

Poikkeamislupa, Sikosaari

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
1414/10.03.00.03/2025

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

Kiinteistölle 638-486-5-3 haetaan poikkeamislupaa omakotitalon (noin 190 k-m², 2 krs.) sekä siihen liittyvien talousrakennusten (yhteensä noin 85 k-m²) rakentamiselle.

Kiinteistön pinta-ala on 2050 m² ja se on rekisteröity 26.3.1955. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on omakotitalo vuodelta 1919. Hakemuksen mukaan nykyinen omakotitalo on laajuudeltaan 176 k-m², saunarakennus 45 k-m² ja talousrakennus 50 m², yhteensä 271 k-m². Alueella ei ole yleistä vesi- ja viemäriverkkoa.

Asemapiirroksen mukaan korvaavat rakennukset sijoitetaan suunnilleen nykyisten rakennusten paikalle, jolloin pihapiiri säilyy ennallaan. Nykyiset talousrakennukset sijaitsevat aivan kiinteistön rajalla. Asemapiirroksessa talousrakennukset on sijoitettu kahden metrin päähän kiinteistön rajasta ja saunarakennus neljän metrin päähän rajasta. Kiinteistö rajoittuu näiden rakennusten osalta viheralueeseen. Pohjoisessa, jossa kiinteistö rajoittuu rakennettuun kiinteistöön, rakennusten etäisyys kiinteistön rajasta on yli viisi metriä.

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa uusitaan parhaillaan. Kaavoitustyön pohjaksi on laadittu muun muassa Sikosaaresta kulttuuriympäristöselvitys ja inventointi vuonna 2021. Selvityksen mukaan rakennuspaikka on osa Sikosaaren luotsi- ja huvila-asutusta. Rakentamiskohde kuvataan vanhaksi saaristotorpaksi, jossa on 1880-luvulla rakennettu yksikerroksinen talonpoikaistyylinen päärakennus, jonka ulkonäkö on jonkin verran muuttunut, sekä verstaas ja sauna. Selvityksessä annetun suojelusuosituksen mukaan olisi toivottavaa säilyttää kohde maisema- ja kulttuurihistoriallisen arvon perusteella.

Hakija on teettänyt asuinrakennuksesta kuntotarkastuksen. Raportin mukaan rakennuksessa havaittiin laajoja kosteus-, laho- ja mikrobivaurioita rakenteissa. Hakemuksesta käy ilmi, että saunarakennuksen katto on painunut sisään käyttökelvottomaksi ja verstaasrakennus on huonokuntoinen ja perustus pettänyt.

Maastokäynnillä 27.8.2025 todettiin, että kaikki rakennukset ovat erittäin huonossa kunnossa johtuen pitkäaikaisesta huollon ja ylläpidon puutteesta. Piha-alue on myös hyvin umpeenkasvanut. Suuria määriä romua on levittäytynyt koko etupihan alueelle. Rakennuspaikka sijaitsee siten, ettei se näy Sikosaarentieltä eikä mereltä. Myös näkymä viereisille rakennuspaikoille on vähäinen.

Porvoon museolta on pyydetty lausuntoa, lausunto on esitetty lupapäätöksessä. Porvoon museo toteaa, ettei se voi esitetyn materiaalin perusteella arvioida rakennuksen kunnostettavuutta terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimusten osalta, ja jättää lopullisen harkinnan kaupungille. Sen sijaan Porvoon museo katsoo, että verstaserakennuksen säilyttämistä tulee tutkia eikä Porvoon museo puolla sen purkamista. Tulee myös tutkia mahdollisuutta käyttää uudelleen asuinrakennuksen kivijalkaa. Ympäristö ja suuret puut tulee pyrkiä säilyttämään. Turhaa maanmuokkausta ja pengerryksiä tulee välttää.

Perustelut

Kyseessä on korvaavan omakotitalon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentaminen. Nykyiset rakennukset on todettu niin huonokuntoisiksi, että niitä ei voida enää kunnostaa. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Rakentamiskohde on vanha rakennettu kiinteistö Sikosaassa. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan nykyinen omakotitalo on rakennettu 1800-luvun lopulla. Rakennusta on todennäköisesti laajennettu myöhemmin. Haettu korvaava rakennus on kooltaan vastaava kuin nykyinen. Näin ollen poikkeamisen myöntämiselle rakennusjärjestyksen määräyksistä rakennuspaikan koosta ja rakentamisen määrästä on myös erityisiä syitä.

Haetut talousrakennukset on sijoitettu lähemmäksi kiinteistön rajaa kuin rakentamislaki ja rakennusjärjestys edellyttävät. Kun otetaan huomioon, että korvaavat talousrakennukset sijoitetaan kauemmas kiinteistön rajasta kuin nykyiset rakennukset ja että kiinteistö rajoittuu viheralueeseen näissä kohdissa, on poikkeamisen myöntämiselle rakennusten etäisyyksistä kiinteistön rajoista olemassa erityiset syyt.

Nykyiset rakennukset puretaan, koska ne ovat huonokuntoisia eivätkä enää sovellu asuinkäyttöön. Huolellisella suunnittelulla uudisrakentaminen voidaan sovittaa Sikosaaren kulttuuriympäristöön.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. 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 rakentamisluvan myöntämisen perusteena (AKL 72 § 1 mom.)
- Poikkeaminen rakentamislain 45 §:stä ja rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien rakennuksen etäisyyttä kiinteistön rajasta.

- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5033

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 57 § nojalla haetun poikkeamisluvan liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5033 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.