

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 02.06.2026 klo 17:00 -

Paikka Nimbustalo, kokoushuoneet Salonki ja Kammari tai TEAMS etäkokous

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Ajankohtaiset asiat	5
4	Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus	6
5	Otto-oikeuden käyttäminen tonttipäällikön päätöksiin 25.5.2026 §§ 45 – 47 ja 49	10
6	Vastaus valtuustoaloitteeseen, Maksuton joukkoliikenne alle 13-vuotiaille	12
7	Asemakaava 571, Omenatarha II, kaupunginosa 10 (Kevätlaakso)	15
8	Maankäytösopimus, Omenatarha II	19
9	Poikkeamislupa, Emäsalo	22
10	Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 12.5.2026 kokouksesta lähtien	24

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Björkman Patrik	puheenjohtaja
	Eskola Vilhelmiina	varapuheenjohtaja
	Ahonen Noora	jäsen
	Andersson Sanna	jäsen
	Antell-Neem Emma	jäsen
	Häyhä Marko	jäsen
	Ilomäki Jarkko	jäsen
	Pynnönen Andersson	jäsen
	Kristel	
	Simola Piritta	jäsen
	Sveholm Pehr	jäsen
Varpio Mika	jäsen	
Muu	Pitkäniemi Jani	kaupunginjohtaja
	Ijäs Seppo	kaupunhallituksen edustaja
	Nylander Mikaela	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Kadel Reeja	nuorisovaltuuston edustaja
	Mollgren Dan	kaupunkikehitysjohtaja
	Salminen Sirpa	sihteeri
	Hällström Kari	kaupunki-infrajohtaja
	Lyytinen Jarkko	kaupunkisuunnittelupäällikkö
	Söyriä Pekka	tonttipäällikkö
Särelä Minna	vapaa-aikajohtaja	

Kaupunkikehityslautakunta

**1
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026

Puheenjohtaja
Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkikehityslautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026

Puheenjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi

Nooraa Ahosen ja Kristel Pynnönen Anderssonin

Kaupunkikehityslautakunta

3

Ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026

- Gammelbackan asukasraatityön sekä kevään 2026 julkilausuman esittely, vapaa-aikajohtaja Minna Särelä
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 7125/2025 poikkeamispäätöstä koskevan valituksen johdosta, Suomenkylä.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee ajankohtaiset asiat tiedoksi.

Kaupunkikehityslautakunta

4

Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026

Seuraavat viranhaltijat ovat julkaisseet päätöksensä sähköiseen kokousjärjestelmään. Viranhaltijapäätökset sekä niihin liittyvät liitteet löytyvät kaupunkikehityslautakunnan tiedostoista, Tiedostot -> Viranhaltijapäätökset.

[Viranhaltijapäätöksiin](#)

Kaupunki-infrajohtaja § 151 / 2026

Liikennemerkkipäätös: Kokonniemen liikuntakeskuksen kadut ja yleiset pysäköintialueet sekä Tolkkistentien nopeusrajoituksen muutos

Kaupunki-infrajohtaja § 152 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta

Kaupunki-infrajohtaja § 153 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta – tarjouksen poissulkeminen, Hamiland Oü

Kaupunki-infrajohtaja § 154 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta – tarjouksen poissulkeminen, Aita-Koppanen Oy

Kaupunki-infrajohtaja § 155 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta - tarjouksen poissulkeminen, Pur-ait Oy

Kaupunki-infrajohtaja § 156 / 2026

Panssariverkko- ja kolmilanka-aitojen hankinta - tarjouksen poissulkeminen, VS Wood Oy (VS Aidat)

Kaupunki-infrajohtaja § 157 / 2026

Yksityisteiden perusparannusavustukset 2026 – Bidrag för grundförbättring av enskilda vägar 2026

Kaupunki-infrajohtaja § 158 / 2026

Puistosuunnitelma: Hornhattulan koirapuisto ja puistokäytävä

Kaupunki-infrajohtaja § 159 / 2026

Kaupunkikehityslautakunta

Vahingonkorvaushakemus varoituspuomin vahingosta

Kaupunki-infrajohtaja § 160 / 2026

Vahingonkorvaushakemus häkkivaraston vahingosta Huhtisissa

Kaupunki-infrajohtaja § 161 / 2026

Vahingonkorvaushakemus ajoneuvon vahingosta Hinthaarassa

Kaupunki-infrajohtaja § 162 / 2026

Katusuunnitelma: Tapani Löfvingin kadun ja Jernbölentien
risteysalueen liikenneturvallisuuden parantaminen

Kaupunki-infrajohtaja § 163 / 2026

Yleisen alueen suunnitelma, Johannisberginpuiston
puistopyörätie

Kaupunki-infrajohtaja § 164 / 2026

Pysäyttämisen kieltäminen, Läntinen Mannerheiminväylä välillä
Tolkkistentie-Vanha Helsingintie

Kaupunki-infrajohtaja § 165 / 2026

Yksityisteiden kunnossapitoavustukset 2026 - Bidrag för
underhåll av enskilda vägar 2026

Kaupunki-infrajohtaja § 166 / 2026

Liikennemerkkipäätös: Merituulentien linja-autopysäkkien
parantaminen

Kaupunki-infrajohtaja § 167 / 2026

Skadeståndsansökan för fastighetsskada

Kaupunkisuunnittelupäällikkö § 2 / 2026

AK 545, Kräkelsundetin venesäilytysalue, asemakaavan
projektinjohtotyö – konsultin valinta

Maankäyttöinsinööri § 40 / 2026

Omakotitontin luovutus, Kevätlaakso, 638-10-5732-6

Maankäyttöinsinööri § 41 / 2026

Omakotitontin luovutus, Haikkoonranta, 638-33-3598-10

Maankäyttöinsinööri § 42 / 2026

Omakotitontin uudelleen vuokraaminen, Eestinmäki, 638-414-1-
142

Kaupunkikehityslautakunta

Maankäyttöinsinööri § 43 / 2026

Omakotitontin luovutuspäätöksen muuttaminen, Haikkoonranta, 638-33-3596-3

Maankäyttöinsinööri § 44 / 2026

Omakotitontin luovutuspäätöksen voimassaoloajan jatkaminen, Haikkoonranta, 638-33-3598-3

Maankäyttöinsinööri § 45 / 2026

Vuokratontin myyminen, Gammelbacka, 638-417-1-837

Tonttipäällikkö § 43 /2026

Laidunalueen vuokra-ajan jatkaminen, Staffas, 638-477-6-144

Tonttipäällikkö § 44 /2026

Kiinteän omaisuuden ostaminen määräalat kiinteistöstä 638-469-9-54

Tonttipäällikkö § 45 /2026

Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tonttipäällikkö § 46 /2026

Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tonttipäällikkö § 47 /2026

Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tonttipäällikkö § 48 /2026

Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tonttipäällikkö § 49 /2026

Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tonttipäällikkö § 50 /2026

Alueiden vuokraaminen viljelyskäyttöön / Arrendering av områden för odlingsmark

Tonttipäällikkö § 51 /2026

Kaupunkikehityslautakunta

Vuokrattujen tonttien rasittaminen ja rakentamisvelvoitteen uudistaminen ja jatkaminen, Kaupunginhaka 9-776-8 ja 9-776-12 Cassandras Trädgård Ab

Puheenjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee päätökset tiedoksi ja ilmoittaa viranhaltijoille, että se ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Kaupunkikehityslautakunta

5

Otto-oikeuden käyttäminen tonttipäällikön päätöksiin 25.5.2026 §§ 45 – 47 ja 49

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026
1380/10.00.02.05/2026

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen mika.lehtonen(at)porvoo.fi

Maapolitiikan palvelualue on pyytännyt vuokratarjouksia osasta Porvoon omistamista pelloista. Tarjouspyyntö on ollut nähtävillä Porvoon kaupungin verkkosivuilla ja nähtävillä olosta on ilmoitettu Porvoon kaupungin ja Itä-Uudenmaan maaseutuhallinnon tiedossa olleille maanviljelijöille. Vuokralle tarjottiin yhteensä 64 peltolohkoa jaettuna 19 alueeseen, yhteensä noin 142 ha viljelysmaata. Tarjoukset tuli jättää per alue ja valintaperusteena oli tarjottu vuokra euroa/hehtaari.

Tonttipäällikön päätöksien 45 – 47 ja 49 § valmistelun aikana yksi tarjous oli epähuomiossa jäänyt siirtymättä tarjousvertailutaulukkoon, jolloin yhden tarjoajan korkeimpia tarjouksia ei oltu huomioitu päätöksiä tehdessä. Koska tarjouksen hyväksynnän perusteena oli ilmoitettu korkein tarjous euroa per hehtaari, on päätökset siten valmisteltu virheellisen valmistelun perusteella ja kaupunkikehityslautakunnan tulisi päättää käyttää otto-oikeutta ja päättää peltojen vuokrauksesta suoraan päivitetyn tarjoustaulukon mukaisesti virheen korjaamisen sijasta. Menettely mahdollistaa asian nopeamman käsittelyn viljelyskauden kynnyksellä.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää käyttää hallintosäännön 55§ mukaista otto-oikeutta ja käsittelee tonttipäällikön tekemät viranhaltijapäätökset 25.5.2026 §§ 45 – 47 ja 49 uudestaan ja muuttaa tehtyjä päätöksiä seuraavasti:

Alueiden Alkrog, Hinthaara, Karjalaiskylä 1, Karjalaiskylä 2, Kulloo, Mensas, Nyby ja Västra-Kulloo karttaliitteissä tarkemmin yksilöidyt alueet, yhteensä noin 49,74 ha, vuokrataan tarjouksen 19 mukaisin hinnoin hinnalla 19707,18 e/v [REDACTED], päättyen 31.12.2030, paitsi alueiden Kulloo ja Västra-Kulloo osalta, joiden vuokra-ajat päättyvät 31.12.2035. Peltolohko 6130285519 vuokrataan kuitenkin siten, että vuokra päättyy 31.12.2028.

Alueet Dalgård, Eestinmäki ja Suomenkylä karttaliitteissä tarkemmin yksilöidyt alueet, yhteensä noin 51,24 ha, vuokrataan tarjouksen 16 mukaisin hinnoin hinnalla 16535,55 e/v Niinirannan Maatila Oy:lle päättyen 31.12.2030, paitsi peltolohkon 6130455570 osalta, jonka sopimus päättyy 31.12.2028.

Kaupunkikehityslautakunta

Alueet Hornhattula, Kuninkaanportti, Tolkkinen, Ölstens 1 ja Ölstens 2, yhteensä noin 30,02 ha, vuokrataan tarjouksen 18 mukaisella hinnalla 8711,86 e/v [REDACTED] päättyen 31.12.2030. Alueen Tolkkinen vuokrasopimus päättyy kuitenkin 31.12.2035.

Alue Kokkonniemi, yhteensä noin 8,53 ha, vuokrataan tarjouksen 4 mukaisella hinnalla 3326,70 e/v [REDACTED] päättyen 31.12.2030.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

6

Vastaus valtuustoaloitteeseen, Maksuton joukkoliikenne alle 13-vuotiaille

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026

71/00.02.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot

Vastaava Joukkoliikenneinsinööri Matias Leinonen

matias.leinonen@porvoo.fi

Valtuustoaloite

Santtu Salo, vasemmistoliitto

Porvoon maksuton joukkoliikenne joulukuussa 2025 oli menestys. Käyttöaste nousi 255 prosenttia vuoden 2024 joulukuusta. Ilmaista bussia käytti yli 148 943 matkustajaa ja kampanja tavoitti yleisönsä. Joulukuun markkinointitempauksen jälkeen useat käyttäjät ovat olleet halukkaita jatkamaan joukkoliikenteen asiakkaana, nyt kun aikataulut ja reitit ovat tulleet tutuksi.

Ongelmaksi varsinkin pienempien matkustajien kuukausikortin ostossa on muodostunut vaatimus älypuhelimesta. Porvoon bussin sarja- ja kausiliput ovat saatavilla ainoastaan sovelluksesta, joten niitä ei pääse hyödyntämään ilman älypuhelinia.

Useat tahot, mukaan lukien teleoperaattorit eivät suosittele älypuhelinia alle 9-vuotiaalle, THL ei suosittele älypuhelinia alle 11-vuotiaille, ja kansallinen aivoterveystyösuojelu suosittelee, että älypuhelimien hankinta tehdään 13vuotiaana.

Koska Porvoon kaupunki on matkakorttien tarjonnassa Matkahuollon varassa, tulisi joukkoliikenteen olla maksutonta alle 13-vuotiaalle, kunnes matkakorttien tarjontaan kehitetään suositusten mukainen ratkaisu.

Maksuton joukkoliikenne pienemmille lapsille on myös tulevaisuuden joukkoliikenteen käyttäjien pitkäaikaista markkinointia, sekä lapsiystävällinen teko.

Kaupunki-infran vastaus:

Aloitteen tavoite on lähtökohtaisesti ymmärrettävä. Joukkoliikenteen käytön edistäminen varhaisessa iässä tukee kestävästä liikkumisesta, kasvattaa palvelun tunnettavuutta ja vahvistaa Porvoon lapsiystävällistä imagoa. Aloitteessa tunnistettu ongelma, eli lipputuotteiden kytkeytyminen älypuhelinsovellukseen, on todellinen ja vaatii ratkaisua.

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunki-infran ja joukkoliikennejärjestelmän kokonaisuuden näkökulmasta esitettyä ratkaisua on kuitenkin tarpeen tarkastella pidemmällä aikavälillä ja useasta eri vaikutusarvioinnin näkökulmasta.

Maksuton joukkoliikenne ei ole kunnalle kustannusneutraali ratkaisu. Alle 13-vuotiaiden lipputulosten poistuminen muodostaisi pysyvän tulomenetyksen, joka tulisi kattaa kaupungin muusta rahoituksesta. Tämä lisää joukkoliikenteen rakenteellisia kustannuksia ja voi pitkällä aikavälillä heikentää koko järjestelmän taloudellista kestävyyttä. Ilman erillistä ja pysyvää rahoitusratkaisua riskinä on, että maksuttomuus johtaa paineeseen joko palvelutason heikentämiseen tai joukkoliikenteen määrärahojen kasvattamiseen muiden kohteiden kustannuksella.

Lisäksi maksuttomuuden arvioidaan lisäävän matkustajamääriä erityisesti koulujen alku- ja päättymisaikoina. Joukkoliikenteen kapasiteetti on näinä ajankohtina jo ennestään kuormittunut, eikä maksuttomuus itsessään lisää vuoroja tai kalustoa. Ilman samanaikaisia lisäinvestointeja tämä voi heikentää matkustusmukavuutta, täsmällisyyttä ja palvelun luotettavuutta muiden käyttäjäryhmien osalta.

Ikärajaan sidottu maksuttomuus herättää myös yhdenvertaisuuteen liittyviä kysymyksiä. Selkeä ikäraja on hallinnollisesti yksinkertainen, mutta se synnyttää helposti paineita rajauksen laajentamiseen muihin ikäryhmiin tai sosioekonomisiin ryhmiin.

Liikkumistottumusten näkökulmasta on lisäksi huomioitava, että maksuttomuus voi ohjata lyhyitä matkoja joukkoliikenteeseen kävelyn ja pyöräilyn sijaan. Kaupungin liikenne- ja hyvinvointitavoitteet perustuvat monimuotoiseen ja aktiivista liikkumista suosivaan järjestelmään, jossa joukkoliikenne täydentää, mutta ei korvaa, muuta kestävästä liikkumisesta.

Aloitteessa maksuttomuutta esitetään väliaikaiseksi ratkaisuksi matkakorttijärjestelmän puutteiden korvaamiseksi. Tältä osin on todettava, että Porvoon joukkoliikenteen informaatio- ja maksujärjestelmän toimittaja Matkahuolto on jo esittänyt kaupungille mallia fyysisistä matkakorteista, joita kaupunki voisi myydä omassa palvelupisteessään. Tämä osoittaa, että ratkaisuun on olemassa kehityspolku.

Esitetty korttimalli on kuitenkin vielä kehitysvaiheessa ja perustuu osin manuaalisiin ja paikallisiin prosesseihin. Kaupunki-infran näkökulmasta ei ole tarkoituksenmukaista sitoutua väliaikaiseen ja teknisesti rajalliseen ratkaisuun tai korvata järjestelmäkehitystä pysyvällä maksuttomuudella. Riskinä on, että tällainen malli sitoo

Kaupunkikehityslautakunta

resursseja lyhytikäiseen ratkaisuun ja hidastaa kattavamman, pitkäikäisen lipputuotteen käyttöönottoa.

Ikään perustuva maksuttomuus ilman selkeää kortti- tai tunnistejärjestelmää aiheuttaa myös käytännön haasteita valvonnan ja järjestelmän selkeyden kannalta. Kuljettajille ei ole tarkoituksenmukaista siirtää vastuuta matkustajien iän arvioinnista, eikä järjestelmän tule perustua epäselviin tai tulkinnanvaraisiin käytäntöihin.

Edellä esitettyyn perustuen voidaan todeta, että vaikka valtuustoaloite perustuu tunnistettuun ongelmaan ja ymmärrettävään tavoitteeseen, pysyvä maksuton joukkoliikenne alle 13-vuotiaille ei ole kaupunki-infran eikä joukkoliikennejärjestelmän kestävyuden näkökulmasta paras ratkaisu järjestelmän nykytilanteeseen. Maksuttomuus ei poista tarvetta kehittää lipputuotteita, vaan voi osaltaan siirtää ja hidastaa välttämättömiä järjestelmämuudistuksia.

Kaupungin kokonaisedun kannalta perustellumpaa on edistää matkakorttijärjestelmän kehittämistä yhteistyössä Matkahuollon kanssa siten, että lopputulos on teknisesti kestävä, hallinnollisesti selkeä ja yhdenvertainen eri käyttäjäryhmille. Lasten ja nuorten joukkoliikenteen käyttöä voidaan tukea hallitusti esimerkiksi rajatuilla piloteilla, määräaikaisilla kokeiluilla ja palvelutason kehittämisellä, ilman että koko järjestelmän taloudellinen ja toiminnallinen tasapaino vaarantuu.

Liite
Valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu teksti annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja antaa sen edelleen kaupunginvaltuustolle.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 34

7

Asemakaava 571, Omenatarha II, kaupunginosa 10 (Kevätlaakso)

Kaupunkikehityslautakunta 03.03.2026 § 34

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752,
anne.rihtniemirauh@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus Omenatarha II:n asemakaavaksi. Se koskee kortteleita 5744–5746, osaa korttelista 5709 sekä virkistys-, puisto- ja katualueita kaupunginosassa 10. Asemakaavamuutos koskee katualueen osaa kaupunginosassa 10.

Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa Omenatarhan pientaloaluetta yleiskaavan mukaan.

Alue on kooltaan noin 7 hehtaaria. Se sijaitsee 2,7 kilometriä Porvoon keskustasta itään, Veckjärventien ja Vanhan Veckjärventien välisellä alueella. Se rajautuu Omenatarhan omakotitaloalueeseen. Alue on melkein kokonaan kaupungin omistuksessa. Alueen reunassa on yksi yksityinen asuttu pihapiiri, joka on osa laajempaa yksityistä kiinteistöä. Suunnittelutyöhön sisältyy maankäyttösopimus yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa.

Omenatarhan asuinalueen laajennus rakentuu kalliomoreeniselänteen reunalle entiselle maa- ja metsätalousalueelle. Peltoviljely loppui 1970-luvulla ja pelloille on kasvanut eri-ikäisiä tiheitä lehtipuustoja, istutettuja lehtikuusia, kuusikoita ja männiköitä. Toinen alueen entisistä tilakeskuksista on asuttu ja toinen on purettu.

Yksityisellä asutulla tilalla toimi vuosituhannen vaihteessa maanrakennusurakoitsijoita. Selänteen reunasta otettiin soraa ja hiekkaa. Ylijäämämaita läjitettiin laaksoon ja hiekkakuoppiin. Toiminnasta on jäljellä jätettä, rakennustarvikkeita ja vanhoja koneita. Niitä on laaksossa täyttömaa-alueella ja rinteillä vanhan talousrakennuksen ympärillä. Kaava-alueeseen kuuluu talousrakennuksen ympäristö, sillä se on osa asuttua pihapiiriä.

Omenatarhan laajennus tukeutuu Kevätkummun, Tarmolan ja kaupungin keskustan olemassa oleviin palveluihin. Omenatarhassa on päiväkotia. Ajoneuvoliikenne liittyy Omenatarhantien kautta Veckjärventielle ja edelleen kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys on samojen teiden varrella. Kevätkumpuun

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 34

ja Tarmolaan on myös toinen reitti eteläisen viheralueen kautta Punakanelintien päästä kevyenliikenteen väylää pitkin.

Asemakaavaehdotuksessa on Omenatarhan asuinalueen laajennukseksi 29 uutta omakotitonttia (AO) ja kolme asuinpientalotonttia (AP). Rakennusoikeutta on asumiseen yhteensä 7070 k-m² ja alueelle voisi tulla noin 130-160 asukasta. AO-tonteista noin neljäsosa on pieniä (noin 450-550 m²), noin puolet keskikokoisia (550–650 m²) ja neljäsosa isoja (noin 650-1000 m²). Korttelialueet on osoitettu pääosin loivaan maastoon. Omenatarhatien päätteestä alkaa uusi asuntokatu, Keltakanelintie. Se kaartuu kapean laakson muodon mukaan. Asuinalueen itäpuolella säilyvät Omenatarhaa kehystävät metsäiset rinteet. Ne on osoitettu viheralueeksi. Toiminnallinen lähipuisto on sijoitettu entiseen pihapiiriin metsän reunaan lähelle Omenatarhantien päätä.

Yksityiselle kiinteistölle on asemakaavassa osoitettu nykyiseen pihapiiriin yksi iso AO-tontti. Lisärakentamisen mahdollisuuksia on kahdella laajalla rakennusalueella, jotka on sijoitettu nykyisen rakennusten ympärille. Rakennusalojen välissä on rasite rinteestä tulevia hulevesiä varten. Sivurakennuksen ympärillä on saa-merkintä sillä alueella, jolla on vanhoja koneita ja tarvikkeita, joista saattaa levitä ympäristöön mahdollisesti haitallisia aineita. Yksityisellä tontilla on mahdollisuus liittyä kunnallistekniikkaan ja uusi ajoyhteys Keltakanelintien päässä.

Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa ja muu suunnitteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 15.10.-14.11.2025 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä maanomistajille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa. Naapurien mielipiteitä saatiin kaksi, yksityisen kiinteistön maanomistajilta saatiin viesti ja Porvoon vedeltä ennakkolausunto. Saadun palautteen ja neuvottelujen perusteella asemakaavaluonnos työstettiin kaavaehdotukseksi. Ennakkolausunto, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 5.

Esityslistan liitteet:
Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa ehdotuksen asemakaavaksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelijaostolta.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 34

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa ehdotuksen asemakaavaksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelijaostolta.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh poistui § 34 käsittelyn jälkeen klo 17.58.

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026
1731/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaava 571 Omenatarha II asemakaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 11.3-15.4.2026. Nähtävillä olosta tiedotettiin ja osallisille ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetty MRA 28 §:n mukaiset lausunnot saatiin Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja ympäristöterveysjaostolta. Lupa- ja valvontaviraston lausunnon johdosta muutettiin kaavakartalla ollut saa-merkintä pima-merkinnäksi ja sitä koskeva määräys muotoiltiin lausunnon pohjalta. Ympäristöterveysjaoston lausunnon johdosta lisättiin rakennustapaohjeeseen kirjattu määräys istutettavien puiden määrästä myös asemakaavakartan erityismääräyksiin. Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Porvoon veden lausuntojen johdosta ei ollut tarve tehdä muutoksia kaavaan.

Muistutus asemakaavaehdotuksesta saatiin Omenatarhan päiväkodilta ja kahdelta naapurilta. Päiväkoti kiitteli puistoa koskevaa ratkaisua. Naapurit olivat huolissaan mm. Punakanelintien pyörätien puuttumisesta, luontoselvityksestä ja luontokadosta. Muistutusten johdosta ei muutettu kaavaratkaisua, mutta kaavaselostukseen täydennettiin perustelu pyörätietä koskevasta ratkaisusta sekä ohjeita puiston toteutukseen.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 34

Asemakaavan 571 Omenatarha II alueella on yksi yksityinen kiinteistö. Yksityisen kiinteistön maanomistajilta ei saatu muistutusta. Maankäyttösopimusneuvotteluissa maanomistaja toivoi tontin numero 10 jakamista siten, että nykyinen asuinrakennus on erillisellä tontilla. Rakennusoikeuden määrä pysyy samana, 750 k-m², mutta se jakautuu tasaisesti kolmelle rakennusalaruudulle. Nämä maanomistajan toivomat muutokset tehtiin kaavakarttaan.

Asemakaavaan ei tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville.

Asemakaava voidaan hyväksyä, kun yhden yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa solmittava maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Esityslistan liitteet:

Asemakaava

Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 571 Omenatarha II, kaupunginosassa 10, kun maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5744–5746, osa korttelista 5709 sekä virkistys-, puisto- ja katualueita. Kaavamuutos koskee osaa katualueesta kaupunginosassa 10.

Kaupunkikehityslautakunta

8

Maankäyttösopimus, Omenatarha II

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026
1336/10.00.00.01/2026

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, etunimi.sukunimi(at)porvoo.fi

Asemakaavan Omenatarha II (AK 571) asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 11.3.-15.4.2026. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia. Kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt asemakaavan hyväksymistä samassa kokouksessa tämän asian kanssa.

Kaava-alue sijaitsee Kevätkummun ja nykyisen Omenatarhan kaava-alueen itäpuolella. Kaava-alue on kooltaan yhteensä runsaat 7 hehtaaria ja se koostuu pääosin kaupungin omistamasta maa-alueesta. Kaava-alueen eteläreunassa on yksityisen maanomistajan omistuksessa olevat kiinteistöt, joista toinen on osin asemakaavahankkeessa mukana. Loppuosa maanomistajan kiinteistöistä on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi ja jätetty täten asemakaavan ulkopuolelle. Yksityisen maalle on osoitettu asuinrakentamisoikeutta yhteensä 556 m². Koska yksityisen maalle osoitettu asuinpientalon korttelialue on myös osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pientalorakentamiseen, kohde on jo asuinrakennuspaikkana ja alueen asemakaavoitus tähtää yksityisen omistaman kiinteistön liittämiseen osaksi kaava-aluetta, on maankäyttösopimusteitse tapahtuva alueen kehittäminen osana alueen kokonaisuutta perusteltua.

Alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Lain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki solmii maankäyttösopimuksen sellaisten maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavasta merkittävää hyötyä. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamuutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoituksimerkinnän muodossa. Maankäyttösopimuksessa sovittavalla sopimuskorvauksella

Kaupunkikehityslautakunta

maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai aiemmin aiheutuneisiin kustannuksiin sekä asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksena on yleisesti peritty puolet asemakaavan tuomasta hyödystä, siltä osin kun maanomistajan rakennusoikeus asemakaavassa ylittää 500 k-m².

Yksityishenkilöiden omistuksessa oleva kiinteistö 638-477-1-13 on kaavoitettu kahdeksi erillispientalotontiksi, jolla on kolme erillistä rakennuspaikkaa, sekä lähivirkistysalueeksi. Asemakaavasta tulee maanomistajalle merkittävää hyötyä alueen käyttömahdollisuuksien parantumisen myötä. Hyödyn arvioimisen perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyvien rakennusmahdollisuuksien myötä. Maankäyttösopimuskorvaus vastaa puolta maanomistajan saamista hyödystä. Rakennusoikeuden arvona alueella on käytetty 260 €/k-m² perustuen vertailukaappoihin.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja suorittaa maankäyttösopimuskorvauksen rahana. Lisäksi maanomistaja ostaa kaupungin omistamalla kiinteistöllä sijaitsevan, kaavaehdotuksen mukaisen noin 1 373 m² suuruisen pientalotontin osan, joka muodostaa osan maanomistajan alueelle muodostuvasta pientalotontista. Vaihdossa kaupunki saa puolestaan kaavassa osoitetun lähivirkistysalueen, yhteensä 861 m². Maanomistaja maksaa lopullisen kiinteistönluovutuksen yhteydessä kaupungille 55 567,50 euroa tai 5 127,50 euroa, jolloin kaupungin omistamat tontinosat luovutetaan myöhemmällä luovutuskirjalla maanomistajalle. Summa koostuu tontinosan hinnasta vähennettynä lähivirkistysalueen arvolla sekä maankäyttösopimuskorvauksesta.

Maankäyttösopimus ja sen liitteenä oleva kiinteistön vaihtokirjan esisopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Lopullinen vaihtokirja allekirjoitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Maankäyttösopimuksen lisäksi maanomistajan kanssa sovitaan perustettavista rasitteista, jotka palvelevat kaavaehdotuksen mukaisia korttelialueita hulevesien osalta.

Liite

Maankäyttösopimusehdotus

Esisopimusehdotus

Rasitesopimusehdotus

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön 638-477-1-13 omistajien kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistön

Kaupunkikehityslautakunta

vaihtokirjan esisopimus, jonka mukaisesti maanomistaja maksaa lopullisen vaihdon yhteydessä välirahaa 55 567,50 euroa tai 5 127,50 euroa, jolloin kaupungin tontinosat luovutetaan myöhemmin maanomistajalle.

Samassa yhteydessä kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistölle 638-477-1-13 ja 638-477-1-42 alueille kohdistuvat, asemakaava-aluetta palvelevan rasitesopimuksen solmittavaksi omistajien kanssa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Esisopimuksen mukainen kiinteistönluovutus tai kiinteistönluovutukset voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Kaupunkikehityslautakunta

9

Poikkeamislupa, Emäsalo

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026
953/10.03.00.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot

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

Noin 3,4 ha:n määrälalle kiinteistöstä **638 412-2-6** haetaan poikkeamislupaa omakotitalon (250 k-m²) rakentamiseksi osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitetulle laajennetulle rakennuspaikalle.

Koko kiinteistön pinta-ala on 87,8 ha. Haettu rakennuspaikka on rakentamatonta metsämaata. Se sijaitsee Emäsalon pohjoisosan laajan metsäalueen laidalla ja rajautuu idässä Emäsalontiehen ja etelässä pieneen ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten alueeseen. Rakennuspaikan eteläosan poikki kulkee telemastolle vievä, puomilla suljettu hiekkatie. Rakennuspaikka rajautuu etelässä teollisuushalliin. Alueella on vesi- ja jätevesiverkko.

Emäsalon ja Hakasalon osayleiskaavassa (hyväksytty 14.5.2001) rakennuspaikka on osoitettu erillispientalojen alueeksi (AO), jolla on uusi rakennuspaikka. Rakennuspaikan laajennuksen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Lisäksi alue on osayleiskaavassa osoitettu kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja luonnonolosuhteiltaan merkittäväksi alueeksi (km-1).

Perustelut

Kysymyksessä on omakotitalon rakentaminen yleiskaavassa osoitetulle maa- ja metsätalousalueelle (M) laajennetulle rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla on mahdollista järjestää vesi- ja jätevesihuolto, ja se on kooltaan ja sijainniltaan soveltuva käyttötarkoituksen mukaiselle rakentamiselle.

Rakennuspaikan laajentaminen mahdollistaa asuinrakennusten sijoittamisen ilman naapurikiinteistön teollisuushallista sekä telemastolle vievästä ajotiestä aiheutuvaa haittaa yksityisyydelle ja asumismukavuudelle. Lisäksi rakennuspaikan laajentaminen mahdollistaa erillisen ajoliittymän käytön Uudenmaan elinvoimakokeskuksen Liikenneosaston lausunnon mukaisesti.

Lupa koskee omakotitalon sijoittamista laajennetulle rakennuspaikalle, eikä kyse ole uudesta rakennuspaikasta. Rakennuspaikka laajenee Emäsalontien suuntaisesti eikä pirsto tien

Kaupunkikehityslautakunta

länsipuolen laajaa metsäaluetta. Huolellisella suunnittelulla rakennuspaikan rakennukset ovat sovitettavissa alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Haettu hanke ei siksi vaikeuta maakuntakaavan tai osayleiskaavan maankäyttötavoitteiden toteuttamista.

Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että 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. Hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä.

Rakentamisrajoitus

- Rakentaminen vastoin voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa (RakL 50 §)

Liitteet

Lupapäätös 638-2026-5024
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä rakentamislain 57 §:n nojalla haetun poikkeamisluvan liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2026-5024 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

10

Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 12.5.2026 kokouksesta lähtien

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026

30/00.00.02.01/2026

Valmistelu ja lisätiedot
Asiakkuuskoordinaattori Birgitta Forssell,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin hallintosäännön (10.12.2025) 101 §:n mukaisesti kuntalaisaloitteet vastauksineen tulee antaa tiedoksi sille luottamuselimelle, jonka alaisuuteen aloitteen vastaaminen katsotaan valmistelun toimesta kuuluvan.

Lautakunnalle annetaan tiedoksi saapuneet kuntalaisaloitteet sekä viranhaltijoiden käsittelemät vastaukset 12.5.2026 kokouksesta lähtien.

Liitteet
Kuntalaisaloite, nopeushidasteiden kokeilu Kirkkokadulla
Kuntalaisaloite, lupiinien torjunta

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä tiedokseen liiteaineiston mukaiset kuntalaisaloitteet