

## Asemakaava 519, Tuulikumpu

Kaupunkikehityslautakunta 24.05.2022 § 92

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely 1.3.2022 § 30

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus Tuulikummun asemakaavaksi. Se koskee kortteleita 2410-2416 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita kaupunginosassa 26. Alue on kooltaan noin 12 hehtaaria ja sijaitsee Helsingintien varressa kumpuilevassa viljelymaisemassa. Kummuilla on kuusi yksityistä asuinkiinteistöä ja laaksoissa peltolohkoja, jotka ovat hiljattain jääneet pois viljelystä. Laakson keskellä kulkee ajoittain tulviva valtaoja, jonka varrella on ongelmallisia sulfaattisavimaita. Alueen poikki kulkee 110 kV voimajohtolinja, jonka rakennuskieltoalue on 45 metriä leveä. Kaupunki omistaa alueesta noin puolet. Yksityisiä maanomistajia on kahdeksan. Kaavatyöhön liittyy useita maankäyttösopimuksia yksityisten maanomistajien kanssa.

Uusi asuinalue tukeutuu Eestinmäen ja Gammelbackan olemassa oleviin palveluihin. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisän, puutarhamaisen, vähäpäästöinen, energia- ja ekotehokkaan pientaloalueen rakentumiselle ja vanhusten palvelutalon sijoittamiselle lähelle Eestinmäkeä. Tavoitteena on myös saada alueelle eri kokoisia tontteja, eri kokoisia asuinpientaloja ja mahdollisuuksia erilaisille toteutusmuodoille. Lisäksi kaavan tavoitteena estää alueen rakentamisesta aiheutuvien happamien hulevesien lasku käsittelemättöminä puroon, sillä valtaoja laskee ekologisesti herkkään Gammelbackan puroon. Yksityisten maanomistajien tavoitteena maillaan on mahdollisuus rakentaa joitakin omakoti- tai paritaloja ja käyttää voimajohdon aluetta mm viljelyyn.

Kaavaratkaisussa rakentaminen tukeutuu kumpuihin ja viheralue ojan varteen. Yksityisiä vanhoja pihapiirejä ei ole pilkottu tonteiksi. Niistä on muodostettu kuusi isoa AO-tonttia, joilla on rakennusoikeutta 500-1100 k-m<sup>2</sup> ja laaja rakennusalaruutu. Pihapiirien ympärille on osoitettu 34 AO-30 erillispientalotonttia. Niistä noin neljäsosa sijaitsee yksityisillä mailla. Tontit ovat kooltaan noin 500-1100 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on 150-250 k-m<sup>2</sup>. Yhtiömuotoista asuntotuotantoa ajatellen on osoitettu yksi laaja AO-30 tontti sekä neljä AP-4 asuinpientalotonttia. Niillä on rakennusoikeutta noin 1000-1400 k-m<sup>2</sup>. Palvelutalo on osoitettu Helsingintien varteen vastapäätä Eestinmäen päiväkotia.

Asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 6.10-8.11.2021. Kaavaluonnoksesta saatiin 6 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Lausunnonantajilla ei ollut huomauttamista kaavaratkaisuun, mutta selostukseen ja kaavamääräyksiin toivottiin tarkennuksia. ELY-keskus esitti lisäselvitysten laatimista melusta ja työneuvottelua Helsingintien liittymästä. Työneuvottelu pidettiin ja melumääräystä tarkistettiin meluselvityksen pohjalta. Porvoon veden toivomuksen pohjalta lisättiin määräyksiä jätevesien pumppauksesta ja

tonttijohdoista. Tarkemman hulevesiselvityksen pohjalta tarkistettiin hulevesimääräyksiä.

Mielipiteissä esitetyt toivomukset voitiin lähes kaikki sovittaa kaavaehdotukseen. Rakennusoikeutta laskettiin vähän ja rakennusalojen rajoja muutettiin kiinteistönomistajien toivomalla tavalla. Yhdellä kiinteistöllä ei voitu täyttää omistajan toivomusta viheralueen kaventamisesta ojan varressa. Tähän on syynä se, että ojan varteen on varattava vähintään 15 metriä tilaa molemmin puolin. Kapealle viheralueelle täytyy mahtua puistokäytävä ja vesihuollon johdot sekä tilaa kaksitasouomaksi levennettävälle ojalle ja ajoittain toistuvalla hulevesitulvalle. Yhteenveto kuulemisesta, lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 4.

Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta, sillä se sijoittuu rakennettujen alueiden väliin ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Helsingintien varteen saadaan kaupunkimaista ilmettä istutuksilla, palvelurakennuksella sekä melulta suojaavien talousrakennusten ja aitojen jaksoilla. Kaavalla tuetaan vanhojen tilakeskusten säilymistä ympäristön kiintopisteinä ja identiteettitekijöinä.

Liitteet:  
asemakaavaehdotus  
kaavaselostus liitteineen

Apulaiskaupunginjohtaja:  
Kaupunkikehityslautakunta asettaa ehdotuksen asemakaavamuutokseksi ja asemakaavaksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelijaostolta.

Pykälä tarkastetaan heti.

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

Pykälä tarkastettiin heti.

---

Kaupunkikehityslautakunnan käsittely 24.5.2022

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi

Tuulikummun kaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat nähtävillä 9.3.-11.4.2022. Osallisille ilmoitettiin ja nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lausuntoja saatiin neljä ja muistutuksia kaksi.

Terveysturvajärjestelyillä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. ELY-keskuksen lausunnon johdosta kirjattiin kaavaselostukseen Helsingintien jatkosuunnittelusta ELY-keskuksen ehdotus. Liikelaitos Porvoon veden lausunnon johdosta lisättiin kaavamääräys: Ajoyhteyksien alle ja rasitealueille sijoittuvat putket ovat tonttijohtoja. Määräys oli luvattu lisätä jo luonnoksen kuulemisessa, mutta se oli jäänyt pois kaavaehdotuksesta. Määräys oli tuotu yksityisten maanomistajien tietoon ehdotuksen valmisteluvaiheessa. Rakennusvalvonnan huomion johdosta laajennettiin voimajohtolinjan alla olevan rakennuksen rakennusalaruutua niin, että koko rakennusoikeus voidaan käyttää myös kauempana voimajohtosta.

Yhden muistutuksen johdosta korotettiin maanomistajan rakennusoikeuden määrää 35 k-m<sup>2</sup>, jotta vanhan asuintilan tontilla on yhteensä 500 k-m<sup>2</sup>. Toisen muistutuksen johdosta muutettiin kaavakartalla sitovaksi merkitty ajoyhteys ohjeelliseksi. Ajoyhteys on nykyisen Viimatien kohdalla korttelissa 2410 tontilla no 16 tontille ja se johtaa tontille no 2.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Kaavakartalle tehtiin kolme pientä muutosta, jotka koskivat kolmen yksityisen maanomistajan etua. Heitä kuultiin erikseen, eikä heillä ollut huomautettavaa.

Asemakaava-alueen 519 Tuulikumpu kaava-alueella on kahdeksan yksityistä kiinteistönomistajaa. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäytösopimusta kuuden maanomistajan kanssa. Asemakaava voidaan hyväksyä, kun maanomistajien kanssa solmittavat maankäytösopimukset on allekirjoitettu.

Esityslistan liitteet:

Asemakaava ja asemakaavan muutos  
Asemakaavaselostus liitteineen

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 519 Tuulikumpu kaupunginosassa 26. Asemakaavan muutos koskee Helsingintien liikennealuetta Eestinmäessä. Asemakaavalla muodostuu korttelit 2410-2416, katu-, virkistys- ja suojaviheralueita.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 519 Tuulikumpu kaupunginosassa 26. Asemakaavan muutos koskee Helsingintien liikennealuetta Eestinmäessä. Asemakaavalla muodostuu korttelit 2410-2416, katu-, virkistys- ja suojaviheralueita.

Valmistelu- ja lisätiedot  
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi,  
0404895752

Tuulikummun asemakaavan hyväksymiskäsittely alkoi lautakunnassa 24.5.2022. Sen jälkeen on solmittu maankäyttösopimukset viiden maanomistajan kanssa. Yhden maanomistajan toivomuksesta tehtiin kaavaan vielä seitsemän pientä muutosta. Niissä poistettiin kirvesvarsi Viimakujalle ja osoitettiin rakennusoikeutta kolmelle AO-tontille 50 k-m<sup>2</sup> enemmän, yhdelle AO-tontille 50 k-m<sup>2</sup> vähemmän, omistajan asuintontin talousrakennukselle 50 k-m<sup>2</sup> vähemmän, mutta laajempi rakennusalaruutu. Kiinteistön maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus. Toisen maanomistajan kiinteistöllä tarkistettiin rakennusoikeus kiinteistön omistajan alkuperäisen toivomuksen mukaan niin, että rakennusoikeus ei ylitä 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta laskettiin 40 k-m<sup>2</sup>. Tämän kiinteistön maanomistajan kanssa ei laadita maankäyttösopimusta.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Kaavakartalle tehdyt muutokset koskivat kolmen yksityisen maanomistajan etua. Heitä kuultiin erikseen, kirjeitse. Kahdella maanomistajilla ei ollut huomauttamista tehdyistä muutoksista. Yksi maanomistaja esitti uudelleen haluavansa rakennusoikeutta 500 k-m<sup>2</sup>, vaikka se on osoitettu hänen kiinteistölleen. Tästä rakennusoikeudesta pieni osa, noin 40 k-m<sup>2</sup>, osuu kahden uuden omakotitontin alueelle, ja hän saa niistä täyden korvauksen. Lisäksi hän ilmoitti vastustavansa polkua ja Lehtolaakson puistoa perusteenaan tontin rauhan, asumisviihtyvyyden ja puun varastoinnin sekä kaupunkiviljelyn mahdollisuuksien heikkeneminen.

Asemakaava-alueen 519 tuulikumpu kaava-alueella on kahdeksan yksityistä kiinteistönomistajaa. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimusta kuuden maanomistajan kanssa. Viiden maanomistajan kanssa on jo tehty maankäyttösopimus. Asemakaava voidaan hyväksyä, kun vielä yhden maanomistajan kanssa solmittava maankäyttösopimus on allekirjoitettu.

Esityslistan liitteet:  
Asemakaava ja asemakaavan muutos  
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja  
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy kaavakarttaan tehdyt pienet muutokset ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 519 Tuulikumpu kaupunginosassa 26, kun viimeinenkin maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Asemakaavan muutos koskee Helsingintien liikennealuetta Eestinmäessä.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 2410-2416, katu-, virkistys- ja suojaviheralueita.

#### Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä kaavakarttaan tehdyt pienet muutokset ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 519 Tuulikumpu kaupunginosassa 26, kun viimeinenkin maankäyttösopimus on allekirjoitettu. Asemakaavan muutos koskee Helsingintien liikennealuetta Eestinmäessä. Asemakaavalla muodostuu korttelit 2410-2416, katu-, virkistys- ja suojaviheralueita.

Kaupunginhallitus 06.02.2024 § 41  
245/10.02.03/2022

Kaikki asemakaavan edellyttämät maankäyttösopimukset on laadittu, ja asemakaavaa voidaan esittää kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi.

#### vt. Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 519 Vindkulla kaupunginosassa 26. Asemakaavamuutos koskee Helsingintien liikennealuetta Eestinmäellä. Asemakaava muodostaa korttelit 2410–2416 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueet.

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 519 Vindkulla kaupunginosassa 26. Asemakaavamuutos koskee Helsingintien liikennealuetta Eestinmäellä. Asemakaava muodostaa korttelit 2410–2416 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueet.