

Kuva 1. Kopterikuvia kaava-alueesta vuonna 2025.

Pappilanmäki, Huvikumpu

AK 579

Asemakaavaselostus LUONNOSVAIHE

kaupunginosa 7, Pappilanmäki, asemakaavamuutos

Osa kortteleista 507 ja 508

Asemakaavamuutos koskee korttelin 507 tontteja no 1-3, korttelin 508 tontteja 10-11 sekä osaa katualueesta.

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	3
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.3	Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
3.5	Kaavan vaikutukset	16
3.6	Ympäristön häiriötekijät.....	16
3.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
 Asemakaavamuutos
 KAUPUNGINOSA 7
 Osa kortteleista 507 ja 508

Kaavamuutos koskee korttelin 507 tontteja 1-3 ja korttelin 508 tontteja 10–11 sekä osaa Vanhan Kuninkaantien katualueesta.

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: 7.3.2025
 Asemakaava virallisesti nähtävänä:
 Kaupunkikehityslautakunta
 Asemakaavan hyväksyminen:
 Kaupunkikehityslautakunta
 Kaupunginhallitus
 Porvoon kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustasta vajaan kilometrin päässä pohjoiseen Vanhan Kuninkaantien varressa. Kaava-alue on kaksiosainen ja kooltaan noin 8500 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Pappilanmäellä toimiva päiväkotitoiminta Huvikumpu luopui tiloistaan vuonna 2025. Asemakaavatyössä tutkitaan päiväkotina toimineiden rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen ja mahdollistetaan vähäinen täydennysrakentaminen lähipalvelurakennusten korttelialueella (YL-1) korttelin 508 tonteilla 10 ja 11. Samalla selvitetään vanhojen yleisten rakennusten suojeluun liittyvät tavoitteet ja keinot. Erillispientalojen korttelissa 507 tonteilla 1-3 on tavoitteena muuttaa tontinrajoja, rakennusaloja ja kerroslukujen merkintöjä niin, että vanhat rakennukset on mahdollista kunnostaa ja ottaa käyttöön, joka tukee rakennusten säilymistä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Havainnekuva

1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025
- Pihojen ominaispiirteiden selvitys Vanha kuninkaantie 27 ja 29
- Selvitys rakennusten ulkonäöstä, koosta ja sijainnista kartoilla Vanha Kuninkaantie 19, 21 ja 23
- Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee keskellä tiivistä Pappilanmäen asuin- aluetta Vanhan Kuninkaantien varressa. Kaava-alue on kaksiosainen. Toinen osa käsittää kolme asuinpientalotonttia ja toisella sijaitsevat rakennukset, joita Huvikummun päiväkotikiä käytti.

Kuva 2. Ilmakuva pohjakartalla vuonna 2024. Kaavan osa-alueet on merkitty punaisella.

Luonnonympäristö ja maisema

Luonnonympäristö on täysin kulttuurivaikutteista pihojen ja pientareiden kaupunkiluontoa. Toisella kaava-alueen osalla on vanhoja pihapuutarhoja ja toisella on päiväkotipihojen kovasti kulunutta leikkialuetta ja nurmikkoa. Pappilanmäen pensaikot ja harva puusto sekä rakennusten seinälaudoitusten raot tarjoavat suojapaikkoja kaupunkiolo-suhteisiin sopeutuneelle eliölajistolle, kuten hyönteisille, lepakoille ja linnuille.

Kuva 3. Senaatinkartta vuodelta 1873. Asuinrakennukset on merkitty punaisina, siniset pisteet tarkoittavat harvaa lehtipuuvältaista puustoa ja vihreät puutarhaa. Kaavan osa-alueet on rajattu punaisella.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on hyvin vanhaa asuttua aluetta Vanhan Porvoon kaupungin liepeellä, keskiaikaisen Suuren rantatien varrella. Pappilanmäen maat kuuluivat Porvoon pappilalle ja ne sijoituivat kaupungin rajan pohjoispuolelle. Asutus alkoi kehittyä mäelle 1600-luvulla. 1730-luvulla Pappilanmäen asutus koostui neljästä torpasta sekä asuintonteista, joita kirkkoherra vuokrasi kirkon palveluksessa olleille ja vähävaraisille. Pappilanmäen asutus ei palanut vuosien 1708 ja 1760 Porvoon kaupunkipaloissa.

Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 1950. Kaavan osa-alueet on rajattu punaisella.





Kuva 5. Tilusjakokartta 1930. Kaavan osa-alueet on rajattu sinisellä.

1800-luvun alussa Pappilanmäellä oli tuomiorovastin pappila, kappalaisen ja lukkarin talot, kolme torppaa riihineen ja saunoineen, sekä 18 muuta taloa. Alueella asui kaikkiaan 136 verotettavaa asukasta. Alueen asukasluvu kasvoi huomattavasti 1800-luvun aikana, kun kirkkoherra antoi lisää asuintontteja vuokralle. Senaatinkartalle on vuonna 1873 merkitty nykyisen asuinkorttelin kohdalle neljä asuinrakennusta ja sivurakennuksia. Asuinrakennuksista kolme on yhä asuinkäytössä ja neljäs on osana talousrakennusta. Nykyisen päiväkodin tontille on Senaatinkarttaan merkitty kaksi asuinrakennusta. Toinen asuinrakennus on säilynyt osana sinistä päiväkotirakennusta. Sen viereen rakennettiin vuonna 1878 koulu, joka oli päiväkotikäytössä vuoteen 2025.

Pappilanmäen tilusjakokartalla vuonna 1930 näkyvät silloiset asutut tontit, koulu, viljelyalueet ja kalliot. Rakennuskaavassa vuonna 1960 osoitettiin viljelyalueille tontteja, uudet kadut Kanttorintie ja Tynnyrintekijänmäki sekä uusi linja Itäiselle pitkäkadulle. Vain osa silloisista vanhoista rakennuksista sai rakennuskaavaan rakennusalan paikan.



Kuva 6. Ote rakennuskaavasta 1960.

Vanhan Kuninkaantien maisema

Suuri Rantatie on Suomen tärkein historiallinen maantie. Se yhdisti kaksi Suomen keskiaikaista hallintokeskusta, Turun ja Viipurin. Suuri osa rannikkoa seuraavasta tiestä on edelleen käytössä. Porvoossa ja Pappilanmäellä on tien linja välillä vaihdellut nykyisen Vanhan Kuninkaantien tai Lukiokujan ja Itäisen pitkäkadun kautta. Tienvarren maisemakuvassa on Pappilanmäen erityispiirteinä epäsäännöllisesti sijaitsevat ja hyvin vaihtelevan kokoiset vanhat puutalot, erilaiset talousrakennukset sekä muutamat isommat julkiset rakennukset. Nykyisin isoksi kasvaneet pihapuut hallitsevat katukuvassa aikaisempaa leikkaamalla hoidettujen hedelmäpuiden ja syreeniaitojen vehreyttä.

Kuva 7. 3D-havainnekuva Pappilanmäen ympäristön rakennuksista vuonna 2020. Vanha Kuninkaantie on korostettu oranssilla. Kaavan osa-alueet on rajattu harmaalla.





Kuva 8. Katunäkymä päiväkotien Vanha kuninkaantie27 ja 29 kohdalta etelään.



Kuva 9. Katunäkymä Vanhalta Kuninkaantieltä päiväkotien kohdalla pohjoiseen.



Kuva 10. Katunäkymä Vanhalta Kuninkaantieltä asuinkorttelin kohdalla Kanttorintien risteyksestä etelään.



Kuva 11. Katunäkymä Vanhalta Kuninkaantieltä asuinkorttelin kohdalla Tynnyrintekijänmäen risteuksen kohdalta pohjoiseen.

Rakennukset

Vanha Kuninkaantie 19



Päärakennus on rekisterin mukaan omakotitalo, valmistumisvuosi tuntematon ja kerrosala 70 k-m². Kerrosala on pohjapinta-alan ja pohjapiirrosten perusteella arvioituna noin 110 k-m². Päärakennus on noin puolitoistakerroksinen ja asuinkäytössä. Rakennus on 1800-luvulta peräisin ja sitä on kunnostettu ja laajennettu eri aikoina, viimeksi 1970-luvulla.

Kuva 12. No 19 pääjulkisivu ja päätyjulkisivu Vanhalle Kuninkaantielle. Yläkerran ikkuna on jugendtyylinen ja tyypillinen 1900-luvun alussa. Alakerran ikkunat ovat kuusiruutuisia ja 1800-luvulle tyypillisiä.



Punamullattu talousrakennus on vanha, yksikerroksinen ja sen kerrosala on kartalta arvioituna noin 40 k-m². Sitä ei ole rakennusrekisterissä. Se näkyy vuoden 1926 kartalla. Se on sisältänyt karjasuojan, mm. sikalan. Nykyisin se on varastokäytössä. Harjakattoista osaa on laajennettu kahdella matalammalla osalla. Rakennus sijoittuu osittain naapurin tontille ja on siltä osin myös rakennusala-ruudun ulkopuolella.

Kuva 13. Talousrakennus.

Vanha Kuninkaantie 21



Päärakennus on rekisterin mukaan omakotitalo, valmistunut vuonna 1929 ja kerrosala on 73 k-m². Päärakennus on noin puolitoistakerroksinen ja asuinkäytössä. Kartan pohjalta arvioituna toteutunut kerrosala on noin 75 k-m², kun ullakkoa ei ole otettu asuinkäyttöön. Rakennus saattaa olla peräisin 1800-luvulta ja näkyä 1870-luvun kartassa. Kuisti on alun perin ollut matala, mutta se on jossain vaiheessa korotettu kaksikerroksiseksi ja portaat yläkertaan on siirretty kuistille.

Kuva 14. No 21 pääjulkisivu ja päätyjulkisivua Vanhalle Kuninkaantielle. Kuusiruutuiset ikkunat ovat 1800-luvulle tyypillisiä.



Talousrakennusta ei ole. Naapurin omistaman ja naapurin käytössä olevan talousrakennuksen pääty sijoittuu tontin puolelle

Kuva 15. Naapurin talousrakennus, jonka pääty on Vanhan Kuninkaantie 21 tontilla.

Vanha Kuninkaantie 23



Rekisterin mukaan päärakennus on omakotitalo, valmistunut vuonna 1784 ja kerrosala on 51 k-m². Kartan pohjalta arvioitu toteutunut kerrosala on 42 k-m². Aikojen kuluessa on rakennusta laajennettu, kattoa ja ikkunoita muutettu hyvin tyyliin sopivalla tavalla. Rakennuksessa on toiminut ainakin 1900-luvun alussa puoti, jota varten kadun puoleiseen julkisivuun lisättiin ovi ja betonista valetut portaat. Rakennusta kunnostetaan parhaillaan asuinkäyttöön.

Kuva 16. No 23 päätyjulkisivu ja pääjulkisivua Vanhalle Kuninkaantielle.



Punamullattu sivurakennus on rekisterin mukaan omakotitalo, valmistunut vuonna 1849 ja sen kerrosala on 60 k-m². Rakennus on yksikerroksinen ja siinä on kiinnirakennettuna useita hirsi- ja lautarakenteisia tiloja, joilla on oma sisäänkäynti. Kartan pohjalta arvioituna sivurakennuksen pinta-ala on 153 m². Rakennus on varastokäytössä. Rakennuksen muotoa, korkeutta ja aukotusta on muutettu aikojen kuluessa. Suurelle osalle on hiljattain rakennettu uusi vesikatto.

Kuva 18. Sivurakennuksessa on vasemmalla ollut karjasuojia. Taustalla on kievarina, leipomoja ja asuntona toimineita tiloja.



Kuva 17. Kievariosa on hyvin huonossa kunnossa. Leivintuvalla on korkeampi kivistä ladottu sokkeli ja yksiruutuinen lasi-ikkuna.

Vanhoilla hirsirakenteisilla karjasuojilla on hyvät mahdollisuudet säilyä varastokäytössä. Kievarina ja asuntona toimineen hirsirakennuksen kunto on hyvin huono, välikatto puuttuu, permanto on osin romahtanut ja perustukset osin murentuneet. Todennäköisesti suurin osa rakennuksesta on korjauskelvoton. Leipomona toimineessa tuvassa on tulisija säilynyt ja tila saattaa olla kunnostettavissa asuin- tai aputilakäyttöön.

Vanha Kuninkaantie 27



Kuva 19. Sininen päiväkotirakennus.

Sininen rakennus on rekisterin mukaan lasten päiväkotitalo, valmistumisvuosi 1919 ja kerrosala 200 k-m². Ominaispiirteiden selvityksen mukaan vanha hirsirakennus on valmistunut ennen vuotta 1873, mahdollisesti jo 1700-luvulla. Alkuperäistä rakennusta on laajennettu kaksikerroksisella osalla 1900-luvun alussa. Laajennuksessa oli kaksi päällekkäistä asuntoa, yhteinen eteinen ja ylemmässä kerroksessa on ollut erillinen keittiö. Alkuperäinen portaikko on säilynyt. Rakennuksen vanhempaan



Kuva 20. Sininen päiväkotirakennus idästä, laajennusosan puolelta.

osaan on lisätty kuisti 1930–1950-luvuilla. Rakennus on otettu käyttöön Huvikummun päiväkotina vuonna 1991.



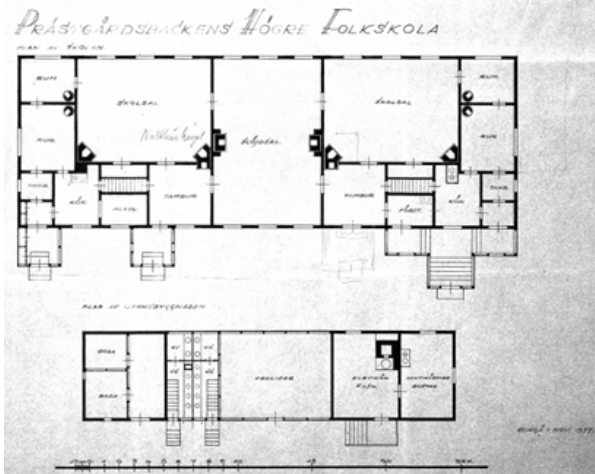
Kuva 21. Pieni sivurakennus ei ole rekisterissä. Sen pinta-ala on 12 m².

Vanha Kuninkaantie 29



Alun perin kouluksi rakennettu rakennus on rekisterin mukaan lasten päiväkoti, valmistumisvuosi 1878 ja kerrosala 422 k-m². Rakennus on lähes kaksikerroksinen ja sen kerrosala on pohjapiirrosten mukaan 665 k-m².

Pappilanmäen ruotsinkielinen kansakoulu eli Prästgårdsbackens folkskola toimi rakennuksessa sen valmistumisesta aina vuoteen 1954. Rakennuksessa oli kaksi opettajien asuntoa. Rakennuksessa toimi kansakoulun aikana myös Porvoon ruotsinkielinen kansanopisto eli Borgå folkhögskola. Koulun jälkeen rakennuksessa oli Pelastusarmeijan yömaja ja taiteilijoiden työtila. Huvikummun



Kuva 23. Päiväkotina toiminut vanha koulurakennus.

Kuva 24. Pohjapiirroksiset koulusta ja sivurakennuksesta vuodelta 1933.

Kuva 25. Valokuva kansakoulusta 1900-luvun alkupuolelta. Porvoon museo.

Kuva 22. Kopterikuva päiväkotina toimineesta koulurakennuksesta vuodelta 2025.





päiväkodin toiminta alkoi mittavan peruskorjauksen ja muutostöiden jälkeen vuonna 1996 ja päättyi 2025.

Peruskorjauksessa 1996 muutettiin sisäpinnat ja tilajärjestely sivukäytävälliseksi. Rakennuksen julkisivuissa on säilyneitä alkuperäisiä elementtejä. Tärkeimpiä niistä on julkisivujen symmetrisyys. Vanhan Kuninkaantien puoleisen luoteispäädyn ensimmäisen kerroksen ikkunat ovat alkuperäisiä. Muita säilyneitä piirteitä ovat päämassan luonnonkivisokkeli, harjakatto, ikkunasommittelu sekä julkisivuverhouksen jaottelu vaakasuuntaisiin alueisiin. Toinen pieni kuisti saattaa olla alkuperäinen.

Kuva 26. Kuistien lisääminen ja muuttaminen on hämärtänyt julkisivun jäsennyttä ja symmetriaa.



Sivurakennus on rakennusrekisterissä omakotitalo, valmistumisvuosi 1919 ja kerrosala 18 m². Kartan perusteella arvioiduna yksikerroksinen sivurakennus on 150 k-m². Sivurakennuksessa oli vahtimestarin asunto ja koulun keittiö.

Kuva 27. Sivurakennus.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on vaihteleva. Päiväkotipihoilla on kalliota, moreenia sekä vanhaa puutarhamaata. Asuintonteilla on moreenin ja kallion päällä puutarhamaata ja ehkä paikoin savi-, hiekka- ja hietakerroksia eikä kalliopinnan syvyys ole tiedossa.

Hulevesi



Kuva 28. Peruskartalla vuodelta 1962 näkyy alkuperäinen oja-verkko ennen hulevesiviemärien rakentamista katujen ja puistokäytävien alle.

Kaava-alueella ei ole vaaraa hulevesitulvista. Alue sijaitsee vedenjakajalla eikä sen läpi johdu hulevesiä muualta.

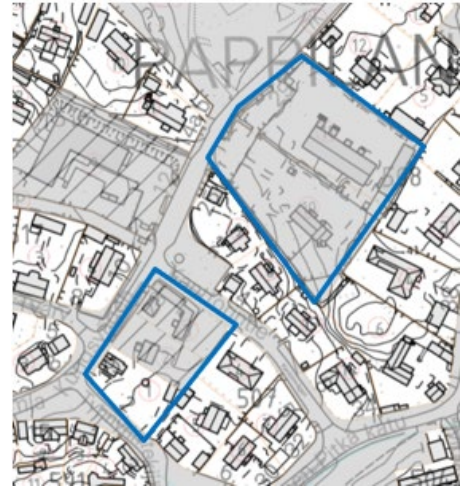
Ison päiväkodin ja sen sivurakennuksen kattosadevedet sekä vettä läpäisevien pysäköintialueiden pinnalta eteenpäin virtaava hulevesi on johdettu katualueiden hulevesiviemäriin. Ne johtavat ojaan, joka laskee Porvoonjokeen. Asuintonteilla suuri osa hulevesistä imeytyy pihapintaan, jonka vanha puutarhama on hyvin läpäisevää. Myös suurin osa katoille tulevasta sadevedestä on ohjattu pihaan imeytymään ja kasvillisuuden käyttöön.

Kaavamuutoksen mukaan rakentuva uusi kattopinta on hyvin pieni, joten se vaikuttaa hyvin vähän huleveden määrään. Alueen hulevedet voidaan jatkossakin imeyttää ja johtaa hulevesiviemäriin sekä edelleen ojaan ilman, että lisääntyvästä vesimäärästä aiheutuu vaaraa eroosiosta tai hulevesitulvista ojan varrella.

Maanomistus

Entisen päiväkodin tontit ovat kaupungin omistuksessa. Kolmesta asuintontista eteläisin tontti on yksityinen ja kaksi pohjoisempaa ovat kaupungin. Kaikki rakennukset ovat yksityisomistuksessa. Molemmilla vuokratonteilla rakennusten omistajat ovat vuokraoikeuden haltijoita.

Kuva 29. Kartalla on korostettu harmaalla Kaupungin omistamat alueet ja vuokratut tontit on merkitty viivituksella. Kaava-alueen raja on sinisellä.



Kunnallistekniikka

Alueella on kunnallistekniikka valmiina Vanhalla Kuninkaantiellä ja Tynnyrintekijänmäen katualueilla.

Liikenne

Vanha Kuninkaantie on Pappilanmäen asuinalueen keskeinen asuntokatu. Se on paikoin varsin kapea keskiaikaisperäinen tie. Autoliikenne on paikallista ja ajonopeudet matalia, joten eri liikennemuodot yhdistävä sekaliikenne on toimivaa.

Palvelut

Alueen palvelut sijaitsevat lähellä ja kaupungin keskustassa.

Häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

2.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt



Museoviraston vuonna 2009 kartoittamat merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet ovat RKY-alueita. Vanha Kuninkaantie on osa Suuren Rantatien RKY-alueita Porvoossa. Suuren Rantatien valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on osoitettu Pappilanmäellä Vanha Kuninkaantien ja Tynnyrintekijänmäen kohdalle. Kaava-alue sijoittuu Vanhan Kuninkaantien ja Tynnyrintekijänmäen varreen ja sen rakennukset ja kasvillisuus muodostavat tienvarren maisemaa. Pappilanmäki on osa maakunnallista kulttuuriympäristöä, kaupunkirakennetta, joka ympäröi Porvoon vanhaa kaupunkia ja Empirekeskustaa.

Kuva 30. Kartalla on oranssilla värillä merkitty valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja ruskealla maakunnallinen kulttuuriympäristö. Kaava-alueen osat on rajattu sinisellä.



Kuva 31. Ote yleiskaavasta. Kaava-alueet on rajattu sinisellä viivalla.

Yleiskaava

Pappilanmäen vanha asuinalue ja kaavan osa-alueet ovat yleiskaavassa merkitty asuinpientalovaltaiseksi alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

Asemakaava

Voimassaoleva asemakaava on hyväksytty vuonna 1992. Silloin kaavamutoksessa muutettiin Tynnyrintekijänmäen linjaa, sijoitettiin osa rakennusaloista vanhojen rakennusten kohdalle ja merkittiin muutamia rakennuksia säilytettäväksi. Asemakaavassa Vanha Kuninkaantie on merkitty historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi katualueen osaksi, jota on hoidettava niin, että alueen historiallinen arvo säilyy.

Yhtä kaava-alueen naapuritonttia varten laadittiin vuonna 1995 kaavamuuos kortteliin 507. Kaavamutoksessa laajennettiin vanhan rakennuksen rakennusalaruutua kiustin laajennusta varten ja muutettiin talousrakennusten rakennusalojen sijaintia.



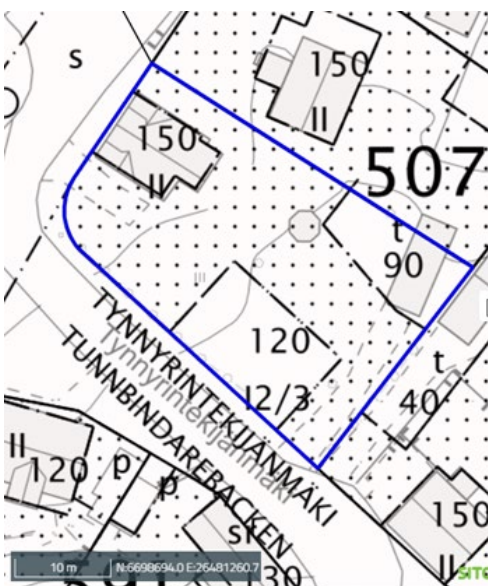
Kuva 32. Ote kaavasta päiväkotirakennusten kohdalta, Vanha Kuninkaantie 27 ja 29.

Päiväkotirakennukset ajantasakaavassa

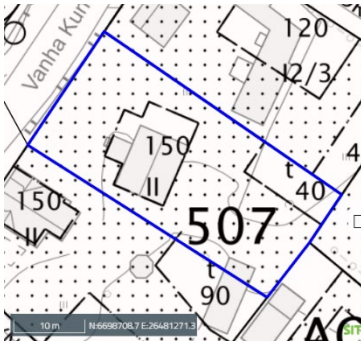
Päiväkotirakennusten tontit on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-1) Vain vanha koulurakennus on merkitty säilytettäväksi (sr). Koulurakennuksella on rakennusoikeutta 850 k-m². Sen toteuttaminen edellyttäisi rakennuksen korottamista täysin kaksikerroksiseksi. Sivurakennuksella on rakennusoikeutta ja rakennusalaruutu olemassaolevan rakennuksen mukaisesti. Uudisrakennukselle on rakennusoikeutta pihalla 150 k-m². Sinisen rakennuksen yhteydessä on rakennusoikeutta 500 k-m², josta sininen rakennus vie 200 k-m². Kaavan toteutus edellyttää mittavan lisärakennuksen rakentamista lähes kiinni vanhaan rakennukseen.

Vanha Kuninkaantie 19 ajantasakaavassa

Voimassaolevassa asemakaavassa on päärakennuksella rakennusalaruutu nykyisen rakennuksen kokoinen, rakennusoikeutta 150 k-m² ja kerrosluku II. Rakennusalaruutu on täsmälleen nykyisen puolitoistakerroksisen rakennuksen kohdalla ja pinta-alaltaan 79 m². Kaavan toteuttaminen edellyttää päärakennuksen korottamista kaksikerroksiseksi. Talousrakennuksen rakennusalaruutu on kaavassa tontin samalla kulmalla kuin vanha talousrakennus on, mutta rakennuksesta noin 1/5 sijaitsee rakennusalaruudun ulkopuolella naapurin tontin puolella. Talousrakennukselle on rakennusoikeutta 90 k-m². Kaavan toteuttaminen edellyttäisi vanhan talousrakennuksen purkamista ainakin osittain. Asemakaavassa on uudelle asuinrakennukselle rakennusalaruutu, rakennusoikeutta 120 k-m², kerrosluku I 2/3. Tontin pinta-ala on 877 m².



Kuva 33. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 19



Kuva 34. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 21

Vanha Kuninkaantie 21 ajantasakaavassa

Ajantasakaavassa päärakennuksella on rakennusoikeutta 150 k-m² ja kerrosluku on II. Rakennusalaruutu on noin 110 m² ja mahdollistaa rakennuksen laajentamisen. Vanha rakennus on yksikerroksinen ja noin 75 k- m². Kaavan toteuttaminen edellyttää rakennuksen laajenusta tai korottamista. Uudelle talousrakennukselle on erillinen rakennusalaruutu ja rakennusoikeutta 40 k-m². Tontin pinta-ala on 729 m².



Kuva 35. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 23.

Vanha Kuninkaantie 23 ajantasakaavassa

Ajantasakaavassa ei ole rakennusoikeutta eikä rakennusalaruutua nykyisille talousrakennuksille eikä päärakennukselle. Sivurakennuksen pääty on katualueella. Uudelle asuinrakennukselle on rakennusalaruutu ja rakennusoikeutta 120 k-m², kerrosluku I 2/3 sekä uudelle talousrakennukselle 40 k-m². Kaavan toteuttaminen edellyttää rakennusten purkamista. Tontin pinta-ala on 752 m².

Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla vuosina 2024–27.

Tonttijako

Osana asemakaavaa laaditaan sitova tonttijako.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset. Porvoon kaupungin kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Pappilanmäki, Huvikumpu kaavatyö on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 7.3.2025. Siitä lähtien se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat alueella olevan yksityisen kiinteistön omistajat, rakennusten omistajat ja naapurikiinteistöjen omistajat sekä Porvoon Museo. Muut osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 4).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaksi vaihtoehtoista luonnosta asemakaavaksi ovat nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-579 Pappilanmäki, Huvikumpu sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa osoitteessa Lundinkatu 8 A. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä maanomistajille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa. Luonnoksesta pyydettiin alustavat lausunnot museoviranomaiselta ja Lupa ja valvontavirastolta (LVV) ja käydään tarvittaessa työneuvotteluja. Osallisilla oli mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus ja muu suunnittelumateriaali pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistiin kuulutus kaupungin kotisivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot Porvoon museolta ja LVV:ltä. Kunnan jäsenillä sekä osallisilla oli mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutuksen tehneelle, joka sitä pyytää ja ilmoittaa osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Asiasta kuulutetaan myös kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Viranomaisyhteistyö

Kaava edellyttää viranomaisneuvottelua aloitusvaiheessa. Luonnosvaiheessa käydään tarvittaessa työneuvotteluja. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja Porvoon museolta.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on osoittaa vanhoille rakennuksille sopiva käyttötarkoitus, rakennusalaruutu ja rakennusoikeutta niin, että niiden omistajat voivat säilyttää ja kunnostaa niitä. Näin kaava-alueella sijaitsevat 1800-luvulta peräisin oleva koulurakennus sekä vanhat asuin- ja talousrakennukset voivat jatkossakin kertoa Vanhan Kuninkaantien varren maisemassa alueen historiasta ja kehityksestä.

Yksityisen kiinteistön maanomistajien tavoitteena on voida kunnostaa ja säilyttää vanha talous- ja asuinrakennus sekä lisäksi rakentaa uudisrakennus.

Vuokraoikeuden haltijoiden ja vanhojen, osittain huonokuntoisten rakennusten omistajien tavoitteena on voida kunnostaa ja laajentaa vanhoja asuinrakennuksia niin, että mm. märkätiloja voidaan sijoittaa vanhan rakennusrungon ulkopuolelle. Lisäksi heidän tavoitteenaan on säilyttää vanha talousrakennus ja rakentaa uusi pieni asuinrakennus.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

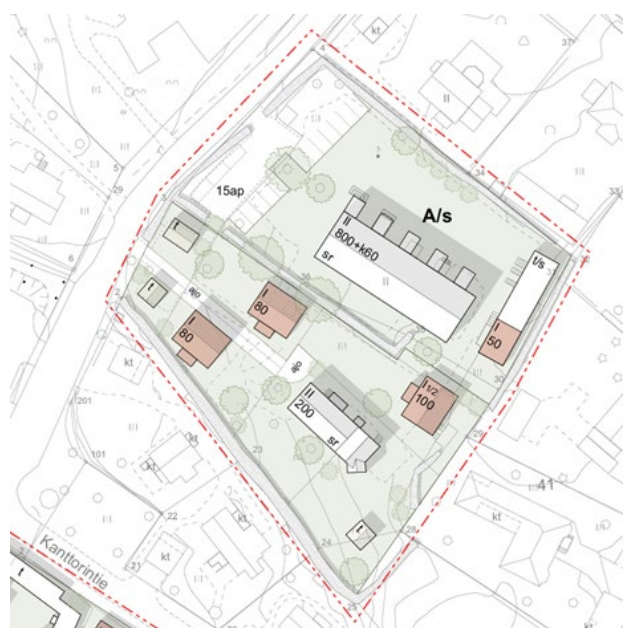
Luonnosvaiheessa on esillä kaksi vaihtoehtoa, joissa kummassakin kaikki tontit ovat asuintontteja. Suojelumerkinnot ja rakennusoikeuden määrä ovat erilaiset. Säilyttävämässä vaihtoehdossa on rakennusalaruudut piirretty tarkkaan nykyisten päiväkotitonttien, asuin- ja sivurakennuksien mukaisesti ja rakennusoikeus on sama kuin nykyisin toteutunut kerrosala. Asuinrakennuksissa saa nykyisen ullakon ottaa asuinkäyttöön. Ylijäävä ajantasakaavassa osoitettu kerrosala on siirretty tontilla toiselle rakennusalalle.

Korttelissa 507 on vanhan koulu/päiväkotirakennuksen vaihtoehtoina joko säilyttää rakennuksen matala yläkerta tai korottaa rakennusta kaksikerroksiseksi. Mikäli katto on uusittava joka tapauksessa, korottamisen mahdollisuus lisää kunnostuksen toteutuskelpoisuutta oleellisesti. Kuintit ovat suhteellisen uusia, joten niitä voidaan muuttaa molemmissa vaihtoehdoissa. Sinisen päiväkotirakennuksen käyttötarkoitus palautetaan asumiseen. Vaihtoehdot eroavat uudisrakentamisen koon ja sijoituksen suhteen. Tontti voidaan jakaa joko kolmeen tai neljään osaan.

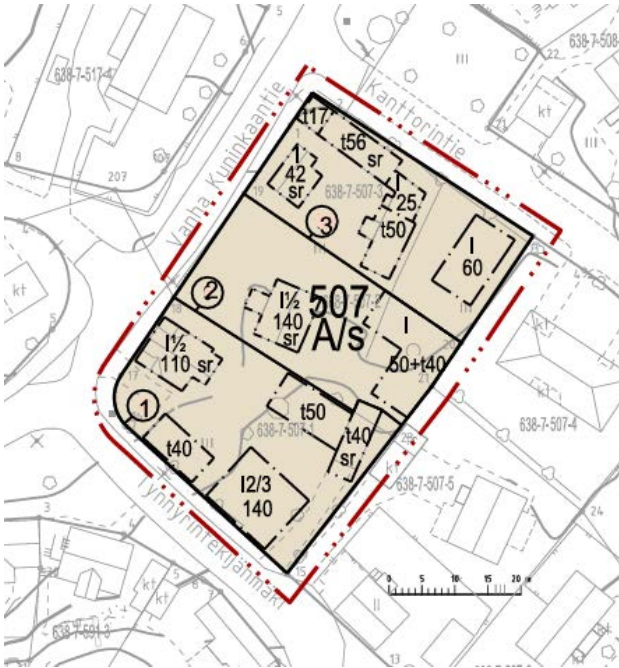
Kuva 36. Vaihtoehto 1 päiväkotitonttien kohdalta.



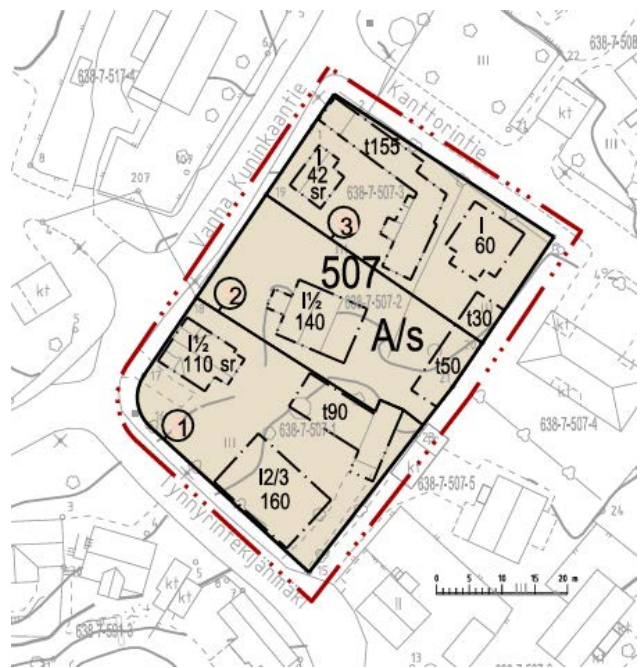
Kuva 37. Vaihtoehto 2 päiväkotitonttien kohdalta.



Korttelin 508 yksityisten vanhojen asuinrakennusten kohdalla tonttien jako on sama. Vaihtoehdot eroavat suojelumerkinnoissä, rakennusoikeuden määrässä ja asumiseen tai talouskäyttöön osoitetun kerrosalan jakautumisessa vanhoihin rakennuksiin tai uudisrakennuksiin. Säilyttävämpi vaihtoehto numero 1 edellyttää kaikkien Vanhan Kuninkaantien varreen sijoittuvien rakennusten säilyttämistä nykyisessä muodossaan. Pohjoisimmalla tontilla voi kunnostaa osan punamullatusta rakennuksesta asuinkäyttöön. Toisessa vaihtoehdossa, numero 2, on suojelumerkintä vain kahden tontin asuinrakennuksella. Keskimmäisen tontin asuinrakennusta voi laajentaa pihan puolelta, jotta märkätilat voidaan sijoittaa rakennuksen rungon ulkopuolelle.



Kuva 39. Vaihtoehto 1 pienten asuintonttien kohdalta.



Kuva 38. Vaihtoehto 2 pienten asuintonttien kohdalta.

Kuva 41. Illustraatio Vaihtoehto 1



Kuva 40. Illustraatio vaihtoehto 2



3.5 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa ajantasaiseen asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä, vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Kaavassa arvioidaan seuraavat vaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön
- vaikutukset ekologisen kestävyuden ja ilmaston näkökulmasta
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

3.6 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

3.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

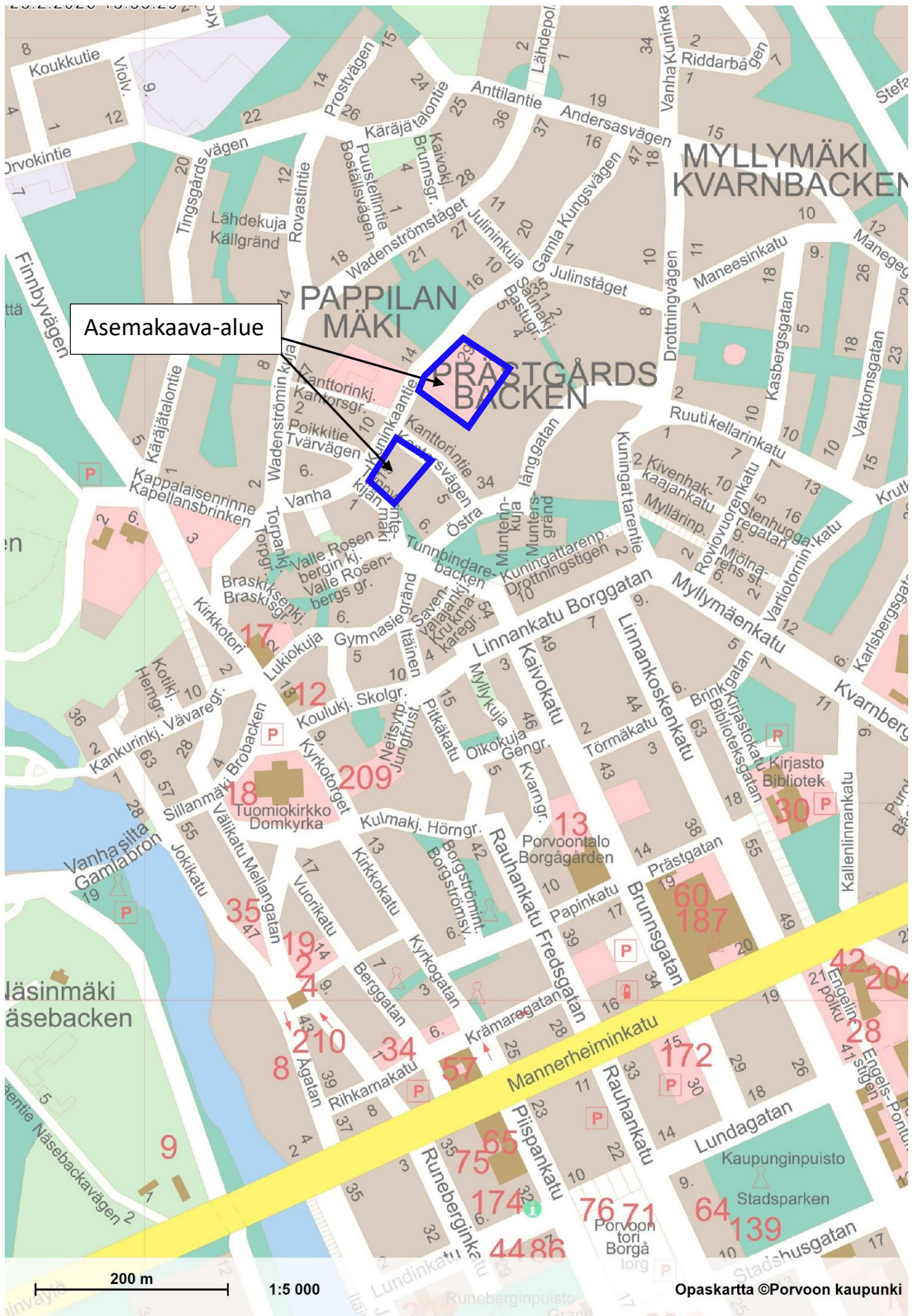
Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

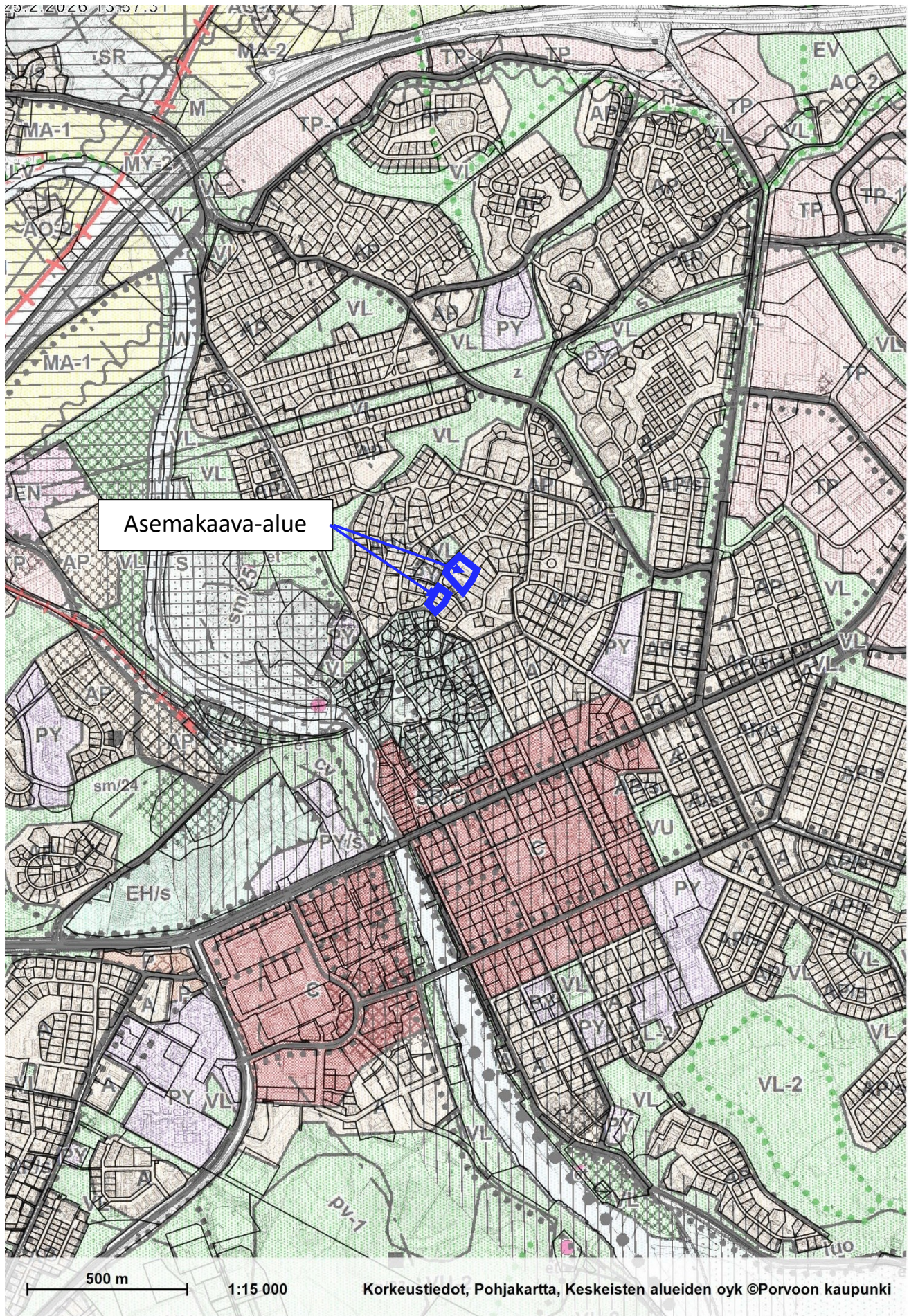
Porvoo 27.5.2026

Luca de Gol
kaavoitusarkkitehti

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö





Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4

AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu
 Porvoo, kaupunginosa 7, Pappilanmäki, asemakaavamuutos
 Korttelin 507 tontit 1-3 ja korttelin 508 tontit 10–11 sekä osaa Kanttorintien
 katualueesta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja vastaa kaavoituksen kustannuksista. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2025 ja sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2026 kaavoitusohjelmaan. Kaava-alue laajeni aloitusvaiheessa kaksiosaiseksi.



Alueen sijainti opaskartalla

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Pappilanmäellä kahta pientä aluetta. Toisella on kaksi tonttia, joilla toimi Huvikummun päiväkotia 2000-luvun alun vuosikymmeninä. Toisella on kolme tonttia, joilla muutamia hyvin vanhoja pieniä asuin- ja talusrakennuksia. Myös osa Kanttorintien katualueesta on mukana. Entisen päiväkodin alueen pinta-ala on noin 6000 m² ja asuintonttien noin 2500 m². Yhteensä suunnittelualue on noin 8500 m².

2 Hankkeen taustaa

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1992. Kaava on osittain vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta sekä käyttötarkoituserkintöjen osalta.

Korttelissa 508 ovat entiset päiväkodin rakennukset julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-1). Toinen vanhoista päärakennuksista on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Kaikki rakennukset ovat rakennusalaruuduilla ja niillä on rakennusoikeutta suunnitteen toteutuneen kerrosalan määrän. Tonttien välinen raja ei seuraa vanhan kiviaidan linjaa. Sen vuoksi tonteilla on kohtia, joita omistaja ei voi käyttää. Rakennukset ovat jääneet pois päiväkotikäytöstä, eikä niille ole löytynyt muuta asemakaavan käyttötarkoituksen mukaista toimintaa.

Kortteli numero 507 on erillispientalojen kortteli (AO-29). Kaavamuutos koskee yksityistä tonttia no 1 sekä kaupungin omistamia tontteja no 2 ja 3. Ne on vuokrattu rakennusten omistajille. Kaikki rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa.

Tontilla no 1 on vanha puolitoistakerroksinen asuinrakennus n.100 k-m² ja n. 40 k-m² talousrakennus, joka sijoittuu osittain naapurin tontille.

Tontilla no 2 on noin puolitoistakerroksinen asuinrakennus noin 100 k-m² vuodelta 1929. Asemakaavassa asuinrakennukset tonteilla 1 ja 2 ovat rakennusalaruuduilla, jolla on rakennusoikeutta 150 k-m² ja kerrosaluku on II.

Tontilla no 3 on vanha yksikerroksinen kaupparakennus n.42 k-m² vuodelta 1784 sekä alun perin kievarina toiminut yksikerroksinen asuin- ja talousrakennuksien yhdistelmä n. 150 k-m² vuodelta 1849. Nämä rakennukset ovat pääosin rakennusalan ulkopuolella ja osittain katualueella.

Voimassa oleva asemakaava on uhka vanhojen rakennusten säilymiselle, sillä kaavan toteuttaminen edellyttää rakennusten purkamista tai muuttamista kaksikerroksisiksi.

Kuva 2. Ilmakuva ja tonttijako.



Kuva 1. Otteet kaavakartasta.



3 Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa korttelissa 508 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL-1) käyttötarkoitus asumiseen. Erillispientalojen korttelissa 507 tonteilla 1-3 on tavoitteena muuttaa rajojen, rakennusalojen, -oikeuksien ja kerroslukujen merkintöjä niin, että vanhat rakennukset on mahdollista kunnostaa ja ottaa käyttöön, joka tukee rakennusten säilymistä.

4 Perusselvitykset

Asemakaavaan liittyvät selvitykset:

- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 27, Ark Byroo 2025
- Ominaispiirteiden selvitys Vanha Kuninkaantie 29, Ark Byroo 2025
- Pihojen ominaispiirteiden selvitys Vanha kuninkaantie 27 ja 29
- Selvitys rakennusten ulkonäöstä, koosta ja sijainnista kartoilla Vanha Kuninkaantie 19, 21 ja 23
- Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

Muut asemakaavaa laadittaessa hyödynnetyt selvitykset luetellaan kaavaselostuksessa.

5 Vaikutukset

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

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön
- vaikutukset ekologisen kestävyuden ja ilmaston näkökulmasta
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

6 Osalliset

6.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

6.2. Naapurimaanomistajat

6.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto

6.5 Porvoon kaupungin yksiköt ja liikelaitokset

- Kaupunkikehitys: kaupunkikehityksen johto, maapolitiikka, kaupunki-infra, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto
- Liikelaitos Porvoon Vesi

6.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

6.7 Kaikki kuntalaiset

6.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

7 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen



7.1 Valmisteluvaihe

Tämä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä.

Kaavaluonnos on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, vuokraoikeuden haltijoille, naapurimaanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksesta pyydetään alustavat viranomaislausunnot.

Osalliset voivat esittää luonnoksesta mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Mielipiteen voi jättää kaupungin kirjaamoon kirjaamo@porvoo.fi, tai Porvoo-infoon, PL 23, 06101 Porvoo. Viestikenttään tai kuoreen merkintä ” AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu”.

7.2 Viranomaisneuvottelu

Asemakaava edellyttää viranomaisneuvottelua. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.3.2025. Lisäksi pidetään tarvittaessa työneuvottelu Lupa ja valvontaviraston ja Porvoon museon kanssa.

7.3 Ehdotusvaihe

Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi. Ehdotus on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, vuokraoikeuden haltijoille, naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistaan kuulutus kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itävyälyä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikelaitos Porvoon vesi.

Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen nähtävilläolon aikana.

Muistutuksen voi jättää sähköisesti kaupungin kirjaamoon kirjaamo@porvoo.fi, tai Porvoo-intofooniin, PL 23, 06101 Porvoo. Viestikenttään tai kuoreen merkintä ” AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu”. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen, kun hyväksyttäväksi tarkoitettu ehdotus on käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa.

7.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Ilmoitus hyväksymisestä lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti ehdotuksen nähtävilläolon aikana pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi.

7.5 Muutoksenhaku

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa vielä hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty. Asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

8 Kaavoitushankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava valmistuu vuoden 2026 aikana. Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

9 Valmistelusta vastaavat

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh. 040 489 5752, etunimi.sukunimi@porvoo.fi
Kaavoitusarkkitehti Luca de Gol puh. 040 481 4441, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys 23.2.2026

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen



Malli rakennusten massoista

Modell för byggnadsmassor

Vaihtoehto 1

Alternativ 1



Vaihtoehto 12

Alternativ 2

