

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 23.05.2023 klo 17:04 - 18:59

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

	Otsikko	Sivu
§ 76	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 77	Pöytäkirjantarkastajat	5
§ 78	Ajankohtaiset asiat	6
§ 79	Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen	7
§ 80	Kunnallisen saaristoavustuksen avustusperiaatteet 2023	8
§ 81	Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Hopean kortteli	9
§ 82	Asemakaavamuutos, Huhtisten päiväkotikatu (AK 560)	12
§ 83	Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kilpilahti ja Kulloo, AK 557	15
§ 84	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, Veckjärvi	18
§ 85	Poikkeamispäätös, Hinthara	21
§ 86	Poikkeamispäätös, Mustijoki	23
§ 87	Suunnittelutarveratkaisu, Kurbole	26
§ 88	Osavuosisraportti 1 / 2023	28

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 23.05.2023 klo 17:04 - 18:59

Paikka Kaupunginhallituksen kokoushuone

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Pynnönen Kristel Ahola Riitta Antman Sofia Bergström Ilpo Grönman Jarmo Ijäs Seppo Laurila Mika Mellin-Kranck Gia Sveholm Pehr	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen	Ilmoitti esteellisyydestä yksityistietä koskevan päätöksen osalta(edustusjäävi) ja poistui kokouksesta § 79 käsittelyn ajaksi klo 18:06-18:07.
	Varpio Mika Virtanen Hanna	jäsen jäsen	
Muu	Valasti Matti Suutarinen Sanni Salminen Sirpa Mollgren Dan von Denffer Jaana	kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja hallintopäällikkö, sihteeri kaupunkikehitysjohtaja kaavoittaja	Lähti kokouksesta §79 käsittelyn aikana klo 18:03.
	Dureault Elina Hällström Kari Kontio Maija-Riitta Jokela Hilkkä Saatsi Emilia Söyrlä Pekka Muurinen Riku Nikkanen Mikko Forssell Birgitta	elinkeinopäällikkö kaupunki-infrajohtaja yleiskaavapäällikkö kaavoittaja asemakaavapäällikkö tonttipäällikkö talousasiantuntija vuorovaikutussuunnittelija asiakkuuskoordinaattori	

Allekirjoitukset

*Tämä pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu*Kristel Pynnönen
puheenjohtajaSirpa Salminen
pöytäkirjanpitäjä

Käsittellyt asiat

§ 76 - 88

Pöytäkirjan tarkastus

Mika Varpio

Hanna Virtanen

Pöytäkirja on nähtävänä Porvoon kaupungin verkkosivuilla 14.6. - 13.7.2023

Seuraavat dokumentit on allekirjoitettu perjantai 9. kesäkuuta 2023



Kaupunkikehityslautakunta_23-5-2023_Pöytäkirja.pdf

(274606 byte)
SHA-512: cf3c067266ebb8e3152362b20844a8bad7398
f4f32325a293cdd86475fa570a752cec341b0d08973b8
3be362fee7a92f261cc5a13e3ac7d4c8aaeb9edd8ea4d



Stadsutvecklingsnämnden_23-5-2023_Pöytäkirja.pdf

(251412 byte)
SHA-512: 18e70ba3fd6073e2e726dc67ddca2b16ba53f
fc2dce93e6a0cd763f8e61ebf79a0f08327efcfc54cdab
83422718250898b8a882749c40589fb7a04e183d8217a

Allekirjoitukset

9.6.2023 13.25.51 (CET)



Andersson Kristel Elisabet Pynnönen

kristel.pynnonen@kuluttajaliitto.fi
Allekirjoitettu eID: iia (Finnish Trust Network)

29.5.2023 13.13.14 (CET)



Mika Varpio

mika.varpio@aisimaa.fi
Allekirjoitettu eID: iia (Finnish Trust Network)

30.5.2023 9.04.46 (CET)



Hanna Virtanen

hanna.virtanen@pihkuri.fi
Allekirjoitettu eID: iia (Finnish Trust Network)

29.5.2023 14.17.18 (CET)



Sirpa Helena Salminen

sirpa.salminen@porvoo.fi
Allekirjoitettu eID: iia (Finnish Trust Network)



assently

Allekirjoituksen on sertifioinut Assently



Kaupunkikehityslautakunta 23 5 2023 Pöytäkirja

Tämän tosittteen aitouden varmistaminen voidaan tehdä skannaamalla oheinen QR-koodi. Voit tehdä tämän myös käymällä
<https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
a3096b62e7511c6b79dfd24429b727be3b4094bd87f890b6236cbe657bbaf7d55d9613c3faa6e54cbe1901989634d8d80193df11d9977d2ca5dda947b026c
cee



Tästä tositteesta

Tämä dokumentti on allekirjoitettu Assently-palvelulla. Sähköisesti tunnistetun allekirjoituksen katsotaan olevan sähköisesti varmennettu. Suomen laki vahvasta sähköisestä tunnistamisesta ja sähköisistä allekirjoituksista 1/9/2009 määrittää, että sähköinen allekirjoitus on yhtä pätevä kuin perinteinen fyysinen allekirjoitus.

Assently AB, Org Nr 556826-8442
Assently AB | Höllandargatan 20, 111 60 Tukholma

Kaupunkikehityslautakunta § 76

23.05.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 76

Kaupunkikehitysjohdaja

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kokouksessa oli läsnä seuraavat asiantuntijat:

tonttipäällikkö Pekka Söyriä

yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio

asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi

kaavoittaja Jaana von Denffer

kaavoittaja Hilka Jokela

kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström

elinkeinopäällikkö Elina Dureault

talousasiantuntija Riku Muurinen

asiakkuuskoordinaattori Birgitta Forsell

vuorovaikutussuunnittelija Mikko Nikkanen

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 77

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta valitsee pöytäkirjan tarkastajiksi
Mika Varpion ja Hanna Virtasen.

Lisäys päätösehdotukseen: Pöytäkirja pidetään nähtävillä
Porvoon kaupungin verkkosivuilla tarkastamisen jälkeen.
Pöytäkirjan julkaisemisesta ilmoitetaan julkaisemalla
pöytäkirjan luonnos vähintään yhtä päivää aikaisemmin.

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen
mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta § 78

23.05.2023

Ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 78

- Porvoon elinvoimalaskennan tulokset esitellään
- Asemakaava, Teollisuustie 4, liikennejärjestelyt esitellään

Kaupunkikehitysjohdaja
Merkitään tiedoksi.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta § 79

23.05.2023

Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 79

Seuraavat viranhaltijat ovat lähettäneet päätöksensä:

Kaupungeingeodeetti	§ 5 / 2023
Kaupunkikehitysjohdaja	§ 25 / 2023
Maankäyttöinsinööri	§§ 12 – 18 / 2023
Kaupunki-infrajohtaja	§§ 41, 46 – 51 / 2023
Tonttipäällikkö	§§ 79 - 83 /2023
Tonttipäällikkö	§§ 84 - 87 /2023

Puheenjohtaja:

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee päätökset tiedoksi ja ilmoittaa viranhaltijoille, että lautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Pehr Sveholm jääväsi itsensä (edustusjäävi) ja poistui kokouksesta § 79 yksityistietä koskevan päätöksen käsittelyn ajaksi klo 18.06-18.07.

Kaavoittaja Jaana von Denffer poistui kokouksesta § 79 käsittelyn aikana klo 18.03.

Kaupunkikehityslautakunta § 80

23.05.2023

Kunnallisen saaristoavustuksen avustusperiaatteet 2023

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 80
1374/02.05.01.02/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

Talousasiantuntija Riku Muurinen, riku.muurinen@porvoo.fi

Porvoon kaupungin kaupunkikehityksen toimiala tukee saaristoalueidensa kehitystä ja yhteisöllisyyttä myöntämällä kunnallisia saaristoavustuksia.

Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyi joulukuussa 2022 vuoden 2023 talousarvioesityksen, joka sisältää muun muassa 50 000 euron määrärahan kohdentamisen kaupungin saaristoalueille saaristoavustusten muodossa.

Vuonna 2023 kunnallista saaristoavustusta on mahdollista hakea saariston pysyvän infrastruktuurin parantamiseen sekä muihin hankkeisiin, jotka edistävät saariston asumista, saavutettavuutta ja kilpailukykyä. Kunnallista saaristoavustusta voi hakea niin yksityishenkilöt, rekisteröidyt yhdistykset kuin erilaiset työryhmät. Avustuksen tulee kohdistua hankkeeseen tai toimintaan, joka toteutetaan 1.1.2023 – 31.5.2024 välisenä aikana ja avustusten tulee kokonaisuudessaan noudattaa kunnallisen saaristoavustuksen periaatteita.

Liite:

Saaristoavustuksen periaatteet

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kunnallisen saaristoavustuksen avustusperiaatteet, jotka astuvat voimaan 1.6.2023

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä Hopean kortteli

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 81
1343/10.02.06/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

Tonttipäällikkö Pekka Söyriä, pekka.soyrila@porvoo.fi

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, emilia.saatsi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki ja maanomistajat ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta tonteilla 638-2-18-9 ja 638-2-18-8. Tontin 638-2-18-9 omistaja Asunto Oy Porvoon Hopea on valtuuttanut Mikko Viskarin Fh Invest Oy:stä hakemaan asemakaavan muutosta ja allekirjoittamaan muutoshakemuksen Porvoon keskustan kaupunginosan 2 korttelin 18 tonteille 8 ja 9.

Korttelin kohdalla on voimassa vuonna 1994 ja 2008 vahvistetut asemakaavat. Varhaisempi kaava on maanalaisia tiloja koskeva kaava. Korttelia 18 koskevan map-merkinnän mukaan alue on varattu maanalaiselle tilalle, johon saa sijoittaa väestösuojasta maanpintaan johtavan porras- ja hissikuilun. Lisäksi tilaan saa sijoittaa teknisen huollon järjestelmiä.

Vuoden 2008 asemakaavassa korttelialueen käyttötarkoitus on AL-1/s Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontilla tulee olla leikkialuetta ja muuta vapaata aluetta vähintään 15 m²/asunto. Tontille saa lisäksi sijoittaa julkisia palvelutiloja. Autopaikkavaatimus: 1 ap/asunto ja 1 ap/60 m² liike- ja toimistoalaa kohti. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50% autopaikoista. Tämän yli menevät autopaikat tulee sijoittaa kortteleille 19, 25 ja 352 sekä Rihkamatorille rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa suojeltavaksi on osoitettu Mannerheiminkadun varrella oleva ns. Lindroosin talo sekä puutalot Mannerheimin kadun ja Piispankadun varrella. Rakennusoikeutta puutaloilla on yhteensä 750 k-m² ja Lindroosin talolla 900 k-m². Muu rakennusoikeus on yhteensä 2900 k-m². Kaavan sallima korttelitehokkuus on asemakaavan mukaan $4550/3727=1,22$.

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 3727 m².

Asemakaavan muutos kuuluu kaupungin kaavoitusohjelmaan 2023.

Sopimuksen tarkoituksena on sopia sopimusalueen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaavoituksesta ja siihen liittyvistä ehdoista. Maanomistajat ovat omalta osaltaan hyväksyneet sopimusluonnoksen.

Maanomistajan tavoitteet:

- Maanomistajan tavoitteena on rakentaa tonteille 8 ja 9 noin 42 asunnon kokonaisuus. Tontille 9 suunnitelmissa on rakentaa viisikerroksinen asuinkerrostalo, jonka Mannerheiminkadun puoleiselle sivulle tulee liiketiloja maanpinnan tasolle. Rauhankadun suuntaisessa rakennuksessa osassa kerrosluku pienenee neljään Rihkamakadun puoleisessa päässä. Sisäpihan puolelle on tulossa maanalainen pysäköintihalli. Rihkamakadun varteen on suunniteltu kaksikerroksisia puurakenteisia asuintaloja. Arviomme hankkeen laajuudeksi noin 4850 kerrosneliömetriä tulevista suunnitteluratkaisuista riippuen.
- Hanke edellyttää asemakaavan muutosta pysäköinti- ja suojelumääräysten, kerroslukumäärän, rakennusoikeuden ja rakennusalan osalta.
- Tämänhetkisen kaavan mukainen rakennusoikeus ei ole riittävä kaupallisesti kannattavan kohteen rakentamiseksi

Maanomistaja on tietoinen, ettei asemakaavan sisällöstä voida sopia etukäteen eikä käynnistyvä asemakaavamuutoksen valmistelu välttämättä johda asemakaavamuutoksen hyväksymiseen ja että sen johdosta maanomistajalla ei ole oikeutta saada tai vaatia korvauksia.

Kaupungin tavoitteena on

- Tutkia korttelin kehittämistä keskusta-asumiseen sopivana monipuolisen asumisen kohteena, mukaan lukien rakennusoikeuden määrän ja pysäköintijärjestelyjen vaihtoehtojen tarkastelu.
- Vahvistaa liike-, toimisto- tai palvelutilojen sijoittamista katutasoon keskustassa.
- Ottaa huomioon kiinteistöllä oleva säilytettävä rakennuskanta ja siihen liittyvät arvot ja haasteet.
- Varmistaa rakentamisen sovittaminen onnistuneesti kaupunkikuvaan korkeatasoisella arkkitehtuurilla massoittelun, materiaalien, julkisivujen ja mittakaavan suhteen.

Sopimuksen mukaan tavoitteena on, että asemakaavamuutosehdotus on nähtävillä vuoden 2024 loppuun mennessä.

Sopimuksella sovitaan myös asemakaavoituksen kustannusten jakamisesta. Tontin 638-2-18-9 maanomistaja vastaa kaikista asemakaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista.

Tontin 638-2-18-9 omistaja palkkaa kaavoitustyötä tekemään kaupungin kanssa yhteistyössä valittavan konsultin. Kaavoitustyötä ohjaa kaupungin puolelta kaupunkisuunnittelu käyttäen tarvittaessa asiantuntijoina muita keskeisimpiä viranomaisiähoja. Kaupunkisuunnittelun edustajat ja konsultti pitävät työpalavereja riittävän määrän työn kuluessa.

Tontin 638-2-18-9 omistaja maksaa kaupungille kaavoitustyön ohjaamisen kustannuksista ja vuorovaikutuksen järjestämisen aiheuttamista toimisto-, postitus ja kuulutuskustannuksista voimassa olevan kaupunkisuunnittelun taksan mukaisesti toteutuneiden työmäärien ja aiheutuneiden kustannusten mukaan sekä pohjakartan tarkistuksesta / laadinnasta aiheutuneet sekä mahdolliset tonttijaon muutoksesta aiheutuvat kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö kaupunki valmisteltavan asemakaavamuutoksen.

Maksut suoritetaan, kun sopimusalueen asemakaavamuutosehdotus on hyväksytty kaupunginhallituksessa.

Asemakaavan toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista sovitaan erikseen. Tavoitteena on, että kaupunki ja maanomistajat neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen.

Liite: Sopimusluonnos

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan sopimuksen sekä tekemään sopimukseen teknisluonteisia korjauksia.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta § 57
Kaupunkikehityslautakunta § 82

11.04.2023
23.05.2023

Asemakaavamuutos, Huhtisten päiväkotia (AK 560)

Kaupunkikehityslautakunta 11.04.2023 § 57

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752 anne.rihtniemi-
rauh@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavamuutokseksi 'Huhtisten päiväkotia'. Asemakaavan muutos koskee korttelin 682 tonttia no1, osaa Tapani Löfvingin kadun katualueesta sekä osaa Galgbackantien varren pysäköintialueesta ja virkistysalueesta kaupunginosassa 6. Kaavamuutos on merkitykseltään vähäinen.

Alue on kooltaan noin 1,5 hehtaaria ja sijaitsee Huhtisissa noin 1,6 km keskustasta pohjoiseen. Kaupunki omistaa alueen. Kaavamuutoksella laajennetaan päiväkodin tonttia noin 1250 m² ja nostetaan rakennusoikeutta 1800 k-m². Päiväkodin rakennusoikeus oli 1000 k-m² ja se on kaavamuutoksen jälkeen 2800 k-m² ja tontin koko 7772 m². Saattoliikenne ja työntekijöiden autopaikat sijoitetaan Galgbackantien varteen vähän käytössä olevalle yleiselle pysäköintialueelle, jota laajennetaan. Laajennuksen jälkeen pysäköintialueelle mahtuu noin 65 autopaikkaa. Puustoltaan komea tammisto on merkitty virkistysalueeksi ja kokonaisuudessaan säilytettäväksi. Fingridin 110 kV voimajohdon johtokäytävän rakentamisrajoitus on merkitty kaavaan vaara-alueena.

Asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 15.2 – 1.3.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä. Lausunnonantajilla ei ollut huomauttamista kaavaratkaisusta. Fingrid esitti lausunnossaan ohjeita liikkumisesta ja rakentamisesta vaara-alueella ja pyysi tarkistamaan rakennusalan rajan 27,5 m etäisyydelle. Kaavaan ja selostukseen lisättiin lausunnon pohjalta määräys ja ohjeita toteutukselle.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen eikä maisemaan. Suuri päiväkotia lisää jossain määrin ruuhka-ajan liikennettä Galgbackantien ja Jernbölentien vähän liikennöidyillä kokoojakaduilla.

Liitteet:
Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta § 57
Kaupunkikehityslautakunta § 82

11.04.2023
23.05.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta asettaa ehdotuksen asemakaavamuutokseksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä, Fingridiltä ja terveydensuojelujäostolta.

Pykälä tarkistetaan heti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa ehdotuksen asemakaavamuutokseksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä, Fingridiltä ja terveydensuojelujäostolta.

Pykälä tarkistettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 82
93/10.02.03/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi,
0404895752

Huhtisen päiväkotikiikavamuutosehdotus ja suunnitteluaineisto olivat virallisesti nähtävillä 19.4-3.5.2023. Naapureille ilmoitettiin nähtävillä olosta kirjeitse. Viralliset lausunnot pyydettiin Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä, Fingridiltä ja terveydensuojelujäostolta.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Lausunnot saatiin Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä, Fingridiltä ja terveydensuojelujäostolta. Terveystensuojelun lausunnon johdosta lisättiin kaavamääräys radonturvallisesta rakentamisesta. Muilla lausunnon antaneilla ei ollut huomauttamista kaavamuutoksesta.

Liitteet:
Asemakaavamuutos
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavamuutoksen 560, Huhtisen päiväkotikiikavamuutos, kaupunginosa 6, osa korttelia 682, virkistys-, katu- ja pysäköintialuetta. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 682, puisto- virkistys-, katu- sekä pysäköintialuetta.

Kaupunkikehityslautakunta § 57
Kaupunkikehityslautakunta § 82

11.04.2023
23.05.2023

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kilpilahti ja Kulloo, AK 557

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 83
773/10.02.03/2022

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Hilka Jokela, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkikehityslautakunta päätti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (jäljempänä asemakaava) käynnistämisestä 24.5.2022 § 94. Asemakaavahanke käynnistyi alueen yritysten Neste Oyj:n ja Borealis Polymers Oy:n hakemuksesta. Päätökseen sisältyi alueen alustava rajausta sekä mahdollisuus jakaa kaavatyö työn kuluessa tarpeen vaatiessa pienempiin osa-alueisiin. Asemakaavan laatimiseen liittyy sopimus asemakaavan käynnistämisestä, 16.8.2022 § 128. Asemakaavatyön pääkonsulttina toimii A-Insinöörit Civil Oy. Ennen asemakaavan hyväksymistä neuvotellaan ja tuodaan hyväksyttäväksi maankäyttösovit, joka korvaa myös aikaisemman 16.4.1982 allekirjoitetun yhteistoimintaa koskevan runkosopimuksen tähän asemakaavaan liittyvien sisältöjen osalta.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kilpilahden alueen tuotantotoiminnan kehittäminen ja alueen maankäytön tehostaminen vastaamaan tulevaisuuden kehityssuuntia ja vaatimuksia kohti hiilineutraalia tuotantoa ja kiertotalouden edistämistä. Tavoitteena on, että teollisuuden suojavyöhykkeet eivät asemakaavan myötä laajene. Asemakaavan tavoitteet vastaavat Porvoon kaupunkistrategiaa 2022–2025 Unelmien Porvoo- Mahdollisuuksien kaupunki.

Asemakaavan käynnistymisestä kuulutettiin 12.10.-11.11.2022. Naapurustolle ja muille osalliselle järjestettiin 27.10.2022 yleisötilaisuus, jossa kerrottiin kaavatyön lähtökohdista, tavoitteista ja kaavatyön etenemisestä. Saadun palautteen pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennettiin mm. tuotiin esille, että suuronnettomuusselvitystä päivitetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa. Lisäksi karttamateriaalia selkiytettiin.

Suunnittelualue on työn kuluessa tarkentunut ja on nyt noin 1235 ha. Alueesta noin 880 ha koskee voimassa olevan asemakaavan muuttamista ja 335 ha uutta asemakaavaa. Pääosa suunnittelualueesta on Neste Oyj:n omistuksessa, muita maanomistajia ovat mm. Borealis Polymers Oy, Fortum Oyj sekä muutamat yksityiset maanomistajat. Kaupunki omistaa kaavoitettavalla alueella osan Nesteentien maapohjasta ja kaksi muuta kiinteistöä. Neste Oyj on vuoden 2022 aikana hankkinut useita asemakaava-alueeseen sisältyviä kiinteistöjä omistukseensa.

Asemakaavaluonnoksen liikenteellisen rungon muodostavat Nesteentie ja Kilpilahdentie, jotka ovat osoitettu yleisen tien alueiksi (LT). Näistä Nesteentie on seututie ja Kilpilahdentie yhdystie. Kortteleita 8, 7 ja 9 rajaava Rajatie on osoitettu katualueena. Muut alueen liikenne yhteydet on osoitettu korttelialueen sisäisinä ajoyhteyksinä (ajo). Samanaikaisesti asemakaavan kanssa on vireillä myös Nesteen uuden pääportin suunnittelu. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu Rautatiealue (LR) sekä Satama-alue (LS).

Kilpilahden varsinainen jalostamo- ja petrokemianlaitosten alue korttelissa 8 on osoitettu nykyisen toiminnan mukaisesti Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/ kem). Korttelialueen ranta-alueelle on osoitettu istutettavan alueen osan pisterasteri lukuun ottamatta satama- aluetta (ls). Rakennusalan käyttöön aikaisemmin sisältyneet rajoitukset koskien luonnontilaisena säilytettävää rakennusalan osaa ja maanpinnan rakenteiden peittämän alueen osuutta on jätetty pois. Tämä mahdollistaa korttelialueen tehokkaamman käytön ja teollisuuden kehittämisen tiivistäen nykyistä korttelialuetta.

Kulloonlahdentien ympäristön repaleinen ja vanhentunut asemakaava on korvattu uudella yhtenäisellä Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueella (T), jonka alueelle saa sijoittaa erilaisia teollisuus- varastointi- ja tukitoimintoja, jotka palvelevat Kilpilahden suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuusaluetta.

Asemakaavaan sisältyy sitova tonttijako. Kortteli 8 tulee jakautumaan neljään tonttiin, joista kolme sijoittuu T/kem alueelle ja yksi T alueelle. Asemakaavan rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisena tilavuuslukuna. Lähtökohtana on, että rakennusoikeus vastannee nykyisen asemakaavan rakennusoikeutta.

Asemakaava-alueen pohjoisosassa ja Illvarden saarella on osoitettu alueita Suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueella sijaitsee edelleen joitakin yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, joita ei voida asemakaavassa osoittaa alkuperäiseen tarkoitukseensa asumiseen/loma-asumiseen.

Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa – selvityksen päivitys (27.8.2018). Selvityksen mukainen teollisuuden suojavyöhyke A on osoitettu asemakaavassa. Yleisenä määräyksenä on lisäksi annettu määräys, että kokonaisvaara-alueet eivät saa merkittävästi muuttua korttelialueen ulkopuolella. Uuden Kulloonlahdentien ympäristön teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen T määräyksessä sallitaan selvityksen periaatteiden

Kaupunkikehityslautakunta § 83

23.05.2023

mukaisesti vain suuronnettomuusvaaralliseen teollisuuteen liittyvä teollisuus-, varastointi ja työpaikkatiloja. Myös suojaviheralueet EV on osoitettu selvityksen periaatteiden mukaisina. Suuronnettomuuksien huomioonottaminen selvityksen mahdollinen päivitys selviää kaavoitustyön kuluessa.

Myös muiden vaikutusten arviointi tarkentuu työn kuluessa, näitä ovat turvallisuuskysymysten ohella mm. liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin, maisemaan, luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 19.8.2022. Lisäksi kaavatyön kuluessa on pidetty työneuvotteluita eri viranomaisten kanssa kevään 2023 aikana.

Liitteenä on esitetty asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava kaavaluonnos. Tarkoituksena on tarkentaa ja täydentää kaava-asiakirjoja vielä ennen laatimisvaiheen kuulemistä. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali nähtäville kesäkuun 2023 aikana. Nähtävillä olon yhteydessä järjestetään myös asukastilaisuus.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 8.5.2023

Asemakaava ja asemakaavan muutos, alustava luonnos

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asemakaavan muutoksen ja asemakaavan laatimisvaiheen tiedoksi ja päättää että kaupunkisuunnittelu voi jatkaa asemakaavan valmistelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisten kuulemisella.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, Veckjärvi

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 84
229/10.03.00.03/2023

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

Helsingin hallinto-oikeudelle on jätetty valitus kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 21.3.2023 § 46, jolla lautakunta ei ole myöntänyt poikkeamista MRL 171 §:n nojalla lain 72 §:n säännöksestä lomarakennuksen muuttamiseksi omakotitaloksi (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.))

Valituskirjelmässä on esitetty perustelut haetun poikkeamisen myöntämiselle. Kirjelmässä kerrotaan, että alkuperäinen rakennus on valmistunut vuonna 1952 kaksikerroksiseksi huvilaksi. Rakennuksen ulkoasu on aina vastannut normaaleja asuinrakennuksia ja kesäaikaan asunnossa on asuttu ns. vakituisesti touko - syyskuu ajalla. Asuntoa on remontoitu hallitusti vuoden 1998 ja 2001 välillä. Rakennustarkastaja on silloin suositellut hakemaan poikkeamislupahakemusta käyttötarkoituksen muutokseen. Kiinteistö on liitetty Porvoon kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon 2013. Kesällä 2023 on tarkoitus vaihtaa lämmitysjärjestelmää ja asentaa aurinkopaneelia.

Valittajien näkemyksen mukaan Veckjärven alueella on useita pysyviä asuinrakennuksia, poikkeamisluvilla rakennettuja asuinrakennuksia, poikkeamisluvilla myönnettyjä rakennuslupia tai myönnettyjä käyttötarkoituksen muutoksia myös samoilla MU-alueilla, joten yhdenvertaisuus alueen asukkaille ei toteudu lautakunnan päätöksellä. Valittajien mielestä käyttötarkoituksen muutos ei muuta millään lailla Keinuvuorentie 61 - alueen käyttöä. Lähes kaikki alueen tontit ja vesialueet ovat yksityisessä omistuksessa, osa asuinrakennuksina/ympäriverkkoasunoina, osa vapaa-ajan asuntoina, joissa asutaan vakituisesti. Muutos ei ole hallitsematonta alueen rakentamista, vaan myönnettyjen rakennus- ja toimenpidelupien myötä tehtyä hallittua rakennuksen parantamista ja energiatehokkuuden ja tontin ympäristöystävällisyyden parantamista. Kiinteistössä on oltu kirjoilla vuodesta 2006 lähtien ja verot maksettu Porvoon kaupungille. Kenelläkään naapuritonttien omistajilla ei ole käyttötarkoituksen muutosta vastaan ja myönteinen poikkeamispäätös

käyttötarkoituksen muutokseen ei tuo kaupungille mitään uusia velvoitteita ajatellen alueen tai kaupungin palveluinfraa. Alueella kulkee pyörätie, ja esim. kaupat, päiväkotit tai koulut ovat kaikki 3 - 4 km välimatkan sisällä. Päiväkoti on ollut aiemmin noin 700 metrin päässä.

Valittajat ovat edellä esitettyjen perusteella sitä mieltä, että poikkeamisen myöntäminen haetulle hankkeelle ei aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, sekä olisi alueen ja kaupungin asukkaiden välisen yhdenvertaisuuden ylläpitämistä ja toteuttamista.

Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkikehityslautakunnan lausuntoa valituksesta 29.5.2023 mennessä.

Liite:

Valituskirjelmä 24.4.2023 (2041/03.04.04.04.16/2023)

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta katsoo, ettei valituksesta ilmene mitään sellaista seikkaa, jonka johdosta lautakunnan päätöstä olisi syytä muuttaa ja että valitus tulee perusteettomana hylätä.

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että karttatarkastelun ja rakennus- ja huoneistorekisteritietojen perusteella haetun hankkeen lähialueella Keinuvuorentien ja Suoraniementien varrella on 12 omakotitaloa. Näin ollen suurin osa (noin 60 %) rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja.

Haettu rakennushanke sijaitsee Keinuvuorentien loppupäässä, mikä on alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Tällä MU-alueella rakennus- ja huoneistorekisteritietojen mukaan jopa 85 % rakennuskannasta on edelleen vapaa-ajan asuntoja. Tälle alueelle ei ole viimeisten 20 vuoden aikana myönnetty yhtään lupaa uudelle omakotitalolle tai vapaa-ajan asunnon muuttamiselle omakotitaloksi. Haetun hankkeen yhteydessä ei ole ilmennyt erityisiä syitä, jotka tukisivat luvan myöntämistä ympärivuotiseen asumiseen.

Valituskirjelmään on liitetty karttaesitys Veckjärven alueen rakennuskannasta. Esitykseen on korostettu Veckjärven alueella sijaitsevat omakotitalot, mutta ei ole huomioitu alueen vapaa-ajan asuntoja samalla tarkkuudella. Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että karttatarkastelun perusteella Veckjärven alueella omakotitalojen rakennuskannasta osayleiskaavassa osoitetuilla MU-alueilla noin 75 % on edelleen vapaa-ajan asuntoja.

Vakituisella asumisella on erilainen vaikutus maankäyttöön kuin loma-asumisella. Jos haettu poikkeaminen käyttötarkoituksen muutokselle myönnettäisiin, se lisäisi paineita myöntää samanlaisia poikkeamisia muille ranta-alueen maanomistajille mikä lisäisi alueen suunnittelematonta ympärivuotista asumista. Vakituisen asutuksen enempi lisääminen ranta-alueella tulee selvittää vuorovaikutteisessa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon muun ohella myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Alueella voimassa olevaa keskeisten alueiden osayleiskaavaa uusitaan parhaillaan, ja tavoitteena on, että osayleiskaava valmistuisi vuonna 2025. Haetun poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti ja tarkasti pykälän kokouksessa.

Poikkeamispäätös, Hinthaara

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 85
1036/10.03.00.03/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista kahden tilapäisen kouluparakkirakennuksen (yhteensä 579 k-m²) pysyttämiseen paikallaan vielä viisi vuotta.

Parakkirakennukset sijaitsevat koulurakennusten lounaispuolella parkkipaikalla. Niille on myönnetty tilapäinen rakennuslupa viideksi (5) vuodeksi 23.5.2023 saakka.

Hakemuksessa esitetään perusteluksi poikkeamiselle säännöksistä, että Hinthaaran sivistyskeskuksen laajennusrakennusprojekti on viivästynyt, joten väistötilojen tarve jatkuu. Laajennuksen valmistuttua liikuntasali puretaan ja väistötiloina toimivat parakit poistetaan.

Lupa- ja valvontalautakunta on 31.1.2023 § 7 myöntänyt rakennusluvan (638-2023-76) Hinthaaran sivistyskeskuksen peruskorjaukselle ja laajentamiselle (895 k-m²). Rakennuslupahakemuksen mukaan laajennusosa rakennetaan olemassa olevien koulurakennusten väliin yhdistämällä niitä.

Perustelut:

Kyseessä on kahden tilapäisen kouluparakkirakennuksen pysyttäminen paikallaan pidempään kuin alkuperäisen rakennusluvassa salliman ajan koska Hinthaaran sivistyskeskuksen peruskorjaus- ja laajennustyöt eivät ole vielä valmistuneet.

Parakit sijaitsevat opetus- ja päiväkotirakennusten korttelialueella asemakaavassa parkkipaikaksi osoitetulla alueella, joten parakit eivät ole esteenä sivistyskeskuksen laajennuksen toteuttamiselle. Parakit poistetaan, kun laajennus on valmis.

Kun otetaan huomioon parakkien tarve ja hankkeen määräaikainen luonne, on hakemuksen tueksi olemassa erityiset syyt. Rakennuslupa laajennukselle on myönnetty ja sen valmistuttua parakit poistetaan. Määräajaksi myönnettynä haettu hanke ei päätöksessä mainitulla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisrajoitus:

Kaupunkikehityslautakunta § 85

23.05.2023

- Poikkeaminen MRL 176 §:stä tilapäisen rakennuksen pysyttämisestä paikallaan pidempään kuin lain mahdollistaman viiden vuoden ajan.

Liitteet:

Lupapäätös 637-2023-5023

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää haetun määräaikaisen poikkeamisen MRL 171 §:n nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5023 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti ja tarkasti pykälän kokouksessa.

Poikkeamispäätös, Mustijoki

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 86
709/10.03.00.03/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan poikkeamista korvaavan omakotitalon (250 k-m², 2 krs.) rakentamiselle. Samanaikaisesti haetaan lupaa saada purkaa kaksi olemassa olevaa asuinrakennusta.

Kiinteistön pinta-ala on 1,1781 ha. Kiinteistön rantaviiva on noin 95 metriä kahdessa osassa. Kiinteistö on alun perin muodostettu vuonna 1922. Vuosina 2014 ja 2021 on kiinteistöstä lohkottu kaksi rakennettua aluetta. Vanhoista kartoista käy ilmi, että alkuperäisen kiinteistön alueella on ollut monia asuintaloja.

Rakennuspaikka sijaitsee Koitholmenin (Koiton) itäpuolella. Rakennuspaikan itäosassa on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kaksi omakotitaloa, yksi omakotitalo (126 k-m²) vuodelta 1971 ja vanhempi omakotitalo vuodelta 1939 (50 k-m²). Samassa rakennusryhmässä on myös useita talousrakennuksia, joita ei ole merkitty rekisteriin. Rakennuspaikan länsiosassa on tenniskenttä.

Rakennuspaikan läpi kulkee vesijohto ja lähellä on myös viemäriverkko, johon rakennuspaikka voi liittyä. Lähialueella on sekä loma-asutusta että ympärivuotista asutusta. Lähistön uusin omakotitalo on vuodelta 2014, jolloin yksi vanha asuintalo korvattiin uudella.

Rakennuspaikka sijaitsee Kilpilahden suojavyöhykkeellä, jossa maakuntakaavan suunnittelumääräysten mukaisesti ei sallita uutta asutusta. Selvityksen "Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa (Gaia, 27.8.2018)" päivityksen mukaan rakennuspaikka sijaitsee suojavyöhyke C:n ulkoreunalla. Selvityksen mukaan uutta asutusta ei sallita suojavyöhykkeellä C, mutta vähäinen täydennysrakentaminen voidaan sallia tilannekohtaisen harkinnan mukaan.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta on pyydetty lausunto. Pelastuslaitos toteaa lausunnossaan, että mikäli poikkeaminen hyväksytään vähäisenä täydennysrakentamisena, tulee rakennusluvan yhteydessä kiinnittää huomiota sisälle suojautumisen mahdollisuuksiin ja edellyttää helposti pysäytettävää ilmanvaihtoa. Rakennuspaikan sijainti Kilpilahden suojavyöhykkeellä ja siitä muodostuvat riskit tulee kaupanteon yhteydessä saattaa myös uuden omistajan tietoon.

Alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa kiinteistön rakennettu osa on osoitettu erillispientaloalueeksi (AO-1). Alue on tarkoitettu väljän huvilamaisen asutuksen alueeksi. Alueella saa rakentaa erillispientaloja ja loma-asuntoja. Alueella varaudutaan keskitetyn kunnallistekniikan rakentamiseen.

Rakennuspaikan rakentamaton länsiosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta (MU). Alue on myös merkitty melualueeksi Tolkkisten sataman/teollisuusalueen toiminnan johdosta. Meluhaitat aiheutuivat lähinnä nyt jo loppuneesta sahatoiminnasta.

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uudistaminen aloitettiin vuonna 2018 ja kaavatyön pohjaksi on laadittu erilaisia inventointeja ja rakennemalleja. Kulttuuriympäristöselvityksessä kuvataan Ala-Sillvikin ranta-asutusta, johon kuuluu myös Koitholmen (Koiton), Tolkkisten sahan vaikutuksesta 1900-luvun alussa muodostuneeksi tiiviiksi pienimittakaavaiseksi kyläasutukseksi. Paikalla sijaitsivat aiemmin Ala-Sillvikin ja Koitholmenin kalastaja-asunnot. Kapeiden kyläteiden ja rannoille jatkuvien pihateiden varsille sijoittuva asutus on pienimittakaavaista ja ilmeeltään vaihtelevaa. Osa rakennuksista on nykyään loma-asuntokäytössä. Satula- tai taitekattoiset, usein frontonilla varustetut asuinrakennukset ovat pääosin 1900-luvun alusta. Kokonaisuuteen liittyy olennaisena vanhat piharakennukset, venevajat ja vehreät puutarhapihat.

Kaksi naapuria on tehnyt muistutuksen rakennushankkeesta. Toinen muistutus koskee uuden omakotitalon sijoittamista ja toisessa muistutuksessa kyseenalaistetaan poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset. Muistuttaja katsoo muun muassa, että alueella ei pitäisi sallia uudisrakentamista suojavaohtokemääräysten vuoksi ja että hakija ei ole hakemuksessaan esittänyt erityisiä syitä sille, miksi poikkeamislupa pitäisi myöntää. Hakija on antanut vastineensa muistutuksiin.

Perustelut

Kyseessä on korvaavan omakotitalon rakentaminen alueelle, jolla jo on ympärivuotista asutusta. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka alueen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on osoitettu erillispientaloille. Rakennuspaikka voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Sahatoiminta Tolkkisten satamassa/teollisuusalueella on loppunut ja toiminnan meluhaitat ovat vähentyneet. Rakennuspaikka sijaitsee Kilpilahden suoja-alueen ulkoreunalla, mutta koska kyse on korvaavasta omakotitalosta kahden omakotitalon sijaan, ei alueelle synny uutta asutusta.

Edellä esitetyn perusteella on olemassa erityisiä syitä hakemuksen tueksi. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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.)

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5022

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5022 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti ja tarkasti pykälän kokouksessa.

Suunnittelutarveratkaisu, Kurböle

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 87
1034/10.03.00.02/2023

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

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa omakotitalon (350 k-m², 2 krs.) sekä talousrakennusten rakentamiselle.

Kiinteistö on rekisteröity 9.9.2009 ja sen pinta-ala on 3,7835 ha. Kiinteistö on rakentamatonta metsäaluetta.

Rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevan asutuksen vieressä. Rakennuspaikan läpi kulkee vesiosuuskunnan vesi- ja paineviemärijohto ja rakennuspaikka rajautuu Båtvikintiehen.

Uudisrakennukset on asemapiirroksen mukaan sijoitettu noin 150 metriä Båtvikintieltä ja 60 metriä vesi- ja viemäriverkostosta rakennuspaikan korkeimman kohdan läheisyyteen.

Hakemuksen mukaan rakennus varustetaan omalla porakaivolla ja asiantuntijan laatiman suunnitelman mukaisella jätevesijärjestelmällä. Hakijat katsovat, että liittyminen vesi- ja viemäriverkkoon pilaisi luonnonmaisemaa ja tulisi todella kalliiksi, kun otetaan huomioon etäisyys johtoihin, maaperän muoto ja kallioisuus/kivikko ja johtojen louhiminen routasyvyteen.

Emätilan pinta-ala oli 41,74 ha vuonna 1967. Sen alueella on tänä päivänä kuusi (6) rakennettua kiinteistöä, mikä vastaa mitoituslukua 1 rakennuspaikka/7 ha. Haettu kiinteistö on ainoa rakentamaton kiinteistö emäkiinteistön alueella. Myöhemmin jaetuille kiinteistöille on myönnetty rakennusluvat.

Perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen alueelle, jolla jo on ympärivuotista asutusta. Haettu rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevien omakotitalojen tuntumassa, se on liitettävissä vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon ja olemassa olevaan tiehen.

Haettu rakennuspaikka soveltuu hyvin täydennysrakentamiseen kun otetaan huomioon sen sijainti ja liittymismahdollisuudet vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Käyttämällä olemassa olevaa tietä ja liittymällä vesi- ja viemäriverkkoon haettu hanke on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden kannalta. Sijoittamalla

Kaupunkikehityslautakunta § 87

23.05.2023

rakennukset asemapiirroksen mukaisesti haettu hanke on myös sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Edellä esitetyn perusteella voidaan lupa haetulle rakennushankkeelle myöntää kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen perusteella ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Haettu hanke ei päätöksen lupaehtoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisrajoitus:

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

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5024

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5024 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian päätösehdotuksen mukaisesti ja tarkasti pykälän kokouksessa.

Osavuosisiraportti 1 / 2023

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 88
1274/02.02.00/2023

Valmistelu- ja lisätiedot

Talousasiantuntija Riku Muurinen, riku.muurinen@porvoo.fi

Raporttiin sisältyy sanallinen arvio toiminnasta, sitovien tavoitteiden toteutumisarvio, sekä arvio määrärahojen riittävydestä.

Kaupunkikehityksen toimialan toiminnassa on raportointijakso edennyt käyttötalouden menojen suhteen suunnitelmien mukaisesti, on kuitenkin tiedostettava, että raaka-aine- ja energiakustannukset ovat edelleen korkeita. Lisäksi kunnossapidon alaisuuteen on tullut uusia alueita ja näiden hoitaminen kasvattaa kunnossapitokustannuksia. Toimialan toimintakulujen määrä oli maaliskuun lopussa 5,5 miljoonaa euroa, joka vastaa noin 22,1 prosenttia toimialan talousarviosta.

Tulopuolella oli maaliskuun lopussa 1,5 miljoonaa euroa, joka vastaa 9,9 prosenttia toimialan talousarviosta. Alkuvuonna on tehty 4 tonttikauppa, joista merkittävin on Kuninkaanportissa Biltemalle myyty yritystontti. Alkuvuoden tonttikaupoista tulee tuloja yhteensä 1,8 miljoonaa euroa ja ne näkyvät seuraavassa osavuosisiraportissa tuloina. Tulojen osalta mennään tällä hetkellä talousarvion mukaisesti.

Kolmannen osavuosisiraportin jälkeen on tunnistettu, että kuntatekniikassa on lieviä muutostarpeita. On selvästi havaittavissa, että talouden toteumaprosentit raaka-aineiden ja energiakustannusten osalta ovat normaalia korkeammalla, johtuen kustannusten yleisestä noususta Ukrainan sodan myötä.

Ensimmäisen osavuosisiraportoinnin aikana on tunnistettu seuraavat talousarvio muutostarpeet:

Kaupunkikehityksen investointihankkeiden vuoden 2023 kustannusarvioiden ja toteutusaikataulujen täsmentyessä katujen uudisrakentamiseen ja päällystämiseen tulee varata lisää määrärahaa vuodelle 2023. Lisärahan tarve kyetään kattamaan toimialan omien investointien määrärahojen sisältä siirtämällä määrärahaa investointikohteiden välillä.

Siirtotarve on syntynyt yksittäisten investointikohteiden aloituksen siirtymisellä, yksittäisten hankkeiden, hankintojen arviota suuremmilla kustannuksilla ja ennakkoimattomien hankkeiden toteutuksella sekä korjausvelan kehittymisen ennaltaehkäisyä.

Arviota suuremmat kustannukset perustuvat arviota suuremaan yleiseen hintatason nousuun ja tulevaan kehittymiseen sekä talousarvion hyväksymisen jälkeen sovitusta lisäinvestoinneista. Kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä 869/02.08.00/2023 hyväksymä Länsirannan stabilointiurakka ylittää talousarviossa esitetyn määrärahan 443 162,00 €. Urakkaan lisättiin Länsirannan Puutalokortteliin reuna-alueiden ja tontin esirakentamiseen liittyviä stabilointeja. Puutalokortteliin liittyvien töiden vaikutus urakkahintaan on 198 162,00 € lisättynä kaupunki-infran valmistelevilla ja viimeistelevillä töillä.

Yleinen merkittävä hintatason nousu päällystealalla tulee lisäksi vaikuttamaan tulevina vuosina kaupungin omaisuudenhallintaan ja korjausvelan kehittymiseen. Korjausvelan negatiivista kehittymistä voidaan ennaltaehkäistä toteuttamalla sisäisiä siirtoja vuoden 2023 hyväksytyyn talousarvioon. Sisäisen siirron avulla on mahdollista toteuttaa uudelleenpäällystyksiä ja rakenteenparannuksia suurimman korjausvelan alla olevien kokooja- ja asuntokatujen osalta.

Vanhan kaupungin sillan uudelleenrakennus aloitus lykkääntyy Aluehallintoviraston vesilupapäätöksen ESAVI/30017/2021 rajoittavien määräyksien perusteella alkamaan aikaisintaan 1.12.2023. Vanhan kaupungin sillan uudelleenrakentamiseen on vuodelle 2023 hyväksytty yhteensä 2 100 000 €, jota aloituksen viivästyksestä jää suurimmaksi osaksi käyttämättä.

Kaupunkikehityksen toimialan kaupunki-infran katujen uudisrakennuksen kohteelle esitetään siirrettäväksi 1,2 miljoonaa euroa, sekä päällystämisen kohteelle 0,6 miljoonaa euroa katujen perusparannuksen määrärahoista. Investointien sisäisiä siirtoja käsitellään kaupunginhallituksessa 15.5.2023.

Toimialan investointien nettomääräraha pysyy kokonaisuudessaan samana sisäisten siirtojen jälkeen.

Liite:

Osavuosisiraportti 1/2023

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee liitteenä olevan osavuosisiraportin ajalta 1.1.2023 - 31.3.2023 tiedoksi

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 76, § 77, § 78, § 79, § 83, § 84, § 88

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 80, § 81

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (Kuntalaki 16 luku)

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Porvoon kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkipäivä, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Kaupunkikehityslautakunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Porvoon kaupungin kirjaamo

Posti- ja käyntiosoite: Rihkamatori B, 06100 PORVOO

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)porvoo.fi

Puhelinnumero: 020 69 2250

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Porvoon kaupungin kirjaamosta palvelupiste Kompassista.

Posti- ja käyntiosoite: Rihkamatori B, 06100 PORVOO

Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)porvoo.fi

Puhelinnumero: 020 69 2250

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 9 - 15.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 82**Porvoon kaupunkikehityslautakunta**
Kokouspäivämäärä Pykälä**Valitusosoitus****Valitusviranomainen**

Helsingin hallinto-oikeus

Valitusoikeus ja valitusperuste

Kaupunkikehityslautakunnan päätökseen haetaan muutosta kirjallisella valituksella hallinto-oikeudelta. Valituksen voi tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä kunnan jäsen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa valitusoikeus. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa ositetulla maankäytöllä on vaikutusta. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan myös valitusoikeus. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, toimitelmin on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Pelkästään kunnan jäsenyyden perusteella valitusoikeutta ei ole silloin, kun kyse on vaikutuksiltaan vähäisenä pidettävästä asemakaavan muutoksesta.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Kaavan hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen kaikkien valitukseen oikeutettujen tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituskirjelmän sisältö

Kunnallisvalitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta,
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä
- 3) perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä, tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- 2) selvitys pöytäkirjan nähtäville panopäivästä, ellei asia muutoin ilmene asiakirjoista, sekä
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valituksen perille toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon, osoitteeseen Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki, sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi, puhelin 029 56 42000, faksi 029 56 42079.

Valitusasiakirjat voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Valittajan maksettavaksi voidaan määrätä oikeudenkäyntimaksu, joka määräytyy tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain mukaan. Oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa on tällä hetkellä 260 euroa.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 85, § 86, § 87

VALITUSOSOITUS Hallintovalitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen ja valitusaika	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Helsingin hallinto-oikeus Radanrakentajankatu 5, 00580 Helsinki puhelin 029 56 42000, faksi 029 56 42079 sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi	Valitusaika 30 päivää päätöksenantopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta
	Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite päivää	Valitusaika
	Valitusaika luetaan siitä päivästä, jona valittaja on saanut tiedon päätöksestä tätä päivää lukuun ottamatta.	
Valituskirjelmä	Valituskirjelmässä on ilmoitettava: - valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite, - päätös, johon haetaan muutosta, - miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja - muutosvaatimuksen perusteet. Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.	
Valitusasia- kirjojen toimittaminen	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät peille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä. Valitusasiakirjat voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/	
Selvitys päättöksen antamisesta tiedoksi	Asianosaiselle	
	Milloin tiedoksiannosta on erillinen todistus, se on liitettävä valituskirjaan.	
Lisätietoja		