

## Suunnittelutarveratkaisu, Epoo

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 172  
2794/10.03.00.02/2023

Valmistelu- ja lisätiedot  
kaavoittaja Camilla Stenberg, [lupavalmistelu@porvoo.fi](mailto:lupavalmistelu@porvoo.fi).

Kiinteistölle [REDACTED] haetaan lupaa omakotitalon (150 k-m<sup>2</sup>, 1 krs.) rakentamiselle.

Rakennuspaikka sijaitsee Epoontien eteläpuolella. Alueella on jo ympärivuotista asumista. Rakennuspaikan pohjoisosassa on vanha tiilirakennus, joka paikallisten tietojen mukaan on rakennettu vuonna 1949 ja on käytetty paloautotallina 1980-luvun alkuun asti. Rakennus sijaitsee maantien suoja-alueella.

Asemapiirroksen mukaan uudisrakennus sijoittuu rakennuspaikan eteläosaan, Mannolan tien läheisyyteen. Mannolan tie kulkee rakennuspaikan läpi, ja rakennuspaikka voidaan liittää siihen. Alueella on vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohto, johon rakennuspaikka voidaan liittää.

Epoo on yksi niistä kylistä, jotka valittiin palvelukyläksi kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymässä kylärakennepohjelmassa. Lähin koulu sijaitsee noin muutaman sadan metrin päässä rakennuspaikasta.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöstä [REDACTED], joka on rekisteröity 31.12.1986 ja jonka pinta-ala on 0,3150 hehtaaria. Asemapiirroksen mukaan rakennuspaikkaan on tarkoitus lisätä pienempi vuokra-alue naapurikiinteistöstä, jotta siitä saadaan tarkoituksenmukaisempi rakennuspaikka.

Kiinteistön [REDACTED] emätilana voidaan pitää kiinteistöä Fogdasbacka [REDACTED]. Sen pinta-ala oli 0,6010 ha vuonna 1959. Vuonna 1986 kiinteistö [REDACTED] jaettiin kahteen osaan lisämaiksi rajautuviin naapurikiinteistöihin. Naapurikiinteistön emätilana voidaan pitää kiinteistöä Smeds [REDACTED], jonka pinta-ala oli 79,46 ha vuonna 1959. Emätilan alueella on tällä hetkellä neljä (4) kiinteistöä, joista kolme (3) on rakennettu. Emätilan mitoitusluku on nykyisin 1 rakennuspaikka/ 26 ha.

### Perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen alueelle, jolla jo on ympärivuotista asutusta. Haettu rakennuspaikka sijaitsee olemassa olevien omakotitalojen vieressä kyläalueella.

Epoo on valittu palvelukyläksi kaupunginvaltuuston hyväksymässä kylärakennepohjelmassa. Haettu hanke on Porvoon kaupungin maankäyttötavoitteiden mukainen ja sijoittuu kyläalueelle. Haettu rakennushanke täydentää olemassa olevaa kylärakennetta ja tukee kyläalueen kestävästä kehitystä. Haettu hanke voi hyödyntää

olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Rakennuspaikka sijaitsee lähellä kyläpalveluja ja voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon sekä käyttää olemassa oleva tietä, joka kulkee rakennuspaikan läpi.

Kun otetaan huomioon alueella tapahtunut lohkominen, emätilojen koko ja niiden alueella käytetty rakennusoikeus sekä haetun rakennuspaikan sijainti, voidaan lupa haetulle rakennushankkeelle myöntää kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen perusteella ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa.

Edellä lausutuilla perusteilla haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.

Liitteet:

Lupapäätös 638-2023-5036

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5036 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti todeta, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2023-5036 mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.