

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaava 475

Antinmäen eteläosa

Porvoo

Kaupunginosa 6

Korttelit 121, 122,123 ja 125 ja katualueita

Asemakaavan muutos koskee kortteleita nro 121, 122,123 ja 125 sekä katualueita kaupunginosassa 6.



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen käsittely:

Vireilletulo: Kaavoituskatsaukset 2010-15

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2019 § 176, 24.3.2020 § 43

Kaupunginhallitus 20.4.2020 § 126

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen:

Kaupunginvaltuusto 27.5.2020 §

Sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	3
Rakennettun ympäristön kehitys	3
Asukkaiden mielipiteitä lisärakentamisesta	6
Rakennusoikeus.....	8
Luonnonympäristö on vanhaa kulttuurimaisemaa	9
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	14
Maanomistus.....	14
Suunnittelutilanne, yleiskaava ja asemakaavat.....	14
Asemakaavamuutoksen tavoitteet.....	15
Vaihtoehtoja rakennusoikeuden sijoittamiseen tonteilla	16
3 KAAVARATKAISUN SUHDE YLEISKAAVAAN JA AJANTASAKAAVAAN	21
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
Viranomaisneuvottelut.....	21
Osallistuminen ja yhteistyö	21
5 KAAVARATKAISUN KUVAAUS.....	24
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	25
7 KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	27

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

PORVOO

ANTINMÄEN ETELÄOSA

Kaupunginosa 6

Korttelit 121, 122, 123, 125 sekä katu- ja puistoalueita

asemakaava no 475

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 121, 122, 123, 125 sekä katualueita kaupunginosassa 6

Kaava-alueen sijainti ja koko

Antinmäen eteläosan omakotitaloalue sijaitsee kaupungin keskustasta noin kilometrin päässä, Myllymäen koulun itäpuolella. Se on kooltaan viisi hehtaaria. Sitä rajaavat Antinmäenkatu, Ruutikellarin puisto, Werner Söderströmin katu, Mannerheiminkatu ja Teinikatu. Alueella on 43 yksityistä asuintonttia.

Kaavan tarkoitus ja merkittävyys

Kaavamutoksen tavoitteena on varmistaa vanhan omakotitaloalueen kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen sekä omaleimaisuuden säilyminen ja tutkia käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittamista tonteilla.

Alue on osa maakunnallisesti merkittävää kaupunkirakennetta, joka ympäröi Porvoon vanhaa kaupunkia ja empirekeskustaa. Ajantasakaava on vanhentunut, sillä se sallii vanhojen rakennusten purkamisen ja edellyttää tasakattoisten rakennusten rakentamista.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Alueen sijainti
- Liite 2. Ajantasa-asemakaava
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Yhteenveto kuulemisesta
- Liite 5. Illustraatio
- Liite 6. Tonttijakoyhdistelmä

Luettelo asemakaavaan liittyvistä selvityksistä

1. Rakennusten inventointi, 2015, Porvoon kaupunkisuunnittelu, Anneli Naukkarinen
2. Alueen asemakaavaehdotus vuodelta 1915, Bertel Jung
3. Alueen asemakaava vuodelta 1928, Bertel Jung
4. Alueen rakennushistorian selvitys, 2016 Porvoon kaupunkisuunnittelu, Anneli Naukkarinen
5. Rakennusalselvitys
6. Selvitys mahdollisuuksista laajentaa rakennuksia
7. Asukaskysely Antinmäen 1920-luvun pientaloalueen arvot 5-19.9.2018

1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alue osana Porvoon kaupunkirakennetta

Antinmäen omakotitaloalue sijaitsee hyvin lähellä keskustaa. Se on ensimmäisenä toteutunut osa Bertel Jungin asemakaavaluonnoksesta, joka koski kaupungin laajentamista empirekeskustan ja Vanhan Porvoon itäpuolelle. Alueen rakennustehokkuus oli keskeisen sijainnin vuoksi jo alkuperäisessä kaavassa 1920-luvulla noin 0,36. Nykyisin vastaava rakennustehokkuus on mm. Myllymäellä. Alueella on ollut asuntojen yhteydessä verstaita ja liiketiloja sekä vuokra-asuntoja.

Rakennettun ympäristön kehitys



Ensimmäisen maailmansodan jälkeen kaupungissa oli kova asuntopula. Bertel Jungin ehdotus Porvoon asemakaava-alueen laajentamiseksi hyväksyttiin vuonna 1923. Loviisaan johtavan päätien varteen oli tarkoitus sijoittaa tiiviisti rakennettuja vuokratontteja asunto- ja käsityöläiskäyttöön. Kortteleissa 121 ja 122 oli Jungin kaavaehdotuksessa reunoilla tehokkaasti rakennettavia asuintontteja, joilla asuinrakennusten rivi oli kiinni kadussa ja takapiha puutarhana. Käsityöläiskadun varrella oli käsityöläisten tontteja, joilla oli pieni vihreä etupuutarha ja asuinrakennus tontin etuosassa ja taloustiloja tontin perällä. Tonttien koko oli noin 1050 m². Ruutikellarin mäen vieressä oli "englantilaistyyllisiä" kolmekerroksisia rivitalo. Kortteleissa 123 ja 125 oli vuokra- ja liiketaloja tiiviissä umpikortteleissa. Uudisrakennuksiin haluttiin edustavaa arkkitehtuuria, sillä alue sijaitsi kaupungin tärkeän sisääntulotien varrella. Rakennuskonttori laati alueelle mallipiirustukset. Jos niitä ei käytetty, rakennuskonttori tarkasti rakennussuunnitelmat kiinnittäen erityistä huomiota rakennuksen ulkonäköön.



Omakotitalokorttelit 121 ja 122 rakentuivat nopeasti. Rakennuksista suurin osa toteutettiin huomattavasti pienempänä, kuin kaavassa oli suunniteltu. Suuren kysynnän vuoksi muutettiin korttelit 123 ja 125 jo vuonna 1924 pientalojen vuokratonteiksi ja vuokrattiin samoin ehdoin. Ruutikellarin mäen viereinen rivitalokortteli muutettiin neljäksi omakotitontiksi, jotka yhdistettiin kortteliin 121. Omakotitontteja oli siten yhteensä 43.



Kuvat 1-3: Ote Oscar Lundellin laatimasta kaupungin laajentumisalueen kartasta vuodelta 1913. Alueella oli laitumia, niittyjä ja peltoja. Ruutikellarin kumpareella kasvoi metsikkö. Östermalmissa ja Myllymäen itärinteellä oli asuinkorttelit jo 1910-luvulla.

Bertel Jungin laatima ehdotus Kaupungin asemakaavan laajentamiseksi vuodelta 1915. Karttaan on kiinnitetty kortteleiden 121 ja 122 päälle erilaisena hyväksytty kaavapiirros. Korttelit 123-125 ovat kerrostalokortteleita ja ruutikellarinmäen vieressä on englantilaistyyppinen rivitalokortteli. Myllymäellä on huvilatontteja.

Porvoon kaupungin asemakaavan laajennus, jossa korttelit 121-123 ja 125 ovat omakotitaloaluetta, hyväksyttiin vuonna 1930.

Rakennuskanta

Antinmäki on hyvin yhtenäinen, sillä rakennukset on suunniteltu ja rakennettu muutamman vuoden sisällä. Rakennuslupapiirustuksista suurin osa, 31 kpl, on päivätty vuonna 1924. Asuinrakennusten, ulkorakennusten ja laajennusten suunnittelijoina olivat paikalliset rakennusmestarit ja useissa on käytetty samoja mallipiirustuksia. Asuintalot rakennettiin pääasiassa kahdelle perheelle, mutta muutamiin tehtiin kolme tai neljäkin asuntoa. Talousrakennuksiin rakennettiin talli tai navetta, sauna, liiteri ja ulkokuone, sillä alue viemäroitiin vasta 1930-luvulla.

Alkuperäiset rakennukset ovat hirsirunkoisia, lautaverhottuja ja toinen kerros on yleensä 2/3 alemman kerroksen kerrosalasta. Rakennuksissa näkyy 1920-luvulla muotiin noussut klassismi. Niissä on pystylaudoituksia tai peiterimavuorauksia, kulmapilastereita ja pystysuuntaisia kuusiruutuista ikkunoita. Katto on mansardi- tai satulakatto. Kaksi rakennusta poikkeaa rakennustavasta, sillä toinen on 1950-luvulta ja toinen 1960-luvulta.

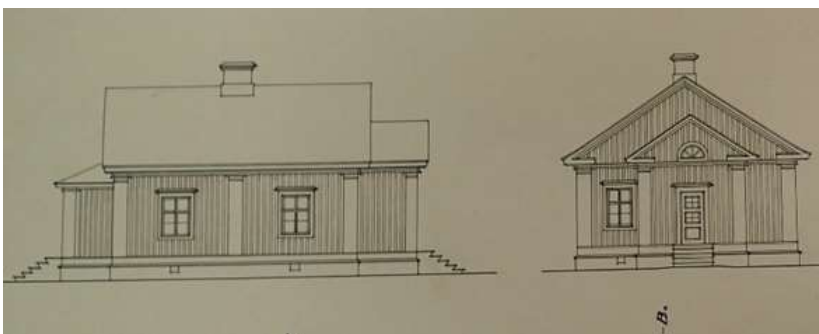
Asukkaat ovat pitäneet rakennuksista hyvää huolta ja ne ovat lähes kaikki hyvässä kunnossa. Aikojen kuluessa on rakennuksia ajanmukaistettu ja kunnostettu pääasiassa perinteisin materiaalein. Yksikään rakennus ei ole säilynyt täysin alkuperäisessä asussa. Useimpiin rakennuksiin on vuosien varrella tehty paljon pieniä muutoksia. Ikkunoita ja ovia on vaihdettu, aukotusta on muutettu, eristystä on lisätty, vuoraus on vaihdettu tai uusittu osittain tai kokonaan ja koristelutoituksia ja koristeaiheita on yksinkertaistettu. Suurempia muutoksia ja laajennuksia on tehty noin kolmasosaan rakennuksista.

Talousrakennusten rivissä tontin takarajalla on ulkoasultaan säilynyt useita alkuperäisiä talousrakennuksia. Niiden navettoja ja käymälöitä on muutettu muiksi asumisen aputiloiksi ja varastoiksi. Vuosien kuluessa on rakennettu lisää uusia autotalleja ja -katoksia sekä työtiloja.



Kuvat 4-6. Ote alkuperäisestä rakennuslupakuvasta ja kaksi mansardikattoista asuinrakennusta nykyisessä asussaan. ne ovat kooltaan noin 150 k-m².

Kuvat 7-8. Alkuperäispiirustus ja valokuva vuodelta 2018 kahden asunnon rakennuksesta, jossa on kaksi kuistia ja rakennusoikeutta käytetty noin 140 k-m².





Kuvat 9-10. Alkuperäisissä rakennuspiirustuksissa on nurkkien korostuksina pilastereita vaakasuuntaisilla profiililaudoituksella tai pystysuuntaisilla laudoituksella. Näitä ei ole säilynyt nykypäivään kuin muutama, sillä ne on korvattu yksinkertaisilla nurkkalaudoilla. Ikkunoita korostaneet profiililistat on korvattu yksinkertaisilla vuorilaudoilla.

Kuva 11. Leipurimestari Sirenin talo on kerroksen korkeampi kuin muut. Kadun varressa oli liiketiloja.



Alueella on Werner Söderströminkadunvarrella kolme muita suurempaa rakennusta 1920-luvulta. Leipurimestari Sirenin talossa oli kellarikerroksessa leipomo ja katutasossa kolme liiketilaa. Rakennusten väliin rakennettiin yksikerroksinen klassistinen loivakattoinen laajennus vuonna 1932. Tiloja muutettiin asunnoiksi 1950- ja 2000-luvulla. Hahmoltaan muista poikkeava asuinrakennus on myös hyvin loivakattoinen yksikerroksinen asuintalo 1960-luvulta.

Rakennuksiin tehdyt laajennukset



Alueella on tehty isoja laajennuksia seitsemääntoista asuinrakennukseen. Ajantasainen asemakaava edellyttää laajennuksen kytkemistä asuinrakennukseen. Perinteisesti hirsirakennuksia on laajennettu runkoa jatkamalla. Tällä tavalla on laajennettu kolmea asuinrakennusta. Korottamalla rakennusta on saatu käyttöön kolmessa asuintalossa kokonainen toinen kerros ja muutamassa iso osa toisesta kerroksesta. Korotusten yhteydessä on kahden rakennuksen ulkoasu ajanmukaistettu ja yhdessä on käytetty lähtökohtana alkuperäistä laudoitusta ja koristeaiheita.



Viiteentoista asuinrakennukseen on rakennettu huomattava laajennusosa pihan puolelle. Niistä useimmat edustavat arkitektuuriltaan selvästi vanhasta osasta erottuvaa uudemmaa rakentamistapaa. Kuusi laajennusosaa on yksikerroksisia ja kahdeksan on kaksikerroksisia – joissakin rakennuksissa on sekä yksi-, että kaksikerroksinen laajennusosa. Kuuteen mansardikattoiseen rakennukseen on tehty laajennuksena kaksikerroksinen poikkipääty. Alkuperäisissä rakennuksissa oli poikkipäätyjä vain porrashuoneina, joissa oli kulku kellariin tai yläkerran asuntoihin.

Kuvat 12-13. Ylemmässä kuvassa on pidentämällä laajennettu asuinrakennus, jossa julkisivun rakentamistapa on alkuperäinen. Alemmassa on korottamalla laajennettu rakennus, jossa julkisivun rakentamistapa uusittiin vastaamaan ajanmukaista rakennustapaa ja kattokulma loivennettiin.

Yksi rakennus on palanut. Sen hirsi-runko hyödynnettiin korjauksessa.

Kuva 14. Tässä pienessä asuinrakennuksessa on otettu ullakko käyttöön korotuksella ja julkisivussa on käytetty alkuperäistä rakentamistapaa. Vanhoja koristeaihteita ja julkisivun pintojen jakotapa on säilytetty.



Kuvat 15-19. Esimerkkejä pihan puolelle poikkipäätynä ja sivusiipinä tehdyistä laajennuksista. Ylärivissä on yksikerroksisia sivusiipiä, joissa on ajantasakaavan määräyksen mukainen hyvin loiva katto. Alarivissä on kaksikerroksisia laajennuksia poikkipäätynä.



Asukkaiden mielipiteitä lisärakentamisesta

Asukaskyselyssä kysyttiin mielipiteitä rakennuksien muutoksista tulevaisuudessa ja käyttämättömän rakennusoikeuden rakentamisesta. Asiaa koskeviin kysymyksiin saatiin 21-23 vastausta. Alkuperäisten talojen säilyttäminen sellaisina, kuin ne nyt ovat, piti tärkeänä 86 % vastaajista. Jo muutettujen talojen säilyttäminen sellaisina, kuin ne nyt ovat, piti tärkeänä 63 %. Mahdollisuus muuttaa ja laajentaa vanhoja taloja tyyliin sopivalla tavalla piti tärkeänä 74 % vastaajista. Mahdollisuutta ottaa käyttöön uutta talotekniikkaa, kuten aurinkopaneeleja ja ilma- tai maalämpöpumppuja, kannatti 90% vastaajista.

Käyttämättömän rakennusoikeuden rakentamisesta ja sijoittamisesta vanhan asuinrakennuksen yhteyteen, kytkettynä tai erikseen tai pihan perälle saatiin mielipiteitä yhdeksältätoista vastaajalta. Vaihtoehtoja ei asetettu rinnakkain toisiaan poissulkevasti.

Niihin kaikkiin voit ottaa kantaa valinnoilla: 'kyllä', 'ehkä' tai 'ei'. Vain kolmelle vastaajalle kahdestakymmenestä sopivat kaikki vaihtoehdot. Jos käyttämätöntä rakennusoi-
keutta on paljon, voi kolmen vastaajan mielestä (13%) rakentaa uuden erillisen asuin-
rakennuksen vanhan viereen. Se on ehkä sopivaa kahden (9%) mielestä ja kahdek-
santoista (78%) mielestä ei. Uuden osan rakentamista kytkettynä vanhaan piti hyvänä
15 vastaajaa (68%) ja huonona 4 vastaajaa (18%). Kolme vastaajaa (14%) valitsi
vaihtoehdon 'ehkä'.

Pihan perälle rakennettavasta asunnosta kysyttiin sekä tammikuussa, että arvokyselyn
yhteydessä syyskuussa 2018. Tammikuussa kahdeksastatoista vastanneesta kuusi
toivoi tontilleen mahdollisuutta rakentaa pieni asunto talousrakennuksen yhteyteen.
Myös syyskuussa 23 vastanneesta kuusi vastaajaa piti sitä hyvänä, kolme ehkä hy-
vänä ja neljätoista vastaajaa ei pidä hyvänä asunnon sijoittamista talousrakennusten
vyöhykkeelle.

Alueen arvot asukaskyselyn perusteella

Asukaskysely alueen arvoista tehtiin syyskuussa 2018. Kyselyyn saatiin 20 vastausta.
Kyselyyn saatujen vastausten perusteella voidaan katsoa, että alueen arvoista ollaan
varsin yksimielisiä.

Noin 90 % vastanneista pitää kaupunkikuvassa tärkeänä, että:

- Asuinrakennukset ovat kiinni katulinjassa
- Talousrakennukset ovat tontin takarajalla
- Tonteilla on iso piha ja puutarha
- Tonttien perinteinen jako eriluonteisiin alueisiin niin, että kadun lähellä ovat
asuinrakennukset, perällä ovat talousrakennukset ja keskellä tonttia ovat avoi-
met pihat ja puutarhat

Noin 75 % vastanneista pitää kaupunkikuvassa tärkeänä, että:

- Tonttien sivuilla on istutettu reunavyöhyke.
- Alueella on pääpuustona perinteiset pienet puut ja isoja puita on vain siellä
täällä.

Vastaajat olivat yksimielisiä siitä, että pihoilla on tärkeää:

- Vanhojen pihapuutarhojen hedelmäpuut ja syreenit
- Vanhojen pihapuutarhojen monilajiset nurmikot ja kukkapenkit

Noin 90 % vastaajista pitää pihoilla tärkeänä:

- Kaupunkiluonto
- Vehreys ja yksityisyyden tuntu
- Pihapuutarhojen vanhan perinteisen lajiston monimuotoisuus
- Sadevettä läpäisevät pihapinnat, jotta kasvillisuus voi säilyä rehevänä

Noin 80 % vastaajista pitää tärkeänä, että:

- Vapaata pihatilaa on paljon

Ainoastaan kysymys tonttien reunoilla olevista rehevistä istutuksista ja niiden anta-
masta näkösuojasta jakoi vastaajien mielipiteitä. Noin puolet vastaajista piti niitä tär-
keinä, viidesosa ei, ja neljäsosa piti niitä ehkä tärkeinä. Tämä vastaa jossain määrin
tilannetta tonteilla maastossa, missä noin neljäsosalla tonttien rajoista ei ole koko rajan
pituudella pensasaitaa. Vapaamuotoisissa vastauksissa tuotiin esiin pensasaitojen ja
istutusten tärkeys tonttien rajoilla, sillä niissä oli säilynyt vanhaa kasvillisuutta, oleskeli
eläimiä ja lintuja ja ne antavat alueelle vehreän kaupunkikeitaan luonnetta.

Vapaamuotoiseen kysymykseen alueen arvoista annettiin 13 vastausta. Kaavakkee-
seen valmiiksi kirjattujen arvojen lisäksi tuotiin esiin alueen arvoina, että alueella on yh-
teisöllisyyttä, turvallista, kauniita rakennuksia ja että Antinmäenkatu on rauhallinen.

Alueen inventoinnin yhteydessä muutama alueen vanhemmista asukkaista kertoi arvostavansa yhteisöllisyyttä, joka vallitsi aikaisemmin yhteisillä pihoilla ja paikoin korttelien asukkaiden kesken. Heidän mukaansa pihapuutarhojen hoito ja sadon korjuu olivat yhteistä puuhaa, johon lapsien piti osallistua. Tuotteiden jakaminen asukkaiden kesken oli tärkeää erityisesti sodan aikana ja vielä pitkään sen jälkeenkin.

Rakennusoikeus

Rakennusoikeuden määrä oli kaikilla tonteilla sama alkuperäisessä Jungin kaavassa. Siinä oli rakennuksen ala kooltaan enintään 10 x 14 metriä ja ullakolle sai rakentaa 2/3 asuintilaa. Yleiset palomääräykset edellyttivät rakentamaan alakerran kivistä, jos rakennettiin korkeampi kuin yksi kerros ja ullakkokerros. Laskemalla kerroslukumäärän ja rakennusalan tulo saadaan neliömetrimäärä 374. Kellarikerrosta ei laskettu mukaan silloinkaan. Talousrakennuksen rakennusalaruutu oli kooltaan 5 x 4 metriä tai 2 x 9 metriä.

Vuoden 1974 asemakaavamuutoksessa on asuinrakennuksen rakennusalaruudulle kirjoitettu 300 k-m². Sen lisäksi on talousrakennukselle kirjattu määräystekstiin rakennusoikeutta enintään 50 k-m² ja osoitettu kaavakartalle rakennusalaruutu pihan perälle. Tämä on yhteensä 350 k-m².

Käytetyn rakennusoikeuden määrä ei ole tarkasti tiedossa. Sitä on selvitetty rakennusrekisteristä sekä arvioimalla kartan pohjalta rakennuksien pinta-alan mukaan. Epätarkkuus kartan pohjalta tehdyssä arviossa johtuu siitä, että kartalta ei voi erottaa katoksia, parvekkeita, kellareita eikä porrashuoneita.

Käytetyn rakennusoikeuden määrän jakauma vaikuttaa suurelta: 127 – 540 k-m². Nykyisten asuinrakennuksien koko vaihtelee huomattavasti. Pienin on vain 89 k-m² ja suurin noin 380 k-m². Keskimääräinen asuinrakennuksen koko on 183 k-m². Poikkeuksen muodostaa 1920-luvulla rakennettu leipurimestari Sirenin talo, jossa oli asuntojen lisäksi leipomo ja laajennus kahvilaa varten vuodelta 1932. Se on kooltaan noin 490 k-m² ja rakennettu neljään kerrokseen, kun kellari lasketaan mukaan. Sen katutaso on kivistä, kuten ajan palomääräys vaati. Talousrakennusten koko vaihtelee välillä 29 – 143 k-m² ja on keskimäärin noin 64 k-m². Yhdeksällä tontilla vaihteittain rakennettu talousrakennuksien ja katosten yhdistelmä, joka ulottuu tontin kulmaan ja on kooltaan noin 100-150 m². Arvion mukaan rakennusoikeutta on käytetty tonteilla keskimäärin 242 k-m², mikä on noin 2/3 rakennusoikeudesta. Asuinrakennuksen rakennusoikeudesta on yhdeksällä tontilla käytetty alle puolet, eli alle 150 k-m². Vain viidellä tontilla vaikuttaa olevan koko rakennusoikeus käytetty.

Taulukko käytetystä rakennusoikeudesta tonteilla

Kuva 20. Antinmäenkadun rakennusten yläpuolelle on kirjoitettu arvio rakennusten koosta: A asuinrakennuksen ja T tontin talousrakennuksen k-m² määrä. Ensimmäinen rakennus vasemmalla (195 k-m²) oli alun perin, ennen kahta laajennusta, samankokoinen kuin rivin kolmas rakennus (90 k-m²).

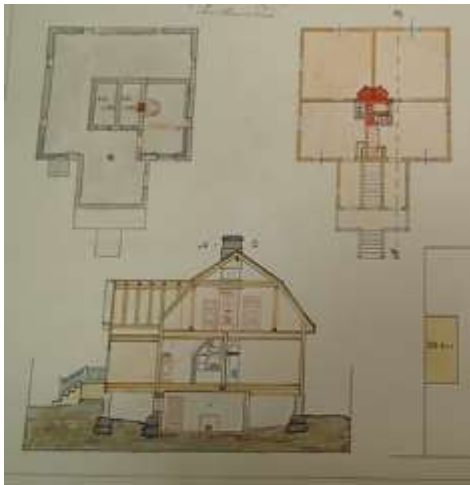
Käytetty rakennusoikeus	Tonttien lukumäärä
100-149 k-m ²	1
150-199 k-m ²	8
200-249 k-m ²	17
250-299 k-m ²	9
300-349 k-m ²	4
350-490 k-m ²	2



Asukasmäärä ja asuntojen määrä

Alueella on väestörekisterin perusteella vuoden 2018 alussa 120 asukasta. Keskimääräinen asukastiheys tonttia kohden on 2,8 henkeä ja rakennettua kerrosalaa on asukasta kohti 86,9 k-m². Tonttimaata on asukasta kohden keskimäärin 381,5 m². Asukastiheys on erittäin pieni näin keskeisellä alueella.

Asuinrakennuksiin tehtiin alun perin yleensä kaksi asuntoa, useisiin kolme ja muutamaan neljä. Eri huoneistoihin kuuluvia tiloja oli lähes jokaisessa asuinrakennuksessa päällekkäin.



Asuntoja on yhdistetty niin, että rekisterin mukaan vuonna 2018 on kahden asunnon rakennuksia kahdeksan ja kolmen asunnon rakennuksia neljä. Vuonna 2018 kaksi rakennusta luokiteltu kerrostaloiksi, koska niissä on säilytetty kaksi asuntoa päällekkäin. Rekisteriin on viety vain osa vanhojen rakennusten tiedoista ja muutoksista, joten alueella saattaa hyvin olla paljon enemmän päällekkäisiä asuntoja. Asuntojen lukumäärä on alueella nykyisin rekisterin mukaan 59. Alun perin asuntojen lukumäärä oli yli 100.

Kuva 21. Alkuperäinen rakennuslupapaperi kaksikerroksisesta rakennuksesta, jossa on alakerrassa kaksi asuntoa ja yläkerrassa yksi. Porrashuone oli julkisivun keskellä poikkipäätynä.



Luonnonympäristö on vanhaa kulttuurimaisemaa

Vanhan Porvoon itäpuoleisen kulttuurimaiseman laaksopainanteissa oli vuosisatojen ajan ollut kaupunkilaisten viljelmiä, niittyjä ja laitumia. Selänteillä kasvoivat harvat havumetsät, joissa karja laidunsi.

Asuinkorttelit alkoivat rakentua 1900-luvun alussa ennen Jungin kaavaa Myllymäen itärinteelle ja Östermalmiin selänteen niittyalueelle, jonne rakennettiin työläisten asuinalue. Antinmäen asuinalueen rakentumisvaiheessa 1920-luvulla laidunsiivat lehmät Myllymäen ja Antinmäen välisessä laaksossa. Tassaisin osa oli raivattu pelloksi ja kukkuloilla kasvoi pääasiassa harvoja lehtipuustoja ja ruutikellarin mäellä männikköä.



Kuva 22. Ote senaatinkartasta vuodelta 1873. Nykyinen Werner Söderströminkatu rakennettiin 1800-luvulla kaupungin sisääntulotieksi, joka johti nykyisen Mannerheiminkadun päähän. Kartassa näkyy Antinmäen alueella niittyjä ja peltoja sekä kukkuloilla harvoja maisemassa erottuvia puustoja. Selänteen havupuuvaltainen metsä on merkitty violetilla.

*Kuva 23. Pitäjänkartta vuodelta 1937. Asemakaava-alueen rakennetut ja suunnitellut korttelialueet on merkitty valkoisella. Keltaisella merkityt alueet ovat viljelykäytössä. Vihreällä on merkitty metsiköt. Katkoviivalla on merkitty suunniteltuja katu-
linjoja.*

Avoimen laakson eteläosaan rakennettiin 1950-luvun alussa ruotsinkielinen kansakoulu, nykyinen Myllymäen koulu. Niityillä ja koulun pihan liepeillä säilyi maatalousmaisemaan kehittyntä ketojen eliölajistoa vielä muutamien vuosikymmenien ajan kunnes laidunnus loppui. Laaksoon rakennettiin lähiliikuntapuisto ja laaja tekonurmikenttä 2010-luvulla. Sen rakennetut pinnat vähensivät paahdeympäristön biologista potentiaalia entisestään. Katuniityt hävisivät, kun ja katuniittyjä alettiin 1900-luvun loppupuolella leikata nurmikoina ja katujen rakenteita uusittiin ja pintoja asfaltoitiin.

Vanhoissa pihapuutarhoissa on hyvin suurella osalla säilytetty alkuperäinen pihatilan jako. Asuinrakennuksen lähellä on asumiseen ja oleskeluun liittynyt huvipuutarha, jossa on yhä useita syreenimajoja ja alkuperäisiä muutamien laattakivin vahvistettuja kahvittelupaikkoja. Keskellä pihaa oli tuotannollinen hyötypuutarha ja talousrakennuksen edessä arkisiin toimintoihin liittynyt talouspiha. Pääosalla tonteista erottuu yhä tämä jako huvi- ja hyötypuutarhaan sekä jossain määrin myös talouspihan piirteitä. Useilla tonteilla erottuu alkuperäinen hedelmäpuiden istutusasetelma, pihakäytävä tai sen kohta ja perennaistutusten paikka.

Kuva 24. Antinmäenkadun varrella on vuonna 1957 kuvattu katuniitty ja pihapuutarha. Kuva Porvoon museo



Kuva 25. Asuinrakennuksen lähellä kasvaa noin 100-vuotias alkuperäinen puistotsyreeni.

Pihapiireissä on eri tavoin hoidettujen kulttuuri-biotooppien mosaiikki. Maannos on luultavasti suureksi osaksi vakiintunutta vanhaa puutarhamaata, sillä 2000-luvun maarakennustapaan on toteutettu vain muutama autopaikka ja putkikäivanto. Pihapuustona on monella tontilla edelleen hedelmäpuita, jotka ovat peräisin kotitalouden hyötyistutuksista 1900-luvun alkupuolelta. Muutamalla tontilla on pyritty säilyttämään vanhat koristekasvit ja useilla tonteilla harrastetaan yhä pihaviljelyä.



Tontteja rajaavat syreeni- ja orapihlaja-aidat ovat luultavasti alkuperäisiä, sillä jo vuonna 1925 otetussa valokuvassa näkyy käsityöläiskadun varrella pensasaitaa kaikkien rakennusten välissä. Puiden inventoinnissa alueelta löytyi useita alkuperäisiä hedelmäpuuyksilöitä ja muutamia jalotsyreeniä. Niiden rungot ovat läpimitaltaan yli puoli metriä. Alueella on säilytetty myös useita alkuperäisiä kasvikantoja kirsikkapuista ja perinnekasveista, ehkä myös marjapensaista. Isokasvuisia vierasperäisiä havupuita ja kotimaisia jalopuita on istutettu muutamalle tontille ja 1960-luvulta lähtien.

Alkuperäisen maaston kukkuloilla on säilynyt joitakin kaupunkikuvallisesti merkittäviä mäntyjä. Ruutikellarin mäen männikköä hoidetaan aktiivisesti, jotta se säilyisi jatkossakin männikkönä ja aluskasvillisuus varvikkona. Antinmäenkadun eteläpäässä olleella kukkulalla kasvoi rakentamisvaiheessa pieni männikkö, josta on säilytetty pihapuina useita mäntyjä.

Asukkaiden luontohavaintojen mukaan alueen eläimistöön kuuluvat kissat, oravat, jänikset, supikoira, kettu ja perhoset sekä monet linnut. Myös rottia on ja kerran alueella seikkaili hirvi. Muutamien havaintojen mukaan siilit ovat kadonneet.

Kuva 26. Pihapiirissä erottuu yhä jako huvi- ja hyötypuutarhaan sekä talouspihaan, joka on talousrakennuksen edessä. Tässä puutarhassa kasvaa yksi Porvoon vanhimmista päärynäpuista. Pöytäryhmän alla erottuu vanha väljä kiveys.



Maisema ja kaupunkikuva

Antinmäen omakotitalot ja pihapuutarhat muodostavat selkeän ja ehjän kokonaisuuden, joka tuo esiin yhden kaupungin laajentumisvaiheen ja ajallisen kerroksen. Se sijaitsee lähellä keskustaa kokoojakadun varressa ja rajaa Myllymäen koulun aukeiden kenttien maisematilaa. Siten se on osana monen kaupunkilaisen jokapäiväistä työ- tai koulumatkaa ja koettua kaupunkimaisemaa.

Katunäkymät ovat yhtenäisiä, sillä vaaleat mansardikattoiset talot sijaitsevat varsin tasan välein ja kiinni katulinjassa. Myös niiden pihapuutarhat antavat yhtenäisen vaikutelman, sillä pensasaidat rajaavat katutilaa ja sulkevat pihat yksityisiksi tiloiksi.

Katukuva muuttui vähän Käsityöläiskadulla, kun matalat aidat sallittiin katualueen rajalle vuoden 1974 kaavassa. Antinmäenkadun katukuva muuttui kadun uudisrakentamisen myötä 2010-luvulla. Reunakivi rajaa asfaltoidun pinnan ja murskepinnat korvaavat vanhan katuniityn. Kasvillisuus tulee vähitellen valtaamaan ainakin osan murskepinnosta. Rikas vanha kasvilajisto ei palaa, ellei sen leviämistä tueta hoidolla ja 'joka-paikanlajistoa' vähennetä. Katuvarren hoito kuuluu naapuriasukkaan tehtäviin ja joillakin alueilla asukkaat kitkevät talkoilla mm. pujoa pois katuvarsilta.

Kuvat 27-30. Katunäkymä Antinmäenkadulta ja Käsityöläiskadulta talvella 2016 ja kesällä 2018.



Puistot

Mannerheiminkadun ja Werner Söderströminkadun risteyksessä on pieni puisto. Se on peräisin Jungin asemakaavan aukiosommitelmasta, jossa Mannerheiminkadun päätteenä oli Mannerheiminaukea. Puistosta suuri osa on nykyisin asfaltoitua ja vaikuttaa Käsityöläiskadun jatkeelta. Ajoyhteys on suljettu, ja aluetta käytetään pysäköintiin. Puistolla ei ole nimeä. Siellä kasvaa kaksi isoa jalavaa ja useita vaahteroita sekä joitakin pensaita. Isot puut suojaavat asuinalueita katupölyltä ja vähentävät liikenteen häiriövaikutusta. Werner Söderströmin kadun viherkaistoilla on puiston vieressä kolme isoa puuta: kaksi lehmusta ja jalava. Valtavat vanhat puut ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä, yli satavuotiaita ja vaikuttavat varsin hyväkuntoisilta.

Palvelut

Suunnittelualueella ei ole palveluja, mutta kilometrin säteellä kouluja ja keskustan sekä Tarmolan palvelut. Asuinrakennuksissa on rakennusrekisterin mukaan joitakin toimitiloja. Alkuperäisistä verstaista ja liiketiloista osa saattaa olla käytössä kotikonttoreina.

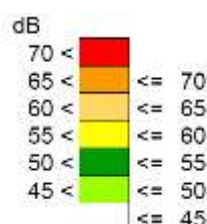
Kuvat 31-32: Ilmakuvalla näkyy puiston raja. Isot puut ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä pääkatujen risteuksen vieressä.



Häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Werner Söderströminkadun varrella liikenteen aiheuttama melu ylittää päivisin 55 dB ja häiritsee asumista kadun varressa. Asuinrakennukset suojaavat pihatiloja liikennemelulta. Mannerheiminkadulta kantautuva liikennemelu ulottuu 55 dB tasolla kahdelle eteläisimmälle tonteille. Liikenteen ei ole todettu aiheuttavan tärinää.

Kuva 33. Ote liikennemelun tasoa kuvaavasta kartasta. Asuinalueiden päiväajan ohjearvo 55 dB ylittyy keltaisesta väriyöhykkeestä alkaen. Siniset pallot merkitsevät asuinrakennuksia, jotka sijaitsevat melualueella.



Liikenne

Nykyinen katuverkko on rakentunut kaupungin laajentuessa 1900-luvun puolivälissä. Katujen välityskyky on hyvä ja kestää keskusta-alueen tiivistymisestä aiheutuvan liikenteen lisääntymisen. Mannerheiminkadulla kulkee keskimäärin 12 400 ajoneuvoa vuorokaudessa, Antinmäenkadulla 1 490 ja Werner Söderströminkadulla 6 840.

Kuva 34. Ote keskimääräisen vuorokausiliikenteen määrästä alueen läheisillä pääkaduilla vuonna 2018.



Pyörätie keskustaan ja ulkoiluyhteydet

Kevyenliikenteen yhteydet keskustaan ja työpaikka-alueille ovat erinomaiset. Mannerheiminkadulla, Werner Söderströminkadulla ja Antinmäenkadun varrella on pyörätiet. Niiltä on hyvä yhteys joen ja meren rantojen virkistysreiteille.

Pysäköintipaikat

Alueella ei ole keskitettyä pysäköintiä. Kadunvarsipysäköinti on mahdollista vain Käsityöläiskadulla. Antinmäenkadulla asukaspysäköinti edellyttäisi uutta katutilan järjestelyä. Werner Söderströminkadulla on neljä autopaikkaa entisen leipomon kohdalla, mutta ne aiheuttavat vähän vaaraa pääkadun liikenteessä. Ne voidaan ehkä kuitenkin ottaa asukaspysäköintiin. Keskustan läheisillä pientaloalueilla on tonteilla yleensä pidetty suositeltavana autopaikkamääränä 1,5 asuntoa kohden.

Kaupungin strategiaan on kirjattu tavoite vähentää yksityisautoilua. Lisäksi suunnittelualueella on arvokkaita puutarhoja, joihin ei haluta rakentaa lisää autopaikkoja. Näistä syistä voidaan vähentää tontille osoitettavien asuntokohtaisten autopaikkojen määrää. Edellytyksenä on, että tontin asuntojen määrän kasvaessa tontilla osoitetaan autopaikkatarvetta vastaavasta määrästä vähintään kaksi autopaikkaa tontilla ja loput esimerkiksi asukaspysäköintitunnuksilla Käsityöläiskadun katualueella, mikäli se on kadun pidon kannalta mahdollista ja kaupungin kuntatekniikka antaa siihen luvan ja määrittelee hinnan.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallistekniikka valmiina. Kaikilta tonteilta voidaan liittyä kaukolämpöön, sillä alueen kaduilla on kaukolämpöjohto.

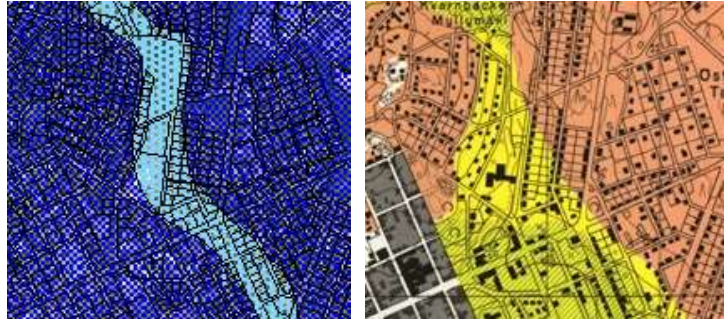
Sade- ja hulevedet

Alue ei ole pohjavesialuetta. Se on pieni osa Porvoon keskustan valuma-alueutta. Alueen maaperä sopii hyvin imeytykseen. Nykyisin lähes kaikki sadevedet imeytyvät tonttien puutarhamaihin ja läpäiseviin pintoihin. Sadevesi onkin tarpeen tonteilla, jotta vehreät puutarhat säilyvät elinvoimaisina. Werner Söderströminkadun ja Antinmäenkadun varressa osa asuinrakennusten kattojen sadevesistä on nykyisin johdettu kadulle, joista se kulkeutuu kadun sadevesikaivojen kautta Mannerheiminkadun alla olevaan päähulevesiviemäriin. Tämä sadevesiviemäri on rankkasateiden aikana jo nykyisin niin kuormittunut, että sen hulevesikuormitusta ei saa kasvattaa. Sadevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Maaperä

Maaperä on moreenia ja hiekkaa. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni sillä kohdalla, jossa sijaitsi ennen alueen rakentumista pitkän aikaa painanne ja purouoma. Laakson liepeillä on sulfaattihiekkojen ja -savien esiintymisen todennäköisyys hyvin pieni. Alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.

Kuvat 35-36. Oikealla on maaperäkartta pintamaista. Keltaisella on merkitty hiekkaa ja oranssilla moreeni. Vasemmalla kartalla näkyy happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys.



2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

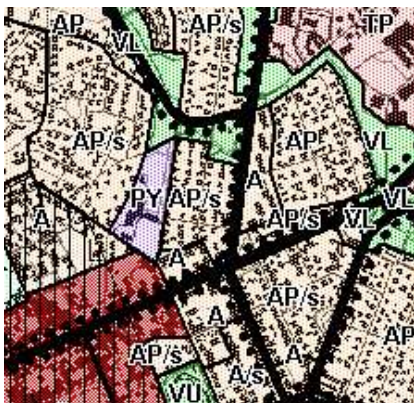
Maanomistus

Asuintontit ovat yksityisiä. Porvoon kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet.

Suunnittelutilanne, yleiskaava ja asemakaavat

Itä-Uudenmaan maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Sillä on lisämerkintä (ma/m): "Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä". Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä todetaan erheellisesti, että alue olisi rakennettu Jung&Jungin kaavan mukaan. Se on toteutettu ennen kyseisen kaavan laadintaa vuosia varhaisemman luonnoksen mukaan. Selvityksessä todetaan, että alue on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, ja koostuu 1920-luvulla rakennetuista satula- tai mansardikattoisista taloista, jotka sijaitsevat melko tiiviisti ja rajautuvat katuihin. Selvityksessä todetaan myös, että kortteleiden keskiosassa ovat puutarhat piharakennuksineen. Selvitys ei yksilöi alueen arvoja.



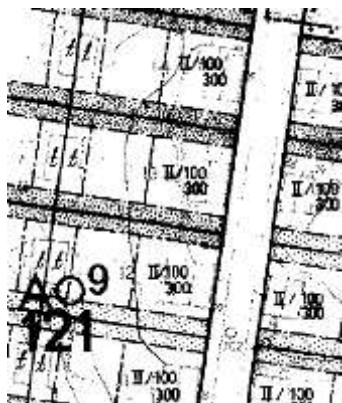
Yleiskaava vuodelta 2006

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Kaavamääräyksen mukaan on alueen suunnittelussa varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen.

Kuva 37. Ote yleiskaavasta vuodelta 2004. Antinmäen eteläosa on kuvan keskellä ja merkitty AP/s.

Asemakaava vuodelta 1974

Asemakaava on vuodelta 1974. Kaikki neljä korttelia on kahden kytketyn pientalon korttelialueita, Ao9. Rakennusoikeus on lähes sama kuin alkuperäisessä Jungin asemakaavassa: 300 k-m² asumiseen ja 50 k-m² talousrakennukseen. Asuntojen määrää tonteilla ei rajoitettu. Oikotie on osoitettu yleiselle jalankululle. Mannereiminkadun ja Werner Söderströminkadun kulmaan oli osoitettu pieni puistoalue (P). Suurin osa tonteista on suorakulmaisia, noin 42 metriä pitkiä ja noin 25,3 metriä leveitä ja kooltaan noin 1063 m². Ajantasa-asemakaava on kaavaselostuksen liite no 2.



Asuinrakennuksen rakennusalaruutu on kiinni kadun varressa ja kooltaan noin 20,5 x 17,5 metriä. Kaavamääräyksen mukaan asuinrakennus saa olla kooltaan 300 k-m², josta enintään 100 k-m² saa olla toisessa kerroksessa. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen korkeus saa olla enintään seitsemän metriä. Kattokaltevuuden tulee olla 0-15 astetta vaakatasosta lukien, eli käytännössä tasakatto. Talousrakennuksen rakennusalaruutu on kiinni tontin takarajassa ja kooltaan noin 6,2 x 17,5 metriä. Talousrakennus saa olla enintään 50 k-m² ja kolme metriä korkea. Alue rakennusalaruutujen välissä on noin 15,5 x 17,5 metriä. Tonttien sivuille on osoitettu noin 4 metriä leveä istutettava tontin osa.

Kuva 38. Ote ajantasa-asemakaavasta.

Kaavamääräyksellä edellytetään vähintään 40 m² oleskelu ja leikkialuetta asuntoa kohti. Autopaikkoja tulee olla yksi asuntoa kohden sijoitettuna joko talous tai päärakennuksen yhteyteen. Kuorma-autoja ja sitä suurempia ajoneuvoja tai koneita ei saa säilyttää tontilla. Tontit on aidattava katua vasten yhtenäisellä puu- tai pensasaidalla, jonka korkeus on 1-2 metriä.

1970-luvulla käytettiin yleisesti merkintää kytketyistä pientaloista niillä alueilla, joille haettiin tiiviimpää asutusta kuin erillispientalojen kortteleihin. Tämä mahdollisti asuntojen ja rakennusten rakentamisen toisiinsa kiinni, kuten Jungin kaava 50 vuotta aikaisemmin. Käyttämätön rakennusoikeus tulee kaavan mukaan rakentaa kiinni alkuperäiseen päärakennukseen joko jatkamalla olemassa olevaa rakennusta tai yhteisen kuistin tai sisäänkäyntikatoksen välityksellä. Laajennusten tuli olla tasakattoisia. Kaavan laatimisen hetkellä sijaitsi seitsemän vanhaa asuinrakennusta rakennusalaruutujen ulkopuolella kokonaan tai osittain. Kaksi vanhaa asuinliikerakennusta oli huomattavasti suurempia kuin kaava salli.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan pientaloalueen asemakaava on vanhentunut, koska siinä ei edellytetä alueen ominaispiirteiden eikä vanhojen rakennusten säilyttämistä. Lisäksi tonteilla on paljon rakentamatonta rakennusoikeutta, ja kaava edellyttää uudisrakennuksilta tasakattoa eikä ohjaa uudisrakennusten toteuttamista vanhaan sopeuttaen. Kaupungin ja kiinteistönomistajien tavoitteena on varmistaa alueen omaleimaisuuden sekä kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen, kun rakennusoikeutta toteutetaan. Kaavamuutoksessa tutkitaan tonteilla olevan käyttämättömän rakennusoikeuden rakentamista niin, että rakennusoikeuden määrää ei jouduta vähentämään ja alueen erilaisia arvoja säilytetään.

Asukaskyselyn vastauksissa vahvoiksi todettujen arvojen ja ammattilaisten tekemien inventointien pohjalta on tavoitteeksi asetettu edistää seuraavien kaupunkikuvallisten arvojen ja alueelle ominaisten piirteiden säilymistä:

- Vanhat rakennukset ovat arvokkaita, mutta niihin tulee voida tehdä muutoksia.

- Asuinrakennukset rajaavat katutilaa.
- Talousrakennukset ovat kiinni tontin takarajassa.
- Tontilla on perinteisesti eriluonteisia kohtia: asuinrakennuksen vieressä on oleskelupaikka 'huvipuutarha', keskellä tonttia on tuotannollinen pihapuutarha ja tontin perällä talousrakennuksen edessä on talouspiha.
- Alueella on pääpuustona perinteiset pienet hedelmäpuut ja isoja puita on vain siellä täällä.
- Hulevedet on imeytetty ja käytetty kasteluun tonteilla, jotta puutarhat ovat vehreitä.
- Vanhoissa pihapuutarhoissa on perinteisen kasvilajiston monimuotoisuutta lajirikkaissa pikkusipulien ja luonnonkasvien rikastamissa nurmikoissa ja kukkapenkeissä sekä käytävien sorapintojen kuivissa ketolaikuissa.
- Alueella on säilynyt vaikutelma 1920-luvun rakentamistavasta. Alkuperäisille asuinrakennuksilla on tyypillisiä harja- ja räystäskorkeuksia, kattokaltevuuksia, mittasuhteita, julkisivusuhteita ja jäsentelyä, materiaaleja, laudoitustapoja ja yksityiskohtien muotoilua. Nämä piirteet ovat vanhojen rakennusten arvokkaita erityispiirteitä ja tunnusomaisia alueelle.

Rakennusten muuntojoustavuus on merkittävä arvo. Vanhojen asuinrakennusten muuntojoustavuus asuntojen lukumäärän suhteen pyritään säilyttämään, koska se on alueen alkuperäinen piirre. Se on sosiaalisten olojen kannalta etu, koska se edistää eri sukupolvien yhdessä asumista ja pienten ruokakuntien yhteisöllistä asumista keskustassa. Monen ruokakunnan sijoittuminen yhteiseen pihapiiriin vahvistaa sosiaalisia suhteita ja yhteisöllisyyttä. Perinteisesti pihapuutarhan hoito ja tuotteiden jalostaminen elintarvikkeiksi hoidettiin yhteisöllisesti ja jakamistalous oli arkipäivää. Asuntojen määrän päättävät kiinteistöjen omistajat.

Porvoon kaupungin strategian mukaan on kaavatyön tavoitteena edistää energiatehokkuutta ja puurakentamista. Strategian mukaista on myös tavoite lisätä asuntojen määrää keskustassa. Jos osa lisärakentamisesta tuottaa uusia asuntoja, eikä vain yksittäisen asukkaan käytössä olevaa asuintilaa, se vähentää materiaalien ja energian kuluusta asukasta kohden.

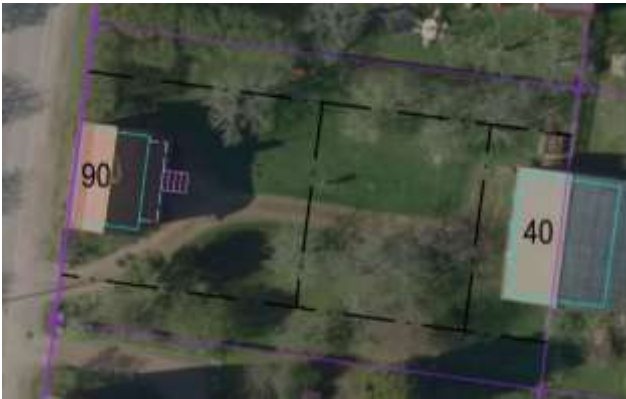
Vaihtoehtoja rakennusoikeuden sijoittamiseen tonteilla

Asukkaiden kanssa käydyissä keskusteluissa pohdittiin vanhojen rakennusten laajennusosien ja uudisrakennusten sijoittamista joko kadun varteen, tai pihan puolelle. Ensimmäisessä luonnosvaiheessa oli keskustelun pääteemana mahdollisuus rakentaa uusi asuinrakennus talousrakennuksen paikalle tai sen yhteyteen. Asukasmielipiteenä esitettiin neljäntoista tontinomistajan allekirjoittamassa kirjeessä asumisen kieltämistä talousrakennusten vyöhykkeessä. Toisaalta erillisessä kyselyssä 14 vastasi haluvansa mahdollisuuden pienen asunnon sijoittamiseen talousrakennusten yhteyteen. Seitsemän vastasi, että ei halua sitä.

Käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittamista tonteille tutkittiin kahden esimerkin avulla. Olisi ollut mahdotonta tutkia kaikkien asuinrakennusten laajennusmahdollisuudet erikseen nykyisten pohjaratkaisujen ja omistajien mahdollisten tulevaisuuden tarpeiden pohjalta.

Esimerkkientontilla A on lähes alkuperäisessä muodossa säilytetyt rakennukset: pieni kapearunkoinen asuinrakennus noin 90 k-m² sekä talousrakennus 40 k-m². Käyttämättömää rakennusoikeutta on jäljellä 220 k-m². Esimerkkientontilla B on rungoltaan syvempi asuinrakennus, jota on laajennettu pidentämällä ja osittain korottamalla. Sen alkuperäinen osa on noin 125 k-m² ja laajennus noin 65 k-m² ja nykyinen koko on noin 190 k-m². Talousrakennus on 70 k-m². Käyttämättömää rakennusoikeutta on jäljellä 90 k-m².

Selvityksen esimerkeissä on käytetty voimassaolevan asemakaavan isoa asuinrakennuksen rakennusalaruutua kadun varressa, laajaan keskeisen pihatilan rakentamattomaan alaan sekä talousrakennuksen sijoitusta pihan perälle. Tätä jakoa tutkittiin siksi, että luonnoksesta saadussa palautteessa ja usean asukkaan allekirjoittamassa kirjauksessa oli pidetty voimassaolevaa kaavaa näiltä osin hyvänä ja säilytettävänä.



Kuvat 39-40. Vasemmalla on esimerkkilot A, jolla on alkuperäiset rakennukset, noin 90 ja 40 k-m². Oikealla on esimerkkilot B, pidentämällä ja korottamalla laajennettu asuinrakennus noin 190 k-m² ja 70 k-m² kokoinen talousrakennus.

Keskeiset avoimet pihatilat ja puutarhat muodostavat vihreän yhtenäisen keitaan alueelle. Alueella on nykyisin paljon varsin hyvin säilyneitä pihapuutarhoja. Pihapuutarhoihin sitoutuu monia kaupunkirakennustaiteellisia, historiallisia, ekologisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Vain kolmella tontilla on talousrakennus tai osa asuinrakennuksesta rakennettu rakennusalaruutujen ulkopuolelle, tälle keskeiselle piha-alueelle.

Talousrakennuksen rakennusalaruutu on vanhan kaavan paikalla, mutta laajennettu tutkituissa vaihtoehdoissa koko tontin leveydelle. Rakennusoikeutta on toisessa esimerkissä osoitettu talousrakennusten osaan 100 ja toisessa 120 k-m² siksi, että talousrakennuksen laajentamiselle on ilmiselvä tarve ja laaja talousrakennus vähentää päärakennuksen laajennustarvetta. Alueella on nykyisin 21 tontin takarajalla, rakennusalaruudun ulkopuolella talousrakennuksia tai katoksia. Miljöokuva ei ole kärsinyt talousrakennuksen laajennuksista edes niillä kuudella tontilla, joilla olemassa oleva talousrakennus on kooltaan yli 100 k-m² ja ulottuu tontin sivuihin.

Luonnosvaiheen asukaspalautteessa oli korostettu uuden ja vanhan yhteen rakentamisen tärkeyttä sillä perusteella, että se estää useamman asunnon rakentamisen ja siten hallinnanjaot ja puutarhojen pienentämisen. Tämä peruste ei ole todenmukainen, sillä lähes kaikki vanhat asuinrakennukset ovat vuosikymmenien ajan olleet kahden tai useamman perheen asuttamia ja erilaisilla sopimuksilla jaettuina. Ajantasakaavakin antaa mahdollisuuden rakentaa kaksi kytkettyä pientaloa, eikä se kiellä pihatilan jakamista aidoilla. Pientalojen asuntomäärää ei ole ministeriön ohjeissa eikä kaavassa tarkasti määrätty. Asemakaavalla ei voi vaikuttaa hallinnanjakosopimuksiin.

Alueella on useita monen ruokakunnan asuinrakennuksia ja hallinnanjakosopimuksia. Mutta se ei näy miljöökuvassa, sillä pihatiloissa ei ole tilaa jakavia aitoja yhtä lukuun ottamatta. Asukastilaisuudessa 30.10.2018 korostettiin yhden perheen asuinrakennusta, mutta myös tyytyväisiä paritalon puolikkaan omistajia oli paikalla. Lisäksi kyselyvastauksissa noin kolmannes tontinomistajista toivoi mahdollisuutta rakentaa pieni asunto takarajalle.

Esimerkeissä tutkitaan käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittamista tontilla sekä yhteen, että erilliseksi rakennettuna uudisrakennuksena ja 10-70 k-m² lisärakennusta takarajalle talousrakennusten riviin.

Esimerkkitonteille A ja B sijoitettiin asuinrakennuksen rakennusosalalle ja tontin perälle talousrakennuksen rakennusosalalle yhteensä 350 k-m² rakennusoikeutta.

Vaihtoehtoja tutkittiin neljä

- 1) Alkuperäisen rakennuksen laajennus runkoa pidentämällä ja talousrakennusrivin täydentäminen
- 2) Ajantasakaavan mukaisesti yhteen rakennettu kaksikerroksinen lisäsiipi ja talousrakennusrivin täydentäminen
- 3) Vanhan rakennuksen perinteinen laajennus ja erillinen pieni rakennus samalla isolla asuinrakennuksen rakennusalaruudulla ja talousrakennusrivin täydentäminen
- 4) Vanha rakennus säilytetään sellaisenaan ja lisärakentaminen sijoitetaan erilliseen uudisrakennukseen samalla rakennusalaruudulla ja talousrakennusriviin

Esimerkkitontilla A on lähes alkuperäisessä asussa säilytetyt rakennukset: pieni kapearunkoinen asuinrakennus noin 90 k-m² sekä talousrakennus noin 40 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 220 k-m².



Kuva 41. Esimerkkitontilla A on ajantasakaavassa rakennusoikeusta asuinrakennuksen rakennusalaruudulla 300 k-m² talousrakennuksen rakennusalaruudulla 50 k-m². Tontilla on varsin alkuperäisenä säilytetty kaksikerroksinen asuinrakennus 90 k-m² ja talousrakennus 40 k-m². Useat tällaisista pienistä asuinrakennuksista olivat vuosikymmeniä kahden perheen asuintaloja.



Kuva 42. Tontin A vaihtoehto 1) Alkuperäisen rakennuksen runkoa pidennetään samanmuotoisella uudella osalla. Talousrakennusriviin rakennetaan lisää 10 neliön kokoinen vaja ja katos, joka ulottuu rajaan. Mikäli kyseessä on autokatos, se tulee rakentaa kokonaan palosuojatuksi. Toiseen tontin takanurkkaan rakennetaan 50 k-m² kokoinen yksikerroksinen talousrakennus. Se voisi olla myös asuinrakennus. Käyttämätöntä rakennusoikeutta jää näin kapearunkoisen vanhan asuintalon tontille tässä vaihtoehdossa 110 k-m².



Kuva 43. Tontin A vaihtoehto 2) Ajantasakaavan mukainen yhteen rakennettu paritalo ja takarajalle lisää 50 k-m². Tässä kuvassa on uudisosa 160 k-m² kaksikerroksinen. Jos se rakennetaan yksikerroksisena, kuten ajantasakaava sallii, se vie lähes koko rakennusalaruudun. Nykyinen kaava sallii myös vanhan rakennuksen purkamisen ja kokonaan uuden 300 k-m² kytketyn pientalon. Kun takarajalle sijoitetaan 100 k-m², on kadun puolella rakennusmassa 50 k-m² pienempi. Vanha Rakennus säilyy katukuvassa alkuperäisenä, mutta pihan puolella joudutaan sen julkisivua ja rakenteita rikkomaan yhteenrakentamisen vuoksi.



Kuva 44. Tontin A vaihtoehto 3) Vanhan rakennuksen perinteinen laajennus runkoa jatkamalla ja erillinen pieni rakennus ja takarajalle 50 k-m² lisää. Pienen erillisen rakennuksen voi sijoittaa rakennusalaruudun sisällä eri kohtiin tontin olosuhteiden ja päärakennuksen laajentamismahdollisuuksien mukaan. Jos uudisrakennus on suurempi kuin 60 k-m², se tulisi rakentaa kahteen kerrokseen. Laaja yksikerroksinen rakennus tekisi tontista toiminnallisesti huonon ja eristäisi vanhan asuinrakennuksen puutarhasta.



Kuva 45. Tontin A vaihtoehto 4) Vanha rakennus säilytetään sellaisenaan ja lisärakentaminen sijoitetaan erilliseen uudisrakennukseen samalla rakennusalaruudulla ja talousrakennusriviä täydennetään k-m². uudisrakennuksen voi kääntää toiseen suuntaan ja sijoittaa eri kohtaan rakennusalaruudun sisällä. Jos talousrakennuksen riviin voidaan sijoittaa suurempi määrä kerrosalaa, saadaan toisesta asuinrakennuksesta vastaavasti pienempi. Vanha asuinrakennus säilyy alkuperäisenä.

Esimerkkitontilla B on pidentämällä ja osittain korottamalla laajennettu satulakattoinen I 2/3 kerroksinen 190 k-m² asuinrakennus. Alkuperäinen osa on kooltaan noin 125 k-m² ja laajennus 65 k-m². Talousrakennus on 70 k-m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä 90 k-m².



Kuva 45. Tontin B vaihtoehto 1) Alkuperäisen rakennuksen runkoa on pidennetty jo aikaisemmin. Nyt sijoitetaan sen toiseen päähän noin 3 m pidennys, joka on noin 50 k-m². Talousrakennusriviin täydennetään noin 40 k-m² uudisosa, jolloin talousrakennuksessa on 110 k-m². Nyt on tontilla käytetty koko rakennusoikeus 350 k-m². Tässä vaihtoehdossa on asuinrakennuksen rakennusmassa lähes kaksinkertaistunut alkuperäisestä, ja alkuperäinen osa ei erotu enää mistään lähestymissuunnasta.

Kuvat 46-48. Tontin B vaihtoehto 2) Ajantasakaavan mukaisesti on rakennettu yhteen vanhan osan kanssa kaksikerroksinen 90 k-m² lisäsiipi. Tontin takarajalla on talousrakennus 70 k-m², joten päärakennukseen on jäljellä rakennusoikeutta 280 k-m². Pihan puoleinen uusi siipi voidaan sijoittaa eri kohtaan vanhaa rakennusta, mutta ajantasakaavan mukaan se on rakennettava kiinni vanhaan taloon. Tässä vaihtoehdossa on asuinrakennuksen rakennusmassa yli kaksinkertaistunut alkuperäisestä, ja alkuperäinen osa erottuu etelän suunnasta. Kiinnirakentaminen edellyttää isoja purkutöitä vanhassa rakennuksessa, kattomuodon muutosta ja joistakin päikkunoista menetettäviä näkymiä.



Jos tontin takarajalle sallitaan 50 k-m² lisärakennus eli yhteensä 120 k-m², on pääarakennuksen rakennusoikeus 230 k-m². Tämä rakennusoikeus riittää aiemmin toteutetun pidennyksen lisäksi porrashuoneen tapaiseen lisäosaan. Siihen voidaan sijoittaa esimerkiksi märkätilat ja portaikko. Tässä vaihtoehdossa on asuinrakennuksen rakennusmassa lähes kaksinkertaistunut alkuperäisestä, ja alkuperäinen osa erottuu etelän suunnasta. Porrashuoneen kaltainen kiinnirakentaminen edellyttää joitakin purkutöitä vanhassa rakennuksessa ja osittaista kattomuodon muutosta.



Kuva 49. Tontin B vaihtoehto 3) Vanhan rakennuksen perinteinen laajennus, joka on jo toteutettu, sekä erillinen pieni rakennus samalla asuinrakennuksen rakennusalaruudulla.

Tontin taustalla on rakennusoikeutta 70 ja kadun varrella 280 k-m². Tässä vaihtoehdossa on asuinrakennuksen rakennusmassa noin puolitoistakertainen alkuperäisestä, ja alkuperäinen osa erottuu etelän suunnasta. Erillisen rakentaminen säilyttää olevan päärakennuksen ja useimmissa tapauksissa myös pääikkunan edessä 4 metriä vapaata tilaa.

Tontilla B ei vaihtoehto 4 ole mahdollinen, sillä vanha rakennus on jo laajennettu.

Vaihtoehtojen vertailun tulos

Esimerkkien avulla voidaan todeta, miten rakennusoikeuden käyttö vaikuttaa alkuperäisen rakennuksen säilymiseen ja näkyvyyteen kaupunkikuvassa. Säilyttämisen kannalta on paras vaihtoehto se, että uudisrakennus tehdään erillisenä ja vanhaan rakennukseen tehdään vain pieni lisäosa, johon voidaan sijoittaa sitä teknisesti parantavia tiloja kuten märkätiloja. Vanhan rakennuksen säilymisen kannalta ovat varsin hyvä ratkaisu myös perinteinen rakennuksen rungon muotoinen pidennys ja osittainen korotus. Vanhan rakennuksen säilyttämisen kannalta ongelmallisin on iso laajennus, joka tehdään kytkettynä poikittaisena siipiosana. Tällainen laajennus edellyttää yleensä hyvin paljon purkamista ja se muuttaa alkuperäisen rakennuksen hahmoa voimakkaasti. Katukuvassa sen sijaan massiivinenkin pihan puolelle rakennettu lisäsiipi näkyy vain vähän silloin, kun tontin reunojen pensasaidat ovat tiiviit ja peittävät näkymän kadulta rakennuksen sivuun.

Esimerkeissä ei ole esitetty vaihtoehtoa, jossa uudisosa on toteutettu yksikerroksisena, vaikka se olisi ajantasakaavan mukaista. Laaja yksikerroksinen uudisosa on toteutuskelvoton ratkaisu, sillä se veisi lähes puolet rakennusalaruudusta. Se hankaloittaisi tontin käyttöä, johtaisi hyvin syvään rakennusrunkoon, muuttaisi vanhan rakennuksen muodon pihan puolella ja eristäisi sen puutarhasta, edellyttäisi jossain määrin vanhan talon purkamista ja sulkisi sen pohjakerroksen pihanpuoleiset pääikkunat. Noin 70 k-m² yksikerroksinen siipiosa on rakennettu kahdella tontilla. Niillä on edelleen käyttämättä noin 100 k-m², joita on vaikea sijoittaa rakennusalaruuduille.

3 KAAVARATKAISUN SUHDE YLEISKAAVAAN JA AJANTASAKAAVAAN

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Ajantasakaavaan kirjattu rakennusoikeus ei muutu, mutta sen kohdentuminen eri tonteilla on suunnattu vastaamaan nykyistä tilannetta ja suojelutavoitteita sekä omistajien näkemystä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2010.

Viranomaisneuvottelut

Viranomaisneuvottelua ei pidetty, sillä ELY-keskus ja Porvoon museo pitivät lausunto-menettelyä riittävänä.

Osallistuminen ja yhteistyö

Aloituvaiheen vuorovaikutus

Kaavatyö aloitettiin kysymällä maanomistajilta heidän toiveitaan alueen ja oman tontin kehittämisestä kirjeitse 1.6.2015. Kyselyyn saatiin 15 vastausta. Yhdeksän vastaajaa toivoi, että alue säilytetään ennallaan. Kolme vastaajaa toivoi, että alueen ilme säilytetään, kun täydennysrakentamista tehdään. Kaksi mainitsi arvokkaana alueen vehreyden ja yksi piti tärkeänä rakentamisen tyylin säilyttämistä. Rakennusoikeuden määrään otti kantaa neljä vastaajaa. Kaksi heistä esitti, että sitä ei lisätä, yksi toivoi rakennusoikeutta lisää ja yksi, että sitä vähennetään. Tonttijakoon otti kantaa kuusi vastaajaa. Neljä oli vastaan uusia tonttijakoja, yksi niiden kannalla ja yhden kanta oli epävarma. Antinmäenkadun läpiajoliikenteen katkaisemista toivoi kolme vastaajaa ja Käsityöläiskadulle ehdotettiin pihakatua sekä ajonopeuden laskemista.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus, ensimmäinen kaavaluonnos

Asemakaavaluonnos ja valmisteluun liittyvä muu materiaali olivat nähtävänä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 4.10. – 2.11.2017 palvelupiste KOMPASSissa, sekä kaupungin internetpalvelussa. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä maanomistajille sekä naapureille. Kuulutus oli kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot mm. Porvoon museolta ja ELY-keskukselta. Tiedotustilaisuus asukkaille ja tontinomistajille pidettiin 4.10.2017, klo 17.30-19.30 Myllymäen koulun ruokasalissa.

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 15 mielipidettä. Niistä 14 oli sisällöltään samoja. Lausunnonantajilla ei ollut huomauttamista kaavan sisältöön.

Yhdessä mielipiteessä toivottiin, että naapurin rajalla oleviin piharakennuksiin sallitaan enintään 80 m²:n asunto ja 40 m²:ä kylmää tilaa, rakennuksen korkeus enintään 6 m. Ja että kaikilla on sama rakennusoikeus ja autopaikat varataan tonteilta ja ettei raskaita ajoneuvoja saa pitää piholla.

Mielipiteistä 14 oli sisällöltään samoja. Niissä todetaan, että voimassa oleva asemakaava perustuu kahden kytketyn pientalon korttelialueeseen, jolloin asumisoikeutta ei saa jakaa erillisiin rakennuksiin. Muutosta, jossa asuminen sallitaan tontin perälle talusrakennusten alalle, vastustetaan. Mielipiteissä esitetään, että talusrakennuksen 50 k-m² tulee säilyttää ja sallia käyttö mm väliaikaiseen majoitukseen, mutta ei asumiseen.

Saman sisältöisissä mielipiteissä perusteluina esitetään seuraavaa: Alkuperäisessä Jungin puutarhakaupungin kaavassa oli väljät asuinkorttelit, joissa asuinrakennukset sijaitsivat kadun varressa ja talusrakennukset pihan perällä. Korttelit muodostavat yhdessä suuren puutarhan, jossa tontit ovat erotettu toisistaan kevein aidoin. Asumisen keskittäminen toiseen päähän mahdollistaa optimaalisen tontin käytön ja tontin perällä viher- ja talouskäyttö ei häiritse naapureita. Asumisen mahdollistaminen myös nykyisen talusrakennuksen alalla johtaisi liikennejärjestelyjen uudelleenarviointiin, häiritsisi naapuritontin käyttöä, johtaisi tontin jakoihin ja alueen luonteen muuttumiseen. Lisäksi kaavaluonnos mahdollistaisi asuinrakennusten lukumäärän kaksinkertaistumisen, jolloin suojeluarvot katoaisivat. Perusteluna esitetään myös se, että Helsingin hallinto-oikeus kumosi vuonna 2008 poikkeusluvan, jolla kaupunki oli sallinut asuinrakennuksen talusrakennuksen paikalle. Oikeus perusteli päätöstä siten, että rakennustalutaan yhtenäisen alueen, jossa korttelialueen keskellä sijaitsee ainoastaan talusrakennuksia, rakentamisen luonne muuttuu ja liikennejärjestelyt täytyy arvioida uudelleen.

Asukkaille lähetettiin postitse tarkennettu kysely tammikuussa 2018 mahdollisuudesta asunnon sijoittamiseen tontin takaosaan. Oli osoittautunut, että kahdella tontilla jo on asunto talusrakennuksessa ja yleisötilaisuudessa moni sanoi pitävänsä mahdollisuutta hyvänä. Kysely lähetettiin 43 tontin omistajalle ja vastauksia saatiin 21. Vastaa- jista 14 haluaa mahdollisuuden rakentaa pieni asunto tontin takaosaan. Vastaa- jista 7 ei halua tätä mahdollisuutta. Vastaja- jat jakautuivat varsin tasaisesti alueelle. Kyllä vasta- ajien tonteilla oli käytetty rakennusoikeutta keskimääräisesti hiukan enemmän kuin ei vastaajien tonteilla. Lähes kaikkien vastaajien tonteilla on vielä käyttämätöntä raken- nus- oikeutta 50-100 k-m².

Kaupunki totesi vastineessaan, että muistutuksen johdosta ei poisteta talusrakennus- ten alueelta mahdollisuutta sijoittaa asuntoa. Tätä mahdollisuutta on toivonut 14 tontin- omistajaa, heti nähtävillä olon jälkeen erilliseen kyselyyn vastanneista 21 tontinomista- jasta (eli 66% vastaajista). Lisäksi tämä mahdollisuus tukee vanhojen rakennusten säi- lyttämistä, koska se vähentää painetta rakentaa suuria laajennuksia vanhoihin päära- kennuksiin. Asumisen sijoittaminen talusrakennusten riviin ei muuta oleellisesti raken- tamisen luonnetta, sillä rakentamistavan tulee noudattaa sivurakennusten materiaaleja ja mittasuhteita. Se eikä myöskään muuta tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä sillä kaikki autotallit ja -katokset tulisi sijoittaa talusrakennuksen rakennus- alalle. Muistutuksen johdosta on kaavaluonnosta kuitenkin kehitetty niin, että tontin perälle talusrakennuk- sen yhteyteen annetaan mahdollisuus sijoittaa asuintiloja enintään 80 k-m².

Asukaskysely alueen arvoista suojelutavoitteiden asettamista varten

Alueen kaavoittaja vaihtui 1.8.2018. Uusi kaavoittaja lähetti alueen asukkaille kyselyn alueen arvoista ja tiedotteen kaavan valmistelun tilanteesta, tehdyistä selvityksistä ja maastossa viikolla 38 tapahtuvasta pihojen inventoinnista.

Asukaskysely oli avoinna kaupungin internetpalvelussa 5-19.9.2018 ja kyselykaavakkeen voi palauttaa kaupungin palvelupiste Kompassiin. Kyselyyn saatiin 20 vastausta, jotka tulivat 19 eri tontilta. Vastausprosentti tontteja kohden oli siten noin 44 %. Kyselyn tulokset julkaistiin kaupungin internetpalvelussa ja ne esitettiin asukasyhdistyksen tilaisuudessa 30.10.2018.

Kaavaehdotus

Kyselyn vastausten pohjalta tarkistettiin asemakaavan tavoitteita. Kaavaehdotuksen ratkaisut kehitettiin tarkentuneiden tavoitteiden, saatujen mielipiteiden, vastausten sekä asukastilaisuuden keskustelujen ja asiantuntijakeskustelujen pohjalta.

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus

Asemakaavaehdotus ja muu suunnitteluaineisto pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.1-16.2.2020 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä maanomistajille sekä naapureille. Kuulutus oli kaupungin internet-palvelussa www.porvoo.fi sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Porvoon museolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelujaovalta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja neljä muistutusta, joista kolme oli täsmälleen sama.

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa lisärakentamisen mahdollistamisesta perinteiseen tapaan kadun suuntaisesti, koska laajennuksen reunaehdoista on lisäksi määrätty tarkoin. Sama koskee lisärakentamisen mahdollisuutta pihan puolelle. ELY-keskus totesi, että kaavaehdotus huomioi kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun tavoitteet asianmukaisesti.

Porvoon museo esitti museoviranomaisen lausuntoa korjaus- ja muutostöistä sekä tarkennusta ulkorakennuksia koskeviin kaavamääräyksiin. Porvoon museo totesi, että kaavamuutos ja lausuntomenettely turvaavat rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon korjaus- ja muutostöissä. Kaavamääräyksiin lisättiin Porvoon museon esitysten johdosta: ”Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto” ja ”Ulkorakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäiset osat.”

Terveydensuojelujaovalta esitti että, Werner Söderströmin kadun varrelle rakennettavien rakennusten rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan tulee olla riittävä ja korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin. Esityksen johdosta asia lisättiin kaavaehdotukseen kaavamääräyksenä.

Liikelaitos Porvoon vesi ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitos eivät esittäneet muutoksia kaavaehdotukseen.

Yhteenveto muistutuksista

Yhdessä muistutuksessa kerrottiin kiinteistön yhtiöjärjestyksen mukainen kerrosal määrä ja asuntojen lukumäärä. Muistutuksen johdosta toteutunut kerrosal määrä, 390 k-m², korjattiin rakennusoikeuden määräksi kaavakarttaan teknisenä korjauksena. (Luku oli kaavaehdotuksessa 380 k-m²).

Kolmessa täsmälleen saman sisältöisessä muistutuksessa vastustettiin kaavaehdotusta perustellen sen olevan yleiskaavan vastainen ja toteutuessaan merkitsevän suojeluarvojen katoamista. Muistutuksen mukaan erilliset uudisrakennukset ja talousrakennusten yhteyteen sallittu 80 k-m² asuinkerrosalaa johtavat liikennejärjestelyjen uudelleen arvioimiseen, tonttien jakoihin, alueen luonteen muuttumiseen ja häiritsevät naapuritonttien käyttöä. Muistutuksessa esitetään, että talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 50 k-m² tulee säilyttää, eikä asuntoa tule sallia talousrakennusten yhteyteen.

Vastineessaan kaupunkisuunnittelu toteaa, että kaavamuutos vahvistaa suojeluarvojen säilymistä, sillä käyttämätön rakennusoikeus ohjataan lisärakentamiseen niin, että vanhat rakennukset, rakentamisen mittakaava ja ominaispiirteet sekä tontin rakenne säilyvät. Kaavamuutoksessa ei asuinrakennuksen rakennusalaruutu muutu. Talousrakennuksen rakennusala pihan perällä levenee oleellisesti ja syvenee viidestä metristä seitsemään metriin. Lisäksi talousrakennusten rakennusosalle voi sijoittaa käyttämätöntä rakennusoikeutta joustavasti, kuitenkin enintään 80 k-m² asumista. Tämä tukee oleellisesti vanhojen asuinrakennusten säilyttämistä. Pienen asunnon sijoittaminen talousrakennusten riviin tai vanhan päärakennuksen viereen uudisrakennuksena eivät muuta alueen luonnetta, eikä aiheuta tarvetta muuttaa liikennejärjestelyjä, eikä tonttien jakoja eivätkä häiritse naapuritonttien käyttöä. Muistutuksien johdosta ei muutettu kaavaehdotusta.

5 KAAVARATKAISUN KUVAUS

Alueen rakenne

Kaavamuutoksessa ei alueen rakenne muutu.

Mitoitus

Korttelit ovat asuinrakennusten korttelialueita ja tonteilla on rakennusoikeutta 300 + t 50 eli yhteensä 350 k-m², kuten ajantasakaavassa. Asuinrakennuksen rakennusalaruutu on kiinni kadun varressa ja kooltaan 21,0 m x noin 17,5 m. Asuintalojen kerros-luku on II. Tonteille saa sijoittaa enintään neljä asuntoa.

Kolmella tontilla on alkuperäisen kaavan mukaiset vanhat, lähes kolmikerroksiset mansardikattoiset asuinliikerakennukset. Niiden rakennusluvut on myönnetty jo ennen edellistä kaavamuutosta, jossa ei otettu huomioon kaikkia aiemmin myönnettyjä rakennus-lupia. Rakennusoikeus on nyt merkitty kaavaan toteutuneen kerrosalamäärän mukaan 380+95 ja 490+50). Myös kerros määrä on toteutuneen mukainen (2/3 I ¾ ja II 2/3).

Talousrakennuksen rakennusalaruutu on tontin takarajalla ja suorakulmaisilla tonteilla koko tontin levyinen. Se on kooltaan 7,0 m x noin 25,3 m. Talousrakennus saa olla vain yksikerroksinen ja enintään 4,5 metriä korkea ja pääosaltaan enintään 6,5 metriä syvä. Talousrakennuksen harjakorkeuden korotus on välttämätön, sillä uudet rakennusmääräykset edellyttävät paksumpia eristekerroksia ja korkeampaa tuuletustilaa rakennusten alla. Talousrakennukseen saa sijoittaa aputiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja ja enintään 80 k-m² asumista.

Perinteisenä pihapuutarhana istutettava tontinosa on osoitettu rakennusalojen väliin ja tonttien sivuille 4,0 metriä leveänä kaistana. Puutarhojen alue on rakennusalojen välillä noin 14 metriä leveä.

Autopaikkoja tulee olla yksi ja polkupyöräpaikkoja kolme asuntoa kohden.

Palvelut

Asemakaavamuutos ei vaikuta palvelujen rakentamiseen.

Liikenneverkko

Kaavamuutoksessa ei muuteta katualueita eikä liikenneverkkoa.

Tekninen huolto

Kaavamuutos ei edellytä lisärakentamista eikä muutoksia kunnallistekniikkaan. Hulevedet tulee imeyttää tonteilla, jotta pintavesimäärä Antinmäenkadulla ei kasva eikä Mannerheiminkadun hulevesiviemäri kuormitu lisää.

Tonttijako

Tonttijako ei muutu. Asemakaava-alueelle hyväksytään tonttijako asemakaavan yhteydessä. (Liite 6)

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksessa ei rakennusoikeuden määrä muutu. Kaavamuutos ei sinänsä vaikuta asukasmäärän muutoksiin, sillä ajantasakaava ei rajoita asuntojen määrää. Asemakaavamuutoksessa asuntojen lukumäärä tonttia kohden rajataan neljään. Isompia omakotitaloja on mahdollista palauttaa kahden tai kolmen asunnon rakennuksiksi. Uudisrakennuksiin ja laajennuksiin on mahdollista sijoittaa uusia asuntoja. Uudisrakentaminen ei siten välttämättä lisää pelkästään nykyisiä asuntoja palvelevia tiloja.

Tonttien yksityiset omistajat päättävät täydennysrakentamisesta ja asuntojen määrästä tonteillaan kaavan asettamissa rajoissa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos tukee rakennetun ympäristön arvojen säilymistä. Kaavalla on tutkittu käyttämättömän rakennusoikeuden sijoittaminen tonteilla siten, että alkuperäiset rakennukset, katunäkymät ja pihapuutarhat voitaisiin säilyttää.

Alkuperäiset asuinrakennukset on kaavamääräyksellä osoitettu säilytettäväksi. Mutta niitä on mahdollista laajentaa perinteisesti runkoa jatkamalla tai rakentamalla lisäosa pihan puolelle. Lisärakentaminen voidaan toteuttaa joko kytkettynä vanhaan tai erillisenä. Uudisrakennukset ja laajennukset tulee sijoittaa rakennusalaruudulle, jonka syvyys on 21 m tai talousrakennusten alueelle. Rakennusoikeuden käyttö uuteen erilliseen asuinrakennukseen on vanhojen asuinrakennusten säilymisen kannalta täällä yleensä paras vaihtoehto.

Kaava antaa hyvät mahdollisuuden säilyttää vanhat talousrakennukset. Talousrakennusten rakennusala on syvennetty noin puoli metriä ja levennetty tontin reunoilla 4 metriä niin, että se ulottuu raajoihin asti. Laajennus ei vähennä kaupunkikuvallisia eikä puutarhoihin liittyviä arvoja. Kaavan mukaan on talousrakennusten riviin mahdollista rakentaa enintään noin 170 k-m², sillä runkosyvyyden tulee olla pääosaltaan alle 6,5 metriä. Useimmilla tonteilla mahtuu nyt noin 50 k-m² lisärakennus vanhan talousra-

nuksen molemmille puolille. Jos vanhan, noin 60 k-m² kokoisen kapearunkoisen talousrakennuksen molemmille sivuille rakennetaan lisäosat, joka ovat 40 ja 60 k-m², olisi tontin perällä käytetty rakennusoikeutta noin 160 k-m². Lisärakentamisen sijoittaminen talousrakennuksen rakennusalueelle vähentää oleellisesti painetta muuttaa vanhoja päärakennuksia.

Talousrakennuksissa on perinteisesti ollut asumisen aputiloja, kuten käymälöitä, pesutupia ja saunoja, halkovajoja, varasto- ja työtiloja sekä vähitellen 1950-luvulta lähtien myös autotalleja ja -katoksia. Talousrakennusten edessä on ollut kapea toiminnallinen kaista, ns talouspiha. Kaavamääräyksellä sallitaan vanhat käyttömuodot ja lisäksi asumista enintään 80 k-m². Koska talousrakennukset ovat olleet oleellinen osa asumista, ei uuden asunnon rakentaminen talousrakennusten riviin muuta oleellisesti tontin toiminnallista jäsentymistä. Se ei myöskään muuta pihapuutarhojen aluetta eikä vähennä koko alueen vehreyttä. Tonttijako ei muutu ja kaavamääräys kieltää pihatilan jakamisen aidoilla asuntokohtaisiin osiin.

Kaava tukee vanhoihin puutarhoihin kiinnittyvien arvojen säilymistä. Kaavakarttaan on merkitty olemassa olevien puutarhojen alue 14 metriä leveänä istutettavana alueena. Puutarhan kasvillisuuden kehittämisessä kaavamääräys kieltää siirtonurmet ja ohjaa vanhan rikkaan kasvilajiston ja paikallisten kasvikantojen säilyttämiseen.

Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutos tukee maisemakuvan säilymistä. Kaavamääräyksellä on ympäristö osoitettu säilytettäväksi. Tonttien vehreät reunat on merkitty kaavakartalla istutettaviksi tontinosiksi ja kaavamääräyksellä edellytetään pensasaitoja tonttien välisillä sivuilla. Kaavamääräyksillä edellytetään tonttien pinnoitteina käytettäväksi perinteisiä läpäiseviä pintoja kuten niittyjä ja nurmia ja käytävillä soraa. Hulevesi on määrätty imeytettäväksi tontilla, jotta arvokas eloperäinen puutarhamaa ja kasvillisuus säilyvät elinvoimaisena. Pihapuutarhassa ohjataan säilyttämään monet vanhat lajit ja lajikkeet istutuksissa ja pihapuustona pääasiassa hedelmäpuut.

Vaikutukset liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteen lisääntyminen on hyvin vähäistä, kun vanhoja omakotitaloja palautetaan kahden asunnon rakennuksiksi tai lisärakennuksia toteutetaan. Alueelle saattaa vähitellen rakentua noin 30 uutta asuntoa. Jos uudet asunnot ovat hyvin pieniä, uusien asuntojen määrä voi olla noin 60. Silloin alueen asuntomäärä lähestyy alkuperäistä määrää. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kunnallistekniikkaan, sillä se on rakennettu jo aikaisemmin eikä sen mitoitus muutu.

Vaikutukset talouteen

Kaavamuutoksella ei ole juuri mitään vaikutuksia kuntatalouteen. Kiinteistöjen omistajien yksityistalouteen kaavalla on vaikutuksia, sillä kaava sallii neljän asunnon rakentamisen ja siten tuo lisäarvoa tonteille. Se ei muuta tilannetta voimassa olevasta kaavasta, mutta mahdollisuus asuntomäärän lisäämisen nousee kaavamuutoksen myötä esiin. Kaava antaa myös mahdollisuuden palauttaa vanhoihin rakennuksiin vanhoja asuntokokoja.

Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia asuinalueen terveellisyyteen eikä turvallisuuteen, sillä rakennusoikeuden määrä ei muutu ja istutettavat tontinosat säilytetään.

Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Asuinkiinteistöt ovat kaikki yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia sosiaalisiin oloihin. Yksityisillä tonteilla saattaa ruokakuntien määrän kasvaessa syntyä uutta tai palautua vanhaa yhteisöllisyyttä, koska pihaa ja aputiloja on yhteiskäytössä. Kaavamuutos tukee vanhan pihakulttuurin säilymistä ja voimistumista, sillä vanhoihin rakennuksiin, kaupunkikuvaan ja pihoihin liittyvät arvot voimistuvat keskustelussa ja yhdessä tekemisestä.

7 KAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Toteuttaminen ja ajoitus

Tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Korjaus- ja lisärakentaminen etenevät yksityisten omistajien tarpeiden mukaan.

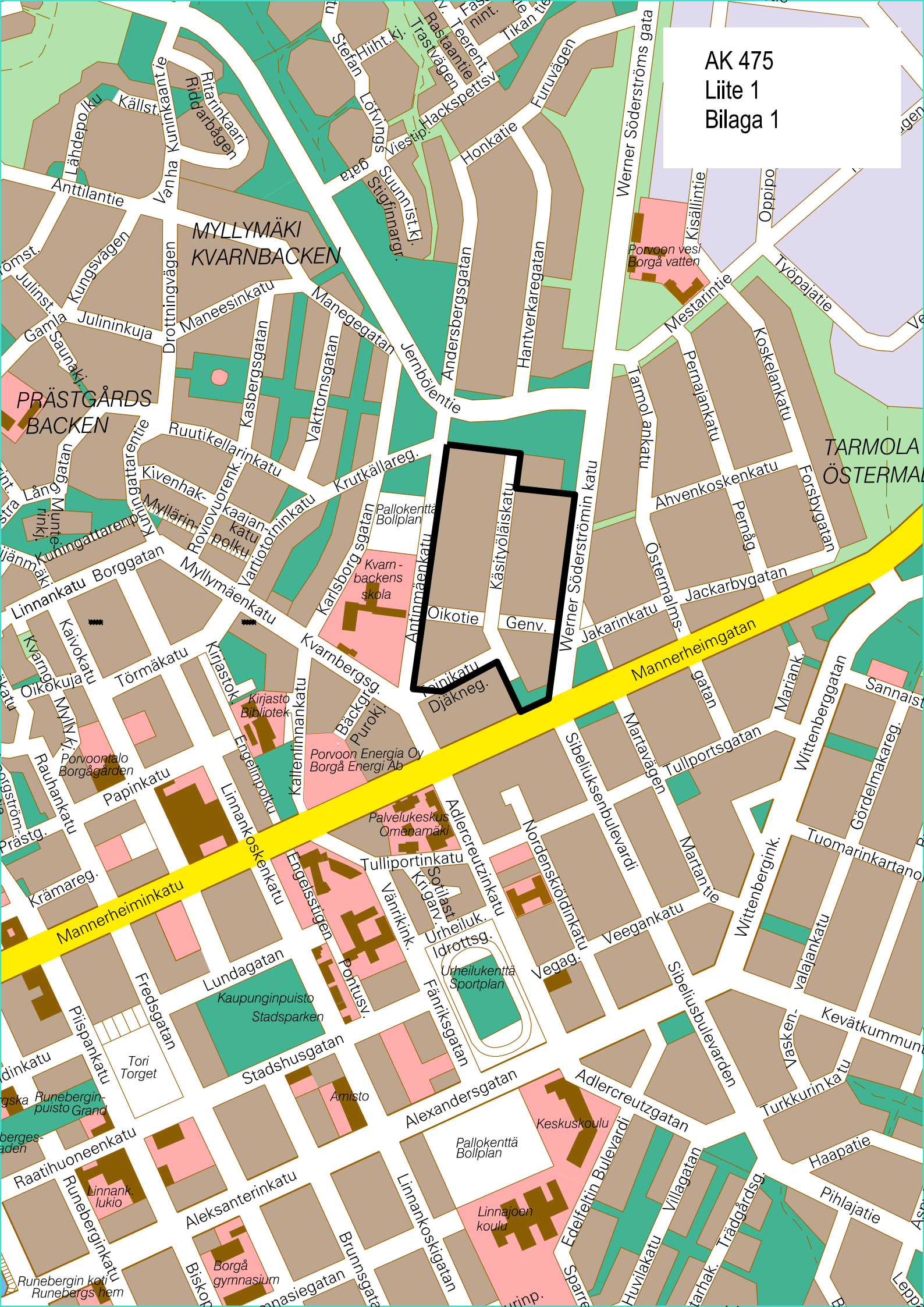
Kunnallistekniikka ja kadut ovat jo rakennettuja. Hulevedet tulee imeyttää tonteilla, eikä niitä saa johtaa jätevesiviemäriin.

Porvoossa 8.10.2019, 19.2.2020

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh

AK 475
Liite 1
Bilaga 1





Asemakaava on vuodelta 1974.

Ao9 Kahden kytketyn pientalon korttelialueita

Rakennusoikeus 300 k-m² asumiseen ja 50 k-m² talousrakennukseen.

Kaksikerroksisen asuinrakennuksen korkeus saa olla enintään seitsemän metriä.

Kattokaltevuuden tulee olla 0-15 astetta vaakatasosta lukien.

Talousrakennus saa olla enintään 50 k-m² ja kolme metriä korkea.

Kaavamääräyksellä edellytetään vähintään 40 m² oleskelu ja leikkialuetta asuntoa

kohti. Autopaikkoja tulee olla yksi asuntoa kohden sijoitettuna joko talous tai

päärakennuksen yhteyteen. Kuorma-autoja ja sitä suurempia ajoneuvoja tai koneita

ei saa säilyttää tontilla. Tontit on aidattava katua vasten yhtenäisellä puu- tai

pensasaidalla, jonka korkeus on 1-2 metriä.



ANTINMÄEN ETELÄOSA

Kaupunginosa 6, korttelit 121, 122, 123, 125 sekä katu- ja puistoalueet

Asemakaava 475

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PORVOON KAUPUNKISUUNNITTELU

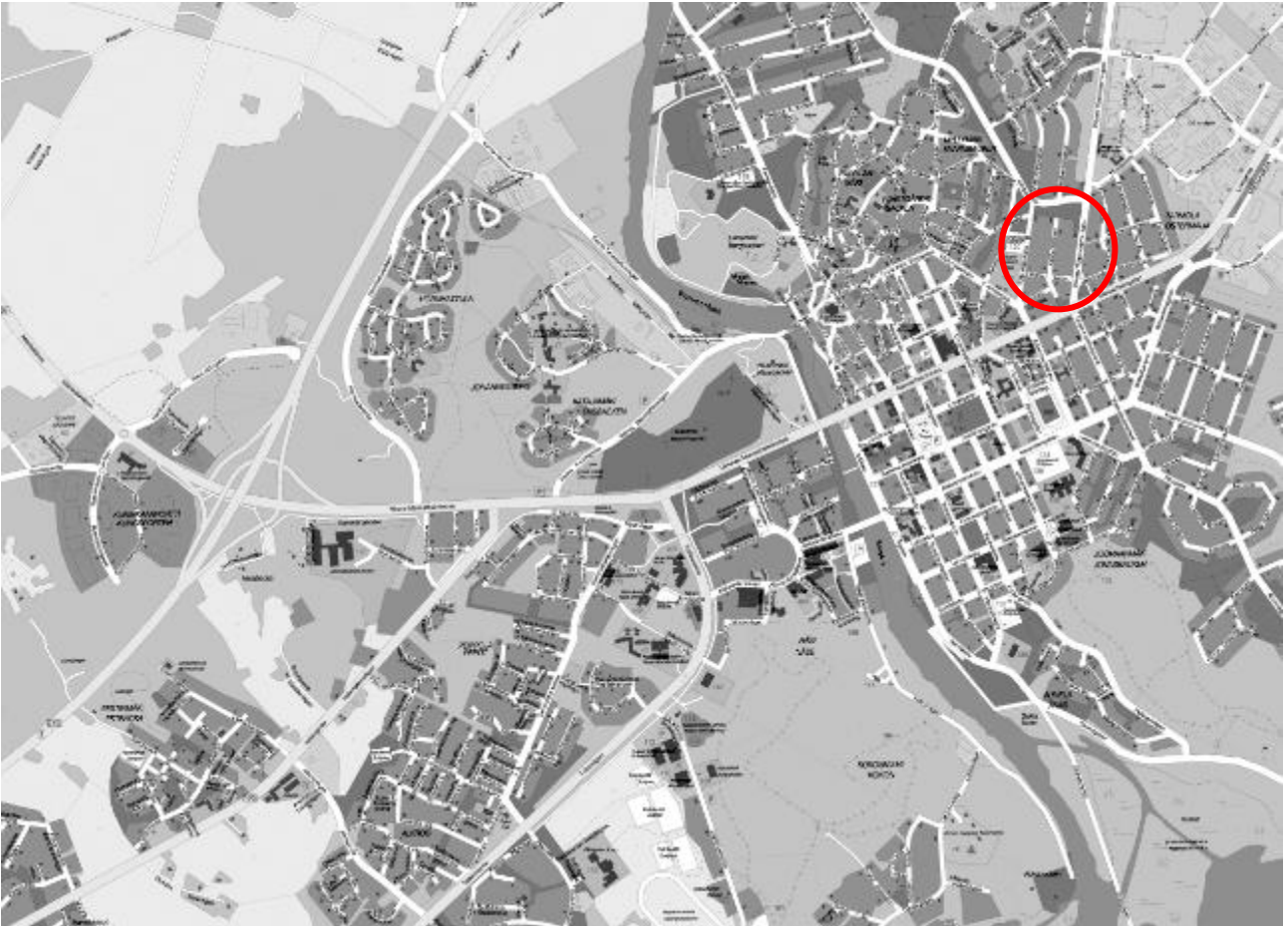
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaupungin esitys yhteistyöstä asemakaavan osallisille. Siinä kuvataan kaavoituksen lähtökohtia ja kaavoitusprosessin kulkua. Lisäksi OAS:ssa määritellään osalliset ja annetaan ohjeet siitä, miten kuka tahansa voi osallistua ja antaa palautetta.

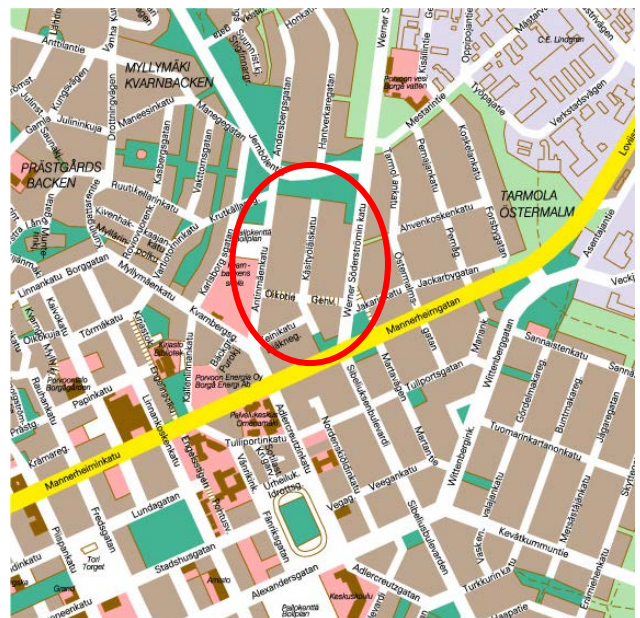
Suunnittelualue

Asemakaava-alue sijaitsee lähellä Porvoon keskustaa, Myllymäen koulun itäpuolella, noin 800 m torilta koilliseen. Aluetta rajaavat Antinmäenkatu, Ruutikellarin puisto, Werner Söderströmin katu, Mannerheiminkatu, Käsityöläiskatu ja Teinikatu.

Kokonaispinta-ala on noin 5,5 ha.



Punaisella on merkitty asemakaavan sijainti opaskartalla.



Asemakaava-alueen sijainti ilmakuvassa ja opaskartalla.



Hankkeen taustaa

Alueen olemassa oleva asemakaava on 1970-luvun alusta, eikä siinä ole huomioitu olemassa olevia rakennushistoriallisia arvoja.

Alue on rakentunut hyvin yhtenäiseksi lyhyen ajan sisällä. Suurin osa rakennuksista on rakennettu 1924–1925 Bertel Jungin asemakaavan mukaan. Rakennukset ovat lautaverhottuja, mansardi- tai satulakattoisia hirsirakennuksia. Joitakin on laajennettu pihan puolella. Tontin takaosassa sijaitsevia talousrakennuksia on laajennettu tai uusittu.

Alueen asemakaavoitus sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015. Suunnittelun vireille tulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2012 lähtien.

Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on varmistaa alueen omaleimaisuuden sekä kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen yleiskaavan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavan mukaisesti. Alkuperäiset hirsiset asuinrakennusten osat tullaan merkitsemään säilytettäväksi. Tutkitaan rakennusoikeuden sijoittumista tonteilla.

Lähtötiedot

Yleistä

Maakuntakaavat ja yleiskaava ohjaavat asemakaavoitusta. Kaavatyötä varten kerätään tietoa rakennetusta ympäristöstä, rakennusten historiasta ja kasvillisuudesta. Laaditaan rakennushistoriallinen inventointi.

Itä-Uudenmaan maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 12.11.2007 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 15.2.2010.

Siinä suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi alueella on merkintä (ma/m): ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä”.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014.

Siinä suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Porvoon keskeisten alueiden oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004, voimaantulo 2006) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen ja alueen omaleimaisuuden säilyminen.



Asemakaava

Alueella on voimassa 29.8.1974 vahvistettu asemakaava, jossa kaavamääräys AO-9: "Kahden kytketyn pientalon korttelialue". 2-kerroksisten rakennusten korkeus saa olla korkeintaan 7 m. Tontille saa rakentaa enintään 50 m²:n suuruisen talousrakennuksen. Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla 0–15 astetta (eli käytännössä tasakatto). Tonteille saa rakentaa enintään 300 krs-m².

Alueen eteläosassa on pieni puistoalue.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa 12.12.2007 hyväksytty Porvoon kaupungin rakennusjärjestys.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta yhtä vuokratonttia sekä katu- ja puistoalueita, jotka omistaa Porvoon kaupunki.

Esiselvitykset

Rakennuskannasta laaditaan rakennushistoriallinen selvitys.

Miten asemakaavan vaikutuksia arvioidaan?

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Seuraavista vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Ketkä ovat osallisia?

- Maanomistajat, rajanaapurit, maanvuokraajat, asukkaat, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen,
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkisuunnittelu, kiinteistö- ja mittausosasto, katuosasto, puistoyksikkö, Porvoon Vesi, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, rakennusvalvonta, terveydensuojelu, ympäristönsuojelu,
- Viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), Uudenmaan liitto, Museovirasto / Porvoon museo
- Lautakunnat: kaupunkikehityslautakunta ja rakennus- ja ympäristölautakunta
- Asukas- ym. muut yhdistykset sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.

Miten osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään?

- **Asemakaavatyön aloittamisesta ja nähtävillä olosta** ilmoitetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Kirjeessä pyydetään mielipiteitä ja



toiveita alueen kehittämisestä ja tulevaisuudesta. Tämän lisäksi aloittamisesta ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä seuraavissa lehdissä: Uusimaa, Östnyland ja Itävyä.

- **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin. Lisäksi neuvotteluja järjestetään muiden tahojen kanssa, mikäli siihen katsotaan olevan tarve.
- Kun suunnitteluvaihe on valmis, **kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali** laitetaan esille asiakaspalvelupiste KOMPASSiin, Rihkamatori B, katutaso, internettiin Porvoon kaupungin kotisivuille (www.porvoo.fi), jossa voi käydä tutustumassa materiaaleihin.
- **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon työn kuluessa on mahdollista tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä Porvoon kaupunkisuunnittelun internetsivuilla: www.porvoo.fi > Asuminen ja ympäristö > Kaavoitus > Asemakaavoitus > 475 Antinmäen eteläosa.

Mielipiteitä ja tavoitteita kaavoitukselle on pyydetty kiinteistöomistajilta kesäkuussa 2015.

Asemakaavasta järjestetään yleisötilaisuus valmisteluvaiheessa.

Asemakaavan käsittely ja aikataulu

Asemakaavan suunnittelutyö on käynnistynyt keväällä 2015. Tavoitteena on, että asemakaava on hallinnollisessa käsittelyssä 2017. Asemakaavan luonnos ja ehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot (MRL 62, 65 §, MRA 27 §). Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto vuoden 2018 alkupuolella.

Asemakaavasuunnittelusta vastaa

asemakaava-arkkitehti
Anneli Naukkarinen
puh. 040 547 4727
anneli.naukkarinen@porvoo.fi

suunnitteluavustaja
Gunnevi Nordström
puh. 040 489 5756
gunnevi.nordstrom@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

KOMPASSi
Rihkamatori B, katutaso

Päiväys 26.9.2017

Eero Löytönen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

ANTINMÄEN ETELÄOSA

Yhteenveto kaavaluonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet ja vaikutukset kaavaan

Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 4.10.–2.11.2017 palvelupiste KOMPASSissa ja Porvoon kaupungin Internet-sivuilla.

Nähtävillä olosta kuulutettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetpalvelussa sekä seuraavissa sanomalehdissä: Uusimaa, Itäväylä ja Östnyland. Suunnittelualueen asukkaille ja naapureille lähetettiin kirje luonnoksen nähtävillä olosta.

Kaavaluonnoksesta saatiin 15 kirjallista mielipidettä, joista 14 oli tekstiltään saman sisältöisiä.

Kaavaluonnoksesta saatiin 5 kirjallista lausuntoa.

Lausunto/mielipide	Vastine ja vaikutus kaavaehdotukseen
<i>Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (30.10.2017):</i> Asemakaavaluonnoksen mukaan kadunvarsirakennukset suojellaan, mutta niiden laajentaminen pihan puolelle on mahdollista. Asemakaavaratkaisu mahdollistaa rakennusten alkuperäisen arkkitehtuurin muuttamisen pihan puolella rakennusten mittasuhteiden osalta, mikä osaltaan vähentää niiden arkkitehtonista ja rakennushistoriallista alkuperäisarvoa. ELY-keskus pitää toisaalta tärkeänä suunnittelualueen rakennusajan kohdan kaupunkikuvallisen ilmeen säilymistä, minkä asemakaavaluonnos varmistaa. Mainitun johdosta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaratkaisusta kulttuuriympäristön vaalimisen osalta.	<i>Vastine:</i> -
<i>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos (2.11.2017):</i> Rakennusten asema tonteilla ja rakennusoikeuden määrä tulee huomioida rakenteellisen paloturvallisuuden näkökulmasta kaavaa uudelleen määriteltäessä. Kaava-alueelle tulee muodostaa viheralueita ja huomioida historiallisten rakennusarvojen sijainnit, ettei alueelle pääse muodostumaan paloherkkiä ja laaja-alaisen aluepallon mahdollistavia tiiviitä, palokuormaltaan suuria rakennuskeskittymiä. Alueen kulkuväylät ja materiaalit tulee pitää sellaisessa kunnossa, että alueella voidaan pelastustoiminta aloittaa ja suorittaa nopeasti ja tehokkaasti. Lisäksi rakennusmateriaalit tulee määrittää siten, etteivät ne poikkea jo voimassa olevista materiaaleista ja	<i>Vastine:</i> Pelastuslaitoksen esille ottamat näkökohdat eivät anna aihetta muutoksiin kaavakartalla eikä -merkinöissä.

ole paloa levittäviä. Alueen infrastruktuurin saneerauksissa tulee varmistaa sammutusveden saanti.	
<i>Porvoon vesi (3.10.2017):</i> Porvoon vedellä ei ole kommentoitavaa asemakaavan muutokseen	<i>Vastine:</i> –
<i>Terveysturvallisuus (26.10.2017):</i> Uudisrakentamisen osalta kaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.	<i>Vastine:</i> <i>Vaikutus kaavaehdotukseen:</i> Kaavaan lisätään määräys radonturvallisesta rakentamisesta.
<i>Porvoon museo (6.11.2015):</i> Kaava-aineiston mukana on alueen rakennushistoriallinen selvitys, jossa yleisellä tasolla käydään läpi alueen rakennus- ja kaavoitushistoriaa. Jotta kaavan tavoite koskien alueen omaleimaisuuden sekä kaupunkikuvallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilymistä toteutuisi, tulee selvitystä täydentää rakennuskohtaisella inventoinnilla, jossa on mukana myös talousrakennukset. Inventoinnin avulla kyetään myös dokumentoimaan nykytilanne ja tarkentamaan alueen suojelutavoitteita, sekä tarkastelemaan sitä, millaisia ohjeita kaavaan tulee tehdä koskien rakennusten laajentamista ja lisärakennusoikeuden toteutumista ja sijoittumista tonteilla. Lisäksi inventoinnin avulla kyetään tutkimaan, onko syytä talousrakennusten suhteen laatia rakennustapaohje. Kaava-alueen mahdollisista arkeologisista intresseistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.	<i>Vastine:</i> Porvoon museolle on toimitettu alueelta laadittu rakennusten tonttikohtainen inventointi. Museovirastolta selvitettiin, että ei ole tarvetta laatia arkeologista tutkimusta.
<i>Tontinomistajat ja muut osalliset</i>	
<i>Tontinomistajat 14 kpl samaa mielipidettä (31.10-1.11.2017):</i> Voimassa oleva asemakaava perustuu kahden kytketyn pientalon korttelialueeseen, jolloin asumisoikeutta ei saa jakaa erillisiin rakennuksiin. Suurin sallittu kerrosala 300 k-m² on nykyisin käytettävä yhdessä rakennuksessa. Nyt esillä olevassa kaavaluonnoksessa esitetään vakituisen asumiskäytön sallimista tontin perälle, nykyisen talousrakennuksen alalle. Vastustamme tätä muutosesitystä. Tonttien nykyinen jako asumis- ja talouskäyttöön tulee säilyttää uudessa kaavassa. Nykyinen talousrakennuksen 50 k-m² rakennusala tulee säilyttää ja sallia käyttö esimer-	<i>Vastine ja vaikutus kaavaehdotukseen:</i> Rakennusalaruutu on muistutuksen johdosta laajennettu ja merkitty samaksi laajaksi ruuduksi kadun varteen kuin ajantasaisessa asemakaavassa. Se antaa paremmat mahdollisuudet sovittaa lisäosia ja lisärakentamista vanhoihin rakennuksiin tilanteen, paikan, omistajan tarpeiden ja vanhan rakennuksen lähtökohdista. Muistutuksen johdosta ei kaavaratkaisua muuteta yhteenrakentamisen osalta, sillä vanhojen rakennusten säilymisen kannalta on parempi, että lisärakentaminen rakennetaan erikseen eikä yhteen. Muistutuksen johdosta ei poisteta myöskään talousrakennusten alueelta mahdollisuutta sijoittaa asun-

kiksi saunan yhteydessä olevaan väliaikaiseen majoittumiseen. Vakituista asumista varten ei rakennusalaan tule sallia käytettäväksi.

Perusteluna on, että alkuperäinen Jungin puutarhakaupungin kaavassa oli väljät asuinkorttelit, joissa asuinrakennukset sijaitsivat kadun varressa ja talousrakennukset pihan perällä. Korttelit muodostavat yhdessä suuren puutarhan, jossa tontit ovat erotettu toisistaan kevein aidoin. Asumisen keskittäminen toiseen päähän mahdollistaa optimaalisen tontin käytön ja tontin perällä viher- ja talouskäyttö ei häiritse naapureita.

Pidämme aluetta kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokkaana. Myös maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaan on kulttuuriympäristön arvot ja omaleimaisuus säilytettävä. Kaavaluonnos mahdollistaisi asuinrakennusten lukumäärän kaksinkertaistumisen, jolloin suojeluarvot katoaisivat.

Asumisen mahdollistaminen myös nykyisen talousrakennuksen alalla johtaisi liikennejärjestelyjen uudelleenarviointiin, häiritsisi naapuritontin käyttöä, johtaisi tontin jakoihin ja alueen luonteen muuttumiseen.

Perusteluna esitetään myös, että Helsingin hallinto-oikeus kumosi vuonna 2008 poikkeusluvan, jolla kaupunki oli sallinut asuinrakennuksen talousrakennuksen paikalle. Oikeus perusteli päätöstä siten, että rakennustavaltaan yhtenäisen alueen, jossa korttelialueen keskellä sijaitsee ainoastaan talousrakennuksia, merkitsee siitä poikkeaminen koko alueen rakentamisen luonteen muuttumista ja edellyttää mm. liikennejärjestelyjen uudelleen arviointia.

toa. Tätä mahdollisuutta on toivonut 14 tontinomistajaa, heti nähtävillä olon jälkeen erilliseen kyselyyn vastanneista 21 tontinomistajasta (eli 66% vastajista). Tämä mahdollisuus tukee vanhojen rakennusten säilyttämistä, koska se vähentää painetta rakentaa suuria laajennuksia vanhoihin päärakennuksiin. Muistutuksen johdosta on kaavaluonnosta kuitenkin kehitetty niin, että tontin perälle talousrakennuksen yhteyteen annetaan mahdollisuus sijoittaa asuintiloja enintään 80 k-m².

Kaavan päätavoitteena on vanhojen rakennusten ja alueen muiden arvojen säilyttäminen. Alueen arvoja tutkittiin asukaskyselyllä ensimmäisen luonnoksen nähtävillä olon jälkeen sekä neuvottelussa museoviranomaisen kanssa. Alueen arvojen pohjalta asetettiin tavoitteet asemakaavan muutokselle. Ajantasainen kaava ei rajoita asuntojen lukumäärää, mutta se edellyttää rakentamaan uudisosa lähes tasakattoisena ja kytkettynä vanhaan asuinrakennukseen. Tämä ei edistä vanhojen rakennusten eikä miljöökuvan säilymistä. Kaavamuutoksella ohjataan lisärakentamiseen niin, että vanhat rakennukset ja tontin rakenne säilyvät. Tonteilla säilyy yhtenäinen vyöhyke päärakennuksille ja pihapuutarhoille sekä pihan perällä talousrakennusten rivi.

Talousrakennuksille on osoitettu kaavamerkinnällä rakennusoikeutta 50 k-m² ja minimivaatimus varastotiloista on vähintään 15 k-m² asuntoa kohden. Talousrakennuksen rakennusalaruutu tontin perällä on kooltaan noin 175 m². Myös varasto-, pyörä- ja autokatokset tulee sijoittaa rakennusalaruudulle, eikä puutarhaan. Näin ollen puutarhojen vyöhyke säilyy ja tontin osien luonne säilyy pääosaltaan.

Tonttien jakaminen ei ole sallittua. Pihatilojen jakaminen aidoin on kaavamääräyksellä kielletty. Alueella on monia usean asunnon pihapiirejä ja niissä on useassa säilynyt perinne yhteisöllisestä pihapuutarhojen hoidosta, joten asuntojen määrän palauttaminen alkuperäiseen useamman ruokakunnan asuttamaan pihapiiriin ei voi katsoa muuttavan alueen luonnetta. Liikennejärjestelyt eivät muutu.

Muistutuksen johdosta ei sallita majoitustoimintaa kaavamerkinnällä eikä -määräyksellä. Majoitustoiminnan on todettu aiheuttavan ristiriitoja rauhallisessa asuinympäristössä, koska se tuo ympäristöön jatkuvasti vieraita ihmisiä ja ajoneuvoja. Lisäksi majoitustoiminta edellyttää hyvää palo-osastointia. Väliaikainen vieraiden majoittaminen sopii asuintiloihin ja kaava sallii asuintiloja talousrakennusten rivissä.

Poikkeamisharkinta on kaavoitukseen nähden irrallista ja yksittäisiä hankkeita koskevaa lupaharkintaa,

	jonka periaatteita ei voida sellaisinaan soveltaa kaavoituksen sisältöarviointiin. Poikkeamisharkinnan yhteydessä arvioitavaksi tulevaa kaavoitushaittaa tarkastellaan suhteessa suunnitellun rakentamispaidan kaavoitukseen sekä alueen mahdollisiin tuleviin kaavoittamistarpeisiin. Keskiössä on etenkin se, voidaanko poikkeamisella sivuuttaa tietyn hankkeen tarkastelu kaavoituksella, jota koskevat omat sisältövaatimuksensa sekä pakolliset vuorovaikutusmenettelynsä muutoksenhakumahdollisuuksineen. Poikkeamisharkinnassa omaksuttuja rajoituksia ei voida soveltaa suoraan kaavoitukseen siten, ettei poikkeamisasiana kielletty hanke voisi mahdollistaa kaavoituksen myötä. Lupaharkinnassa korostuukin usein se, että arvioinnin kohteena oleva hanke voidaan toteuttaa vain kaavoituksella ja sen menettelyvaatimuksia noudattaen. Kaavoitus on maankäyttö- ja rakennusjärjestelmän systematiikassa ensisijainen suunnittelujärjestelmä ja -reitti, joka voidaan vain erityisin lakisääteisin edellytyksin ohittaa poikkeamispäätöksellä tai suunnittelutarveratkaisulla. Nimenomaan kaavoituksella voivat erilaisten maankäyttöratkaisujen vaikutukset tulla täysipainoisesti arvioituiksi. Poikkeamispäätöksen perusteluista, joissa hankkeen on todettu vaativan lisää arviointeja ja suunnittelua ja sellaisenaan merkitsevän liian laajaa rakentamista, voidaan hankkeen nimenomaan päätellä vaativan kaavasunnittelua. Kaavaa koskevat tyystin erilaiset sisältövaatimukset, joita arvioidaan omassa prosessissaan ja joiden lainmukaisuus tulee viime kädessä erillisen muutoksenhaun kautta ratkaistavaksi.
Mielipide 31.10.2017 1920-luvun rakennuskanta säilytetään sekä asuinpinta-alaltaan että arkkitehtuuriltaan. Naapurin rajalla oleviin piharakennuksiin sallitaan enintään 80 m²:n asunto ja 40 m²:ä kylmää tilaa, rakennuksen korkeus enintään 6 m. Kaikille kiinteistöille sama rakennusoikeus. Tontille tulee varata autopaikkoja kiinteistön tarpeisiin. Mitään raskaita ajoneuvoja tai työkoneita ei saa sijoittaa pihalle.	Kaikilla kiinteistöillä on sama rakennusoikeus. Vanhat rakennukset on merkitty rakennushistorian ja kaupunkikuvan kannalta säilytettäväksi. Niitä voidaan laajentaa ja muuttaa. Piharakennuksen ja katosten koko on rajoitettu talousrakennuksen rakennusoikeudella 50 k-m² ja asuintilojen rakennusoikeudella 80 k-m². Piharakennuksen harjan korkeus on kaavamääräyksellä rajoitettu olemaan enintään 6 metriä maan pinnasta. Tilan jakautumista kylmään tai lämmitettävään ei ole kaavassa eritelty. Autopaikkamääräys on 1 autopaikka asuntoa kohden.

KYSELY 22.1-31.1.2018 Asunto tontin takaosaan?

Kysely lähetettiin 43 tontin omistajalle ja vastauksia saatiin 21. Vastaajista 14 haluaa mahdollisuuden rakentaa pieni asunto tontin takaosaan. Vastaajista 7 ei halua tätä mahdollisuutta. Vastaajat jakautuivat varsin tasaisesti alueelle. Kyllä -vastaajien tonteilla oli käytetty rakennusoikeutta keskimääräisesti hiukan enemmän kuin ei -vastaajien tonteilla. Lähes kaikkien vastaajien tonteilla on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta 50-100 k-m².

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Asemakaavaehdotus ja muu suunnitteluaineisto pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.1-16.2.2020 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä maanomistajille sekä naapureille. Kuulutus oli kaupungin internet-palvelussa www.porvoo.fi sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Porvoon museolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelujaostolta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja neljä muistutusta, joista kolme oli täsmälleen sama.

Lausunnon antaja	Lyhennelmä lausunnosta ja muistutuksesta // kaupunkisuunnitteluosaston vastine ja vaikutus kaavaehdotuksen tarkistettuun sisältöön.
Uudenmaan ELY-keskus	Kaavaehdotus on pääosin saman sisältöinen luonnoksen kanssa. Ehdotus mahdollistaa rakennusten laajentamisen kadun suuntaisesti. Ratkaisua on perusteltu historiallisin perustein mm. perinteisillä laajentamistavoilla runkoa jatkamalla. ELY-keskuksella ei ole tältä osin huomautettavaa, koska laajennuksen reunaehdoista on lisäksi määrätty tarkoin. Sama koskee lisärakentamisen mahdollisuutta pihan puolelle. Kaavaehdotus huomioi kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun tavoitteet asianmukaisesti.// -
Porvoon museo	Säilytettäviä rakennuksia koskevaan kaavamääräykseen tulee lisätä: "Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto". Asemakaavan erityismääräyksissä annetaan kiitettävästi ohjeita päärakennusten ominaispiirteet säilyttävään korjaukseen. Luonnosvaiheessa Porvoon museo esitti rakennustapaohjeen laatimista alueelle, mutta päärakennusten osalta kaavan erityismääräykset ja lausunnotmenettely turvaavat rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon korjaus- ja muutostöissä. Ulkorakennusten kohdalta Porvoon museo toteaa, että ne ovat tärkeä osa alueen luonnetta ja rakennuskantaa ja osa niistä onkin säilynyt hyvin alkuperäisessä asussa. Porvoon museo katsoo, että erityismääräysten tulisi tukea ulkorakennusten säilyttävää korjaamista. // Kaavamääräykseen lisättiin Porvoon museon esitysten mukaan: "Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto" ja "Ulkorakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää alkuperäiset osat."
Terveydensuojelujaosto	Werner Söderströmin kadun varrelle rakennettavien rakennusten rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan tulee olla riittävä ja korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin. // Asia on lisätty kaavamääräykseksi esityksen mukaan.
Liikelaitos Porvoon vesi	Ei huomautettavaa kaavaratkaisuun.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	Lausunnossa ei esitetty muutoksia kaavaan.
Muistutus 1	Asukastilaisuudessa kysyttiin kiinteistömme toteutunutta kerrosalammäärää ja asuinhuoneistojen lukumäärää. Kun kiinteistö saneerattiin ja muutettiin asuinkäyttöön, se muutettiin asunto-osakeyhtiöksi. Yhtiöjärjestyksen mukaan kokonaispinta-ala on 389,5 m ² ja huoneistopa 300 m ² . Tarkistusmitausta ei ole suoritettu. Kiinteistössä on kolme asuntoa.

	// Kaavamerkintä kiinteistön rakennusoikeudesta korjataan vastaamaan yhtiöjärjestyksen mukaan toteutunutta kerrosalamäärää 390 k-m² (ehdotuksessa oli 380 k-m²).
Muistutus 2, allekirjoittajina yhden kiinteistön omistajat	Vastustamme asemakaavaehdotusta. Se on maakuntakaavan ja osayleiskaavan vastainen ja toteutuessaan merkitsee suojeluarvojen katoamista. Asemakaavan tavoitteena on asumisen tiivistäminen, mikä on vastoin suojelutavoitteita. Ehdotus antaa mahdollisuuden neljän asunnon rakentamisen ja vanhojen puutarhatonttien asumisoikeuden jakamisen. Ehdotus mahdollistaa asuinrakennusten lukumäärän kolminkertaistumisen. Nykyisen asuinrakennuksen laajennuksen lisäksi voisi samalle rakennusosalalle rakentaa erillisen uudisrakennuksen tai talousrakennusten yhteyteen enintään 80 k-m² asunnon ja talousrakennuksen voisi rakentaa koko tontin leveydeltä. Nämä johtavat liikennejärjestelyjen uudelleen arvioimiseen, tonttien jakoihin, alueen luonteen muuttumiseen ja häiritsevät naapuritonttien käyttöä. Kaavalla ei tule sallia erillistä asuinrakennusta talousrakennusten yhteyteen pihan perälle. Talousrakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 50 k-m² tulee säilyttää. // Asemakaavamuutos ei ole yleiskaavan vastainen, vaan se toteuttaa yleiskaavan suojelutavoitteita. Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen arvojen säilyttäminen. Kaavatyössä on selvitetty yhteistyössä asukkaiden ja muuseoviranomaisten kanssa alueen arvot ja kaavamuutoksella turvataan niiden säilymistä. Voimassa oleva kaava uhkaa suojeluarvoja, sillä se ei edellytä mitään säilyttämistä eikä ympäristöön sopeuttamista vaan määrää lisärakentamisen kiinni vanhoihin rakennuksiin ja edellyttää tasakattoa. Kiinnirakentaminen johtaa aina huomattavan osan purkamiseen vanhasta rakennuksesta sekä rakennuksen muodon, julkisivujen ja mittasuhteiden merkittävään muuttumiseen. Kaavamuutoksen tavoitteena ei ole asumisen tiivistäminen, eikä lisää rakennusoikeutta osoiteta. Ajantasakaava ei rajoita asuntojen lukumäärää eikä asumisoikeuden jakamista mitenkään. Kaavamuutos rajoittaa asuntojen lukumäärän neljään ja kieltää tonttien jakamisen. On huomattava, että lähes kaikissa alkuperäisissä rakennuksissa oli 2-4 asuntoa, vaikka sallitusta kerrosalasta jäi toteuttamatta noin 1/3 tai enemmän. Kaavamuutos ei sinänsä tiivistä aluetta, se vain ohjaa lisärakentamisen tapaa ja sijoittamista tontille. Kaavamuutoksella käyttämätön rakennusoikeus ohjataan lisärakentamiseen niin, että vanhat rakennukset, rakentamisen mittakaava ja ominaispiirteet sekä tontin rakenne säilyvät. Asuinrakennuksen rakennusalaruutu ei kaavamuutoksessa muutu, mutta talousrakennuksen rakennusala pihan perällä levenee oleellisesti, ja ulottuu tontin rajoihin. Alueella on jo yhdeksällä tontilla vaihteittain rakennettu talousrakennuksien ja katosten yhdistelmä, joka ulottuu tontin kulmaan. Ne ovat kooltaan noin 100-150 k-m² ja sopivat ympäristöön hyvin. Tontin keskellä säilyy kaavamuutoksessa laaja pihapuutarha. Rakennusoikeutta on käytetty tonteilla keskimäärin 242 k-m², joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä keskimäärin 108 k-m². Useimmilla tonteilla tämä on kaavamuutoksen mukaan mahdollista sijoittaa talousrakennusten riviin, jolloin vanhaa asuinrakennusta ei tarvitse muuttaa lainkaan ja myös vanha talousrakennus voidaan säilyttää. Yhdeksällä tontilla on vanha asuinrakennus pieni, joten asuinrakentamiseen on

	rakennusoikeutta käyttämättä yli 150 k-m². Näillä tonteilla on todennäköistä, että omistaja harkitsee sekä uuden pienen asuinrakennuksen rakentamista päärakennuksen viereen, että talousrakennuksen laajentamista. Pienten uudisrakennusten rakentaminen tukee vanhojen rakennuksien ja alueen rakentamisen mittakaavan säilymistä. Pienet uudet asuinrakennukset ja 80 k-m² asunnon sijoittaminen talousrakennusten riviin eivät muuta alueen luonnetta eivätkä aiheuta tarvetta muuttaa liikennejärjestelyjä, eikä tonttien jakoja eivätkä häiritse naapuritonttien käyttöä. Muistutuksen johdosta ei muuteta kaavaehdotusta.
Muistutus 3, allekirjoittajina yhden kiinteistön omistajat	Täsmälleen sama kuin muistutus 2, allekirjoittaja eri kiinteistöstä. // Sama vastine kuin muistutukseen 2. Muistutuksen johdosta ei muuteta kaavaehdotusta.
Muistutus 4, allekirjoittajina yhden kiinteistön omistaja	Täsmälleen sama kuin muistutus 2, allekirjoittaja eri kiinteistöstä. // Sama vastine kuin muistutukseen 2. Muistutuksen johdosta ei muuteta kaavaehdotusta.

