

Sijoittamis- ja poikkeamislupa, Myllykylä

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
2335/10.03.00.03/2025

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

Kiinteistölle 638-445-4-14 haetaan lupaa muuttaa osa majoitus- ja kokoontumisrakennuksesta asuinhuoneistoiksi (11 kpl). Samalla haetaan lupaa asentaa aurinkopaneeleita eteläpuoleiselle kattolapellelle.

Kiinteistö on rekisteröity 28.9.2021. Kiinteistö muodostuu kahdesta palstasta, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 6 736 m².

Majoitus- ja kokoontumisrakennukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2008. Hakemuksen mukaan rakennuksen koko on 1 585 k-m². Rakennus on U:n muotoinen, siinä on kaksi kerrosta ja se on suunniteltu muistuttamaan suurta maatalousrakennusta. Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Lähellä sijaitsevassa Myllykylässä on ympärivuotista asutusta. Noin 1,5–2 kilometrin päässä rakennuspaikasta sijaitsee Ilola, joka on yksi niistä kylistä, jotka valittiin palvelukyläksi kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymässä kylärakenneohjelmassa.

Rakennuspaikka sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä Ilolan koululta peruskartan mukaista ajotietä pitkin mitattuna. Linnuntietä pitkin matka koululle on vain 1,5 kilometriä. Rakennuspaikalle johtaa Myllykyläntie, joka yhdistyy Sannaistentiehen (yleinen tie) Vanhan Viipurintien ja Ilolan kyläkeskuksen kautta. Rakennuspaikan etäisyys Porvoon keskustaan on noin 11 km ja lähimpään moottoriteliittymään noin 5,5 km.

Alueen oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa rakennuspaikka rajautuu kyläalueeseen (AT-1). Rakennuspaikka on osa Ilolanjoen kulttuurimaisemaa, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Hakemusasiakirjoista käy ilmi, että rakennuksessa on neljä (4) asuinhuoneistoa (3–4 h+kt, yhteensä 383 m²), 12 hotellihuonetta (noin 20 m²/huone, yhteensä 261,5 m²) sekä juhlasali, kokoustila, keittiö ja entinen hevosklinikka. Hotellin kotisivuilta käy ilmi, että hotellissa on tällä hetkellä 80 vuodepaikkaa.

Hakemuksen mukaan tarkoituksena on rakentaa juhlasalin, kokoustilan, keittiön ja entisen hevosklinikan tilalle 11 uutta asuinhuoneistoa (2–3 h+kt, yhteensä 807 m²).

Muutoksen jälkeen rakennuksessa olisi 12 hotellihuonetta (yhteensä 261,5 m²) ja 15 asuinhuoneistoa (yhteensä 1 190 m²). Haettu muutos mahdollistaisi pysyvän asumisen asuinhuoneistoissa.

Hotellin vuodepaikat vähenisivät 80 vuodepaikasta 36 vuodepaikkaan. Asuinhuoneistojen määrä kasvaisi 15:een, ja asukkaiden määrä olisi arviolta noin 50–70.

Asemapiirroksessa rakennuspaikalle on osoitettu 42 autopaikkaa (1 autopaikka/hotellihuone ja 2 autopaikka/asunto). Lisäksi on osoitettu 40 pyöräpaikkaa ja 3 m² varastotilaa/asunto.

Kaupunkikehityslautakunta on myöntänyt samalle hankkeelle suunnittelutarve- ja poikkeamispäätöksen 02.05.2023 § 71. Rakennuslupaa ei haettu määräajassa, jonka takia rakentamishankkeelle haetaan sijoittamis- ja poikkeamislupaa uuden rakentamislain nojalla. Luvan myöntämisen edellytykset eivät ole muuttuneet edellisen luvan myöntämisen jälkeen.

Perustelut

Kyseessä on olemassa olevan majoitus- ja kokoontumisrakennuksen osan muuttaminen asuinhuoneistoiksi. Rakennus sijaitsee lähellä kyläaluetta, jossa on ennestään ympärivuotista asutusta. Alueen maankäyttötavoitteet tukevat hakemuksen mukaista rakentamishanketta.

Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Käyttötarkoituksen muutoksen salliminen mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukaisen käyttämisen, mikä tukee kestäväää kehitystä. Rakennus on vain 15 vuotta vanha ja soveltuu asumiseen, koska se on suunniteltu hotelli- ja konferenssitoimintaa varten. Rakennuksen ulkoasua ei muuteta, ja huolellisella suunnittelulla myös hakemuksen mukaiset aurinkopaneelit voidaan asentaa niin, ettei alueen arvokas kulttuurimaisema vaarannu.

Liikenne Myllykyläntiellä lisääntyy hieman, mutta tien varrella ei ole asutusta, jota lisääntynyt liikenne haittaisi. Myös Vanhalla Viipurintiellä liikenne lisääntyy vain vähän, koska sitä pitkin ajetaan autoilla 60–70 rakennuspaikalle.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että haettu rakentamishanke täyttää rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella sekä rakentamislain 46 §:n mukaiset edellytykset sijoittamiselle suunnittelutarvealueella. Haettu rakentaminen ei päätöksen lupaehdoilla olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista, ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Lupa voidaan myöntää haetulle hankkeelle ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen myöhemmässä kaavoituksessa.

Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksessä ei ole määräyksiä haetulle asumismuodolle asemakaava-alueiden ulkopuolisille

alueille. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että on olemassa erityisiä syitä rakennusjärjestyksen määräyksestä haetun poikkeamisen tueksi. 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 suunnittelutarvealueella (Aluidenkäyttölaki 16 §)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2025-5029

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla sekä haetun poikkeamisluvan rakentamislain 57 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5029 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.