

Suunnittelutarveratkaisu, Kullo

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 59
315/10.03.00.02/2024

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa muuttaa entinen paloasema majoitus- ja virkistyspalvelurakennukseksi (250 k-m²).

Kiinteistön pinta-ala on 3917 m² ja se rekisteröity 12.2.1979. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on paloasema (174 k-m²) vuodelta 1959. Asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä on myös sauna/talusrakennus, mutta sitä ei ole merkitty rakennus- ja huoneistorekisteriin.

Paloasema on ollut Kullon vapaapalokunnan käytössä vuoteen 2023 asti. Rakennushankkeen tavoite on säilyttää maamerkinä toiminut rakennus ja kunnostaa se uutta toimintaa varten. Rakennuksen ulkonäky pysyy samana, ainoastaan yksi ikkuna lisätään. Ulkoverhous on tarkoitus korvata uudella vastaavalla. Myös julkisivun väri pysyy samana.

Kullo on yksi niistä kylistä, jotka valittiin palvelukyliksi kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymässä kylärakenneohjelmassa.

Alueen uuden osayleiskaavan laatiminen on aloitettu. Vuonna 2017 käynnistettiin Sköldvikin osayleiskaavan uudistamisen sekä Kullon ja Mickelsbölen kyläasutusta ohjaavan osayleiskaavan laatiminen. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osia Svartbäckin, Åminsbyn, Mustijoen, Karlebyn ja Ali-Vekkosken kylistä. Selvitykset ja alustavat tavoitteet olivat nähtävinä syksyllä 2023 ja kaavaluonnoksen valmistelu alkaa vuoden 2024 aikana. Suunnittelun alustavien tavoitteiden mukaan Kullon kylätaajamaa kehitetään kylämäisen asutuksen alueena kylärakenneohjelman mukaisesti palvelukylänä.

Rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkkoon, muttei viemäriverkkoon. Lähialueella on paineviemäriverkko, johon rakennuspaikka voidaan liittää.

Rakennuspaikka sijaitsee Kullobäckenin läheisyydessä pilaantumiselle herkällä alueella. Kullobäcken on myös paikallisesti arvokas luontokohde.

Perustelut

Hankkeessa on kysymys entisen paloaseman muuttamisesta majoitus- ja virkistyspalvelurakennukseksi koska rakennukselle ei ole enää käyttöä paloasemana. Rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella. Haettu hanke on alueen maankäyttötavoitteiden mukainen ja tukee palvelukylän kehittämistä. Liikenneyhteydet alueelle ovat hyvät ja alue on lähellä kaupungin muita palveluita.

Käyttötarkoituksen muutoksen salliminen mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaisen käyttämisen, mikä tukee kestävästä kehitystä ja kyläkuvalla tärkeää maamerkki voidaan säilyttää. Rakennuspaikka on jo liitetty vesijohtoverkkoon, ja se on liitettävissä paineviemäriverkkoon.

Edellä lausutun perusteella lupa voidaan myöntää haetulle hankkeelle ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen vireillä olevassa kaavoituksessa. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, se on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta ja se on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5008

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5008 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5008 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.