



AK 554

Suomenkylä, Sammalsuontie

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe
15.03.2022

Ilmakuva v. 2020 ja kantakartta.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
SUOMENKYLÄ, SAMMALSUONTIE
16. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 1 TONTIT 1-5, KATUALUE

Asemakaavan muutos koskee osaa Sammalsuontien katualueesta ja korttelin 1 tontteja 1-5 kaupunginosassa 16.

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2018

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta x.x.2022 § x

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2022 § x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Suomenkylässä 3,5 km pohjoiseen Porvoon keskustasta. Kaava-alueen koko on noin 0,75 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus leventää Sammalsuontien katualuetta, jotta sinne saadaan tilaa pohjavedenottamolle johtaville putkille. Lisäksi tarkistetaan rakennuskaavan ohjeellista tonttijakoa, jotta 1980-luvulla kaavoitetut tontit voidaan myydä.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

SISÄLLYSLUETTELO

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.3 Pohjavesialue.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Kaavan vaikutukset.....	11
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenveto kuulemisesta
5. Illustraatio
6. Tonttijakoyhdistelmä
7. Rakennustapaohjeet

1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Pima-selvitys laadittiin kaupungin maalla kesällä 2021.
2. Porvoon vesi oli tilannut selvitykset pohjaveden oton mahdollisuuksista ja konsulttisuunnitelmat putkilinjasta, joka johtaa uudelta pohjavesikaivolta Saksalan vedenottamolle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2017. Kaavaluonnos on nähtävillä huhtikuussa ja kaavaehdotus xxkuussa 2022.

2.2 Asemakaava

Kaavamuuoksessa on levennetty Sammalsuontien katualuetta ja tarkistettu tonttijako AP-korttelin tonteilla no. 1-5.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueella on jo kunnallistekniikka. Tontit voidaan myydä heti, tai sen jälkeen, kun maastossa on tasattu soranoton jälkiä. Porvoon veden tavoitteena on rakentaa pohjavedenottoamon putket Sammalsuontien katualueelle vuosien 2022-25 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Ote ilmakuvasta ja kantakartasta, jolla näkyy kiinteistörajat. Rakentamattomat tontit ovat keskellä karttaa.

Valokuva Sammalsuontien ja Mosabackantien risteyksestä kohti rakentamattomia tontteja, joille on pysäköitynä työkoneita ja auto.





Valokuvat entisestä lestitehtaasta Mosabackantieltä ja rakennuksen pihasta.

Rakennettu ympäristö

Kaupungin omistama alue on rakentamaton. Yksityisellä kiinteistöllä on vanha talo, josta osa on rakennettu 1900-luvun alkupuolella. Siinä toimi pitkään lestitehdas ja viime vuosikymmeninä maanrakennustoimintaa harjoittava liikeyritys. Rakennusta on laajennettu ja muutettu aikojen kuluessa oleellisesti muodoltaan, aukotukseltaan ja ulkoasultaan. Rakennuksen pääosin on mansardikattoinen ja 1 ¾ kerroksinen, kooltaan noin 290 k-m². Yksikerroksinen laajennusosa on kooltaan noin 95 k-m² ja rakennettiin 1980-luvulla. Nykyisin rakennus on luokiteltu teollisuus- ja pienteollisuustalorakennukseksi. Siinä on kaksi asuntoa sekä varasto- ja työtiloja.

Lestitehtaan pihapiiri pienehi ja siitä purettiin pois useita pieniä rakennuksia, kun soranotto eteni 1960-70-luvuilla. Nykyinen pihamaa on puoliksi työkoneiden ja rakennustarvikkeiden avovarastoalueena ja puoliksi pysäköintialuetta. Piha rajautuu melkein joka suunnalla jyrkkiin luiskiin. Rakennuksen ja pihan käyttö eivät vastaa kaavan osoittamaa käyttötarkoitusta asuinpientalotonttina. Ajoyhteys entisen lestitehtaan pihaan on jyrkkä ajoramppi, joka sijoittuu kaupungin omistamalle rakentamattomalle tontille no 2. Kunta rakensi ajoyhteyden tontille ajoramppina, koska vanha ajoyhteys tontille katkaistiin, kun Mosabackantien rakennettiin pari metriä alemmas. Ajoramppi haittaa oleellisesti tontin no 2 käyttöönottoa.



Luonnonympäristö ja maisema

Sammalsuontie sijaitsee harjulla lähellä keskiaikaista Suomenkylää. Alueella oli harjusorasta kumpare, josta otettiin soraa 1950-1980-luvuilla. Siksi suunnittelualueella ei voi olla säilynyt mitään keskiaikaisia kulttuurikerroksia. Suunnittelualueen vieressä on säilynyt kahden 1900-luvun alkupuolella rakennetun asutustilan rakennuksia sekä luontaista maanmuotoa. Soranoton vuoksi alueelta purettiin useita rakennuksia, mutta aikoinaan tehtaan toiminut rakennus jätettiin paikalleen, vaikka se sijaitsi lähellä sorasorakumpareen lakea. Rakennuksen ympäristöön muodostui 5-10 metriä korkeita jyrkkiä maastoleikkauksia. Soranoton jälkinä on maisemassa yhä useita vaurioita, kuoppia ja jyrkkiä luiskia.



Ote kartasta Suomenkylästä 1880-luvulta. Kaava-alueen kohta on rajattu sinisellä. Otteet peruskartoista vuosilta 1937 ja 1962. Nykyisen peruskartan päällä on v.1986 rakennuskaava.

Alue kaavoitettiin 1980-luvulla omakotitaloalueeksi. Sammalsuontie, -kuja, Mosabackantie ja Mosabackanmutka rakennettiin varsin valmiiksi, kun kaavoitettu alue toteutettiin. Sammalsuontie rakennettiin osittain katualueen rajojen ulkopuolelle. Sammalsuonkuja rakennettiin maaston painanteen kohdalle pengertienä niin, että maastopainanne jäi kuopaksi. Mosabackantie leikattiin maastoon varsin jyrkin luiskin vanhan tehtaan kohdalla.

Kaupungin omistamasta kaavoitetusta tonttimaasta suurin osa tasattiin ja alueelle rakentui omakotitaloalue pääosin 1990-luvun aikana. Toteuttamatta jäi vain neljä tonttia. Käsillä oleva kaavamuutos koskee niitä. Yksityisten omistamilla mailla kaavan toteutuminen on tapahtunut vähitellen. Jäljellä on vielä muutamia rakentamattomia yksityisiä tontteja.

Maaperä

Alue sijaitsee harjulla, jossa maaperä on hiekkaa ja soraa. Kaupungin maalta tutkittiin keuhalla 2022 maaperää, sillä alueella oli tilapäisesti varastoitu työkoneita. Kaupungin maalta ei löytynyt pilaantuneita maita, eikä mitään viitteitä pilaantumisesta.



Maanomistus

Porvoon kaupungin omistuksessa on katualueet ja neljä rakentamatonta tonttia no 2-5. Ne ovat pinta-alaltaan yhteensä noin 5500 m².

Kiinteistö 638-416-6-38 on yksityisomistuksessa ja pinta-alaltaan noin 2000 m². Kiinteistö ei vastaa täysin rakennuskaavan mukaista tonttia no 1. Pääosa kiinteistöstä on tontilla no 1, mutta noin 500 m² kiinteistöstä on kaavan mukaan viheraluetta (VL). Siitä on pieni osa käytössä pihan avovarastona. Kaupunki omistaa kaavan mukaisesta tontista no 1 Mosabackantien varrella sijaitsevan kaistan, joka on kooltaan noin 200 m² ja muodostuu jyrkästä maastoleikkauksesta. Ajo yksityiselle kiinteistölle on nykyisin noin 8 m leveä ja 26 m pitkä luiska, joka sijoittuu kaupungin omistamalle maalle rakennuskaavan tontille numero 2.

Ilmakuvan päällä on kaavakartta ja kiinteistörajat. Kaupungin omistamat alueet näkyvät harmaalla.

Valokuva entisen lestitehtaasta ja ajorampista, joka sijaitsee naapuritontilla.



Asukkaat, työpaikat ja palvelut

Yksityisellä kiinteistöllä on 2 asukasta ja maarakennustoimintaa harjoittava liikeyritys. Suomenkylä tukeutuu keskustan palveluihin. Suomenkyläntietä pitkin kulkee paikallisliikenteen linja-auto, joka liikennöi Kerkkoon ja Gammelbackan välillä kulkien kaupungin keskustan kautta. Suomenkylässä on urheilukenttä.

Ongelmakohdat

Kaavasta on toteuttamatta 4 tonttia. Niiden alueella on ongelmina pieni soistuva kuoppa, soranotosta jäljelle jääneitä soravalleja ja jyrkkä luiska, joka rajautuu naapurin vanhaan rakennukseen, sekä naapuriin johtava ajoramppi. Vanhan lestitehtaan kunnossapidon kannalta on ongelmana tontin kapeus rakennuksen takana.

Tekninen huolto

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

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suomenkylä sijaitsee Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan merkityllä pohjavesialueella ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella.

Yleiskaava

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (5.12.2004) alue on osoitettu asuinalueeksi (AT) ja se sijaitsee Porvoonjokilaakson valtakunnallisen maisemakokonaisuuden alueella. Alueen maisemallinen merkitys on häviävän pieni, sillä se sijaitsee keskellä toteutunutta asuinalueetta.

Otteet vaihemaakuntakaavasta ja Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Nuolet osoittavat kaava-alueen sijaintia.

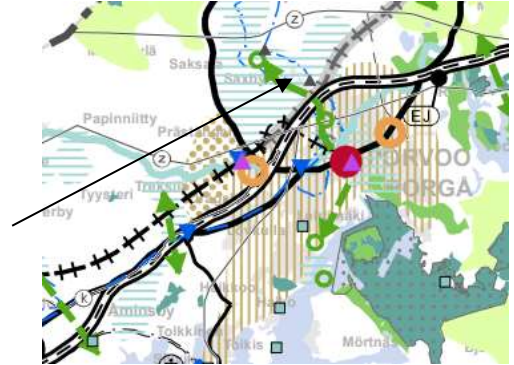
Ote rakennuskaavasta kantakartalla ja vuoden 2020 ilmakuvalla. Yksityinen kiinteistö on rajattu sinisellä viivalla.

Asemakaava

Alueen rakennuskaava (AK-rk91-Suomenkylä) on vahvistunut vuonna 1986. Kaava-alue on osa asuinpientalojenkorttelia AP, jolle saa rakentaa II-kerroksisia asuinrakennuksia. Rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla $e=0,15$.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueen rakennuskaavassa on ohjeellinen tonttijako.



Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Porvoon kaupungin kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaainestoa.

3.3 Pohjavesialue



Alue sijaitsee vedenhankintaan tärkeällä pohjavesialueella ja sen varsinaisella pohjaveden muodostumisalueella. Saksanniemen pohjavesialueen uusin pohjavedenottamo sijoittuu noin 80 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Kaava-alueella on pohjaveden pinnan ja maan pinnan välillä noin 20 metriä soraa ja hiekkaa.

Kartta Saksanniemen pohjavesialueesta Suomenkylässä. Kaavamuuotosalue on rajattu sinisellä.

Hulevedet ja pohjaveden muodostuminen

Sadevesistä imeytyy väljästi rakennetulla omakotitaloalueella suurin osa hyvin läpäisevään harjumaahan. Alueen vähän liikennöityjen katu- ja piha-alueiden hulevesi ei aiheuta riskiä pohjaveden laadulle. On tärkeää, että alueen sadannasta muodostuu mahdollisimman paljon pohjavettä.

Sammalsuontiellä ja Sammalsuonkujan alkuosalle on rakennettu hulevesiviemäri, joka laskee pohjoisella rinteellä olevaan pikkupuroon. Se laskee pellon reunan ojaan, joka liittyy Suomenkylän läpi laskevaan puroon. Suunnittelualueella on maaston painanteessa vanha avo-oja, joka sijaitsee alkuperäisellä luontaisella paikalla. Se kulkee yksityisten tonttien kautta ja on putkitettu kapeassa painanteessa Sammalsuontien kadun alle. Sammalsuonkujan katualueen kohdalla ojan rumpu on niin korkealla, että vesi jää seisomaa ja imeytyy maaperään kaava-alueen yhdellä rakentamattomalla tontilla.

Kuva Sammalsuonkujan pengerrretystä osasta, jossa kaupungin tontilla on jäänyt kuoppa. Yksityisellä tontilla on painanteessa vanha sauna ja oja.



Ympäristötarkastukset

Yksityisellä kiinteistöllä on tehty jätehuoltotarkastuksia vuosina 2009 ja 2010. Pihapiiriä ja lähiympäristöä on siistitty, eikä maaperään ole havaittu joutuneen haitallisia aineita. Mutta toiminta kiinteistöllä ei vastaa kaavan osoittamaa asumista ja varikkotoiminta on pieni riski pohjaveden laadulle. Kaupungin omistamalla maalla tehtiin tutkimuksia maaperän mahdollisesta pilaantumisesta kesällä 2022. Mitään pilaantumista ei havaittu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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. Kesällä 2022 ilmeni tarve leventää Sammalsuontien katualuetta, jotta uuden pohjavedenottoon vesijohdot saadaan sijoitettua katualueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2018 ja se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat alueella olevan kiinteistön maanomistaja ja naapurikiinteistöjen omistajat sekä Porvoon vesi. Muut osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletulo

Suunnittelu tuli vireille vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten nähtävillä olon ajaksi on riittänyt kaksi viikkoa. Suunnittelutyötä on tehty tiiviissä yhteistyössä Porvoon veden kanssa. Ratkaisua yksityiselle kiinteistölle on selvitetty maanomistajan kanssa.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Yksityiselle maanomistajalle ja naapureille lähetettiin tieto kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kirjeenä maaliskuussa 2022. Kuulutus oli kaupungin internetpalvelussa.

Kaavaluonnos, OAS ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä 14 päivän ajan palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Kommentit pyydettiin sähköpostitse OAS:in mukaan virkamiestahojen osallisilta. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, joten se ei edellytä viranomaisneuvottelua. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen pohjavesiasiantuntijalta kuitenkin pyydettiin lausunto kaavaluonnoksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on saada neljä toteutumatonka kaupungin omistamaa tonttia myyntikuntoon. Porvoon veden tavoitteena on saada katualueesta niin leveä, että pohjaveden johtamista varten rakennettavat putket mahtuvat katualueelle. Yksityinen maanomistajan tavoitteena on, että nykyinen kulku tontille säilyy.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavamuutoksella on levennetty Sammalsuontien katualuetta 14,5 metriä leveäksi. Siihen on varattu riittävä tila vesijohdoille sekä hulevesipainanteelle, jossa saadaan imeytettyä katualeen hulevesiä.

AP-merkintä on säilytetty korttelialueella. Myös rakennustehokkuus säilyy ennallaan $e=0,15$. Tonttijakoa on muutettu niin, että ajoramppi yksityiselle tontille on liitetty tonttiin. Kolmea muuta tonttia on vähän pienennetty, koska katualuetta on levennetty. Tonteille on merkitty rakennusalaruutujen lisäksi tontinosia, jotka on istutettava puin ja pensain.

Pohjaveden muodostumista ja laatua on turvattu määräyksillä, jotka on kirjattu rakentamistapaohjeisiin.

5.1 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutos ei vaikuta luonnonympäristöön, sillä nykyinenkin asemakaava osoittaa alueelle katua ja asuinpientaloja rakennustehokkuudella 0,15. Kaavamuutoksella ei myöskään ole vaikutuksia maisemaa Porvoonjokilaakson valtakunnallisen maisemakokonaisuuden alueella, sillä kaavamuutosalue on kylän keskellä eikä näy ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Nykyinen keskeneräinen maisema muuttuu asuinalueen keskellä, kun tontit rakennetaan ja omakotitaloalue täydentyy. Maisemakuva korjaantuu, kun soranoton jälkiä kunnostetaan pihojen rakentamisen yhteydessä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia liikenneolosuhteisiin.

Vaikutukset pohjaveden muodostumiseen

Kaavamuutos tukee pohjaveden muodostumista, sillä kaavakartalla on tonteille osoitettu puin ja pensain istutettuja alueita ja rakennustapaohjeisiin on kirjattu velvoitteita

huleveden imeytyksestä näille alueille. Lisäksi katualueelle on varattu tila huleveden imeytystä mahdollistavalle loivalle ojapainanteelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaa ohjataan rakennustapaohjeilla, jotka hyväksytään asemakaavan kanssa. Hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ohjeena käytetään lisäksi kaupungin laatimaa erillistä ohjetta.

Toteuttaminen ja ajoitus

Omakotitonttien rakentaminen voi alkaa kaavan hyväksymisen jälkeen. Porvoon veden putkien asennus on otettava huomioon katualueen käytössä.

Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja.