

Asemakaava, Kevätlaaksonniitty (AK 479)

Kaupunkikehityslautakunta 11.10.2022 § 178

Valmistelu ja lisätiedot:

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

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus Kevätlaaksonniityn asemakaavaksi. Se koskee kortteleita 5731-5735 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueita kaupunginosassa 10. Kaavamuutos koskee Itätuulentien katualuetta kaupunginosassa 10.

Alue on kooltaan noin 7 hehtaaria ja sijaitsee Kevätkummun itäpuolella. Alue jatkaa Skaftkärr-projektin energiatehokkaan alueen toteutusta Kevätlaaksoon. Kaupunki omistaa alueen lähes kokonaan. Yksityisiä maanomistajia on kaksi, ja kaavatyöhön liittyy maankäyttösopimukset heidän kanssaan.

Uusi asuinalue tukeutuu Kevätkummun ja Tarmolan olemassa oleviin palveluihin. Kaavan tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisälle, energia- ja ekotehokkaalle asuinalueelle, jossa on monenlaisia asuntoja. Yksityisten maanomistajien tavoitteena on mahdollisuus rakentaa omilla maillaan joitakin uusia omakotitaloja.

Kaavaratkaisussa rakentaminen sijoittuu Kevätkummun sora-moreenialueen reunaan ja viheralue savipohjaiseen kapeaan laaksoon. Tärkeä viheralueyhteys Humlaan säilyy Kevätkummun ja Kevätlaakson välissä. Kevätkummun omakotitaloalueiden lähelle ja yksityisten pihapiirien ympärille on osoitettu erillispientalojen korttelialueita (AO). Omakotitontteja on yhteensä 40. Niistä 15 on kooltaan pieniä ja sopii minitalojen rakentamiseen. Laakson reunaan on sijoitettu yksi iso yhtiömuotoiseen rakentamiseen sopiva asuinpienalojen tontti (AP), jolle saa rakentaa rivitaloja, paritaloja ja erillispientaloja. Alueen eteläosassa on laakson reunaan osoitettu kaksi kerrostalotonttia (AK). Kummallekin voi rakentaa kaksi kerrostaloa. Rakennusoikeutta on omakotirakentamiseen noin 6200 k-m², rivitaloille 2800 k-m² ja kerrostaloille 6400 k-m².

Koko Kevätlaakson alueen asemakaavaluonnos oli MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 22.5. –20.6.2013 kahtena vaihtoehtona. Kevätkummun koululla pidettiin asukkaiden kuulemistilaisuus 27.5.2013. Kaavaluonnoksesta saatiin kymmenen lausuntoa ja kaksitoista mielipidettä, joissa oli useita allekirjoittajia. Vahvin asukaspalaute (yhteensä 159 allekirjoitusta) saatiin Kevätkummun rajalla sijaitsevan viherkaistan ja Humlan reitin säilyttämisen puolesta. Vahva toive esitettiin myös rajavyöhykkeen rakentamisesta omakotitalokortteleina.

Asukasmielipiteissä esitetyt toivomukset voitiin lähes kaikki sovittaa kaavaehdotukseen. Yksityisillä kiinteistöillä voitiin tontit ja rakennusalat rajata kiinteistönomistajien toivomusten mukaan. Kuntatekniikan selvitysten pohjalta sijoitettiin uusi katuliittymä

Itätuulentielle noin 100 m pohjoisemmaksi kohtaan, jossa maasto on loivempi ja kaupunki omistaa maan. Pelastuslaitoksen rakennusaloja ja etäisyyksiä koskeva lausunto on huomioitu. Liikuntapalveluiden toivomuksen mukaan otettiin huomioon yhteystarpeet Humlan reitille. Toimitilajohdon lausunnon perusteella päiväkotia sijoitettiin kaava-alueelle 480. Museoviraston ja Porvoon museon lausunto, joka edellytti vanhan raja-aidan suojelua, ei koske kaava-alueella 479. Porvoon museon esiin ottamat kaavan taustaselvitykset olemassa olevasta rakennuskannasta sekä maisemasta on tehty kaavatyön yhteydessä. ELY-keskuksen lausunto on huomioitu hulevesiselvityksessä (Selvitys 5). Yhteenveto kuulemisesta, lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 5.

Liitteet
asemakaavaehdotus
kaavaselostus liitteineen

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

Päätös
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa ehdotuksen 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.

Kaupunkikehityslautakunta 17.01.2023 § 4

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

Kevätlaaksonniityn kaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat nähtävillä 26.10 - 25.11.2022. Osallisille ilmoitettiin ja nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lausuntoja saatiin neljä ja muistutuksia yksi. Maanomistajilla ei ollut huomauttamista.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. ELY-keskuksen lausunnon johdosta on kaavaselostuksen kappaleessa 5.1 perustelu kerrostalojen sijoitusta alueelle. Terveydensuojelijaostolla lausunnon johdosta on rakennustapaohjeisiin lisätty ilmanvaihdon suunnittelusta ohje, jotta savusta aiheutuvat sisäilmahaitat ehkäistään. Porvoon veden lausunnon johdosta lisättiin kaavamääräys: ”Korttelin 5736 tonteilla no 5 ja 7 sekä korttelin 5737 tonteilla 1, 2, 3 ja 4 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaamiseen kadun varrella tai puistoalueella sijaitsevaan viemäriin. Ajoyhteyksien alle ja

rasitealueille sijoittuvat putket ovat tonttijohtoja.” Määräys oli tuotu yksityisten maanomistajien tietoon ehdotuksen valmisteluvaiheessa. Kaupunkimittauksen huomion johdosta korjattiin ruotsinkielisten kadunnimien kirjoitusasua.

Muistutus 'Kevätkumpu II itäinen metsä on säilytettävä' on nettiadressina, jossa on yhteensä 177 allekirjoitusta. Muistutuksessa vastustetaan Kevätkumpu kakkosen itäisen metsän kaavoitusta ja esitetään rakentamisen rajan siirtämistä Skaftkärrintiehen. Kaavan pohjatietona olevaa luontoselvitystä pidetään puutteellisena ja todetaan, ettei kaava ole Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukainen ja kaavaan vaikuttamisen prosessi on tehty liian vaikeaksi ja luonnosvaiheen kuu-lemisestä on kulunut jo noin 10 vuotta. Vastineessaan adressiin kaupunki toteaa, että luonnosvaiheesta on kulunut pitkä aika, mutta luonnosvaiheessa saatu palaute oli metsän säilyttämisen osalta saman kaltainen kuin adressissa esitetty. Lisäksi metsän luonnon monimuotoisuus ei ole tänä aikana juurikaan muuttunut, eikä alueelta löytänyt mitään huomionarvoista yleiskaavatyötä varten tehdyssä luontoselvityksessä. Kaavaehdotuksessa on säilytettävä metsäkaista yhtenäisen ja huomattavasti leveämpi kuin se oli luonnosvaihtoehdoissa. Kaava on MRL:n mukainen ja laadittu hyvin kaavoituskäytäntöjen mukaan. Kevätlaakson asemakaava on kaupungin energiatehokkuuden ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen ja toteuttaa yleiskaavaa. Muistutuksen johdosta ei muutettu kaavaa.

Kaavaehdotukseen tehtiin teknisiä korjauksia, lisäyksiä johtorasitteisiin ja Skaftkärrintien alun katualuetta levennettiin. Kaavamääräyksiin tehtiin lisäys tonttijohdoista ja muutettiin kerrostalotonttien pysäköintipaikkamääräystä. Kaavakartalle tehtiin muutos, joka koski yhden kiinteistön yksityisten maanomistajien etua. Heitä kuultiin erikseen, eikä heillä ollut huomautettavaa. Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville.

Asemakaava-alueen 479 Kevätlaaksonniitty kaava-alueella on kaksi yksityistä kiinteistönomistajaa. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäytösopimusta molempien maanomistajien 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 479 Kevätlaaksonniitty kaupunginosassa 10, kun maankäytösopimukset on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5731-5737, katu- ja virkistysalueita. Kaavamuutos koskee Itätuulentien katualuetta kaupunginosassa 10.

Päätös

Kaupunginhallitus 15.04.2024 § 128
2561/10.02.03/2022

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

vt. Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 5731-5735 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueet kaupunginosassa 10. Kaavamuutos koskee Itätuulentien katualuetta kaupunginosassa 10.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 5731-5735 sekä katu-, virkistys- ja suojaviheralueet kaupunginosassa 10. Kaavamuutos koskee Itätuulentien katualuetta kaupunginosassa 10.