

Lupa- ja valvontalautakunta

Aika 23.09.2025 klo 17:00 -

Paikka Nimbustalo, 4. kerroksen kokoushuoneet Salonki ja Kammar

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Rakennusvalvontapäällikön ja tarkastajien luvat	5
4	Lupa- ja valvontalautakunnan vuoden 2026 talousarvio ja vuosien 2027-2028 taloussuunnitelma	6
5	Velvoitteen asettaminen Rakentamislain (751/2023) 147 §:n tarkoittamassa hallintopakkoasiassa	8
6	Toimenpidepyyntö lupa- ja valvontalautakunnalle: Luvanvastainen rakentaminen	15
7	Toimenpidepyyntö lupa- ja valvontalautakunnalle: Luvaton rakennushanke	17
8	Toimenpidepyyntö lupa- ja valvontalautakunnalle: Majoitustoiminta	18
9	Rakentamislupa, Aleksanterinkaari 1, S-Market Näsi	20
10	Rakentamislupa, Ylikentie 148, Sannainen	21
11	Rakennusjärjestyksen uudistaminen	23
12	Ilmoitusasiat	27
13	Ajankohtaiset asiat	29

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Kivineva Sanna	puheenjohtaja
	Andersson Christer	varapuheenjohtaja
	Ahola Riitta	jäsen
	Alava Ilkka	jäsen
	Jaakkola Jussi	jäsen
	Junes Heikki	jäsen
	Montonen Niklas	jäsen
	Naumanen Erkki	jäsen
	Parjanen Pirkko	jäsen
	Savin Charlotta	jäsen
Muu	Sågbom Pia	jäsen
	Tapper Linn	nuorisovaltuuston edustaja
	Valasti Matti	kaupunginhallituksen edustaja
	Nylander Mikaela	stadsstyrelsens ordförande
	Pitkäniemi Jani	kaupunginjohtaja
	Mollgren Dan	esittelijä
	Salminen Sirpa	sihteeri
	Mether Jesse	esittelijä
	Hento Miia	esittelijä
	Muurinen Riku	talousasiantuntija

Lupa- ja valvontalautakunta

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

Kaupunkikehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Lupa- ja valvontalautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajat

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

Kaupunkikehitysjohtaja

Lupa- ja valvontalautakunta valitsee Jussi Jaakkolan ja
Niklas Montosen pöytäkirjantarkastajiksi.

Lupa- ja valvontalautakunta

3

Rakennusvalvontapäällikön ja tarkastajien luvat

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

Valmistelu ja lisätiedot:
toimistosihteeri Heidi Vaskelainen, heidi.vaskelainen@porvoo.fi

Rakennusvalvontapäällikön, johtavan rakennustarkastajan,
rakennustarkastajien ja LVI-tarkastajan 19.8. – 14.9.2025
välisenä aikana käsittelemät luvat.

Rakennusvalvontapäällikkö
Merkitään tiedoksi.

Lupa- ja valvontalautakunta

4

Lupa- ja valvontalautakunnan vuoden 2026 talousarvio ja vuosien 2027-2028 taloussuunnitelma

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

2164/02.02.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Talousasiantuntija 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 talousarvion yhteydessä valtuusto hyväksyy muita sitovia ohjeita kuten esimerkiksi sitovuustasomääräykset.

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

Lupa- ja valvontalautakunnan vuoden 2026 talousarvion mukaiset toimintatuotot ovat 2 695 484 euroa mikä on 8,0 % korkeampi kuin vuoden 2025 käyttösuunnitelmassa. Lautakunnan toimintakulut ovat talousarviossa 5 304 501 euroa mikä on 4,3 % enemmän kuin vuoden 2025 käyttösuunnitelmassa.

Lautakunnan alaiselle toiminnalle on laadittu liitteenä oleva talousarvio- ja taloussuunnitelmaehdotus, joka pitää sisällään talousarvion tekstiosan, sisältäen myös tavoitteet, sekä määrärahaesitykset käyttötaloudelle.

Lupa- ja valvontalautakunnalle esitellään lautakunnan sekä ympäristöterveysjaoston alaisista määrärahoista muodostuva talousarvioehdotus vuodelle 2026 ja taloussuunnitelmavuosille 2027-2028.

Liite

Lupa- ja valvontalautakunnan talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitys vuosille 2026-2028

Kaupunkikehitysjohtaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää merkitä tiedokseen ympäristöterveysjaoston talousarviokäsittelyn ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle

Lupa- ja valvontalautakunta

hyväksyttäväksi liitteenä olevan talousarvioehdotuksen vuodelle 2026 ja vuosien 2027-2028 taloussuunnitelman.

Pykälä tarkastetaan heti.

Lupa- ja valvontalautakunta

5

Velvoitteen asettaminen Rakentamislain (751/2023) 147 §:n tarkoittamassa hallintopakkoasiassa

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

1420/10.03.00.10/2025

Valmistelu ja lisätiedot
rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Tiivistelmä

Kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsee talousrakennus, joka ominaisuuksien puolesta täyttää asuinrakennuksen määritelmän. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on kirjoittanut kehotuksen palauttamaan rakennus edellisen rakennusluvan mukaiseksi määräaikaan mennessä. Rakennusta ei ole palautettu edellisen rakennusluvan mukaiseksi. Asia tulee uudestaan lautakunnan käsiteltäväksi, koska edellisestä päätöksestä on puuttunut päävelvoitteelle asetettava määräaika.

Kiinteistön yksilöinti:



Omistaja / haltija:



Kuvaus asiasta

Velvoitteen asettamisen kohteena on kiinteistö [REDACTED], joka sijaitsee Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavan alueella merkinnän AO-2/s. Merkintä tarkoittaa, että alue on tarkoitettu huvilamaisen asutuksen alueeksi. Alue on tarkoitettu enintään nykyiselle määrälle erillispientaloja ja loma-asuntoja. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö säilytetään (Liite 1 ja 2).

Kiinteistöllä sijaitsee asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Toisen velvoitteen kohteena olevan talousrakennuksen pysyvä rakennustunnus on [REDACTED]. Talousrakennuksen loppukatselmus on pidetty 20.11.2014. Loppukatselmuspöytäkirjassa ei ole huomautuksia tai ilmoitettu poikkeamia katselmuksen hetkellä.

Lupa- ja valvontalautakunta

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on saanut ilmoituksen 09/2023, että [REDACTED] osoitteessa sijaitsevaa talousrakennusta myydään omakotitalona, vaikka kyseessä on talousrakennus.

Porvoon kaupungin rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi on käynyt tarkastuskäynnillä 22.9.2023. Tarkastuskäynnin jälkeen on voitu todeta, että talousrakennus poikkeaa myönnetyn rakennusluvan [REDACTED] (Liite 3) pohjapiirustuksesta (Liite 4). Talousrakennuksessa on keittiö, joka on varusteltu kaasuliedellä sekä wc-tila on kylpyhuone. Ominaisuuksiltaan talousrakennus on vastaa asuinrakennusta, joten rakennuksen käyttötarkoitus on muuttunut ja ei vastaa myönnettyä rakennuslupaa.

Kiinteistö ja talousrakennus sijaitsevat Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavan alueella merkinnän alla, joka ei salli erillispientalojen määrän lisäämistä, joten Porvoon kaupungin rakennusvalvonta oli velvoitettu kirjoittamaan kehoitus 30.10.2023 (Liite 5) palauttamaan talousrakennus edellisen rakennusluvan mukaiseen tilaan tai hakemaan poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle Porvoon kaupunkikehityslautakunnalta.

Kiinteistön omistaja haki poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle, mutta Porvoon kaupunkikehityslautakunnan 10.9.2024 tekemä päätös oli kielteinen (Liite 6). Päätöksestä ei valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Kielteisen poikkeamislupapäätöksen jälkeen Porvoon kaupungin rakennusvalvonta kirjoitti toisen kehotuksen 24.10.2024 (Liite 7), jossa kehoitettiin palauttamaan talousrakennus edellisen rakennusluvan mukaiseksi.

Kiinteistön omistaja ilmoitti käydyissä keskusteluissa jo aikaisemmin, että rakennus on ollut nykyisen kaltainen jo loppukatselmuksessa. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta pyysi toimittamaan kirjallisia todisteita väitteen tueksi. Kiinteistön omistaja toimitti valokuvat (Liite 8), jotka on otettu kuvakaappauksen mukaan 15.7.2014 eli noin neljä kuukautta ennen loppukatselmusta. Kuvista voidaan päätellä, että talousrakennuksessa oli kaasuliesi ja kylpyhuone loppukatselmuksen hetkellä. Kuvat ovat ristiriitaisia loppukatselmukseen nähden.

Edellä mainitussa asiassa on kiistatonta, että talousrakennus täyttää asuinrakennuksen määritelmän. Talousrakennus on pysyvässä asuinkäytössä, vaikka alun perin haettu rakennuslupa on myönnetty talousrakennukselle. Jotta rakennusta voisi käyttää pysyvään asumiseen tulisi sille hakea poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutosta varten ja sen jälkeen nykyisen Rakentamislain (751/2023) mukainen rakentamislupa. Poikkeamislupaa on haettu ja päätös on ollut kielteinen. Edellä mainitun takia Porvoon lupa- ja

Lupa- ja valvontalautakunta

valvontalautakunnalle esitetään, että kiinteistön omistaja velvoitetaan Rakentamislain (751/2023) 147 §:n nojalla sakon uhalla palauttamaan rakennus edellisen rakennusluvan mukaiseksi eli vähintään kaasuliesi on poistettava, jotta käyttötarkoitus muuttuu takaisin talousrakennukseksi.

Asianosaisten kuuleminen

Kiinteistön omistaja on kuultu kahteen kertaan, koska ensimmäisestä lautakunnan päätöksestä on puuttunut päävelvoitteelle asetettava määräaika eli mihin mennessä päävelvoite on toteutettava.

Kiinteistön omistajalle on lähetetty kuulemiskirje 5.5.2025 (Liite 9). Kuulemiskirjeeseen on saatu vastine sähköpostilla 19.5.2025 (Liite 10).

Kiinteistön omistaja tuo vastineessaan esille seuraavat asianhaarat vapaasti lyhennettynä, jonka takia sakon uhalla asetettavaa velvoitetta ei tulisi asettaa:

-Loppukatselmushetkellä 11/2014 talousrakennus on ollut nykyisen mukaisesti varusteltu ja rakennustarkastaja on hyväksynyt sen. Katselmuksen jälkeen tiloja ei ole muutettu. Tämän takia uusia velvoitteita ei tulisi asettaa Asunto-osakeyhtiölle.

-Kunnossapitovastuu kuuluu yhtiöjärjestysmääräyksen (Liite 11) mukaan rakennuksen B osakkeen omistajille ja Asunto-osakeyhtiö ei voi tehdä muutoksia ilman osakkeenomistajien lupaa. Asunto-osakeyhtiö on ilmoittanut tekevänsä muutokset, mutta osakkeen omistajat eivät anna lupaa muutoksien tekemiselle.

-Asunto-osakeyhtiö on valmis täyttämään rakennusvalvonnan kehotuksen, mikäli B-talon osakkeen omistajat antavat siihen luvan tai jos Asunto-osakeyhtiö saa jonkun muun laillisen oikeuden toimia asiassa kehotuksen edellyttämällä tavalla

Kiinteistön omistajalle on lähetetty toinen kuulemiskirje 1.7.2025 ja samalla on ilmoitettu, että asia etenee uudestaan lautakuntakäsittelyyn päivämäärävirheen takia.

Uudessa vastineessa [REDACTED] uudistaa aiemman lausumansa ja toteaa, että se teettää huoneistossa B kaikki rakennusvalvonnan kehotuksessa edellytetyt toimenpiteet heti, kun on saanut niitä varten huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeenomistajien suostumuksen näitä toimenpiteitä varten.

Rakennusvalvonnan vastine

Lupa- ja valvontalautakunta

Talousrakennus on rakennettu vanhan Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) aikana. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Toimitettujen kuvien mukaan talousrakennuksessa on ollut loppukatselmushetkellä keittiö, joka on varustettu kaasuliedellä sekä wc-tila, joka on toteutettu kylpyhuoneena. Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa siitä rakentaminen suoritetaan myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja ovat olleet loppukatselmushetkellä vastuussa, että kaikki poikkeamiset myönnettyyn rakennuslupaan nähden ilmoitetaan. Poikkeamisia ei ole ilmoitettu rakennusvalvonnalle eikä niitä ole täten myöskään hyväksytty. Nykyinen tilanne on myönnetyn rakennusluvan vastainen.

Rakennusvalvonta kirjoittaa kehotuksen aina kiinteistön omistajalle. Mahdollisesti asetettava velvoite uhkasakkoineen ja kustannuksineen ovat Asunto-osakeyhtiön sisäisiä asioita, kuinka velvoitteet ja kustannukset jaetaan.

Perustelut

Rakentamislain (751/2023) 42 §:n kolmannen momentin kolmannen kohdan mukaan rakentamislupa tarvitaan aina, jos rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta muutetaan olennaisesti. Vanhan Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 125 §:n mukaan käyttötarkoituksen muutosta varten on myös pitänyt olla rakennuslupa. Rakennukseen lisättäessä ruoanlaitto mahdollisuus, eli keittiö, joka pitää sisällään kaasulieden muuttaa talousrakennuksen käyttötarkoituksen asuinrakennukseksi. Porvoon kaupungin rakennusvalvonta ei voi käsitellä mahdollista rakentamislupahakemusta käyttötarkoituksen muutosta varten ennen, kuin kohteelle olisi myönnetty poikkeamislupa Porvoon kaupungin kehityslautakunnan toimesta. Poikkeamislupaa käyttötarkoituksen muutokselle on haettu, mutta päätös on ollut kielteinen.

Rakentamislain (751/2023) 91 §:n mukaan rakentamishankkeeseen ryhtyvä huolehtii siitä, että rakennus rakennetaan myönnetyn luvan mukaisesti. Uuden lain 91 § vastaa aikaisemmin voimassa olleen Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 §:ää.

Rakentamislain (751/2023) 96 §:n mukaan rakentamislupaa vaativassa työssä tulee olla vastaava työnjohtaja, sekä vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennus rakennetaan myönnetyn luvan mukaisesti. Uuden lain 96 § vastaa aikaisemmin voimassa olleen Maankäyttö- ja rakennuslain 122 §:ä.

Lupa- ja valvontalautakunta

Loppukatselmushetkellä viitaten edellä mainittuihin Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 119 ja 122 §:ään rakennushankkeeseen ryhtyvä ja vastaava työnjohtaja ovat olleet vastuussa, että rakennus rakennetaan rakennusluvan mukaisesti. Kaikkien poikkeamien ilmoittaminen verraten myönnettyyn rakennuslupa on rakennushankkeeseen ryhtyvän ja vastaavan työnjohtajan vastuulla. Poikkeamia ei ole ilmoitettu.

Rakentamislain (751/2023) 147 §:n mukaan, jos joku ryhtyy toimiin tämän lain tai sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten vastaisesti taikka lyö laimin niihin perustuvan velvollisuutensa, voi kunnan rakennusvalvontaviranomainen 6, 8, 10, 12 ja 13 luvun mukaisissa asioissa velvoittaa niskoittelijan määrääjassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin.

Viranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella.

Uhkasakosta ja teettämisuhasta säädetään uhkasakkolaissa ([1113/1990](#)) .

Uhkasakkolain (1113/1990) 4 §:n mukaan viranomainen voi asettaa uhkasakon, teettämisuhan tai keskeyttämisuhan, jos niin on laissa säädetty.

Uhkasakkolain (1113/1990) 6 §:n mukaan uhkasakko asetetaan määräämällä päävelvoite asianosaisen noudatettavaksi sakon uhalla. Kunkin päävelvoitteen tehosteeksi on asetettava eri uhkasakko. Uhkasakko asetetaan markkamäärältään kiinteänä tai siten, että sen suuruus määräytyy ajan kulumisen mukaan (*juokseva uhkasakko*). Asettamispäätöksestä on käytävä selvästi ilmi, mihin asianosainen on velvoitettu ja milloin, mihin mennessä tai mistä lähtien päävelvoitetta on noudatettava. Määräajan pituutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun mahdollisuus noudattaa sitä sekä muut asiaan vaikuttavat seikat.

Uhkasakkolain (1113/1990) 7 §:n mukaan uhkasakko voidaan kohdistaa vain sellaiseen asianosaaiseen, jolla on oikeudellinen ja tosiasiallinen mahdollisuus noudattaa päävelvoitetta. Jos uhkasakko kohdistetaan useisiin asianosaisiin, kullekin on asetettava eri uhkasakko.

Uhkasakkolain (1113/1990) 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat.

Lupa- ja valvontalautakunta

Uhkasakkolain (1113/1990) 9 §:n mukaan juokseva uhkasakko asetetaan määräämällä uhkasakolle kiinteä peruserä sekä lisäerä jokaista sellaista päätöksessä ilmoitettavaa ajanjaksoa (*uhkasakkojakso*) varten, jonka kuluessa päävelvoitetta ei ole noudatettu.

Uhkasakkolain (1113/1990) 10 §:n mukaan uhkasakon asettanut viranomainen voi tuomita uhkasakon maksettavaksi, jos päävelvoitetta ei ole noudatettu eikä noudattamatta jättämiseen ole pätevää syytä. Edellytyksenä uhkasakon tuomitsemiselle maksettavaksi on, että uhkasakon asettamista koskeva päätös on lainvoimainen, jollei päätöstä ole säädetty tai määrätty noudatettavaksi muutoksenhausta huolimatta. Uhkasakon lisäeristä voidaan kerralla tuomita maksettavaksi enintään kolme kertaa peruserän suuruinen summa. Tämän ylittävältä osalta lisäerät raukeavat niiltä uhkasakkojaksoilta, jotka ovat alkaneet ennen kuin päätös uhkasakon tuomitsemisesta tehdään.

Sovelletut lainkohdat

Rakentamislaki (751/2023) 42 §, 91 §, 96 §, 147 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 119 §, 122 §, 125 §

Hallintolaki (434/2003) 51 §

Uhkasakkolaki 4 §, 6 §, 7 §, 8 §, 9 §, 10 §, 19 §

Liitteet

Liite 1 Kuvakaappaus osayleiskaavan karttaotteesta

Liite 2 Kuvakaappaus osayleiskaavan tekstiosuudesta

Liite 3 Myönnetty rakennuslupa [REDACTED]

Liite 4 Myönnetyn rakennusluvan pohjapiirustus [REDACTED] verrattuna nykytilanteeseen

Liite 5 Kehotus 30.10.2023

Liite 6 Kielteinen poikkeamispäätös 10.9.2024

Liite 7 Kehotus 24.10.2024

Liite 8 Kiinteistön omistajan toimittamat valokuvat

Liite 9 Kuulemiskirje 5.5.2025

Liite 10 Kuulemiskirjeen vastine 19.5.2025

Liite 11 Asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestys

Liite 12 Kuulemiskirje 1.7.2025

Liite 13 Kuulemiskirjeen vastine 15.7.2025

Rakennusvalvontapäällikkö

Korjataan edellistä Porvoon lupa- ja valvontalautakunnan

10.06.2025 § 72 tekemää päätöstä Hallintolain (434/2003) 51 §:n nojalla ja lisätään päävelvoitteeseen päivämäärä, jolloin päävelvoite tulee olla suoritettuna.

Asetetaan kiinteistön omistajalle päävelvoite ja tehosteeksi jatkuva uhkasakko uhkasakkolain (1113/1990) 4 §, 6 §, 7 §, 8 § ja 9 § mukaan.

Lupa- ja valvontalautakunta


Päävelvoite:

Talousrakennuksesta tulee poistaa kaasuliesi 31.10.2025 mennessä.

Päävelvoitteen tehoste:

Asetetaan juokseva uhkasakko, jonka kiinteä peruserä on 5000 € ja 1000 €:n lisäerä jokaista alkavaa viikkoa (uhkasakkojakso) kohden, kun päävelvoitetta ei ole noudatettu määräaikaan mennessä. Tästä päätöksestä ilmoitetaan uhkasakkolain 19 §:n mukaisesti Maanmittauslaitokselle merkinnän tekemiseksi kiinnityksistä pidettävään rekisteriin.

Lupa- ja valvontalautakunta

6

Toimenpidepyyntö lupa- ja valvontalautakunnalle: Luvanvastainen rakentaminen

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

733/10.03.00.04/2024

Valmistelu ja lisätiedot

rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi

Kiinteistöllä [REDACTED] osoitteessa [REDACTED] on käynnissä vapaa-ajan asunnon rakentaminen. Naapuri kiinteistön omistaja on 24.3.2024 tehnyt toimenpidepyynnön rakennusvalvonnalle, jotta rakennusvalvonta tutkisi rakennetaanko kohteessa myönnetyn ja lainvoimaisen rakennusluvan vastaisesti.

Toimenpidepyynnön tekijä pyytää tutkimaan onko loma-asunnon sijainti kiinteistöllä myönnetyn rakennusluvan [REDACTED] mukainen.

Tehdyt toimenpiteet

8.4.2024 on toimenpidepyynnön tekijälle vastattu s-postilla, että rakennushanke vastaa myönnettyä rakennuslupaa.

Kiinteistöllä on tehty seuraavat rakennusluvan mukaiset katselmukset:

Sijainnin merkitseminen 2.6.2023

Pohjakatselmus 8.6.2023

Sijaintikatselmus 25.9.2025

Rakennekatselmus (osittainen) 26.7.2023

Rakennekatselmus 13.1.2025

Hormitarkastus 8.1.2025

LVI-katselmus 13.1.2025

Osittainen loppukatselmus 13.1.2025

Katselmuksilla ei ole havaittu mitään rakennusluvan vastaista rakentamista. Rakennuksen sijainti on todettu sijaintikatselmuksella 25.9.2025 rakennusluvan [REDACTED] mukaiseksi.

Hallinto-oikeus (päättös [REDACTED]) on ratkaissut rakennusluvasta ja aloittamisoikeudesta jätetyt oikaisuvaatimukset hylkäämällä valitukset kokonaisuudessaan ja rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi. Korkein hallinto-oikeus (päättös [REDACTED]) ei antanut valituslupaa asiassa.

Liitteet:

Toimenpidepyyntö

Sijaintikatselmuksen dokumentti

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta

Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehtyä toimenpidepyyntöä on tutkittu riittävästi eikä pyyntö anna aihetta toimenpiteisiin.

Lupa- ja valvontalautakunta

7

Toimenpidepyyntö lupa- ja valvontalautakunnalle: Luvaton rakennushanke

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

1825/10.03.00.10/2025

Valmistelu ja lisätiedot

rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi

Kiinteistön [REDACTED] omistaja on 10.7.2025 tehnyt toimenpidepyynnön rakennusvalvonnalle, jotta rakennusvalvonta tutkisi: onko kiinteistöllä [REDACTED] käynnissä luvaton rakennushanke. Kiinteistöllä on käynnissä rakentamislain (RakL) 42 § mukainen luvasta vapautettu rakennushanke. Kiinteistöllä rakennetaan RakL 42 § alle 50 m² autokatosta. Kiinteistö sijaitsee [REDACTED] ranta-
asemakaavan alueella. Rakentaminen on asemakaavan mukaista ja autokatos on rakennusalan sisällä.

Tehdyt toimenpiteet

Toimenpidepyynnön tekijälle vastattiin sähköpostilla 14.7.2025, että kyseessä on luvasta vapautettu rakennushanke.

Toimenpidepyynnön tekijä halusi toimenpidepyynnöstä valituskelpoisen päätöksen.

Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on huolehtimisvelvollisuus RakL 91 § mukaisesti. Rakennushankkeeseen ryhtyvällä on hanketta hoitanut pätevä suunnittelija ja vastuu henkilö.

Rakennushankkeeseen ryhtyvä on teettänyt suunnitelmat ja rakennuttanut katoksen suunnitelmien mukaisesti.

Rakennusvalvonta on nähnyt hankkeen suunnitelmat, vaikka hanke rakentamisluvasta vapautettu onkin. Suunnitelmat olivat kohteeseen laaditut huomioivat autokatokselle asetetut vaatimukset.

Hallintolain 34.2 §:n mukaan asian saa ratkaista asianosaista kuulematta, jos vaatimus hylätään heti perusteettomana.

Liitteet:

Toimenpidepyyntö

s-posti vastaus toimenpidepyyntöön

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehtyä toimenpidepyyntöä on tutkittu riittävästi eikä pyyntö anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lupa- ja valvontalautakunta

8

Toimenpidepyyntö lupa- ja valvontalautakunnalle: Majoitustoiminta

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

2170/10.03.00.10/2025

Valmistelu ja lisätiedot
rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Rakennusvalvonta on saanut [REDACTED] toimenpidepyynnön, jossa pyydetään ryhtymään tarvittaviin toimiin, joilla saadaan selvitettyä toiminnan laillisuus ja tarvittaessa kieltää [REDACTED] asemakaava AK-R61 alueella tapahtuva majoitustoiminta.

Kiinteistöjen yksilöinti, joilla majoitustoimintaa suoritetaan ilmoituksen mukaan:

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]

Kiinteistöjen omistajat/haltijat:

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]

Kuvaus asiasta

Toimenpidepyynnön kohteena on kiinteistöt, jotka sijaitsevat [REDACTED] Porvoon [REDACTED]. Kiinteistöjen alueella on voimassa oleva Ranta-asetus AK-R61 [REDACTED]. Toimenpidepyynnön kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat RA-merkinnän alla. RA-merkintä tarkoittaa loma-asuntojen korttelialuetta.

Porvoon kaupungin rakennusvalvonta on saanut toimenpidepyynnön, jossa kerrotaan, että edellä mainituilla kahdella kiinteistöllä sijaitsevia loma-asuntoja käytetään majoitustoimintaan. Loma-asuntoja vuokrataan lyhyeksi ajanjaksoiksi, jolloin kyse on majoitustoiminnasta.

Rakennusvalvonnan vastine toimenpidepyyntöön

Ranta-asetus AK-R61 [REDACTED] ei ole erikseen kielletty, etteikö loma-asuntoja saisi vuokrata. Loma-asuntoja on perinteisesti käytetty omaan vapaa-ajan asumiseen sekä vuokraukseen Suomessa. Se, että vuokrataan loma-asuntoa vai käytetäänkö loma-asuntoa omaan vapaa-ajan viettoon, niin ei muuta rakennuksen käyttötarkoitusta. Käyttötarkoitus on edelleen kaavan mukainen. Mikäli toiminnasta aiheutuu järjestyshäiriöitä, niin järjestyshäiriöitä valvoo poliisi.

Lupa- ja valvontalautakunta

Rakennusvalvonnan näkemys on, että toimenpidepyynnön perusteella Porvoon lupa- ja valvontalautakunnan ei tule asettaa velvoitteita kiinteistön omistajille.

Perustelut

Ranta-asemakaava AK-R61 [REDACTED] toimenpidepyynnön kohteena olevat kiinteistöt sijaitsevat loma-asuntojen korttelialueella. Kaavassa ei ole erikseen kielletty, etteikö loma-asuntoja saisi vuokrata. Loma-asuntojen vuokraaminen ei ole kaavan vastaista toimintaa

Toimenpidepyynnössä esitetyt asiat liittyen jätehuoltoon ja paloturvallisuuteen tarkastetaan erikseen. Kyseiset asiat eivät liity rakennuksen kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Liitteet:

Toimenpidepyyntö

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusvalvonnalle tehtyä toimenpidepyyntöä on tutkittu riittävästi eikä pyyntö anna aiheutta toimenpiteisiin.

Lupa- ja valvontalautakunta

9

Rakentamislupa, Aleksanterinkaari 1, S-Market Näsi

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

2168/10.03.00.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Rakennustarkastaja Jan-Erik Strandvik, jan-erik.strandvik@porvoo.fi

Rakentamislupaa haetaan kiinteistölle 638-22-453-2 osoitteeseen Aleksanterinkaari 1, 06100 Porvoo. Rakentamislupaa haetaan julkisivu muutoksille, vaihtuvanäyttöisille valomainoksille, osittaiselle käyttötarkoituksen muutokselle ja rakennuksen laajennukselle. Lisäksi tehdään toimintojen uudelleen järjestelyjä huoltopihalla. Rakennuksen esteettömyyttä parannetaan rakentamalla hissi kerrostasojen välille.

Kiinteistö sijaitsee Asemakaavan AK 406 Näsin market alueella. Asemakaavamerkintä KM-1, Liikerakennusten korttelialue.

Suunnitelmat on laatinut Afry Finland Oy. Pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Esa Piispanen.

Luvan hakijana on Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag.

Muutos ala on 624 m², purettava ala on 133 m² ja laajennus 335 m².

Liitteet:

Päätösehdotus LP-638-2025-01080

Pääpiirustukset

Lausunnot

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää myöntää haetun rakentamisluvan päätösehdotuksen mukaiselle laajennus, muutos ja valomainos hankkeelle.

Pykälä tarkastetaan heti

Lupa- ja valvontalautakunta

Rakentamislupa, [REDACTED], Sannainen

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

2169/10.03.00.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot

rakennustarkastaja Juhani Lindblad, juhani.lindblad@porvoo.fi

Porvoon kaupunki/Porvoon vesi hakee rakentamislupaa kiinteistölle [REDACTED] osoitteeseen [REDACTED], 06200 Porvoo yhdyskuntateknisen vesilaitosrakennuksen rakentamiseksi.

Kiinteistö sijaitsee oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueella.

Hankkeelle on kaupunkikehityslautakunnassa myönnetty suunnittelutarveratkaisu:

Päätöspäivä 13.2.2024 § 15 638-2024-5001:

Suunnittelutarveratkaisussa on seuraavat ehdot:

- Uudisrakentaminen tulee sovittaa maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Uusirakennus tulee olla julkisivuväritään punamullanpunainen ja katon väri tulee olla tumma.
- Rakennuspaikka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, joka on otettava huomioon kaikissa rakennustoimenpiteissä. Rakentamisen aikaisista toimenpiteistä ei saa aiheutua pohjaveden likaantumista tai haitallista purkautumista.
- Alueella rakennettaessa tulee ottaa huomioon Sannaisten vedenottamon suoja-alueääräykset.
- Rakentamisesta tai maankaivusta ei saa aiheutua pohjaveden likaantumista tai haitallista purkautumista. Viemärit on tehtävä tiiviiksi.
- Pysäköintiin varattu alue olisi hyvä päällystää ja siltä kertyvät hulevedet tulisi johtaa öljynerotuksen kautta pois pohjavesialueelta.
- Maaperään saa imeyttää vain puhtaita luokiteltuja vesiä, kuten kattovesiä. Huuhteluvesien puhtaus ja haitattomuus tulee varmistaa.
- Raakaveden sisältämien luonnon radioaktiivisten aineiden mahdollisesta rikastumisesta vesilaitoksen suodattimiin tulee huomioida huuhteluvesien osalta. Tarvittaessa huuhteluvedet tulee laskeuttaa ennen imeytykseen johtamista.
- Nykyiselle tieliittymälle tulee hakea liittymän käyttötarkoituksen muutoslupaa Pirkanmaan ELY keskukselta.
- Rakennuspaikan reuna-alueen puusto on säilytettävä.

Rakennus on betonirunkoinen ja julkisivut ovat metallia. Julkisivun väritys on suunnittelutarveratkaisun mukainen punaista ja tumman harmaata. Kohteeseen asennetaan aurinkosähköjärjestelmä.

Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii insinööri Juha Laine Ramboll Finland Oy:stä.

Lupa- ja valvontalautakunta

Rakentamislupanumero on LP-638-2024-02434

Liitteet:

Päätösehdotus LP-638-2024-02434

Pääpiirustukset

Lausunnot

suunnittelutarveratkaisu

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa ja valvontalautakunta päättää myöntää haetun rakentamisluvan päätösehdotuksen mukaisen yhdyskuntateknisen rakennuksen rakentamiseksi lupaan sisältyvine ehtoineen.

Pykälä tarkastetaan heti.

Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta

§ 114
§ 106
§ 19

11

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Lupa- ja valvontalautakunta 24.10.2023 § 114
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu- ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi

Porvoon kaupungissa on voimassa rakennusjärjestys, joka on hyväksytty 12.12.2007. Rakennusjärjestyksen uudistamiseen on ryhdytty, koska 1.1.2025 astuu voimaan rakentamislaki. Rakennusjärjestys on uusittava rakentamislain mukaiseksi. Uuden lain myötä mm. luvanvaraisuuden raja muuttuu. Uudessa laissa osa rakennuskohteita on vapautettu luvan tarpeesta. Uusi laki muuttaa myös lupajärjestelmän sekä rakennuksen määritelmän.

Koska voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty yli kymmenen vuotta sitten, on tarpeen tarkastella myös rakentamisen sisällöllisiä tavoitteita, esimerkiksi rakentamisen määrää. Rakennusjärjestyksen merkitys rakentamisen ohjaamisessa korostuu entisestään uuden rakentamislain myötä.

Liite:
osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakennusvalvontapäällikkö
Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusjärjestyksen uudistaminen aloitetaan ja tähän liittyvä osallistumis- ja arviointi suunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville.

Päätös
Lupa- ja valvontalautakunta päätti, että rakennusjärjestyksen uudistaminen aloitetaan ja tähän liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville.

Lupa- ja valvontalautakunta 24.09.2024 § 106
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu ja lisätiedot
rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, miia.hento@porvoo.fi

Rakennusjärjestyksen laatimisen aikataulu on päivittynyt.
Rakentamislakiin on tulossa muutossarja, joka on hyväksymis

Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta

§ 114
§ 106
§ 19

prosessissa. Muutosarja on vaikuttanut merkittävästi valmistelutyöhön. Osallistumis- ja arviointi suunnitelmaa on päivitetty valmistelun osalta sekä kuntalaisten osallistamisen osalta.

Johtuen aikataulu muutoksesta sekä paineesta saada uusi rakennusjärjestys voimaan, on todettava, että uutta rakennusjärjestystä tulee päivittää hyvin pian uudelleen. Tai vaihtoehtoisesti on laadittava erillisiä ohjeita.

Liite:

osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2024

Rakennusvalvontapäällikkö

Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointi suunnitelma päivitetään.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä teki seuraavan muutetun päätösehdotuksen; Lupa- ja valvontalautakunta päättää, että rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointi suunnitelma päivitetään ja asetetaan nähtäville.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti, että rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointi suunnitelma päivitetään ja asetetaan nähtäville.

Lupa- ja valvontalautakunta 04.03.2025 § 19
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu ja lisätiedot

Kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, tonttipäällikkö Pekka Söyriä, kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström, I kaupungineläinlääkäri-hygieenikko Tiina Tiainen, ympäristönsuojelupäällikkö Jesse Methner,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin uuden rakennusjärjestyksen valmistelu on edennyt syyskuussa 2024 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (Lupa- ja valvontalautakunta 24.09.2024 § 106) mukaisesti, mutta valmistelun aikataulu on muuttunut johtuen loppuvuonna 2024 tulleista rakentamislain muutoksista.

Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta

§ 114
§ 106
§ 19

Rakennusvalvonta on seurannut lakimuutostyötä ja on valmistelun aikana tuonut kaikille asiantuntijoille ja valmistelijoille tietoa uuden rakennusjärjestyksen sisältövaatimuksista. Ehdotuksen viimeistely on tehty kaupunkikehitysjohtajan johdolla ja yhteistyössä kaupunkikehityksen kaikkien palvelualuepäälliköiden kanssa.

Ehdotus Porvoon kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi on tarkoitus pitää nähtävillä kevään 2025 aikana, jolloin järjestetään kaksi vuorovaikutustilaisuutta osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti: yksi kuntalaisille ja yksi kunta päättäjille. Tilaisuuksissa on mahdollisuus jättää huomioita ja kommentteja, jotka kirjataan ylös jatkokäsittelyä ja -valmistelua varten. Ehdotus Porvoon kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi on luotu vastaamaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia. Ehdotus rakennusjärjestykseksi on luotu kuntaliiton mallipohjalle eikä sisällä merkittäviä poikkeamia siitä lukuun ottamatta niitä, joita voimaan astunut lakimuutos edellyttää.

Liitteet:

Ehdotus Porvoon kaupungin uudeksi rakennusjärjestykseksi

Kaupunkikehitysjohtaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää asettaa Porvoon uuden rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville. Samanaikaisesti pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi rakennusjärjestyksen uudistamistyöryhmä järjestää kaksi tilaisuutta, joista kerätään kommentit sekä jätetyt muistutukset osaksi jatkovalmistelua.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely

Käsittelyn aikana Elin Andersson ehdotti asian jättämistä pöydälle. Ehdotusta kannattivat Hannele Luukkainen, Pia Sångbom, Christer Andersson, Petri Pasanen, Pekka Malin ja Jan Blomqvist.

Puheenjohtaja totesi, että tuli äänestää pohjaehdotuksen ja vastasehdotuksen välillä, koska oli annettu pohjaehdotuksesta poikkeava ehdotus. Puheenjohtaja ehdotti, että äänestetään seuraavasti: pohjaehdotus JAA, Elin Anderssonin tekemä ehdotus EI.

Pohjaesityksen puolesta äänesti yksi (1); Sirpa Hanska
Elin Anderssonin vastaehdotuksen puolesta äänesti yhdeksän (9);
Jan Blomqvist, Pekka Malin, Hannele Luukkainen, Elin Andersson,

Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta
Lupa- ja valvontalautakunta

§ 114
§ 106
§ 19

Petri Pasanen, Pia Sångbom, Tom Blomqvist, Christer Andersson ja Siru Hopealinna.

Puheenjohtaja totesi, että EI äännet voittivat ja Elin Anderssonin vastaehdotus voitti äänin yhdeksän (9) – yksi (1). Käsittely päättyi.

Päätös

Lupa- ja valvontalautakunta päätti jättää asian pöydälle.

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025
2437/10.03.00.00/2023

Valmistelu ja lisätiedot

Kaupunkikehitysjohtaja Dan Mollgren, rakennusvalvontapäällikkö Miia Hento, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, tonttipäällikkö Pekka Söyrlä, kaupunki-infrajohtaja Kari Hällström, I kaupungineläinlääkäri-hygienikko Tiina Tiainen, ympäristönsuojelupäällikkö Jesse Methner, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkikehitysjohtaja

Lupa- ja valvontalautakunta päättää asettaa Porvoon uuden rakennusjärjestysehdotuksen nähtäville. Samanaikaisesti pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi rakennusjärjestyksen uudistamistyöryhmä järjestää kaksi tilaisuutta, joista kerätään kommentit sekä jätetyt muistutukset osaksi jatkovalmistelua.

Pykälä tarkastetaan heti.

Lupa- ja valvontalautakunta

12

Ilmoitusasiat

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

Ympäristönsuojelu

Lisätiedot:

ympäristöntutkimuspäällikkö Carita Forsberg-Heikkilä,
carita.forsberg-heikkila@porvoo.fi

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 231/2025, 13.8.2025, dnro ESAVI/10571/2025. Päätös koskee Rosk'n Roll Oy:n hakemusta Kilpilahden materiaalikeskuksen ympäristöluvan muuttamiseksi ja toiminnan aloittamislupaa. Kilpilahden materiaalikeskuksessa on tarkoitus aloittaa jätteenpolton pohjakuonan vastaanotto, käsittely ja välivarastointi. Jätteenpolton pohjakuonatoiminnot aloitetaan tiivisrakenteisella kentällä. Voimassa olevassa ympäristöluvassa ei ole annettu määräystä jätteenpolton pohjakuonan vakuudesta eikä rajoitettu alueella varastoitavan kuonan määrää. Hakemus ja siitä annettu päätös koskevat materiaalikeskuksen ympäristöluvan muuttamista ympäristönsuojelulain 89 §:n mukaisesti. Hakija on tehnyt voimassa olevassa ympäristöluvassa edellytetyksi esityksen jätteenpolton kuonan kertavarastointimääräksi ja kuonan käsittelytoiminnalle asetettavan vakuuden määräksi. Samalla hakija on esittänyt muutosta pohjakuonan vastaanottomäärään. Lisäksi hakemuksessa on esitetty muutoksia vesien tarkkailuun. Kuulutus ja päätös ovat nähtävillä 13.08.2025 – 19.09.2025 aluehallintovirastojen verkkosivuilla osoitteessa <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/3112411> .

Rakennusvalvonta

Lisätiedot: rakennustarkastaja Jani Parkkisenniemi,
jani.parkkisenniemi@porvoo.fi

Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19.8.2025, 5076/2025, dnro 6962/03.04.04.16/2024. Päätös koskee lupa- ja valvontalautakunnan 27.8.2024 § 95 tekemää päätöstä. Päätöksestä on jätetty valitus. Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

Kaupunkikehitysjohtaja

Lupa- ja valvontalautakunta

Lupa- ja valvontalautakunta merkitsee asiat tiedoksi tiedoksi.

Lupa- ja valvontalautakunta

13

Ajankohtaiset asiat

Lupa- ja valvontalautakunta 23.09.2025

- Nuorisovaltuuston edustajan puheenvuoro

Kaupunkikehitysjohtaja
Merkitään tiedoksi.