

ASEMAKAAVA 486 HAIKKOONLAMPI



Ideakuva lounaasta.

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

**PORVOO
HAIKKOONLAMPI**

33. kaupunginosa

Tontit 4 ja 5 korttelissa 3559 ja korttelit 3603, 3604, 3605 sekä katu- ja puistoalueet

Asemakaava koskee osaa Haikkoon kylästä ja asemakaavan muutos Lasaretin asemakaava-alueella AK429 (2008) olevaa korttelia 3599 sekä Haikkoonlammenpuistoa ja puistoa Lasaretin asemakaavassa AK152 (1996).

Asemakaavan vireilletulo:

Kaupunkisuunnitteluosaston työohjelmassa 2015

Asemakaavan käsittely:

Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunta 11.8.2015 § 136

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 14.3.2016 § 56

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 30.3.2016 § 24

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Haikkoossa Lasaretin asemakaava-alueiden 1996 sekä 2008 ja Haikkoon metsäalueen välissä

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia alueelle pientaloasutuksen mahdollistava asemakaava osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on täydentää Lasaretin asemakaavaa ja liittää uusi asuinalue katuyhteydellä Lasaretin asemakaava-alueeseen. Lasaretin asemakaavan AK 152 muutoksella puistoalue otetaan osaksi laadittavan kaavan puistoaluetta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Asemakaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus	5
3.1.5	Liikenne	5
3.1.6	Tekninen huolto	5
3.1.7	Palvelut.....	5
3.1.8	Pohjavesi ja maaperä.....	6
3.1.9	Häiriötekijät.....	6
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.3.1	Osalliset.....	7
4.3.2	Vireilletulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	7
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	8
4.5.1	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	8
5.1	Kaavan rakenne.....	8
5.1.1	Mitoitus.....	8
5.1.2	Palvelut.....	9
5.1.3	Liikenneverkko ja pysäköinti.....	9
5.1.4	Virkistys.....	9
5.1.5	Tonttijako	10
5.3	Aluevaraukset.....	10
5.3.1	Korttelialueet.....	10
5.3.2	Virkistysalueet	10
5.4	Kaavan vaikutukset	10
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	10
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	10
5.4.3	Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön ja luonnonympäristöön	11
5.4.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin.....	11
5.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	12
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	12
5.7	Nimistö	12
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12

6.1 Toteutuksen ohjaaminen	12
6.2 Toteuttamisen ajoitus	12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Alueen sijainti
- Liite 2. Ajantasa-asemakaava
- Liite 3. Ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä
- Liite 4. Havainnekuva
- Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 6. Yhteenvedo lausunnoista ja huomautuksista
- Liite 7. Rakennustapaohje
- Liite 8. Tonttijako

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitys 1 Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, Porvoon kaupunki, Keskeisten alueiden luontoselvitys 2014, luonnos sekä Keskeisten alueiden luontoselvitys 2002

Selvitys 3 Anna Kuoppala, Maisemaselvitys

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2015 työohjelmaan. Suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2012 alkaen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen. Asemakaavan länsiosa osoitetaan puistoalueeksi, jolle rakennetaan Haikkoonmetsän virkistyskäyttöä palveleva liikuntareitti. Asemakaavamuutos lisää kaksi pientalotonttia Lasarettin asemakaava-alueen lounaiskulmaan.

Yhteensä uusia erillispientalotontteja on 15. Rakennusoikeus vaihtelee välillä 240 – 270+A40 k-m². Rakennukset on osoitettu kaksikerroksisiksi merkinnällä 2/3rII, mikä rinnetonteilla edellyttää rakennusten sovittamista maastoon. Tasaisemmillä paikoilla rakennus voi olla kaksikerroksinen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunnallistekniikan toteuttamisen vuoksi alueella on voimassa asemakaavassa asetettu enintään kolmen vuoden rakennuskielto. Kunnallistekniikan rakentaminen ja tonttien luovuttaminen alkaneet aikaisintaan vuonna 2017.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on Haikkoonmetsän itäreunaan, Lasarettin asemakaava-alueen länsipuolelle sijoittuva kaakkoon viettävä rinne. Noin 2,5 hehtaarin laajuisen suunnittelualueen puusto on varttunutta havupuuvältaista metsikköä.



Ilmakuva alueesta Maanmittauslaitos

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueella kasvaa varttunutta, harvennettua havumetsää. Pohjoisosassa maasto on kallioista ja puusto kituliaampaa. Viereinen pientaloalue, Lasaretti, on pääosin jo rakentunut. Suunnittelualueen ja Lasaretin väliin jää yläpuolisen soistuman las-kuoja. Laakson vanhan pelto on muuttunut puoliavoimeksi niityksi oijen ja teiden varten kasvaneen puuston myötä. Haikkoon-tien itäpuolella sijaitsee Haikon kartanon puisto. Laakson eteläreunalla on vastakkaiselle selänteelle rakentunut Albertinkaaren asuinalue.



Suunnittelualueen luonnonympäristön ja maiseman elementtejä (ei mittakaavassa)

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys (2002), joka on tarkistettu vuonna 2012. (Porvoon kaupunki, Keskeisten alueiden luontoselvitys 2014, luonnos). Suunnittelualue rajautuu lännessä Haikkoonmetsään, joka on in-

ventoinnissa katsottu paikallisesti arvokkaaksi. Suunnittelualan kaakkoiskulmaan on ulottunut vanhan korpikuusikko, joka on kuitenkin nyt kaavoitettavan alueen osalta tuhoutunut. Pieni metsälampi, Haikoträsket, sijaitsee noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Lammelle ei ole näköyhteyttä. Suunnittelualan pohjoispuolella on pieni soistuma. Kaavoitettava alue sijaitsee soistuman alapuolella, eikä vaikuta sen valuma-alueeseen. Suunnittelualan eteläreunalla kulkee vedenjakaja, jonka luontaista kulkua Haikkoometsän ulkoilureitti hieman muuttaa. Osa rakennettavaksi suunnitellun alueen hulevesistä saattaa ohjautua Haikoträsketiin.

Varsinaisella suunnittelualueella ei ole luontokartoituksessa inventoituja kohteita. Alue on tarkastettu kaupungin ympäristönsuojelutarkastajan kanssa keväällä 2014. Haikkoon alueelta on käytettävissä yleispiirteinen maisemaselvitys: Maisemaselvitys Porvoon maalaiskunnan keskeisiltä alueilta, Maisema-arkkitehtitoimisto Anna Kuoppala.



Suunnittelualan pohjoispuolella oleva soistuma, metsää ja avokallioselänne

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Lasaretin rakennukset ovat yksi- ja kaksikerroksisia pientaloja, ja ne ovat kaikki valmistuneet vuoden 2010 jälkeen. Alueen rakennusten ulkoasu ja värimaailma on melko vaalea. Kattojen väri on musta. Rinnemaasto on johtanut voimakkaisiin pengerryksiin tonteilla.



Lasaretin omakotitaloalue toukokuussa 2015

3.1.4 Maanomistus

Maa-alue on kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Liikenne

Lasaretin lävitse kulkeva Haikkoonlammentie on asuntoalueen sisäinen katu. Se liittyy Haikkoontiehen, joka on kevyenliikenteenväylällä varustettu kokoojakatu. Julkinen liikenne kulkee Haikkoontietä pitkin. Lähin pysäkki on Haikkoontiellä.

3.1.6 Tekninen huolto

Vesi- ja viemärijohtot kulkevat Haikkoonlammentiellä ja Haikkoonlammenrinteellä. Alueella ei ole tarjolla kaukolämpöä. Maa-kaasuputki kulkee Haikkoontietä Hermanninsaaren puhdistamolle asti.

3.1.7 Palvelut

Julkiset lähipalvelut sijaitsevat Gammelbackassa, Tolkkisissa ja Haikkoossa. Lähikouluina palvelevat Tolkkisten koulu (n. 3 km), Tolkis skola (n. 3,5 km) ja Gammelbacka skola (n. 2,3 km). Lähimmät päiväkodit ovat Tolkkisten päiväkoti (n. 3,5 km) ja Haikkoontörmän päiväkoti (n. 1,5). Östra-Nylands yrkesinstitut Inveon sijaitsee noin 700 metrin päässä. Terveyspalvelut ovat Gammelbackassa ja Näsissä. Monitoimitilat ovat sekä Tolkkisissa että Gammelbackassa, jossa sijaitsee myös kirjasto.

Yksityiset paikalliskeskustasoiset lähipalvelut löytyvät Gammelbackasta. Kylpylä- ja hotellipalveluja tarjoava Haikon kartano on kaava-alueen läheisyydessä.

3.1.8 Pohjavesi ja maaperä

Maaperä on moreenia ja kalliota. Suunnittelualueelta on otettu pienialaisesti maa-ainesta. Paikalla on nyt metsän pohjakasvillisuuden peittämä, halkaisijaltaan noin 10 metrin laajuinen ja reilun metrin syvyinen kuoppa.

3.1.9 Häiriötekijät

Erityisiä häiriötekijöitä ei ole. Haikkootiellä kulkevan liikenteen melu alittaa asuinalueille annetut ohjearvot.

3.2 Suunnittelutilanne

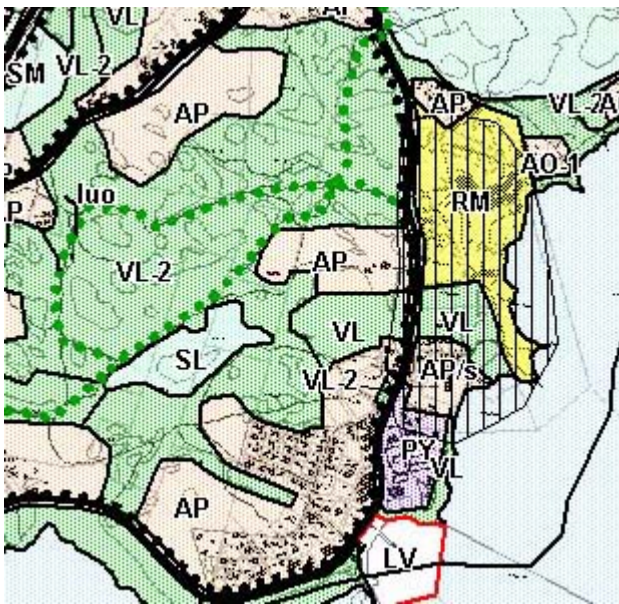
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset:

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa, vahvistettu 15.2.2010, alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa, hyväksytty 15.12.2004, suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), suunnittelualueen lähiympäristö lähivirkistysalueeksi (VL) ja lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-2). VL-2 alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Haikkoonmetsässä oleva Haikoträsket-niminen lampi ympäristöineen on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL).



Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta (2004)
1/20 000

Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Lasarettetin (2008) asemakaava-alueen länsipuolella. Pieni osa sen viheralueesta kuuluu suunnittelualueeseen. Edellisestä Lasarettin asemakaavasta (1996) on jäänyt voimaan myös pieni kaistale viheraluetta, joka otetaan osaksi nyt laadittavaa kaavaa. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoa-

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2013 työohjelmaan. Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan tavoitteena on turvata riittävä tonttutuotanto kaupungin omistamilla kaava-alueilla. Porvoon tavoitteena on ollut että vuoteen 2013 mennessä 75 prosenttia omakotitalojen rakentamisesta tapahtuu kaava-alueilla. Kaupungin strategian mukaisesti kaavoitus tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Maa-alue on hankittu kaupungille vuonna 2012 yleiskaavan mukaisen pientaloalueen kaavoittamista varten. Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2013 ja se kuuluu kaupunkisuunnittelun vuoden 2015 työohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 2013, 2014 ja 2015.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan aloitusvaiheessa lähetettiin kirje naapureille, jossa tiedusteltiin, mitä asioita he haluaisivat asemakaavassa huomioitavan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat olleet MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 26.11.2014-19.12.2014 ja samalla pyydettiin alustavat lausunnot. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja mielipiteen esittämismahdollisuudesta tiedotettiin maanomistajille ja naapureille kirjeitse ja lehti-ilmoituksilla sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi mielipidettä, joista yhdessä oli yksi, neljässä kaksi ja yhdessä 404 allekirjoitusta. Lausuntoja saatiin neljä. Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä, kaupunkisuunnitteluosaston vastineista ja lausunnon / mielipiteen vaikutuksesta kaavaehdotuksen valmisteluun on esitetty liitteessä 6.

Kaavaehdotuksen ratkaisua on muutettu siten, että alueen rakennettava tontti- ja katualueen pinta-ala on hieman pienempi. Tontteja on kaava-ehdotuksessa kolme vähemmän kuin luonnoksessa. Ratkaisun myötä ulkoilureitin rakentaminen kaava-alueen länsireunan rinnemaastoon on helpompaa. Porvoon veden lausunnon perusteella kaavaehdotukseen lisättiin kiinteistökohtaista pumppaamoa mahdollisesti edellyttävä kaavamääräys kortteleihin 3559 ja 3603. Kaavaehdotuksen katuverkko on tutkittu katuosaston kanssa yhteistyössä.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi on ollut MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtävänä 2.9. - 2.10.2015 ja pyydetty lausunnot on saatu. Ehdotuksesta jätettiin 12 muistutusta. Yhteenveto lausunnoista ja niiden johdosta annetuista vastineista, muistutuksesta ja kunnan perustellusta kannanotosta sekä asemakaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista on täydennetty asemakaavaselostuksen liitteeseen 6.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella ratkaisua on muutettu seuraavasti. Asemakaavarajasta on muutettu eteläosan VL-alueella, siten että osa VL-1 alueesta ei enää ole asemakaava-aluetta. Korttelissa 3559 tontilla 5 rakennusala on pienennetty ja puistoon on lisätty Porvoon veden toivoma rasite mahdollisen rengasmaisen vesijohdon varalle. Korttelissa 3604 harjan suunta on vapautettu. Asemakaavaan on lisätty merkintä, joka edellyttää alueen yläpuolisen kosteikon vesitasapainon ja ekologisen tilan turvaamista. Kerrosluvun alleviivausmerkintä on korjattu, talousrakennusten rakennusala on lisätty kortteliin 3604 ja poistettu korttelista 3559, maalämpö on lisätty mahdollisena lämmitysmuotona rakennustapaohjeeseen ja hulevesiohjeistusta on muutettu imemättömiä pintoja rajoittavaan suuntaan. Rakennustapaohjetta on täydennetty Lasarettiin liittyvän korttelin 3559 värityksen osalta. VL-merkintä on täydennetty yleiskaavan mukaiseksi. Muutokset ovat vähäisiä, eivätkä vaikuta liikennejärjestelyihin, tonttien sijaintiin, rakennusten määrään tai oleellisesti rakennusoikeuden määrään. Teh-tyjen muutosten takia asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. Liitteessä 6 mainituilta viranomaisilta on pyydetty lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muodostaa alueelle keskeisten alueiden osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti pientalovaltaista asumista. Ase-

makaavamuutoksen tavoitteena on liittää uusi alue osaksi Lasaretin pientaloaluetta ja tieverkostoa. Länsiosa on osoitettu VL-alueeksi, jolle on merkitty ohjeellinen uusi yhteys Haikkoonmetsän ulkoilureitille. Porvoon kaupungin strategian mukaisesti tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja turvata tonttitarjonta asemakaavoitetuilla alueilla. Strategian tavoitteiden toteutumiseksi asemakaavan tavoitteena on tuottaa kaavoituksella ympäristöä, jossa energiatehokas ja vähähiilinen rakentaminen on mahdollista, ja jonka liikenneratkaisut mahdollistavat helpon kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen käytön.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemaakaavasta laadittiin nähtävilläolaa varten yksi luonnosvaihtoehto, johon tehtiin pieniä muutoksia mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Luonnosvaihtoehto ei poikennut merkittävästi kaavaehdotuksesta tonttijakaumaltaan tai tehokkuudeltaan. Liikenneverkko on kaareva asutokatu, johon kaikki tontit liittyvät. Uusi katu liittyy Haikkoonlammentiehen kadun lounaispäässä. Haikkoonlammentie on asutokatu, joka yhtyy kokoojakatu Haikkoontiehen. Uusi katu katkaisee Haikkoonmetsän vanhan ulkoilureitin. Reitti jää paikoilleen, mutta uusi linjaus on tarkoitus tehdä uuden asuntoalueen länsireunaan siten, ettei ajotie katkaise ulkoilureittiä.

Kaavaehdotuksessa toteutuu kaavan tavoite olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen liittyvästä pientaloasutuksesta. Kaavaehdotus mahdollistaa kaksikerroksisten pientalojen rakentamisen, aurinkoenergian hyödyntämisen ja yhtenäisen ulkoilureitistön toteuttamisen.



Havainnekuva asemakaavasta (ei mittakaavassa)

4.5.1 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Mielipiteisiin on vastattu liitteessä 6. Kaavavaiheen alussa esitetty naapureiden toivomus vihervälistä uuden alueen ja Lasaretin välillä on huomioitu kaavassa. Kaavaehdotuksessa on katsottu että alueen rakentaminen on ympäristöön sopivaa, eikä aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille. Mielipiteissä toivottiin liikenneratkaisun muuttamista. Liikenteen johtaminen Haikkoonlammentien lounaiskulmasta on kuitenkin ympäristön kannalta parempi vaihtoehto, kuin Haikkoonlammentien jatkaminen uudelle alueelle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Haikkoonlammen asuinalue sijoittuu Haikkoonmetsän itäreunan rinteeseen. Alue sijoittuu yhden asutokadun varaan, joka yhtyy itäpäässä Haikkoonlammentiehen. Alueen länsireunalle esitetty ulkoilureitti yhtyy Haikkoonmetsän laajaan viheralueverkostoon. Tontit ja rakennusalat on sovittu maastoon siten, että tonteilla tehtävä louhinta olisi mahdollisimman vähäistä, pihoiille syntyisi suojaisia oleskelualueita ja rakennusten suuntaus mahdollistaisi aurinkoenergian hyödyntämisen.

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalotontteja on osoitettu 15 kappaletta neljään kortteliin.

Uusien erillispientalotonttien tonttikoko vaihtelee välillä 739 - 1216 m², ollen keskimäärin 814m². Rakennusoikeus vaihtelee välillä 270 m² - 240 m² ollen keskimäärin 257 m². Rakennukset on osoitettu kaksikerroksisiksi merkinnällä 2/3rII, mikä rinnetonteilla edellyttää rakennusten sovittamista maastoon. Tasaisemilla paikoilla rakennus voi olla kaksikerroksinen.

Korttelialueiden koko on yhteensä 12073m² ja koko kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 3860 k-m². Asemakaavassa esitet-

ty uuden asutuksen mitoitus vastaa noin 40 - 60 asukasta.



Ideakuva vanhalta ulkoilupolulta kohti Haikkoonlampea, taustalla häämöttää Lasaretti.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu uusia palveluja vaan kohdassa 3.1.7 Palvelut on kuvattu asuinalueenkäytössä olevia lähipalveluita. Porvoon keskusta ja Kuninkaanporttiin on noin 7 km.

5.1.3 Liikenneverkko ja pysäköinti

Haikkoontie on alueen kokoojajatu ja se on varustettu kevyenliikenteenväylällä. Uusi alue rakentuu yhden asuntokadun varaan. Kaikki uudet tontit liittyvät Haikkoonlammentörmään joka yhtyy Haikkoonlammentiehen ja tämä edelleen Haikkoontiehen. Katualueen mitoituksessa on huomioitu maaston kaltevuus. Katualueen väljyys mahdollistaa istutusten tekemisen katu ympäristöön.

Alueen pysäköinti tapahtuu tonteilla. Autopaikkamäärä on 2 autopaikkaa / asunto.

5.1.4 Virkistys

Alue rajoittuu laajaan ulkoilualueena suosittuun Haikkoonmetsään.



Alarivi: Haikoträsket-metsälampi, Haikkoon kuntopolku suunnittelualan eteläreunalla ja kuntopolku Lasarettin ja suunnittelualan välissä



Ideakuva alueesta. Haikkoonlammentörmiä länteen.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaava-alueelle laaditaan tonttijako asemakaavaan sisältyvänä. Liite 8

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet:

2 ap / asunto

AO-34 Erillispientalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa kuhunkin rakennukseen liittyen rakentaa korkeintaan yhteensä 20m² kokoiset lasikuistit. Näiden kuistien seinämateriaalin tulee olla vähintään 60 % lasia tai muuta läpinäkyvää materiaalia. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asuntoa kohti.

5.3.2 Virkistysalueet

VL-1 Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Alue on suunniteltava siten, että virkistystoiminta sopeutuu alueen maisemallisiin ja luonnonsuojelullisiin arvoihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on eheyttävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen sillä se sijoittuu rakennettujen alueiden väliin ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Alueesta muodostuu noin 40 - 60 ihmisen asuinalue.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaava liittyy 2010-luvulla rakentuneeseen pientaloalueeseen. Ympäristön rakennuskanta koostuu pääosin erillispientaloista, joiden mittakaavaan uudet talot soveltuvat.

Kaupunkikuvallisesti alue muuttaa vajaa 2 hehtaaria talousmetsää rakennetuksi pientaloalueeksi, jonka yhtenäisyyttä ohjataan rakennustapaohjeella. Asuinalue tulee osaksi Haikkoon tien ja Haikkoonlammentien katunäkymää. Kaukomaisemassa rakentaminen ei erotu Haikon kartanon puiston ja Haikkoon tien länsipuolisen metsikön suojaavan vaikutuksen vuoksi. Viheryhteydet Haikkoon metsäalueelle säilyvät osayleiskaavan mukaisesti. Osayleiskaavan mukaista Haikkoonmetsän virkistysaluetta säilyy noin 80 hehtaaria.

Asemakaavan rakennustapaohjeissa on pihojen pinnoittaminen läpäisemättömillä materiaaleilla kielletty muilta kuin liikenne-

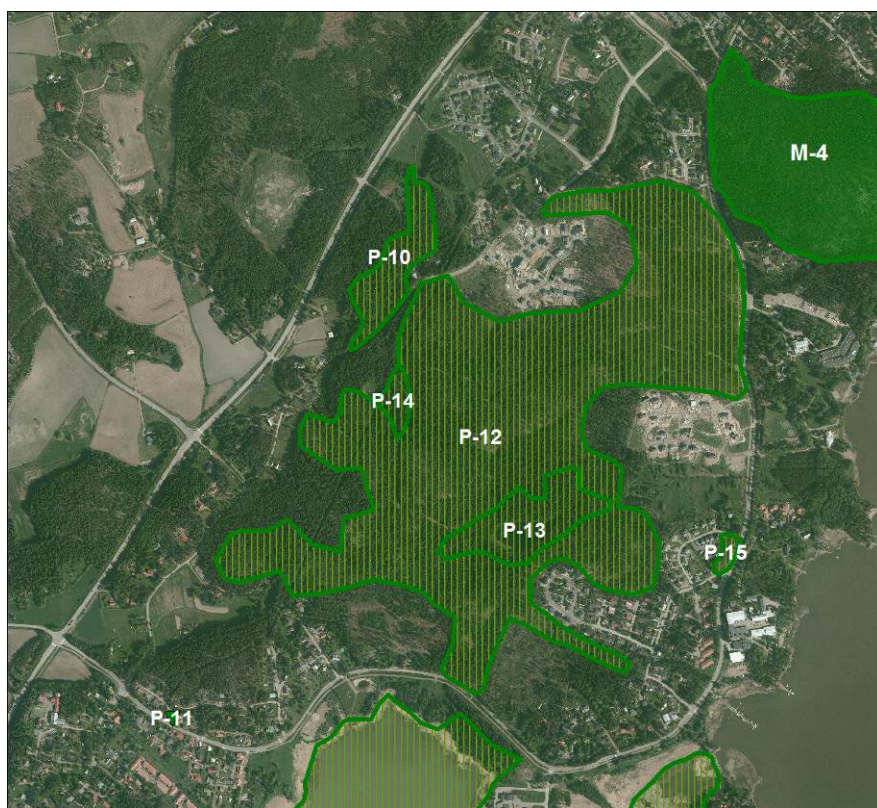
väylien osalta hulevesien synnyn ehkäisemiseksi. Alueen moreeni- ja kalliopitoisen maaperän vuoksi, ei alueelle ole asetettu erillisiä hulevesien viivytysmääryksiä. Pihojen metsänpuoleisilla osuuksilla pinnan muokkaamista on rajoitettu ja alueet on määrätty istutettaviksi, jotta pihat liittyisivät luontevasti metsämaisemaan.

5.4.3 Vaikutukset alueen virkistyskäyttöön ja luonnonympäristöön

Haikkoonlammen asuinalue sijoittuu Haikkoonmetsän reunaan. Kaavoitettava alue on havupuuvaltaista talousmetsää. Kaava-alueen osalta metsäpinta-ala vähenee vajaalla kahdella hehtaarilla. Pohjoisosan kalliot ja soistuma on säilytetty kaavaratkaisussa. Porvoon kaupungin keskeisten alueiden luontoselvityksen päivityksessä (2014) osoitetun, paikallisesti arvokkaan Haikkoonmetsän rajausta ei ole ristiriidassa kaavassa osoitetun asuinrakentamisen kanssa. Luontoselvityksen lisäksi alue on tarkastettu kaavatyön aikana kaupungin ympäristönsuojelutarkastajan kanssa.

Rakennettavan alueen osalta neljältä tontilta hulevedet ohjautuvat kohti yleiskaavassa suojeltua Haikoträsket-lampea. Pientalotonttien huleveden laatu on yleisesti ottaen hyvä, eikä näin vähäisen kuormituksen voi katsoa aiheuttavan laadullista haittaa. Näiden tonttien osalta rakennustapaohjeessa on edellytetty liikennöitävien piha-alueiden sadevesien johtamista Haikkoontörmän puolelle hulevesiviemäriin. Mikäli tämä ei ole tontin korkeustasojen kannalta mielekästä, on vaihtoehtona tontilla tapahtuva biosuodatus. Miltään osin suunnittelualuetta katujen tai tonttien rakentamisen aikaisia hulevesiä ei saa ohjata Haikoträsketiin johtaviin ojiin vaan ne tulee ohjata Haikkoonlammenpuiston ojaverkoston kautta mereen.

Uuden asuinalueen länsireunalle on asemakaavaehdotuksessa osoitettu ulkoilureitti, joka jatkuu yhtenäisenä muulla metsäalueella. Vanha ulkoilureitti jää viheralueelle Lasaretin ja Haikkoonlammen asuinalueiden väliin. Vanhan reitin katkaisee asuinalueet yhdistävä uusi katu. Haikkoonmetsän kulutuspaikkeitä eivät kasva uuden alueen myötä merkittävästi. Alueella kulku on ohjattu poluille, joille valtaosa kulutuksesta suuntautuu. Yhtenäistä metsäaluetta jää Haikkooseen yli 80 hehtaaria vielä senkin jälkeen, kun kaikki keskeisten alueiden osayleiskaavan (2004) osoittamat Haikkoonmetsään rajoittuvat asuinalueet on rakennettu.



*Porvoon kaupunki,
Keskeisten alueiden luontoselvitys
2014, luonnos*

*Paikallisesti arvokkaat kohteet
suunnittelualan läheisyydessä
P-12 Haikkoonmetsä
P-13 Haikoträsket*

*Muut alueet
P-10 Ylä-Haikkoon puronotko
P-14 Haikkoon saniaiskorpi
P-15 Haikkoon kallioketo ja lehto*

*Maakunnallisesti arvokkaat kohteet
M-4 Lennätinvuori*

5.4.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Uusi asuinalue aiheuttaa noin 90 yhdensuuntaista henkilöautomatkaa / vrk, joiden arvioidaan suuntautuvan pääosin Porvoon keskustaan suuntaan. Liikennemäärä Lasaretin asuinalueella kasvaa saman verran. Haikkoontien liittymien määrä ei kasva. Uuden alueen liikenne kulkee Haikkoonlammentien kautta Haikkoontielle.

Kokonaisliikennemäärä Haikkoontiella Lasaretin liittymän kohdalla on noin nyt noin 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä kasvaa lähialueiden asutuksen lisääntymisen johdosta noin 1500 ajoneuvoon vuorokaudessa.

Etäisyys Haikkoontielta Haikkoonlammen uudelle alueelle on yli 300 metriä. Näin ollen Haikkoontiestä ei aiheudu meluhaittaa uudelle alueelle.

5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja niiden toteuttamista on tuettu kaavaratkaisulla.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Haikkoontien aiheuttama liikenteen melu ei vaikuta kaava-alueeseen, sillä etäisyys kadusta on yli 300 metriä.

5.7 Nimistö

Alueen katu on nimetty Haikkoonlammentörmäksi. Nimi liittyy Lasaretin alueen katujen nimiin ja alueen sijaintiin rinteessä. Viheralue on nimetty Haikkoonmetsäksi.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on selitetty asemakaavakartassa (liite 3).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen ohjaaminen

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet. Tontin luovutusehdoissa ja katurakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien johtamiseen Haikoträsket-lammen kuormituksen estämiseksi. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee ohjata Haikkoonlammenpuiston kautta mereen.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteutus edellyttää katu- ja vesi- ja viemäriverkoston rakentamista alueelle. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen aloitettaneen aikaisintaan vuonna 2016. Tonttien myynti rakentajille käynnistyy aikaisintaan 2017.

Porvoossa 11.8.2015

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Emilia Saatsi
kaavoitusarkkitehti