

## Kaupunkikehityslautakunta

Aika 09.12.2025 klo 17:00 -

Paikka Nimbustalo, kokoushuoneet Salonki ja Kammari

## Käsiteltävät asiat

| Asia | Otsikko                                                                                                                      | Sivu |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1    | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                                                                                     | 3    |
| 2    | Pöytäkirjantarkastajat                                                                                                       | 4    |
| 3    | Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus                                                                 | 5    |
| 4    | Kaupunkikehityslautakunnan käyttösuunnitelma ja investointiohjelma vuodelle 2026                                             | 9    |
| 5    | Kaupunkikehityslautakunnan kokousaikataulu, kevät 2026                                                                       | 10   |
| 6    | Tonttijaon hyväksymistä koskevan toimivallan siirtäminen                                                                     | 11   |
| 7    | Porvoon bussin uusi 90 päivän (3kk) kausilipputuote myyntiin Reitit ja Liput -sovellukseen 7.1.2026                          | 13   |
| 8    | Yksityisteiden kunnallisten avustusten myöntämisperiaatteet 2026                                                             | 15   |
| 9    | Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava                                                                                    | 16   |
| 10   | Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, matkapuhelinverkon tukiasema, Suomenkylä | 23   |
| 11   | Asemakaava ja asemakaavamuutos, Kilpilahti, Innovaatitietie, AK 573                                                          | 24   |
| 12   | Mikroliikenneluvan lupaehdot                                                                                                 | 27   |
| 13   | Poikkeamislupa, Piirlahti (1)                                                                                                | 30   |
| 14   | Poikkeamispäätös, Piirlahti (2)                                                                                              | 35   |
| 15   | Ajankohtaiset asiat                                                                                                          | 39   |

---

## 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         |
|       | Söyrilä Pekka      | tonttipäällikkö                    |

Kaupunkikehityslautakunta

**1**

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkikehityslautakunta

**2**

**Pöytäkirjantarkastajat**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

Puheenjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi  
Vilhelmiina Eskolan ja Emma Antell-Neemin.

Kaupunkikehityslautakunta

**3**

**Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

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

[Viranhaltijapäätöksiin](#)

Kaupungingeodeetti § 11 / 2025  
Toimivallan siirtäminen maanmittausinsinööreille,  
rakennusvalvontamittaukset

Kaupunki-infrajohtaja § 152 /2025  
Pysyvän liikennemerkkin asettaminen yksityistielle, Ukintien  
yksityistie

Kaupunki-infrajohtaja § 153 /2025  
Kauppatorin jäätelökioskipaikan optiovuosien 2026-2027  
käyttöönotto

Kaupunki-infrajohtaja § 154 /2025  
Gabriel Hagertin kujan jäätelökioskipaikan optiovuosien 2026-  
2027 käyttöönotto

Kaupunki-infrajohtaja § 155 /2025  
Liukkaudesta varoittavat liikennemerkkit vanhalle sillalle

Kaupunki-infrajohtaja § 156 /2025  
Katusuunnitelmaehdotus: Haikkoonmetsänkatu

Kaupunki-infrajohtaja § 157 /2025  
Katusuunnitelmaehdotus, Galgbackantien uusi linja-autopysäkki

Kaupunki-infrajohtaja § 158 /2025  
Delegointi, toimivallan siirto kaupunki-infrassa

Kaupunki-infrajohtaja § 159 /2025  
Maksuttoman pysäköinnin pilotointi arkisin vyöhykkeellä 2

Kaupunki-infrajohtaja § 160 /2025

## Kaupunkikehityslautakunta

Pysäköintikiellon asettaminen Uljaksentielle Ja Tarkmansintielle

Maankäyttöinsinööri § 77 / 2025

Omakotitontitarjouksen hylkääminen, Haikkoonranta,  
638-33-3597-4

Maankäyttöinsinööri § 78 / 2025

Omakotitontin luovutus tarjousten perusteella, Haikkoonranta,  
638-33-3591-4

Maankäyttöinsinööri § 79 / 2025

Omakotitontin luovutus tarjousten perusteella, Kevätlaakso,  
638-10-5731-1

Maankäyttöinsinööri § 80 / 2025

Omakotitontin luovutus, Haikkoonlampi, 638-33-3604-1

Maankäyttöinsinööri § 81 / 2025

Omakotitontin luovutus, Toukovuori, 638-13-6018-11

Maankäyttöinsinööri § 82 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5737-1

Maankäyttöinsinööri § 83 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-3

Maankäyttöinsinööri § 84 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-2

Maankäyttöinsinööri § 85 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-1

Maankäyttöinsinööri § 86 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5735-4

Maankäyttöinsinööri § 87 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-9

Maankäyttöinsinööri § 88 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-8

Maankäyttöinsinööri § 89 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-5

Kaupunkikehityslautakunta

Maankäyttöinsinööri § 90 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-7

Maankäyttöinsinööri § 91 / 2025

Överlåtelse av eignahemstomt, Vårdalen, 638-10-5733-3

Maankäyttöinsinööri § 92 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-1

Maankäyttöinsinööri § 93 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-2

Maankäyttöinsinööri § 94 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-5

Maankäyttöinsinööri § 95 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-1

Maankäyttöinsinööri § 96 / 2025

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5715-6

Maankäyttöinsinööri § 97 / 2025

Vuokratontin myyminen, Kevätkumpu, 638-12-915-6

Maankäyttöinsinööri § 98 / 2025

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, 638-12-931-7

Maankäyttöinsinööri § 99 / 2025

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, 638-11-868-3

Tonttipäällikkö § 115 / 2025

Yritystontin vuokraaminen uudelleen, Tarmola, 638-5-295-36

Tonttipäällikkö § 116 / 2025

Porvoon Puistokadun toteuttamisvaihtoehdot  
aluekehityshankkeena – mallinnuksen tilaaminen

Tonttipäällikkö § 117 / 2025

Maanvuokrasopimuksen päättäminen 638-486-2-9 ja 638-486-11-1, Sikosaari, alue 19

Tonttipäällikkö § 118 / 2025

Köp av markområde, Munkby, 638-446-3-31

Kaupunkikehityslautakunta

Tonttipäällikkö § 119 / 2025

Kiinteistön 638-453-1-425 ostaminen Kokonniemi

Puheenjohtaja

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

Kaupunkikehityslautakunta

#### 4

### **Kaupunkikehityslautakunnan käyttösuunnitelma ja investointiohjelma vuodelle 2026**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025  
2125/02.02.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot  
talousasiantuntija Riku Muurinen, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 12.11.2025 talousarvion ja suunnitelman vuosille 2026–2028. Kaupunginhallitus hyväksyi talousarvion noudattamisohjeen kokouksessaan 24.11.2025.

Käyttösuunnitelmalla ja investointiohjelmalla ohjataan talousarvion täytäntöönpanoa ja ne laaditaan valtuuston hyväksymän talousarvion pohjalta. Lautakunnat jakavat valtuuston hyväksymät määrärahat ja tuloarviot osamäärärahoiksi ja osatuloarvioiksi käyttösuunnitelmissaan.

Kaupunkikehityslautakunnan käyttösuunnitelma vuodelle 2026 on laadittu jakamalla valtuuston hyväksymät talousarvion määrärahat ja tuloarviot tehtäväalueiden alla toimiville tulosityksikötasoille.

Käyttösuunnitelmassa voidaan täsmentää toimenpiteet, joilla sitovat tavoitteet saavutetaan. Lautakunnilta sekä muilta tilivelvollisilta edellytetään taloudellisen tilanteen seuraamista ja valmiutta sopeuttaa toimintansa talousarvion mukaiseksi. Mikäli vuoden aikana menot osoittavat ajankohdalle liian korkeaa tai tulot liian alhaista toteumaa, on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin. Käyttösuunnitelma tulee tällöin tarkistaa siten, että talousarvion nettomäärärahaa ei ylitetä.

Liitteet:

KAKE käyttösuunnitelma 2026  
KAKE investointiohjelma 2026  
KAKE määrärahat 2026

Kaupunkikehitysjohdaja  
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan käyttösuunnitelman ja investointiohjelman

Kaupunkikehityslautakunta

## 5

### Kaupunkikehityslautakunnan kokousaikataulu, kevät 2026

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

2475/00.00.02.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot:

asiakkuuskoordinaattori Birgitta Forssell, birgitta.forssell@porvoo.fi

Porvoon hallintosäännön pykälän 43 mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämäärän aikana ja päättämäärässään paikassa.

Kokous voidaan peruuttaa, milloin puheenjohtaja perustellusta syystä katsoo sen aiheelliseksi. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Lautakunnan kokousväli vaihtelee kolmen ja kahden viikon välein kesää lukuun ottamatta.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että kevään 2026 kokousaikataulu on seuraava:

20.1.  
10.2.  
3.3.  
17.3.  
7.4.  
28.4.  
12.5.(vara)  
2.6.  
23.6. (klo 18.00)

Lautakunta kokoontuu tiistaisin pääasiassa klo 17.00 Nimbustalossa.

Kaupunkikehityslautakunta

## 6

### **Tonttijaon hyväksymistä koskevan toimivallan siirtäminen**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

17/00.00.02.02/2025

Valmistelu ja lisätiedot

kaupungeingeodeetti Karin Kolis, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunginvaltuuston 3.9.2025 hyväksymän hallintosäännön mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää tonttijakojen ja niiden muutosten hyväksymisestä.

Tonttijaossa osoitetaan korttelin jakautuminen tonteiksi ja siinä määräytyvät mm. tontin numero, pinta-ala, rajamitat ja rajapisteiden koordinaatit. Tonttijaon laatimismenettelystä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa ja -asetuksessa. Tonttijako osoitetaan asemakaavassa tai hyväksytään erillisenä asemakaavan tultua voimaan.

Tonttijakoja ja niiden muutoksia tehdään sekä kaupungin että yksityisten omistamille korttelialueille. Yksityisen hakiessa tonttijakoa, tai sen muutosta, tavoitteena on usein rakentamisen käynnistyminen mahdollisimman nopeasti. Asemakaava-alueella rakennusluvan edellytyksenä on, että tontti on voimassa olevan tonttijaon mukaisesti muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Tontti lohkotaan ja merkitään kiinteistörekisteriin, kun tonttijako on tullut voimaan. Tämän jälkeen rakennusluvan myöntäminen on mahdollista.

Tonttijaon hyväksymispäätöksen delegoiminen lautakunnalta viranhaltijalle nopeuttaa tonttijaon lainvoimaiseksi tuloa. Oikaisuvaatimuksen tekoaika viranhaltijan päätöksestä on 14 päivää. Jos lautakunta suoraan hallintosäännön perusteella hyväksyy tonttijaon, oikaisuvaatimusta ei voi tehdä, vaan muutosta tulisi hakea suoraan valittamalla hallinto-oikeuteen, jolloin valitusaika on 30 päivää. Oikaisuvaatimuksen käsittelyaika on myös huomattavasti lyhyempi kuin hallinto-oikeuden käsittelyajat.

Lautakunnalla on otto-oikeus viranhaltijan tekemään tonttijaon hyväksymispäätökseen. Jos viranhaltijan päätöksestä on tehty oikaisuvaatimus, asia tuodaan lautakunnan päätettäväksi.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää siirtää hallintosäännön mukaisen toimivallan hyväksyä tonttijakoja ja niiden muutoksia kaupungeingeodeetille.

Kaupunkikehityslautakunta

Tällä päätöksellä korvataan kaupunkikehityslautakunnan 28.2.2023 tekemä päätös § 27. Tämä päätös on voimassa 31.12.2029 asti.

Kaupunkikehityslautakunta

7

**Porvoon bussin uusi 90 päivän (3kk) kausilipputuote myyntiin Reitit ja Liput -sovellukseen 7.1.2026**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

2796/02.09.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

joukkoliikenneinsinööri Matias Leinonen, matias.leinonen@porvoo.fi  
koordinaattori Johanna Wiljander-Backman, johanna.wiljander-backman@porvoo.fi

Ilmainen joukkoliikennekuukausi joulukuussa 2025 tarjoaa erinomaisen mahdollisuuden houkutella uusia joukkoliikenteen käyttäjiä ja vahvistaa joukkoliikenteen asemaa kestävässä liikkumismuotona. Jotta kokeilijat ja nykyiset asiakkaat sitoutuisivat joukkoliikenteen käyttöön myös kampanjan jälkeen, on tarpeen tarjota houkutteleva ja kustannustehokas lipputuote.

Ehdotamme että otamme käyttöön uudet 90 päivää (3kk) voimassa olevat kausiliput ilmaisen joukkoliikennekuukauden jälkeen 7.1.2026 alkaen.

Uudet 90 päivän (3kk) kausilippujen hinnat olisivat:

- aikuinen (18–64 v.) 150€
- nuori (7–17 v.) 75€
- seniori (yli 65 v.) 105€

Kausilippu on henkilökohtainen ja sillä on rajaton matkustusoikeus voimassaolon aikana.

Uuden 90 päivän kausilipun hinta on hieman edullisempi kuin kolmen erillisen 30 päivän lipun yhteishinta. Tämä kustannusete tekee tuotteesta houkuttelevan säännöllisille matkustajille ja kannustaa joukkoliikenteen kokeilijoita siirtymään pysyviksi käyttäjiksi. Lisäksi pidempi voimassaoloaika vähentää lipun uusimisen vaivaa ja tukee arjen sujuvuutta ja rutiineja.

Porvoon bussin kerta-, sarja- ja kausiliput ovat ostettavissa Matkahuollon Reitit ja Liput -sovelluksen kautta. Kertalippuja voi ostaa myös käteisellä tai maksukortilla bussissa.

Nykyiset voimassa olevat kausiliput ja hinnat:

- Aikuiset (18–64 v.) Kausilippu (Reitit- ja liput -sovellus) 30 päivää: 55 €
- Nuoret (7–17 v.) Kausilippu (Reitit- ja liput -sovellus) 30 päivää: 27,50 €
- Seniorit (yli 65 v.) Kausilippu (Reitit- ja liput -sovellus) 30 päivää: 38,50 €

Lippujen hinnat sisältävät alv. 14 %. (alv. 13,5% 1.1.2026 alkaen)

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää ottaa käyttöön 7.1.2026 alkaen uudet 90 päivän (3kk) kausiliput seuraavilla hinnoilla; aikuinen 150€, nuori 75€ ja seniori 105€. Kausiliput ovat ostettavissa Matkahuollon Reitit ja Liput -sovelluksessa.

Päätös tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

8

## **Yksityisteiden kunnallisten avustusten myöntämisperiaatteet 2026**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

2828/10.03.01.06.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

suunnittelija Linda Antell-Behm, linda.antell-behm@porvoo.fi

Porvoon kaupungin hallintosäännön § 38.2 mukaan kaupunkikehityslautakunta päättää yksityisteiden tienpitoon myönnettävien avustusten ehdoista.

Avustusperiaatteet muodostavat ohjeiston, jonka mukaisesti kaupunki avustaa yksityisteiden tienpitoa ja rakentamista. Avustuksia myönnettäessä otetaan huomioon kunkin tien liikenteellinen merkitys, sijainti ja luonne. Kaupunki avustaa tiekuntia voimassa olevan talousarvion puitteissa.

Avustusperiaatteisiin on tehty lisäys kohtaan "Kaupungin avustus perusparantamiseen". Lisäykset ovat merkittyjä punaisella värillä tekstiin.

Liite: Yksityisteiden avustusperiaatteet 1.1.2026

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevat yksityisteiden kunnallisten avustusten periaatteet, jotka astuvat voimaan 1.1.2026.

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

§ 180

## 9

### Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava

Kaupunkikehityslautakunta 25.11.2025 § 180

Valmistelu ja lisätiedot  
yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava kattaa Porvoon kaupunkimaisesti rakennetun alueen sekä sen ympärillä olevan kehysalueen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 134 km<sup>2</sup>, josta maapinta-ala on noin 115 km<sup>2</sup> ja vesipinta-ala noin 19 km<sup>2</sup>. Alueella asuu noin 40600 asukasta, joka on lähes 80 % koko Porvoon väestöstä. Työpaikkoja alueella on noin 14500, joka on lähes 70% kaupungin alueella olevista työpaikoista.

Uusi osayleiskaava korvaa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavan, joka on hyväksytty valtuustossa vuonna 2004 (voimaantulo 2006). Uuden osayleiskaavan suunnittelualue on jonkin verran laajennettu lännessä sekä pohjoisessa verrattuna vuoden 2004 osayleiskaavaan. Osalla laajennettua aluetta on voimassa kylien- ja haja-asutusalueiden osayleiskaava vuodelta 1996 (oikeusvaikutukseton), ja uusi osayleiskaava korvaa näiltä osin myös kylien- ja haja-asutusalueiden osayleiskaavan. Uusi osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavassa ratkaistaan, miten suunnittelualueen maankäyttöä kehitetään seuraavan 25 vuoden aikana. Vaikka osayleiskaava kattaa vain osan Porvoon kaupungin alueesta, osayleiskaavatyö vaikuttaa koko Porvoon kehitykseen ja kaikkien porvoolaisten arkeen pitkällä tähtäimellä.

Suunnittelutyö alkoi kuntalaisten omilla suunnitelmilla kesän kynnyksellä 2021. Unelmien Porvoo 2050 – asukaskyselyn pohjalta laadittiin 6 alustavaa rakennemallia. Kaupunginvaltuuston strategiatyöpajassa marraskuussa 2021 valtuutetut pohtivat ja kommentoivat alustavia malleja. Asukaskyselyn ja valtuuston työpajan tulosten pohjalta laadittiin neljä vaihtoehtoista rakennemallia: Kuninkaanportin kukoistus, Kaksi asemaa -yksi kaupunki, Uudet naapurit ja Reippaasti laajentuen. Mallien vaikutukset arvioitiin ja malleja vertailtiin keskenään. Rakennemallien avulla tutkittiin erilaisia kehityskulkuja ja samalla tunnistettiin mahdollisuuksia, riskejä ja epävarmuustekijöitä, joita kaupungin kehittämiseen, yhdyskuntarakenteen, maankäytön ja liikenneverkon muutoksiin liittyy. Itärata oli kaikissa malleissa mukana. Mallityössä testattiin myös tilannetta, jossa Itärata toteutuu arviota paljon myöhemmin tai ei ollenkaan.

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

§ 180

Rakennemallit ja niiden vaikutusten arviointi olivat nähtävillä ja laajalla lausuntokierroksella loppuvuodesta 2022. Samanaikaisesti oli mahdollista vastata myös rakennemallikyselyyn ja osallistua Taidetehtaalla järjestettyyn rakennemallityöpajaan ja Tavataan torilla -tapahtumaan. Rakennemalleista saadussa palautteessa suosituimmaksi vaihtoehdoksi nousi Kaksi asemaa – yksi kaupunki. Saadusta palautteesta on laadittu yhteenveto.

Valtuuston rakennemallityöpaja pidettiin toukokuussa 2023. Työpajassa parhaaksi malliksi yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi valittiin Kaksi asemaa – yksi kaupunki. ja toiseksi parhaaksi Uudet naapurit -malli. Paras yhdistelmä on yhdistelmä näistä edellä mainitusta kahdesta mallista. Työpajan tuloksista on laadittu yhteenveto.

Rakennemallien arviointien ja laajan palautteen perusteella valmisteltiin osayleiskaavalle tavoitteet ja tavoitteellinen rakennemalli ”Unelmien Porvoo 2050”. Malli yhdistää kahden parhaan mallin vahvuudet ja vastaa samalla niiden arvioinnissa tunnistettuihin haasteisiin. Rakennemalli kuvaa yhdyskuntarakenteen kehittämisen päälinjat. Kaupunkikehityslautakunta osaltaan hyväksyi tavoitteet ja tavoitteellisen rakennemallin 17.9.2024, ja tämän pohjalta on nyt valmisteltu osayleiskaavaluonnos.

Osayleiskaavatyötä varten on tehty huomattava määrä selvityksiä ja vaikutusten arviointeja, joka on koottu kaupungin verkkosivuille osoitteeseen [Uusi keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava 2050 - Porvoo](#)

#### Osayleiskaavaluonnos

Yli 32 kilometriä meren rantaa, Porvoonjoki, Mustijoki, 11 järveä, monimuotoinen ja arvokas luonnonympäristö sekä ainutlaatuinen kulttuuriympäristö ja arvokkaat maisemat ovat erinomaisia ja vaalimisen arvoisia lähtökohtia kaupungin keskeisten alueiden kehittämiseksi. Nämä asukkaiden arvostamat ympäristön arvot pyritään osayleiskaavaratkaisussa turvaamaan. Pääosa tulevaisuuden yhdyskuntarakenteesta on jo olemassa, mutta kaupungin kasvun myötä muutoksia ja kehittämistä tarvitaan.

Osayleiskaava ohjaa tavoitteidensa mukaisesti maankäyttöä: Kestävä kasvu, vetovoimainen kaupunkikeskusta, vaivaton ja sujuva arki sekä ilmastoviisas maankäyttö ja liikkuminen näkyvät osayleiskaavan ratkaisuissa.

Kaupunki kasvaa, laajentuu ja tiivistyy yhtenäisenä nykyisen keskustan ympärille. Uusi rakentaminen ohjataan merkittävilta osin

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

## § 180

jo rakennetuille ja täydentyville alueille olemassa olevan infran ja palvelujen äärelle. Tiivein kaupunkimainen rakentaminen ohjataan keskustaan ja lähiympäristöön. Iso osa nykyisistä pientaloalueista kehittyy ja täydentyy porvoolaiset ominaispiirteensä säilyttäen. Suurimmat uudet asuinaluevaraukset on osoitettu Hattulanrantaan ja Tarkkisten ja Skaftkärrin suuntaan. Jos kasvu on asetettua tavoitetta hitaampaa, kaikkia uusia alueita ei tarvita vuoteen 2050 mennessä. Osayleiskaavan aluevaraukset mahdollistavat, että erilaisiin elämäntilanteisiin on tarjolla monipuolisia asumiseen vaihtoehtoja omaleimaisessa porvoolaisessa ympäristössä.

Alueen elinvoiman ja sitä kautta alueen kasvun turvaamiseksi on osayleiskaavaan osoitettu riittävästi työpaikkarakentamisen aluevarauksia. Tulevaisuuden toimitilarakentamiseen varaudutaan kehittämällä keskustaa ja työpaikka-alueita Tarmola-Kaupunginhakaa, Kuninkaanporttia, Ölstensiä ja Tolkkista.

Porvoon on tulevaisuudessakin itäisen Uudenmaan kaupallinen pääkeskus: Keskusta ja Kuninkaanportti sekä Tarmola ovat seudullisesti vetovoimaisia kauppapaikkoja. Keskustan alue laajenee, ja se on tarkoitettu monipuoliselle ja tiiviille kaupunkirakentamiselle, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, palvelut, vapaa-ajan toiminnot ja matkailu. Kaupungin ydin toimii kaupan pääkeskuksena, joka toimii keskustahakuisen erikoistavarakaupan, päivittäistavarakaupan, hypermarketkaupan pääkeskuksena. Keskustaan sijoittuu myös suurin osa kulttuuri-, ravintola- ja hyvinvointipalveluista. Osayleiskaava ohjaa keskustan yksityiskohtaisempaa suunnittelua, jossa tulee edistää mm. kävelypainotteista ja kaikille kaupunkilaisille houkuttelevaa kaupunkiympäristöä ja alueen saavutettavuutta eri kulkumuodoilla kaupungin eri osista.

Tarmola ja Kuninkaanportti ovat paljon tilaa vaativan ja laajan tavaravalikoiman kaupan keskuksia ja myös toimitilarakentamisen alueita. Tarmolan on mahdollista kehittyä myös paikallisen supermarketkaupan keskittymänä. Täydentyvä yhdyskuntarakenne mahdollistaa myös arjen palveluiden säilymisen ja kehittämisen asuntoalueilla. Gammelbacka ja Kevätkumpu ja Haikkoo kehittyvät kaupan lähipalvelukeskittymiä.

Täydentyvä kaupunkirakenne parantaa joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiä. Suurin osa asuinalueista on joukkoliikenteellä kohtalaisen hyvin saavutettavissa, mutta tulevaisuudessa kasvun myötä tarvitaan uusia reittejä. Osayleiskaava ohjaa joukkoliikenteen reittien ja pysäkkien suunnittelua toiminallisesti ja laadullisesti.

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

## § 180

Osayleiskaava ohjaa myös kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantamiseen ja jatkuviin, turvallisiin ja esteettämiin reitteihin. Osayleiskaavaluonnoksessa on osoitettu kolme uutta Porvoonjoen ylittävää jalankulun ja pyöräilyn siltaa sekä yksi ns. ulkoilusilta. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kyliin tulee myös kehittää: kaavaluonnoksessa on osoitettu uudet yhteydet Kerkkoo, Ilolan, Epoon ja Hinthaaran suuntaan.

Autoliikenteen sujuvuus nykyisellä liikenneverkolla on tulevaisuudessakin pääosin hyvä. Eniten haasteita joen ylittävillä silloilla on keskustassa sekä Läntiselle Mannerheimintielle johtavalla moottoritien rampilla. Osayleiskaavaluonnoksessa osoitetut Kuninkaanportin uudet katuyhteydet yli moottoritien Eestinmäen suuntaan ja Hornhattula-Järnböle-siltayhteys (uusi pohjoinen silta) keventävät keskustan siltojen ja Puistokadun, Läntisen Mannerheiminväylän kuormitusta. Uusi Itäinen ohitustie vähentää liikennemääriä erityisesti Tarkkisissa, mutta myös keskustassa ja Puistokadulla. Itäinen ohitustien tukee myös maankäytön kehittämistä Tarkkisten ja Skaftkärrin suunnalla. Puistokatua ja Tolkkistentietä lähiympäristöinen kehitetään viihtyisänä monipuolisena kaupunkiympäristönä.

Osaleiskaavassa varaudutaan Itärataan. Kaavaluonnoksessa esitetään kolme vaihtoehtoista ratalinjausta: 1) Maanalainen linjaus (keskusta), jossa asema sijoittuu ydinkeskustaan, suurin piirtein Porvoonjoen alle. Asemalle on sisäänkäynnit sekä torilta että Länsirannalta. 2) Maanalainen linjaus (Pulistokatu), jossa asema sijoittuu Puistokadun ja Hornhattulantien risteyksen tuntumaan. 3) Maanpäällinen linjaus, jossa asema sijoittuu Kuninkaanporttiin ja lisäksi lähijuna-asema Hattulaan, vanhan rautatieaseman läheisyyteen. Maanalaisten vaihtoehtojen maankäyttöratkaisut ovat keskenään samanlaiset. Maanpäällisessä vaihtoehdossa maankäyttö poikkeaa jonkin verran aseman lähiympäristössä Kuninkaanportissa. Itärata Oy laatii parhaillaan Itäradan ympäristövaikutusten arviointia ja alustavaa yleissuunnitelmaa. Kaavaluonnoksen ratalinjausvaihtoehdot perustuvat näihin. Linjaukset ovat tässä vaiheessa ohjeellisia, ja linjaukset tarkentuvat vielä jatkosuunnittelussa.

Alueen kulttuuriympäristöt ovat monipuolisia ja kuvastavat hyvin kaupungin ja sen ympäristön kehitystä eri vuosisadoilla ja -kymmenillä. Mukaan mahtuu niin maaseutumiljöötä, eri aikojen tiiviitä kaupunki- ja kyläympäristöjä, arkkitehtonisesti eheitä kokonaisuuksia kuin yksittäisiä merkittäviä rakennuksia. Osayleiskaavalla suojellaan arvokkaita kulttuuriympäristökokonaisuuksia, jotka on tunnistettu valtakunnallisissa, maakunnallisissa tai Porvoon kaupungin laatimissa selvityksissä.

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

## § 180

Osayleiskaavassa osoitetaan keskeinen viheralueverkosto sekä pinta- ja pohjavedet. Luonnonsuojelualueet yhdessä muiden luontoarvoiltaan merkittävien alueiden kanssa muodostavat ekologisen verkoston perustan. Ns. siniviherverkosto koostuu luonnonsuojelualueiden lisäksi virkistysalueista, suojaviheralueista, maa- ja metsätalousalueista sekä vesialueita. Näiden yhteenlaskettu pinta-ala on 73 % osayleiskaavan alueesta. Tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden turvaaminen, vesien suojelu ja hiilinielujen ja -varastojen turvaaminen. Viheraluekokonaisuus on myös tärkeä osa maakunnallista ekologista verkostoa, joka jatkuu osayleiskaava-alueen ulkopuolelle kaakkoon pitkälle saaristoon, pohjoiseen Kerkkoon ja Ilolan suuntaan ja Mustijokilaaksosta pohjoiseen.

Osayleiskaavaluonnoksen virkistysalueiden rajauksessa on korostettu viherverkoston yhtenäisyyttä ja jatkuvuutta sekä rantojen ja viheralueiden saavutettavuutta osana verkostoa. Lähes kaikilla asukkailla on nyt ja tulevaisuudessa on enintään 300 m etäisyys viheralueelle.

Kansallinen kaupunkipuisto yhdistää arvokkaan luonnonympäristön, virkistyksen ja ulkoilun sekä kulttuuriympäristön arvot. Porvoonjoen kaupunkirantoja kehitetään ja kaupunkilaisten "olohuone" kasvaa etelään ja pohjoiseen. Porvoonjoki rantoineen muodostaa yhtenäisen virkistyskäytävän kaupunkirakenteen sisälle, ja sitä pitkin on mahdollista siirtyä Porvoonjoen suistosta Kokonniemen kautta meren rantoja pitkin Haikkoon ja Sillvikin suuntaan sekä Joonaanmäen kautta Humlan ulkoilureiteille.

Veckjärven ja Tervajärven ympärille kehitetään laaja retkeily- ja ulkoilualuekokonaisuus, joka muodostuu arvokkaista luonnonalueista, järvien rannoista ja metsätalousalueista. Osa luonnonoloiltaan arvokkaista ulkoilu- ja retkeilyaluista on mahdollista myöhemmin suojella ottaen huomioon virkistyksen tarpeet.

Osayleiskaavan ohjaa ilmastomuutoksen vaikutuksiin sopeutumiseen, hulevesien hallintaan ja kaupunkivihreän lisäämiseen. Jatkossa eri kaupunginosissa tulee tavoitella vähintään 30 prosentin latvuspeittävyttä. Osayleiskaavaluonnoksessa on tunnistettu myös joitakin luonnon ennallistamiseen ja luonnon monimuotoisuuden lisäämisen soveltuvia alueita.

Osayleiskaavaluonnos nähtäville:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti seuraavaksi osayleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot. Aineisto tulee nähtäville kaupungin verkkosivuille sekä Porvoo-infoon. Porvoon asukkaat ja muut osalliset voivat jättää

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

§ 180

mielipiteensä vastaamalla nähtävillä oloaikana auki olevaan kyselyyn tai toimittamalla kirjallisen mielipiteen kaupungille. Samanaikaisesti järjestetään viitenä eri päivänä suunnittelutyöpaja, jossa asukkaat ja maanomistajat voivat kysyä ja keskustella kaavaluonnoksesta kaupunkisuunnittelun asiantuntijoiden kanssa.

Osayleiskaavakartta on laadittu noudattaen ympäristöministeriön uutta asetusta (393/2025, ns. Katja-asetus) kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta. Uusien määräysten ja esitystapojen noudattaminen on ollut haastavaa ohjeiden puuttumisen vuoksi, ja kartan luettavuudessa onkin vielä hiomista. Tämän vuoksi nähtävilläoloa varten tuotetaan vielä eri teemoista havainnollistavia karttoja.

Kaupunkikehitysjohdaja  
Kaupunkikehityslautakunta saa katsauksen keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistelun tilanteesta ja keskustelee asiasta. Valmistelutilanne merkitään tiedoksi.

Käsittely  
Käsittelyn alkaessa esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen; Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistelutilanteen tiedokseen.

Päätös  
Kaupunkikehityslautakunta päätti merkitä keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistelutilanteen tiedokseen.

Käsittelyn aikana vuorovaikutussuunnittelija Mikko Nikkanen poistui kokouksesta 180 §:n aikana klo 18.41 – 18.52.  
Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi poistui kokouksesta 180 §:n keskustelun aikana klo 19.15.  
Yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio poistui kokouksesta 180 §:n käsittelyn jälkeen klo 19.24.

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025  
789/10.02.02/2022

Valmistelu ja lisätiedot  
yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Liitteet:  
Osayleiskaavaluonnoskartat:  
Vaihtoehto 1 Asema keskustassa  
Vaihtoehto 2 Asema Puistokadulla  
Vaihtoehto 3 Asema Kuninkaanportissa  
Kaavamääräykset  
Osayleiskaavaluonnoksen selostus

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

§ 180

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Selostuksen liitteet 1-6

Kaupunkikehitysjohdaja  
Kaupunkikehityslautakunta merkitsee osayleiskaavaluonnoksen ja  
muun aineiston tiedoksi ja päättää, että kaupunkisuunnittelu voi  
jatkaa osayleiskaavan valmistelua osallistumis- ja  
arviointisuunnitelman mukaisesti osallisten kuulemisella.

Kaupunkikehityslautakunta

10

**Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, matkapuhelinverkon tukiasema, Suomenkylä**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

133/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Helsingin hallinto-oikeuteen on jätetty valitus

kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 30.9.2025 § 142.

Päätöksessä lautakunta päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen lupapäätöksen 638-2025-5026 mukaisesti.

Päätöksellä on mahdollista hakea rakennuslupaa

matkapuhelinverkon tukiaseman 48 metriä korkealle linkkimastolle ja

asemaan liittyvälle 9 k-m<sup>2</sup>:n kokoiselle laitesuojarakennukselle

teknisessä osoitteessa Mosabackantie (12), Suomenkylä.

Muutoksenhakija vaatii ensisijaisesti päätöksen kumoamista ja

toissijaisesti sen kumoamista ja palauttamista uuteen käsittelyyn.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt toimittamaan lausunnon

viimeistään 29.12.2025.

Oheismateriaali:

kaupunkikehityslautakunnan päätös 30.9.2025 § 142 liitteineen

Liitteet:

valitus

kaupunkikehityslautakunnan lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta antaa liitteenä olevan lausunnon

valituksista.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

§ 141

## 11

### Asemakaava ja asemakaavamuutos, Kilpilahti, Innovaatitietie, AK 573

Kaupunkikehityslautakunta 30.09.2025 § 141

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Johannes Korpijaakko, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi Kilpilahdessa Innovaatitietien ja Kulloon teollisuustien ympäristössä. Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 13 km lounaaseen ja sen pinta-ala on noin 20 hehtaaria. Uutta asemakaavaa on noin 12 ha ja asemakaavamuutosta noin 8 ha.

Asemakaavoitus on käynnistynyt, kun Porvoon kaupunki ja Woikoski Oy tekivät sopimuksen asemakaavoittamisesta ja tonttien myynnistä tammikuussa 2025. Asemakaavahanke tuli vireille kaavoituskatsauksella 2025.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle Woikoski Oy:lle sopiva teollisuustontti osoittamalla teollisuus- tai varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).

Asemakaavan aloitusvaiheessa on neuvoteltu ELY keskuksen, Tukesin ja Uudenmaanliiton kanssa. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.5. - 24.6.2025. Asemakaavaluonnoksen esittelytilaisuus pidettiin Kulloon koululla 2.6.2025. Luonnosvaiheessa viranomaisilta on saatu asemakaavasta kommentteja ja asemakaavaluonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä. Kommentit ja mielipiteet ja vastineet niihin löytyvät selostuksen liitteestä.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan yksi iso, kooltaan hieman alle 20 ha tontti ja katualue. Kaavaratkaisu on selväpiirteinen ja mahdollistaa suurimuotoista teollisuustoimintaa. Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0.4, jolloin rakennusoikeutta on 77 386 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on 48 378 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan yleisillä määräyksillä ohjataan toteutusta autopaikkojen, huleveden hallinnan, rakennusten ulkonäön, sijainnin ja suojavyöhykkeiden osalta. Lisäksi on toteutettava Porvoon viherkertoimen tavoitteet.

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

## § 141

Suojavyöhykemääräyksillä varmistetaan, että toiminta ei voi muuttua sellaiseksi, että se tulevaisuudessa estäisi maankäyttöä nykyisiä Kilpilahden suojavyöhykkeitä enemmän asemakaavan ulkopuolella.

Woikoski Oy on suunnitellut ensimmäisen vaiheen toteutusta, jossa alueelle tehtäisiin ilmakaasutehdas ja yhtiö on valmis tekemään investointipäätöksen asemakaavan saatua lainvoiman.

Liitteet:

asemakaavaehdotus

asemakaavan selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 573, Kilpilahti, Innovaatitietä MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 573 Kilpilahti Innovaatitietä MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Noora Ahonen ilmoitti olevansa jäävi (edustusjäävi) ja poistui kokouksesta § 141 käsittelyn ajaksi klo 18.33 – 18.56.

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025  
382/10.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 15.10. - 14.11.2025. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistuttaja mukaili aiemmin luonnoksesta esittämänsä mielipidettä. Muistutuksen johdosta ei ole ollut tarpeen tehdä muutoksia asemakaavaan.

Viranomaisosallisista yhdelläkään ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 18.11.2025 sähköpostitse arvioinut ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarpeettomaksi.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät sen asettamista MRA 32 §:n perusteella uudestaan nähtäville.

Liitteet:

Kaupunkikehityslautakunta  
Kaupunkikehityslautakunta

§ 141

asemakaavamuutosehdotus  
asemakaavamuutoksen selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineen muistutukseen ja  
päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen  
kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja  
asemakaavamuutoksen 573, Kilpilahti, Innovaatitietä. Asemakaavalla  
muodostuu osa korttelia 4012 Kullooseen. Asemakaavamuutos  
koskee korttelia 4012 ja katualuetta kaupunginosassa 36.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

## 12

### Mikroliikenneluvan lupaehdot

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

2807/08.00.00.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Liikenneinsinööri Antti Javanainen,  
antti.javanainen@porvoo.fi

Taustaa

Mikroliikkumisen palvelut, erityisesti vuokrattavat sähköpotkulaudat, ovat tuoneet uuden vaihtoehdon kaupungin liikkumistapavalikoimaan. Samalla niihin liittyy liikenneturvallisuuteen, siisteyteen, esteettömyyteen ja ajotapaan liittyviä haasteita. Liikenneturvallisuudessa korostuvat erityisesti muiden kadunkäyttäjien kokeman turvallisuudentunteen heikkeneminen, liikenneonnettomuudet sekä huonosti pysäköityjen välineiden aiheuttamat haasteet muille liikkujille.

Mikroliikkumista koskeva lainsäädäntö astui voimaan 1.8.2025. Uuden lainsäädännön myötä mikroliikenneajoneuvojen (yhteiskäyttöiset polkupyörät, kevyet sähköajoneuvot ja moottorilla varustetut polkupyörät) vuokraustoiminta kunnan hallinnoimalla alueella tuli luvanvaraiseksi.

Kunnan päätöksellä mikroliikenneluvan käyttöönottoa on voitu siirtää enintään 1.1.2026 asti. Porvoon kaupunki-infrajohtajan päätöksellä (§93 2025) lupa otetaan käyttöön Porvoossa 1.1.2026 lukien.

Kunta voi liittää mikroliikennelupa-ajan liikenneturvallisuuden, liikenteen esteettömyyden taikka kadun tai muun yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidon kannalta tarpeellisia tai välttämättömiä ajallisia tai alueellisia ehtoja. Lupaehdot voivat koskea vuokrattavien ajoneuvojen ajonopeuksia, pysäköintiä ja käyttöalueita, ajoneuvojen lukumääriä, käyttöaikoja, käyttösovelluksen ominaisuuksia ja käyttöä koskevien anonymisoitujen tietojen välittämistä kunnalle.

Porvoon kaupungin mikroliikenneluvan lupaehdot

Porvoon kaupungin määrittämä peruskausi mikroliikenneluvan mukaiselle toiminnalle on 15.4.–31.10. Peruskausi on määritelty alkukevään ja alkutalven yleisten keliolosuhteiden aiheuttamien liikenneturvallisuuteen vaikuttavien tekijöiden (yöpakkaset, liukkaus, äkilliset lumisateet) takia. Peruskautta voidaan laajentaa yhteisesti sopimalla, jos esimerkiksi keliolosuhteet sallivat aikaisemman aloittamisen tai toiminnan jatkamisen pidempään syksyllä.

## Kaupunkikehityslautakunta

Mikroliikkumisvälineiden vääränlainen pysäköinti ja ajaminen tietyillä alueilla aiheuttavat haasteita liikenneturvallisudelle, liikenteen esteettömyydelle sekä yleisen alueen kunnossa- ja puhtaanapidolle. Mikroliikkumisvälineiden pysäköintiä ja käyttöalueita säädelään laatimalla pysäköinti- sekä ajokieltoalueita. Katutilaan suunnitellaan ja merkitään pysäköintipaikkoja mikroliikkumisvälineille. Pysäköintikieltoalueita ovat esimerkiksi sillat ja alikulkutunnelit ja ajokieltoalueita esimerkiksi osa Vanhan Porvoon alueesta. Nopeusrajoitusten tavoitteena on parantaa liikenneturvallisuuuua ja ennaltaehkäistä onnettomuuksia. Ehtojen vastaisesti pysäköityjen liikkumisvälineiden siirroista peritään palveluntarjoajalta kaupunki-infran vuoden 2026 hinnaston mukainen maksu.

Sähköisten vuokrattavien mikroliikkumisvälineiden suurin sallittu nopeus Porvoossa on 20 km/h. Yöaikaan klo 00–05 suurin sallittu nopeus on 15 km/h. Lisäksi voidaan määrittää niin sanottuja hitaan ajon vyöhykkeitä, joilla suurin sallittu nopeus on 10 km/h.

Vuokrattavien sähköisten mikroliikkumisvälineiden käyttö on kielletty viikonloppuisin (pe–la ja la–su) yöaikaan klo 00–05. Lisäksi yöajan ajokielto koskee arkipäiville osuvia juhlapyyhiä, kuten vapunaattoa, vapunpäävää, juhannusaattoa, juhannuspäävää sekä uudenvuodenaattoa. Ajokieltojen tavoitteena on sähköpotkulautailun turvallisuuden lisääminen sekä tapaturmien ennaltaehkäiseminen. Sähköpotkulautauonnettomuuksista merkittävä osa tapahtuu ilta- ja yöaikaan, erityisesti yöaikaan viikonloppuisin, ja onnettomuuksien taustavaikuttajana on usein päihtymys. Poliisi suosittaa yöaikaisia ajokieltoja. Viikonloppuöille ajoittuva ajokielto on ollut voimassa Helsingissä jo useamman vuoden ja sen on todettu vähentäneen sähköpotkulaudoista johtuvia vammoja.

Lupa tulee myöntää kaikille toimijoille. Luvan voi lain mukaan myöntää tapauskohtaisesti määräajaksi, kuitenkin enintään viideksi vuodeksi. Koska kyse on uudesta toimiluvasta, on tässä kohtaa tarkoituksenmukaista myöntää lupa määräaikaisena ja vain vuodeksi kerrallaan.

Luvan käsittelemisestä peritään kaupunki-infran vuoden 2026 hinnaston mukainen käsittelymaksu. Vuonna 2026 lupamaksu on 200 euroa. Lain mukaan perittävä maksu voi vastata yhden luvan käsittelystä kunnalle aiheutuvia kokonaiskustannuksia, kuten valmistelun, kuulemisen ja päätöksenteon kuluja sekä assistentti-, viranhaltija-, lautakunta- ja tietojärjestelmäkuluja.

Porvoon kaupungin mikroliikenneluvan ehdot ovat kokonaisuudessaan päätöksen liitteenä.

Liikennepalvelulain mukaisesti lupaehtoihin on mahdollista tehdä välttämättömäksi katsottavia muutoksia luvan voimassaoloaikana.

## Kaupunkikehityslautakunta

Porvoon kaupungin lupaehtojen ohella mikroliikkumispalveluita tarjoavan tulee noudattaa Suomessa voimassa olevia lakeja ja asetuksia, joilla liikennettä ja ennen kaikkea mikroliikkumista säädellään.

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää että kaupunki ottaa vuodelle 2026 edellä esitellyn mikroliikenneluvan mukaiset lupaehdot käyttöönsä. Päätös voidaan panna täytäntöön oikaisuvaatimuksesta tai valituksesta huolimatta.

Kaupunkikehityslautakunta

13

### Poikkeamislupa, Piirlahti (1)

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

1416/10.03.00.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistölle **638-454-1-195** haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen (130 k-m<sup>2</sup>, 1/2kll krs.) sekä talousrakennusten (yhteensä 30 k-m<sup>2</sup>) rakentamiselle.

Kiinteistön pinta-ala on 2,0630 ha ja se on rekisteröity 14.09.2007. Suurin osa kiinteistöstä sijaitsee Tiiliruukintien pohjoispuolella, mutta kiinteistöllä on myös tien eteläpuolella kapea alue joka ulottuu aina Pirlaxvikenin rantaan saakka. Alue on kapeimmillaan noin viisi (5) metriä ja levenee rantaa kohden. Rantaviivan pituus on noin 40 metriä.

Rakennuspaikan alue Tiiliruukintien pohjoispuolella on rakentamaton, osittain kallioinen ja jyrkkä metsäalue. Hakemuksen asemapiirroksen mukaan haetut rakennukset sijoittuvat Tiiliruukintien läheisyyteen, jyrkkään kallioiseen rinteeseen. Haettu rakennuspaikka sijaitsee toisessa rivissä rannasta katsottuna.

Rakennuspaikan läheisyydessä on sekä vakituista ympärivuotista että vapaa-ajan asutusta. Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa, joka ohjaisi rakentamista ja alueen asutus on syntynyt lupamenettelyn kautta. Tiiliruukintien varrella on vesi- ja paineviemäriverkko.

Haettu rakentamishanke poikkeaa myös rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien haetun vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosalaa. Haettu rakennuspaikka ei myöskään täytä rakennusjärjestyksen vaatimuksia rantaviivan pituudesta rakennuspaikalla.

Maastokäynnillä 15.9.2020 todettiin että kiinteistön alue Tiiliruukintien pohjoispuolella koostuu kauniista kallioalueesta, joka kohoo melko jyrkästi tieltä. Kiinteistön pohjoisosa on metsätalousmaata ja rajautuu Ränäsin ranta-asemakaavan alueeseen. Ranta-asemakaava käsittää kahdeksan rakentamatonta lomarakennuksen tonttia (ilman omaa rantaa).

Aikaisemmat päätökset:

Samalle rakennuspaikalle on haettu lupaa rakentamiselle jo kaksi kertaa, vuosina 2005 ja 2020:

## Kaupunkikehityslautakunta

- Vuonna 2005 haettiin suunnittelutarveratkaisua MRL 137 §:n nojalla vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle Tiiliruukintien läheisyyteen, ja lupa myönnettiin vastoin päätösesitystä äänestyksen jälkeen. Suunnittelutarveratkaisun pohjalta myönnettiin rakennuslupa, mutta hanke ei toteutunut ja lupa raukesi. Haetulla rakennuspaikalla ei tässä vaiheessa ollut omaa rantaa.
- Vuonna 2020 haettiin poikkeamista omakotitalon rakentamiselle kiinteistön korkeammalle kohdalle kallion päälle. Rakennuspaikka oli nyt lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi, jolla on kapea yhteys rantaan asti. Päätösesitys oli jälleen kielteinen, mutta lautakunta päätti myöntää luvan. Naapurit valittivat päätöksestä, ja Helsingin hallinto-oikeus kumosi 31.12.2021 kaupunkikehityslautakunnan (8.12.2020 § 180) tekemän päätöksen ja hylkäsi hakemuksen.

Myös viereiselle kiinteistölle **638-454-1-154** on haettu poikkeamista vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiselle myös vuonna 2001. Uudenmaan ympäristökeskus hylkäsi hakemuksen eikä myöntänyt haettua poikkeamista.

Alueen maankäytöllinen tilanne ei ole muuttunut edellisten päätösten jälkeen.

Kiinteistön emätila ja siitä muodostetut rakennuspaikat: Poikkeamislupa menettelyssä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate on pitkään pyritty turvaamaan niin sanottua emätilaperiaatetta noudattamalla. Haetun kiinteistön emätilana voidaan pitää **613-454-1-51** (rek. 1957). Vuonna 1959 emätilan maapinta-ala oli 12,565 hehtaaria. Nykyisin emätilan alueella on viisi (5) rakennettua rakennuspaikkaa, joista kaksi on mantereella ja kolme kolmessa saarella.

Mantereella emätilan muunnettu rantaviiva on noin 400 metriä pitkä ja sillä on kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa. Tämä vastaa 5 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Jos lupa myönnettäisiin hakemuksen mukaisesti, nousisi rakennuspaikkojen määrä 7,5 rakennuspaikkaan muunnettua rantaviivakilometriä kohti. Tällainen mitoitus on korkeampi kuin mitä pääsääntöisesti poikkeamispäätöksiin voidaan myöntää sekä mitä rantakaavoituksenkaan avulla voitaisiin sallia.

Hallinto-oikeuden ratkaisu emätilaperiaatteesta: Emätilaperiaatteen soveltamisesta poikkeamislupaharkinnassa on keskusteltu uuden rakentamislain voimaantulon jälkeen. Helsingin hallinto-oikeus on ratkaisussaan 17.10.2025 (6532/2025) todennut, että emätilaperiaate on kehittynyt alun perin rantarakentamista koskevan oikeuskäytännön kautta, eikä siitä ole säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) eikä rakennuslaissa (370/1958). Laissa ei ollut säännöksiä mitoitusperiaatteiden, kuten

## Kaupunkikehityslautakunta

emätilaperiaatteen, käyttämisestä, mutta sen käyttämistä ei ole toisaalta kiellettykään. Myöskään uudessa rakentamislaisissa ei ole mitoitusperiaatteiden käyttämistä koskevia kieltoja eikä määräyksiä.

Helsingin hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että oikeuskäytännön mukaan emätilaperiaatetta on voitu soveltaa keinona varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu muun muassa poikkeamista koskevissa asioissa. Hallinto-oikeus katsoo, että koska mitoitusperiaatteita koskeva oikeustila ei ole muuttunut rakentamislain voimaantulon jälkeen, kunta voi niin halutessaan käyttää emätilaperiaatetta yhtenä perusteena arvioidessaan poikkeamislupahakemuksen hyväksymisedellytysten täyttymistä. On kuitenkin otettava huomioon, että emätilalaskelmalla ja siinä saadulla laskennallisella rakennusoikeudella ei ole vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan päätöksenteossa sellaista oikeudellisesti sitovaa merkitystä, että kielteinen tai myönteinen lupapäätös voisi yksinomaan tai pääasiallisesti perustua emätilaperiaatteeeseen. Käytettävästä mitoitusperiaatteesta riippumatta poikkeamislupaharkinnassa on otettava huomioon myös, että poikkeamislupapäätöksiin ei voida sallia niin tehokasta rakentamista, että muille maanomistajille ei voitaisi kaavassa osoittaa vastaavia rakentamismahdollisuuksia.

## Naapurien kuuleminen:

Hakemuksesta on jätetty kaksi muistutusta. Toinen muistutus koskee mahdollisia räjäytystöitä rakennuspaikalla, ja toisessa muistutuksessa viitataan Helsingin hallinto-oikeuden päätökseen 31.12.2021 sekä siihen, että poikkeamisen myöntämisen edellytykset eivät ole muuttuneet sen jälkeen. Yhteenveto huomautuksista on liitteenä olevassa lupapäätöksessä.

## Perustelut

Kyseessä on vapaa-ajan asuinrakennuksen ja talousrakennuksien rakentaminen Tiiliruukintien pohjoispuolella. Suurin osa kiinteistöstä sijaitsee tien pohjoispuolella, mutta tien eteläpuolella kiinteistö ulottuu rantaan asti.

Samalle kiinteistölle on haettu poikkeamista omakotitalon rakentamiseen vuonna 2020. Vaikka silloin haettu omakotitalo sijoitettiin kiinteistön korkeimpaan kohtaan ja nyt suunniteltu vapaa-ajan asuinrakennus sijoitetaan rinteen alaosaan Tiiliruukintien läheisyyteen, poikkeamisluvan myöntämisen edellytykset eivät muutu.

Haettu rakentamishanke poikkeavat myös rakennusjärjestyksen määräyksistä vapaa-ajan asuinrakennuksen sallitusta enimmäiskerrosalasta sekä rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudesta. Hakemuksessa ei ole esitetty erityisiä syitä haetuille poikkeamisille.

## Kaupunkikehityslautakunta

Alueen maankäytöllinen tilanne ei ole muuttunut sen jälkeen, kun Helsingin hallinto-oikeus kumosi edellisen päätöksen vuonna 2021. Haetun kiinteistön emätilan alueella on jo viisi omarantaista rakennuspaikkaa. Haettu rakennuspaikka sijaitsee rannasta katsoen toisessa rivissä. Mikäli haettuun hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi myös muille alueen vastaaville kiinteistöille sallia yhtä suuri rakennusoikeus maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Tämä lisäisi huomauttavasti rakentamisesta ranta-alueella ja luvan myöntämisellä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Poikkeamislupapäätöksiin ei voida sallia niin tehokasta rakentamista, että muille maanomistajille ei voitaisi kaavassa osoittaa vastaavia rakentamismahdollisuuksia. Poikkeamisluvalla sallittu rakentaminen ei saa myöhemmin estää yleiskaavan tai asemakaavan erityiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista.

Ranta-alueelle sijoittuvan rakentamisen lisärakennusmahdollisuudet on selvitettävä kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäistä poikkeamislupaa laajemmin ratkaista myös rantarakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Hankkeen on katsottava kaavoituksellisesta suunnittelusta erillisenä ratkaisuna johtavan suunnitteleamattoman asutuksen lisääntymiseen ja aiheuttavan alueidenkäyttölain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä ja edellytyksiä hakemuksen hyväksymiselle ei ole.

**Rakentamisrajoitus**

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena (Alueidenkäyttölaki 72 §).
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 5.2 koskien rakentamisen määrää.

**Liitteet**

Lupapäätös 638-2025-5041  
Sijaintikartta ja asemapiirros

**Kaupunkikehitysjohdaja**

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy rakentamislain 57 §:n nojalla haettua poikkeamislupaa liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5041 mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

14

## Poikkeamispäätös, Piirlahti (2)

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025  
2736/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistölle 638-454-1-133 haetaan poikkeamista omakotitalon (180 k-m<sup>2</sup>, 1 krs.), sivuasunnon (85 k-m<sup>2</sup>) sekä talousrakennuksen (100 k-m<sup>2</sup>-vy) rakentamiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee Piirlahdessa, Tiiliruukintien eteläpuolella. Kiinteistön maapinta-ala on 9,75 ha ja se on rekisteröity 30.7.1990. Rantaviivan pituus on noin 165 metriä. Rakennuspaikka on rakentamaton, metsittynyt alue, jossa rantavyöhyke on matala ja vesialue umpeenkasvanut. Kiinteistön ja Tiiliruukintien välissä sijaitsee rakennettu kiinteistö, Magnusborg 638-454-1-131.

Hakemukseen liitetyn asemapiirroksen mukaan haettu omakotitalo sijoitetaan kiinteistön pohjoisreunaan, 5 metrin korkeuskäyrän tuntumaan, lähelle kiinteistöä Magnusborg 638-454-1-131. Mereltä katsottuna rakennukset jäävät pienen kumpareen taakse. Peruskartalta mitattuna haettu omakotitalo sijaitsee 100–150 metrin päässä rantaviivasta. Rantavyöhyke on matala eikä sovellu rakentamiseen tulvariskin vuoksi. Kiinteistön edustalla oleva vesialue on soistunut ja umpeenkasvanut, joten on vaikea määrittää, missä keskivedenkorkeuden mukainen rantaviiva on. Piirlaxviken kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Tiiliruukintien varrella on sekä vakituista ympärivuotista että vapaa-ajan asutusta. Alueella ei ole asemakaavaa eikä yleiskaavaa, joka ohjaisi rakentamista ja alueen asutus on syntynyt lupamenettelyn kautta. Alueella on vesi- ja paineviemäriverkosto.

Emätilan alueella tehdyt lohkomiset ja poikkeamisluvat:

Vuonna 1959 emätilan maapinta-ala oli 20,37 ha ja rantaviivan pituus noin 350 metriä. Vuonna 1990 kiinteistö lohkottiin kolmeen osaan: Magnusborg 638-454-1-131, Strandhagen 638-454-1-132 ja Svanviken 638-454-1-133. Lohkomisajankohtana Magnusborg 638-454-1-131 oli jo rakennettu. Mainitut kaksi muuta kiinteistöä olivat rakentamattomia ja koostuivat rantaan rajautuvasta peltopalstasta sekä metsäpalstasta. Lohkomistoimituskirjan mukaan Strandhagen 638-454-1-132 ja Svanviken 638-454-1-133 lohkottiin maa- ja metsätalousmaaksi. Asiakirjoista ilmenee myös, että kyseessä oli perinnönjako. Lohkomisen yhteydessä kiinteistölle Svanviken 638-

## Kaupunkikehityslautakunta

454-1-133 muodostettiin oikeus 8 metriä leveään tiehen kiinteistön Strandhagen 638-454-1-132 kautta.

Vuonna 1999 haettiin poikkeuslupaa kahden omakotitalon rakentamiselle kiinteistölle Strandhagen 638-454-1-132. Uudenmaan ympäristökeskus myönsi luvan yhden omakotitalon rakentamiselle siten, että se sijoitetaan Tiiliruukintien varteen, ja hylkäsi hakemuksen toisen omakotitalon rakentamisesta lähemmäs rantaa. Päätöksessä viitataan vuoden 1983 rantayleiskaavaluonnokseen, jonka valmistelu jäi aikanaan kesken. Sen mitoitusperusteiden mukaan kiinteistöt Strandhagen 638-454-1-132 ja Svanviken 638-454-1-133 olisivat saaneet 0,5 loma-asuntoa/kiinteistö. Mitoitusperusteiden mukaan rakennusoikeutta voitiin korottaa, jos rakennuspaikka siirrettiin kauemmas rantaviivasta. Karttatarkastelun mukaan kiinteistölle Strandhagen 638-454-1-132 rakennettu omakotitalo sijaitsee noin 200 metrin päässä rannasta, Tiiliruukintien varrella, myönnetyn poikkeusluvan mukaisesti. Ilmakuvien perusteella rantavyöhyke on muuten rakentamaton ja alueella kasvaa metsää. Internetistä löydetyn tiedon mukaan kiinteistöllä harjoitetaan B&B-toimintaa.

Vuonna 2000 kiinteistö 638-454-1-132 lohkottiin kahteen osaan siten, että ns. peltopalsta ja metsäpalsta muodostivat itsenäiset kiinteistöt: 638-454-1-186 (metsäpalsta) ja 638-454-1-187, ns. peltopalsta rannassa, jolle vuonna 1999 oli myönnetty poikkeamislupa omakotitalon rakentamiseen.

Emätilan ranta-alueella on toisin sanoen kolme kiinteistöä, josta kaksi on rakennettua. Näin ollen emätilan rantarakentamisen mitoitusluku on tällä hetkellä 5,7 rakennuspaikka/rantakilometri. Mikäli haetulle rakennuspaikalle myönnettäisiin lupaa, nousisi rantarakentamisen mitoitusluku 8,6 rakennuspaikkaan/rantakilometri emätilan osalta. Haetun kiinteistön osalta rantamitoitusluku olisi 6 rakennuspaikkaa/rantakilometri. Tällainen mitoitus on korkeampi kuin mitä pääsääntöisesti poikkeamispäätöksin voidaan myöntää sekä mitä rantakaavoituksenkaan avulla voitaisiin sallia.

Hallinto-oikeuden ratkaisu emätilaperiaatteesta:  
Helsingin hallinto-oikeus on ratkaisussaan 17.10.2025 (6532/2025) todennut, että emätilaperiaate on kehittynyt alun perin rantarakentamista koskevan oikeuskäytännön kautta, eikä siitä ole säädetty maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) eikä rakennuslaissa (370/1958). Laissa ei ollut säännöksiä mitoitusperiaatteiden, kuten emätilaperiaatteen, käyttämisestä, mutta sen käyttämistä ei ole toisaalta kiellettykään. Myöskään uudessa rakentamislaisissa ei ole mitoitusperiaatteiden käyttämistä koskevia kieltoja eikä määräyksiä.

## Kaupunkikehityslautakunta

Helsingin hallinto-oikeus toteaa lisäksi, että oikeuskäytännön mukaan emätilaperiaatetta on voitu soveltaa keinona varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu muun muassa poikkeamista koskevissa asioissa. Hallinto-oikeus katsoo, että koska mitoituseriaatteita koskeva oikeustila ei ole muuttunut rakentamislain voimaantulon jälkeen, kunta voi niin halutessaan käyttää emätilaperiaatetta yhtenä perusteena arvioidessaan poikkeamislupahakemuksen hyväksymisedellytysten täyttymistä. On kuitenkin otettava huomioon, että emätilalaskelmalla ja siinä saadulla laskennallisella rakennusoikeudella ei ole vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan päätöksenteossa sellaista oikeudellisesti sitovaa merkitystä, että kielteinen tai myönteinen lupapäätös voisi yksinomaan tai pääasiallisesti perustua emätilaperiaatteeseen. Käytettävästä mitoituseriaatteesta riippumatta poikkeamislupaharkinnassa on otettava huomioon myös, että poikkeamislupapäätöksiin ei voida sallia niin tehokasta rakentamista, että muille maanomistajille ei voitaisi kaavassa osoittaa vastaavia rakentamismahdollisuuksia.

Naapurien kuuleminen:

Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen ajoyhteydestä ja vaatinut sen siirtämistä toiseen paikkaan vastoin lohkomisessa perustettua tieoikeutta.

Perustelut

Kysymyksessä on omakotitalon, sivuasunnon ja talousrakennuksen rakentaminen rakennuspaikalle ranta-alueella, jossa on ennestään ympärivuotista asutusta. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

Hakemuksen mukaan haetut rakennukset sijoittuvat noin 100–150 metrin päähän arvioidusta keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennuspaikka sijaitsee Pirlaxvikenin ja Tiiliruukintien varrella olevan jo rakennetun kiinteistön välissä. Kyse on näin ollen rakentamisesta kahdessa rivissä rannasta katsottuna.

Hakemuksesta ilmenee, että kyseessä on perintö, jossa kaksi tasavertaista aluetta on lohkottu. Toiselle kiinteistölle on myönnetty rakentamiselle lupa, kun taas nyt haettu rakennuspaikka on edelleen rakentamaton. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL 72 §:stä rakentamiseen ranta-alueelle. Erityisten syiden tulee liittyä maankäyttöön, hakijaan liittyvät erilaiset henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä. Oikeuskäytännöstä käy ilmi että aikaisemmin myönnetty poikkeamisluvat alueella eivät myöskään muodosta oikeutta poikkeamiseen.

Mikäli haettu poikkeaminen myönnettäisiin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaan vastaava rakennusoikeus tulisi myöntää myös muille vastaaville kiinteistöille alueella. Tämä

## Kaupunkikehityslautakunta

lisäisi selvästi suunnittelematonta rantarakentamista alueella. Poikkeamislupapäätöksiin ei voida sallia niin tehokasta rakentamista, että muille maanomistajille ei voitaisi kaavassa osoittaa vastaavia rakentamismahdollisuuksia. Poikkeamisluvalla sallittu rakentaminen ei saa myöhemmin estää yleiskaavan tai asemakaavan erityiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista.

Ranta-alueelle sijoittuvan rakentamisen lisärakennusmahdollisuudet on selvitettävä kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäistä poikkeamislupaa laajemmin ratkaista myös rantarakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus. Hankkeen on katsottava kaavoituksellisesta suunnittelusta erillisenä ratkaisuna johtavan suunnittele mattoman asutuksen lisääntymiseen ja aiheuttavan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä ja edellytyksiä hakemuksen hyväksymiselle ei ole.

## Rakentamisrajoitus

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom.)

## Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5042

Sijantikartta ja asemapiirros

## Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy MRL 171 §:n nojalla haettua poikkeamista liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5042 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

**15**

**Ajankohtaiset asiat**

Kaupunkikehityslautakunta 09.12.2025

- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 7262/2025  
poikkeamispäätöstä koskevan valituksen johdosta, Gäddrag.
- Maksuton joukkoliikenne

Kaupunkikehitysjohtaja  
Merkitään tiedoksi.