

## Suunnittelutarverkaisu, Stensböle

Kaupunkikehityslautakunta 07.05.2024 § 75  
468/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Camilla Stenberg, [lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi).

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa talousrakennuksen (76 k-m<sup>2</sup>) muuttamiseksi sivuasunnoksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Epoontien pohjoispuolella. Rakennuspaikalla on toiminut ratsastuskoulu, mutta nykyään rakennuspaikalla toimii yksityinen ratsastustalli. Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkkoa.

Kiinteistön pinta-ala on 24,8 ha ja se on rekisteröity 25.3.1975. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on omakotitalo (60 k-m<sup>2</sup>) vuodelta 1949. Lisäksi kiinteistöllä on kaksi hevostallia ja niihin liittyviä maatalousrakennuksia, tarhoja ja ratsastuskenttiä. Hakemuksen mukaan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 904 k-m<sup>2</sup>.

Hakemuksen mukaan tarkoituksena on muuttaa osa olemassa olevasta ulkorakennuksesta sivuasunnoksi. Sivuasunto sijaitsee samassa pihapiirissä kuin omakotitalo ja tallirakennukset.

Alueen osayleiskaavan uusiminen on aloitettu 2018.

### Perustelut

Kyse on olemassa olevan talousrakennuksen muuttamisesta sivuasunnoksi. Rakennus sijaitsee samassa pihapiirissä päärakennuksen kanssa ratsastustallitoiminnan välittömässä läheisyydessä.

Haettu rakennushanke on voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Rakennusjärjestyksen määräysten tavoitteena on mahdollistaa usean sukupolven asuminen samalla piha-alueella. Rakennusjärjestyksen määräysten mukaan päärakennus ja sivurakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei voida lohkoa erillisiksi kiinteistöiksi maanmittaustoimituksella. Emäkiinteistön rakennuspaikkojen lukumäärä ei lisäännä.

Kun otetaan huomioon kiinteistön pinta-ala ja olemassa oleva rakennuskanta sekä haetun rakennuksen sijainti ja käyttötarkoitus, voidaan lupa myöntää haetulle hankkeelle ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen vireillä olevassa kaavoituksessa. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

### Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Liitteet:  
Lupapäätös 638-2024-5018  
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5018 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös  
Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5018 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

kaavoittaja Camilla Stenberg ja nuorisovaltuuston edustaja Reeya Kadel poistuivat kokouksesta § 75 käsittelyn jälkeen klo 19.07.