

Sijoittamislupa, Hinthaaara

Kaupunkikehityslautakunta 28.10.2025
2052/10.03.00.12/2025

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Kiinteistölle **638-423-3-386** haetaan sijoittamislupaa omakotitalon (250 k-m², 1 krs.) rakentamiselle.

Kiinteistön pinta-ala on 8065 m² ja se on rekisteröity 6.3.2003. Kiinteistö on rakentamaton metsäalue, joka rajoittuu Edvardintiehen. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on jo ympärivuotista asutusta, ja se sijaitsee samassa rivissä neljän olemassa olevan omakotitalon kanssa.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee noin kolme kilometriä Hinthaaaran kyläkeskuksesta. Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on liittymismahdollisuus vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijärjestelmään.

Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa vuodelta 1996 alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-5). Porvoon kaupungin vuoden 2025 kaavoituskatsauksen mukaan kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavan uusiminen käynnistyy osissa.

Hakemukseen on liitetty selvitys haetusta rakentamishankkeesta sekä julkisivupiirros.

Perustelut

Kyseessä on omakotitalon rakentaminen alueelle, jossa on olemassa oleva tie sekä vesi- ja viemäriverkosto. Hakemuksen ja sen liitteiden perusteella voidaan todeta, että haettu rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin ja sopusuhtaisuuden vaatimukset. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille, se on sopiva maisemalliselta kannalta, se ei vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä tai virkistystarpeiden turvaamista, eikä rakentaminen aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolle on syntynyt suunnittelematonta ympärivuotista asutusta. Haettu hanke ei ole alueen nykyisten maankäyttötavoitteiden mukainen. Toisaalta haettu rakentaminen sijoittuu jo valmiiksi pientaloja käsittävälle alueelle, neljän omakotitalon ryhmän jatkeeksi ja useiden muiden rakennuspaikkojen välittömään läheisyyteen. Näin ollen haettu rakennuspaikka ei pirsto yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että haetun yksittäisen rakentamishankkeen luvan myöntäminen päätöksen lupaehdoilla ei 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.

Rakennuspaikan läheisyydessä on useita muita vastaavia rakentamattomia kiinteistöjä, joiden rakentamistarpeita ei ole selvitetty. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mukaan alueen muille vastaaville kiinteistöille tulisi myöntää vastaava rakennusoikeus, mutta jossain vaiheessa alueen lisärakentaminen edellyttää tarkemman kaavan laatimista, jolloin yksittäisille rakentamiskohteille ei enää ole edellytyksiä sijoituslupien myöntämiselle. Alueella ei ole tällä hetkellä rakentamispainetta, eikä ole syytä odottaa tilanteen muuttuvan merkittävästi lähitulevaisuudessa.

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

Rakentamisrajoitukset

- Rakentaminen suunnittelutarvealueella (Aluidenkäyttölaki 16 §)

Liitteet

Lupapäätös 638-2025-5031

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5031 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.