



Kuva 1. Kopterikuvia kaava-alueesta vuonna 2025.

Pappilanmäki, Huvikumpu

AK 579

Asemakaavaselostus EHDOTUSVAIHE

kaupunginosa 7, Pappilanmäki, asemakaavamuutos
Korttelin 507 tontit 8-10 ja korttelin 509 tontit 16-19

Asemakaavamuutos koskee korttelin 507 tontteja no 1-3, korttelin 508 tontteja 10-11 sekä osaa katualueesta.

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Alueen erityispiirteet ja arvot	10
3.3	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Korttelialueet	17
5.3	Kaavan vaikutukset	19
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.6	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

Asemakaavamuutos

KAUPUNGINOSA 7

Korttelin 507 tontit 8-10 ja korttelin 509 tontit 16-19

Kaavamuutos koskee korttelin 507 tontteja 1-3 ja korttelin 508 tontteja 10–11 sekä osaa Vanhan Kuninkaantien katualueesta.

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: 7.3.2025

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunginhallitus

Porvoon kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustasta vajaan kilometrin päässä pohjoiseen Vanhan Kuninkaantien varressa. Kaava-alue on kaksiosainen ja kooltaan noin 8500 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Pappilanmäellä toimiva päiväkoti Huvikumpu luopui tiloistaan vuonna 2025. Asemakaavatyössä tutkitaan päiväkotina toimineiden rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista asu-miseen lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL-1) korttelin 508 tonteilla 10 ja 11. Samalla selvitetään vanhojen yleisten rakennusten suojeluun liittyvät tavoitteet ja keinot. Erilispientalojen korttelissa 507 tonteilla 1-3 on tavoitteena muuttaa tontinrajoja, rakennusaloja ja kerroslukujen merkintöjä niin, että vanhat rakennukset on mahdollista kunnostaa ja ottaa käyttöön, joka tukee rakennusten säilymistä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Kuuleminen
6. Havainnekuva

1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025
- Pihojen ominaispiirteiden selvitys Vanha kuninkaantie 27 ja 29
- Selvitys rakennusten ulkonäöstä, koosta ja sijainnista Vanha Kuninkaantie 19, 21 ja 23

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksessa on lähipalvelujen korttelialue muutettu asumiseen A/s ja AO/s. AO-29 -korttelin kolme tonttia on muutettu AO/s kortteliksi. AO/s alueilla on tarkistettu tontinrajoja, rakennusaloja ja kerroslukujen merkintöjä niin, että vanhat rakennukset on mahdollista säilyttää pääosin nykyisessä muodossaan, kunnostaa ja ottaa käyttöön, joka tukee niiden säilymistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



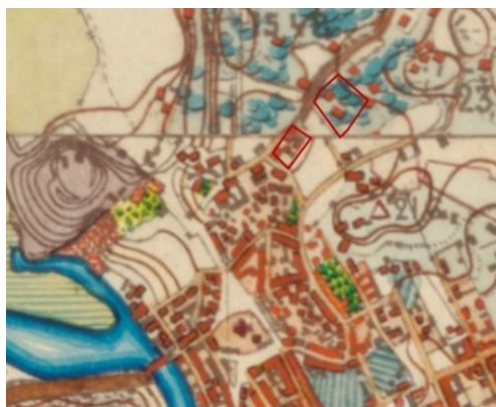
Kaava-alue sijaitsee keskellä tiivistä Pappilanmäen asuin- aluetta Vanhan Kuninkaantien varressa. Kaava-alue on kaksiosainen. Toinen osa käsittää kolme asuinpientalotonttia ja toisella sijaitsevat rakennukset, joita Huvikummun päiväkotia käytti.

Kuva 2. Ilmakuva pohjakartalla vuonna 2024. Kaavan osa-alueet on merkitty punaisella.

Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö on täysin kulttuurivaikutteista pihojen ja pientareiden kaupunkiluontoa. Toisella kaava-alueen osalla on vanhoja pihapuutarhoja ja toisella on päiväkotipihojen kovasti kulunutta leikkialuetta ja nurmikkoa. Pappilanmäen pensaikot ja harva puusto sekä rakennusten seinälaudoitusten raot tarjoavat suojapaikkoja kaupunkiolosuhteisiin sopeutuneelle eliölajistolle, kuten hyönteisille, lepakoille ja linnuille.

Kuva 3. Senaatinkartta vuodelta 1873. Asuinrakennukset on merkitty punaisina, siniset pisteet tarkoittavat harvaa lehtipuuvältaista puustoa ja vihreät puutarhaa. Kaavan osa-alueet on rajattu punaisella.



Rakennettu ympäristö

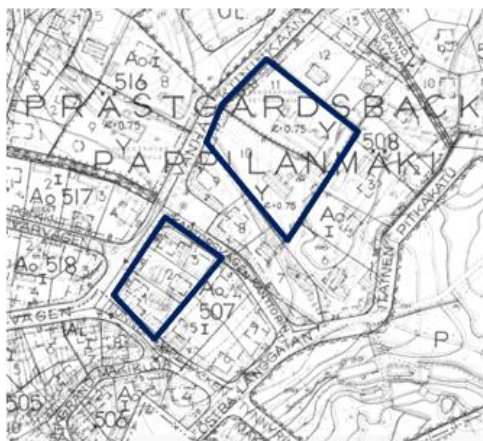
Suunnittelualue on hyvin vanhaa asuttua aluetta Vanhan Porvoon kaupungin liepeellä, keskiaikaisen Suuren rantatien varrella. Pappilanmäen maat kuuluivat Porvoon pappilalle ja ne sijoituivat kaupungin rajan pohjoispuolelle. Asutus alkoi kehittyä mäelle 1600-luvulla. 1730-luvulla Pappilanmäen asutus koostui neljästä torpasta sekä asuintonteista, joita kirkkoherra vuokrasi kirkon palveluksessa olleille ja vähävaraisille. Pappilanmäen asutus ei palanut vuosien 1708 ja 1760 Porvoon kaupunkipaloissa.

Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 1950. Kaavan osa-alueet on rajattu punaisella.





Kuva 5. Tilusjakokartta 1930. Kaavan osa-alueet on rajattu sinisellä.



Kuva 6. Ote rakennuskaavasta 1960.

1800-luvun alussa Pappilanmäellä oli tuomiorovastin pap-pila, kappalaisen ja lukkarin talot, kolme torppaa riihiin ja saunoineen, sekä 18 muuta taloa. Alueella asui kaikkiaan 136 verotettavaa asukasta. Alueen asukasluku kasvoi huomattavasti 1800-luvun aikana, kun kirkkoherra antoi lisää asuintontteja vuokralle. Senaatinkartalle on vuonna 1873 merkitty nykyisen asuinkorttelin kohdalle neljä asuinrakennusta ja sivurakennuksia. Asuinrakennuksista kolme on yhä asuinkäytössä ja neljäs on osana talousrakennusta. Nykyisen päiväkodin tontille on Senaatinkarttaan merkitty kaksi asuinrakennusta. Toinen asuinrakennus on säilynyt osana sinistä päiväkotirakennusta. Sen viereen rakennettiin vuonna 1878 koulu, joka oli päiväkotikäytössä vuoteen 2025.

Pappilanmäen tilusjakokartalla vuonna 1930 näkyvät silloiset asutut tontit, koulu, viljelyalueet ja kalliot. Rakennuskaavassa vuonna 1960 osoitettiin viljelyalueille tontteja, uudet kadut Kanttorintie ja Tynnyrintekijänmäki sekä uusi linja Itäiselle pitkäkadulle. Vain osa silloisista vanhoista rakennuksista sai rakennuskaavaan rakennusalan paikan.

Vanhan Kuninkaantien maisema

Suuri Rantatie on Suomen tärkein historiallinen maantie. Se yhdisti kaksi Suomen keskiaikaista hallintokeskusta, Turun ja Viipurin. Suuri osa rannikkoa seuraavasta tiestä on edelleen käytössä. Porvoossa ja Pappilanmäellä on tien linja välillä vaihdellut nykyisen Vanhan Kuninkaantien tai Lukiokujan ja Itäisen pitkäkadun kautta. Tienvarren maisemakuvassa on Pappilanmäen erityispiirteenä epäsäännöllisesti sijaitsevat ja hyvin vaihtelevan kokoiset vanhat puutalot, erilaiset talousrakennukset sekä muutamat isommat julkiset rakennukset. Nykyisin isoksi kasvaneet pihapuut hallitsevat katukuvassa aikaisempaa leikkaamalla hoidettujen hedelmäpuiden ja syreeniaitojen vehreyttä.

Kuva 7. 3D-havainnekuva Pappilanmäen ympäristön rakennuksista vuonna 2020. Vanha Kuninkaantie on korostettu oranssilla. Kaavan osa-alueet on rajattu harmaalla.





Kuva 8. Katunäkymä päiväkotien Vanha kuninkaantie27 ja 29 kohdalta etelään.



Kuva 9. Katunäkymä Vanhalta Kuninkaantieltä päiväkotien kohdalla pohjoiseen.



Kuva 10. Katunäkymä Vanhalta Kuninkaantieltä asuinkorttelin kohdalla Kanttorintien risteyksestä etelään.



Kuva 11. Katunäkymä Vanhalta Kuninkaantieltä asuinkorttelin kohdalla Tynnyrintekijänmäen risteuksen kohdalta pohjoiseen.

Rakennukset

Vanha Kuninkaantie 19



Päärakennus on rekisterin mukaan omakotitalo, valmistumisvuosi tuntematon ja kerrosala 70 k-m². Kerrosala on pohjapinta-alan ja pohjapiirrosten perusteella arvioituna noin 110 k-m². Päärakennus on noin puolitoistakerroksinen ja asuinkäytössä. Rakennus on 1800-luvulta peräisin ja sitä on kunnostettu ja laajennettu eri aikoina, viimeksi 1970-luvulla.

*Kuva 12. No 19 pääjulkisivu ja päätyjulkisivu Vanhalle Kuninkaantielle. Yläkerran ikkuna on jugend-tyylinen ja tyypillinen 1900-luvun alussa. Alaker-
ran ikkunat ovat kuusiruutuisia ja 1800-luvulle tyy-
pillisiä.*



Punamullattu talousrakennus on vanha, yksikerroksinen ja sen kerrosala on kartalta arvioituna noin 40 k-m². Sitä ei ole rakennusrekisterissä. Se näkyy vuoden 1926 kartalla. Se on sisältänyt karjasuojan, mm. sikalan. Nykyisin se on varastokäytössä. Harjakattoista osaa on laajennettu kahdella matalammalla osalla. Rakennus sijoittuu osittain naapurin tontille ja on siltä osin myös rakennusala-ruudun ulkopuolella.

Kuva 13. Talousrakennus.

Vanha Kuninkaantie 21



Päärakennus on rekisterin mukaan omakotitalo, valmistunut vuonna 1929 ja kerrosala on 73 k-m². Päärakennus on noin puolitoistakerroksinen ja asuinkäytössä. Kartan pohjalta arvioituna toteutunut kerrosala on noin 75 k-m², kun ullakkoa ei ole otettu asuinkäyttöön. Rakennus saattaa olla peräisin 1800-luvulta ja näkyä 1870-luvun kartassa. Kuisti on alun perin ollut matala, mutta se on jossain vaiheessa korotettu kaksikerroksiseksi ja portaat yläkertaan on siirretty kuistille.

Kuva 14. No 21 pääjulkisivu ja päätyjulkisivua Vanhalle Kuninkaantielle. Kuusiruutuiset ikkunat ovat 1800-luvulle tyypillisiä.



Talousrakennusta ei ole. Naapurin omistaman ja naapurin käytössä olevan talousrakennuksen pääty sijoittuu tontin puolelle

Kuva 15. Naapurin talousrakennus, jonka pääty on Vanhan Kuninkaantie 21 tontilla.

Vanha Kuninkaantie 23



Rekisterin mukaan päärakennus on omakotitalo, valmistunut vuonna 1784 ja kerrosala on 51 k-m². Kartan pohjalta arvioitu toteutunut kerrosala on 42 k-m². Aikojen kuluessa on rakennusta laajennettu, kattoa ja ikkunoita muutettu hyvin tyyliin sopivalla tavalla. Rakennuksessa on toiminut ainakin 1900-luvun alussa puoti, jota varten kadun puoleiseen julkisivuun lisättiin ovi ja betonista valetut portaat. Rakennusta kunnostetaan parhaillaan asuinkäyttöön.

Kuva 16. No 23 päätyjulkisivu ja pääjulkisivua Vanhalle Kuninkaantielle.



Punamullattu sivurakennus on rekisterin mukaan omakotitalo, valmistunut vuonna 1849 ja sen kerrosala on 60 k-m². Rakennus on yksikerroksinen ja siinä on kiinnirakennettuna useita hirs- ja lauterakenteisia tiloja, joilla on oma sisäänkäynti. Kartan pohjalta arvioituna sivurakennuksen pinta-ala on 153 m². Rakennus on varastokäytössä. Rakennuksen muotoa, korkeutta ja aukotusta on muutettu aikojen kuluessa. Suurelle osalle on hiljattain rakennettu uusi vesikatto.

Kuva 17. Sivurakennuksessa on vasemmalla ollut karjasuojia. Taustalla on kievarina, leipomoja ja asuntona toimineita tiloja.



Kuva 17. Kievariosa on hyvin huonossa kunnossa. Leipintuvalla on korkeampi kivistä ladottu sokkeli ja yksiruutuinen lasi-ikkuna.

Vanhoilla hirsirakenteisilla karjasuojilla on hyvät mahdollisuudet säilyä varastokäytössä. Kievarina ja asuntona toimineen hirsirakennuksen kunto on hyvin huono, välikatto puuttuu, permanto on osin romahtanut ja perustukset osin murentuneet. Todennäköisesti suurin osa rakennuksesta on korjauskelvoton. Leipomona toimineessa tuvassa on tulisija säilynyt ja tila saattaa olla kunnostettavissa asuin- tai aputilakäyttöön.

Vanha Kuninkaantie 27



Kuva 18. Sininen päiväkotirakennus.

Sininen rakennus on rekisterin mukaan lasten päiväkotitalo, valmistumisvuosi 1919 ja kerrosala 200 k-m². Ominaispiirteiden selvityksen mukaan vanha hirsirakennus on valmistunut ennen vuotta 1873, mahdollisesti jo 1700-luvulla. Alkuperäistä rakennusta on laajennettu kaksikerroksisella osalla 1900-luvun alussa. Laajennuksessa oli kaksi päällekkäistä asuntoa, yhteinen eteinen ja ylemmässä kerroksessa on ollut erillinen keittiö. Alkuperäinen portaikko on säilynyt. Rakennuksen vanhempaan



Kuva 19. Sininen päiväkotirakennus idästä, laajennusosan puolelta.

osaan on lisätty kuisti 1930–1950-luvuilla. Rakennus on otettu käyttöön Huvikummun päiväkotina vuonna 1991.



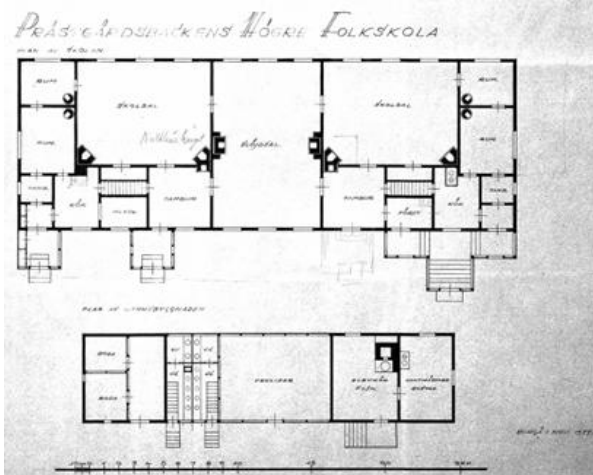
Kuva 20. Pieni sivurakennus ei ole rekisterissä. Sen pinta-ala on 12 m².

Vanha Kuninkaantie 29



Alun perin kouluksi rakennettu rakennus on rekisterin mukaan lasten päiväkotina, valmistumisvuosi 1878 ja kerrosala 422 k-m². Rakennus on lähes kaksikerroksinen ja sen kerrosala on pohjapiirrosten mukaan 665 k-m².

Pappilanmäen ruotsinkielinen kansakoulu eli Prästgårdsbackens folkskola toimi rakennuksessa sen valmistumisesta aina vuoteen 1954. Rakennuksessa oli kaksi opettajien asuntoa. Rakennuksessa toimi kansakoulun aikana myös Porvoon ruotsinkielinen kansanopisto eli Borgå folkhögskola. Koulun jälkeen rakennuksessa oli Pelastusarmeijan yömaja ja taiteilijoiden työtila. Huvikummun päiväkodin toiminta alkoi mittavan peruskorjauksen



Kuva 22. Päiväkotina toiminut vanha koulurakennus.

Kuva 23. Pohjapiirrokset koulusta ja sivurakennuksesta vuodelta 1933.

Kuva 24. Valokuva kansakoulusta 1900-luvun alkupuolelta. Porvoon museo.

Kuva 21. Kopterikuva päiväkotina toimineesta koulurakennuksesta vuodelta 2025.





ja muutostöiden jälkeen vuonna 1996 ja päättyi 2025.

Peruskorjauksessa 1996 muutettiin sisäpinnat ja tilajärjestely sivukäytävälliseksi. Rakennuksen julkisivuissa on säilyneitä alkuperäisiä elementtejä. Tärkeimpiä niistä on julkisivujen symmetrisyys. Vanhan Kuninkaantien puoleisen luoteispäädyn ensimmäisen kerroksen ikkunat ovat alkuperäisiä. Muita säilyneitä piirteitä ovat päämassan luonnonkivisokkeli, harjakatto, ikkunasommittelu sekä julkisivuverhouksen jaottelu vaakasuuntaisiin alueisiin. Toinen pieni kuisti saattaa olla alkuperäinen.

Kuva 23. Kuistien lisääminen ja muuttaminen on hämärtänyt julkisivun jäsennyttä ja symmetriaa.



Sivurakennus on rakennusrekisterissä omakotitalo, valmistumisvuosi 1919 ja kerrosala 18 m². Kartan perusteella arvioituna yksikerroksinen sivurakennus on 150 k-m². Sivurakennuksessa oli vahtimestarin asunto ja koulun keittiö.

Kuva 24. Sivurakennus.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on vaihteleva. Päiväkotipihoilla on kalliota, moreenia sekä vanhaa puutarhamaata. Asuintonteilla on moreenin ja kallion päällä puutarhamaata ja ehkä paikoin savi-, hiekka- ja hietakerroksia eikä kalliopinnan syvyys ole tiedossa.

Hulevesi

Kaava-alueella ei ole vaaraa hulevesitulvista. Alue sijaitsee vedenjakajalla eikä sen läpi johdu hulevesiä muualta.



Kuva 25. Peruskartalla vuodelta 1962 näkyy alkuperäinen ojaverkko ennen hulevesiviemärien rakentamista katujen ja puistokäytävien alle.

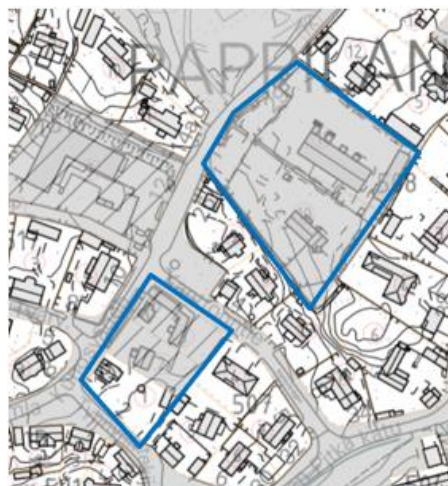
Ison päiväkodin ja sen sivurakennuksen kattosadevedet sekä vettä läpäisevien pysäköintialueiden pinnalta eteenpäin virtaava hulevesi on johdettu katualueiden hulevesiviemäriin. Ne johtavat ojaan, joka laskee Porvoonjokeen. Asuintonteilla suuri osa hulevesistä imeytyy pihapintaan, jonka vanha puutarhamaa on hyvin läpäisevää. Myös suurin osa katoille tulevasta sadevedestä on ohjattu pihaan imeytymään ja kasvillisuuden käyttöön.

Kaavamuutoksen mukaan rakentuva uusi kattopinta on hyvin pieni, joten se vaikuttaa hyvin vähän huleveden määrään. Alueen hulevedet voidaan jatkossakin imeyttää ja johdattaa hulevesiviemäriin sekä edelleen ojaan ilman, että lisääntyvästä vesimäärästä aiheutuu vaaraa eroosiosta tai hulevesitulvista ojan varrella. Kaavamääräyksellä voidaan velvoittaa imeyttämään myös ne kattosadevedet, jotka nykyisin johdetaan suoraan hulevesiviemäriin. Hulevesiselvityksen laadinta ei ole tarpeen.

Maanomistus

Entisen päiväkodin tontit ovat kaupungin omistuksessa. Kolmesta asuintontista eteläisin tontti on yksityinen ja kaksi pohjoisempaa ovat kaupungin. Kaikki rakennukset ovat yksityisomistuksessa. Molemmilla vuokratonteilla rakennusten omistajat ovat vuokraoikeuden haltijoita.

Kuva 26. Kartalla on korostettu harmaalla Kaupungin omistamat alueet ja vuokratut tontit on merkitty viivituksella. Kaava-alueen raja on sinisellä.



Kunnallistekniikka

Alueella on kunnallistekniikka valmiina Vanhalla Kuninkaantiellä ja Tynnyrintekijänmäen katualueilla.

Liikenne

Vanha Kuninkaantie on Pappilanmäen asuinalueen keskeinen asuntokatu. Se on paikoin varsin kapea keskiaikaisperäinen tie. Autoliikenne on paikallista ja ajonopeudet matalia, joten eri liikennemuodot yhdistävä sekaliikenne on toimivaa.

Palvelut

Alueen palvelut sijaitsevat lähellä ja kaupungin keskustassa.

Häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

3.2 Alueen erityispiirteet ja arvot

Vanhan Kuninkaantien varsi Pappilanmäellä on osa Suuren Rantatien valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön tiemaisemaa ja maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista aluekokonaisuutta. Tienvarren maisemakuvassa on Pappilanmäen erityispiirteinä epäsäännöllisesti sijaitsevat ja hyvin vaihtelevan kokoiset vanhat puutalot, erilaiset talousrakennukset sekä muutamat isot julkiset rakennukset. Vanha koulurakennus, joka toimi viimeksi päiväkotina, on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Pienet hirsirakenteiset asuin- ja talousrakennukset ovat autenttinen osa historiallista, jatkuvasti muuttuvaa kaupunkikuvaa. Koulun pihapuut ja yksityisten pihapuutarhojen pensasaidat, hedelmäpuut ja muutamat isot jalopuut vahvistavat tienvarren maisemassa vaikutelmaa vanhasta vehreästä asuinmiljööstä.

3.3 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Museoviraston vuonna 2009 kartoittamat merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ovat RKY-alueita. Vanha Kuninkaantie on osa Suuren Rantatien RKY-aluetta Porvoossa. Suuren Rantatien valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on osoitettu Pappilanmäellä Vanha Kuninkaantien ja Tynnyrintekijänmäen kohdalle. Kaava-alue sijoittuu Vanhan Kuninkaantien ja Tynnyrintekijänmäen varteen ja sen rakennukset ja kasvillisuus muodostavat tienvarren maisemaa. Pappilanmäki on osa maakunnallista kulttuuriympäristöä, kaupunkirakennetta, joka ympäröi Porvoon vanhaa kaupunkia ja Empirekeskustaa.



Kuva 27. Kartalla on oranssilla värillä merkitty valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja ruskealla maakunnallinen kulttuuriympäristö. Kaava-alueen osat on rajattu sinisellä.

Yleiskaava

Pappilanmäen vanha asuinalue ja kaavan osa-alueet ovat yleiskaavassa merkitty asuinpientalovaltaiseksi alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

Asemakaava

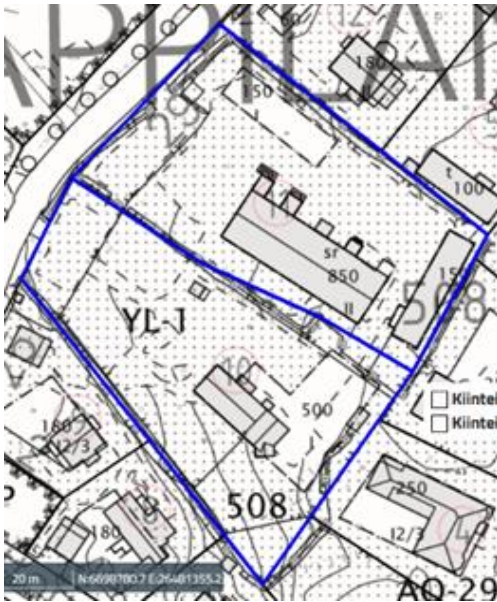
Voimassaoleva Pappilanmäen asemakaava on hyväksytty vuonna 1992. Siinä muutettiin Itäisen pitkäkadun Tynnyrintekijänmäen ja linjaa. Vanha Kuninkaantie merkittiin historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi katualueen osaksi, jota on hoidettava niin, että alueen historiallinen arvo säilyy. Yksityisten asuintonttien korttelit merkittiin erillispientalojen korttelialueiksi (AO-29). Niillä tonteille saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja ja autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/asunto. Vuoden 1992 kaavamuutos ei ottanut huomioon kaikkia olemassaolleita vanhoja rakennuksia ja se toi alueelle paljon uudisrakentamista. Vain osa vanhoista rakennuksista sai sopivan rakennusalaruudun ja laajennusmahdollisuuden. Moni vanha rakennus ei saanut rakennusala- ja tontille merkittiin uudisrakennuksen paikka eri kohtaan tai osittain vanhan rakennuksen päälle. Vain vanha koulu merkittiin säilytettäväksi (sr).

Yhtä kaava-alueen naapuritonttia varten laadittiin vuonna 1995 kaavamuutos kortteliin 507. Kaavamuutoksessa laajennettiin vanhan rakennuksen rakennusalaruutua kuistin laajennusta varten ja muutettiin talousrakennusten rakennusalojen sijaintia.

Kuva 28. Ote yleiskaavasta. Kaava-alueet on rajattu sinisellä viivalla.



Kuva 29. Ote vuoden 1992 asemakaavasta.



Päiväkotirakennukset ajantasakaavassa

Päiväkotirakennusten tontit on merkitty julkisten lähialue-lurakennusten korttelialueeksi (YL-1). Entisen koulun tontin pinta-ala on 2950 m² ja sinisen talon tontin pinta-ala on 3005 m². Vanha koulurakennus on merkitty säilytettäväksi (sr). Koulurakennuksella on rakennusoikeutta 850 k-m². Sen toteuttaminen edellyttäisi rakennuksen korottamista täysin kaksikerroksiseksi. Koulun sivurakennuksella on rakennusoikeutta ja rakennusalaruutu olemassaolevan rakennuksen mukaisesti. Uudisrakennukselle on rakennusoikeutta pihalla 150 k-m². Sinisen rakennuksen yhteydessä on rakennusoikeutta 500 k-m², josta sininen rakennus vie 200 k-m². Kaavan toteutus edellyttää mittavan lisärakennuksen rakentamista lähes kiinni vanhaan rakennukseen.

Kuva 30. Ote kaavasta päiväkotirakennusten kohdalta, Vanha Kuninkaantie 27 ja 29.



Kuva 31. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 19

Vanha Kuninkaantie 19 ajantasakaavassa

Voimassaolevassa asemakaavassa on päärakennuksella rakennusalaruutu nykyisen rakennuksen kokoinen, rakennusoikeutta 150 k-m² ja kerrosluku II. Rakennusalaruutu on täsmälleen nykyisen puolitoistakerroksisen rakennuksen kohdalla ja pinta-alaltaan 79 m². Kaavan toteuttaminen edellyttää päärakennuksen korottamista kaksikerroksiseksi. Talousrakennuksen rakennusalaruutu on kaavassa tontin samalla kullalla kuin vanha talousrakennus on, mutta rakennuksesta noin 1/5 sijaitsee rakennusalaruudun ulkopuolella naapurin tontin puolella. Talousrakennukselle on rakennusoikeutta 90 k-m². Kaavan toteuttaminen edellyttäisi vanhan talousrakennuksen purkamista ainakin osittain. Asemakaavassa on uudelle asuinrakennukselle rakennusalaruutu, rakennusoikeutta 120 k-m², kerrosluku I 2/3. Tontin pinta-ala on 877 m².



Kuva 32. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 21

Vanha Kuninkaantie 21 ajantasakaavassa

Ajantasakaavassa päärakennuksella on rakennusoikeutta 150 k-m² ja kerrosluku on II. Rakennusalaruutu on noin 110 m² ja mahdollistaa rakennuksen laajentamisen. Vanha rakennus on yksikerroksinen ja noin 75 k-m². Kaavan toteuttaminen edellyttää rakennuksen laajennusta tai korottamista. Uudelle talousrakennukselle on erillinen rakennusalaruutu ja rakennusoikeutta 40 k-m². Tontin pinta-ala on 729 m².



Kuva 33. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 23.

Vanha Kuninkaantie 23 ajantasakaavassa

Ajantasakaavassa ei ole rakennusoikeutta eikä rakennusalaruutua nykyisille talousrakennuksille eikä päärakennukselle. Sivurakennuksen pääty on katualueella. Uudelle asuinrakennukselle on rakennusalaruutu ja rakennusoikeutta 120 k-m², kerrosluku I 2/3 sekä uudelle talousrakennukselle 40 k-m². Kaavan toteuttaminen edellyttää rakennuksen purkamista. Tontin pinta-ala on 752 m².

Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla vuosina 2024–27.

Tonttijako

Osana asemakaavaa laaditaan sitova tonttijako.

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pappilanmäki, Huvikumpu kaavatyö on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 7.3.2025. Siitä lähtien se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat alueella olevan yksityisen kiinteistön omistajat, rakennusten omistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat sekä Porvoon Museo ja Lupa ja valvontavirasto. Muut osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 4).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaksi vaihtoehtoista luonnosta asemakaavaksi olivat nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-579 Pappilanmäki, Huvikumpu sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa osoitteessa Lundinkatu 8 A. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä maanomistajille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa. Luonnoksesta pyydettiin alustavat lausunnot museoviranomaiselta ja Lupa ja valvontavirastolta (LVV) ja järjestettiin työneuvottelu. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Rakennusten omistajien kanssa keskusteltiin suojelumerkinnoista ja niiden vaikutuksista.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstettiin kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus ja muu suunnittelumateriaali pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä kaava-alueen rakennusten ja maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistiin kuulutus kaupungin kotisivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itä-väylä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot Porvoon museolta ja LVV:ltä. Kunnan jäsenillä sekä osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta muistutus.

Muistutuksen tehneelle, joka sitä pyytää ja ilmoittaa osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Asiasta kuulutetaan myös kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

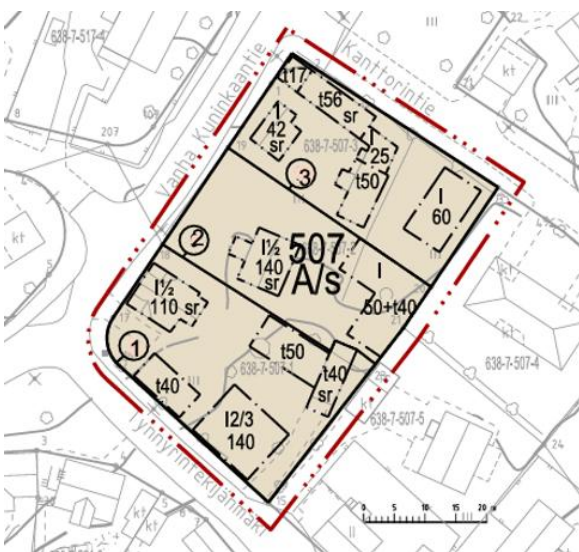
Viranomaisyhteistyö

Kaava edellyttää viranomaisneuvottelua aloitusvaiheessa. Kokouksen lisäksi tehtiin maastokatselmus ja tutustuttiin yksityisiin rakennuksiin. Luonnosvaiheessa järjestettiin työneuvottelu. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja Porvoon museolta.

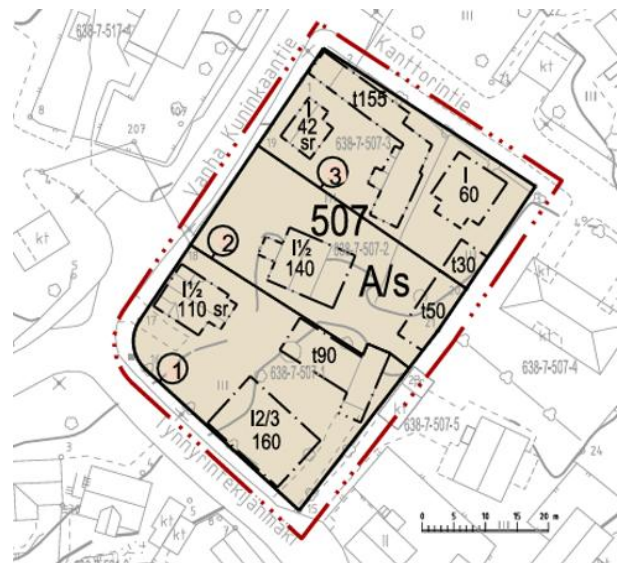
Koulun osalta pidettiin parempana vaihtoehtoa, jossa rakennusta ei saa korottaa. Sinisen päiväkotirakennuksen tontin osalta pidettiin parempana vaihtoehtoa, jossa on useampia pieniä rakennuksia ja sininen talo näkyy tielle pienten rakennusten välistä. Tässä vaihtoehdossa on helpompi järjestää ajo ja viemärointi olemassa olevassa paikassa, jolloin kasvullista pihatilaa ja puustoa säilyy eniten.

Korttelin 507 yksityisten vanhojen asuinrakennusten kohdalla tonttien jako on sama. Vaihtoehdot eroavat suojelumerkinnöissä, rakennusoikeuden määrässä ja asumiseen tai talouskäyttöön osoitetun kerrosalan jakautumisessa vanhoihin rakennuksiin tai uudisrakennuksiin. Säilyttävämpi vaihtoehto numero 1 edellyttää kaikkien Vanhan Kuninkaantien varteen sijoittuvien rakennusten säilyttämistä nykyisessä muodossaan. Pohjoisimmalla tontilla voi kunnostaa osan punamullatusta rakennuksesta asuinkäyttöön. Toisessa vaihtoehdossa, numero 2, on suojelumerkintä vain kahden tontin asuinrakennuksella. Keskimmäisen tontin asuinrakennusta voi laajentaa pihan puolelta, jotta märkätilat voidaan sijoittaa rakennuksen rungon ulkopuolelle. Palautteen perusteella kehitettiin vaihtoehtoa 1 ja suojelumääräyksiä niin, että rakennuksiin voi tehdä tyyliin sopivia muutoksia asumismukavuuden ja rakennusteknisten syiden vuoksi.

Kuva 39. Vaihtoehto 1 pienten asuintonttien kohdalta.



Kuva 36. Vaihtoehto 2 pienten asuintonttien kohdalta.



Kuva 37. Illustraatio Vaihtoehto 1



Kuva42. Illustraatio vaihtoehto 2

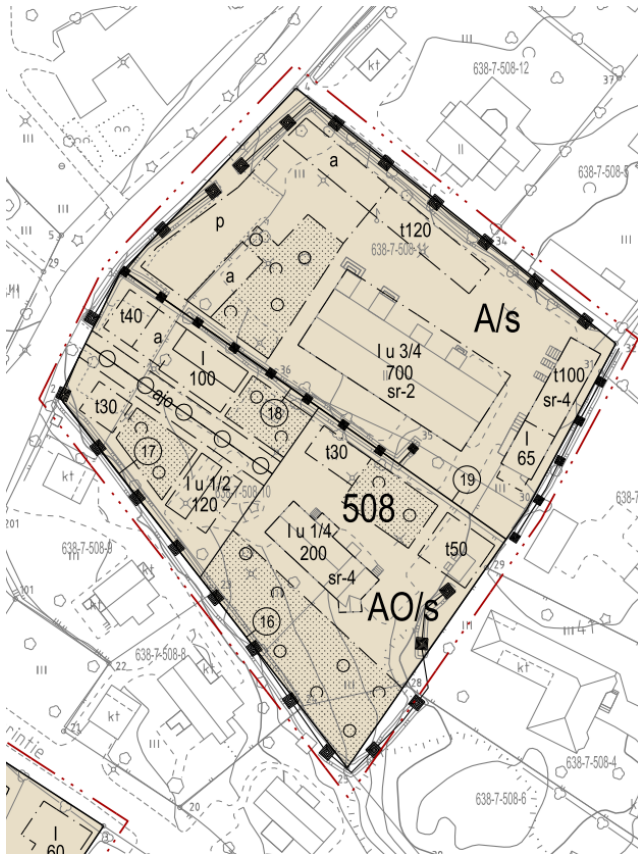


5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuotos on alueena kaksiosainen. Yksi osa koskee kahta julkisen rakennuksen tonttia isossa asuinkorttelissa. Toinen osa koskee kolmea pientä tonttia pienessä asuinpientalokorttelissa. Korttelien rajausta säilyy kaavamuuotuksessa lähes muuttumattomina. Vain pieni osa katualueesta Vanhan Kuninkaantien ja Kanttorintien risteyksessä muuttuu osaksi viereistä tonttia, jonka sivurakennus sijoittuu osittain katualueelle. Muuten ajantasakaavan katualueet eivät muutu eivätkä kuulu kaava-alueeseen. Kaavamuuotuksen alueella ei ole virkistysalueita.

5.2 Korttelialueet



Kuva 38. Ote kaavakartasta entisten päiväkotitonttien kohdalta.

Asuinrakennusten korttelialue A/s

Alun perin kouluksi rakennettu komea rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Se on kooltaan noin 3000 m². Rakennusoikeutta yhteensä 985 k-m², mikä on 165 vähemmän kuin ajantasakaavassa. Rakennustehokkuus on noin e=3.

Entinen koulurakennus on merkitty säilytettäväksi sr-1. Suojelumääräys on tiukka rakennuksen alkuperäisen ulkoasun suhteen. Kuistit ovat uusia ja niitä saa muuttaa. Rakennusoikeus on 700 k-m². Se vastaa nykyisin toteutunutta 660 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa uuden kuistin, joka on enintään 40 k-m². Rakennukseen saa sijoittaa enintään 7 asuntoa. Yläkertaan ja kellariin saa sijoittaa palvelu-, ateljee-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä asuntoja palvelevia tiloja.

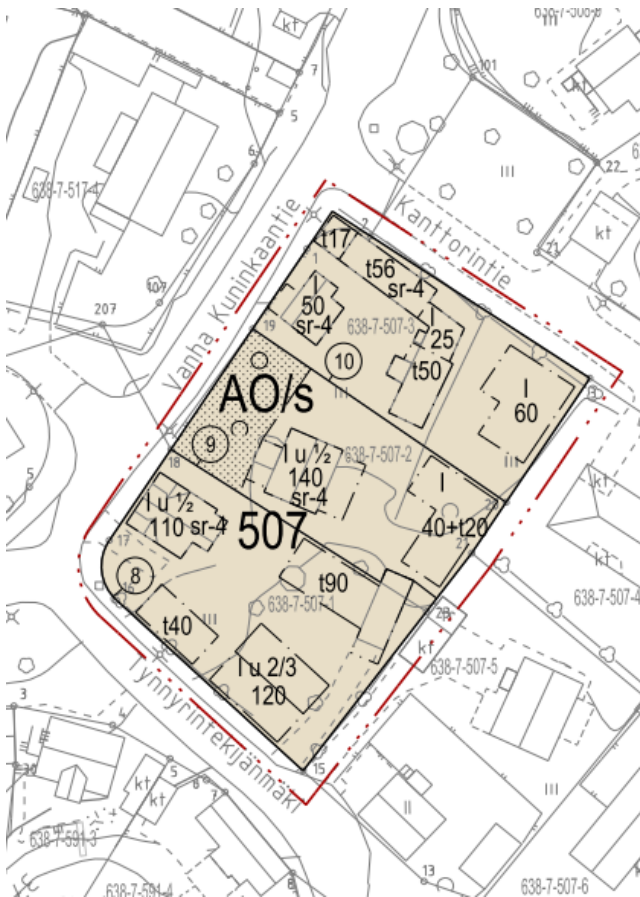
Koulun vanha talousrakennus on myös säilytettävä (sr-4). Siihen saa sijoittaa yhden asunnon sekä varasto- ja yhteistiloja. Pihalle saa rakentaa uuden talousrakennuksen 120 k-m², jotta nykyiset suositukset asumisen varastotiloista voidaan täyttää.

Asuinpientalojen korttelialueet AO/s

AO/s on erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä. Vanhat asuinrakennukset sekä yksi hirsirakenteinen talousrakennus on merkitty säilytettäväksi sr-4 merkinnällä. Sen määräyksen mukaan rakennusten ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon.

Korttelissa numero 508 Sinisen päiväkotirakennuksen iso tontti jaetaan kolmeen osaan. Vanhan rakennuksen tontti on laaja, noin 1600 m². Kiviaidan rajaama päiväkodin pysäköintialue, leikkialue ja pihan nurmikkopinnat jaetaan nykyistä ajolinjaa pitkin kahdeksi

kapeaksi tontiksi, joiden koko on noin 600 m². Vanhan rakennuksen ajoyhteys ja putkilinjat säilyvät nykyisellä paikallaan ja ovat rasitteena kahdella uudella tontilla. Näin kaikkien tonttien ajolinjat ja liittymä kadulle on yhteisiä. Uusilla tonteilla on rakennusoikeutta asumiin 100 ja 120 k-m². Kerrosluku on pienemmällä I ja isommalla I½. Talousrakennukselle on rakennusoikeutta 30 ja 40 k-m². Vanha rakennus on merkitty säilytettäväksi sr-4 ja sen rakennusoikeus vastaa nykyistä toteutunutta 200 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi uutta talousrakennusta, yhteensä 80 k-m². Rakennustehokkuus kaupungin omistamien entisten päiväkotirakennusten tonteilla on keskimäärin e=0,25.



Kuva 39. Ote kaavakartasta yksityisten pienten asuinrakennusten kohdalta.

Olemassaolevien yksityisten rakennusten tontit AO/s korttelissa numero 507 ovat kooltaan noin 750–850 m². Tonttijako muuttuu tonttien 8 ja 9 välillä siten, että vanha sivurakennus on kokonaisuudessaan tontilla no 8.

Rakennusoikeutta on osoitettu suhteessa ajan tasakaavaan ja olemassaolevien rakennusten toteutuneeseen kerrosalamäärään. Rakennustehokkuus on keskimäärin e=0,34.

Kaikki yksityiset vanhat asuinrakennukset sekä osa yhdestä sivurakennuksesta on merkitty säilytettäväksi sr-4. Näitä rakennuksia saa muuttaa ottaen huomioon rakennuksen ominaispiirteet, mutta niitä ei saa purkaa. Rakennusalat on rajattu omistajien toivomusten mukaan niin, että tonteilla 9 ja 10 on mahdollista laajentaa rakennuksia niiden ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

Korttelin 507 tontilla no 10 on moniosainen sivurakennus, jonka kohdalle on osoitettu rakennusoikeutta ja rakennusala nykyisen rakennuksen mukaan. Vanha leivintupaosa on merkitty asuin-tilaksi, hirsirakenteinen eläinsuoja säilytettäväksi talousrakennukseksi ja päädyt talousrakennuksiksi. Siten kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen osien käyttöönoton, korjaamisen ja rakennusmassan säilyttämisen kaupunkikuvassa.

Kuva 40. Havainnekuva. Lisä- ja täydennysrakentaminen on piirretty keltaisella.



5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa ajantasaiseen asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä, vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos tiivistää vähän jo rakennettua pientaloaluetta, sillä entisille päiväkotitonteille voidaan rakentaa kaksi uutta asuinpientaloa ja vanhoihin rakennuksiin kahdeksan asuntoa. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön

Kaavamuutos mahdollistaa olemassaolevien, kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden ja Vanhan Kuninkaantien varren maisema kannalta tärkeiden pienten vanhojen asuinrakennusten ja talousrakennusten sekä vanhan koulurakennuksen säilyttämisen. Kaavamuutos tukee Pappilanmäellä pienen mittakaavan säilymistä, sillä uudisrakennukset ovat kooltaan yhtä pieniä, kuin tonttien alkuperäiset rakennukset. Kaavamuutos tukee myös Pappilanmäen rakennusten vaihtelevan koordinaatiston säilymistä. Uudisrakennusten rakennusalojen koordinaatisto on samalla tavalla vaihteleva ja seuraa maaston luontaisia piirteitä sekä kiviaitojen linjoja.

Vaikutukset ekologisen kestävyyden ja ilmaston näkökulmasta

Kaava tukee olemassaolevien puurakennusten säilyttämistä, joten se tukee kaupungin ilmastotavoitteita. Ekologista kestävyyttä tukee se, että kaikki tonttien sisäiset ajolinjat ja lähes kaikki pysäköintipaikat säilyvät nykyisillä paikoilla ja uudet rakennusalat on osoitettu kohtiin, joissa ei kasva puustoa. Näin kaavamuutos mahdollistaa olemassaolevia puiden ja elollisen maaperän sekä vanhojen puutarhojen maannoksen säilyttämisen. Puin ja pensain istutettavien tontinosien merkinnät, viherkerroin sekä puiden ja pensasaitojen istutuksia koskeva kaavamääräys tukevat latvuspeittävyiden ja maisemakuvan säilymistä.

Hulevesien valumasuunnat ja hulevesien tulvareitti eivät muutu. Kaavamuutos lisää todennäköisesti huleveden imeytymistä kasvillisuuden käyttöön, sillä rakentamis- ja muutostöiden yhteydessä on hulevesi viivytettävä ja imeytettävä tontilla myös olemassaolevilta kattopinnoilta. Vähäisen uudisrakentamisen kattopinta-ala on pieni olemassaolevaan verrattuna.

Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Kaavamuutos vähentää liikennettä hiukan Vanhalla Kuninkaantiellä, sillä asumisen liikennemäärä on vähäisempi kuin päiväkodin.

Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset lapsiin

Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asunnoiksi lisää yhteisöllisen asumisen mahdollisuuksia asuinpientaloalueella. Koulun toiminta on rakennuksesta loppunut jo 1950-luvulla, joten kouluihin yleisesti liittyvä yhteisöllisyys on kadonnut alueelta jo kauan sitten. Pappilanmäellä säilyy päiväkotitontti, joten kaava ei vaikuta päivähoidossa olevien lasten olosuhteisiin.

Taloudelliset vaikutukset

Kuntataloudelle asemakaavamuutoksella on suhteellisen vähäiset vaikutukset. Kaavamuutos mahdollistaa entisten päiväkotikäytöstä tyhjiin jääneiden rakennusten myynnin,

mikä vähentää käyttö- ja kunnossapitomenoja. Tonttien myynti tai vuokraaminen lisäävät vähän kaupungin tuloja.

Asemakaavamuutos tuo vähän lisäarvoa yksityiselle kiinteistölle, sillä se antaa mahdollisuuden rakentaa uusi talousrakennus olemassaolevan asuinrakennuksen viereen. Tämä helpottaa mahdollista hallinnanjakoa. Myös vuokraoikeuden haltijat, jotka omistavat vanhoja ja osittain huonokuntoisia rakennuksia, hyötyvät kaavamuutoksesta. Kaava mahdollistaa rakennusten kunnostamisen ja laajentamisen niin, että asumismukavuus paranee. Kaavamuutos tuo vuokratonteille myös mahdollisuuden rakentaa uusi pieni asuinrakennus.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Kaavamuutos ei vaikuta nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueella on jo kunnallistekniikka, joten kaavamuutoksesta ei seuraa kunnallistekniikan rakentamisen tarpeita.

Kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen kaupunki voi myydä päiväkotikäytössä olleet rakennukset asuinkäyttöön.

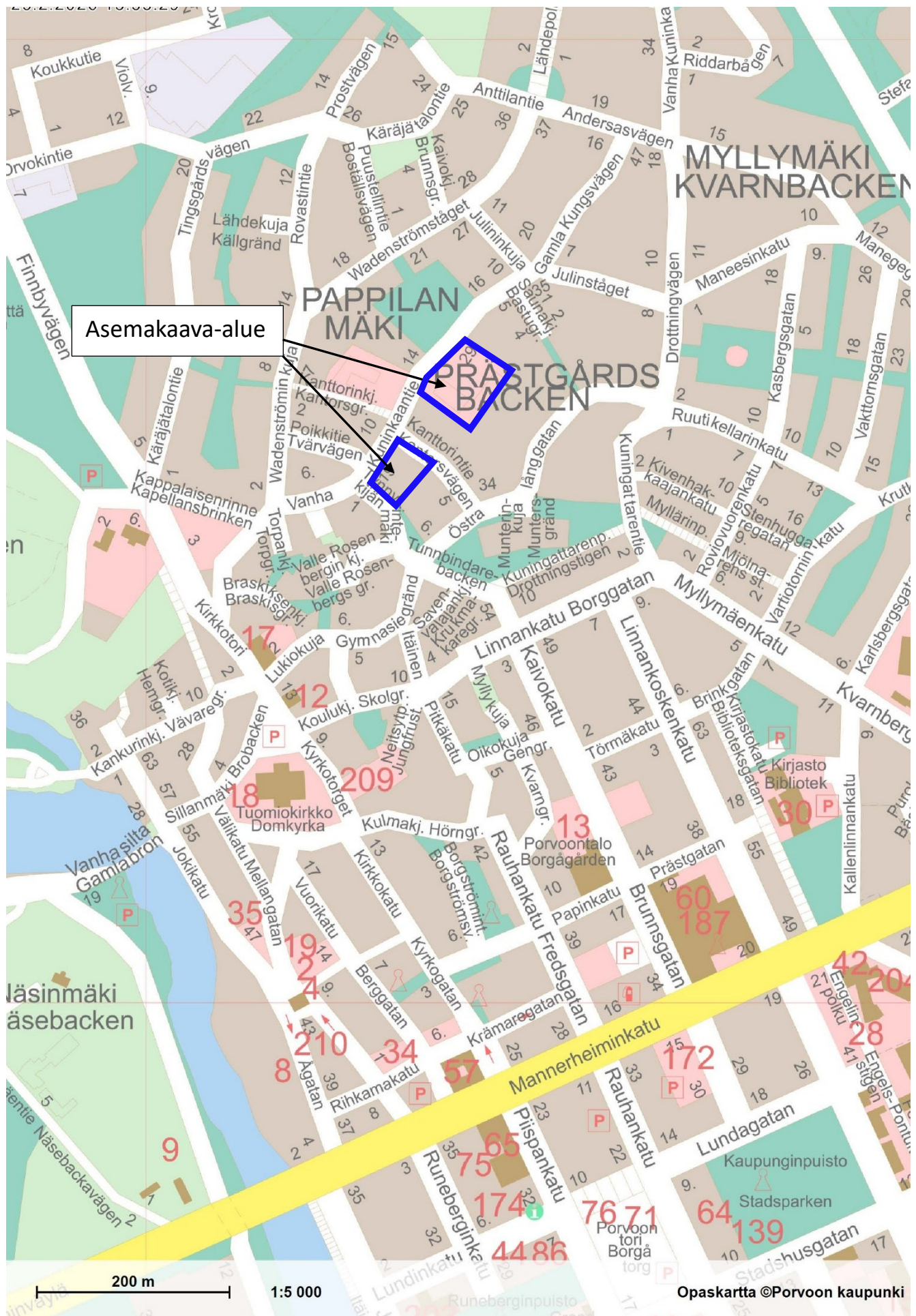
Rakennusten omistajat vastaavat asemakaavan rakentamisen toteutuksesta. Kaavan hyväksymisen jälkeen voivat yksityisten rakennusten omistajat saada rakennusluvan olemassaolevien rakennusten laajentamiseen ja muutoksiin, jotka vaativat rakentamisen lupia.

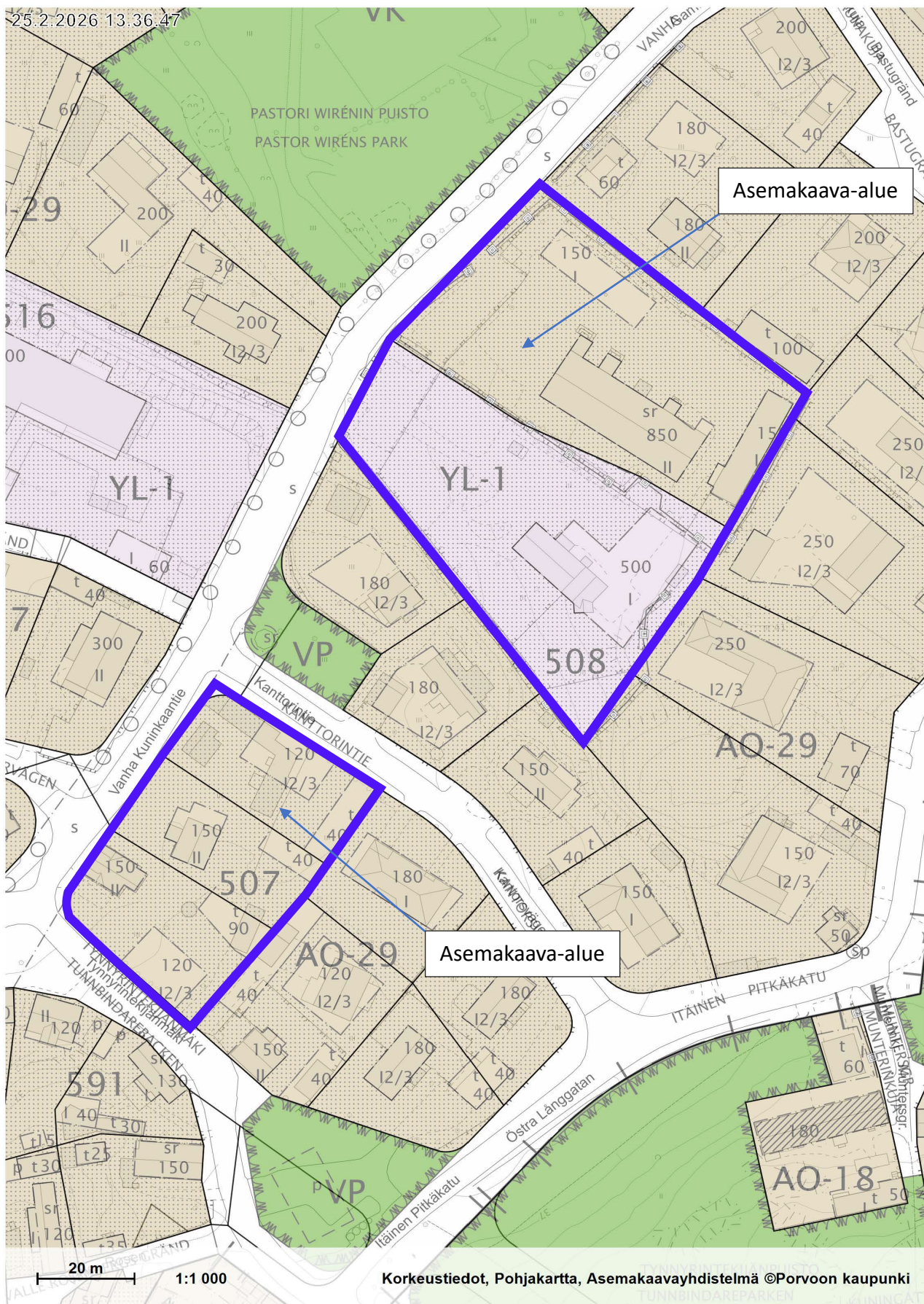
Porvoo 27.5.2026, 1.9.2026

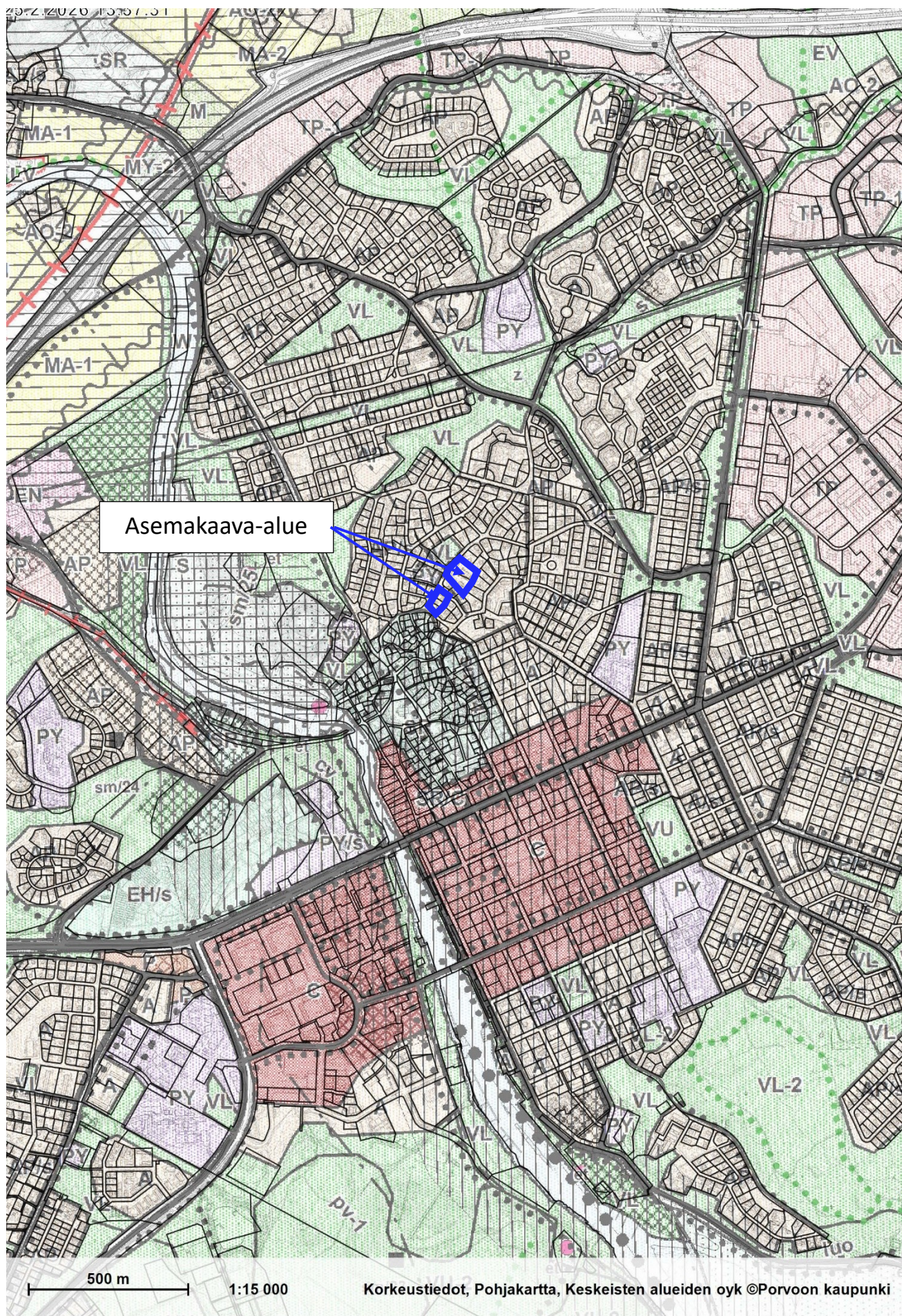
Luca de Gol
kaavoitusarkkitehti

Anne Rihetniemi-Rauh
kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö







Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4

AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu

Porvoo, kaupunginosa 7, Pappilanmäki, asemakaavamuutos

Korttelin 507 tontit 1-3 ja korttelin 508 tontit 10–11 sekä osaa Kanttorintien katualueesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja vastaa kaavoituksen kustannuksista. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2025 ja sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2026 kaavoitusohjelmaan. Kaava-alue laajeni aloitusvaiheessa kaksiosaiseksi.



1 Suunnittelualue

Alueen sijainti opaskartalla

Asemakaavan muutos koskee Pappilanmäellä kahta pientä aluetta. Toisella on kaksi tonttia, joilla toimi Huvikummun päiväkotia 2000-luvun alun vuosikymmeninä. Toisella on kolme tonttia, joilla muutamia hyvin vanhoja pieniä asuin- ja talousrakennuksia. Myös osa Kanttorintien katualueesta on mukana. Entisen päiväkodin alueen pinta-ala on noin 6000 m² ja asuintonttien noin 2500 m². Yhteensä suunnittelualue on noin 8500 m².

2 Hankkeen taustaa

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1992. Kaava on osittain vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta sekä käyttötarkoituksimerkintöjen osalta.

Korttelissa 508 ovat entiset päiväkodin rakennukset julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-1). Toi- nen vanhoista päärakennuksista on merkitty suojelta- vaksi rakennukseksi (sr). Kaikki rakennukset ovat ra- kennusalaruuduilla ja niillä on rakennusoikeutta suunnil- leen toteutuneen kerrosalan määrä. Tonttien välinen raja ei seuraa vanhan kiviaidan linjaa. Sen vuoksi ton- teilla on kohtia, joita omistaja ei voi käyttää. Rakennuk- set ovat jääneet pois päiväkotikäytöstä, eikä niille ole löytynyt muuta asemakaavan käyttötarkoituksen mu- kaista toimintaa.

Kortteli numero 507 on erillispientalojen kortteli (AO- 29). Kaavamuutos koskee yksityistä tonttia no 1 sekä kaupungin omistamia tontteja no 2 ja 3. Ne on vuokrattu rakennusten omistajille. Kaikki rakennukset ovat yksityi- sessä omistuksessa.

Tontilla no 1 on vanha puolitoistakerroksinen asuinra- kennus n.100 k-m² ja n. 40 k-m² talousrakennus, joka sijoittuu osittain naapurin tontille.

Tontilla no 2 on noin puolitoistakerroksinen asuinraken- nus noin 100 k-m² vuodelta 1929. Asemakaavassa asuinrakennukset tonteilla 1 ja 2 ovat rakennusalaruu- duilla, jolla on rakennusoikeutta 150 k-m² ja kerrosluku on II.

Tontilla no 3 on vanha yksikerroksinen kaupparakennus n.42 k-m² vuodelta 1784 sekä alun perin kievarina toi- minut yksikerroksinen asuin- ja talousrakennuksien yh- distelmä n. 150 k-m² vuodelta 1849. Nämä rakennukset ovat pääosin rakennusalan ulkopuolella ja osittain katu- alueella.

Voimassa oleva asemakaava on uhka vanhojen raken- nusten säilymiselle, sillä kaavan toteuttaminen edellyt- tää rakennusten purkamista tai muuttamista kaksiker- roksisiksi.

Kuva 2. Ilmakuva ja tonttijako.



Kuva 1. Otteet kaavakartasta.



3 Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa korttelissa 508 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL-1) käyttötarkoitus asumiseen. Erillispientalojen korttelissa 507 tonteilla 1-3 on tavoitteena muuttaa rajojen, rakennusalojen, -oikeuksien ja kerroslukujen merkintöjä niin, että vanhat rakennukset on mahdollista kunnostaa ja ottaa käyttöön, joka tukee rakennusten säilymistä.

4 Perusselvitykset

Asemakaavaan liittyvät selvitykset:

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025
- Pihojen ominaispiirteiden selvitys Vanha kuninkaantie 27 ja 29
- Selvitys rakennusten ulkonäöstä, koosta ja sijainnista kartoilla Vanha Kuninkaantie 19, 21 ja 23
- Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

Muut asemakaavaa laadittaessa hyödynnetyt selvitykset luetellaan kaavaselostuksessa.

5 Vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä, vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Kaavassa arvioidaan seuraavat vaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön
- vaikutukset ekologisen kestävyys ja ilmaston näkökulmasta
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

6 Osalliset

6.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

6.2. Naapurimaanomistajat

6.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto

6.5 Porvoon kaupungin yksiköt ja liikelaitokset

- Kaupunkikehitys: kaupunkikehityksen johto, maapolitiikka, kaupunki-infra, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto
- Liikelaitos Porvoon Vesi

6.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

6.7 Kaikki kuntalaiset

6.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

7 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen



7.1 Valmisteluvaihe

Tämä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä.

Kaavaluonnos on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, vuokraoikeuden haltijoille, naapurimaanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksesta pyydetään alustavat viranomaislausunnot.

Osalliset voivat esittää luonnoksesta mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Mielipiteen voi jättää kaupungin kirjaamoon kirjaamo@porvoo.fi, tai Porvoo-infoon, PL 23, 06101 Porvoo. Viestikenttään tai kuoreen merkintä ” AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu”.

7.2 Viranomaisneuvottelu

Asemakaava edellyttää viranomaisneuvottelua. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.3.2025. Lisäksi pidetään tarvittaessa työneuvottelu Lupa ja valvontaviraston ja Porvoon museon kanssa.

7.3 Ehdotusvaihe

Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi. Ehdotus on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, vuokraoikeuden haltijoille, naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistaan kuulutus kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot seuraavilta viranomaisista:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikelaitos Porvoon vesi.

Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen nähtävilläolon aikana.

Muistutuksen voi jättää sähköisesti kaupungin kirjaamoon kirjaamo@porvoo.fi, tai Porvoo-infoon, PL 23, 06101 Porvoo. Viestikenttään tai kuoreen merkintä ” AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu”. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen, kun hyväksyttäväksi tarkoitettu ehdotus on käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa.

7.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Ilmoitus hyväksymisestä lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti ehdotuksen nähtävillä olon aikana pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi.

7.5 Muutoksenhaku

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa vielä hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty. Asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

8 Kaavoitushankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava valmistuu vuoden 2026 aikana. Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

9 Valmistelusta vastaavat

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh. 040 489 5752, etunimi.sukunimi@porvoo.fi
Kaavoitusarkkitehti Luca de Gol puh. 040 481 4441, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys 23.2.2026

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen

Asemakaava 579Pappilanmäki, Huvikumpu

Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaksi vaihtoehtoista luonnosta asemakaavaksi ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 3.6-3.7.2026 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asetakaavat/ak-579 sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, vuokraoikeuden haltijoille ja maanomistajille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavaluonnoksista saatiin neljä alustava lausuntoa ja neljä mielipidettä. Mielipiteistä yksi saatiin yksityisiltä rakennusten ja maan omistajilta ja kolme naapureilta.

Alustava lausunto

Liikelaitos Porvoon vesi

VE2 näyttäisi paremmalta vaihtoehdolta, jos tontit 19 ja 18 voisi yhdistää yhdeksi tontiksi ja ajo/putkirasitteen osuuden merkitä "kirveenvartena" kuuluvaksi tonttiin. Tontille 19 tulee nykyiset tonttijohdot (vj ja jv) kaavassa merkittyä johtorasitetta pitkin. VE1 kiinteistön 16 nykyiset tonttijohdot jäävät kaavassa esitettyjen rakennusalojen alle. Liitoskohdat johdoille sijaitsevat Vanhalla Kuninkaantiellä ja näin ollen tontti 16 olisi hyvä saada kirveenvarsitontiksi ja tontit 17 ja 18 yhdistää yhdeksi tontiksi.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Kunnallistekniikan järjestämisestä, rasitteista ja kiinteistöjen muodostamisesta selvitettiin parhaiten toimivaa ratkaisua. Tontteja ei voi yhdistää, mutta toimivat johdot voidaan säätää, kun nykyinen ajoyhteys säilytetään ja sen vieressä olevien johtojen suunnitelman mukainen paikka merkitään rasitealueeksi. Toivottavasti johdot sijaitsevat suunnitelman mukaisessa paikassa.

Porvoon museo

Museo pitää selvityksiä laadukkaina ja riittävinä. Suunnittelualueen rakennukset ovat käyneet läpi eri vaiheita, ja monia niistä on laajennettu tai niiden julkisivuja muutettu. Rakennusten alkuperäisten ominaispiirteiden säilyneisyys on vaihtelevaa. Rakennetun ympäristön kerroksellisuus on rikasta ja on osa alueen kulttuuriympäristön arvoa. Alueella on paljon säilyttämisen arvoisia rakennuksia, mutta jotkut niistä sietäisivät myös tulevia muokkauksia paremmin.

Kaavaluonnoksen sr-merkinnälle ei ole vielä osoitettu kaavamääräyksiä. Asemakaavassa voitaisiin osoittaa yhtä suojelumerkintää useampia sr-merkintöjä määräyksineen, niin, että eri rakennusten erilaiset arvot voitaisiin huomioida paremmin sekä sallia tarvittaessa omistajille rakennusten muokkaaminen, jos se on kulttuuriympäristöarvojen kannalta mahdollista.

Korttelin 507 tontin 8 talousrakennus on arkkitehtuuriltaan vaatimaton ja kaupunkikuvassa vain vähän näkyvä. Rakennuksen säilyminen on toivottavaa, mutta sen suojeleminen ei ole kuitenkaan olemassa olevan tiedon valossa välttämätöntä.

Tontin 9 päärakennuksen säilyttäminen on perusteltua. Uudet rakenteet kuten märkätila tulisi ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan rakennusvaipan sisäpuolelle tai erilliseen uuteen rakennukseen, jos mahdollista. Mahdollisen laajentamisen vaikutukset rakennuksen arvoihin tulee selvittää ja laajentamisen ei tule merkittävästi heikentää rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä. Rakennuksen laajentamisen sallimisen ei tule olla perusteena rakennuksen suojelematta jättämiselle.

Tontilla 10 sijaitsevan päärakennuksen suojeluarvot on molemmissa luonnosversiossa huomioitu. Museo puoltaa tontin piharakennuksen suojelua ainakin osittain. Hirsirakenteisen entisen eläinsuojaosan kunto on kelvollinen ja säilymisen edellytykset hyvät ja museo katsoo, että se tulisi suojella asemakaavassa. Itäisempi hirsirakenteinen osa, jossa mahdollisesti kestikievari on sijainnut, on päässyt heikkoon kuntoon. Rakennuksen arvoja voitaisiin säilyttää osittain uudelleenkäyttämällä vanhoja käyttökelpoisia rakennusosia siltä osin, kun rakennusta ei pystytä säilyttämään. Museo pitää hyvänä, että rakennusalan määrittely tukee rakennuksen säilymistä.

Korttelissa 508 vuonna 1878 rakennettu keltainen koulurakennus ja vaaleansininen rakennus on esitetty suojeltavaksi ja muutettavaksi asuinkäyttöön molemmissa kaavaluonnosversioissa. Koulu ja piharakennus muodostavat tontille 22 arvokkaan kokonaisuuden. Koulurakennuksen ullakon korotuksen vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin ei pystytä nähtävillä olevan aineiston perusteella arvioimaan. Muutos lisäisi rakennuksen taloudellisia hyödyntämismahdollisuuksia, mutta väistämättä heikentäisi rakennushistoriallisia arvoja. Muutoksen merkittävyyden arvioimiseksi tulisi esittää havainneaineistoa.

Uudisrakentamisen sijoittumista on tutkittu kahden eri version kautta. Pappilanmäen ominaispiirteisiin kuuluu jäsentymätön rakennusten sijoittuminen ja pienimittakaavaisuus. Molemmissa luonnosversioissa esitetyt uudet rakennuspaikat mukailevat näitä piirteitä luontevasti. Uudisrakennukset ovat kooltaan maltillisia ja sopivat ympäristön mittakaavaan. Suunnittelualueen täydennysrakentamisella on pihojen vehreyttä vähentävä vaikutus. Museo suosittelee sijoittumisen tarkastelua siten, että alueen varttuneen puuston säilyttämiselle on mahdollisimman hyvät edellytykset.

Uudisrakentamista, korjaamista ja rakennusten laajentamista alueella on tärkeää ohjata ympäristöön sopivaksi. Kaavan säilytettäviin rakennuksiin tehtäviä toimenpiteitä ja uudisrakentamista ohjataan erityismääräyksillä. Museo pitää määräyksiä sisällöllisesti pääosin hyvinä, mutta huomauttaa, että ilmalämpöpumppujen sijoittaminen julkisivuun tulisi ohjata tekemään pihan, ei kadun puolelle. Mikäli säilytettäville rakennuksille sallitaan laajennuksia, niiden rakentamistapaa ja sijoittumista tulee myös ohjata määräyksiin kulttuuriympäristöön sopivaksi. Rakennusosien uudelleenkäyttöön voidaan ohjata mahdollisuuksien mukaan. Kaavalle voidaan myös laatia erillinen rakentamistapaohje, joka ohjaa sitovasti kaava-alueen rakentamista.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Lausunnon johdosta korttelin 508 tontin no 19 entinen koulurakennus merkitään säilytettäväksi siten, että sen päämassa ja julkisivun yksityiskohdat on säilytettävä, mutta kuisteja voi muuttaa ja rakentaa uusi kuisti poistetun tilalle. Myös koulun talousrakennus merkitään säilytettäväksi rakennukseksi. Siihen saa sijoittaa varasto-, sauna- ja yhteistiloja. Rakennuksen entisiin asuintiloihin saa sijoittaa yhden asunnon, ja eteläpäätyyn saa rakentaa rungon ulkopuolelle laajennusosan esimerkiksi märkätiloja varten.

Erityismääräyksiin lisättiin lausunnon johdosta määräys ilmalämpöpumpun sijoittamisesta pihan puolelle.

Porvoon museon ja LVV:n kanssa järjestettiin työneuvottelu, jossa keskusteltiin kaava-alueen rakennuksille ja arvoille parhaiten sopivista Katja-asetuksen mukaisista suojelumerkinnöistä. Neuvottelussa esitettiin pienten yksityisten asuinrakennusten omistajien toivomuksia vanhojen rakennusten laajentamisesta ja muutoksista. Asuinrakennusten suojelumerkinnän sr-5 määräyksiä muotoiltiin työneuvottelussa sellaisiksi, että ne voisivat turvata rakennusten ominaispiirteiden säilymistä ja mahdollistaa omistajille riittävän asumismukavuuden.

Lupa ja valvontavirasto

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan osayleiskaavan mukaisesti. Koska kaavaluonnoksen osalta ei ole vielä vaikutuksia arvioitu, Lupa- ja valvontavirasto ei pysty ottamaan kantaa kaavan vaikutusten arviointiin. Lupa- ja valvontavirasto ottaa kantaa kaavan vaikutusten arviointiin, kun nämä on arvioitu. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Kaavahankkeen tavoitteet ja lähtökohdat (sijainti Pappilanmäen maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, sekä viereinen Vanha Kuninkaantie, RKY) ovat hyvät ja laaditut selvitykset riittäviä. Kaava-alueen sijainti on kulttuuriympäristön näkökulmasta merkittävä, joten rakentamisen ohjaus kaavamääräyksiin on siten erityisen tärkeää. Kaavaluonnoksen kaavamääräykset ohjaavat hyvin rakentamista huomioiden maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä tulee käydä ilmi, että kyseiset asemakaava-alueet rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Lupa ja valvontavirasto pitää kaavan osalta hyvänä, että rakennusalat ovat määritelty rakennuskohtaisesti.

Ominaispiirteiden selvityksen mukaan Vanha Kuninkaantie 27:ssä säilyneiden uunien sisällyttäminen suojelumääräykseen on vielä hyvä harkita.

Vaihtoehto 1 on etenkin korttelin 507 osalta parempi ja kattavampi kulttuuriympäristön näkökulmasta. Korttelin 508 tonttien 17 ja 18 osalta on Vaihtoehdossa 2 esitetty ratkaisu, jossa uudisrakennusoikeus on jaettu kahteen rakennusmassaan. Tämä on Pappilanmäen pienimittakaavaiselle alueelle luonteenomaisempi ratkaisu. Vaihtoehto 2 on entisen koulurakennuksen kannalta luontevampi ja rakennuksen arvoa paremmin säilyttävä ratkaisu.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten kohdassa erityismääräykset on otsikko säilytettävät rakennukset (sr). Kyseisen kohdan osalta suositellaan käyttämään ”julkisivun” sijaan termiä ”ulkoasu”, sillä katto on myös julkisivu. Kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön tulee arvioida ja täydentää kaavaselostukseen, josta näyttäisi puuttuvan vaikutusten arviointi. Vaikutuksia tulee arvioida asemakaava alueen vieressä olevan RKY-alueen osalta sekä myös Pappilanmäen maakunnallisen arvon kannalta. Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on säilytettävä rakennus, jota ei saa purkaa (sr). Myöhemmin lausunnossa mainittavan Ympäristöministeriön asetuksen (ns. katja asetuksen) mukaan sr merkinnän otsikko

on ”suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa”. Mikäli asemakaavassa sovelletaan katja-asetuksen mahdollistamaa poikkeamista, tulee huomioida, että maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavamerkinnöissä sr on vakiintuneesti viitannut suojeltavaan rakennukseen. Tämä tulee huomioida ja korjata vireillä olevaan kaavaan. Lupa- ja valvontavirasto pitää kuitenkin hyvänä, että kaavakartalle on merkitty asianmukaisesti rakennukset sr-merkinnällä.

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Työneuvottelu järjestettiin, kun luonnosvaiheesta oli saatu lausunnot. Vaikutukset arvioitiin ehdotusvaiheessa.

RKY on mainittu määräyksissä.

Katja-asetuksen mukaisia merkintöjä pyritään käyttämään.

Pelastusviranomaisen lausunto

Asemakaavaa muutettaessa pelastuslaitos kehottaa huomioimaan rakennusalan rajan etäisyyden naapurin tontista alueelle rakennettavien uudisrakennusten sekä laajennusten osalta. Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta. Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljä metriä tarvitaan naapurin suostumus sekä otettava huomioon Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta. Lisäksi asemakaavan alueelle mahdollistettavien uudisrakennusten välinen etäisyys on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos kaavan mahdollistavien uudisrakennusten tai rakennuksen laajennuksen jälkeen etäisyys jää alle 8 metriin naapurirakennuksesta, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. Otettava huomioon Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta. Käyttötavan muuttaminen muuhun kuin rakennusluvassa merkattuun käyttötapaan edellyttää aina uudelleen tarkastelun tilojen soveltuvuudesta mm. turvallisuuden osalta.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Olemassaolevat rakennukset sijaitsevat vanhaan tapaan tiiviisti, eikä alueella ole mahdollista noudattaa tavoitteita rakennusten paloturvallisesta kahdeksan metrin etäisyydestä. Asetus rakennusten paloturvallisuudesta on joka tapauksessa otettava huomioon rakentamisessa, eikä sitä tarvitse kirjata kaavamääräyksiin.

Mielipiteet

Rakennusten omistajien mielipiteet

Korttelin 507 kahden tontin rakennusten omistajat esittivät tapaamisissa ajatuksiaan rakennustensa korjaamisen mahdollisuuksista sekä asuttavuuden parantamisesta uusien märkätilojen ja lasikuistien rakentamisella sekä ullakon käyttöön ottamisella. Myös suojelumerkinnän (sr) vaikutuksista, laajennusten sijoittamisesta päärakennuksiin sekä uudisrakennusten sijoittamisesta keskusteltiin.

Yhden asuinrakennuksen omistajat toivoivat mahdollisuutta sijoittaa märkätila rakennuksen rungon ulkopuolelle ja makuuhuone ullakolle, mikä edellyttäisi poistumistienä toimivan ikkunan avaamista pohjoisjulkisivuun. Ajantasakaava sallii rakennuksen pidentämisen ja korottamisen kaksikerroksiseksi ja rakennusoikeutta on 150k-m² eli kaksinkertaisesti nykyisen pohjakerroksen pinta-ala. Omistaja ei halua luopua laajentamisen mahdollisuudesta, mutta hänelle riittää paljon pienempi laajentaminen, jos ullakolle saa makuuhuoneet ja märkätilat ja lasikuistin vanhan hirsirungon ulkopuolelle. Hän toivoo laajennuksen sijoittuvan puutarhan puolelle eikä Vanhan Kuninkaantien puolelle, kuten ajantasakavassa on. Ilman mahdollisuuksia rakennuksen laajentamiseen ja julkisivujen muuttamiseen omistaja pitää sr-merkintää heidän kannaltaan liian haitallisena.

Toisen asuinrakennuksen omistajat toivovat mahdollisuutta rakentaa Vanhan Kuninkaantien varren pieneen asuntoon lasikuisti ja uudet portaat katujulkisivuun. Kauppaa varten tehty ulko-ovi ja ulkoikkuna säilytettäisiin niin, että ne avautuisivat uudelle lasikuistille. Omistajat pitävät mahdollisena sivurakennuksen hirsirakenteisen vanhan eläinsuojan säilyttämistä osittain, mutta kattoon ja perustuksiin sekä sisäänkäynteihin tulee voida tehdä muutoksia. Vanha kievariosa on liian huonossa kunnossa säilytettäväksi. Omistajat pitävät hyvänä mahdollisuutta muuttaa vanha tupa asunnoksi tai rakentaa sen kohdalle vastavan kokoinen uusi asuinrakennus sekä sivurakennus hyödyntäen vanhan rakennuksen materiaalia ja riittävän hyväkuntoisia osia. Katuvarressa oleva lautarakenteinen vaja voidaan muodoltaan säilyttää korjaamalla, kun sen ovia ja sisätiloja saadaan muuttaa niin, että vaja sopii esim. polkupyörien säilyttämiseen.

Vastine ja mielipiteen vaikutus kaavaehdotukseen

Omistajien toivomusten mukaan merkitään asuinrakennukset ja piharakennuksen hyväkuntoinen osa säilytettäväksi sr-5 merkinnällä, joka sallii rakennuksen ominaispiirteisiin sopivat muutokset julkisivuihin ja vesikattoon sekä laajentamisen. Asuinrakennusten rakennusluparuudut on rajattu niin, että vanhoihin asuinrakennuksiin voidaan rakentaa nykyisen rungon ulkopuolella laajennuksia kuten kuisteja ja märkätiloja.

Yksityisen maanomistajan mielipide

Navetan (piharakennuksen) sr-merkintä ei ole sopiva, koska piharakennus on niin huonossa kunnossa, ettei suojeltavaa ole. Piharakennusten rakennusoikeus 90 neliötä on ok ja samalla rajalinja säilytetään suorana. Uuden asuinrakennuksen rakennusoikeus 160 neliötä säilyy edelleen (vaihtoehto2). Myös uuden piharakennuksen 40 neliötä (vaihtoehto1) ratkaisu on järkevä käytännön kannalta.

Vastine ja mielipiteen vaikutus kaavaehdotukseen

Omistajan toivomuksen mukaan ei vanhaa piharakennusta merkitä säilytettäväksi (sr). Tontin rajaa muutetaan kuitenkin naapurin tontilla olevan piharakennuksen päädyn

mukaisesti, sillä rakennusten tulee sijaita kokonaan omistajan omalla tontilla. Talousrakennukselle merkitään niin laaja rakennusalaruutu, että siihen mahtuu sekä uusi talousrakennus että nykyinen piharakennus kokonaisuudessaan. Rakennusoikeutta merkitään toivotun mukaisesti 90 k-m². Uuden asuinrakennuksen rakennusoikeus merkitään ajantasa-kaavan mukaisesti 120 k- m². Säilytettävän asuinrakennuksen (sr) rakennusalaruudulta siirretään ylimääräinen rakennusoikeus 40 k-m² uudelle talousrakennukselle vanhan rakennuksen viereen.

Naapurin mielipide 1

Tonttimme rajautuu entisen Huvikummun päiväkodin tonttiin. Tontillamme on käynnistetty asemakaavan muutos vuonna 2005, koska tontin rakennusoikeus poikkeaa merkittävästi ympäröivistä tonteista, rakennusten suojelumerkinnot ovat puutteelliset ja rakennusoikeus ei vastaa olemassa olevien rakennusten kerrosalamääriä. Kaavaluonnos kävi aikanaan lautakunnassa, mutta palautettiin valmisteluun. Naapurin vastustus lisärakentamiselle oli tuolloin voimakasta ja heidän suhteensa poliittisiin päätöksentekijöihin hyvät, jonka takia asia jäi odottamaan ”parempia” aikoja. Huomasimme päiväkotien tontin asemakaavamuutoksen olevan kaavoitusohjelmassa 2025 ja olimme yhteydessä kaavoittajaan selvittääksemme mahdollisuutta saada liittyä tuohon asemakaavamuutokseen. Tonttimme asemakaavan muutostarpeet ovat yhä vielä olemassa. Melko erikoisen yhteydenpidon seurauksena meille lopulta ilmoitettiin, että tämä ei ole mahdollista. Samalla asemakaavan muutokseen liitettiin viereisestä korttelista muutama tontti.

Pappilanmäen asemakaava on vuodelta 1990. Pappilanmäen rakennuskanta on hyvin heterogeeninen ja alueella on hyvin monen kokoisia ja ikäisiä rakennuksia. Alueella on merkittäviä kulttuurillisia suojeluarvoja ja osa rakennuksista on hyvinkin iäkkäitä. Pappilanmäen asemakaavassa on vain muutama suojeltu rakennus. Suojelumerkintöjen puute on näkynyt vanhojen rakennuksen purkuna. Yleensä purkuun päätyy jokin pienempi rakennus, joka kuvataan ”korjauskelvottomaksi”. Hidas, mutta tasainen rakennusten purkaminen heikentää vähitellen alueen identiteettiä ja sen suojeluarvoa kokonaisuutena. Alueen asemakaavan päivitys ei ole päässyt kaavoitusohjelmaan, mutta alueella on vuosien varrella tehty lukuisia pieniä asemakaavan muutoksia.

On melko kestävä tontti taas kerran tehdä asemakaavan muutos vain muutamalle tontille. Samat asemakaavalliset ongelmat, joita muutosalueella tarkastellaan ovat olemassa usealla muutosalueen naapuritontilla ja yleisesti laajasti koko Pappilanmäen asemakaava-alueella. Vain muutaman tontin tarkastelu asettaa maanomistajat hyvin eriarvoiseen asemaan, kun Pappilanmäen asemakaavan kokonaispäivitys ei ole edes asemakaavoituksen työohjelmassa. Asemakaava-alueen rajaaminen vain muutamiin tontteihin, eikä edes kokonaiseen kortteliin, ei kestä kriittistä tarkastelua. Muutosalueen rajaaminen muutama tonttiin käytännössä johtaa asemakaavallisten ratkaisujen tekemiseen myös naapuritonttien osalta, koska mm. lisärakentaminen rajaa naapuritonttien mahdollisen lisärakennusoikeuden sijoittamista.

Pappilanmäen asemakaava tulisi ottaa pikaisesti kaavoitusohjelmaan ja asettaa alueelle rakennuskielto rajattuna siten, että vanhojen rakennusten purkaminen ei ole mahdollista. Pappilanmäen alueen asemakaavan päivittäminen on työmääränä melko suuri nykyisen hyvin detaljoidun asemakaavoituksen työtavoilla. Alueen voisi kuitenkin jakaa korttelin tai muutaman korttelin kokoihin alueisiin, jotka voisi prioriteettiluokitella. Korttelilaajuudessa asiat voisi ja tulisi tarkastella maanomistajille tasapuolisella tavalla ja hyvän kaavoitustavan mukaisesti.

Kummassakin luonnosvaihtoehdossa on sijoitettu talousrakennuksen rakennusoikeus alle neljän metrin päähän tonttimme rajasta. Tämä rajoittaa tonttimme mahdollista

lisärakennuspaikan sijoittamista. Kaavoittajalla on ollut tiedossa suunnittelemamme lisärakennuspaikka. Luonnokset voidaan nähdä kaavoittajan aktiivisen yrityksenä rajoittaa tonttimme mahdollisuuksia. Asemakaavoittajan toiminta on räikeässä ristiriidassa lainsäädännön ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun kanssa. Alueen lisärakennusoikeuksien sijoittelu tulisi tarkastella kokonaisuutena, joka ei nykyisellä kaavarajauksella ole mahdollista. Tonttimme rajalle ei tulisi suunnitella ollenkaan lisärakennusoikeutta. Tämä rakennusoikeus voidaan helposti sijoittaa moneen paljon parempaankin paikkaan nykyisellä päiväkotitontilla.

Luonnosten mukaisella paikalla rakennusoikeuden mahdollistaman rakennuksen viemäröinti vaatii joko pumppaamot tai viemärisatelinjauksen kaikille muodostettaville tonteille, joka ei yksittäisratkaisuna kummallakaan mallilla toteutettuna ole missään mielessä resurssiviisasta.

Emme maanomistajina lähtökohtaisesti haluaisi tehdä huomautuksia, tai vaikeuttaa kaavoitusta. Kaavoittajan toiminta tässä hankkeessa ei kuitenkaan jätä vaihtoehtoja. Olemme yrittäneet lukuisia kertoja keskustella aiheesta ja löytää ratkaisuja, joilla ei heikennettäisi meidän tonttimme tulevaa lisärakentamismahdollisuutta. Kaavoittaja on aktiivisesti estänyt/päättänyt kaikki keskustelut ja ratkaisumallit aiheeseen liittyen. Kaavaluonnoksissa on nimenomaisesti pyritty heikentämään meidän tonttimme tulevaa lisärakentamismahdollisuutta. Olemme olleet ja olemme yhä avoimia rakentavalle keskustelulle aiheesta.

Naapurin mielipide 2

Pidän vaihtoehtoa 1 parempana, koska siinä tontti ei näytä tieltä (ja meiltä) katsottuna niin täyteen rakennetulta kuin toisessa vaihtoehdossa.

Pidän tätä asemakaavaselostusta todella hyvin laadittuna. Erityisesti rakennusten historian selvittely on kiinnostavaa. Olen itsekin viime aikoina yrittänyt selvittää meidän talon rakennusaikaa ja historiaa. Talon tunnetuin asukas on ollut Pastori Edwin Wiren, jonka mukaan viereinen puistokin on nimetty. Olen kuullut sellaista tarinaa, että Venäjän tsaari olisi käynyt talossa. Asemakaavaluonnoksessa olevassa Senaatin kartassa vuodelta 1873 näyttäisi olevan jo talo tällä kohdalla. Vanhassa Pappilanmäen rakennusjärjestyksen mukaisessa talonumeroinnissa talomme numero oli 16. Olisin erittäin iloinen, jos teillä olisi jotain tietoja tai vinkkejä talomme historian selvittelyyn.

Naapurin mielipide 3

Havainnekuvan perusteella vaihtoehto 1 on parempi. Siinä asettuvat korttelin 508 uudisrakennukset Vanhalla Kuninkaantieltä katsottuna peräkkäin ja ajo pohjoisreunaan. Se on tässä tilanteessa myös vanhan koulun osalta todennäköisesti tarkoituksenmukaisin. Korttelin 507 osalta ei ole kommentoitavaa.

Vastineet ja naapurien mielipiteiden vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Kaavoittajalla on ollut tiedossa mielipiteen 1 antaneen naapurin toivoma rakennusoikeuden nostaminen ja toive lisärakentamisen osoittamisesta kalliokummulle sekä tarve osoittaa olemassa olevalle vanhalle asuinrakennukselle se kerrosalamäärä, joka vastaa nykyistä rakennusta laajennuksineen. Mielipiteen antajan tontilla on jo ylitetty rakennusoikeuden määrä ja toivottu uudisrakennuksen paikka sijaitsee alueen korkeimmalla avokallioilla, joka on rakennuskelvoton paikka. Lisäksi mielipiteen 1 antaja toivoi uuden rakennuspaikan viemäröinnin sijoittamista kaupungin tonttien läpi, mikä olisi ollut kohtuuton rasite

kaupungin tonteille. Näillä toiveilla ei ollut edellytyksiä ottaa naapuritonttia osaksi asemakaavaa, jossa tutkitaan olemassa olevien rakennusten säilyttämistä sopivilla käyttötarkoituksmerkinnöillä ja voimassaolevan asemakaavan rakennusoikeuksien kohdentamista tämän tarkoituksen mukaisesti. Pappilanmäen alueen suojeluarvot, säilyttämisen mahdollisuudet ja kaavallinen suojelu sekä alueen maanomistajien mahdollisesti toivoma tiivistäminen ja lisärakennusoikeuksien sijoittelua on tarkoitus jossain vaiheessa tarkastella kokonaisuutena. Käynnissä oleva kaavatyö ei rajoita naapuritontin rakentamisen mahdollisuuksia. Mielipiteen johdosta korttelin 508 tontin 16 talousrakennuksen rakennusala ei sijoiteta alle 4 metrin etäisyydelle rajasta.

Porvoon museosta voi saada apua rakennusten historian selvittämiseen.

Kaavaehdotus kehitettiin korttelissa 507 vaihtoehdon no 1 pohjalta. Korttelissa 508 kehitettiin kaavaehdotuksen ratkaisu vaihtoehdon no 2 pohjalta, jotta voitiin säilyttää olemassaolevaa puustoa, puutarhamaata sekä olemassa oleva ajoyhteys ja viemärilinja, joka on osoittautunut kivisessä ja kallioisessa maassa toimivaksi.

