

Poikkeamislupahakemus, 434-481-1-431, Ahlströmintie 17

EKIL 23.03.2023 § 59
65/10.03.99.03/2023

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja suunnitteluavustaja Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Poikkeamisen syy: Kiinteistön Rno 434-481-1-431 omakotitalon käyttötarkoituksen muuttaminen majoitustoimintaan. Voimassaolevassa asemakaavassa kiinteistö sijaitsee AP-alueella – *pientalojen korttelialue*. *Alueelle saa rakentaa erillisiä omakotirakennuksia tai paritaloja*. Asemakaavamääräys ei mahdollista suunniteltua majoitustoimintaa, joten käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää poikkeamislupapäätöstä

Sijainti: Kiinteistö, jolle poikkeamislupaa haetaan, sijaitsee osoitteessa Ahlströmintie 17, 07970 Ruotsinpyhtää. Kiinteistön kokonaispinta-ala on 2 213 m².

Rakennusprojekti: Kiinteistön omistaa yritys, joka haluaa muuttaa asuinrakennuksen käyttötarkoituksen korkeintaan kymmenen henkilön täyshoitolaksi/majoitustoiminnaksi. Asuinrakennus on kaksikerroksinen ja se on otettu käyttöön vuonna 1947. Rakennuksen kerrosala on noin 200 k-m². Rakennuksessa on viisi makuuhuonetta, mikä mahdollistaa yöpymisen kymmenelle henkilölle. Kiinteistö on liitetty kunnalliseen veteen ja viemäriin. Kukaan ei tule asumaan pysyvästi rakennuksessa, vaan koko rakennus vuokrataan ja käytetään majoitustoiminnassa.

Rakennuksen soveltuvuus majoitustoimintaan. Hakijat ovat ilmoittaneet toimintansa Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselle, joka suoritti palontorjuntatarkastuksen kiinteistöllä varmistaakseen, että paloturvallisuus viedään sille tasolle, joka vaaditaan suunnitellulle toiminnalle. Pelastuslaitos toteaa 9.8.2022 päivätyssä palontorjuntapöytäkirjassa, että asiat, joita pidettiin parannettavana, on korjattu ja että kiinteistö nyt täyttää suunnitellun toiminnan turvallisuusvaatimukset. Hakijat ovat myös ilmoittaneet toimintansa Porvoon ympäristöterveydenhuoltoon, joka on kirjannut toiminnan viranomaisen rekisteriin asuntona, jossa on viisi yöpymishuonetta ja kymmenen sänkyä.

Rakennukseen ei tehdä rakenteellisia muutoksia, vain käyttötarkoitus muutetaan. Kiinteistö ei ylitä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta.

Hakijan perustelut: Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että kiinteistö ja rakennus on peruskorjattu ja sopeutettu turvallisuuden kannalta tarkoitukseen ja sillä, että se soveltuu toimintaan. Ruotsinpyhtään alueella on lisäksi tarve yöpymisen lisätarpeeseen alueen nykyisten toimintojen ja kehityksen tarpeiden tyydyttämiseen.

Hakijat perustelevat suunnitelmiaan myös sillä, että alueella on jo vastaavaa toimintaa.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987. Kaavassa kiinteistölle on osoitettu pientalojen korttelialueen kaavamerkintä AP. Alueelle saa rakentaa erillisiä omakotirakennuksia tai paritaloja.

Kuuleminen: Hakija on kuullut kiinteistön naapureita, joilla ei ole ollut huomauttamista asiassa.

Rakennus- ja ympäristövalvonta on käynyt hakemuksen läpi, eikä heillä ollut huomautettavaa.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

Kaupunkisuunnitteluosasto puoltaa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamista majoitustoiminnaksi. Perusteena voidaan pitää sitä, että voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistölle osoitettua merkintää AP - *pientalojen korttelialue* voidaan pitää luonteeltaan suunniteltua majoitustoimintaa lähellä olevana käyttömuotona. Lyhytaikaisesta majoitustoiminnasta ei ole suunnitellussa mittakaavassa haittaa alueen pientalotyypiselle asutukselle. Rakennuspaikan sijainti sopii hyvin suunniteltuun toimintaan. Myönteisenä voidaan pitää myös sitä, että suunniteltu toiminta kasvattaa alueen yöpymismahdollisuuksia edesauttaen samalla alueen matkailupalveluiden kehittymistä.

Rakennukseen on tehty tarpeellisia muutoksia suunniteltua toimintaa varten pelastuslaitoksen ohjeiden mukaan. Rakennukseen ei tehdä rakenteellisia muutoksia, vain käyttötarkoitus muutetaan. Kiinteistön voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei ylitetä.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain ja rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 32
sijaintikartta, kaavaote, kantakartta

Esittelijä

Elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Sari Paljakka

Ehdotus

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää myöntää kiinteistölle Rn:o 434-481-1-431 hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi majoitustoiminnaksi korkeintaan kymmenelle henkilölle.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös

Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti myöntää kiinteistölle Rn:o 434-481-1-431 hakemuksen mukaisesti poikkeamisluvan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi majoitustoiminnaksi korkeintaan kymmenelle henkilölle.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamislupapäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tiedoksi

Hakija
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
