

Poikkeamispäätös, Lundinkatu 22, Empirekeskusta

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 223
467/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi.

Hakemus:

Kiinteistöllä [REDACTED] haetaan poikkeamista asemakaavan autopaikkamääräyksestä. Kiinteistöllä on vuonna 1983 valmistunut osittain nelikerroksinen asuin-, toimisto- ja liiketalo. Rakennus tunnetaan Kelan talona, koska siinä sijaitsee Kelan (kansaneläkelaitos) eli valtion viraston toimisto palvelupisteineen. Rakennuksessa on myös muita liike- ja toimistohuoneistoja sekä asuntoja. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen laajuus on 2 421 k-m².

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1981. Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka / 60 k-m² liiketilaa kohti ja 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa kohti. Lisäksi asemakaavamääräyksen mukaan tontille saa sijoittaa 50 % autopaikoista maanalaiseen tilaan ja loput on sijoitettava (käytännössä) vapaaksiostosopimusmenettelyllä kaupungin omistamalle kiinteistölle – tässä tapauksessa asemakaavan mukaan kortteliin 35, jossa on mm. Kaupungintalo.

Rakennusluvan 638-1982-0012 mukaan autopaikkatarve on 36 autopaikkaa. Rakennuksen kellarissa on maanalainen tila, autohalli, jossa on 16 autopaikkaa. Rakennuksen rakentamisen aikaan on solmittu asemakaavan edellyttämstäkin ns. vapaaksiostosopimus, jolla kiinteistön omistaja, Kiinteistö Oy Porvoon Kaivopuisto on sopinut lunastavansa kaupungilta 20 autopaikkaa. Tällöin kiinteistön omistaja on välttynyt rakentamasta näitä autopaikkoja omalle tontille, mikä on ollut toteutustaloudellisesti edullista sekä tässä tapauksessa asemakaavan edellyttämää. Ajan hengen mukaan näistä autopaikoista osa on pitänyt lunastaa heti rakennuksen valmistuttua ja loput myöhemmin. Kiinteistö on lunastanut kaupungilta heti kuusi (6) autopaikkaa. Loput 14 autopaikkaa on valitettavasti jäänyt lunastamatta ajallaan. Asiasta on käyty taannoin oikeuttakin, mutta kiinteistöllä on tällä hetkellä alkuperäisen rakennusluvan mukaan edelleen 14 autopaikkaa järjestämättä, mikä vaikeuttaa esimerkiksi huoneistomuutosten yhteydessä tarvittavien rakennuslupien käsittelyä. Kiinteistön mukaan sen käytössä nyt olevat autopaikat riittävät hyvin kiinteistön käyttöön, eikä tarvetta lisääutopaikoille tosiasiallisesti ole.

Nyt kiinteistö hakee poikkeamista asemakaavan autopaikkavaatimuksesta voidakseen hakea rakennuslupamenettelyllä autopaikkatilanteen vahvistamista. Vaikutusten arvioinnin mukaan kiinteistöllä nyt käytettävissä olevat 22 autopaikkaa vastaavat autopaikkavaatimusta 1 ap / n. 110 k-m², mikä on katsottu viimeaikaisissa asemakaavoissa vastaavanlaisella sijainnilla olevilla keskustan asuinliike- tai asuinkerrostaloilla

riittäväksi. Näin ollen edellytykset haetun poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa. Naapureilla ei ole ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus:

- Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58 §).

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5029

Sijaintikartta

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5029 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5029 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.