

ASEMAKAAVOJEN 480 ja 481 SELOSTUS

480 KEVÄTLAAKSONPURO

PORVOO

KAUPUNGINOSA 10

korttelit 5725-5730 erillispientalojen korttelialueita, yleisten rakennusten korttelialue sekä katu- ja virkistysalueita

481 KEVÄTLAAKSONKALLIO

PORVOO

KAUPUNGINOSAT 10 ja 13

korttelit 5715-5724 erillispientalojen korttelialueita, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue sekä katu- ja virkistysalueita



*Ilmakuva alueesta
vuodelta 2009.
Maanmittauslaitos*

Asemakaavan käsittely:

Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa 13.5.2014 § 122, 16.9.2014 §

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 7.10.2014 § 280, § 281

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 13.10.2014 § 49, § 50

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

PORVOO

Kevätlaakso

10 ja 13. kaupunginosa

Asemakaava koskee osaa Porvoon kaupungista ja Tarkkisen kylästä.

Asemakaavan vireille tulo kaavoituskatsaus 2012

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 2,5 kilometriä Porvoon keskustasta itään ja rajautuu olemassa olevaan Kevätkummun asuinalueeseen. Kaava-alue numero 480 on noin 9,7 ha ja sijoittuu Riistatien päähän. Kaava-alue 481 on noin 12,2 ha ja sijoittuu Puimatien ja Naurispolun varren asutuksen itäpuolelle, Käenpuiston jatkeen eteläpuolella ja Humlan ulkoilureitin pohjoispuolelle. Sijaintikartta on liite 1.

1.3. Asemakaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia alueelle energiatehokkaan pientaloasutuksen asemakaava.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Alueen sijainti

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Ajantasa-asetus

Liite 4. Ote osayleiskaavasta

Liite 5. Havainnekuva

Liite 6. Yhteenveto kuulemisesta

Liite 7. Tonttijakokartta

Liite 8. Rakennustapaohjeet

1.5. Luettelo asemakaavaan liittyvistä selvityksistä

Selvitys 1. Skaftkärrin kaavarunko

Selvitys 2. Luontoinventointi

Selvitys 3. Rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys

Selvitys 4. Murskaamon sijainti ja meluselvitys

Selvitys 5. Hulevesitarkastelu

Selvitys 6. Pehmo-gis -asukaskyselyn analyysi kaavojen 480 ja 481 alueilta

Selvitys 7. Pehmo-gis -asukaskyselyn analyysi, Mapita

Selvitys 8. Rakennuskannan inventointi

Selvitys 9. Maisemaselvitys

Selvitys 10. Arkeologinen inventointi

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kevätlaakson asemakaava on osa energiatehokkaan rakentamisen kokeiluhanketta, Skaftkärr-hanketta, jonka Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra, Porvoon kaupunki, Posintra Oy ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab käynnistivät vuonna 2008 (Selvitys 1, Skaftkärrin kaavarunko). Alueen asemakaavoitus sisältyy Porvoon kaupunkisuunnitteluosaston vuosien 2013-15 työohjelmiin. Kevätlaakson alue on jaettu kuuteen kaava-alueeseen. Kaavoitus alkaa kaavoista numero 480 ja 481.

2.2. Asemakaava

Asemakaavoilla 480 ja 481 mahdollistetaan Kevätlaakson energiatehokkaan, pientalovaltaisen kaupungin osan rakentamisen aloitus. Energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen vaikutetaan kaavaratkaisun ketterällä pyörätieyhteydellä työpaikka-alueille ja keskustaan, rakennusten suuntaamisella ja liittämällä kaukolämpöön sekä ohjaamalla puurakentamiseen. Energiatehokkuuteen kiinnitetään huomiota myös tontinluovutusehdoissa ja rakennuslupaprosessin laadunohjauksessa.

Kaava-alueella 480 on päiväkodin tontti sekä 55 pientalotonttia, joista 12:lla saa rakentaa 120 k-m² yksikerroksisena, 36:llä noin 200 k-m² puolitoista tai kaksikerroksisena, viidellä noin 250 k-m² kaksikerroksisena ja kahdella tontilla saa rakentaa pari kaksikerroksista omakotitaloa, joiden alakerrassa voi olla asumista tai liike-, palvelu tai työtiloja.

Kaava-alueella 481 on 68 pientalotonttia, joille saa rakentaa noin 160- 220 k-m² kaksikerroksisena ja yhdellä tontilla saa rakentaa 2100 k-m² kaksikerroksisia rivitaloja. Kevätlaakson viheralueet yhdistyvät Kevätkummun olemassa oleviin puistoyhteyksiin ja alueiden väliin muodostetaan kevyenliikenteen laatukäytävä, joka johtaa etelässä kaupungin Humlan pääulkoilureitille, pohjoisessa Tarmolan työpaikka-alueelle, keskivälillä Kevätkummun keskukseen, koululle ja siitä edelleen kaupungin keskustaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki toteuttaa alueiden 480 ja 481 kunnallistekniikan rakentamisen yhteistyössä Porvoon veden ja Porvoon Energia Oy:n kanssa vuosien 2014, 2015 ja 2016 aikana. Pientalotontit tulevat myyntiin vaiheittain vuosien 2014, 2015 ja 2016 aikana. Kaupunkikehitys edellyttää tontinmyyntiehdoissa energiatehokasta rakentamista kaavan rakennustapaohjeiden mukaisesti. Rakennusvalvonta ohjaa yksityisiä rakentajia energiatehokkuuden uusien laskureiden käytössä ja energiatehokkaassa rakentamisessa rakennusluvan käsitteilyn yhteydessä.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kevätlaakson asemakaava-alue on pääosin metsää ja entistä maatalousaluetta. Alueen eteläpuolella kulkee porvoolaisille tärkeä Humlan ulkoilureitti. Länsipuoleltaan alue liittyy Kevätkumpu VI pientalovaltaiseen asuinalueeseen, joka on rakentunut pääosin 1970-luvun lopussa ja 1980-luvun alussa.

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Skaftkärrin ja Etelä-Kevätkummun luontoarvoja on selvitetty ensimmäisen kerran perusteellisemmin vuonna 1987, jolloin valmistui raportti ” Porvoon kaupungin rakentamattomien alueiden kasvillisuus”. Tätä selvitystyötä on tarkennettu nyt laadittavaa kaavatyötä varten. Luontoa on inventoitu vuonna 2012 (Selvitys 2). Asemakaavaehdotuksen 481 alueella ei ole yhtään paikallisesti merkittäviä luontokohteita. Asemakaavaehdotuksen 480 alueella on kaksi paikallisesti arvokasta puroumaa, joista toisen on 1970-luvulla kaivettu Kevätkummun hulevesioja ja toinen on melko luonnonomainen korpjuotti vanhassa kuusikossa. Valtaosa alueesta on kuusikkoa. Vanha hulevesiuoma pystytään säilyttämään ja merkitään kaavatyössä luonnonmukaisena kehitettäväksi hulevesiuomaksi, mutta korpjuotin vesinoro tulee rakentamisen myötä todennäköisesti kuivumaan, vaikka siihen ohjattaisiin imeytettäviä hulevesiä.

Kaavatyön pohjaksi pidettiin asukkaille pehmo-giskysely (Selvitys 6). Sen perusteella voidaan pitää sosiaalisesti merkittävänä luontokohteina Käenpuiston päässä sijaitsevaa kalliomännikköä ja painanteen vanhaa

kuusikkoa, jossa risteilee polkuja. Kaavatyössä on pyritty säilyttämään suuri osa kalliomänniköstä, mutta kuusikkoista suuri osa on kirjanpainajakuoraisen tuhoaluetta, eikä niitä voida mitenkään säilyttää. Asukkaat pitävät erityisenä luontoarvona Humlaan johtavaa latu/polkureittiä, joka sijaitsee nykyisen Kevätkummun asutuksen ja metsän rajalla.

Alueelta on asemakaavatyön aikana laadittu maisemaselvitys, jossa on tarkasteltu alueen maisemallista kehitystä sekä nykyisiä miljöötyppejä (Selvitys 9). Pienilmasto on selvitetty kaavarunkotyön yhteydessä. Suunnittelualue sijoittuu voimakkaan metsäselänteiden koillisreunalle. Itäreunaltaan alue rajautuu avoimeen ja puoliavoimeen savilaaksoon, entiseen peltoon ja länsipuoleltaan Kevätkumpu IV asuinalueeseen. Kapea laakso on uuden alueen maisemakuvan kannalta merkittävä ja sen säilyttäminen avoimena ja vapaana rakentamiselta on yksi suunnittelun tavoitteista.



Vasemmalla näkymä Skaftkärrin laakson eteläosasta pohjoiseen. Keskellä Skaftkärrintien ja Niittysyrjän entiseen pihanpiiriin vievän tien risteys. Oikealla on Kevätkummun hulevesiä johtava ojauoma.

Alueen pohjoisosan metsä on varttunutta mustikkatyyppin kangasmetsää, jonka puusto on lähes yksinomaan 60–100 vuotta vanhaa kuusikkoa. Pienialaiset korpimetsät on ojitettu ja niidenkin kuusikoita on hoidettu harvennushakkuin. Kirjanpainaja-niminen kaarnakuoraisen on tappanut kuusia monin paikoin ja tuhoalueet ovat levinneet vuodesta 2010 lähtien. Alueen eteläosan metsät ovat myös pääasiassa mustikkatyyppin kangasmetsää, mutta metsäkuva on täysin erilainen, sillä sitä vallitsevat muutamat 1960-70-luvun hakkuissa säilytetyt männyt ja koivut sekä tiheä monilajinen alempi puustokerros. Nuorena puustona kasvaa vaihtelevasti siemenkylvöstä syntynyttä männikköä tai hyvin tiheää lehtipuustoa ja nuoria kuusia. Muutamien avokallioiden liepeillä kasvaa pienialaisia mäntyvaltaisia kuivia kankaita. Peltosten reunoilla on lehtomaisia metsäalueita, joissa vallitseva puulaji on kuusi. Reunojen tiheä pienpuusto ja pensaskerros koostuvat pääosin pihlajasta, tuomesta, raidasta ja muista pajuista.

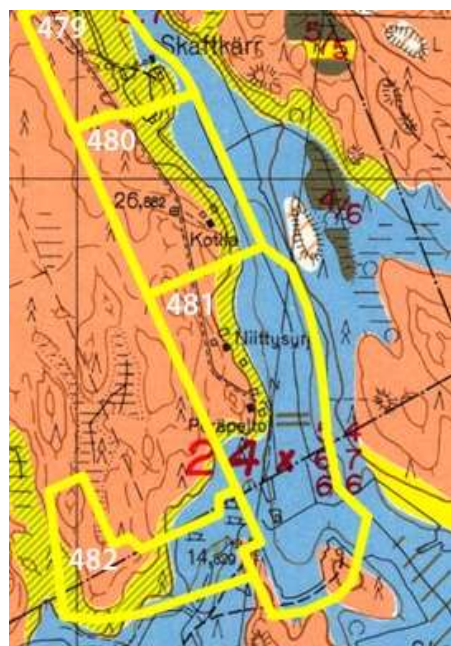
Metsäalueella on muutama kostea, soistunut painanne ja puro-uoma. Purojen ympärillä on varttunutta pimeää kuusikkoa tai rehevää korpimaista sekametsää ja pohjakasvillisuudessa runsaasti saniaisia. Asemakaavan 480 kohdalla on 1970-luvulla kaivettu oja, johon johdetaan putkessa Kevätkummun hulevesiä. Sen virtaama on ajoittain huomattava ja vesi kohisee kosken rinteiden kivikossa ja kalliokynnyksillä ennen saapumista peltolaakson keskellä virtaavaan ojaan.

Pellon ja metsän välisellä reunavyöhykkeellä on säilynyt yksi asuttu tilakeskus 1940-luvulta ja yksi 1800-luvun torpan lähipiiriin kuulunut hirsimökki 1910-luvulta sekä merkkejä kahdesta 1940-luvun asutustilasta. Säilynyt asutustila on pitkän laakson keskivaiheilla. Sen kohdalla on entiselle pellolle kasvanut koivikkoa ja pensaikkoja niin, että entinen laakson pitkä avoin maisematila on katkennut ja muuttunut kahdeksi erilliseksi maisematilaksi. Säilyneen hirsimökin lähipiirissä kasvimaat ovat metsittymässä, mutta avoimen peltomaisen reunassa on maisemallisesti merkittävä pieni vanha männikkö. Kaksi hävinnyttä asutustilaa sijaitsivat Skaftkärrintien eteläpäässä, jossa on maastossa säilynyt useita betonisia kivijalkoja, muutamia syreenipensaita ja entisiä pihapuita. Pihaniityistä ja kasvimaista on säilynyt viitteenä matalia ojapainanteita ja vaihtelevasti pieniä niittyaukkoja, pensaikkoja ja tiheitä lehtipuustoja. Asutustilojen jäänteet eivät ole muinaisjäänneksiä eikä niitä ole kaavatyössä pyritty säilyttämään.



Alueesta on laadittu inventointi arkeologisen kulttuuriperinnön huomioimiseksi (Selvitys 10). Maastotutkimuksissa tarkastettiin tunnetut arkeologiset kohteet ja etsittiin uusia muinaisjäännöksiä. Historiallisen ajan muinaisjäännöksistä merkittävin on Porvoon kaupungin, Tarkkisten ja Veckjärven kylien rajalle rakennettu kivimuuri. Se kulkee Kevätkummun alueen eteläpuolella ja Kevätlaakson alueen läpi. Kiviäitä on merkitty jo 1600-luvun karttaan ja todennäköisesti rakennettu osittain 1600- ja osittain 1700-luvulla. Muuri on paikoitellen hyvin säilynyt, mutta asemakaavan 481 alueen eteläosassa sitä ei ole. Rajan linjalla on muutamia hajanaisia kivikasoja, mutta niitä ei ole inventoinnissa luokiteltu muinaismuistolain piiriin kuuluviksi kiinteiksi muinaisjäännöksiksi. Asemakaava-alueella 480 ei tutkimuksessa havaittu arkeologisia jäänteitä.

3.1.3. Maaperä



Suunnittelualue maaperä on pääosin moreenia ja kalliota. Selänteiden ja laakson reunavyöhykkeessä on hiekka- ja hietapitoinen kaista, joka on pihaputarhojen kannalta erinomaista maata sekä hulevesien imeytymisen kannalta edullista. Se on pääosin myös hyvää rakennusmaata, mutta laakson liepeellä on hiekan alla savilinssi, joka pitää ottaa huomioon perustamisessa. Savikko syvenee laakson keskustaa kohden, missä savikerroksen paksuus on noin 5 metriä. Alueesta on laadittu tarkennettu rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys. (Selvitys 3) Pientalorakentamiseen epäedullisia pehmeitä ja painuvia maastokohtia on pyritty osoittamaan viheralueiksi tai julkiseen rakentamiseen. Pientalot on sijoitettu pääosin hiekka- ja moreenimaille.

3.1.4. Sadevesi ja pohjavesi

Kevätlaakson hulevesitarkastelussa tutkittiin alueen sadevesien kertymistä ja johtamista (Selvitys 5). Kevätkummun valuma-alueesta on suuri osa, 150 hehtaaria, kuivatettu sadevesiviemäreihin, joista hulevedet on johdettu kaava-alueella 480 sijaitsevaan 1970-luvulla kaivettuun avo-ojaan. Tähän puromaiseen ojaan on mahdollista ohjata lisää hulevettä Kevätlaakson alueelta. Oja johtaa veden Kevätlaakson laaksopainanteen keskellä virtaavaan pellon ojaan.

Laakson alavimmalla kohdalla saattaa olla harvinaisen rankan sateen sattuessa vaara hulevesitulvalle, sillä laakso on hyvin tasainen ja kaato on vähäinen. Lisäksi maaperä on eroosioherkkää ja liettyvää savea, joka voi syöpyä rankan sateen kovissa virtaamissa. Tämän vuoksi pyritään kaava-alueilla pidättämään sadevettä viivytämällä tai imeytämällä niillä tonteilla, joilla on hyvin läpäisevää hiekka tai moreenimaata. Kallioisilla ja savisilla tonteilla edellytetään autopaikkojen ja ajoreittien rakenteessa sadevesien viivytykseen sopivaa kantavaa rakennekerrosta, jossa huokostila on suuri. Se kuivuu vähitellen imeytymällä kaivantoja pitkin.

Laaksossa sijaitsevaa ojaa tulee kehittää luonnonmukaisena uomana ja sadeveden tulvareittinä, eikä sen välittömään läheisyyteen voi sijoittaa kevyen liikenteen pääreittiä eikä peli- tai leikkipaikkoja. Tulvavaara-alueelle ei ole sijoitettu rakennuspaikkoja ja kellarit on kielletty alle +15,5 tasolla. Tämä on alueen alin sallittu rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, kuten rakennuksen alapohjaa. Kevyen liikenteen pääreitti tulee laakson alavimmassa osassa rakentaa laakson reunalla vähän korotettuna, jotta se toimii matalana tulvavallina estäen vettä virtaamasta alavimmille pihaille.

Pohjaveden muodostumisen kannalta ei alue ole merkittävä. Pohjaveden pinta ei ole tiedossa, mutta savialueella sen arvioidaan olevan lähellä maanpintaa. Laakson liepeillä on vähän lähteellisyyttä ja paikoin rinteestä valuva pohjavesi saattaa olla paineellista. Rakennustapaohjeessa kehoitetaan erityiseen tarkkuuteen perustusten kuivatuksessa niillä tonteilla, joilla rakennusalaruutu ulottuu alarinteelle, missä voi rinteessä liikkuvaa pohjavettä olla saviinssin alla. Kevätkummun viereinen täyttömäki ei aiheuta ongelmia eikä sieltä virtaa ongelmallisia suotovesiä suunnittelualueille.

3.1.5. Rakennettu ympäristö

Kevätlaaksosta on laadittu rakennuskannan inventointi asemakaavatyön tueksi (Selvitys 8). Skaftkärrin laakson keskellä sijaitseva 1800-luvun lopulla torppa. Sen pihapiirin lähelle rakennettiin vuonna 1919 hirsimökki. Torppa talousrakennuksineen on hävinnyt mutta hirsimökki on säilynyt, vaikka sitä on muutettu voimakkaasti. Se on yksityisomistuksessa, asuttu, huonokuntoinen ja kaupungin noin 1500 m² vuokra-alalla. Hirsimökin lisäksi on asemakaava-alueella 480 yksi jälleenrakennuskauden asutustilan pihapiiri, jossa on vuonna 1949 rakennettu omakotitalo ja saman aikakauden talousrakennus, varastovaja sekä uudempi autotalli. Omakotitaloa ja talousrakennusta on muutettu aikojen kuluessa. Talousrakennuksessa on säilynyt jälleenrakennuskauden pientilan karjasuojan piirteitä niin, että se kertoo maisemassa laakson reunalla omalla tavallaan alueen kulttuurihistoriasta. Se on kaavassa merkitty säilytettäväksi maisemakuvan kulttuurihistoriallisen kerroksellisuuden vuoksi siten, että kunnostus- ja muutostöissä tulee käyttää aikakaudelle tyypillisiä materiaaleja eikä rakennuksen muotoa ja kokoa saa oleellisesti muuttaa. Autotalli on vuodelta 1985. Tila 2645m² ja rakennukset ovat yksityisomistuksessa. Asemakaava-alueella 481 ei ole säilynyt rakennuksia, vain vanhan pihapiirin betonisokkeleita.

Jälleenrakennuskaudella asutustilan pihapiirissa on säilynyt vanha talousrakennus.



3.1.6. Maanomistus

Asemakaava-alueella 480 maa-alue 9,8 ha on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Skaftkärrintien varrella sijaitsee 2645m² kokoinen yksityinen kiinteistö ja noin 1500 m² vuokra-alue, jonka vuokrasopimus päättyy, kun kaupunki tarvitsee alueen asemakaavan mukaiseen käyttöön. Asemakaava-alueen 481 maan 12,2 ha omistaa kaupunki.

3.1.7. Liikenne

Alueen nykyisille ja entisille tilakeskuksille johtaa Skaftkärrintie, joka liittyy pohjoisessa Itätuulentiehen ja Vanhaan Veckjärventiehen. Kevätkummun virkistyskäyttöä palvelee 1970-luvulla rakennettu vesihuoltolinjojen työmaatie, joka on linjaltaan viivasuora ja sijoittuu aivan Kevätkummun tonttimaiden reunaan. Siihen liittyy Kevätkummun puistoista puistokäytäviä ja polkuja. Lumisina talvina on kaupunki vetänyt latuyhteyden Humlan hiihtoreitille sitä pitkin. Latuyhteys ja kävelyreitit ovat asukaskyselyn mukaan arvostettuja liikuntapalveluja.

3.1.8. Tekninen huolto

Kevätkummun vesi- ja viemärijohdot on rakennettu 1970-luvulla Kevätlaakson suunnittelualan puolelle lähelle alueiden rajaa. Vesijohto tulee Sannaisista Kevätlaakson suunnittelualan kautta ja kaava-alueet 480 ja 481 voidaan liittää olemassa olevaan verkkoon.

Kevätkummun viettoviemärit johtavat nykyiset jätevedet kolmeen pumppaamoon, jotka sijaitsevat Kevätlaakson puolella. Kevätlaakson uusien kaava-alueiden rakentamisen myötä nämä 3 pumppaamoa poistetaan käytöstä ja korvataan kahdella uudella pumppaamolla. Ne sijoitetaan alavaan laaksoon toinen kaava-alueen 481 eteläkärkeen ja toinen kaava-alueelle 480 Riistatien jatkeen päähän. Alueen 481 eteläkärjessä olevalta pumppaamolta jätevedet johdetaan Riistatien jatkeella olevalle pumppaamolle ja siitä eteenpäin paineviemäriellä Hermanninsaaren jätevedenpuhdistamolle.

Jätevesiverkostosuunnittelun lähtökohtana ja päätavoitteena on, että kaikki jätevedet ja verkostossa poisjohdettavat hulevedet/kiinteistöjen kuivatusvedet johdetaan painovoimaisesti viettoviemäreillä siten että kiinteistökohtaista pumppausta ei tarvittaisi. Tämä kuitenkin edellyttää riittävien kaatojen saamista sekä verkoston putkille että niihin johtaville tonttijohdoille. Johtuen maaston korkeusvaihteluista ja toimivan verkoston suunnittelun reunaehdoista sekä verkoston ylläpitoon liittyvistä käytännön syistä riittävien kaatojen aikaansaaminen ei aina onnistu. Tällaisilla tonteilla edellytetään kiinteistökohtaisia pumppaamoja.

Porvoon Energia Oy:n kaukolämpöverkko on rakennettu Kevätkummun puolelle aivan kaava-alueen rajalle ja sitä voidaan laajentaa kaava-alueille. Liitosjohto pyritään ulottamaan sairaalalle asti uuden Kevätlaakson alueen kautta jakeluvarmuuden lisäämisen vuoksi. Pientalot on kaava-alueilla 480 ja 481 määrätty liittymään kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöön liittymisestä on määrätty asemakaavalla sillä Porvoon Energia Oy:n tarjoaman kaukolämmön co₂-e päästökerroin 24 kg/MWh tukee erinomaisella tavalla alueelle asetettuja energiatehokkuuden ja vähähiilisyyden vaatimuksia.

Porvoon Energia Oy tuo Kevätkumpuun sähkön suunnittelualan rajalla sijaitsevalla johdolla. Johto on tarkoitus laittaa maan alle katujen rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavoissa 480 ja 481 on osoitettu et-merkinnällä kaksi aluetta, joille voidaan sijoittaa alueellinen jäteiden keräily piste kierrätysastioita varten.

3.1.9. Palvelut

Alueen julkiset lähipalvelut sijaitsevat Kevätkummussa. Alueella on useita päiväkoteja, koulu, nuorisotalo ja kirjasto. Lähimmät päivittäistavarakaupan palvelut löytyvät Kevätkummun ostoskeskuksesta ja Tarmolasta. Viheralueyhteydet liittyvät kaava-alueiden raja-alueeseen. Kevätlaaksoon rakennetaan päiväkotikiertävä kaava-alueelle 480.

3.1.10. Häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Ajoittaista häiriötä voi syntyä laakson itäpuolelle suunnitellusta kiivaineen murskaamosta. Murskaus tehdään paikallisesti, jotta alueella vältetään ylimääräiseltä maa-ainesten kuljettamiselta. Murskaamon sijainti ja meluselvitys ovat selvityksessä 4.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset:

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja virkistysalueeksi (vihreä täyttö). Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu-, ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin kuuluvat alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, puistot ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2006. Yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Asukasvastauksissa merkittävänä pidetty 'Humlan reitti' on merkitty yleiskaavaan ohjeellisena ulkoilureittinä suunnittelualueen eteläpuolelle.

Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueen lounaisreuna rajautuu Kevätkummun asemakaavaan numero 70 (vahvistettu 31.12.1977). Kaavan koillisreuna on osoitettu hyvin kapeaksi puistoalueeksi (P). Puiston takana on omakoti- ja rivitalojen korttelialueita.

Kaavarunko

Kaavarunkotarkastelussa on asuinuutta tutkittu selvästi laajempaan kuin yleiskaavassa ja asuinkorttelien laajentaminen etelään on todettu energiatehokkuuden ja kaupunkirakenteen tiiviyn kannalta tärkeäksi. Kaavarunkotyö on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeeksi alueen asemakaavoitukselle 13.12.2010. Kaavarungossa suunnittelualueelle on sijoitettu omakoti- ja rivitaloja. Kaavarunkoratkaisussa on ollut tavoitteena luoda alueelle rakennustypologialtaan ja rakenteeltaan vaihtelevia korttelialueita. Kaavarungossa kaava-alueiden 480 ja 481 länsipuolelle on suunniteltu pyöräilyn laatukäytävä, jota voidaan käyttää myös joukkoliikennekatuna. Joukkoliikennekadulla tarkoitetaan tässä yhteydessä katua, jolla on sallittu kevyt liikenne, linja-autoliikenne, ja osin huoltoliikenne mutta ei henkilöautoliikennettä. Kaavatyössä selvittiin joukkoliikennekadun tarve ja sijoitus tarkemmin.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö toteuttaa keskeisten alueiden osayleiskaavaa. Työ sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2013-2014 työohjelmaan. Suunnittelun käynnistymisestä on informoitu kaupungin kaavoitussauksien yhteydessä vuodesta 2012. Kevätläakson asemakaava on osa Skaftkärr-hanketta, joka on Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitran, Porvoon kaupungin, Posintra Oy:n ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab:n vuonna 2008 käynnistämä yhteistyö- ja kokeiluhanke energiatehokkaan rakentamisen edistämiseksi ja suunnittelemiseksi osana Skaftkärrin alueen kaavoitustyötä (Selvitys 1, Skaftkärrin kaavarunko). Luonnosvaiheessa suunnittelualuetta on tarkasteltu kokonaisuutena, joka käsittää koko Kevätläakson alueen Tarmolasta Toukovuoreen saakka.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa liite 2. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu paikallislehdissä ja hankkeesta oli tiedotustilaisuus Kevätkummun koululla 8.11.2012. Kaavatyön pohjaksi järjestettiin avoin internet-kysely 28.10-17.12, jossa on mahdollista kirjoittaa vapaita sanallisia mielipiteitä ja merkitä kartalle paikkoihin liittyvää tietoa. Vastauksia saatiin 127. Alueen kahdelle yksityiselle maan- tai rakennuksen omistajille lähetettiin kyselykirje, johon oli aikaa vastata 15.2-15.3.2012. Yksi vastaus saatiin.

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ovat olleet MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 22.5.–20.6.2013 ja samalla pyydettiin alustavat lausunnot. Kevätkummun koululla pidettiin asukkaiden kuulemistilaisuus 27.5.2013. Kaavaluonnoksesta saatiin kymmenen lausuntoa ja kaksitoista mielipidettä, joista suurimmassa osassa oli useita allekirjoittajia. Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä, kaupunkisuunnitteluosaston vastineista ja lausunnon/mielipiteen vaikutuksesta kaavaehdotuksen valmisteluun on esitetty liitteessä 7.

Katuosaston lausunnossa esille tulleet muutostarpeet on otettu jatkosuunnittelussa huomioon ja katuverkosto on tutkittu yhteistyössä katuosaston kanssa. Pelastuslaitoksen rakennusaloja ja etäisyyksiä koskeva lausunto on huomioitu. Koska kyseessä on melko tiivis asuinalue, alueelle jää väistämättä kohtia, joissa edellytetään paloseinien rakentamista. Liikuntapalveluiden huomioimat yhteystarpeet Humlan reitille ja Lohentien tulevaan liikuntapuistoon on tarkistettu. Museoviraston ja Porvoon museon Skaftkärrin raja-aidan suojelua edellyttävään lausuntoon otetaan kantaa Skaftkärrin kaavassa 482 sekä siihen liittyvässä rakennustapaohjeessa. Porvoon museon esiin ottamat kaavan taustaselvitykset olemassa olevasta rakennuskannasta sekä maisemasta on tehty kaavatyön yhteydessä. Toimitilajohdon lausunnon perusteella päiväkodin sijoitusmahdollisuutta tutkittiin uudelleen ja päädyttiin kaavassa esitettyyn ratkaisuun, jossa päiväkotijäsen sijaitsee kaava-alueella 480. ELY-keskuksen lausunto on huomioitu hulevesiselvityksessä (Selvitys 5) ja rakennustapaohjeissa (Liite 8).

Luonnoksesta annettujen mielipiteiden johdosta kaava-alueen 480 naapurien ja heidän edustajiensa kanssa järjestettiin suunnittelukokous. Siinä tutkittiin vaihtoehtoja, jossa uuden ja vanhan asutuksen väliin jätetään puustoinen puistokaista, joka toimii vanhan alueen maisemallisena taustana. Samalla saadaan kevyenliikenteen laatukäytävälle lyhin ja suorin linja. Kaavaehdotusta 480 on asukas-yhteistyön vuoksi muutettu siten, että uudisrakentaminen sijoitettiin kokonaan uusiin kortteleihin, 20-35 m leveä viheralue merkittiin uuden ja vanhan alueen rajalle ja vanha suora reitti yhteys Humlaan säilytetään ja kehitetään kevyenliikenteen laatukäytävänä.

Kaavaehdotusta 481 on muutettu katuosaston lausunnon perusteella. Topografialtaan vaihtelevan ja paikoin jyrkkipiirteisen alueen katulinjojen ratkaisu perustuu mahdollisimman loiviin katujen kaltevuuksiin sekä sujuviin liittyviin katujen välillä. Muutoksia tarvittiin, jotta katulinjaukset pysyivät normien mukaisina. Tonttien lukumäärä ei oleellisesti muutettu. Asukasmielipiteiden perusteella levennettiin puistoaluetta uuden ja vanhan alueen välissä.

Kaavaan liittyvien selvitysten (kappale 1.5) lisäksi alueesta on käytettävissä myös maisema-arkkitehtitoimisto Anna Kuoppalan laatima yleispiirteinen maisemaselvitys sekä ”Skaftkärr Energiategohokkuus kaavoituksessa” -raporttiin sisältyvät tarkastelut. Yksityiskohtainen maastoinventointitieto on täydentynyt suunnittelijoiden maastohavaintojen myötä.

Ehdotus asemakaavaksi on ollut MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtävänä 21.5-20.6.2014 ja pyydetty lausunnot on saatu. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus, joka ei koskenut kaavaa vaan liikennejärjestelyjä. Lausuntojen vuoksi kaavakarttaan ja rakennustapaohjeeseen tehtiin pieniä tarkistuksia, jotka eivät edellytä kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Asemakaavaan 480 kirjattiin Liikelaitos Porvoon veden lausunnon perusteella yksityisomistuksessa oleville korttelin 5727 tonteille 1 ja 2 määräys maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta rakennuskiellosta, joka on voimassa enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Tämä yhtä yksityistä kiinteistöä koskeva lyhytaikainen rakennuskielto voidaan katsoa yksityisen

maanomistajan kannalta oleelliseksi, joten omistajaa kuultiin erikseen kirjeitse MRA 32§ mukaisesti. Omistaja ei vastustanut uutta kaavamääräystä. Yhteenvedo lausunnoista ja niiden johdosta annetuista vastineista, muistutuksesta ja kunnan perustellusta kannanotoista sekä asemakaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista on täydennetty asemakaavaselostuksen liitteeseen 6.

4.3. Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa suunnittelualueelle osa energiatehokasta Skaftkärrin kaupunginosaa. Tavoitteena on tehdä Kevätlaakson alueesta vähäpäästöinen, energia- ja ekotehokas, tulevaisuuden asumisen alue. Tavoitteena on huomioida asemakaavassa energiatehokkuus ja siihen sekä alueen rakentamisen sekä käytön aikana vaikuttavat ratkaisut, paikallinen hulevesien, eli rakennetuilta alueilta poisjohdettavien sade- ja sulamisvesien käsittely sekä viihtyisän virkistysympäristön ja kokonaisuuteen syntyminen.

Kaavarungossa asetettiin tavoitteeksi kevyenliikenteen laatukäytävän rakentaminen joukkoliikennekadun yhteyteen, hyvät poikittaiset kulkuyhteydet viheralueelle. Asemakaava-alueelle 480 tavoitteeksi asetettiin yhtiömuotoiseen rakentamiseen 8900k-m² ja lisäksi 45 omakotitalotonttia. Alueelle 481 tavoitteeksi oli asetettu 71 pientalotonttia. Valitut asemakaavaratkaisut vastaavat hyvin kaavarungon tavoitteisiin pientalorakentamisen osalta. Yhdistetystä joukkoliikennekadusta ja kevyenliikenteen laatukäytävästä luovuttiin lähi-naapureiden vastustuksen takia. Asukkaiden toivomuksesta uuden ja vanhan alueen väliin kehitetään le-veämmässä puisto- ja viheralueella kevyen liikenteen laatukäytävä ja joukkoliikenne siirretään kulkemaan uutta kokoojakatua pitkin uuden alueen puolelle. Tonttitavoite täyttyi hyvin. Yhtiömuotoisista luovuttiin asema-kaava-alueella 480 vähäisen kysynnän takia ja päiväkotit sijoitettiin alueelle tarkemman liikenne ja saavutet-tavuustarkastelun perusteella.

Kevätlaakson tulevan rakentamisen tavoitteena on Porvoon mittakaavaan sopivia ja historiallista kaupunki-perinnettä kunnioittava alue. Kevätlaakson alueen kaupunkikuvallisena tavoitteena on luoda alueen mitta-kaavan, korttelityyppien, katualueiden mitoituksen ja käsittelyn ja viheralueiden suunnittelun kautta uuden-lainen, moderni heijastuma Porvoole perinteisistä, pienipiirteisistä puutaloalueista, kuten vanha Porvoo ja Tarkkisten kyläalue. Tätä tavoitetta on toteutettu asemakaavassa ja rakennustapaohjeissa katuverkoston huolellisella sovittamisella rinnemaastoon, tiiviydellä, puurakentamisella, rakennusten ja pihojen auringon-saannin huomioivalla rakennusten sijoittelulla ja pihojen pienipiirteiseen istuttamiseen ja viimeistelyyn täh-tävällä ohjeistuksella. Tavoitteena on kytkeä Kevätlaakso viereiseen Kevätkummun aluekokonaisuuteen paitsi rakenteellisesti myös tulkitsemalla Kevätkummun suunnitteluperiaatteita tämän päivän näkemysten mukaan. Tähän tavoitteeseen kuuluvat uudet viheralueyhteydet Kevätkummun ja laakson puistoalueen vä-lillä sekä pienialaiset korttelipuistikot vaikeasti rakennettavilla kallioselänteillä. Kaupunkikuvallisesti ja pienil-mastollisesti merkittäviä mäntyjä pyritään säilyttämään ja puistojen puustoa kehittämään mäntyvaltaisiksi.

4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, asukkaiden osallistuminen ja niiden vaikutukset

4.4.1. Alustavien luonnosvaihtoehtojen kuvaus ja karsinta mielipiteiden perusteella

Asemakaavasta laadittiin luonnosvaiheeseen kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan liikennetarkai-suiltaan sekä vähäisessä määrin tonttijakaumansa ja lukumääränsä suhteen. Asemakaava-alueelle 481 oli luonnosvaihtoehtoisissa esitetty osittain tiiviimpiäkin rakentamisen alueita, jotka kuitenkin karsittiin ehdotuk-sesta pois asukkaiden toivomuksesta ja siksi, että Toukovuoreen tulee runsaasti yhtiömuotoista rakenta-mista. Asemakaava-alueelle 480 on sijoitettu yksi rivitalojen tontti paikalle, jonka haastavat maasto-olosuh-teet vaativat erityistä herkkyyttä suunnittelussa ja rakentamisessa. Tavoiteltu pientalotonttien määrä kuiten-kin säilyi ennallaan. Päiväkodin tontti on tarkemman selvityksen ja toimitilajohdon lausunnon perusteella siirretty alueelle 480.

Liikenteellistä ratkaisua jouduttiin muuttamaan sekä asukaspalautteen, että tarkempien maaston kaltevuus-tietojen perusteella melko paljon. Liikenteellinen perusratkaisu on muuttunut siten, että 480 ja 481 alueiden autoliikenne liittyy vain Riistatien kautta olemassa olevaan Kevätkummun katuverkkoon. Kevätlaakson län-sireunalle suunnitellusta kevyenliikenteen laatukäytävästä poistettiin linja-autoliikenne, käytävä ja viheralue linjattiin suoraan Kevätkummun alueeseen luonnoksista poiketen. Kokoojakatu mitoitettiin linja-autoliiken-teen mukaisesti, ja sen linja jatkuu joukkoliikennekatuna olemassa olevan Skaftkärrintien paikkeilla pohjoi-seen.



Kuvat vasemmalta oikealle: asukkaat näyttämässä mahdollista lähdettä, Kevätkummun hulevesien purkuputki ja metsittyvää peltoa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kevätlaakson asemakaava-alue 480 on noin 10,5 hehtaaria. Pientalot sijoittuvat Riistatien jatkeen ja sen päästä etelään suuntautuvan koko uuden alueen läpi kulkevan kokoojakadun varteen sekä kahden lyhyen asuntokadun varrelle. Uusi kokoojkatu, Kevätlaakson tie, on sijoitettu paikoin vanhan Skaftkärrintien kohdalle ja paikoin lähelle sitä. Pohjoisimmassa korttelissa tontit ovat pieniä ja niille saa rakentaa yksikerroksisia pieniä omakotitaloja. Riistatien eteläpuolisilla tonteilla rakennusoikeus on suurempi, 200 tai 220 k-m² ja kerrosluku on puolitoista tai kaksi. Suurimmat rakennusoikeudet sijoittuvat laakson reunalle, missä on suurimmat tontit ja kahdella tontilla mahdollisuus ryhmärakentamiseen. Päiväkodin tontti sijaitsee Riistatien päässä ja rajautuu puistoon. Päiväkodin pohjoispuoleinen viheralue ja siinä kulkeva kevyenliikenteen reitti jatkuvat yhtenäisenä Kevätkummun läpi koululle ja ostoskeskukselle. Kevyenliikenteen laatuikävä kulkee puistokaistaleella Kevätkummun ja Kevätlaakson välissä.

Kevätlaakson asemakaava-alue 481 on noin 9,5 hehtaarin suuruinen. Pientaloasutus sijoittuu kahden kadun varteen. Kevätlaakson tie, kokoojkatu sijoittuu suureksi osaksi vanhan Skaftkärrintien kohdalle ja asuntokatu lähelle laakson nykyistä reunaan. Kevätlaakson tie tulee jatkumaan etelään tuleville kaava-alueille. Voimakkaasti vaihteleva rinne maasto laskeutuu pääosin itään ja kaakkoon. Rakennukset on suunnattu siten, että aurinkoenergian hyödyntäminen olisi mahdollista useimmilla tonteilla. Rakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia erillistaloja. Luoteisosassa on yksi rivitalotontti.

Kevätlaakson itäreunan pitkä laakso on varattu viheralueeksi. Sinne on tarkoitus sijoittaa yhdyspolku ja latu Humlan virkistysreitille sekä erilaisia puistotoimintoja. Puistokäytävän ohjeellinen sijainti on annettu asemakaavassa lähelle tontteja, jotta polku olisi mahdollista rakentaa mahdollisimman kantavalle maalle. Laakson itäreunan toteutuessa, voidaan pääulkolureitti rakentaa vaihtoehtoisesti myös laakson itäreunalle, ilta-aurin gon puolelle. Puiston entisille peltoalueille sopii puutarhapalstoja, joita lähialueiden asukkaat voisivat hyödyntää.

Kevyenliikenteen laatuikävä sijoittuu Kevätkummun ja Kevätlaakson väliseen kapeaan viheraluekaistaan, jossa on nykyinenkin yhdysreitti Humlaan. Siltä on neljästä kohdasta yhteys laakson puistoon ja kahdesta kohdasta Kevätkummun olemassa oleviin puistoihin.

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueella 480 on 55 erillispientalotonttia osoitettu viiteen kortteliin. Tonttien koko vaihtelee välillä 444-1523 m², ja on keskimäärin 685 m². Rakennusoikeus pientalotonteilla vaihtelee 120 k-m² ja 500 k-m² välillä. Pienin rakennusoikeus 120 k-m² on 12 tontilla Napaketuntiellä. Metsäkaurintien varrella on 200 k-m² rakennusoikeutta 20 tontilla. Isoimmat tontit ja rakennusoikeudet sijoittuvat Kevätlaakson tien varteen, missä 11 tontilla on 220 k-m², yhdellä 250 k-m², yhdellä 200 k-m² neljällä noin 310 k-m² sekä kahdella 500 k-m² + t 100 k-m² joista 40 % saa olla toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Päiväkodin tontti on kooltaan 8154 m² ja rakennusoikeutta sillä on 2200 k-m². AO-korttelialueiden koko on yhteensä noin 38011 m² ja koko kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 13800 k-m². Alueelle rakentuu asunnot noin 210 henkilölle.

Kaava-alueella 481 erillispientalontteja on osoitettu 67 yhdeksään kortteliin. Lisäksi alueen pohjoisosassa on yksi yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuva rivitalojen korttelialue. Rivitalotontin koko on 7273 m², ja sille on mahdollista rakentaa 2100 k-m² sekä 600 k-m² autokatoksia ja varastoja. Erillistalojen tonttikoko vaihtelee välillä 440- 820 m². Tonttien asuinrakennuksen rakennusoikeus on 160-250 k-m², jonka lisäksi osaan kortteleista saa rakentaa erillisen talousrakennuksen, jonka koko on enintään 40 k-m². Korttelialueiden koko asemakaava-alueella 481 on yhteensä 48689 m² ja koko kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 14080 k-m². Alueelle rakentuu asunnot noin 240 henkilölle.

Alueen asukaspysäköinti tapahtuu tonteilla, katualueille sovitetaan vain muutamia vieraspaikkoja ja päiväkodin viereen noin 8 autopaikkaa. Kevätlaaksontien varteen on suunniteltu yhden raskaan ajoneuvon paikka katualueelle korttelin 5723 viereen. Autopaikanormi AO-kortteleissa on 2 autopaikkaa / asunto ja AR-kortteleissa 1ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. AR-kortteliin tulee osoittaa 5 vieraspysäköintipaikkaa. Katettuja polkupyöräpaikkoja on varattava AO kortteleissa 1ppp/40k- m², kuitenkin vähintään 4ppp/asunto. AR-korttelissa tulee varata yksi katettu polkupyöräpaikka jokaista alkavaa 25k- m² kohden.

5.1.2. Palvelut

Asemakaava-alueelle on osoitettu päiväkodin tontti eikä muita kunnallisia palveluja. Päiväkodin viereen on Riistatien päätteeseen merkitty kaksi isompaa pientalotonttia, joilla sallitaan asumisen ohella toimisto-, liike- ja palvelutiloja enintään 40 % kerrosalasta. Nämä tontit ovat runsaan tuhannen neliön kokoista ja rakennusoikeutta on 500+100 k-m² ja rakennukset tulee rakentaa kaksikerroksisina. Näille tonteille rakennetaan todennäköisesti asuntoja, mutta osa tiloista saatetaan myöhemmin muuttaa palvelu-, työ- tai liiketiloiksi. Alue tukeutuu Kevätkummun lähipalveluihin noin 1-2 kilometrin etäisyydellä. Porvoon keskustaan ja Tarmolaan on noin 3,5 km.

5.1.3. Liikenneverkko

Alueen pääkokoojakatu on Kevätlaaksontie, joka sijoittuu nykyisen Skaftkärrintien paikkeille ja johtaa liikenteen Kevätkummun Riistatielle. Sen arvioitu liikennemäärä on 1200 – 1500 autoa vuorokaudessa, kun koko Kevätlaakson alue on rakennettu. Muut alueen sisäiset kadut ovat asuntokatuja. Kaava-alueella 480 on kaksi asuntokatua, Napaketuntie ja Metsäkauriintie, jotka liittyvät Riistatiehen. Asemakaava-alueella 481 on Kevätlaaksontien itäpuolella samansuuntainen asuntokatu, Niittysyrjäntie, joka liittyy Kevätlaaksontiehen alueen eteläosassa. Kevätlaaksontien varrella tullaan kadunvarsipysäköinti kieltämään. Käenkallio-puiston kohdalle on kuitenkin varattu pieni pysäköintialue raskaille ajoneuvoille.

Joukkoliikenteelle on katualueiden mitoituksessa varattu mahdollisuus kulkea Kevätlaaksontietä pitkin joko Kevätkummun keskustan suuntaan Riistatielle tai nykyisen Skaftkärrintien kohdalla pohjoiseen Tarmolan suuntaan. Kevätlaaksontien katualueelle on varattu tilaa kahdelle mahdolliselle bussipysäkille. Laakson poikki kulkevaa joukkoliikennekatua ei ole mahdollista tässä vaiheessa päättää sitovasti, joten sitä varten on merkitty kaksi varausta. Toinen vaihtoehto on merkitty Niittysyrjäntie ja Kevätlaaksontien yhdistävän Kevätrinteen jatkeeksi ja toinen Riistatien jatkeeksi.

Riistatien pääte, josta saavutaan uudelle alueelle.



Kevyen liikenteen laatukäytävälle on varattu mahdollisimman sujuva reitti Kevätkummun ja Kevätlaakson väliseen puistoon. Nykyisin Kevätkummun ja Kevätlaakson välillä oleva reitti on työmaatielle ja putkilinjan päälle syntynyt polku. Polku on suosittu ja sen korvaajaksi on kaavassa osoitettu kevyenliikenteen laatukäytävä, jonka ympärille on jätetty tilaa puustolle. Kevyen liikenteen laatukäytävältä on etelässä yhteys Humlan reitille ja pohjoisessa Metsolanpuiston kautta Kevätkummun koululle ja keskustaan. Alueen rakentamisen yhteydessä on tarkoitus kehittää myös Kevätkummun alueen kevyen liikenteen yhteyksiä.

5.1.4. Tonttijako

Asemakaava-alueelle hyväksytään tonttijako asemakaavan yhteydessä. (Liite 7)

5.1.5. Tekninen huolto

Asemakaavassa 480 on varattu pieni teknisen huollonalue pumppaamolle (et) ja Riistatien katualuetta on mitoitettu mahdollista kierrätyspistettä varten leveämmäksi. Asemakaavassa 481 alueen eteläosan puistoon on varattu erityisalue (et) kunnallisteknisiä rakennuksia varten. Alueelle on mahdollista sijoittaa esim. jätevedenpumppaamo.

Alueelle tulee Porvoon Energian kaukolämpöverkosto ja sähköverkko, jotka sijoitetaan katualueille. Kaavassa määrätään liittymään kaukolämpöön.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Asemakaavassa 480

A0-30 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille tulee sijoittaa vähintään asuntoa kohden 2 autopaikkaa ja katettuja polkupyöräpaikkoja vähintään 4.

AO-38 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja ja enintään 40% kerrosalasta toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Autopaikkavaatimus: 2 ap / asunto ja 1ap / 50k-m² toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 4 asuntoa kohti ja 1/24 k-m² palvelu- ja liiketilaa.

Y Yleisten rakennusten korttelialue

Asemakaavassa 481

A0-30 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 ap / asunto.

AR-7 Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue. Autopaikkavaatimus: 1ap / 80k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. AR-kortteliin tulee osoittaa 5 vieraspysäköintipaikkaa.

5.2.2. Virkistysalueet

Alueelle on varattu ulkoilua ja virkistäytymistä varten virkistysalueita (VL Lähivirkistysalue 9,1) hehtaaria. Tärkein virkistysalue ja mahdollinen lähiliikuntapaikka on sijoitettu Skaftkärrin peltolaaksoon, jonka eteläpäässä on yhteys suositulle Humlan virkistysreitille. Tästä Kevätaaksonpuistosta on tarkoitus rakentaa monipuolinen virkistysalue, jolle sijoittuu toimintapaikkoja, uusi latuyhteydet Humlaan sekä luonnonmukaisena kehitettävä hulevesikanava. Viehealueyhteydet Kevätkummusta jatkuvat sinne yhtenäisinä noin 35 metriä leveinä viheralueina. Näihin viheryhteyksiin pääsee myös uuden asuinalueen asuntokatujen päätteistä. Kevätkummun rajalla olevaan puistokaistaan sijoittuu kevyenliikenteen laatukäytävä. Puistokaistan mitoitustam mahdollistaa yhdysladun tekemisen myös sinne, jolloin asukaskyselyissä tärkeänä pidetty yhteys Humlaan säilyy hyvänä.



Laakson viheralueen keskellä olevaan ojaan ohjautuu suuri osa Kevätkummun hulevesistä ja kaikki uuden asuinalueiden hulevedet. Kaavamerkinnällä ohjataan kehittämään ojaa kosteikkona, tulvareittinä ja hulevesien viivyttämiseksi. Hulevesien määrästä ja johtamisesta Kevätkummun kaava-alueella on laadittu erillinen selvitys. (Selvitys 5)

Skaftkärrin laakso kohti etelää

5.3. Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan osana kaavaprosessia.

Alueista rakentuu noin 450 asukkaan asuinalue. Koska alue sijaitsee jo rakentuneen yhdyskuntarakenteen reunalla, olemassa olevien palveluiden lähietäisyydellä, on asemakaavan vaikutus kaupungin yhdyskuntarakennetta eheyttävä.

Yhteensä noin viidentoista hehtaarin metsäalue rakentuu uudeksi asuinalueeksi. Asutuksen alle ei jää arvokkaita luontokohteita, vaan kysymyksessä on talousmetsänä hoidettu alue, joka on pääosin päättöshakkuuvaiheessa olevaa kuusikkoa. Metsikössä esiintyy kirjanpainajakuoraisen tekemiä tuhoja. Paikoitellen alueella on nuorta männikköä, jota on tarkoitus jättää puistoissa ja tonteilla säilytettäväksi.

Asuinalue rakentuu melko tiiviinä ryhmänä Skaftkärrin laakson reunalle. Skaftkärrin kaikkien kaava-alueiden valmistuttua rakennettu ympäristö rajaa laakson puistoa. Laaksossa virtaavaa pellon kokooja-ojaa kehitetään luonnonmukaiseksi kosteikoksi, joka tasaa virtaamaa. Erilaisten luonnonmukaiset kosteikkobiotoopit tulevat lisäämään luonnon monimuotoisuutta alueella. Osa entisistä peltojen reunoista pajukoituu ja metsittyy viheralueilla edelleen ja muodostaa pieniä sekundaarisia luonnonbiotooppeja. Pienialaiset maisemapelot pyritään säilyttämään viljelyssä, vaikka ne kaavassa merkitään viheralueeksi. Toistaiseksi laakson itäpuoli säilyi rakentamattomana metsäalueena.

Kevätlaakson asemakaava-alueet 480 ja 481 aiheuttavat noin 900 - 1000 ajon/vrk lisäyksen Riistatien liikenteeseen, joka on nykyisin noin 2000 ajon/vrk. Liikenne suuntautuu pääosin Porvoon keskustaan. Päiväkoti tuottaman liikenteen osuus lisäliikenteestä on noin 35 – 30 %. Riistatien liikenne tulee olemaan selvästi vähäisempää kuin mitä on nykyisin esim. Sammontiellä.

Kaavaratkaisun liikennetarkaisu ja hyvä kevyen liikenteen laatuikäytävä ja reittiverkosto vähentävät henkilöajoneuvojen käyttöä tulevalle alueella. Ratkaisu luo myös mahdollisuuksia joukkoliikennepalvelujen kehittämiseksi.

5.4. Kaavan energiatehokkuus

Asemakaavan tavoitteena on vähäpäästöisyys ja kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen. Kasvihuonekaasupäästöt voidaan tulkita MRL57§:n mukaisiksi merkittäviksi haitallisiksi ympäristövaikutukseksi, jonka vähentämiseksi tarvitaan yksityiskohtaisia kaavamääräyksiä. Kaavamääräyksillä edellytetään rakennusten koko elinkaaren vaiheisiin vaikuttavien vähäpäästöisten rakennusmateriaalien käyttämistä ja vähäpäästöisen lämmitysmuodon valitsemista tai rakennuksen ominaisenergiankulutuksen rajaamista.

Asemakaavassa sovelletaan ja kehitetään aikaisemmin Skaftkärrin kaavarunkotyössä esitettyjä keinoja rakennetun ympäristön energiatehokkuuden lisäämiseksi ja päästöjen vähentämiseksi. Pientalorakentaminen alueella on tiivistä, ja rakennusten suuntauksessa on huomioitu suotuisan pienilmaston syntyminen ja aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus. Kevätlaakson korttelirakenne on suunniteltu siten että asuinkorttelit sijoittuvat riittävän lyhyen välimatkan päähän mahdollisesta joukkoliikennekadusta ja sujuvista kevyen liikenteen verkostoista. Joukkoliikenne voi kulkea Riistatieltä uuden alueen läpi kulkevalle Kevätlaakson tielle. Kevätlaakson ja Kevätlaakson väliin sijoitettu kevyen liikenteen laatuikäytävä palvelee ehyenä ja sujuvana molempia asuinalueita. Kaavaratkaisun liikennetarkaisu ja hyvä kevyen liikenteen laatuikäytävä ja reittiverkosto vähentävät henkilöajoneuvojen käyttöä tulevalle alueella. Päiväkoti on sijoitettu Riistatien päähän siten, että sen tavoitettavuus on mahdollisimman hyvä ja päiväkodin leikkiapiha rajautuu laakson puistoalueeseen.

Porvoossa biopolttoaineilla yhteistuotannolla tuotettu kaukolämpö on nykyisin hiilidioksidipäästöjen osalta edullisin ratkaisu Kevätlaaksossa. Sen vuoksi on asemakaavassa määrätty että asuinrakennukset sekä erilliset lämpimät talousrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. Lisäksi voidaan rakentaa aurinkokennereitä.

5.5. Nimistö

Asemakaava-alueella 480 on Riistatiehen liittyvät kadut nimetty eläinten mukaan kuten viereisellä Kevät-kummun alueella; Metsäkauriintie ja Napaketuntie. Kokoojakatu on nimetty alueen mukaan Kevätlaakson-tieksi.

Asemakaava-alueella 481 kadut ja puisto on nimetty alueen ja siellä sijainneen asutustilan mukaan. Etelä-puoleinen katu on Niittysyrjäntie ja Kevätlaakson tiehen yhdistyvä poikkikatu Kevättrinne. Kevätlaakson tiestä erkaneva lyhyt asutokatu on nimeltään Käenpolku ja kevyenliikenteen reitti on Kevätpolku.

Puiston nimeksi annetaan Kevätlaakson aukea ja Kevätlaakson niitty. Metsolanpuisto jatkuu uuden alueen puolella Riekonpuistona ja Käenpuisto Käenkalliona.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutuksen ohjaaminen

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet. Alueen katusuunnitelmat laaditaan Porvoon katuosastolla vuosien 2014-2015 aikana. Laakson puiston toteuttaminen edellyttää viheraluesuunnitelmaa, jossa esitetään myös ojan muuttaminen hulevesiä hidastavaksi ja ohjaavaksi painanteeksi. Kiinteistön muodostusta ohjaava sitova tonttijako sisältyy asemakaavaan.

6.2. Toteuttamisen ajoitus

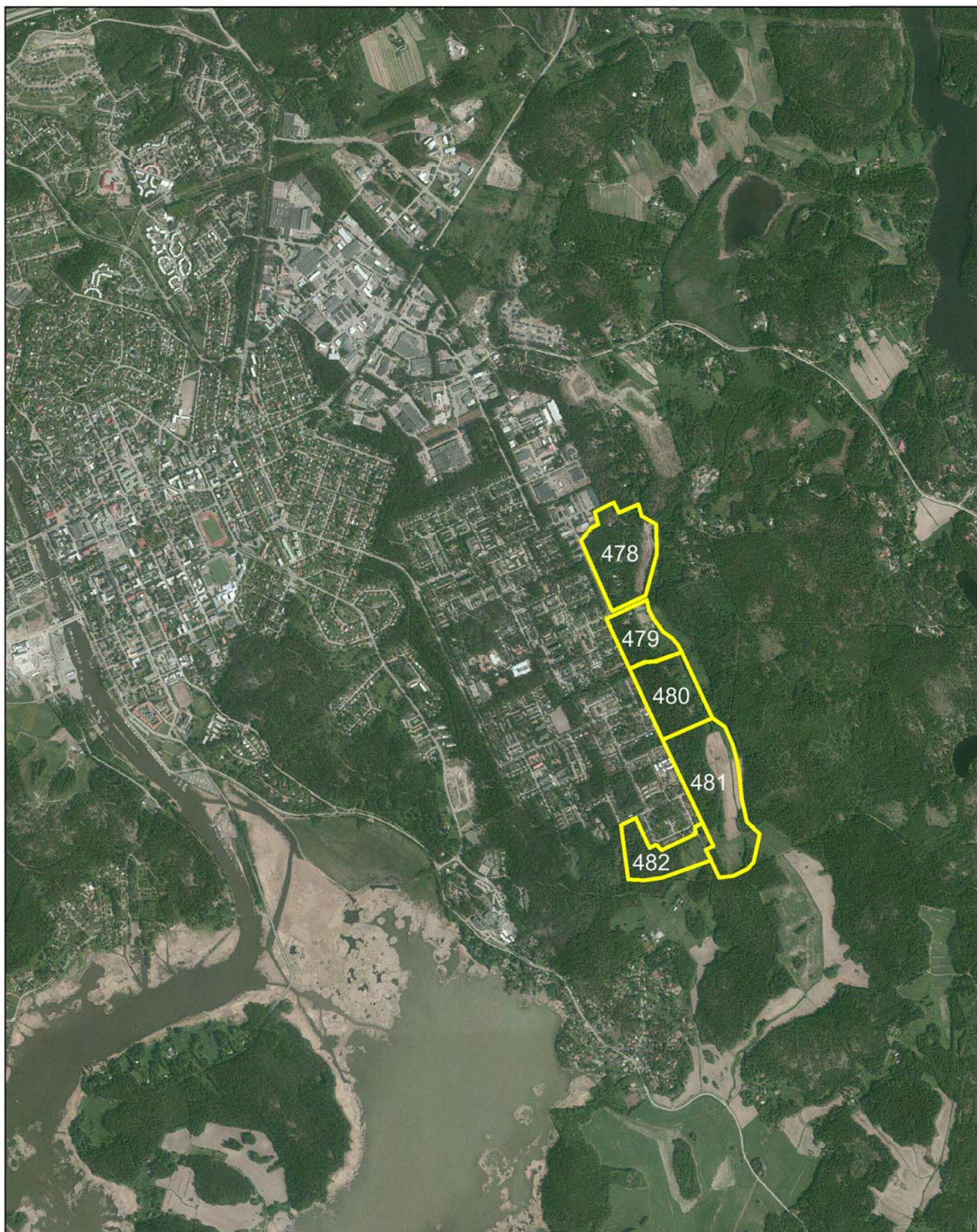
Asemakaavan toteutus edellyttää katu- ja vesi- ja viemäriverkoston rakentamista alueelle. Alueen esirakentaminen ja kunnallistekniikan rakentaminen aloitetaan vuonna 2014 huonokuntoisen kuusikon poistamisella ja murskausalueen valmistelulla. Tonttien myynti rakentajille käynnistyy aikaisintaan 2014. Porvoon energia neuvottelee kaukolämmön rakentamisesta tonttien omistajien kanssa heti tonttien jaon jälkeen. Kaukolämpöverkon rakentaminen toteutuu todennäköisesti samaan aikaan kuin kunnallistekniikan rakentaminen. Päiväkodin rakentaminen ei todennäköisesti ole ajankohtaista 2010-luvulla.

Porvoossa 25.11.2014

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Anne Rihtniemi-Rauh (asemakaava 480)
kaavoittaja

Emilia Saatsi (asemakaava 481)
asemakaava-arkkitehti



Porvoo

Kevätlaakso

*Asemakaava osalle Porvoon kaupungin ja Tarkkisten kyliä.
Asemakaavan muutos kaupunginosissa 10, 11 ja 12*

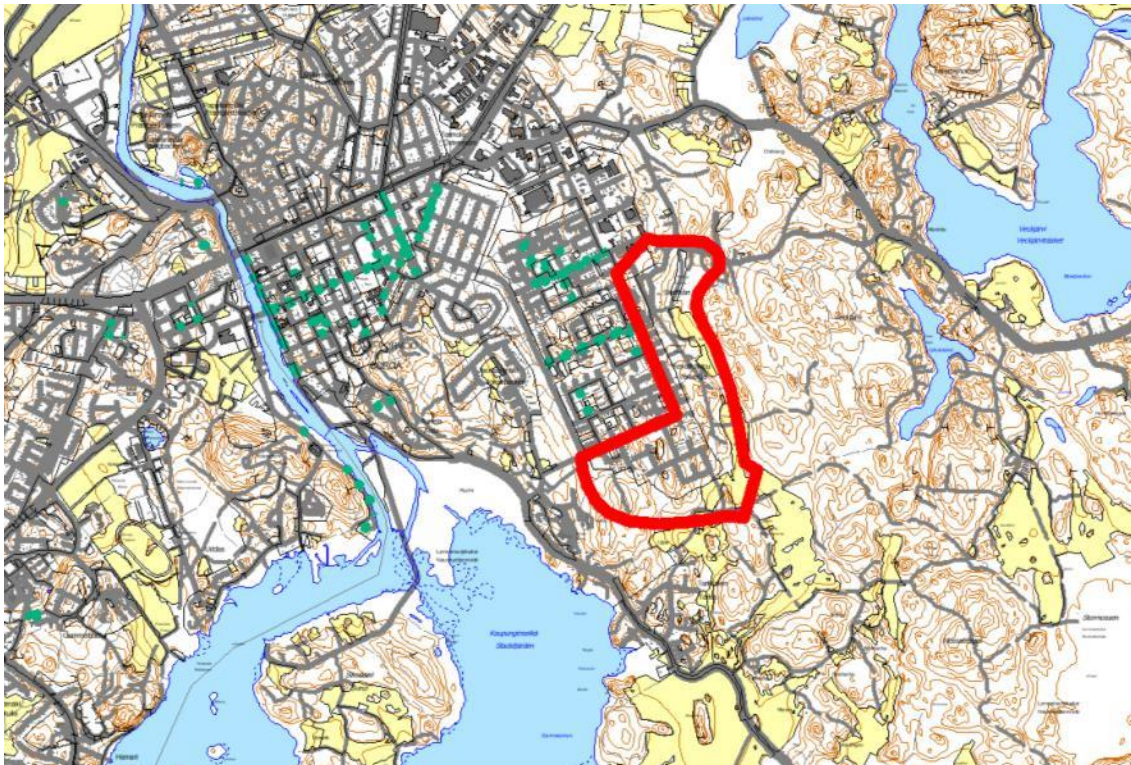
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 2.10.2012

1. Suunnittelualue

Asemakaava ja asemakaavan muutos (jäljempänä asemakaava) laaditaan Kevätlaakson alueelle, joka sijaitsee n. 3 km Porvoon keskustasta itään. Suunnittelualue on Kevätkummun asuinalueen itä- ja eteläpuolella sekä Toukovuoren asemakaava-alueen pohjoispuolella. Asemakaavan muutos koskee kaupunginosia 10, 11 ja 12 ja asemakaava Porvoon kaupungin ja Tarkkisten kyliä. Alue on laajuudeltaan n. 100 ha.

Suunnittelualueita tarkastellaan kaavoitustyön alussa yhtenäisenä kokonaisuutena, mutta työn edetessä se jaetaan arviolta noin viiteen erilliseen asemakaavahankkeeseen. Erillisille asemakaavahankkeille laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmat tämän koko Kevätlaaksoa koskevan asiakirjan pohjalta.



KUVA Suunnittelualueen sijainti

2. Hankkeen tausta

Kevätlaakson asemakaava on osa Skaftkärr-hanketta, joka on Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitran, Porvoon kaupungin, Posintra Oy:n ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab:n vuonna 2008 käynnistämä yhteistyö- ja kokeiluhanke energiatehokkaan rakentamisen edistämiseksi ja suunnittelemiseksi osana Skaftkärrin alueen kaavoitustyötä.

Syksyllä 2010 valmistui Skaftkärrin kaavarunko, jossa tuotettiin tietoa siitä, minkälaisilla keinoilla kaavoituksella on mahdollista vaikuttaa alueiden energiatehokkuuteen, mikä on erilaisten keinojen vaikuttavuus ja miten suunnittelukäytäntöjä olisi mahdollista tai tarpeen kehittää, jotta alueiden energiatehokkuus paranisi. Keskeisiksi tekijöiksi selvityksessä nousivat liikkuminen, rakennusten energiatehokkuus sekä energian tuotantotavat. Kaikilla ratkaisuilla pyrittiin päästöjen merkittävään vähentämiseen. Skaftkärrin kaavarunko on ohjeena alueen jatkosuunnittelulle.

Keväällä 2012 valmistui Toukovuoren asemakaava, joka oli ensimmäinen Skaftkärrin kaavarunkoon pohjautuvista pilottiasemakaavoista. Skaftkärrin kaavarungon energiatehokkuustavoitteet konkretisoituvat Toukovuoren asemakaavassa mm. joukkoliikennettä ja kevyttä liikennettä suosivana liikenneratkaisuna (Aurinkomäentie, Aurinkolaaksontie), rakentamisen painopisteen sijoittumisena nykyisen kaupunkirakenteen jatkeeksi, rakentamisen tehokkuudessa, puurakentamisen suosimisena, passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisenä, rakentamisen suuntaamisessa ja rakentamisen selkeässä massoittelussa. Käytettävissä olevia energiaratkaisuvaihtoehtoja tutkittiin edelleen ja asemakaavassa päädyttiin edellyttämään liittymistä Porvoon Energian kaukolämpöön, jonka hiilijalanjälki oli asemakaavatyön yhteydessä tarkentuneiden laskelmien mukaan pienin ja myös asukkaan näkökulmasta edullisin. Alueelle sijoitettiin päiväkotia, palveluasumista sekä kivijalkaliiketilaa esim. elintarvikekioskia varten. Osana asemakaavatyötä selvitettiin lisäksi kunnan käytettävissä olevia energiatehokkaan rakentamisen ohjauskeinoja (asemakaava ja kaavamääräykset, rakentamistapaohjeet, tontinluovutusehdot ja muut keinot) ja niiden vaikutusmahdollisuuksia. Kunnalla on mahdollisuus edistää energiatehokkuustavoitteiden toteutumista myös tontin luovutuksen yhteydessä.

Kevätlaakson asemakaavatyö on toinen Skaftkärrin kaavarunkoon perustuvista asemakaavoista.

3. Suunnittelun tavoite

Työn tarkoituksena on laatia asemakaava Kevätlaakson alueelle, joka on osa energia- tehokasta Skaftkärrin kaupunginosaa. Tavoitteena on tehdä Kevätlaakson alueesta energia- ja ekotehokas, tulevaisuuden asumisen alue. Tavoitteena on, että asemakaavassa tulee hyvin huomioitua energiatehokkuus ja siihen vaikuttavat ratkaisut, paikallinen hulevesien, eli rakennetuilta alueilta poisjohdettavien sade- ja sulamisvesien käsittely sekä viihtyisän virkistysympäristön ja kokonaisuutensa syntyminen.

Kevätlaakson tulevan rakentamisen tavoitteena on Porvoon mittakaavaan sopivia ja historiallisesta kaupunkiperinnettä kunnioittava alue. Kevätlaakson alueen kaupunkikuvallisena

tavoitteena on luoda alueen mittakaavan, korttelityyppien, katualueiden mitoituksen ja käsittelyn ja viheralueiden suunnittelun kautta uudenlainen, moderni heijastuma Porvoolle perinteisistä, pienipiirteisistä puutaloalueista, kuten vanha Porvoo ja Tarkkisten kyläalue. Tavoitteena on kytkeä Kevätlaakso viereiseen Kevätkummun aluekokonaisuuteen paitsi rakenteellisesti myös tulkitsemalla Kevätkummun suunnitteluperiaatteita tämän päivän näkemysten mukaan.

Mitoitus:

Kevätlaakson suunnittelualue on laajuudeltaan noin 100 ha. Lähtökohtaisesti Kevätlaakson asemakaavatyössä suunnitellaan asuinalue noin 1600 asukkaalle. Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa monipuolisen pientalorakentamiseen soveltuvan tonttitarjonnan syntymisen, ja että alueelle rakentuu koteja kaiken ikäisille ihmisille ja kaiken kokoisille perheille. Alueen eteläosassa on tavoitteena tutkia olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämistä täydennysrakentamisen avulla.

Palvelut:

Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään uuden Kevätlaakson alueen tarvitsemat sekä yksityiset että julkiset palvelut samoin Kevätkummun palvelujen riittävyys. Lisäksi otetaan huomioon koko laajenevan Skaftkärrin alueen palvelujen järjestämisen tarpeet Kevätlaakson ja Kevätkummun alueella. Tärkeänä osana asemakaavan liikennetarkistusta on liittyminen Tarmolan työpaikka-alueeseen. Kevätkummun viheralueiden ja liikuntapalveluiden kehittäminen on osa asemakaavahanketta.

Liikenneverkosto:

Asemakaavatyön yhtenä tavoitteena on kestävien liikennemuotojen suosiminen alueella. Houkuttelevan pyöräily- ja jalankulkuympäristön sekä joukkoliikenteen suosiminen liikkumismuotona autoilun sijaan muodostuvat keskeisiksi elementeiksi tavoitteiden saavuttamisessa.

Virkistysalueet:

Asemakaava-alue itäpuolelle syntyy tärkeä viheralueakseli, joka liittyy etelässä osaksi Humlan ulkoilualueetta. Viheralueen suunnittelussa huomioidaan, alueen saavutettavuus, monipuoliset käyttömahdollisuudet, hulevesien esteettisesti ja ekologisesti korkeatasoinen käsittely osana viherrakentamista sekä luontoarvot.

Rakennustapaohjeet:

Osana asemakaavatyötä laaditaan rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että asemakaava-alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukas ja ympäristöönsä sopiva kokonaisuus sekä asukkailleen viihtyisä asuinpaikka. Rakennustapaohjeiden suositukset ovat lähtökohtana rakennuslupakäsittelyssä.

Rakennustapaohjeissa käsitellään ja niillä ohjataan energiatehokkaan rakentamisen periaatteita ja toteuttamista. Energiatehokkaan rakentamisen ja materiaalivalintojen ohjaukseen kehitettävää laskuria pyritään soveltamaan osana alueen rakennustavan ohjausta. Rakennustapaohjeissa ohjeistetaan myös kiinteistöjen hulevesien hallintaan liittyvissä asioissa. Rakennustapaohjeet ovat osa nähtäville asetettavaa ehdotusvaiheen aineistoa.

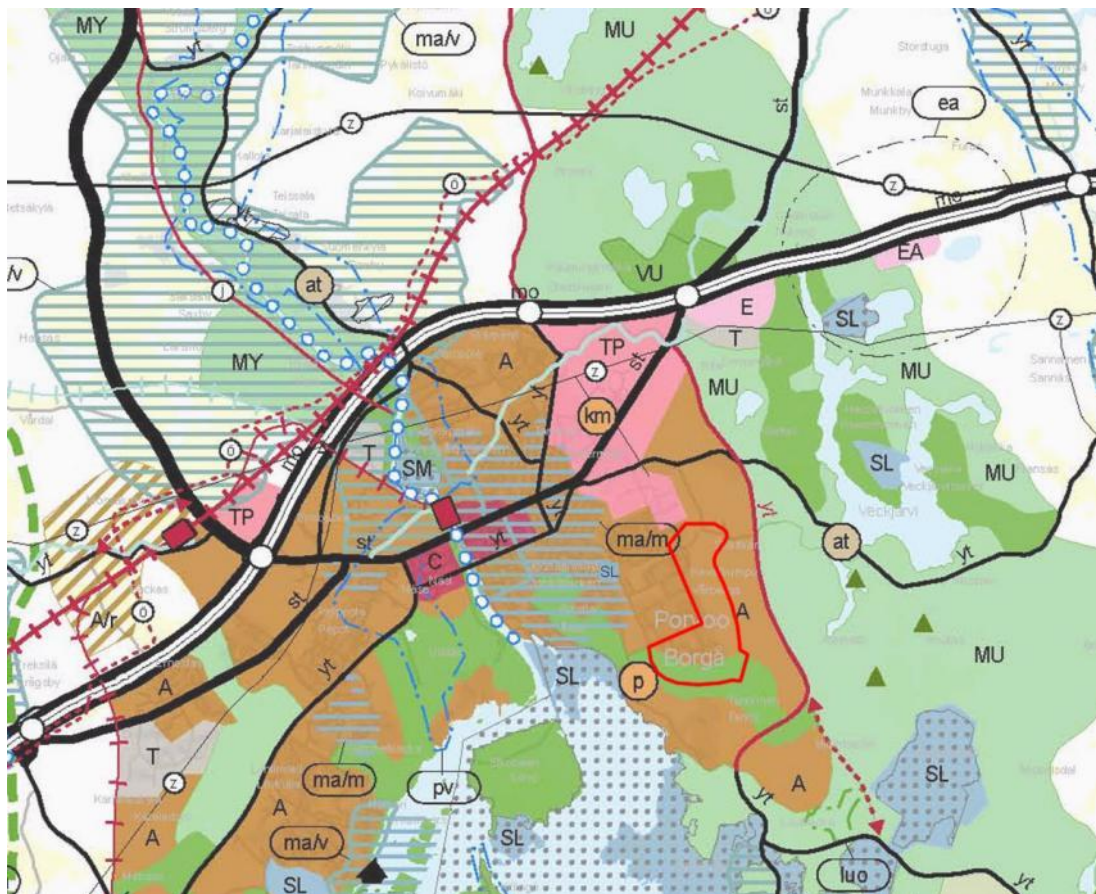
4. Lähtötiedot

Yleistä:

Kevätlakson asemakaava-alue on pääosin metsää ja maatalousaluetta. Alueen eteläpuolella kulkee porvoolaisille tärkeä Humlan -ulkoilureitti. Alueella sijaitsee muutamia yksittäisiä asuinrakennuksia.

Maakuntakaava:

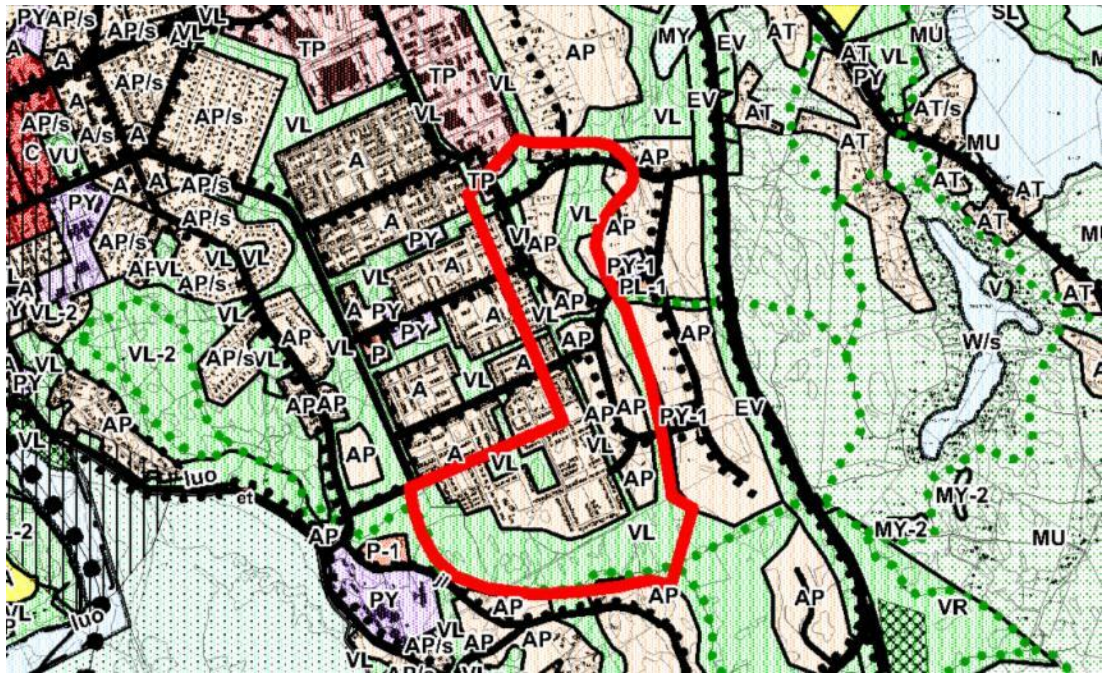
Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A) ja virkistysalueeksi (vihreä täyttö). Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu-, ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin kuuluvat alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, puistot ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.



KUVA Ote maakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu punaisella rajauksella.

Yleiskaava:

Alueella on voimassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2006. Yleiskaavassa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



KUVA. Ote osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella

Kaavarunko:

Kevätlaakson asemakaava on toinen asemakaavoitettava osa Porvoon Skaftkärrin alueen kaavarunkosuunnitelmasta. Kaavarunkotyö on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeeksi alueen asemakaavoitukselle 13.12.2010. Kaavarungossa suunnittelualueelle on sijoitettu omakoti- ja rivitaloja. Kaavarunkoratkaisussa on ollut tavoitteena luoda alueelle rakennustypologialtaan ja rakenteeltaan vaihtelevia korttelialueita.

Kaavarungossa suunnittelualueen länsipuolelle on suunniteltu pyöräilyn laatuikästä, jota voidaan käyttää myös joukkoliikennekatuna. Joukkoliikennekadulla tarkoitetaan tässä yhteydessä katua, jolla on sallittu kevyt liikenne, linja-autoliikenne, ja osin huoltoliikenne mutta ei henkilöautoliikennettä.

KUVA. Ote kaavarunkosuunnitelmasta
Vaaleanpunainen viiva –
Tarkastelualueen raja, Kevätlaakso ja Kevätlaakso
Sininen katkoviiva – Kevätlaakson
erillisten asemakaava-alueiden
likimääräinen raja. Alueet
kaavoitetaan numerojärjestyksessä.
Kartan alareunassa näkyvä osa-alue
numero 1, Toukokuuri, on jo
kaavoitettu



Joukkoliikennekatu on linjattu siten, että etäisyys asuinkortteleista linja-autoreitille on pääosin alle 300 metriä. Suunnittelualueen pohjoisreunassa tarkastellaan mahdollisuutta laajentaa vähäiseltä osin Tarmolan teollisuusaluetta.

Asemakaava:

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Alueen eteläosassa olevia alueita on osoitettu Kevätkummun asemakaavoissa numero 177 (vahvistettu 30.3.1989) ja numero 107 (vahvistettu 20.8.1980) julkisten palvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1) ja puistoalueeksi (VP, P). Lisäksi asemakaavassa numero 70 (vahvistettu 31.12.1977) alueita on osoitettu puistoalueeksi (P). Alue rajoittuu lännessä Kevätkummun asemakaavoihin (kaavanumero / vahvistettu: 70 / 31.12.1977, 135 / 6.11.1981, 69 / 18.7.1974, 140 / 23.6.1983 ja 91 / 28.2.1977) . Eteläpuolella on Toukovuoren asemakaava-alue (numero 456 / hyväksytty 11.4.2012).

Maanomistus:

Asemakaavoitettavan alueen omistaa pääosin Porvoon kaupunki. Alueella on muutamia yksityisomisteisia asuinkiinteistöjä.

Ympäristö:

Alueen länsireuna on pääosin varttunutta kuusikkoa. Alueella on myös pienialaisia männiköitä. Alueella on muutama jyrkänne ja avokallio, sekä eteläosassa maamerkiksi sopiva siirtolohkare. Alueen keskivaiheilla on purouoma. Alueen itäreunan laakso on peltoa ja osittain umpeen kasvanutta peltoa. Ympäristön arvojen, miljöötyyppien ja tärkeiden näkymien kartoittamiseksi laaditaan maisemaselvitys (liite x).

Rakennettu ympäristö:

Alue on pääosin rakentamaton. Alueella on muutamia yksittäisiä asuinrakennuksia pihapiirin talousrakennuksineen. Olemassa olevasta rakennuskannasta laaditaan rakennuskannan inventointi (liite x)

Kunnallistekniikka:

Vesijohtoverkosto kulkee Kevätkummun itäreunalla ja suunnittelualueen pohjoisosassa. Viemärit liitetään paineviemärinä Kevätkummun viemäriverkkoon. Kaukolämpöverkon lähin liittymispiste sijaitsee Kevätkummun eteläosassa.

5. Selvitykset

Osayleiskaavatyön yhteydessä alueesta on laadittu luonto- ja maisemainventoinnit.

Täydentävät maisema-, historia-, rakentamis- ja luontoselvitykset laaditaan syys-marraskuussa 2012 ja niiden tulokset otetaan huomioon viimeistään kaavaluonnosta laadittaessa.

Arkeologinen inventointi mahdollisten muinaismuistojen kartoittamiseksi valmistuu viimeistään vuoden 2013 alussa.

Alueelle on tehty maaperätutkimus vuosina 1976-78. Sen pohjalta ja sitä tarvittaessa täydentämällä laaditaan rakennettavuusselvitys vuoden 2012 kuluessa.

Liikennevaihtoehtoja tarkastellaan kaavaluonnoksen yhteydessä.

Hulevesien luonnonmukaisesta käsittelystä, käsittelyn mitoitusperusteista sekä kiinteistöillä ja viheralueilla käytettävistä hulevesiratkaisuista teetetään yhteistyössä selvitys kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan suunnittelun ja kuntatekniikan viheralueiden sekä liikelaitos Porvoon veden tilaamana.

Kaava-aluetta tällä hetkellä käyttävien ihmisten (ulkoilu, palstaviljely) sekä lähialueiden, lähinnä Kevätkummun asukkaiden mielipiteiden huomioimiseksi valmistellaan ns. pehmoGIS menetelmällä tehtävää kyselyä, jonka avulla halutaan kerätä ympäristön käyttäjien kokemuksia ja tietoja suunnittelun avuksi.

Skaftkärrin kaavarunkotyön yhteydessä on selvitetty ja vertailtu erilaiset mahdollisuudet ja vaihtoehdot alueen maankäyttöön, energiantuotantoon ja liikennetarkaisuihin liittyen sekä rakentamistavan ja materiaali- ja rakennevalintojen vaikutukset energiankulutukseen ja hiilidioksidipäästöihin. Laadittuja selvityksiä hyödynnetään asemakaavoituksen osana.

6. Kaavoituksen keskeiset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Arvioitavia vaikutuksia ovat mm.: vaikutukset ihmisten elinympäristöön, asumiseen, kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan, yhdyskuntatalouteen, liikenteeseen, kunnallisteknisiin verkostoihin sekä kaupunkirakenteeseen.

Kevätlaakson asemakaavan vaikutusten arvioinnissa huomioidaan energiatehokkuus- ja päästövertailua sekä valumavesien vaikutus pintavesien tilaan. Arvioinnin tarkoituksena on selvittää erilaisten vaihtoehtojen maankäyttöratkaisujen myönteisiä ja kielteisiä ominaisuuksia (tavoiteltavat ja haitalliset vaikutukset). Vaikutusten arvioinnin avulla on tarkoitus havainnollistaa vaihtoehtojen ominaisuuksia osallisia ja päättäjiä silmälläpitäen. Arvioinnin yhteydessä tutkitaan myös vaikutuksiin liittyviä epävarmuustekijöitä sekä haittojen lieventämismahdollisuuksia.

Vaikutusten arviointia tarkennetaan luonnos- ja ehdotusvaiheessa vastaamaan suunnitelmaa. Vaikutusten arvioinnissa otetaan huomioon Toukuvuoren asemakaavatyön yhteydessä saatu tieto ja kokemukset. Arvioinnissa käytetään myös Skaftkärr-hankkeen osana kehitettyjä uusia päästö-, energiatehokkuus- ja ekotehokkuuslaskentamalleja.

7. Osalliset

7.1 Lähialueiden asukkaat Tarkkisissa ja Kevätkummussa

7.2 Maanomistajat

Vuokra-alueen haltijat alueella

Naapurimaanomistajat

7.3 Asukasyhdistykset:

- Kevätkummun asukasyhdistys

- Tarkkisten kyläyhdistys

7.4 Muut osalliset:

- Elisa Oyj
- Telia Sonera Finland Oyj
- Porvoon Energia -yhtiöt
 - Porvoon Energia Oy
 - Porvoon Sähköverkko Oy
- Porvoon Alueverkko Oy

7.5 Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - o Ympäristö- ja luonnonvarat
 - o Liikenne- ja infrastruktuuri
- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Skaftkärr hankkeen ohjausryhmä

7.6 Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:

- Kaupunkikehitys
 - o Kaupunkisuunnittelu
 - o Maapolitiikka
 - o Kuntatekniikka
- Lupa- ja valvonta-asiat
 - o Rakennusvalvonta
 - o Ympäristönsuojelu
- Terveystensuojelu
- Toimitilajohto
- Liikelaitos Porvoon vesi
- Sivistystoimi

7.7 Lautakunnat, yms.:

- Kaupunginvaltuusto
- Kaupunginhallitus
- Kaupunkikehityslautakunta
- Terveystensuojelijaosto
- Sivistyslautakunta

7.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

Tavoitteena on saada kerättyä lähialueen asukkailta ja alueen muilta käyttäjiltä tietoa suunnittelutyön tueksi. Osallistumiseen käytetään välineinä ns. pehmoGIS menetelmää, sekä yleisötilaisuuksia.

8. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Asemakaavan vireille tulo:

- Vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2012.
- Asemakaavahankkeesta laaditaan lehdistötiedote, jossa kerrotaan kaavoituksen lähtökohdista, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä yleisötilaisuudesta.

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus:

- Kevätkummussa järjestetään asukastilaisuus, jossa kerrotaan Skaftkärrin kaavarungosta, esitellään laadittuja lähtötietoselvityksiä ja pehmoGIS:in käyttöä.
- Kaavaluonnos esitellään osallisille yleisötilaisuudessa. Myös vaikutusten arviointiin liittyvä materiaali on esillä. Tilaisuudessa tiedotetaan lisäksi kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumismahdollisuuksista sekä pyritään saamaan palautetta valmisteluaineistosta. Tilaisuus järjestetään yhdistettynä tiedotus/vuorovaikutustilaisuutena, jossa yleisö voi vapaasti tutustua aineistoon ja saa tilaisuuden esittää kommentteja ja kysymyksiä aineistosta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja muu valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville kolmeksi viikoksi asiakaspalvelupiste Kompassiin, Rihkamatori B, 1. krs. Aineisto on nähtävillä lisäksi kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.
- Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internet-palvelussa www.porvoo.fi sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartti-lehdessä.
- Valmisteluvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot kohdissa 7.3 – 7.6 mainituilta osallisilta.

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus:

- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kuukauden ajaksi. Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa Rihkamatori B, 1. krs. Kaavaehdotus on nähtävillä lisäksi kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.
- Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi sekä Uusimaassa ja Borgåbladetissa ja Vartti-lehdessä.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot alueen asukasyhdistyksiltä, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, terveydensuojelujäostolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä, sekä tarvittaessa Uudenmaan liitolta, Porvoon museolta, Museovirastolta ja sivistyslautakunnalta.

Perusteltu kannanotto muistutuksesta:

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutukseen.

Hyväksytty kaava:

- Ilmoitus kaavan hyväksymisestä kirjallisesti Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.
- Kuulutus kaavan lainvoimaisuudesta kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Aikataulu koskee valmisteluvaiheeseen saakka koko Kevätlaaksoa ja siitä eteenpäin ensimmäistä osa-alueista asemakaavahanketta. Muiden osa-alueiden asemakaavahankkeille laaditaan erilliset aikataulunsa.

Aloitusvaihe (syyskuu 2012 – joulukuu 2012):

- Kaavoitustyö käynnistettiin 16.12.2010

Valmisteluvaihe (tammikuu 2013– huhtikuu 2013):

- Kaavaluonnosvaihtoehtoja esitellään osallisille yleisötilaisuudessa
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja muu valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville kolmeksi viikoksi asiakaspalvelupiste Kompassiin ja kaupungin internetpalveluun keväällä 2013

Ehdotusvaihe (huhtikuu 2013 – syyskuu 2013):

- Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kuukauden ajaksi kesällä 2013

Asemakaavan hyväksymiskäsittely (lokakuu - joulukuu 2013):

- Kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto hyväksyvät asemakaavan.

10. Valmistelusta vastaa

Porvoon kaupunki:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Eero Löytönen

Puh. 040-5284841

Kaavoittaja ja suunnitteluavustaja

Kaavoittaja ja suunnitteluavustaja vaihtelevat osa-alueittain. Valmistelijoiden yhteystiedot ovat osa-alueittaisen asemakaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Porvoon kaupunki, kaupunkisuunnittelu

PL 23

06101 Porvoo

Porvoossa 2.10.2012, 14.4.2014

Eero Löytönen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

LIITE 3A
BILAGA 3A



Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Utdrag ur gällande detaljplan

1:2000

LIITE 3B
BILAGA 3B



Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Utdrag ur gällande detaljplan

1:2000

LIITE 3C
BILAGA 3C



Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Utdrag ur gällande detaljplan

1:2000

KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän osayleiskaavan 15.12.2004 §101 .

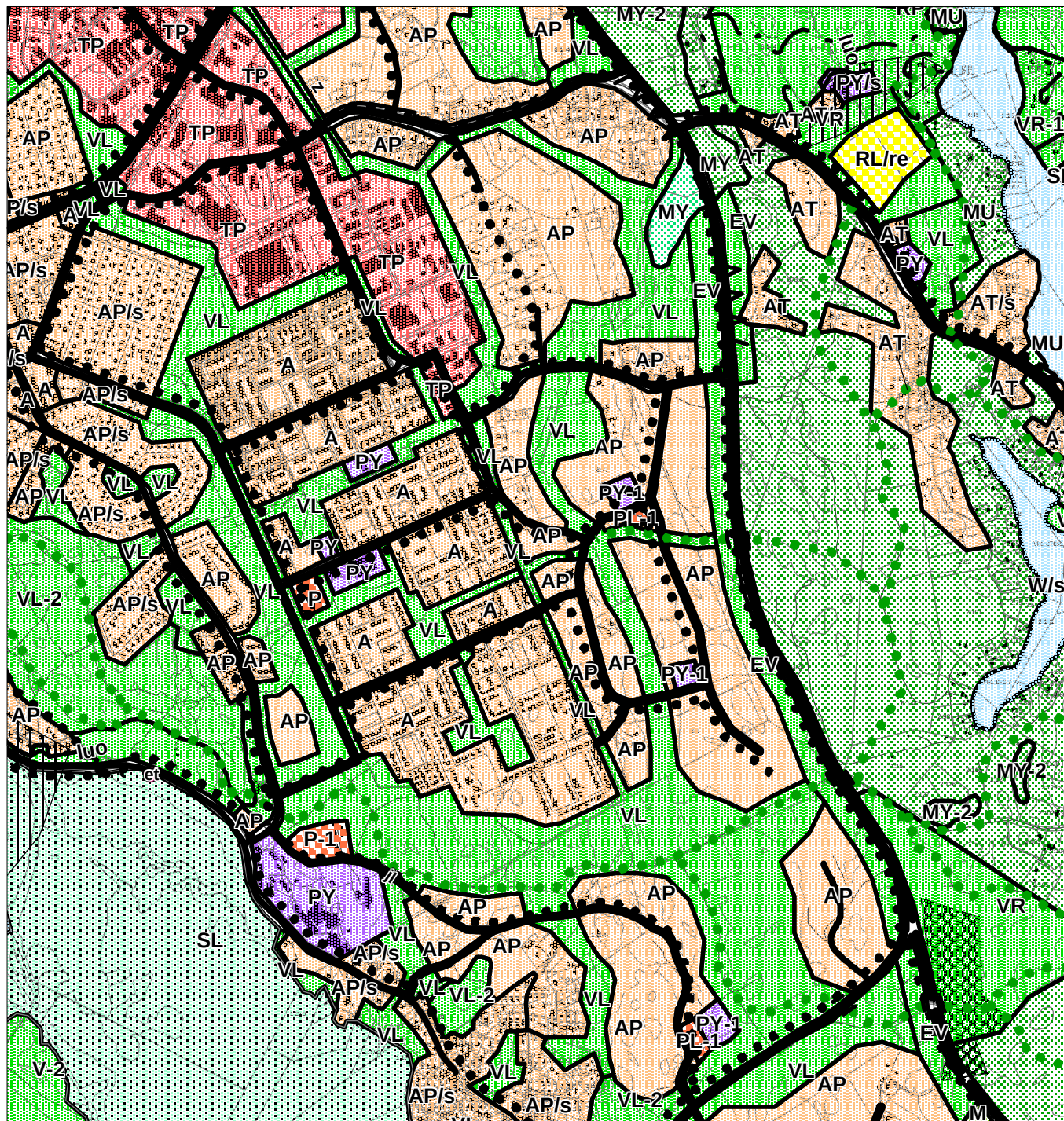
Stadsfullmäktige har godkänt denna delgeneralplan 15.12.2004 §101.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 31.3.2006 kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyt valitukset.

Helsingfors förvaltningsdomstol avslag 31.3.2006 de överklaganden, som gjorts över stadsfullmäktiges beslut.

Osayleiskaava on tullut voimaan 24.5.2006.

Delgeneralplanen trädde i kraft 24.5.2006.



OTE OSAYLEISKAAVASTA
UTDRAG UR DELGENERALPLANEN

mittakaava 1: 20 000

skala

Kaupunkisuunnittelu
Stadsplaneringen
29.04.2014



HAVAINNEKUVA 1/2000

ILLUSTRATION 1/2000

ASEMAKAAVA 480
KEVÄTLAAKSONPURO

ASEMAKAAVA 481
KEVÄTLAAKSONKALLIO

DETALJPLAN 480
VÅRDALSBÄCKEN

DETALJPLAN 481
VÅRDALSBERGET

LIITE 5
BILAGA 5

480 KEVÄTLAAKSON PURO

PORVOO

KAUPUNGINOSA 10

korttelit 5725-5730 sekä katu- ja virkistysalueita

481 KEVÄTLAAKSON KALLIO

PORVOO

KAUPUNGINOSAT 10 ja 13

korttelit 5715-5724 sekä katu- ja virkistysalueita

ASEMAKAAVAT

Erillispienalojen korttelialueita, rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue, yleisten rakennusten korttelialue sekä katu- ja virkistysalueita

1. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 22.5.–20.6.2013 kaupungin palvelupiste KOMPASSISSA ja kaupungin internet-palvelussa www.porvoo.fi > hallinto > kuulutukset > kaavat ja rakennuskiellot. Kuulutukset olivat kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä internetpalvelussa, Uusimaassa ja Borgåbladetissa. Kevätlaakson kaavaluonnoksista saatiin 8 lausuntoa ja 14 mielipidettä, joista neljässä oli useita allekirjoituksia (73, 35, 7 ja 40), yhteensä 155 allekirjoitusta. Tähän yhteenveetoon on koottu mielipiteistä ja lausunnoista erityisesti kaava-alueita 480 ja 481 koskevat asiat.

Alustavat lausunnot ns. virastokierroksella on pyydetty ja saatu seuraavilta tahoilta.

Lausunnon antaja	Lyhennelmä lausunnosta // kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Museovirasto/Teija Tiitinen	Kevätkummun alueella tehtiin arkeologinen inventointi, jossa löydettiin kuusi aiemmin tuntematonta muinaisjäännöstä ja tarkastettiin kuusi aiemmin Museovirastoon tiedoksi tullutta kohdetta. Skaftkärrin kiviaita on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, joka on mahdollisesti peräisin 1600-luvulta, jolloin se on merkitty karttaan Porvoon kaupungin ja Tarkkisten ja Veckjärven kylien rajalle. Kiviaita tulee merkitä asemakaavaan alueen pääkäyttötarkoitusta tarkoittavalla SM-merkinnällä, jonka määräyksen tulee olla "Muinaismuistolailla(295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista ja siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto." Soldatsängenin ja Bruna ängenin muinaisjäännöskohteet ovat historiallisen ajan asuinpaikkoja. Kaavan viheralueella ne tulee osoittaa sm-merkillä alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaismuisto. OASissa tulee käyttää muotoa Museovirasto

	// Kaava-alueilla 480 ja 481 ei sijaitse kiviaitaa eikä muita muinaisjäännöksiä. OAS:siin on korjattu muoto Museovirasto.
Porvoon museo / Vuorinen	Kaava-aineistosta puuttuu rakennushistoriallinen selvitys ja maisemaselvitys. Kaavaa ei suunnitella kulttuurihistoriallisesti ”tyhjälle” alueelle, ja alueelle tehtävien selvitysten tulee olla relevantit, ennen kuin kaavaa voidaan viedä eteenpäin. Jotta kaavan tavoitteet – mittakaavaan sopivasta ja historiallista kaupunkiperinnettä kunnioittavasta alueesta, sekä alueen kytkemistä tulkitsemalla Kevätkummun suunnitteluperiaatteita tämän päivän näkemysten mukaan – saavutettaisiin, tulee kaavaselostuksessa tarkentaa ja samalla avata niitä suunnitteluperiaatteita, oita aiotaan tulkita. Alueen historiallinen merkitys todentuu tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa, jossa Skaftkärrin näyttävimpänä historiallisen ajan muinaisjäännöksenä on Porvoon kaupungin, Tarkkisten ja Veckjärven kylien rajalle aikoinaan rakennettu kivimuuri. Museovirastolta tulee pyytää lausuntoa jo luonnosvaiheessa. // Kaavatyöhön liittyvät selvitykset maisemasta ja rakennuskannasta ovat valmistuneet ja liitetty kaava-aineistoon. Kaavaselostuksessa on esitetty alueen suunnitteluperiaatteet ja niiden liittyminen porvooolaiseen kaupunkiperinteeseen. Museovirastolta on pyydetty ja saatu lausunto. Muinaismuistolain piiriin kuuluvia kohteita ei ole kaavojen 480 ja 481 alueilla. Kiviaitaa ei ole tällä kohdalla.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Tuomas Autere (liikenneasiat / Hannu Palmén)	Kaavaan tulee liittää hulevesimääräykset ja selostuksessa arvioida rakentamisen vaikutukset myös pintavesille. Skaftkärrin kaavarungon loppuraportissa (v. 2010) on hulevesien hallinnasta hyviä ohjeita jatkosuunnittelua varten. Skaftkärrin Toukovuoren alueen asemakaavassa on hulevesimääräys, joka sopii myös tälle alueelle. Vaihtoehtojen vertailuun on kaavatalous otettava tärkeimmäksi perusteeksi. Vaihtoehto B saattaa olla edullisempi toteuttaa, mutta myös vaihteleva rakentamismahdollisuus on tutkittava ja vertailtava. Joukkoliikenneyhteyksien toteuttaminen lienee helpompaa vaihtoehdossa A. Asia on tutkittava asemakaavan jatkosuunnittelussa osana laajempaa alueellista linjastojärjestelmää. // Kevätlaakson alueelta on laadittu tarkennettu hulevesiselvitys. Hulevesimääräykset on laadittu pientaloalueelle sopiviksi hulevesiselvityksen pohjalta ja Toukovuoren alueen määräyksiä hyväksi käyttäen. Selostuksessa on arvioitu rakentamisen vaikutuksia myös pintavesille. Luonnosvaihtoehdoista ei valittu kumpaakaan ehdotuksen pohjaksi, vaan niistä on asukaspalautteen, mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta kehitetty yhdistelmä. Joukkoliikenneyhteyksiä on selvitetty edelleen ja runsaan asukaspalautteen mukaan joukkoliikenne on suunniteltu alueiden 480 ja 481 läpi kulkevalle kokoojakadulle, Kevätlaakson tielle, joka liittyy Riistatien kautta olemassa olevaan Kevätkummun katuverkkoon. Katu on mitoitettu niin, että siihen sopii linja-autoreitti. Yhteysreittiä tulevaisuudessa rakennettaville alueille laakson toisella puolella ei ole mahdollista päättää tässä vaiheessa, joten molempiin kaavoihin 480 ja 481 on merkitty laakson poikki varaus joukkoliikennekatua varten.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos/Pia Nyman	Erityisen hankalia kohtia rakentajille tulee olemaan neljän tontin ryp-päät, joissa ilmeisesti talousrakennukset on tarkoitus sijoittaa naapu-reiden talousrakennusten viereen, mikä tarkoittaisi palomuuureja ra-kennusten väliin. Lisäksi molemmista vaihtoehtoista löytyy useita kohtia, joissa kahden naapurin rakennukset on sijoitettu rajalle vierek-käin, joka myös johtaa palomuurivaatimuksiin. Palomääräysten kan-nalta olisi ehdottomasti paras vaihtoehto, että tontin rakennusala si-joitettaisiin vähintään 8 metrin päähän naapurin rakennusala. Täl-löin ei enää vaadita rakenteellisia toimenpiteitä paloturvallisuuden pa-rantamiseksi. // Tiiviillä pientaloalueella ei voi välttää kaavaratkaisuja, jotka edellyt-tävät pientalorakentamisessa palomuuureja ja joitakin rakenteellisia toimenpiteitä.
Porvoon vesi / Ann-Sofie Björkhem, Risto Saarinen	Alueen viemärit tulevat pääsääntöisesti olemaan viettoviemäreitä. Joidenkin yksittäisten tonttien liittyminen viemäriverkkoon voi edellyt-tää kiinteistöpumppaamoa. Viemäriverkon rakentaminen edellyttää kahden uuden pumppaamon rakentamista laaksoon kaava-alueille 480 ja 481. Näiden kahden pumppaamon tullessa käyttöön voidaan Kevätkummun kolme nykyistä pumppaamoa poistaa käytöstä. Porvoon vesi ei ole vastuussa alueen avo-ojista tai sadevesien ohjaa-misesta. Vesilaitos kuitenkin luo edellytykset sadevesien johtamiselle tarvittaessa sadevesiviemäriverkoston kautta kohti purouomaa. Sa-devesien ohjaamiseen, puron toimivuuteen ja lumen sulamisvesiin tu-lee kiinnittää huomiota rakennusten sijoittumisen ja korkeustasojen suunnittelussa. Tonteilla tulee varata 5 x 5 metrin kokoinen ala kadun varteen, tontin alimpaan nurkkaan, kiinteistön vesi- ja viemärilaitteis-toja varten. // Uusia pumppaamoja varten on kaavaan merkitty teknisen huollon alueet (et) vesilaitoksen toiveiden mukaisesti. Sadevesi- ja tulvareitti on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa. Katujen varsilla on rakennusalaruudut sijoitettu siten, että tilaa on vesi- ja viemäri-lii-toksia varten vähintään 4x4 metriä. Tämä liitoskohta ei kuitenkaan aina sijoitu tontin alimpaan kohtaan, sillä tontit on sijoitettu kadun mo-lemmin puolin ja maaston kaltevuudesta johtuen osa tonteista sijait-see alempana kuin katu.
Kiinteistö- ja mittaus-osasto, Tekninen ja ympäristötoimi/ Ståhl-berg, Pöllänen	
Terveystoimisto/ Maarit Lönnroth	Ei huomautettavaa.
Ympäristönsuojelu	
Katu ja liikenneosasto	
Liikuntapalvelut / Per Högström	Liikuntapalvelut esittää seuraavia täydennyksiä tehtäväksi asema-kaavaluonnokseen: Yhdyskäytävä Humlan ulkoilutielle tulee pidentää Lohentien liikuntapuistoon ja myös Kevätkummun koululle asti. Itä-

	tuulen tieltä esitetty lyhyt yhdyslatu Humlan ulkoilureitille on todennäköisesti väärin merkitty tai sitten siitä puuttuu jatkoyhteys Humlan reitille kokonaan. Päiväkodin viereen tulee esittää ylitys hulevesialueen/puron yli, jolloin pääsy monitoimikentälle helpottuu, tai kenttä tulee siirtää päiväkodin viereen. On erittäin tärkeää pitää Humlan reitti koko kaupungin ulkoilureittinä ja hiihtolatuna ja jokaisessa risteävän liikenneyhteyden kohdassa on merkittävä kaavaan ja järjestettävä ali-tai ylikulku. // Lohentien liikuntapuistoon ja sitä kautta Kevätkummun koululle on kaava-alueilta 480 ja 481 jatkuva puistoyhteys Metsolanpuiston kautta. Kaava-alueilla puisto on vähintään 15 metriä leveä, joten siihen pitäisi mahtua aurattu kävely/pyöräilyreitti sekä latukäytävä. Itä-tuulentieltä tuleva viheralue ja reittiyhteys eivät kuulu tähän kaava-alueeseen vaan alueille nro 478–479. Päiväkodin tontti on siirretty pohjoisemmaksi kaava-alueella 480 ja sen viereen on merkitty varaus kevyenliikenteen reitistä/joukkoliikennekadusta laakson poikki puron yli. Kevätkummun ja Toukovuoren alueen välillä ei kaava-alueilla 480 ja 481 ole Humlan reitin kanssa risteävää liikenneyhteyttä.
Toimitilajohto/ Boström Börje, Riitta Spåre	Molemmissa vaihtoehtoissa päiväkotitonttien sijainnit ovat liikenteellisesti ja kaupunkirakenteen puolesta hyvät. Itse tontit ovat kuitenkin erittäin jyrkät. Kuuden ryhmän päiväkodin sijoittaminen yhteen tasoon on molemmissa vaihtoehtoissa haasteellista. Vain kaksikerroksiset päiväkodit ovat mahdollisia näillä rinnetonteilla. // Lausunnon ja keskustelujen pohjalta on päädytty sijoittamaan päiväkoti kaava-alueelle 480 Riistatien jatkeen pohjoispuolelle, missä tontti on tasaisempi, riittävän laaja ja piha rajautuu puistoalueeseen.
Katuos. viheralueet	
Rakennusvalvonta	
Porvoon sähköverkko	
Porvoon Energia Oy	
Porvoon alueverkko	
Kaukolämpö	
Elisa oyj	
Sonera	

Naapurien mielipiteet, jotka koskevat kaava-alueita 480 ja 481

Maanomistaja/ asukas (osoite)	Lyhennelmä mielipiteestä // kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Allekirjoittaneina 73 omakotikiinteistön omistajaa ja asukasta Lyhdetien varrelta 20 (Lyhdetie 6, 8, 9, 11, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 ja 36) Peuratien varrelta 10	Osa Puimatien, Naurispolun, Lyhdetien ja Peuratien asukkaista on koontunut kaksi kertaa arvioimaan kaavavaihtoehtoja infotilaisuuden 27.5 jälkeen. Vaihtoehto A on saanut selkeän kannatuksen ja esitämme sen pohjalta seuraavat kommentit. Olemme kokeneet positiivisena saada osallistua itse suunnitteluprosessiin. Kiitämme joukkoliikennekadun jättämistä pois. Itä – länsi suuntaisten metsiköiden jatkaminen Kevätlaaksoon kevyen liikenteen väylineen on hyvä.

(Peuratie 1, 2, 4, 5, 6 ja 7) Naurispolun varren kiinteistöyhtiöstä 27 (Naurispolku 3), Kaskitien varrelta 3 (Kaskitie 24 ja 26) Puimatien varrelta 13 (Puimatie 16, 24, 26, 33, 37, 41 ja 43)	Kevätkummun vihervyöhykkeisiin perustuvassa kaavassa on saatu väljyyttä kerrostalotonteille ja suojaisia tontteja omakoti- ja rivitaloille. Samaa periaatetta tulisi noudattaa Kevätlaakson liittämisen nykyiseen asutukseen, eli väliin tulee jättää riittävä viherkaista ja vanha yhteys Humlaan tulisi säilyttää ja kehittää kevyen liikenteen väylänä. Osa-alueiden kohdalla 479 ja 480 toivotaan viheralueen säilyttämistä Sammontielle asti suorana. Alueella 479 läntisin tonttirivi tulisi jättää rakentamatta. Alueen 480 kohdalla kevyen liikenteen reitin toivotaan jatkuvan suoraan myös siksi, että kahden vuonna 1979 määräysten mukaan rajaan kiinni rakennetun talon huolto helpottuu. Osa-alueen 480 rivi- ja kerrostalot tulee siirtää alueen 478 pohjois-osaan, jotta Kevätlaakson katuverkon kuormitus vähenisi. Katujen osalta toivotaan, että uudelle alueelle johtaisi pihakatu Riistatieltä alueella 480. Kevätlaakson sisäiset liikennejärjestelyt tulisi hoitaa Skaftkärrintien suuntaisella kadulla Itätuulentielle saakka. Eli tämän kadun pitäisi olla kaikkien käytössä eikä vain julkisen liikenteen. Näin uuden alueen asukkaat voisivat valita reittinsä joko Kaskitien, Riistatien, Sammontien, Merituulentien tai Teollisuustien kautta sekä keskustaan että moottoritielle. Saaristotien valmistuttua voidaan Kevätlaakson liikennejärjestelyjä muuttaa vaihtoehtoon A mukaisiksi. // Toivomuksen mukaan on uuden ja vanhan alueen väliin jätetty viherkaista ja vanha yhteys Humlaan säilytetty suorana ja kehitetty kevyen liikenteen väylänä osa-alueilla 480 ja 481. Osa-alueelta 480 on rivi- ja kerrostalot poistettu kaavasta. Katuverkkoa on kehitetty asukkaiden toivomuksen mukaisesti siten, että Kevätlaakson liikenne kulkee Skaftkärrintien suuntaisella uudella kadulla, Kevätlaaksontielle, ja siihen on liittymä Riistatieltä. Kaskitien päässä on maaston tasoero niin suuri, että siitä ei voi rakentaa katuyhteyttä Kevätlaaksontielle. Tässä kaavassa on säilytetty mahdollisuus suunnata Kevätlaaksontietä pitkin ajoneuvoliikennettä myös pohjoiseen merkitsemällä vanhan Skaftkärrintien kohdalle katualue kaava-alueiden 479 ja 480 rajalle asti, vaikka puistoyhteyden kohdalla katualue on merkitty joukkoliikennekaduksi. Ratkaisu on kaavarungon mukainen siinä mielessä, että katua pitkin voisi kulkea linja-autoreitti. Kaavassa 479 tullaan ratkaisemaan katuyhteyden jatkuminen pohjoiseen ja katusuunnitelmavaiheessa ratkaistaan lopullisesti, sallitaanko bussien lisäksi henkilöajoneuvoliikenteen kulku uuden alueen läpi.
Allekirjoittaneita 35 Puimatien varren asukasta/maanomistajaa	Kevätkummun palvelut pitäisi ensin saada kuntoon ennen kuin houkuttellaan uusia asukkaita alueelle. Kevätkumpu on vehreä ja puistojen ympäröimä alue, jossa on hyvät ulkoilureitit keskustaan ja lähiympäristöön. Uusissa kaavoissa ihmetyttää mm. kallioisen Riihipuiston ja muutaman Auratien läheisen puistoalueen kaavoittaminen omakotitaloalueiksi. Vastustamme puistojen kaavoittamista asuinrakennuksille. Kevätlaakson uusi asuinalue tulisi rajata noin 50 metrin puistokaistaleella nykyiseen Kevätkumpu III-alueeseen mm. Puimatien, Naurispolun, Lyhdetien, Kaskitien, Keihästien ym. osalta, ja lisääntyvä autoliikenne tulee ohjata uusia väyliä pitkin. //

	Auratien varren ja rihipuiston täydennysrakentaminen ei kuulu asema-kaavojen 480 ja 481 alueeseen. Näiden kaavojen alueella on säilytetty asukkaiden toivoma puistokaista ja ulkoiluyhteys Kevätkumpu III:n ja uuden alueen välillä. Puistokaistan leveys on toivottua kapeampi, paikoin vain noin 15 m. Häiriö uusista rakennuksista on kuitenkin vähäinen, sillä vanhat rakennukset ja niiden pihat sijaitsevat paljon korkeammalla rinteessä ja vanha kevyenliikenteen reittiyhteys Humlaan säilyy vanhan ja uuden alueen välissä. Autoliikenne on toivomuksen mukaan ohjattu uusia väyliä pitkin, eikä ajoyhteyttä uuden ja vanhan alueen välille ole muodostettu.
Allekirjoittaneina 40 omakotikiinteistön omistajaa ja asukasta: Tellervontien varrelta 13 (Tellervontie 1,2,3,4,5 ja 6) Tuurintien varrelta 12 (Tuurintie 1, 2, 3, 4, 5 ja 6) Vellamontien varrelta 14 (1, 2, 4, 5,6,7 ja 9) Peuratie 1 (Peuratie 6)	Vastustamme asukkaille tärkeän viherkaistan poistamista ja linja-autoliikenteen tuomista viheralueelle. // Asukkaiden toivomuksesta on uuden ja vanhan alueen välillä säilytetty viheralue ja linja-autoreitti on siirretty Kevätlaakson uudelle kokoojaka-dulle, Kevätlaaksontielle, joka kulkee Skaftkärrintien suuntaisena ja johon on liittymä Riistatieltä. Kaavassa 480 on säilytetty mahdollisuus suunnata Kevätlaaksontietä ajava bussilinja myös pohjoiseen, siten että Kevätlaaksontien katualue on merkitty joukkoliikennekaduksi kaava-alueiden 479 ja 480 rajalla.
Antti ja Helena Vähä-murto, Kevätkumpu 3	Kevätlaakson alue on huono kaavoitettavaksi työssäkäynnin kannalta. Yleisötilaisuudessa luvattua ympäristöselvitystä ei ole kaupungin nettisivuilla. Kevätkummun asukkaille tärkeät lähimetsät hävitetään. Puistolatu Kevätkummusta Humlan lenkille on kaavassa siirretty puron varteen, missä se tulee olemaan hiihtokelvoton märkyyden vuoksi ja liian kaukana Kevätkummusta. Kaupunki hoitaa huonosti nykyisetkin Kevätkummun puistot ja osa hävitetään nyt kaavoituksella ja pyöräteillä. Liikenne pitää ohjata Kevätlaaksosta Tarmolan suuntaan eikä Kevätkummun huonokuntoisille kaduille. Puistoon rajoittuvien tonttien haltijoiden pitää voida osallistua pyörätien suunnitteluun. // Kevätlaakson alue on yleiskaavan mukainen kaupungin laajentumis-alue. Luontoselvitys ja uusi maisemaselvitys on siirretty kaupungin internetsivuilla Kevätlaakson kaavatöiden kohdalle, mistä se löytyy helpommin. Kaavaselostuksessa on arvioitu kaava-alueiden 480 ja 481 ympäristövaikutuksia. Skaftkärrin kaavarungon selostuksen sivuilta 46-47 löytyy maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vaikutusten arviointi koko Skaftkärrin alueesta internetosoitteesta: http://www.porvoo.fi/easydata/customers/porvoo2/files/muut_liitetiedotot/rakentaminen_ja_kaavoitus/kaavoitus/projektiit/osa2_kaavarungon_selostus_mindre.pdf Kevätlaakso kaavoitetaan metsäalueelle josta kaavojen 480 ja 481 alue on suureksi osaksi kuusikkoa. Valitettavasti näissä kuusikoissa on levinnyt paha kirjanpaina-kuoriaisen tuho, joka saattaa levitä edelleen lähimetsiin ja aiheuttaa lisää kuusikoiden kuolemista. Lähimetsiä säilytetään puistoyhteyksien kohdalla, joissa on tervettä monilajista puustoa. Kaavaehdotuksissa 480 ja 481 on viheralue merkitty

	asukastoivomusten mukaan suorana uuden ja vanhan alueen välille, joten hiihtolatu voidaan edelleen vetää entiselle paikalle. Latu saattaa kuitenkin tulevaisuudessa olla parempi vetää laajan puronvarsipuiston länsireunaan, jossa lumi pysyy maassa varjostuksen vuoksi pitempään. Pyöräily-yhteyksien parantaminen voidaan katsoa puistojen palvelujen paranemiseksi. Kaava-alueiden 481 ja 480 osalta Kevätlaakson liikenne kulkee Skaftkärrintien suuntaisella uudella kadulla, Kevätlaaksontielle, ja siihen on liittymä Riistatien päästä. Kaavassa on säilytetty mahdollisuus suunnata Kevätlaaksontietä pitkin ajoneuvoliikennettä myös pohjoiseen merkitsemällä vanhan Skaftkärrintien kohdalle katualue kaava-alueiden 479 ja 480 rajalle asti, vaikka puistoyhteyden kohdalla katualue on merkitty joukkoliikennekaduksi. Ratkaisu on kaavarungon mukainen siinä mielessä, että katua pitkin voisi kulkea linja-autoreitti. Kaavassa 479 tullaan ratkaisemaan katuyhteyden jatkuminen pohjoiseen ja katusuunnitelmavaiheessa ratkaistaan lopullisesti, sallitaanko bussien lisäksi henkilöajoneuvoliikenteen kulku uuden alueen läpi. Pyörätiesuunnitelmasta kuulutetaan ja se laitetaan nähtäville, jotta siihen voi osallistua antamalla mielipiteensä. Luultavasti uusi pyörätie tulee sijoittumaan samaan kohtaan, missä nykyinen reitti on.
Outi Wiklund, Lyhdetie 10	Lyhdetien haaroihin piirretyt uudet tontit ja kääntöpaikat ovat ongelmallisia lumen aurauksessa, kun lunta ei voi enää aurata metsään. Lyhdetien 1970-luvulla rakennettujen talojen uudet rajanaapurit on vaikea suunnitella sopivaan malliin. Lyhdetien päätteiden viimeiset talot on rakennettu rajaan kiinni. Metsän reunassa viemäriinjan päällä kulkee Humlaan suosittu reitti, joka on talvisin latu ja kesäisin polku. Ehdotan, että uusista tonteista Lyhdetien päissä luovutaan ja pikapyörätie linjataan nykyisen reitin mukaan. Riistatiennykyinen pääte on naapuritonttien yläpuolella ja liikenne kulki Lyhdetie 16:n ikkunoiden ylärajalla. Suora tielinja nostaa ajonepeuksia. Julkisen liikenteen väylä ei sovi puistokaistalle, nykyiselle latu- taipolkureitille. Suositan sitä linjattavaksi uuden asuinalueen keskelle B vaihtoehdon mukaan maaston muotoa mukaillen. Kerrostalot sopivat paremmin nykyisten korkeampien rakennusten ja teollisuushallien lähelle luonnos vaihtoehto B:n mukaan. // Toivomusten mukaan on Lyhdetien päistä poistettu tontit ja kevyenliikenteen pikapyörätie on sijoitettu nykyisen yhteyden kohdille. Lyhdetien katualue ja puistoalue päätteissä säilyvät nykyisinä ja puistokaistan puusto muodostaa väliverhon uuden ja vanhan asutuksen väliin, joten tyylin ja kerrosluvun vaihtuminen on luontevampaa. Kerrostaloja rivitalorakentamista ei ole asukkaiden toivomuksen mukaan sijoitettu lainkaan kaava-alueelle 480. Alueella 481 on vaikeasti rakennettava kalliokumpu osoitettu rivitalotontiksi nykyisten kaksikerroksisten rivitalojen läheisyyteen.
Ulla ja Pertti Mikkola, Lyhdetie 16	Kiitos yleisötilaisuuden keskustelusta 27.5. Lyhdetien asukkaiden yhteisen mielipiteen (kuulemislistan ensimmäinen mielipide, 73 allekirjoittanutta) lisäksi haluamme tuoda esiin tonttiimme liittyviä ongelmia. Talomme on Riistatien varrella 'montussa' ja rakennettu rajaan kiinni.

	Päädyn ja aidan huollon ja tasapuolisuuden vuoksi toivomme, että rajalle jää nykyinen viherkaista ja reitti Humlaan. Toivomme uuden alueen jatkuvan matalana omakotialueena kuten luonnoksessa B.// Toivomuksen mukaan on tontin rajalta poistettu uusi tontti, säilytetty viheralue sekä Humlan reitille yhteys, jota kehitetään kevyen liikenteen laatuikäytävänä. Riistatien jatkeella kaavaehdotuksen ratkaisu on vaihtoehto B:n omakotiasutusta.
Sirpa Hanska, Keihästie 18	Kevätkummun ja uuden Kevätlaakson väliin tulisi jättää samanlainen viherkaista kuin Velkalan ja Kevätkumpu I:n välissä on.// Kaava-alueilla 480 ja 481 on asukkaiden toivomuksen mukaan jätetty viherkaista, jossa sijaitsee tärkeä reitti Humlaan. Viherkaista on kapeampi kuin mielipiteessä mainittu viherkaista, mutta eteläosassa se muodostaa maaston tasoeroista johtuen selvän välin. Pohjoisosassa kaava-alueella 480 on pystyyn kuivuvaa kuusikkoa, jonka paikalle uusi asutus tulee. Siellä välikaistaksi jää kapea elinvoimainen monilajinen puusto, joka on kuolevan kuusikon ja Kevätkumpu III -alueen välissä Lyhdetien paikkeilla.

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaava-asiakirjat olivat virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti **21.5. - 20.6.2014** klo 9.00 -16.00 palvelupiste KOMPASSI:ssa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Kevätkummun kirjastossa, Sammontie 1, kirjaston aukioloaikoina. Kaavoittajat olivat Kevätkummun kirjastossa maanantaina 9.6.2014 klo 14 – 18 esittelemässä kaavaehdotusta. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä lisäksi kaupungin internetpalvelussa. Kaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Kuulutukset olivat paikallisissa lehdissä Uusimaassa, Vartissa ja Borgåbladetissa sekä kaupungin verkkosivuilla.

Lausunnot on pyydetty ja saatu seuraavilta tahoilta:

Lausunnon antaja	Lyhennelmä lausunnosta // kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Uudenmaan ELY-keskus	ELY-keskuksen lausunto luonnosvaiheessa keskittyi lähinnä hulevesiasioihin. Asemakaavaehdotuksessa on hulevesiselvitys tehty huolella ja hulevesien hallinnan ohjeet ovat myös välittyneet kaavamääräyksiin.
Porvoon museo	Luonnosvaiheessa Porvoon museo tähdensi että kaavarunkoa ei suunnitella kulttuurihistoriallisesti tyhjälle alueelle, ja selvitysten tulee olla relevantit, ennen kuin kaavaa voidaan viedä eteenpäin. Ehdotuksen mukana olevat maisemaselvitys ja rakennuskannan inventointi avaavat mainiosti alueen historiallista rakentumista. Porvoon museolla ei ole huomauttamista kaavaehdotuksiin.
Museovirasto	-
Ympäristön-suojelu	Asemakaavamääräyksissä on tarpeen ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen// Rakennusmääräyskokoelman osan B3 mukaan: ”Rakennuspaikan radonriskit on otettava huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.”

	Rakennusmääräyskokoelmassa olevia määräyksiä ei tarvitse toistaa kaavamääräyksissä. Rakennustapaohjeisiin on lisätty ohje radonriskien huomioimisesta.
Terveysterveys-suojelujaosto	Porvoossa asuinkiinteistöjen sisäilman radonpitoisuuden tavoitearvon ylitykset ovat yleisiä. Radonin torjunta on uudisrakentamisessa halvempaa ja helpompaa kuin radonkorjausten suorittaminen. Siksi tulee rakennustapaohjeisiin lisätä, että rakentamistapaa valittaessa tulee huomioida radonhaittojen ennaltaehkäisy ja mahdollisesti tarkempi ohjeistus tästä.// Rakennustapaohjeisiin on lisätty ohje radonriskien huomioimisesta.
Liikelaitos Porvoon vesi	Alueen viemärit tulevat pääsääntöisesti olemaan viettoviemäreitä. Joidenkin korttelin 5727 tonttien liittyminen viemäriverkkoon voi edellyttää kiinteistö-pumppaamaa. Tonteilla tulee varata 5 x 5 metrin kokoinen ala kiinteistön vesi- ja viemärilaitteita varten tontin alimpaan nurkkaan kadun varteen. Tontit on pyrittävä muotoilemaan siten, että ne rajoittuvat katualueeseen, jolloin vältetään johtorasitteiden asettamiselta. Porvoon vesi ei ole vastuussa alueen avo-ojista tai sadevesien ohjaamisesta. Vesilaitos luo rakentamisvaiheessa tarvittaessa edellytykset sadevesien johtamiselle hulevesiverkon kautta luonnolliseen virtaussuuntaan puoroumaa kohti. Sadevesien ohjaamiseen ja puron toimivuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kunnallistekniikan toteutus aloitetaan vasta kaavan vahvistumisen jälkeen. Kaavassa on osoitettava rakennuskielto, joka on voimassa enintään 3 vuotta kaavan vahvistamisesta kunnes kunnallistekniikka on rakennettu. // Katujen varsilla on rakennusalaruudut sijoitettu siten, että tilaa on vesi- ja viemäriiliitoksia varten vähintään 4x4 metrin ala. Rinnemaastossa liitoksiin soveltuva ala on tontin yläosassa niillä tonteilla, jotka sijaitsevat kadun alapuolisessa rinteessä. Kaikki tontit rajoittuvat katualueeseen. Sadevesi- ja tulvareitit on kaavassa otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa ja puorouksoa koskevissa määräyksissä. Lisäksi annetaan rakennustapaohjeessa ohjeita sadevesien viivyttämisestä ja ohjaamisesta. Asemakaavaan 480 on kirjattu yksityisomistuksessa oleville korttelin 5727 tonteille 1 ja 2 määräys maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta rakennuskiellosta, joka on voimassa enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kaupunki omistaa kaikki muut kaava-alueen tontit ja ohjelmoi tonttien myynnin ja luovutuksen kunnallistekniikan rakentamisen aikataulujen mukaan.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	Rakennustapaohjeen ehdoton vaatimus puun käytöstä voi hankaloittaa rakentamista etenkin yleisten rakennusten korttelialueella, johon on suunniteltu päiväkotia. Jos päiväkodissa halutaan järjestää ympärivuorokautista hoitoa se voi puurunkoisena ja puuverhoiltuna olla vain yksikerroksinen ja siinä saa olla enintään 10 hoidettavaa. Käyttömahdollisuuksien joustavuuden takia kannattaa keventää puunkäyttövaatimuksia yleisten rakennusten korttelialueella.// Rakennustapaohjeiden puurakentamista koskevaa ohjetta on muutettu siten, että rungon, välipohjien ja kantavien rakenteiden osalta puurakenteita edellytetään erillispientalojen ja rivitalojen korttelialueella, mutta yleisten rakennusten korttelialueella niitä suositellaan. Ulkoseinien verhouksen tulee olla pääosin (väh. 75%) puuta sekä erillispientalojen, rivitalojen, että yleisten rakennusten korttelialueella.
Elisa Oyj	Ei huomautettavaa.

Rakennus- valvonta	Neljän metrin etäisyys rajasta tai vaihtoehtoisesti 8 metrin etäisyys naapurin rakennusalaan on huomioitu. Joidenkin tonttien osalta olisi hyvä vielä tarkastella voisiko rakennusala olla laajempi, jotta mahdolliset talousrakennukset (pihasaunat, varastot jne.) mahtuisivat rakennusosalle ilman poikkeamisia. Asfaltin salliminen tietyllä maksimimäärällä ja pidätysehdolla saattaisi olla parempi kuin määrätä läpäisevä pintamateriaali autopaikalle. Aitaaminen on suuri aihe rakennustapaohjeessa. On hyvä ohjata käyttämään laadukkaampia metalliaitoja, mutta onko lauta-aitojen kieltäminen ja kaikki määräykset aitojen osalta tarpeellisia laadukkaamman ympäristön synnylle. Muistilista /tiivistelmä rakennustapaohjeen ohjeista ja määräyksistä on hyvä lisäys // Asemakaavassa rakennusaloihin on kiinnitetty huomiota, jotta erityisesti pienemmille pihoiden syntyisi etelään ja länteen aukeavia oleskelualueita. Hulevesien vähentäminen on tärkein osa hulevesien hallintaa, koska vain siihen kuuluvilla toimenpiteillä hydrologista kiertoa voidaan todella ennallistaa rakentamista edeltänyttä tilannetta vastaavaksi. Muodostuvan huleveden määrää voi vähentää pienentämällä rakennettujen pintojen määrää. Yksinkertaisimmillaan imeyttämistä voi edistää jättämällä piha-alueita päällystämättä ja käyttämällä läpäiseviä päällysteitä. Esimerkiksi asfaltilla muodostuu 25% enemmän hulevettä kuin ruohosaumaisella kivetyksellä. Aitaaminen vaikuttaa oleellisesti alueen maisemakuvaan ja luonteeseen. Pensasaidat monipuolistavat alueen viherympäristöä. Rinnemaastossa lauta-aidat ovat vaikeita sovittaa maisemaan ja niistä tulee kaupunkikuvassa ja naapuritontin kannalta usein turhan hallitsevia ja epäonnistuneita. Lausunnon pohjalta on rakennustapaohjeita muutettu siten, että laakson puoleisille tontinosille sallitaan aitaaminen pensasaidalla, pensasaidan ja verkkoaidan yhdistelmällä tai aitaamatta jättäminen.
Kuntatek- niikka	Napaketunkujan katualueen leveys Riistatien liittymässä ei riitä. Tuohon kohtaan tulee keskikorokkeellinen suojatie, joka vaatii tilaa 17-18 m + luiskatila. Levennys tulee tehdä noin 8 m matkalla. Kevätlaaksontiellä päiväkodinkohdalla oleva ekopisteen paikka pitäisi siirtää toiseen paikkaan, jottei kevyenliikenteen väylää käyttävien kanssa tule törmäystilanteita. Päiväkodin tontille kevätlaaksontien varrelle tulee merkitä LPA-alue päiväkodin hakuja ja jättöjä varten. Kevätkummun kaava-alueen suuntaisesti kulkeva puistokäytävä voisi merkitä jollain tavalla ”erityiseksi” puistokäytäväksi, jolla voisi perustella laadukkaamman, leveämmän ja päällystetyn ”pikapuistokäytävän”. AR- 7 kortteliin pitää merkitä autopaikkoja 1,5 ap/asunto ja vieraspaikkoja min 5 paikkaa.// Napaketunkujan ja Riistatien risteyksessä on katualuetta levennetty. Kevätlaaksontiellä on ehdotuksessa päiväkodin tontin lähellä kaksi ekopisteen paikkaa, jotka ovat vaihtoehtoisia. Kaavasta on poistettu toinen. Päiväkodin tontille on kaavaan merkitty ohjeellisia pysäköimispaikkoja tontin rajalle Kevätlaaksontien varteen. Riistatien jatkeessa on leveää katualuetta, johon voidaan tarvittaessa rakentaa pysäköintitilaa. AR-7 -kortteli on muutettu AR-8 -kortteliksi ja sen pysäköintinormia on muutettu ehdotetusti.
Kaupunkimit- taus	Asemakaavassa on kaavamääräys hulevesien johtamisesta naapuritonttien läpi. Asemakaavakartassa tulee tonteilla osoittaa pintavesien johtamista var-

	ten varatut alueen osat kuten kaavassa 481, jotta tarvittavat rasitteen voidaan perustaa samassa toimituksessa, jossa tontit lohkotaan kiinteistöiksi. Tontinhakuvaiheessa tulee rasitteiden olla perustettuja. // Kaava-alueen 480 on maasto varsin tasainen ja tonttien rajat kulkevat pääasiassa vedenjakajia pitkin, joten pintavesien kulkusuunnissa ei ole odotettavissa muutoksia eikä pintavesien ohjaamisessa ole tarvetta toisten tonttien kautta. Rakennuslupavaiheessa tarkistetaan, ettei kattovesiä ohjata luontaisesta valunnasta poikkeavasti kalliomaastoon ja toiselle tontille vaan rakennustapaohjeen mukaan viivytysrakenteen kautta katualueella sijaitsevan hulevesikanavaan. Kaavaan 480 on lausunnon vuoksi kuitenkin lisätty kortteliin 5726 osalle tonteista alue pintavesien johtamista varten. Kaavassa 481 on tarkistettu pintavesien johtamiseen varattavan alueen sijainti suhteessa tonttien rajaan ja rakennusalaan.
--	--

Muistutus

Helena ja Pekka Vennonen Lyhdetie 26	Kaavaehdotukset ovat onnistuneita ja niissä on otettu asukkaiden toiveet erinomaisesti huomioon. Olemme erityisen tyytyväisiä Humlan reitin säilymiseen ja parantamiseen. Kaavassa on korjattava yksi asia. Kevätlaaksontieltä ei ole yhteyttä Itätuulen tielle, vaan kaikki liikenne ohjataan Riistatien kautta Kevätkummuntielle, joka ruuhkautuu jo nykyisillä liikennemäärillä arkiaamuisin jaa –iltais. Jotta liikennevirtoja saataisiin tasaisemmiksi ja kulkuyhteyksiä helpommiksi, tulee avata uusi väylä Itätuulentien kautta uusille asukkaille. Tiedämme, että alueesta kaavaillaan ympäristöystävällistä ja energiatehokasta ja asukkaiden toivotaan käyttävän julkisia liikennevälineitä. Viime aikojen uutiset kuitenkin kertovat, että julkinen tuki vähenee ja reittejä ja vuoroja supistetaan. Siksi yksityisautoille on varattava riittävät yhteydet.// Kevätkummun liikenneverkkoa ei voida nykyisellään pitää erityisen ruuhkautuneena, ja mm. Riistatien liikennekuormitus ei ole suuri. Uuden asutuksen myötä tuleva liikenne mahtuu siihen hyvin, eikä ole tarkoituksenmukaista ohjata nyt työn alla olevan kaava-alueen liikennettä niille katuosuuksille, joiden vartein tukeutuu jatkossa Kevätlaakson pohjoisosien liikennettä. Näin saadaan katuverkon liikenne jakaantumaan tasaisemmin. Mikäli Kevätkummuntien liittymät alkavat kuormittaa nykyistä enemmän, ne voidaan tarvittaessa varustaa liikennevaloilla. Liikenneverkko tulee mahdollistamaan uusien joukkoliikennereittien kehittämisen myös markkinaehtoisien joukkoliikenteen tilanteessa (esim. yhteys sairaala-Toukovuori-Kevätlaakso). Kaavaa ei muuteta muistutuksen johdosta.
---	---

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 § mukainen kuuleminen kiinteistölle 638-486-6-87

Kevätlaaksonpuron asemakaavaehdotukseen lisättiin Liikelaitos Porvoon veden lausunnon vuoksi kaavamääräys : 'Korttelin 5727 tonttien 1 ja 2 alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5§ mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta.'

Tämä kaavamääräys kohdistuu yksityiseen kiinteistöön 6-87 ja sen voidaan katsoa omistajan kannalta oleelliseksi muutokseksi. Sen vuoksi maanomistajaa

kuultiin erikseen kirjeitse (MRA 32§). Omistaja ei vastustanut uutta kaavamääräystä.