

Sijoittamis- ja poikkeamislupa, Suomenkylä

Kaupunkikehityslautakunta 10.02.2026
1352/10.03.00.12/2022

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistölle 638-416-6-178 haetaan sijoittamislupaa talousrakennuksen muuttamiselle omakotitaloksi (n. 300 k-m², 2 krs.). Samalla haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien rakentamisen määrää rakennuspaikalla.

Kiinteistön pinta-ala on 4,4 ha ja se on rekisteröity 7.10.1996. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on paritalo (122 k-m², 1,5 krs.) vuodelta 1954 sekä navetta (162 k-m², 1 krs.). Kyse on jälleenrakentamiskauden asuinrakennuksesta, jossa on kaksi asuntoa. Asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä on sen lisäksi saunarakennus ja kolme talousrakennusta. Vuonna 2008 on myönnetty rakennuslupa navetan muuttamiseksi talousrakennukseksi, jossa on myös työtiloja. Loppukatselmus on jäänyt tekemättä, joten lupa on rauennut. Kiinteistö on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Rakennuspaikka sijaitsee Hambontien varrella. Alueelle on syntynyt kaavoittamatonta tiheää ympärivuotista asutusta. Viimeisten 20 vuoden aikana alueelle on haettu lupaa useille uusille rakennuspaikoille, joista vain muutamia on myönnetty. Tämä haettu hanke poikkeaa aikaisemmasta hankkeesta koska nyt on kyse olemassa olevan rakennuksen hyödyntämisestä. Haettu rakennuspaikka on myös laajuudeltaan suurempi kuin muut rakennetut kiinteistöt alueella.

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaluonnos on parhaillaan nähtävillä. Osayleiskaavaluonnoksessa haettu rakennushanke sijoittuu alueelle, joka on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-4). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu välttämään taajama-asumiseen, ja alueella on täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Alue on suunnittelutarvealuetta.

Hakemuksesta on jätetty kaksi huomautusta. Yhteenveto huomautuksista on liitteenä olevassa lupapäätöksessä.

Perustelut

Kyseessä on olemassa olevan talousrakennuksen muuttaminen omakotitaloksi. Rakennus sijaitsee alueella, jossa on ennestään ympärivuotista kaavoittamatonta asutusta. Haettu hanke on alueen maankäyttötavoitteiden mukainen.

Rakennus on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Käyttötarkoituksen muutoksen salliminen mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen

tarkoituksenmukaisen käyttämisen, mikä tukee kestäväää kehitystä. Rakennukseen on jo tehty laajoja muutostöitä ja suurin osa rakennuksesta toimii tällä hetkellä työtiloina. Haetun käyttötarkoituksen myötä rakennuksen ulkoasu ei muutu. Näin ollen alueen maisemakuva ei myöskään muutu ja haettu hanke soveltuu hyvin rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

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 mukaista yleis- tai asemakaavojen 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 vireillä olevassa kaavoituksessa.

Haettu hanke poikkeaa Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksestä määräyksistä rakentamisen määrän osalta. 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 (Alueidenkäyttölaki 16 §)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet

lupapäätös 638-2026-5002
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 638-2026-5002 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

