

## Kaavaselostuksen liite 3



AK 554

# Suomenkylä, Sammalsuontie Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.03.2022

Kaavamuutos  
16. kaupunginosa, korttelin 1 tontit 1-5 ja katualuetta

Kuvassa alueen sijainti peruskartalla

# SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUALUE.....	1
2	HANKKEEN TAUSTAA.....	1
3	SUUNNITTELUN TAVOITE .....	1
4	LÄHTÖTIEDOT .....	2
	4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala .....	2
	4.2 Rakennuskaava .....	2
	4.3 Omistussuhteet .....	2
	4.4 Pohjavesialue.....	2
	4.5 Asukkaat ja työpaikat .....	2
	4.6 Rakennuskanta .....	3
	4.7 Luonnonympäristö ja maisema .....	3
	4.8 Kunnallistekniikka.....	3
5	KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET .....	3
6	OSALLISET .....	3
7	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN.....	4
8	KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU .....	4
9	VALMISTELUSTA VASTAAVAT.....	4

## 1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee yhden korttelin rakentamatonta osaa sekä osaa Sammalsuontien katualueesta Suomenkylässä. Rakentamaton korttelinosa sijaitsee Sammalsuontien ja Mosabackantien risteyksessä keskellä 1980-luvulla kaavoitettua aluetta.

## 2 HANKKEEN TAUSTAA

Kaavasuunnittelu on käynnistetty vuonna 2017 kaupungin omasta aloitteesta ja tarpeesta saattaa neljä toteutumaton kaupungin omistamaa tonttia myyntikuntoon. Tonteilla on ongelmana osittain kunnostamaton soranottoalue sekä ajoyhteys naapurikiinteistölle. Kaavatyö on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2018. Kesällä 2022 ilmeni tarve levittää Sammalsuontien katualuetta, jotta uuden pohjavedenottamon vesijohdot saadaan sijoitettua katualueelle.

## 3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan muutoksella levennetään Sammalsuontien katualuetta, jotta uuden pohjavedenottamon raakavesiputket saadaan sijoitettua katualueelle. Lisäksi tarkistetaan rakennuskaavan ohjeellista tonttijakoa, jotta 1980-luvulla kaavoitetut kaupungin tontit voidaan myydä.

## 4 LÄHTÖTIEDOT

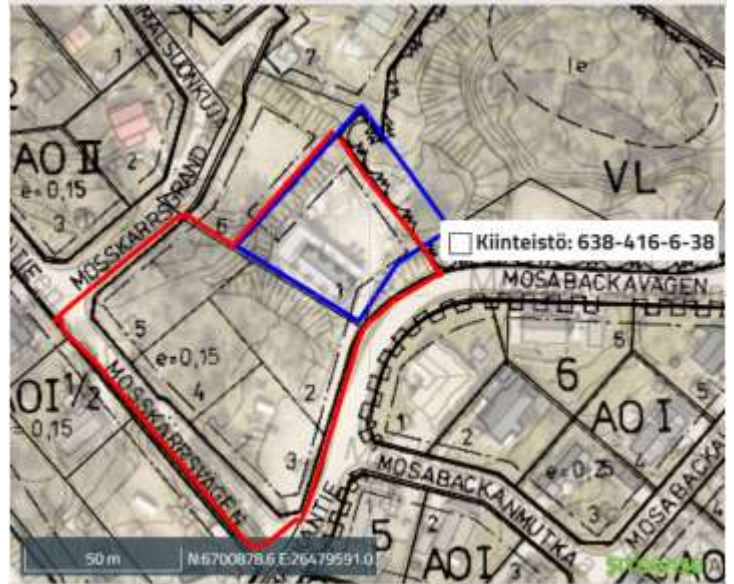
### 4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Kaava-alue sijaitsee Suomenkylässä 3,5 km pohjoiseen Porvoon keskustasta. Kaava-alueen koko on noin 0,7 hehtaaria.

### 4.2 Asemakaava

Alueen rakennuskaava (AK-rk91-Suomenkylä) on vahvistunut vuonna 1986. Kaava-alue on osa Sammalsuontien katualueetta ja osa kortteliä no 1. AP-kortteliin saa rakentaa II-kerroksisia asuin-pientaloja. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla  $e=0,15$ .

*Kaavaote ilmakuvalta. Yksityinen kiinteistö on rajattu sinisellä ja kaava-alue punaisella.*



### 4.3 Omistussuhteet

Porvoon kaupungin omistuksessa on katualueet ja neljä rakentamaton tonttia, tontit no 2-5. Ne ovat osa kiinteistöä 638-416-3-2 ja pinta-alaltaan yhteensä noin 5500 m<sup>2</sup>.

Kiinteistö 638-416-6-38 on yksityisomistuksessa ja pinta-alaltaan noin 2000 m<sup>2</sup>. Kiinteistö ei vastaa täysin rakennuskaavan mukaista tonttia no 1. Pääosa kiinteistöstä on tontilla no 1, ja noin 500 m<sup>2</sup> on kaavan mukaan viheraluetta (VL). Kaupunki omistaa kaavan mukaisesta tontista no 1 Mosabackantien varrella sijaitsevan kaistan, joka on kooltaan noin 200 m<sup>2</sup>. Ajo yksityiselle kiinteistölle on nykyisin noin 9 m leveä ja 26 m pitkä luiska, joka sijoittuu kaupungin omistamalle maalle rakennuskaavan tontille numero 2.

### 4.4 Pohjavesialue

Alue sijaitsee vedenhankintaan tärkeällä pohjavesialueella ja sen varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Saksanniemen pohjavesialueen uusin pohjavedenotto rakennetaan noin 80 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Kaava-alueella on pohjaveden pinnan ja maan pinnan välillä noin 20 metriä soraa ja hiekkaa. On tärkeää, että mikään toiminta, rakentaminen tai rakenne ei vaaranna pohjaveden laatua. On myös tärkeää, että alueen sadannasta muodostuu mahdollisimman paljon pohjavettä.

### 4.5 Asukkaat ja työpaikat

Yksityisellä kiinteistöllä on 2 asukasta ja maarakennustoimintaa harjoittava liikeyritys.

## 4.6 Rakennuskanta

Kaupungin omistama alue on rakentamaton. Yksityisellä kiinteistöllä on vanha talo, josta pääosa on rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Siinä toimi pitkään lestitehdas ja viime vuosikymmeninä maarakennustoimintaa harjoittava liikeyritys. Rakennusta on laajennettu ja muutettu aikojen kuluessa oleellisesti muodoltaan, aukotukseltaan ja ulkoasultaan. Nykyisin rakennus on luokiteltu teollisuus- ja pienteollisuustalorakennukseksi ja siinä on asunto-, varasto- ja työtiloja noin 385 k-m<sup>2</sup>.

## 4.7 Luonnonympäristö ja maisema

Sammalsuontie sijaitsee harjulla lähellä keskiaikaista Suomenkylää. Alueella oli harjusorasta kumpare, josta otettiin soraa 1950-1980-luvuilla. Soranoton jälkeen on maisemassa yhä useita vaurioita, kuoppia ja jyrkkiä luiskia. Suomenkylä kaavoitettiin 1980-luvulla omakotitaloalueeksi. Kaupungin omistamasta kaavoitetusta tonttimaasta suurin osa tasattiin ja alueelle rakentui omakotitaloalue pääosin 1990-luvun aikana. Yksityisten omistamilla mailla kaavan toteutuminen on tapahtunut vähitellen ja jäljellä on vielä muutamia rakentamattomia tontteja.

## 4.8 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka on rakennettu katualueille. Sähköverkkoa on vedetty katualueen ulkopuolelle kadun reunan viereen. Uuden pohjavedenottamon vuoksi on Sammalsuontien katualueelle sijoitettava alueellisesti merkittävät putket. Niitä varten on tarpeen leventää katualuetta.

# 5 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Koska nykyinen asemakaava osoittaa alueelle asuinpienalojen alueen, ei tilanne muutu. Nykyinen keskeneräinen maisema alueella muuttuu kaavan toteutumisen myötä, sillä nykyisin korttelialue on rakentamaton. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakentamiseen, liikenneolosuhteisiin ja pohjaveteen arvioidaan.

# 6 OSALLISET

**Maanomistajat:** Porvoon kaupunki ja kiinteistön 638-416-6-38 omistaja sekä vuokralaiset.

**Naapurimaanomistajat:** Kiinteistöt 638-416-1-13, 638-416-1-16, 638-416-3-79, 638-416-3-80, 638-416-3-133, 638-416-3-134, 638-416-3-139, 638-416-3-140, 638-416-6-180, 638-416-6-181

**Yritykset:** Telia Sonera Finland Oyj, Elisa Oyj ja Porvoon Energia Oy

**Viranomaiset ja muut tahot:** Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja ELY-keskus (pohjavesiasiat)

**Porvoon kaupungin yksiköt, Konsernijohto:** Maapolitiikka, Kaupunkimittaus, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu ja Terveystensuojelu

**Liikelaitos Porvoon Vesi**

**Luottamuselimet:** Kaupunkikehityslautakunta ja Terveystensuojelujaosto

**Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat**

## 7 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Ilmoitus kaavan vireille tulosta:

Koska kyseessä on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, naapureille lähetetään tieto kaavatyön vireille tulosta ja suunnitteluvaiheen kuulemisesta samalla kirjeellä.

### Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **Kaavaluonnos, OAS** ja muu suunnittelumateriaali ovat **esillä 14 päivän ajan** palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa ([www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi)). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, alueella toimiville asukasyhdistyksille (Finnby Nejdens Ungdomsförening r.f. ja Suomenkylän VPK-Finnby FBK ry). Lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse asiantuntijatahojen osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä edellä mainittujen osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

### Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä 14 päivän ajan palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa ([www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi)). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Terveystieteiden tutkimuskeskus, Uudenmaan ELY-keskus (pohjavesi), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Porvoon vesi

### Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta: (MRL 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

### Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

### Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

## 8 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaavoitustyö aloitettiin 2017. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2022 aikana.

## 9 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Porvoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, PL 23, 06101 PORVOO

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh 040-489 5752, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Suunnitteluavustaja Christina Eklund, puh. 019-520 2720, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

**Päiväys** Porvoossa 15.3.2022

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren