Sijoittamislupa, Vanhamoisio

Kaupunkikehityslautakunta 13.10.2026 § 162
1262/10.03.00.12/2026

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavasuunnittelija Annukka Debenjak-Ijäs, lupavalmistelu@porvoo.fi

Noin 5000 m² kokoiselle määräalalle kiinteistöstä 638-418-11-7 haetaan sijoittamislupaa omakotitalon (155 k-m², 1 krs.) rakentamiselle.

Kiinteistö sijaitsee noin 7,5 km Porvoon keskustasta pohjoisluoteeseen Vanhamoision kylässä, Kerkkoon kyläkeskuksen luoteispuolella. Lohkottava määräala sijoittuu laajan peltoalueen keskellä sijaitsevan, puustoisen kumpareen kupeeseen, sen länsipuolelle. Suunniteltu omakotitalo on hakemuksen mukaan harjakattoinen, suorakaiteen muotoinen ja arkkitehtuuriltaan pelkistetty. Hakemus käsittää lisäksi talousrakennuksen (autotalli-varaston) rakentamisen.

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys. Porvoon veden alustavan lausunnon mukaan rakennuspaikka voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon.

Haetulta rakennuspaikalta avautuu näkymä lounaaseen, länteen ja luoteeseen päin, peltojen ja niittyjen yli. Maisemaa reunustavat Tukkilan tila etelässä sekä metsäkaistaleet etenkin lännessä ja pohjoisessa. Pelto- ja metsäalueiden rajalla sijaitsee useita ympärivuotisen asumisen omakotitaloja.

Alue on osa Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta sekä 1-luokan pohjavesialuetta, ja se rajautuu Porvoon Veden Saksanniemen ja Kerkkoon pohjavedenottamoiden suoja-alueeseen. Määräalan koillislaidalla sijaitsee muinaismuistoalue.

Oikeusvaikutuksettomassa Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa suunniteltu rakennuspaikka on osoitettu maatalousalueeksi ja arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi (MV-1). Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, ja se on osa laajaa pohjavesialuetta. Lisäksi alueella ovat voimassa vaihemaakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Perustelut
Kyseessä on omakotitalon sijoittaminen oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa maatalouskäyttöön osoitetulle peltoalueelle, joka on osa 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta sekä valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Rakennuspaikalla on mahdollista järjestää vesi- ja jätevesihuolto, ja se on kooltaan soveltuva käyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle. Rakennuspaikan laidalle on valmis tieyhteys.

Vaikka rakentaminen sijoittuu maisemallisesti herkälle alueelle, lieventää suunniteltu sijainti pienen metsäsaarekkeen kupeessa rakentamishankkeen maisemallisia vaikutuksia. Sijainti noudattaa Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen kohtaa 3.2, jonka mukaan "maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentaminen tulee sijoittaa olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan." Huolellisella suunnittelulla uudisrakennus voidaan sovittaa tyylillisesti ympäristöönsä niin, ettei hanke heikennä alueen maisemallisia arvoja merkittävästi.

Haettu rakennuspaikka sijoittuu viljellyn pellon laidalle, ojan ja puustoisen kumpareen viereen. Rakennuspaikka ei näin ollen pirsto viljelysalaa useampaan pienempään osaan. Rakennuspaikan läheisyydessä on useampia muita omakotitaloja. Haettu yksittäinen rakentamishanke ei päätöksen lupaehtojen mukaisesti toteutettuna olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaan alueen muille vastaaville kiinteistöille tulisi myöntää vastaava rakennusoikeus. Hakemuksen mukaisia, luontevasti perinteiseen maaseutumaisemaan asettuvia, ja rakennuspaikaksi soveltuvia paikkoja on alueella kuitenkin rajallisesti, eikä myönteinen sijoittamislupapäätös siten johda rakentamisen merkittävään lisääntymiseen. Jos alueen rakentamispaine tulevaisuudessa kasvaa, voi alueen lisärakentaminen edellyttää tarkemman kaavan laatimista, jolloin yksittäisille rakentamiskohteille ei enää ole edellytyksiä sijoituslupien myöntämiselle. Tilanteen ei kuitenkaan voi odottaa muuttuvan merkittävästi lähitulevaisuudessa.

Huomioitaessa tässä päätöksessä annetut lupaehdot, haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, on sopiva maisemalliselta kannalta, ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista, eikä rakentaminen aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle. Haettu rakentaminen ei myöskään olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista eikä johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista.

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

Rakentamisrajoitus
- Rakentaminen suunnittelutarvealueella (AKL 16 §)

Liitteet
638-2026-5028 päätösehdotus
638-2026-5028 sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5028 mukaisesti.

Päätös tarkastetaan heti.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5028 mukaisesti.

Päätös tarkastettiin heti.