

Poikkeamislupa, Fagersta

Kaupunkikehityslautakunta 03.03.2026
2336/10.03.00.03/2025

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

Kiinteistölle 638-415-1-241 haetaan poikkeamislupaa omakotitalon (150 k-m², 1 krs.) ja saunarakennuksen (25 k-m²) rakentamiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee Fagerstassa rannalla. Rakennuspaikka on rakentamaton ja sijaitsee kahden rakennetun kiinteistön välissä. Rakennuspaikan kautta kulkee rasiestie Pelsholmeniin, pieneen rakennettuun saareen, joka sijaitsee haetun rakennuspaikan eteläpuolella.

Asemapiirroksessa haettu omakotitalo sijaitsee noin 40 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja saunarakennus noin 20 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennukset on sijoitettu rasiestien länsipuolelle eikä haettu hanke vaaranna kulkuyhteyttä Pelsholmeniin.

Kiinteistö on rekisteröity 1.5.1999, ja sen pinta-ala on 0,6317 ha. Kiinteistö on alun perin muodostettu 31.3.1950 (613-415-1-72), jolloin sen pinta-ala oli 0,7500 ha. Vuonna 1999 kiinteistöstä lohkottiin pieni alue lisämaaksi viereiselle kiinteistölle, jolloin kiinteistön pinta-ala pieneni hieman. Kiinteistöllä on pohjakartasta mitattuna noin 150 metriä rantaviivaa, mutta osa siitä on umpeenkasvanutta vesialuetta Pelsholmenin edustalla.

Alueella on ennestään ympärivuotista asutusta. Rakennuspaikalle johtaa ajotie, ja se voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava vuodelta 1996. Kaavassa kiinteistö on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT-1). Porvoon kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksen mukaan alueella on valmisteilla Fagerstan, Voolahden, Grännäsin ja Gäddragin alueiden osayleiskaava (Y7). Alustava kaavaluonnos on ollut nähtävillä tammikuussa 2020. Kaavan alustavien mitoitusperiaatteiden mukaan haettu kiinteistö vastaa emätilan määritelmää. Näiden periaatteiden mukaan jokaisella emätilalla, joka on rakennuspaikaksi tarkoitettu ja täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikalle asetetun vähimmäispinta-alavaatimuksen (5 000 m²) sekä ranta-alueella rantaviivan pituusvaatimuksen (50 m), on rakennusoikeus vähintään yhteen rakennuspaikkaan.

Perustelut

Kysymyksessä on omakotitalon rakentaminen ranta-alueella, jossa on jo ympärivuotista asutusta. Rakennuspaikka on liitettävissä vesi-

ja viemäriverkkoon. Haettu hanke on alueen maankäyttötavoitteiden mukainen.

Huolellisella suunnittelulla uudisrakentaminen voidaan sovittaa Fagerstan kylän ominaispiirteisiin. Haetut rakennukset on sijoitettu siten, että niiden etäisyydet rantaviivasta ja sijainnit rakennuspaikalla ovat sellaiset, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennusten sijainnit ovat sopivia rantamaisemaa ja rakennuspaikan topografiaa ajatellen. Näin ollen rakennusjärjestyksestä haettujen poikkeamien myöntämisen tueksi on olemassa erityisiä syitä koskien rakennusten etäisyyttä rantaviivasta (RakJ 5.1)

Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Rakentamisrajoitus

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

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5009
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 57 § nojalla haetun poikkeamisluvan liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5009 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.