

Asemakaava 442
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Hamarin Kuusela Porvoo

Kaupunginosa 29
Kortteli 2806, tontit 1 ja 2 ja virkistysalue

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 25 ja 27, sekä puisto- ja katualuetta Gammelbackassa, kaupunginosassa 29.



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen käsittely:
Kaupunkikehityslautakunta 14.4.2020 § 53

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyminen:
Kaupunkikehityslautakunta 16.6.2020 § 95

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
2 LÄHTÖKOHDAT	2
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	2
2.2 Suunnittelutilanne	7
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1 Asemakaavan tarkoitus	8
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
3.3 Viranomaisneuvottelu	8
3.4 Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.5 Asemakaavan tavoitteet.....	10
4 KAAVASSA SELVITETTYJÄ VAIHTOEHTOJA.....	10
5 KAAVARATKAISU.....	11
6 KAAVAN VAIKUTUKSET	12
7 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	14
7.1. Tekninen huolto.....	14
7.2. Korttelialueiden rakentaminen.....	14
7.3 Viheralueiden rakentaminen	14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

HAMARIN KUUSELA, asemakaava no 442

Kaupunginosa 29, Kortteli 2806, tontit 1 ja 2 ja virkistysalue

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 25 ja 27, sekä puisto- ja katualuetta Gammelbackassa, kaupunginosassa 29.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko

Alue sijaitsee Hamarissa Gammelbackan metsän reunassa Hamarintien varrella. Siihen kuuluu kapea puistokaista sekä entisen Hamarin alakoulun (Kuuselan) tontti ja yksityinen vanha asuintontti, jossa toimii Hokkiplast Oy. Osoitteet ovat Hamarintie 33 ja 35. Alueen koko on noin 1,4 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueella on tyhjilleen jäänyt satavuotias koulurakennus ja metsittyvä koulun pihapiiri. Hokkiplast oy toimii rakennuskaavan mukaisella omakotitontilla ja käyttää pysäköintiin puistoaluetta. Kaavatyön tarkoituksena on säilyttää vanha koulurakennus ja toteuttaa yleiskaavaa sekä ajanmukaistaa Hokkiplast oy: tontin kaavamerkinnot ja rajaus. Kaavalla tutkitaan vanhalle koululle tarkoituksenmukaista, osittain yhteisöllistä käyttöä ja sen pihapiiriin uudenlaista asumisen konseptia, minitaloasuntojen yhtiötä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Alueen sijainti
- Liite 2. Ajantasa-asetus
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Yhteenveto kuulemisesta
- Liite 5. Illustraatio
- Liite 6. Rakeisuuskartta
- Liite 7. Tonttijako

1.5 Luettelo asemakaavaan liittyvistä selvityksistä

- AK 442, Luontoselvitys
- AK 442 Maisemaselvitys, Gammelbackan kartanon puistometsän vaiheita
- Gammelbackan metsän sosiaalisten arvojen kartoitus
- Arkeologinen inventointi
- Lepakkoselvitys
- Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman aloitusvaiheen kysely 2016, Gammelbackan metsää koskeava

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Maaperä

Koulu rakennettiin kalliokummun päälle. Koulun tontti on pääosin hyvin kantavaa kalliomoreenia, jossa kalliopinta on todennäköisesti varsin lähellä maan pintaa. Tontin itä ja eteläosassa on moreenin päällä hieta- ja hiekka kerrostuma, jonka paksuudesta ei ole tarkkaa tietoa. Saven esiintymisestä ei ole selvää kuvaa, mutta usein hietavyöhykkeiden alla on savilinssejä.

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni. Alueella ei ole tiedossa pilaantunutta maaperää.



Kuva 1. Maataloudellinen maaperäkartta näyttää hyvin yleispiirteisesti pintamaan laadun. Karttapohja on vanha, eikä siinä vielä ole esitetty rakennuksia Hamarin tien eteläpuolelle. Koulu on merkitty FSK kirjaimilla. Oranssi kuvaa moreenia. Hiedan ja hiekan sekoitus on esitetty vihreän ja keltaisen raidoilla. Sininen kuvaa savimaata.



Kuva 2. Geologina tutkimuskeskuksen maaperäkartta pyrkii kuvaamaan alueiden rakennettavuutta. Se on hyvin yleispiirteinen, eikä esitä pienialaisia kalliopaljastumia kuten Kuu-selan koulun tontin avokalliota. Punainen väri esittää kalliomaata, oranssi esittää hiekkamoreenia ja sininen savea.

Rakennettu ympäristö

Hamarin alakoulu oli seudun ensimmäinen yksityinen ruotsinkielinen alakoulu. Se rakennettiin Hamarin sataman työläisten lapsia varten vuosina 1913-1919. Se sijoitettiin Gammelbackan metsän eteläreunaan lämpimälle kalliopohjaiselle tasanteelle kartanon torpan viereen. Senaattori Johan August von Born oli 1800-luvun puolivälissä perustanut Hamariin saha-, satama- ja telakkayhdyskunnan. Liikenne ohjattiin uudella tiellä kiertämään kartanon puisto ja kalliot.



Koulu sijoittui kauniisti laakealle kalliokummulle uuden Hamarintien mutkaan. Tontin eteläreunassa oli kumpareen laidassa mäntyryhmä. Koulupihan pohjoisreunaan tien varteen istutettiin koivujen rivi. Koulun pihapiirissä oli hietamailla opettajien perunamaat ja puutarha sekä koulun kasvimaat. Tien toisella puolella oli torppa ja sen kasvimaat ja viljelykset. Ikivanha paikallistie Hamariin ja Haikkooseen oli vielä paikallaan koulun eteläpuolella, mutta kartanon puistossa se oli käytössä vain puistokäytävänä. Nykyinen suora tie Hamariin rakennettiin 1950-luvulla. Samoihin aikoihin kartanon puisto jäi ilman hoitoa. Vanhat soratiet jäivät käytöstä pois.

Kuva 3: Ilmakuva 1930-luvulta. Gammelbackan kartano puutarhoineen on kuvan ylä-laidassa. Kuvan keskellä on tien mutkassa Hamarin alakoulu. Sen oikealla puolella on torppa viljelyksineen. Suomenkielinen kansakoulu ja yläkoulu näkyvät tien vasemmalla puolella kuvan alareunassa.

Kuva 4: Valokuva Hamarin alakoulun koulurakennuksesta 1900-luvun alkupuolella. Kuva on otettu tien varresta koulun pohjoisnurkalta. Nykyisin paikka on metsittyynyt eikä koulun pihaa rajannutta aitaa enää ole.

Kuva 5: Koulun pohjapiirustukset.



Koulu rakennettiin hirrestä. Sitä korotettiin heti alkuvuosina toisella kerroksella. Opettajien asunnot olivat päällekkäin koulun pohjoisessa päädyssä. Luokkahuoneiden suuret ikkunat avautuivat lounaaseen. Sivurakennukseen tehtiin ulkokuoneet ja opettajien liiterit. Maakellari rakennettiin mäntyjien varjoon tontin länsireunaan.

Koulurakennus on hyvin säilynyt. Rakennuksessa on lähes alkuperäisinä hirsirunko, suuria uuneja, ovia ja listoituksia sekä huonejako lukuun ottamatta alakerran asunnon eteistä. Koulun sulkemisen jälkeen on alakerran asunnossa tapahtunut vesivahinko. Asunnon keittiön ja komeroon rakennetun WC:n lattia on purettu pois ja alapohja on auki. Julkisivuja on muutettu vähän. Komeaan eteläjulkisivuun on rakennettu kevyet puuportaat, jotta on saatu yläkerran luokasta varapoistumistie. Pohjoisjulkisivun kuistin muotoa ja kattoa on muutettu. Yläkerran käytävän ikkuna on muutettu oveksi, jotta on saatu toinen poistumistie kuistin katon kautta. Koulusta ei ole laadittu rakennushistorian selvitystä eikä kuntotutkimusta. Se on ollut tyhjillään pari vuotta.



Koulun sivurakennus on purettu. Hamarintien varressa on säilynyt maakellari sekä 1950-luvulla tien penkereeksi rakennettu kivimuuri. Muurin päällä on säilynyt muutamia kaupunkikuvallisesti merkittäviä vanhoja mäntyjä. Niiden alikasvoksena on taimikkoa ja pensaikkoa.

Koulun ympärillä ei ole säilynyt avoimen koulupihan piirteitä eikä opetukseen liittyneitä kasvimaita. Pihapiiri on vahvasti metsittynyt ja nuorta puustoa syntyy jatkuvasti. Avoin pihatila on vain koulun eteläseinustalla, missä on kuivaa kalliota. Puutarhaan on kasvanut koivikko, jossa on jäänteinä kaksi huonokuntoista omenapuuta. Koulun päädyssä kasvaa viljelyjäänteinä yksi mustaherukkapensas ja humala. Vanhat pihakoivut ovat hyvin huonossa kunnossa ja osa on jo kuollut ja lahoaa maapuuna. Entisestä tien varren koivuvivistä on jäljellä muutama hyvin huonokuntoinen koivu. Tiheä nuori kuusikko on kasvanut vanhan tien toiselle puolelle, entiseen Gammelbackan kartanon puistometsään.



Koulun pihan läpi kulkee polku Hamarintieltä Gammelbackan metsään. Se on tärkeä virkistyskäyttöön liittyvä yhteys. Gammelbackan kartanolta torpalle ja edelleen Hamariin johtanut muinainen tie, joka oli käytössä vielä 1800-luvun alussa, erottuu maastossa heikosti katkelmina pieniä tienpenkereitä ja tien kuivattaneen ojan painanteita. 1800-luvun puolivälissä rakennetun tien linja erottuu paikoin maastossa, koska sen tiivistynyt kova pohja on heikommin metsittynyt kuin pihamaa. Kumpikaan tienlinja ei ole nykyisin käytössä polkuna.



Kuvat 6-8. Valokuvat on otettu vuonna 2017.

Avoin pihatila koulun eteläseinustalla.

Vanhaan kasvimaahan ja hedelmäpuutarhaan on kasvanut koivikko.

Polku pihalta metsään kulkee tiheässä kuusikossa.

Maastossa erottuu jälkiä vanhasta tiestä ja viljelmien kuivatusojasta.



Hamarintie 35 asuinrakennus rakennettiin 1930-luvulla. Sen pihapiiriin rakennettiin Hokkiplastin pienteollisuusrakennuksia ja toimitiloja vaihteittain 1960-luvulta lähtien. Isoimmat pienteollisuusrakennukset ovat 1980-luvulta. Pysäköintialuetta on laajennettu käytöstä pois jääneen tien alueelle ja koulun pihan suuntaan asema-kaavan puistokaistan puolelle.



Kuvat 9-10. Hokkiplastin pysäköintilae.

Hokkiplastin rakennukset Hamarintieltä kuvattuna vuonna 2017.





Kuva 11: Hamarin alakoulun tontin arvot kartalla

Luonnonympäristö on entistä puisto- ja laidunmetsää sekä metsittyneitä viljelyksiä

Gammelbackan metsä on luonnoltaan arvokas, mutta koulun pihapiiriin ei liity luontoarvoja. Luontoinventointi ja uhanalaisten hyönteisten esiintyminen selvitettiin vuonna 2010. Alueelta ei löytynyt huomionarvoisia tai uhanalaisia lajeja.

Gammelbackan metsässä on koulun tontin lähellä ollut kartanon puisto- ja laidunmetsää. Hienojakoisilla mailla oli torpan viljelyksiä. Puistometsän kulttuurihistorialliset piirteet ovat koulun ympäristöstä kuusettomisen vuoksi hävinneet. Laidunmetsien koivut ja puiston jalot lehtipuut sekä niihin molempiin 1950-luvulta lähtien levinnyt nopeakasvuinen lehtipuusto on jo lähes kokonaan hävinnyt kuusien kasvaessa täysin valitsevaksi puustoksi. Lehtipuuston lahoamisprosessiin liittyvä monimuotoinen eliölajisto on hävinnyt laho-puiden häviämisen myötä.



Torpan viljelyalueisiin, laitumiin ja reunavyöhykkeisiin liittynyt eliölajisto on hävinnyt. Vanhoille viljelyksille ja laitumille kasvaneesta lehtipuustosta ovat viimeiset koivut vielä pystyssä ja osa maassa lahoamassa. Nykyinen luonnon monimuotoisuus liittyy pääasiassa niihin ja häviää tiheän kuusettomisen seurauksena. Huonokuntoinen puusto on luonnon kannalta arvokas, mutta aiheuttaa vaaraa viheralueiden käyttäjille ja naapureille. Torpan lähin pihapiiri kuuluu torpalle muodostettuun omakotitonttiin ja on säilynyt puutarhamaisena.



Kuva 12. Loivassa painanteessa on hienojakoista maaperää, ja alue oli torpalla viljelykäytössä. Kun viljely loppui 1950-60 -luvulla, alueelle kasvoi ensin koivikko. Nyt nuori kuusikko kasvaa vanhaksi varttuneen tiheän koivikon alikasvoksena. Maastoon on kulunut polku, joka johtaa Gammelbackan metsän puistokäytävälle.

Kuva 13. Koulun vieressä kivisellä moreenimaalla kasvoi kartanon toiminta-aikaan harvaa puistometsän männikköä. Nykyisin paikalla on tiheä kuusikko ja muutama heikkolatvainen mänty.

Lepakkoselvitys tehtiin vuonna 2018. Koulun pihapiirissä tehtiin muutamia havaintoja lepakoista. Pihapiirissä nähtiin saalisteleva pohjanlepakko. Pihapiiristä tallentui vaihtelevasti havaintoja myös passiivilaitteisiin, mutta yksinomaan niiden perusteella ei voi päätellä, että lepakot olisivat tulleet rakennuksesta. Vanhasta koulurakennuksesta ei nähty lähtevän lepakoita. Lepakoiden saalistusalueet ja muut lepakkojen käyttämät alueet sijaitsivat metsäalueilla mutta ei koulun pihapiirissä.

Kaupunkilaisten toivomukset alueen kehittämisestä

Sosiaalisten arvojen kartoitus tehtiin Gammelbackan metsästä vuonna 2010. Kansallisen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen virkistyskäytön kehittämisestä kerättiin tietoja internetkyselyllä vuonna 2016. Vastauksissa ei saatu Kuuselan koulun tonttiin kohdentuvaa tietoa.

Alakoulun tontin poikki kulkee polku metsään. Se on tärkeä yhteys Lehtihamarista ja Hamarista metsään. Lehtihamarin viheralueilta johtaa puistokäytävä Hamarintielle vanhan alakoulun kohdalla. Kyselyjen vastauksissa ja yleisötilaisuuksissa on esitetty, että yksi reitti metsän läpi pitäisi valaista ja aurata pimeään ajan ja talven kävely- ja juoksulenkeiksi. Valaistus pitäisi mielipiteiden mukaan rakentaa jo olemassa olevan käytävän varteen. Sen tulisi johtaa Gammelbackasta joko Hamarin urheilukentälle tai Kansakoulutien päähän tai Hamarin vanhan alakoulun vierestä Hamarintielle. Tätä asukkaiden toivomaa valaistua reittiä voidaan tutkia Gammelbackan metsää koskevan viheralueen suunnittelun yhteydessä. Alakoulun tonttia koskevassa asemakaavassa voidaan osoittaa viheralueyhteys ja ohjeellisena mahdollisuus reitin toteuttamiselle niin, että se liittyy Lehtihamarin puistokäytävien verkkoon. Metsässä on vanhaa tienpohjaa, joka johti kartanolta torpalle. Sitä voidaan käyttää hyväksi uuden polun raivaamisessa.



Kuva 14. Kartta puistokäytävistä Gammelbackan metsässä

Maanomistus ja toiminta

Porvoon kaupunki omistaa koulun tontin, puisto ja katualueet. Hokkiplast Oy:n tontti on yksityisomistuksessa.

Koulurakennus jäi pois käytöstä 2010-luvun puolivälissä. Hokkiplast Oy:n tontilla toimii pienteollisuusyri-ty, joka ei ole aiheuttanut mitään ympäristöhäiriöitä ja työllistää 15 työntekijää.

Pohjavesi ja hulevedet

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Gammelbackan metsästä tulee suunnittelualueen läpi kaksi pientä ojaa Hamarintien varren avo-ojiin. Ojat ovat lähes umpeenkasvaneet ja niissä virtaava vesimäärä on pieni. Ojat ovat silti tärkeitä, eikä niitä saa katkaista, mutta niiden linjoja voi tarvittaessa muuttaa. Ojiin tulee koulun tontin rakentumisen ja ojien perkaamisen myötä jatkossa vähän lisää vettä.

Porvoon vedellä ei ole hulevesiverkostoa alueella. Katuvarren ojiin ei voi ohjata salaojien kuivatusvesiä, sillä katuojien korkeusasema ja Hamarintien alittava rumppu on lähellä tontin alavan osan pintaa. Kallionmaa saattaa olla lähellä ojan ja rummun pohjaa, jolloin niitä ei ole mahdollista laskea. Tontin moreeni-, hiekka- ja hietakerrokset ovat hyvin vettä läpäiseviä ja varastoivia. Tontilla on sen vuoksi hyvät mahdollisuudet imeyttää hulevesiä kallioalueen ulkopuolella.

Kuva 15. Kartalla on esitetty ojat sinisellä viivalla ja polkuja katkoviivoilla. Metsästä tuleva oja on luultavasti torpan viljelysten ja ikivanhan tien kuivatusoja.



Kunnallistekniikka

Kaava-alueella on vesijohto ja jätevesiviemäri Hamarintien toisella puolella, kevyenliikenteen väylän vieressä. Hokkiplastin tontti on liitetty vesi- ja jätevesiverkkoon. Suljetun koulurakennuksen tontin liitoskohta vesi- ja viemäriverkkoon on kartta-aineiston perusteella tontin eteläkulmassa. Porvoon sähköllä on jakeluverkko ja eri puhelin-yhtiöillä on teleliikennekaapeleita nykyisillä katualueilla. Lähin kaukolämpöjohto on Tolkistentien noin 900 metrin päässä.

Liikenne

Hamarintie on rauhallinen kokoojkatu. Sen liikennemäärä on varsin vähäinen. Hokkiplastin ja koulun tonteilla on omat liittymät kadulle. Ne voidaan yhdistää yhdeksi liittymäksi. Hamarintien varressa on erillinen pyörätie kadun vastakkaisella puolella. Lähin suojatie kadun yli on alakoulun tontin kohdalla, lähellä Kansakoulutien risteystä. Alakoulun tontin kohdalla on julkisen liikenteen pysäkki.

Pysäköintipaikat

Hamarintien katuvarteen ei voi pysäköidä. Asumiseen ja toimintaan liittyvä pysäköinti tulee järjestää tonteilla. Miniasunnoille riittää pysäköintinormiksi 1 autopaikka/asunto ja 1,5 polkupyöräpaikka/asunto. Pysäköintialueen yhteisjärjestelyssä voidaan tonttien reunoilla olevat pysäköintialueet yhdistää niin, että niillä on yhteinen peruutustila. Yhteisjärjestelysopimuksella ja rasitteella kummallekin tulee käyttöoikeus ja huoltovollisuus. Näin säästetään sekä kustannuksia, että maan pintaa muuhun käyttöön.

2.2 Suunnittelutilanne



Valtakunnalliset tavoitteet

Kaava-alue ei kuulu kansalliseen kaupunkipuistoon.

Yleiskaava vuodelta 2006

Kaava-alue on yleiskaavan mukaan pientaloalue (AP).

Kuva 16. Ote yleiskaavasta ja rajaukset valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta ympäristöstä Hamarissa, maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä Gammelbackan kerrostaloalueella sekä kansallisen kaupunkipuiston alueesta Gammelbackan metsässä. Kaava-alue on rajattu sinisellä katkoviivalla. Se on yleiskaavassa AP-alueella.



Rakennuskaavat vuosilta 1941 ja 1986

Hamarin asuinalueelle laadittiin rakennuskaava vuonna 1941. Siinä on Hamarintien varteen merkitty pientalokorttelit ja koulun tontti. Kaavalla suunniteltiin Hamarintielle uusi linjaus sekä Koulutie, Peltotie ja Högkullantie. Niiden varsille osoitettiin tonttien rivit. Vanhalle torpalle rajattiin pieni oma tontti. Hamarintien entinen linja jäi osittain koulun tontille ja osittain torpan sekä uusien tonttien maalle.

Vuonna 1986 laadittiin tiealuetta koskeva uusi rakennuskaava, jossa Hamarintie osoitettiin rakennuskaavatieksi.

Ajantasainen kaavayhdistelmä on kaavaselostuksen liitteenä no 2.

Kuva 17. Vuoden 1941 rakennuskaavassa näkyy vuosien 1935-37 aikana laadittu pohjakartta. Siinä erottuu vanha tiestö, ojaverkko, viljelyalueiden rajat sekä silloin alueella olleet rakennukset. Koulu on korttelissa numero 25.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan tarkoitus

Tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa vanhentunutta rakennuskaavaa siten, että vanha koulurakennus säilyy ja sen tontilla voidaan kokeilla uutta asumisen muotoa, yhteisöllistä minitaloasumista. Hokkiplastin tontille laaditaan asianmukainen kaavamerkintä, joka sallii nykyisen toiminnan jatkumisen ja asumisen. Sille järjestetään kaavalla myös vähän lisää pysäköintitilaa, sillä sen nykyinen pysäköintialueesta osa on rakennuskaavan puistoalueella. Kaavalla turvataan Gammelbackan metsän reunan säilyminen ja reittiyyhteys Hamarintieltä metsäalueen puistokäytävälle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen asemakaavan muutos sisältyi kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2009 työohjelmaan. Alueen suunnittelun käynnistymisestä informoitiin kaupungin kaavoituskatsauksien yhteydessä vuosina 2007-2009. Silloin kaavaluonnosta vastustettiin ja hanke pysähtyi. Kaupunkisuunnitteluosasto otti kaavan uudelleen vuoden 2016 työohjelmaan ja yhdisti siihen Gammelbackan metsän asemakaavan laatimisen. Vireille tulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa ja työ aloitettiin kaikille avoimella maastokatselmuksella. Kaavamuutoksen alueen laajentamista koskemaan myös metsää ja yleiskaavan mukaisten pientalotonttien muodostamista vastustettiin niin paljon, että kaupunkisuunnittelussa katsottiin tarkoituksenmukaiseksi rajata kaavamuutoksen alue koskemaan vain Hokkiplastin ja vanhan alakoulun tontteja sekä tarkistaa kaavan tavoitteet.

3.3 Viranomaisneuvottelu

Asemakaavahanke edellytti viranomaisneuvottelua, kun alueeseen kuului osa kansallista kaupunkipuistoa (MRL 66 § 2 mom). Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.5.2017. Sen jälkeen kaava-alue rajattiin pienemmäksi ja viranomaisia informoitiin uudesta rajauksesta. Yhteistyötä jatkettiin paikallisten viranomaisten kanssa.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus

Kaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja selvitykset olivat esillä 22.1.–23.2.2020 Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi/442-hamari-alakoulun-alue). Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Samalla pyydettiin ilmoitusta kiinnostuksesta käynnistää ryhmärakentaminen minitaloista ja koulun kunnostuksesta. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Kuulutus oli kaupungin internetpalvelussa. Maastokäynnillä ja yleisötilaisuuksissa sähköpostilistalle ilmoittautuneille tiedotettiin nähtävillä olosta sähköpostitse. Kaikille avoimessa vuorovaikutustilaisuudessa pääsi tutustumaan Hamarin vanhaan alakouluun 4.2.2020 klo 15.00–18.00. Tilaisuuteen osallistui noin 40 kiinnostunutta ja keskustelu oli vilkasta.

Mielipiteitä kaavaluonnoksesta saatiin kolme. Myös lausuntoja saatiin kolme. Ilmoituksia kiinnostuksesta kunnostaa Kuuselan koulu yhteisölliseen käyttöön sekä minitalokylän toteuttamiseen koulun ympärille saatiin kaksi. Lisäksi yhdeksän ilmoitti olevansa kiinnostunut projektin etenemisestä ja mahdollisuudesta osallistua minitalojen ryhmärakentamiseen tulevana asukkaana.

Porvoon museon lausunnon johdosta lisättiin kaavaehdotukseen määräys: ”Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.” Porvoon vesi ilmoitti lausunnossaan, että se ei järjestä Hamarintien varteen hulevesiviemärintiä. Hulevesien johtamista ei voi teknistaloudellisesti järkevästi muuttaa, sillä kalliopinta on lähellä ojanpohjia. Lausunnon vuoksi kaavaselostuksessa selvitettiin alueen hulevesien ja ojaverkon toimintaa. Pelastusviranomaisen lausunnossa esitettiin uudisrakennusten etäisyydeksi kahdeksan metriä, jotta välttyttäisiin kustannuksia nostavilta palo-osastoinneilta. Lausunnon johdosta ei kaavaehdotukseen tehty muutoksia. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaupungin vastineet niihin on esitetty liitteessä no 4.

Kahdessa mielipiteessä oltiin huolestuneita Gammelbackan metsän suojelusta. Vastineessa kaupunki totesi, että asemakaava ei ulotu Gammelbackan metsään, vaan se koskee vain koulun ja Hokkiplast Oy:n tontteja. Metsän raja säilyy vanhassa tien linjassa. Yhdessä muistutuksessa todettiin, että kaavan tavoitteet ovat hyvät, mutta minitalojen rakentaminen koulun ympärille pilaisi koulun ja ympäristön kokonaisuuden. Mielipiteen mukaan koulu tulisi kaavoittaa 1-2 asunnoksi ja entisen puutarhan kohdalle tulisi tehdä uusi omakotitontti. Vastineessa kaupunki totesi, että asemakaavan tarkoituksena on säilyttää vanha koulu ainakin osittain yhteisöllisenä ja sijoittaa sen ympärille uudenlaista asutusta, yhteisöllistä minitaloasutusta. Näin voidaan toteuttaa yleiskaavaa niin, että Gammelbackan metsän reuna säilyy. Mielipiteiden johdosta asemakaavan sisältöä ei muutettu.

Toteutuksesta kiinnostuneiden ryhmien edustajien kanssa keskusteltiin. Kaavaehdotukseen muokattiin keskustelujen pohjalta minitalojen kokorajoituksia niin, että minitalo voi olla kooltaan 30-60 k-m² ja kuusi metriä korkea. Korkeuden nostaminen viidestä metristä kuuteen helpottaa tuuletustilan ja parven rakentamista.

Virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaupunkikehityslautakunta päätti asemakaavaehdotuksen asettamisesta julkiselle nähtäville. Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat olivat virallisesti esillä internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi) 22.4-22.5.2020. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille. Sähköpostitse tiedotettiin niitä, jotka ovat ilmoittaneet kiinnostuksensa hankkeen etenemisestä ja sähköpostilistalle ilmoittautuneille. Kuulutus oli kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyäly. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydettiin Porvoon museolta, Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Porvoon vedeltä. Porvoon vedellä ja Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomauttamista.

Porvoon museo toivoi maakellarin säilyttämistä kaavamääräyksellä ja termin 'museoviranomainen' muuttamista muotoon 'alueellinen vastuumuseo'. Maakellarin säilyttämiseen kannustetaan erityismääräyksellä: "Tukimuurin päässä oleva maakellari tulee pyrkiä säilyttämään." Termi museoviranomainen muutettiin esitettyyn muotoon.

Ympäristöterveysjaosto toivoi kaavamääräyksiin kolmea lisäystä. Ensiksi rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Toiseksi kaavamääräyksissä tai kaavan rakentamistapaohjeissa on syytä edellyttää, että rakennusten korvausilmaventtiilit sijoitetaan riittävän kauas alueista, joilla tupakoidaan tai joilla tupakointi on sallittu. Kolmanneksi hulevesien viivyttäminen tulee järjestää siten, että rakennusten kosteusvaurioriskit eivät lisäänty. Vastineessaan kaupunkisuunnittelu totesi, että korvausilmaventtiilien sijoittaminen sekä hulevesien viivyttämisen tapa ovat rakennuslupavaiheessa tarkistettavia asioita. Kosteusvaurioriskeistä on kirjattu ohjeita voimassa oleviin yleisiin rakentamismääräyksiin. Niitä ei tarvitse enää erikseen kirjata asemakaavan toteutusohjeisiin. Kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus radonturvallisesta rakentamisesta.

3.5 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyöllä on useita tavoitetta:

- Turvataan Gammelbackan vakiintuneen metsän reunan säilyminen.
- Turvataan vanhan koulurakennuksen säilyminen ja käyttö jollain tavalla avoimena tai yhteisöllisenä.
- Kokeillaan Porvoossa uutta asumisen konseptia, minitalojen yhteisöä.
- Yleiskaavaa toteutetaan lisäämällä omakotitaloasumisen mahdollisuuksia alueella.
- Ratkaistaan pienteollisuuden käytetyn kiinteistön toimintamahdollisuuksien jatkuminen ja mahdollisuudet muuttaa tontti asuinkäyttöön asianmukaisilla käyttötarkoituksimerkinnoilla. (osoite Hamarintie 35)

Kaavatyössä selvitetään metsän reunan ja tontiksi muodostuvan alueen välinen rajaus sekä viheryhteys Lehtihamarin puistoihin. Hamarintieltä Gammelbackan metsän puistokäytävälle johtavan puistokäytävän linjausta tutkitaan siten, että voidaan hyödyntää vanhan tien pohjaa ja kartanopuiston vanhoja käytävälinjauksia.

Koulurakennuksen säilyttämistä tutkitaan niin, että sen julkisen luonne voi osittain säilyä esimerkiksi minitaloyhteisön työ-, palvelu- ja yhteistiloina. Julkisen luonteen säilymisen lisäksi tämä käyttötarkoitus tukee vanhan rakennuksen säilymistä vahvemmin kuin asuminen. Kun vanha julkinen hirsirakennus muutetaan asunnoksi, sen tulee täyttää asuntorakentamiseen liittyviä määräyksiä, jotka väistämättä edellyttävät merkittäviä muutoksia alkuperäisiin rakenteisiin. Yhteistiloja ja työtiloja eivät koske yhtä tiukat määräykset. Kaavatyössä selvitetään pysäköintialueen ja ajoyhteyden yhteiskäyttömahdollisuuksia koulun tontille muodostuvan kiinteistön ja Hok-kiplast Oy:n kanssa.

4 KAAVASSA SELVITETTYJÄ VAIHTOEHTOJA



Kaavatyö on kestänyt noin kymmenen vuotta. Sinä aikana on tutkittu useita vaihtoehtoja. Yleiskaavan mukaista pientaloasutusta ei vastustettu yleiskaavan laatimisen aikana, mutta kun siitä laadittiin asemakaavaluonnos, se sai runsaasti vastustusta. Vaihtoehtoisissa oli rakennettavien korttelien alue yleiskaavan mukainen, mutta tonttien lukumäärä ja viheryhteys Hamarintieltä Gammelbackan metsään erilainen.

Kuva 18. Illustraatio asemakaavaluonnoksesta, joka oli nähtävillä vuonna 2009.



5 KAAVARATKAISU

Kaavassa muodostuu erillispientalojen kortteli, jossa on kaksi eriluonteista tonttia. Toiseen rakentuu Hamarin alakoulun säilytettävän rakennuksen ympärille yhteisöllinen minitalokylä. Toinen on Hokkiplast Oy:n nykyinen pienteollisuuskäytössä oleva asuintontti. Siinä voi pienteollisuustoiminta jatkua, mutta se voidaan myös ottaa asuinkäyttöön, kun toiminta loppuu. Korttelialueen ja metsäalueen raja asettuu vanhan tien linjaan, joten metsän reuna säilyy.



Kuva 22. Rakeisuuskartta. Minitalot ovat kooltaan samanlaisia kuin vanhan Hamarin pientalot.

Kuva 23. Minitalokylän illustraatio.

Hamarin alakoulun, Kuuselan minitalokylä AO/s-5

Vanhan alakoulun tontti on erillispientalojen korttelialuetta, jolla vanha koulurakennus tulee säilyttää. Vanhaan kouluun saa sijoittaa yhteistiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työ- ja palvelutiloja, ja vanhat opettajien asuintilat saa palauttaa asuinkäyttöön. Tontille tulee sijoittaa 9-10 minitaloasuinrakennusta ja yhteensä enintään 12 asuntoa. Rakennusoikeutta on vanhalla koulurakennuksella 320 k-m², yhteisille talousrakennuksille 330 k-m² ja mini-asuinrakennuksille 500 k-m². Tontin pinta-ala on noin 5700 m², joten tehokkuusluku e on noin 0,2.

Minitalot voivat olla kooltaan 30-60 k-m². Niiden julkisivujen tulee olla pääosin puuta ja katon tulee olla satulakatto. Rakennukset saavat olla enintään 6 metriä korkeita. Pysäköintipaikkavaatimus on yksi autopaikka/asunto ja 1 autopaikka/100k-m² työtiloja. Polkupyöräpaikkavaatimus on 1,5 pp/asunto ja 2 pp/100 k-m² työtiloja.

Polkupyöriä varten tulee olla lukittava varasto. Jokaisella asunnolla tulee talousrakennuksessa varastotilaa vähintään 10 k-m². Kaikkiin minitaloasuntoihin tulee liittyä omaa maanvaraista pihaa vähintään 100 m².



Vanhan koulurakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- tai lisärakentamistyöt sekä uudet tekniset rakenteet ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Sisäänkäyntien yhteyteen saa rakentaa märkätiloja sekä yläkertaan johtava porrashuoneet. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Tontti on erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa yksi tai kaksiasuntoisia pientaloja. Rakennusoi-
keutta on 800 k-m². Se vastaa vuonna 2019 olemassa olevaa rakentamisen määrää. Tontin pinta-ala on
noin 3000 m², joten tehokkuusluku e on noin 0,25. Asuinrakennusten koko saa olla korkeintaan 140 k-m²
ja ne voivat olla kaksikerroksisia. Asuntoa kohden tulee olla yksityistä maanvaraista piha-aluetta vähin-
tään 30 m². Autopaikkavaatimus on 1,5 ap/asunto. Asemakaavamääräysten estämättä korttelialueen pien-
teollisuustilaa voidaan käyttää ja ylläpitää. Toiminta ei saa aiheuttaa melua, pölyä, hajua tai muuta haittaa.
Pienteollisuuden ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata 1,6 m korkealla peittävällä aidalla. Pien-
teollisuustilat tulee purkaa ja piha-alue siistiä vuoden kuluessa toiminnan päättymisestä.

Lähivirkistysalue VL

Viheralueyhteys johtaa Hamarintieltä Gammelbackan metsää. Koulun pihan läpi kulkenut polku korvataan
puistokäytävällä, joka johdetaan metsän puistokäytäviltä vanhoja tielinjoja seuraten uuden puistokaistan
kautta Hamarintien varteen suojatien kohdalle. Linjaus on merkitty kaavaan ohjeellisena yleiselle jalanku-
lulle varattuna alueen osana.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja ajantasa-asemakaavaan verrat-
tuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä osana
kaavaprosessia.

Vaikutukset kansallisen kaupunkipuiston toteutumiseen

Kaavamuutos ei ulotu kansallisen kaupunkipuiston alueelle eikä millään tavalla vaikuta kansallisen kau-
punkipuiston tavoitteiden toteutumiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuurimaiseman suojeluun

Kaava-alue on näkyvällä paikalla Hamarintien katumaisemassa Gammelbackan metsän lämpimässä rin-
teessä. Kummallakin tontilla on juureva rooli alkuperäisessä Hamarin teollisuuskylässä. Kaavamuutos
toisaalta vahvistaa erityistä roolia ja toisaalta antaa mahdollisuuden merkittävään muutokseen.

Vanhan koulurakennuksen rooli Hamarintien tiemaisemassa vahvistuu, vaikka sen ympärille tulee 10 mini-
taloa. Ensiksi rakentamisen vuoksi poistettaisiin koulua tiemaisemassa peittävät tiheiköt. Toiseksi koulu
on kerrosta korkeampi kuin uudet minitalot. Uusi asumismuoto, minitalojen yhteisö, vahvistaa kouluraken-
nuksen erityisasemaa Hamarissa. Koulurakennuksen uusi käyttö yhteistiloina ja palvelu- tai työtiloina osal-
listuu yhteiskunnalliseen muutokseen ja tukee vanhan koulurakennuksen kulttuuriarvon säilymistä ja uutta
nousua. Koulun pihapiirin luonne hylättynä ja metsittyvänä läpikulkupaikkana muuttuu, kun siihen tulee
asuntokohtaisia pihoja ja yhteispiha. Kun pihapiiri on rakennettu ja sitä hoidetaan, se ei enää vaikuta hylä-
tyltä. Rappeutumisen sijaan alkaa uusi vaihe, jossa on yksityistä, yhteisöllistä ja puolijulkista käyttöä sekä
mahdollisesti myös avoimia tilaisuuksia, jotka liittyvät koulurakennuksen uuteen toimintaan.

Hokkiplast Oy:n tontilla kaavamuutos mahdollistaa nykyisen toiminnan ja rakennusten säilyttämisen. Se
antaa mahdollisuuden myös nykyaikaisen asuinkiinteistön rakentamiselle. Kaupunkikuvallisesti uusi ra-
kentaminen ja asutus toisi vanhan puiston kupeeseen uuden maamerkin. Toisaalta pienteollinen toiminta
on osa Vanhaa Hamaria ja vähitellen rakentunut miljöö edustaa vanhan teollisuuskylän karheutta. Kumpi-
kin kehityskuva on paikkaan sopiva.

Vaikutukset rakennussuojeluun

Kaavamuutos tukee vanhan koulurakennuksen säilymistä. Kaavamerkintä toteaa koulun rakennushistori-
allisesti, kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaaksi. Koulussa on vanhojen asuintilo-
jen lisäksi useita erilaisia tiloja, jotka sopivat suojelun puitteissa monenlaiseen työ- ja palvelutoimintaan.
Museoviranomaisen lausunnolla varmistetaan korjaus- ja muutostöiden laatu.

Joustava määräys käyttötarkoituksesta, että tiloja voidaan käyttää yhteis-, palvelu- ja työtiloina sekä asuamiseen, mahdollistaa vanhan rakennuksen kunnostuksen ja käyttöönoton tontin miniasuntojen toteutuksen ja tarkemman konseptoinnin yhteydessä. Joustava käyttötarkoitus voi palvella esimerkiksi ryhmärakennuttajaryhmien erilaisia toiminnallisia konsepteja. Tontin kilpailutuksessa ja luovutuksessa varmistetaan, että tuleva rakentaminen on kaavan mukaista ja tukee koulurakennuksen arvojen säilymistä. Käyttötarkoituksen jousto luo myös edellytyksiä tulevaisuuden kehittämiseksi. Kiinteistöjen asuin- ja työyhteisöissä tapahtuu aina ajan kuluessa muutoksia, mutta käyttöoikeuksia ja kunnossapitovastuita koskevat säännöt säilyvät yhtiöjärjestyksessä.

Vaikutukset luontoon ja Gammelbackan metsän virkistyskäyttöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset luontoon ovat vähäiset, sillä koulun tontilla on nuorta metsää eikä todettuja luontoarvoja.

Kaavamuutoksella on ohjattu vakiintunut kulkureitti alakoulun pihalta pois. Reitin siirto ei vähennä virkistyskäytön mahdollisuuksia. Reitti on merkitty kaavakartalle ohjeellisena jalankululle varattuna alueena uudelle viheraluekaistalle. Se on merkitty osittain vanhan ajotien kohdalle, mikä lisää sen kulttuurista merkitystä. Gammelbackan metsää koskevassa viheraluesuunnitelmassa voidaan tutkia metsäkokonaisuuden kannalta parempi reittiyhteys toiseen kohtaan Hamarintielle esimerkiksi Kansakoulutien tai Kenttätien päähän. Viheraluesuunnittelussa selvitetään myös puistokäytävän valaisemisen tarve ja mahdollisuudet. Reitin valaistus voidaan säätää lepakoiden kannalta hyvin toimivaksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoksen vaikutukset Hamarintien liikenteeseen ovat vähäiset, sillä uusien asuntojen määrä on vähäinen. Liittymät säilyvät nykyisillä paikoilla.

Vaikutukset kunnallisteknisiin verkostoihin ja rakentamiseen

Kaavassa osoitettu rakentaminen ei edellytä kunnallisteknisten verkostojen laajentamista. Kaavamuutos edellyttää uuden puistokäytävän rakentamista tai polun muodostumista noin 230 metrin matkalle.

Vaikutukset palveluihin

Joustava määräys käyttötarkoituksesta mahdollistaa erilaisten palvelukonseptien toteutumisen vanhassa koulurakennuksessa.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa Hokkiplastin toiminnan jatkumisen ja työpaikkojen säilymisen. Kaava mahdollistaa myös uudenlaisen toiminnan ja työn sijoittumisen vanhaan koulurakennukseen. Se voi tuoda alueelle uusia palveluja, joihin liittyy uutta yhteisöllisyyttä ja kaupunkikulttuurin monimuotoisuutta. Itse minitalokylä on uudenlainen asuinyhteisö, jonka yhteistoiminta konkretisoituu vanhan koulun ympärillä ja sen yhteistiloissa. Minitalot lisäävät omakotiasumisen mahdollisuuksia Gammelbackan ja Hamarin alueella.

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Alue sijaitsee yleiskaavaan osoitetulla asuinpientalojen alueella. Kaavamuutos ei täytä täysin yleiskaavan asuinrakentamisen tavoitteita, sillä yleiskaavan mukaiselle asuinpientaloalueelle mahtuisi noin 12-15 uutta tonttia. Tässä kaavamuutoksessa muodostuu vain yksi uusi asuintontti, jonne tulee rakentaa 9-10 miniasuintaloa ja enintään 12 asuntoa. Sen sijaan Gammelbackan metsän reuna säilyy ehjänä, mikä on lähiseudun asukkaiden tärkein tavoite alueen rakentamisen suhteen. Siksi huomattava osa yleiskaavan mukaisesta pientaloalueesta on osoitettu viheralueeksi. Kuitenkin uuden asumismuodon, minitaloyhteisön, kokeileminen edistää asuntojen rakentamista alueelle ja vastaa ajankohtaiseen pienten asuntojen tarpeeseen.

7 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

7.1. Tekninen huolto

Alueen hulevesien johtaminen ei muutu nykyisestä, kun kaava toteutetaan. Tontilla oleva vanha oja on merkitty rasiitteena tontin läpi. Sen tulee liittyä nykyisessä korossa Hamarintien varren nykyiseen avo-ojaan ja Hamarintien alittavaan rumpuun. Niiden korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa, sillä kallionmaa saattaa olla lähellä ojan ja rummun pohjaa. Porvoon vedellä ole hulevesiverkostoa alueella, eikä ole tarkoitus muuttaa alueen hulevesijärjestelyä avo-ojaverkkona tontin rakentumisen vuoksi. Porvoon energian sähköverkko on jo olemassa koko kaava-alueella.

7.2. Korttelialueiden rakentaminen

Kaavaan ei liity rakentamistapaohjeita.

Gammelbackan metsästä tulee alakoulun tontin läpi pieni painanneoja Hamarintien varren avo-ojaan. Oja on tärkeä, eikä sitä saa katkaista, mutta sen linjaa voi tarvittaessa muuttaa. Oja on merkitty kaavaan hulevesien käsittelyyn varattuna alueen osana. Siitä muodostetaan rasite. Koulun tontilla näkyy kalliopinta maan pinnassa koulun vieressä. Muualla kalliopinnan korkotasoa ei tunneta, mutta voidaan olettaa, että minitalojen perustamissyvyys on luultavasti kallion takia matala. Paikoin kalliopinta kuitenkin voi olla syvemmällä kuin Hamarintien varren oja ja tien alittava rumpu ovat. Syvempien perustusten salaojien kuivatusvesiä ei pystytä suoraan ohjaamaan Hamarintien katujoaan. Kalliopinta ohjaa kaiken imeytyvän veden valunnan maan huokosissa eteenpäin. Kun putkikaivantoja räjäytetään, niistä muodostuu imeytyneelle vedelle uusi virtauksen väylä. Tontin moreeni-, hiekka- ja hietakerrokset ovat hyvin vettä läpäiseviä ja varastoivia. Tontilla on sen vuoksi hyvät mahdollisuudet imeyttää hulevesiä avokallioalueen ulkopuolella. Imeytetty vesi on erityisen tärkeä minitalojen pihapuutarhoissa, sillä ohuet pintamaakerrokset kallioiden päällä kuivuvat herkästi. Putkikaivantojen täyttömateriaalien valinnassa on otettava huomioon, että ne eivät saisi kuivattaa koko tonttimaata. Tonteilla 1 ja 2 on yhteinen ajoliittymä ja pysäköintipaikkojen peruutustila. Ajoluiskan ja pysäköintialueen nykyinen korkotaso ei ole optimaalinen. Korot tulee suunnitella molempien tonttien kannalta hyvin toimivaksi ja välttämällä korkeiden penkereiden ja jyrkän ajoluiskan muodostumista.

7.3. Viheralueiden rakentaminen

Gammelbackan metsästä tuleva polku katkeaa, kun tontti alkaa rakentua. Korvaava reitti tulee ohjata uuden puistokaistan kautta. Uuden puistokäytävää pitäisi rakentaa tai polkua muodostaa noin 230 metriä. Polun muodostumiseen saattaa riittää, että vanha tien pohja raivataan vapaaksi siihen kasvaneesta tiheästä nuoresta puustosta. Vanhan tien vieressä on ollut ojapainanne, joka johti nykyisen Hamarintien ojaan. Nykyisin vanha ojalinja on paikoin pieni oja, paikoin vettynyt painanne ja se johtaa alakoulun tontin ja Kansakoulukadun varren tonttien välisenä rajaojana Hamarintien ojaan. Puistossa ojan linjaa voi tarvittaessa muuttaa, kun puistokäytävä rakennetaan.

Gammelbackan metsän puusto on paikoin huonokuntoista. Metsän reunassa kasvavan puuston kuntoa on hyvä seurata, ja poistaa ne kunnoltaan heikentyneet puut, jotka voivat kaatuessaan yltyä tonttien puolelle, tai aiheuttaa vaaraa puistokäytävillä kulkijoille.

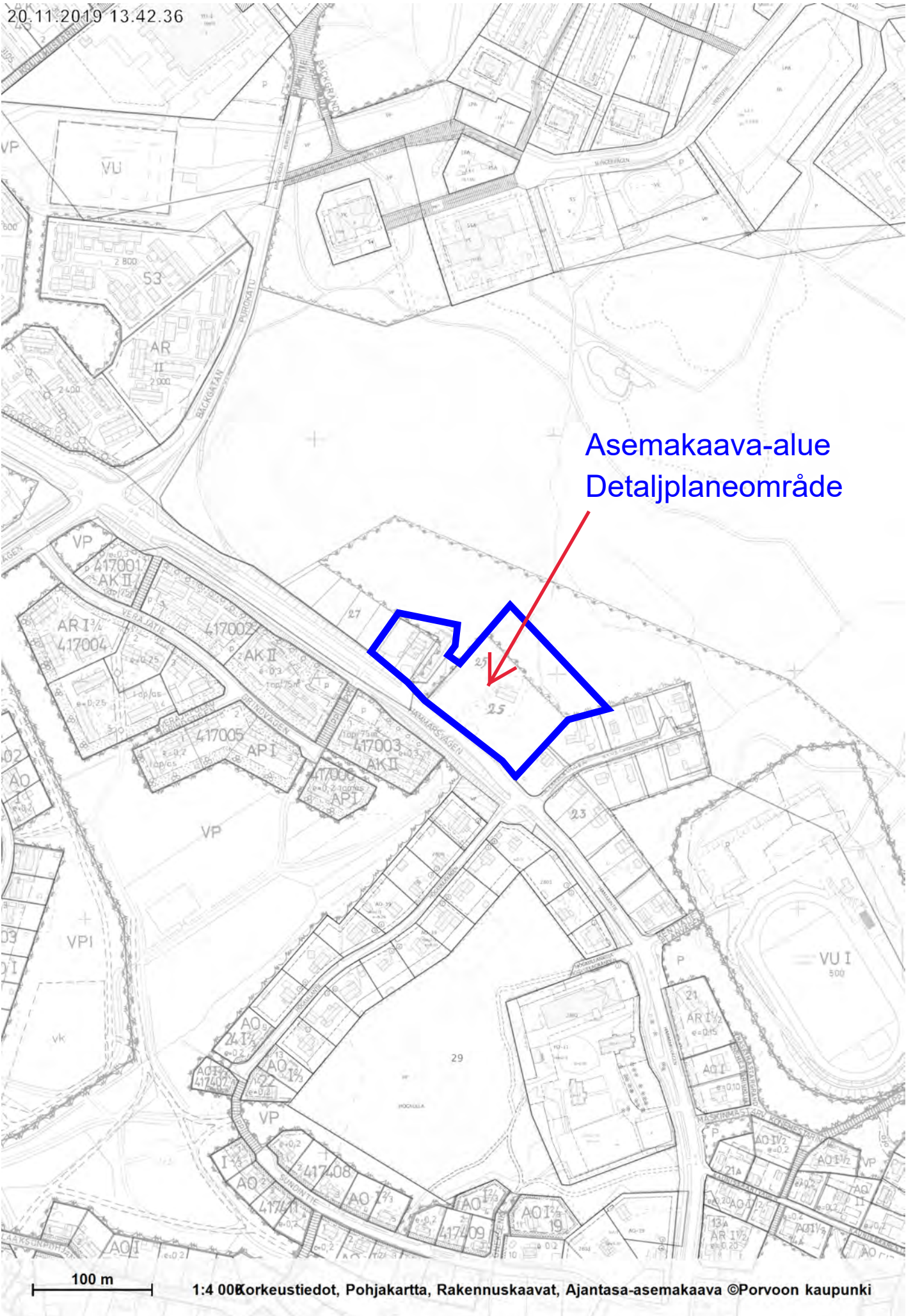
Porvoossa, 2.4.2020, 25.5.2020

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja



20.11.2019 13.42.36



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde

100 m

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hamarissa, Gammelbackan metsän reunassa Hamarintien varrella. Siihen kuuluvat entisen Hamarin alakoulun tontti, yksityinen vanha asuintontti, Hokkiplast Oy:n tontti ja kapea puistokaista. Osoitteet ovat Hamarintie 33 ja 35.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 25 ja 27, puisto- ja katualuetta Gammelbackassa.



Kuva: Sijaintikartta

2. Hankkeen taustaa

Hamarin alueen vanha asemakaava on vahvistettu rakennuskaavana 1.12.1941 eikä se ole enää lain mukaan ajanmukainen. Alueen asemakaavan muutos sisältyi kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2009 työohjelmaan. Alueen suunnittelun käynnistymisestä informoitiin kaupungin kaavoituskatsauksien yhteydessä vuosina 2007-2009.

Gammelbackan vanhan puistometsän suojelu asemakaavalla tuli esiin Gammelbackan keskuksen kehittämisen yhteydessä. Kansallisen kaupunkipuiston käyttö- ja hoitosuunnitelman pohjaksi tehdyssä kyselyssä vuonna 2016 ja alueen sosiaalisten arvojen kartoituksessa vuonna 2010 tuli esiin tarve suunnitella käytäväverkoston jäsentämistä talvikäytössä. Kysely-

jen vastauksissa toivottiin valaistua reittiä metsän poikki Hamarista Gammelbackan keskustaan ja kouluille. Toisaalta tuli esiin, että metsää arvostettiin juuri sen hämäryyden ja hiljaisuuden vuoksi.

Kaupunkisuunnitteluosasto otti vuoden 2016 työohjelmaan Gammelbackan metsän asemakaavan laatimisen ja yhdisti sen Hamarin alakoulun asemakaavatyöhön. Vireille tulosta ilmoitettiin kaavoitus katsauksessa. Kaavamuutoksen alueen laajentamista, yleiskaavan mukaisten pientalotonttien muodostamista ja metsäalueen pienenemistä Hamarin alakoulun vieressä vastustettiin niin paljon, että kaupunkisuunnittelussa katsottiin tarkoituksenmukaiseksi rajata kaavamuutoksen alue pienemmäksi.

Hamarin vanhan alakoulun rakennus rapistuu, sillä koulu on suljettu. Koulun sivurakennus purettiin jo huonon kunnon vuoksi. Koulurakennuksen säilyttäminen edellyttää, että rakennukselle löytyy järkevä käyttö ja vastuulliset käyttäjät. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientaloalueeksi ja Gammelbackan alueelle toivotaan lisää omakotiasutusta. Kaavamuutoksella on mahdollista luoda edellytyksiä vanhan koulurakennuksen säilyttämiselle ja koulun tontin lisärakentamiselle niin, että koulun jonkinasteiselle yleiselle käytölle ja riittävälle ylläpidolle muodostuu hyvät edellytykset.

3. Suunnittelun tavoite

Kaavatyöllä on viisi tavoitetta:

- Turvataan Gammelbackan vakiintuneen metsän reunan säilyminen.
- Turvataan vanhan koulurakennuksen (Osoite Hamarintie 33) säilyminen ja käyttö jollain tavalla avoimena tai yhteisöllisenä.
- Kokeillaan Porvoossa uutta asumisen konseptia, minitalojen yhteisöä.
- Yleiskaavaa toteutetaan siten, että lisätään omakotitaloasumisen mahdollisuuksia.
- Ratkaistaan pienteollisuuteen käytetyn kiinteistön toimintamahdollisuuksien jatkuminen ja mahdollisuudet muuttaa tontti asuinkäyttöön asianmukaisilla käyttötarkoituserkinnöillä. (osoite Hamarintie 35)

Kaavatyössä selvitetään metsän reunan ja tontiksi muodostuvan alueen välinen raja. Hamarintieltä Gammelbackan metsän puistokäytävälle johtavan käytävän linjausta tutkitaan siten, että voidaan hyödyntää vanhan tien pohjaa ja kartanopuiston vanhoja käytävinjauksia. Koulurakennuksen säilyttämisen lisäksi tutkitaan mahdollisuuksia sen julkisen luonteen säilyttämiseen jossain määrin. Tätä selvitetään erilaisen toiminnan sallivilla käyttötarkoituserkinnöillä ja miljööseen sopivalla lisärakentamisella. Kaavatyössä tutkitaan myös ajankohdaisen minitalorakentamisen mahdollisuuksia alakoulun pihapiirissä, jotta kiinteistölle voi muodostua vanhasta rakennuksesta huolehtiva yhtiö. Naapurissa toimiva Hokkiplast Oy tarvitsee vähän lisää pysäköintialuetta. Kaavatyössä selvitetään pysäköintialueen ja ajoyhteyden yhteiskäyttömahdollisuuksia koulun tontille muodostuvan kiinteistön kanssa.

4. Lähtötiedot

Alueen nimi

Hamarin alakoulun alue

Alueen koko

Noin 1,4 hehtaaria.



Yleiskaava

Alakoulun alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Gammelbackan puistometsä on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-2). Suunnittelualue rajautuu Hamarintiehen, joka on kokoojakatuluokkainen katu. Sen varressa on kevyenliikenteen reitti, joka johtaa Tolkkistentielle ja Purokadun kautta Gammelbackan keskukseen. Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava on vuodelta 2004.

Ote yleiskaavasta. Nuoli osoittaa Hamarin alakoulu.

Asemakaava

Alueen asemakaava on vahvistettu rakennuskaavana 1.12.1941. Kansakoulutien ja Hamarintien varren omakotitonttien sallittu rakennusoikeuden määrä kuutiometreinä (K) saadaan yhtälöstä, $K=3/5Y$, jossa Y on tontin pinta-ala neliömetreissä. Koulun tontti on osoitettu yleisen rakennuksen tonttina. Tonttien taustalla on puisto- ja metsäalue.

Maanomistus

Jo rakennetut asuin- ja pienteollisuuskiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa katu-, puisto- ja koulualueen.

Alueen historia

Alueen pitkää asutushistoriaa osoittavat Tornivuoren muinaismuistot. Sen vieressä on hyvin vanha asuinpaikka, Bäckas, josta löytyy muinaisen asutuksen tunnuskasveja. Gammelbackan kartanon nimi esiintyy ensi kertaa kirjallisissa lähteissä vuonna 1562. Päärakennus on sijainnut jo 1600-luvulla nykyisen seurakuntakeskuksen kohdalla. 1600-luvulla Gammelbackan kartanon omistajina oli useita Ruotsi-Suomen sodissa ansioituneita sotilaita sekä virkamiehiä. Kartanolla oli Bäckaksen rannassa lastauspaikka ja aittoja ja puron varressa mylly, jota myös saaristolaiset käyttivät.



Isonvihan aikana venäläiset hävittivät Porvoon seudun kartanoita. Saksalaisperäistä sotilassukua oleva M.W. Sprengtporten osti 1730-luvulla aution Gammelbackan kartanon.

Tiluskartta vuodelta 1780. Gammelbackan kartanolla oli kaksi sivurakennusta. Neljä pientä rakennusta ovat luultavasti talousrakennuksia, jotka rajaavat karjapihan. AK 442 suunnittelualueella oli viereisen torpan viljelyalutta ja metsikkö. Nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.



Senaatinkartta vuodelta 1878. Kartanon ympäristössä on useita maisema-arkkitehtonisia aiheita: puukujanne, suora tulotie, laaja puisto ja suora käytävä rantakallion näkötor-nille. Metsän eteläreunalla on torppa (T) ja rantakalliolla Bäckaksessa on asuinrakennus. Nykyisen virkistysrannan kohdalle on merkitty laituri, jonne johtaa tie kartanolta. Hamarin alakoulua ei vielä tässä vaiheessa ole rakennettu. Paikalla oli torpan pihapiiriä ja viljelyksiä sekä metsikkö. Nuoli osoittaa suunnittelualueen sijainnin.

Kartano eli kukoistuskautta 1800-luvulla. Maaherra Samuel Fredrik von Born kehitti karta-noa, puistoa ja maanviljelystä. Carl Ludvig Engeliltä tilattiin piirustukset päärakennuksen ko-rotusta ja kiviavettaa varten. Senaattori Johan August von Born peri kartanon vuonna 1850. Hän perusti Hamariin merkittävän saha-, satama- ja telakkayhdyskunnan ja otti käyttöön maatalouden uutuuksia kuten salaojituksen ja kolmivuoroviljelyn.

Englantilaistyylinen maisemapuisto kehitettiin kartanon ympärille 1850-luvulla. Se perustet-tiin viljavaan laaksoon, jossa oli peltoa ja niittyjä. Puistoon istutettiin jalopuita, lehtikuusia ja kukkivia pensaita. Engelin piirustusten mukaan rakennettiin kaksi huvimajaa ja empiretyyli-nen käymälä. Erikoisuuksina oli joutsenlampi ja labyrintti, joka istutettiin kuusen tai pihdan taimista. Puistosta johti suora tie laidunmetsän läpi rantakalliolle, jonne pystytettiin näkö-torni. Bäckakseen vievän tien varteen istutettiin vaahterakujanne, sillä torppa oli puutarhurin asuntona. Liikenne Haikkooseen ja Hamariin ohjattiin pois vanhalta tieltä, joka kulki puiston ja laidunmetsän läpi. Uusi tie linjattiin kallion taakse. Se näkyy paikoin nykyisen Hamarintien vieressä. Vanha tie erottuu maastossa AK 442 suunnittelualueen kulmassa.



Ilmakuva 1930-luvulta. Kartano puutarhoineen on kuvan ylä-laidassa. Ruotsinkielinen ja suo-menkielinen kansakoulu näkyvät tien vasemmalla puolella ja oike-alla torppa viljelyksineen. Bäckas ja sitä ympäröivät pienia-laiset pellot ja sinne johtaa vaah-terakujann näkyvät kuvan oike-alla puolella. Rannassa on hiek-karanta ja laituri. Iso lautta tuk-keja kelluu rantavedessä. Nuoli osoittaa alakoulun sijainnin.

Porvoon maalaiskunta ja Helsingin Asuntokeskuskunta Haka ostivat Gammelbackan kartanon maat 1960-luvun alussa. Tarkoituksena oli luoda asuinalue Sköldvikin tulevien teollisuusalueiden työntekijöitä varten. Alvar Aalto laati alueelle ensimmäisen rakennussuunnitelman, jota sittemmin muutettiin useamman kerran. Ensimmäinen asuinkerrostalo valmistui 1962. Kartanon päärakennus tuhoutui tulipalossa vuonna 1974.

Rakennettu ympäristö

Gammelbackan kartanon entinen puistometsä ja nykyinen ulkoilumetsä kuuluvat suurimaksi osaksi Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon, joka perustettiin vuonna 2010. AK442 Suunnittelualue ei kuulu Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon.

Suunnittelualan vieressä on valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristö, Hamarin asuntoalue ja Porvoon höyröyksen sijaintipaikka. Tunnus:FI.1000034.4253 Valtioneuvoston päätös, 22.12.2009. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Gammelbackan kerrostalolähiön maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, joka määriteltiin vuonna 2006. Tornivuoren etelärinteessä lähellä urheilukenttää on muinaismuistoja, jotka ovat muinaismuistorekisterissä kohde nimeltä Utsiktsberget-Tornberget, tunnus FI.1000272.613010046.

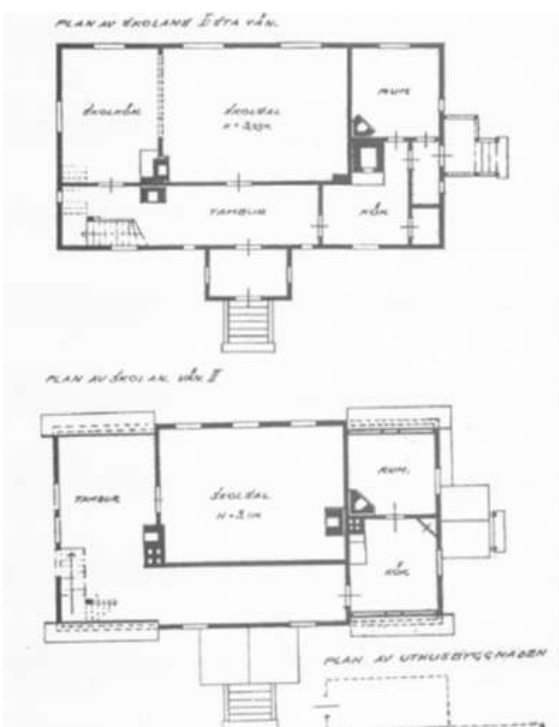


- Kuva*
- Kansallinen kaupunkipuisto 2010
 - Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
 - Maakunnallinen kulttuuriympäristö 2006
 - Muinaisjäänös
- Nuoli osoittaa alakoulun sijainnin.*

Hamarin alakoulu on Hamarin ensimmäinen koulurakennus. Se rakennettiin kalliokummulle uuden tien mutkaan vuosina 1913-1919. Se oli seudun ensimmäinen yksityinen ruotsinkielinen koulu. Koulurakennusta korotettiin heti alkuvuosina toisella kerroksella. Opettajien asunnot olivat päällekkäin koulun pohjoisessa päädyssä. Luokkahuoneet sijaitsivat keskellä niin, että suuret ikkunat avautuivat lounaaseen. Kouluun kuului kasvimaita ja hedelmätarha, jotka olivat merkittäviä vielä sodan aikana.

Koulurakennuksessa on säilynyt lähes alkuperäisinä hirsi-runko, suuria uuneja ja huonejako. Koulun sivurakennus on purettu. Koulun ympärillä ei ole säilynyt avoimen koulupihan piirteitä eikä opetukseen liittyneitä kasvimaita. Kaksi koulupuutarhaan kuulunutta omenapuuta on vielä hengissä, mutta huonokuntoisia. Hamarintien varressa on säilynyt maakellari, kivimuuri sekä muutamia kaupunkikuvalisesti merkittäviä vanhoja mäntyjä. Vanhat yksittäiset pihakoivut ovat huonossa kunnossa ja osa on jo kuollut. Pihapiiri on vahvasti metsitty.

Kuvat: Valokuva Hamarin alakoulusta 1900-luvun alkupuolelta ja koulurakennuksen pohjapiirustukset.





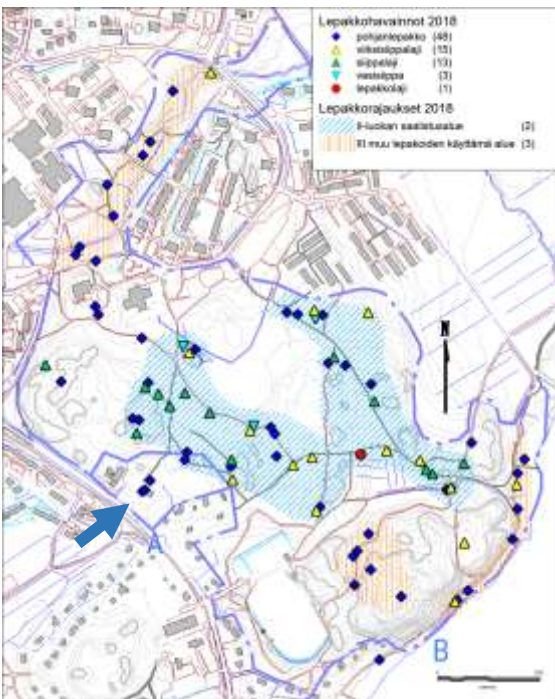
Asuinrakennus koulun ja Hokkiplastin pienteollisuusrakennuksen yhteydessä on 1930 –luvulta. Sen pihapiiriin rakennettiin toimitiloja vaiheittain 1960-luvulta lähtien. Isoimmat pienteollisuusrakennukset ovat 1980-luvulta.

Rakennuskaava laadittiin Hamariin vuonna 1941. Sen mukaan rakennettiin Kansakoulukatu ja muutettiin Hamarintien linjaus nykyiselle paikalleen. Kansakoulukadun varrelle rakentui yhdeksän asuintonttia 1940- ja 1950-lukujen aikana.

Luonnonympäristö

Gammelbackan metsä on arvokas sekä sosiaalisesti että luonnoltaan. Sosiaalisten arvojen kartoitus tehtiin vuonna 2010. Kansallisen kaupunkipuistoon kuuluvan alueen virkistyskäytön kehittämistä kerättiin tietoja internetkyselyllä vuonna 2016. Luontoinventointi laadittiin vuonna 2010. Lepakkoselvitys tehtiin vuonna 2018.

Vanhasta puistometsästä löytyi yksi vaarantunut ja yksi silmälläpidettävä sekä useita vanhan metsän indikaattorilajeja tai muita harvinaisia ja vaateliaita kääväkslajeja. Niiden esiintymien perusteella laadittiin alueesta luontoarvoja kuvaava kartta. Myös uhanalaisten hyönteisten esiintyminen selvitettiin vuonna 2010. Alueelta ei löytynyt huomionarvoisia tai uhanalaisia lajeja.



Koulun pihapiirissä tehtiin muutamia havaintoja lepakoista. Vanhasta koulurakennuksesta ei nähty lähtevän lepakoita. Pihapiirissä nähtiin saalisteleva pohjanlepako. Pihapiiristä tallentui vaihtelevasti havaintoja myös passiivilaitteisiin, mutta yksinomaan niiden perusteella ei voi päätellä, että lepakot olisivat tulleet rakennuksesta. Lepakoiden saalistusalueet ja muut lepakkojen käyttämät alueet sijaitsivat metsäalueilla mutta ei koulun pihapiirissä.

Lepakkokartoituksen kartoituskiertoilla tehdyt lepakkohavainnot ja lepakoille tärkeät alueet. Nuoli osoittaa alakoulun sijainnin kartalla.

Maaperä

Suunnittelualue on moreenia ja kalliota.

Asukkaat ja työpaikat

Alueella ei ole asukkaita. Hokkiplastilla on 15 työpaikkaa.

Kunnallistekniikka

Alueen asutus on liitetty kunnallistekniikkaan. Vesi- ja viemärijohdot ovat Hamarintiellä.

5. Perusselvitykset

AK 442, Luontoselvitys

AK 442 Maisemaselvitys, Gammelbackan kartanon puistometsän vaiheita

Gammelbackan metsän sosiaalisten arvojen kartoitus

Arkeologinen inventointi

Lepakkoselvitys

Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelman aloitusvaiheen kysely 2016, Gammelbackan metsän osa

6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan

- vaikutuksen kansalliseen kaupunkipuistoon
- vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset liikenteeseen

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki 638-417-1-1085 ja muut maanomistajat 638-417-1-308,1-578

7.2 Naapurimaanomistajat

638-417-1-148, 638-417-1-149, 638-417-1-184, 638-417-1-947 ja 638-417-1-948

7.3 Yritykset

Telia Oyj, Elisa Oyj

Porvoon Energia Oy/kaukolämpö

Porvoon Sähköverkko Oy

Porvoon Alueverkko Oy

7.4. Viranomaiset ja muut tahot

Porvoon museo

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Konsernijohto

Maapolitiikka
Kaupunkimittaus
Kuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu
Toimitilajohto
Terveydensuojelu
Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

Kaupunkikehityslautakunta
Terveydensuojelijaosto

7.7 kaikki kuntalaiset

Osallisiksi ja sähköpostilistalle ilmoittautui kaavoituksesta kiinnostuneita asukkaita Gammelbackan keskustan kehittämisen ideointityöpajoissa ja yhteydenotolla kaavoittajille.

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat.

7.9 Alueella toimivat yhdistykset

Gammelbackan kartanoseutuyhdistys
Luonnonsuojeluyhdistys

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoitusmenettely järjestetään ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedotetaan niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §) Kaavahanketta vastustavat lähiseudun asukkaat olivat keränneet internetissä adressiin noin 380 nimeä 8.6.2017 mennessä osoitteessa https://www.adressit.com/porvoon_gammelbackan-hamarin_metsaan_ei_pida_kaavalla_kajota

Pientaloalueen suunnittelu käynnistettiin avoimessa asukastilaisuudessa 2017

Suunnittelu käynnistetään kaikille kiinnostuneille avoimella maastokatselmuksella 8.6.2017. Avoin kutsu julkaistiin kaupungin internetpalvelussa ja paikallisessa lehdessä, Uusimaa 31.5.2017. Osalliseksi ja sähköpostilistalle ilmoittautuneille sekä alueella toimiville yhdistyksille lähetettiin kutsu maastokatselmukseen. Sähköpostilistalle ilmoittautuneille lähetetään tietoa kaavatyön etenemisestä sähköpostitse.

Viranomaisneuvottelu 2017

Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua, jos alue on osa kansallista kaupunkipuistoa (MRL 66 § 2 mom). Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.5.2017. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei tarvita, sillä alue on rajattu paljon pienemmäksi eikä siihen kuulu osia kansallisesta kaupunkipuistosta.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Kuulutus on kaupungin internetpalvelussa. Sähköpostilistalle ilmoittautuneille tiedotetaan nähtävillä olosta sähköpostitse.

Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 ja 7.9 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä kohdissa 7.4-7.5 mainittujen osallisten kanssa.

AK 442 asetetaan toisen kerran nähtäville luonnoksena, sillä kaavoituksen tavoitteet ovat muuttuneet.

Neuvottelukierros

Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (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 internet-palvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään seuraavilta tahoilta
Porvoon museo
Terveystieteiden tutkimuskeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat 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 on kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus on kaupungin internet-palvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitettiin kesällä 2017. Kaavatyö keskeytettiin tavoitteiden tarkistamista ja alueen uudelleen rajaamista varten vuodeksi. Työ käynnistettiin uudelleen syksyllä 2019. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2020 aikana.

10. Valmistelusta vastaavat

kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh
puh 040-489 5752
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

suunnitteluavustaja Christina Eklund
puh. 040-489 5755
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 18.11.2019, 2.4.2020

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja

HAMARIN KUUSELA KAUPUNGINOSA 29, KORTTELI 2806 TONTIT 1-2 JA VIRKISTYSALUE

ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 25 ja 27, sekä puisto- ja katualueita Gammelbackassa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 22.1.–23.2.2020

Kaava-asiakirjat ja selvitykset olivat kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/442-hamari-alakoulun-alue. Vanhaan koulurakennukseen ja suunnittelumateriaaliin pääsi tutustumaan tiistaina 4.2.2020 klo 15.00–18.00. Mielenpitoja kaavaluonnoksesta saatiin kolme. Lausuntoja saatiin kolme. Ilmoituksia kiinnostuksesta kunnostaa Kuuselan koulu yhteisölliseen käyttöön sekä minitalokylän toteuttamiseen koulun ympärille saatiin kaksi. Lisäksi yhdeksän ilmoitti olevansa kiinnostunut projektin etenemisestä ja mahdollisesti osallistumisesta minitalojen ryhmärakennuttamiseen tulevana asukkaana.

Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä (AK 442).

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET KAAVAAN
<p>Porvoon museo Kaavaan tulisi lisätä määräys: ”Korjaus ja muutostöissä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.” Arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta ei huomautettavaa.</p>	<p>Vastine/ Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Kaavaehdotukseen kirjataan esitetty kaavamääräys.</p>
<p>Pelastusviranomainen Rakennusten välinen etäisyyden tulisi olla kahdeksan metriä, jolloin rakentamisvaiheessa ei tarvitsisi tehdä palo-osastointeja. Kun rakennukset sijoitetaan epäsymmetrisesti lähemmäksi toisiaan, voidaan joutua kolme seinää neljästä palo-osastoimaan ja aiheutetaan näin ’ylimääräisiä’ kuluja.</p>	<p>Vastine Minitalojen rakennus- ja tonttikustannukset ovat pienet, koska tonttimaan ja rakennuksen koko ovat pienet. Palo-osastoinnin aiheuttama rakennuskustannuksen nousu on murto-osa rakentamisen kustannuksista. Se ei heikennä alueen toteutumisen edellytyksiä. Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Ei muutoksia</p>
<p>Terveydensuojelu</p>	
<p>Porvoon vesi Hamarintiellä ei ole hulevesiviemäriä, joten perustusten kuivatusvesille osoitettava jokin muu vaihtoehto. Muutoin Porvoon vedellä ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.</p>	<p>Vastine: Perustusten kuivatusvesien imeyttämistä ja johtamista selvitetään kaavaselostuksessa.</p>
<p>Mielipide 1 ja 2 Gammelbackan metsää pitää suojella. Aluetta ei tule rakentaa.</p>	<p>Vastine: Asemakaava ei ulotu Gammelbackan metsään vaan se koskee vain koulun ja Hokkiplast Oy:n tontteja. Metsän raja säilyy vanhassa tien linjassa. Vaikutukset tarkistettuun kaavaluonnokseen sisältöön: Ei muutoksia</p>
<p>Mielipide 3: Kaavan tavoitteet ovat hyvät, mutta minitalojen rakentaminen koulun ympärille pilaisi koulun ja</p>	<p>Vastine: Asemakaavan tarkoituksena on säilyttää vanha koulu ainakin osittain yhteisöllisenä ja sijoittaa</p>

<p>ympäristön kokonaisuuden. Koulu tulee kaavoittaa 1-2 asunnoksi ja entisen puutarhan kohdalle tulee tehdä uusi omakotitontti.</p>	<p>sen ympärille uudenlaista asutusta, yhteisöllistä minitaloasutusta. Näin voidaan toteuttaa yleiskaavaa niin, että Gammelbackan metsän reuna säilyy. Vaikutukset tarkistettuun kaavaluonnokseen sisältöön: Ei muutoksia</p>
<p>Mielipide 4: Koulun tontilla on huonokuntoisia koivuja, jotka voivat kaatua naapuritonttien puolelle.</p>	<p>Vastine: Koulun tontilta poistetaan vaaraa aiheuttavat puut viimeistään rakentamisvaiheessa. Vaikutukset tarkistettuun kaavaluonnokseen sisältöön: Ei muutoksia</p>
<p>7 Ilmoitusta kiinnostuksesta minitaloihin: Olen/olemme kiinnostunut minitalohankkeen ryhmärakennuttamiseen osallistumisesta ja haluan lisätietoa, kun hanke etenee.</p>	<p>Vastine: Yhteystietonsa antaneille lähetetään tietoa asemakaavatyön etenemisestä.</p>
<p>1 Ilmoitus kiinnostuksesta osallistumaan minitalohankkeen toteutukseen: Olemme kiinnostuneita ryhmärakentamisesta minitaloalueelle. Meitä kiinnostaa yhteisöllisyys ja erityisesti ekologinen rakentaminen ja massiivipuukurakentamisesta. Paikallinen arkkitehti laatii meille suunnitelmat kahdesta minitalosta ja olemme kilpailuttaneet talovalmistajia. Voin toimia ryhmärakentamishankkeen avustavana konsulttina.</p>	<p>Vastine: Kaupunkisuunnittelu ottaa yhteyttä ryhmärakennuttamisesta konsulttina kiinnostuneisiin sekä lähettää tietoa hankkeen etenemisestä.</p>
<p>1 Ilmoitus kiinnostuksesta minitaloihin ja Kuuselan koulun kunnostukseen: Meitä on neljä kiinnostunut minitalon rakentamisesta. Yksi on rakennusrestaurööri, joka voi tehdä koulun kunnostuksesta arvion ja olla mukana kunnostamassa koulua.</p>	<p>Vastine: Kaupunkisuunnittelu tai tonttipäällikkö ottaa yhteyttä ryhmärakennuttamisesta ja koulun kunnostamisesta kiinnostuneisiin sekä lähettää tietoa hankkeen etenemisestä.</p>
<p>Ilmoitus 1. kiinnostuksesta minitalohankkeen ryhmärakennuttamiseen ja Kuuselan koulun kunnostamiseen: Olemme halukkaita ryhmärakentamaan minitalokylän Kuuselan koulun ympärille Hamariin Porvoon kaupungin kaavoittamalle minitaloalueelle. 14 hengen ryhmämme jäsenet ovat taiteilijoita, käsityöläisiä, rakennusrestaurööri ja luontaishoitajia. Ryhmänä palkkaamme konsultin ja toteutamme yhdessä sopimukset kaupungin kanssa, perustusten teon, kulkuväylät, vesi-, viemäri- ja sähköliittymät, yhteisen varastorakennuksen, mahdollisesti yhteisen saunan sekä huolehdimme Kuuselan koulusta sopimuksen mukaisesti. Talojen rakentaminen noudattaa kaavamääräyksiä ja lisäksi pyrimme suosimaan ekologisia ratkaisuja rakentamisessa.</p> <p>Kuuselan koulua kunnostamme yhteisesti ryhmänä työtilakäyttöön, kursseja ja tapahtumia varten luovuuden ja hyvinvoinnin taloksi. Koulu- ja talousrakennusten ylläpitokustannuksista vastaa osuuskunta tai taloyhtiö, jonka perustamme.</p>	<p>Vastine: Kaupunkisuunnittelu tai tonttipäällikkö ottaa yhteyttä ryhmärakennuttamisesta sekä koulun kunnostamisesta kiinnostuneisiin ja lähettää tietoa hankkeen etenemisestä. Kaavaluonnosta työstetään ehdotukseksi ryhmärakennuttamisen ryhmän edustajien kanssa. Koulun kunnostuksesta keskustellaan kiinnostuneiden työryhmän ja tilakeskuksen kanssa. Rakennussuunnitteluvaiheessa jatketaan keskustelua myös museoviranomaisen kanssa.</p>
<p>Ilmoitus 2. kiinnostuksesta minitalohankkeen ryhmärakennuttamiseen ja Kuuselan koulun kunnostamiseen: Olen kiinnostunut Kuuselan hankkeesta. Olen ideoinut yhteisöllistä kylää jo vuodesta 2017 ja etsinyt sopivaa aluetta. Hamarin kyläkoulu ja</p>	<p>Vastine: Kaupunkisuunnittelu tai tonttipäällikkö ottaa yhteyttä ryhmärakennuttamisesta sekä koulun kunnostamisesta kiinnostuneisiin ja lähettää tietoa hankkeen etenemisestä. Kaavaluonnosta työstetään ehdotukseksi ryhmärakentamisen</p>

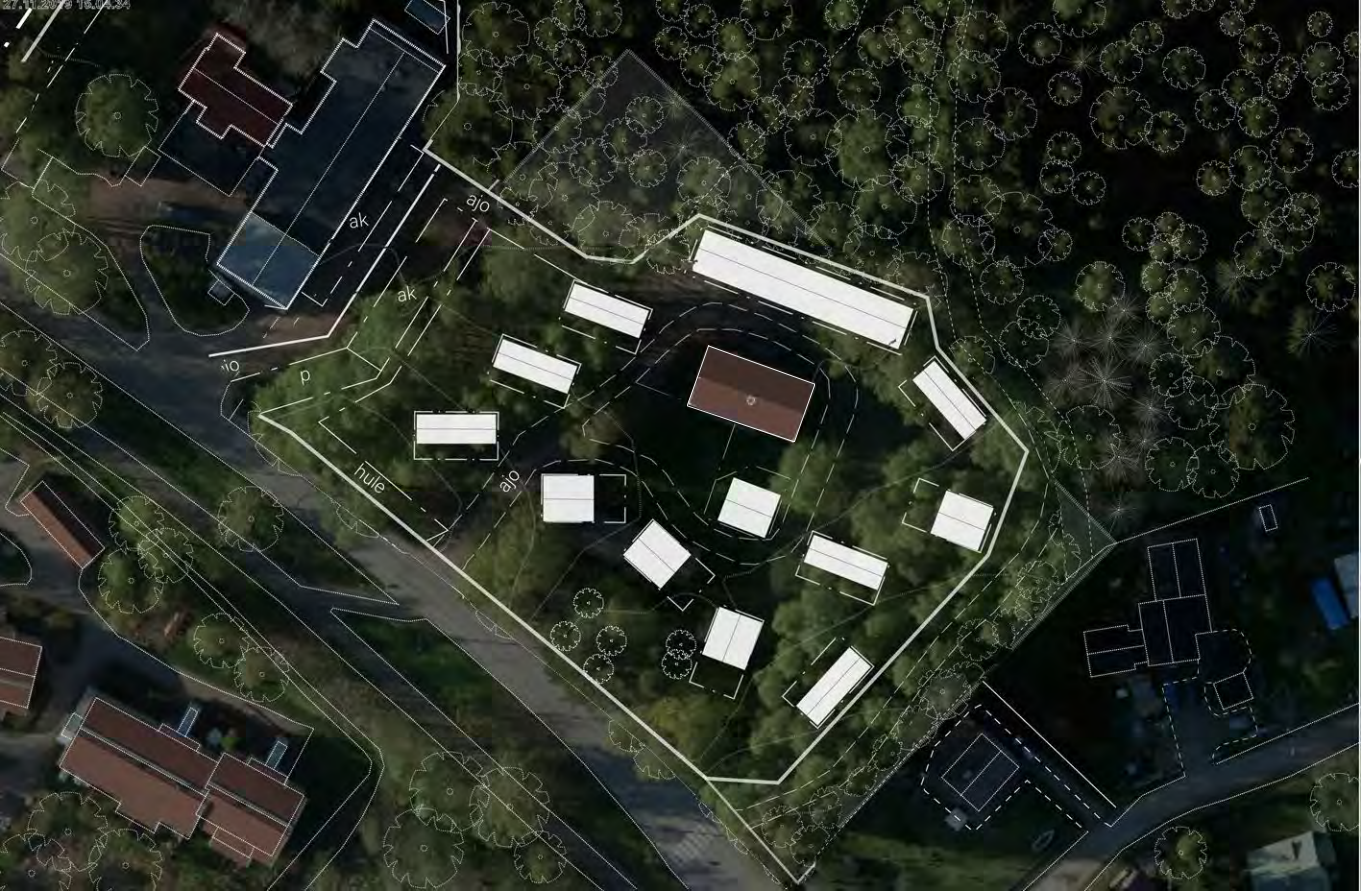
<p>minitaloalue tarjoaisivat hyvät puitteet yhteisölliseen asumiseen, luontokokemuksiin, kohtaamiseen sekä paikan erilaisille hyvinvoinnin ja kulttuurin tilaisuuksille.</p>	<p>edustajien kanssa. Koulun kunnostuksesta keskustellaan kiinnostuneen työryhmän ja tilakeskuksen kanssa. Rakennussuunnitteluvaiheessa jatketaan keskustelua myös museoviranomaisen kanssa.</p>
<p>Ilmoitus 3. kiinnostuksesta minitalohankkeen ryhmärakennuttamiseen ja Kuuselan koulun kunnostamiseen Ryhmärakennuttajakonsulttiyritys Sagarek Oy haluaa seurata Hamarin koulun alueen kehittymistä ryhmärakennuttamiskohteena ja tarjoaa ryhmärakennuttajaryhmälle rakennuttamispalveluita sekä palveluita ryhmärakennuttajien välisiin sopimuksiin ja yhteisöllisyyden kehittämiseen.</p>	<p>Vastine: Kaupunkisuunnittelu ottaa yhteyttä ryhmärakennuttamisesta kiinnostuneisiin ja lähettää tietoa hankkeen etenemisestä.</p>

Virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §) Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.4-22.5.2020

Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/haltijoille ja naapurimaanomistajille/haltijoille. Sähköpostitse tiedotettiin niitä, jotka olivat ilmoittaneet kiinnostuksensa hankkeen etenemisestä ja sähköpostilistalle ilmoittaneille. Kuulutus oli kaupungin internet-palvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyäly. Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydettiin Porvoon museolta, Terveystieteiden tutkimuskeskuksesta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Porvoon vedeltä. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 65 § ja MRA 27§	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET KAAVAAN
<p>Porvoon museo Koulun maakellarille tulee lisätä s-merkintä kaavakarttaan. Kaavamääräykseksi merkitään: ”Muu kulttuuriperintökohde (esim. historiallinen kylänpaikka, sotahistoriallinen kohde): Alueella olevat historialliset -esim. asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset – rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Porvoon museo) kanssa”. Termi museoviranomainen tulee muuttaa muotoon alueellinen vastuumuseo.</p>	<p>Vastine Maakellari on suljettu vanerilevyillä, eikä kellarin kunto ole tiedossa. Maakellarin katto muodostaa osan pihapiirin pinnasta ja se saattaa olla vaarallinen. Kellarin katolle on kasvanut puita, joiden juuret ovat todennäköisesti vaurioittaneet rakennetta. Maakellarin kunnostaminen turvallisesti muuttaa kellarin muotoa niin paljon, että se ei enää ole nykyisen kaltainen. Koska kellarin kattorakenne saattaa olla vaarallinen, voidaan kellari joutua täyttämään pihapiirin turvallisuuden vuoksi. Tästä syystä kellarin säilyttämisen määräämiselle asemakaavalla ei ole edellytyksiä. Ehdotettu kaavamääräys on epäselvä, eikä se ohjaa kellarin säilyttämiseen. Vaikutukset asemakaavaan: Maakellarin säilyttämiseen kannustetaan erityismääräyksellä: ”Tukimuurin päässä oleva maakellari tulee pyrkiä säilyttämään.” Termi museoviranomainen on muutettu muotoon alueellinen vastuumuseo.</p>
<p>Porvoon vesi Ei huomautettavaa.</p>	
<p>Ympäristöterveysjaosto Kaavamääräyksiin on lisättävä, että rakentamista-pää valittaessa tulee ottaa huomioon radonhaittojen ennaltaehkäisy. Asuin- ja työtilojen sisäilman radonpitoisuus ei saa ylittää valtakunnallisia viitearvoja.</p>	<p>Vastine Korvausilmaventtiilien sijoittaminen sekä hulevesien viivyttämisen tapa ovat rakennuslupavaiheessa tarkistettavia asioita. Kosteusvaurioriskeistä on kirjattu</p>

<p>Kaavamääräyksissä tai kaavan rakentamistapaohjeissa on syytä edellyttää, että rakennusten korvausilmaventtiilit sijoitetaan riittävän kauas alueista, joilla tupakoidaan tai joilla tupakointi on sallittu. Hulevesien viivyttäminen tulee järjestää siten, että rakennusten kosteusvaurioriskit eivät lisäänty.</p>	<p>ohjeita voimassa oleviin yleisiin rakentamismääräyksiin. Niitä ei tarvitse enää erikseen kirjata asemakaavan toteutusohjeisiin.</p> <p>Vaikutukset asemakaavaan: Kaavamääräyksiin on lisätty vaatimus radonturvallisesta rakentamisesta.</p>
<p>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Ei lisättävää aikaisempaan lausuntoon.</p>	



ak

ajo

ak

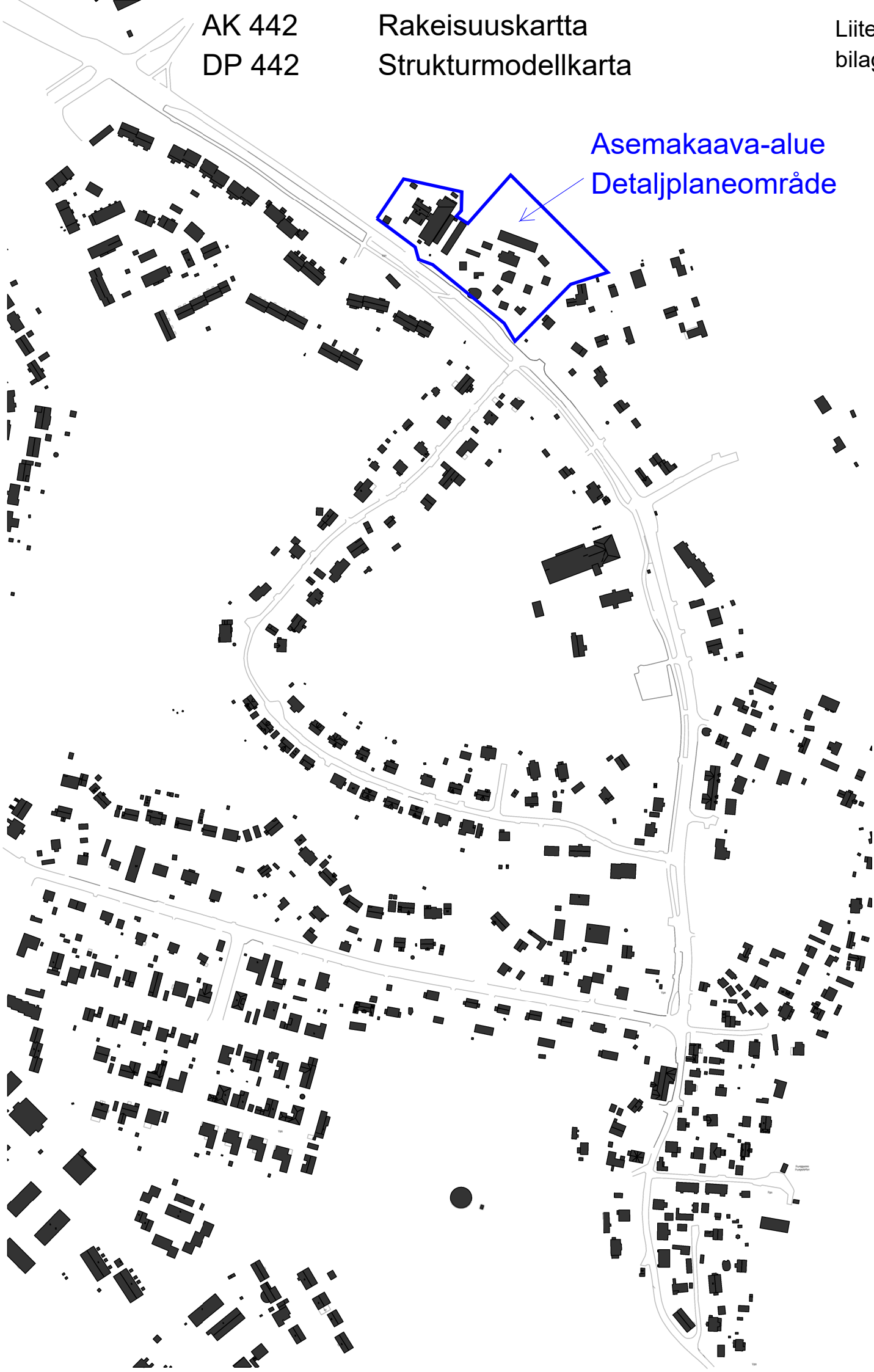
io

p

hule

ole

Asemakaava-alue
Detaljplaneområde



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTERNAS BILDNING

TONTTI TOMT	P-ALA m ² AREAL m ²	OSAT m ² DELAR m ²	KIINTEISTÖSTÄ AV FASTIGHETEN
638-29-2806-1	5868	5502	638-417-1-5 Gammelbacka
		366	638-417-1-926 Gammelbacka II
638-29-2806-2	3003	1628	638-417-1-308 Håkansborg
		1172	638-417-1-578 Håkansborg I
		203	638-417-1-926 Gammelbacka II

KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-gk26)
KOORDINATFÖRTECKNING

N:o	P	I
1	6695194.679	26479869.442
2	6695134.562	26479883.459
3	6695137.182	26479901.993
4	6695164.168	26479919.515
5	6695164.440	26479848.859
6	6695199.024	26479872.481
7	6695187.236	26479920.614
8	6695171.411	26479920.787
9	6695138.674	26479896.125
9	6695165.993	26479916.705
10	6695139.153	26479882.250
11	6695139.967	26479881.255
12	6695176.187	26479905.842
12	6695148.928	26479942.986
13	6695155.003	26479955.921
14	6695142.669	26479989.121
15	6695135.373	26479990.473
16	6695120.814	26480003.345
17	6695105.502	26479997.590
18	6695072.732	26479967.286
19	6695073.422	26479956.710
41	6695129.971	26479884.669
300	6695124.183	26479895.507
500	6695159.343	26479926.945
35	6695146.118	26479995.324
1011	6695110.869	26479825.446

Leikkauspiste/ Skärningspunkt
Runkopiste/ Stompunkt

Asemakaavaan n:o 442 sisältyvän sitovan tonttijaon tiedot		PORVOO BORGÅ	638
Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 442		Kaupunginosa Stadsdel	29
1:500		Kortteli Kvarter	2806
		Tontit Tomterna	1 - 2
		Karttalehti Kartblad	9579
Asemakaava Detaljplan	442	Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26
hyväksytty godkänd den		voimaantulo ikraftträdande	
Lask./ Råkn. HAS	Piirt./ Rit. Cek	Tark./ Gransk. TP	Tj-kartta T.ind-karta
			1554

