

Kopterikuva vuodelta 2016



# Vanha Veckjärventie

AK 453

Asemakaavaselostus, ehdotusvaihe 12.12.2023

Kaupunginosa 10, korttelit 5738 – 5741 ja osa kortteleista 5702 ja 5704, sekä katu- ja virkistysalueita

Asemakaavamuutos koskee osaa puistoalueesta kaupunginosassa 5

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

VANHA VECKJÄRVENTIE

KAUPUNGINOSA 10, KORTTELIT 5738–5741 JA OSA KORTTELEISTA 5702 JA 5704

SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEITA

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 5, osa puistoalueesta.

### **Asemakaavan käsittely**

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2010

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 §

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.202x §,

Porvoon kaupunginvaltuusto xx.xx.202x §

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue on noin 18 hehtaaria ja sijaitsee Porvoon keskustasta noin 3 km itään. Alueen läpi kulkee Vanha Veckjärventie. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kevätkummun työpaikka- ja teollisuusalueeseen. Itäpuolella on 2010-luvulla rakennettu Omenatarhan tiivis asuinpien-taloalue. Eteläpuolella on jyrkkä kuusikko kasvava rinne sekä metsittynyttä peltoa, jotka ovat kaavoitusohjelmassa kaava-alueena Kevätlaaksonrinne AK 478.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia alueelle nykyistä asutusta tiivistävä, energiatehokas ja viihtyisä pientaloasutuksen asemakaava. Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta.

Suunnittelutyöhön sisältyy maankäyttösopimuksia noin kuudentoista yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa. Maanomistajat saavat kaavasta merkittävää hyötyä ja ovat velvollisia osallistumaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat suunnittelualueen oloista .....</b>	<b>7</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	7
3.2	Luonnonympäristö .....	8
3.2.1	Vihervyöhyke Tarmolan ja asutuksen välissä.....	9
3.2.2	Pintavedet .....	9
3.2.3	Maaperä .....	10
3.3	Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö.....	10
3.3.1	Rakennettu ympäristö.....	10
3.3.2	Kaupunkikuva ja maisema .....	12
3.3.3	Koettu ympäristö ja kehitysehdotuksia asukkailta .....	12
3.3.4	Alueella ei ole muinaismuistoja.....	13
3.3.5	Liikenne .....	14
3.3.6	Palvelut.....	14
3.3.7	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	14
3.3.8	Tekninen huolto ja eritystoiminnot.....	14
3.3.9	Ympäristöhäiriöt.....	15
3.4	Maanomistus.....	15
3.4.1	Aloitusvaiheen kyselyt maanomistajille .....	16
3.4.2	Pientalorakentamisen trendit .....	16
3.5	Suunnittelutilanne .....	17
3.5.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	17
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....</b>	<b>19</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	19

<b>4.3</b>	<b>Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>19</b>
4.3.1	Osalliset.....	19
4.3.2	Vireilletulo .....	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	19
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	21
<b>4.4</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>21</b>
4.4.1	Kunnan asettamat tavoitteet .....	21
4.4.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	21
4.4.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....	21
4.4.4	Osallisten tavoitteet .....	22
<b>4.5</b>	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Asemakaavan kuvaus .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne .....</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Mitoitus.....</b>	<b>23</b>
5.2.1	Korttelialueet.....	23
5.2.2	Virkistysalueet .....	23
5.2.3	Katualueet .....	24
<b>5.3</b>	<b>Palvelut.....</b>	<b>24</b>
<b>5.4</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>24</b>
<b>5.5</b>	<b>Aluevaraukset .....</b>	<b>25</b>
5.5.1	Korttelialueet.....	25
5.5.2	Virkistysalueet .....	26
5.5.3	Katualueet .....	26
<b>5.6</b>	<b>Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>26</b>
5.6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	26
5.6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	27
5.6.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	27
5.6.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin .....	27
5.6.5	Sosiaaliset vaikutukset .....	27
5.6.6	Taloudelliset vaikutukset.....	28
<b>5.7</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät.....</b>	<b>28</b>
<b>5.8</b>	<b>Kaavamerkinnot ja -määräykset .....</b>	<b>28</b>
<b>5.9</b>	<b>Nimistö .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>29</b>
<b>6.1</b>	<b>Maankäyttö- ja putkirasitesopimukset .....</b>	<b>29</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>29</b>
<b>6.3</b>	<b>Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta.....</b>	<b>29</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto kuulemisesta
6. Havainnekuva
7. Tonttijakoyhdistelmä

## 1.6 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Skaftkärrin kaavarunko
2. Luontoinventointi (yleiskaavan selvitys).
3. Rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys
4. Murskaamon sijainti ja meluselvitys
5. Hulevesitarkastelu
6. Pehmo-gis kyselyn analyysi, Mapita
7. Selvitys olemassa olevista rakennuksista
8. Maisemaselvitys
9. Arkeologinen inventointi (yleiskaavan selvitys)

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2010. Vanhan Veckjärventien asemakaava on yksi kuudesta asemakaavasta, jotka yhdessä muodostavat Skaftkärr-hankkeen suunnittelualueen. Hanke oli energiatehokkaan rakentamisen kokeiluhanke. Sen käynnistivät vuonna 2008 Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra, Porvoon kaupunki, Posintra Oy ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab (Selvitys 1, Skaftkärrin kaavarunko). Asemakaavatyön aloitusvaiheessa asetettiin kaavatöille tavoitteet Skaftkär-hankkeen tulosten ja Kevätkummun asukaskyselyn pohjalta. Luonnosvaiheessa suunnittelualuetta oli tarkasteltu

kokonaisuutena, joka käsittää koko Kevätlaakson alueen Tarmolasta Toukovuoreen saakka. Kaavaluonnos on nähtävillä touko-kesäkuussa 2013.

Vanhan Veckjärventien kaava-alueen valmisteluvaiheessa selvitettiin asukaskyselyillä vuosina 2010, 2017 ja 2022 asuttujen pihapiirien kehittämisen mahdollisuuksia ja lisärakentamisen tarvetta. Vuonna 2023 helmikuussa selvitettiin kyselyllä maanomistajien mielipiteitä ajoyhteyksien järjestämisestä. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2023 ja kaavaehdotus vuodenvaihteessa 2023-24. Kaavan hyväksymiskäsittelyn aikana laaditaan maankäyttö- ja rasitesopimukset.

## 2.2 Asemakaava

Vanhan Veckjärventie alueella on osoitettu noin 22 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta asuinrakentamiseen. Alueen rakentamisen tehokkuus on luonnosvaiheessa tasapuolisesti kaikilla yksityisillä kiinteistöillä  $e = 0,25$  rakentamiseen osoitetuilla alueilla.

Kaava-alueelle on kaavaehdotusvaiheessa osoitettu 75 pientalotonttia. Pienimmille pientalotonteille voi rakentaa noin 50 k-m<sup>2</sup> minitalon ja suurimmille saa rakentaa omakoti- ja paritaloja sekä talousrakennuksia noin 400 k-m<sup>2</sup>. Varsinkin olemassa oleviin asuttuihin pihapiireihin on rakennuspaikkoja merkitty laajana alueena, jolla on mahdollista rakentaa useampi omakotitalo ja erilaisia talousrakennuksia. Palvelu- tai senioriasumiselle on osoitettu yksi A-tontti, jolla on rakennusoikeutta 1200 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on osoitettu yksi palvelurakentamisen tontti P, jolla on rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Laskennallisesti alueelle voisi tulla noin 150–300 uutta asuntoa ja 250-400 asukasta.

Vanhan Veckjärventien liikenne liittyy kaupungin liikenneverkkoon etelässä Skaftkärrintien kautta Itätuulentielle ja pohjoisessa Omenatarhantien kautta Veckjärventielle. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan päin kulkee Itätuulentien, Merituulentien ja Veckjärventien varren kevyenliikenteen väylien kautta.

Yleiskaavan mukainen jatkuva viheralueyhteys on osoitettu Tarmolan / Kevätkummun työpaikka-alueen ja asutuksen väliin. Viheralue on noin 60 metriä leveä ja 700 m pitkä kaista kallioista mäntymetsää. Siinä sijaitsee vakiintuneita polkuja, jotka on merkitty asemakaavaan ohjeellisina puistokäytävinä. Pääkäytävä tulee liittymään etelässä Kevätlaakson ja Kevätkummun olemassa olevaan puistokäytävien verkkoon sekä Humlan reiteille. Selänmetsän poikki kulkevat puistokäytävät yhtyvät katupäätteiden kautta Itätuulentien ja Merituulentien pyöräteille.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

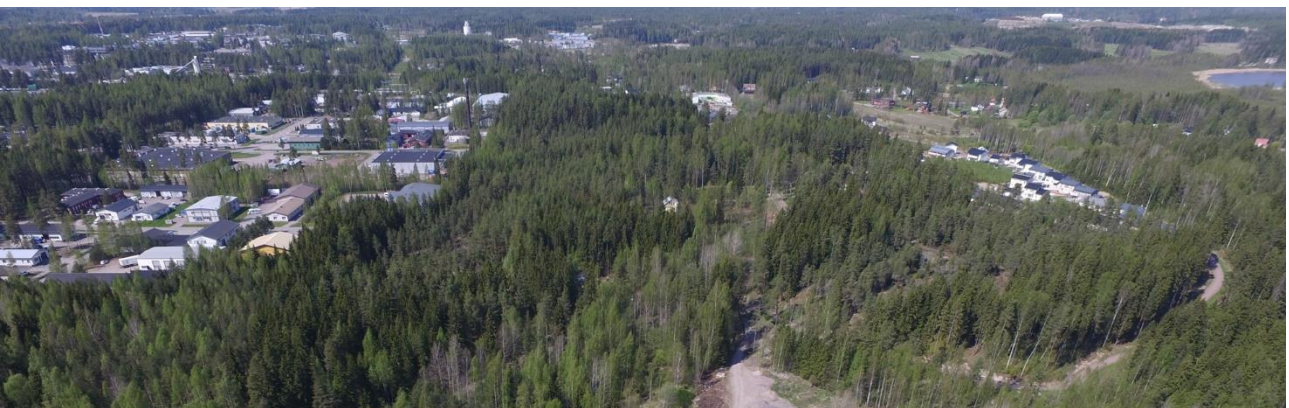
Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen vuosien 2026–27 aikana ja rakentaa se valmiiksi parin vuoden kuluessa. Kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen yhteistyössä Porvoon veden ja Porvoon Energia Oy:n kanssa. Kaupungille korvauksina siirtyvät pientalotontit tulevat myyntiin todennäköisesti vuosien 2027 tai 2028 aikana. Kaupunkikehitys edellyttää tontinmyyntiehdoissa energiatehokasta rakentamista Kevätlaakson rakennustapaohjeiden mukaisesti. Rakennusvalvonta ohjaa yksityisiä rakentajia energiatehokkuuden rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Kaupungin omistamilla alueilla omakotirakentaminen toteutuu luultavasti muutamien vuosien kuluessa ja yksityisillä mailla vähitellen.

## 3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on mäkistä maastoa ja kooltaan noin 18 hehtaaria. Alueen länsireuna on kallioista havumetsää, joka on osa kauas jatkuvaa viheralueiden ekologista käytävää. Alueen kaakkoiskulmassa on korkea kallioinen ja havumetsää kasvava mäki. Sen laella on useita mukulakivistä koottua kiviröykkiötä, joiden alkuperää ei tunneta. Ne eivät ole kiinteitä muinaismuistoja.

Vanha Veckjärventie kulkee alueen läpi. Sen varrelle palstoitettiin 1950-luvun alussa 12 noin hehtaarin kokoista asutustilaa. Siirtolaiset rakensivat kallioisille metsätonteille rintamamiestaloja ja pieniä talousrakennuksia 1950-luvulla. Pihapiireihin raivattiin pieniä puutarhoja ja kasvimaita. Niistä suuri osa on metsittynyt viime vuosikymmenien aikana. Täydennysrakentamista tehtiin 1980-90-luvuilla kolmella tilalla.



*Kuva 1. Kopterikuva etelästä päin. Vasemmalla näkyy Tarmolan/Kevätkummun työpaikka-alue ja oikealla Omenatarhan omakotitaloalue. Suunnittelualue on niiden välissä.*



### 3.2 Luonnonympäristö

Alue oli vuosisatojen ajan kaupungin omistamaa kulttuurivaikutteista metsää. Asutustilojen palstoituksen aikaan 1950-luvulla metsä oli harvaa ja aukkoista.

*Kuva 2 Rinteiden kuusikot ovat paikoin tiheitä ja pimeitä. Aukkohakkuun reunametsässä on lähteellinen painanne.*



Metsissä ei ole säilynyt vanhoja ylispuita eikä piirteitä vuosikymmenien takaisesta omavaraistalouteen liittyneestä moni-ikäisen ja monilajisen puuston kasvatuksesta. Alkuperäisestä metsäpuustosta on säilynyt muutamia komeita mäntyjä pihapuina. Metsän läpi kulkeneista vanhoista teistä on maastossa paikoin yhä näkyvissä tienpohjia.

*Kuva 4 Moreenimaalla kasvaa männikköä, jossa on alikasvoskuusikkoa ja lehtipuuvesakkoa.*

*Kuva 3 Ajoittain kuivuva lähde sijaitsee tiheässä nuoressa kuusikossa.*



Alkuperäisinä luonnonpiirteinä on säilynyt ainoastaan hioutuneet avokalliot, joita tulee esiin kumpareiden lakialueilla. Maisemallisesti näyttävin kallio on noin 10 m korkea. Se näkyy Vanhan Veckjärventien varresta ja kalliota kiertävältä pyörätieltä. Toinen avokallio on Kipinätien päässä lähellä. Molemmilla kallioilla on jälkiä kivien louhinnasta.

*Kuva 5 Kallioalueella kasvaa paikoin hyvinkin tiheä nuori männikkö ja lehtipuustoa. Kallioilla on jäkä-läpeitteisiä alueita ja pieniä ketolaikkuja sekä vakiintuneita polkuja.*





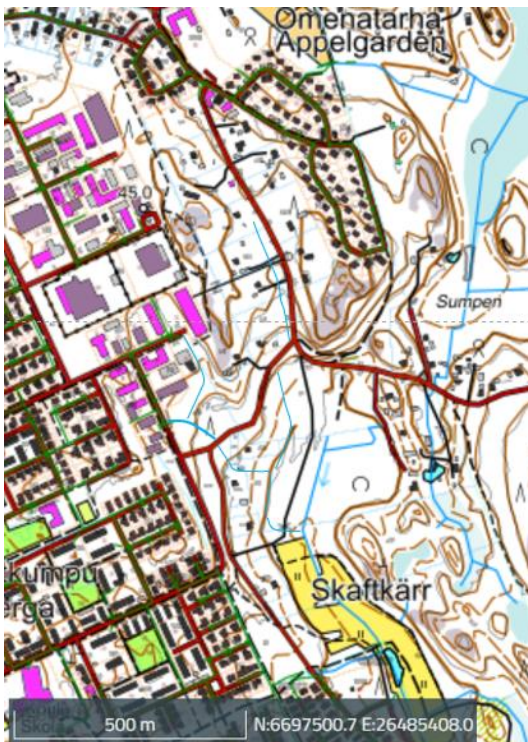
Skaftkärrintien lähellä on muutamia maakuoppia, joiden historiaa ei tunneta. Ne saattavat olla toisen maailmansodan aikaisia pommikuoppia. Yhdessä kuopassa on jätetäyttöä. Kahdessa kuopassa on kaksi ajoittain kuivuvaa lähettä. Niiden lähellä on asutustilan kaivo. Voimakkaan varjostuksen vuoksi kasvillisuus on kuoppien reunoilla hyvin niukkaa.

### 3.2.1 Vihervyöhyke Tarmolan ja asutuksen välissä

Kallioinen selännemetsä työpaikka-alueen ja Vanhan Veckjärventien varren asutuksen välissä on noin 60 m leveä. Metsästä ei ole löytynyt erityisiä luontoarvoja. Puusto on pääasiassa varsin tiheää nuorta männikköä. Alikasvoksena on kuusia, koivuja, pihlajia ja pajuja. Metsän pohjalla kasvaa laajoilla alueilla monilajinen varvikko. Paikoin puusto on niin tiheä, että varvikko ei menesty. Puusto on levinnyt myös ohutmoreenisille kallioalueille, joten lajistoltaan arvokkaiden kallioketojen pinta-ala on kutistunut vähiin. Eteläosassa kasvaa rinteillä kuusikkoa. Yksityinen metsäpalsta on hiljattain hakattu niin, että siemenpuiksi on jätetty mäntyjä.

### 3.2.2 Pintavedet

Alue sijaitsee vedenjakajalla. Pohjoisessa vedet virtaavat Omenatarhan hulevesiverkon kautta Veckjärveen ja edelleen Iolanjokeen. Etelässä vesi virtaa Kevätlaakson viheralueiden valtaojaan ja edelleen mereen Ruskiksen luonnonsuojelualueelle. Molemmat pienvedet ovat ekologisesti herkkiä.



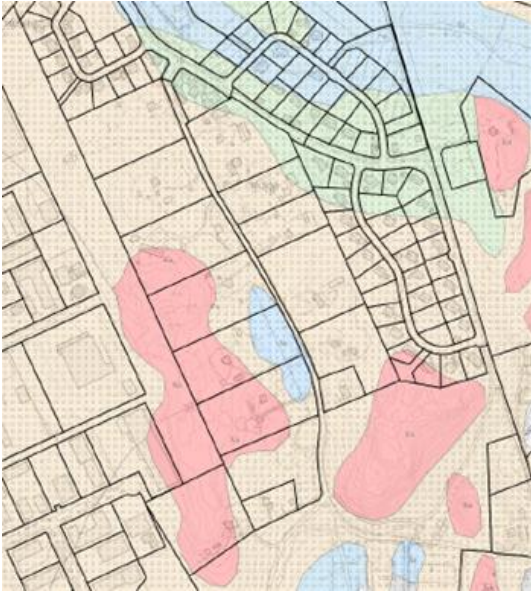
Tarmolan harjumoreenialueen veden vaivaama laaja metsäalue ojitettiin 1960-70 -luvulla. Kun Tarmolan/Kevätkummun työpaikka-alue rakennettiin 1980-luvulla, se rajattiin suoraviivaisesti välittämättä maaston muodoista tai kallioista. Tarmolan itäosan hulevedet on johdettu sadevesiviemärissä ojaan. Se laskee Kevätlaakson viheralueelle

Kevätlaakson keskeisen valtaojan virtaamaa ei voi oleellisesti lisätä, jotta ei aiheuteta sadevesitulvia Kevätlaakson alavimmilla tonteilla. Hulevesien viivytys, imeytys ja ohjaaminen kasvillisuuden käyttöön on tärkeää, sillä se mahdollistaa kasvillisuuden menestymisen

*Kuva 6 Alueen ojaverkko peruskartalla.*

ohuilla moreenimailla. Kaavaan on syytä merkitä rasitteena vanhat vakiintuneet ojat ja kirjata määräksi huleveden imeytyksestä ja viivytyksestä.

### 3.2.3 Maaperä



Alue sijaitsee Tarmolan harjumoreenialueen ja järviylängön kalliomoreeniselänteiden vaihettumiskohtalla. Kumpareilla on avokallioita ja ohuita moreenimaita. Kalliokumpujen ja harjumoreenialueen reunoilla esiintyy kapeita hiekka- ja hietavyöhykkeitä. Vanhan Veckjärventien lähellä on painanteessa pieni savikko, jonka savikerroksen paksuutta ei tunneta. GTK:n kartan mukaan ei ole todennäköistä, että alueella olisi happamia sulfaattimaita.

*Kuva 7. Kuva: Maaperäkartalla näkyvät savimaat sinisellä, hiekkamaa vihreällä, moreenimaa kellertävällä ja kallioma punaisella.*

## 3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö



### 3.3.1 Rakennettu ympäristö

Vanha Veckjärventien on paikallistie, joka näkyy osittain jo 1700-luvun kartoilla. Se johti Veckjärven rannan kyliin ja Domargårdin kartanolle. Tie tuli silloin vanhan kaupungin etelä-osasta suurempaa reittiä metsän läpi ja kiersi eteläisen kallion suunnilleen samassa kohdassa kuin nykyisin. Tie siirrettiin pohjoisemmaksi ja tasaisempaan kohtaan laaksopainanteisiin 1800-luvulla. Se liittyi kaupungin katuverkkoon nykyisen Mannerheiminkadun päässä. Vuoden 1944 rauhan jälkeen tien varteen palstoitettiin 12 noin hehtaarin kokoista pientä asutustilaa. Asukkaat evakuoitiin Porkkalasta ja Karjalasta.

*Kuva 8 Peruskartta vuodelta 1962.*

Vanhan Veckjärventien ja Skaftkärrintien tiemaisemissa voi tulkita yhä asutusvaiheeseen liittyneitä piirteitä. Jälleenrakennuskauden asuinrakennuksia on jäljellä 11. Niistä yksi on säilynyt varsin alkuperäisessä asussa ja seitsemää on muutettu selvästi. Kolme asuinrakennusta on muutettu niin paljon, että niistä ei enää tunnista alkuperäistä rakennusta. Kolme vanhaa saunaa on säilynyt varsin alkuperäisessä asussa, ja kaksi on yhä käytössä saunana. Muutettujen rakennusten suojeluun ei ole syytä eikä edellytyksiä. Niiden säilyttäminen kaupunkikuvassa olisi suotavaa, jotta kaupunkimaisemassa säilyisi viitteitä siirtolaisasutuksesta.



*Kuva 9. Hyvin säilynyt asuinrakennus.*

*Kuva 10. Hyvin säilynyt saunarakennus.*



Useissa pihapiireissä on muutamia kotitarvetuotantoon liittyneitä hedelmäpuita ja marjapensaita. Joitakin pieniä kasvimaita viljellään yhä ja joitakin hoidetaan avoimina pihanurmikoina. Pienten viljelysten reunoilla on kivikasvoja ja reunoja, jotka on koottu viljelmiltä poistetuista kivistä. Paahteiset paikat ovat pihapuustojen kasvun vuoksi vähentyneet huomattavasti, niin että vain muutamissa pihoihissa on säilynyt pieniä monilajisten pihaketojen laikkuja. Muutamilla pihoihilla on alkuperäisen metsän puustosta säilytetty yksittäisiä mäntyjä, jotka nyt ovat hienoja pihapuita. Muutamille pihoihille on kasvatettu komeita jalopuita.

*Kuva 12. Metsäinen pihapiiri lakialueella.*



*Kuva 11. Metsäinen pihapiiri moreenimaalla.*



### 3.3.2 Kaupunkikuva ja maisema

Vanhan Veckjärventien maasto on vaihteleva ja maisemakuva on metsäinen. Asuinkiinteistöt ovat laajoja. Kahdeksan rintamamiestaloa on säilynyt vähän muutettuina ja kuusi asuinrakennusta edustaa 1980- ja 1990-lukujen rakentamistapaa. Alueelle sopii monenlainen uusi rakentaminen. Vanhojen pihapiirien yhteyteen sopii täydennysrakentaminen, joka on samaa mittakaavaa kuin vanhat rakennukset.

Kuva 13. Kopterikuva vuodelta 2016.



Pihapiireissä on säilytetty vanhoja ylispuumäntyjä ja pihapiirien reunoille on annettu kasvaa tiheitä nuoria metsiköitä. Kapean laaksopainanteen savi-maa ja alarinteet ovat luontaisesti reheviä ja säilyvät tuoreina, jos sadevesi imeytetään tulevilla pihhoilla maastoon. Alueella on hyvät edellytykset kehittyä metsäpuutarhamaiseksi vehreäksi kaupunginosaksi, jossa männikkö on maisemallisesti leimaa antava.

Tarmolan ja Vanhan Veckjärventien asutuksen välinen metsävyöhyke on yleiskaavassa osa pitkälle jatkuvaa viheralueiden sarjaa. Mäntymetsä muodostaa maisemallisesti tärkeän taustan Tarmolan alueelle ja väliverhon asutuksen ja työpaikka-alueen väliin. Se on riittävän leveä virkistysalueeksi niin, että siinä on selvä metsän tuntu ja tuoksu. Säännöllisillä harvennuksilla saadaan nuoresta männiköstä kasvatettua pitkäikäistä ja komeaa erikikäistä männikköä. Alueella risteilee selvästi kulunut polkujen verkko, jossa on kaksi pitkästä linjaa ja useita poikittaisia polkuja. Ne johtavat Tarmolan katujen päätteisiin. Polkuja voidaan kehittää puistokäytäviksi, jotka palvelevat laajan alueen yhteyksinä. Puistokäytävät ohjaavat kulkua ja siten suojaavat metsän pohjaa kulumiselta.

### 3.3.3 Koettu ympäristö ja kehitysehdotuksia asukkailta

Kaavoituksen pohjaksi tehtiin ympäristön asukkaille pehmo-giskysely vuonna 2013 (Selvitys 6). Selvityksen alueella olivat Kevätlaakso, Skaftkärrintien varsi ja eteläisin osa Veckjärventien varren asutuksesta. Kyselyn perusteella voidaan Skaftkärrintien varren metsäisiä maisemia pitää sosiaalisesti jonkin verran merkittävänä. Kaava-alueelle ehdotettiin uutta rakentamista.

Kuva 14 Pehmo-giskyselyn vastauksia vuonna 2013. Vasemmalla kartalla ovat vaaleanpunaisilla pisteillä alueen helmiksi merkityt paikat. Oikealla kartalla ovat erilaiset kehitysehdotukset.



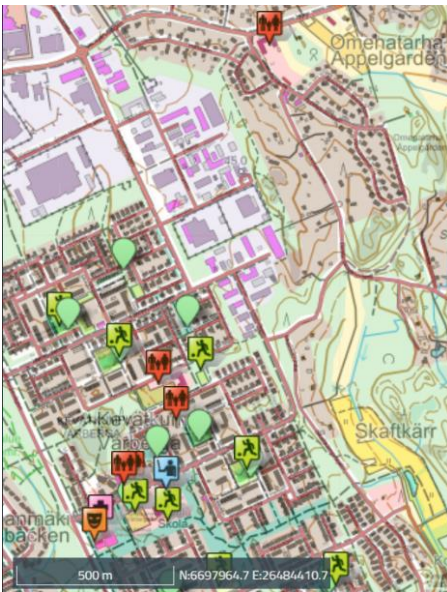
Kaava-alueen maanomistajille kohdistettuihin kyselyihin saatiin kaikilta viideltätoista kiinteistökokonaisuudelta vastaus. Vanhan Veckjärventien varrella arvostetaan väljää asuamista metsäympäristössä, joka on lähellä keskustaa ja Kevätkummun palveluja. Alueen kehittämistä saatiin hyvin erilaisia vastauksia. Seitsemän kiinteistön omistajat toivoivat alueelle omakotitaloalueen rakentamista. Maanomistajista kaksi toivoi alueen säilyttämistä sellaisena kuin se nyt on. Kahdessa vastauksessa esitettiin kallioisen alueen säilyttämistä metsänä ja yhdessä isojen mäntyjen säilyttämistä pihapiireissä. Viiden kiinteistön omistajien vastauksessa ei otettu kantaa alueen kehittämiseen.

### 3.3.4 Alueella ei ole muinaismuistoja

Kallioalueilla on kahdelta avokalliolta louhittu kiviä. Louhosten käytön ajankohtaa ei tunneta. Eteläisellä kalliolla on useiden neliömetrien alueelle kerätty isoja mukulakiviä laakeiksi rykelmiksi. Arkeologisessa selvityksessä on todettu, että kivilatomukset eivät ole muinaismuistoja eivätkä kulttuuriperintökohteita. Ne saattavat liittyä viereisen kiinteistön pihapiirin viljelymaan raivaukseen.



Kuva 15. Ote yleiskaavasta. Vihreät nuolet ja katkoviiva osoittavat puistokäytävien ja yhteyksien tarpeita.



Kuva 16. Julkiset palvelupisteet peruskartalla

### 3.3.5 Liikenne

Vanhan Veckjärventien liikenne liittyy etelässä Skaftkärrintien kautta Itätuulentielle ja pohjoisessa Veckjärventien kautta kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan päin kulkee Itätuulentien, Merituulentien ja Veckjärventien varren kevyenliikenteen väylien kautta.

Viherympäristössä kulkeva puistokäytävä voidaan sijoittaa Tarmolaa reunustavalle viheralueelle, joka liittyy Kevätkummun ja Kevätlaakson viheralueisiin. Poikittainen yhteys Tarmolan katuverkkoon on mahdollista liittää Kipinätien päähän. Toinen yhteyskohta on Kevätkummun kokoojakadun, Merituulentien päässä.

### 3.3.6 Palvelut

Kevätkummussa ja Tarmolassa on hyvin saavutettavissa erilaisia kaupallisia palveluita. Julkisia lähipalveluita on noin kilometrin päässä Kevätkummussa ja noin kolmen kilometrin etäisyydessä kaupungin keskustassa. Kevätkummussa on päiväkoteja, koulu, kirjasto ja ostoskeskus, leikkipuistoja ja liikunta- paikkoja. Omenatarhassa on päiväkoti. Vanhan Veckjärventien asuinalueen tiivistyminen tukee lähipalvelujen säilymistä Kevätkummussa.

### 3.3.7 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Yksityisillä kiinteistöillä on joitakin työtiloja ja yritystoimintaa.

### 3.3.8 Tekninen huolto ja eritystoiminnat

Vanhan Veckjärventien vieressä on vesijohto, johon kaikki kiinteistöt ovat liittyneet. Tonttijohdot ovat noin 10–20 vuotta vanhoja ja osalle on perustettu rasite. Kaikkia olemassa olevia yksityisiä vesijohtoja ei voida ottaa huomioon kaavoituksessa. Osa johdoista on todennäköisesti korvattava uusilla, kun kiinteistöjä jaetaan ja alueen kunnallistekniikka rakennetaan. Monilla kiinteistöillä on yhä käytössä vanha kaivo, jonka vettä voidaan

edelleen käyttää mm. puutarhojen kasteluun. Alueelle ei ole rakennettu viemäriä. Yksi kiinteistö on liitetty Omenatarhan jätevesiviemäriin.

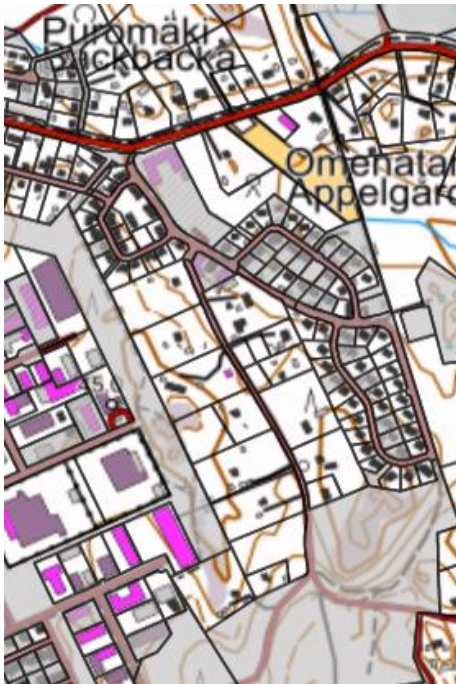
Alueella ei ole Porvoon veden hulevesiverkostoa. Hulevesien kuivatus tulee yksityisillä kiinteistöillä jatkossakin perustumaan pääasiassa imeytykseen ja jossain määrin olemassa oleviin vakiintuneisiin painanteisiin ja mataliin ojiin. Ohuilla moreenimaille on hyvät mahdollisuudet imeyttää hulevesi kiinteistöillä ja ohjata sadevesi kasvillisuuden käyttöön. Katujen rakentamisen yhteydessä tutkitaan katualueiden hulevesien imeyttämistä ja johtamista katualueiden avo-ojissa.

Porvoon Energian sähköjohto on Vanhan Veckjärventien varressa. Kaukolämpöjohto on Omenatarhantie/Vanha Veckjärventien risteyksessä sekä Kevätkummussa Itätuulentien varressa.

### 3.3.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Vanhojen pihapiirien yhteydessä on paikoin pieniä kotitalouksista kertyneitä tunkioita ja jätetäyttöjä.

## 3.4 Maanomistus



Porvoon kaupunki omistaa alueesta noin kolmasosan. Kaupungin kiinteistöjä ovat 638–486-1-8 ja Veckjärventien alue. Yksityisiä kiinteistöjä ovat 638–486-6-41, 638-486-6-42, 638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50, 638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73, 638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113 ja 638-486-6-116. Joillakin kiinteistöillä on useita omistajia ja joillakin maanomistajilla on useita kiinteistöjä. Yksityisistä maista muodostuu 15 kokonaisuutta, joista 14 on asuttuja.

*Kuva 17. Kuva: Ilmakuvalla näkyy kiinteistörajat. Kaupungin omistamat alueet on korostettu harmaalla.*

Vanha Veckjärventie on kaupungin omistama tie. Porvoon alueverkko Oy:llä on kapea rasi-alue paikallista alueen läpi voimansiirtolinjaa varten. Joillakin kiinteistöillä on keskinäisiä rasitteita ajoyhteyksistä, vesijohdoista ja kaivoista.

### 3.4.1 Aloitusvaiheen kyselyt maanomistajille

Maanomistajilta kysyttiin toivomuksia alueen kehittämisestä ja rakentamisesta vuosina 2010, 2017 ja 2022. Vastauksia saatiin viideltätoista kiinteistöltä. Muutamilta kiinteistöltä saatiin usean omistajan vastaus. Tärkeimpänä pidettiin kunnallistekniikan saamista alueelle. Toivomuksissa alueen kehityksen suhteen oli suuri hajonta. Seitsemällä kiinteistöllä toivottiin paljon tiivistävää rakentamista ja mahdollisuuksia jakaa oma kiinteistö moneen osaan. Yksi maanomistaja toivoi mahdollisuutta jakaa iso kiinteistö pariksi tontiksi ja kaksi maanomistajaa toivoi, että alue ei muutu. Yhdellä kiinteistöllä toivottiin mahdollisuutta rakentaa noin 20 asunnon rakennus senioriasumiseen. Viisi ei ottanut kantaa rakentamisen määrään.

### 3.4.2 Pientalorakentamisen trendit

Vuonna 2022 selvitettiin Tuulikummun kaavatyön yhteydessä pientalorakentamisen trendejä. Tarkoituksena oli vastata tonttutuotannossa lähitulevaisuuden tonttitarpeisiin. Vaikuttisilta, että omakotitalotonttien lisäksi on tarvetta ammattimaisesti toteutetuille yhtiömuotoisille erillispientaloille. Selvityksen mukaan on esimerkiksi Lapinjärvellä suunniteltu vanhan pihapiirin ympärille kauniisti sovitettu pienten uudisrakennusten kokonaisuus. Pääkaupunki-seudulla on toteutettu muutamia tiiviitä erillispientalokortteleita, joilla on keskitetty pysäköinti sekä yhteisiä piha-alueita ja yhteistiloja. Porvoossa on viime vuosina toteutunut vain suhteellisen pieniä yhtiömuotoisia pientalokohteita. Niissä on rakennusoikeutta ollut vähän alle 1000 k-m<sup>2</sup> ja tontin koko 3000–4000 m<sup>2</sup>.



## 3.5 Suunnittelutilanne

### 3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

#### Yleiskaava

Vanhan Veckjärventien kaava-alue on Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) merkitty asuinpientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Sen viereinen viheryhteys (VL) jatkuu Kevätkummun ja Kevätlaakson viheralueille.



Kuva 18. Ote yleiskaavasta. Sininen suorakaide osoittaa Vanhan Veckjärventien kaava-alueen sijaintia.

Vanhan Veckjärventien varteen on merkitty pyörätie. Se liittyy Tarmolan ja Kevätkummun pääkatujen kautta keskustaan johtaviin pyöräteihin.

Yleiskaavaan on merkitty suunnittelualueen itäpuolelle noin puolen kilometrin etäisyydelle uusi yhdystie, ns. Saaristotie. Se johtaisi pohjoisessa Moottoritien ja Loviisantien liittymään ja etelässä Tarkkisiin tai Epoontielle. Sen toteutuminen on epävarmaa. Uutta osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan.

#### Asemakaava

Asuinalueella ei ole asemakaavaa. Kaupungin omistama vihervyöhyke asuinalueen ja työpaikka-alueen välissä on asemakaavassa merkitty vuosina 1977 ja 1983 laadituissa asemakaavoissa puistoksi (P ja VP).

#### Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

### **Tonttijako ja rekisteri**

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

### **Pohjakartta**

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Porvoon kaupungin kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

### **Rakennuskiellot**

Alueella on voimassa rakennuskielto.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2023 työohjelmaan. Yksityisillä maanomistajilla on tarve saada alueelle kunnallistekniikka ja mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaupungin strategian mukaisesti alueen kaavoituksella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2010. Se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien, mutta se ei ole ollut kiireellinen kohde. Kaavatyötä aloitettiin kyselyillä vuosina 2010 ja 2017. Kaavatyö käynnistyi uudelleen asukaskirjeellä kesäkuussa 1922.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat alueella olevien kiinteistöjen maanomistajat sekä naapurikiinteistöjen omistajat. Muut osalliset ovat viranomaistahoja ja Porvoossa toimivia yrityksiä. Ne on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Suunnittelu tuli vireille vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yksityisen maanomistajan toiveet alueen kehittämisestä selvitettiin kaavatyön alussa kyselyllä. Yhteistä maanomistajien tapaamista ei voitu koronapandemia rajoitusten vuoksi järjestää vuonna 2022. Rakentamistehokkuuden tavoitteeksi asetettiin korttelialueille  $e=0,25$ . Kysely alueen ajoyhteyksien järjestämisestä suunnattiin maanomistajille helmikuussa 2023.

Kaavaluonnos on nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 17.5-29.6.2023 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, sekä kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi/kaavoitus/](http://www.porvoo.fi/kaavoitus/) AK 453 Vanha Veckjärventie. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Porvoon vedeltä, Porvoon Energialta sekä Porvoon terveysuojelulta.

Kaavaluonnoksesta keskusteltiin usean maanomistajan kanssa maastossa. Kaikille maanomistajille yhteinen tapaaminen järjestettiin kaupunkisuunnittelussa 23.5.2023.

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja kolmetoista mielipidettä maanomistajilta sekä neljä mielipidettä naapureilta. Porvoon veden lausunnon pojalta muutettiin kahden kadun linjausta ja yksi ajoyhteysrasite muutettiin lyhyeksi kaduksi. Porvoon energian lausunnon ja kaupungin ilmastotavoitteiden vuoksi lisättiin kaavamääräyksiin, että kaukolämpöön tulee liittyä. Kuntatekniikan kanssa tarkistettiin kahden kadun ja yhden kevyenliikenteen väylän linjausta sekä Vanhan Veckjärventien katualueen leveyttä. Kolme lyhyttä kevyenliikenteen katuja muutettiin puistoalueiksi, joille on puistokäytävän sijainti osoitettu ohjeellisena. Omenatarhassa asuvat naapurit toivoivat laskemaan rakennusten kerroslukua ja siirtämään rakennusaloja kauemmas rajasta. Kerrosluku laskettiin kahdesta puoleentoista. Rajalle merkittiin yhtenäinen puin ja pensain istutettava vyöhyke, joka on kymmenen metriä leveä.

Kaava-alueen maanomistajien toivomusten mukaan muutettiin seitsemällä kiinteistöllä tonttien rajojen paikkoja, vähennettiin rakennusoikeutta ja tonttien lukumäärää. Yhdellä kiinteistöllä siirrettiin hulevesirasitteen paikka ja muutettiin A-tontti kahdeksi omakotitontiksi.

Saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja kommenttien pohjalta laadittiin tarkistettu kaavaluonnos. Siitä kysyttiin mielipiteitä maanomistajilta, Porvoon vedeltä ja kuntatekniikalta. Maanomistajien kanssa keskusteltiin ja esitettiin laskelmia mahdollisten vaihtoehtojen taloudellisista vaikutuksista. Keskustelujen pohjalta laadittiin kaavaehdotus.

Kaavaehdotus ja muu suunnitteluaineisto pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.2023 kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi) ([https://www.porvoo.fi/Vanha Veckjärventie](https://www.porvoo.fi/Vanha_Veckjarventie)) sekä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso, ma-pe klo 9 - 16). Maanomistajille lähetettiin tieto kirjeellä ja e-kirjeellä. Lausunnot pyydettiin Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon vedeltä ja Porvoon terveysuojelulta.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisyhteistyötä.

#### 4.3.5 Maankäyttösopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimuksia ja maankäyttökorvauksena voi olla tonttimaan luovutus kaupungille. Kaupunkikehityslautakunta päätti 1.9.2015 § 167, että Vanhan Veckjärventien täydennysrakentamisalueella laadittavat maankäyttösopimukset kohdistetaan kiinteistöihin sen maanomistustilanteen mukaisesti, joka oli voimassa 1.9.2015.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Yleiskaavan mukaan alueelle kaavoitetaan asuinpienaloalue. Tavoitteina on tehdä Vanhan Veckjärventien täydennysrakentamisalueesta vähäpäästöinen, energia- ja ekotehokas asumisen alue, jolla on metsäkaupunkimainen ilme. Tavoitteena on paikallinen hulevesien käsittely, jotta monikerroksinen kasvillisuus voi menestyä alueella eikä Kevätlaakson valtaoijan tulvariski kasva.

Kaavoitettaessa ja maankäyttösopimuksia solmiessa maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Se merkitsee, että tällä alueella on tavoitteellinen korttelialueen rakentamistehokkuus noin  $e=0,25$ , ja maanomistajat voivat vaikuttaa rakennusoikeuden määrään ja sijoittumiseen pihapiireissään. Lisäksi 500 k-m<sup>2</sup> ylimenevän rakennusoikeuden arvo on sama koko kaava-alueella.

#### 4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen asutustilojen rintamamiestalo ja pienet vanhat talousrakennukset sekä männyt ja jalopuusto ovat alueen historian ja kaupunkikuvan vuoksi jossain määrin merkittäviä. Kaavalla pyritään tukemaan niiden säilymistä alueen identiteettitekijöinä. Alueen maaperä on pääosin ohutta hyvin läpäisevää metsämaata ja paikoin kallioista mäntymetsää.

Kaavatyössä asetettiin kaupunkikuvallisiksi tavoitteiksi, että kalloiset metsät säilytetään virkistysalueina ja asuinalueelle kehittyä metsäkaupunkimainen ilme.

#### 4.4.3 Osallisten tavoitteet

Maanomistajien kannalta tärkein asia on saada alueelle kunnallistekniikka. Puolet kyselyihin vastanneista maanomistajista toivoi alueelle tehokasta tiivistämistä, kolmasosa ei ottanut kantaa rakentamiseen ja pari toivoi alueen säilyttämistä ennallaan. Maanomistajien kannalta tavoitteena kaavatyölle voidaan pitää mahdollisuuksia lisärakentamiseen sekä miljöön arvotekijöiden, kallioiden ja metsäisen ilmeen säilyttämistä. Lisäksi moni maanomistaja toivoi mahdollisuutta vaikuttaa omalle kiinteistölle tulevan rakentamisen määrään ja edetä täydennysrakentamisessa kukin omaan tahtiinsa. Yksi maanomistaja toivoi mahdollisuutta rakentaa rakennus senioriasumiseen noin 20 hengelle. Lähes kaikki yksityiset maanomistajat pitivät tavoitteena, että maankäyttökorvauksena tutkitaan ensisijaisesti tonttimaan luovutusta kaupungille.

### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ensimmäisessä luonnostelmassa verrattiin ajoyhteyksien järjestämistä tuleville tonteille. A vaihtoehdossa ajoyhteydet tonteille perustuivat noin 5 m leveisiin ajorasitteisiin ja tonttien kirvesvarsiiin. Vaihtoehdossa B oli noin 10-12 m leveitä katuja ja kevyen liikenteen väyliä, joilla on tonteille ajo sallittu. Niitä pitkin pääsevät kaikki kulkemaan Vanhalta Veckjärventieltä kalliiselle viheralueelle. Maanomistajilta kysyttiin, kumpi vaihtoehto sopii heille paremmin. Kymmenellä kiinteistöllä pidettiin vaihtoehtoa B parempana ja kuudella parempana pidettiin A vaihtoehtoa. Kaavaluonnos valmisteltiin kiinteistöjen omistajien vastaus-ten pohjalta yhdistelmänä vaihtoehdoista.

Vaihtoehdossa A olivat tontit hieman suurempia ja maanomistajilla oli kunnallistekniikan toteuttamisessa pidemmät tonttijohdot. Vaihtoehdossa B oli enemmän katualueita ja tonttimaata vastaavasti vähemmän ja maanomistajilla oli lyhyemmät tonttijohdot. Porvoon kaupunki ja Porvoon vesi rakentavat kunnallistekniikan, joka tehdään katualueille ja kevyen liikenteen väylille. Kiinteistönomistajat rakentavat tai tilaavat itse tonttijohdot, joita tehdään tonttien alueille, rasitealueille ja kirvesvarsille.

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Vanhan Veckjärventien tiivistyvän asuinalueen liikenne liittyy etelässä Itätuulentien ja pohjoisessa Veckjärventien kautta kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys Kevätkummun ja keskustan palveluihin kulkee Itätuulentien ja Merituuletien varren kevyenliikenteen väylien kautta sekä puistoyhteyksiä pitkin. Kevyenliikenteen suurin yhteys Tarmolan palveluihin ja keskustaan johtaville viherkäytävälle rakennetaan metsävyöhykkeelle puistokäytävänä.

Vanhan Veckjärventien omakotialokorttelit sijoittuvat lähelle vanhaa Veckjärventietä. AO-tontteja on yhteensä 74. Pääkadun varteen on yhdelle kiinteistölle osoitettu palvelurakennus (P) mahdollisuus rakentaa senioriasumisen yksikkö (A).

Viheralue on sijoitettu olemassa olevalle metsävyöhykkeelle asuinalueen ja työpaikka-alueen väliin. Se on osa laajaa ja varsin yhtenäistä viheralueiden verkostoa. Asuinalueelle ei ole osoitettu leikkipuistoa, sillä omakotialueen asukasmäärä tulee olemaan varsin pieni ja yksityisillä pihoilla on tilaa leikkiin. Metsävyöhykkeen keskeinen puistokäytävä tulee etelässä yhdistymään Kevätkummun ja Kevätlaakson olemassa oleviin puistokäytäviin.

### 5.2 Mitoitus

#### 5.2.1 Korttelialueet

Kaava-alueen pinta-ala on 18 ha. Korttelialueiden pinta-ala on noin 73 400 m<sup>2</sup>. Siitä on osoitettu asuinrakentamiselle noin 72 200 m<sup>2</sup> ja palvelurakentamiseen 1 200 m<sup>2</sup>. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on vähän alle 0,25.

#### 5.2.2 Virkistysalueet

Metsäinen viheralue on noin 60-80 m leveä. Alueelle on merkitty ohjeellisina puistokäytävät nykyisten pääpolkujen ja vanhojen metsäteiden kohdalle.

### 5.2.3 Katualueet

Alueen liikenteen kokoavan Vanhan Veckjärventien katualue on noin 20 metriä leveä. Siihen mahtuu ajoväylän lisäksi maanalaiset johdot, avo-ojat ja pyörätie. Lisäksi katu on mahdollista rakentaa niin, että alueen vesihuolto ja ajoyhteys säilyvät rakentamisen aikana. Muut katualueet ovat 10 m leveitä ja kääntöpaikat 16 m leveitä.

## 5.3 Palvelut

Alue tukeutuu ympäristön palveluihin. Alueen rakentuminen tukee Kevätkummun julkisten palvelujen säilymistä. Alueelle sijoittuu mahdollisesti yksityinen senioriasumisen yksikkö. Kaava-alueella jo olevaa yritystoimintaa on mahdollista jatkaa.

## 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut kehittää alueesta viihtyisä metsäkaupunkimainen pientaloalue, jossa vanhat rintamamiestalot ja hienot pihapuut säilyvät alueen identiteettitekijöinä. Kaava tukee alueen rintamamiestalojen säilymistä, sillä niiden rakennusala ja rakennusoikeus on rajattu mahdollistamaan vain pieniä laajennuksia. Su-merkinnällä on 8 rakennusta suositeltu säilytettäväksi niin, että kunnostustöiden yhteydessä tuetaan alkupe-  
räisten piirteiden säilyttämistä ja palauttamista. Kaavaan on merkitty rasitteina vanhat luontaiseen pintavaluntaan perustuvat painanteet ja ojat sekä kirjattu määräyksiä huleveden imeytyksestä ja viivytyksestä. Veden imeytys ja eloperäisen maan säilytys metsämailla mahdollistavat mäntypuuston ja sen alle soveltuvan kasvillisuuden menestymisen ja siten myös metsäkaupunkimaisen ilmeen kehittymisen. Metsäaluetta vasten on tonteille merkitty alueen osia, joilla tulee kalliot, luontaista varpukasvillisuutta sekä mäntypuustoa säilyttää.

Toisena kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut, että kalloiset metsät säilyvät. Metsävyöhyke on merkitty virkistysalueeksi, joten se säilyy. Kulun ohjaaminen puistokäytävälle tukee metsäluonnon säilymistä.

Yksityisten maanomistajien toivomus omistajan mahdollisuudesta jatkossakin määrätä oman pihapiirinsä täydennysrakentamisesta on voitu hyvin toteuttaa. Pihapiirien täydennysrakentamiseen varatut rakennusalat on rajattu väljinä ruutuina, jotta pihapiirejä voidaan tulevaisuudessa joustavasti kehittää, rakentaa ja jakaa.



Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta kaavamääräyksillä ja Kevätlaakson päivitettyillä rakennustapaohjeilla.

## 5.5 Aluevaraukset

### 5.5.1 Korttelialueet

Vanhan Veckjärventien varteen sijoittuu asuinrakentamista viiteen kortteliin. Kortteleissa on AO-merkinnällä erillispientalojen korttelialueita ja yksi asuinrakennusten korttelialuetta A merkinnällä. Asuntojen määrää ei ole rajattu. Rakennusoikeutta on asuinrakentamiseen AO tonteilla noin 19 000 k-m<sup>2</sup> ja A tontilla 1 200 k-m<sup>2</sup> sekä P palvelurakentamiseen 300 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä noin 20 500 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on vähän alle 0,25.

Vanhan Veckjärventien varrella on yksi A-tontti, joille voidaan rakentaa mm. senioriasumista. A-tontin pinta-ala on noin 5500 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1200 k-m<sup>2</sup>. Tontin saa rakentaa puolitoistakerroksisena ja sille voidaan rakentaa noin 20-30 asuntoa. Pysäköintipaikat on sijoitettu tontille kadun lähelle ja ne tulee rajata istutuksin.

Vanhan Veckjärventien varrella on yksi P-tontti palvelurakentamista varten. Paikalla on olemassa kaksikerroksinen rakennus, jossa toimii palvelualan yritys.

Vanhojen rintamamiestilojen pihapiireissä on erillispientalojen korttelialueita AO-merkinnällä. Hyvin säilyneille vanhoille päärakennukselle ja sivurakennuksille on osoitettu rakennuskohtaiset rakennusalat niin, että rakennuksia on mahdollista laajentaa vähän ja kuistin yhteyteen. Kahdeksan asuinrakennusta on suositeltu säilytettäväksi niin, että kunnostustöiden yhteydessä tuetaan alkuperäisten piirteiden säilyttämistä ja palauttamista. Hyväkuntoisen puuston alueet on merkitty puin ja pensain istutettaviksi alueiksi. Pihapiirien sivuille on osoitettu sekä erillisiä tontteja, että laajempia rakennusaloja. Laajimpia tontteja on tulevaisuudessa mahdollista jakaa erillisiksi tonteiksi. Rakennusoikeutta on pienemmillä tonteilla 100-220 k-m<sup>2</sup> ja suuremmilla 250-500 k-m<sup>2</sup>. Tonttien rakennustehokkuus vaihtelee maanomistajien toivomusten mukaan jossain määrin, mutta on keskimäärin vähän alle e=0,25.

Kuudentoista asutun pihapiirin ympäristöön on metsäisille alueille osoitettu 59 uutta erillispientalojen tonttia, joiden rakennustehokkuus on noin  $e=0,25$ . Tontit ovat kooltaan 500-2300 m<sup>2</sup>. Pienimmillä on rakennusoikeutta noin 120 k-m<sup>2</sup> ja suurimmilla noin 550 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset tulee pienimmillä tonteilla rakentaa kaksikerroksisina, jotta hulevesi voidaan imeyttää maaperään ja miljöötavoitteet voidaan saavuttaa.

### 5.5.2 Virkistysalueet

Alueelle on osoitettu virkistysalueiksi noin 37 700 m<sup>2</sup>. Metsäinen viheralue on noin 60-80 m leveä. Alueelle on merkitty ohjeellisina puistokäytävät nykyisten pääpolkujen ja vanhojen metsäteiden kohdalle.

### 5.5.3 Katualueet

Alueelle on osoitettu katualueita noin 11 400 m<sup>2</sup>, josta Vanhan Veckjärventien katualue on noin 6 400 m<sup>2</sup>. Asuntokatujen pituus on yhteensä noin 450 jm ja pinta-ala noin 4 500 m<sup>2</sup>. Kevyenliikenteen reitin, joilla tontille ajo on sallittu, pituus on yhteensä noin 50 jm ja pinta-ala noin 550 m<sup>2</sup>.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

### 5.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se sijoittuu rakennettujen alueiden jatkoksi harvaan asutulle alueelle ja se tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Vanhan Veckjärventien tiivistyvälle alueelle voidaan rakentaa olemassa olevien yksityisten pihapiirien yhteyteen noin 15-20 asuntoa ja omakotitonteille noin 66-90 asuntoa. Senioriasumisen mahdollistava rakennus on mitoitettu noin 20-30 asukkaalle. Näin ollen alueesta voi muodostua noin 250-320 asukkaan asuinalue.

### 5.6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla tuetaan vanhojen rintamamiestalojen säilymistä alueen identiteettitekijöinä. Niiden pihapiireissä rakentaminen sovitetaan olemassa olevien rakennusten mittakaavaan. Vanhan Veckjärventien lähelle on merkitty kaksikerroksisten pientalojen korttelialueita, jotka tulevat muodostamaan tienvarren maisemaan uuden rakennetun ilmeen. Metsäkauptunkimaista ilmettä tukee rakentaminen kaksikerroksisena, sillä piholla on tilaa säilyttää, istuttaa ja kasvattaa mäntyjä sekä monilajista puutarhakasvillisuutta.

### 5.6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä, sillä rakentamiseen osoitettu maa on ihmisen muokkaamaa pihamaata. Metsävyöhyke säilyy kaavan luonnonmukaisena viheralueena. Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään kulutusta kallioisissa metsissä, joten kulkua ohjataan puistokäytävien rakentamisella. Alueen rakentuessa kallioalueiden tiheitä puustoja hoidetaan, jotta pääpuusto voi varttua pitkäikäiseksi männiköksi.

### 5.6.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Vanha Veckjärventie tuo Veckjärventielle ja Itätuulentielle varsin vähän lisää liikennettä verrattuna nykyiseen liikennemäärään. Vanhan Veckjärventien katualueen mitoitus mahdollistaa kävely- ja pyörätien rakentamisen kadun varteen.

Selännemetsään on merkitty ohjeellisena puistokäytävä, joka muodostaa kevyen liikenteen yhteyden viherrakenteen kautta Kevätkummusta pohjoiseen Veckjärventielle asti. Puistokäytävät luovat myös mahdollisuuden oikaista Omenatarhasta selänteen yli Tarmolaan. Puistokäytävien toteutus parantaa alueen liittymistä viheralueverkostoon.

### 5.6.5 Sosiaaliset vaikutukset

Vanhan Veckjärventien asemakaava-alue on suhteellisen pieni omakotitaloalue, joten sinne ei ole osoitettu aluetta leikkipuistolle. Tarkoituksena on, että Kevätlaaksoon tulevalle kaava-alueelle rakennetaan leikkipuisto ja muita toimintapaikkoja. Ne toimivat kohtaamisen ja yhdessä tekemisen alueina, jotka auttavat uusia asukkaita kiinnittymään paikallisyhteisöön.

Kaava mahdollistaa erikokoisten omakoti- ja pientalojen toteuttamisen sekä olemassa olevien pihapiirien kehittämisen asumisen yhteisinä. Vanhoilla yksityisillä kiinteistöillä saattaa ruokakuntien määrän kasvaessa syntyä uutta yhteisöllisyyttä, koska pihaa ja aputiloja on yhteiskäytössä. Kaavamuutos tukee vähäisessä määrin vanhan pihapuutarhakulttuurin säilymistä ja voimistumista, sillä vanhoihin rakennuksiin ja pihoihin liittyvät arvot voimistuvat keskustelussa ja yhdessä tekemisestä. Yhtiömuotoiseen rakentamiseen saattaa liittyä uutta yhteisöllisyyttä ja kaupunkikulttuurin monimuotoisuutta. Senioriasuminen saattaa tuoda mukanaan jonkin uuden palvelun asumisen lisäksi.

### 5.6.6 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava tuo oleellista lisäarvoa yksityisille kiinteistöille. Kun kaava hyväksytään, kiinteistöt saavat merkittävästi uutta rakennusoikeutta ja rakennuskielto päättyy. Kunta rakentaa kaava-alueella kunnallistekniikan katualueille. Rakentaminen kiinteistöillä tulee mahdolliseksi, kun kunnallistekniikka valmistuu.

Kuntataloudelle asemakaavalla on suhteellisen vähäiset vaikutukset. Kaava tuo alueelle tiivistävää ja täydentävää rakentamista, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Maankäyttökorvaukset ja korvauksina luovutettujen tonttien myyntitulot kattavat kunnallistekniikan rakentamisen suureksi osaksi. Pitkällä aikavälillä voidaan katsoa uuden asuinalueen uusien asukkaiden tuovan verotuloja kaupunkiin.

## 5.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

## 5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

## 5.9 Nimistö

Alueen nimi on Vanha Veckjärventie. Nimi pohjautuu tien vanhaan nimeen. Mäkikummunkatu on johdettu tilan nimestä ja maastosta. Hietakummunkatu, Kalliokummukatu, Kivimäenkatu ja Kivirinne pohjautuvat maaston ominaisuuksiin ja mukailevat tilan nimeä.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Maankäyttö- ja putkirasitesopimukset

Maankäytösopimukset maanomistajien kanssa tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä. Emätontin kanssa pitää olla putkirasitesopimukset tehtynä ennen lohkomista.

### 6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ohjeena käytetään kaupungin erillistä hulevesiohjetta: Rakennustapaohje Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihaan.

### 6.3 Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta

Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen vuoden 2026 aikana. Kunnallistekniikan rakentamiseen kuluu pari vuotta. Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 § mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Omakotitonttien rakentaminen voi alkaa vuosien 2026-28 aikana sen mukaan, kuinka kunnallistekniikan rakentaminen valmistuu. Omakotirakentaminen toteutuu uusilla tonteilla luultavasti muutaman vuoden kuluessa ja vanhoissa pihapiireissä vähitellen.

Korttelin 5739 tonttien 7- 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettona kadulle tai tonteille on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo Porvoon veden verkostoon sopivalla tavalla. Korttelin 5740 tonteille 3, 4 ja 12-15 on tarvittaessa rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo, kun viemärointi liitetään Kivimäenkadun viettoviemäriin.

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja.

Porvoo 12.12.2023,

---

Anne Rihntniemi-Rauh  
kaavoittaja

---

Maija-Riitta Kontio  
vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö



*Kopterikuva Vanhasta Veckjärventiestä*

*Helikopterbild från Vanha Veckjärvivägen*

## **Asemakaavaselostuksen liitteet    Bilagor till beskrivningen**

1. Sijaintikartta .....Lägeskarta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta ..... Utdrag ur detaljplanesammanställningen
3. Ote yleiskaavasta ..... Utdrag ur generalplanen
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ..... Program för deltagande och bedömning
5. Yhteenveto kuulemisesta ..... Sammandrag över hörande
6. Havainnekuva ..... Illustration
7. Tonttijakoyhdistelmä..... Sammanställning av tomtindelningen

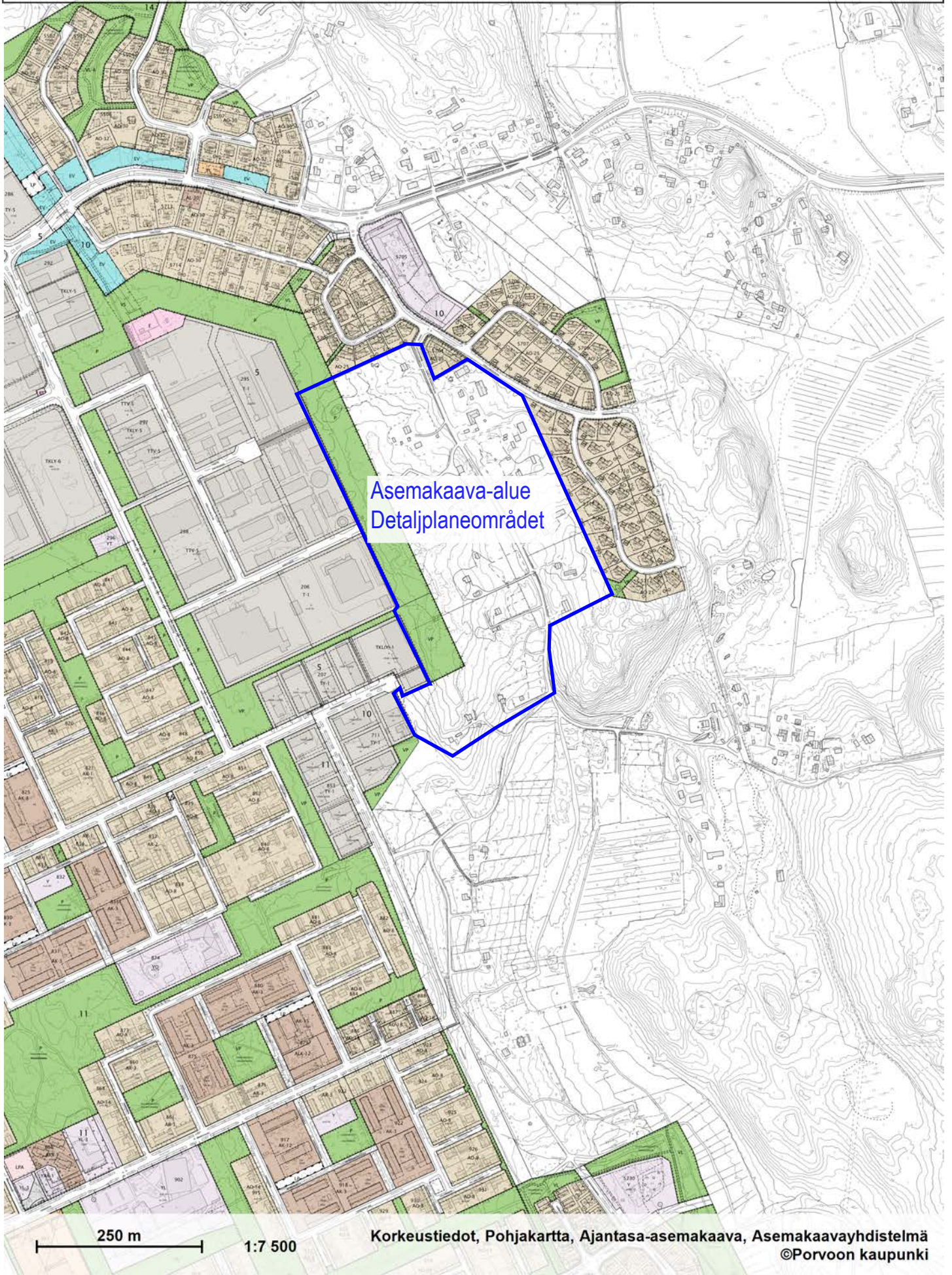


Asemakaava-alue  
Detaljplaneområdet

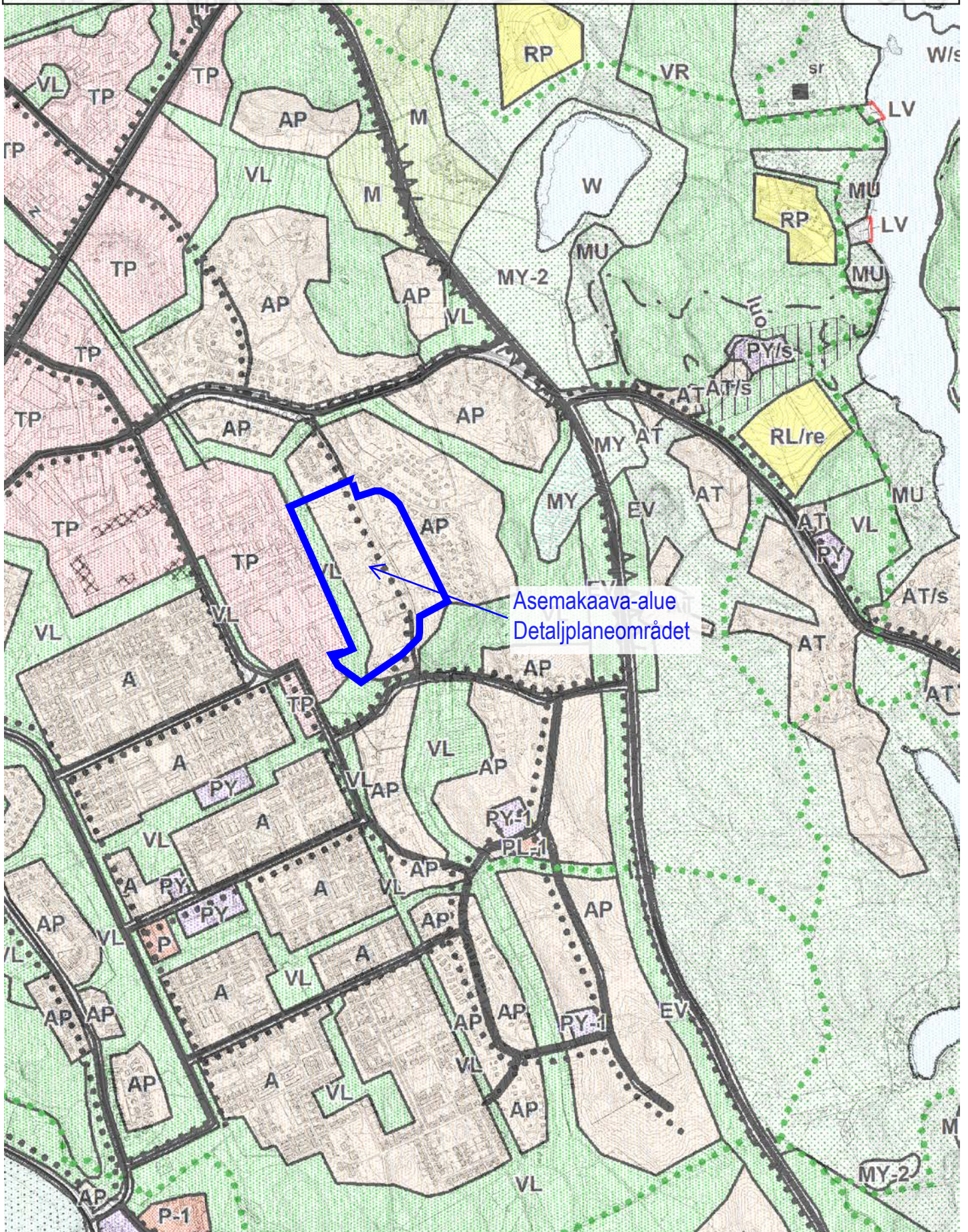
500 m

1:20 000

Opaskartta ©Porvoon kaupunki







Asemakaava-alue  
Detaljplaneområdet

500 m

1:15 000



453

# Vanha Veckjärventie Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.2.2023

Asemakaava

Kaupunginosa 10, korttelit xx-xx, katu- ja virkistysalueita

Ilmakuva alueesta vuodelta 2022

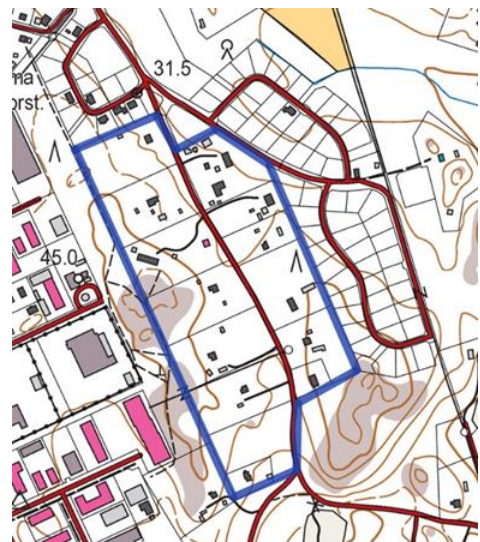
# SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUALUE .....	2
2	HANKKEEN TAUSTAA .....	3
3	SUUNNITTELUN TAVOITE .....	3
4	LÄHTÖTIEDOT .....	3
	4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala .....	3
	4.2 Maakuntakaava .....	3
	4.3 Yleiskaava .....	4
	4.4 Asemakaava .....	4
	4.5 Kaavarunko .....	4
	4.6 Omistussuhteet .....	4
	4.7 Asukkaat ja työpaikat .....	4
	4.8 Palvelut .....	5
	4.9 Rakennuskanta .....	5
	4.10 Luonnonympäristö ja maisema .....	5
	4.11 Kunnallistekniikka .....	5
5	PERUSSELVITYKSET .....	6
6	KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET .....	6
7	OSALLISET .....	6
8	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN .....	6
9	KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU .....	7
10	VALMISTELUSTA VASTAAVAT .....	7

## 1 SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 3 km itään. Alueen läpi kulkee Vanha Veckjärventie. Sen varrelle palkoitiin 1940-luvulla 12 asutustilaa. Porkkalasta ja Karjalasta tulleet siirtolaiset rakensivat kallioisille tonteille rintamiestaloja 1940-50 luvuilla. Alueen länsireuna on kallioista metsää, joka on osa kauas jatkuvaa viheralueiden ekologista käytävää.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Kevätkummun työpaikka- ja teollisuusalueeseen. Itäpuolella on 2000-luvun alussa rakennettu Omenatarhan tiivis asuinpientaloalue. Eteläpuolella on jyrkkä kuusikko kasvava rinne, joka on kaavoitusohjelmassa nimellä Kevätlaaksonrinne AK 479.



## 2 HANKKEEN TAUSTAA

Suunnittelualue on osa vuonna 2008 käynnistyneen Skaftkärr-hankkeen selvitysalueetta. Hanke oli Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRAn, Porvoon kaupungin, Posintra Oy:n ja Porvoon Energia Oy:n yhtistyö- ja kokeiluhanke energiatehokkaan rakentamisen edistämiseksi. Vuonna 2010 valmistui Skaftkärrin kaavarunko. Skaftkärrin alueen kaavoitus on edennyt vaiheittain pala kerrallaan. Vanhan Veckjärventien varsi on osa-alueista pohjoisin ja kaavoitetaan toiseksi viimeisenä.

## 3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa energiatehokasta kaupunkisuunnittelua ja rakentamista. Siksi tavoitteena on luoda alueelle hyvät ja houkuttelevat pyöräilyn ja jalankulun yhteydet palveluihin ja keskustaan. Kaupungin strategiasta ja asumisen ohjelmasta tulevana tavoitteina on lisäksi monipuolisen asumisen mahdollistaminen ja olemassa olevan rakentamisen tiivistäminen. Yleiskaavan mukaan alueelle on tavoitteena kaavoittaa asuinpientaloalue.

Yksityisten kiinteistöjen omistajien tahtovat saada alueelle kunnallistekniikan. Omistajien tavoitteena kaavatyölle on saada mahdollisuuksia lisärakentamiseen sekä miljöön arvotekijöiden, kallioiden ja metsäisen ilmeen säilyttäminen. Yksityiset maanomistajat toivovat lisäksi mahdollisuutta vaikuttaa oman kiinteistönsä rakentamiseen ja edetä täydennysrakentamisessa kukin omaan tahtiinsa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimuksia. Tavoitteina on myös, että maanomistajille annetaan suuri vaikutusvalta oman pihapiirinsä kehittämisessä ja että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti rakennusoikeuden suhteen. Tavoitteellinen rakentamistehokkuus on noin  $e=0,25$ , mikä on keskimääräinen Porvoon pientaloalueilla.

## 4 LÄHTÖTIEDOT

### 4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Alue sijaitsee noin 3 km Porvoon keskustasta itään. **Pinta-ala on noin 15 ha.**


### 4.2 Maakuntakaava

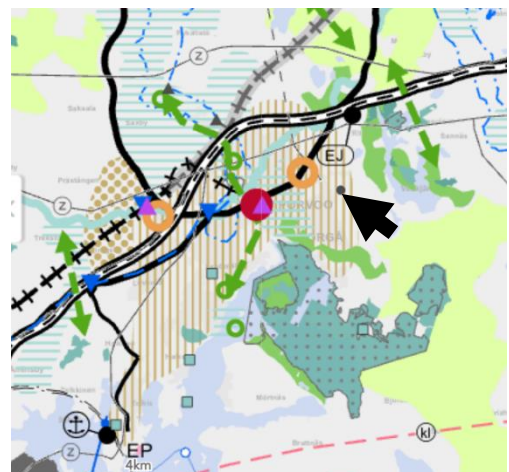
Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

*Ote maakuntakaavasta Porvoon kohdalla.*

*Merkinnät:*

*Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.*

*Alueen sijainti* 



### 4.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on pientalovaltainen alue, jolle on tarkoitus laatia asemakaava (AP). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä.

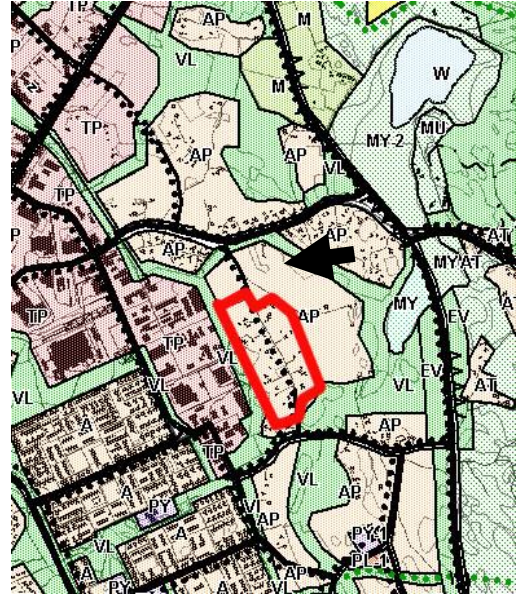
Ote yleiskaavasta.

Merkinnät:

Pientalovaltainen asuinalue

Kevyen liikenteen reitti

Alueen sijainti



### 4.4 Asemakaava

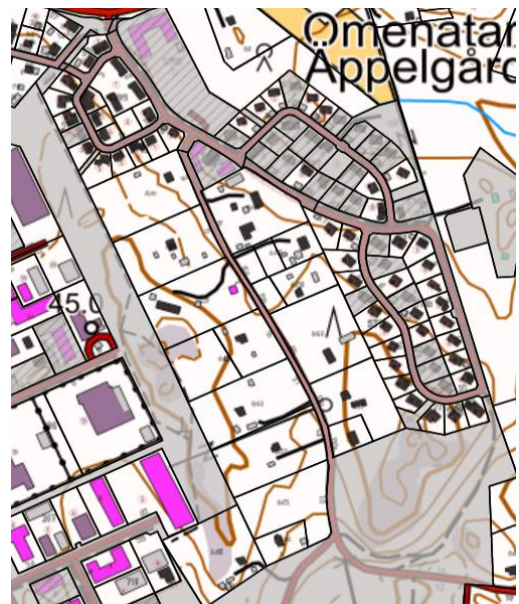
Alueella ei ole asemakaavaa lukuun ottamatta pientä osaa Omenatarhantien katualueesta. Alueen ympäristö on pääosin asemakaavoitettu.



### 4.5 Kaavarunko

Skaftkärrin kaavarungossa alueelle on esitetty tiivistää rakentamista silloisen maanomistuksen pohjalta. Kaavarunko on viitteellinen esimerkiksi katujen suhteen, eikä se ota huomioon kallioita eikä korkeuseroja. Kaavarunko on hyväksytty vuonna 2010 asemakaavoituksen pohjaksi.

Ote Skaftkärrin kaavarungosta.



### 4.6 Omistussuhteet

Alueella on 14 yksityistä kiinteistöä. Kaupunki omistaa Veckjärventien, kallioisen metsän sekä metsäkaistan teollisuusalueen ja asutuksen välissä.

Ote karttapalvelusta, jolle on merkitty kaupungin maanomistus vaalean harmaana.

### 4.7 Asukkaat ja työpaikat

Alueella on kolme työpaikkarakennusta ja 17 asuinrakennusta. Asukkaita on noin 35.

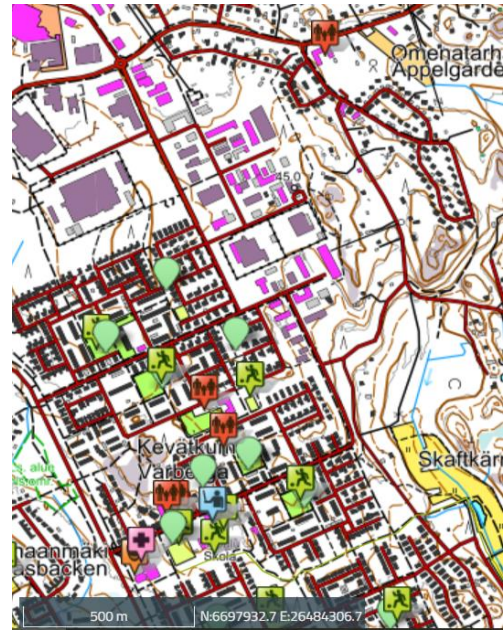
## 4.8 Palvelut

Peruspalvelut ja päivittäistavarakauppoja sijaitsee 1-1,5 km päässä Kevätkummussa. Puolen kilometrin päässä on Omenatarhan päiväkoti.

*Ote karttapalvelusta, jolle on merkitty palvelupisteet.*

## 4.9 Rakennuskanta

Asutustilat palstoitettiin metsämaalle 1940-luvulla. Tiloille rakennettiin 1940- ja 50-lukujen vaihteessa rintamamiestaloja ja pieniä sivurakennuksia. Kahdeksan rintamamiestaloa ja X sivurakennusta on säilynyt, mutta kaikkia on muutettu vuosien kuluessa. Sivurakennuksista on säilynyt X alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Seuraava rakennusvaihe oli 1970-luvun lopulta 1990-luvun alkuun, jolloin rakennettiin neljä tiilivuorattua omakotitaloa ja yksi paritalo. Työpaikkoihin liittyvät rakennukset ovat 1970-luvulta.



## 4.10 Luonnonympäristö ja maisema

Alue on loivapiirteistä kalliimoreeniselännettä, joka laskee eteläreunassa jyrkinä rinteinä Skaftkärrin laaksoon. Lakialueella on avokallioita ja varsin tiheää nuorta mäntymetsää. Tonteilla on metsän reunassa ja pihapuina vanhoja mäntyjä. Etelärinteillä kasvaa tiheää noin 60-vuotiasta kuusikkoa. Yksi kuusivaltainen metsikkö on hiljattain kaadettu, ja alue metsitty luontaisesti. Itäisen kalliointeen kuusikko on hoidettu hyvin talousmetsänä ja harvennettu ajoittain, joten kuuset ovat varsin hyväkuntoisia ja paikoin alas asti oksikkaita.

Kallioiden välissä on laaksopainanne, jossa on ohuita tuoreempia moreenimaita ja eteläpäässä myös savea. Vanha Veckjärventie kulkee laaksopainanteessa. Asutustilalliset perustivat hienojakoisille maille pieniä viljelyksiä ja puutarhoja. Laakson keskellä on etelään virtaava oja, johon kertyvät vedet vain pieneltä valuma-alueelta. Alueen eteläpuolelle on jyrkkien moreenirinteiden liepeillä muutamia lähteitä ja yhden rintamamiestilan lähdekaivo.

Vanha Veckjärventie on hyvin vanha paikallistie, joka johti kaupungista Veckjärvelle ja Domargårdin kartanolle. Vanhalta Veckjärventieltä on johtanut kallioiden yli kärrytie kaupunkiin, ja se näkyy paikoin vielä maastossa. Kalliolla on louhos, jota on todennäköisesti käytetty pääasiassa alueen rakentamisen aikana perustuskivien hankintaan. Itäisellä kalliolla on kivilatomuksia, joita ei ole ajoitettu eikä määritelty muinaismuistoiksi.

## 4.11 Kunnallistekniikka

Vanhan Veckjärventien varressa on vesijohto, mutta ei viemäriä.

## 5 PERUSSELVITYKSET

Keskeisten alueiden osayleiskaavatyön selvitykset: Arkeologinen inventointi, kulttuuriympäristöselvitys, luonto- ja maisemaselvitys.

## 6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenneolosuhteisiin ja ilmastovaikutukset arvioidaan.

## 7 OSALLISET

**Maanomistajat:** Kiinteistöjen 638-486-6-41, 638-486-6-42, 638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-46, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50, 638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73, 638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113, 638-486-6-116 omistajat ja Porvoon kaupunki

**Naapurimaanomistajat:** Kiinteistöjen 638-10-5711-1, 638-10-5711-2, 638-10-5711-3, 638-10-5711-4, 638-10-5711-5, 638-10-5711-6, 638-10-5711-7, 638-10-5711-8, 638-10-5711-9, 638-10-5711-10, 638-10-5711-11 omistajat

**Yritykset:** Telia Sonera, Finland Oyj, Elisa Oyj ja Porvoon Energia Oy

**Viranomaiset ja muut tahot:** Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Porvoon museo

**Porvoon kaupungin yksiköt, konsernijohto:** Maapolitiikka, Kaupunkimittaus, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu ja Terveystieteiden osasto

**Liikelaitos Porvoon Vesi**

**Luottamuselimet:** Kaupunkikehityslautakunta ja Terveystieteiden osasto

**Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat**

## 8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Ilmoitus kaavan vireille tulosta:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Skaftkärrhankkeen yhteydessä ja kaavoituskatsauksissa.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **Kaavaluonnos, OAS** ja muu suunnittelumateriaali ovat **esillä 30 päivän ajan** palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa ([www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi)). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa.

- Kommentit pyydetään sähköpostitse asiantuntijatahojen osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin yksiköiden kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä 30 päivän ajan palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa ([www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi)). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Terveysturvajärjestö, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta: (MRL 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

## 9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaavoitustyö on aloitettu asukaskyselyillä, joita tehtiin vuosina 2010, 2017 ja 2022. Tavoitteena on, että luonnos saadaan nähtäville kevään 2023 aikana ja kaavaehdotus syksyllä 2023. Tavoitteena on, että hyväksymiskäsittely alkaa Porvoon kaupunkikehityslautakunnassa vuoden 2023 lopussa ja kaavaan liittyvät maankäyttösopimukset saadaan valmiiksi ja kaava hyväksytyä vuoden 2024 aikana. Mahdollisesti asemakaava hyväksytään osissa.

## 10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Porvoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, PL 23, 06101 PORVOO

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh 040-489 5752, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Suunnitteluavustaja Christina Eklund, puh. 019-520 2720, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Päiväys Porvoossa 1.2.2023

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren



PORVOO

**Vanha Veckjärventie**

KAUPUNGINOSA 5 ja 10, KORTTELIT 5738-5741 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEITA

**ASEMAKAAVA****1. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 17.5.-29.6.2023.***Alla on yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineista.*

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET VALMISTELTUUN ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN
<p><b>1. Porvoon energia</b></p> <p>Porvoon energia haluaa tuoda alueelle kaukolämpöä. Lähtö on valmiina Omenatarhantie/Vanha Veckjärventien risteyksessä. Kaukolämmön liittymismaksu on pientalolle 3200 €. Hintaan kuuluu liittymisjohdon rakentaminen kiinteistölle ja sisältää kaivuu-, hitsaus-, sekä eristystyöt katualueella ja tontin puolella rakennukselle asti. Rakennukseen sisälle tuleva kaukolämpölaitteisto ei sisälly liittymismaksun hintaan. Kaukolämpölaitteiden ohjeellinen tilantarve on omakotitalossa ja paritalossa n. 2 m<sup>2</sup>. Talon rakentaja tilaa itse kaukolämpölaitteiston ja asennuksen LVI- urakoitsijalta. Kaukolämpöön voidaan liittää sekä uudisrakennukset, että olemassa olevat rakennukset. Lämmitystapaa vaihtavissa rakennuksissa olisi suotavaa olla ilma- tai vesikiertoinen lämmönjako. Kaukolämpöliittymän toimitusaika on lyhyt, kun kunnallistekniikkaa rakennetaan alueelle.</p> <p>Porvoon Energian kaukolämpö on vihreää, hiilineutraalia lähilämpöä. Se syntyy kotimaisin voimin, on turvallista ja paikallisesti työllistävää. Se myös säästää luontoa, sillä sitä saadaan uusiutuvista energianlähteistä ja talteen otetusta lämmöstä. Kaukolämpöä on mahdollista tilata myös vihreistä vihreimpänä Ekolämpönä. Porvoon Energia on ensimmäinen suomalainen yhtiö, jonka kaukolämpö täyttää tiukat kansanväliset EKOenergia-kriteerit, ja lupa myydä EKOlämpöä.</p>	<p><b>Vastine:</b></p> <p>Kaavaselostukseen on kirjattu perustelu kaukolämpöön liittymisestä. Kaavamääräykseen voidaan lisätä määräys kaukolämmön käytöstä.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b> Kaavaehdotuksen energiamääräykseen on kirjattu määräys kaukolämpöön liittymisestä.</p>
<p><b>2. Pelastusviranomainen</b></p> <p>-</p>	<p><b>Vastine:</b></p> <p><b>Vaikutukset :</b></p>
<p><b>3. Terveysturvajelu</b></p> <p>Tiiviisti rakennetuilla omakotialueilla esiintyy ajoittain puun pienpoltosta savuhaittaa naapurustoon. Esimerkiksi rakennustapaohjeisiin on hyvä kirjata ohjausta ilmanvaihdon</p>	<p><b>Vastine:</b> Rakennustapaohjeisiin kirjataan ohjeita ilmanvaihdon suunnitteluun ja vähäpäästöisten tulisijojen valintaan savusta aiheutuvien sisäilmahaittojen ennaltaehkäisemiseksi.</p>

<p>suunnitteluun ja vähäpäästöisten tulisijojen suosimiseen savusta aiheutuvien sisäilmahaittojen ennaltaehkäisemiseksi.</p>	<p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen: -</b></p>
<p><b>4. Porvoon museo</b>  Kaava-alue on ollut kivikaudella kookkaan saaren itäosaa ja kaava-alueen läheisyydestä on kaksi kivikautista esinelöytöä. Kaava-alueen eteläpuolelle on muodostunut lahdenpoukama, joka on topografisen analyysin mukaan todennäköisin paikka asuinpaikalle. Vanhan Veckjärventien varrelta on ilmoitettu museolle pihalta löytyneestä vanhasta tulisijasta, mutta sen tarkkaa löytöpaikkaa ei ole kerrottu museolle, eikä paikka välttämättä ole kaava-alueella. Porvoon museon mielestä kaava-alueelta ei kannata etsiä kivikautista muinaisjäännöstä.  Kaava-alueella kiviä on louhittu ainakin kahdesta kohtaa. Louhoksia ei ole merkitty muinaisjäännösrekisteriin, mutta jos kyse ei ole aivan modernista louhinnasta, niitä tulisi käsitellä ainakin kulttuuriperintökohteina.  Kaavaselostuksessa kuvataan alueen rakennuskantaa ja suositellaan kahdeksalle parhaiten säilyneelle rintamamiestalolle, säilytetään kaupunkikuvallisista syistä -merkintää. Porvoon museo ei voi ottaa kantaa kohteiden merkinnän riittävyyteen ilman tarkempia tietoja kohteista. Porvoon museolle tulee toimittaa tutkituista kohteista selvitys tai tallentaa kohteiden inventointitiedot suoraan museon MIP-ohjelmaan.</p>	<p><b>Vastine: -</b>  Kivilouhokset ovat todennäköisesti alueen rakentamisen ajalta 1950-luvulta. Silloin louhittiin lähitöltä kiviä ja kalliota rakennusten perustuksia varten. Porvoon museolle on toimitettu selvitys rakennuskannasta.  <b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen: -</b></p>
<p><b>5. Porvoon vesi</b>  •Korttelin 5704 tonttien 2 ja 7-15 viemäröinti Vanhalle Veckjärventielle vaatii pumpupausta.  •Kortteli 5704 tontit 7, 14-15, 18, 23 sekä 5739 tontti 13 ja 5740 tontti 5: Pitkät ajorasitteen kautta kulkevat tonttijohdot eivät ole Povoan veden kannalta hyvä ratkaisu.  •Kortteli 5739 tonttien 9, 10, 11, 12 kohdalla on painanne. Nämä tontit sekä tonttien 7, 13, 14 ja 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettöna kadulle.  •5740 tontit 3 ja 4: Vain tontin 3 pohjoisin rakennuspaikka on viettoviemäritävissä Kivimäenkadulle. Muut pumpattava, ellei järjestetä putkirasitetta Veckjärventien tai Skaftskärrintien suuntaan.  •5704 tontti 24: pitkä ja heikosti viettävä tonttijohto, viettoviemäritävissä ilman kellaria.  •Alueen 48 tonttia/65 rakennuspaikkaa viemäroityy pohjoissuuntaan, jossa Omenatarhan viemäri todennäköisesti riittää pitkäksi aikaa.  •Alueen 33 tonttia/40 rakennuspaikkaa viemäroityy eteläsuuntaan. Kevätlaaksonrinteen AK 478 kaavan pitää olla ratkaistu ennen tämän kaava-alueen viemäröintiä.</p>	<p><b>Vastine:</b> Korttelin 5704 tontit 16-19 on yhdistetty maanomistajan toivomuksesta senioriasumista varten yhdeksi tontiksi. Korttelin 5704 tonteille 11-15 tutkittiin vaihtoehtoa, jossa ajorasitteen sijaan tonteille johtaisi katu. Mutta maanomistaja ei toivonut niin tiivistä rakentamista ja tonttijakoja. Ajorasitteet johtavat ehdotuksessa vain kahdelle tai kolmelle tontille, joten rasiteratkaisu on kokonaisuuden kannalta selvästi parempi.  Kortteli 5739 on maanomistajan toivomuksesta poistettu tontit 10, 11 ja 12. Kaavaselostuksen toteutusohjeisiin voidaan kirjata, että korttelin 5739 tonttien 7- 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettöna kadulle tai tonteille on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo Porvoon veden verkostoon sopivalla tavalla.  Kortteliin 5740 voidaan kaavakartalle merkitä putkirasite tontilta 3 tonttien 4 ja 5 kautta. Korttelin 5740 tonteilla 12-15 on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo, mikäli viettoviemärointi ei onnistu Kivimäenkadulle. Skaftskärrintie poistuu käytöstä, kun kaava-alue 478 rakentuu.  Putkirasite-sopimukset voidaan tehdä ennen lohkomista samaan aikaan kuin sovitaan maankäyttökorvauksista.  <b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b>  Kaavaselostuksen toteuttamisohjeisiin on kirjattu,</p>

<p>Emätontin kanssa pitää olla putkirasitesopimukset tehtynä ennen lohkomista.</p>	<p>että korttelin 5739 tonttien 7- 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettöna kadulle tai tonteille on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo Porvoon veden verkostoon sopivalla tavalla. Korttelin 5740 tonteille 3, 4 ja 12-15 on tarvittaessa rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo, kun viemärointi liitetään Kivimäenkadun viettöviemäriin.</p> <p>Kaavamääräyksiin on kirjattu: Korttelin 5704 tonteilla 2 ja 7-15, korttelin 5739 tonteilla 7- 15 sekä korttelin 5740 tonteilla 3-4 ja 12-14 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemäriin ellei ajoyhteyksiä voi tasattava siten, että viemärit saadaan viettöna kadulle. Ajoyhteyksien alle ja rasitealueille sijoittuvat putket ovat tonttijohtoja.</p>
<p><b>6. Ympäristönsuojelu</b> -</p>	<p><b>Vatine:</b> <b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p>
<p><b>Maanomistajien mielipiteet</b></p>	
<p><b>Mielipide 1a</b> Talollemme tulee lohkasta tontti, joka on noin 1600- 2000 m<sup>2</sup>. Uusi rakennuspaikka nurmikolta pois, koska pihaan tultaessa ajoväylä on noin 50 cm korkeammalla kuin nurmikko ja uusi rakennus olisi maastollisesti mahdotonta toteuttaa. Yhteinen laajennettu varastorakennus meidän nykyisen tallin paikalla olisi liian haastavaa. Vanhalle talolle ja 400m<sup>2</sup> talolle päin ei meillä ei ole yhtään ikkunaa.</p> <p>Vanhan talon ja 400m<sup>2</sup> talon välistä rajaa tulee siirtää niin, että nykyinen grillikatoks jää vanhan talon puolelle. Grillikatoksen kohdalle merkittävä talousrakennusta tulee siirtää vähän tielle päin.</p> <p>Uusi rakennuspaikka vanhan talon edessä ok. Se yhteiseksi tarkoitettu varastorakennus siirretään vähän lähemmäksi rajaa niin että voidaan muodostaa kaksi erillistä tonttia. Ei rakentamista hallinnanjakosopimuksella.</p> <p>Kun 400m<sup>2</sup> talon tonttia pienennetään myös omenatarhantiehen nähden niin sinne voi muodostaa uuden rakennuspaikan.</p> <p>Rivitalojen tilalle niin monta erillistalojen rakennuspaikkaa kuin mahdollista.</p>	<p><b>Vastine:-</b> Rakennuspaikka ja sen rakennusoikeus voidaan hyvin poistaa rakennuksen omistajan toivomuksen mukaan rakennuksen pääikkunan edestä. Rajoja voidaan siirtää niin, että muodostuu tarkoituksenmukaisia tontteja. A-tontti voidaan muuttaa AO-tonteiksi.</p> <p>Kiinteistöllä on siirretty hulevesireittiä, jotta se ei kulje toimivan kaivon kohdalta.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b> Rakennuksen omistajan toivomuksen mukaan on pääikkunan edestä poistettu pieni rakennusala. Rintamamiestalon alkuperäisessä pihapiirissä on rakennusaloja siirretty ja muutettu tonttien välisiä rajoja niin, että alkuperäinen pihapiiri korostuu. Iso A-tontti on poistettu ja sen sijaan on merkitty AO-tontteja.</p>
<p><b>Mielipide 1b</b> Hulevesireitti pitää siirtää pois kaivolta. A-tonttia tulee muuttaa niin että rakentaminen tulee Omenatarhantien varteen.</p>	<p><b>Vastine:</b> Hulevesireittiä voidaan siirtää ja A-tonttia muuttaa.</p> <p>Rintamamiestalon alkuperäisessä pihapiirissä on rakennusaloja siirretty ja muutettu tonttien välisiä rajoja niin, että alkuperäinen pihapiiri korostuu.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b> Kiinteistöllä on siirretty hulevesireittiä, jotta se ei kulje toimivan kaivon kohdalta.</p> <p>Iso A-tontti on poistettu ja sen sijaan on merkitty AO-tontteja, joiden rakennusalat ovat pääosin lähellä Omenatarhantietä.</p>
<p><b>Mielipide 1c</b></p>	<p><b>Vastine:-</b> Olemassa oleva toimiva kaivo on otettu huomioon</p>

<p>Olette piirtäneet huleveden kulkemaan käytökelpoisen/toiminnassa olevan kaivon päälle, joten joudutte siirtämään huleveden ohjauksen jonnekin muualle. Kuolinpesän osakkaana en anna lupaa muuttaa synnyinkotini pihapiiriä, joten rintamamiestalo sekä siihen kuuluva ulkosauna on yksi kokonaisuus. Yläpihalle voisi ehkä pienen varastorakennuksen autokatoksella rakentaa, joten 4 tonttia on ehdoton maksimi.</p>	<p>ja hulevesireitti on siirretty. Tonttijakoa ja ajoreittejä voidaan muuttaa niin, että alkuperäisen rintamamiestalon pihapiiri voidaan palauttaa yhtenäiseksi. <b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b> Kiinteistöllä on siirretty hulevesireittiä, jotta se ei kulje toimivan kaivon kohdalta. Rintamamiestalon alkuperäisessä pihapiirissä on rakennusaloja siirretty ja muutettu tonttien välisiä rajoja niin, että alkuperäinen pihapiiri korostuu. Iso A-tontti on poistettu ja sen sijaan on merkitty kaksi AO-tonttia.</p>
<p><b>Mielipide 2</b> Isojen pihapuiden ja jasmikepensaän säilyttäminen olisi meille tärkeää. Toivomme keskustelua, jossa selvennetään kaavan vaikutuksia ja maankäyttökorvauksia.</p>	<p><b>Vastine:</b> Isot jalopuut ja pihajasmike sijoittuvat alueille, jotka on merkitty puin ja pensain istutettaviksi. Kaavamerkinän tarkoituksena on taata hienojen pihapuiden säilyminen muuten rakentuvassa ympäristössä. Kaavan vaikutuksia ja korvausasiaa on selvitetty tapaamisessa asukkaiden kanssa. <b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b> -</p>
<p><b>Mielipide 3</b> Toivomme tontin rajan siirtoa, jotta olemassa olevaa varastorakennusta ei tarvitse siirtää. Toivomme, että kallioalueella viheralueen rajalinja suoristettaisiin ja suurempi osa kallioista kuuluisi tonttiin. Kauniin tontin reilu koko on mielestämme huomioitava, koska virkistysalueen toisella puolella on korkea piippu. Toivomme rakennusoikeutta 500 m<sup>2</sup> ja rakennuspaikkaa paritalolle tai kahdelle omakotitalolle. Suunniteltu kaavoitus hävittää perinteisen rintamamiestalojen kulttuuriperinnön koko alueelta. Tiivis rakentaminen ja tonttien koot eivät tue mitenkään omakotiasumisen rauhaisuutta. 500 k-m<sup>2</sup> ilmaisrakennusoikeuden pitäisi koskea kiinteistöömme. Kiinteistöömme on myyty kesäkuussa 2008 ja lohkominen tapahtui vasta kesällä 2018.</p>	<p><b>Vastine:</b> Tontin rajoja voidaan siirtää niin, että varastorakennus on nykyisen asuinrakennuksen tontin puolella. Tämän metsään rakennetun rintamamiestaloalueen luonne tulee tosiaankin täysin muuttumaan alueen tiivistymisen myötä. Tiivistäminen toteuttaa kaupungin kasvutavoitteita ja yleiskaavaa. Alueelta on jo vuosikymmenien aikana vähitellen hävinnyt alkuperäiseen rakennusvaiheeseen liittyviä asuinrakennuksia, sivurakennuksia ja viljelyksiä. Olemassa olevan rakennuskannan säilymistä varten on 1950-luvun asuinrakennuksille annettu kaavamerkinällä suositus säilyttämiseen. Alueen metsäisen luonteen säilyttämiseksi on alueelle merkitty poikkeuksellisen paljon puin ja pensain istutettavia tontinosia. Ne on sijoitettu pääosin sellaisiin kohtiin, joissa on pitkäikäistä puustoa, joko istutettuja jalopuita tai alkuperäisiä mäntyjä. Ilmaisrakennusoikeudessa otetaan huomioon kiinteistökaupan ajankohta ja ilmaisrakennusoikeutta on kiinteistöllä 500 k-m<sup>2</sup>. <b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b> Rakennusoikeutta on nostettu, tontin rajoja on siirretty ja rakennusalan rajaa on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla.</p>
<p><b>Mielipide 4</b> Toivomme yhdenvertaisuuden nimissä, että tonttimme ilmaisrakennusoikeus on 500-k m<sup>2</sup>. Jos ilmaisrakennusoikeus tontillamme nostetaan toiveemme mukaan 500-k m<sup>2</sup>, ovat kaavaluonnoksessa ehdotetut rakennuspaikat ja rakennusoikeus meille sopiva. Jos taas ilmaisrakennusoikeus jää nykyisen ehdotuksen kaltaiseksi, joudumme tiputtamaan tontin rakennusoikeutta 100-k m<sup>2</sup> taloudellisista syistä.</p>	<p><b>Vastine:</b> Ilmaisrakennusoikeudessa otetaan huomioon kiinteistökaupan ajankohta ja ilmaisrakennusoikeutta on 500 k-m<sup>2</sup>. <b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b> Tontin rajoja on siirretty ja rakennusalan rajaa on muutettu niin, että olemassa oleva talousrakennus on päärakennuksen tontin puolella.</p>
<p><b>Mielipide 5</b> Haluamme nykyisen pihapiirimme, joka on noin puolet tontistamme, säilyvän lähes</p>	<p><b>Vastine:</b> Nykyinen asuttu pihapiiri voidaan hyvin säilyttää ja Seniori- ja palveluasumiseen varattu rakennusala</p>

<p>koskemattomana. Rakennusoikeutta toivoimme lisää niin, että tien varteen olisi rakennettavissa 80 k-m2 talo ja muuten tontin osalle toiset 80k-m2.</p> <p>Emme halua yli 1,5 kerroksisia rakennuksia naapurustoomme.</p> <p>Toiselle tontin puoliskolle toivomme kaavaa senioriasumista varten 1200k-m2, max 1,5 kerroksisia rakennuksia. Erityyppiset asuinrakennukset mahdollistaisivat turvalliseksi ja viihtyisäksi koetun asumisen yhteisössä, jossa toiset asukkaat tarjoaisivat seuraa ja tukisivat toisiaan. Palveluita tarvitessaan asukkaat pystyisivät porukassa saamaan edullisempia tarjouksia. Yhdessä rakennuksessa toimisi ympärivuorokautisen hoidon yksikkö, josta käsin muutkin yhteisön asukkaat voivat saada hoidollista apua 24/7.</p> <p>Rakennukset sijaitsisivat ympäri muodostettavan tontin rajaa, kaikkien yhteinen piha jäisi keskelle. Autopaikat jäisivät ajotien puolelle tonttia. Vierailijoiden autoja voi myös jättää Vanhan Veckjärventien varteen. Kaavan tulisi tarjota mahdollisuus mm. ravintolapalveluun, joita voisivat käyttää muutkin kuin yhteisössä asuvat.</p> <p>Vanha Veckjärventien tietä koskevaan suunnitteluun: Vanhaa Veckjärventietä käytetään kuitenkin melko paljon oikoreittinä Sannaistentien ja Kevätkummun väliseen liikennöintiin. Tiellä harrastetaan ajoittain ”kiihdytysajoja.” Kevyenliikenteenväylää ei saa tehdä erilleen ajotiestä. On huono ajatus tehdä alueelle maiseman kustannuksella paljon Loviisantietä leveämpi tie kevyenliikenteen väylineen ja sitten se vielä pillattaisi tehdä hidasteita. Tie on nykyisellään riittävän leveä kaikkien kulkea, myös uusien alueelle muuttavien asukkaiden. Tien ainoa ongelmakohta on Veckjärventie 4 kohdalla olevat tienvarteen pysäköidyt autot. Kehitysvammayksiköissä hoitajamitoitus on moninkertainen muihin asumisyksiköihin verrattuna.</p>	<p>siirtää kiinteistön pohjoiseen osaan omistajan ehdotuksen mukaan.</p> <p>Rakennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 2670 k-m2 ja merkitään kaavaehdotukseen 1730 k-m2.</p> <p>Senioriasumisen yksikön asukkaiden, vierailijoiden ja työntekijöiden autopaikat on sijoitettava tontille, koska tien varressa ei ole tilaa. Näin vältetään samanlaisilta ongelmilta, kuin Vanha Veckjärventie 4 kohdalla on. Osa palveluasumiseen liittyvästä palvelutoiminnasta voi hyvin palvella koko asuinalueella.</p> <p>Vanha Veckjärventie on osa laajemman alueen katuverkkoa. Sen turvallisuutta lisää erillinen pyörätie ja keskikorokkeellinen suojatie. Katualue on varattava riittävän leveäksi niitä varten.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Nykyinen pihapiiri on merkitty yhdeksi isoksi tontiksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta omistajan toivomuksen mukaan 530 k-m2.</p> <p>Kaikkien rakennusten kerrosluvuksi on merkitty 1 ½.</p> <p>Senioriasumista varten on kaavaehdotukseen merkitty iso tontti kiinteistön pohjoisosaan, ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m2. Autopaikoille on varattu tilaa kadun puoleiseen tontin osaan. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että asumisen yksikössä voidaan 10 % kerrosalasta käyttää palvelutoimintaan.</p>
<p><b>Mielipide 6</b></p> <p>Haluan vain 500m2 rakennusoikeutta. Vanha olemassa olevat talo ja talousrakennus ovat n.300 m2 ja uudelle tontille 200m2. Vanha vesijohto tulee ottaa huomioon ja tulevat putket haluan tonttien rajaa pitkin liitekartan mukaan.</p>	<p><b>Vastine:</b> Rakennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 650 k-m2 ja merkitään kaavaehdotukseen 500 k-m2.</p> <p>Putkirasitteen sijoittaminen uusien tonttien rajalle vanhan vesijohdon viereen on hyvin mahdollista. Vanha vesijohto saattaa kuitenkin sijaita eri kohdassa, kuin mihin se on omistajan kartalla piirretty. Jos kiinteistön tontit halutaan liittää ilman kiinteistökohtaista pumppaamoja viettoviemäriin, tulee putkirasite sijoittaa ajorasitteen kohdalle, ja suunnitella ajoreitin tasaus painanteessa viemäriin suhteen sopivaksi.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p>

	<p>Rakennusoikeutta on laskettu, tonttien välistä rajaa siirretty ja rakennusalan rajat on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla.</p> <p>Maanalaisten johtojen rasitteen sijainti on sijoitettu ajoreitin kohdalle Porvoon veden suosituksen mukaisesti.</p>
<p><b>Mielipide 7</b></p> <p>Haluamme vain 500m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Toivomme oheisen kartan mukaan määrälän puolelle kaksi yhtä suurta tonttia, joista olemassa olevan ajotien puoleiselle tontille rakennusoikeutta 260 m<sup>2</sup> ja toiselle tontille 240 m<sup>2</sup>.</p> <p>Vanha vesijohto tulee ottaa huomioon ja tulevat putket haluan tonttien rajaa pitkin liitekartan mukaan.</p>	<p><b>Vastine:</b> Rakennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 1130 k-m<sup>2</sup> ja merkitään kaavaehdotukseen 500 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Putkirasitteen sijoittaminen uusien tonttien rajalle vanhan vesijohdon viereen on hyvin mahdollista. Vanha vesijohto saattaa kuitenkin sijaita eri kohdassa, kuin mihin se on omistajan kartalla piirretty. Jos naapurikiinteistön tontit halutaan liittää ilman kiinteistökohtaista pumppaamoä viettoviemäriin, tulee putkirasite sijoittaa ajorasitteen kohdalle, ja suunnitella ajoreitin taseus painanteessa viemäriin suhteen sopivaksi.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Rakennusoikeutta on laskettu, tonttien välistä rajaa siirretty, ja rakennusalan rajat on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla. Maanalaisten johtojen rasitteen sijainti on sijoitettu ajoreitin kohdalle Porvoon veden suosituksen mukaisesti.</p>
<p><b>Mielipide 8</b></p> <p>Toivomme, että rajapyykkiä ei laitettaisi fyysisesti rajalle, vaan johonkin sivuun.</p> <p>Voisiko vanhan Veckjärventien varressa olevalla tontilla rakennusoikeutta 200 neliön sijaan 250 neliötä. Voisiko siihen rakentaa paritalon, niin että toinen liittymä tulisi naapurin ajorasitteeseen?</p>	<p><b>Vastine:</b> Rajapyykki osoittaa kiinteistöjen kulmapisteen. Se merkitään kulmapisteen kohdalle näkyvälle paikalle. Erityisestä syystä se voidaan asentaa esimerkiksi ajoyhteyden pinnoitteen sisään.</p> <p>Rakennusoikeutta voidaan hyvin nostaa maanomistajan toivomalla 50 k-m<sup>2</sup>, sillä tontti on yli 1000 m<sup>2</sup> kokoinen. Ajorasitetta ei voi osoittaa naapurikiinteistölle ilman naapurin suostumusta. Tässä kohdassa on liikenneturvallisuuden kannalta parempi, että ajo Vanhalle Veckjärventielle tulee Kivimäenkadun kautta. Paritalokiinteistön molempien osakkaiden autopaikat ja -katokset on mahdollista sijoittaa rakennusalaruudulle Kivimäenkadun lähelle.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Rakennusoikeutta on nostettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla 50 k-m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Mielipide 9</b></p> <p>Toivon, että tontti 13 otetaan kokonaan pois. Toivon tonttien rajojen siirtämistä liitekartan mukaan. Toivon rakennusoikeutta tontille no 14 250 k-m<sup>2</sup>, tontille no 10 180 k-m<sup>2</sup> ja tontille no 9 200 k-m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Vastine:</b> Rakennusoikeutta voidaan nostaa vähän maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa noin 1320 k-m<sup>2</sup> ja merkitään kaavaehdotukseen noin 1420 k-m<sup>2</sup>.</p> <p>Tonttien rajautumista voidaan muuttaa maanomistajan toivomuksen mukaan ottaen huomioon naapurin muodostuvan tontin riittävä leveys.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Rakennusoikeutta on laskettu ja tonttien välisiä rajoja on muutettu pääosin kiinteistönomistajan toivomalla tavalla.</p>

<p><b>Mielipide 10</b></p> <p>Toivon että olemassa olevan rintamamies-talon vieressä vähennetään rakennuspaikkoja niin, että pihapiiristä poistetaan uusi rakennuspaikka ja kadun varresta otetaan uusi tontti kokonaan pois. Toivon että Omenatarhan puolella lasketaan toisen tontin rakennusoikeutta ja molempien uusien rakennusten kerroslukua lasketaan puolitoistakerroksiseksi.</p>	<p><b>Vastine:</b> Rakennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 1875 k-m<sup>2</sup> ja merkitään kaavaehdotukseen 1525 k-m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Rakennusoikeutta on laskettu, kahden tontin kerroslukua on laskettu, yksi tontti ja rakennusala on poistettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla. Kuntatekniikan esityksestä on kevyenliikenteen reitin linjaa käännetty, jotta nousu ei ole liian jyrkkä.</p>
<p><b>Mielipide 11</b></p> <p>Toivon että puin ja pensain istutettavaa tontinosaa pienennetään ja se merkitään tontin itäosaan.</p>	<p><b>Vastine:-</b></p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Puin ja pensain istutettavan tontinosan rajausta on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla. Tontin rajaa on siirretty, koska kevyen liikenteen reitin linjaa on muutettu rinteessä vähemmän jyrkäksi.</p>
<p><b>Naapurien mielipiteet</b></p>	
<p>Meidän piha on alarinteessä noin 5m alempana kuin tulevat kaavoitetut tontit, joihin on suunniteltu kaksikerroksisia pientaloja. Talot tulevat olemaan huomattavan korkean oloisia meidän taloon nähden. Näkymä niistä tulee olemaan suoraan meidän talon sisälle. Suosittelemme että reuna alueelle suunniteltaiisiin yksikerroksisia pientaloja.</p>	<p><b>Vastine:</b> Kyseisessä kohdassa on uusien rakennuspaikkojen korkeusasema noin 4-5 metriä korkeammalla kuin Omenatarhan naapurit ja ne sijaitsevat noin 30 metrin päässä. Luonnokseen merkitty rakennusten kerroslukua II voidaan laskea I ½ kerrokseen. Tonttien itäreunalle merkitty 10 m leveä puin ja pensain istutettava alueen osa tukee näköesteiden istutusta. Se edellyttää olemassa olevien puiden säilyttämistä ja uusien istuttamista sekä pensaiden istuttamista. Myös Omenatarhan puolella on rakennuksen ja rajan väliin merkitty istutettava alue, mitä pelkkä nurmikko ei täytä. Rajojen tuntumassa kasvatetut puut ja pensaat tai pensasaidanteet katkaisevat näköyhteyksiä rakennusten välillä tehokkaasti.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Kerroslukua on laskettu I ½ kerrokseen.</p>
<p>Ostimme tontin sillä perusteella, että saamme oman takapihan ja koska arvostamme omaa rauhaa. Olimme siinä uskossa, että vaikka alueelle tullaan rakentamaan lisää taloja, olisi kyseessä omakotitalot, jotka sulautuvat jo olemassa olevaan alueeseen ja kaava noudattaisi Omenatarhan kaavaa. Kaavaluonnoksessa on naapurikiinteistöllä olemassa olevan talon sekä varastorakennuksen lisäksi 6 uutta taloa 150-250 m<sup>2</sup>. Lähimmäksi tulisi kaksikerroksinen talo noin 4 metrin päähän rajasta. Uudet kaksikerroksiset talot nousevat 8-10 metrin harjakorkeuteen. Koska talot sijoittuvat huomattavasti korkeammalle kuin meidän oma talomme, tulevat ne olemaan merkittävä haitta ja vievät yksityisyytemme, jonka perusteella olemme tämän tonttimme hankkineet. Pyydämme muuttamaan kaavaa niin, että myös uudet rakennukset ovat yksikerroksisia ja harjakorkeus on rajattu</p>	<p><b>Vastine:</b> Kaavan tavoitteellinen rakennustehokkuus on suunnilleen sama kuin Omenatarhassa, samoin rakennusten kerrosluku.</p> <p>Kyseisessä kohdassa on uusien rakennuspaikkojen korkeusasema noin 2 metriä korkeammalla kuin Omenatarhassa naapurit ja ne sijaitsevat noin 25 metrin päässä. Luonnoksen kerrosluku II voidaan laskea I ½ kerrokseen ja rakennuspaikkoja voidaan siirtää kauemmas rajasta. Myös puin ja pensain istutettavaa vyöhykettä voidaan leventää. Hoiva-asumisen mahdollistava yksikkö on maanomistajan oma toive ja tarpeellinen asuntoalueilla. Senioriasumisen mahdollistava kaavamerkintä A-sallii asuntojen rakentamisen erilaisiin rakennusmuotoihin, mutta se on toimintana kuitenkin asumista.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Rajan tuntumassa sijaitsevien rakennusten rakennusaloja on siirretty 10 m päähän rajasta ja niiden</p>

<p>esimerkiksi pulpettikaton avulla. Lisäksi pyydämme sijoittamaan talot 10 m päähän rajastamme, kuten ne ovat toistenkin tonttien osalta suunniteltu. 10 vuotta sitten tehdyn kyselyn perusteella asukkaat ovat toivoneet omakotitaloalueen rakentamista, sillä arvostavat väljää asumista metsäympäristössä. Rivitalo- ja asumispalveluasunnot eivät toteuta asukkaiden toiveita.</p>	<p>kerrosluku on merkitty 1 1/2. Rakennusalojen ja Omenatarhan puoleisen rajan välinen puin ja pensain istutettava tontinosa on merkitty 10 m leveäksi koko alueen itäreunalla.</p>
<p>Ostaessamme tätä tonttia meille oli erityisen tärkeää saada rauhallinen takapiha metsänäkymällä. Olimme siinä uskossa, että vaikka alueelle tullaan rakentamaan lisää taloja, olisi kyseessä omakotitalot, jotka sulautuvat jo olemassa olevaan alueeseen ja kaava noudattaisi Omenatarhan kaavaa.</p> <p>Kaavaluonnoksessa takapihallemme ollaan kaavoittamassa jo olemassa olevan talon sekä varastorakennuksen lisäksi 6 taloa 150-250 m<sup>2</sup> pinta-aloilla.</p> <p>Kaksikerroksinen talo nousee 8-10 metrin harjakorkeuteen ja koska talot sijoittuvat huomattavasti korkeammalle kuin meidän oma talomme, tulevat ne olemaan merkittävä haitta ja vievät kaiken yksityisyytemme. Lisäksi kaksikerroksiset talot tulevat estämään auringonvalon pääsyn talomme katonalle, jolloin emme siinä tapauksessa voi jatkaa aurinkopaneelien hankkimisen suunnittelua.</p> <p>Pyydämme muuttamaan kaavaa niin, että myös uudet rakennukset ovat yksikerroksisia ja harjakorkeus on rajattu esimerkiksi pulpettikaton avulla. Lisäksi pyydämme sijoittamaan kaikki talot vähintään 10 m päähän rajasta.</p> <p>10 vuotta sitten tehdyn kyselyn perusteella asukkaat ovat toivoneet nimenomaan omakotitaloalueen rakentamista, sillä arvostavat väljää asumista metsäympäristössä. Juuri tämän vuoksi mekin ostimme oman tonttimme. Rivitalo- ja asumispalveluasunnot eivät toteuta asukkaiden toiveita.</p>	<p><b>Vastine:</b> Kaavan rakennustehokkuus on suunnitteen sama kuin Omenatarhassa, samoin rakennusten kerrosluku.</p> <p>Kyseisessä kohdassa on uusien rakennuspaikkojen korkeusasema noin 3 metriä korkeammalla kuin Omenatarhassa naapurit ja ne sijaitsevat noin 25 metrin päässä.</p> <p>Luonnoksen kerrosluku II voidaan laskea I ½ kerrokseen ja rakennuspaikkoja voidaan siirtää kauemmas rajasta ja samalla leventää puin ja pensain istutettavaa vyöhykettä voidaan leventää kahdeksaan metriin. Näin maastossa alempana sijaitsevat olemassa olevat pihapiirit eivät menetä yksityisyyttä liikaa. Uusien tonttien itäreunalle merkitty 10 m leveä puin ja pensain istutettava alueen osa tulee osaltaan näköesteiden istutusta. Se edellyttää puiden säilyttämistä ja istuttamista sekä pensaiden istuttamista. Myös Omenatarhan puolella on rakennuksen ja rajan väliin merkitty istutettava alue, mitä pelkkä nurmikko ei täytä. Rajojen tuntumassa kasvatetut puut ja pensaasaidanteet katkaisevat näköyhteyksiä pihojen välillä tehokkaasti. Toisaalta suurikasvuiset puut varjostavat naapurustoa. Rakennettavat pientalot ovat niin matalia, että ne eivät juurikaan varjosta itäpuolella sijaitsevien rakennusten kattoja.</p> <p>Hoiva-asumisen mahdollistava yksikkö on maanomistajan oma toive ja tarpeellinen tämän suunnan asuntoalueilla. Senioriasumisen mahdollistava kaavamerkintä A sallii asuntojen rakentamisen erilaisiin rakennusmuotoihin, mutta se on toimintana kuitenkin asumista. Kerrosluku on 1 ½.</p> <p><b>Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:</b></p> <p>Rajan tuntumassa sijaitsevien rakennusten rakennusaloja on siirretty 10 m päähän rajasta ja kerrosluku on merkitty 1 1/2.</p> <p>Rakennusalojen ja Omenatarhan puoleisen rajan välinen puin ja pensain istutettava tontinosa on merkitty 10 m leveäksi koko alueen itäreunalla.</p>
<p>Tonttia hankittaessa on kerrottu, että suoraan tonttimme etelä-/länsipuolta vasten ei rakenneta. Kaavaehdotuksen toteutuessa sellaisenaan, tämä lupaus ei toteutuisi. Kaavaehdotuksen tonttijaolla on pyritty selvästi saamaan mahdollisimman paljon tontteja alueelle, ilman, että toimivuutta arvioidaan riittävästi. Kaavaa tulisi muokata huomattavasti väljemmäksi.</p>	<p><b>Vastine:</b> Lupausta rakentamatta jättämisestä ei kaupunki ole voinut antaa, sillä alue on ollut yleiskaavassa asuinpienaloalue kuten Omenatarhakin. Kaavassa uudet tontit sovitetaan rinteeseen suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja pihapiireihin. Ajoyhteyksien sovittaminen rinteeseen on vaikeaa, ja kevyenliikenteen reittien linjauksissa on tavoitteena koko alueen kevyenliikenteen yhteyksien parantaminen. Omenatarhan alueen vastaisella rajalla tontit ovat keskimääräistä suurempia, noin 1000 m<sup>2</sup>, kuten Omenatarhassa.</p>



Suoja-alueen tulee olla huomattavasti suurempi Huvituksentien tontteihin nähden. Ehdotamme 10 m suoja-aluetta ja siihen lisäksi rakennusala minimissään 4 m tonttien rajoista. Nyt suunnitellusta tonttien viheralueen kasveista tulee myös kaupungin pitää kiinni, koska Omenatarhan alueelta on saanut kaataa suojellulta alueelta mäntyjä hyvin kevyin perustein.

Huvituksentien tontteja vasten tuleville tontteille ei pidä rakentaa 2-kerroksisia taloja eikä niille tule sallia jyrkkiä kattokulmia. Ne sijoittuvat huomattavasti korkeammalle suhteessa Omenatarhan rakennusten ja pihojen korkoihin. Korkeat rakennukset varjostaisivat tontteja sekä mahdollisesti häiritsevät aurinkoenergian hyödyntämistä jatkossa. Ehdotamme, että korkeuserot talojen osalta on mallinnettava kunnolla rakennuslupavaiheeseen. Erityisesti tulee huomioida eri vuodenaikojen varjostukset muihin ympäröiviin tontteihin nähden.

Ei isoja ikkunoita eikä oleskelupihoja Omenatarhan suuntaan. Kaikki Omenatarhan oleskelupihat on rakennettu etelä-länsi suuntaan, jotta oleskelupihat ovat aurinkoisella puolella.

Kulku Kivimäenkujalta kohden 638-10-5711-11 ja 638-10-5712-1 tonttien välistä (Huvituksentie 19 ja 21) puistoalueella on ohjattava jo olemassa olevalle polulle (kulmapisteen 24 eteläpuolelta) josta kulku Huvituksentielle, jotta se häiritsee mahdollisimman vähän olemassa olevien Huvituksentien pihojen oleskelua. Nykyisellään hoitamattoman puistoalueen polku ei ole kuljettavissa pyörällä Huvituksentien puolella olevien kiviportaiden takia. Omenatarhan puolelta pitäisi päästä polulle pyörällä.

Nyt jo ennestään täynnä olevat itäisen puolen päivähoitot ja koulut muodostuvat ongelmaksi, jos nyt pyritään näin paljon ahtamaan tontteja jo ennestään ison alueen kylkeen. Näitä asioita ei ole huomioitu riittävästi koko Skaftkärrin alueella. Omenatarhasta ohjataan jo nyt lapset Keskuskouluun eikä Kevätkummun kouluun, joka on vain reilun kilometrin päässä.

Osa nykyisistä kiinteistöistä kasvaa sankkaa metsää, jossa on tiheitä alikasvoskuusikoita. Kun tontit kaavan mukaan rakentuvat, tulee männyn ja muu hyväkuntoinen puusto säilyttää. Rakentamisvaiheessa yleensä poistetaan varttuneet kuuset ja koivut, joilla on pinnallinen juuristo ja huonot edellytykset kestää ympäristön rakentaminen. Mutta puin ja pensain istutettavalle alueelle tulee istuttaa sekä puita, että pensaita.

Kerroslukua voidaan laskea kahdesta. Kaavamääräyksissä on varjostuksen vähentämiseksi määrätty, että rakennusten kattomuoto on harjakatto ja katon kaltevuus on välillä 1:1,5 – 1:3. Siten korkeita pulpettikattoja ei sallita. Rakennuslupavaiheessa ei yleensä vaadita varjotutkielmia, mutta naapureilla on lakisääteinen mahdollisuus vaikuttaa rakennuslupaan naapurien kuulemisessa.

Oleskelupihat sijoittuvat myös tulevien rakennusten etelä-länsipuolelle. Rakennukset tulevat sijoittumaan vähintään 10 metrin päähän rajasta, joten joitakin pääikkunoita saatetaan suunnata myös pohjois-itä suuntaan. Tonttien itäreunalle merkitty 10 m leveä puin ja pensain istutettava alueen osa kuitenkin tukee osaltaan näköesteiden istutusta. Se edellyttää puiden säilyttämistä ja istuttamista sekä pensaiden istuttamista. Myös Omenatarhan puolella on rakennuksen ja rajan väliin merkitty istutettava alue, mitä pelkkä nurmikko ei täytä. Rajojen tuntumassa kasvatetut puut ja pensaat tai pensasaidanteet katkaisevat näköyhteyksiä pihojen välillä tehokkaasti.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen on yksi kaavan tavoitteista. Polun rakentamisen yhteydessä selvitetään kulkemisen kannalta paras linja, joka säästää olemassa olevia mäntyjä ja on mahdollista kulkea pyörällä. Rinteet ovat paikoin jyrkkiä, joten polun pituuskaltevuus on paikoin väistämättä yli 10 %.

#### **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:**

Rajan tuntumassa sijaitsevien rakennusten rakennusaloja on siirretty 10 m päähän rajasta ja niiden kerrosluku on merkitty 1/2. Rakennusalojen ja Omenatarhan puoleisen rajan välinen puin ja pensain istutettava tontinosa on merkitty 10 m leveäksi koko alueen itäreunalla.

Ohjeellista polkulinjaa on siirretty kauemmas Omenatarhan puolen tonttien rajasta, jotta linja yhdistyy olemassa olevaan polkuun. Polun suunnittelun yhteydessä selvitetään kulkemisen kannalta paras linja.

2. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä x.x-x.x.2024.

Alla on yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista sekä kaupungin vastineista.

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRA 27 §

	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MUISTUTUKSEN VAIKUTUKSET TARKISTETUN ASEMAKAAVAEHDOTUSEN SISÄLTÖÖN
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Vastine: Lausunnon vaikutus kaavaan:
Pelastusviranomaisen	Vastine: Lausunnon vaikutus kaavaan:
Terveydensuojelujaosto	Vastine: Lausunnon vaikutus kaavaan:
Porvoon vesi	Vastine: Lausunnon vaikutus kaavaan:
Rakennusvalvonta	Vastine: Lausunnon vaikutus kaavaan:

Etelästä

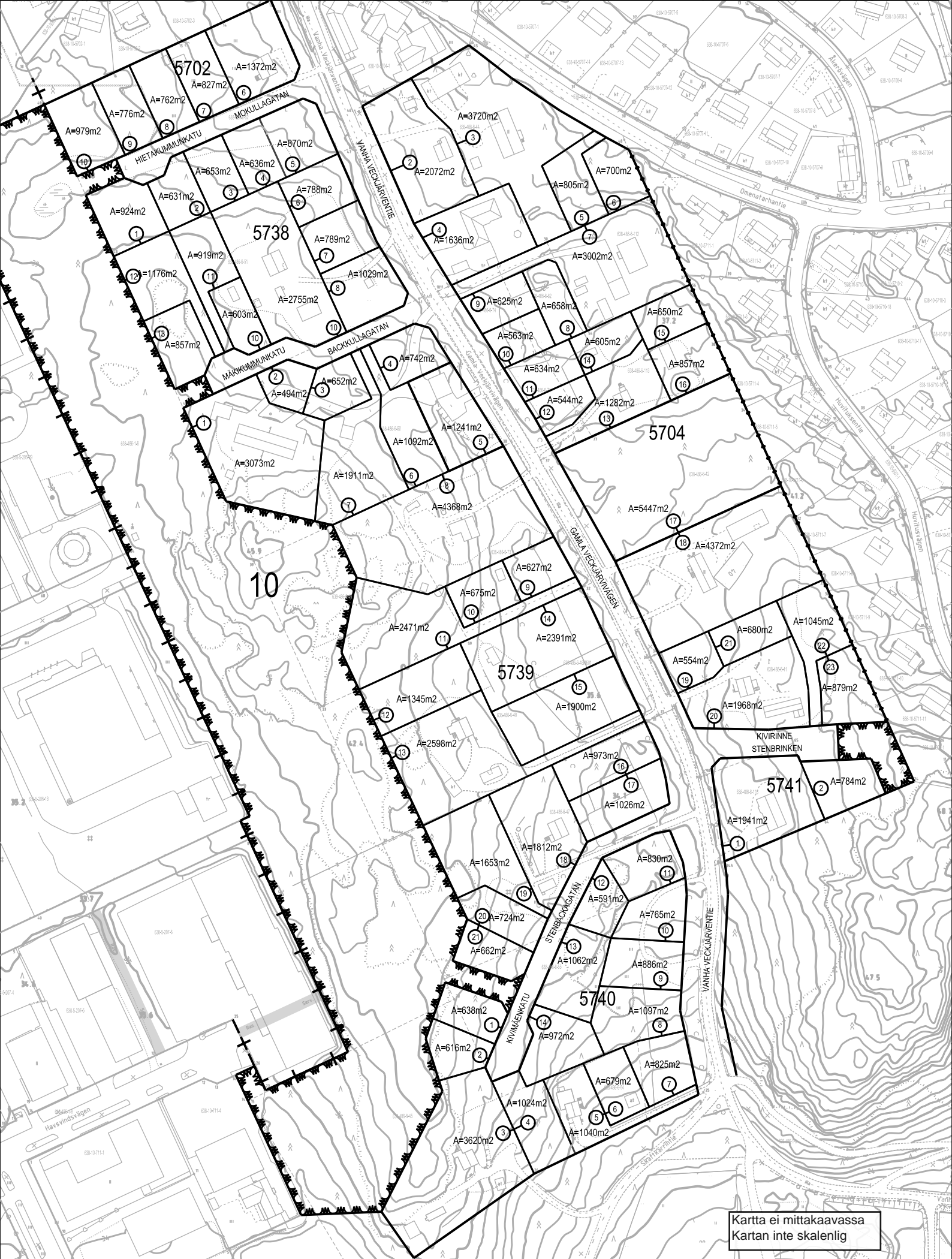
Från söder



Idästä

Från öst





Kartta ei mittakaavassa  
Kartan inte skalnlig