

ASEMAKAAVA 507 MANSIKKANIITTY



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

MANSIKKANIITTY

31. kaupunginosa

korttelit 3212-3217, katu- ja puistoalueet

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä 638-409-1-622 ja kiinteistöä 638-409-1-125.

Asemakaavan vireilletulo:

Kaupunkisuunnitteluosaston työohjelmassa 2014

Asemakaavan käsittely:

Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunta 21.3.2017 § 57

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 18.12.2017 § 476

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 31.1.2018 § 9

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Mansikkasuolla Ölstensin teollisuusalueen läheisyydessä Helsingintien eteläpuolella Karjalaiskyläntien ja Pienteollisuustien välissä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Luoda viihtyisä pientalovaltainen asuinalue ja muuttaa katualuetta teollisuustontiksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

ASEMAKAAVA 507 MANSIKKANIITTY	1
ASEMAKAAVAN SELOSTUS	1
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	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista 4	
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.3 Maanomistus ja rakennukset	5
3.1.4 Rakennettu ympäristö	5
3.1.5 Liikenne	5
3.1.6 Tekninen huolto	5
3.1.7 Palvelut	6
3.2 Suunnittelutilanne 6	
3.2.1 Kaava-aluetta 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 vuorovaikutusmenettelyt 7	
4.4 Viranomaisyhteistyö 7	
4.5 Asemakaavan tavoite 7	
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 7	
4.7 Muutokset ehdotusvaiheen jälkeen 8	
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1 Kaavan rakenne 8	
5.1.1 Toimitilarakennusten korttelialue	8
5.1.2 Yhtiömuotoinen tontti	8
5.1.3 Erillispientaloalue	9
5.1.4 Marjapolku	10
5.4 Kaavan vaikutukset 10	
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	10
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun- ja luonnonympäristöön	10
5.4.3 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin	11
5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1 Toteutuksen ohjaaminen 11	
6.2 Toteuttamisen ajoitus 11	

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. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä
- Liite 7. Rakennustapaohje
- Liite 8. Tonttijakoyhdistelmäkartta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitys 1. Gammelbackan, Mansikkaniityn ja Pääskypellon sulfaattimaaselvitykset

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2014 työohjelmaan. Suunnittelun käynnistymisestä on informoitu kaupungin kaavoituskatsauksien yhteydessä vuodesta 2014.

Alueelle on yleiskaavassa osoitettu asuinalueita, ja teollisuusalueella on haluttu kaavamuutoksella muuttaa tarpeettomaksi jäänyt katualue tontiksi. Kaupunki on ostanut maan asuinalueelta 2012.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla mahdollistetaan Mansikkaniityn asuinalueen rakentaminen, kevyenliikenteen väylien sujuva jatkuminen itä-länsi suunnassa ja yleiskaavan mukainen tehokas maankäyttö. Uusien tonttien rakentaminen alkaa aikaisintaan vuonna 2020.

Puistoaluetta varataan teollisuusalueen ja asuinalueen väliin. 110 kW sähkölinja jakaa alueen kahteen osaan 45 metrin rasite varauksellaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kunnallistekniikan toteuttamisen vuoksi alueella on voimassa asemakaavassa asetettu enintään kolmen vuoden rakennuskielto. Kunnallistekniikan rakentaminen ja tonttien luovuttaminen alkaa aikaisintaan vuonna 2019.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on vajaan kuuden hehtaarin laajuinen. Maasto on pääsääntöisesti peltomaista maata, joista länsipuoli on viljelemätöntä ja itäpuoli viljeltyä. Alueelta löytyy neljä puustoista aluetta: hajanaisia puita alueen itäreunalla, pieni metsäinen rypäs asuinalueen kulmassa leikkipuiston vieressä, puustosaareke itäisen peltoalueen keskellä ja puistikkoinen mäki itäreunalla, jota tie rajaa ja sähkölinja halkoo.



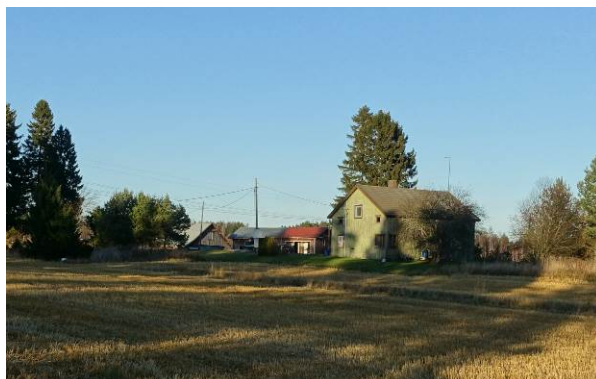
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö on varsin ihmisen muovaamaa peltoalueiden ja sähkölinjan osalta. Pienet metsiköt tuovat alueelle muutaman suojaosan pesäkkeen, jossa myös eläimet viihtyvät. Maastonmuodoiltaan alue on tasaista savikkoa, johon muutoksen tuovat idän matalat kallioiset selänteet.

Maisemallisesti alue rajautuu laajoihin pelto-alueisiin, rakennettuun omakotialueeseen ja väljään teollisuusalueeseen. Peltoalue suunnittelualan itäpuolella on yleiskaavassa merkitty maisemallisesti arvokkaaksi ja antaa laajat näkymät etelään ja kaakkoon.



3.1.3 Maanomistus ja rakennukset



Suurin osa suunnittelualueesta on rakentamatonta ja kaupungin omistuksessa. Suunnittelualan sisällä on yksi maatalouskeskus kiinteistöllä 638-417-1-292, joka on yksityisessä omistuksessa. Siihen kuuluu pieni omakotitalo ja kaksi talousrakennusta. Lisäksi kiinteistöllä 638-409-1-125 sijaitsee yksi yhdyskuntatekninen rakennus ja sen omistaa Sonera Carrier Networks. Marjapolun katualuetta omistaa neljä yksityistä maanomistajaa sekä Porvoon kaupunki.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan ympärillä alueet ovat rakennettuja idän peltoja lukuun ottamatta.

Pohjoisessa alue rajautuu Mansikkasuon asuinalueeseen. Asuinalueeseen kuuluu noin viisikymmentä omakotitaloa ja kaksi rivitaloa. Omakotitalotontit alueen naapurissa ovat varsin tiiviitä noin 600 neliön kokoisia. Suurin osa rakennuksista on rakennettu 70-luvun lopussa.

3.1.5 Liikenne

Suunnitteluala sijaitsee Pienteollisuustien ja Karjalaiskyläntien välissä. Liikenteellisesti uusi asuinalue tulee käyttämään Karjalaiskyläntietä ja teollisuustontti Pienteollisuustietä. Mansikkasuontien päätyyn tulevat tontit tulevat käyttämään Mansikkasuontietä. Liikennemääriltään tiet ovat maltillisia. Mansikkasuontie on erittäin kapea ja Karjalaiskyläntie osittain päällystämätön. Molempien kohdalla tulee pohtia liikenneturvallisuutta toteuttamisvaiheessa.

3.1.6 Tekninen huolto

Alueen vireisiltä tonteilta löytyy vesi- ja viemärijohdot ja muutamaa tonttia lukuun ottamatta siihen voidaan liittyä

ilman pumppausta. Alueella ei ole tarjolla Porvoon Energian kaukolämpöä. Maakaasuputki kulkee alueen läpi ja siihen on liittynyt muutama kiinteistö alueen naapurista.

3.1.7 Palvelut

Alueen julkiset lähipalvelut sijaitsevat Gammelbackassa. Alueen lähikouluina palvelevat Peiponkoulu ja Pääskytien koulu. Lähimmät päiväkodit ovat Eestinmäen päiväkotit ja Gammelbackan päiväkotit. Terveyspalvelut ovat Gammelbackassa ja Näsissä. Gammelbackasta löytyy myös Monitoimitalo, jossa sijaitsee kirjasto.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset:

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP), virkistysalueeksi (VL) ja pientalojen asuinalueeksi (AP). Alueen läpi on merkitty kevyenliikenteen reitti ja sähkölinja. Alueen itäreunalla on ohjeellisen ulkoilureitin merkintä.

Asemakaava

Suunnittelualueesta länsiosa on kaavoitettu rakennuskaavalla nro 114 liikerakennusten korttelialueeksi sekä puisto- ja katualueeksi. Lounaiskulmassa on pieni rakennuskaava nro 147, jolla on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Suunnittelualue kattaa myös etelästä pienen alueen rakennuskaavaa nro 35, joka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen itäosalla ei ole asemakaavaa.

Alue rajautuu pohjoisessa rakennuskaavalla nro 23, jolla pääasiassa on omakotirakennusten korttelialueita ja rakennuskaavalla nro 35 etelässä, jolla on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita.

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 tonttijaakoja.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2014 työohjelmaan. Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan tavoitteena on turvata riittävä tonttiutuoto kaupunkin omistamilla kaava-alueilla. Vuoteen 2013 mennessä Porvoon tavoitteena on ollut että 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 2014 ja se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat olleet MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 23.3.–25.4.2016 ja samalla pyydettiin alustavat lausunnot. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja mielipiteen esittämismahdollisuudesta tiedotettiin maanomistajille ja naapureille kirjeitse ja lehti-ilmoituksilla sekä kaupungin internetsivuilla. Yksityisen maanomistajan kanssa neuvoteltiin kaavatyön aloittamisvaiheessa. Lisäksi neuvotteluita muistutuksen jättäneiden kanssa pidettiin suunnittelualueella 19.4.2016 sekä 28.4.2016.

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkikehityslautakunnassa 21.3.2017 ja asetettiin asemakaavan MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtäville 5.4.2017 – 5.5.2017. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta ja muistutuksen esittämismahdollisuudesta tiedotettiin maanomistajille ja naapureille kirjeitse ja lehti-ilmoituksilla sekä kaupungin internetsivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin useita mielipidettä, joista yhdessä oli noin 30 allekirjoitusta. Lausuntoja saatiin seitsemän. Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta ja yksi lausunto. Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä, muistutuksista, kaupunkisuunnitteluosaston vastineista ja niiden vaikutuksesta kaavaehdotuksen valmisteluun on esitetty liitteessä 6.

4.4 Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. Uudelleen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta on pyydetty lausunnot.

4.5 Asemakaavan tavoite

Tavoitteena on muodostaa alueelle keskeisten alueiden osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti pientalovaltaista asumista ja muuttaa tarpeeton katualue teollisuustontiksi.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavasta laadittiin nähtävilläolaa varten yksi luonnosvaihtoehto. Lähinaapureiden mielipiteiden ja pelastuslaitoksen ja Porvoon veden kommittien johdosta kaavaehdotukseen ratkaisua muutettiin. Ratkaisun muutosten jälkeen mansikkasuon jatkoksi tuleva asuinalue ei enää ole kiinni vanhoissa tonteissa ja alueen pienet puustokeskittymät jäävät viheralueelle. Tontit muutettiin yhdeksi yhtiömuotoisen rakentamisen tonttialueeksi, sen maankorkeudesta ja ikkunoiden asettelusta määrättiin. Mansikkasuontiehen liittävä kadunpätkä sai myös oman nimensä.

Kaavaehdotuksessa otettiin myös mukaan tiealuetta karjalaiskyläntien varrelta alueen pohjoispuolella. Tällä saadaan nykyinen tieyhteys muutettua katualueeksi.

4.7 Muutokset ehdotusvaiheen jälkeen

Ehdotusvaiheen jälkeen tehtiin pieniä tarkennuksia kaavaan. Yhtiömuotoisen tontin itä rajaa kavennettiin irti metsästä ja rakennusoikeuksia pienennettiin hieman sekä lisättiin määräys rakennusten toteuttamisesta yhtenäisenä massana. Määräyksiin lisättiin rakennustapaohjeen noudattamisesta määräys ja hulevesi määräyksen muotoilua parannettiin. Korttelin 3214 tonttien rakennusaloja muutettiin siten että rakennusalaan kiinnirakentaminen ei aiheuta ongelmaa paloturvalliselle rakentamiselle. Pohjakartan korkeusjärjestelmä N2000 merkittiin kaavaan. Osaa rajoista suoritettiin järkevämmiksi kiinteistönmuodostuksen kannalta.

Näiden tarkennusten katsotaan olevan merkitykseltään vähäisiä ja siten tarvetta kaavan uudelleen asettamisesta nähtäville ei muodostu.

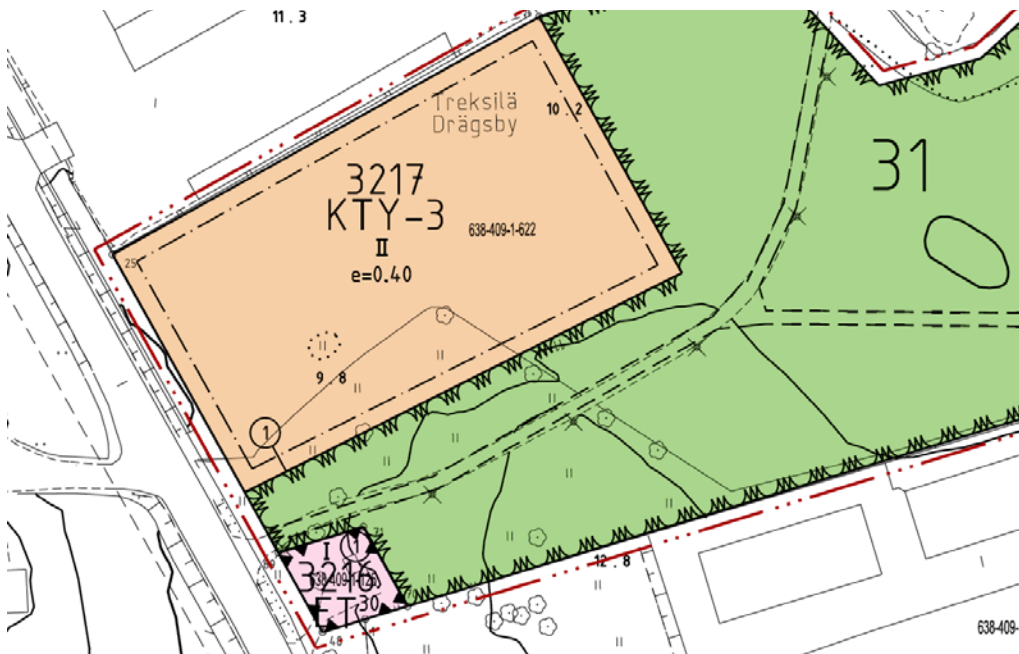
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava jakautuu kolmeen osaan. Osat ovat teollisuustontti, yhtiömuotoinen tontti ja omakotitalotonttialue. Näitten alueiden välillä on lisäksi virkistysalueita ja katualuetta Marjapolun, Mansikkaniitynkadun, Ahomansikankadun ja Mansikankujan osalta.

5.1.1 Toimitilarakennusten korttelialue

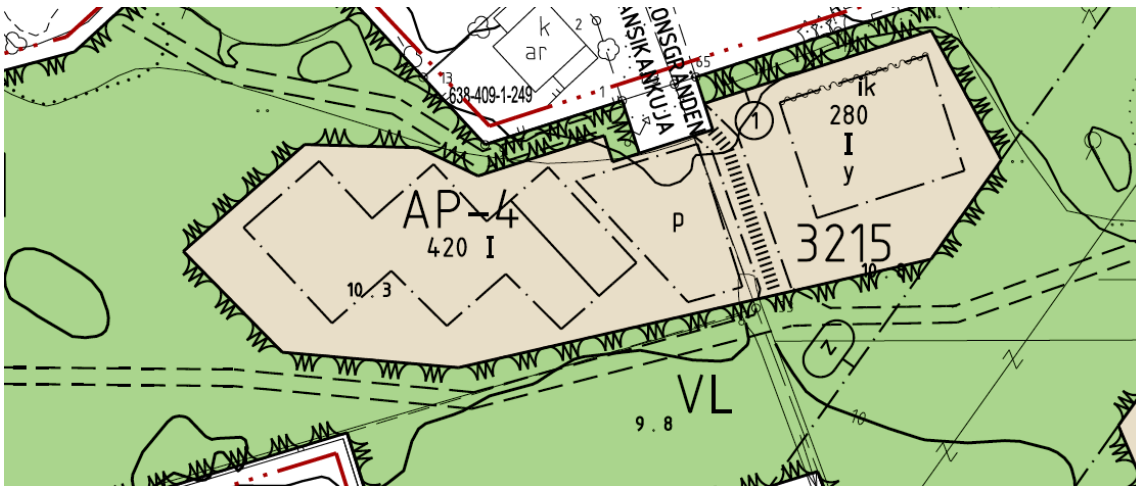
Länsipuolella kaavassa sijaitsee yksi tontti, joka liittyy vanhaan liike- ja toimistorakennusten kortteliin. Kaava muuttaa vanhasta kaavasta toteutumatonta katualuetta tontiksi ja muodostaa yhden pinta-alaltaan 6999 m² tontin, jolla on rakennusoikeutta 2799 k-m². Kaavamääräys alueella on KTY-3 Toimitilarakennusten korttelialue. Tontti liittyy Pienteollisuustiehen ja sen eteläpuolelle on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, joka on jo rakennetun kevyenliikenteenväylän mukainen Pienteollisuustieltä leikkipuistoon.



5.1.2 Yhtiömuotoinen tontti

Keskiosassa on yksi yhtiömuotoinen tontti, jolle voidaan rakentaa noin 5 asuntoa. Rakennusoikeutta tontilla on 700 k-m² ja kaavamääräyksenä AP Asuinpienalojen korttelialue. Alueen keskellä on parkkipaikka ja yleiselle jalankululle varattu alue. Alue tulee rakentaa yksikerroksisena vanhan rakennuskannan mukaisesti. Alue liittyy Mansikkasuontiehen lyhyellä Mansikankujalla. Alueen eteläpuolitse kulkee ohjeellinen yleiselle jalankululle ja

pyöräilylle varattu väylä ja myös alueen pohjoispuolella on varaus liikkuu leikkipuistoon. Idän puoleiselle rakennusalueelle on merkitty ikkuna kiello ja yhtenäisen rakennusmassan vaatimus naapureiden toiveesta.



5.1.3 Erillispientaloalue

Alueen suurimmat korttelialueet tulevat länsiosaan, johon muodostetaan kolmesta korttelista ja 17 tontista koostuva asuinalue. Alueen korttelit on yhtä tonttia lukuun ottamatta A0-30 merkinnällä erillispientalojen korttelialuetta. Yksi yksityinen tontti on Asuinpientalojen korttelialuetta, joka mahdollistaa rivitalon rakentamisen. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 3160 k-m². Tonttien liikenne toimii Mansikkaniitynkadun ja Ahomansikankadun kautta Marjapolulle. Mansikkaniitynkadun päässä on kääntöpaikka ja mahdollisuus kulkea yleiselle jalankululle varatulle kulkuväylälle.



Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja ja kaavan vaikutukset ovat vähäisiä. Luonnonympäristöltään alue on pääosin peltoa ja lähes kaikki nykyiset metsä alueet jäävät rakennettavan alueen ulkopuolelle. Hulevesiin varaudutaan kaavamääräyksiin, joilla pyritään pitämään tilanne nykytilassa.

5.4.3 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Mansikkasuontien, Pienteollisuustien ja Marjapolun liikennemäärät kasvavat uuden asutuksen ja teollisuuden myötä. Pienteollisuustien ja Mansikkasuontien osalta vaikutukset ovat vähäiset. Mansikkasuontie on kapea, mutta voidaan katsoa että sen toimivuuteen ei korkeintaan 10 autoa tuo merkittävää muutosta. Alueen liikenne-turvallisuuteen voidaan puuttua tarvittaessa hidastein.

Marjapolun liikenne kasvaa ja vaatii panostusta tien liikenneolosuhteisiin, kuitenkin liikennemäärät eivät ole suuria. Kevyenliikenteen ylitys vaatii turvallisuus elementtejä ja hidasteita tulee lisätä tarvittaessa.

5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on selitetty asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen ohjaaminen

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan laaditaan erilliset rakentamistapaohjeet.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan toteutus edellyttää katu- ja vesi- ja viemäriverkoston rakentamista alueelle. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen aloitettaneen aikaisintaan vuonna 2019. Myös tonttien myynti rakentajille käynnistyy aikaisintaan vuoden 2019 syksyllä.

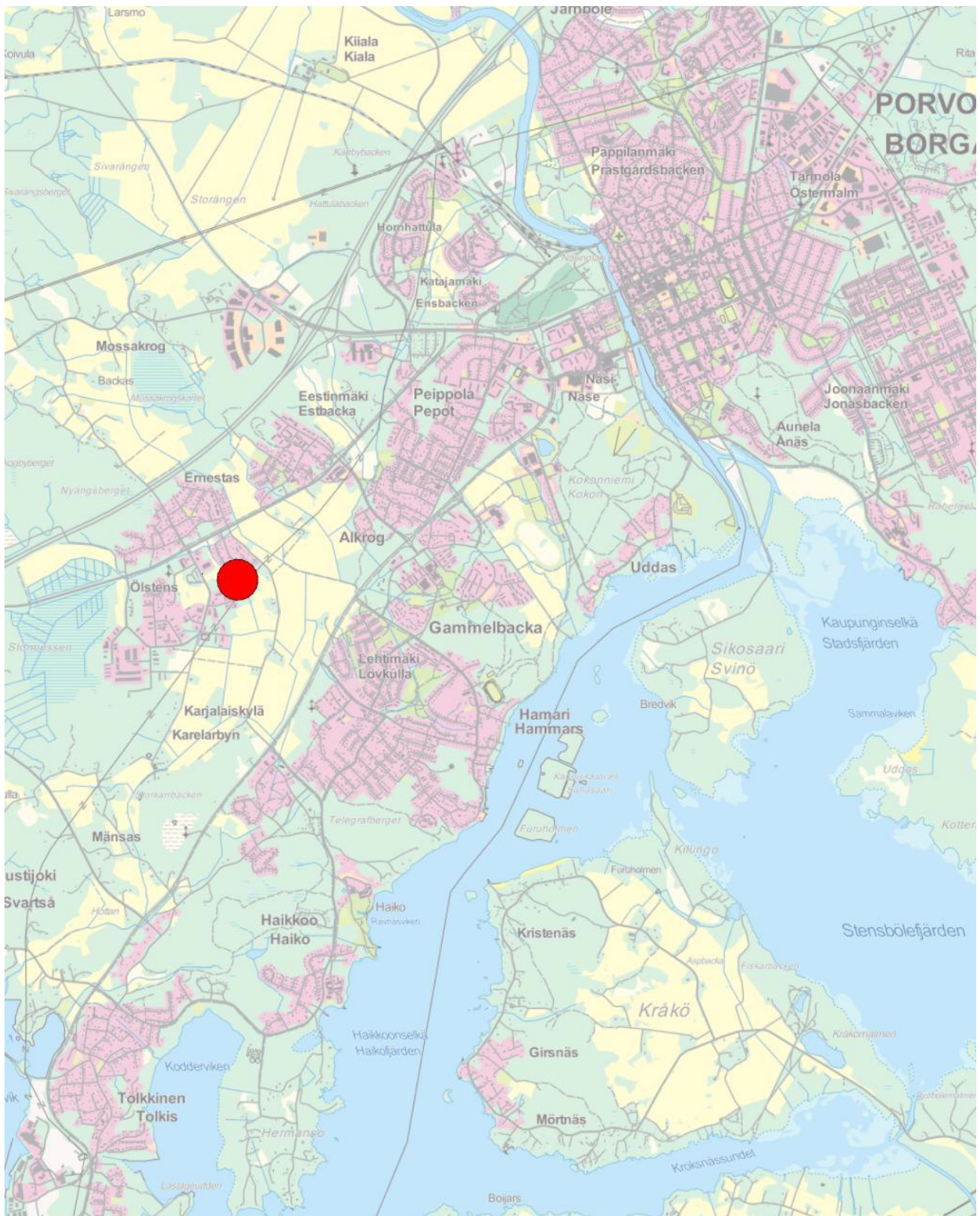
Porvoossa 31.01.2018

Eero Löytönen

kaupunkisuunnittelupäällikkö

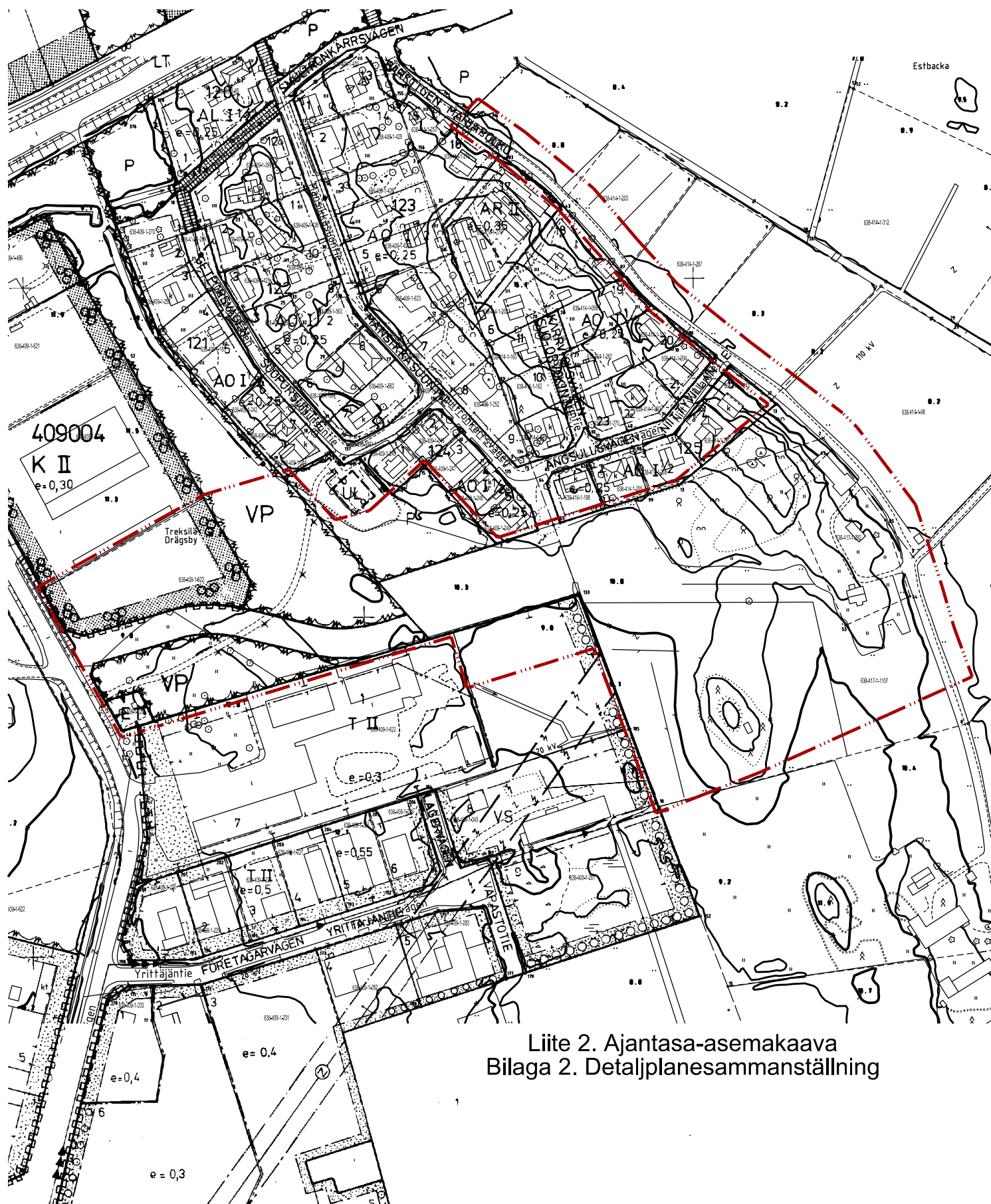
Johannes Korpjaakko

kaavasuunnittelija



Alueen sijainti
Områdets läge

Liite 1
Bilaga 1



Liite 2. Ajantasa-asemakaava
Bilaga 2. Detaljplanesammanställning



Porvoon kaupunki

MANSIKKANIITYY

Kaupunginosa 31
Korttelit 3212 - 3217 sekä katu- ja virkistysalueita

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
1:1000

	Erillispientalojen kortteli-alue. Alueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Autopaikkavaatimus 2 ap / asunto.
	Asuinpientalojen kortteli-alue. Alueella saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asuinlaskotuksin. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 70 k-m² kuitenkin vähintään 1 ap/ asunto. Lisäksi tontilla tulee olla kaksi vieraspaikkaa autoille.
	Toimitilarakennusten kortteli-alue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 30% saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla korkeintaan 500 m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäis-kaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/50 k-m² myymälä- ja toimitustilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa kohhti.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kortteli-alue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Kaupunginosan numero.
	Korttelin numero.
	Kadun nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyörälle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Pysäköimispaikka
	Rakennusalan rakennukset täytyy toteuttaa yhtenäisenä massana.
	Voimajohtoa varten varattu alueen osa.

Borgå stad

SMULTRONÄNGEN

Stadsdel 31
Kvarteren 3212- 3217 samt gatuo- och rekreationsområden

Detaljplan och detaljplaneändring

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
1:1000

	Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får uppföras småhus med en eller två bostäder. På tomten bör placeras minst 2 bp/bostad.
	Kvartersområde för småhus. I området får man bygga radhus, kopplade småhus eller separata småhus för boende. Kravet på bilplatser: 1 bilplats/70 m2-vy, dock minst 1 bp/bostad. På tomten ska det också finnas två gästplatser för bilar.
	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% av våningsytan användas för butiks- och andra därmed jämförbara lokaler. Lägenhetsytan för en sådan lokal får vara högst 500 m². I området får inte placeras dagligvaruaffärer eller en stor detaljhandelsenhet. Bilplatsfordran: 1 bp/80 m²-vy industriutrymme, 2 bp/50 m²-vy affärs- och kontorsutrymme, 1 bp/300 m²-vy lagerutrymme.
	Område för närekreation.
	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Stadsdelnummer.
	Kvartersnummer.
	Namn på gata.
	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Byggnadsyta.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Beteckningen anger att byggnaden inte får ha fönster mot denna sida av byggnadsytan.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Parkeringsplats
	Byggrätten på byggnadsytan måste byggas som en enhetlig massa.
	Del av område som reserveras för kraftledning.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Tomtanslutningen får vara högst 6 meter bred.

Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Dagvatten

Dagvattenlösningarna ska samordnas mellan angränsande tomter. Vid parkeringsområden utan tak ska användas ytbeläggning som släpper igenom dagvattnet.

Om ytor som inte släpper igenom vatten används, ska ett fördröjningssystem byggas för dagvatten, som fördröjer 1 m³/ 100 m² hård byggd yta på tomten. I ytan ingår takyta och de områden på gården som inte släpper igenom vatten. Planen och systemet för dagvatten ska godkännas som en del av bygglovet. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller ett annat dagvattensystem. Fördröjningssystemet ska bli tomt inom 24 timmar efter det att det börjat regna. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavloppet utan det avleds till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten.

Det ska vara möjligt att leda dagvattnet genom granntomten/granntomterna i fall områdets terräng och ytvattenförhållanden kräver detta. De diken eller ledningar som behövs ska i mån av möjlighet placeras vid tomtgränserna.

AP och AO Kvartersområden

När detaljplanen genomförs ska man följa en separat bygganvisning för detaljplanen.

På tomterna ska byggas täckta cykelplatser 1 cykelplats/ 40 m²-vy, dock minst 4 cykelplatser/bostad då det gäller fristående hus.

Den tomtägare vars byggnad byggs närmare än 4 meter tomtgränsen svarar i första hand för brandmuren.

I detta planeområde gäller ett byggförbud enligt 58.5§ i markanvändnings- och bygglagen. Förbudet gäller tills den för byggandet väsentliga kometekniken är byggd, dock högst tre år efter det att planen trätt i kraft.

Marken i kvarteret 3215 får inte höjas så att den ligger högre än fastigheterna 638-414-1-198 och 638-409-1-249.

Tomterna 8-10 i kvarteret 3214 och tomten i kvarteret 3215 kan behöva en avloppspumpstation på fastigheten.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tonttillittymä saa olla enintään 6 metriä leveä.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Hulevedet

Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Kattamattomilla pysäköintialueilla tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pinnoitteita.

Mikäli tontilla käytetään läpäisemättömiä päällysteitä, tulee huleveden viivytämiseksi rakentaa viivytysjärjestelmä, joka viivyttää 1 m³ / 100 m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Pinta-alaan lasketaan mukaan kattopinnat ja piha-alueen läpäisemättömät alueet. Hulevesisuunnitelma ja järjestelmä tulee hyväksyttävä osana rakennuslupaa. Vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmän pitää olla tyhjentyneen noin vuorokauden kuluessa sateen alusta. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys- tai imeytysjärjestelmään.

Tontin hulevedet tulee voida johtaa naapuritontin/-tonttien kautta, mikäli alueen maasto ja pintavesiolosuhteet sitä edellyttävät. Tarvittavat ojat tai putket tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa tonttien rajoille.

AP ja AO korttelit

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua, erillistä rakentamistapaohjetta.

Tonteille tulee rakentaa katettuja polkupyörä paikkoja 1pp/40k-m², kuitenkin erillistaloissa vähintään 4 pp/asunto.

Palomuurista vastaa ensisijaisesti se tontin omistaja, jonka tontilla 4 metriä lähemmäs rajaa rakennettava rakennus sijaitsee.

Tämän asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5§ mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Korttelin 3215 maapohjan korkeutta ei saa korottaa kiinteistöjen 638-414-1-198 ja 638-409-1-249 tasoa korkeammalle.

Korttelin 3214 tonteilla 8-10 ja korttelin 3215 tontilla saatetaan tarvita kiinteistökohtaista jätevesipumppausta.

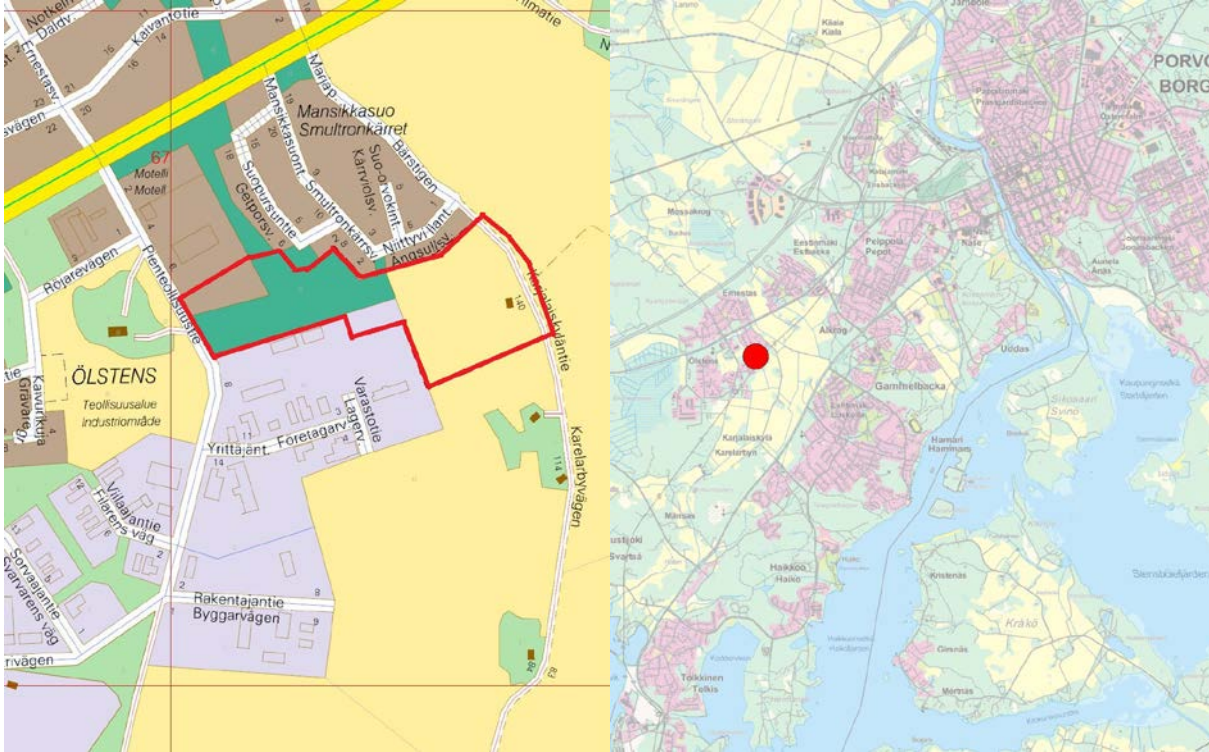


Liite 4. Havainnekuva
Bilaga 4. Illustration

PORVOO
MANSIKKANIITTY
31. KAUPUNGINOSA

Korttelit 3211-3217 sekä katu ja virkistysalueet

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöstä 638-409-1-622 ja kiinteistöä 638-409-1-125.



Alueen alustava rajausta ja sijainti (ei mittakaavassa)

Nro 507	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	Alue sijaitsee Mansikkasuolla Ölstensin teollisuusalueen läheisyydessä Helsingintien eteläpuolella Karjalaiskyläntien ja Pienteollisuustien välissä. (kartta yllä).
2. Hankkeen taustaa	Alueen asemakaavoitus sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2014 työohjelmaan. Suunnittelun käynnistymisestä on informoitu kaupungin kaavoituskatsauksien yhteydessä vuodesta 2014. Alueelle on yleiskaavassa osoitettu asuinalue, ja teollisuusalueella on haluttu kaavamuutoksella muuttaa tarpeettomaksi jäänyt katualue tontiksi. Kaupunki on ostanut maan asuinalueelta 2012.
3. Suunnittelun tavoite	Luoda viihtyisä pientalovaltainen asuinalue ja muuttaa katualuetta teollisuustontiksi.
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen, yms.)	Yleistä: Suunnittelualue sijaitsee Mansikkasuon asuinalueen eteläpuolella Ölstensin teollisuusalueesta koilliseen. Suunnittelualue on kooltaan noin 5,9 ha. Tarkoituksenmukainen rajausta tutkitaan luonnosvaiheessa saatavan palautteen pohjalta.

	Maakuntakaava: Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP), virkistysalueeksi (VL) ja pientalojen asuinalueeksi (AP). Alueen läpi on merkitty kevyenliikenteen reitti ja sähkölinja. Alueen itä-reunalla on ohjeellisen ulkoilureitin merkintä. Asemakaava: Suunnittelualueesta länsipuoli on kaavoitettu rakennuskaavalla nro 114 liikerakennusten korttelialueeksi sekä puisto- ja katualueeksi. Lounaiskulmassa on pieni rakennuskaava nro 147, jolla on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Suunnittelualue kattaa myös etelästä pienen alueen rakennuskaavaa nro 35, joka on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Suunnittelualueen itäpuolella ei ole asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisessa rakennuskaavalla nro 23, jolla pääasiassa on omakotirakennusten korttelialueita ja rakennuskaavalla nro 35 etelässä, jolla on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Maanomistus: Suurimmat kiinteistöt 638-409-1-622 ja 638-417-1-1107 ovat Porvoon kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 638-417-1-292 on yksityisessä omistuksessa ja kiinteistön 638-409-1-125 omistaa Sonera Carrier Networks Oy. Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö: Kiinteistöllä 638-417-1-292 on 1919 rakennettu omakotitalo ja talousrakennuksia. Kiinteistöllä 638-409-1-125 on yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennus. Muilta osilta alue on rakentamaton. Alue on pääasiassa puutonta peltomaastoa. Muutama oja kulkee alueen läpi pohjoisesta etelään. Alueen eteläosassa on pieni puustosaareke, myös alueen länsireunalla löytyy puustoa. Alueen halkoo 110 kV voimalinja, jolla on 45 metriä leveä rasite. Alueen maaperässä on mahdollisesti hapanta sulfittisavea. Asukkaat ja työpaikat: Alueella on yksi vanha omakotitalo talousrakennuksineen, jossa asuu kaksi asukasta. Alueen viereisellä Mansikkasuon asuinalueella asuu 132 henkilöä. Alueella ei ole työpaikkoja. Teollisuustontti liittyy kortteliin jossa kolme teollisuustonttia ja noin 15 työpaikkaa. Kunnallistekniikka: Alue rajautuu pohjoisessa asuinalueeseen jossa on kunnallistekniikka
5. Esiselvitykset	Ei esiselvityksiä
6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Seuraavat vaikutukset arvioidaan: - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

7. Osalliset	7.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat: 638-409-1-622 Porvoon kaupunki 638-417-1-1107 Porvoon kaupunki 638-417-1-292 Yksityinen maanomistaja 638-409-1-125 Sonera Carrier Networks Oy 7.2 Naapurit 7.3 Muut osalliset: Porvoon Energia Oy Porvoon Sähköverkko Oy Sonera/Carrier Elisa Oyj Porvoon Alueverkko Oy 7.4 Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt: Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus Maapolitiikka, kaupunkimittaus Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu Kuntatekniikka, viheralueet Liikelaitos Porvoon vesi Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Lupa- ja valvonta-asiat, rakennusvalvonta Lupa- ja valvonta-asiat, ympäristönsuojelu Terveystensuojelu 7.5 Lautakunnat: Kaupunkikehityslautakunta 7.6 kaikki kuntalaiset 7.7 muut osallisiksi itsensä tuntevat
8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	<u>Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §):</u> - Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. <u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)</u> - Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia <u>mielipiteitä</u>. - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla, internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä. - Virastokierros: Kommentit kohdissa 7.3 - 7.4 mainituilta osallisilta. <u>Neuvottelukierros:</u> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa. <u>Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)</u> - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä kaupunkisuunnittelussa, palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää <u>kirjallisia muistutuksia</u>. - Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä. <u>Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)</u>

	Terveysuojelijaosto Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Liikelaitos Porvoon vesi <u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2):</u> - Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. <u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §):</u> - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. <u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §):</u> - Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.
9. Kaavoitushankkeen aikataulu	Asemakaavan suunnittelutyö on käynnistynyt keväällä 2016. Tavoitteena on että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen vuoden 2017 alussa.
10. Valmistelusta vastaa	kaavasuunnittelija Johannes Korpjaakko puh. 040 489 5796 johannes.korpjaakko@porvoo.fi Kaupunkisuunnittelu PL 23 06101 PORVOO Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs
Päiväys 16.3.2016	Eero Löytönen Kaupunkisuunnittelupäällikkö

LIITE 6

PORVOO Mansikkaniitty 31. KAUPUNGINOSA	
Asemakaava ja asemakaavan muutos 12.2. -15.3.2015	
LAUSUNTO/MIELIPIDE (MRL 30 §) tiivistelmä	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos - Korttelien 3214 ja 3215 taaempien rakennuspaikkojen saavutettavuus on huono. Osoitenumeroinnin loogisuus ei toimi. - 3217 korttelin liikennöinti tulee saada pelastustoimintaa paremmin palvelevaksi. - Aluepalon vaara huomioitava. - Rakennusten väliset etäisyydet huomioitava.	Vastine: - Korttelit 3214 ja 3215 muutettiin ehdotukseen yhdeksi yhtiömuotoiseksi tontiksi jonka saavutettavuus on parempi. - Kadun pätkä 3215 kortteliin sai oman nimen. - 3217 liikennöinti toimii teollisuustieltä. - Aluepalo viheralueilla ratkaistaan myöhemmässä suunnittelussa. - Rakennusten välit huomioidaan määräyksin ja rakennusaloin.
Porvoon vesi -	Vastine: -
Ympäristösuojelu - Tulee selvittää löytyykö alueelta sulfaattisavea. Jos sulfaattisavea löytyy, tulee niiden käsittelystä määrätä kaavamääräyksissä.	Vastine: - Alueen maaperästä tehtiin sulfaattisaviselvitys, jossa ei havaittu merkkejä sulfaattisavesta.
Terveyden suojelu - Ei huomautettavaa.	Vastine: -
Telia Sonera - Kaapeleita kaava-alueella joita tulee varoa ja jos tarvetta siirtää tulee siitä ilmoittaa.	Vastine: - Kaapeleita ei vaikuttaisi kartan mukaan olevan tarvetta siirtää.
ELY-keskus - Ei huomautettavaa	Vastine: -
Kaupunginpuutarhuri - Hulevesien osalta on tarpeen osoittaa niiden johtaminen ja linjaukset VL ja katualueen ojiin.	Vastine: - Hulevedet johdetaan nykyisten ojien kautta ja huleveden lisäystä hallitaan määräyksin.
Kaupungingeodeetti - Mansikkasuontien jatkeelle tulee antaa oma nimi. Muuten osoite numerointi ei pysy kunnossa.	Vastine: - Kadunpätkä nimetään Mansikankujaksi.
xx 638-414-1-198 - Tien kunto on huono ja vaatisi suuria panostuksia kuntoon laittamiseksi. Kiinteistö sijaitsee alempana kuin naapuri ja jos tulevaa maapohjaa korotetaan jää kiinteistö monttuun. Lisäksi kiinteistö jää luonnoksessa kolmen tien loukkuun ja ilman tonttirajaa joka toisi kiinteistölle omaa rauhaa ja maisemaa.	Vastine: - Tien kunto katsotaan riittäväksi myös tulevien asukkaiden tarpeisiin. Sen turvallisuutta tulee tarkastella ja mahdollisesti turvata hidasteilla, joita ei kuitenkaan tässä asemakaavaprosessissa määritellä tien jäädessä suunnittelualueen ulkopuolelle. Asemakaavaehdotuksessa on muutettu kiinteistön viereistä tonttia siten, että ajoväylä siitä poistuu ja siihen jätetään viiden metrin puistokaistale ojalalle. Lisäksi kaavamääräyksissä määritetään, että maapohjaa ei saa korottaa korkeammalle, kuin mielipiteen jättäjän kiinteistö.

	Rakennusala on myös rajattu siten, että koko näkymä tontilta ei tukkeennu.
xx 638-409-1-248 - Puistoalueella ja metsiköllä on keskeinen luonto- ja virkistysarvo ja ne tulee säästää. Tontit voisi siirtää uuden alueen jatkoksi.	Vastine: - Asemakaavaehdotuksessa on voimakkaasti huomioitu tarve säilyttää puistoalue ennallaan. Alueen tontit on muutettu yhdeksi yhtiömuotoiseksi tontiksi, joka on irrotettu vanhasta rakennuskannasta puistokäytävällä ja siirretty kokonaan nykyiselle peltoalueelle. Tontteja ei pysty kokonaan siirtämään, koska Mansikkaniityn toiselle alueelle rakennetaan jo nyt mahdollisimman suuri määrä tontteja yleiskaavan rajoissa.
Mansikkasuon asukkaat - Asukkaat ovat muuttaneet alueelle siinä uskossa että alue ei nykyisestä kasva tai merkittävästi muutu. Mansikkasuontie ei kestä lisäkuormitusta. Ehdotamme että tontit siirretään uuden alueen jatkoksi. Länsipuolen puisto on luvattu säilyttää luonnontilassa. (31 allekirjoittajaa)	Vastine: - Tien kunto katsotaan riittäväksi myös tulevien asukkaiden tarpeisiin. Sen turvallisuutta tulee tarkastella ja mahdollisesti turvata hidasteilla, joita ei kuitenkaan tässä asemakaava prosessissa määritellä tien jäädessä suunnittelualueen ulkopuolelle. Uuden alueen liikenne ohjataan Karjalauskyläntien kautta joka otetaan kaavassa mukaan katualueeksi ja nimetään uudelleen Marjapoluksi. - Tontteja ei pysty kokonaan siirtämään, koska Mansikkaniityn toiselle alueelle rakennetaan jo nyt mahdollisimman suuri määrä tontteja yleiskaavan rajoissa. - Asemakaavaehdotuksessa on puistoalueen tärkeys huomioitu ja se säästyy tonttien siirtyessä irti nykyisestä rakennuskannasta ja pois metsikköalueelta.
xx 638-414-1-205 - Kiinteistön edessä on haastava maasto-olosuhde, joka tekee rakentamisen mahdottomaksi. Sadevedet tulevat kahdesta kohtaa paikkaan johon tuleva talo on suunniteltu rakennettavaksi.	Vastine: - Asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon kohdan haastavuus. Ehdotuksessa kiinteistön eteen on varattu ojalle viiden metrin puistokaistale ennen kuin tontti alkaa ja rakennusalueen raja on vielä rajattu 4 metriä pohjoisrajasta irti. Lisäksi tonttialuetta on myös rajattu niin että metsä ja oja säilyvät tontin toisella sivulla.
xx 638-409-1-247 - Alueen luonnonarvoja tulee suojella ja toimia lakien ja asetusten mukaan. Rakennuskaavan puistoalue tulee säilyttää. Erityisesti tulee metsikkö huomioida niin ihmisten kuin eläimien kannalta tärkeänä luontokohteena. Liitteenä myös oma ehdotus jossa metsä säilytetään ja tontteja siirretään irti nykyisestä tonttikannasta ja katualueet tulevat alueen eteläreunalle.	Vastine: - Asemakaava ehdotuksessa on voimakkaasti huomioitu tarve säilyttää puistoalue ennallaan. Muistuttajan ehdotusta on käytetty hyvänä kompromissina ja sen johdosta uusi asuinalue on irrotettu vanhasta rakennuskannasta puistokaistaleella. Jotta kulku tonteille ei vaatisi pitkää katua, on tontit vielä muutettu yhdeksi yhtiömuotoiseksi alueeksi.

LAUSUNTO/MUISTUTUS (MRL 27 §) tiivistelmä	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MUISTUTUKSEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
638-417-1-293 JUHOLA I - Muistuttaja muistuttaa ottamaan huomioon kaavan vaikutuksia Juhola I naapuri tilan toimintaan. Aluetta asemakaavan läheisyydessä käytetään jatkossakin maataloustoimintaan ja siten ehdotettu kaava-alue tulee altistumaan viljelytoiminnan haittavaikutuksille, joita aiheutuu toukokuusta loka-marraskuuhun. Alue lisää myös liikennemelua, heikentää elinympäristön laatua korvaamattomalla tavalla ja tuhoaa maisema-arvot Juhola I ja karjalaiskylän tien suunnalta. - Muutosehdotuksena halutaan alueen eteläosan tontit siirrettävän yhtiömuotoisen tontin lounais- ja eteläpuolelle. Etelä osa on varattava virkistysalueeksi ja alueen keskellä oleva metsäsaareke säilytettävä kokonaisuudessaan. Kaupungin tulisi myös istuttaa kaava-alueen eteläreunaan tiheäkasvuista puustoa lieventämään alueiden välisiä ympäristövaikutuksia.	Vastine: - Maataloustoiminnan jatkaminen alueen lähistöllä tulee olemaan mahdollista ehdotuksen mukaisen asemakaavan toteutuksen jälkeenkin. Juhola I tilan rajan ja lähimmän rakennusalan väliin jää yli 10 metriä minkä voidaan katsoa olevan riittävä suoja-alue näitä haittoja vastaan. Tonttien markkinoinnissa pyritään ottamaan maataloustoiminnan läheisyys huomioon. - Maisemalliset ja liikenteen haitat ovat Juhola I suuntaan olemassa, mutta niiden vaikutukset ovat maltillisia. Alueelle edelleen jää länsi-suuntaan täysin avoimet näkymät. Pohjoisen suunnan rakentaminen yli 80 metrin päähän asuinrakennuksesta tulee muuttamaan maisemaa, mutta sen ei voida nähdä aiheuttavan merkittävää haittaa. - Liikenne alueella lisääntyy, mutta pysyy maltillisella taajama alueelle ominaisella tasolla. Alueen arvoon ei voida katsoa sillä olevan merkittävää vaikutusta. - Alueella toteutetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaista ratkaisua, jossa teollisuusalueen ja asutuksen väliin jää lähivirkistysaluetta ja siten sinne ei pystytä siirtämään alueen tontteja. - Alueen keskellä olevaa pientä metsikkö ei nähdä arvokkaana retkikohteena, joka toimisi luontokouluna alueen asukkaille. Kävelymatkan päästä löytyy merkittävästi luonnonmukaisimpia kohteita retkeilyyn niin idästä, lännestä kuin etelästäkin. - Istutuksia kaava-alueen eteläreunaan voidaan harkita osana puistosuunnittelua. Tässä asemakaavassa istutettavia alueita ei tulla kuitenkaan erikseen määrittämään. - Asemakaavaan ei tehty muutoksia muistutuksen johdosta. -
xx 638-414-0001-0205 - Muistuttaja on luonnoksessa antanut mielipiteen, johon vastineessa on luvattu että tonttialuetta rajataan metsä säilyttäen ja ojalle varataan 5 metrin kaista. Asemakaavaehdotuksessa kuitenkin tontin ja rakennusalueen rajat jäävät ojan ja osittain metsänkin päälle. Muistuttaja on liittänyt 7 kuvaa muistutukseen. Muistuttaja vaatii että tonttia ja 320 m² rakennusoikeusalueetta pienennetään merkittävästi ja jos mahdollista siirretään kokonaan pois.	Vastine: - Metsän ja ojan sijaintia on tarkastettu ja todettu että siltä osin muistus on aiheellinen. Asemakaavaan tehtiin sen johdosta muutos, jolla saadaan metsä kokonaisuudessaan virkistysalueen puolelle. - Yhdenvertaisuuden osalta tapauksessa pelastus ja kunnallistekniikan järjestäminen sekä metsikköjen säästäminen muuttivat ratkaisua siten, että Mansikkasuontien länsipuolen kiinteistöjen eteen ei sijoiteta asuinrakennuksia. Tätä ei voida käyttää yhdenvertaisuuden kautta perusteena muiden asuinrakennusten poistamiseksi.

- Muistutuksen jälkeen käytiin sähköpostitse neuvottelua muutoksesta asemakaavaan. Näissä keskusteluissa muistuttaja vaati yhdenvertaista kohtelua Mansikkasuontien länsipuolen kiinteistöjen kanssa ja myös ojan sijainnin huomioimista paremmin. Asiasta käytiin sen jälkeen myös neuvottelua paikanpäällä, jonka perusteena kaavaan lisättiin määräys yhtenäisestä massasta ja vieras autopaikoituksesta.	- Muutoksessa tontin itä raja siirtyy 5 m pohjoispäässä ja 1 m eteläpäässä länteen. Rakennusalueen raja myös siirtyy 5.5 m länteen ja rakennusoikeus pienenee 320:stä 280:n. Lisäksi rakennusoikeudelle asetettiin määräys, jonka mukaan rakentaminen tulee toteuttaa yhtenä massana ja alueelle tulee rakentaa vieraspysäköinnille kaksi paikkaa.
Mansikkasuon kaava-alueen, Asukkaiden muistutus - Muistuttajat huomioivat että 70-luvun lopulla tai 80-luvun alussa, kun rakennukset on rakennettu, kunta on luvannut että alue ei laajene ja siinä uskossa asukkaat ovat sinne muuttaneet. - Muistutuksessa todetaan että alueen tiet eivät kestä uutta rasiitetta ja ovat jo nykyiselle rakennuskannalle liian kapea. Muistutuksessa vaaditaan että mansikkasuon jatkeena oleva osuus siirretään asemakaavan vapaaksi jäävälle viheralueelle.	Vastine: - Tien kunto katsottiin jo luonnosvaiheen jälkeen riittäväksi eikä lisäliikenteen liikennesuunnittelun näkökohdista voida katsoa aiheuttavan niin suurta haittaa, että tieosuuden olisi mahdotonta palvella myös yhtiömuotoista tonttia mansikkasuon alueen jatkeena. - Aluetta ei voida siirtää koska Mansikkaniityn asuinalueelle rakennetaan jo nyt yleiskaavan rajoissa mahdollisimman suurelle alueelle. - Asemakaavaan ei tehty muutoksia muistutuksen johdosta.
Terveystensuojelu - Ei huomautettavaa.	
Porvoon vesi - Ei huomautettavaa.	
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos - lakeja tulee noudattaa rakentamisen ohjauksessa - edellytykset pelastustoiminnalle tulee suunnitella - osoitteisto on oltava looginen - katujen mitoitukset tulee sopia pelastustoiminnalle - sammutusvettä tulee olla tarjolla riittävästi - sijoittelu ei saa olla liian tiheää - viherkatot aiheuttavat palovaaran - viheralueille on päästävä vastakkaisista suunnista -	Vastine: - Asemakaava on laadittu niin että esitetyt näkemykset voidaan huomioida toteutusvaiheessa. - Viherkattojen osalta lisätty huomautus, että vaikutukset paloturvallisuuteen tulee erityisesti huomioida.

Rakennustapaohjeet

TON TIN SUUNNITTELU

Tonttiliittymä

Omakotitalon tontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Tonttiliittymä saa olla korkeintaan 4 m leveä.

Kunnallistekniikka

Kaikki tontit tulee liittää kunnallistekniikkaan.

Tontin kunnallistekniikan (vesi ja viemäri) liittymisalueelle ei voi rakentaa, eikä istuttaa puita. Liittymä-alueet tulee tarkastaa tonttikohtaisesti ao. suunnitelmista.

Varastotila

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Mikäli asuinrakennuksessa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointitila osoittaa.

Jos varastotilaa ei heti rakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhempään rakentamiseen.

Rakennusoikeuden sijoittelu

Jos asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei käytetä kokonaisuudessaan heti, tulee silti kaikki rakentaminen suunnitella saman tien, jotta vältetään sijoitusongelmilta tulevaisuudessa.

Rajaaminen

Tontti tulee rajata joko lauta- tai pensasaidalla kadun ja lähivirkistysalueen suuntaan. Tonttien välisille rajoille suositellaan

pensasaitaa omalle puolelle tai naapurien välisellä sopimuksella rajalle. Aidat saavat olla korkeintaan 160 cm korkeita

Huleveden käsittely

Asemakaavan mukaan hulevesiä (sulamis- ja sadevesiä) talojen katoilta ja muilta kovi lta pinnoilta tulee viivyt tää jokaisella tontilla. Viivyttäminen voidaan tehdä esimerkiksi rakentamalla sadepuutarhoja, viherpainanteita, sadevesialtaita tms.

Myös tonttien vieressä sijaitsevilta rinteiltä muodostuva hulevesi tulee ottaa huomioon tontin suunnittelussa ja rakennusten sijoittelussa. Pintamaa tulee muotoilla niin, että hulevedet eivät pääse vaurioittamaan rakennuksia.

Hulevesistä on tehtävä suunnitelma, josta ilmenee kuinka hulevesiä viivytetään tontilla.

RAKENNUSTENSUUNNITTELU

Rakennusmateriaali

Pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Alapohja voidaan rakentaa betonista, samoin rinteeseen sijoittuva kerros.

Rakennusoikeus ja rakennusala

Rakennusoikeus on osoitettu kaavakartassa kerrosneliömetreinä (k-m²). Omakotitonteilla sekä asuinrakennus että mahdolliset talousrakennukset, kuten autotalli, sisältyvät tontin rakennusoikeuden kokonaismäärään.

Rakennusmassan suunnittelu

Rakennuksen massoittelulla voidaan vaikuttaa rakennuksen energiatehokkuuteen.

1. Tehokas pohjaratkaisu

Hyvällä suunnittelulla vältetään hukkaneliöitä ja asukkaiden tilantarpeet saavutetaan jo pienemmillä neliömäärillä.

2. Rakennusmuoto

Lämmitetyn rakennusmassan tulee olla kompakti ja yksinkertainen. Arkkitehtuuria voidaan elävöittää viherhuoneilla, katoksilla ja muilla puoli-lämpimillä tai kylmillä tiloilla.

Rakennusten yhtenäisen julkisivun osuus saa olla enintään 10 m.

3. Toimintojen sijoittaminen

Ryhmittämällä tiloja lämpövyöhyke-periaatteen mukaan voidaan tehokkaasti vähentää rakennuksen lämmön-tarvetta. Oleskeluun käytettävät tilat tulee sijoittaa talon aurinkoisemmalle sivulle, kun taas viileämmät tilat kuten makuuhuoneet, tekniset tilat ja varastot talon pohjoissivustalle. Rakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

4. Useampi kerroksinen rakennus

Käytännössä yli 150 k-m² kokoiset rakennukset tulee rakentaa useampaan tasoon, ei pelkästään yksikerroksena.

Kaksikerroksiset asuinrakennukset kannattaa suunnitella siten, että niihin voidaan tarvittaessa rakentaa kevyt hissi.

5. Ilmansuunta/Aukotus

Isoimmat asuinrakennusten pääikkunat tulee suunnata lämpimään ilman-suuntaan, jolloin auringon valoa ja lämpöä voidaan hyödyntää parhaiten.

Asuinrakennukset tulee suojata yli-lämpenemiseltä ensisijaisesti istutuksilla, rakennelmilla tai pitkillä räystäillä.

Katto

Kattomuoto on harja-, toispuolinen harjakatto tai pulpettikatto. Kaksikerroksisissa taloissa voidaan myös käyttää mansardikattoa.

Kattokaltevuudet:

Harjakatto noin 1/1 – 1/3.

Pulpettikatto noin 1/1,5

Katolle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja – paneeleja. Niiden sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria.

Mikäli kattolappeelle sijoitetaan aurinkokeräimiä ja/tai -paneeleja, voidaan lape toteuttaa jyrkempänä.

Julkisivultaan korkeassa talossa kattokaltevuuden tulee olla loivempi kuin matalassa talossa.

Viherkatoille sallitaan myös loivempi katto, kuitenkin vähintään 1:4.

Talousrakennukset ja katokset

Talousrakennusten tulee muodostaa asuinrakennuksen kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Talousrakennusten tulee selvästi alistua päärakennukselle. Niiden harjankorkeus ei saa ylittää 3,80 metriä. Mikäli päädytään rakentamaan yhdistetty varastorakennus /autokatos, tulee varmistua, että autokatoksenkin osuus mahtuu rakennusosalalle.

Autotalli/varastorakennus voidaan kytkeä katoksella tms. asuinrakennukseen.

Julkisivumateriaali

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään puuta. Rinnetaloissa lautaverhousta tulee jatkua yhtenäisenä myös rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen.

Katemateriaali ja väri

Katemateriaalin tulee olla saumattua peltiä, tiiltä tai kolmiorima huopaa. Räystäiden tulee olla avonaiset. Asuintalonkaton värivaihtoehdot ovat musta, grafiitinharmaa tai tiilenpunainen.

Talousrakennusten kattojen värin tulee olla musta tai grafiitinharmaa.

Myös viherkatot ovat sallittuja, mutta niiden vaikutukset täytyy erityisesti huomioida paloturvallisuuden kannalta.

Julkisivun jäsentely

Lautaverhous voi olla joko vaaka- tai pystysuuntainen, mutta ei niiden yhdistelmä. Hallitsevia ikkunoiden jakopuitteita ei sallita. Listojen ja vuorilautojen tulee olla luonnollinen osa julkisivua, eivätkä ne saa olla liian koristeltuja tai hallitsevia. Julkisivujen ilmeen tulee olla nykyaikainen, vaikka väritys on perinteinen. Listojen ja vuorilautojen tulee olla seinän värisiä tai muutamaa sävyä tummempia tai vaaleampia kuin julkisivun väri. Niillä osaluokilla, joilla on vain vaaleita värejä, voivat listat ja vuorilaudat olla selkeästi tummempia, lämpimiä ja murrettuja sävyjä.

Julkisivun väritys

Talon seinien väri tulee olla väriympyrään piirretyn soikion sisältä. Valkoisen lisäksi kaikista pääväreistä sallitaan vaaleat pastellisävyt. Lisäksi vihreästä ja syaanista sallitaan myös vähän voimakkaammat. Täysin voimakkaat sävyt voivat olla ainoastaan oranssista tai punaisesta. Tummia sävyjä ei sallita.



Tonttijakoyhdistelmäkartta
Sammanställningskarta över tomtindelning

LIITE 8
BILAGA 8

