



AK 569

# Uutela Haikkoontörmä

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe

29.4.2026

# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

UUTELA

Asemakaava koskee kortteleita 301, 302, 417308 sekä puisto- ja tiealuetta kaupunginosassa 29.

Asemakaavamuutoksella muodostuvat korttelit 2809, 2810 ja 2811 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 29.

### **Asemakaavan käsittely:**

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 9.4.2024

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Porvoon kaupunkikehityslautakunta x.x.202x § x

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta x.x.202x § x, kaupunginhallitus x.x.202x § x, kaupunginvaltuusto x.x.202x § x.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti ja koko

Suunnittelualue sijaitsee Uutelan taajama-alueella, noin viiden kilometrin etäisyydellä Porvoon kaupungin keskustasta lounaaseen.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,7 hehtaaria.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavalla on tarkoituksena luoda edellytyksiä pientaloasumiselle sekä päiväkotitoimintojen sijoittumiselle. Lisäksi entiselle Gammelbackan koulurakennukselle tutkitaan uutta käyttötarkoitusta ja mahdollista suojelua.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot.....</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti ja koko .....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
<b>2</b>	<b>Tiivistelmä .....</b>	<b>5</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3</b>	<b>Lähtökohdat suunnittelualan oloista .....</b>	<b>6</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.2	Luonnonympäristö .....	6
3.2.1	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus .....	6
3.2.2	Pilaantuneisuus .....	7
3.2.3	Pinta- ja pohjavedet .....	8
3.2.4	Hulevesiselvitys .....	8
3.2.5	Kasvillisuus, eläimistö sekä muita luonnon ominaispiirteitä .....	10
3.2.6	Ilmasto .....	11
3.3	<b>Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö.....</b>	<b>11</b>
3.3.1	Alueen historiaa yleisesti.....	11
3.3.2	Kulttuuriympäristö, arvotetut kohteet ja muinaismuistot .....	14
3.3.3	Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva.....	14
3.3.4	Rakennuskannasta .....	14
3.3.5	Asuminen ja virkistys.....	20
3.3.6	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	21
3.3.7	Liikenne.....	21
3.3.8	Tekninen huolto ja eritystoiminnat.....	23
3.3.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	23
3.3.10	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella.....	24
3.4	<b>Maanomistus.....</b>	<b>24</b>
3.5	<b>Suunnittelutilanne, aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</b>	<b>24</b>
3.5.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet.....	24
3.5.2	Maakuntakaava .....	24

3.5.3	Yleiskaava .....	25
3.5.4	Asemakaavat .....	26
	Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat keskeiset ohjelmat .....	26
3.5.5	Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....	28
<b>4</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>35</b>
<b>4.1</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>35</b>
<b>4.2</b>	<b>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....</b>	<b>35</b>
<b>4.3</b>	<b>Osallistuminen ja yhteistyö .....</b>	<b>35</b>
4.3.1	Osalliset, osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	35
4.3.2	Viranomaisyhteistyö .....	36
<b>4.4</b>	<b>Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>36</b>
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	36
<b>4.5</b>	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....</b>	<b>37</b>
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus .....	37
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	41
<b>5</b>	<b>Asemakaavaratkaisun kuvaus .....</b>	<b>41</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne .....</b>	<b>42</b>
5.1.1	Mitoitus .....	42
5.1.2	Palvelut .....	42
<b>5.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>42</b>
<b>5.3</b>	<b>Aluevaraukset .....</b>	<b>42</b>
5.3.1	Korttelialueet .....	42
5.3.2	Muut alueet .....	42
<b>5.4</b>	<b>Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>42</b>
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	42
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	42
5.4.3	Muut vaikutukset .....	42
<b>5.5</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>42</b>
<b>5.6</b>	<b>Kaavamerkinnot ja -määräykset .....</b>	<b>42</b>
<b>5.7</b>	<b>Nimistö .....</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>43</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>43</b>
<b>6.2</b>	<b>Toteuttaminen ja ajoitus .....</b>	<b>43</b>
<b>6.3</b>	<b>Toteutuksen seuranta .....</b>	<b>43</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote yleiskaavasta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Havainnekuvat
6. Yhteenveto kuulemisesta (luonnosvaihe, ehdotusvaihe)
7. Alustava tonttijakoyhdistelmä (ehdotusvaihe/hyväksymisvaihe)

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Missä maat on mainiommat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt.  
Uudenmaan liiton julkaisu E 114. 2012
2. Hulevesiselvitys, Ramboll 2026
3. Maaperän pilaantuneisuusselvitys
4. Perustamistapaselvitys
5. Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan valmistelutyöhön liittyvät selvitykset

## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2024, minkä jälkeen siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2025.

Asemakaavan luonnosmateriaalit ovat olleet nähtävillä x.x.-x.x.202x. Ehdotusmateriaalit ovat esitelty kaupunkikehityslautakunnassa x.x.-x.x.202x § xxx, jonka jälkeen ne ovat olleet nähtävillä x.x.-x.x.202x.

Hyväksymismateriaalit ovat esitelty kaupunkikehityslautakunnassa x.x.202x § xxx ja kaupunginhallituksessa x.x.202x § xxx. Asemakaava on voimaantullut x.x.202x.

### 2.2 Asemakaava

Alueelle tutkitaan lisää uusia asumisen mahdollisuuksia sekä jo olemassa olevien päiväkotitoimintojen sijoittumista ja mahdollista täydennysrakentamistarvetta. Entiselle koulurakennukselle tutkitaan uutta käyttötarkoitusta ja mahdollista suojelua.

Kaava-alueen laajuus on noin 2,7 hehtaaria. Tästä alasta noin 1,5 hehtaaria osoitetaan asumiseen AP- A/YA- ja AO-korttelialueiksi, jotka sisältävät yhden jo aiemmin rakennetun kiinteistön sekä kuusi uutta tonttia 80–100 asukkaalle. A/YA-korttelialueelle saa asuinrakennusten lisäksi sijoittaa myös palveluasuntoja ja palvelutiloja. Sallittu rakennusala asuintonteilla sijaitseville asuinrakennuksille on yhteensä 4050 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksia saa rakentaa lisäksi yhteensä 250 k-m<sup>2</sup>. Sallittu kerroskorkeus uusilla AO-kortteleilla on 1,5 kerrosta ja uusilla AP- ja A/YA-kortteleilla kaksi kerrosta. Lisäksi kaavassa noin 0,6 hehtaaria osoitetaan YS-korttelialueiksi. Puistoalueeksi osoitetaan yhteensä noin 0,5 hehtaaria ja katualueeksi ja jalankululle ja pyöräilylle varatuksi tiealueeksi 0,1 hehtaaria.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kirjoitetaan tähän myöhemmin.

## 3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella sijaitsee väliaikaisissa tiloissa Gammelbackan päiväkoti sekä koulukäytöstä poistunut, mutta osittain vuokralla oleva vanha koulurakennus ns. Gammelbacka skolan. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee Haikkoonrinteen päiväkoti. Suunnittelukohteeseen kuuluu myös rakentunut asuinkiinteistö, toteutumaton liikerakennustontti sekä puisto-, pysäköinti- ja katualuetta.



Kuva 1. Ilmakuva alueesta

### 3.2 Luonnonympäristö

#### 3.2.1 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijoittuu voimakkaan selänteen reunavyöhykkeelle. Suunnittelualueen maanpinta on pääosin melko tasaista, koilliseen kohti Trappaksentietä viettävää maata. Suunnittelualueen matalin kohta sijaitsee Trappaksentien varrella (noin 11 mpyp) ja korkein kohta sijaitsee vanhan Gammelbackan koulun kiinteistöllä etelänurkassa päässä (noin 18 metriä merenpinnan yläpuolella, mpyp).

Suuntaa antavien maaperätietojen mukaan suunnittelualue on osin moreeni- ja osin savimaaperää. Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa tarkempi perustamistapaselvitys.

### 3.2.2 Pilaantuneisuus

Maaperän pilaantuneisuus on riskitekijä alueella, jossa on ollut pitkäaikaista käyttöä ja purettuja rakennuksia. Maaperän mahdollisten haitta-aineiden kartoittamiseksi kaava-alueelle tehtiin pilaantuneisuusselvitys kaavan aloitusvaiheessa syksyllä 2025. Alueelle tehtiin viisi tutkimuspistettä, joista otettiin maanäytteitä. Tutkimuspisteiden sijainnit on osoitettu kuvassa 2.

Pistenro	Tutkimukset	Koordinaatit x	Koordinaatit y	Huomioitavaa
P3	PIMA ja jätteellisyystutkimus	6694769	26479163	
P14	PIMA ja jätteellisyystutkimus	6694709	26479184	
P15	PIMA ja jätteellisyystutkimus	6694694	26479073	
P22	PIMA ja jätteellisyystutkimus	6694649	26479043	
P25	PIMA ja jätteellisyystutkimus	6694619	26479103	



Kuva 2. Karttakuva tutkimuspisteiden sijainnista. Tutkimuspisteet on esitetty punaisilla ympyröillä. (Lähde: Porvoon kaupunki 2025)

Näytteistä tutkittujen metallien ja öljyhiilivetyjen C10-C40 pitoisuudet olivat pääosin alle VNa 214/2007 kynnysarvojen. Näytteissä P3 0–1 m ja P14 1–1,2 m todettiin kynnysarvon tuntumassa olevat arseenin pitoisuudet (6,1–6,9 mg/kg).

Näytteessä P22 0–1 m todettiin laboratorion määritysrajan tuntumassa oleva öljyhiilivetyjen raskaiden jakeiden C21-C40 pitoisuus 12 mg/kg.

Tutkimuspisteet, joissa arseenipitoisuutta esiintyi, sijoittuivat luonnontilaisille alueille. Porvoossa arseenin luontaiset taustapitoisuudet ovat yleisesti kynnysarvoa korkeampia. Kynnysarvo tarkoittaa pitoisuutta, jonka ylityksessä maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Jos kaivettuja maita hyödynnetään kaivukohteessa, tarvitaan siihen ympäristönsuojeluasetuksen 4 § mukainen suunnitelma. Jos kaivettuja maita hyödynnetään kaivualueen ulkopuolella, tarvitaan pääsääntöisesti hyödyntämiseen ympäristönsuojelulain 28 § mukainen lupa.

Tutkimuksen aikana ei havaittu viitteitä muista haitta-aineista. Jätteitä ei havaittu.

Tutkimuksella ei todettu haitta-ainepitoisuuksia, joiden perusteella maa-aines luokituisi pilaantuneeksi. Maaperän kunnostustarvetta ei todettu.

Tuloksia tarkasteltaessa on huomioitava, että tutkimuspisteiden välisillä alueilla voi olla todetuista poikkeavia maa-aineksia. Mikäli kohteessa havaitaan aistinvaraisesti pilaantuneeksi epäiltyjä (haju, väri, ulkonäkö) maa-aineksia, on suositeltavaa tehdä maaperän lisätutkimuksia.

### 3.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue kuuluu tulvakartoitettuun alueeseen. Se ei sijoitu lähelle tulvariskialueiksi määritettyjä alueita. Suunnittelualueen osin savinen maaperä ei kuitenkaan ime vettä tehokkaasti, mikä voi johtaa hulevesien ajoittaisiin kertymisiin, jos rakentamisen tapaan ja hulevesien hallintaan ei kiinnitetä huomiota. Savimaan voimakas kuivattaminen rakentamisen yhteydessä voi myös johtaa painumisiin.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK, Maankamara, 2025)

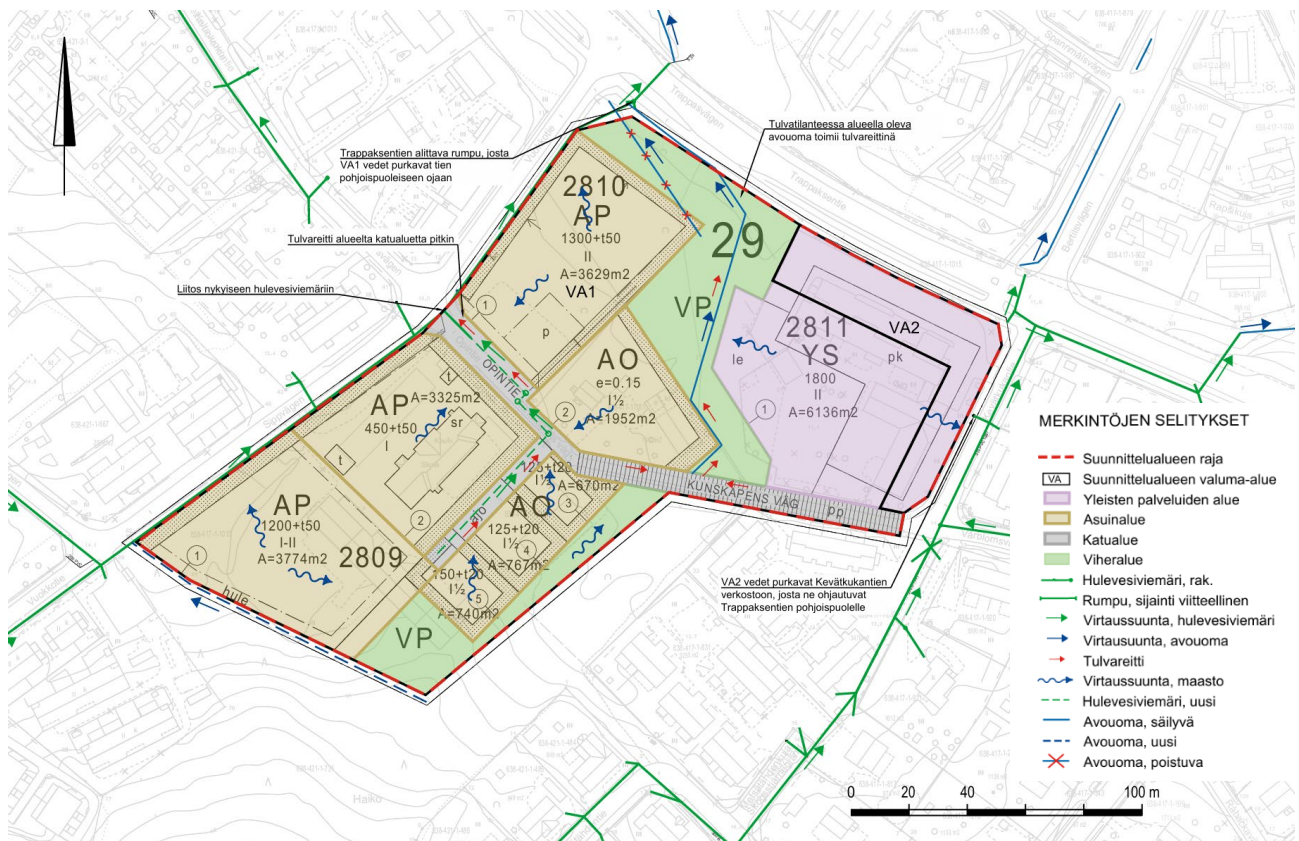
### 3.2.4 Hulevesiselvitys

Alueelle on laadittu kaavatyön aloitusvaiheessa, talvella 2025–2026, maankäytön muutosta tarkasteleva hulevesiselvitys (Ramboll 2026). Hulevesiselvityksessä on tutkittu hulevesien hallinnan toteuttamisen periaatteita alueella. Kuva 3 havainnollistaa hulevesien nykyistä tilannetta.



neliötä (100 m<sup>2</sup>) läpäisemätöntä pintaa kohden tontilla tulee viivyttää hulevesiä yhden kuution (1 m<sup>3</sup>) verran. Rakentamisen aikaisten työmaavesien muodostumiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita. Työmaavesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma.

Hulevesien johtamisen ja hallinnan ratkaisut on esitetty suunnitelmakartassa (Kuva 4).



Kuva 4. Hulevesien hallintasuunnitelma

Tulvatilanteessa hulevesien tulvareittinä toimivat katualueet sekä olemassa olevat avoumat. Jos maastonmukaista pintavaluntaa ei pystytä ohjaamaan hulevesiviemäriin, osa pintavalunnasta saa ohjautua nykytilan mukaisesti olemassa olevia avouomia pitkin.

### 3.2.5 Kasvillisuus, eläimistö sekä muita luonnon ominaispiirteitä

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelalueen kasvillisuus koostuu pääosin puumaisista pensaista sekä lehti- ja havupuista Trappaksentien ja Opintien välisellä metsäkaistaleella.

Suunnittelualueelle ajantasaisessa asemakaavassa on osoitettu yhteensä noin 0,3 hehtaaria puistoaluetta (VP).



*Kuva 5. Suunnittelualueen luonnontilaista puistoaluetta. Kuvassa vasemmalla näkymä Trappaksentien varrelta, keskellä VP-alueen keskeltä ja vasemmalla Opintien varrelta. Lähde: Porvoon kaupunki, 14.6.2024*

### 3.2.6 Ilmasto

Pienilmastoltaan suunnittelualueen sijainti metsäisen rinteiden läheisyydessä muodostaa asumiselle aurinkoisia ja osin tuulelta suojaisempia olosuhteita.

Ilmastonmuutoksen myötä myös Porvoossa voidaan odottaa lämpötilojen nousua, sademäärien muutoksia ja äärimmäisten sääilmiöiden yleistymistä.

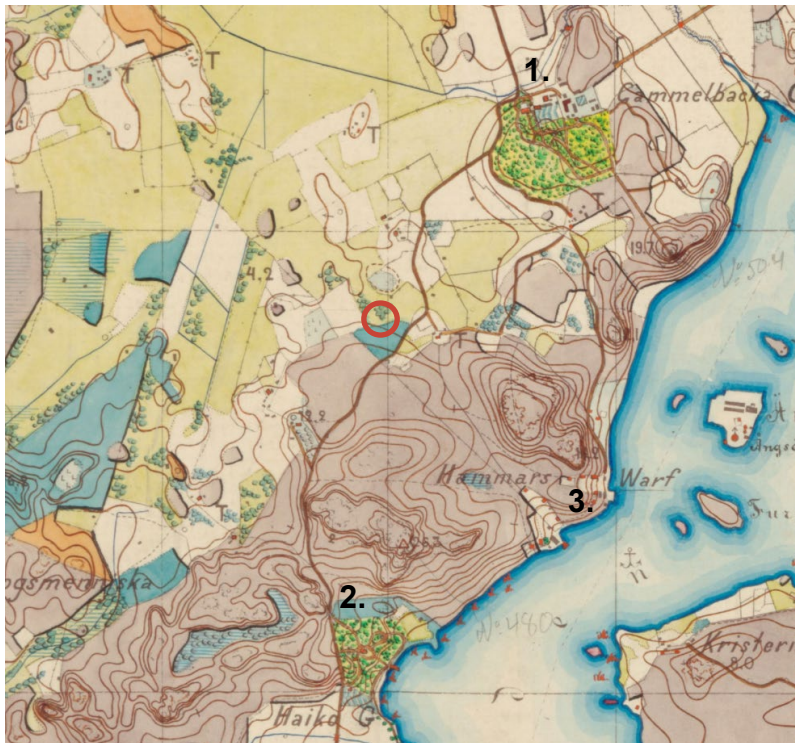
## 3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö

### 3.3.1 Alueen historiaa yleisesti

Uutela on kehittynyt nykyisenkaltaiseksi, pientalovaltaiseksi asuinalueeksi 70-luvulta lähtien. Sitä ennen alueella on ollut viljelykäytössä ollutta peltoa ja Haikkooseen asti ulottuvaa metsää.

Laajemmin tarkasteltuna Uutelan sijainti on ollut kuitenkin melko keskeinen. Gammelbackan kartano, Haikkoon kartano ja lähellä sijaitseva Hamarin kalastajakylä ovat syntyneet vuosisatojen kuluessa hyvien kulkuyhteyksien varrelle ja erityisesti kauppamerenkulun kannalta strategiselle sijainnille Porvoon jokialueen varrelle, noin viiden kilometrin päähän Porvoon keskustasta. Uutelan ensimmäiseksi rakennukseksi

nousi 1900-luvun alkupuolella Gammelbacka skolan, joka rakennettiin Gammelbackan kartanon ja Haikkoon kartanon rajamaille, melko kauas silloisesta asutuksesta.



Kuva 6. Suunnittelualan sijainti vuoden 1873 kartalle osoitettuna ja suhteutettuna Gammelbackan kartanoon (1), Haikkoon kartanoon (2) sekä Hammarin kalastajakylään (3). Suunnittelualue on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 7. Ote kartasta vuodelta 1873, jossa koulurakennusta ei vielä näy.



*Kuva 8. Blom Kartan laatima digitaalinen ortoilmakuva perustuen Maanmittauslaitoksen vuonna 1950 tehtyyn kuvaukseen. Kartalla näkyy koulurakennus ja talousrakennus.*



*Kuva 9. Blom Kartan laatima digitaalinen ortoilmakuva perustuen Finnmapin vuonna 1986 tehtyyn kuvaukseen. Kartalla näkyy koulurakennus ja laajennusosat sekä lähialueen pientaloasutusta.*

Vanhoja karttoja tarkasteltaessa Uutela-nimi esiintyy kartalla ensimmäisen kerran vuonna 1962. (Lähde: Maanmittauslaitos.) 70-luvulla alueelle alkoi rakentua pientaloasustusta, mutta nykyisenkaltaiseksi alueeksi Uutela muodostui varsinaisesti 1990-luvun alussa, jolloin rakennuskaavalla ja muutoksella osoitettiin alueelle uutta rakentamista. Suurin osa nykyisestä rakennuskannasta muodostui silloin. 2000-luvulla alueelle on rakennettu lähinnä yksittäisiä rakennuksia.

### **3.3.2 Kulttuuriympäristö, arvotetut kohteet ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole tunnistettu kulttuuriympäristö- tai muinaisjäännöskohteita.

### **3.3.3 Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Yhdyskuntarakenteeltaan suunnittelualue on pientalovaltaista. Viimeisen 25 vuoden aikana tämän tiheähkön taajama-alueen ympäristö on muuttunut entistä enemmän pientalovaltaiseksi erityisesti Tolkkistentien eteläpuolella. (Lähde: Suomen ympäristökeskus Syke, tilastoruudut 250 x 250)

### **3.3.4 Rakennuskannasta**

Asemakaava-alueen ensimmäiset rakennukset olivat Gammelbackan koulun rakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään seitsemän rakennusta. Näistä kaksi ovat asuinrakennuksia, kolme ovat koulu- tai päiväkotirakennuksia sekä yksi talousrakennus.

### 3.3.4.1 Gammelbackan koulu

Suunnittelualueen vanhin rakennus on vuonna 1909 rakennettu Gammelbackan koulu. Rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan 438 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön pinta-ala kaavassa on noin 10 500 neliometriä.

Vanhan koulurakennuksen ja Vuokkotien välissä sekä Opintien vieressä (LP) sijaitsee erillistä pysäköintitilaa. Uutta pysäköintitilaa on toteutunut myös kiinteistön luoteisosaan. Kiinteistön opaskartalla kiinteistön pysäköinti on tällä hetkellä opastettu kahteen edellä mainittuun paikkaan, muttei asemakaavassa osoitetulle pysäköintialueelle (p). Jäteastioiden keräyspiste sijaitsee uuden pysäköintialueen perällä. Peli- ja leikkialue sijaitsee koulurakennuksen takana kiinteistön itäisessä kulmassa.

Kuva 9 havainnollistaa koulukiinteistön rakennuksia ja toimintaympäristöä koontikuvana vuonna 2025. Kiinteistöllä sijaitsee myös toinen tilapäisrakennus.

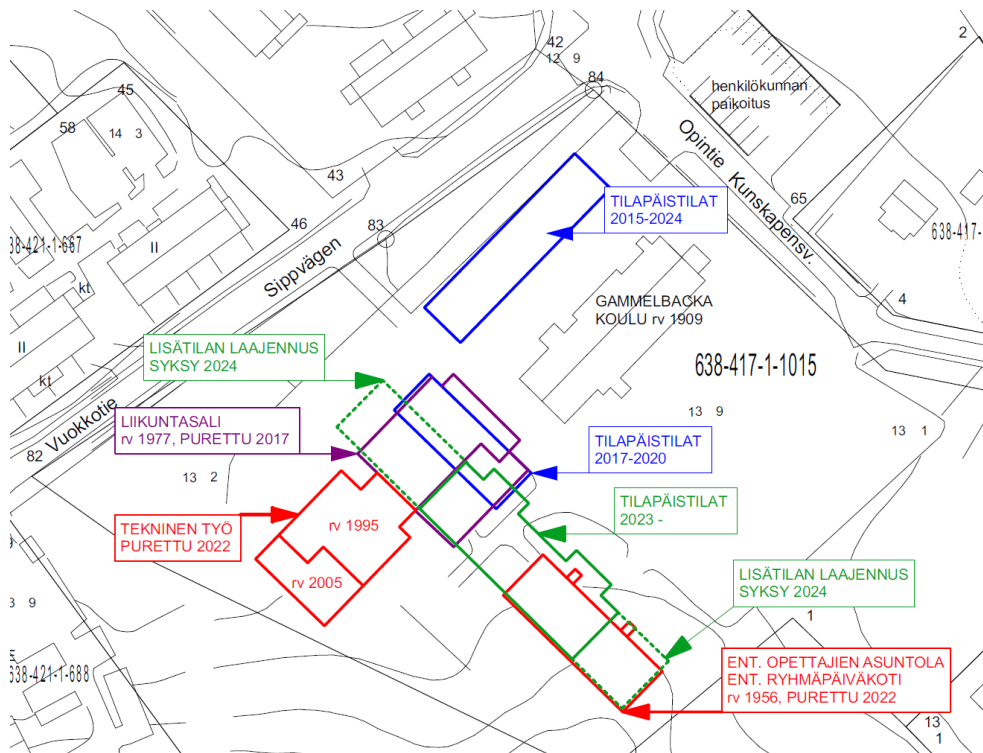


Kuva 10. Kuvassa vasemmalla näkymä Opintieltä Gammelbackan koulurakennukselle päin, keskellä kuva kiinteistön opaskartasta ja oikealla kuva tilapäistiloista. Lähde: Porvoon kaupunki, 14.6.2024

Koulun kiinteistöllä 638-417-1-1015 on sijainnut lukuisia rakennuksia ja niiden laajennuksia. Kuva 10 havainnollistaa koulukiinteistöllä tapahtuneita muutoksia taustakartan päällä. Entinen opettajien asuntola (joka on myöhemmin toiminut myös ryhmäpäiväkotina) on rakennettu vuonna 1956 koulun viereen, ja sittemmin **purettu vuonna 2022**.

Kiinteistöllä on sijainnut myös vuonna 1977 rakennettu liikuntasalirakennus. **Rakennus purettiin vuonna 2017**. Rakennusta laajennettiin teknisillä työtiloilla vuonna 1995 ja uudelleen vuonna 2005. Laajennukset **purettiin vuonna 2022**.

Kiinteistöllä on toiminut kolme eri tilapäistilaa. **Ensimmäiset tilat** ovat sijainneet koulun nykyisellä parkkipaikka-alueella vuosina 2015–2024. **Toiset tilapäistilat** ovat sijainneet koulun lounaispuolella vuosien 2017–2020 välillä. Viimeisimmät, aiempaa suuremmat tilapäistilat on rakennettu samalle paikalle vuonna 2023. Viimeisimpiä tilapäistiloja on laajennettu molemmista päädyistä vuosina 2024 ja 2025. Kiinteistöllä sijaitseva **nykyinen tilapäistila** on kooltaan yhteensä noin 740 kerrosneliometriä yhdessä kerroksessa.



Kuva 11. Kuvaus kiinteistöllä vuosien varrella tehdyistä muutostöistä. (Lähde: Porvoon kaupunki, 2024.)

Nykyiset tilapäistilat on tarkoitus purkaa, kun Gammelbackan koulukeskus (uusi Peipon koulu) valmistuu arviolta vuonna 2028.

### 3.3.4.2 Haikkoontörmän päiväkoti

Yksikerroksinen rakennuskokonaisuus sisältää kaksi osaa, jotka on kytketty toisiinsa kiinni. Päiväkotirakennus on rakennettu kiinteistölle vuosina 1990 ja 2006.

Kaksiosainen päiväkotirakennus on kooltaan yhteensä noin 1350 kerrosneliometriä. Vanhempi 1990-luvulla valmistunut osa rakennuksesta on tiilirakenteinen. Uudempi puurakenteinen laajennusosa on rakennettu kiinteistölle vuonna 2006.

Kiinteistön pinta-ala kaavassa on noin 5300 neliometriä. Kiinteistö rajautuu pohjois- ja itäosiltaan Trappaksentien ja Kevätkukantien katualueisiin.

Kiinteistön pysäköintipaikat ovat toteutuneet kiinteistön pohjois- ja luoteisosiin, osin kaavassa osoitetun istutettavan alueen osan päälle. Kiinteistölle ajo on järjestetty Kevätkukantien kautta. Jätepistealue sijaitsee kiinteistön nurkassa, Trappaksentien ja Kevätkukantien risteyksessä.

Kiinteistön suojaisemmalla sisäpihalla sijaitsee päiväkodin leikkialue sekä väestönsuojarakennus. Yksikerroksinen ja pieni väestönsuojarakennus on rakennettu kiinteistölle vuonna 2006. Kiinteistön etelärajalla sijaitsee jalankulku- ja pyöräilytie.



*Kuva 12. Valokuva Haikkoontörmän päiväkodin sisäpihan puolelta, jalankulun ja pyöräilyn väylän puolelta kuvattuna. (Lähde: Porvoon kaupunki 2025)*

### 3.3.4.3 Opintien asuinkiinteistö

Suunnittelualueeseen kuuluu yksi yksityinen asuinkiinteistö, jolla sijaitsee kaksi erillistä omakotitalorakennusta. Kiinteistöllä on aiemmin sijainnut myös yksi talousrakennus. Kiinteistön pinta-ala kaavassa on noin 2000 neliometriä.

Vanhin rakennus on kooltaan 60 k-m<sup>2</sup> ja on rakennettu kiinteistölle vuonna 1951. Uudempi rakennus on rakennettu vuonna 2022 ja on kooltaan noin 160 60 k-m<sup>2</sup>. Aiemmin kiinteistöllä sijainnut talousrakennus on purettu arvion mukaan toisen asuinrakennuksen rakentamisen aikaan, vuonna 2022. Tontille kulku on järjestetty Opintien kautta.



*Kuva 13. Kuvassa vasemmalla asuinkiinteistön vanhempi rakennus ja kuvassa oikealla kiinteistön uudempi asuinrakennus. (Lähde: Porvoon kaupunki, 2025)*

#### 3.3.4.4 Pysäköintialue

Alueen pinta-ala nykyisessä rakennuskaavassa on noin 950 neliometriä. Hiekkakenttäalueella pysäköintitilaa arviolta 16 henkilöautolle. Pysäköintialue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Nykyisellään se palvelee lähinnä Gammelbackan päiväkotia ja lajittelupistettä.

#### 3.3.4.5 Toteutumaton liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialueelle on rakennuskaavassa osoitettu noin 2800 neliometriä. Toteutumaton rakennusala 700 kerrosneliometriä liikerakennuksille ja 400 kerrosneliometriä julkisiksi palvelutiloiksi. Nykyisellään liikerakennusten korttelialue on metsitty.



*Kuva 14. Näkymä toteutumattoman liikerakennusten korttelialueen nykytilasta*

#### 3.3.4.6 Muu suunnittelualueen lähiympäristö

Muu lähiympäristö on melko rakennettua.

Vuokkotie johtaa Opintien kiinteistöjen lisäksi Keltavuokontien ja Sinivuokontien asuinkiinteistöille. Vuokkotien päähän on toteutunut yksi-, puolitoista- ja kaksikerroksisia rivitaloja, paritaloja sekä omakotitaloja. Sinivuokontielle on toteutunut myös toteutunut yksi-, puolitoista- ja kaksikerroksisia rivitaloja, luhtitaloja sekä omakotitaloja sekä

yksikerroksinen hoivakotirakennus Vuokko. Keltavuokontielle on toteutunut valtaosin kaksikerroksisia luhtitalo- ja rivitalorakennuksia ja muutamia yksikerroksisia rivitaloja.

Haikkoontörmän päiväkotikiinteistön lisäksi Kevätkukantie johtaa pääosin yksikerroksisten omakotitalojen tai paritalojen asuintonteille.



*Kuva 15. Näkymä Vuokkotieltä. Vasemmalla asemakaava-alueetta, oikealla lähiympäristön rakennuksia.*

### **3.3.5 Asuminen ja virkistys**

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Alueella asuu arviolta viisi asukasta. Alueella sijaitsee Trappaksentiehen, Haikkoontörmän päiväkotikiinteistöön sekä yksityiseen asuinkiinteistöön rajautuva suojaviheralueen kaltainen, puustoinen puistoalue, jolla ei kulje reittejä. Puistoalueen (VP) koko nykyisessä asemakaavassa noin 3800 neliötä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu pieni puistoalue Opintien päässä.

Gammelbacka skolanin eteläpuolella sijaitsee metsäinen lähivirkistysalue (VL). Rakennuskaavassa 70 virkistysalueelle osoitettu Opintieltä johtava reitti ei ole toteutunut, mutta alueelle pääsee Kevätesikontien ja Vuokkotien välistä, sekä maastoon muodostuneita polkuja pitkin.

Suunnittelualueen ympärillä sijaitsee useita asuinkiinteistöjä. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee myös nimeämättömät puisto- ja lähivirkistysalueet, joista on virkistysyhteys esimerkiksi läheiselle luonnonsuojelualueelle Lennätinvuorelle (Telegrafberget). (Lähde: Porvoon kaupunki, 2025)

### 3.3.6 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee Gammelbackan päiväkodin tilapäistilat sekä Haikkoontörmän päiväkotiki ja sosiaalipalveluita. Tämä käsittää yhteensä arviolta 40 työpaikkaa. Päiväkotia käyviä lapsia alueella on arviolta noin 185, ja määrän arvioidaan alueella kasvavan.

Suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse kooltaan merkittäviä työpaikka-alueita. Lähimmät työpaikkoja ja palveluita sisältävät alueet sijaitsevat muutaman kilometrin säteellä suunnittelualueesta, Tolkkistentien ja Haikkoontien risteyksessä, Gammelbackan keskuksessa, Hamarin rannassa sekä Ölstensin teollisuusalueella.

Merkittävimmät työpaikka-alueet Porvoossa keskittyvät keskustaan sekä Kilpilahden teollisuusalueelle. Alue tukeutuu Porvoon keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Palvelut ovat saavutettavissa joukkoliikenteellä. Liikenneyhteyksiä on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa.

### 3.3.7 Liikenne

#### 3.3.7.1 Katuverkosta sekä hallinnollisista ja toiminnallisista tieluokista

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee valtion omistama Tolkkistentie (yhdystie 1543). Alueellisena kokoojakatuna toimii Trappaksentie. Trappaksentieltä suunnittelualueelle johtavat paikalliset kokoojakadut Vuokkotie ja Kevätkukantie. Vuokkotiehen liittyvät lisäksi Sinivuokontien ja Keltavuokontien sekä Opintien tonttikadut. Osa Vuokkotiestä sekä Opintie kokonaisuudessaan sisältyvät suunnittelualueeseen.

Vuokkotie ja Opintie johtavat Gammelbackan koulun kiinteistölle ja yksityiselle asuinkiinteistölle. Haikkoontörmän päiväkodin kiinteistölle johtaa Kevätkukantie.



Kuva 16. Liikenne alueella. Asemakaava-alue on esitetty punaisella rajauksella.

### 3.3.7.2 Joukkoliikenneyhteydet

Lähimmät paikallisliikenteen pysäkit sijaitsevat Trappaksentien varrella Vuokkotien, Rajaportintien ja Mäntyniementien risteysalueen läheisyydessä. Lisäksi läheisiä pysäkkejä Rajaportintiellä ja Perttelintiellä sekä Tolkkistentien varrella. Kuvassa 15 on esitetty pysäkkien sijainnit suhteessa suunnittelualueeseen. Noin viiden kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee lisäksi Porvoon linja-autoasema sekä Näsin ja Treksilän liityntäpysäköintialueet, joista on mahdollisuus jatkaa joukkoliikenteellä useissa vuoroissa pääkaupunkiseudulle. Lisäksi pääkaupunkiseudun suuntaan joukkoliikenneyhteyksiä kulkee Helsingintien (mt 170), Alkrogintien ja Tolkkistentien kautta. Söderkullan ja Pasilan kautta kulkevat vuorot ovat saavutettavissa asemakaava-alueelta noin 1,5 km kävely- tai pyöräilymatkan kautta Tolkkistentien ja Keskuskadun risteyksessä. (Lähde: Väylävirasto, Digiroad; Porvoon kaupunki, 2025).

### 3.3.7.3 Henkilöautoliikenne

Moottorijoneuvoliikenteen yhteydet alueelta ympäröivään tie- ja katuverkkoon kulkevat Trappaksentien kautta. Asemakaava-alueen tontti- ja paikallisilla kokoojakaduilla on 30 km/h nopeusrajoitus, Trappaksentiellä nopeusrajoitus on 40 km/h. Trappaksentie johtaa

liikennettä Tolkkistentielle, joka muodostaa sujuvan reitin sekä Porvoon keskustan suuntaan pohjoiseen, että etelään Tolkkisten suuntaan. Trappaksentien vuorokausiliikennemääräksi eli KVL:ksi on arvioitu 3600 ajoa/vrk vuonna 2024. Sekä Vuokkotien ja Trappaksentien että Kevätkukantien ja Trappaksentien risteyksissä sijaitsee suojatiealueet.

#### **3.3.7.4 Jalankulkijat ja pyöräilijät**

Asemakaava-alueen vähäliikenteisillä tonttikaduilla ja paikallisella kokoojakaduilla jalankulku ja pyöräliikenne käyttävät moottoriajoneuvoliikenteen kanssa ajorataa, eikä erillisiä jalkakäytäviä tai pyöräteitä ole. Opintien ja Keltavuokontien tonttikatujen välissä kulkee asuinalueet yhdistävä erillinen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys, mikä on moottoriajoneuvoliikenteeltä kielletty. Aluetta ympäröivillä alueellisilla kokoojakaduilla (Rajaportintie, Trappaksentie) on erilliset yhdistetyt pyörätiet ja jalkakäytävät, joiden kautta on jatkuvat yhteydet ympäröiville alueille, palveluihin ja kouluihin (mm. Haikkoo, Gammelbacka, Länsiranta, Porvoon keskusta). Porvoon keskusta on noin neljän kilometrin etäisyydellä, eli pyörällä noin 15 minuutin matkan päässä.

#### **3.3.8 Tekninen huolto ja eritystoiminnot**

Suunnittelualueella sijaitsee kunnan vesijohdot, sekä vesi- että jäteviemärit ja hulevesiverkostoa. Kiinteistöjen ulkopuolella olevia yleisiä hulevesiratkaisuja ovat katualueiden avo-ojat ja painanteet sekä muut maan alle rakennetut imeytys- ja viivytysputket.

Alue on helposti liitettävissä Porvoon Energian kaukolämpöverkkoon. Kaukolämpöputkiverkostoa sijaitsee suunnittelualueella.

Tietoliikenneverkkoystävällään suunnittelualue tukeutuu hyvin 2G-, 4G ja 5G-mastoverkkoon. Alueelle on saatavissa myös valokuituyhteydet.

Suunnittelualueen lähimmät kierrätyspisteet sijaitsevat Rinnetien ja Hamarintien varrella.

#### **3.3.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Vuonna 2024 tehdyn Porvoon meluselvityksen mukaan asemakaava-alue ei sijoitu nykyään eikä vuoteen 2035 asti tehdyn ennusteen mukaisesti melualueelle.

### 3.3.10 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella asuu nykyisellään noin kaksi asutokuntaa eli noin viisi asukasta.

Vuonna 2025 suunnittelualueen lähiympäristössä asui noin 3300 asukasta. Lähiympäristö on rajattu yhden kilometrin säteelle suunnittelualueen keskipisteestä.

Viimeisen 20 vuoden aikana väestömäärän kehitys suunnittelualueen lähiympäristössä on ollut laskeva. Negatiivinen kehitys on perustunut alueelta poismuuttoihin pois Porvoosta tai toiselle alueelle Porvoossa.

## 3.4 Maanomistus

Suunnittelualue kuuluu kaupungille yhtä yksityistä asuinkiinteistöä lukuun ottamatta. Suuri osa läheisistä asuinkiinteistöistä ovat yksityisomisteisia. Tolkkistentien maantiealue on valtion.

## 3.5 Suunnittelutilanne, aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.5.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joissa linjataan maamme alueidenkäyttöä. Alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta vastaa ympäristöministeriö. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja se on tullut voimaan 1.4.2018. (Lähde: Ympäristöministeriö)

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden teemoista alueen suunnittelussa huomioidaan erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

### 3.5.2 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 25.8.2020, lainvoimainen 13.3.2023) suunnittelualueelle kohdistuu yleiset suunnittelumääräykset. Näitä ovat tiivistetysti kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka, kauppa ja elinkeinot, ympäristön voimavarat ja vetovoima, energia ja tekninen huolto sekä ympäristöhäiriöt.

Lisäksi vaihemaakuntakaavassa suunnittelualuetta koskee taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke-määräys. Määräyksen mukaan kyseisen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa suhteessa nykyiseen rakenteeseen parantaen joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.



Kuva 17. Ote maakuntakaavasta

### 3.5.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava (hyväksytty 15.12.2004, lainvoimainen 24.5.2006). Liite 3 havainnollistaa suunnittelualueen ympäristöä osayleiskaavaotteessa.

Suunnittelualuetta koskevat keskeiset kaavamerkinnot ja -määräykset ovat:

- AP (pientalovaltainen asuntoalue)
- P (palvelujen ja hallinnon alue)
- PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue)
- VL (Lähivirkistysalue)
- mustalla viivalla osoitettu seututie/pääkatu (Trappaksentie)
- mustalla palloviivalla osoitettu kevyen liikenteen reitti (Trappaksentie)

Alue sisältyy vireillä olevaan uuteen Keskeisten alueiden osayleiskaavaan. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 14.1.2026-16.2.2026. Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu merkinnät AP-1 eli pientalovaltainen asuntoalue sekä VL eli lähivirkistysalue. Lisäksi Trappaksentie on osoitettu kokoojakaduksi, ja sille on osoitettu jalankulku- ja pyöräilyreitti.

### 3.5.4 Asemakaavat

Suunnittelualueeseen liittyy kaksi asemakaavaa. Vanhan Gammelbackan koulurakennuksen ja metsittyneen kaistaleen kohdalla on vuonna 1993 hyväksytty rakennuskaava 139, jossa Opintien, Trappaksentien ja Vuokkotien rajaamalla alueella on KL-alue (liikerakennusten korttelialue) ja yleinen pysäköintialue LP. Gammelbackan vanhan koulun kohdalla YO-alue eli opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Koulurakennuksen ja Vuokkotien välisellä alueen osalla on merkintä s1, mikä tarkoittaa, että alueen puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Haikkoonrinteen päiväkodin ja AO-korttelin sekä niiden välisen VP- eli puistoalueen osalta on voimassa 1987 hyväksytty rakennuskaava 108. Päiväkodin kohdalla on kaavassa merkintä YS, eli sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelin sisäinen merkintä le osoittaa ohjeellisen leikki- ja oleskelualueeksi varatun alueen osan. AO- eli erillispientalojen korttelialueella on yksi tontti, jonka tehokkuusluku rakennuskaavan mukaan on  $e=0,15$ . Lisäksi rakennuskaavan alueella on pp-alue, eli jalankululle ja pyöräilylle varattu tie.

Suunnittelualueen läheisillä alueilla on pääosin asuinrakentamista. Alueen pohjoisen ja luoteisen puolten kortteleiden merkinnät ovat AK eli asuinkerrostalojen korttelialue sekä AR, eli rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on VP- eli puistoaluetta, ja sen etelä- ja itäpuoleinen alue on merkitty AO- eli erillispientalojen korttelialueiksi.

## Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat keskeiset ohjelmat

### 3.5.4.1 Kaupunkistrategia

Porvoon kaupungin voimassa oleva kaupunkistrategia on Unelmien Porvoo – Mahdollisuuksien kaupunki. Strategiassa on määritelty kaupungin visio, arvot ja kehittämistavoitteet vuoteen 2025 mennessä.

### 3.5.4.2 Ilmasto- ja ympäristöohjelma

Ilmastoteemaan painottuvassa Porvoon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelmassa mainitaan useita tavoitteita, joilla kaupunkikehityksen toimialalla voidaan hillitä ilmastomuutosta ja sopeutua siihen. Rakentamisen aikana tapahtuvalla

kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisellä on suurin merkitys, mutta myös käytön aikana aiheutuvilla päästöillä voidaan hillitä ilmastonmuutosta.

Kaavaratkaisussa päästöjen vähentäminen rakentamisvaiheessa näkyy erityisesti hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria sekä lisäämällä korjausrakentamista ja puurakentamista. Käytön aikana aiheutuvia päästöjä voidaan vähentää käyttämällä sähköntuotannossa ja lämmityksessä uusiutuvaa energiaa, joiden käyttöä ohjataan rakentamistapaohjeella. Käytön aikaisiin päästöihin vaikuttaa myös asukkaiden liikkumismuoto, joista ilmastolle suotuisimpia ovat kevyt- ja joukkoliikenne. Asemakaava-alueeseen vaikuttaviin joukkoliikennetkaisuuihin ei voida kuitenkaan vaikuttaa asemakaavatyössä.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista voidaan parantaa kiinnittämällä huomiota hulevesien hallintaan, mitä varten kaavaa varten on tehty erillinen hulevesisuunnitelma.

Kaavaratkaisu tukee luonnon monimuotoisuutta olemassa olevien viheralueiden säilyttämisellä ja lisäämällä monipuolista kasvillisuutta sisältäviä istutettavia alueita uusille tonteille. Viherrakentamisen laatua ohjataan viherkerrointyökälulla ja rakentamistapaohjeella.

### 3.5.4.3 Asumisen ohjelma

Sosiaalisen kestävyyden näkökulmasta asumisen tulisi tukea hyvinvointia, yhteisöllisyyttä, turvallisuutta, elinkaariasumista, segregaaation ehkäisemistä sekä saavutettavuutta esteettömyyden ja kohtuuhintaisuuden näkökulmasta. Myös Porvoon asumisen ohjelmassa on painotettu samoja asioita, ja tärkeäksi teemaksi on nostettu erityisesti hyvinvointi.

Asemakaavassa on huomioitu monipuolinen asuntokanta eri kokoisilla asunnoilla ja asumisen muodoilla, omakotitaloasumisesta yhtiömuotoiseen pientaloasumiseen. Turvallinen ympäristö muodostuu muun muassa ympäristöstä, jossa liikkuminen on helppoa. Kaavassa on minimoitu autoteiden osuus, mikä luo tilaa kevyelle liikenteelle. Päiväkodin saattoliikenteen turvallisuuden parantaminen on myös kaavatyön tavoitteiden keskiössä. Yhteys metsään ja viheralueille, ilmansuunnat huomioiva rakennusten sijoittelu, talousrakennusten ja päärakennusten välinen hierarkkisuus, maanläheisten värisävyjen käyttö rakennusten julkisivuissa, pieni mittakaava ja esimerkiksi yhteisten alueiden mahdollistama yhteisöllisyys lisäävät viihtyisyyttä ja vaikuttavat hyvinvointiin. Rakentamisen esteettömyydestä on säädetty valtioneuvoston asetuksessa.

### 3.5.5 Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

#### 3.5.5.1 Rakennusten ominaispiirteiden selvitys, Gammelbackan koulu



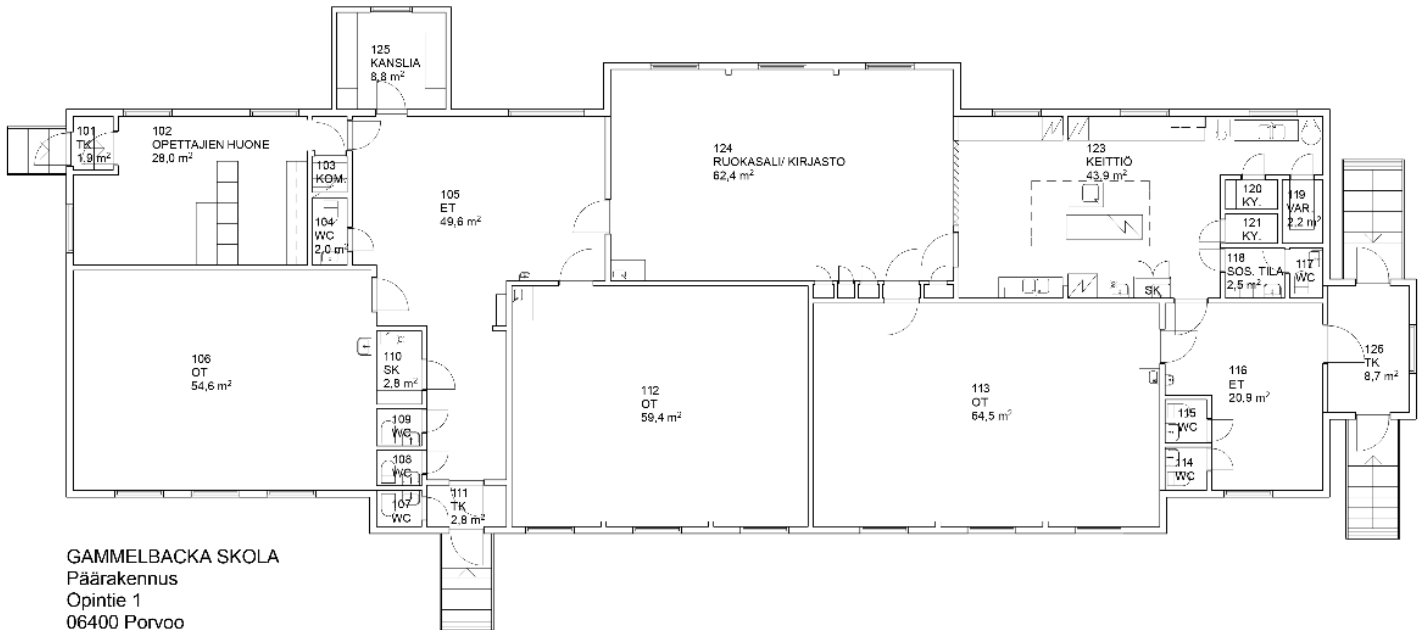
*Kuva 18. Gammelbacka-Haiko Folkskola. (Lähde: Hamari: Portti merelle, 1996.*

Gammelbackan ja Haikon alueella on ollut koulutoimintaa vuodesta 1882 lähtien. Hamari: Portti merelle - kirjan mukaan aluksi alueella sijaitsi yksityinen ruotsinkielinen koulu, mutta 1900-luvun alkupuolella oppivelvollisuuslain astuessa voimaan, siirtyi koulu kunnan omistukseen. Samassa yhteydessä rakennettiin uusi Gammelbacka-Haiko Folkskolan koulurakennus, suomeksi Gammelbacka-Haikkoon yläkansakoulu, joka valmistui vuonna 1909. (Nevanlinna, 1996, 121–123).



*Kuva 19. Gammelbacka skola. Kuvausajankohta ei ole tiedossa. Lähde: Porvoon kaupunki*

Koulurakennuksen kerrosala on noin 438 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on poistunut koulukäytöstä 2010-luvulla, ja tällä hetkellä osassa rakennusta on vuokralla sosiaalitointa palveleva yritys. Nykyisen huonejaon mukaan rakennuksessa on kolme opetuskäyttöön tarkoitettua tilaa, keittiö, ruokala, opettajien huone, kanslia ja kaksi eteistä. Rakennusta on peruskorjattu vuosina 1995 ja 2004.



Kuva 20. Gammelbackan koulun pohjapiirustus nykytilanteesta

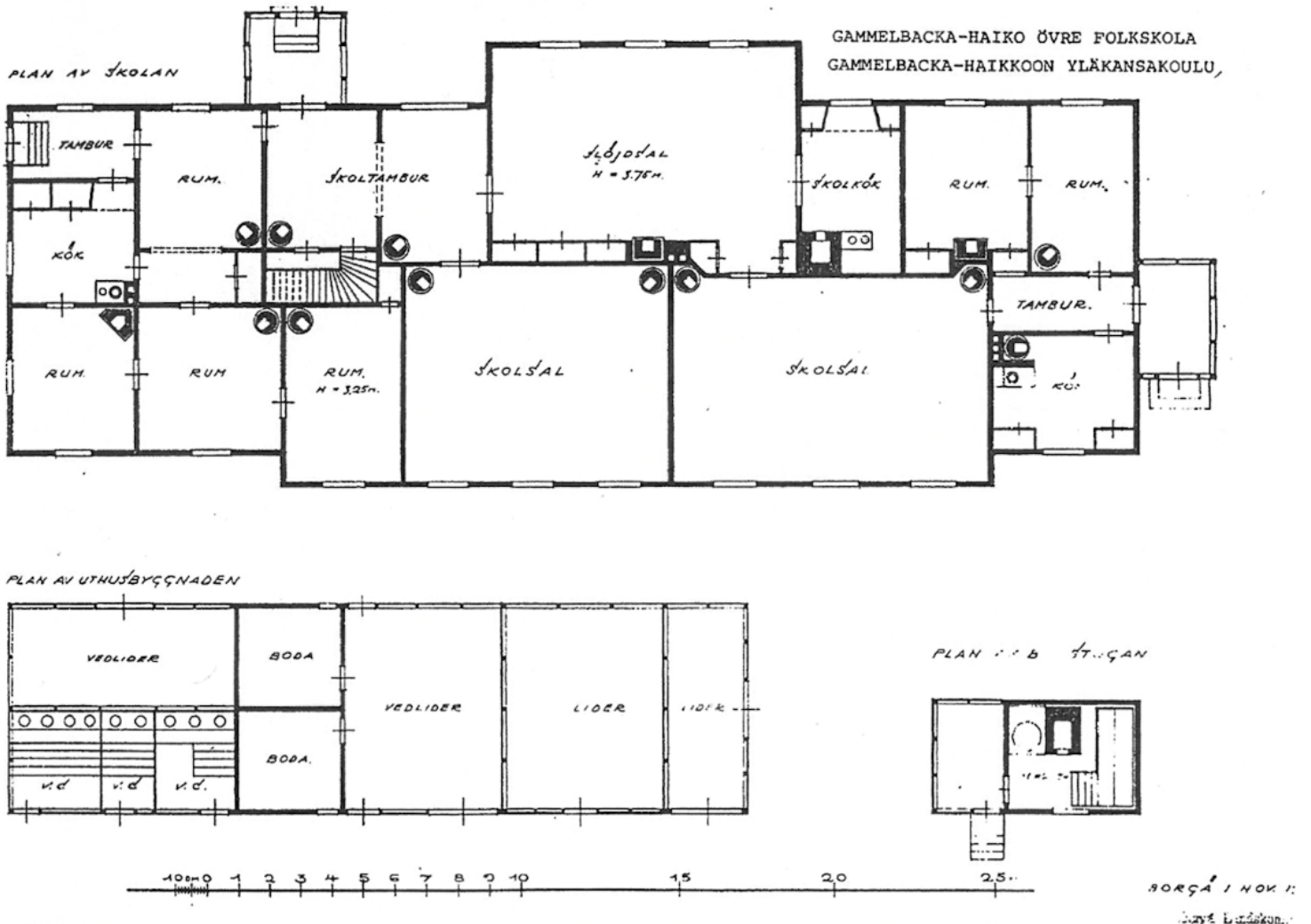
Ulkoasultaan rakennus on vaaleankeltaiseksi maalattu lautaverhoiltu yksikerroksinen hirsirakennus. Rakennuksessa on jyrkkä harjakatto. Katon keskiosan ja päätyjen harjansuunta kulkee poikittain pituussuuntaista harjalinjaa vasten. Räystäät ovat avoräystäät, joiden ruoteet ja laudoitus on maalattu samaan keltaisen sävyyn seinien kanssa. Vesikatto on punaiseksi maalattu peltikatto. Ikkunoiden vuorilaudat ja nurkkalaudat on maalattu valkoisiksi. Maantasokerroksen ikkunat ovat puisia valkoiseksi maalattuja pystyikkunoita. Ikkunoiden ruudut on jaettu kahtia. Sokkeli on

muurattu suurista graniittikiviharkoista.



*Kuva 21. Gammelbackan koulu Opintien suunnalta kuvattuna kesällä 2025.*

Sisätilojen osalta alkuperäinen huonejako on muuttunut, ja alkuperäisiä väliseiniä on poistettu. Alun perin rakennuksessa on ollut kuusi huonetta, kolme salia, yksi koulukeittiö, kaksi muuta keittiötä ja kolme eteistä. Painovoimainen ilmanvaihto on peruskorjauksen yhteydessä muutettu koneelliseksi, ja ilmanvaihtokoneet on sijoitettu ullakolle. Rakennusta lämmitettiin alunperin kakluuneilla, jotka on poistettu. Nykyään rakennuksessa on lämmitysmuotona vesikiertoinen patterilämmitys. Nykyisen kanslian kohdalla on ollut alkuperäisen pohjapiirustuksen mukaan sisäänkäynti, mutta ovia tai porrasta ei nykyään ole. Oven kohdalla on kaksiruutuinen ikkuna, joka mukailee muiden ikkunoiden tyyliä.



Kuva 22. Gammelbackan koulun alkuperäinen pohjapiirustus. (Lähde: Hamari – Portti merelle, 1996.)

Rakennuksen sisätilojen pintamateriaalit on uusittu, ja alkuperäiset sisäovet on vaihdettu valkoisiin laakaoviin. Alkuperäiset lattialistat on joko poistettu tai vaihdettu uusiin. Jälkeenpäin toteutettuihin alakattoihin on kiinnitetty talotekniikkaa ja akustiikkapaneelieja.

Ikkunat on vaihdettu uusiin, lukuun ottamatta koillispäädyn tuulikaapin ja ullakon ikkunoita. Uudet ikkunat noudattavat ruutujaoltaan vanhoja T-karmillisia ikkunoita.



*Kuva 23. Näkymä sisätiloista nykytilassa. Lattialla on harmaa muovimatto ja alakatossa on talotekniikkaa ja akustiikkapaneeleja. Ikkunat on uusittu.*



*Kuva 24. Koillispäädyn tuulikaapin ikkuna on alkuperäinen sisään-ulos-aukeava puuikkuna. Tuulikaapin seinät on paneloitu vihreäksi maalatulla pystysuuntaisella paneelilla.*



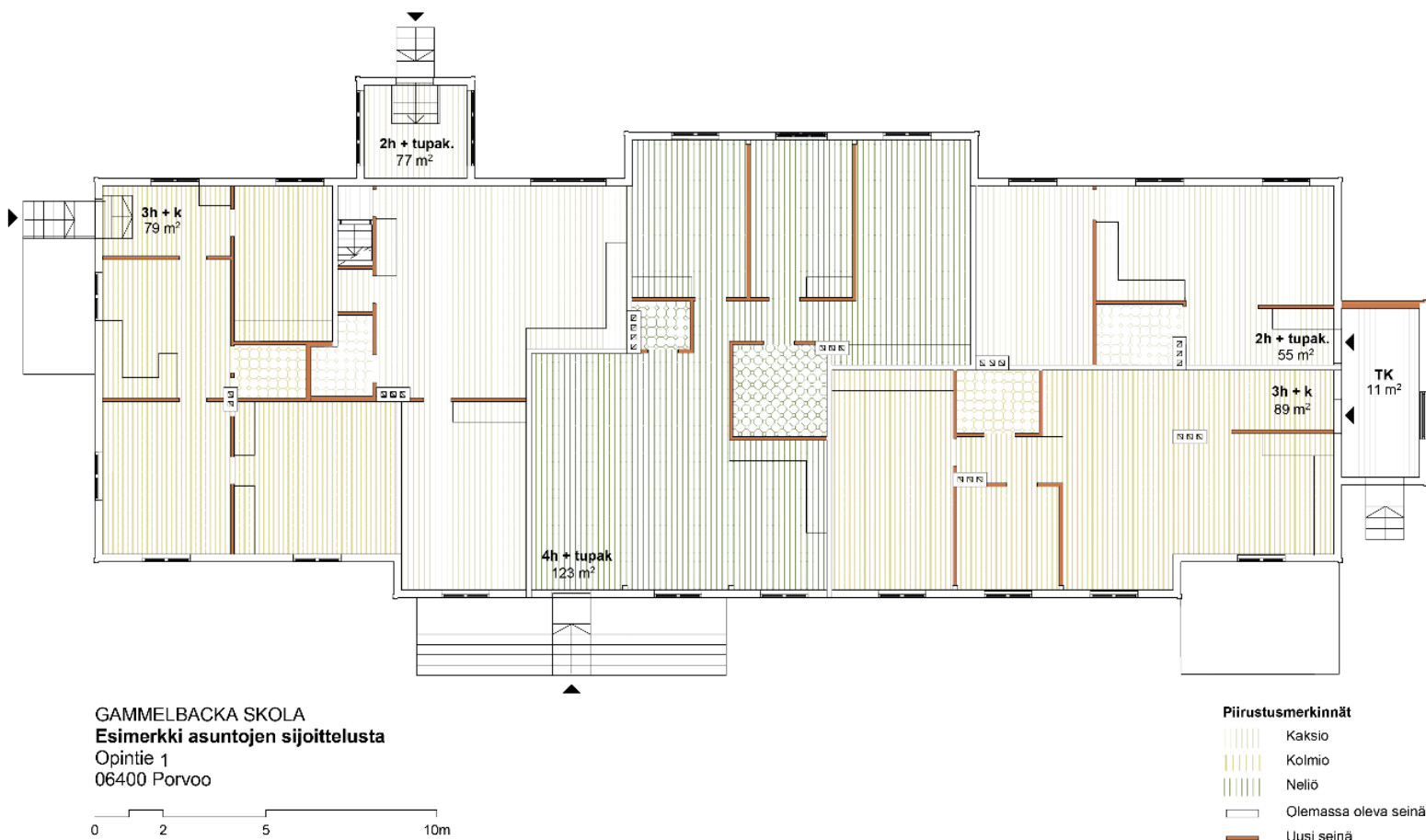
*Kuva 26. Opetustila, jonka ikkunat on vaihdettu uusiin. Lattialla on osin seinille nostettu harmaa muovimatto.*



*Kuva 25. Näkymä ullakolta, johon on sijoitettu koneellisen ilmanvaihdon tekniikkaa.*

Lähteet: Nevanlinna, L., Brygger, A. & Hammars ungdomsförening. 1995. *Hamari: Portti merelle = Hammars: Porten till havet*. Porvoo: Hammars ungdomsförening.

Asemakaavatyön yhteydessä rakennukselle tutkitaan uutta käyttötarkoitusta. Sijaintinsa ja mitoituksensa puolesta rakennus sopii hyvin asuinkäyttöön. Rakennuksen muoto mahdollistaa monipuolisen asuntojakauman ja siinä on valmiiksi kolme sisäänkäyntiä. Mikäli nykyisen kanslian kohdalle sijoitettaisiin sisäänkäynti, voisi rakennukseen sijoittaa viisi asuntoa, joista kolme on läpitalon asuntoja. Myös muunlaiset ratkaisut asuntojen sijoittelussa ovat mahdollisia. Asuntojen sijoittelua on tutkittu pohjapiirustuskaaviolla (kuva 27).



Kuva 27. Esimerkki asuntojen sijoittelusta Gammelbackan koulussa.

### 3.5.5.2 Muita selvityksiä

Tiivistetään tähän, jos muitakin selvityksiä tulee tarpeen tehdä.

### 3.5.5.3 Rakennusjärjestys

Hyväksytty 12.12.2007 § 143 kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008.

### 3.5.5.4 Tonttijako- ja rekisteri

Kuninkaantien varteen sijoittuvalla suunnittelualueella on tonttijako. Pornaistentien varteen sijoittuvalla suunnittelualueella on sitova tonttijako. Suunnittelualue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin.

### 3.5.5.5 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve on kuvattu luvussa 1.3.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ovat kuvattu luvussa 1.1.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset, osallistaminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset, vuorovaikutuksen järjestämisen prosessi, tavat tiedottaa ja osallistua asemakaavan valmisteluun on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 4.

##### 4.3.1.1 Vireilletulo ja aloitus

Asemakaavan vireilletulo kuulutettiin kaavoituskatsauksen 2024 yhteydessä. Asemakaavan valmistelun aloituksesta ilmoitettiin erikseen myös suunnittelualueen maanomistajille ja asukkaille. Aloitusvaiheessa on selvitetty muiden Porvoon kaupungin palvelualueiden mahdollisia toiveita ja tarpeita kaavan laadintaan liittyen.

##### 4.3.1.2 Valmistelu luonnokseksi ja ehdotukseksi

Asemakaavaluonnosmateriaalit ovat olleet nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti x.xx.-x.x.2026. Tieto nähtävillä asettamisesta on annettu osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella, kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavaluonnoksesta vastaanotettiin x alustavaa lausuntoa ja x mielipidettä. Saadut alustavat lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet sekä mahdolliset vaikutukset asemakaavaehdotuksen valmisteluun on kuvattu luvussa 4.4.2 ja liitteessä 7.

Asemakaavaehdotusmateriaalit ovat esitelty kaupunkikehityslautakunnalle x.x.xxxx ja asetettu nähtäville x.x.xxxx kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Tieto nähtäville asettamisesta on annettu osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella, kaupungin verkkosivuilla ja lehdissä. Saadut lausunnot, muistutukset ja niihin annetut vastineet ovat liitteessä 7.

### **4.3.2 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaava ei ole AKL 66 § momentin 2 mukainen eikä ole edellyttänyt viranomaisneuvotteluita. Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä intressejä.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

#### **4.4.1.1 Kunnan asettamat tavoitteet**

Asemakaavalla tuetaan kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita hyväksytyjä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa, joista on tiivistetysti kerrottu kappaleessa 3.5.5. Kaavan suunnittelussa otetaan huomioon näiden ohjelmien sisältö keskeisin osin.

#### **4.4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Asemakaavaa ohjaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakunta ja yleiskaava sekä voimassa olevat asemakaavat, joiden tavoitteet ovat osin päällekkäisiä. Tiivistetysti suunnittelutilanteesta johdettuja tavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen ja liikkumismuotojen kehityksen ohjaaminen kestäväällä tavalla, ympäristön terveellisyyden, turvallisuuden ja arvokkaiden ominaispiirteiden turvaaminen sekä ilmastonmuutoksen hillitseminen ja sopeutuminen asemakaavoituksen keinoin.

#### **4.4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Alueen ominaisuudet ja olosuhteet asettavat kaavatyölle kolme tavoitetta. Ensimmäisenä tavoitteena on ottaa huomioon Haikkoontörmän päiväkodin laajennustarpeet ja liikenneturvallisuuden parantaminen päiväkodin yhteydessä, erityisesti saattoliikenteen ja pysäköinnin osalta. Toisena tavoitteena on tutkia suunnittelualueen vanhimman

rakennuksen, Gammelbackan vanhan koulurakennuksen, suojelua. Samalla tutkitaan, millaisia käyttömahdollisuuksia rakennuksella on tulevaisuudessa, millaiset sen kulttuurihistorialliset arvot ovat ja millaisia taloudellisia vaikutuksia rakennuksen korjaamisella olisi. Kolmas olosuhteista johtuva tavoite on hulevesien hallinta, johon on kiinnitettävä huomiota osin alueen savisen maaperän sekä kasvavan rakennuskannan myötä.

Muiden tavoitteiden lisäksi suunnittelualueella on erilaisia yhteensovittamistavoitteita, ympäristöhäiriöiden vähentämistavoitteita sekä liikkumistapoihin liittyviä kehittämistavoitteita. Vaikutuksia arvioidaan luvussa 4 ja 5.

## **4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

### **4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus**

Asemakaavasta on laadittu yksi luonnosvaihtoehto. Asemakaava mahdollistaa erityyppistä pientaloasumista sekä palveluasumista. Kaavaluonnoksen toteutumismuutoksia on havainnollistettu kahdella eri havainnekuvalla.

Havainnekuvasissa 1 alueelle on osoitettu pientaloasumista, laajennus Haikkoonrinteen päiväkodille, asumiseen tai palveluasumiseen tarkoitettu kortteli sekä parannuksia saattoliikennejärjestelyihin.

Haikkoonrinteen päiväkodille on suunnitelmaluonnoksessa osoitettu kaksikerroksinen laajennusosa, joka korvaa nykyisen, 1990-luvulla rakennetun osan. Päiväkodin 2000-luvulla rakennettu Trappaksentien suuntainen osa säilyy nykyisellään.

Saattoliikennejärjestelyjä parannetaan siirtämällä asiakkaiden pysäköinti erilleen huoltoliikenteestä. Samalla kehitetään turvallisia jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyksiä katuverkolta päiväkodin yhteyteen sekä lisätään pyöräpysäköintiä päiväkodin yhteyteen. Päiväkodin piha-alueella laajennetaan VP-alueelle eli puistoalueelle. Viheralue säilyy kapeana.

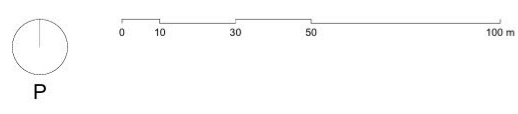
Vuokkotien ja Trappaksentien väliselle rakentamattomalle kiinteistölle on osoitettu kaksikerroksista pientalo- tai palveluasumista, noudattaen samaa mittakaavaa alueen muun pientalorakentamisen kanssa. Yhtiömuotoista pientaloasumista on osoitettu myös asemakaava-alueen lounaisosaan, jatkaen edelleen samaa mittakaavaa. Eteläisemmällä korttelilla on merkintä AP, eli asuinpienalojen korttelialue ja Trappaksentien lähellä

sijaitsevassa korttelissa on merkintä A/YA. Molemmissa ratkaisuissa pysäköinti on havainnekuivissa esitetty keskitettäväksi korttelialueen sisääntulon lähelle, jolloin muu korttelialue pystytään rauhoittamaan oleskelulle ja samalla maksimoimaan istutettavien alueiden laajuus.

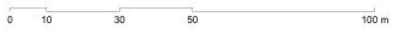
Gammelbackan vanha koulurakennus on suunnitelmassa osoitettu suojeltavaksi asemakaavassa merkinnällä sr-7, säilytettävä rakennus. Rakennus on osoitettu suunnitelmassa asuinkäyttöön. Rakennukselle on rajattu oma tontti, ja se muodostaa oman korttelin. Korttelilla on luonnoksessa merkintä A, asuinrakennusten korttelialue. Merkintä sallii rakennuksen käytön asumisen lisäksi pienimuotoiseen yritystoimintaan.

Alueen kaakkoisosaan, VP-alueen viereiseen kortteliin, on osoitettu luonnosvaihtoehdossa kolme omakotitaloasumiseen tarkoitettua tonttia. Sallittu kerrosluku päärakennuksille korttelissa on 1,5, mikä noudattaa viereisten omakotitalojen kerroskorkeutta. Korttelille on osoitettu tehokkuusluku  $e=0,20$ .

Alueen keskellä sijaitseva AO-tontti, eli erillistalojen pientaloasumiseen tarkoitettu korttelialue, säilyy luonnosvaihtoehdossa nykyisellään.



Kuva 28. Havainnekuva 1.



Kuva 29. Havainnekuva 2.

Asemakaavaluonnoksessa uutta asuinrakentamista on osoitettu alueelle yhteensä 3600 k-m<sup>2</sup>. Sen lisäksi asuinrakentamista on osoitettu vanhaan Gammelbackan koulurakennukseen 438 k-m<sup>2</sup> ja alueella jo olemassa oleviin asuinrakennuksiin, joissa on yhteensä 222 k-m<sup>2</sup>. (Porvoon kaupunki, 2025). Yhteensä asuinrakentamista luonnoksessa on 4260 k-m<sup>2</sup>. Uuden AP-korttelin tehokkuusluku on 0,30 ja A/YA korttelin 0,55, ja omakotitaloasumiseen osoitettu korttelialueen AO tehokkuusluku on 0,20. Olemassa olevan AO-korttelin tehokkuuslukua nostetaan uusien AO-kortteleiden tasolle e=0,15:sta e=0,20:een. Asuinrakentaminen on hieman tehokkaampaa AP ja A/YA-kortteleilla kuin viereisillä asuinalueilla, joiden tehokkuusluku AP-kortteleilla on suurimmillaan e=0,3.

#### **4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet**

Kirjoitetaan ehdotusvaiheessa.

### **5 Asemakaavaratkaisun kuvaus**

Luku 5 kirjoitetaan ehdotusvaiheessa.

## **5.1 Kaavan rakenne**

### **5.1.1 Mitoitus**

### **5.1.2 Palvelut**

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

## **5.3 Aluevaraukset**

### **5.3.1 Korttelialueet**

### **5.3.2 Muut alueet**

## **5.4 Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **5.4.3 Muut vaikutukset**

## **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

## **5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

## **5.7 Nimistö**

## **6 Asemakaavan toteutus**

Luku 6 kirjoitetaan ehdotusvaiheessa.

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Vesihuoltoon liittyvän tarkemman suunnittelun ja tonttikohtaiset liitoskohdat määrittelee tarkemmin Porvoon vesi toteutusvaiheeseen siirryttäessä. Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteena on niiden hallinta eri keinoin heti muodostumispaikalta lähtien.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

### **6.3 Toteutuksen seuranta**