**Sijoittamis- ja poikkeamislupa, Kaarenkylä**

Kaupunkikehityslautakunta 24.11.2026
2431/10.03.00.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen
kaavasuunnittelija Annukka Debenjak-Ijäs
lupavalmistelu@porvoo.fi

Kiinteistölle 638-433-17-0 haetaan sijoittamis- ja poikkeamislupaa päiväkotirakennuksen muuttamiseksi pysyvän asumisen asuinrakennukseksi (noin 370 k-m², 2 krs., 2 asuntoa). Päiväkotitoiminta on kiinteistöllä päättynyt, eikä kiinteistöä olla tulevaisuudessakaan ottamassa varhaiskasvatuksen käyttöön.

Kiinteistön maapinta-ala on noin 0,6 ha, ja se on rekisteröity 29.10.1974. Päiväkotirakennus on valmistunut vuonna 1920. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi talousrakennus (125 k-m²). Peruskartalla sekä hakemukseen liittyvässä asemapiirroksessa näkyvä henkilökunnan asuinrakennus (276 k-m²) on purettu kesän 2026 aikana.

Hakemukseen liitetyn julkisivupiirroksen mukaan rakennukseen liitettäisiin uusi porras ja sisäänkäynti. Päiväkotirakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennuspaikalla on liittymä Kaarenkyläntielle.

Rakennuspaikka sijaitsee valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella (VAMA, Porvoonjokilaakson viljelymaisema) ja maakunnallisesti merkittävällä kulttuuriympäristöalueella. Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kiinteistö on osa Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Porvoon kylien ja haja-asutusalueiden oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu maatalousalueeksi ja arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi (MV-1) sekä kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti tai luonnonoloiltaan merkittäväksi alueeksi. Myös kiinteistön koillislaidalla kulkeva Kaarenkyläntie on kaavassa merkitty historiallisesti tai maiseman kokonaiskuvan kannalta tärkeäksi tieksi. Rakennuspaikalle ei kohdistu luonnonympäristön suojeluarvoja.

Alueen rakennuspaikat sijaitsevat maaseutumaisemalle ominaiseen tapaan ryhmittyminä laajojen peltoalueiden välissä.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan vieressä, Kaarenkyläntien varrella, sijaitsee neljä muuta omakotitalon rakennuspaikkaa. Etäämpänä, noin 300 metrin etäisyydellä pohjoisessa ja noin 400 metrin etäisyydellä etelässä, sijaitsevat seuraavat omakotirakennuspaikkojen keskittymät. Näistä pohjoinen Iso-Huovilan alue on osayleiskaavassa merkitty kyläkeskuksen laajenemisalueeksi (AT-2) ja eteläinen kyläkeskuksen alueeksi (AT-1).

Päätöksen perustelut:
Kyseessä on entisen päiväkotirakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen pysyvän asumisen asuinrakennukseksi AKL 16.1 § mukaisella suunnittelutarvealueella.

Rakennuspaikka liittyy vesi- ja jätevesiverkostoon, ja se on kooltaan ja sijainniltaan soveltuva vakituiseen asumiseen. Päiväkotitoimintaan käytetty rakennus on kooltaan tavanomaista omakotitaloa suurempi. Rakennukseen sijoittuu siksi luontevasti kaksi huoneistoa. Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämä portaan ja sisäänkäynnin lisäys on vaikutuksiltaan vähäinen toimenpide.

Karttatarkastelun perusteella hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka liittyy luontevasti Kaarenkyläntien varrella sijaitsevien omakotitalojen keskittymään. Rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ei siten aiheuta merkittävää muutosta tai poikkeamaa lähiympäristön muusta maankäytöstä.

Hakemuksen mukaiset rakennuspaikat, joilla sijaitsee jo vuosikymmenten ajan alueen maisemakuvaan kuulunut, käyttötarkoitukseltaan muuhun toimintaan osoitettu, mutta vähäisin muutoksin asumiseen sopiva rakennus, ovat harvinaisia. Myönteinen poikkeamislupapäätös ei siten johda pysyvän asumisen merkittävään lisääntymiseen alueella.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisesta yhden asunnon enimmäismäärästä ja omakotitalon suurimmasta sallitusta kerrosalasta mahdollistaa rakennuksen käytön jatkamisen, ja nyt jo 100-vuotiaan rakennuksen säilymisen osana arvokasta kulttuurimaisemaa. Näin haettu käyttötarkoituksen muutos edesauttaa maakunta- ja osayleiskaavan maankäyttötavoitteiden toteutumista. Hakemuksen tueksi on siten olemassa erityisiä syitä.

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 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. Lupa voidaan myöntää haetulle hankkeelle ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen myöhemmässä kaavoituksessa.

Lisäksi voidaan todeta, että on olemassa erityisiä syitä rakennusjärjestyksen määräyksestä haetun poikkeamisen tueksi. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitus
- Rakentaminen suunnittelutarvealueella (AKL 16 §)
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet
638-2026-5046 Lupapäätös
638-2026-5046 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 638-2026-5046 mukaisesti.

Päätös tarkastetaan heti.