

## Suunnittelutarveratkaisu, Kerkkoo

Kaupunkikehityslautakunta 01.10.2024  
1543/10.03.00.02/2024

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

Noin 1,95 ha suuruiselle määräalalle kiinteistöstä **638-434-1-88** haetaan lupaa olemassa oleville teollisuus-, varasto- ja toimistorakennuksille, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 1031 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksia on yhteensä kahdeksan.

Koko kiinteistön pinta-ala 42,6 ha ja se on rekisteröity 18.11.2000. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä sijaitsevista kahdeksasta rakennuksesta kahdelle on myönnetty rakennusluvut vuonna 2001. Kyse on teollisuusrakennuksesta (478 k-m<sup>2</sup>) sekä sosiaalitila- ja varastorakennuksesta (108 k-m<sup>2</sup>). Näiden rakennusten loppukatselmus on kuitenkin jäänyt tekemättä, joten haettu hanke koskee myös niitä. Sen lisäksi rakennuspaikalla on kuusi varastorakennusta, joille haetaan nyt ensimmäistä kertaa lupaa.

Rakennuspaikalla on toiminut hiekkapuhallusyritys vuosikymmeniä. Rakennuspaikka sijaitsee Tanhunmäentien eteläpuolella ja rajautuu metsään ja peltoon eikä näy kaukomaisemassa. Rakennuspaikan pohjoispuolella on pieni kyläalue, jossa on noin 20 omakotitaloa. Ne on rakennettu 1900-luvun alusta 2000-luvun alkuun.

Rakennuspaikka sijaitsee Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalla. Porvoon museo toteaa lausunnossaan, että rakennusryhmällä ei ole maisemallisia vaikutuksia, mikäli metsä pysyy ennallaan.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee tärkeän pohjavesialueen läheisyydessä eikä hanke saa aiheuttaa vaaraa pohjavedelle. Rakennuspaikka voidaan liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Lähin liittymispiste on noin 200 metrin päässä toimistorakennuksesta. Kiinteistöllä mäen päällä sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama muinaisjäännös, mutta sen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennuksia ja haettu rakennuspaikka ei ulotu sinne asti. Lausunnonantajilla ei ole ollut hakemuksesta periaatteellista huomautettavaa, vaan hakemusta voidaan niiden osalta puoltaa ehdoin.

### Perustelut

Kyseessä on pienimuotoinen teollisuustoiminta kyläalueen läheisyydessä. Rakennuslupa teollisuushallille myönnettiin 2000-luvun alussa ja alueella on näin ollen ollut pienimuotoista teollisuustoimintaa jo yli 20 vuotta. Haettu hanke ei muuta nykyisen teollisuustoiminnan laajuutta.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen reunalla metsän ympäröimänä, eikä siten näy kaukomaisemassa. Rakennuspaikka on tärkeän pohjavesialueen

läheisyydessä ja voidaan tarvittaessa liittää vesi- ja viemäriverkostoon, jotta pohjavesi ei vaarannu.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti, olemassa oleva kunnallistekniikka lähialueella, aikaisemmin myönnetty rakennusluvat ja toiminnan pitkäaikaisuus, voidaan lupa haetulle rakennushankkeelle myöntää kiinteistönomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimuksen perusteella ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Luvan myöntäminen haetulle hankkeelle ei myöskään muuta toiminnan luonnetta tai laajuutta, koska kyseessä ovat olemassa olevat rakennukset, joita on käytetty toiminnassa jo 20 vuoden ajan.

Päätöksessä mainituilla ehdoilla haettu hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitus:

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

Liitteet:

Lupapäätös 638-2024-5030

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2024-5030 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.