

Poikkeamispäätös, Sikosaari

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 227
313/10.03.00.03/2024

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa muuttaa nykyinen talusrakennus (145 k-m², 2 krs.) omakotitaloksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Sikosaaren pohjoisrannalla. Rakennuspaikalla on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan omakotitalo (230 k-m²) vuodelta 1890, talusrakennus (145 k-m²) vuodelta 2014 sekä autokatos/varastorakennus (11 k-m²) vuodelta 2014. Talusrakennuksille on myönnetty rakennuslupia vuonna 2006 ja niiden loppukatselmus on tehty 20.11.2014.

Kiinteistön pinta-ala on 6 559 m² ja se on rekisteröity 5.8.2015. Kiinteistö ei rajaudu rantaan. Porvoon kaupunki omistaa kiinteistön ja rannan/kaislikon välissä olevan noin 25 metriä leveän kaistaleen. Kiinteistön edessä oleva vesialue on hyvin ruovikoitunut. Ilmakuvan perusteella näyttäisi siltä, että myös kaupungin omistamaa maa- aluetta käytetään osana rakennuspaikan nurmipäälysteistä piha- aluetta.

Samalle talusrakennukselle on haettu poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle vuonna 2011. Käyttötarkoituksen muutos on silloin haettu sauna/studiorakennuksen muuttamisesta sivuasunnoksi ja hakemuksessa on todettu, että kyseessä on moderni maalämmöllä lämmitetty talo, jossa on kaikki asunnon mukavuudet. Kaupunkikehityslautakunta on 17.4.2012 § 126 päättänyt ettei hyväksy haettua poikkeamista. Lautakunta on todennut, että kun otetaan huomioon osayleiskaavan määräykset ja että hanke on rakennusjärjestyksen vastainen, niin hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Alueen maankäytölliset olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen kielteisen päätöksen jälkeen. Porvoon keskeisten alueiden oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi, jossa ympäristö säilytetään (AO-2/s). Kaavamääräyksen mukaan AO-2/s- alue on tarkoitettu huvilamaisen asutuksen alueeksi ja enintään nykyiselle määrälle erillispientaloja ja loma-asuntoja. Määräyksessä on myös määrätty, että alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään.

Sikosaassa on yhteensä 16 yksityisessä omistuksessa olevaa rakennuspaikkaa ja ne kaikki on osoitettu osayleiskaavassa AO-2/s - alueeksi. Näin ollen uutta rakentamista ei ole osoitettu lainkaan alueelle. Suurin osa asuinrakennuksista on rakennettu ennen 1900-lukua ja 1900-luvun alussa.

Suurin osa Sikosaaresta on osoitettu osayleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL), virkistysalueeksi (V) ja virkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (V-2). Sikosaareissa on laajoja luonnonsuojelualueita (SL) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita (luo). Näillä alueilla sijaitsee myös 11 loma-asuntoa kaupungin vuokramaille. Porvoon kaupungin keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uusiminen on aloitettu 2018.

Sikosaari kuuluu Porvoon kansallisen kaupunkipuistoon. Sikosaari on luonto- ja virkistysarvoiltaan erityinen kohde ja saarella on paljon ulkoilu- ja virkistyskäyttöarvoa. Sikosaareen johtaa 1,3 kilometrin mittainen pengertie, jossa on kolme siltaa. Tien ja siltojen korkeusasema on niin matala, että tulvan sattuessa tie on veden peitossa. Silloille on asetettu painorajoitus. Sikosaareissa ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.

Tarkastelu haetuista luvista osoittaa, että vuoden 2000 jälkeen on haettu poikkeamislupaa sivuasunnolle yhteensä kolmelle rakennuspaikalle Sikosaareissa vuosina 2011, 2012 ja 2017. Kaikissa tapauksissa on annettu kielteinen päätös eikä poikkeamislupaa ole myönnetty sivuasunnolle tai toiselle omakotitalolle. Vuonna 2024 majoitustoiminnalle ei myönnetty poikkeamislupaa. Rakentaminen Sikosaareissa on siis toteutettu alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräysten mukaisesti.

Hakijat ovat lupahakemuksessa tuoneet esiin, että rakennus on rakennettu asumista varten, rakennukseen ei ole tehty muutostöitä loppukatselmukseen jälkeen ja se käytetty asuinrakennuksena sen valmistumisesta lähtien. Hakijat katsovat, että hakemuksen tueksi on näin ollen erityisiä syitä ja että haettu poikkeaminen ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoitettua haittaa.

Perustelut

Kyse on talousrakennuksen muuttamisesta omakotitaloksi. Alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu nykyiselle määrälle erillispientaloja ja loma-asuntoja. Haettu hanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen. Myös haettu rakentamisen määrä rakennuspaikalla (kaksi omakotitaloa) poikkeaa Porvoon rakennusjärjestyksen määräyksistä, joiden mukaan asemakaava-alueiden ulkopuolella sekä ranta-alueella sijaitsevalla rakennuspaikalla saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Hakijoiden esittämien tietojen mukaan talousrakennusta on käytetty asuinrakennuksena jo silloin kun rakennuksen lopputarkastus on tehty vuonna 2014. Tällaisesta ei löydy merkintöjä rakennusvalvonnan tarkastusasiakirjoista. Yksiselitteistä on, että talousrakennusta ei saa käyttää asuinrakennuksena. Talousrakennukselle on haettu poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle vuonna 2011, mutta poikkeamista ei myönnetty (päätös tehty 17.4.2012 § 126). Myös kahdelle muulle kiinteistölle Sikosaareissa on haettu poikkeamista sivuasunnoille, mutta niitäkään ei ole myönnetty.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että haettu rakennushanke ei ole alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräysten eikä voimassa olevan Porvoon rakennusjärjestyksen määräysten mukainen. Sikosaassa on useita vastaavia kiinteistöjä, ja poikkeamislupaa useille asuinrakennuksille on haettu myös muille vastaaville kiinteistöille, mutta poikkeamisia ei ole myönnetty. Vaatimus kiinteistönomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta tarkoittaa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen johtaisi siihen, että myös muille alueen vastaaville kiinteistöille tulisi myöntää vastaava rakennusoikeus. Tämä lisäisi merkittävästi omakotitalojen määrää Sikosaassa, mikä on vastoin alueen osayleiskaavan määräyksiä ja aiheuttaisi haittaa sekä tulevalle kaavoitukselle että osayleiskaavan toteuttamiselle. Alueen erityiset luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot, kunnallistekniikan puuttuminen ja huonot liikenne yhteydet eivät myöskään tue asuinrakentamisen lisäämistä Sikosaassa.

Haetun hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä. Haetulle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa talousrakennuksena, eikä se, että sitä on käytetty rakennusluvan vastaisesti asuinrakennuksena, ole erityinen syy, joka puoltaisi haetun poikkeamisen myöntämistä. Poikkeamisen myöntäminen haetulle hankkeelle aiheuttaisi MRL 171 § tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen toteuttamisen mahdollisuudet tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä, jolloin myös muiden maanomistajien tarpeet ja alueen muu maankäyttö voidaan ottaa huomioon.

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.)
- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa oikeusvaikutteinen osayleiskaavaa (MRL 43 §).
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet

Lupapäätös 638-2024-5026
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5026 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti, että se ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5026 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.