

Poikkeamispäätös, Seitlahti

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
2591/10.03.00.03/2024

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

Kiinteistöille 638-460-1-37 ja 638-460-1-39 haetaan ensisijaisesti poikkeamista vapaa-ajan rakennuksen (40 k-m²) ja kahden talousrakennusten (yhteensä 35 k-m²) rakentamiselle sekä asuntovaunun pitämiselle. Vaihtoehtoisesti haetaan poikkeamista olemassa oleville talousrakennuksille ja asuntovaunun pitämiselle kiinteistöillä.

Haettu rakennuspaikka muodostuu kahdesta kiinteistöstä: 638-460-1-37 (rekisteröity 22.7.2009, pinta-ala 1,1515 ha) ja 638-460-1-39 (rekisteröity 19.8.2011, pinta-ala 1,0 ha). Niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2,15 ha. Kiinteistö 638-460-1-37 rajoittuu rantaan ja rantaviivan pituus on noin 110 metriä. Lohkomisasiakirjoista käy ilmi, että kiinteistöt on ensisijaisesti tarkoitettu metsätalouskäyttöön.

Hakemuksessa on kuvattu kiinteistöjen nykyinen rakennuskanta. Kiinteistöllä 638-460-1-37 on talousrakennus (noin 12 m², rakennusvuosi tuntematon). Vuonna 2023 hakija on aloittanut rakennuksen laajennuksen noin 12 m²:llä. Rakennus sijaitsee vain 15 metrin päässä rannasta. Kiinteistöllä säilytetään myös asuntovaunua osan vuodesta. Kiinteistöllä 638-460-1-39 sijaitsee talousrakennus (noin 10 m², rakennettu vuonna 2014). Rakennus- ja huoneistorekisterissä ei ole merkintää rakennuksista haetulla rakennuspaikalla. Kaupungin rakennusluparekisterin mukaan kiinteistöille ei ole myönnetty rakennuslupia.

Haettu rakennuspaikka rajoittuu Storträsketiin, joka on 26,7 hehtaarin suuruinen järvi, joka sijaitsee laajalla metsäalueella. Karttatarkastelu osoittaa, että rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Storträsketin rannalla on kolme rakennuspaikkaa, joiden vapaa-ajan rakennukset on rakennettu vuosina 1969–1983. Storträsketin läheisyydessä on lisäksi kolme pientä vapaa-ajan rakennusta. Storträsketin rannalla on myös edelleen yhdeksän rakentamatonta kiinteistöä, joilla kaikilla on oma rantaviiva. Monet niistä ovat suurempia kuin haettu rakennuspaikka. Lähin ympärivuotinen asutus sijaitsee noin 1,5–2 km:n päässä Storträsketistä.

Vuonna 2013 on haettu poikkeamista vapaa-ajan rakennuksen rakentamiselle läheiselle kiinteistölle 638-460-1-41, joka myös rajoittuu Storträsketiin ja jolla on noin 60 metriä rantaviivaa. Poikkeamislupaa ei myönnetty. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksessä (annettu 27.11.2013, UUDELY/121/07.01/2013) on otettu kantaa rakentamiseen Storträsket-järven rannalle. Päätöksessä todetaan, että Storträsketin rantaviiva on noin 3 km pitkä ja jos kaikille maanomistajille

myönnettäisiin rakentamislupa samalla tehokkuudella (yksi rakennuspaikka/60 metriä), se tarkoittaisi 48 uutta vapaa-ajan rakennusta Storträsketissä, mikä ylittää moninkertaisesti rantarakentamiseen käytettävän mitoituksen. Päätöksen perusteluissa todetaan, että Storträsketin ranta-alueella on myös muita kiinteistöjä, joiden rakentamistarpeita ei ole selvitetty. Rakennusoikeuden ratkaiseminen yksittäisellä poikkeamisluvalla vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen. Mahdollinen lisärakentaminen tulisi selvittää kaavoituksella. Päätöksessä todetaan, että kun otetaan huomioon alueen kaavoitus- ja rakentamistilanne, kiinteistön muodostuminen, Porvoon kaupungin ja ympäristönsuojelun kielteiset lausunnot sekä kiinteistöjen yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai muulle alueen käytön järjestelylle. Päätöksen mukaan hakemuksen tueksi ei ole ollut erityisiä syitä.

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue kuuluu metsätalousvaltainen alueeseen, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Alueen osayleiskaavassa, jolla ei ole oikeusvaikutusta, alue on osoitettu suojelualueeksi (S). Storträsket on luokiteltu Itä-Uudenmaan liiton luontoselvityksessä vuodelta 2010 maakunnallisesti arvokkaaksi. Luontoselvityksessä todetaan, että Storträsket on noin 26 hehtaarin laajuinen metsäympäristössä sijaitseva järvi. Järven ympäristö on poikkeuksellisen erämainen. Rantaviivan pituus on 3,4 km, ja rannalla sijaitsee vain neljä loma-asuntoa. Järveä ympäröivissä metsissä on tehty hyvin vähän voimakkaita hakkuita, eikä lähistöllä ole vilkkaasti liikennöityjä teitä. Loma-asutuksen laajeneminen näyttää uhkaavan järven rauhallista ympäristöä. Rantojen luontotyytit ovat monimuotoisia. Alue täyttää MALU-hankkeen maakunnallisesti arvokkaan luonnonympäristön kriteerit. Alueella esiintyy uhanalaisia luontotyyppisiä ja erityislajeja.

Porvoon ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että Storträsket-järvi sijaitsee keskellä maakunnallisen ekologisen verkoston kannalta laajaa, hyvin kytkeytynyttä aluetta ja että Storträsket ympäröivine metsäalueineen on maakunnallisesti arvokas luonnonympäristö. Järven rannalla sijaitsee vain kolmen lomarakennusta ja ympäristö on poikkeuksellisen erämainen kohde Etelä-Suomessa. Alueella esiintyy erityislajeja. Rakentamisen salliminen olisi merkittävä riski alueen luontoarvoille, eikä haettua poikkeamislupaa tule sen vuoksi myöntää.

Yksi naapurikiinteistöistä on jättänyt huomautuksen. Yhteenveto huomautuksesta ja hakijan vastineesta on esitetty liitteenä olevassa lupapäätöksessä. Yhteenveto hakijan vastineesta Porvoon ympäristönsuojelun lausuntoon on myös esitetty lupapäätöksessä.

Perustelut

Kyseessä on vapaa-ajan asunnon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentaminen laajalla metsäalueella järven rannalla, jolla on luonnonarvoja. Haettu rakentamishanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen.

Storträsket on luokiteltu vuonna 2010 tehdyssä luontoselvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi luonnonympäristöksi. Alueella esiintyy uhanalaisia luontotyypppejä ja harvinaisia lintulajeja. Luontoselvityksen mukaan vapaa-ajan asutuksen laajentaminen uhkaa alueen luonnonarvoja.

Storträsketin rannalla on vain kolme vapaa-ajan asuntoa, jotka on rakennettu yli 40 vuotta sitten. Storträsketin rannalla on useita vastaavia kiinteistöjä, joiden rakentamistarpeita ei ole selvitetty. Maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate tarkoittaa, että jos lupa myönnetään haetulle rakentamishankkeelle, vastaava rakennusoikeus tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille Storträsketin rannoilla. Tämä tarkoittaisi, että vapaa-ajan rakennusten määrä alueella moninkertaistuisi nykyiseen verrattuna ja alueen erityispiirteet ja luonnonarvot vaarantuisivat. Vastaava mitoitus olisi myös selvästi suurempi kuin mitä oikeuskäytännössä poikkeamisluvilla on pidetty mahdollisena myöntää ja mitä on sovellettu ranta-asemakaavoja laadittaessa. Alueen olosuhteet eivät ole muuttuneet sen jälkeen, kun edellinen kielteinen päätös tehtiin läheiselle kiinteistölle samalla ranta-alueella.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä vapaa-ajan asunnon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamiseksi eikä myöskään nykyisten talousrakennusten säilyttämiseksi tai asuntovaunun pitämiseksi kiinteistöllä. Haettu poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista sekä johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 talousrakennuksen etäisyyttä rannasta

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5032
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamisia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5032 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

