

Asemakaava ja asemakaavamuutos, kaupunginosa 33, Haikkoonrinne II, AK 550

Kaupunkikehityslautakunta 19.03.2024 § 29

Valmistelu- ja lisätiedot

kaavoittaja Jaana von Denffer, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

kaavoitusarkkitehti Luca De Gol, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaava ja pienin osin asemakaavamuutos Haikkooseen. Hanke täydentää Haikkoonrinteen asuinaluetta ja varmistaa virkistysyhteyksiä Haikkoonmetsän suuntaan.

Hankkeen tausta perustuu vuonna 2004 hyväksytyyn Keskeisten alueiden osayleiskaavan periaatteisiin ja kaupunkistrategisiin tavoitteisiin. Asemakaavamuutoksen laatiminen on sisällytetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2018 alkaen. Tämän jälkeen kaavatyon vireillä olosta on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsausten yhteydessä.

Hankkeen tavoite on osoittaa alueelle uutta asutusta 13 asuintontin verran. Lisäksi kaavoitetaan lähivirkistysalueita ja mahdollistetaan virkistysyhteyksiä Haikkoonmetsän suuntaan. Kaupunki on hankkinut rakentamattoman suunnittelun alueen omistukseensa 2014. Yksi jo rakentunut kiinteistö on otettu kaavaan mukaan kiinteistörajojen uudelleenmuodostamisen takia. Asemakaavan hyväksymisen jälkeen kiinteistörajat muodostetaan maanvaihtomenetelmällä maanhankinnasta ja -myynnistä vastaavan tahon kanssa kuten erikseen neuvoteltu kiinteistönomistajan kanssa. Kaava ei edellytä maankäytösopimuksen laadintaa.

Hankkeen keskeisin kokonaisuus liittyy osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi alueeksi osoitetun alueen asemakaavoitukseen. Alue on luonteeltaan pääosin siemenpuutilaan hakattua kangasmetsää loivassa rinnemaastossa ja rajautuu Haikkoonmetsään. Suunnittelun alueella ei ole tunnistettu merkittäviä luonto- tai kulttuuriarvoja.

Asemakaavan luonnosmateriaalit sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 1.2.-1.3.2023. Kaavaluonnosmateriaaleista jätettiin kolme alustavaa lausuntoa ja seitsemän mielipidettä, joihin on kirjoitettu kaupunkisuunnittelun toimesta vastineet (selostuksen liite 6). Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty tarkistuksia liittyen hulevesien johtamiseen sekä ohjeellisten jalankulku- ja pyöräilyreittien sijoittamiseen suunnittelun alueella.

Asemakaavan ehdotusmateriaalit ovat kaavaselostus ja sen liitteet sekä asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen. Näistä keskeisimmät asiakirjat ovat kaavaselostus ja asemakaavakartta. Selostuksessa on dokumentoitu muun muassa suunnittelun alueeseen liittyvät lähtötiedot, suunnittelun työvaiheet, ehdotettu

asemakaavaratkaisu ja sen arvioidut vaikutukset sekä kaavan rakenne.

Asemakaavan keskeisimmät muutosehdotukset liittyvät uuden asuinalueen ja siihen liittyvien liikennejärjestelyiden ja virkistysreittien mahdollistamiseen. Uusi asuinalue käsittää 13 uutta asuintonttia. Asemakaavaehdotuksessa alueesta yhteensä noin 12 500 m² on osoitettu erillispientalojen korttelialueiksi, noin 13 500 m² lähivirkistysalueiksi ja hieman alle 3 000 m² katualueeksi. Asemakaavaehdotuksessa on myös mahdollistettu joukkoliikenneyhteyksien parempi saavutettavuus. Asemakaavan pohjoisosaan osoitetun lähivirkistysalueen lävitse on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa. Tämä reitti mahdollistaa esimerkiksi entistä lyhyemmän reitin lähimmälle Päivärinteen linja-autopysäkille. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa asuinalueen sisälle jäävän puistoalueen luonne on tarkistettu. Asemakaavassa 405 alue on aiemmin ollut osin osoitettu puistoalueeksi (VP). Asemakaavaehdotuksessa alue osoitetaan lähivirkistyskäyttöön (VL) ja nimetään Haikkoonrinteenkallioksi.

Liitteet:

asemakaavaselostus liitteineen
asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet alustaviin lausuntoihin ja mielipiteisiin päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 550, Haikkoonrinne II, kaupunginosa 33, korttelinosan 3551 sekä lähivirkistys- ja katualueet MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Käsittely

Käsittelyn aikana Mika Varpio teki seuraavan muutosehdotuksen: Poistetaan asemakaavan rakennustapaohjeesta lause "Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja pelkistettyjä Ikkunoiden ristikoita ei sallita".

Ehdotusta kannattivat Hanna Virtanen, Riitta Ahola, Pehr Sveholm ja Pekka Malin.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti

1

hyväksyä vastineet alustaviin lausuntoihin ja mielipiteisiin

2

poistaa rakennustapaohjeesta lauseen: "Rakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja pelkistettyjä Ikkunoiden ristikoita ei sallita".

3

asettaa muutetun asemakaavamuutosehdotuksen 550, Haikkoonrinne II, kaupunginosa 33, korttelinosan 3551 sekä lähivirkistys- ja katualueet MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavoittaja Jaana Von Denffer poistui kokouksesta § 29 käsittelyn jälkeen klo 18.20.

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2024 § 107
2884/10.02.03/2022

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Jaana von Denffer, etunimi.sukunimi@porvoo.fi
kaavoitusarkkitehti Luca De Gol, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 3.4.-10.5.2024.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi muistutusta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausui, että rakennettaessa on otettava huomioon asetus rakennusten paloturvallisuudesta. Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Liikelaitos Porvoon vesi kommentoi runkoviemäriin liittyen, että asemakaava-alueen vieressä sijaitsevia olemassa olevia viemäreitä joudutaan kävelykadulla Haikkoonrinteenkujan ja Haikkoonmetsänkadun välillä syventämään jonkin matkaa Haikkoonmetsänkadun päästä. Tonttviemärien toteutus vietolla voi tuottaa haasteita, ja saattaa aiheuttaa pumppaamotarpeen tonteille 1 ja 2 korttelissa 3613, tonteille 2 ja 3 korttelissa 3549 sekä tonteille 2 ja 3 korttelissa 3548. Lausunnossa mainittu asia on tutkittu yhteisellä maastokäynnillä 8.11.2023 Porvoon veden kanssa.

Runkoviemäriasia koskee asemakaavan viereistä aluetta ja liittyy keskeisesti siihen, miten uudelle asuinalueelle johdetaan talous- ja jätevesiä. Parempaa vaihtoehtoa toteutukseen maastokäynnillä ja sen jälkeen laaditulla selvitystyöllä ei löydetty. Asiasta lisättiin maininta rakentamistapaohjeeseen.

Molemmissa muistutuksissa aiheena oli toivottu edelleen rakennusaikaisen työmaaliikenteen järjestämisestä välillä Haikkoonmetsänkatu – Lähdemäenkatu. Muistutuksen perustelut liittyivät keskeisesti asemakaava-alueen ulkopuoliseen Haikkoonmetsänkadun ajoväylän nykyisiin ominaisuuksiin ja liikenneturvallisuuteen. Kaavaratkaisussa ei ole osoitettu tieyhteyttä ajoneuvoliikenteelle suunnittelualueen ja Lähdemäenkadun välille, ei edes väliaikaisesti työmaaliikenteelle. Pääperuste on sama kuin kaavaehdotuksessa esitetty:

Ehdotettu uusi tieyhteys suunnittelualueelta Lähdemäenkadulle on tutkittu ja todettu kaltevuudeltaan yhtä jyrkäksi (9–10 prosenttia) kuin Haikkoonrinteenkatu. Jyrkähkön autotien rakentaminen

Lähdemäenkadulle olisi kallista arvioituun käyttöasteeseen ja hyötyyn nähden. Raskaalle liikenteelle (väliaikaisenkin) tien rakentaminen maksaa vielä enemmän.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole tehty sisällöllisiä muutoksia.

Liitteet:

asemakaavaselostus liitteineen

asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 550 Haikkoonrinne II kaupunginosassa 33. Asemakaavalla muodostuu korttelit 3612 ja 3613, osa kortteleista 3548, 3549 ja 3551 sekä katu- ja virkistysalueita. Kaavamuutos koskee osaa korttelista 3551, katu-, puisto- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 33.

Käsittely

Käsittelyn aikana esittelijä teki lisäyksen rakentamistapaohjeeseen seuraavasti; Korttelissa 3549 tontilla 3 ja korttelissa 3612 tontilla 1 on kaksi nuolimerkintää, joista jompaan kumpaan rakennus on rakennettava kiinni.

Lautakunta evästi, että ikkunoiden ristikot tulee poistaa rakennustapaohjeesta aikaisemmassa kokouksessa todetun mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 550 Haikkoonrinne II kaupunginosassa 33. Asemakaavalla muodostuu korttelit 3612 ja 3613, osa kortteleista 3548, 3549 ja 3551 sekä katu- ja virkistysalueita. Kaavamuutos koskee osaa korttelista 3551, katu-, puisto- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 33.

Kaupunkikehityslautakunta päätti valtuuttaa esittelijän tekemään teknisiä korjauksia kaava-aineistoon kokouksessa tehdyn muutoksen ja annetun evästyksen mukaisesti.