

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Sikosaari

Kaupunkikehityslautakunta 04.06.2024 § 93
2251/10.03.00.02/2023

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

Kiinteistölle **638-486-5-6** haetaan lupaa muuttaa nykyinen talousrakennus (232 k-m², 2 krs.) majoitusrakennukseksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Sikosaaren keskellä. Rakennuspaikalla on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan omakotitalo (172 k-m², 2 krs.) vuodelta 1986 sekä talousrakennus (206 k-m², 1 krs.) vuodelta 1989. Talousrakennuksen osalta rekisteritiedot ovat virheelliset. Talousrakennus on kaksikerroksinen ja sen kerrosala on 232 k-m² (rakennuslupa 612-1989-0224).

Kiinteistön pinta-ala on 2 545 m² ja se on rekisteröity 26.3.1955. Hakemuksen mukaan rakennusta on käytetty majoitustoimintaan jo monta vuotta edellisten kiinteistöomistajien aikana vastoin rakennukselle myönnettyä rakennuslupaa. Hakemuksen mukaan majoituskapasiteettia rakennuksessa on 8 hengelle, ja mahdollisuus kahdelle lisävuoteelle. Hankkeen tavoite on jatkaa pienimuotoista ja ekologista majoitustoimintaa, joka kunnioittaa ympäröivää luontoa ja tukee paikallisia palveluntarjoajia.

Kantakartan ja ilmakuvan tarkastelu osoittaa, että rakennuspaikan viereen on rakennettu pysäköintialue Porvoon kaupungin omistamalle alueelle. Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkkoa.

Sikosaassa on 16 yksityisessä omistuksessa olevaa rakennuspaikkaa. Suurin osa asuinrakennuksista on rakennettu ennen 1900-lukua ja 1900-luvun alussa. Yksityisomistuksessa olevat rakennuspaikat on voimassa olevassa Porvoon kaupungin keskeisten alueiden oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu erillispientalojen alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO-2/s). Kaavamääräyksen mukaan AO-2/s alueet ovat tarkoitettu enintään nykyiselle määrälle erillispientaloja ja loma-asuntoja. Näin ollen uutta rakentamista ei ole osoitettu. Suurin osa Sikosaaresta on osoitettu virkistysalueeksi (V) ja virkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (V-2). Sikosaassa on laajoja luonnonsuojelualueita ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueita. Sikosaassa on myös 11 loma-asuntoa kaupungin vuokramailta. 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. Sikosaaren 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.

Perustelut

Kysymyksessä on talousrakennuksen käyttötarkoituksen muutos. Tarkoituksena on käyttää suurin osa talousrakennuksesta majoitustoimintaan. Alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi, joka on tarkoitettu enintään nykyiselle määrälle asuintaloja.

Sikosaari on ainutlaatuinen alue sekä rakennuskannan että luonnonympäristön osalta. Alue on tärkeä virkistysalue. Alueeseen johtava tieyhteys on ajoittain meritulvan katkaisema ja silloilla on painorajoitus. Sikosaarella on useita kiinteistöjä, joilla on ollut majoitustoimintaa, mutta niille ei ole haettu lupia. Suurin osa Sikosaaren rakennuspaikoista on alle 5 000 neliömetrin kokoisia, eikä alueella ole vesi- ja viemäriverkostoa.

Suunnittelutarveratkaisu

Kiinteistöomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistaminen on tärkeää arvioitaessa rakennusluvan erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella. Haettu rakennushanke sijaitsee alueella, jolla on useita samankokoisia tai suurempia kiinteistöjä, joiden rakennustarpeita ei ole selvitetty ja joiden soveltuvuus majoitustoimintaan vastaa haetun rakennuspaikan soveltuvuutta. Mikäli lupa haetulle hankkeelle myönnettäisiin, kiinteistöomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate lisäisi painetta myöntää vastaavia käyttötarkoituksia alueen muille kiinteistöille. Tämä johtaisi suunnittelemattoman majoitustoiminnan huomattavaan lisääntymiseen alueella ja luvan myöntämisellä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen kaavoituksessa.

Poikkeamispäätös

Haettu hanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen. Haetun rakennuspaikan koko ja rakennusoikeus poikkeavat myös Porvoon rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa ja enimmäisrakennusoikeutta. Haettu rakennuspaikka on ainoastaan 2 545 m² ja rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 404 k-m². Haettu majoitustoimintaa kattaa melkein puolet rakennuspaikan rakennetusta rakennusmäärästä. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan koko, rakennuspaikan sijainti sekä puuttuva kunnallistekniikka, hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Edellä lausutun perusteella voidaan todeta että

- Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Näin ollen oikeudellisia edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ei ole.
- Poikkeamisen myöntäminen haetulle hankkeille aiheuttaisi MRL 171 § tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.
Poikkeamishakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Hankkeen toteuttamisen mahdollisuudet tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä, jolloin myös muiden maanomistajien tarpeet ja alueen muu maankäyttö voidaan ottaa huomioon.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa oikeusvaikutteinen osayleiskaavaa (MRL 43 §).
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5019
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke ei täytä MRL 137 §:n mukaisia erityisiä edellytyksiä rakennusluvan myöntämiselle eikä hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5019 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely

Käsittelyn aikana Hanna Virtanen teki seuraavan vastaehdotuksen: Ehdotan, että hyväksymme suunnittelutarveratkaisun sekä poikkeamispäätöksen. Tällä paikalla on kauan järjestetty k.o toimintaa ilman lupia. Nyt uudet omistajat ovat tarvittavat luvat ym hakeneet sekä nähneet huomattavasti vaivaa asian eteen, jonka alun alkaen paikkaa ostaessaan kuvittelivat olevan ok. Kukaan naapureista ei ole tähän päivään mennessä mitään vastaavaa halunneet järjestää, saatika lupia hakeneet. Meidän tehtävämme on mahdollistaa matkailua ja yrittämisen kehittämisen edellytyksiä. Katsomme, että voimme hyväksyä rakennusluvan ja hyväksymme poikkeamiset liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5019 mukaisesti.

Ehdotusta kannattivat Pehr Sveholm ja Timo Ågren (suullisesti).

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja vastaehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Hanna Virtasen tekemä vastaehdotus EI.

Pohjaesityksen puolesta äänesti viisi (5); Sofia Antman, Gia Mellin-Kranck, Kristel Pynnönen Andersson, Mika Laurila ja Riitta Ahola. Hanna Virtasen vastaehdotuksen puolesta äänesti neljä (4); Hanna Virtanen, Pekka Malin, Pehr Sveholm ja Timo Ågren (suullisesti) Puheenjohtaja totesi, että JAA äännet voittivat ja pohjaehdotus voitti äänin viisi (5) – neljä (4). Käsittely päätettiin. Äänestyksessä annettiin yksi suullinen ääni.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke ei täytä MRL 137 §:n mukaisia erityisiä edellytyksiä rakennusluvan myöntämiselle eikä hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamisia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5019 mukaisesti.
Pykälä tarkastettiin heti.