

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 22.09.2026 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	Ajankohtaiset asiat	9
5	Asemakaava 543, Vanha Porvoo 1303, kaupunginosa 1	10
6	Asemakaavamuutos AK 579, Pappilanmäki, Huvikumpu, kaupunginosa 7 (Pappilanmäki)	15
7	Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos, Rånäs III, Virvik, R72	18
8	Vastaus valtuustoaloitteeseen, kantatilasäännön soveltamisen joustavoittaminen kyläkoulujen lähellä	22
9	Poikkeamislupa, Kardrag	28
10	Poikkeamislupa, Kalax	30
11	Tontinluovutuskilpailu, Lundinkadun pääte, asemakaava 529, kiinteistö 638-2-32-18	33
12	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Porvoon kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 28.4.2026 § 77 tehdyn valituksen johdosta	36
13	Katutarkastajan viran perustaminen	37
14	Oikaisuvaatimus kaupunki-infrajohtajan päätökseen 14.8.2026 §201 aidan vahingosta	39
15	Kaupunkikehityslautakunnan vuoden 2027 talousarvio ja vuosien 2028-2029 taloussuunnitelma	41
16	Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 25.8.2026 kokouksesta lähtien	43

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
	Söyrlä Pekka	tonttipäällikkö
	Stenberg Camilla	kaavoittaja
	Rahiala Antti	liikennesuunnittelupäällikkö
	Rihtniemi-Rauh Anne	kaavoittaja
	Harsia-Mikkola Eveliina	yleiskaavoittaja
	Muurinen Riku	talousasiantuntija

Kaupunkikehityslautakunta

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

Puheenjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkikehityslautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

Puheenjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta valitsee Kristel Pynnönen
Anderssonin ja Mika Varpion pöytäkirjantarkastajiksi

Kaupunkikehityslautakunta

3

Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

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

[Viranhaltijapäätöksiin](#)

Kaupungingeodeetti § 5/2026

Tonttijaon muutos osalle korttelia 148, Martantie, tonttijako 1386

Kaupungingeodeetti § 6/2026

Tonttijaon muutos osalle korttelia 3508, Haikkoo, tonttijako 1667

Kaupunki-infrajohtaja § 207/2026

Ritarinpuiston siltojen perusparannus – Urakoitsijan valinta

Kaupunki-infrajohtaja § 208/2026

Kuormauspaikan asettaminen Lundinkadulle

Kaupunki-infrajohtaja § 209/2026

Myrskyläntien kiertotalouspaikan yleissuunnittelun ja lupahakemusten hankinta

Kaupunki-infrajohtaja § 210/2026

Vanhan Helsingintien ylityskohdan liikenneturvallisuuden parantaminen

Kaupunki-infrajohtaja § 211/2026

Väistämisvelvollisuuksien tarkentaminen Näsintien ylityskohdassa Veteraanintien kohdalla

Kaupunki-infrajohtaja § 212/2026

Rakennus- ja kunnossapitotyöt – optiovuoden käyttöönotto 2027

Kaupunki-infrajohtaja § 213/2026

Kaupunkikehityslautakunta

Väistämisvelvollisuuden osoittaminen Linjatien ylittävällä suojatiellä

Kaupunki-infrajohtaja § 214/2026
Aikarajoituksen asettaminen Siltapuiston linja-autopysäköintiin
Kaupunki-infrajohtaja § 215/2026
Kadunpitopäätös, Haikkoonmetsänkatu

Kaupunki-infrajohtaja § 216/2026
Rauhankatu 18 pysäköintialue, Paikallisliikenteen liikennöitsijän kuljettajien vaihtoauton pysäköintipaikka

Kaupunkikehitysjohdaja § 11/2026
Järjestelmäkehitystyön hankinta-ympäristöministeriön Ryhti-kumppanitestaus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö § 5/2026
Gammelbackan valotapahtuma ja kausivalojen 2026–2027 hankinta

Maankäyttöinsinööri § 50 / 2026
Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5736-2

Maankäyttöinsinööri § 51 / 2026
Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5733-4

Maankäyttöinsinööri § 52 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen, Kevätlaakso, 638-10-5733-8

Maankäyttöinsinööri § 53 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen, Kevätlaakso, 638-10-5735-4

Maankäyttöinsinööri § 54 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen, Kevätlaakso, 638-10-5736-3

Maankäyttöinsinööri § 55 / 2026
Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen, Kevätlaakso, 638-10-5733-3

Maankäyttöinsinööri § 56 / 2026
Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,

Kaupunkikehityslautakunta

638-12-913-1

Maankäyttöinsinööri § 57 / 2026

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,
638-12-903-2

Maankäyttöinsinööri § 58 / 2026

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,
638-12-912-6

Maankäyttöinsinööri § 59 / 2026

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Kevätkumpu,
638-12-904-8

Maankäyttöinsinööri § 60 / 2026

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Kevätlaakso,
638-10-5719-2

Maankäyttöinsinööri § 61 / 2026

Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen,
Kevätlaakso, 638-10-5715-5

Maankäyttöinsinööri § 62 / 2026

Omakotitontin luovutuspäätöksen muuttaminen ja
voimassaoloajan jatkaminen, Kevätlaakso, 638-10-5715-6

Tonttipäällikkö § 80/2026

Omakotitontin luovutuksen muuttaminen, Haikkoonranta,
638-33-3596-1

Tonttipäällikkö § 81/2026

Maanvuokrasopimuksen uudistaminen 638-5-292-5, Tarmola,
Vianor Oy

Tonttipäällikkö § 82/2026

Katualueen haltuunotto- ja korvaussopimusten hyväksyminen,
Kerkkoo, Kraanantie ja Kraananpolku

Tonttipäällikkö § 83/2026

Yritystontin varauspäätöksen voimassaolon jatkaminen
Kilpilahden yritysalue tontti 638-36-4009-8

Kaupunkisuunnittelupäällikkö § 5/2026

Kaupunkikehityslautakunta

Gammelbackan valotapahtuman ja kausivalojen 2026–2027 hankinta

Puheenjohtaja

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

Kaupunkikehityslautakunta

4

Ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

- Liikenneturvallisuuustilanne ja -työ Porvoossa

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee ajankohtaiset asiat tiedoksi.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

5

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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

pihalla olevan asuinrakennuksen käyttämisen asuinkäyttöön sekä Välikatu 3:n pihalla olevan rakentamattoman alan käyttämisen asuin- tai aputilakäyttöön. Rakennusoikeuden määrä tontilla 1 nousee 4790 k-m²:iin, mikä huomioon kellarin pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat sekä ullakon käyttönoton. 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 kehittämiselle. 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. Yhteenveto 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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025 § 166

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

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy selostukseen tehdyt pienet muutokset sekä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

se hyväksyy asemakaavamuutoksen 543 Vanha Porvoo 1303 kaupunginosassa 1.

Päätös

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

Kaupunginhallitus 24.11.2025 § 283

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 543 Vanha Porvoo 1303 kaupunginosassa 1.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 543 Vanha Porvoo 1303 kaupunginosassa 1.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunginvaltuusto 10.12.2025 § 73

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti yksimielisesti hyväksyä asemakaavamuutoksen 543 Vanha Porvoo 1303 kaupunginosa 1.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Kaupunkikehityslautakunta

§ 95
§ 166
§ 283
§ 72

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
2118/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä 10.12.2025 § 72 jätettiin yksi valitus Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen 21.8.2026 antamallaan päätöksellä kulttuuriympäristövaikutuksia, naapureille aiheutuvia vaikutuksia ja paloturvallisuutta koskevilta osin. Pysäköintijärjestelyä koskevalla valitusperusteella hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston päätöksen.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut asemakaavaehdotuksen uudelleen pysäköinnin sijoittamisen osalta. Uudessa kaavaratkaisussa autopaidat saa liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja lukuun ottamatta sijoittaa korttelin 25 yleiselle pysäköinnille varatulle alueelle. Asemakaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaupunkikehitysjohtaja

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

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

6

**Asemakaavamuutos AK 579, Pappilanmäki, Huvikumpu, kaupunginosa 7
(Pappilanmäki)**

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

580/10.02.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752, ja
kaavoitusarkkitehti Luca de Gol, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus AK 579
Pappilanmäki, Huvikumpu asemakaavamuutokseksi. Se koskee
korttelin 507 tontteja no 1-3 ja korttelin 508 tontteja no 10-11 sekä
osaa katualueesta kaupunginosassa 7.

Kaksiosainen kaava-alue sijaitsee Vanhan Kuninkaantien varressa
vajaa kilometri Porvoon keskustasta pohjoiseen ja on kooltaan noin
8500 m². Entiset päiväkotirakennukset ja niiden tontit sijaitsevat
korttelissa 508 ja ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (YL-1) ja
kaupungin omistuksessa. Kortteli 507 on erillispientalojen kortteli
(AO-29). Siitä kaava-alueeseen kuuluu kolme tonttia, joilla sijaitsee
yksityisiä rakennuksia 1800-luvulta. Yksi tontti on yksityinen ja kaksi
on kaupungin vuokratontteja.

Asemakaavamuutoksessa päiväkoteina toimineiden vanhan koulun
ja asuinrakennuksen tonttien käyttötarkoitus muutetaan asumiseen.
Vanhan koulun tontti on kaavaehdotuksessa merkitty
asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s).
Koulurakennuksen suojelumääräys (sr-2) on tiukka rakennuksen
alkuperäisen ulkoasun suhteen ja rakennusoikeus 700 k-m² vastaa
nykyisin toteutunutta, mutta antaa mahdollisuuden rakentaa yhden
kuistin lisää. Rakennukseen saa sijoittaa enintään 7 asuntoa.
Yläkertaan ja kellariin saa sijoittaa palvelu-, ateljee-, toimisto- ja
näyttelytiloja sekä asuntoja palvelevia tiloja. Koulun vanha
talousrakennus 165 k-m² on myös säilytettävä (sr-4). Siihen saa
sijoittaa yhden asunnon sekä varasto- ja yhteistiloja. Pihalle saa
rakentaa uuden talousrakennuksen 120 k-m².

Sinisen päiväkotirakennuksen tontti on kaavaehdotuksessa
asuinpientalojen korttelialuetta, joka on kaupunkikuvan ajallisen
kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä (AO/s). Vanha
rakennus on merkitty säilytettäväksi (sr-4) ja sen rakennusoikeus on
nykyisin toteutunut 200 k-m² ja talousrakennuksille 80 k-m². Iso tontti
on jaettu kolmeen osaan niin, että vanhan rakennuksen ajoyhteys ja
putkilinjat säilyvät nykyisellä paikallaan ja rasitteena kahdella uudella
tontilla. Näin voidaan säilyttää olemassaolevia isoja puita ja
puutarhamaata. Pienemmän tontin rakennusoikeus on 140 k-m² ja

Kaupunkikehityslautakunta

kerrosluku I. Suuremman tontin rakennusoikeus on 150 k-m² ja kerrosluku I½.

Asemakaavaehdotuksessa myös korttelin 507 yksityisten vanhojen asuinrakennusten tontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä (AO/s). Tontinrajoja, rakennusaloja ja kerroslukujen merkintöjä on muutettu niin, että vanhat rakennukset on mahdollista säilyttää, kunnostaa ja ottaa käyttöön. Rakennusoikeutta on osoitettu kaikille vanhoille säilytettäville rakennuksille (sr-4) nykyisin toteutunut kerrosalamäärä ja pieni muutosvara, jos märkätilat ja tuulikaappi ovat vanhan rakennusrungon sisällä. Myös rakennusalaruutu on merkitty nykyisen vanhan rakennuksen mukaan pienellä laajennusvaralla. Uudisrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta ja rakennusalaruutu ajantasakaavaan suhteutettuna.

Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa ja muu suunnitteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 3.6-3.7.2026 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä maanomistajille, vuokraoikeuden haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa. Asemakaavaluonnoksista saatiin neljä mielipidettä. Mielipiteistä yksi saatiin yksityisiltä rakennusten ja maan omistajilta ja kolme naapureilta. Alustavan lausunnon antoivat Liikelaitos Porvoon vesi, Porvoon museo, Lupa ja valvontavirasto sekä pelastusviranomainen. Kaavaehdotus työstettiin saadun palautteen ja neuvottelujen perusteella. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 5.

Esityslistan liitteet:

Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa ehdotuksen asemakaavaksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Lupa- ja valvontavirastolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelujäostolta.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

7

Ranta-asetakaava ja ranta-asetakaavan muutos, Rånäs III, Virvik, R72

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

2033/10.02.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot

kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Eveliina Harsia-Mikkola, kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi.

Maanomistaja on käynnistänyt ranta-asetakaavan ja ranta-asetakaavan muutoksen kiinteistölle 638-479-4-31 sekä osalle kiinteistöistä 638-479-4-1 ja 638-479-4-43 Virvikissä. Ranta-asetakaavan muutos koskee kaavaa R70, Rånäs II ranta-asetakaava, kokonaisuudessaan sekä osaa kaavasta R58, Rånäs ranta-asetakaava. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 5,5 ha, josta maa-aluetta on noin 4,2 ha. Ranta-asetakaavan laatija on arkkitehti Enni Wiljanen, YKS 645, FCG Rakennettu Ympäristö Oy.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 - kaavakokonaisuudesta Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu erillistä aluevarausmerkintää, vaan alueella on voimassa yleiset suunnittelumääräykset. Yleisten suunnittelumääräysten lisäksi on osoitettu seuraavat viiva- ja ominaisuusmerkinnät: Natura 2000 - alue ja kaukolämmön siirron yhteystarve.

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton 22.4.1996 hyväksytty Porvoon maalaiskunnan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava. Alue on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalous-alueeksi, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Suunnittelualueella on voimassa osittain ranta-asetakaavat R58, Rånäs ranta-asetakaava, sekä R70, Rånäs II ranta-asetakaava.

- Rånäs II ranta-asetakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yksi RA-rakennuspaikka kortteliin 4.
- Rånäs ranta-asetakaavassa puolestaan suunnittelualue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä osin puistoksi (VP-1) ja venevalkamaksi (LV). Puistoalueelle (VP-1) on osoitettu rakennusoikeutta 60 kerrosneliömetrin kokoiselle saunarakennukselle (sa-1).
- Puistoalue (VP-1) on varattu korttelin 2 yhteiskäyttöä varten, ja alueelle saa rakentaa yhden yhteiskäyttöisen saunan (sa-1). Kortteli 2 on loma-asumista ja matkailua palvelevien rakennusten

Kaupunkikehityslautakunta

- korttelialuetta (RM-1), joka sijoittuu kallioalueelle. Kortteli 2 ei kuulu nyt käsiteltävään suunnittelualueeseen.
- Myös venevalkama (LV) on tarkoitettu RM-1-korttelialueen yhteiskäyttöä varten. Kaavamääräysten mukaan alueelle saa sijoittaa enintään seitsemän venepaikkaa.
 - Kaavamääräyksen mukaan MY-alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot on säilytettävä ja ylläpidettävä mahdollisimman hyvin. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-, RM-1 ja TV-alueille ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

Alueen nykytila

Kiinteistön Rånäs, 638-479-4-43, ranta-alueella suunnittelualueen keskeisellä paikalla sijaitsee saunarakennus, joka on alun perin osoitettu palvelemaan Rånäsin ranta-asemakaavan RM-1-korttelialuetta. Voimassa oleva ranta-asemakaava sallii enintään 60 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen. Saunarakennus on toteutettu kahtena n. 30 k-m²:n suuruisena saunana, joiden välissä on yhtenäisen katon alle sijoittuva avoin kylmä tila. Avoin, kylmä tila myöhemmin eristetty lämpimäksi tilaksi, minkä vuoksi se tulisi lukea mukaan kerrosalaan. Saunarakennuksen läheisyydessä sijaitsee laituri. Muutoin alue on rakentamaton. Alueen alkuperäistä puustoa, erityisesti niemellä, on harvennettu merkittävästi sen jälkeen, kun Rånäsin ranta-asemakaava vahvistettiin. Alueelle on myös istutettu uutta puustoa.

Suunnittelualueen itäosassa, kiinteistöllä Pääsky II 638-479-4-31, jolla ei ole asemakaavaa, sijaitsee pieni lomarakennus (70 k-m²) sekä vähäisiä talousrakennuksia. Kiinteistön alueelta on luontoselvityksessä löytynyt puro ja norouomia, tervaleppämetsää sekä lehtoa.

Kiinteistöllä Pääsky 638-479-4-1 aikoinaan sijaitsevat rakennukset on purettu.

Tavoitteet ja viitesuunnitelma

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa rakentamisen sijoittuminen Rånäsuddenin kärkeen alueelle, jolla on aiemmin sijainnut rakennuspaikka. Tavoitteena ei ole muodostaa uusia rakennuspaikkoja, vaan siirtää rakennusoikeutta nykyisiltä rakennuspaikoilta uudelle rakennuspaikalle sekä olemassa olevalle rantasaunalle. Rakennusoikeutta siirretään Rånäs II:n ranta-asemakaava-alueella sijaitsevalta rakennuspaikalta sekä suunnittelualueen itäosassa sijaitsevalta rakennuspaikalta. Samalla olemassa olevan rantasaunan rakennusoikeutta on tarkoitus kasvattaa 60 k-m²:stä 100 k-m²:iin.

Kaavatyön tavoitteena on lisäksi selvittää alueen luonto- ja maisema-arvot sekä turvata niiden säilyminen. Rakentamista ohjataan siten, että alueen luonnonmukainen luonne säilyy mahdollisimman hyvin.

Kaupunkikehityslautakunta

Viitesuunnitelmassa uusi rakennuspaikka on sijoitettu niemelle alueelle, jolla selvitysten mukaan on aiemmin sijainnut torppa. Rakennuspaikalle on esitetty 120 k-m²:n suuruinen lomarakennus, 35 k-m²:n suuruinen vierasmaja sekä 25 k-m²:n suuruinen sauna. Suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva nykyinen rantasauna säilyisi RM-1-korttelialueen yhteiskäytössä. Sen rakennusoikeutta esitetään korotettavaksi 60 k-m²:stä 100 k-m²:iin.

Tavoitteena on, ettei rakennuspaikkojen määrä muutu. Tämän vuoksi Rånäs II:n ranta-asetelmassa osoitettu rakennuspaikka on jätetty pois viitesuunnitelmasta. Viitesuunnitelmassa ei ole tässä vaiheessa määritetty itäisimmän rakennuspaikan nykyisiä rakennuksia koskevia tavoitteita, vaan niiden säilyttämistä tai purkamista on tarkoitus arvioida kaavatyön yhteydessä.

Perustelut

Kaavan tavoitteiden mukaan suunnittelualueen rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä, vaan Rånäs II -ranta-asetelmassa osoitettu rakentamaton rakennuspaikka siirretään Rånäsuddenin kärkeen. Alueidenkäyttölain 73 §:n mukaan on katsottava, että ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Tätä ei ole vielä tarkasteltu viitesuunnitelmassa, minkä vuoksi asiaa koskeva ehto asetetaan jatkosuunnittelua koskevaan päätökseen.

Kaavan tavoitteena on myös olemassa olevan saunan laajentaminen siten, että kahden saunan välinen tila lasketaan mukaan kerrosalaan. Voimassa olevassa ranta-asetelmassa saunarakennus on osoitettu RM-1-korttelialueen yhteiskäyttöön. Näin ollen tavanomaiseen vapaa-ajan asumiseen sallittua suurempi sauna on perusteltu. Kyseinen tila sijaitsee rakennusrungon sisällä, eikä kerrosalan lisäys muuta rakennuksen kokoa eikä myöskään merkittävästi sen ulkoasua. Sen sijaan on tärkeää varmistaa, että kaavamääräykset laaditaan siten, että saunarakennus on myös jatkossa tarkoitettu RM-1-korttelialueen yhteiskäyttöön.

Tarkoituksena on sijoittaa uusi rakennuspaikka alueelle, joka on voimassa olevassa ranta-asetelmassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Voimassa olevien kaavamääräysten mukaan alueen maisema-, luonto- ja ympäristöarvot on säilytettävä ja ylläpidettävä mahdollisimman hyvin. Valitettavasti niemen metsikköä on harvennettu erittäin voimakkaasti, minkä seurauksena alue on menettänyt osan luonto- ja ympäristöarvoistaan. Alueen maisema-arvot ovat kuitenkin edelleen olemassa. Huolellisella suunnittelulla vapaa-ajan asuinrakennus voidaan sijoittaa paikalle, jossa vanha torppa on sijainnut, heikentämättä alueen maisema-arvoja.

Kaupunkikehityslautakunta

Edellä esitetyn lisäksi tulee kaavaprosessin aikana erityisesti kiinnittää huomiota hyväksyttävän rakentamisen määrään, rakentamisen massoitteeluun, sijoitteluun ja hankeen sopivuuteen rantamaisemaan, jotta suunniteltu rakentaminen täyttäisi alueidenkäyttölain 73 §:n vaatimukset ja kaava olisi mahdollista hyväksyä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on alueidenkäyttölain periaatteiden mukainen ja vastaa vuorovaikutusmenettelyltään Porvoon käytäntöä. Siinä on kuitenkin puutteita nykytilan ja nykyisten kaavojen sisältöjen kuvauksen osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee näiltä osin täydentää.

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Viitesuunnitelma

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy esitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaupunkikehityslautakunta katsoo, että ranta-
asemakaavamuutoksen suunnittelua voidaan jatkaa
viitesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden pohjalta.

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa kaikilta osin huomioon
alueidenkäyttölain (AKL) 73 §:n sisältövaatimukset. Erityisesti
seuraavat seikat tulee ottaa huomioon:

- Suunnittelualan luontoarvot on inventoitava ja otettava huomioon ranta-
asemakaavaa laadittaessa.
- Kaava-asiakirjoihin tulee liittää suunnitelma, jossa esitetään alueen
kunnallistekninen huolto. Ratkaisun tulee täyttää AKL:n vaatimukset.
- Rakentamisen massoitteelu ja sopeutuminen rantamaisemaan tulee
varmistaa kaavamääräyksin, kaava-asiakirjoihin liitettävien
havainnollistavien kuvin sekä riittävin rakennustapaohjein.
- Puistoalueen, rantasaunan ja venevalkaman tulee jatkossakin
palvella Rånäsin ranta-asemakaavan (R58) voimaan jäävässä
osassa sijaitsevaa korttelin 2 loma-asumista ja matkailua palvelevien
rakennusten korttelialuetta (RM-1).
- Uuden ranta-asemakaava-alueen yhtenäisen rakentamattoman
rantaviivan osuuden säilyminen tulee varmistaa jatkosuunnittelussa.
Yhtenäisen vapaan rantaviivan pituus ei saa vähentyä
nykytilanteeseen verrattuna.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää
nykytilakuvauksen ja kaavatilanteen kuvauksen osalta.

Kaupunkikehityslautakunta

8

Vastaus valtuustoaloitteeseen, kantatilasäännön soveltamisen joustavoittaminen kyläkoulujen lähellä

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

424/10.03.00.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot

kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Eveliina Harsia-Mikkola, kaavoittaja Camilla Stenberg

Valtuutettu Juha Kittilä on jättänyt valtuustoaloitteen (9.2.2025), jossa esitetään seuraavaa (tiivistelmä):

- Kantatilaperiaate (myöhemmin vastauksessa emätilaperiaate) on Suomessa käytettävä periaate, joka ohjaa maan jakamista ja rakennusoikeuden määrittämistä erityisesti maaseutualueilla. Se perustuu vuoden 1959 maarekisteriin, jonka avulla määritetään alkuperäisen kantatilan rakennusoikeus ja rajoitetaan myöhemmin lohkottujen alueiden rakentamista.
- Periaatteen tarkoituksena on ehkäistä hallitsematonta haja-asutusta sekä säilyttää maaseudun maisema- ja luontoarvoja. Sen avulla uusien rakennusten sijoittumista ohjataan suunnitelmallisesti siten, että ne soveltuvat ympäristöönsä ja vältetään tarpeettoman infrastruktuurin, kuten tie- ja kunnallistekniikan, rakentamista laajoille alueille.
- Kantatilaperiaatetta sovelletaan tavallisesti yleis- ja asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin rakennuspaikkojen määrä ja koko määritetään alkuperäisen emätilan pinta-alan ja kaavamääräysten perusteella. Porvoossa periaatteen mukaisia käytäntöjä noudatetaan kiinteistöjen lohkomisessa ja kaavoituksessa, vaikka siitä ei ole erikseen määrätty kaupungin hallintosäännössä tai rakennusjärjestyksessä.
- Vaikka kantatilaperiaatteesta ei säädetä laissa, sen soveltaminen perustuu maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiin sekä kuntien kaavoitusvaltaan.
- Yksi kantatilaperiaatteen tavoitteista on turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu erityisesti ranta-alueiden kaavoituksessa. Tämä johdettu periaate perustuu perustuslain vaatimukseen yhdenvertaisesta kohtelusta, ja kunnat soveltavat sitä harkintansa mukaan. Johdonmukaisuus on tärkeää, jotta periaatetta voidaan soveltaa oikeudenmukaisesti ja hyvän hallinnon periaatteiden mukaisesti.
- Kantatilaperiaatetta sovelletaan eri kunnissa eri tavoin. Kuntaliiton kannanoton mukaan kunnat voivat muuttaa linjauksiaan, kunhan ratkaisut perustuvat maankäytöllisiin perusteisiin ja noudattavat hyvän hallinnon periaatteita. Jos kantatilaperiaatteen soveltamista muutetaan, muutokselle tulee olla perustellut syyt ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu on varmistettava erityisen

Kaupunkikehityslautakunta

huolellisesti. Uutta linjaa tulee tämän jälkeen soveltaa johdonmukaisesti kaikissa tulevilla hankkeissa.

Valtuustoaloitteessa ehdotetaan haja-asutusalueiden rakentamisen ohjauksen tarkastelua siten, että rakentamisen määrää voitaisiin lisätä koulujen läheisyydessä. Aloitteessa esitetään, että yleiskaavoituksessa käytettävän niin sanotun emätilaperiaatteen soveltamista joustavoitetaan erityisesti alueilla, jotka sijaitsevat enintään viiden kilometrin etäisyydellä haja-asutusalueella sijaitsevasta koulusta.

Aloitteeseen valmistellun vastauksen yhteydessä on tarkasteltu yleiskaavoituksessa käytettäviä mitoitus- ja ohjausperiaatteita sekä niiden vaikutuksia rakentamisen sijoittumiseen.

Kaupunkisuunnittelun vastaus valtuustoaloitteeseen:

Tausta, käsitteet ja Porvoossa sovellettavat periaatteet

Emätilaperiaatteesta keskusteltaessa on tärkeää erottaa toisistaan emätilaperiaate ja mitoitusnormit. Emätilaperiaate on yksi tapa jakaa rakennusoikeutta yleiskaavoissa siten, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan turvata. Mitoitusnormilla puolestaan määritetään, kuinka paljon rakennusoikeutta suunnittelualueelle muodostuu.

Yleiskaavoituksessa emätilaperiaatteen tavoitteena on ollut varmistaa, että valitun mitoitusnormin perusteella muodostuva rakennusoikeus jakautuu suunnittelualueen maanomistajien kesken oikeudenmukaisesti siten, että

- myös maanomistajat, jotka eivät ole vielä rakentaneet alueilleen vaan ovat säilyttäneet ne tulevaa käyttöä varten, saavat osuutensa rakennusoikeudesta,
- rakennusoikeuden jakamisessa otetaan huomioon myös aiemmin lohkotut kiinteistöt, ja
- maanomistajat, jotka ovat jo myyneet tai lohkoneet rakennuspaikkoja, eivät kaavoituksen seurauksena saa lisää rakennusoikeutta niiden kustannuksella, jotka eivät ole vielä hyödyntäneet alueitaan rakentamiseen.

Emätilaperiaate ei siis ole mitoitusnormi, vaan yksi tapa jakaa suunnittelualueelle mitoitusnormin perusteella muodostuva rakennusoikeus kiinteistöjen kesken yleiskaavoituksessa. Emätilaperiaatetta ei sovelleta asemakaavoituksessa.

Mitoitusnormi on väline, jolla määritetään rakentamisen määrä. Se ilmaistaan tavallisesti rakennuspaikkoina pinta-alaa kohti (rp/ha) tai

Kaupunkikehityslautakunta

rakennuspaikkoina rantaviivakilometriä kohti (rp/rantakm), tai näiden yhdistelmänä. Mitoitusnormi määritetään erikseen kullekin suunnittelualueelle, ja sen valinta perustuu kaavan tavoitteisiin, alueen ominaisuuksiin, luonnonolosuhteisiin, sijaintiin ja muihin paikallisiin lähtökohtiin. Mitoitusnormin määrittäminen perustuu suunnittelun alkuvaiheessa tehtävään huolelliseen ja laaja-alaiseen arviointiin.

Saaristoalueiden osayleiskaavoissa on pitkään käytetty vyöhykejakoja, jossa rakennuspaikkojen määrä rantaviivakilometriä ja pinta-alaa kohden on suurempi mantereella ja sisäsaaristossa ja pienenee siirryttäessä ulommas saaristoon. Rakennuspaikkojen määrän lisäksi myös rakennusten kokoa ja rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on sovitettu alueen herkkyyteen siten, että mantereen ja sisäsaariston katsotaan kestävän ulkosaaristoa tiiviimpää rakentamista.

Kaavoituksessa on käytetty myös edullisuusvyöhykkeisiin perustuvia mitoitusnormeja, joissa suunnittelualue jaetaan esimerkiksi ranta-, kylä- ja haja-asutusvyöhykkeisiin rakentamistarpeen ja sijainnillisen edullisuuden perusteella. Tällainen mitoitusperiaate on valittu esimerkiksi Fagersta–Voolahti–Grännäs–Gäddragin osayleiskaavan laadinnassa. Käytännön kokemuksia vyöhykepohjaisen mitoituksen soveltamisesta on saatu myös Kilpilahden–Kulloon–Mickelsbölen osayleiskaavan tarkasteluissa. Näissä tarkasteluissa kylien keskeisille alueille on voitu osoittaa merkittävästi enemmän rakennuspaikkoja kuin reuna-alueille.

Samantyyppisiä mitoitusperiaatteita on käytetty myös Emäsalon ja Haksalon, Onaksen saariston sekä Pellingin saariston osayleiskaavoissa. Näissä osayleiskaavoissa mitoitus perustuu edullisuusvyöhykkeisiin, kuten ranta-, kylä- ja haja-asutusvyöhykkeisiin. Rantavyöhyke on lisäksi jaettu merivyöhykkeeseen, ulkosaaristovyöhykkeeseen, sisäsaaristovyöhykkeeseen ja mannervyöhykkeeseen. Mitoitus on suurempi rakentamisen kannalta edullisilla alueilla, kuten kyläkeskuksissa ja koulujen läheisyydessä. Syrjäisemmillä alueilla sekä ulkosaaristossa on sovellettu tätä alhaisempaa mitoitusta. Näissä osayleiskaavoissa mitoitusnormin perusteella muodostuva rakennusoikeus on jaettu kiinteistöjen kesken emätilaperiaatteen mukaisesti. Rakennusoikeuden voidaan arvioida olleen tarkoituksenmukaisesti mitoitettu, koska kaava-alueilla on edelleen käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Fagersta–Voolahti–Grännäs–Gäddragin osayleiskaavan luonnosvaiheen mitoitusperiaatteita valmisteltaessa tarkasteltiin vaihtoehtoisten mitoitusnormien lisäksi myös vaihtoehtoisia tapoja jakaa rakennusoikeus alueen kiinteistöjen kesken. Kaavatyöhön osallistuva kyläläisistä koostuva kokemusasiantuntijaryhmä kannatti

Kaupunkikehityslautakunta

rakennusoikeuden jakamista emätilaperiaatteen mukaisesti. Ryhmän näkemyksen mukaan periaate huomioi paremmin ne kiinteistöt, joiden rakennusoikeutta ei ole vielä käytetty, ja johtaa siten uudisrakentamisen tasapuolisempaan jakautumiseen suunnittelualueella.

Mitoitusnormi sekä rakennusoikeuden jakamiseen käytettävä periaate ovat toisistaan erillisiä ratkaisuja. Mitoitusnormin avulla voidaan ohjata rakentamisen määrää ja sijoittumista alueen eri osissa. Rakennusoikeuden jakamisen periaatteella puolestaan huolehditaan siitä, että kaavassa muodostuva rakennusoikeus jakautuu maanomistajien kesken tasapuolisella, johdonmukaisella ja oikeudellisesti kestäväällä tavalla.

Mitoitus- ja emätilaperiaatteiden lisäksi kyläkaavoitusta ohjaa Porvoossa kylärakenneohjelma. Kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymässä kylärakenneohjelmassa määriteltiin periaatteet, joiden mukaisesti Porvoon väestönkasvua ja palveluita ohjataan ensisijaisesti kaupunkialueille sekä kuuteen palvelukylään. Palvelukylien ympärille sijoittuva maaseutu ja elinvoimainen saaristo kehittyvät hallitusti. Näillä alueilla kaupunki tarjoaa liikkuvia palveluja sekä virkistyspalveluja. Asukkaiden vapaaehtoistoimintaa tuetaan kaikissa kylissä.

Kylärakenneohjelma kuvaa Porvoon kylärakenteen kehittämistavoitteet vuoteen 2030 saakka. Ohjelman tarkoituksena on ohjata haja-asutusalueiden kaavoitusta, maapolitiikkaa ja rakentamista. Linjaukset tukevat kyläasukkaiden elinolosuhteiden ja elinympäristön kehittämistä sekä kaupungin palvelujen järjestämistä haja-asutusalueilla. Samalla ohjelma luo edellytyksiä yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi, kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi ja kaupungin talouden kestävälle hoidolle.

Johtopäätökset ja jatkotoimet

Aloitteessa esitetyt tavoitteet rakentamisen painopisteen ohjaamisesta palvelujen läheisyyteen ovat perusteltuja. Rakentamisen suuntaaminen kylien ja taajamien keskeisille alueille tukee eheää yhdyskuntarakennetta, palvelujen saavutettavuutta sekä kestävästä liikkumisesta edellytyksiä.

Yleiskaavoituksessa emätilaperiaate on yksi vakiintuneista tavoista jakaa rakennusoikeus maanomistajien kesken siten, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu. Periaate liittyy rakennusoikeuden jakamiseen eikä rakentamisen määrää määrittävien mitoitusnormien valintaan.

Kaupunkikehityslautakunta

Rakentamisen määrään ja sijoittumiseen voidaan vaikuttaa erityisesti mitoitusnormien ja mitoitusvyöhykkeiden avulla. Vyöhykepohjaisella tarkastelulla rakentamista voidaan ohjata palvelujen, koulujen, liikenneverkon ja muun kylärakenteen kannalta tarkoituksenmukaisille alueille. Näin kylien keskeisille alueille voidaan osoittaa enemmän rakentamista kuin syrjäisemmille alueille riippumatta siitä, mitä periaatetta rakennusoikeuden jakamiseen kiinteistöjen kesken käytetään.

Emätilaperiaate on vakiintunut tapa jakaa rakennusoikeutta maanomistajien kesken. Kokemukset Fagersta–Voolahti–Grännäs–Gäddragin esimerkki osoittavat, että se koetaan myös oikeudenmukaisena periaatteena. Periaate on kuitenkin monimutkainen ja vaikeasti omaksuttava. Monet asukkaat ja maanomistajat pitävät sitä vanhentuneena ja kyseenalaistavat sen. Periaatteen soveltaminen on myös resursseja ja aikaa vaativaa. Lisäksi sen monimutkaisuus lisää vaikeasti havaittavien virheiden riskiä. Muiden menettelytapojen ja periaatteiden soveltuvuutta on perusteltua arvioida. Keskeiseksi kysymykseksi tällöin nousee, miten maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan varmistaa oikeudellisesti kestävällä ja johdonmukaisella tavalla. Tämä edellyttää vaihtoehtojen, niiden vaikutusten ja oikeudellisten edellytysten tarkempaa selvittämistä.

Rakennusoikeuden jakamisen vaihtoehtoja emätilaperiaatteelle on syytä tarkastella erillisessä selvityksessä. Tarkastelussa tulee ottaa huomioon myös mahdollisen uuden menettelyn johdonmukainen soveltaminen sekä sen suhde aiemmin toteutuneeseen rakentamiseen ja käytettyyn rakennusoikeuteen. Selvitys olisi tarkoituksenmukaisinta laatia seuraavan kyläalueelle laadittavan osayleiskaavan valmistelutyön yhteydessä.

Selvityksen lopputulosta ei voida ennakoida. Sen perusteella voidaan tunnistaa oikeudellisesti kestävä ja tarkoituksenmukainen vaihtoehto emätilaperiaatteelle, mutta on myös mahdollista, ettei nykyistä menettelyä parempaa tapaa löydy. Tavoitteena on kuitenkin selvittää, voidaanko rakennusoikeuden jakamisessa siirtyä jatkossa menettelyyn, jossa emätilaperiaatetta ei tarvitse soveltaa ja jossa maanomistajien tasapuolinen kohtelu voidaan edelleen turvata.

Liite

Valtuustoaloite, Juha Kittilä (9.2.2025)

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu teksti annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja antaa sen edelleen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Päätös tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

9

Poikkeamislupa, Kardrag

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
2074/10.03.00.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot

kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Camilla Stenberg, kaavasuunnittelija Annukka Debenjak-Ijäs, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kiinteistölle 638-431-1-186 haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen (enintään 100 k- m²) rakentamiselle.

Kiinteistö sijaitsee noin 18 km Porvoon keskustasta kaakkoon, Kardragin kylässä, pienen niemenkärjen juuressa. Kiinteistön koko on 0,9973 ha. Kohteena olevalla rakennuspaikalla sijaitsee ennestään saunarakennus, varasto ja venevaja. Kiinteistöön kuuluu rantaviivaa noin 150 metriä.

Kiinteistölle on olemassa oleva tie-, vesi- ja jätevesiyhteys. Idässä ja lännessä kohdekiinteistö rajautuu Pieneen Pernajanlahteen, jolla sijaitsee Natura 2000 –alue. Pohjoispuolella, niemen kärjessä, sijaitsee yhteinen veneensäilytys- ja laskupaikka. Alue kuuluu Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden oikeusvaikutuksettomaan osayleiskaavaan, jossa kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5).

Perustelut

Kysymyksessä on vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen ranta-alueelle ilman AKL 72 § mukaista kaavaa ja alle 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kyse on jo rakennetusta rakennuspaikasta ja sen täydennysrakentamisesta. Rakennuspaikka on muodostunut jo saunarakennukselle rakennuslupaa myönnettäessä. Suunniteltu vapaa-ajan asuinrakennus sijoittuu olemassa olevan saunarakennuksen ja talousrakennusten pihapiiriin, eikä merkittävästi laajenna käytettyä rakennuspaikkaa rakentamattomalle alueelle. Vapaan rantaviivan määrä ei hankkeen takia vähene. Haettu hanke ei aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristössä, jossa jo nyt sijaitsee useita pysyvän ja vapaa-ajan asumisen asuinrakennuksia.

Rakennushanke ei vaadi uuden tieyhteyden perustamista. Kytkeytyessään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkkoon uusi vapaa-ajan asuinrakennus ei kuormita rakennuspaikan ympäristöä. Metsäisellä kiinteistöllä suunniteltu rakennuksen sijainti

Kaupunkikehityslautakunta

huomioi hyvin rakennuspaikan maastonmuodot, eikä suunniteltu rakennus hallitse rantamaisemaa, vaikka Porvoon rakennusjärjestyksen mukainen vähimmäisetäisyys rantaviivaan ei täyttyisi.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua 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. Hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä.

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 rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 koskien vapaa-ajan asuinrakennuksen etäisyyttä rannasta.

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5037

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy rakentamislain 57 §:n nojalla haetun poikkeamisluvan liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5037 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

10

Poikkeamislupa, Kalax

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
2170/10.03.00.03/2026

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

Kiinteistölle 638-429-2-12 haetaan poikkeamislupaa vapaa-ajan asuinrakennuksen (100 k-m²) muuttamisesta omakotitaloksi.

Rakennuspaikka sijaitsee Pikku Pernajanlahden itärannalla. Rakennuspaikan pinta-ala on 1,0400 ha ja sen rantaviivan pituus on noin 30 metriä. Rakennuspaikka on liitetty yleiseen vesijohtoon. Alueella ei ole jätevesiviemäriverkostoa.

Rakennuspaikalla sijaitsee rakennusluvalla toteutettu vapaa-ajan asuinrakennus (100 k-m²) (lupatunnus 638-2021-873) sekä suojakatos (lupatunnus 638-2021-876). Lisäksi rakennuslupa on myönnetty korvaavalle saunarakennukselle (25 k-m²) (lupatunnus 638-2021-874) ja vierasmajalle (35 k-m²) (lupatunnus 638-2021-875). Hakemuksen mukaan kiinteistönomistajan tavoitteena on, että saunarakennuksen ja vierasmajan rakentaminen aloitetaan kesällä 2026, jolloin myös vanha saunarakennus ja kaksi talousrakennusta puretaan.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole kaupallisia eikä julkisia palveluja. Rakennuspaikka sijaitsee noin 16 km:n etäisyydellä Porvoon keskustan palveluista ja noin 8 km:n etäisyydellä lähimmästä ruotsinkielisestä koulusta Sannaisissa. Suomenkieliseen kouluun on pidempi matka (Ilolaan tai keskustaan).

Peruskartan sekä rakennus- ja huoneistorekisterin tarkastelu osoittaa, että lähialueella on useita samankokoisia tai suurempia omarantaisia rakennuspaikkoja. Tarkastelu osoittaa myös, että suurin osa alueen ranta-alueen rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja. Ranta-alueella sijaitsee vain muutamia omakotitaloja. Suurin osa niistä on rakennettu 1900-luvun alkupuolella, ja ne eivät sijaitse yhtä lähellä rantaviivaa kuin vapaa-ajan asuinrakennukset.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Porvoon maalaiskunnan valtuuston vuonna 1996 hyväksymässä oikeusvaikutuksettomassa kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5).

Kaupunkikehityslautakunta

Maakuntakaavassa Pikku Pernajanlahti on osoitettu Natura 2000 - alueeksi. Muita alueisiin kohdistuvia aluevarauksia maakuntakaavassa ei ole. Maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaan ympärivuotista asumista on ensisijaisesti ohjattava maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittymiin. Näiden alueiden ulkopuolella tapahtuvan asuinrakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset.

Perustelut

Kyse on vapaa-ajan asuinrakennuksen muuttamisesta omakotitaloksi ranta-alueella, joka on alueen oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5). Maakuntakaavassa alueelle ei kohdistu aluevarauksia, eikä yleisten suunnittelumääräysten mukaan ympärivuotista asumista tule ensisijaisesti sijoittaa alueelle. Haettu hanke ei ole alueen maankäyttötavoitteiden mukainen.

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, jossa suurin osa rakennuskannasta on vapaa-ajan asuntoja. Mikäli haettuun hankkeeseen suostuttaisiin, lisäisi se painetta myöntää vastaavia lupia vakituiseen asumiseen myös alueen muille vastaaville kiinteistöille maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Tämä johtaisi siihen, että suunnittelematon vakituinen asuminen lisääntyisi huomattavasti ranta-alueella, joka sijaitsee etäällä kaupallisista ja julkisista palveluista.

Vakituiseen asumisen lisääminen ranta-alueella tulisi tutkia kaavoituksella, jolloin voidaan yksittäistä kiinteistöä laajemmin ottaa huomioon myös muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja alueen muu maankäyttö. Yksittäisellä lupaharkinnalla tämä ei ole mahdollista. Poikkeamisluvalla ei voida sallia sellaista rakentamista tai käyttötarkoituksen muutosta, jota ei voitaisi osoittaa kaavoituksella myös alueen muille vastaaville maanomistajille. Poikkeamisluvalla sallittu rakentaminen ei saa myöskään estää myöhemmin yleiskaavan tai asemakaavan erityiset sisältövaatimukset täyttävän kaavan laatimista.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että poikkeamisluvan myöntäminen haetulle hankkeelle aiheuttaisi rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä ja edellytyksiä hakemuksen hyväksymiselle ei ole.

Rakentamisrajoitus

Kaupunkikehityslautakunta

- Rakentaminen ranta-alueella ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (Alueidenkäyttölaki 72 § 1 mom.)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituutta.

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5029

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta ei hyväksy rakentamislain 57 §:n nojalla haettua poikkeamislupaa liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5029 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

11

Tontinluovutuskilpailu, Lundinkadun pääte, asemakaava 529, kiinteistö 638-2-32-18

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

2188/10.00.02.04/2026

Valmistelu ja lisätiedot

tonttipäällikkö Pekka Söyriä, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaupunginarkkitehti Markku Partanen, asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Lundinkadun (itäisessä) päätteessä sijaitsee entinen Porvoon kaupungin terveydenhuollon ja hallinnon kortteli kerroksellisine rakennuskantoineen. Kokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 638-2-32-18. Kiinteistöllä on voimassa asemakaava AK-529, josta ilmenee seikkaperäisesti rakentamisen laajuus ja suojeluarvot. Asemakaavan selostuksesta saa myös hyvän yleiskuvan rakennuskannan historiasta. Asemakaavaan liittyy sitovalla kaavamääräyksellä noudatettavaksi määrätty rakentamistapaohje viitesuunnitelmiseen.

Kiinteistön laajuus on 7 606 m² ja sille on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7 155 k-m² asumiseen, erityisasumisen sekä liikerakentamiseen. Vähintään 2000 k-m² tulee toteuttaa palveluasumisena ja siihen liittyvänä palvelutilarakentamisena. Liike-, toimisto- ja ravintolatilaa tulee toteuttaa 750 k-m² suojeltuihin rakennuksiin tai maantasokerroksiin. Lisäksi asukkaiden yhteiskäyttötiloja on toteutettava 1,5 % korttelin uudisrakennusten kerrosalasta ja sen saa toteuttaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Suojeltuja suojelumerkinnällä sr-1 ovat hirsirunkoiset entinen sairastupa (F. A. Sjöström, 1883 ja laajennusosat 1900 – 1926) ja sairaalan laajennusosa (J. V. Rinne, 1920-luku), yhteensä 680 + 555 k-m². Lisäksi asemakaavassa on suojeltu merkinnällä sr-2 kaksi osaa entisestä kivisairaalaan (Uno Ullberg, 1939), yhteensä 590 k-m², mutta tavoitteena on hakea suojelumääräyksestä sr-2 poikkeamista siten, että em. kivisairaalan osat voidaan korvata saman kokoisilla uudisrakennuksilla.

Tontti vuokrataan tarjouskilpailun perusteella.

Tontille jäävät suojellut rakennukset myydään tarjousten perusteella.

Porvoon kaupunki purkaa muut paitsi sr-1 merkinnällä osoitetut hirsirakennukset, kun sr-2 -merkinnällä suojeltujen kivisairaalan osien purkamisen mahdollistava poikkeamislupa on saanut

Kaupunkikehityslautakunta

lainvoiman. Tontin ei-suojeltujen rakennusten purkamista voidaan tarvittaessa aikaistaakin.

Tavoitteena on, että rakennukset ovat purettuina 28.2.2027 mennessä. Tontti voidaan luovuttaa, kun rakennukset ovat purettuina ja tontti rakentamiskelpoinen.

Tarjousten tulee täyttää seuraavat kriteerit:

- Tontti tulee rakentaa hyväksytyn asemakaavan mukaisesti, kuitenkin siten, että yllä kuvattujen asemakaavamääräyksellä sr-2 suojeltujen kivisen entisen sairaalarakennuksen fragmenttien, yhteensä 590 k-m² suojelu pyritään purkamaan poikkeamislupamenettelyllä.
- Suojellut puurakennukset (sr-1) tulee korjata muun rakentamisen yhteydessä.
- Pihasuunnitelman tulee saavuttaa Porvoon viherkertoimen vihertehokkuusluku.
- Tontti luovutetaan asemakaavassa osoitetun mukaiseen asumiseen, osittain palveluasumiseen ja vähäisemmin liikerakentamiseen.
- Kilpailun voittajan tulee sitoutua toteuttamaan hanke kahden vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.
- Palveluntuottajatahona toimivalla on kokemusta palveluasumisen palveluiden tuottamisesta
- Hankkeen rahoittajilla on vakuuttavat taloudelliset resurssit hankkeen toteuttamiseksi

Tontin ostaja valitaan hyväksytyjen tarjousten jättäneiden joukosta seuraavien valintakriteerein:

Laatutekijät yhteensä 60 %

Tarjottu vuosivuokra 30 %

Säilytettävistä puurakennuksista (sr-1) tarjottu hinta 10 %

Laatutekijät arvioidaan seuraavien selvitysten perusteella:

- Palvelutoimintakonsepti toimijoiheen
- Selvitys hankkeen rahoituksesta
- Yrityksen liikevaihto ja kannattavuus
- Alustava suunnitelma uudis- ja korjausrakentamisesta.

Alustavan suunnitelman osana tulee olla vähintään:

- Asemapiirros mittakaavassa 1:500
- Pihasuunnitelma
- Rakennusten käyttötarkoitukset
- Väritetty korttelijulkisivu itäkoilliseen eli Vänrikinkadulle materiaalimerkinnoin

Kaupunkikehityslautakunta

- Katu- tai pihanäkymäperspektiivikuva ja alueaksonometria vapaavalintaisesta kuvakulmasta

Laatua arvioitaessa huomioidaan miten ehdotus täyttää rakentamistapaohjeessa esitetyt vaatimukset.

Tarjoukset on jätettävä viimeistään vuoden 2026 lopussa myöhemmin erikseen määriteltävällä tavalla.

Tontti vuokrataan valtuuston hyväksymien Tonttien yleiset luovutusehdot 1.9.2025 – 31.8.2026 mukaisin ehdoin.

Porvoon kaupungilla on oikeus hyväksyä taikka hylätä tehdyt tarjoukset.

Asemakaava AK 529, Lundinkadun pääte, liitteineen löytyy osoitteesta <https://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/529-lundinkadun-paate/>

Liitteet:

Sijaintikartake kiinteistöstä

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, että Lundinkadun päätteen tontti 638-2-32-18 luovutetaan tarjouskilpailun kautta.

Kaupunkikehityslautakunta päättää oheiset kriteerit ja ohjeet tarjouskilpailun valintamenettelyksi.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

12

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Porvoon kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 28.4.2026 § 77 tehdyn valituksen johdosta

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
282/10.03.01.00.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot
maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen, konsernijuristi Tiina Fiskaali;
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

██████████ on tehnyt valituksen Helsingin hallinto-oikeudelle Porvoon kaupungin kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 28.4.2026 § 77, jolla on hylätty oikaisuvaatimus kaupunki-infrajohtajan päätöksestä 23.2.2026 § 70 Sikosaarentien kunnossapidon lopettamisesta.

Valituksessa vaaditaan, että kaupunkikehityslautakunnan päätös 28.4.2026 § 77 kumotaan, asia palautetaan Porvoon kaupungille uudelleen valmisteltavaksi, ennen uuden päätöksen tekemistä kaupungin tulee laatia riittävät selvitykset valituksessa tarkemmin yksilöidyistä seikoista ja että hallinto-oikeus kieltää päätöksen täytäntöönpanon tai määrää sen keskeytettäväksi valituksen käsittelyn ajaksi.

Hallinto-oikeus pyytää valituksen johdosta kaupunkia antamaan lausunnon ja toimittamaan hallinto-oikeudelle kaikki valituksen kohteena olevan päätöksen perusteena olevat asiakirjat. Lausunnon antamiselle pyydettiin lomakauden vuoksi lisää aikaa, ja määräaika lausunnon ja asiakirjojen toimittamiselle on 30.9.2026.

Toimivallan peruste Porvoon kaupungin hallintosääntö 38.1 §

Liitteet:

1. Valitus hallinto-oikeudelle 8.6.2026
2. Hallinto-oikeuden lausuntopyyntö
3. Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle liitteenä olevan lausunnon.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

13

Katutarkastajan viran perustaminen

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
2158/01.01.00.00/2026

Valmistelu ja lisätiedot

kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström, tuotantopäällikkö Matias Pietilä,
hallintopäällikkö Sirpa Salminen, etunimi@sukunimi@porvoo.fi

Kaupunki-infran kunnossapito tukee kaupungin vakauttamislinjauksia uudistamalla työnjohto- ja tuotantomallia. Muutoksen tavoitteena on varmistaa kunnossapidon resurssien tarkoituksenmukainen kohdentaminen sekä toiminnan tehokkuuden, laadun ja hallittavuuden parantaminen. Osa uudistuksesta edellyttää muutoksia työtehtävissä. Tämän perusteella ehdotetaan toisen katutarkastajan viran perustamista, sillä katualueiden valvonta-, lupa- ja tarkastustehtävät muodostavat oman erikoistuneen vastuualueensa. Samalla voidaan huomioida valvonta-, tarkastus- ja luvitustehtävien määrän lisääntyminen

Katutarkastajan työnkuvaan kuuluu muun muassa katualueilla tehtävien kunnossapito- ja kaivutöiden luvitus, valvonta, tarkastukset ja katselmukset, katualueiden käytön ohjaus, lupaprosessien koordinointi sekä siirtokehotusten laatiminen.

Työtehtävä sisältää julkisen vallan käyttöä erityisesti siirtokehotusten antamisen sekä katualueiden käyttöön liittyvän valvonnan yhteydessä, minkä vuoksi työtehtävän hoitaminen edellyttää virkasuhdetta. Virkasuhde mahdollistaa työtehtävään kuuluvan päätöksenteon, valvonnan ja viranomais tehtävien hoitamisen lainsäädännön sekä kaupungin toimivaltamääräysten mukaisesti.

Viran tehtävissä osallistutaan kunnossapidon työnjohtotehtäviin ja päivystykseen, mutta tehtävän pääasiallinen sisältö muodostuu katualueiden viranomaisluonteisista valvonta-, tarkastus- ja lupatehtävistä. Virassa on merkittävä vastuu, vaativuus ja itsenäinen harkinta.

Kaupungin henkilöstöasioiden koordinoitua ja palkkausjärjestelmien laatimista, määrittelyä ja tulkintaa varten oleva palkkausryhmä on käsitellyt 24.8.2026 nimikkeen sopivuutta ja TS TVA-ryhmä on määritellyt viran palkkauksen ja tehtävät linjassa toisen katutarkastajan viran sisällön kanssa.

Kaupunki-infran palvelualueella vapautuu 17.9.2026 lähtien samaan hinnoittelutunnukseen sisältyvä ja palkkatasoltaan vastaava varikkomestarin tehtävä. Vakauttamisohjelman hengen mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta

vapautuvia työtehtäviä tarkastellaan niiden vapautuessa. Koska uudessa organisointimallissa on tärkeämpää sujuvoittaa toimintaa katutarkastajan viralla ja järjestää vapautuvan tehtävän työt toisella tavalla, ehdotetaan että varikkomestarin vapautuva tehtävä lakkautettaisiin, jos katutarkastajan virka perustetaan. Tällä tavoin toiminnan organisointi ei lisää olemassaolevia henkilöstökustannuksia.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle katutarkastajan viran perustamista ja mikäli kaupunginhallitus perustaa katutarkastajan viran, samalla lakkautettaisiin varikkomestarin tehtävä sekä myönnettäisiin täyttölupa viran täyttämiseksi.

Päätös tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

14

Oikaisuvaatimus kaupunki-infrajohtajan päätökseen 14.8.2026 §201 aidan vahingosta

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

1962/03.07.02.00/2026

Valmistelu ja lisätiedot
Kaupunginlakimies Johanna Päivärinta
johanna.paivarinta2@porvoo.fi

██████████ on 14.8.2026 saapuneella oikaisuvaatimuksella hakenut oikaisua kaupunki-infrajohtajan viranhaltijapäätökseen 14.8.2026 § 201. Päätöksellä hylättiin hakijan vahingonkorvaushakemus aidalle aiheutuneesta vahingosta.

Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että Porvoon kaupunki korjaa lumiauran aiheuttamat vauriot hakijan aidalle omalla kustannuksellaan. Vaatimus koskee työnnetyn lumen vuoksi vääntyneen aidan oikaisemista sekä sen uudelleenkiinnittämistä perustuksiinsa siten, että aita on taas vahinkoa edeltävässä kunnossa.

Kyseessä ei ole loppuun kulunut tai "vanha" aita, vaan hyväkuntoinen, vuonna 2019 perustettu aita, joka vaurioitui talvella auraustoiminnan vuoksi (raskas lumi painanut aita). Hakemuksessa ei vaadittu kaupunkia maksamaan uutta aita. Koska kyseessä on kaupungin talvikunnossapidon huolimattomuudesta aiheutunut mekaaninen vaurio (eikä normaali kuluminen), on kohtuullista, että kaupunki järjestää aidan korjauksen ja suorituksen.

Perustelut

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen, jolle siitä, mitä tässä laissa säädetään, muuta johdu.

Lain 5 luvun 5 §:n mukaan esinevahinkona on korvattava esineen korjauskustannukset ja vahingosta aiheutuneet muut kulut sekä arvonalennus taikka tuhoutuneen tai hukatun esineen arvo ja lisäksi tulojen tai elatuksen vähentyminen.

Asiassa on jäänyt näyttämättä, että hakijan aidan vauriot olisivat syyhteydessä yksin katualueen kunnossapidon laiminlyöntiin tai että kaupunki olisi muutoin vahingonkorvauslain mukaisesti vastuussa aiheutuneesta vahinkotapahtumasta.

Asiassa ei ole näytetty toteen sellaista vahinkoa, jonka voitaisiin katsoa olevan seurausta kaupungin huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kaupunki ei siten ole asiassa korvausvelvollinen.

Kaupunkikehityslautakunta

Viranhaltijapäätöstä ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut lainkohdat Vahingonkorvauslaki 2 luku 1 §, 3 luku 1 §, 5 luku 1 §

Liite oikaisuvaatimus
kaupunki-infrajohtajan päätös §201 2026
Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkikehityslautakunta

15

Kaupunkikehityslautakunnan vuoden 2027 talousarvio ja vuosien 2028-2029 taloussuunnitelma

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

2239/02.02.00/2026

Valmistelu ja lisätiedot

Controller Riku Muurinen, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kuntalain mukaan valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi sekä taloussuunnitelma kolmeksi tai useammaksi vuodeksi.

Talousarviovuosi on taloussuunnitelman ensimmäinen vuosi ja talousarviossa hyväksytään toimialojen toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet, sekä käyttötalous- ja investointimäärärahat. Lisäksi taloussarvion yhteydessä valtuusto hyväksyy muita sitovia ohjeita kuten esimerkiksi sitovuustasomääräykset.

Kaupunginvaltuuston vahvistettua talousarvion on toiminnassa ja taloudenhoidossa noudatettava talousarviota ja siinä määritellyjä sitovia tavoitteita. Kaupunginhallitus on laatinut talousarvion laadintaohjeet, jotka sisältävät myös talousarviokehyykset tulevalle vuodelle.

Kaupunkikehityslautakunnan vuoden 2027 talousarvion mukaiset toimintatuotot ovat 16 656 000 euroa mikä on 5,2 % enemmän kuin vuoden 2026 käyttösuunnitelmassa. Lautakunnan toimintakulut ovat talousarviossa 26 629 016 euroa mikä on 3,2 % vähemmän kuin vuoden 2026 käyttösuunnitelmassa.

Lautakunnan investointikokonaisuus vuodelle 2027 on 16 960 000 euroa. Summa kattaa kaikki rakentamishankkeet, maa-alueiden hankinnat sekä irtaimen omaisuuden hankinnat.

Lautakunnan alaiselle toiminnalle on laadittu liitteenä oleva talousarviosuunnitelmaehdotus, joka pitää sisällään talousarvion tekstiosan sekä määrärahaesitykset käyttötaloudelle ja investoinneille.

Liite:

Kaupunkikehityslautakunnan talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitys vuosille 2027-2029

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevan

Kaupunkikehityslautakunta

talousarvioehdotuksen vuodelle 2027 ja vuosien 2028-2029 taloussuunnitelman.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

16

Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 25.8.2026 kokouksesta lähtien

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026

30/00.00.02.01/2026

Valmistelu ja lisätiedot

asiakkuuskoordinaattori Birgitta Forssell, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin hallintosäännön (27.5.2026) 101 §:n mukaisesti kuntalaisaloitteet vastauksineen tulee antaa tiedoksi sille luottamuselimelle, jonka alaisuuteen aloitteen vastaaminen katsotaan valmistelun toimesta kuuluvan.

Lautakunnalle annetaan tiedoksi saapuneet kuntalaisaloitteet sekä viranhaltijoiden käsittelemät vastaukset 25.8.2026 kokouksesta lähtien.

Liitteet

Kuntalaisaloite, vaaran paikka risteyksessä

Vastaus aloitteeseen, vaaran paikka risteyksessä

Vastaus aloitteeseen, lupiinien torjunta

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää

1

merkitä tiedokseen liiteaineiston mukaisen kuntalaisaloitteen

2

todeta loppuun käsitellyksi aloitteet, joihin on vastattu sekä lähettää vastattu aloite tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.