

Poikkeamispäätös, Gäddrag

Kaupunkikehityslautakunta 11.02.2025 § 28
1371/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa kokoontumisrakennuksen (100 k-m²) rakentamiselle. Hakemuksen mukaan haettu uudisrakennus on tarkoitettu pienimuotoisiin, yksityisiin kokouksiin ja tilaisuuksiin, ei isolle yleisömäärälle eikä asumisille.

Kiinteistön pinta-ala on 4,9385 ha ja se on rekisteröity 22.11.1909. Kiinteistön muunnetun rantaviivan pituus on noin 210 metriä. Rantaviivan todellinen pituus on noin 500 metriä.

Asemapiirroksen mukaan haettu uudisrakennus on sijoitettu vähintään 20 metrin päähän rannasta, saman pihapiiriin vuonna 2014 poikkeamisluvan saaneen saunarakennuksen kanssa. Alueella on vesi- ja viemäriverkko, mihin uudisrakennus on liitettävissä.

Maastokäynnillä 26.6.2024 hakija esitteli tarkemmin uudisrakennuksen suunnitellun paikan. Esitetty paikka sijoittuu peruskartalta mitattuna noin 30 metrin päähän rannasta vanhan, pienen hiekkakuopan reuna-alueeseen. Paikka sopii maisemallisesti hyvin rakentamiselle ja rakentaminen ei vaadi suurempia maanpinnan muokkauksia. Maastokäynnillä todettiin, että jos uudisrakennus sijoitettaisiin rakennusjärjestyksen edellyttämästi 50 metrin päähän rannasta, se olisi kauempana nykyisestä saunasta ja laiturialueesta ja se sijoittuisi paikkaan, jossa vaikutukset luontoon ja maisemaan olisivat suuremmat kuin esitetystä paikasta. Sijoittamalla uudisrakennus samaan pihapiiriin saunan kanssa lähelle laituria, saadaan aikaan tiivis kokonaisuus ja haettu hanke ei vie uutta rakentamatonta rantaviivaa. Koko Klobban-niminen niemi jää edelleen rakentamatta, samoin kiinteistön länsirantaa.

Nykyinen rakennuskanta

Hakemuksen perusteella kiinteistöllä on tällä hetkellä asuinrakennus (85 k-m²), vierasmökki (42 k-m²), vaja/autotalli (90 k-m²), autotalli (26 k-m²), sauna (15 k-m²), purkukuntoinen savusauna (15 k-m²) ja purkukuntoinen varasto (20 k-m²). Yhteensä kiinteistöllä on tällä hetkellä 293 k-m², noin 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Suurin osa rakennuksista on niin vanhoja, ettei niitä löydy rakennus- ja huoneistorekisteristä.

Aikaisemmat luvat ja hakemukset

Vuonna 2014 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on myöntänyt poikkeamisen (UUDELY/253/07.01/2013) saunarakennuksen (75 k-m²) ja majoitus-/kokoontumisrakennuksen (300 k-m²) rakentamiselle tälle vastaavalle alueelle kiinteistön koillisrantaan. Samalla päätöksellä myönnettiin poikkeaminen myös uuden omakotitalon (250 k-m²) sekä kahden talousrakennuksen (yhteensä 200 k-m²) rakentamiselle kiinteistön eteläosaan. Aluetta

oli tarkoitus kehittää saaristomatkoilua varten. Hanke aloitettiin rakentamalla kaksikerroksinen sauna rannalle, muilta osin hanke jäi toteuttamatta. Haetut rakennusluvut raukesivat vuonna 2021.

Vuonna 2023 hakija jätti uuden hakemuksen omakotitalon, talousrakennusten, juhlarakennuksen ja toisen rantasaunan rakentamiselle. Haettu hanke vastasi pitkälti vuonna 2014 hyväksytyä hanketta mutta tällä kertaa hanke herätti kovaa vastustusta naapureiden sekä lähistöllä asuvien loma-asukkaiden kesken. Hakija peruutti hakemuksensa ja päätti pienentää hanketta ja hakea lupaa ainoastaan yhdelle uudelle rakennukselle. Haettu uudisrakennus tukee kiinteistön koillisrannalla jo aloitettua hanketta ja mahdollistaa vuonna 2014 aloitetun hankkeen loppuunsaattamisen.

Kaavatilanne ja selvitykset

Fagersta-Voolahti-Grännäs-Gäddrag -alueen osayleiskaavan laatiminen on aloitettu vuonna 2017. Alustava kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2020, ja siinä rakennuspaikka oli osoitettu ympärivuotisen asumisen rakennetuksi alueeksi.

Alustavan kaavaluonnoksen laadinnassa otettiin myös huomioon vireillä olevat rakennushankkeet sekä myönnetyt rakennusluvut ja poikkeamispäätökset ja aluevaraukset osoitettiin kaavakarttaan myönnettyjen lupien mukaisesti. Yksittäisiä rakennuslupia ja poikkeamispäätöksiä jäi kuitenkin ottamatta huomioon, kun alustavan kaavaluonnoksen maankäyttöä osoitettiin kaavakarttaan. Tämä virhe on tarkoitus korjata seuraavaa kaavaluonnosta laadittaessa, jotta kaikkia alueen maanomistajia kohdeltaisiin tasavertaisesti. Haettu rakennuspaikka on yksi niistä kiinteistöistä, joilla oli vuonna 2020 voimassa oleva rakennuslupa, mutta jota ei ole otettu huomioon alustavassa kaavaluonnoksessa.

Osayleiskaavan laatimista varten on laadittu muun muassa luontoselvitys ja kulttuuriympäristöselvitys vuonna 2017.

Luontoselvityksen mukaan kiinteistön niemenkärjestä (Klobban) on löydetty paikallisesti erittäin arvokas luontokohde (Klobbanin keto). Haettu uudisrakennus sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä arvokkaasta luontokohteesta. Haettu rakennushanke ei lisää arvokkaaseen luontokohteeseen kohdistuvaa käyttöä ja koko Klobbanin niemenkärki jää luonnontilaan. Haettu rakennushanke keskittyy nykyiseen saunarakennukseen ja laituriin ympärillä, ja jättää koko Klobbanin alueen koskemattomaksi. Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu on antanut lausuntonsa asiasta.

Luontoselvityksessä on myös esitetty luonnonympäristöjen kannalta merkittävät maiseman solmukohtat. Selvityksen mukaan Bölsviken-Klobban-Björkholmen-alue muodostaa tällaisen solmukohtan. Haettu uudisrakennus ei sijoitu tähän solmukohtaan avautuvan rannan puolelle eikä sillä näin ollen ei ole kielteisiä vaikutuksia siihen.

Kulttuuriympäristöselvityksessä asuinrakennus ja vierastalo on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi.

Haettu uudisrakennus ei sijaitsee niiden lähellä, eikä vaaranna niiden kulttuurihistoriallisia arvoja.

Naapurien kuuleminen

Hakemuksesta on jätetty kolme huomautusta. Hakija on antanut vastineensa jätettyihin huomautuksiin. Kaupungin perustelut poikkeamisen myöntämiselle on esitetty tässä päätöksessä.

Ainoastaan yksi huomauttajista on rajanaapuri, muiden huomauttajien omistamat kiinteistöt sijaitsevat kauempana rakennuspaikasta (200–300 metriä haetusta uudisrakennuksesta). He katsovat, että rakennushankkeen vaikutukset ovat laajamittaiset, eikä lupaa haetulle hankkeelle pitäisi myöntää. Huomauttajien näkemysten mukaan haettu hanke muun muassa aiheuttaa melua, lisää liikennettä, vaarantaa alueen luontoarvoja, ei ole rakennusjärjestyksen määräysten eikä alueen alustavan osayleiskaavaaluonnoksen mukainen eikä sovi haettuun paikkaan.

Huomautuksissa on tuotu esiin, että kuulemiskirjeessä olisi ollut puutteellista tietoa hankkeesta ja sen luvantarpeesta. Kun otetaan huomioon jätettyjen huomautusten sisältö, voidaan todeta, että kuuleminen on hoidettu riittävällä tarkkuudella ja riittävän perusteellisesti ja tavoittanut kaikki osalliset.

Perustelut:

Kyse on vanhasta itsenäisestä kalastajatilasta. Kiinteistöä ei ole lohkottu vuoden 1909 jälkeen ja kiinteistö on ollut rakennettu siitä lähtien.

Lähialueella on loma-asutuksen lisäksi golfkenttä. Haetun rakennuspaikan rakennuskanta on hyvin maltillinen verrattuna rakennuspaikan kokoon. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosneliömetrimäärä on alle 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Haettu uudisrakennus sijaitsee nykyisen saunarakennuksen vieressä laiturin tuntumassa, joten haettu hanke ei lisää rakennetun rantaviivan määrää. Todella suuri osa kiinteistön rantaviivasta jää edelleen rakentamatta, ja koko Klobban niminen niemi pysyy luonnontilassa. Haettu hanke ei vaaranna alueen luontoarvoja eikä vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Haettu hanke ei myöskään vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, kun se sijaitsee kaukana kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista.

Hankkeessa ei ole kysymys asuinrakennuksen rakentamisesta, ja luvan myöntäminen haetulle hankkeelle ei johda uusien rakennuspaikkojen muodostamiseen. Haettu uudisrakennus tukee kiinteistön koillisrannalla jo aloitettua hanketta ja mahdollistaa vuonna 2014 aloitetun hankkeen loppuunsaattamisen. Haettu hanke on vireillä olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle.

Haettu hanke sopii hyvin maisemallisesti haetulle paikalle ja mahdollistaa rakennuspaikalle jo myönnetyn toiminnan kehittämisen. Uudisrakentaminen sijoittuu myös riittävän korkealle ja ottaa siten

huomioon tulvaan varautumisen. Mikäli haettu rakennus siirrettäisiin kauemmas rannasta, se olisi kauempana nykyisestä saunasta ja laituri-alueesta ja se sijoittuisi paikkaan, jossa vaikutukset luontoon ja maisemaan olisivat suuremmat kuin haetussa paikassa. Poikkeamisen myöntämiseksi rakennusjärjestyksen määräyksestä rakennuksen etäisyydestä rantaviivasta on olemassa erityisiä syitä.

Haettu hanke sijaitsee kahden kukkulan välissä. Lähin lomarakennuspaikka sijaitsee yli 100 metrin päässä haetusta rakennuksesta. Kysymyksessä on pienimuotoinen toiminta, eikä toiminnasta aiheudu sellaista haittaa, että sitä voitaisiin pitää kohtuuttomana naapureille, vapaa-ajan asukkaille tai kyläläisille.

Edellä esitetyin perusteella voidaan todeta, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätöksen lupaehdot:

- Asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan saa rakentaa yhden 100 k-m²: n suuruisen rakennuksen noin 30 metrin päähän rannasta ja noin 40 metriä olemassa olevasta saunasta. Rakennusta saa käyttää pienimuotoisiin kokous- ja koulutustilaisuuksiin, ei asumiseen. Rakennuksessa saa olla saunatiloja ja keittiötä.
- Uudisrakennus on liitettävä yleiseen vesi- ja viemäriverkkoon.
- Uudisrakentaminen on sovitettava sijoittelultaan, kooltaan, massoitteeltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään ja kattomuodoltaan saaristomaisemaan.
- Uudisrakennus on sijoitettava maaston muotoja kunnioittaen. Maaston muokkauksia ja leikkauksia sekä maaston täyttöjä tulee välttää.
- Uudisrakennuksen lopullinen sijainti ja perustamiskorkeus ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Rakentamisrajoitus

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom.)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 koskien rakennuksen etäisyyttä rannasta.

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5002

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteinä olevan lupapäätöksen 638-2025-5002 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetut poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5002 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.