

Poikkeamispäätös, Kråkö

Kaupunkikehityslautakunta 02.05.2023 § 73
1035/10.03.00.03/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista entisen koulurakennuksen muuttamiselle ravintola- ja kokoontumistilaksi.

Kiinteistö on rekisteröity 23.10.1974 ja sen pinta-ala on 1,6 ha. Rantaviivan pituus on noin 15 metriä.

Rakennuspaikka sijaitsee Kråkössä meren rannalla. Rakennuspaikalla on ollut Kråkö skola, jonka toiminta päättyi keväällä 2017. Vuonna 2019 (7.5.2019 § 81) kaupunkikehityslautakunta päätti myöntää poikkeamisen kolmen koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi asunto-, käsityö-, taide-, matkailu- ja yöpymiskäyttöön. Myöhemmin kahdelle vanhemmalle koulurakennukselle on myönnetty rakennusluvat myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Rakennuspaikalla on tänä päivänä pieni panimo, jossa on ravintola sekä galleria kurssi- ja kokoustiloihin, joissa järjestetään erilaisia näyttelyitä ja kursseja.

Hakemus koskee nyt kolmatta koulurakennusta, joka on rakennettu 1950-luvulla. Porvoon kaupungin toimitilajohdosta saamien piirustusten mukaan rakennuksessa on ollut suurempi luokkahuone, ruokasali, keittiö ja muutama pienempi opetustila, jossa on ollut kaksi pientä keittiötä. Kellarikerroksessa on ollut lämmityskattila ja muita teknisiä tiloja.

Hakemuksen mukaan koulurakennus on tarkoitus muuttaa ravintola- ja kokoontumistilaksi, jossa on 120 asiakaspaikkaa sisätiloissa ja 70 asiakaspaikkaa terassilla. Hakemuksen piirustuksista ilmenee, että rakennuksen huoneratkaisu säilyy pääosin ennallaan ja koulukeittiön voi ottaa käyttöön ilman suuria muutoksia. Ravintola toimii ensisijaisesti tilausravintolana ja tiloissa järjestetään myös erilaisia tapahtumia yrityksille ja yksityisasiakkaille.

Asemapiirroksessa on osoitettu 51 autopaikkaa, joista henkilökunnalle on varattu 7 autopaikkaa. Osa autopaikoista soveltuu myös busseille. Lisäksi rannassa on 5-10 venepaikkaa. Hakemuksen mukaan suurin osa tilausravintolan liikenteestä tulee bussilla.

Rakennuspaikka on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Kuuleminen

Haetusta hankkeesta on jätetty yksi huomautus. Huomautuksen jättäneet katsovat, että suunnitelman mukainen merkittävä ravintolatoiminnan laajennus toisi meluhaittoja muuten rauhalliselle ja idylliselle perinteiselle maalaiskyläalueelle. Laajennus ei

myöskään ole tarpeellinen, koska panimossa on jo ravintolatoimintaa. Meluhaitat ravintolatoiminnassa yleensä kohdistuvat viikonloppuihin ja iltoihin, mikä häiritsisi erityisesti vapaa-ajan kiinteistöjä, joita naapurustossa ja niiden viereisillä tonteilla on useita. Koulukäytössä melua on tullut vähäisesti keskittyen päiväaikaan. Myös laajennuksen myötä lisääntyvä liikenne voi aiheuttaa ongelmia ja turvallisuusriskejä.

Maastokäynnillä 17.4.2023 todettiin, että rakennuspaikalta ja rakennuksesta on hieno näkymä merenlahdelle. Omistaja on aloittanut pienen maavallin rakentamisen länsirajalle vähentämään kesäisin ulkona ja terassilla oleskelevien asiakkaiden aiheuttamia mahdollisia meluhaittoja. Kysymys on tilausravintolasta ja sekä omistaja että ravintoloitsija toteavat, että suunniteltu liiketoiminta on suunnattu pääosin yrityksille ja yksityistilaisuuksiin, eikä kysymyksessä ole Porvoon keskustan ravintolaan verrattava ravintolatoiminta. Yritys tarjoaa myös aktiviteetti- ja elämystoimintaa.

Perustelut

Haettu hanke koskee entisen koulurakennuksen muuttamista ravintola- ja kokoontumistilaksi. Rakennukselle, jota hakemus koskee, ei ole enää käyttöä kouluna, koska koulun toiminta on lakkautettu jo vuonna 2017. Rakennuspaikalla on tällä hetkellä pieni panimo ja siihen liittyvä ravintola sekä galleria kurssi- ja kokoustiloihin vuonna 2019 myönnetyn poikkeamispäätöksen mukaisesti. Kaikki rakennukset ovat liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Haettu rakennushanke täydentää rakennuspaikalla jo olemassa olevaa toimintaa. Käyttötarkoituksen muutoksen sallimisella mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö, mikä tukee kestävästä kehitystä. Rakennus on rakennettu 1950-luvulla ja on edelleen suhteellisen hyvässä kunnossa ja sitä voidaan käyttää aiottuun tarkoitukseen ilman, että rakennuksen ulkonäkö muuttuu merkittävästi. Nykyistäkin huonejakoa voidaan hyödyntää suuressa määrin.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella, jossa on sekä ympärivuotista että loma-asumista. Alueen oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu julkisen palvelun ja hallinnon alueeksi. Rakennuspaikalla on ollut aktiivista toimintaa erittäin pitkään ja paikka on ollut kyläläisten ja heidän lastensa saavutettavissa. Kiinteistön myymisen jälkeen rakennuspaikka ei enää ole julkisessa käytössä, mutta haettu käyttötarkoituksen muutos tarkoittaa silti, että rakennuspaikalla on edelleen toimintaa, vaikka tarjotut palvelut ovat luonteeltaan erilaisia ja niitä tarjoaa yksityinen toimija.

Liikenne Veneenrakentajantiellä saattaa lisääntyä nykyiseen toimintaan verrattuna, mutta koska rakennuspaikka sijaitsee tien alussa ja toiminta on ensisijaisesti suunnattu yrityksille ja yksityistilaisuuksiin, ei olosuhdemuutoksesta aiheutu kohtuutonta haittaa Veneenrakentajantien varrella asuville asukkaille.

Edellä esitetyn perusteella todetaan, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta 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.

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.)

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5019

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5019 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5019 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.