



AK 504

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rakentajantie 8, Ölstens

Asemakaava ja asemakaavamuutos, 31.10.2023

Kaavamerkinntä ortokuvan päällä, 2021, ©Ortokuva Porvoon karttapalvelusta.

Sisällys

1	Suunnittelualue	3
2	Hankkeen taustaa.....	3
3	Suunnittelun tavoite.....	3
4	Lähtötiedot.....	3
4.1	Alueen sijainti ja pinta-ala.....	3
4.2	Maakuntakaava	3
4.3	Yleiskaava	4
4.4	Asemakaava.....	4
4.5	Omistussuhteet	5
4.6	Asukkaat ja työpaikat	6
4.7	Rakennuskanta	6
4.8	Luonnonympäristö ja maisema	6
4.9	Kunnallistekniikka	8
4.10	Maaperä.....	8
5	Perusselvitykset.....	9
6	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	9
7	Osalliset.....	10
8	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	11
8.1	Vireille tulo	11
8.2	Aloituskvaihe	11
8.3	Luonnosvaihe	11
8.4	Ehdotuskvaihe.....	11
8.5	Hyväksymiskvaihe.....	12
9	Kaavoitushankkeen aikataulu	12
10	Valmistelusta vastaavat.....	12

1 Suunnittelualue

Alkuperäinen suunnittelualue käsitti laajemman, jopa 18 hehtaarin (ha), alueen Ölstensin kaakkoiskulmalla, mutta alueen heikon maaperän vuoksi suunnittelualuetta on pienennetty käsittämään vain Rakentajantien ja Yrittäjätien päiden väliin jäävä peltoaukea. Suunnittelualueen pinta-ala on nyt noin 5,3 ha.

2 Hankkeen taustaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.4.2015 § 79 aloittaa asemakaavoittamisen alueella. Asemakaavan tavoitteena oli tutkia merkittävän kokoisten teollisuustonttien sijoittamista alueelle. Asemakaavan laatiminen on sisällytetty myös kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015. Suunnittelualueen maanperän heikko rakennettavuus on muuttanut suunnitelmia ja asemakaavan laadinta keskittyy nyt vain pohjoisosan kohtuullisesti rakennettavissa olevalla tontille ympäristöineen.

3 Suunnittelun tavoite

Asemakaavalla tutkitaan Ölstensin työpaikka-alueen laajentamista. Tavoitteena on lisätä Porvoon yritystonttien tarjontaa yhdellä isolla teollisuustontilla.

4 Lähtötiedot

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

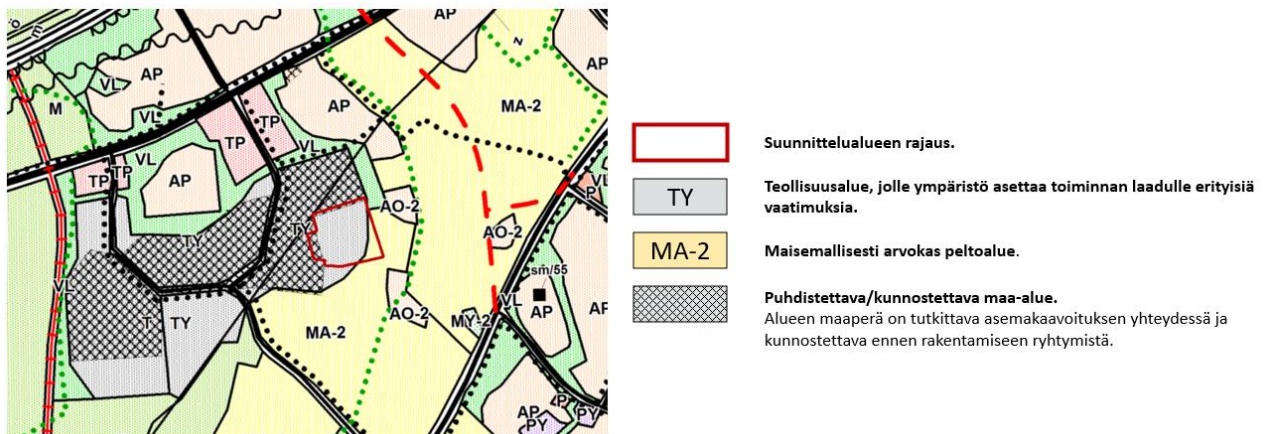
Suunnittelualue sijaitsee noin 4,5 km lounaaseen Porvoon keskustasta Ölstensin kaakkoisosassa. Suunnittelualue on kooltaan noin 5,3 ha.

4.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja on lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen lähellä kulkevat sekä maakunnallisesti että seudullisesti merkittävät tiet.

4.3 Yleiskaava

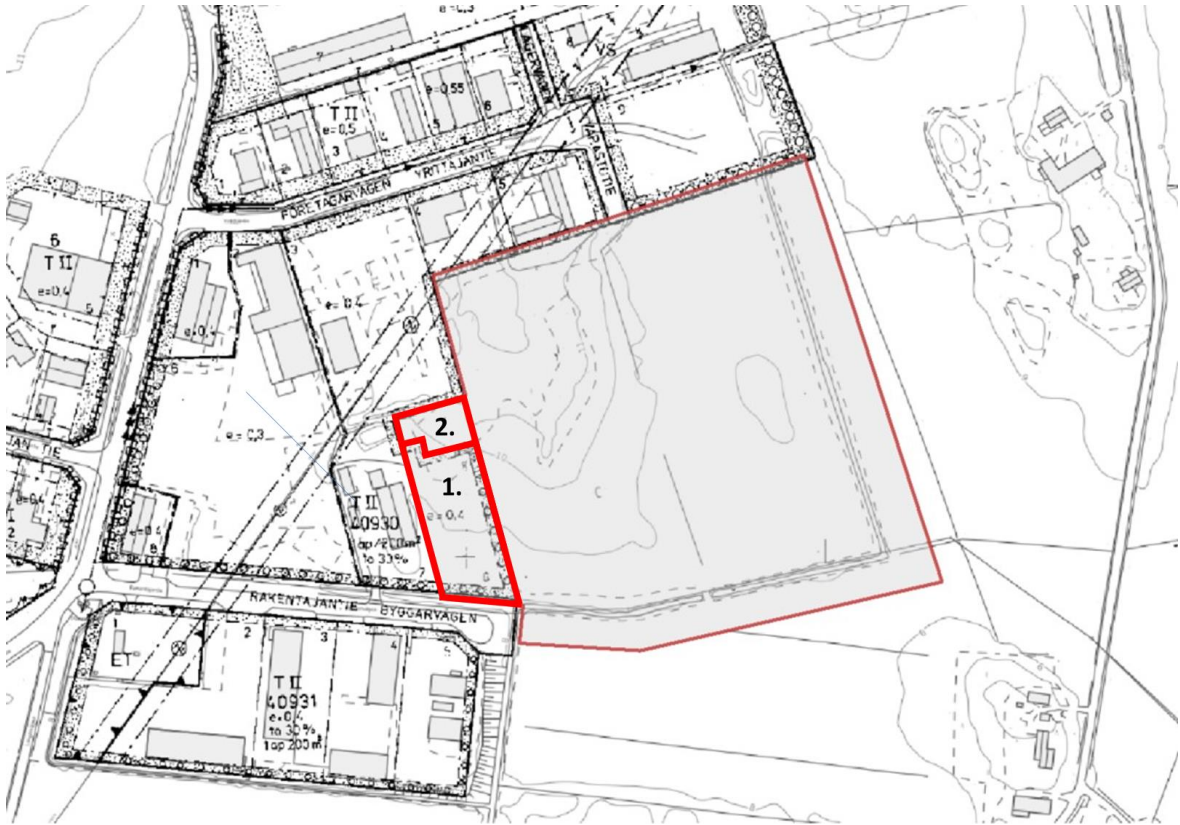
Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on osoitettu pääosin teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), ja vähäisiltä osittain maisemallisesti arvokkaaksi peltomaisemaksi (MA-2) (katso **Kuva 1**). Pieni osuus suunnittelualueesta kuuluu puhdistettavaan/kunnostettavaan maa-alueeseen. Määräyksen mukaan alueen maaperä on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.



Kuva 1. Asemakaava-alueen rajaus osayleiskaavan päällä.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualue rajautuu, ja osittain sisältyy, kahteen rakennuskaava-alueeseen. Osa suunnittelualueesta kuuluu rakennuskaavaan rk131, joka on hyväksytty 27.11.1990 (katso **Kuva 2**).



Kuva 2. Asemakaava-alueen rajaus rakennuskaavojen päällä. 1. rakennuskaavaan rk131 (1990) kuuluva alue. 2. katualue, jolla voimassa rakennuskaava vuodelta 1989.

Rakennuskaavan rk131 käsittämän alueen merkintänä on Teollisuus ja varistorakennusten korttelialue (T). Rakennuskaavamääräysten mukaan T-korttelialueella saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kiinteistön huollon ja toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Korttelialueella olevan asuinhuoneiston käyttöön on varattava vähintään 100 m²:n suuruinen rakennuspaikan osa piha-alueeksi, joka aitauksin tai istutuksin erotettava muusta korttelialueesta. Mahdolliset avovarastot on aidattava riittävän korkealla näkösuojaa antavalla aidalla. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristön asuinalueille melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Pieni osa suunnittelualueesta kuuluu katualueeseen, johon sovelletaan 9.2.1989 hyväksyttyä rakennuskaavaa (katso **Kuva 2**).

4.5 Omistussuhteet

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa. Rakennuskaava-alueella sijaitseva kiinteistö oli aiemmin yksityisessä omistuksessa ja on sittemmin ostettu kaupungille.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella ei asu ketään. Suunnittelualan lähistöllä on muutamia yksittäisiä omakotitaloja. Suunnittelualue rajautuu Ölstensin pienteollisuusalueeseen ja peltoihin.

4.7 Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualan vieressä sijaitsee varasto- ja teollisuusrakennuksia. Hieman kauempana alueesta sijaitsee myös joitakin omakotitaloja.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueelle on tehty maastokäynti syyskuussa 2023, minkä perusteella on kirjoitettu seuraava kuvaus alueesta. Suunnittelualue on tasaista peltomaata lukuun ottamatta pientä metsikköä, ilmeisesti vanhaa hakamaata, alueen luoteiskulmassa (katso **Kuva 3**). Metsikössä kasvaa hakamaalle tyypillisiä vanhoja runsashaaraisia lehtipuita, kuten koivuja (*Betula* sp.), tuomia (*Prunus padus*), pihlajia (*Sorbus aucuparia*) ja raitoja (*Salix caprea*). Lisäksi metsikössä esiintyy haapoja (*Populus tremula*) ja harmaaleppiä (*Alnus incana*) sekä nuorempaa puustoa, kuten koivuja, mäntyjä (*Pinus sylvestris*) ja kuusia (*Picea abies*). Isompien puiden seassa esiintyy myös hakamaille tyypillisiä katajia (*Juniperus communis*). Metsikössä on tällä hetkellä myös lahopuuta ja kääpiä.



Kuva 3. Ortokuva suunnittelualueesta.

Peltoalueen reunassa virtaa iso valtaoja, minkä lisäksi pellolla kulkee pienempiä ojia. Pohjois-eteläsuunnassa kulkevan valtaojan varrella kasvaa kohtalaisen kokoista puustoa, kuten koivuja, mäntyjä, haapoja, raitoja sekä muita pajuja (*Salix* sp.).

Suunnittelualue rajautuu etelä- ja itälaidoiltaan yleiskaavan mukaiseen maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen, joka koostuu viljelykäytössä olevista pelloista ja pienistä metsälaikuista. Peltojen keskellä on myös asutusta.

Suunnittelualueesta on tehty hulevesiselvitys vuonna 2016. Sen mukaan suunnittelualue sijoittuu Sillvikinojan valuma-alueelle. Suunnittelualueen välittömän valuma-alueen koko on noin 117 ha. Valuma-alueen hulevedet purkautuvat yhtä valtaojaa pitkin ja yhtyvät myöhemmin idästä tulevaan ojaan. Vedenpinta ojissa nousee sateiden tai sulamisvesien myötä korkeaksi. Valtaoja johtaa lopulta mereen Sillvikin lahteen. Ennen purkautumistaan mereen Sillvikinoja kiertää suurehkon rakennetun makeanveden altaan, johon johdetaan vettä Sillvikinojasta pumppaamalla. Purkureitillä ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja.

Hulevesireitin keskimääräinen viettokaltevuus on vain noin 0,2 % eli hyvin vähäinen, vaikka merenrantaan on matkaa yli 4,5 km. Reitti on suunnittelualueen lounaiskulmassa sekä sen jälkeen jopa ilman viettokaltevuutta, mikä lisää esimerkiksi tulvariskiä.

4.9 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikkaan kuuluvat keskeisesti alueen energia-, vesi- ja jätevesihuolto sekä liikenneyhteydet. Suunnittelualue rajautuu katuihin, joiden kautta on mahdollista liittyä olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Suunnittelualueen tuntumassa kulkevat Rakentajantie, Yrittäjätie ja Varastotie.

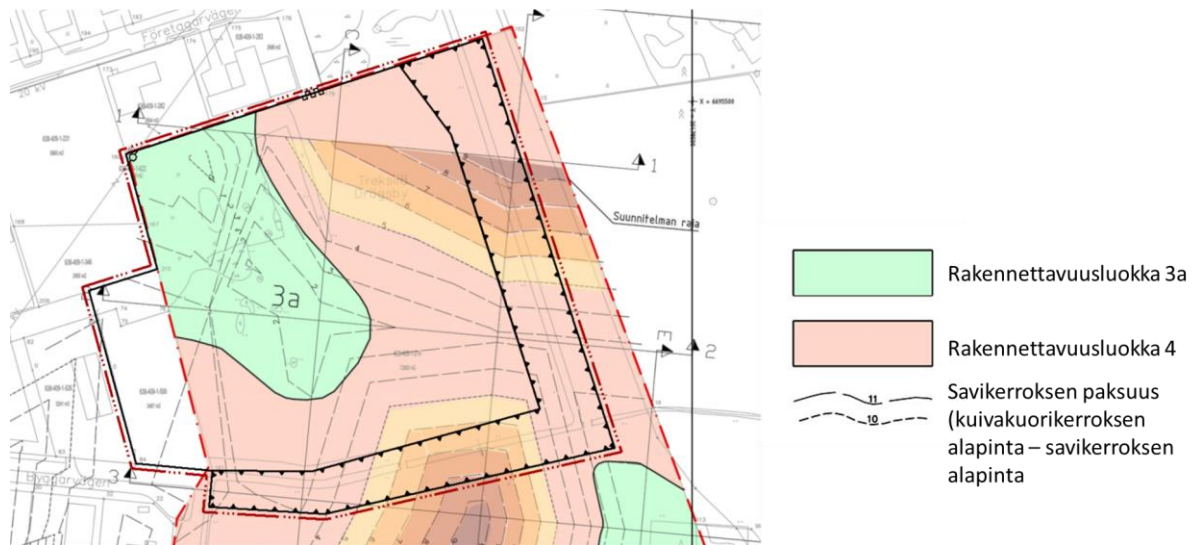
4.10 Maaperä

Suunnittelualueesta on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2016 ja siinä on selvitetty alueen maaperää. Selvityksen raportissa todetaan, että tutkimusalue on savikkoa. Savikerroksen tarkka maalaji on suurimmassa osassa näytteistä liejuinen savi (ljSa), yhdessä näytteessä savinen lieju (saLj) ja kolmessa näytteessä savi (Sa). Savikerrosten alle on siltti- ja moreenikerrokset. Kairaukset ovat päättyneet moreenikerroksessa oleviin kiviin tai kallioon noin 2,1–15,8 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Pohjamaa on routivaa. Pohjavedenpinnasta ei ole tutkimusalueella havaintotietoa. Sen voidaan olettaa pohjatutkimustietojen perusteella sijaitsevan hyvin lähellä nykyistä maanpintaa.

Happamat sulfaattimaat ovat maaperässä luonnollisesti esiintyviä rikkipitoisia sedimenttejä. Veden kyllästäminä sulfaattimaat eivät aiheuta ongelmia ympäröivälle luonnolle. Sulfaattimaiden hapettuminen aiheuttaa happamoitumisen, minkä seurauksena syntyy rikkihappoa, joka voi esimerkiksi johtaa pintavesien laadun heikkenemiseen ja syövyttää betonia. Maaperän rikin kokonaispitoisuus on tutkittu kahdesta kohdasta. Tulosten perusteella alueella on potentiaalista hapanta sulfaattimaata (hapettumaton sulfidirikkipitoinen maakerros) sekä merkkejä todellisesta happamasta sulfaattimaasta (hapettunut maakerros).

Rakennettavuudeltaan suunnittelualue kuuluu kahteen luokkaan (katso **Kuva 4**). Alueesta suurempi osuus on vaikeasti rakennettavaa paaluperustuksia edellyttävää savimaata (rakennettavuusluokka 4), jolla kantava maakerros on 4,5–13 metrin syvyydessä maanpinnasta. Suunnittelualueen luoteiskulma puolestaan kuuluu vaikeasti rakennettavaan siltti- tai savimaahan (rakennettavuusluokka 3a), jossa kantava maakerros tai kallionpinta on 2,5–4,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Näistä syistä johtuen asemakaavan suunnittelualue on rajattu pohjoisosaan, jossa maaperä ja rakennettavuus ovat kohtuullisia.



Kuva 4. Suunnittelualan rakennettavuus maaperätutkimusten mukaan.

5 Perusselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat perusselvitykset:

- Ölstens – Hulevesiselvitys (Sito, 13.5.2016).
- Porvoo, Ölstensin rakennettavuusselvitys – Rakennettavuusselvitys asemakaava-luonnoksen tontilla (Sito, 8.4.2016).

Muita suunnittelussa hyödynnettyjä selvityksiä ovat:

- Voimajohtojen huomioon ottaminen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa (Fingrid 2020).

6 Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia kaavaselostuksessa. Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan.
- Vaikutukset paikallisiin liikenneolosuhteisiin.

7 Osalliset

- Maanomistajat
 - Porvoon kaupunki
- Naapurimaanomistajat
 - Porvoon kaupunki
 - Yksityiset
 - Yritykset
- Yritykset
 - Digita Oy
 - Elisa Oyj
 - LPOnet Oy Ab
 - Telia Finland Oyj
 - Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
 - Porvoon Sähköverkko Oy
 - Porvoon Alueverkko Oy
- Viranomaiset ja muut tahot
 - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon kaupungin yksiköt
 - Kaupunkikehitys
 - Kaupunkikehityksen johto
 - Kaupunki-infra
 - Kaupunkisuunnittelu
 - Maapolitiikka
 - Rakennusvalvonta
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto
- Liikelaitokset
 - Liikelaitos Porvoon vesi
- Kaikki kuntalaiset
- Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

8.1 Vireille tulo

Asemakaavan laatiminen on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015 alkaen. Hankkeesta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (MRL 7 §).

8.2 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §). Asemakaava-hanke ei edellytä viranomaisneuvottelua (MRL 66 §).

8.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa järjestetään kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §). Kuulemisen aikana kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia sekä naapurimaanomistajia kirjeitse. Kirjalliset kommentit pyydetään kohdassa 7 mainituilta osallisilta sähköpostitse. Lisäksi tiedotus järjestetään kaupungin internetpalvelussa.

Saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta suunnitelmaa voidaan tarvittaessa muuttaa sekä järjestää neuvotteluja yhteistyössä osallisten kanssa. Saadut mielipiteet ja kommentit sekä niiden vastineet liitetään myös osaksi suunnitteluaineistoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana.

8.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa järjestetään kaavan virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §). Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu vastine muistutuksen takia (MRL 65 §). Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Liikelaitos Porvoon vedeltä sekä ympäristöterveysjaostolta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia sekä naapurimaanomistajia kirjeitse. Lisäksi kuulutetaan kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyälyä.

8.5 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyy kaupunkikehityslautakunta. Kaavan hyväksymisvaiheessa tehdään lain mukainen ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §). Kirjallinen ilmoitus hyväksymisestä lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Lisäksi hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin internet-palvelussa www.porvoo.fi. Myös kuulutus kaavan lainvoimaisuudesta (MRA 93 §) tehdään kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 Kaavoitushankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava tulee nähtäville syksyllä 2023.

10 Valmistelusta vastaavat

Yhteystiedot:

Porvoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
 PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)
 06101 Porvoo

Asiakaspalvelu:
 Palvelupiste Kompassi
 Rihkamatori B, katutaso
 puh. 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

Kaavoittaja
 Elina Bertell
 puh. 040 160 6174
[elina.bertell \(at\) porvoo.fi](mailto:elina.bertell(at)porvoo.fi)

Päiväys 31.10.2023

Vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö
Maija-Riitta Kontio