

Poikkeamislupa, Kalax

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
2170/10.03.00.03/2026

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

Kiinteistölle 638-429-2-12 haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen (100 k-m²) muuttamisesta omakotitaloksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Pikku Pernajanlahden itärannalla. Rakennuspaikan pinta-ala on 1,0400 ha ja sen rantaviivan pituus on noin 30 metriä. Rakennuspaikka on liitetty yleiseen vesijohtoon. Alueella ei ole jätevesiviemäriverkostoa.

Rakennuspaikalla sijaitsee rakennusluvalla toteutettu vapaa-ajan asuinrakennus (100 k-m²) (lupatunnus 638-2021-873) sekä suojakatos (lupatunnus 638-2021-876). Lisäksi rakennuslupa on myönnetty korvaavalle saunarakennukselle (25 k-m²) (lupatunnus 638-2021-874) ja vierasmajalle (35 k-m²) (lupatunnus 638-2021-875). Hakemuksen mukaan kiinteistönomistajan tavoitteena on, että saunarakennuksen ja vierasmajan rakentaminen aloitetaan kesällä 2026, jolloin myös vanha saunarakennus ja kaksi talousrakennusta puretaan.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole kaupallisia eikä julkisia palveluja. Rakennuspaikka sijaitsee noin 16 km:n etäisyydellä Porvoon keskustan palveluista ja noin 8 km:n etäisyydellä lähimmästä ruotsinkielisestä koulusta Sannaisissa. Suomenkieliseen kouluun on pidempi matka (Ilolaan tai keskustaan).

Peruskartan sekä rakennus- ja huoneistorekisterin tarkastelu osoittaa, että lähialueella on useita samankokoisia tai suurempia omarantaisia rakennuspaikkoja. Tarkastelu osoittaa myös, että suurin osa alueen ranta-alueen rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja. Ranta-alueella sijaitsee vain muutamia omakotitaloja. Suurin osa niistä on rakennettu 1900-luvun alkupuolella, ja ne eivät sijaitse yhtä lähellä rantaviivaa kuin vapaa-ajan asuinrakennukset.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Porvoon maalaiskunnan valtuuston vuonna 1996 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5).

Maakuntakaavassa Pikku Pernajanlahti on osoitettu Natura 2000 -alueeksi. Muita alueisiin kohdistuvia aluevarauksia maakuntakaavassa ei ole. Maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaan ympärivuotista asumista on ensisijaisesti ohjattava maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen

kehittämisyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Näiden alueiden ulkopuolella tapahtuvan asuinrakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset.

Perustelut

Kyse on vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttamisesta omakotitaloksi ranta-alueella, joka on alueen oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5). Maakuntakaavassa alueelle ei kohdistu aluevarauksia, eikä yleisten suunnittelumääräysten mukaan ympärivuotista asumista tule ensisijaisesti sijoittaa alueelle. Haettu hanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen.

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, jossa suurin osa rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja. Mikäli haettuun hankkeeseen suostuttaisiin, lisäisi se painetta myöntää vastaavia lupia vakituiseen asumiseen myös alueen muille vastaaville kiinteistöille maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Tämä johtaisi siihen, että suunnittelemaan vakituinen asuminen lisääntyisi huomattavasti ranta-alueella, joka sijaitsee etäällä kaupallisista ja julkisista palveluista.

Vakituisen asumisen lisääminen ranta-alueella tulisi tutkia kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäistä kiinteistöä laajemmin ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Yksittäisellä lupaharkinnalla tämä ei ole mahdollista. Poikkeamisluvalla ei voida sallia sellaista rakentamista tai käyttötarkoituksen muutosta, jota ei voitaisi osoittaa kaavoituksella myös alueen muille vastaaville maanomistajille. Poikkeamisluvalla sallittu rakentaminen ei saa myöskään estää myöhemmin yleiskaavan tai asemakaavan erityiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että poikkeamisluvan myöntäminen haetulle hankkeelle aiheuttaisi rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä ja edellytyksiä hakemuksen hyväksymiselle ei ole.

Rakentamisrajoitus

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (Alueidenkäyttölaki 72 § 1 mom.)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta.

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5029
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy rakentamislain 57 §:n nojalla haettua poikkeamislupaa liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5029 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.