

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Jakari

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025
200/10.03.00.03/2025

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

Kiinteistölle 638-427-2-84 haetaan lupaa entisen koulurakennuksen (726 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamiselle sekä talousrakennuksen (80 k-m²) rakentamiselle.

Lupaa haetaan entisen koulurakennuksen muuttamiseksi rakennukseksi, jossa voi olla yhdestä viiteen asuinhuoneistoa ja/tai työ-, toimi-, juhla- sekä liiketiloja. Tarkoituksena on, että rakennusta voitaisiin käyttää myös majoitus-, ravintola- ja kurssitoimintaan.

Kiinteistön pinta-ala on 6 071 m² ja se on rekisteröity 13.12.2012. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan koulurakennus on vuodelta 1953. Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on myös 68 k-m² suuruinen talousrakennus.

Vastaavalle hankkeelle on myönnetty lupa vuosina 2010 ja 2012. Luvat ovat rauenneet. Luvat ovat rauenneet. Edellisten lupapäätösten mukaan tarkoitus oli muuttaa koulurakennus asuinrakennukseksi (korkeintaan 5 asuntoa), jota voitaisiin käyttää myös erityisasumiseen, esimerkiksi palveluasuntolina tai palvelutalona.

Rakennuspaikka sijaitsee Jakarin kyläalueella ja rakennuspaikalle on hyvät tieyhteydet. Rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesijohtoon, ja on liitettävissä kunnalliseen viemäriverkkoon.

Perustelut

Haettu hanke koskee entisen koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Rakennukselle ei ole enää käyttöä kouluna, koska koulun toiminta on lakkautettu jo vuonna 2009. Rakennus on ollut yksityisessä omistuksessa vuodesta 2012.

Käyttötarkoituksen muutoksen sallimisella mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö, mikä tukee kestävästä kehitystä. Rakennus on rakennettu 1950-luvulla ja sitä voidaan käyttää aiottuun tarkoitukseen ilman, että rakennuksen ulkonäkö muuttuu merkittävästi.

Hakemuksessa luetellaan monia erilaisia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia entiselle koulurakennukselle.

Suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten myöntäminen edellyttää, että tulevan toiminnan vaikutukset voidaan arvioida ja sen soveltuvuus paikalle todeta. Rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella, jossa on ympärivuotista asutusta, eikä tuleva toiminta saa aiheuttaa haittaa kyläalueelle ja sen asukkaille. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti kyläalueella, rakennuspaikka soveltuu parhaiten asumiseen, mutta myös asumiseen liittyviä tai asumisen ja

kyläalueen kanssa sopusoinnussa olevia pienimuotoisia työtiloja voidaan sallia. Toiminnan sijoittamisessa on otettava huomioon, että kaikki pysäköintipaikat on sijoitettava rakennuspaikan alueelle ja että toiminta ei saa aiheuttaa melu-, haju- tai muuta haittaa asukkaille. Rakennuspaikka ei sovellu varastointi- tai teollisuustoimintaan sijaintinsa vuoksi. Liikenneolosuhteet ja tien kulkeminen tiheään asutun kyläalueen läpi on myös otettava huomioon, eivätkä paljon liikennettä tai raskasta liikennettä vaativat toiminnot sovellu alueelle. Rakennuspaikka voidaan liittää kunnalliseen viemäriverkkoon, mikä on edellytys toiminnan kehittämiseksi rakennuspaikalla.

Edellä lausutuilla perusteilla voidaan todeta että haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta ja on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakentamisen määrä poikkeavat Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksistä. Rakennusjärjestyksessä ei ole määräyksiä haetulle asumismuodolle asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille ja rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ylittää rakennusjärjestyksen sallimaa 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kun otetaan huomioon että kysymyksessä on olemassa olevan suuren rakennuksen hyödyntäminen ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen, 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:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2025-5012

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5012 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

