

Sijoittamislupa, Kulloo

Kaupunkikehityslautakunta 09.09.2025
2053/10.03.00.12/2025

Valmistelu ja lisätiedot:

kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Noin 5000 m² suuruiselle määrälalle kiinteistöistä 638-440-1-123 ja 638-440-8-44 haetaan sijoittamislupaa omakotitalon (250 k-m², 2 krs.) rakentamiselle.

Kiinteistön 638-440-1-123 pinta-ala on 1,0120 hehtaaria, ja se on rekisteröity 21.9.1994. Kiinteistöllä on omakotitalo vuodelta 1986. Kiinteistön 638-440-8-44 pinta-ala on 7,719 hehtaaria, ja se on rekisteröity 12.11.1997. Kiinteistö 638-440-8-44 muodostuu kahdesta palstasta ja on osittain peltoa. Kiinteistöllä 638-440-8-44 on ainoastaan lato.

Rakennuspaikka on rakentamaton metsäalue, joka rajoittuu ympärivuotiseen asutukseen. Yleinen vesijohto kulkee Helsingintien varrella noin 350 metrin päässä rakennuspaikasta. Viemäriverkosto ei ulotu aivan yhtä pitkälle ja lähin liittymiskohta on noin 450 metrin päässä rakennuspaikasta. Porvoon vesi vahvistaa, että rakennuspaikka voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon. Rakennuspaikka sijaitsee yksityistien päässä ja yksityistieltä on rakennettava oma pihatie.

Kulloo on yksi niistä kylistä, jotka valittiin palvelukyliksi kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymässä kylärakenneohjelmassa.

Alueen uuden osayleiskaavan laatiminen on aloitettu. Vuonna 2017 käynnistettiin Sköldvikin osayleiskaavan uudistamisen sekä Kulloon ja Mickelsbölen kyläasutusta ohjaavan osayleiskaavan laatiminen. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osia Svartbäckin, Åminsbyn, Mustijoen, Karlebyn ja Ali-Vekkosken kylistä. Selvitykset ja alustavat tavoitteet olivat nähtävinä syksyllä 2023 ja kaavaluonnoksen valmistelu aloitettiin vuonna 2024. Suunnittelun alustavien tavoitteiden mukaan Kulloon kylätaajamaa kehitetään kylämäisen asutuksen alueena kylärakenneohjelman mukaisesti palvelukylänä. Haettu rakennuspaikka sijaitsee Kulloon kylätaajaman kehittämisalueella.

Perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen alueelle, joka on alueen käynnissä olevan kaavoituksen alustavissa tavoitteissa osoitettu Kulloon kylätaajaman kehittämisalueeksi. Rakennuspaikan läheisyydessä on ympärivuotista asutusta. Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen tieyhteys, se voidaan liittää vesi- ja viemäriverkkoon, eikä liikenteen melutaso ylitä asuinalueelle annettuja ohjearvoja. Rakennuspaikka on sopiva asumiseen ja haettu rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta.

Haettu rakentamishanke ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia, eikä rakentaminen aiheuta naapureille haittaa. Haettu rakentamishanke on vireillä olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja tukee Kulloon kyläntaajaman kehittämistä eikä aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Haettu rakentaminen ei päätöksen lupaehdoilla olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan 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.

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.

Rakentamisrajoitukset

- Rakentaminen suunnittelutarvealueella (Aluidenkäyttölaki (AKL) 16 §)

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5023

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5023 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.