Poikkeamislupa, Tirmo

Kaupunkikehityslautakunta 13.10.2026 § 163
2241/10.03.00.03/2026

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

Kiinteistölle 638-473-2-33 haetaan lupaa talousrakennukselle (46 k-m², 1 krs.)

Kiinteistön pinta-ala on 1,0 hehtaari (ha), ja se on rekisteröity 19.8.1968. Kiinteistön rantaviivan pituus on noin 65 metriä.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on vuonna 1967 rakennettu saunarakennus ja vuonna 2012 rakennettu vapaa-ajan asuinrakennus. Hakemuksen mukaan saunarakennuksen kerrosala on 55 k-m² ja vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala 108 k-m². Kiinteistöllä on lisäksi kontti, joka poistetaan.

Hakemus koskee jo rakennettua talousrakennusta, jota käytetään autotallina. Autotallirakennuksen koko on 46 k-m² ja se sijaitsee kiinteistön länsirajan tuntumassa. Kiinteistön länsipuolinen naapurialue on rakentamaton. Autotallirakennus on rannalta katsottuna sijoitettu vapaa-ajan asuinrakennuksen taakse. Pohjakartalta mitattuna autotalli sijaitsee noin 70 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen ranta-alueelle rakentamista koskevien määräysten mukaan vähintään 5 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 60 k-m². Uuden rakennusjärjestysehdotuksen (15.9.2026) mukaan vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saisi olla enintään 120 k-m² ja talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 70 k-m².

Mikäli haetulle talousrakennukselle myönnetään lupa, rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 209 k-m². Rakennuspaikan 1,0 ha:n kokonaispinta-alaan suhteutettuna tämä vastaa tehokkuuslukua e=0,021. Jos sama kerrosala suhteutetaan rakennusjärjestyksessä tarkoitettuun 5 000 m²:n vähimmäisrakennuspaikkaan, tehokkuusluvuksi muodostuu noin e=0,042. Uuden rakennusjärjestysehdotuksen mukainen 190 k-m²:n enimmäiskerrosala vastaisi 5 000 m²:n rakennuspaikalla tehokkuuslukua e=0,038.

Rakennuspaikka sijaitsee niemellä, jolla on 14 vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkaa. Rakennuskanta on pääosin 1960-luvun lopulta ja 1970-luvun alkupuolelta, jolloin rakentamista koskevat määräykset poikkesivat nykyisistä määräyksistä. Tämä selittää muun muassa olemassa olevan saunarakennuksen koon. Rakennuspaikkojen

pinta-alat vaihtelevat noin 3 000 m²:stä 10 000 m²:iin. Alueella on vain kaksi muuta pinta-alaltaan noin 10 000 m²:n suuruista kiinteistöä, kun taas muut ovat tätä pienempiä.

Kiinteistöt on lohkottu 1960-luvun lopulla, ja kiinteistöjaotus perustuu osittain vuonna 1961 laadittuun Nybondas 2:15 -palstoitussuunnitelmaan.

Perustelut
Kyse on poikkeamisluvasta jo rakennetulle talousrakennukselle alueella, jolla on vapaa-ajan asutusta erikokoisilla rakennuspaikoilla. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on yksi alueen suurimmista.

Mikäli haetulle talousrakennukselle myönnetään lupa, rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on 209 k-m², mikä on 19 k-m² enemmän kuin uuden rakennusjärjestysehdotuksen (15.9.2026) määräysten mukaan sallittaisiin pinta-alaltaan vähintään 5 000 m²:n rakennuspaikoilla.

Kun otetaan huomioon, että rakennuspaikan pinta-ala on 10 000 m² (1,0 ha), haettua rakennuspaikan sallitun kokonaiskerrosalan ylitystä voidaan pitää vähäisenä suhteessa rakennuspaikan kokoon ja rakentamisen kokonaismäärään. Maisemakuvassa talousrakennus sijoittuu vapaa-ajan asuinrakennuksen taakse noin 70 metrin etäisyydellä rannasta ja sillä on siten vähäinen vaikutus rantamaisemaan.

Rakennusten välinen kerrosalan jakautuminen poikkeaa myös rakennusjärjestyksen määräyksistä, sillä rannalla sijaitsevan, 1960-luvulla rakennetun saunarakennuksen kerrosala ylittää nykyisen rakennusjärjestyksen saunarakennukselle sallitun enimmäiskerrosalan. Haettu talousrakennus on puolestaan kooltaan kohtuullinen, ja sen kokoa voidaan pitää perusteltuna vapaa-ajan asumista palvelevan talousrakennuksen käyttötarkoitukseen nähden.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan suuri koko, haetun talousrakennuksen kohtuullinen koko ja sijoittuminen rakennuspaikalla sekä rakennuspaikan olemassa olevan rakennuskannan rakentumisen ajankohta, poikkeamisen myöntämiselle on erityisiä syitä.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitus
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.2 koskien rakentamisen määrää ranta-alueella.

Liitteet
Lupapäätös 638-2026-5039
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy rakentamislain 57 §:n nojalla haetun poikkeamisluvan liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5039 mukaisesti.

Päätös tarkastetaan heti.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä rakentamislain 57 §:n nojalla haetun poikkeamisluvan liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5039 mukaisesti.

Päätös tarkastettiin heti.