



Vanha Veckjärventie

453

Asemakaavaselostus LUONNOSVAIHE

KAUPUNGINOSA 10, KORTTELIT x-x , KATU- JA VIRKISTYSALUEITA

Asemakaava

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4	Asemakaavan tavoitteet	13
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3	Aluevaraukset	16
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.5	Ympäristön häiriötekijät	18
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	18
5.7	Nimistö	18
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

Vanha Veckjärventie

10. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT x-x, KATU- JA VIRKISTYSALUEITA

Asemakaava

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2010

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2023 §

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.202x §,

Porvoon kaupunginvaltuusto xx.xx.202x §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue on noin 16 ha ja sijaitsee Porvoon keskustasta noin 3 km itään. Alueen läpi kulkee Vanha Veckjärventie. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kevätkummun työpaikka- ja teollisuusalueeseen. Itäpuolella on 2010-luvulla rakennettu Omenatarhan tiivis asuinpientaloalue. Eteläpuolella on jyrkkä kuusikkoa kasvava rinne sekä metsittyä peltoa, jotka ovat kaavoitusohjelmassa kaava-alueena Kevätlaaksonrinne AK 478.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia alueelle nykyistä asutusta tiivistävä, energiatehokas ja viihtyisä pientaloasutuksen asemakaava. Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta.

Suunnittelutyöhön sisältyy maankäyttösopimuksia noin kuudentoista yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa. Maanomistajat saavat kaavasta merkittävää hyötyä ja ovat velvollisia osallistumaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitys 1. Skaftkärrin kaavarunko

Selvitys 2. Luontoinventointi (yleiskaavan selvitys)

Selvitys 3. Rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys
Selvitys 4. Murskaamon sijainti ja meluselvitys
Selvitys 5. Hulevesitarkastelu
Selvitys 6. Pehmo-gis kyselyn analyysi, Mapita
Selvitys 7. Selvitys olemassa olevista rakennuksista
Selvitys 8. Maisemaselvitys
Selvitys 9. Arkeologinen inventointi (yleiskaavan selvitys)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2010. Vanhan Veckjärventien asemakaava on yksi kuudesta asemakaavasta, jotka yhdessä muodostavat Skaftkärr-hankkeen suunnittelualueen. Hanke oli energiatehokkaan rakentamisen kokeiluhanke. Sen käynnistivät vuonna 2008 Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra, Porvoon kaupunki, Posintra Oy ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab (Selvitys 1, Skaftkärrin kaavarunko). Asemakaavatyön aloitusvaiheessa asetettiin kaavatöille tavoitteet Skaftkärr-hankkeen tulosten ja Kevätkummun asukaskyselyn pohjalta. Luonnosvaiheessa suunnittelualueella oli tarkasteltu kokonaisuutena, joka käsittää koko Kevätklaakson alueen Tarmolasta Toukovuoreen saakka. Kaavaluonnos on nähtävillä touko-kesäkuussa 2013.

Vanhan Veckjärventien kaava-alueen valmisteluvaiheessa selvitettiin asukaskyselyillä vuosina 2010, 2017 ja 2022 asuttujen pihapiirien kehittämisen mahdollisuuksia ja lisärakentamisen tarvetta. Vuonna 2023 helmikuussa selvitettiin kyselyllä maanomistajien mieltä ajoyhteyksien järjestämisestä. Kaavaluonnos on nähtävillä keväällä 2023 ja tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville syksyllä 2023. Kaavan hyväksymiskäsittelyn aikana laaditaan maankäyttö- ja rasitesopimukset.

2.2 Asemakaava

Vanhan Veckjärventie alueella on osoitettu noin 22 000 k-m² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen. Alueen rakentamisen tehokkuus on luonnosvaiheessa tasapuolisesti kaikilla yksityisillä kiinteistöillä $e = 0,25$ rakentamiseen osoitetuilla alueilla. Kaava-alueelle on luonnosvaiheessa osoitettu 95 pientalotonttia. Pienimmille pientalotontteille voi rakentaa noin 50 k-m² minitalon ja suurimmille saa rakentaa omakoti- ja paritaloja ja talousrakennuksia noin 400 k-m². Varsinkin olemassa oleviin asuttuihin pihapiireihin on rakennuspaikkoja merkitty laajana alueena, jolla on mahdollista rakentaa useampi omakotitalo ja erilaisia talousrakennuksia. Palvelu- tai senioriasumiselle on osoitettu yksi A-tontti, jolla on rakennusoikeutta noin 1500 k-m², $e = 0,25$. Laskennallisesti alueelle voisi tulla noin 150-300 uutta asuntoa ja 250-400 asukasta.

Vanhan Veckjärventien liikenne liittyy kaupungin liikenneverkkoon etelässä Skaftkärrintien kautta Itätuulentielle ja pohjoisessa Omenatarhantien kautta Veckjärventielle. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan päin kulkee Itätuulentien, Merituulentien ja Veckjärventien varren kevyenliikenteen väylien kautta.

Yleiskaavan mukainen jatkuva viheralueyhteys on osoitettu Tarmolan/Kevätkummun työpaikka-alueen ja asutuksen väliin. Viheralue on noin 60 metriä leveä ja 700 m pitkä kaista kallioista mäntymetsää. Siinä sijaitsee vakiintuneita polkuja, jotka on merkitty asemakaavan ohjeellisina puistokäytävinä. Pääkäytävä tulee liittymään etelässä Kevätklaakson ja Kevätkummun olemassa olevaan puistokäytävien verkkoon sekä Humlan reiteille.

Selännemetsän poikki kulkevat puistokäytävät yhtyvät katupäätteiden kautta Itätuulentien ja Merituulentien pyöräteille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen vuosien 2026-27 aikana ja rakentaa se valmiiksi parin vuoden kuluessa. Kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen yhteistyössä Porvoon veden ja Porvoon Energia Oy:n kanssa. Kaupungille korvauksina siirtyvät pientalotontit tulevat myyntiin todennäköisesti vuosien 2027 tai 2028 aikana. Kaupunkikehitys edellyttää tontinmyyntiehdoissa energiatehokasta rakentamista Kevätlaakson rakennustapaohjeiden mukaisesti. Rakennusvalvonta ohjaa yksityisiä rakentajia energiatehokkuuden rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Kaupungin omistamilla alueilla omakotirakentaminen toteutuu luultavasti muutamien vuosien kuluessa ja yksityisillä mailla vähitellen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



Kopterikuva etelästä päin. Vasemmalla näkyy Tarmolan/Kevätkummun työpaikka-alue ja oikealla Omenatarhan omakotitaloalue. Suunnittelualue on niiden välissä.

Suunnittelualue on mäkistä maastoa ja kooltaan noin xx ha. Alueen länsireuna on kalliosta havumetsää, joka on osa kauas jatkuvaa viheralueiden ekologista käytävää. Alueen kaakkoiskulmassa on korkea kallioinen ja havumetsää kasvava mäki. Sen laella on useita mukulakivistä koottua kiviröykkiötä, joiden alkuperää ei tunneta. Ne eivät ole kiinteitä muinaismuistoja.

Vanha Veckjärventie kulkee alueen läpi. Sen varrelle palstoitettiin 1940-luvulla 12 noin hehtaarin kokoista asutustilaa. Siirtolaiset rakensivat kallioisille metsätonteille rintamiestaloja ja pieniä talousrakennuksia 1940-50 luvuilla. Pihapiireihin raivattiin pieniä puutarhoja ja kasvimaita. Niistä suuri osa on metsittynyt viime vuosikymmenien aikana. Täydennysrakentamista tehtiin 1980-90 -luvuilla kolmella tilalla.

Koettu ympäristö ja kehitysehdotuksia asukkailta

Kaavoituksen pohjaksi tehtiin ympäristön asukkaille pehmo-giskysely (Selvitys 6) vuonna 2013. Selvitykseen kuuluivat Kevätlaakso, Skaftkärrintien varsi ja eteläisin osa

Veckjärventien varren asutuksesta. Kyselyn perusteella voidaan Skaftkärrintien varren metsäisiä maisemia pitää sosiaalisesti jonkin verran merkittävänä. Alueelle ehdotettiin uutta rakentamista.

Kuva: Pehmo-giskyselyn vastauksia vuonna 2013. Vasemmalla kartalla ovat vaaleanpunaisilla pisteillä alueen helmiksi merkityt paikat. Oikealla kartalla ovat erilaiset kehitysehdotukset.



Kaava-alueen maanomistajille kohdistettuihin kyselyihin saatiin kaikilta viideltätoista kiinteistökokonaisuudelta vastaus. Vanhan Veckjärventien varrella arvostetaan väljää asumista metsäympäristössä, joka on lähellä keskustaa ja Kevätkummun palveluja. Alueen kehittämistä ja kaavoitusta koskevaan kysymykseen saatiin hyvin erilaisia vastauksia. Maanomistajista kaksi toivoi alueen säilyttämistä sellaisena kuin se nyt on. Yksi toivoi mahdollisuutta jakaa kiinteistö kahteen osaan ja vähän lisää rakennusoikeutta. Seitsemän kiinteistön omistajat toivoivat alueelle omakotitaloalueen rakentamista. Viiden kiinteistön omistajien vastauksessa ei otettu kantaa alueen kehittämiseen. Kahdessa vastauksessa esitettiin kallioisen alueen säilyttämistä metsänä ja yhdessä isojen mäntyjen säilyttämistä pihapiireissä.

Luonnonympäristö

Alue oli vuosisatojen ajan kaupungin omistamaa kulttuurivaikutteista metsää. Asutustilojen palstoituksen aikaan 1950-luvulla metsä oli harvaa ja aukkoista.



Metsissä ei ole säilynyt vanhoja ylispuita eikä piirteitä vuosikymmenien takaisesta omavaraistalouden liittyneestä moni-ikäisen ja monilajisen puuston kasvatuksesta. Alkuperäisestä metsäpuustosta on säilynyt muutamia komeita mäntyjä pihapuina. Metsän läpi kulkeneista vanhoista teistä on maastossa paikoin yhä näkyvissä tienpohjia.

Alkuperäisinä luonnonpiirteinä on säilynyt ainoastaan hioutuneet avokalliot, joita tulee esiin kumpareiden lakialueilla. Maisemallisesti näyttävin kallio on noin 10 m korkea. Se näkyy Vanhan Veckjärventien varresta ja kalliota kiertävältä pyörätieltä. Toinen avokallio on Kipinätien päässä lähellä. Molemmilla kallioilla on jälkiä kivien louhinnasta.

Kuva: Ilmakuva vuodelta 1950. Mustavalkoisesta ilmakuvaan läpi näkyy heikosti vuoden 2020 peruskarttaa, jossa on merkitty punaisella nykyisiä katuja, mustalla asuinrakennuksia ja violetilla työpaikkarakennuksia.



Tarmolan harjumoreenialueen veden vaivaama laaja metsäalue ojitettiin 1960-70 -luvuilla. Kun Tarmolan/Kevätkummun työpaikka-alue rakennettiin 1980-luvulla, se rajattiin suoraviivaisesti välittämättä maaston muodoista tai kallioista. Tarmolan itäosan hulevedet on johdettu sadevesiviemäriin ojaan. Se laskee Kevätlaakson viheralueen kautta mereen Ruskiksen luonnonsuojelualueelle.



Kallioinen selännemetsä työpaikka-alueen ja Vanhan Veckjärventien varren asutuksen välissä on noin 60 m leveä. Metsäalueelta ei ole löytynyt erityisiä luontoarvoja. Puusto on pääasiassa varsin tiheää nuorta männikköä. Alikasvoksena on kuusia, koivuja, pihlajia ja pajuja. Metsän pohjalla kasvaa laajoilla alueilla monilajinen varvikko. Paikoin puusto on niin tiheä, että varvikko ei menesty. Puusto on levinnyt myös ohutmoreenisille kallioalueille, joten lajistoltaan arvokaiden kalliokeitojen pinta-ala on kutistunut vähiin. Eteläosassa kasvaa rinteillä kuusikkoa. Yksityinen metsäpalsta on hiljattain hakattu niin, että siemenpuiksi on jätetty mäntyjä.



Skaftkärrintien lähellä on muutamia maakuoppia, joiden historiaa ei tunneta. Ne saattavat olla toisen maailmansodan aikaisia pommikuoppia. Yhdessä kuopassa on jätetäyttöä. Kahdessa kuopassa on kaksi ajoittain kuivuvaa lähdeä. Niiden lähellä on asutustilan kaivo. Voimakkaan varjostuksen vuoksi kasvillisuus on kuoppien reunoilla hyvin niukkaa.

Kuvat: Moreenimaalla kasvaa männikköä, jossa on alikasvoskuusikkoa ja lehtipuuvesakkoa. Rinteiden kuusikot ovat paikoin tiheitä ja pimeitä. Aukkohakkuun reunametsässä on lähteellinen painanne. Ajoittain kuivuva lähde sijaitsee tiheässä nuoressa kuusikossa.

Kuva: Kallioalueella kasvaa paikoin hyvinkin tiheä nuori männikkö ja lehtipuustoa. Kallioilla on jäkäläpeitteisiä alueita ja pieniä ketolaikkuja sekä vakiintuneita polkuja.





Rakennettu ympäristö

Vanha Veckjärventien on paikallistie, joka näkyy osittain jo 1700-luvun kartoilla. Se johti Veckjärven rannan kyliin ja Do-margårdin kartanolle. Tie tuli silloin vanhan kaupungin etelä-osasta suurempaa reittiä metsän läpi ja kiersi eteläisen kallion suunnilleen samassa kohdassa kuin nykyisin. Tie siirrettiin pohjoisemmaksi ja tasaisempaan kohtaan laaksopainanteisiin 1800-luvulla. Se liittyi kaupungin katuverkkoon nykyisen Man-nerheiminkadun päässä.

Vuoden 1944 rauhan jälkeen tien varteen palstoitettiin noin hehtaarin kokoisia pieniä tiloja. Aasukkaat evakuoitiin Porkka-lasta ja Karjalasta. Kiinteistöjä muodostettiin 12. Niistä 3 on jaettu kahteen osaan. Yksi on jaettu hiljattain viiteen osaan.

Kuva Peruskartta vuodelta 1962.

Kuvia alueen pihapiireistä ja rakennuksista vuonna 2022.



Vanhan Veckjärventien ja Skaftkärrintien tiemaisemissa voi tulkita yhä asutusvaiheeseen liittyneitä piirteitä. Jälleenraken-nuskauden asuinrakennuksia on jäljellä 11. Niistä yksi on säi-lynyt varsin alkuperäisessä asussa ja seitsemää on muutettu selvästi. Kolme asuinrakennusta on muutettu niin paljon, että niistä ei enää tunnista alkuperäistä rakennusta. Kolme vanhaa saunaa on säilynyt varsin alkuperäisessä asussa, ja kaksi on yhä käytössä saunana. Muutettujen rakennusten suojeluun ei ole syytä eikä edellytyksiä. Niiden säilyttäminen kaupunkiku-vassa olisi suotavaa, jotta olisi jatkossa viitteitä alueen syn-tyyn siirtolaisasutuksena. Luonnosvaiheessa kahdeksan par-haiten säilynyttä rintamamiestaloa merkittiin **suosituksena säi-lytettäväksi kaupunkikuvallisista syistä.**



Useissa pihapiireissä on muutamia kotitarvetuotantoon liitty-neitä hedelmäpuita ja marjapensaita. Joitakin pieniä kasvi-maita viljellään yhä ja joitakin hoidetaan avoimina pihanurmi-koina. Pienten viljelysten reunoilla on kivikasoja ja reunoja, jotka on koottu viljelmiltä poistetuista kivistä. Paahteiset paikat ovat pihapuustojen kasvun vuoksi vähentyneet huomattavasti, niin että vain muutamissa pihoissa on säilynyt pieniä monila-jisten pihaketojen laikkuja. Muutamilla pihoilla on alkuperäisen metsän puustosta säilytetty yksittäisiä mäntyjä, jotka nyt ovat komeita pihapuita.



Kallioalueilla on kahdelta avokalliolta louhittu kiviä. Louhosten käytön ajankohtaa ei tunneta. Eteläisellä kalliolla on useiden neliömetrien alueelle kerätty isoja mukulakiviä laakeiksi rykel-miksi. Arkeologisessa selvityksessä on todettu, että kivilato-mukset eivät ole muinaismuistoja eivätkä kulttuuriperintökoh-teita. Ne saattavat liittyä viereisen kiinteistön pihapiirin viljely-maan raivaukseen.





Maanomistus

Porvoon kaupunki omistaa alueesta noin kolmasosan. Kaupungin kiinteistöjä ovat 638-486-1-8 ja Veckjärventien alue. Yksityisiä kiinteistöjä ovat 638-486-6-41, 638-486-6-42, 638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50, 638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73, 638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113 ja 638-486-6-116. Joillakin kiinteistöillä on useita omistajia ja joillakin maanomistajilla on useita kiinteistöjä. Yksityisistä maista muodostuu 15 kokonaisuutta, joista 14 on asuttuja.

Vanha Veckjärventie on kaupungin omistama tie. Porvoon alueverkko Oy:llä on alueen läpi kapea rasitealue paikallista voimansiirtolinjaa varten. Joillakin kiinteistöillä on keskinäisiä rasitteita ajoyhteyksistä, vesijohdoista ja kaivoista.

Kuva: Ilmakuvalla näkyy kiinteistörajat. Kaupungin omistamat alueet on korostettu harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava

Vanhan Veckjärventien kaava-alue on Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) merkitty asuinpientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Metsäkaista ja eteläinen metsäinen mäki ovat merkitty virkistysalueiksi (VL). Tarmolan työpaikka-alueen reunaa seuraava pitkä viheryhteys jatkuu Kevätkummun ja Kevätlaakson viheralueille. Vanhan Veckjärventien varteen on merkitty pyörätie. Se liittyy Tarmolan ja Kevätkummun pääkatujen kautta keskustaan johtaviin pyöräteihin.



Yleiskaavaan on merkitty suunnittelualueen itäpuolelle noin puolen kilometren etäisyydelle uusi yhdystie, ns. Saaristotie. Se johtaisi pohjoisessa Moottoritien ja Loviisantien liittymään ja etelässä Tarkkisiin tai Epoontielle. Sen toteutuminen on epävarmaa. Uutta osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan.

Kuva: Ote yleiskaavasta. Sininen suorakaide osoittaa Vanhan Veckjärventien kaava-alueen sijaintia.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto.



Liikenne

Vanhan Veckjärventien liikenne liittyy etelässä Skaftkärrintien kautta Itätuulentielle ja pohjoisessa Veckjärventien kautta kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan päin kulkee Itätuulentien, Merituulentien ja Veckjärventien varren kevyenliikenteen väylien kautta.

Viherympäristössä kulkeva puistokäytävä voidaan sijoittaa Tarmolaa reunustavalle viheralueelle, joka liittyy Kevätkummun ja Kevätlaakson viheralueisiin. Poikittainen yhteys Tarmolan katuverkkoon on mahdollista liittää Kipinätien päähän. Toinen yhteyskohta on Kevätkummun kokoojakadun, Merituulentien päässä.

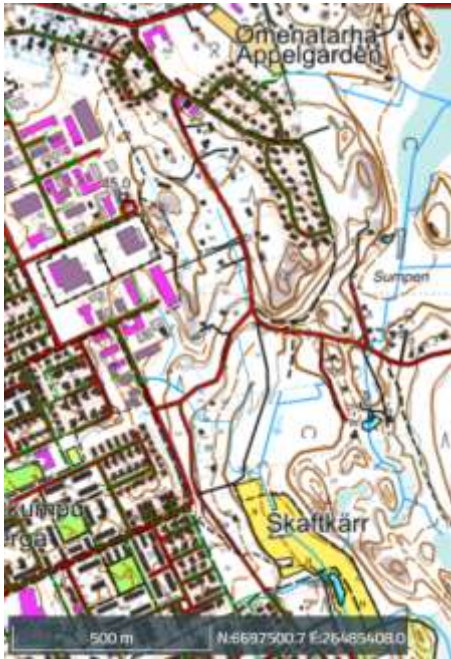
Kuva: Ote yleiskaavasta. Vihreät nuolet ja katkoviiva osoittavat puistokäytävien ja yhteyksien tarpeita Vanhan Veckjärventien ympäristössä.



Maaperä

Alue sijaitsee Tarmolan harjumoreenialueen ja järviylängön kalliomoreeniselänteiden vaihtumiskohdalla. Kumpareilla on avokallioita ja ohuita moreenimaita. Kalliokumpujen ja harjumoreenialueen reunoilla esiintyy kapeita hiekka- ja hieta- vyöhykkeitä. Vanhan Veckjärventien lähellä on painanteessa pieni savikko, jonka savikerroksen paksuutta ei tunneta. Alueella ei ole maaperässä todettu potentiaalisesti hapanta sulfaattisavea. GTK:n kartan mukaan ei ole todennäköistä, että alueella olisi happamia sulfaattimaita.

Kuva: Maaperäkartalla näkyvät savimaat sinisellä, hiekkamaa vihreällä, moreenimaa kellertävällä ja kalliomaa punaisella.



Valuma-alue ja ojaverkko

Alue sijaitsee vedenjakajalla. Pohjoisessa vedet virtaavat Omenatarhan hulevesiverkon kautta Veckjärveen ja edelleen Ilolanjokeen. Etelässä vesi virtaa Kevätlaakson viheralueiden valtaojaan ja edelleen mereen Ruskiksen luonnonsuojelualueelle. Molemmat pienvedet ovat ekologisesti herkkiä.

Kevätlaakson keskeisen valtaojan virtaamaa ei voi oleellisesti lisätä, jotta ei aiheuteta sadevesitulvia Kevätlaakson alavimmilla tonteilla. Hulevesien viivytykset, imeytyminen ja ohjaaminen kasvillisuuden käyttöön on tärkeää, sillä se mahdollistaa kasvillisuuden menestymisen ohuilla moreenimailla. Kaavaan on syytä merkitä rasitteena vanhat vakiintuneet ojat ja kirjata määräyksiä huleveden imeytyksestä ja viivytyksestä.

Kuva: Alueen ojaverkko peruskartalla.

Tekninen huolto

Vanhan Veckjärventien vieressä on vesijohto, johon kaikki kiinteistöt ovat liittyneet. Tonttijohdot ovat noin 10-20 vuotta vanhoja ja osalle on perustettu rasite. Kaikkia olemassa olevia yksityisiä vesijohtoja ei voida ottaa huomioon kaavoituksessa. Osa johdoista on todennäköisesti korvattava uusilla, kun kiinteistöjä jaetaan ja alueen kunnallistekniikka rakennetaan. Monilla kiinteistöillä on yhä käytössä vanha kaivo, jonka vettä voidaan edelleen käyttää mm. puutarhojen kasteluun. Alueelle ei ole rakennettu viemäriä. Yksi kiinteistö on liitetty Omenatarhan jätevesiviemäriin.

Alueella ei ole Porvoon veden hulevesiverkostoa. Hulevesien kuivatus tulee yksityisillä kiinteistöillä jatkossakin perustumaan pääasiassa imeytykseen ja jossain määrin olemassa oleviin vakiintuneisiin painanteisiin ja mataliin ojiin. Ohuilla moreenimailla on hyvät mahdollisuudet imeyttää hulevesi kiinteistöillä ja ohjata sadevesi kasvillisuuden käyttöön. Katujen rakentamisen yhteydessä tutkitaan katualueiden hulevesien imeyttämistä ja johtamista katualueiden avo-ojissa.

Porvoon Energian sähköjohto on Vanhan Veckjärventien varressa. Kaukolämpöjohto on kevätkummussa Itätuulentien varressa, noin 600 metrin päässä.



Palvelut

Kevätkummussa ja Tarmolassa on hyvin saavutettavissa erilaisia kaupallisia palveluita. Julkisia lähipalveluita on noin kilometrin päässä Kevätkummussa ja noin kolmen kilometrin etäisyydessä kaupungin keskustassa. Kevätkummussa on päiväkotia, koulu, kirjasto ja ostoskeskus, leikkipuistoja ja liikunta- paikkoja. Omenatarhassa on päiväkotia. Kaava-alueella on yksityisillä kiinteistöillä työtiloja ja yritystoimintaa. Vanhan Veckjärventien asuinalueen tiivistyminen tukee lähipalvelujen säilymistä Kevätkummussa.

Kuva. Julkiset palvelupisteet peruskartalla.

Pientalorakentamisen trendit

Vuonna 2022 selvitettiin Tuulikummun kaavatyön yhteydessä pientalorakentamisen trendejä. Tarkoituksena oli vastata tonttituotannossa lähitulevaisuuden tonttitarpeisiin. Vaikuttisilta, että omakotitalotonttien lisäksi on tarvetta ammattimaisesti toteutetuille yhtiömuotoisille erillispientaloille. Selvityksen mukaan on esimerkiksi Lapinjärvellä suunniteltu vanhan pihapiirin ympärille kauniisti sovitettu pienten uudisrakennusten kokonaisuus. Pääkaupunkiseudulla on toteutettu muutamia tiiviitä erillispientalokortteleita, joilla on keskitetty pysäköinti sekä yhteisiä piha-alueita ja yhteistiloja. Porvoossa on viime vuosina toteutunut vain suhteellisen pieniä yhtiömuotoisia pientalokohteita. Niissä on rakennusoikeutta ollut vähän alle 1000 k-m² ja tontin koko 3000-4000 m².

Aloitusvaiheen kyselyt maanomistajille

Maanomistajilta kysyttiin toivomuksia alueen kehittämisestä ja rakentamisesta vuosina 2010, 2017 ja 2022. Vastauksia saatiin viideltätoista kiinteistöltä. Muutamilta kiinteistöltä saatiin usean omistajan vastaus. Tärkeimpänä pidettiin kunnallistekniikan saamista alueelle. Toivomuksissa alueen kehityksen suhteen oli suuri hajonta. Seitsemällä kiinteistöllä toivottiin paljon tiivistävää rakentamista ja mahdollisuuksia jakaa oma kiinteistö moneen osaan. Yksi maanomistaja toivoi mahdollisuutta jakaa iso kiinteistö pariksi tontiksi ja kaksi maanomistajaa toivoi, että alue ei muutu. Yhdellä kiinteistöllä toivottiin mahdollisuutta rakentaa noin 20 asunnon rakennus senioriasumiseen. Viisi ei ottanut kantaa rakentamisen määrään.

Maisema

Aluetta ei luokiteltu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi eikä sieltä löytynyt kiinteitä muinaismuistoja eikä erityisiä luontoarvoja osayleiskaavan selvityksissä vuosina 2020-22.



Kuva. Kopterikuva vuodelta 2016.

Vanhan Veckjärventien maasto on vaihteleva, mutta maisemakuva on metsäinen. Asuinkiinteistöt ovat laajoja. Kahdeksan rintamamiestaloa on säilynyt vähän muutettuina ja kuusi asuinrakennusta edustaa 1980- ja 1990-lukujen rakentamista. Ne kertovat asutuksen historiasta. Alueelle sopii monenlainen uusi rakentaminen. Vanhojen pihapiirien yhteyteen sopii täydennysrakentaminen, joka on samaa mittakaavaa kuin vanhat rakennukset.

Pihapiireissä on säilytetty vanhoja ylispuumäntyjä ja pihapiirien reunoille on annettu kasvaa tiheitä nuoria metsiköitä. Kapean laaksopainanteen savimaa ja alarinteet ovat luontaisesti reheviä ja säilyvät tuoreina, jos sadevesi imeytetään tulevilla pihalla maastoon. Alueella on hyvät edellytykset kehittyä metsäpuutarhamaiseksi vehreäksi kaupunginosaksi, jossa männikkö on maisemallisesti leimaa antava.

Tarmolan ja Vanhan Veckjärventien asutuksen välinen metsävyöhyke on yleiskaavassa osa pitkälle jatkuvaa viheralueiden sarjaa. Mäntymetsä muodostaa maisemallisesti tärkeän taustan Tarmolan alueelle ja väliverhon asutuksen ja työpaikka-alueen väliin. Se on riittävän leveä virkistysalueeksi niin, että siinä on selvä metsän tuntu ja tuoksu. Säännöllisillä harvennuksilla saadaan nuoresta männiköstä kasvatettua pitkäikäistä ja komeaa erikikäistä männikköä. Alueella risteilee selvästi kulunut polkujen verkko, jossa on kaksi pitkästä linjaa ja useita poikittaisia polkuja, jotka johtavat Tarmolan katujen päätteisiin. Niitä

voidaan kehittää puistokäytäviksi, jotka palvelevat laajan alueen yhteyksinä. Puistokäytävät ohjaavat kulkua ja siten suojaavat metsän pohjaa kulumiselta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2023 työohjelmaan. Yksityisillä maanomistajilla on tarve saada alueelle kunnallistekniikka ja mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaupungin strategian mukaisesti alueen kaavoituksella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2010. Se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien, mutta se ei ole ollut kiireellinen kohde. Kaavatyötä aloitettiin kyselyillä vuosina 2010 ja 2017. Kaavatyö käynnistyi uudelleen asukaskirjeellä kesäkuussa 1922.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat alueella olevien kiinteistöjen maanomistajat sekä naapurikiinteistöjen omistajat. Muut osalliset ovat viranomaistahoja ja Porvoossa toimivia yrityksiä. Ne on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletulo

Suunnittelu tuli vireille vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yksityisen maanomistajan toiveet alueen kehittämisestä selvitettiin kaavatyön alussa kyselyllä. Yhteistä maanomistajien tapaamista ei voitu koronapandemia rajoitusten vuoksi järjestää vuonna 2022. Rakentamistehokkuuden tavoitteeksi asetettiin korttelialueille $e=0,25$. Kysely alueen ajoyhteyksien järjestämisestä suunnattiin maanomistajille helmikuussa 2023.

Kaavaluonnos on nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 17.5-29.6.2023 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/kaavoitus/ AK 453 Vanha Veckjärventie. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Porvoon vedeltä, Porvoon Energialta sekä Porvoon terveydensuojelulta.

Kaavaluonnoksesta keskustellaan tarvittaessa kunkin maanomistajan kanssa maastossa hänen kiinteistöllään. Kaikille maanomistajille yhteinen tapaaminen järjestetään kaupunkisuunnittelussa 23.5.2023.

Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Tavoitteena on tehdä Vanhan Veckjärventien täydennysrakentamisalueesta vähäpäästöinen, energia- ja ekotehokas asumisen alue, jolla on metsäkaupunkimainen ilme. Tavoitteena on paikallinen hulevesien käsittely, jotta monikerroksinen kasvillisuus voi menestyä alueella eikä Kevätlaakson valtaojan tulvariski kasva.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttö-sopimuksia.

Kaavoitettaessa ja maankäyttö sopimuksia solmiessa maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Se merkitsee, että tällä alueella on tavoitteellinen korttelialueen rakentamistehokkuus noin $e=0,25$, ja maanomistajat voivat vaikuttaa rakennusoikeuden määrään ja sijoittumiseen pihapiireissään. Lisäksi 500 k-m² ylimenevän rakennusoikeuden arvo on sama koko kaava-alueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavan mukaan alueelle on tavoitteena kaavoittaa asuinpientaloalue.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen asutustilojen rintamamiestaloja ja pienet vanhat talousrakennukset sekä mäntypuusto ovat alueen historian ja kaupunkikuvan vuoksi jossain määrin merkittäviä. Kaavalla pyritään tukemaan niiden säilymistä alueen identiteettitekijöinä.

Alueen maaperä on pääosin ohutta hyvin läpäisevää metsämaata ja paikoin kallioista mäntymetsää. Kaavatyössä asetettiin kaupunkikuvalliseksi tavoitteeksi, että kalloiset metsät säilytetään virkistysalueina ja asuinalueelle kehittyä metsäkaupunkimaista ilmettä.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien kannalta tärkein asia on saada alueelle kunnallistekniikka. Puolet kyselyihin vastanneista maanomistajista toivoi alueelle tehokasta tiivistämistä, kolmasosa ei ottanut kantaa rakentamiseen ja pari toivoi alueen säilyttämistä ennallaan. Maanomistajien kannalta tavoitteena kaavatyölle voidaan pitää mahdollisuuksia lisärakentamiseen sekä miljöön arvotekijöiden, kallioiden ja metsäisen ilmeen säilyttämistä. Lisäksi moni maanomistaja toivoi mahdollisuutta vaikuttaa omalle kiinteistölle tulevan rakentamisen määrään ja edetä täydennysrakentamisessa kukin omaan tahtiinsa. Yksi maanomistaja toivoi mahdollisuutta rakentaa rakennus senioriasumiseen noin 20 hengelle. Kaikki yksityiset maanomistajat pitivät aloitusvaiheessa tavoitteena, että maankäyttökorvauksena tutkitaan ensisijaisesti tonttimaan luovutusta kaupungille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ensimmäisessä luonnostelmassa verrattiin ajoyhteyksien järjestämistä tuleville tonteille. A vaihtoehdossa ajoyhteydet tonteille perustuivat noin 5 m leveisiin ajorasitteisiin ja tonttien kirvesvarsiin. Vaihtoehdossa B oli noin 10-12 m leveitä katuja ja kevyen liikenteen väyliä, joilla on tonteille ajo sallittu. Niitä pitkin pääsevät kaikki kulkemaan Vanhalta Veckjärventieltä kallioiselle viheralueelle. Maanomistajilta kysyttiin, kumpi vaihtoehto sopii heille paremmin. Kymmenellä kiinteistöllä pidettiin vaihtoehtoa B parempana ja kuudella parempana pidettiin A vaihtoehtoa. Kaavaluonnos valmisteltiin kiinteistöjen omistajien vastauksen pohjalta yhdistelmänä vaihtoehdoista.

Vaihtoehdossa A olivat tontit hieman suurempia ja maanomistajilla oli kunnallistekniikan toteuttamisessa pidemmät tonttijohdot. Vaihtoehdossa B oli enemmän katualueita ja tonttimaata vastaavasti vähemmän ja maanomistajilla oli lyhyemmät tonttijohdot. Porvoon kaupunki ja Porvoon vesi rakentavat kunnallistekniikan, joka tehdään katualueille ja kevyen liikenteen väylille. Kiinteistönomistajat rakentavat tai tilaavat itse tonttijohdot, joita tehdään tonttien alueille, rasitealueille ja kirvesvarsille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Vanhan Veckjärventien tiivistyvän asuinalueen liikenne liittyy etelässä Itätuulentien ja pohjoisessa Veckjärventien kautta kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys Kevätkummun ja keskustan palveluihin kulkee Itätuulentien ja Merituuletien varren kevyenliikenteen väylien kautta sekä puistoyhteyksiä pitkin. Kevyenliikenteen suurin yhteys Tarmolan palveluihin ja keskustaan johtaville viherkäytävälle rakennetaan metsävyöhykkeelle puistokäytävänä.

Vanhan Veckjärventien rakennetut alueet sijoittuvat lähelle vanhaa Veckjärventietä. Pääkadun varteen on osoitettu pienempiä tontteja kuin metsävyöhykkeen reunaan. Yhdelle kiinteistölle on osoitettu mahdollisuus rakentaa kaksikerroksinen senioriasumisen yksikkö.

Viheralue on sijoitettu olemassa olevalle metsävyöhykkeelle asuinalueen ja työpaikka-alueen väliin. Se on osa laajaa ja varsin yhtenäistä viheralueiden verkostoa. Asuinalueelle ei ole osoitettu leikkipuistoa, sillä omakotialueen asukasmäärä tulee olemaan varsin pieni ja yksityisillä pihilla on tilaa leikkiin. Metsävyöhykkeen keskeinen puistokäytävä tulee etelässä yhdistymään Kevätkummun ja Kevätlaakson olemassa oleviin puistokäytäviin.

Mitoitus

Korttelialueet

Kaava-alueen pinta-ala on 15 ha. Korttelialueiden pinta-ala on noin 73 400 m². Siitä on osoitettu asuinrakentamiselle noin 72 200 m² ja palvelurakentamiseen 1 200 m². Rakennusoikeutta alueella on asuinrakentamiseen AO 19 525 k-m², A 2 170 k-m² ja palvelurakentamiseen 300 k-m² eli yhteensä 21 995 k-m². A mahdollistaa mm senioriasumisen. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on 0,25.

Virkistysalueet

Alueelle on osoitettu virkistysalueiksi noin 37 700 m². Metsäinen viheralue on noin 60-80 m leveä. Alueelle on merkitty ohjeellisina puistokäytävät nykyisten pääpolkujen ja vanhojen metsäiden kohdalle.

Katualueet

Alueelle on osoitettu katualueita noin 11 400 m², josta Vanhan Veckjärventien katualue on noin 6 400 m². Asuntokatujen pituus on yhteensä noin 420 jm. Kevyenliikenteen reittien, joilla tontille ajo on sallittu, pituus on yhteensä noin 80 jm. Alueen liikenteen kokoavan Vanhan Veckjärventien katualue on noin 20 metriä leveä. Siihen mahtuu ajoväylän lisäksi maanalaiset johdot, avo-ojat ja pyörätie ja katu on mahdollista rakentaa niin, että alueen vesihuolto ja ajoyhteys säilyvät rakentamisen aikana. Muut katualueet ovat tasaisilla osuuksilla 10 m leveitä ja rinteessä 12 m leveitä.

Palvelut

Alue tukeutuu ympäristön palveluihin. Alueen rakentuminen tukee Kevätkummun julkisten palvelujen säilymistä. Alueelle sijoittuu mahdollisesti yksityinen senioriasumisen yksikkö. Kaava-alueella jo olevaa yritystoimintaa on mahdollista jatkaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut kehittää alueesta viihtyisä metsäkaupunkimainen pientaloalue, jossa vanhat rintamamiestaloit säilyvät alueen identiteettitekijöinä. Kaava tukee alueen rintamamiestalojen säilymistä, sillä niiden rakennusala ja rakennusoikeus on rajattu mahdollistamaan vain pieniä laajennuksia. Su-merkinnällä on 8 rakennusta suositeltu säilytettäväksi niin, että kunnostustöiden yhteydessä tuetaan alkuperäisten piirteiden säilyttämistä ja palauttamista. Kaavaan on merkitty rasitteina vanhat luontaiseen pintavaluntaan perustuvat painanteet ja ojat sekä kirjattu määräyksiä huleveden imeytyksestä ja viivytyksestä. Veden imeytys ja eloperäisen maan säilytys metsämailla mahdollistavat mäntypuuston ja sen alle soveltuvan kasvillisuuden menestymisen ja siten myös metsäkaupunkimaisen ilmeen kehittymisen. Metsäaluetta vasten on tonteille merkitty alueen osia, joilla tulee kalliot, luontaista varpukasvillisuutta sekä mäntypuustoa säilyttää.

Toisena kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut, että kalloiset metsät säilyvät. Metsävyöhyke on merkitty virkistysalueeksi, joten se säilyy. Kulun ohjaaminen puistokäytävälle tukee metsäluonnon säilymistä.

Yksityisten maanomistajien toivomus omistajan mahdollisuudesta jatkossakin määrätä oman pihapiirinsä täydennysrakentamisesta on voitu hyvin toteuttaa. Pihapiirien täydennysrakentamiseen varatut rakennusalat on rajattu väljinä ruutuina, jotta pihapiirejä voidaan tulevaisuudessa joustavasti kehittää, rakentaa ja jakaa.

Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta kaavamääräyksillä ja Kevätlaakson rakennustapaohjeella.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Vanhan Veckjärventien varteen sijoittuu asuinrakentamista viiteen kortteliin. Kortteleissa on A0-merkinnällä erillispientalojen korttelialueita ja kaksi asuinrakennusten korttelialuetta A merkinnällä. Asuntojen määrää ei ole rajattu.

Asuinrakennusten tontti

Vanhan Veckjärventien ja Omenatarhantien varrella on yksi A-tontti, joille voidaan rakentaa mm. senioriasumista. A-tonttien pinta-alat ovat noin 5500 ja 2400 m², rakennusoikeus 1470 ja 700 k-m². Tontit saa rakentaa kaksikerroksisena ja niille voidaan rakentaa noin 20-30 asuntoa. Pysäköintipaikat on sijoitettu kadun viereen ja ne tulee rajata istutuksin.

Erillispientalojen tontit

Vanhojen rintamamiestilojen pihapiireissä on erillispientalojen korttelialueita AO-merkinnällä. Hyvin säilyneille vanhoille päärakennukselle ja sivurakennuksille on osoitettu rakennuskohtaiset rakennusalat niin, että rakennuksia on mahdollista laajentaa vähän ja vain kuistin yhteyteen. Kahdeksan asuinrakennusta on suositeltu säilytettäväksi niin, että kunnostustöiden yhteydessä tuetaan alkuperäisten piirteiden säilyttämistä ja palauttamista. Hyväkuntoisen puuston alueet on merkitty puin ja pensain istutettaviksi alueiksi. Pihapiirien sivuille on osoitettu laajoja rakennusaloja, joita on tulevaisuudessa mahdollista jakaa tai lohkoa erillisiksi. Rakennusoikeutta on kullakin noin 100-250 k-m². Rakennustehokkuus on keskimäärin $e=0,25$.

Kuudentoista asutun pihapiirin ympäristöön on metsäisille alueille osoitettu 66 uutta erillispientalojen tonttia, joiden rakennustehokkuus on noin $e=0,25$. Tontit ovat kooltaan 500-2300 m². Pienimmillä on rakennusoikeutta noin 120 k-m² ja suurimmilla noin 550 k-m². Rakennukset tulee pienimmillä tonteilla rakentaa kaksikerroksisina, jotta hulevesi voidaan imeyttää maaperään ja miljöötavoitteet voidaan saavuttaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se sijoittuu rakennettujen alueiden jatkoksi harvaan asutulle alueelle ja se tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Vanhan Veckjärventien tiivistyvälle alueelle voidaan rakentaa olemassa olevien yksityisten pihapiirien yhteyteen noin 15-20 asuntoa ja omakotitonteille noin 66-90 asuntoa. Senioriasumisen mahdollistava rakennus on mitoitettu noin 20-25 asukkaalle. Näin ollen alueesta voi muodostua noin 250-320 asukkaan asuinalue.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavalla tuetaan vanhojen rintamamiestalojen säilymistä alueen identiteettitekijöinä. Niiden pihapiireissä rakentaminen sovitetaan olemassa olevien rakennusten mittakaavaan. Vanhan Veckjärventien lähelle on merkitty kaksikerroksisten pientalojen korttelialueita, jotka tulevat muodostamaan tienvarren maisemaan uuden rakennetun ilmeen. Metsäkau-punkimaista ilmettä tukee rakentaminen kaksikerroksisena, sillä piholla on tilaa säilyttää, istuttaa ja kasvattaa mäntyjä sekä monilajista puutarhakasvillisuutta.

Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä, sillä rakentamiseen osoitettu maa on ihmisen muokkaamaa pihamaata. Metsävyöhyke säilyy kaavan luonnonmukaisena viheralueena. Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään kulutusta kallioisissa metsissä, joten kulkua on syytä ohjata puistokäytävien rakentamisella. Alueen rakentuessa kallioalueiden tiheitä puustoja hoidetaan, jolloin valoa pääsee maahan ja ketolaikut voivat elpyä ja laajentua ja pääpuusto voi varttua pitkäkäiseksi männiköksi.

Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Vanha Veckjärventie tuo Veckjärventielle ja Itätuulentielle hyvin vähän lisää liikennettä verrattuna nykyiseen liikennemäärään. Vanhan Veckjärventien katualueen mitoitus mahdollistaa kävely- ja pyörätien rakentamisen kadun varteen. Selännemetsään on merkitty ohjeellisena puistokäytävä, joka muodostaa kevyen liikenteen yhteyden viherrakenteen kautta Kevätkummusta pohjoiseen Veckjärventielle asti.

Sosiaaliset vaikutukset

Vanhan Veckjärventien asemakaava-alue on suhteellisen pieni omakotitaloalue, joten sinne ei ole osoitettu aluetta leikkipuistolle. Tarkoituksena on, että Kevätkuonoon tulevalle kaava-alueelle rakennetaan leikkipuisto ja muita toimintapaikkoja. Ne toimivat kohtaamisen ja yhdessä tekemisen alueina, jotka auttavat uusia asukkaita kiinnittymään paikallisyhteisöön.

Kaava mahdollistaa erikokoisten omakoti- ja pientalojen toteuttamisen sekä olemassa olevien pihapiirien kehittämisen asumisen yhteisinä. Vanhoilla yksityisillä kiinteistöillä saat-taa ruokakuntien määrän kasvaessa syntyä uutta yhteisöllisyyttä, koska pihaa ja aputiloja on yhteiskäytössä. Kaavamuutos tukee vähäisessä määrin vanhan pihapuutarhakulttuurin säilymistä ja voimistumista, sillä vanhoihin rakennuksiin ja pihoihin liittyvät arvot voimistu-vat keskustelussa ja yhdessä tekemisestä. Yhtiömuotoiseen rakentamiseen saattaa liittyä uutta yhteisöllisyyttä ja kaupunkikulttuurin monimuotoisuutta. Senioriasuminen saattaa tuoda mukanaan jonkin uuden palvelun asumisen lisäksi.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava tuo oleellista lisäarvoa yksityisille kiinteistöille. Kun kaava hyväksytään, kiin-teistöt saavat merkittävästi uutta rakennusoikeutta ja rakennuskielto päättyy. Kunta raken-taa kaava-alueella kunnallistekniikan katualueille. Rakentaminen kiinteistöillä tulee mah-dolliseksi, kun kunnallistekniikka valmistuu.

Kuntataloudelle asemakaavalla on suhteellisen vähäiset vaikutukset. Kaava tuo alueelle tiivistävää ja täydentävää rakentamista, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Maan-käyttökorvaukset ja korvauksina luovutettujen tonttien myyntitulot kattavat kunnallistekniikan rakentamisen suureksi osaksi. Pitkällä aikavälillä voidaan katsoa uuden asuinalueen uusien asukkaiden tuovan verotuloja kaupunkiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alueen nimi on Vanha Veckjärventie. Nimi pohjautuu vanhaan tien nimeen. Kivimäenkatu, Kivimäenkuja, Kalliomäenkuja ja Hietakummunkuja on johdettu tilojen nimistä ja maisemasta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan rakentaminen vuoden 2026 aikana. Kunnallistekniikan rakentamiseen kuluu pari vuotta. Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 § mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta.

Omakotitonttien rakentaminen voi alkaa vuosien 2026-28 aikana sen mukaan, kuinka kunnallistekniikan rakentaminen valmistuu. Omakotirakentaminen toteutuu uusilla tonteilla luultavasti muutaman vuoden kuluessa ja vanhoissa pihapiireissä vähitellen.

Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja.

Porvoo 11.5.2023

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja

xx
kaupunkisuunnittelupäällikkö