

Sijoittamis- ja poikkeamislupa, Kulloo

Kaupunkikehityslautakunta 07.04.2026
828/10.03.00.12/2026

Valmistelu ja lisätiedot

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

Kiinteistölle **638-440-1-114** haetaan lupaa omakotitalon (n. 145 k-m², 2 krs.) ja kahden talousrakennuksen (yhteensä n. 120 k-m², 1 krs.) rakentamiselle. Samalla puretaan nykyiset rakennukset.

Kiinteistön pinta-ala on 4300 m² ja se on rekisteröity 22.2.1990. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kiinteistöllä on omakotitalo (142 k-m², 1 krs.) vuodelta 1991 sekä talousrakennus (20 k-m²). Hakemuksesta ilmenee, että tarkoituksena on rakentaa korvaava omakotitalo nykyisen rakennuksen paikalle. Kiinteistön läheisyydessä on yleinen vesijohto, mutta alueella ei ole jätevesiverkkoa.

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

Alueen uuden osayleiskaavan laatiminen on vireillä. 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.

Porvoon meluselvityksen (Sitowise 2024) mukaan tieliikenteen melutaso ei ylitä asuinalueelle annettuja ohjearvoja haetulla rakennuspaikalla.

Perustelut

Kyseessä on korvaavan 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 vesijohtoverkkoon, eikä liikenteen melutaso ylitä asuinalueelle annettuja ohjearvoja. Rakennuspaikka on edelleen 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 kylätaajaman 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.

Haettu hanke poikkeaa Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee rakennuspaikan kokoa. Kyse on jo rakennetusta rakennuspaikasta, joten hakemuksen tueksi on näin ollen erityisiä syitä. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta RakL 57 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitukset

- Rakentaminen suunnittelutarvealueella (Aluidenkäyttölaki (AKL) 16 §)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa.

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5020
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 43.1 § mukaisesti haetun erillisen sijoittamisluvan suunnittelutarvealueella rakentamislain 45 § ja 46 § nojalla sekä haetun poikkeamisluvan rakentamislain 57 § nojalla liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5020 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.