



Taustatiedot ja laatutavoitteet

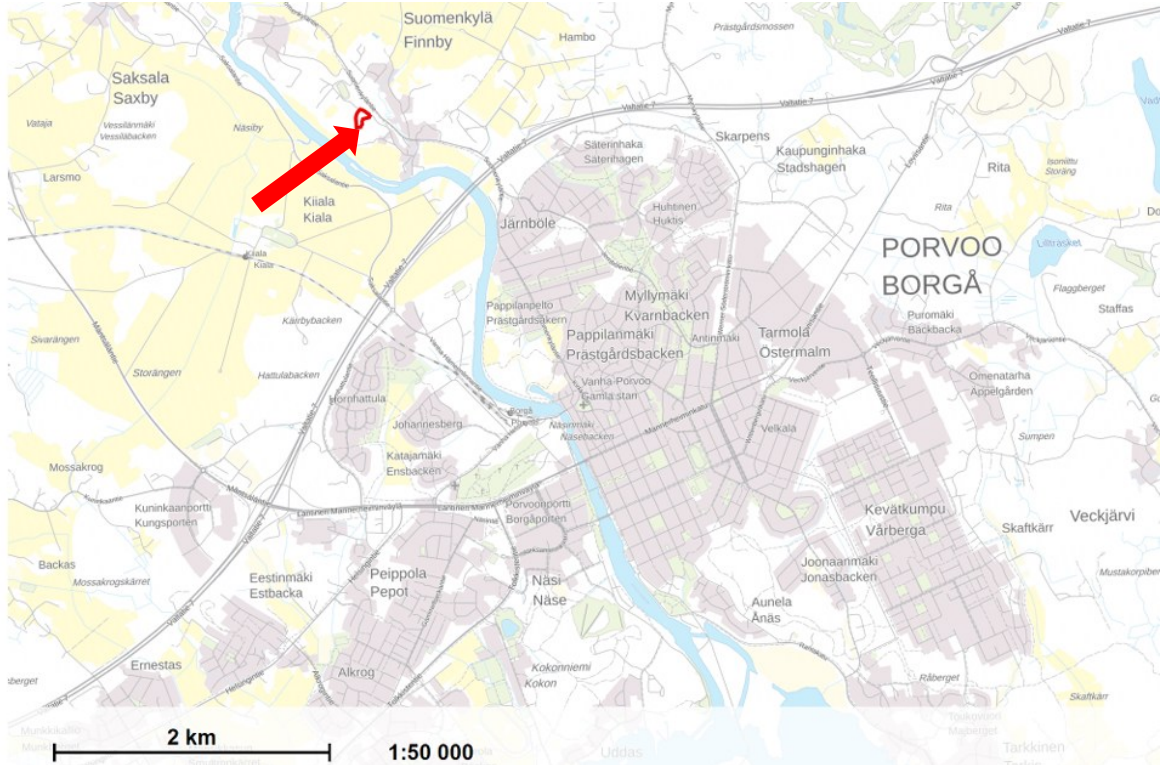
Suomenkylä Malmintie, tontti 638-15-5002-3

Tontinluovutuskilpailu 1.10.2026-30.10.2026

Luovutettava tontti ilmakuvassa.
Kuvälähde: Maanmittauslaitos CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen 2026

1 Taustatiedot

Tontti 638-15-5002-3 sijaitsee noin 3 km Porvoon keskustasta luoteeseen, Suomenkylässä osoitteessa Malmintie 2.

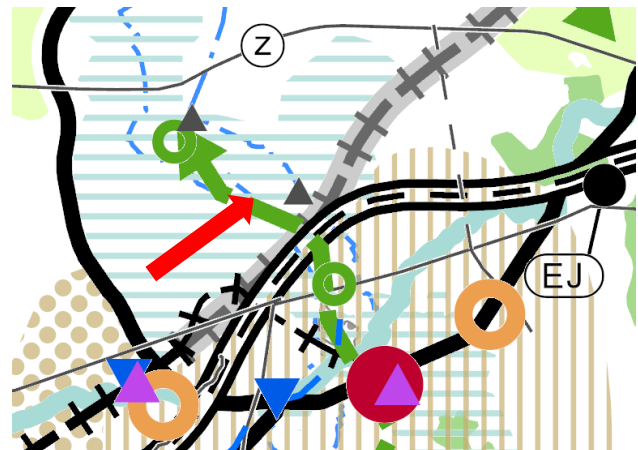


Kuva 1. Tontin sijainti merkitty punaisella rajauksella ja nuolella.

1.1 Suunnittelutilanne

1.1.1 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen 13.3.2023) tontti on osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueella on myös merkintä pohjavesialueesta, ja sen sivuitse kulkee Porvoonjokilaaksoon liittyvä viheryhteystarpeen merkintä. Alueen kaakkoispuolelle



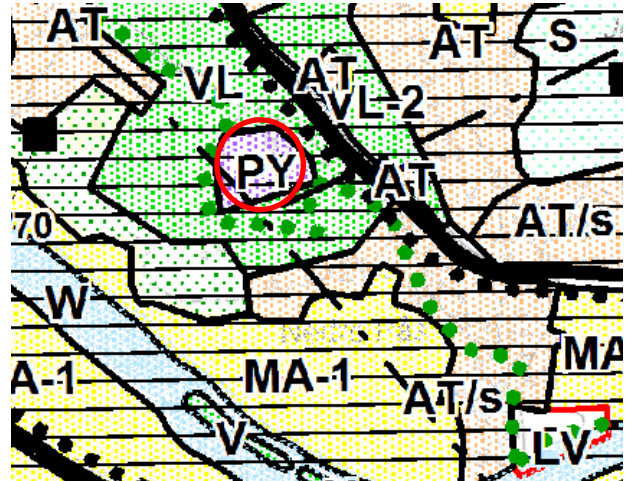
Kuva 2. Ote maakuntakaavasta. Tontin karkea sijainti merkitty punaisella nuolella.

on merkitty Itärata-hankkeeseen liittyvä pitkällä aikavälillä toteutettavan yhdysradan ohjeellinen linjaus.

1.1.2 Yleiskaava

Lainvoimaisessa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (tunnus 638003, hyväksytty 15.12.2004) tontti on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uusiminen on aloitettu vuonna 2018. Uuden osayleiskaavan luonnos asetettiin nähtäville tammi-kuussa 2026.



Kuva 3. Ote yleiskaavasta. Tontin karkea sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

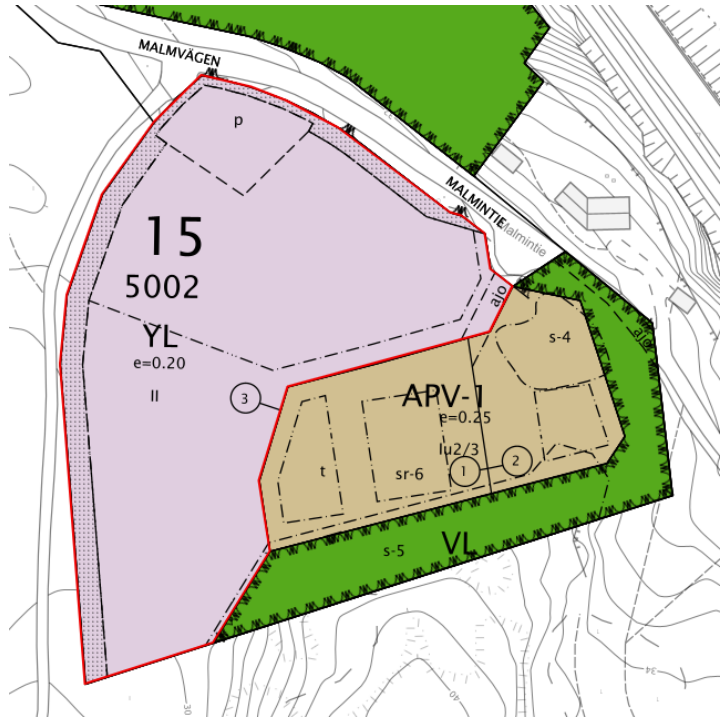
Osayleiskaavaluonnoksesta on kolme eri vaihtoehtoa, jotka ovat kuitenkin identtisiä tontin osalta. Tontin pohjoisosa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) ja eteläosa lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-2). Muut aluetta koskevat merkinnät ovat tärkeä vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv-1), valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (vama) sekä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (rky). Ohjeellinen ulkoilutai virkistysreitti kulkee aivan tontin länsipuolelta.



Kuva 4. Ote keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan 2050 luonnoksesta 2. Osayleiskaavan kolme luonnosta ovat tontin ja sen välittömän ympäristön osalta identtiset. Tontin karkea sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

1.1.3 Asemakaava

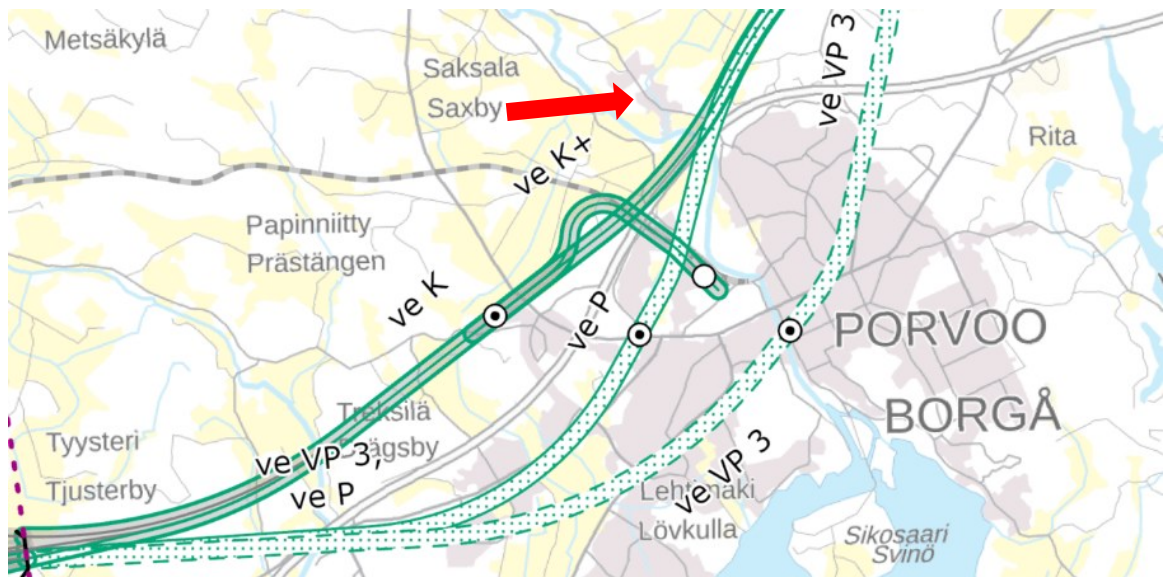
Kilpailun kohteena oleva tontti sisältyy vuonna 2016 hyväksytyyn asemakaavaan AK 487 *Entinen Suomenkylän koulu ja Malmintie*. Tontti on asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Tontin tehokkuusluku on $e=0.20$ ja suurin sallittu kerrosluku on 2. Rakennusoikeutta tontilla on siten hieman alle 1500 k-m². Rakennusala ja ohjeellinen pysäköintipaikka ovat tontin pohjoisessa osassa.



Kuva 5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta tontin kohdalla. Tontin sijainti on merkitty punaisella viivalla.

1.1.4 Itärata

Suunnitteilla olevan itäradan linjaus kulkisi mahdollisesti noin yhden kilometrin etäisyydellä tontista, valtatie 7 suuntaisesti ja vieressä. Ratalinjaus saattaa vaikuttaa tontille saakka.



Kuva 6. Itäradan linjausvaihtoehtoja Porvoon kohdalla. Tontin karkea sijainti merkitty punaisella nuolella. Karttakuva: Itärata Oy, ladattu 9.2.2026.

1.2 Ympäristö

Tontti sijaitsee Porvoon taajama-alueella, yhdyskuntarakenteen autovyöhykkeellä (SYKE yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet 2021, taajamat 2024). Tontin läheisyydessä sijaitsee kaksi omakotitaloa, muu Suomenkylän vahvasti omakotivaltainen asutus sijaitsee kauempana noin 150–500 metrin etäisyydellä.

Korkealla harjun laella sijaitsevalta alueelta on näkymä koillispuolen laaksoon, Karjalaiskylästä Porvoonjokeen laskevan valtaojan yli ja Jerusalemlerget-mäen rinteelle. Etelässä ja lännessä alueen maisema rajautuu kangasmetsään, pohjoisessa näkyy Malmintie ja tienvarren puusto.

Tontin pohjoisosa, puretun koulu- ja päiväkotirakennuksen paikka, on tasoitettu sorakentäksi. Sorakentän lounaispuolella on kangasmetsää sekä entisen päiväkodin leikkipaikan kalusteita, kuten keinuja. Kaakkoispuolen naapuritonteilla sijaitsevat omakotitalo sekä yksityisomistuksessa oleva, vanhempi koulurakennus. Naapureille on ajorasite tontin 638-15-5002-3 itäkulman kohdalla.

1.2.1 Maaperä

Tontti sijaitsee kaakko-luode-suuntaisen harjun laella, noin 30–36 m korkeudella mpy. Harjun laelta maasto laskee koilliseen ja lounaaseen kohti Porvoonjokilaaksoa. Alueen pohjamaalaji on kalliota (GTK maaperäkartta 1:20 000), ja rakentamattomalla alueen osalla onkin monin paikoin avokallioita.

1.2.2 Pohjavesialue

Tontti sijaitsee osittain Saksanniemen pohjavesialueella. Mahdolliset maalämpökaivot tulee sijoittaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

1.2.3 Luontoarvot

Tontin eteläinen kärki rajautuu paikoin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun, maisemallisesti arvokkaaseen kalliomaisema-alueeseen, jonka puusto on määrätty säilytettäväksi (s-5). Etelämpänä, noin 20–100 m etäisyydellä tontista, sijaitsee metsälailla suojeltu vähäpuustoinen avokallio (Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava, luontoselvityksen kohde PA-30).

1.2.4 Kulttuuriperintöarvot

Naapuritontilla 638-15-5002-1 sijaitseva vanhempi koulurakennus on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas, ja se on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-6 (suojehtava rakennus). Rakennus on yksityisomistuksessa.

Suomenkylässä on useita kulttuuriympäristö- tai muinaisjäännöskohteita. Tonttia lähimmät ovat kivikautiset asuinpaikat noin 40 m etäisyydellä lounaassa ja 10 m etäisyydellä luoteessa (Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin kohteet 1000040476 sekä 1000039512). Suomenkylän vanhan kyläkeskuksen aluerajaus kulkee kohteena olevan tontin kohdalla (Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021).

Tontti on osa valtakunnallisesti arvokasta Porvoonjokilaakson viljelymaisemaa. Porvoonjokilaakson kartano- ja kylämaiseman aluerajaus alkaa noin 100 metrin päässä etelässä. Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavahankkeessa toteutetussa kulttuuriympäristöselvityksessä vuodelta 2021 Suomenkylän alue on osoitettu osaksi Porvoonjoen itärannan kulttuurimaisemaa.

1.3 Pysäköintijärjestelyt ja ajoyhteydet.

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1 ap / 120 k-m² lähipalvelu- tai kulttuuritalaa. Tontin pohjoinen pääty on toiminut koulu- ja päiväkotirakennuksen parkkipaikkana. Ajoyhteys Malmintieltä sorakentälle on parkkipaikan kohdalla sekä tontin itälaidalla, itälaidalla on myös ajorasite naapuritonteille.

Malmintien kaakkoispäädystä jatkuu asemakaavaan merkitty ajoyhteys Siltamäentielle. Ajoyhteys on suljettu puomilla, mutta se palvelee kevyttä liikennettä ja kuuluu aurattavien teiden verkostoon. Tontin länsipuolella kulkee pieni yksityistie etelämpänä olevalle asuin-kiinteistölle.

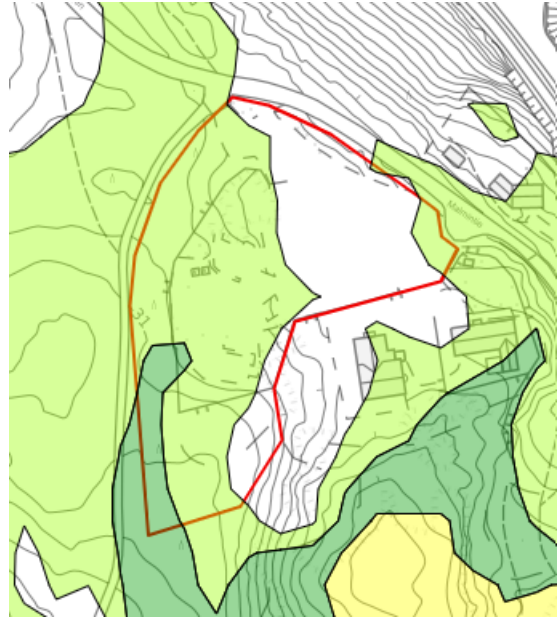
1.4 Liittymät

Tontin itäisessä päädystä on vesi- ja viemärijohto sekä Porvoon Energian sähköverkko. Tontin poikki kulkee Telian tietoliikennekaapeli. Naapuritalojen vesi- ja viemärijohtot kulkevat tontin itäisen nurkan poikki.

1.5 Rakentamiseen vaikuttavat tekijät

1.5.1 Tie- ja ympäristömelu

Vuoden 2024 meluselvityksen mukaan valtatie 7:n tiemelu kantautuu tontin läntiselle laidalle 45–50 dB vahvuuisena (karttakuvan vaaleanvihreä merkintä), ja aivan tontin lounaiskulmaan 50–55 dB vahvuuisena (karttakuvan tummanvihreä merkintä) (Sitowise).



Kuva 7. Melualueet tontin ympäristössä. Tontti merkitty punaisella viivalla.

1.5.2 Pilaantunut maa-aines

Tontilla sijainneen koulurakennuksen kunnostustöiden yhteydessä tehtiin havainto PAH-yhdisteistä koulun rakenteissa. Lisätiedot on esitetty maaperän kunnostuksen toimenpide-raportissa ja lausunnossa (liitteinä). Myöhemmin, koulurakennuksen purkutöiden yhteydessä, maapohja on vaihdettu kallioon saakka.

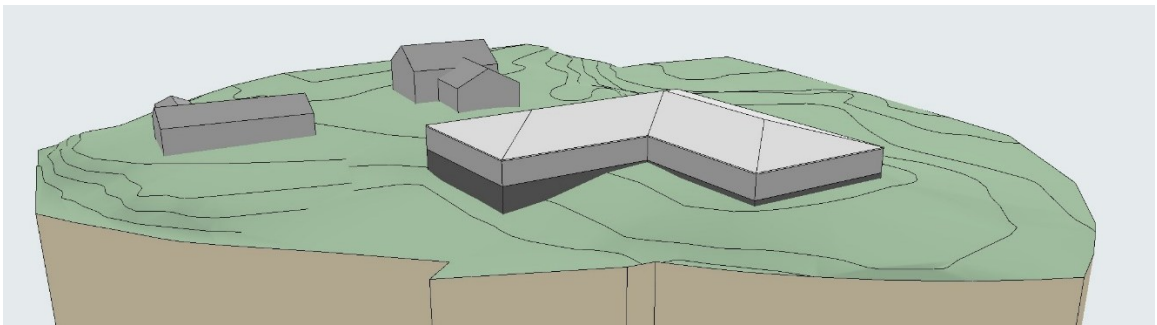
2 Rakentamiselle asetetut laatutavoitteet

Suunniteltu rakentaminen on sovittava sijoittelultaan, kooltaan, massoitteeltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään ja kattomuodoltaan ympäristöönsä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää seuraaviin tekijöihin:

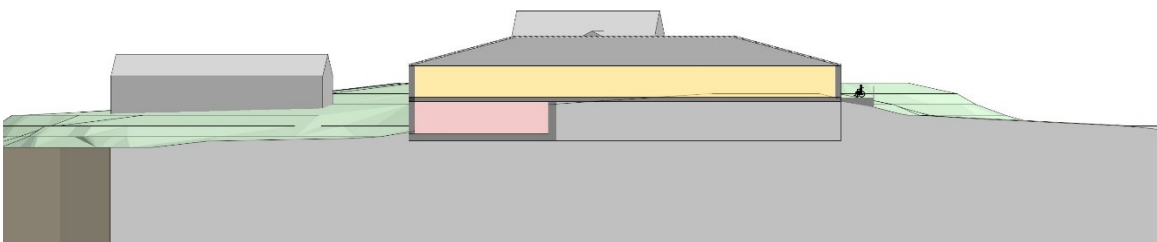
- Rakennusten muoto ja massoitteelu tulee sovittaa Suomenkylän kulttuurimaiseen. Kookkaan rakennuksen massoitteellussa tulee pyrkiä pienimittakaavaisuuteen ja ilmeeltään kylämäiseen jäsentelyyn, jossa massa jaetaan ja rytmitetään kooltaan mahdollisesti vaihteleviin osiin. Väri- ja materiaalivaihtelu julkisivuissa sekä rikas kattomaailma voivat tukea onnistunutta pienipiirteisyyden tavoitetta.
- Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuuden tulee olla 1:1,5–1:4 välillä.

- Rakennusten tulee olla puurakenteisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen väreinä tulee käyttää ympäristöön sopivia murrettuja maasävyjä.
- Piharakentamisessa olemassa olevat avokalliot ja puusto tulisi mahdollisuuksien mukaan säästää. Piha-alueella tulee olla istutettuja alueen osia niin, että tontin viihertehokkuus saavuttaa Porvoon viherkertoimen tavoiteluvun.

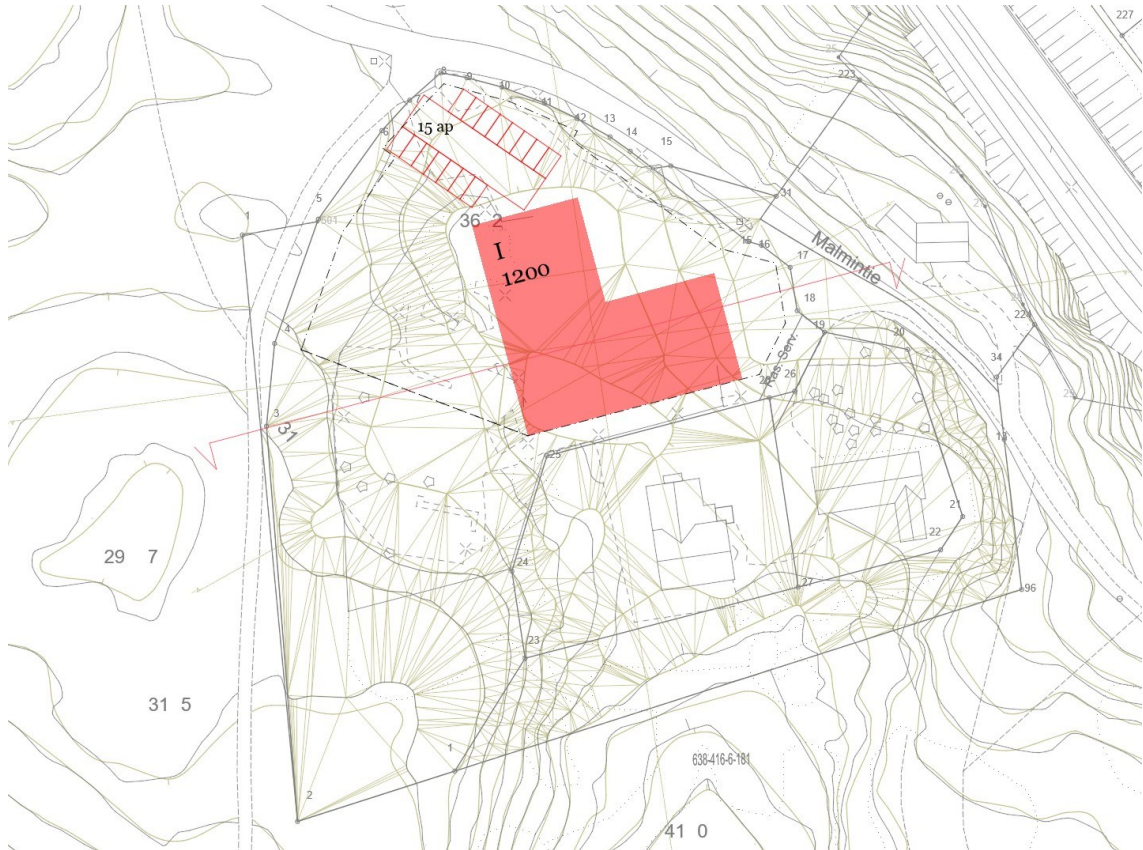
Kaupunkisuunnittelu on tutkinut mahdollisuuksia tontin rakennusoikeuden hyödyntämiseen yksikerroksisessa rakennuksessa, tontin pinnanmuodot ja rakennusalan sijainti huomioiden.



Kuva 8. Sijoittelututkielma koillisesta päin nähtynä. Malli ei sisällä tavoiteltua kattomuotoa tai julkisivua.



Kuva 9. Sijoittelututkielma pohjoisluoteesta päin nähtynä. Malli ei sisällä tavoiteltua kattomuotoa tai julkisivua.



Kuva 10. Mallin sijainti tontilla.