



Suomenkylä, Sammalsuontie

AK 554

Asemakaavaselostus

Ilmakuva vuodelta 2020 kantakartalla ja illustraatiokuva

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
SUOMENKYLÄ, SAMMALSUONTIE
15. KAUPUNGINOSA, KORTTELIN 5003 TONTIT 1-5 JA KATUALUE

Asemakaavan muutos koskee osaa Sammalsuontien katualueesta ja korttelin 1 tontteja 1-5 kaupunginosassa 15.

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2018
Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 24.5.2022 § 93
Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta 7.2.2023 § 14

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.....	12
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 oli nähtävillä huhtikuussa ja kaavaehdotus kesäkuussa 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 pohjavedenotto-
mon putket Sammalsuontien katualueelle vuosien 2022-25 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee yhden korttelin rakentamattomia 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 kiinteistöraajat. 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.

Ongelmakohtat

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.

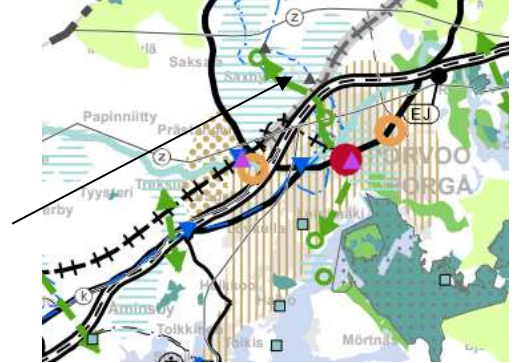
Ote rakennuskaavasta kantakartalla ja vuoden 2020 ilmakuvalla. Yksityinen kiinteistö on rajattu sinisellä viivalla.

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 tietoaineistoa.

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 katualueiden ja väljän omakotiasutuksen 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 pengerreretystä 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 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 kirje kaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta. 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) 6.4-22.4.2022. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Yhtään mielipidettä ei saatu.

Kommentit pyydettiin sähköpostitse OAS:in (Liite3) kohdissa virkamiestahojen osallisilta. Pelastusviranomaisella, Porvoon vedeltä ja terveydensuojelijaostolla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisyhteistyö

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

Ehdotusvaiheen kuuleminen

Yksityiselle maanomistajalle ja naapureille lähetettiin kirje kaavaehdotuksen nähtävillä olosta. Kuulutus oli kaupungin internetpalvelussa. Kaavaehdotus ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä 14 päivän ajan palvelupiste Kompassissa ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa 8.6-22.6.2022. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Yhtään muistutusta ei saatu.

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan, että kiinteistöllä 638-416-6-38 harjoitettava varikkotoiminta ei sovellu pohjavesialueelle eikä etenkään vedenottamon lähialueelle. Toiminta ei ole kaavan mukaista. Pohjavesialueella läpäisevän maaperän alueella ei tule säilyttää koneita tai ajoneuvoja, sillä niiden mahdolliset polttoaine- tai öljyvuodot voivat aiheuttaa pohjaveden laadulle merkittävän riskin. Varikon etäisyys Suomenkylän vedenottamosta on lyhyt. Pohjaveden viipymä varikkoalueen ja vedenottamon välillä on lyhyt, eivätkä mahdollisessa likaantumistapauksessa pohjaveteen päätyvät haitta-aineet ehdi pidentyä tai hajota.

Uudenmaan ELY-keskus totesi lausunnossaan asemakaavasta, että kaavalla pyritään turvaamaan pohjaveden riittävä muodostuminen Suomenkylän vedenottamon lähialueella. Pientaloasutuksen hulevesien aiheuttamat riskit pohjaveden laadulle voidaan katsoa vähäisiksi, joten hulevesien tehokas imeyttäminen kaava-alueella on perusteltua. Kohteen sijainti vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja vedenottamon lähialueella huomioiden tulee kaavamääräyksiin sisällyttää riittävät pohjaveden suojelua koskevat määräykset. Rakentamisen aikainen työmaavesien käsittely ja johtaminen on suunniteltava siten, että pienvesille ja vesistöille tai pohjavesien laadulle ei aiheudu haitallisia vaikutuksia. Onnettomuusriskit, erityisesti kemikaali- ja polttoainevahinkojen estäminen, on huomioitava työmaiden suunnittelussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on saada neljä toteutumatonta kaupungin omistamaa tonttia myyntikuntoon ja turvata pohjaveden muodostuminen. 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 katualueen hulevesiä.

AP-merkintä on säilytetty korttelialueella. Myös rakennustehokkuus säilyy ennallaan $e=0,15$. Tonttijakoa on muutettu niin, että ajoramppi yksityiselle tontille on liitetty tonttiin. Kolme 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 merkittävästi tonteille istutettavia alueita ja määräyksillä, jotka on kirjattu rakentamistapaohjeisiin.

Ote asemakaavamuutoksesta.

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 katuja 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 ojpainanteelle.

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.

Rakentamisen aikainen työmaavesien käsittely ja johtaminen on suunniteltava siten, että pienvesille ja vesistöille tai pohjavesien laadulle ei aiheudu haitallisia vaikutuksia. Onnettomuusriskit, erityisesti kemikaali- ja polttoainevahinkojen estäminen, on huomioitava työmaiden suunnittelussa.

Toteutuksen seuranta

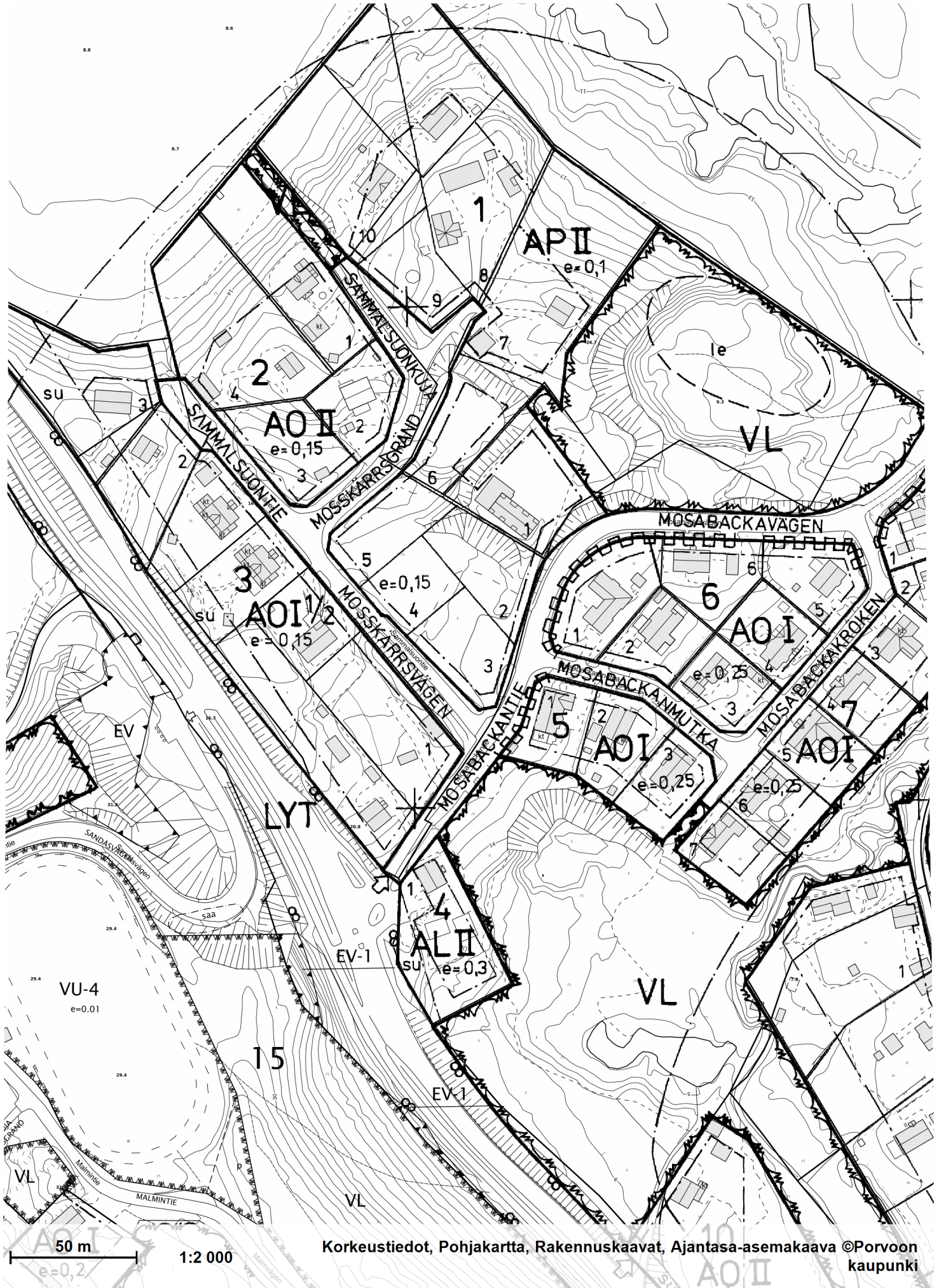
Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja. Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kiinteistöllä 638-416-6-38 nykyisin harjoitettu varikkotoiminta ei sovellu pohjavesialueelle eikä etenkin vedenottamon lähialueelle.

Porvoo 7.2.2023

Anne Rihntniemi-Rauh
kaavoittaja

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö





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 Mosa-backantien 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

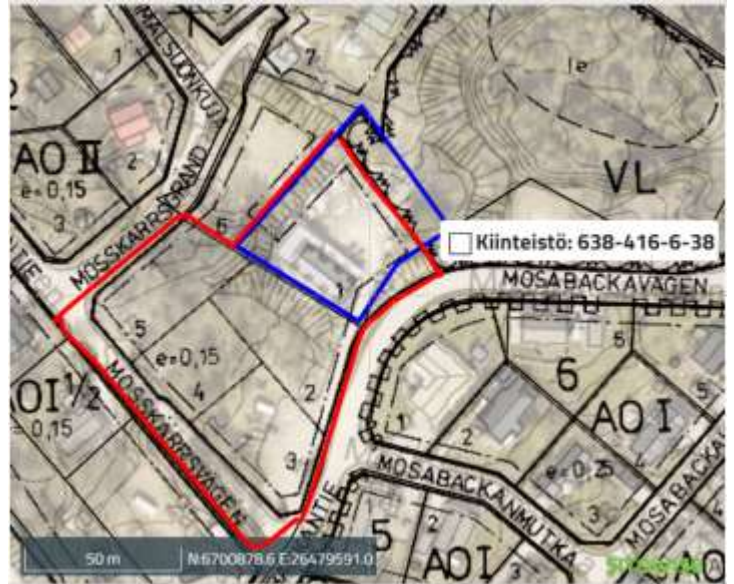
4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

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 ilmakuvalla. 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 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, ja noin 500 m² on kaavan mukaan viheraluetta (VL). Kaupunki omistaa kaavan mukaisesta tontista no 1 Mosabackantien varrella sijaitsevan kaistan, joka on kooltaan noin 200 m². 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-m².

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). 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). 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: Terveysturvajärjestö, 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.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa 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

Suunnitteluavustaja Christina Eklund, puh. 019-520 2720, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys Porvoossa 15.3.2022

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren

PORVOO

Suomenkylä, Sammalsuontie

KAUPUNGINOSA 15, KORTTELIN 5003 tontit 1-5 JA KATUALUETTA

ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista no 1 ja osaa Sammalsuontien katualueesta kaupunginosassa 15.

1. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 6.4-22.4.2022.

Alla on yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineista.

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET TARKISTETUN ASEMAKAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖÖN
1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus -	Vastine:- Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:-
2. Pelastusviranomainen Ei huomautettavaa	Vastine:- Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: -
3. Terveystieteiden tutkimuskeskus Kiinteistöjen hulevesien johtamiseen on kiinnitetty asemakaavaluonnoksessa erityistä huomiota sekä pohjavesien suojelemiseksi, että sen muodostumisen kannalta. Ei huomautettavaa.	Vastine: - Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: -
4. Telia -	Vastine: - Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: -
5. Porvoon vesi Sammalsuontien kaavaluonnoksessa on huomioitu Porvoon veden tarpeet ja luonnos on ok.	Vastine:- Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:-
6. Ympäristönsuojelu -	Vastine: - Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:-

2. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.6-22.6.2022.

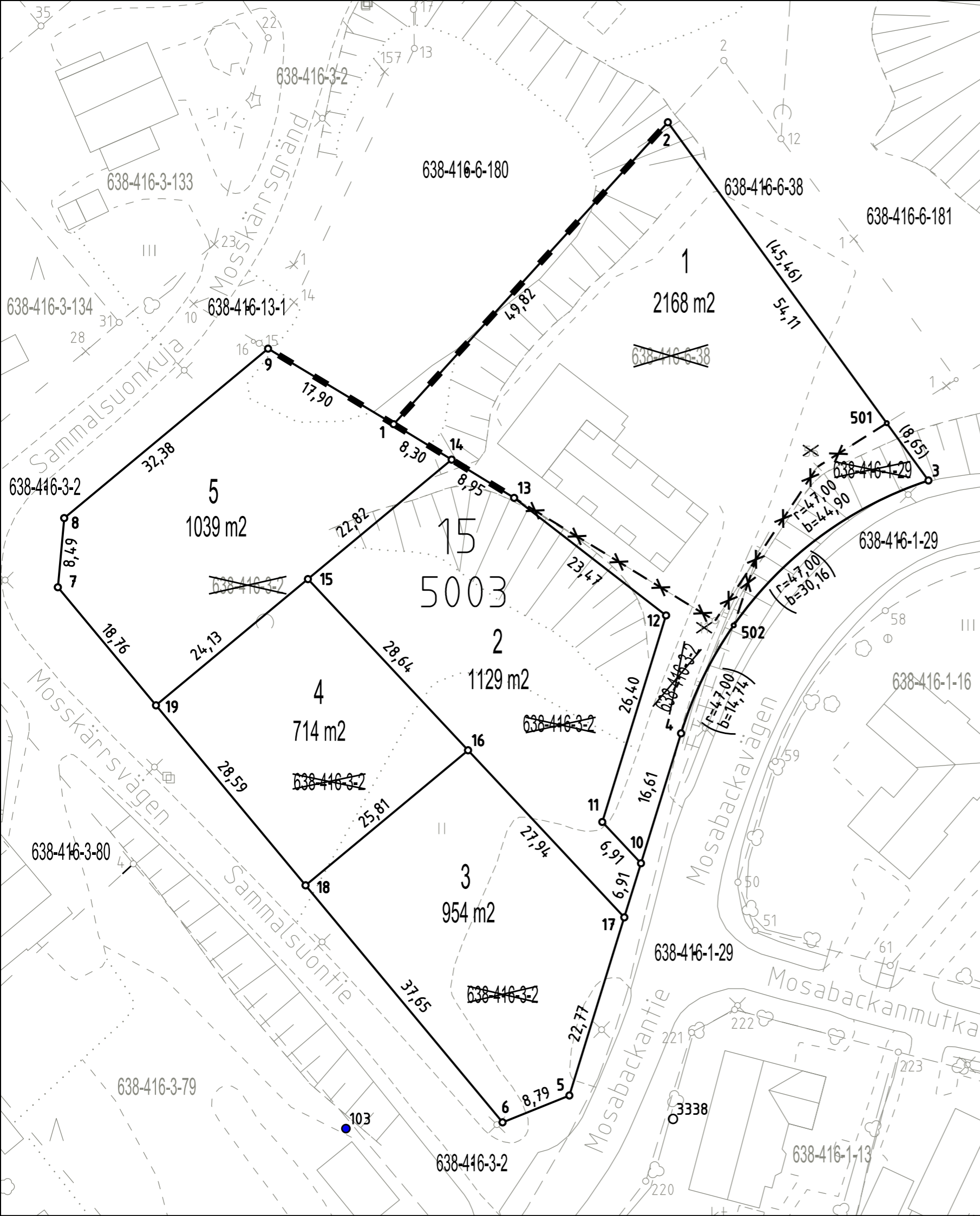
Alla on yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista sekä kaupungin vastineista.

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRA 27 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MUISTUTUKSEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
Pelastusviranomainen Ei huomautettavaa.	Vastine:- Lausunnon vaikutus kaavaan:-
Terveystieteiden tutkimuskeskus Ei huomautettavaa.	Vastine:- Lausunnon vaikutus kaavaan:-
Porvoon vesi Ei huomautettavaa asemakaavamuutoksesta. Kiinteistön 638-416-6-38 omistajan kanssa tulee sopia tonttivesijohdon siirrosta, mikäli	Vastine:- Lausunnon vaikutus kaavaan: -

<p>vanha johto sijaitsee kaupungin kiinteistön alueella.</p>	<p>Kaupunkimittaukseen on annettu tiedoksi, että tonttivesijohdon mahdollisesta siirrosta tulee sopia samalla, kun sovitaan maanvaihoista ja uudesta tonttijaosta.</p>
<p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p> <p>Kaavalla pyritään turvaamaan pohjaveden riittävä muodostuminen Suomenkytän vedenottamon lähialueella. Pientaloasutuksen hulevesien aiheuttamat riskit pohjaveden laadulle voidaan katsoa vähäisiksi, joten hulevesien tehokas imeyttäminen kaava-alueella on perusteltua. Kohteen sijainti vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella ja vedenottamon lähialueella huomioiden tulee kaavamääräyksiin sisällyttää riittävät pohjaveden suojelua koskevat määräykset. Rakentamisen aikainen työmaavesien käsittely ja johtaminen on suunniteltava siten, että pienvesille ja vesistöille tai pohjavesien laadulle ei aiheudu haitallisia vaikutuksia. Onnettomuusriskit, erityisesti kemikaali- ja polttoainevahinkojen estäminen, on huomioitava työmaiden suunnittelussa. Kiinteistöllä 638-416-6-38 nykyisin harjoitettu varikkotoiminta ei sovellu pohjavesialueelle eikä etenkään vedenottamon lähialueelle.</p>	<p>Vastine: Kaavamääräyksiin ja rakennustapaohjeisiin sisältyy riittävät pohjaveden suojelua koskevat määräykset.</p> <p>Lausunnon vaikutus kaavaan: Kaavaselostukseen on lisätty toteutuksen ohjaamista koskevaan kohtaan, että rakentamisen aikainen työmaavesien käsittely ja johtaminen on suunniteltava siten, että pienvesille ja vesistöille tai pohjavesien laadulle ei aiheudu haitallisia vaikutuksia. Onnettomuusriskit, erityisesti kemikaali- ja polttoainevahinkojen estäminen, on huomioitava työmaiden suunnittelussa.</p> <p>Kaavaselostukseen on lisätty toteutuksen seuranta koskevaan kohtaan, että Kiinteistöllä 638-416-6-38 nykyisin harjoitettu varikkotoiminta ei sovellu pohjavesialueelle eikä etenkään vedenottamon lähialueelle.</p>



Kuvat SOVA 3D mallista etelästä ja lännestä. / Bilder från SOVA 3D modell söderut och västerut.



TONTTIEN MUODOSTUMINEN / TOMTERNAS BILDNING

TONTTI TOMT	P-ALA m ² AREAL m ²	OSAT m ² DELAR m ²	KIINTEISTÖSTÄ AV FASTIGHETEN
638-15-5003-1	2168	150 230 1788	638-416-1-29 Läståker 638-416-3-2 Töyrylä 638-416-6-38 Hiekkaharju
638-15-5003-2	1129	1129	638-416-3-2 Töyrylä
638-15-5003-3	954	954	638-416-3-2 Töyrylä
638-15-5003-4	714	714	638-416-3-2 Töyrylä
638-15-5003-5	1039	1039	638-416-3-2 Töyrylä

KOORDINAATTILUETTELO (ETRS-gk26)
KOORDINATFÖRTECKNING

N:o	P	I	
1	6700863.792	26479532.325	
2	6700900.677	26479565.819	
3	6700856.918	26479597.652	
4	6700826.026	26479567.434	
5	6700781.791	26479553.787	
6	6700778.505	26479545.631	
7	6700843.876	26479491.303	
8	6700852.326	26479492.082	
9	6700873.020	26479516.983	
10	6700810.154	26479562.537	
11	6700815.202	26479557.816	
11	6700839.786	26479571.592	
12	6700840.433	26479565.600	
13	6700854.795	26479547.042	
14	6700859.463	26479539.407	
15	6700844.875	26479521.853	
16	6700823.958	26479541.413	
17	6700803.548	26479560.499	
18	6700807.463	26479521.565	
19	6700829.449	26479503.293	
56	6700858.595	26479584.123	
501	6700863.912	26479592.564	Leikkauspiste/ Skärningspunkt
502	6700839.224	26479573.868	Leikkauspiste/ Skärningspunkt
103	6700777.746	26479526.495	Runkopiste/ Stompunkt
3338	6700778.926	26479566.451	Runkopiste/ Stompunkt

Asemakaavaan n:o 554 sisältyvän sitovan tonttijaon tiedot

Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 554

1:500

Asemakaava Detaljplan	554		PORVOO BORGÅ	638	
hyväksytty godkänd den	xx.xx.xxxx	voimaantulo ikraftträdande	Kaupunginosa Stadsdel	15	
Lask./ Räkn.	HAS	Piirt./ Rit.	Cek	Tark./ Gransk.	HS
			Kortteli Kvarter	5003	
			Tonit Tomterna	1-5	
			Karttalehti Kartblad	9979	
			Koordinaatti- järjestelmä	ETRS-GK26	
			Koordinatsystem		
			Tj-kartta T.ind-karta	1579	