

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 28.10.2025 klo 17:00 -

Paikka Nimbustalo, kokoushuoneet Salonki ja Kammari

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Kaupunkistrategian tulevaisuustyöpaja kaupunkikehityslautakunnalle	5
4	Vastaus valtuustoaloitteeseen - Porvoolaiset bussinkäyttäjiksi maksuttoman kuukauden avulla	7
5	Porvoon bussi maksuttomaksi aikavälillä 29.11. – 31.12.2025	10
6	Kaupunkikehityslautakunnan osavuosisiraportti 1-9/2025	12
7	Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus	14
8	Otto-oikeuden käyttämättä jättäminen eräissä henkilöstö- ja hankinta-asioissa	16
9	Vastaus valtuustoaloitteeseen Mahdollistetaan Prismen rakentaminen Porvooseen	20
10	Porvoon kaupungin ja Porvoon veden välinen sopimus hulevesien viemäroinnistä	33
11	Lausunto Porvoon kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta	35
12	Asemakaava 543, Vanha Porvoo 1303, kaupunginosa 1	36
13	Poikkeamispäätös, lumenkaatopaikka, Kuninkaanportti-Hornhattula	39
14	Poikkeamispäätös, Ylike	41
15	Poikkeamispäätös, Seitlahti	44
16	Poikkeamislupa, Sikosaari	48
17	Sijoittamislupa, Hinthaara	51
18	Sijoittamis- ja poikkeamislupa, Myllykylä	54
19	Ajankohtaiset asiat	56

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Björkman Patrik	puheenjohtaja
	Eskola Vilhelmiina	varapuheenjohtaja
	Ahonen Noora	jäsen
	Andersson Sanna	jäsen
	Antell-Neem Emma	jäsen
	Häyhä Marko	jäsen
	Ilomäki Jarkko	jäsen
	Pynnönen Andersson	jäsen
	Kristel	
	Simola Piritta	jäsen
	Sveholm Pehr	jäsen
	Varpio Mika	jäsen
Muu	Pitkäniemi Jani	kaupunginjohtaja
	Ijäs Seppo	kaupunhallituksen edustaja
	Nylander Mikaela	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Kadel Reeja	nuorisovaltuuston edustaja
	Mollgren Dan	kaupunkikehitysjohtaja
	Salminen Sirpa	sihteeri
	Hällström Kari	kaupunki-infrajohtaja
	Lyytinen Jarkko	kaupunkisuunnittelupäällikkö
	Nikkanen Mikko	vuorovaikutussuunnittelija
	Söyriä Pekka	tonttipäällikkö
	von Denffer Jaana	strategiakoordinaattori
	Muurinen Riku	talousasiantuntija
	Leinonen Matias	joukkoliikenneinsinööri

Kaupunkikehityslautakunta

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkikehityslautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

Puheenjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi
Pehr Sveholmin ja Mika Varpion.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 147

3

Kaupunkistrategian tulevaisuustyöpaja kaupunkikehityslautakunnalle

Kaupunkikehityslautakunta 14.10.2025 § 147

Valmistelu ja lisätiedot
hallintopäällikkö Sirpa Salminen, strategiakoordinaattori Jaana von Denffer, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkistrategia päivitetään uudelle alkaneelle valtuustokaudelle 2025-2029. Kaupunginhallitus on käynnistänyt kaupunkistrategiatyön ja asettanut sitä varten työsuunnitelman tavoiteaikatauluineen 26.8.2025. Strategiavalmistelun vaiheita ovat aloitus, visiointi- ja keskustelu, ehdotus sekä päätös.

Valmisteluprosessissa siirrytään nyt visiointi- ja keskusteluvaiheeseen, jonka keskeisenä sisältönä on toimintaympäristön kuvaus. Tämä asiakirja sisältää arvion kaupungin nykytilanteesta sekä tulevista toimintaympäristön muutoksista ja niiden vaikutuksista kaupungin tehtävien toteuttamiseen. Visiointi- ja keskusteluvaiheessa pyydetään palautetta toimintaympäristön kuvaukseen sekä alustavia näkemyksiä strategian ohjaavasta sisällöstä (Porvoon visio, arvot, päämäärät ja mittarit).

Varsinaisessa ehdotusvaiheessa myöhemmin on tavoitteena tuoda palautekierrokselle strategia-asiakirja, johon on esitetty myös strategisesti ohjaava sisältö valtuustokaudelle 2026–2029. Strategiaehdotus lähetetään lausuntokierrokselle lautakunnille. Tarkoitus on, että viimeistelty kaupunkistrategiaehdotus on valmis päätöksentekoon vuoden 2026 alussa.

Kaupunkistrategian valmistelun keskeisenä lähtökohtana on tunnistaa kaupungin lähivuosien talousnäkymien heikkenemisen ja epävarmuuden lisääntymisen tuomat haasteet ja rajoitteet.

Strategiakoordinaattori Jaana von Denffer kerää kaupunkikehityslautakunnalta visiointi- ja keskusteluvaiheen palautteet toimintaympäristön kuvauksesta ja alustavat näkemykset strategisesti ohjaavasta sisällöstä.

Oheismateriaali:
Tulevaisuustyöpaja-aineisto ohjeineen
Kaupunginhallituksen päätös kaupunkistrategiatyön käynnistämisestä
Kaupunginhallituksen hyväksymä työsuunnitelma

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 147

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta käy asiasta keskustelua sekä päättää
merkitä asian tiedokseen.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta kävi asiasta keskustelua sekä päätti
merkitä asian tiedokseen

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
1814/00.01.01.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot
hallintopäällikkö Sirpa Salminen, strategiakoordinaattori Jaana von
Denffer, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Strategiakoordinaattori Jaana von Denffer esittelee johtopäätökset
kaupunkikehityslautakunnan 14.10.2025 kokouksen
strategiakeskustelusta.

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta antaa oheisen palautteen strategian
valmistelutyöryhmälle kaupunkistrategian toimintaympäristön
kuvaukseksi ja alustavaksi näkemykseksi strategisesti ohjaavasta
sisällöstä

Kaupunkikehityslautakunta

4

Vastaus valtuustoaloitteeseen - Porvoolaiset bussinkäyttäjiksi maksuttoman kuukauden avulla

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2154/00.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot
Joukkoliikenneinsinööri Matias Leinonen
matias.leinonen@porvoo.fi

Valtuustoaloite, Tuuli Hirvilammi (Vihreä liitto):

Kaupunki on panostanut viime vuosina paikallisliikenteeseen ja selvittänyt laajasti kaupunkilaisten toiveita bussilinjoista. Matkustajamäärät ovat olleet selvästi kasvussa, mikä on oikea suunta. Kuitenkin monet bussit kulkevat yhä lähes tyhjiään eikä bussimatkustaminen ole vielä vakiintunut porvoolaisten keskuudessa. Yhtenä syynä voi olla menneiltä vuosilta periytynyt paikallisliikenteen huono maine ja kaupunkilaisten tietämättömyys eri reittivaihtoehdoista. Siihen, että kaupunkilaiset valitsevat yksityisauton bussin sijaan vaikuttaa toki myös totumus, helppous ja aikataulupaineet. Autoilun hillitseminen olisi kuitenkin välttämätöntä ilmastopäästöjen vähentämiseksi.

Nyt, kun paikallisliikenteen kustannukset ovat kokonaan kaupungin vastuulla, voi kaupunki houkutella matkustajia lippuhintoja muuttamalla. Aiemmin Porvoon kaupunki on mahdollistanut ilmaiset bussikyydit muutamana päivänä vuodessa eri tapahtumien yhteydessä. On kuitenkin tunnettua, että uuden rutiinin vakiintuminen vaatii kokeilemista ja useita kokemuksia. Bussin käytön tulisi olla osa arjen työmatka- ja asiointiliikennettä. Siksi olisi perusteltua kokeilla maksuttoman joukkoliikenteen vaikutuksia pidemmällä aikavälillä.

Ehdotan, että Porvoon kaupunki järjestää lukuvuoden 2025-26 aikana kokeilun, jonka aikana paikallisliikenteen käyttö on ilmaista yhden kuukauden ajan kaikille matkustajaryhmille. Kokeilua markkinoidaan todella näkyvästi eri viestintäkanavia käyttäen. Samassa kampanjassa kaupunkilaisia opastetaan siitä, miten bussiyhteyksiä voi helposti hakea ja lippuja hankkia Matkahuollon Reittioppaan avulla. Kokeilun kustannukset vähentäisivät kaupunkikehityksen toimialan toimintatuottoja tilapäisesti mutta käyttäjämäärien kasvu lisäisi tuottoja pitkällä tähtäimellä.

Kaupunki-infran vastausehdotus:

Kaupunki-infra toteaa, että joukkoliikenneuudistuksen yksi tärkeimmistä menestystekijöistä on matkustajien houkuttelu

Kaupunkikehityslautakunta

kokeilemaan uudistettua joukkoliikennettä. Vuosien 2024 ja 2025 aikana kaupunki on tehnyt mittavia muutoksia joukkoliikenteeseen kun liikenteen järjestäminen siirtyi markkinaehtoiselta toimijalta pala kerrallaan kokonaan kaupungin vastuulle.

Merkittävimmät muutokset joukkoliikenteessä vuonna 2024:

- Päätetty palvelutaso vuosille 2025-2027
- Uusi lippu- ja informaatiojärjestelmä
- Kaupungin omat lipputuotteet
- Palvelulinjan ja kyläkyödin yhdistäminen
- Uuden linjan perustaminen (linja 7)
- Useiden bussipysäkkien kehittäminen
- Viimeisen markkinaehtoisin linjan loppuminen

Merkittävimmät muutokset joukkoliikenteessä vuonna 2025:

- Kaikkien paikallisliikenteen linjojen uudelleen reititys
- Useita lippuyhteistyösopimuksia
- Laajemmat ja tiheimmät aikataulut
- Matkahuollon ajoneuvolaitteet
- Brändityön jalkautus
- Uusien reittivariaatioiden perustaminen
- Useiden bussipysäkkien esteettömyyden ja varustelun parantaminen

Kaupunki-infra toteaa, että joukkoliikenteen matkustajamäärien kasvattamiseksi maksuton joukkoliikenne kuukauden ajaksi on kohtuullisen kallis ratkaisu, sillä nykyisellään kaupungin edulliset lipputuotteet eivät luo kuin pienen kynnyksen joukkoliikenteen käyttämiseen. Esimerkiksi mobiilikertalippujen hinnat ovat aikuinen 2,60€, seniori (yli 65 v.) 1,80€ ja nuori (7-17 v.) 1,30€. Kuukausittaiset lipputulot kaupungille ovat vaihdelleet kesäkuusta 2024 lähtien 23 592€ - 121 254€ välillä.

Kaupunki on muutaman vuosikymmenen ajan tukenut autoilijoita tarjoamalla joulukuussa lauantaisin ilmaisen pysäköinnin, jolla on myös merkittäviä kustannusvaikutuksia.

Lisäksi voidaan kuitenkin todeta, että maksuttoman joukkoliikenteen järjestämisen on osoitettu olevan tehokas keino matkustajamäärien kasvattamiseen, sillä esimerkiksi jokikarnevaalien aikana (30.8.2025) paikallisliikenteen matkustajamäärä kolminkertaistui normaaliin elokuun lauantaihin verrattuna. Maksuttoman joukkoliikenteen tehokkuutta on myös todistettu Raumalla, sillä siellä on järjestetty maksutonta joukkoliikennettä kesäisin jo vuodesta 2023 lähtien. Näiden maksuttomien kuukausien aikana matkustajamäärät ovat moninkertaistuneet. Rauman kaupungin tiedote aiheesta: <https://www.rauma.fi/ajankohtaista/ilmainen-joukkoliikenne-moninkertaisti-matkustajamaarat-raumalla/>

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunki-infra toteuttaa maksuttoman joukkoliikennekuukauden joulukuussa 2025, alkaen joulunavauksesta 29.11.2025, kaikilla kaupungin ostamilla paikallisliikennelinjoilla sekä saaristolinjoilla. Joulukuussa lipputulomenetys kaupungille on muita talvikuukausia alhaisempi ja uusien matkustajien houkutteluun voidaan käyttää myös joulukuun aikana olevien tapahtumien markkinointia. Lisäksi joulukuussa tämän maksuttoman kuukauden järjestäminen tukee vahvasti kaupungissa tapahtuvia erilaisia tapahtumia, jolloin kokonaishyöty tapahtumien saavutettavuuden kannalta on parhaimmillaan. Joulukuussa 2024 matkustajamäärä kaupungin ostamassa liikenteessä oli 45 179 ja lipputuloja tuli kaupungille yhteensä 90 707€.

Maksuttoman kuukauden markkinoinnissa hyödynnetään kaupungin omien markkinointikanavien lisäksi Keskustan kehittämiskumppaneiden, kuten Porvoon elävä keskusta ry:n, Porvoon Yrittäjät ry:n ja Vanhan Porvoon Kauppiasyhdistys ry:n kanavia. Näiden yhdistysten kanavat tavoittavat sekä keskustan alueen asukkaita että yrittäjiä, jotka voivat edelleen välittää tietoa maksuttomasta joukkoliikennekuukaudesta omille asiakkailleen. Markkinoinnissa nostetaan esiin myös joulun ajan tapahtumat ja keskustan asiointimahdollisuudet, jolloin maksuttoman joukkoliikenteen hyödyt asukkaille korostuvat.

Koulukuljetukseen oikeutetut koululaiset leimaavat bussimatkinsa joulukuun aikana normaaliin tapaan, joten lipputulotappio laskee arviolta noin 20%, sillä joulukuussa 2024 kasvun ja oppimisen kustantamilla lipputuotteilla tehtiin 21% kaikista kuukauden matkoista.

Ennustettava lipputulotappio olisi noin 100 000 € kun arvioidaan luonnollinen matkustajamäärän kasvu ilman koulukuljetusoikeutettuja opiskelijoita. Toteutus vaatii hyväksytyn talousarviomuutuskäsittelyn.

Liite
Valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu teksti annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle. Toteutus vaatii hyväksytyn talousarviomuutuskäsittelyn.

Päätös tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

5

Porvoon bussi maksuttomaksi aikavälillä 29.11. – 31.12.2025

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2549/08.01.00.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Joukkoliikenneinsinööri Matias Leinonen

matias.leinonen@porvoo.fi

Joukkoliikenneuudistuksen yksi tärkeimmistä menestystekijöistä on matkustajien houkuttelu kokeilemaan uudistettua joukkoliikennettä. Vuosien 2024 ja 2025 aikana kaupunki on tehnyt mittavia muutoksia joukkoliikenteeseen kun liikenteen järjestäminen siirtyi markkinaehtoiselta toimijalta kaupungin vastuulle.

Kaupunki-infra toteaa, että joukkoliikenteen matkustajamäärien kasvattamiseksi maksuton joukkoliikenne kuukauden ajaksi on kohtuullisen kallis ratkaisu, sillä nykyisellään kaupungin edulliset lipputuotteet eivät luo kuin pienen kynnyksen joukkoliikenteen käyttämiseen. Esimerkiksi mobiilikertalippujen hinnat ovat aikuinen 2,60€, seniori (yli 65 v.) 1,80€ ja nuori (7-17 v.) 1,30€. Kuukausittaiset lipputulot kaupungille ovat vaihdelleet kesäkuusta 2024 lähtien 23 592€ - 121 254€ välillä.

Maksuttoman joukkoliikenteen järjestämisen on kuitenkin osoitettu olevan tehokas keino matkustajamäärien kasvattamiseen, sillä esimerkiksi jokikarnevaalien aikana (30.8.2025) paikallisliikenteen matkustajamäärä kolminkertaistui normaaliin elokuun lauantaihin verrattuna.

Kaupunki-infra toteuttaa maksuttoman joukkoliikennekuukauden alkaen joulunavauksesta 29.11.2025, kaikilla kaupungin ostamilla paikallisliikennelinjoilla sekä saaristolinjoilla. Joulukuussa lipputulomenetys kaupungille on muita talvikuukausia alhaisempi ja uusien matkustajien houkutteluun voidaan käyttää myös joulukuun aikana olevien tapahtumien markkinointia. Lisäksi joulukuussa tämän maksuttoman kuukauden järjestäminen tukee vahvasti kaupungissa tapahtuvia erilaisia tapahtumia, jolloin kokonaishyöty tapahtumien saavutettavuuden kannalta on parhaimmillaan.

Maksuttoman kuukauden markkinoinnissa hyödynnetään kaupungin omien markkinointikanavien lisäksi Keskustan kehittämiskumppaneiden, kuten Porvoon elävä keskusta ry:n, Porvoon Yrittäjät ry:n ja Vanhan Porvoon Kauppiasyhdistys ry:n kanavia. Näiden yhdistysten kanavat tavoittavat sekä keskustan alueen asukkaita että yrittäjiä, jotka voivat edelleen välittää tietoa maksuttomasta joukkoliikennekuukaudesta omille asiakkailleen. Markkinoinnissa nostetaan esiin myös joulun ajan tapahtumat ja

Kaupunkikehityslautakunta

keskustan asiointimahdollisuudet, jolloin maksuttoman joukkoliikenteen hyödyt asukkaille korostuvat.

Maksuttoman jakson aikana matkustamisesta pyritään tekemään mahdollisimman helppoa ja vaivatonta siten, että matkustajien ei tarvitse ostaa matkalippuja tai leimata sarja- tai kausilippuja. Matkustajamäärien kerääminen toteutetaan kuljettajan tekemillä kirjauksilla.

Koulukuljetukseen oikeutetut koululaiset leimaavat bussimatkinsa joulukuun aikana normaaliin tapaan, joten lipputulotappio laskee arviolta noin 20%, sillä joulukuussa 2024 kasvun ja oppimisen kustantamilla lipputuotteilla tehtiin 21% kaikista kuukauden matkoista.

Ennustettava lipputulotappio olisi noin 100 000 € kun arvioidaan luonnollinen matkustajamäärän kasvu ilman koulukuljetusoikeutettuja opiskelijoita. Toteutus vaatii hyväksytyn talousarviomuutuskäsittelyn.

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää toteuttaa maksuttoman joukkoliikenne kokeilun aikavälillä 29.11.-31.12.2025.

Koulukuljetukseen oikeutetut koululaiset leimaavat bussimatkinsa joulukuun aikana normaaliin tapaan. Muiden matkustajien ei tarvitse ostaa matkalippuja tai leimata sarja- tai kausilippuja. Matkustajamäärien kerääminen toteutetaan kuljettajan tekemillä kirjauksilla.

Toteutus vaatii hyväksytyn talousarviomuutuskäsittelyn.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

6

Kaupunkikehityslautakunnan osavuosisiraportti 1-9/2025

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2115/02.02.00/2024

Valmistelu ja lisätiedot

talousasiantuntija Riku Muurinen, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Vuoden 2025 kolmannessa osavuosisiraportissa on huomioitu talouden, toiminnallisuuden ja toimintaympäristön kokonaisuus ajanjaksolla 1-9/2025, verrattuna vuoden 2025 talousarvioon ja käyttösuunnitelmaan. Raporttiin sisältyy sanallinen arvio toiminnasta, arvio sitovien tavoitteiden toteutumisesta sekä arvio määrärahojen riittävydestä.

Kaupunkikehityslautakunnan toiminnassa on raportointijakso edennyt käyttötalouden menojen suhteen suunnitelmien mukaisesti. Lautakunnan alaisten palvelualueiden toimintakulujen määrä oli syyskuun lopussa 18,6 miljoonaa euroa, joka vastaa 68,8 prosenttia näiden talousarviosta. Tulopuolella oli syyskuun lopussa 9,9 miljoonaa euroa, joka vastaa 62,4 prosenttia palvelualueiden talousarviosta.

Raportointi kauden loppuun mennessä investointimenot ovat toteutuneet 62,6 prosenttisesti.

Raportointi kauden aikana on havaittu seuraavia talousarviomuutostarpeita.

Investoinnit

Kaupunkikehityslautakunnan investointimäärärahaa pienennetään 1 000 000 euroa pysäköintilaitoksen katu- ja johtosiirtoihin varatusta osuudesta. Pienennyksen syynä on, että kaikkia tälle vuodelle suunniteltuja töitä ei ehditä toteuttaa.

Käyttötalous

Toimielimen toimintatuottoja pienennetään yhteensä 775 000 euroa.

- Kaupunki-infran toimintatuottoja pienennetään 500 000 euroa. Pysäköintivirhemaksut ovat jääneet odotettua pienemmälle tasolle, sisäisiä konevuokrauksia on tehty vähemmän ja joukkoliikenteen odotettua matalammat lipputulot sekä joulukuussa toteutettava ilmainen joukkoliikenne pienentävät toimintatuottojen kertymää.
- Maapolitiikan palvelualueella maanmyyntituottojen ennakoidaan jäävän 275 000 euroa alkuperäisestä budjetista, maanmyynti on edelleen epävarmaa talouden heikon tilanteen vuoksi.

Kaupunkikehityslautakunta

Liite:
Osavuosisiraportti 1-9/2025
Investoinnit 1-9/2025

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää

1
merkitä osavuosisiraportin tiedoksi

2
esittää osavuosisiraportin sekä siihen liittyvät
talousarviomuutostarpeet kaupunginhallitukselle ja edelleen
kaupunginvaltuustolle

3
tarkastaa pykälän heti

4
esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle että
päättöksen täytäntöönpanoon voidaan ryhtyä heti varsinaisen
päättöksen hyväksymisen jälkeen

Kaupunkikehityslautakunta

7

Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

Seuraavat viranhaltijat ovat julkaisseet päätöksensä sähköiseen kokousjärjestelmään. Viranhaltijapäätökset sekä niihin liittyvät liitteet löytyvät kaupunkikehityslautakunnan tiedostoista, Tiedostot -> Viranhaltijapäätökset.

[Viranhaltijapäätöksiin](#)

Kaupunki-infrajohtaja § 132 / 2025

Katusuunnitelmaehdotus, Rajaportintien ja Trappaksentien risteys

Kaupunki-infrajohtaja § 133 / 2025

Pysyvän liikennemerkin asettaminen yksityistielle, Illby-Grankulla enskilda väg

Kaupunki-infrajohtaja § 134 / 2025

Katusuunnitelmaehdotus, Campuspolku ja Taidetehtaankatu, uusi jalankulku- ja pyöräilytie ja kadun muutokset

Kaupunki-infrajohtaja § 136 / 2025

Asukaspysäköintipaikkojen asettaminen Kultalistankadulle ja Taidetehtaankadulle

Kaupunkisuunnittelupäällikkö § 9 / 2025

Hankintapäätös, Edelfeltinrannan asemakaava-alueen katutila ja tasaustarkastelut

Maankäyttöinsinööri § 69 / 2025

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, 638-5-143-9

Tonttipäällikkö § 103 /2025

Yritystontin luovuttaminen Kuninkaanportti 638-24-2002-3

Tonttipäällikkö § 104 /2025

Kiinteän omaisuuden ostaminen määräala kiinteistöstä 638-410-6-68 NYBODA

Tonttipäällikkö § 105 /2025

Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimuksen hyväksyminen,

Kaupunkikehityslautakunta

Leppäniementie, Tarkkinen

Puheenjohtaja

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

.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 108

8

Otto-oikeuden käyttämättä jättäminen eräissä henkilöstö- ja hankinta-asioissa

Kaupunkikehityslautakunta 17.06.2025 § 108

Valmistelu ja lisätiedot
hallintopäällikkö Sirpa Salminen, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin hallintosäännön 55 § 4 momentin mukaan asianomainen lautakunta voi päättää, ettei se käytä otto-oikeuttaan tietyissä asioissa tai asiaryhmissä.

Osa lautakunnan alaisten viranhaltijoiden henkilöstöä koskevista päätöksistä on rutiiniluontoisia, eikä niitä ole tarkoituksenmukaista tuoda lautakunnalle otto-oikeuden käyttämistä varten. Päätös otto-oikeuden käyttämättä jättämisestä tarkoittaa, että päätöksiä voidaan tehdä lautakunnan aikataulusta riippumatta ja näin päätösten lainvoimaisuuden saaminen nopeutuu.

Porvoon kaupungin aiemmassa, 24.4.2024 voimaan tullessa hallintosäännössä 69 § palkkauksen määrittämisen kohtaa täsmennettiin. Aiemman hallintosäännön muutosta vastaavasti ehdotetaan kaupunkikehityslautakunnalle, että palkkahinnoittelukohtien muutoksien lisäksi lautakunta ei käyttäisi otto-oikeuttaan aiemman käytännön mukaisesti myöskään palkkaryhmän tai hinnoittelutunnukseen sekä tehtäväkohtaisten palkantarkistusten ja henkilökohtaisten lisien lisäksi myöskään alle vuoden kestäviin tehtäväkohtaisen palkan tarkistuksiin.

Kilpailutilanne työvoimamarkkinoilla asiantuntijoiden palkkaamiseksi on nopeatempoista ja kovaa. Otto-oikeuden käyttäminen hidastaa rekrytointiprosessia pahimmillaan noin kuukauden verran. Tämä on johtanut useamman kerran siihen, että hakija onkin suostumuksensa jälkeen peruuttanut saapumisensa. Tämän vuoksi ehdotetaan, että sellaisiin virkoihin ja tehtäviin, jotka sisältyvät talousarviovuoden hyväksytyyn henkilöstösuunnitelmaan ei lautakunta käyttäisi otto-oikeuttaan.

Otto-oikeus on tarkoitettu käytettäväksi kaupungin päättämien ohjeiden ja taksojen vastaiseen valmisteluun. Hulevesimaksuja koskevat päätökset tehdään kaupungin linjausten mukaisesti. Hulevesimaksua käyttöönotettaessa on odotettavissa että tietty osa maksun saajista käyttää muutoksenhakuoikeuttaan. Hulevesimaksu tullaan osoittamaan noin 7400 kiinteistön omistajalle. Arvioidaan, että noin 10 % käyttää mahdollisesti muutoksenhakua asiassa. Sen vuoksi lautakunnalle ehdotetaan, että tässä vaiheessa hulevesimaksuihin liittyviin viranhaltijapäätöksiin ei käytettäisi otto-

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 108

oikeutta, vaan päätöksistä voitaisiin tehdä oikaisuvaatimus kaupunkikehityslautakunnalle.

Hallintosäännössä on päivitetty alin hankintavastuu 20 000 eurosta 30 000 euroon. Lautakunnalle ehdotetaan, että otto-oikeuden raja muutetaan vastaavasti.

Lisäksi todetaan, että kuntalain 92 § rajoittaa otto-oikeuden käyttämistä ja ylemmän toimielimen käsiteltäväksi ei saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita. Eikä myöskään 51 §:ssä tarkoitettulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asinomaiset kunnat niin sopivat.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että se ei käytä otto-oikeuttaan viranhaltijapäätöksiin, jotka koskevat seuraavia asiaryhmiä:

- enintään vuoden pituiset harkinnanvaraiset virkavapaudet,
- määräaikaiset työ- tai virkasuhteet
- toimialan sisäiset henkilöstösiirrot
- virantoimitusvelvollisuuden muuttaminen
- virkojen muutokset toimiksi
- palkkahinnoittelukohtien, palkkaryhmien tai tilastotunnuksien muutokset
- nimikemuutokset
- henkilökohtaiset lisät
- tehtäväkohtaiset palkantarkistukset ja henkilökohtaiset lisät sekä alle vuoden määrärajan kestävät tehtäväkohtaisen palkan tarkistukset
- virat ja tehtävät, jotka sisältyvät talousarviovuoden hyväksyttyyn henkilöstösuunnitelmaan
- päätökset laskujen asiatarkastajista ja hyväksyjistä
- alle 30 000 euroa olevat talousarvion mukaiset hankinnat
- hulevesimaksut
- päätökset, joihin ei ole muutoksenhakuoikeutta

Tämä päätös korvaa edellisen 28.2.2023 § 24 tehdyn päätöksen.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti, että se ei käytä otto-oikeuttaan viranhaltijapäätöksiin, jotka koskevat seuraavia asiaryhmiä:

- enintään vuoden pituiset harkinnanvaraiset virkavapaudet,
- määräaikaiset työ- tai virkasuhteet
- toimialan sisäiset henkilöstösiirrot
- virantoimitusvelvollisuuden muuttaminen

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 108

- virkojen muutokset toimiksi
- palkkahinnoittelukohtien, palkkaryhmien tai tilastotunnusien muutokset
- nimikemuutokset
- henkilökohtaiset lisät
- tehtäväkohtaiset palkantarkistukset ja henkilökohtaiset lisät sekä alle vuoden määrärajan kestävät tehtäväkohtaisen palkan tarkistukset
- virat ja tehtävät, jotka sisältyvät talousarviovuoden hyväksyttyyn henkilöstösuunnitelmaan

- päätökset laskujen asiataarkastajista ja hyväksyjistä
- alle 30 000 euroa olevat talousarvion mukaiset hankinnat
- hulevesimaksut
- päätökset, joihin ei ole muutoksenhakuoikeutta

Tämä päätös korvaa edellisen 28.2.2023 § 24 tehdyn päätöksen.

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
17/00.00.02.02/2025

Valmistelu ja lisätiedot
hallintopäällikkö Sirpa Salminen, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunki on siirtynyt tasopalkkaan kunta-alan yleisen työ- ja virkaehtosopimuksen (KVTES) ja varhaiskasvatuksen opetushenkilöstön virka- ja työehtosopimuksen (OVTES) piirissä 1.9.2025 alkaen. Palkkausjärjestelmä perustuu tasopalkkaan ja tasolisiin, henkilökohtaiseen lisään, työkokemuslisään ja tulospalkkioon. Lisäksi voidaan maksaa kertapalkkiota sekä muita sopimuksessa erikseen mainittuja lisiä.

Muut sopimukset pysyvät ennallaan. Sen vuoksi täydennetään päätökseen tasopalkkajärjestelmän termit.

Lisäksi yhdenmukaistetaan listaus vastaamaan kasvun ja oppimisen toimialan kirjausta ja lisätään kattamaan myös väärin perustein maksetun palkan tai muun palvelussuhteesta johtuvan taloudellisen etuuden takaisinperinnästä päättäminen.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että se ei käytä otto-oikeuttaan viranhaltijapäätöksiin, jotka koskevat seuraavia asiaryhmiä:

- enintään vuoden pituiset harkinnanvaraiset virkavapaudet,
- määräaikaiset työ- tai virkasuhteet
- toimialan sisäiset henkilöstösiirrot
- virantoimitusvelvollisuuden muuttaminen

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 108

- virkojen muutokset työsuhteisiksi tehtäviksi
- palkkahinnoittelukohtien, palkkaryhmien tai tilastotunnuksien muutokset
- nimikemuutokset
- henkilökohtaiset lisät
- tehtäväkohtaiset palkantarkistukset sekä alle vuoden määräajan kestävät tehtäväkohtaisen palkan tarkistukset
- virat ja tehtävät, jotka sisältyvät talousarviovuoden hyväksytyyn henkilöstösuunnitelmaan
- tasopalkan sekä tasolisän määrittäminen tai muuttaminen
- väärin perustein maksetun palkan tai muun palvelussuhteesta johtuvan taloudellisen etuuden takaisinperinnästä päättäminen

- päätökset laskujen asiatarkastajista ja hyväksyjistä
- alle 30 000 euroa olevat talousarvion mukaiset hankinnat
- hulevesimaksut
- päätökset, joihin ei ole muutoksenhakuoikeutta

Tämä päätös korvaa edellisen 17.6.2025 § 108 tehdyn päätöksen.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

9

Vastaus valtuustoaloitteeseen Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025 § 91

Valmistelu ja lisätiedot

Yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Mikko Valtonen on 4.11.2024 tehnyt aloitteen ”Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen”. Aloitteessa esitetään, että Keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistelussa tulee mahdollistaa maakuntakaavan sallimalla tavalla paikallisen kaupan suuryksikön rakentaminen Loviisantien, Työpajatien ja Teollisuustien väliin rajautuvalle alueelle. Lainvoimaisen osayleiskaavan jälkeen laaditaan välittömästi kaupan toimijan kanssa yhteistyössä rakentamisen mahdollistava asemakaava.

Perusteluina aloitteessa on muun ohella seuraavaa:

Varuboden-Oslan suunnittelema Prisma ei käytännössä lisää kaupallisten palveluiden määrää Tarmolan alueella, koska kyse ei ole ennestään tyhjistä alueista. Suunnittelualueella on jo kaupallisia palveluita, jotka käytännössä vain korvautuisivat uusilla. Varuboden-Oslan suunnitelmissa tonttien rakennusoikeus pienentyisi kaupallisten palveluiden osalta selvästi. Ei ole perusteltua laskea Loviisantien ja jopa Asentajantien toisella puolella olevia kaupallisia palveluita yhteen yhdeksi kaupan suuryksiköksi vaan käsitellä suunniteltua Prismaa yksittäisenä paikallisena kaupan suuryksikkönä. Uuden Prisman toteutuessa alueen tontit ja rakennuskanta selkeytyisi merkittävästi ja kokonaisuudesta tulisi kaupunkikuvallisesti miellyttävämpi. Loviisantie on keskeinen sisääntuloväylä kaupunkiin, joten siksi myös kaupunkikuvalliset näkökulmat on huomioitava.

Vaikka kaupungissa on Suomen suurimpiin kuuluva K-Supermarket ja S-Market, on asukkaiden keskuudessa silti toiveita isommista marketeista ja laajemmista kaupallisista palveluista. Varaa palveluiden parantamiseen on, kunhan uusien kaupallisten palveluiden sijoittuminen harkitaan tarkasti. Kuninkaanportin kaavatilanne ei mahdollista isoa vähittäiskauppaa eikä sijainti ole kaupungin tai kaupan toimijoiden näkökulmasta ihanteellinen. Tänä päivänä kaupalliset palvelut halutaan sijoittaa lähemmäs kaupunkikeskustoja ja asukaskeskittyymiä. Tarmola olisi monella tapaa sopiva paikka laajentaa vähittäiskaupan palveluita. Alue on vain noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta (esim. Kuninkaanporttiin matkaa keskustasta lähes 4 kilometriä). Tarmolan ympärillä asuu iso määrä porvooolaisia niin keskustassa, Huhtisissa, Kevätkummussa kuin Omenatarhassa. Alle 10 000 neliöön mitoitettu vähittäiskaupan

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

paikallinen suuryksikkö täydentäisi hyvin kaupungin kaupallisia palveluita.

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Yleiskaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten lisäksi vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a): Yleiskaavassa tulee varmistaa, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen ja alueelle sijoittuvat palvelujen ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Maankäytön tulee myös edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Alueidenkäyttölain mukaan säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Voimassa olevan Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan määräysten mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä seuraavat ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta: Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

kohdemarkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemarkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-m² ja Tarmolan 100 000 k-m². Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollisuudet otetaan huomioon alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Uusille kaupan neliöille on Porvoossa tarvetta, niin keskustassa kuin Tarmolassa sekä Kuninkaanportissa. Myös lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä. Tähän tulokseen päädyttiin tuoreessa Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä, joka julkistettiin maaliskuussa 2024. Kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyötä ja ajankohtaisia kauppaa koskevia asemakaavojen laadintaa varten.

Tarmola on jo tällä hetkellä monipuolinen päivittäistavarakaupan keskittymä. Alueella on supermarketteja sekä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä. Alue palvelee erityisesti itäistä kaupunkia, mutta myös keskustasta asioidaan Tarmolassa sen hyvän saavutettavuuden ansiosta. Toiminnallisesti yhtenäinen pääasiallinen Tarmolan kaupan alue sijoittuu Työpajantien, Veckjärventien ja Teollisuustien alueelle, jossa pääosa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toteutuneesta pinta-alasta sijaitsee. Palveluverkkoselvityksen mukaan Tarmolassa on jo toteutuneena 6900 k-m² päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä noin 11000 k-m² (osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tilaa vaativaan kauppaan) sekä tilaa vaativaa kauppaa noin 28400 k-m². Lisäksi Tarmolassa on ravintoloita ja kahviloita, autoalan palveluita ja muita kaupallisia palveluita noin 31900 k-m². Yhteensä Tarmolassa on liiketilaa toteutuneena selvityksen mukaan noin 80000 k-m².

Päivittäistavarakaupan ala on palveluverkkoselvityksen selvityksen valmistumisen jälkeen kasvanut hieman, noin 400 k-m² vuonna 2024 Tarmolan Lidlin laajennuksen myötä. Tarmolassa on siis jo ylitetty vaihemaakuntakaavan määräysten mukainen seudullisen vähittäiskaupan (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) alaraja, joka on 10000 k-m² ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kaupan palveluverkkoselvityksessä on selvitetty kaupan seudullisuutta koskevia laskelmia. Merkitykseltään seudullisen

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

vähittäiskaupan alarajoja on tarkasteltu erikseen päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa, koska Porvoossa näiden vaikutusalueet ovat erilaiset. Näin saadaan maakuntakaavaa tarkempi lähtökohta merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suunnitteluun.

Selvityksen tulosten perusteella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Porvoossa ovat maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m² (tämä koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppakeskustyyppistä kauppaa). Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa on raja 10 000 k-m²; tämä koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja. Prisma on S-ryhmän hypermarket -konsepti. Hypermarketteja ei Tarmolaan eikä Kuninkaanporttiin voida selvityksen mukaan sijoittaa, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia. Kuninkaanportissa ja Tarmolassa lasketaan alueen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen, kun seudullisuutta arvioidaan. Tarmola ja Kuninkaanportti ovat lain tarkoittamia myymäläkeskittymiä

Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan tasapainoisen kilpailutilanteen näkökulmasta Tarmolan alueella voisi olla kaikkien kolmen toimijan supermarket-luokan myymälät. Päivittäistavarakaupan mitoitus 10 000 k-m² mahdollistaisi Tarmolan alueelle kolme supermarketia. Niille kaikille riittäisi laskelmien mukaan paikallista ostovoimaa, joten ne voidaan tulkita olevan merkitykseltään paikallisia. Selvityksen mukaan sen sijaan hypermarketteja ei Tarmolaan voi sijoittaa, koska ne vaikuttavat keskustan elinvoimaan ja muuttavat Tarmolan luonteen merkitykseltään seudulliseksi keskustakaupan keskittymäksi, mikä ei maakuntakaavan mukaan ole mahdollista.

Tällä hetkellä Tarmolan alueella on 2 supermarketia sekä jonkin verran päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä, joten uutta päivittäistavarakauppaa voisi selvityksen mukaan laskennallisesti sijoittaa alueelle noin 3000 k-m². Tarmolaan sijoittuvalla uudella supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalla ei arvioida olevan suurta vaikutusta nykyiseen lähikauppaverkkoon, koska uusi mahdollinen supermarket vain vahvistaa olemassa olevaa tilannetta eikä tuo varsinaista uutta konseptia alueelle. Näin ollen supermarket-asiointi vain jakautuu uudelleen nykyisten ja uusien myymälöiden välillä. Selvityksen mukaan Tarmolan sijoittuva uusi supermarket kuitenkin todennäköisesti hidastaisi lähialueen päivittäistavarakaupan kehittymistä ja monipuolistumista eli esimerkiksi uusien supermarkettien sijoittumista Kevätkumpuun. Kevätkummussa tulee arvion mukaan säilymään

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

päivittäistavarakaupan tarjonta, mutta kaupan kehittyminen tai uusien markettien tulo on epävarmaa. Huhtisissa säilynee lähikauppa, mutta Tarmolan sijoittuva uusi supermarket todennäköisesti heikentäisi sen laajentumisedellytyksiä supermarket-kokoluokkaan.

Parhaillaan laaditaan keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa ja Tarmolan osalta on vireillä asemakaavojen muutoksia. Kaupan palveluverkkoselvitys toimii lähtökohtana kauppaa koskeville kaavatoille.

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja keskusta-merkintään ei ole liitetty määräystä kerrosalasta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on laajahko keskustatoimintojen aluevaraus (C). Maakuntakaava ja voimassa olevan osayleiskaava eivät ole esteenä, jos osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle halutaan sijoittaa uusi hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä tai laajentaa nykyinen Länsirannalla toimiva S-Market Prismaksi.

Porvoon keskustan elinvoimaa on seurattu jo usean vuoden ajan. Elävät kaupunkikeskustat Ry julkaisee vuosittain valtakunnalliset elinvoimatiedot ja tilastot. Uusimman elinvoimalaskennan 2025 tulosten mukaan Porvoon keskustan elinvoimaluku on hieman heikentynyt kolmen viimeisen vuoden aikana. Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Porvoon keskustan säilyminen keskustahakuisen kaupan pääkeskuksena edellyttää, että keskustaa tulee aktiivisesti kehittää eikä keskustan asemaa saa heikentää esimerkiksi sijoittamalla merkittävästi keskustan kanssa kilpailevaa kauppaa keskustan ulkopuolelle.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle

Käsittely

Käsittelyn aikana Riitta Ahola teki seuraavan palautusehdotuksen: Esitämme aloitevastauksen palauttamista uuteen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:

- Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla mahdollistaen suuremman kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikön. Osayleiskaava tulee viimeistellä siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamisen Tarmolassa. Kaupallisten palveluiden laajentaminen ja uusi elinkeinotoiminta on sekä kaupungin että kaupunkilaisten etu.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

- Kaupan palveluverkkoselvitys on vanhentunut osayleiskaavan valmistelun venyessä. Muun muassa selvityksen taustalla olevat haastattelut ovat vuosia vanhoja. Tästä syystä on tarkasteltava uuden selvityksen tekemistä ja sen yhteydessä Tarmolan päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamista mahdollistaen suuremman päivittäistavarakaupan yksikön. Omalla selvityksellä on mahdollista nostaa kaupan suuryksikön seudullisuuden alarajaa maakuntakaavan mahdollistamalla tavalla korkeammalle.
- Voimassa olevaa sääntelyä pitää noudattaa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä itse ylituukkoja tulkintoja vaan etsiä mahdollistavia ratkaisuja. On esimerkiksi tarpeetonta tehdä ahdasta tulkintaa siitä, että koko Tarmolan alue muodostaa yhden ison myymäläkeskittymän, kun tosiasiassa Loviisantie halkoo alueen luonnollisesti vähintään kahteen erilliseen kokonaisuuteen. Ei myöskään ole tarpeellista olettaa, että päivittäistavarakaupan lisääminen Tarmolassa heikentäisi keskustan palveluita, koska Tarmolassa on jo päivittäistavarakauppaa ja uuden mahdollistaminen ei ole viemässä kaupallisia palveluita pois keskustasta.
- Viranhaltijoiden pitää etsiä ympäri Suomea referenssikohteita, joiden perusteella voidaan hakea sopivat ratkaisut päivittäistavarakaupan palveluiden kasvattamiseksi Tarmolassa ja suuremman päivittäistavarakaupan yksikön mahdollistamiseksi alueelle. Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla. Ehdotusta kannattivat Mika Laurila ja Seppo Ijäs.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää kannatetusta palautusehdotuksesta. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: palautusehdotusta vastaan = JAA, palautusehdotuksen puolesta = EI.

Palautusehdotuksen puolesta äänesti kuusi (6); Seppo Ijäs, Pekka Malin, Mika Laurila, Riitta Ahola, Emilia Mattsson Nortamo ja Kari Pauloaho.

Palautusehdotusta vastaan äänesti viisi (5); Mika Varpio, Sofia Antman, Gunilla Partanen, Pehr Sveholm ja Gia Mellin-Kranck.

Puheenjohtaja totesi, että EI äänet voittivat ja palautusehdotus voitti äänin kuusi (6) – viisi (5).

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti palauttaa vastauksen valtuustoaloitteeseen uudelleen valmisteltavaksi seuraavilla evästyksillä

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

□ Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla mahdollistaen suuremman kokoluokan päivittäistavarakaupan yksikön. Osayleiskaava tulee viimeistellä siten, että se mahdollistaa päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamisen Tarmolassa. Kaupallisten palveluiden laajentaminen ja uusi elinkeinotoiminta on sekä kaupungin että kaupunkilaisten etu.

2

Kaupan palveluverkkoselvitys on vanhentunut osayleiskaavan valmistelun venyessä. Muun muassa selvityksen taustalla olevat haastattelut ovat vuosia vanhoja. Tästä syystä on tarkasteltava uuden selvityksen tekemistä ja sen yhteydessä Tarmolan päivittäistavarakaupan palveluiden laajentamista mahdollistaen suuremman päivittäistavarakaupan yksikön. Omalla selvityksellä on mahdollista nostaa kaupan suuryksikön seudullisuuden alarajaa maakuntakaavan mahdollistamalla tavalla korkeammalle.

3

Voimassa olevaa sääntelyä pitää noudattaa, mutta ei ole tarkoituksenmukaista tehdä itse ylituukkoja tulkintoja vaan etsiä mahdollistavia ratkaisuja. On esimerkiksi tarpeetonta tehdä ahdasta tulkintaa siitä, että koko Tarmolan alue muodostaa yhden ison myymäläkeskittymän, kun tosiasiaassa Loviisantie halkoo alueen luonnollisesti vähintään kahteen erilliseen kokonaisuuteen. Ei myöskään ole tarpeellista olettaa, että päivittäistavarakaupan lisääminen Tarmolassa heikentäisi keskustan palveluita, koska Tarmolassa on jo päivittäistavarakauppaa ja uuden mahdollistaminen ei ole viemässä kaupallisia palveluita pois keskustasta.

4

□ Viranhaltijoiden pitää etsiä ympäri Suomea referenssikohteita, joiden perusteella voidaan hakea sopivat ratkaisut päivittäistavarakaupan palveluiden kasvattamiseksi Tarmolassa ja suuremman päivittäistavarakaupan yksikön mahdollistamiseksi alueelle. Muualla Suomessa on toteutettu vastaavanlaisia hankkeita sääntelyn rajojen puitteissa ja oikeanlaisilla kaavaratkaisuilla.

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
2670/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupan palveluverkkoselvitys on päivitetty. Päivitetyssä selvityksessä tarkastellaan mm. muutoksia kaupan nykytilassa sekä

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

väestön ja ostovoiman kehityksessä ja otetaan huomioon kaupunkikehityslautakunnan syksyllä 2024 hyväksymä tavoitteellinen rakennemalli, jonka pohjalta osayleiskaavaluonnosta laaditaan. Lisäksi selvityksessä on päivitetty kaupan hankkeet ja toimijoiden haastattelut. Kaupan palveluverkkoa 2050 tarkastellaan selvityksessä päivitetystä lähtökohdista. Painopiste tarkastelussa on Tarmolassa ja mahdollisessa Tarmolan hypermarketissa ja sen vaikutuksissa. Raportti sisältää vain päivittyneet osat kaupan palveluverkkoselvityksestä.

Osana selvitystä (selvityksen liitteenä) on tarkasteltu lähivuosina rakennetuista uusista hypermarketista Suomessa. Uusia hypermarketteja rakennetaan nykyisin pääosin maakunta- ja/tai yleiskaavojen keskustatoimintojen alueelle. Selvityksen yhteydessä löydettiin vain pari viime aikoina rakentunutta tai rakentumassa olevaa hypermarkettia, jotka sijaitsevat keskustojen ulkopuolella. Tällöin ne on osoitettu maakuntakaavaan ja/tai yleiskaavaan km (kaupan suuryksikkö) -merkinnällä. Osa uusista hypermarketeista on nykyisiä myymälöitä korvaavia, jotka rakennetaan läheiselle tontille.

Uudellamaalla hypermarketit ovat pääosin keskustoissa, ja uudet rakenteilla ja suunnitteilla olevat hypermarketit ovat keskustoissa. Keskustojen ulkopuoliset hypermarketit Uudellamaalla on rakennettu ennen voimassa olevaa alueidenkäyttölakia.

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Yleiskaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten lisäksi vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a): Yleiskaavassa tulee varmistaa, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen ja alueelle sijoittuvat palvelujen ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Maankäytön tulee myös edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

Alueidenkäyttölain mukaan säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Alueidenkäyttölain mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää mm. elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä. Kaavan vaikutuksia pitää selvittää mm. vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Voimassa olevan Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan määräysten mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä seuraavat ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta: Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen kohdemarkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemarkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-m² ja Tarmolan 100 000 k-m². Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollisuudet otetaan huomioon alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Uusille kaupan neliöille on Porvoossa tarvetta, niin keskustassa kuin Tarmolassa sekä Kuninkaanportissa. Myös lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä. Tähän tulokseen on päädytty kaupan palveluverkkoselvityksissä. Selvitykset on laadittu Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyötä ja ajankohtaisia kauppaa koskevia asemakaavojen laadintaa varten.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

Tarmola on jo tällä hetkellä monipuolinen päivittäistavarakaupan keskittymä. Alueella on supermarketteja sekä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä. Alue palvelee erityisesti itäistä kaupunkia, mutta myös keskustasta asioidaan Tarmolassa sen hyvän saavutettavuuden ansiosta. Toiminnallisesti yhtenäinen pääasiallinen Tarmolan kaupan alue sijoittuu Työpajantien, Veckjärventien ja Teollisuustien alueelle, jossa pääosa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toteutuneesta pinta-alasta sijaitsee. Tarmolassa on jo toteutuneena 7000 k-m² päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä noin 8500 k-m² (osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tilaa vaativaan kauppaan) sekä tilaa vaativaa kauppaa noin 28400 k-m². Lisäksi Tarmolassa on ravintoloita ja kahviloita, autoalan palveluita ja muita kaupallisia palveluita noin 30500 k-m². Yhteensä Tarmolassa on liiketilaa toteutuneena selvityksen mukaan noin 80000 k-m².

Tarmolassa on siis jo ylitetty vaihemaakuntakaavan määräysten mukainen seudullisen vähittäiskaupan (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) alaraja, joka on 10000 k-m² ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kaupan päivitettyssä palveluverkkoselvityksessä on selvitetty kaupan seudullisuutta koskevia laskelmia. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajoja on tarkasteltu erikseen päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa, koska Porvoossa näiden vaikutusalueet ovat erilaiset. Näin saadaan maakuntakaavaa tarkempi lähtökohta merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suunnitteluun.

Selvityksen tulosten perusteella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Porvoossa ovat maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m² (tämä koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppakeskustyyppistä kauppaa). Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa on raja 10 000 k-m² ja mikäli väestönkasvu on tavoitteen mukaista (Porvoossa 70000 asukasta vuonna 2050, ja kasvusta noin 15000 sijoittuu kaupungin keskeisille alueille tavoitteellisen rakennemallin mukaisesti) raja voisi olla 12000 k-m². Tämä koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja. Arvioitaessa seudullisuutta lasketaan koko alueen kyseisen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen.

Prisma on S-ryhmän hypermarket -konsepti. Selvityksen mukaan hypermarketille riittää kaupungissa ostopotentiaalia. Porvoo on ainoa seutukeskus Uudellamaalla, jossa on vain yhden toimijan

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

hypermarket. Hypermarketille riittää paikallista ostovoimaa, mutta ne tulkitaan merkitykseltään seudullisiksi niiden yhtä kuntaa laajemman vaikutusalueen takia. Myös Porvoossa hypermarketin vaikutusalue Porvoota laajempi, vaikka vaikutukset ovat paikalliseen palveluverkkoon ovat merkittävämmät kuin seudulliseen verkkoon. Seudullisen asioinnin näkökulmasta ei ole suurta eroa, sijoittuuko hypermarket Porvoossa Tarmolaan tai Länsirannalle. Molemmat sijainnit houkuttelevat seudullista asiointia. Sijoituessaan keskustaan hypermarket kuitenkin tukisi keskustan muuta palvelurakennetta.

Tarmolaan mahdollisesti sijoittuva hypermarket lisää Tarmolan vetovoimaa ja merkitystä palveluverkossa. Tarmolan merkitys keskustahakuisen kaupan tarjoajana vahvistuu. Kun erikoiskaupan tuotetarjonta Tarmolassa laajenee, osa keskustan erikoiskaupan toimijoista voi joutua lopettamaan toimintansa. Hypermarketin etuna on se, että päivittäistavarakaupan asioinnin yhtedessä voi helposti tehdä myös erikoiskaupan ostoksia, mikä todennäköisesti vähentää asiointia keskustan erikoiskaupoissa.

Tarmolan vahvistumisen myötä Länsirannalla riittää arvion mukaan edelleen kysyntää päivittäistavarakaupalle, mutta päivittäistavarakaupan kehittyminen ydinkeskustassa tulee olemaan haastavaa. Keskusta säilyy arvion mukaan kuitenkin edelleen Porvoon kaupallisena pääkeskustana, mutta keskustan erikoiskaupan tarjonta saattaa heikentyä. Näin ollen hypermarket Tarmolassa ei ole alueidenkäyttölain kaupan säännösten ja maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Hypermarketissa ja suurissa päivittäistavarakaupoissa sekä laajan tavaravalikoiman kaupoissa asioidaan pääosin autolla. Mahdollinen hypermarket Tarmolassa tarkoittaisi, että autoliikenne painottuu aiempaa enemmän Tarmolaan. Jos Prisma sijoittuisi keskustaan, voisi samalla asiointimatalla asioida helpommin myös muissa keskustan liikkeissä. Tarmolan hypermarketilla ei selvityksen mukaan edistetä kestävästi liikenteen tavoitetta, vaikka sijainti onkin myös kestävästi saavutettavissa. Näin ollen hypermarket ei ole alueidenkäyttölain kaupan säännösten mukainen.

Lähipalveluverkon osalta Tarmolan hypermarketin vaikutukset painottuvat joen itäpuolelle. Lähikauppaverkon kehittymisen ja laajentumisen edellytykset todennäköisesti heikkenevät, kun tarjonta Tarmolassa vahvistuu.

Tarmolan hypermarket on haastava kilpailunedellytyksen näkökulmasta. Hypermarketin salliminen Tarmolaan yhdelle toimijalle ei edistä toimivaa kilpailua. Jos kaikille toimijoille sallittaisiin hypermarket Tarmolaan, keskustan ensisijaisuus

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

kauppapaikkana todennäköisesti kärisisi ja kestävän liikkumisen edellytykset heikkenisivät. Myös seudulliset vaikutukset olisivat yhtä hypermarkettia suuremmat.

Kaupan palveluverkkoselvityksen päivityksen mukaan tasapainoisen kilpailutilanteen näkökulmasta Tarmolan alueella voisi olla kaikkien neljän toimijan (Keskon, Varuboden-Oslan, Lidlin ja Tokmannin Sparin) keskikokoiset myymälät (á 2000–2500 k-m²). Jos päivittäistavarakauppojen myymälöiden erikoiskaupan pinta-ala otetaan tarkastelussa huomioon ja jos paikallisen kaupan mitoitus olisi 10 000 k-m², ei kaikille neljälle supermarketille riitä mitoitusta. Supermarket-kokoluokan myymälät voidaan tulkita olevan merkitykseltään paikallisia. Näin ollen alueella voisi päivittäistavarakaupan mitoitus olla supermarketeille noin 12000 k-m², mikä vastaisi osin myös tulevaisuuden ostovoiman kasvuun, jos väestö kasvaa nykyisen strategian tavoitteen mukaisesti.

Selvityksen mukaan mitoitusta tärkeämpää on se, että myymälät pysyvät keskenään kilpailevina supermarketteina. Tasapuolisuuden näkökulmasta on siten tärkeää huomioida sekä uudet toimijat että nykyisten toimijoiden mahdolliset laajennustarpeet. Näin ollen mitoitus tulisi jakaa tasapuolisesti uusien supermarkettien ja alueella jo toimivien kesken.

Parhaillaan laaditaan keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa ja Tarmolan osalta on vireillä asemakaavojen muutoksia. Kaupan palveluverkkoselvitykset toimivat lähtökohtana kauppaa koskeville kaavatöille. Osayleiskaavassa määritellään Tarmolaan ja Kuninkanportiin kaupallisten palvelujen alue (KM), jolle saa sijoittaa kaupan suuryksiköt. Lisäksi osayleiskaavan tulee KM-alueiden mitoitus ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat, jotka ovat Porvoossa ovat selvitysten mukaan maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Aluevaraukset tarkentavat maakuntakaavan kohdamerkinneen sijoitusta sekä mitoitusta. Osayleiskaavassa ei ratkaista yksittäisen kaupan tai yksittäisen kaupan toimijan kaupan ratkaisuja.

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja keskusta-merkintään ei ole liitetty määräystä kerrosalasta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on laajahko keskustatoimintojen aluevaraus (C). Maakuntakaava ja voimassa olevan osayleiskaava eivät ole esteenä, jos osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle halutaan sijoittaa uusi hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä tai laajentaa nykyinen Länsirannalla toimiva S-Market Prismaksi.

Porvoon keskustan säilyminen keskustahakuksen kaupan pääkeskuksena edellyttää, että keskustaa tulee aktiivisesti kehittää

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 91

eikä keskustan asemaa saa heikentää esimerkiksi sijoittamalla merkittävästi keskustan kanssa kilpailevaa kauppaa keskustan ulkopuolelle.

Liitteet:

Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys, päivitys 29.9.2025

Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys, 5.12.2023

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Kaupunkikehityslautakunta

10

Porvoon kaupungin ja Porvoon veden välinen sopimus hulevesien viemäroinnistä

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2526/10.05.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot
Kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström
kari.hallstrom@porvoo.fi
Porvoon veden toimitusjohtaja Elina Antila
elina.antila@porvoo.fi
konsernijuristi Tiina Fiskaali
tiina.fiskaali@porvoo.fi

Maankäyttö- ja rakennuslain sekä vesihuoltolain uudistuksen myötä (2014) vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla siirtyi vesilaitoksilta kunnille. Kaupunkikehityslautakunta päätti 30.8.2016 kokouksessaan ottaa käyttöön Porvoon kaupungin Porvoon veden välisen sopimuksen, jossa määriteltiin viemäroity hulevesialue, vastuunjako ja yhteistyökäytännöt hulevesiverkoston suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa.

Porvoon kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2024 hulevesijärjestelmän vaikutusalueella ottaa käyttöön kiinteistön pinta-alaan perustuvan julkisoikeudellisen hulevesimaksun 1.1.2025 alkaen. Kaupunkikehityslautakunta päätti 17.12.2024 hulevesitaksat kiinteistökategorioittain. Hulevesimaksulla rahoitetaan hulevesien hallintajärjestelmän suunnittelua, rakentamista ja ylläpitoa. Hulevesiverkoston kuuluvat hulevesiviemärit, katujen sivuojat, ojat, hulevesien viivytysrakenteet sekä hulevesien imeytys- ja puhdistusrakenteet. Hulevesiviemärit ovat aiemmin kuuluneet vesilaitoksen vastuulle ja hulevesimaksu on sisältynyt jätevesimaksuihin.

30.8.2016 kaupunkikehityslautakunnassa hyväksytty sopimus tulee päivittää, sillä sopimuksessa ei ole sovittu mm. hulevesien rahoituksesta eikä vesihuoltolaitokselle tilitettävistä korvauksista. Rahoituksesta todetaan, että Hulevesimaksun suuruuden tarkemmasta määräytymisestä päättää kaupunkikehityslautakunta osana maksuperustepäätöstään. Hulevesimaksun vuosittaisesta kertymästä ja Porvoon vedelle tilitettävästä määrästä päätetään osana talousarviota. Porvoon vedelle tilitettävän määrän tulisi lähtökohtaisesti kattaa hulevesiverkoston rakentamisen ja kunnossapidon kustannukset. Vesilaitokselle tilitettävästä korvauksesta todetaan, että Vesihuoltolaitos perii kunnalta kustannuksia vastaavan vesihuoltolain 19 a §:n ja yhteisesti sovittujen periaatteiden mukaisen korvauksen yleisiltä alueilta vesihuoltolaitoksen hulevesiviemäriin johdettavan huleveden viemäroinnistä.

Kaupunkikehityslautakunta

Liitteet:

Hulevesisopimus 2025

Hulevesialuekartta

Yhdyshenkilöt

Vastuunjako rakenteiden ja laitteiden osalta

Vastuunjako hulevesijärjestelmän suunnittelusta

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Porvoon veden kanssa solmitaan liitteenä oleva sopimus huleveden viemäröinnistä oheisen karttaliitteen mukaisella alueella.

Kaupunkikehityslautakunta

11

Lausunto Porvoon kaupungin rakennusjärjestysehdotuksesta

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2553/10.03.00.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

hallintopäällikkö Sirpa Salminen, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.12.2007. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty muuttuneen lainsäädännön vuoksi; uusi rakentamislaki on astunut voimaan 1.1.2025. Lupa ja valvontalautakunta on 23.9.2025 § 108 päätöksellä päättänyt asettaa rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville 2.10. - 10.11.2025.

<https://porvoofi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20251400-11>

Porvoon kaupunki pyytää kaupunkikehityslautakunnan lausuntoa rakennusjärjestysehdotuksesta 10.11.2025 mennessä.

Kaupunkikehityslautakunta kerää lautakunnan jäsenien valmistelemat kommentit ja kokoaa lautakunnan hyväksymistä kommentteista lausunnon.

Liitteet

Pöytäkirjanote § 108, rakennusjärjestysehdotus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2024

Rakennusjärjestysehdotus_04032025

Puheenjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta antaa rakennusjärjestysehdotuksesta seuraavan lausunnon

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95

12

Asemakaava 543, Vanha Porvoo 1303, kaupunginosa 1

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025 § 95

Valmistelu ja lisätiedot
asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavan muutokseksi 1. kaupunginosassa.

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2019. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä AK 543 Vanha Porvoo 1303.

Asemakaavan muutos koskee kahta tonttia Vanhassa Porvoossa. Korttelin 1303 tontit 1 ja 2 rajautuvat Rihkamatoriin, Välikatuun ja Vuorikatuun.

Kaupunki myi Valtimontalona tunnetun rakennuksen hotellikäyttöön vuonna 2019. Kaupan ehdoksi asetettiin asemakaavan muuttaminen siten, että rakennusta voidaan käyttää ainoastaan hotellina, eikä pysyvää asumista sallita.

Tontti 1 ja tontin 2 kooltaan 585/1084 (585m²) suuruinen murto-osa, jolla rakennusoikeutta on 323 k-m², vuokrattiin rakennuksen ostajille Kaupunginhallituksen päätöksellä. (§ 49 11.02.2019)
Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio.

Tontti no 2 on jaettu hallinnanjakosopimuksella. Tontin Välikadun puoleisessa osassa sijaitsevat vanha asuinrakennus sekä rakennussuojelulain perusteella (9.11.1989) suojeltu kultasepänverstaas, sen päädyssä pieni uudehko lautarakenteinen pulpettikattoinen vaja ja Välikadun varressa sijaitseva liikerakennus ns. Kultakulma. Kaikki suunnittelualueella olevat rakennukset, vajaa lukuun ottamatta, on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi aluetta koskee vuonna 2018 voimaan tullut asemakaava AK 512 Vanha Porvoon erityismääräykset sekä rakennustapaohjeet.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin 1 rakennuksen käyttämisen hotelli- ja liiketiläkäyttöön sekä tontilla 2 Vuorikadun puolelle osoitetun uudisrakennuksen käyttämisen hotelli- ja liiketiläkäyttöön, Välikatu 3:n käyttämisen liike- ja verstaskäyttöön ja Välikatu 3:n pihalla olevan asuinrakennuksen käyttämisen asuinkäyttöön sekä Välikatu 3:n pihalla olevan rakentamattoman alan käyttämisen asuin- tai aputiläkäyttöön. Rakennusoikeuden määrä tontilla 1 nousee 4790

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95

k-m²:iin, mikä huomioin kellarin pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat sekä ullakon käyttöönoton. Tontin 2 asemakaavan rakennusoikeus nousee 1016 k-m²:iin, josta käyttämätöntä kerrosalaa on yhteensä 725 k-m². Tästä uudisrakentamiselle on tontin 2 Välikadun puoleisella osalla osoitettu 55 k-m² ja Vuorikadun puolella hotellin uudisrakentamiselle 645k-m² sekä jätehuoneelle 25k-m².

Asemakaavan muutoksella varmistetaan rakennusten sekä niiden muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä matkailupalveluiden kehittämiseksi. Kaavalla turvataan toimitilan määrä ja lisätään palveluiden tarjontaa Porvoon keskustassa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.1.2021 - 26.1.2021.

Luonnoksesta saatiin kolme mielipidettä ja viisi alustavaa lausuntoa. Mielipiteissä kannettiin huolta uudisrakennuksen arkkitehtuurista, pysäköinnistä ja varjostuksesta sekä paloturvallisuudesta. Alustavat lausunnot hankkeesta olivat myönteisiä ja niissä esitetyt muutostarpeet on huomioitu ehdotuksessa. Yhteenvedo mielipiteistä alustavista lausunnoista ja vastineet edellä mainittuihin ovat selostuksen liite 5.

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katu- ja infraverkostoon.

Liitteet:

Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen
Havainnollistus

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 543 Vanha Porvoo 1303 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelma mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 543 Vanha Porvoo 1303 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
2118/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot
Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaava 543 Vanha Porvoo 1303

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ehdotus asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 6.-4.7.2025 ja 11.-22.8.2025 kaupungin verkkosivuilla sekä Porvoo-infossa, Kuulutukset ovat olleet sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Asemakaavasta saatiin samalta osalliselta kaksi muistutusta, joissa toisessa oli yksi ja toisessa viisi allekirjoitusta. Muistutuksista on laadittu tämä yhteinen yhteenveto ja vastine.

Kaavaselostusta on täydennetty muistutusten johdosta varjovaikutusten osalta.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Kaavaselostusta on täydennetty lausuntojen perustella arkeologisen kohteen merkinnän osalta.

Esityslistan liitteet:

Asemakaavan muutos
Asemakaavaselostus liitteineen
Viitesuunnitelma selostuksen liite 6

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy selostukseen tehdyt pienet muutokset sekä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 543 Vanha Porvoo 1303 kaupunginosassa 1.

Kaupunkikehityslautakunta

13

Poikkeamispäätös, lumenkaatopaikka, Kuninkaanportti-Hornhattula

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2472/10.03.00.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Hakemus:

Kiinteistölle 638-23-357-1, osoitteeseen Hornhattulantie 50, haetaan lupaa käyttää edelleen aluetta lumenkaatopaikkana. Poikkeamista haetaan asemakaavassa alueelle osoitetusta käyttötarkoituksesta.

Alueella on ollut lumenkaatopaikka jo noin 25 vuoden ajan. Alueen ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2016.

Asemakaavassa alueelle osoitettu käyttötarkoitus ei mahdollista lumen vastaanottoa. Tilanteeseen puututtiin vuonna 2024, jolloin todettiin, että toiminta on saatettava säädösten mukaiseksi.

Käytännössä tämä tarkoittaa rakentamisen lupaa, jonka myöntämisen edellytykset on ensin tutkittava poikkeamismenettelyllä. Hakemukseen sovelletaan vielä maankäyttö- ja rakennuslain säädöksiä.

Asemakaavassa alueella on kookas teollisuusrakennusten korttelialue, joka ei ole toistaiseksi toteutunut. Alue on kaupungin omistamaa. Lumenkaatopaikka on sijainniltaan edullinen eikä moottoritien melualueelle sijoittuvasta toiminnasta ole tunnistettu haittaa ympäristölle. Alueelle on laadittu toimintaselvitys, hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ja vesien laadun tarkkailusuunnitelma, jota noudatetaan. Naapurit eivät ole huomauttaneet hakemuksesta. Valtatie 7:n pitäjä, Uudenmaan ELY-keskus, näkee toiminnan mahdolliseksi. Ympäristönsuojeluviranomainen asettaa toiminnalle reunaehdoja ja katsoo, että lupa tulisi myöntää määräaikaisena.

Katujen kunnossapidon ja sitä koskevien velvoitteiden täyttämiseksi alueen käyttäminen toistaiseksi lumenkaatopaikkana on tarpeellista, koska vaihtoehtoisia paikkoja ei ole vielä löydetty. Toiminta ei päätöksen ehdoilla aiheuta haittaa ympäristölle, joten lupa on myönnettävissä pysyvänsäkin. Mikäli alueelle tulisi tehokkaamman maankäytön hanke, olisi nykyinen kausiluontoinen toiminta siirrettävissä pois ketterästi.

Rakentamisrajoitus:

- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaava-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle (MRL 58 §).

Liitteet:

Kaupunkikehityslautakunta

Lupapäätös 638-2025-5034
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla
haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5034
mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

14

Poikkeamispäätös, Ylike

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

1705/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

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

Noin 3 ha suuruiselle määräalalle kiinteistöstä **638-481-1-57** haetaan lupaa omakotitalon (250 k-m², 2 krs.) rakentamiselle.

Koko kiinteistö on 13,3 ha ja muodostuu kahdesta palstasta. Kiinteistö on rekisteröity 9.9.1997 ja sen rantaviiva on noin 100 metriä pitkä. Kiinteistö on kokonaisuudessaan rakentamaton. Haettu rakennuspaikka on vanhaa peltoa/niittyä ja sijaitsee ranta-alueella kahden olemassa olevan rakennetun kiinteistön viereen. Toinen palsta on viljelykäytössä oleva peltoalue.

Vuonna 1959 emäkiinteistön pinta-ala oli 97 hehtaaria, ja sen alueella on vain viisi rakennuspaikkaa, mikä vastaa yhtä rakennuspaikka/19 ha.

Rakennuspaikka sijaitsee maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Alueella on useita omakotitaloja ja vapaa-ajan asuntoja eri vuosikymmeniltä. Rakennuspaikka ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Hakemuksen mukaan tarkoituksena on sijoittaa haettu omakotitalo metsän reunaan kahden olemassa olevan rakennuspaikan lähelle. Haettu rakennuspaikka ulottuu rannalle asti. Ranta-alue on umpeenkasvanut, ja on vaikea määrittää, mistä varsinainen rantaviiva alkaa. Vesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Haettu omakotitalo sijaitsee ranta-alueen ulkoreunalla, noin 200 metrin päässä rantaviivasta. Omakotitalo on sijoitettu siten, ettei se sijaitse suoraan viereisten rakennuspaikkojen asuinrakennusten edessä, jotta uuden rakennuksen vaikutus niihin olisi mahdollisimman vähäinen.

Porvoon veden lausunnon mukaan rakennuspaikka voidaan liittää laitoksen vesijohto- sekä paineviemäriverkostoon yksityisten johtojen kautta.

Kaksi naapuria vastustaa rakentamishanketta ja katsoo ennen kaikkea, että haettu hanke ei ole maiseman eikä luonnon kannalta sopiva ja että haettu rakentaminen alentaa heidän kiinteistöjensä arvoa. Heidän esittämänsä huomautukset on esitetty

Kaupunkikehityslautakunta

kokonaisuudessaan lupapäätöksessä yhdessä hakijan vastineen kanssa.

Porvoon museolta on pyydetty lausuntoa, lausunto on esitetty lupapäätöksessä.

Perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen ranta-alueen ulkoreunalle. Haettu rakennuspaikka ulottuu Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla vesialueelle asti. Ranta-alue on umpeenkasvanut, ja on vaikea määrittää, mistä varsinainen rantaviiva alkaa.

Asemapiirroksen mukaan haettu omakotitalo sijoitetaan metsän reunaan kahden olemassa olevan rakennuspaikan viereen. Omakotitalo on sijoitettu siten, että se ei estä merinäköalaa olemassa olevista asuinrakennuksista. Sijoitettaessa omakotitalo metsän reunaan ja olemassa olevien rakennuspaikkojen lähelle voidaan rakennuksen vaikutus maisemaan minimoida. Jos rakennuspaikka olisi sijoitettu kiinteistön toiselle palstalle vaikutus arvokkaaseen kulttuurimaisemaan olisi ollut merkittävästi suurempi. Haettu omakotitalo sijaitsee myös rantavyöhykkeen ulkopuolella, ja sijoittamalla myös talousrakennukset rantavyöhykkeen ulkopuolelle ranta pysyy rakentamattomana ja rakentaminen ei vaikuta kielteisesti Natura 2000 -alueen suojeluarvoihin. Rakennuspaikka voidaan liittää vesilaitoksen vesi- ja viemäriverkkoon yksityisen johdon kautta. Näin ollen haettu rakentamishanke ei kuormita vesistöä.

Kun otetaan huomioon kiinteistön koko ja alueella rakennetut rakennuspaikat, haettu poikkeaminen voidaan myöntää haetulle rakentamishankkeelle maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella. Haettu rakennuspaikka muodostuu rakentamattomasta kiinteistöstä, jonka pinta-ala on yhteensä 13,3 hehtaaria.

Kaksi naapureista vastustaa haettua rakentamishanketta. Lähistöllä on useita rakennuskohteita maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, ja huolellisella suunnittelulla uudisrakennus voidaan sovittaa maisemaan sen arvoja heikentämättä.

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:

Kaupunkikehityslautakunta

- 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 638-2025-5030

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5030 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

15

Poikkeamispäätös, Seitlahti

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2591/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistöille 638-460-1-37 ja 638-460-1-39 haetaan ensisijaisesti poikkeamista vapaa-ajan rakennuksen (40 k-m²) ja kahden talousrakennusten (yhteensä 35 k-m²) rakentamiselle sekä asuntovaunun pitämiselle. Vaihtoehtoisesti haetaan poikkeamista olemassa oleville talousrakennuksille ja asuntovaunun pitämiselle kiinteistöillä.

Haettu rakennuspaikka muodostuu kahdesta kiinteistöstä: 638-460-1-37 (rekisteröity 22.7.2009, pinta-ala 1,1515 ha) ja 638-460-1-39 (rekisteröity 19.8.2011, pinta-ala 1,0 ha). Niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2,15 ha. Kiinteistö 638-460-1-37 rajoittuu rantaan ja rantaviivan pituus on noin 110 metriä. Lohkomisasiakirjoista käy ilmi, että kiinteistöt on ensisijaisesti tarkoitettu metsätalouskäyttöön.

Hakemuksessa on kuvattu kiinteistöjen nykyinen rakennuskanta. Kiinteistöllä 638-460-1-37 on talousrakennus (noin 12 m², rakennusvuosi tuntematon). Vuonna 2023 hakija on aloittanut rakennuksen laajennuksen noin 12 m²:llä. Rakennus sijaitsee vain 15 metrin päässä rannasta. Kiinteistöllä säilytetään myös asuntovaunua osan vuodesta. Kiinteistöllä 638-460-1-39 sijaitsee talousrakennus (noin 10 m², rakennettu vuonna 2014). Rakennus- ja huoneistorekisterissä ei ole merkintää rakennuksista haetulla rakennuspaikalla. Kaupungin rakennusluparekisterin mukaan kiinteistöille ei ole myönnetty rakennuslupia.

Haettu rakennuspaikka rajoittuu Storträsketiin, joka on 26,7 hehtaarin suuruinen järvi, joka sijaitsee laajalla metsäalueella. Karttatarkastelu osoittaa, että rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan Storträsketin rannalla on kolme rakennuspaikkaa, joiden vapaa-ajan rakennukset on rakennettu vuosina 1969–1983. Storträsketin läheisyydessä on lisäksi kolme pientä vapaa-ajan rakennusta. Storträsketin rannalla on myös edelleen yhdeksän rakentamatonta kiinteistöä, joilla kaikilla on oma rantaviiva. Monet niistä ovat suurempia kuin haettu rakennuspaikka. Lähin ympärivuotinen asutus sijaitsee noin 1,5–2 km:n päässä Storträsketistä.

Vuonna 2013 on haettu poikkeamista vapaa-ajan rakennuksen rakentamiselle läheiselle kiinteistölle 638-460-1-41, joka myös

Kaupunkikehityslautakunta

rajoittuu Storträsketiin ja jolla on noin 60 metriä rantaviivaa. Poikkeamislupaa ei myönnetty. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätöksessä (annettu 27.11.2013, UUDELY/121/07.01/2013) on otettu kantaa rakentamiseen Storträsket-järven rannalle. Päätöksessä todetaan, että Storträsketin rantaviiva on noin 3 km pitkä ja jos kaikille maanomistajille myönnettäisiin rakentamislupa samalla tehokkuudella (yksi rakennuspaikka/60 metriä), se tarkoittaisi 48 uutta vapaa-ajan rakennusta Storträsketissä, mikä ylittää moninkertaisesti rantarakentamiseen käytettävän mitoituksen. Päätöksen perusteluissa todetaan, että Storträsketin ranta-alueella on myös muita kiinteistöjä, joiden rakentamistarpeita ei ole selvitetty. Rakennusoikeuden ratkaiseminen yksittäisellä poikkeamisluvalla vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen. Mahdollinen lisärakentaminen tulisi selvittää kaavoituksella. Päätöksessä todetaan, että kun otetaan huomioon alueen kaavoitus- ja rakentamistilanne, kiinteistön muodostuminen, Porvoon kaupungin ja ympäristönsuojelun kielteiset lausunnot sekä kiinteistöjen yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai muulle alueen käytön järjestelylle. Päätöksen mukaan hakemuksen tueksi ei ole ollut erityisiä syitä.

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue kuuluu metsätalousvaltainen alueeseen, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Alueen osayleiskaavassa, jolla ei ole oikeusvaikutusta, alue on osoitettu suojelualueeksi (S). Storträsket on luokiteltu Itä-Uudenmaan liiton luontoselvityksessä vuodelta 2010 maakunnallisesti arvokkaaksi. Luontoselvityksessä todetaan, että Storträsket on noin 26 hehtaarin laajuinen metsäympäristössä sijaitseva järvi. Järven ympäristö on poikkeuksellisen erämainen. Rantaviivan pituus on 3,4 km, ja rannalla sijaitsee vain neljä loma-asuntoa. Järveä ympäröivissä metsissä on tehty hyvin vähän voimakkaita hakkuita, eikä lähistöllä ole vilkkaasti liikennöityjä teitä. Loma-asutuksen laajeneminen näyttää uhkaavan järven rauhallista ympäristöä. Rantojen luontotyytit ovat monimuotoisia. Alue täyttää MALU-hankkeen maakunnallisesti arvokkaan luonnonympäristön kriteerit. Alueella esiintyy uhanalaisia luontotyypppejä ja erityislajeja.

Porvoon ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan, että Storträsket-järvi sijaitsee keskellä maakunnallisen ekologisen verkoston kannalta laajaa, hyvin kytkeytynyttä aluetta ja että Storträsket ympäröivine metsäalueineen on maakunnallisesti arvokas luonnonympäristö. Järven rannalla sijaitsee vain kolmen lomarakennusta ja ympäristö on poikkeuksellisen erämainen kohde Etelä-Suomessa. Alueella esiintyy erityislajeja. Rakentamisen salliminen olisi merkittävä riski alueen luontoarvoille, eikä haettua poikkeamislupaa tule sen vuoksi myöntää.

Kaupunkikehityslautakunta

Yksi naapurikiinteistöistä on jättänyt huomautuksen. Yhteenveto huomautuksesta ja hakijan vastineesta on esitetty liitteenä olevassa lupapäätöksessä. Yhteenveto hakijan vastineesta Porvoon ympäristönsuojelun lausuntoon on myös esitetty lupapäätöksessä.

Perustelut

Kyseessä on vapaa-ajan asunnon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentaminen laajalla metsäalueella järven rannalla, jolla on luonnonarvoja. Haettu rakentamishanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen.

Storträsket on luokiteltu vuonna 2010 tehdyssä luontoselvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi luonnonympäristöksi. Alueella esiintyy uhanalaisia luontotyyppejä ja harvinaisia lintulajeja. Luontoselvityksen mukaan vapaa-ajan asutuksen laajentaminen uhkaa alueen luonnonarvoja.

Storträsketin rannalla on vain kolme vapaa-ajan asuntoa, jotka on rakennettu yli 40 vuotta sitten. Storträsketin rannalla on useita vastaavia kiinteistöjä, joiden rakentamistarpeita ei ole selvitetty. Maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate tarkoittaa, että jos lupa myönnetään haetulle rakentamishankkeelle, vastaava rakennusoikeus tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille Storträsketin rannoilla. Tämä tarkoittaisi, että vapaa-ajan rakennusten määrä alueella moninkertaistuisi nykyiseen verrattuna ja alueen erityispiirteet ja luonnonarvot vaarantuisivat. Vastaava mitoitus olisi myös selvästi suurempi kuin mitä oikeuskäytännössä poikkeamisluvilla on pidetty mahdollisena myöntää ja mitä on sovellettu ranta-asemakaavoja laadittaessa. Alueen olosuhteet eivät ole muuttuneet sen jälkeen, kun edellinen kielteinen päätös tehtiin läheiselle kiinteistölle samalla ranta-alueella.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä vapaa-ajan asunnon ja siihen liittyvien talousrakennusten rakentamiseksi eikä myöskään nykyisten talousrakennusten säilyttämiseksi tai asuntovaunun pitämiseksi kiinteistöllä. Haettu poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista sekä johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi 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.)

Kaupunkikehityslautakunta

- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 koskien talousrakennuksen etäisyyttä rannasta

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5032

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettuja poikkeamisia liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5032 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

16

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 annettun 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 verstaarakennus on huonokuntoinen ja perustus pettänyt.

Kaupunkikehityslautakunta

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 verstasrakennuksen 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

Kaupunkikehityslautakunta

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.

Kaupunkikehityslautakunta

17

Sijoittamislupa, Hinthaara

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

2052/10.03.00.12/2025

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistölle **638-423-3-386** haetaan sijoittamislupaa omakotitalon (250 k-m², 1 krs.) rakentamiselle.

Kiinteistön pinta-ala on 8065 m² ja se on rekisteröity 6.3.2003. Kiinteistö on rakentamaton metsäalue, joka rajoittuu Edvardintiehen. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on jo ympärivuotista asutusta, ja se sijaitsee samassa rivissä neljän olemassa olevan omakotitalon kanssa.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee noin kolme kilometriä Hinthaaran kyläkeskuksesta. Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on liittymismahdollisuus vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijärjestelmään.

Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa vuodelta 1996 alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5). Porvoon kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksen mukaan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavan uusiminen käynnistyy osissa.

Hakemukseen on liitetty selvitys haetusta rakentamishankkeesta sekä julkisivupiirros.

Perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen alueelle, jossa on olemassa oleva tie sekä vesi- ja viemäriverkosto. Hakemuksen ja sen liitteiden perusteella voidaan todeta, että haettu rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, se on sopiva maisemalliselta kannalta, se ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista, eikä rakentaminen aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolle on syntynyt suunnittelematonta ympärivuotista asutusta. Haettu hanke ei ole alueen nykyisten maankäyttötavoitteiden mukainen. Toisaalta haettu rakentaminen sijoittuu jo valmiiksi pientaloja käsittävälle alueelle,

Kaupunkikehityslautakunta

neljän omakotitalon ryhmän jatkeeksi ja useiden muiden rakennuspaikkojen välittömään läheisyyteen. Näin ollen haettu rakennuspaikka ei pirsto yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että haetun yksittäisen rakentamishankkeen luvan myöntäminen päätöksen lupaehdoilla ei 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.

Rakennuspaikan läheisyydessä on useita muita vastaavia rakentamattomia kiinteistöjä, joiden rakentamistarpeita ei ole selvitetty. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaan alueen muille vastaaville kiinteistöille tulisi myöntää vastaava rakennusoikeus, mutta jossain vaiheessa alueen lisärakentaminen edellyttää tarkemman kaavan laatimista, jolloin yksittäisille rakentamiskohteille ei enää ole edellytyksiä sijoituslupien myöntämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä rakentamispainetta, eikä ole syytä odottaa tilanteen muuttuvan merkittävästi lähitulevaisuudessa.

Haettu rakentamishanke täyttää täten rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella sekä rakentamislain 46 §:n mukaiset edellytykset sijoittamiselle suunnittelutarvealueella.

Rakentamisrajoitukset

- Rakentaminen suunnittelutarvealueella (Aluidenkäyttölaki 16 §)

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5031

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5031 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

18

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 kylärakennepohjelmassa.

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 moottoritieyliittymään 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 hevostlinikka. Hotellin kotisivuilta käy ilmi, että hotellissa on tällä hetkellä 80 vuodepaikkaa.

Kaupunkikehityslautakunta

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 määrääjassa, 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 häittäisi. 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

Kaupunkikehityslautakunta

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.

Kaupunkikehityslautakunta

19

Ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025

- Joukkoliikenteen esittely
- Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyön eteneminen

Kaupunkikehitysjohdaja
Merkitään tiedoksi.