

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Treksilä

Kaupunkikehityslautakunta 11.03.2025 § 42
2507/10.03.00.02/2024

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

Kiineistöille **638-409-1-545** ja **638-409-1-546** haetaan lupaa omakotitalon (250 k-m², 2 krs.) rakentamiselle ja olemassa olevan omakotitalon muuttamiselle sivuasunnoksi.

Rakennuspaikka muodostuu kahdesta kiinteistöstä (**638-409-1-545** ja **638-409-1-546**) ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,0150 ha. Kiinteistöt ovat aikoinaan olleet yksi kiinteistö, mutta vuonna 1991 myönnettiin poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksistä kiinteistön jakamiseksi kahdeksi rakennuspaikaksi, ja kiinteistölle **638-409-1-545** oli tarkoitus rakentaa omakotitalo. Omakotitaloa ei kuitenkaan silloin rakennettu. Kiinteistöllä **638-409-1-546** on omakotitalo vuodelta 1973.

Hakemuksen mukaan nykyisen omakotitalon kerrosala on 185 k-m², mutta yli puolet tiloista on autotalli- ja varastotiloja. Asuintilan osuus rakennuksesta on noin 90 k-m². Rakennuspaikalla on myös saunarakennus (18 k-m²) ja talousrakennus (40 k-m²). Rakennuspaikalla sijaitseva jalasmökki poistetaan rakennuspaikalta.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on muodostunut ympärivuotista suunnittelematonta asutusta viimeisten sadan vuoden aikana. Lähialueella on seitsemän rakennettua kiinteistöä. Alue sijaitsee Kuninkaantien pohjoispuolella lähellä Kuninkaanporttia. Läheiselle rakennuspaikalle on myönnetty lupa uudelle omakotitalolle vuonna 2014 sillä ehdolla, että olemassa oleva asuinrakennus muutetaan sivuasunnoksi. Alueella on yleinen vesijohto, mutta ei viemäriverkkoa.

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa rakennuspaikka sijoittuu uuden raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Itäradan suunnitellut reitit kulkevat haetun rakennushankkeen eteläpuolella. Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uusiminen on vireillä.

Perustelut

Hankkeessa on kysymys uuden omakotitalon rakentamisesta samaan pihapiiriin kuin olemassa oleva omakotitalo, joka muutetaan sivuasunnoksi. Haettu rakennushanke tiivistää olemassa olevaa asuinalueita eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu.

Haetussa hankkeessa rakentaminen tapahtuu jo rakennetulla alueella, jolloin vältetään aiemmin rakentamattomien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön, mikä puolestaan torjua ilmastonmuutosta sekä luontokatoa.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka, joka sijaitsee kahden rakennetun kiinteistön välissä alueella, jossa on ympärivuotista asutusta, haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta, on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haetun rakennushankkeen tarkoituksena on mahdollistaa kahden sukupolven asuminen samassa pihapiirissä. Sivuasuunnoksi muutettavan omakotitalon kerrosala ylittää rakennusjärjestyksen määräyksissä sivuasunnoille sallitun kerrosalan. Kun otetaan huomioon asuinrakennuksen tilajako, asuinrakennuksen ikä ja rakennuspaikan koko, haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Haetun hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Rakentamisrajoitukset

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5003
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5003 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5003 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.