



Gammelbacka, Koulumestarintie

AK 576

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe
5.8.2026

Kannen kuva: Illustraatiokuva suunnittelualueesta, ylempi kuva vaihtoehto 1 ja alempi kuva vaihtoehto 2
Kuvälähde: Porvoon kaupunki

Paras arkenakin, vaivaton ja sujuva arki

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

GAMMELBACKA, KOULUMESTARINTIE

KAUPUNGINOSA 28, KORTTELI 2607 SEKÄ YMPÄRÖIVÄT KATU- JA VIRKISTYSALUEET

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa 28, kortteli 2607 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan käsittely

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 11.04.2023

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta x.x.20xx § x

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

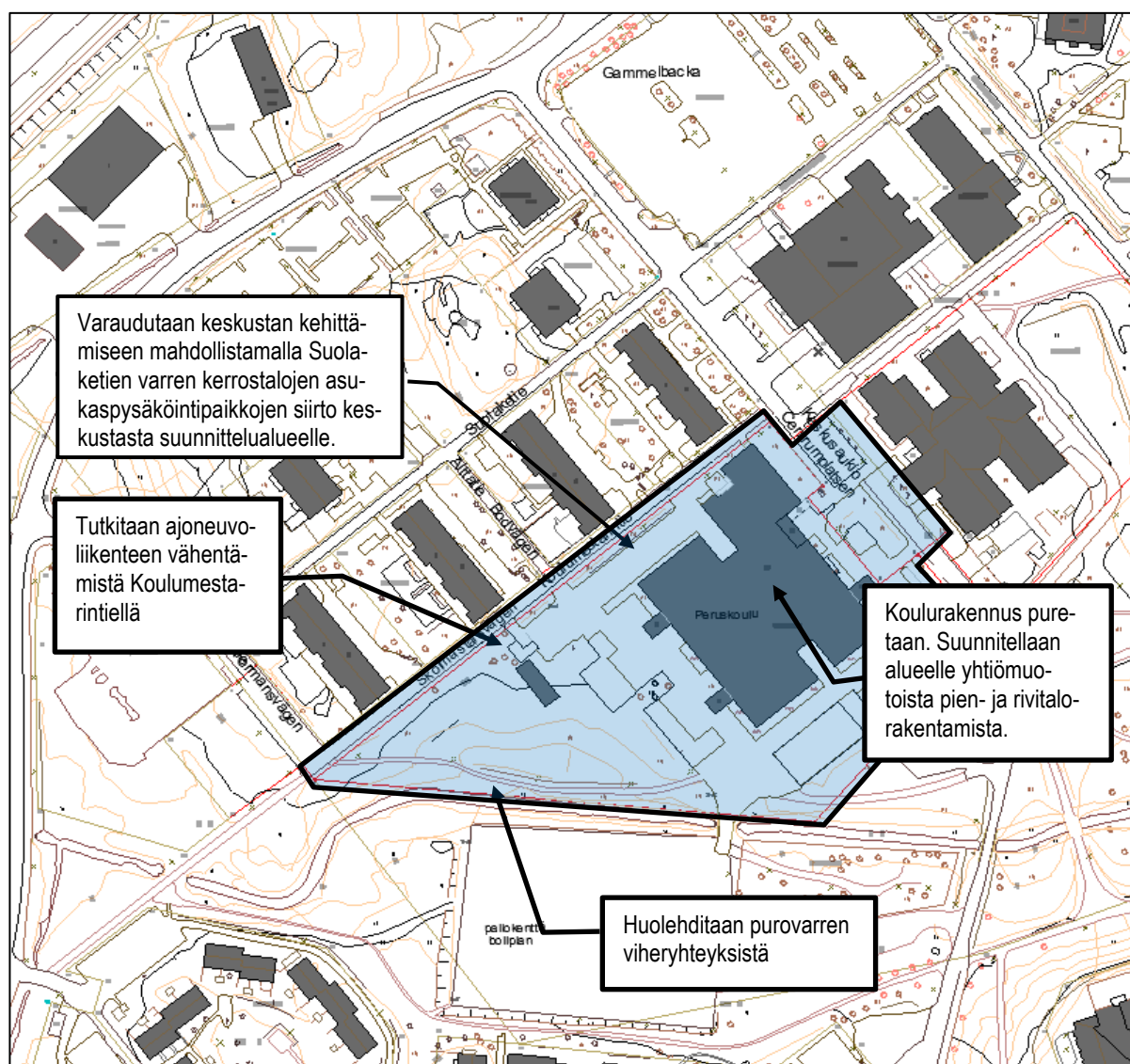
Kaava-alue sijaitsee noin 3,4 km Porvoon keskustasta lounaaseen Gammelbackan keskustan välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu koillissuunnassa Gammelbackan keskukseen, luoteissuunnassa Suolaketien asuinkerrostalokortteleihin ja eteläsuunnassa Gammelbackan puroon ja puropuistoon. Eteläsuunnassa puron takana on Gammelbackan pallokenttä, jonka takana on rivitaloasutusta.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavahankkeessa tutkitaan purettavalta Peipon koululta vapautuvan maa-alueen uudelleen käyttöä yhtiömuotoiseen pien- ja rivitalorakentamiseen. Alueella oleva Peipon koulu on tarkoitus purkaa. Uusi koulu rakennetaan entisen kirjaston paikalle suunnittelualueen koillispuolella, mitä koskeva kaavamuutos hyväksyttiin 11.12.2024.

Uuden asuntorakentaminen halutaan tasapainottavan väestörakennetta sekä monipuolistavan talotyyppejä, hallintamuotoja ja laatutasoa. Kaavahanke on osa laajempaa Porvoon kaupungin kärkihanketta Gammelbackan kehittämiseksi, jonka tarkoituksena on parantaa alueen vetovoimaisuutta. Tämä tapahtuu palveluita uudistamalla, ostos- ja palvelukeskustamäärää kehittämällä, pysäköintialueita uudelleen järjestelemällä ja täydennysrakentamisen keinoin. Kaava-alueelle tulee olla mahdollista sijoittaa Suolaketien 4:n ja 6:n kerrostaloasuntojen 90 autopaikkaa, jotka nyt sijaitsevat keskustakorttelissa, millä mahdollistetaan keskustan myöhempi kehittäminen.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,3 hehtaaria. Maa-alue on Porvoon kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Kaavan tarkoitus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2	Tiivistelmä	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava.....	7
2.2.1	Vaihtoehto 1	8
2.2.2	Vaihtoehto 2	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	9
3	Lähtökohdat suunnittelualueen oloista.....	10
3.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.2	Luonnonympäristö	11
3.2.1	Maisemarakenne ja ilmasto	11
3.2.2	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus.....	11
3.2.3	Pinta- ja pohjavedet.....	11
3.2.4	Kasvillisuus, eläimistö sekä muut merkittävät luonnon ominaispiirteet	11
3.2.5	Luonnonsuojelu	11
3.3	Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö	12
3.3.1	Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	12
3.3.2	Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva.....	12
3.3.3	Liikenne	13
3.3.4	Palvelut ja virkistys	13
3.3.5	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	14
3.3.6	Tekninen huolto ja eritystoiminnot.....	14
3.3.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
3.3.8	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	14
3.4	Maanomistus.....	14
3.5	Suunnittelutilanne	15
3.5.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19

4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset.....	19
4.3.2	Vireilletulo	19
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	22
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	24
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta	26
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	27
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	29
5	Asemakaavan kuvaus.....	29
5.1	Kaavan rakenne	29
5.1.1	Mitoitus	29
5.1.2	Palvelut.....	31
5.1.3	Tonttijako	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet.....	32
5.3.2	Muut alueet.....	32
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
5.4.3	Muut vaikutukset.....	36
5.5	Ympäristön häiriötekijät	36
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	37
5.7	Nimistö	37
6	Asemakaavan toteutus	38
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
6.3	Toteutuksen seuranta	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto kuulemisesta (ehdotusvaiheessa)
6. Viitesuunnitelmat
7. Illustraatioita
8. Tonttijakoyhdistelmä

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Hulevesiselvitys AK 576 Koulumestarintie, Ramboll 19.02.2026.
2. Porvoon Gammelbackan luontoselvitykset 2025, Saara Kajava & Timo Metsänen 19.12.2025.
3. Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suunnittelualueen osalta kaavamuutos tuli ajankohtaiseksi, kun kaupunki päätti rakentaa uuden Peipon koulun kaava-alueen koillispuolelle sitä koskevan asemakaavan tultua voimaan 11.12.2024. Entinen Peipon koulu oli selvitysten perusteella osoittautunut kannattamattomaksi korjata, joten se purettaisiin uuden koulun valmistuttua. Purettavan koulun maa-alue vapautuisi uuteen käyttöön. Kaava-hankkeen avulla päätettiin selvittää, miten vapautuvaa aluetta voitaisiin hyödyntää Gammelbackan kehittämistavoitteita tukevalla tavalla.

Kaava-hankkeen valmisteluvaiheessa alueelle on laadittu vaihtoehtoisia ehdotuksia alueen kehittämiseksi. Näistä kaksi asetetaan kaavaluonnoksina näytteille.

2.2 Asemakaava

Molemmissa näytteille asetettavissa asemakaavavaihtoehdoissa asuinpientalokortteli muodostuu Peipon koulun entisestä korttelista, joka jakautuu kahdeksi AP-tontiksi. Korttelin koillisrajaa siirretään lähemmäs koulukeskusta, LP-alue sijoitetaan Koulumestarentien viereen puskurivyöhykkeeksi uusien pientalojen ja olemassa olevien kerrostalojen väliin ja etelärajalle jää viheralue Gammelbackan puron suojavyöhykkeeksi. Molemmissa vaihtoehdoissa vihervyöhykkeen yleinen kävelytie säilyy.

Asuinpientalojen tulee olla kaksikerroksisia paritaloja, yhdenperheen pientaloja tai pienkerrostaloja, ja niihin voi liittyä yksikerroksisia viherhuone- ja varastotiloja sekä katoksia.

Uusien asuinpientalojen autopaikat tulee sijoittaa pääosin asuntojen yhteyteen, jolloin LP-alue voidaan toteuttaa vasta keskustan kehittämisen yhteydessä. Kaavaan merkitty LP-alue on tilavaraus Suolaketie 4:n ja 6:n kerrostaloasuntojen mahdollista tulevaa autopaikkatarvetta varten, mikäli näiden autopaikat päädytään keskustan kehittämisen yhteydessä siirtämään pois keskustasta lähemmäs asuinkerrostaloja.

Tontin sisäisille ajoväylille liikennöidään Koulumestarentien varteen sijoitetun LP-alueen kautta, jolloin Koulumestarentie rauhoittuu ajoneuvoliikenteeltä kevyen liikenteen käyttöön. Alueen halki kulkee leveä kulkuväylä, joka toimii samalla tulvareittinä, ja josta alue voidaan jakaa kahdeksi tontiksi. Alueen kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit on säilytetty nykyisillä paikoillaan.

Molemmissa vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 5 000 k-m². Lisäksi korttelin molemmille AP-tonteille on osoitettu yhteensä 240 k-m² kerrosalaa yhteistilaa, talous- ja väestösuoja-rakennuksia varten.

2.2.1 Vaihtoehto 1



Kuva 2. Kaavaratkaisun vaihtoehto 1.

Vaihtoehdossa 1 uudisrakentaminen rajautuu purpuistoon kaarevana kaksikerrosten asuinrakennusten viuhkana, joihin liittyy yksikerroksiset autokatos- ja varastorakennukset. Kaaren asuntopihat avautuvat hyvän ilmansuuntaan purpuistoon.

Kaarevan muodon ja Koulumestarintien välissä kaksikerroksiset asuinrakennukset on sijoitettu pohjoiseteläsuuntaisten tontin sisäisten ajoväylien molemmiin puolin. Suuntauksen ansioista niiden pihalle saadaan hyvin auringonvaloa. Yksikerroksiset autokatokset sijaitsevat rakennusten väleissä rytmittäen katutilaa. Rakennusrivien väliin jää vihreät kujan- teet, joihin asuntopihat liittyvät. Joka toinen talorivin väli on liikennöitävä tontin sisäinen ajoväylä ja joka toinen vihreä pihavyöhyke. Yhteisrakennukset oleskelu- ja leikkialueineen sijaitsevat alueen molemmilla reunoilla.

2.2.2 Vaihtoehto 2



Kuva 3 Kaavaratkaisun vaihtoehto 2.

Vaihtoehdossa 2 kaksikerroksiset asuinpientalot on ryhmitelty organisesti siten, että ne muodostavat alueelle selvän polveilevan rajauksen puropuiston suuntaan. Alueen sisälle muodostuu raitteja, joilla on vaihtelevia näkymiä sekä kaksi korttelin sisäistä talojen reunustamaa viheraluetta, joilla on yhteiset oleskelu- ja leikkialueet sekä yhteistilarakennukset. Yksikerroksiset autokatokset sijaitsevat rakennusten väleissä rytmittäen katutilaa. Rakennusten monipuolinen sijoittelu on mahdollistettu talomallilla, jossa rakennuksen molemmin puolin on pieni asuntokohtainen piha. Tällöin rakennuksella on aina myös hyvään ilmansuuntaan avautuva piha.

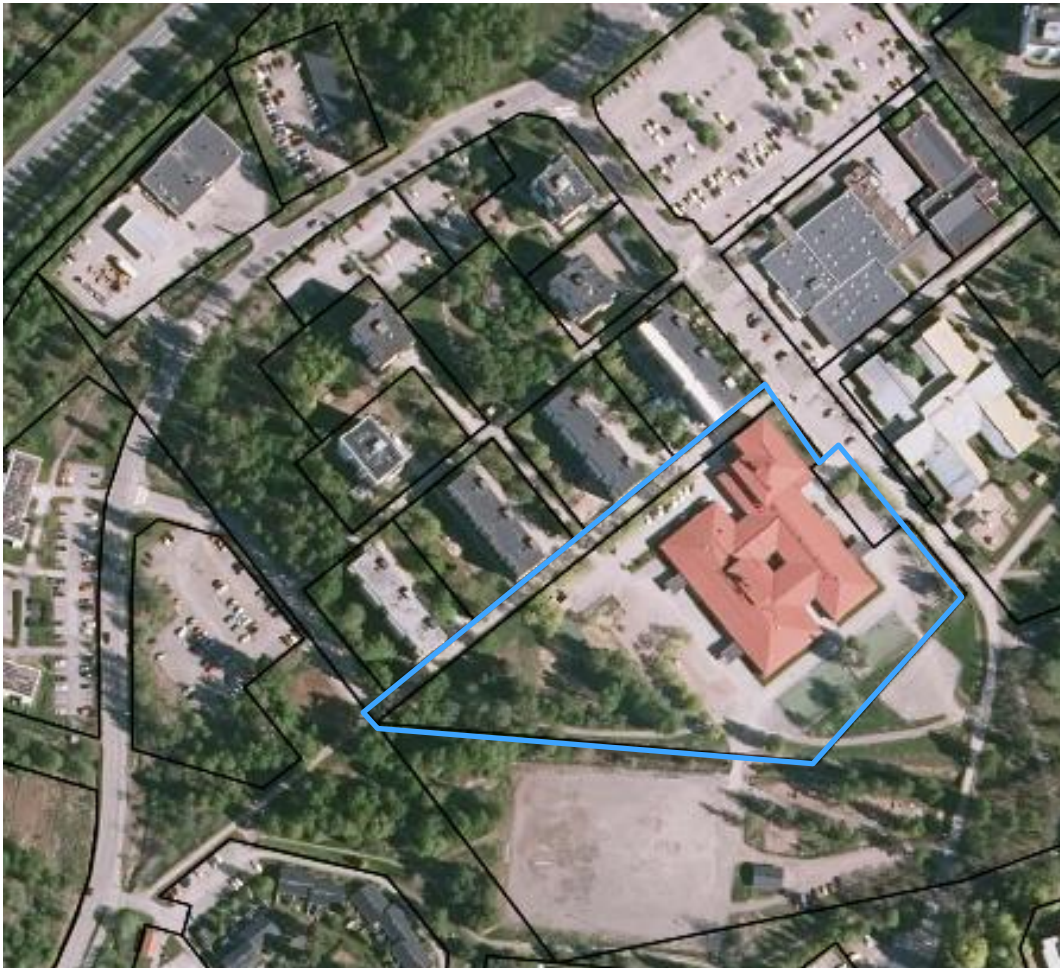
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alue on rakennettavissa molempien vaihtoehtojen osalta heti koulun purkamisen jälkeen ja asemakaavan tultua voimaan. Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa alueen tonttien luovutus on alustavasti ajoitettu vuoteen **2028**. Alueen ympärillä on valmis kunnallistekniikka liittymiseen, tiet ja kevyenliikenteenväylät. Alueelta löytyvät valmiit koulu- ja päiväkotipalvelut. Myös kaupallisia palveluita on alueen välittömässä läheisyydessä.

Korttelin 2607 LP-alueen toteuttaminen ei ole kytköksissä alueen toteuttamiseen vaan se voidaan toteuttaa myöhemmin keskustan kehittämisen yhteydessä.

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 4. Kaava-alueen ortoilmakuva. Kaava-alue merkitty sinisellä.

Suunnittelualue sijaitsee Gammelbackan keskustan välittömässä läheisyydessä, pääosin Koulumestarintien ja Gammelbackan puron välisellä entisellä Peipon koulun alueella. Alueen etäisyys Porvoon keskustasta on noin 3,5 kilometriä.

Alue rajautuu koillissuunnassa Gammelbackan keskusaukioon, luoteissuunnassa Suolaketien asuinkerrostalokortteleihin ja eteläsuunnassa Gammelbackan puroon ja puropuistoon. Eteläsuunnassa puron takana on Gammelbackan pallokenttä, jonka takana on rivitaloasutusta.

Alueella oleva Peipon koulu on tarkoitus purkaa. Uusi koulu rakennetaan entisen kirjaston paikalle suunnittelualueen koillispuolella.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,3 hehtaaria.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Suunnittelualue sijaitsee alavalla maalla. Alueen pohjois- ja itäpuoli ovat rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaava-alueen etelä ja länsipuolella on Gammelbackan puro. Eteläsuunnassa puron takana on urheilukenttä, jonka ansioista maisema etelänsuuntaan on avara. Kaava-alueen ja puron välissä on kapea puistomainen kaistale, joka jatkuu puron takana urheilukentän alueen ympäri.

3.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on pinnanmuodoltaan koulun ja sen piha-alueiden osalta melko tasainen. Koulun piha-alueiden korkeus merenpinnasta on noin 10 metriä. Koulun piha-alueiden eteläpuolella suunnittelualue laskee loivasti kohti Gammelbackan puroa. Enimmillään korkeuseroa on noin 3 metriä.

Maaperä etenkin puron varrella on savea. Koulun ja sen piha-alueiden alla maaperä on alustavan tiedon mukaan moreenia. Kaava-alueesta tehdään alustava rakennettavuusselvitys kaavatyön aikana.

3.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Alue on hulevesialuetta ja hulevesiviemäriverkoston piirissä. Hulevesiviemärit sijaitsevat Koulumestarentien puolella. Alueelle on laadittu kaavatyön kuluessa hulevesiselvitys, jonka tulokset otetaan huomioon kaavaa laadittaessa. Nämä on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.5.1.6.

Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi eikä pohjavesialueen suoja-alueeksi.

3.2.4 Kasvillisuus, eläimistö sekä muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Gammelbackaan laaditun luontoselvityksen mukaan alueelta ei havaittu arvokkaita maastokuvioita, jotka kuuluisivat uhanalaisiin luontotyyppeihin ja joiden edustavuus sekä luontomaisuus olisi katsottu hyväksi.

Lepakkoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole 8 lepakoiden saalistus- ja siirtymäalueita. Suunnittelualueen eteläpuolella kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva puro ja sen lehdot sen sijaan luokiteltiin kuuluvaksi luokkaan III 'Monimuotoisuutta tukevat ja turvaavat kohteet'. Lepakko- ja luontoselvitysten tuloksia on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.5.1.6.

Gammelbackan purossa on havaittu purotaimenkanta.

3.2.5 Luonnonsuojelu

Purojen lähiympäristöt ovat metsälain suojelemia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Purot on lisäksi luokiteltu Natura 2000-luontotyyppiä. Puroaluetta ei ole suojeltu ja keskeisten

kaupunkialueiden osayleiskaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä sen maankäyttösuositus on VL-2.

3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö

3.3.1 Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Peipon koulun purun jälkeen kaava-alueella ei ole rakennuksia. Kaava-alueen pohjoispuolella ovat Suolaketien varren viisikerroksiset 1970-luvulla rakennetut asuinkerrostalot, ja alueen itäpuolelle valmistuu uusi kolmikerroksinen Peipon koulu vuonna 2027. Niiden kailoon jäävät yksikerroksiset palvelukeskus ja liikekeskus.

Alueen kerrostaloympäristö on esimerkki aikakautensa lähiörakentamisesta elementtitaloineen, ja se on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.

Palvelu- ja liikekeskus eli ostoskeskus ja hyvinvointikeskus rakennettiin vuosina 1974 – 1987. Alueelle laadittiin vuosina 1992 – 1996 asukkaita osallistava ja perusparannukseen tähtäävä suunnitelma, jonka myötä tehtiin muun muassa parvekelasituksia ja pihojen pieniä parannuksia. Toinen perusparannuskierron tehtiin 2010-luvulla, jolloin muun muassa julkisivujen väriytyksiä palautettiin lähemmäs alkuperäistä asua.

Porvoon uutta keskeisten alueiden yleiskaavaa varten laaditussa vuoden 2021 kulttuuriympäristöselvityksessä alueen muutosherkkyysluokaksi on määritelty C. Merkintä tarkoittaa kohtalaista muutosherkkyyttä. Alueen keskeisiä kaupunkirakenteellisia ja maisemallisia piirteitä sekä alueelle ominaista rakennustapaa noudattavat muutokset ovat mahdollisia. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä. (Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021, s. 91, 94.).

Gammelbackan rakentamisella on pitkä historia. Alue oli 1500-luvulta lähtien Gammelbackan kartanon maita, ja kartanon päärakennus rakennettiin alueelle 1600-luvulla. Päärakennus muutettiin 1940-luvulla Venäjän siirtolaisten vanhainkodiksi. Rakennusyritys Haka ja Porvoon maalaiskunta ostivat alueen 1964. Vanhainkotina toiminut kartano paloi vuonna 1974. Sen paikalla on nyt vuonna 1999 rakennettu seurakuntakeskus. Kartanon rakennuksia ei ole enää jäljellä, mutta ympäristöstä voi edelleen löytää jälkiä niiden rakennuspaikoista ja kartanon puutarhasta.

Kartanomaiseman piirteitä on vielä havaittavissa kaava-alueen eteläpuolella seurakuntakeskuksen ympäristön puukujanteissa ja vanhoissa silloissa sekä Gammelbackan metsässä. Metsästä suurin osa on tasaikäistä kuusikkoa, mutta joukossa on kartanon puistometsän jäänteinä muutamia kookkaita lehtikuusia, lehmuksia, pihtoja ja vaahteroita. Lisäksi erottuvat Bäckaksen torpanpaikan entiset niityt sekä laidunmetsävaiheen jäänteinä muutamia koivut. Kallioilla on männikköä ja pieniä ketoja. (Porvoon kaupunki 2022.) Metsässä on kartanoaikojen jäänteinä myös pieni lampi, jonka ympäristö on rapistunut.

Kaava-alueella ei ole muinaismuistoksi luokiteltuja kohteita.

3.3.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue jäsentyy Gammelbackan puron ja sitä reunustavan puistomaisen kaistaleen sekä Suolaketien kerrostalojen väliin. Suunnittelualueetta ympäröivä rakentaminen koostuu

pääasiassa asumisesta. Suolaketien viisikerroksiset asuinkerrostalot muodostavat alueelle vahvan taustan. Korkeasta rakentamisesta huolimatta alueen ilme on väljä ja vihreä.

Alueen julkiset ja kaupalliset palvelut ovat pääosin välittömästi alueen itäpuolella yksikerroksissa rakennuksissa. Alueen itäpuolelle suunniteltu uusi Peipon koulu tulee olemaan kolmikerroksinen.

Kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevan seurakuntakeskus sekä Tornipolun eteläosan korkealla sijaitsevat kerrostalot ovat alueen maamerkkejä. Alueen eteläpuolella urheilukentän takana on kaksikerroksista rivitaloasumista. Korkean kerrostalorakentamisen ja matalan rivitalorakentamisen välille muodostuu voimakas kontrasti. Sitä korostaa rivitalojen sijoittuminen pääosin kerrostaloja alavammalle maalle.

Purolaakson länsiosa on tilana jäsentymätön. Puustoisten ja avointen alueiden välille ei muodostu kiinnostavaa rytmiä tai kiinnostavia näkymiä, kuten purolaakson itäosassa. Urheilukentän ja leikkipuiston reuna-alue on epämääräinen. Suunnittelualueen kohdalla urheilukenttä ja leikkipuisto suoja-aitoineen ulottuvat hyvin lähelle puroa, eikä puron esteettistä ja virkistyksellistä potentiaalia ole hyödynnetty. Heikko reunavyöhyke myös heikentää purolajien elinympäristöä suojavyöhykkeen puuttuessa.

3.3.3 Liikenne

Paikallisliikenteen bussilinjat 1 ja 2 liikennöivät Länsitietä pitkin. Lähimmille bussipysäkeille on kaava-alueelta matkaa alle 200 metriä.

Kaava-alue liittyy alueen kevyenliikenteen verkostoon, mitä kautta on hyvät yhteydet sekä kouluihin, päiväkoteihin, muihin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä lähistön liikunta ja virkistysalueille. Kaava-alueen pohjoisreunaa kulkee Koulumestarintie, joka on pääosin kevyenliikenteen väylä. Sillä on sallittu ajoneuvoliikenne tonteille. Tieosuuden rauhoittamista kokonaan kevyelle liikenteelle on toivottu.

Autolla kaava-alueelle saavutaan Gammelbackan keskustan kautta Keskusaukiota pitkin. Keskusaukio liittyy pohjoispäässään Länsitiehen ja edelleen Keskuskadun kautta Tolkkisentiehen.

Suolaketie 4:n ja 6:n pysäköintipaikat on sijoitettu laajoihin maanpäälliseen pysäköintialueeseen Gammelbackan keskustassa yhdessä asioinnin ja palveluiden pysäköinnin kanssa. Pysäköintialue erottaa sisääntulon ja bussipysäkit kauppakeskuksesta ja palveluista. Pysäköintikentät ovat pääosin jäsentymättömiä asfalttikenttiä, joissa sähkötolpat rajaavat pysäköinnin sijoittumista ja kävelijöiden reitit ovat epämääräisiä mm. puutteellisten reunakiveysten ja reittimerkintöjen takia. Kadunvarsipysäköintiä ei ole. Keskustan kehittämisen mahdollistamiseksi kaava-alueelle tulee osoittaa mahdollisuus sijoittaa sille tarvittaessa Suolaketie 4:n ja 6:n asukas-pysäköintipaikat, yhteensä 90 autopaikkaa.

3.3.4 Palvelut ja virkistys

Kaavaselostuksen laatimishetkellä alue kuuluu seuraaviin alueisiin. Alue kuuluu läntiseen palvelualueeseen. Kaava-alue kuuluu suomenkieliseen Peipon oppilaaksiottoalueeseen ja ruotsinkieliseen Strömborskan oppilaaksiottoalueeseen. Alueen varhaiskasvatusalue on Gammelbacka. Päivähoidon alueita ovat Läntinen alue ja Läntinen haja-asutusalue. Suomenkielisten yläkoulualue on Pääskytien koulu ja ruotsinkielisten Strömborgsk skolan.

Alueelta löytyvät valmiit koulu- ja päiväkotipalvelut. Lähin päiväkoti on Gammelbackan päiväkoti noin 300 metrin etäisyydellä. Lähimmät koulut ovat Peipon koulu 0,1 km ja Pääskytien koulu 1,2 km etäisyydellä. Porvoon sosiaali- ja terveysasemalle on matkaa 1,9 km.

Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Gammelbackan keskustassa alueen välittämässä läheisyydessä.

Kokonniemen liikuntapuisto sijaitsee noin 1,7 km etäisyydellä.

3.3.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole työpaikkarakennuksia Peipon koulun purkamisen jälkeen.

3.3.6 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Alue on kunnallistekniikan ja kunnallisen jätehuollon piirissä ja Porvoon veden toimintapiiriä. Vesiputket, viemäri ja hulevesiputket kulkevat Koulumestarintieellä.

3.3.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä vaikutusalueella ei ole todettuja meluun, tärinään, ilmanlaatuun tai saastuneisiin maa-alueisiin liittyviä ympäristöhäiriöitä.

3.3.8 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asukkaita. Nykyhetken väestö Gammelbackan kaupunginosassa on 2672 asukasta ja Gammelbackan kyläalueella 5334 asukasta. Alueen väestökehitys on ollut tappiollista vuodesta 2014 alkaen.

Tilastojen valossa Gammelbacka eroaa Porvoon keskiarvosta muun muassa perhetyyppien ja asuntojen hallintamuotojen osalta. Gammelbackassa lapsiperheiden suhteellinen osuus on hieman suurempi kuin koko Porvoossa, ja yhden lapsen perheitä on selvästi enemmän kuin Porvoossa keskimäärin. Muuta kuin suomea tai ruotsia äidinkielenään puhuvien osuus Gammelbackassa on 29,9 %, kun koko Porvoossa osuus on 7,9 %. (Tiedot vuodelta 2022.)

Gammelbackassa on paljon kerrostaloasuntoja ja jonkin verran rivitaloasuntoja. Omistus-asuntojen osuus alueella on pieni, yhteensä 27,53 %, kun koko Porvoon osuus on 66,52 %. Sen sijaan Arava- tai korkotukivuokra-asuntoja on Gammelbackassa 51,77 %, kun koko Porvoon vastaava luku on 10,42 %. Vuonna 2021 työttömien osuus Gammelbackassa oli 26 %. (Tiedot vuodelta 2021.)

3.4 Maanomistus

Kaava-alue on Porvoon kaupungin omistuksessa.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.5.1.1 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2025 maakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 13.3.2023, kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja Gammelbackan kerrostalolähiö on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Kuva 5. Ote maakuntakaavasta Porvoon kohdalla.

Merkinnät:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke 

Alueen sijainti 



3.5.1.2 Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Ympäröivät alueet ovat asumisen aluetta (A) ja lähivirkistysalueita (VL). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä.

Kuva 6. Ote yleiskaavasta.

Merkinnät:

A Asuminen

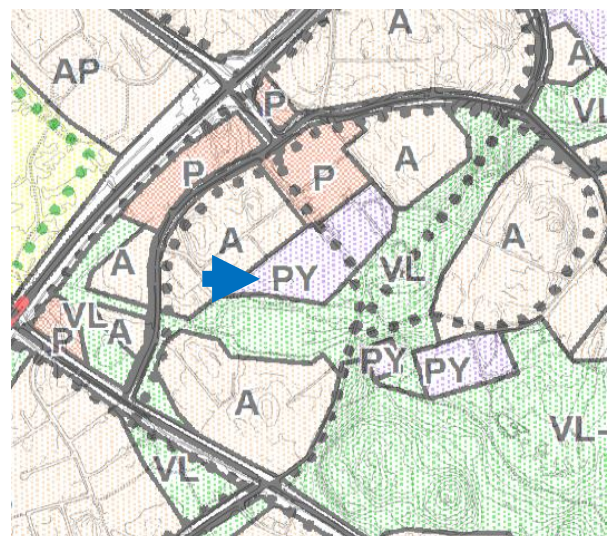
PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

P Palvelujen ja hallinnon alue

VL Lähivirkistysalue

Kevyen liikenteen reitti 

Alueen sijainti 



Huolimatta siitä, että kaava-alueelta puretaan yleiskaavan mukainen koulurakennus, yleiskaava kuitenkin toteutuu alueella, koska koulu korvataan uudella viereiseen kortteliin rakennettavalla uudella koululla.

14.1.-16.2.2026 nähtävillä olleessa keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty Pientalovaltainen asuntoalue (AP-1) joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kaava-alue myös on ko. osayleiskaavaluonnoksen mukaan maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

3.5.1.3 Asemakaava

Korttelin 2607 alueella on voimassa oleva asemakaava AK 328, Gammelbacka (hyväksytty 25.8.2004). Sen mukaan kyseessä Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1). Korttelin rakennusoikeus on 10 000 k-m² ja enimmäiskerrosluku II. Autopaikkavaatimus on 1 ap/250 k-m².

Kuva 7. Ote karttapalvelusta kaava-alueesta koskevista asema- ja rakennuskaavoista (Kaava-alue merkitty sinisellä kehysellä).

Rakennuskaavan merkinnät:

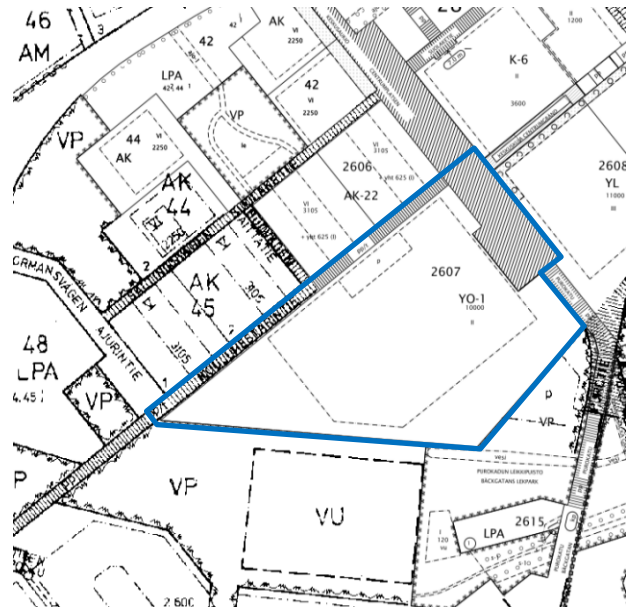
YO-1 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

VP Lähivirkistysalue/Puisto

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

II Suurin sallittu kerrosluku

10000 Suurin sallittu rakennusoikeus



3.5.1.4 Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla vuonna 2024-2026.

3.5.1.5 Tonttijako ja rekisteri

Asemakaavan myötä alueen tonttijakoa muutetaan.

3.5.1.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

3.5.1.7 Muut kaava-aluetta koskevat selvitykset

Hulevesiselvityksen mukaan alueen maankäytön muutoksen takia alueen hulevesiä tulee hallita ja viivyttaa. Keskusaukiolle mahdollisesti muodostuva hulevesitulva-alue ja sen tulvareitti tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Purkuojaan virtaavan huleveden laatua ei saa heikentää, sillä purkuoja on taimenpuro ja se laskee Itämereen, jonka ekologista tilaa tulee pyrkiä parantamaan.

Alueen hulevesien hallinta ehdotetaan toteutettavan seuraavilla määräyksillä:

- Tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma.
- Tonttien piha-, katto- ja pysäköintialueilla mukaan lukien LP-alue syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa tai imeyttää 1 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä mahdollisimman hitaasti ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- Gammelbackanpuron taimenkannan suojelemiseksi alueen rakentamisen aikaiset hulevedet on käsiteltävä happamuuden neutraloinnilla ja kiintoaineksen suodattamisella. Työmaa-aikaisten hulevesien hallinnasta on laadittava erillinen suunnitelma, joka on hyväksyttävä Rakennusvalvonnassa ennen töiden aloitusta.
- LP-alueen hulevedet ensisijaisesti imeytetään. Ylivuoto johdetaan suodatettuna Koulumestarentien hulevesiviemäriin.
- Alueelliset hulevesirakenteiden alustavat sijainnit esitetään ohjeellisella aluevarauksella asemakaavakartalla.
- Asemakaavaan merkitään tulvareitti Keskusaukiolta purkuojaan.

Luontoselvityksen mukaan alueelta ei havaittu arvokkaita maastokuvioita, jotka kuuluisivat uhanalaisiin luontotyyppisiin ja joiden edustavuus sekä luonnontilaisuus olisi katsottu hyväksi.

Selvityksen mukaan puron varressa kaava-alueen eteläpuolella on puistomainen avoin nurmialue, jonka halki kulkee hiekkatie. Alue ulottuu osin kaava-alueella sen länsiosassa. Alueen edustavuus ja luonnontilaisuus eivät ole luokiteltavissa. Alueella on yksittäisiä haapoja, rauduskoivuja ja kuusia. Muussa lajistossa mm. koiranputkea, nokkosta ja voikukkaa. Idempänä puistoalueen lajistossa on mm. rauduskoivua, nokkosta ja voikukkaa.

Suunnittelualueen eteläpuolella kaava-alueen ulkopuolella virtaa Gammelbackan puro, joka on määritelty paikallisesti arvokkaaksi luontoalueeksi. Puron luonnontila pääasiassa heikko, mutta pienialaisesti vaihteleva. Edustavuus on luokkaa 1 (heikko). Uoman keskivaiheilla kaava-alueen länsiosan kohdalla penkoilla on kosteaa lehtoa, kun taas itä- ja länsiosissa uomaa perattu ja reunalla kasvillisuutta vain vähän. Siltojen alla uoma putkitettu. Purossa on purotaimenkanta. Gammelbackan puro alkaa Mossakrogista ja laskee mereen Gammelbackan venesataman vieressä. Koko puroalueen pinta-ala on noin 3,9 ha.

Puron ja kaava-alueen puistomaisen alueen välissä kaava-alueen ulkopuolella on kostea keskivaihteinen lehto. Sen luonnontilaisuus on 2 (heikentynyt) ja edustavuus 1 (heikko). Kuvion latvuserroksessa mm. koivua ja vaahteraa, pensaskerroksessa tuomea ja punaherukkaa. Kuvion muussa lajistossa mm. vuohenputkea, valkopeippiä, nokkosta ja keltamoaa. Kuviolla roskaantumista ja runsaasti kulttuurivaikutusta, sekä esiintymä kansallisesti haitalliseksi säädettyä vieraslajia viitapihlaja-angervoa.

Puron ja purolaakso arvokkaimmiksi koetut osat sijaitsevat suunnittelualueen itäpuolella. Tornipolun ja Viertotien välinen kivikkoinen purouoma on osin luonnontilaisen kaltainen. Puron varressa kasvaa siellä vanhaa kuusikkoa ja mm. saniaisia. Viertotien jälkeen puron juoksu tasoittuu ja sen rannoilla kasvaa tiheää lehtipuustoa, jossa viihtyvät mm. satakielet.

Suunnittelualueen kohdalla purouoma kulkee pallokentän suuntaisesti suoristettuna. Edelleen länteen päin mentäessä purolaakso ei erotu omana maisematilanaan, vaan se yhdistyy tilallisesti muuhun alavaan maastoon. Purolaakson länsiosa on tilana jäsentymätön. Puustoisten ja avointen alueiden välille ei muodostu kiinnostavaa rytmiä tai kiinnostavia näkymiä, kuten purolaakson itäosassa.

Purolaaksoa on tarkoitus kehittää tulevaisuudessa muokkaamalla sen länsipuoli riittäväksi suojavyöhykkeeksi vesialueelle ja selkeästi puistomaiseksi, mm. uusilla istutuksilla ja oleskelumahdollisuuksilla.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole lepakoiden saalistus- ja siirtymäalueita. Suunnittelualueen eteläpuolella kaava-alueen ulkopuolella sijaitseva puro ja sen lehdot sen sijaan luokiteltiin kuuluvaksi luokkaan III 'Monimuotoisuutta tukevat ja turvaavat kohteet'.

III luokan lepakkoalueiden puustoa ei suositella hakattavaksi, mutta mikäli puita pitää kaataa voidaan alueilla suorittaa varovaisia hakkuita. Yksittäisiä isoja puita ei tulisi kaataa. Nämäkin mahdolliset hakkuut tulisi suorittaa vain talvikaudella. Siirtymäalueiden osalta puusto suositellaan säilytettäväksi riittävän yhtenäisenä, jotta lepakot pystyvät edelleen suunnistamaan niiden avulla. Alueet tulisi pitää mahdollisimman valaisemattomana talvikauden ulkopuolella eikä alueille tulisi osoittaa merkittävästi uutta rakentamista.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueen osalta tuli kaavamuuos ajankohtaiseksi, kun kaupunki päätti rakentaa uuden Peipon koulun kaava-alueen koillispuolelle. Entinen Peipon koulu oli selvitysten perusteella osoittautunut kannattamattomaksi korjata, joten se purettaisiin uuden koulun valmistuttua. Purettavan koulun maa-alue vapautuisi uuteen käyttöön. Kaavahankkeen avulla päätettiin selvittää, miten vapautuvaa aluetta voitaisiin hyödyntää Gammelbackan kehittämistavoitteita tukevalla tavalla pienimittakaavaiseen ja tiiviiseen asuntorakentamiseen.

Kaavamuuos tarvitaan, koska korttelin 2607 alueella on voimassa oleva asemakaava AK 328, Gammelbacka (hyväksytty 25.8.2004). Sen mukaan kyseessä Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1). Korttelin rakennusoikeus on 10 000 k-m² ja enimmäiskerrosleku II. Autopaikkavaatimus on 1 ap/250 k-m².

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2023 ja se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-muutoksen osallisia ovat mm. Porvoon kaupunki ja kaava-alueen kiinteistön omistaja sekä naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat. Osalliset on listattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laatiminen on sisällynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2023 alkaen. Hankkeesta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (Alueidenkäyttölaki 7 §). Kaavan arviointi- ja osallistumissuunnitelma julkaistaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on tämän selostuksen liite 4.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.1.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavahankkeessa tutkitaan purettavalta Peipon koululta vapautuvan maa-alueen uudelleen käyttöä yhtiömuotoiseen pien- ja rivitalorakentamiseen. Uuden asuntorakentaminen halutaan tasapainottavan alueen väestörakennetta sekä monipuolistavan talotyyppejä, hallintamuotoja ja laatutasoa.

Kaavamutoksen tavoitteena on sijoittaa kaava-alueelle purettavalta Peipon koululta vapautuvalle maa-alueelle noin 5 000 kerrosalaneliömetriä asuntorakentamista, pääasiassa yhtiömuotoisia pien- ja rivitaloja. Alueelle tavoitellaan ensisijaisesti perheasuntoja. Asuntojen määrällisenä tavoitteena on noin 50–70 asuntoa.

Kaavamutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa Suolakatie 4: ja 6:n kerrostalojen asukaspysäköintipaikkojen siirto Gammelbackan keskustasta suunnittelualueelle. Tällä mahdollistetaan Gammelbackan keskustan myöhempi kehittäminen.

Lisäksi kaavamutoksella tutkitaan ajoneuvoliikenteen vähentämistä Koulumestarintiellä ja mahdollistetaan Gammelbackan purovarren ja puropuiston kehittäminen kaava-alueen kohdalla.

4.4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaava-alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja palvelujen ja asumiseen tarkoitettua aluetta (A). Ympäröivät alueet ovat lähivirkistysaluetta (VL) ja palvelujen aluetta (P). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä.

Kaava-alueelta purettava koulurakennus korvataan viereen rakennettavalla uudella koululla. Siten yleiskaava toteutuu alueella, eikä kaava-alueelle ole enää tarvetta osoittaa paikkaa uudelle vastaavalle rakennukselle. Koska kaava-aluetta ei enää ole tarkoituksen mukaista varata julkisia palveluja varten, se on luontevaa täydennysrakentaa ympäröivien alueiden mukaisesti asumiskäyttöön.

Yleiskaavan mukaan korttelin ympäristö on merkitty asuntorakentamisvaltaiseksi, mikä on osoitettu merkinnällä A. Merkintää käytetään osoittamaan alueita, joiden talotyyppijakautuma on tarkoitettu monipuoliseksi. Merkintä alaluokkineen voi sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

14.1.-16.2.2026 nähtävillä olleessa keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaluonnoksessa alue on merkitty Pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1) joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

4.4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Maisemallisena tavoitteena on, että purkamisen jäljiltä paljaaksi jäävä alue täydentyy osaksi rakennettua miljöötä.

Yhdyskunta- ja asukasrakenteen sekä taajamakuvaan kannalta tavoitteena on, että uusi asuntorakentaminen rikastuttaa luontevalla tavalla alueen asukas- ja yhdyskuntarakennetta sekä taajamakuvaan luoden sille uutta ilmettä ja identiteettiä.

Uusi suunnitteluratkaisu luo mahdollisuudet parantaa puron lähiympäristön suojavyöhykettä ja viheryhteyksiä.

Ratkaisu mahdollistaa Suolakatie 4:n ja 6:n kerrostaloasuntojen autopaikkojen sijoittamisen tarvittaessa kaava-alueelle, mikä mahdollistaa myöhemmin tapahtuvan Gammelbackan keskustan kehittämisen.

Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu nykyiseen tiestöön ja ulkoilureitteihin. Ratkaisu edistää jalan ja pyörällä liikkumista mahdollistaen Koulumestartien rauhoittamisen ajoneuvoliikenteeltä.

Vesistövaikutusten suhteen on kaavan tavoitteena parantaa puron reunavyöhykkeen suojavaikutusta. Hulevesien määrää vähennetään ja hallintatoimia edellytetään tontilla. Alueen vihertehokkuuden tulee saavuttaa Porvoon viherkertoimen asettama vähimmäistavoiteluku.

4.4.1.4 Osallisten tavoitteet – asukkaat

Gammelbackan suunnittelusta on vuosien varrella järjestetty useita asukkaille suunnattuja keskustelutilaisuuksia ja työpajoja. Alle on koottu keskusteluissa usein toistuvia teemoja, jotka liittyvät kaava-alueeseen:

- Alueen identiteetin ja historiallisten kerrostumien vaaliminen on tärkeää. Uuteen miljööseen on toivottu viitteitä vanhasta kartanomiljööstä.
- Rakentaminen voisi olla luonteeltaan pienimittakaavaista, ei suuria järkälemäisiä rakennusmassoja.
- Toivottiin alueen vehreyden säilyttämistä ja talojen väleihin viihtyisämpiä ulkotiloja.
- Riittävä määrä täydennysrakentamista varmistaisi palvelujen saannin kävelyetäisyydellä.
- Nykyisen parkkikeskustan sijaan kaivattiin jalankulkuystävällisempää ja vihreämpää ympäristöä.

4.4.1.5 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

- Rakennetusta ympäristöstä tulee esteettisesti laadukas osa olemassa olevaa miljöötä.
- Asemakaava mahdollistaa alueen sujuvan käytön ja monipuolisen asuntorakentamisen toteutusajankohdan kysyntätilanteen mukaan.

- Kaavalla edistetään energiatehokasta ja vähähiilistä rakentamista.
- Kaavan toteuttamisen kustannukset ja alueen ylläpito suunnitellaan taloudellisesti kestäväällä tavalla.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueen täydennysrakentamisesta tehtiin useita tutkielmia kesällä 2024 ja edelleen 2025 – 2026. Koska alueella on jo nyt runsaasti kerrostaloasuntoja, koettiin tarkoituksenmukaiseksi tarkastella alueen täydennysrakentamista pientalomaisilla ratkaisulla. Tämä tukisi myös asukkaiden toivetta pienimittakaavaisesta ja alueen asuntotarjontaa monipuolistuttavasta rakentamisesta, ilman suuria kerrostalomassoja.



a. Sijoitusvaihtoehto A



b. Sijoitusvaihtoehto B



c. Sijoitusvaihtoehto C



d. Sijoitusvaihtoehto D



e. Sijoitusvaihtoehto E



f. Sijoitusvaihtoehto F



g. Sijoitusvaihtoehto G



h. Sijoitusvaihtoehto H

Kuvat 8 a-f. Rakennusten sijoitteluvaihtoehtoja vuodelta 2025 ja 2026.

Kaavoituksen pohjaksi laadittiin viitesuunnitelmia tällä hetkellä markkinoilla tyypillisistä pientaloratkaisuista, jotka mahdollistaisivat sekä omakoti-, pari- että rivitalojen toteuttamisen, asuntojen koon riittävän varioinnin ja erilaiset tyylilliset ratkaisut. Viitetalojen avulla haluttiin varmistaa mahdollisuus kohtuuhintaiseen toteutukseen ja että kaavaratkaisu perustuu suunnittelukohteeseen soveltuvaan geometriaan ja mitoitukseen.

Viitesuunnitelmiin tehtiin tyylillisiä variaatioita ja niitä käytettiin mitoituksen lähtökohtana eri vaihtoehtojen suunnittelussa. Erilaisia tyylejä haluttiin kokeilla, jotta myöhemmin saataisiin palautetta siitä, minkä tyylinen rakentaminen alueella olisi kiinnostavaa. Eri vaihtoehtojen talojen tyylit ja sijoitteluperiaatteet eivät kuitenkaan ole kytköksissä toisiinsa vaan niitä voidaan vaihdella. Lopullisissa kaavaluonnoksissa on otettu huomioon myös mitoituksen joustavuus siten, että alueelle voidaan rakentaa erikokoisia asuntoja.

Esimerkkejä käytetyistä viitesuunnitelmista on selostuksen liitteenä 6.

Vaihtoehtojen avulla pyrittiin tarkastelemaan seuraavia tekijöitä:

- Kuinka paljon alueelle on luontevaa sijoittaa asuntorakentamista ottaen huomioon mahdollinen tarve sijoittaa Suolaketien varren kerrostaloasuntojen autopaikkoja alueelle?
- Minkälainen uusien asuntojen pysäköintiratkaisu olisi asukkaiden näkökulmasta luonteva?
- Minkä tyylistä uuden asuntorakentamisen tulisi olla?
- Miten alueen sisäinen liikenne tulisi järjestää?

- Minkäkokoinen puropuiston suojavyöhyke on riittävä, jotta alueelle mahtuu tavoitteen mukainen rakennusoikeus?
- Miten Koulumestarintie voidaan rauhoittaa ajoneuvoliikenteeltä jalankulun ja pyöräilyn käyttöön?
- Mikä olisi vaihtoehdon toteutuskelpoisuus?



Kuva 9 Esimerkki käytetystä viitetalosta.

4.5.2

4.5.3 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

4.5.3.1 Rakennusoikeuden enimmäismäärä Suolaketien varren autopaikkatarve huomioon ottaen

Rakennusoikeuden määrää arvioitaessa otettiin huomioon, että kaava-alueelle tulisi olla sijoitettavissa 90 Suolaketien varren kerrostaloasuntojen pysäköintipaikkaa, jotka sijaitsevat nykyisin keskustakorttelissa. Luontevaksi Suolaketien varren kerrostaloasuntojen sijoituspaikaksi koettiin Koulumestarintien varsi. Tällöin ratkaisu toisi selvää lisäarvoa Suolaketien varren kerrostaloasuntojen asukkaille, koska autopaikat siirtyisivät nykyistä lähemmäksi asuntoja. Autopaikat myös muodostaisivat vyöhykkeen kerrostalojen ja pientaloalueen väliin, jolloin pientaloasujat eivät kokisi olevansa liian lähellä kerrostaloja.

Myös mahdolliseksi Suolaketien autopaikkojen sijoituspaikaksi nähtiin Ajurintien päässä oleva, nykyisen pysäköintialueen vieressä sijaitseva alue.

Suolaketien varteen LP-alueelle olisi luontevasti sijoitettavissa noin 90 autopaikkaa (AP) ja Ajurintien päähän 44 AP, eli yhteensä 134 AP. Siten Suolaketien varteen olisi mahdollista sijoittaa osittain myös uusien asuntojen autopaikkoja.

Uudisrakennusten sijoitteluvaihtoehtoja tutkittaessa kaikissa vaihtoehtoissa käytettiin samaa Suolaketien varren kerrostaloasuntojen pysäköintipaikkojen sijoitteluperiaatetta. Tällä perusteella kaikkiin vaihtoehtoihin mahtuisi tavoitteen mukainen 5000 k-m² rakennusoikeus.

Vaihtoehto	Kerrosala, asunnot (k-m ²)	Kerrosala, yhteistilat, (k-m ²)	Kerrosala yhteensä, (k-m ²)	Asuntojen lkm	Autopaikat LP-alueilla	Autopaikat tontilla	Autopaikat yhteensä
A	5320	150	5470	56	134	64	198
B	6840	120	6960	72	137	57	194
C	5510	150	5660	58	132	116	248
D	5130	150	5280	54	134	78	212
E	4940	240	5180	52	137	104	241
F	4940	240	5180	52	137	104	241
G	4940	180	5120	52	137	104	241
H	4940	120	5060	52	136	104	240

Taulukko 1. Eri vaihtoehtojen kerrosalan, asuntojen ja autopaikkojen määrän vertailu.

4.5.3.2 Uusien asuntojen pysäköintiratkaisu

Uusien asuntojen pysäköintiratkaisuina tutkittiin ensisijaisesti vaihtoehtoja, jossa asuntojen autopaikoista ainakin yksi sijaitsisi asunnon yhteydessä tai sen välittömässä läheisyydessä pienehköillä pysäköintikentillä, ja mahdollisena lisäpaikkareservinä hyödynnettäisiin Koulumestarintien varren LP-aluetta. Tämä olisi linjassa alueen asukkaiden toiveiden kanssa päästä alueella eroon laajoista pysäköintikentistä ja toisaalta ratkaisu toisi uusien asuntojen asukkaille selkeää lisäarvoa suhteessa alueen nykyisiin pysäköintikäytäntöihin, jossa autot sijaitsivat varsin etäällä asunnoista.

Kokeilujen perusteella molemmat vaihtoehdot vaikuttaisivat mahdollisilta. Ratkaisuissa, joissa autopaikka sijoitetaan asunnon yhteyteen, syntyy usein luontevia paikkoja myös toisen auton säilyttämiseksi. Tällöin uusien asuntojen autopaikkoja vieraspaikkoja lukuun ottamatta ei tarvitsisi sijoittaa lainkaan Suolaketien varren LP-alueelle, jolloin alue jäisi kokonaan Suolaketie 4 ja 6 käyttöön eikä Ajurintien uutta LP-aluetta tarvittaisi lainkaan. Sen sijaan niissä ratkaisuissa, joissa auton sijoitetaan yhteisiin pysäköintikenttiin, toisen auton paikka on ensisijaisesti Koulumestarintien varren pysäköintikentällä.

Autopaikkojen osalta selvitettiin niiden kattamista ja todettiin sen olevan kannatettavaa paitsi käyttömukavuuden myös miljöönuodostuksen kannalta. Siten asemakaavan tulisi mahdollistaa autopaikkojen kattaminen.

4.5.3.3 Uuden asuntorakentamisen tyyli

Alueen kerrostaloympäristö on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä. (Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021, s. 91, 94.).

Alueen rakentamisen pitkä historia ja etenkin läheinen historiallinen kartanonpuisto tarjoavat useita perusteltuja lähtökohtia uudisrakentamisen tyyli- ja valinnoille. Siten uudisrakentamiseen voidaan ajatella liitettävän tyyllisiä viittauksia alueen vanhaan historialliseen kartanoon, funktionaaliseen lähiörakentamisen ihanteeseen tai esimerkiksi 70-luvun rationalismiin. Näitä piirteitä pyrittiin liittämään myös viitetaloihin, jotta tyylikysymyksistä voitaisiin keskustella ja saada palautetta myöhemmissä vaiheissa. Koska viitetalojen tyyli ja rakennusten sijoitteluvaihtoehdot eivät ole kytköksissä toisiinsa, vertailua eri vaihtoehtojen välillä ei tehty tyylien osalta. Parhaimmillaan uudisrakentaminen kytkeytyy alueen perinteeseen rikastuttaen sitä oman aikakautensa laadukkaalla kerrostumalla.

4.5.3.4 Alueen sisäinen liikenne

Kaikissa vaihtoehdoissa päädyttiin siihen, alueen toteutus perustuu nykyiseen ympäröivään liikenneverkkoon. Alueen sisällä liikutaan tontin sisäisiä ajoyhteyksiä pitkin. Tonteille liitytään keskusaukiolta Koulumestarintien varren LP-alueen välityksellä. Alueella ei ole läpiajoa ajoneuvoliikenteelle. Puronvarren pohjoispuolinen kävelytie säilytetään. Sisäisiä ajoyhteyksien määrässä ei juuri ole eroa eri vaihtoehtojen välillä, koska myös keskitettyjen pysäköintiratkaisujen vaihtoehdoissa joudutaan rakentamaan ajoyhteyksiä huolto- ja hälytysajoa varten sekä lumen auraamiseen. Siten tontin sisäisten ajoyhteyksien määrän vertailu ei ole yksiselitteistä vaan on osa rakennushankkeen taloutta.

4.5.3.5 Puropuiston kehittäminen

Eri vaihtoehdot mahdollistavat puropuiston kehittämisen samalla tavoin kaava-alueen kohdalla. Kaikissa vaihtoehdoissa on pyritty säilyttämään riittävä suojaetäisyys uusirakentamisen ja puron välillä. Puron pohjoispuoleinen kasvusto on pyritty säilyttämään mahdollisimman hyvin. Myös puron pohjoispuolen kävelytie kaava-alueen kohdalla on säilytetty merkkinä alueen julkisesta luonteesta.

4.5.3.6 Koulumestarintie rauhoittaminen jalankulun ja pyöräilyn käyttöön

Koulumestarintien rahoittamiseksi jalankulkua ja pyöräilyä varten, korttelin 2607 LP-alue sijoitettiin sen rinnalle siten, että LP-alueelle liitytään keskusaukiolta. Myös uusien asuntojen liikenne ohjattiin kulkeväksi LP-alueen kautta, jolloin Koulumestarintielle ei ohjattaisi lainkaan uutta liikennettä.

4.5.3.7 Toteutuskelpoisuus

Eri vaihtoehtojen toteutuskelpoisuuden välillä ei todettu merkittäviä eroja. Ne kaikki mahdollistavat vaiheittaisen toteutuksen sekä vaihtoehtoja asunkokojen, tyyppien sekä erilaisien omistusmuotojen variointiin.

4.5.4 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vertailu osoitti, että eri vaihtoehtojen rakennusoikeuden määrään, liikenteeseen, pysäköintiin määrälliset, puropuiston kehittämismahdollisuuksiin tai toteuttamiskelpoisuuteen liittyvät erot ovat melko vähäiset. Siten valinnan kannalta olennaisia kysymyksiä ovat, min-käläinen kaupunkikuvan ja identiteetin lisä uudesta alueesta halutaan? Samoin olennaisia kysymyksiä ovat, kuinka paljon joustoa asuntokokojen variointiin alueella halutaan,

tuleeko alueen olla toteutettavissa vaiheittain. ja jos, niin minkä kokoisissa osissa, sekä miten alueen pysäköintiratkaisu toteutetaan?

4.5.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Harkinnan jälkeen vaihtoehdot F ja G valittiin jatkotyöstettäväksi kaavaluonnoksiksi ja nähtäville asetettaviksi. Ne nimettiin kaavaluonnosvaiheessa vaihtoehdoiksi 1 ja 2.

Molemmissa asemakaavavaihtoehdoissa asuinpientalokortteli muodostuu Peipon koulun entisestä korttelista, joka jakautuu kahdeksi AP-tontiksi. Korttelin koillisrajaa siirretään lähemmäs koulukeskusta, LP-alue sijoitetaan Koulumestarentien viereen puskurivyöhykkeeksi uusien pientalojen ja olemassa olevien kerrostalojen väliin ja etelärajalle jää viheralue Gammelbackan puron suojavyöhykkeeksi. Molemmissa vaihtoehdoissa vihervyöhykkeen yleinen kävelytie säilyy.

Asuinpientalojen tulee olla kaksikerroksisia paritaloja, yhdenperheen pientaloja tai pienkerrostaloja, ja niihin voi liittyä yksikerroksisia viherhuone- ja varastotiloja sekä katoksia.

Uusien asuinpientalojen autopaikat sijaitsevat pääosin asuntojen yhteydessä, jolloin LP-alue kokonaisuudessaan voidaan toteuttaa vasta keskustan kehittämisen yhteydessä. Ajurinien päähän sijoitettavaa uutta pysäköintialuetta ei tarvita tällöin lainkaan, joten se voidaan rajata kaava-alueen ulkopuolelle. Kaavaan merkitty LP-alue on tilavaraus Suolaketie 4:n ja 6:n kerrostaloasuntojen mahdollista tulevaa autopaikkatarvetta varten, mikäli näiden autopaikat päädytään keskustan kehittämisen yhteydessä siirtämään pois keskustasta lähemmäs asuintaloja.

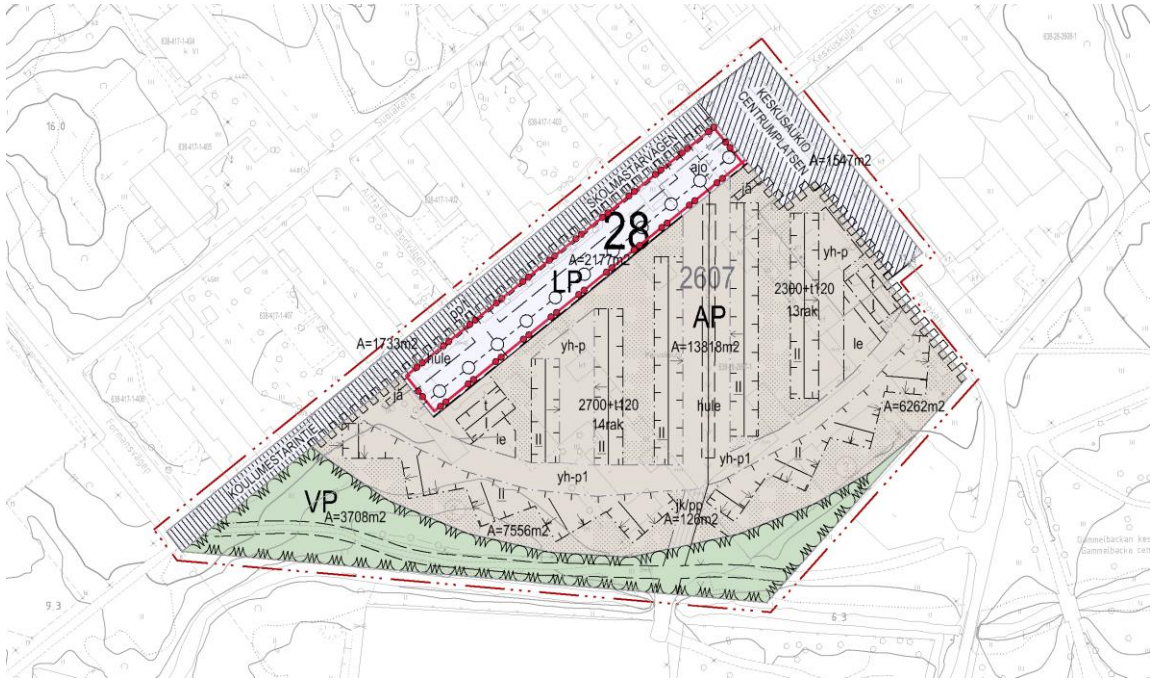
Tontin sisäisille ajoväylille liikennöidään Koulumestarentien varteen sijoitetun LP-alueen kautta, jolloin Koulumestarentie rauhoittuu ajoneuvoliikenteeltä kevyen liikenteen käyttöön. Alueen halki kulkee leveä kulkuväylä, joka toimii samalla tulvareittinä, ja josta alue voidaan jakaa kahdeksi tontiksi.

Molemmissa vaihtoehdossa on rakennusoikeutta 5 000 k-m². Lisäksi korttelin molemmille AP-tonteille on osoitettu yhteensä 240 k-m² kerrosalaa yhteistilaa, talous- ja väestösuojarakennusta varten.

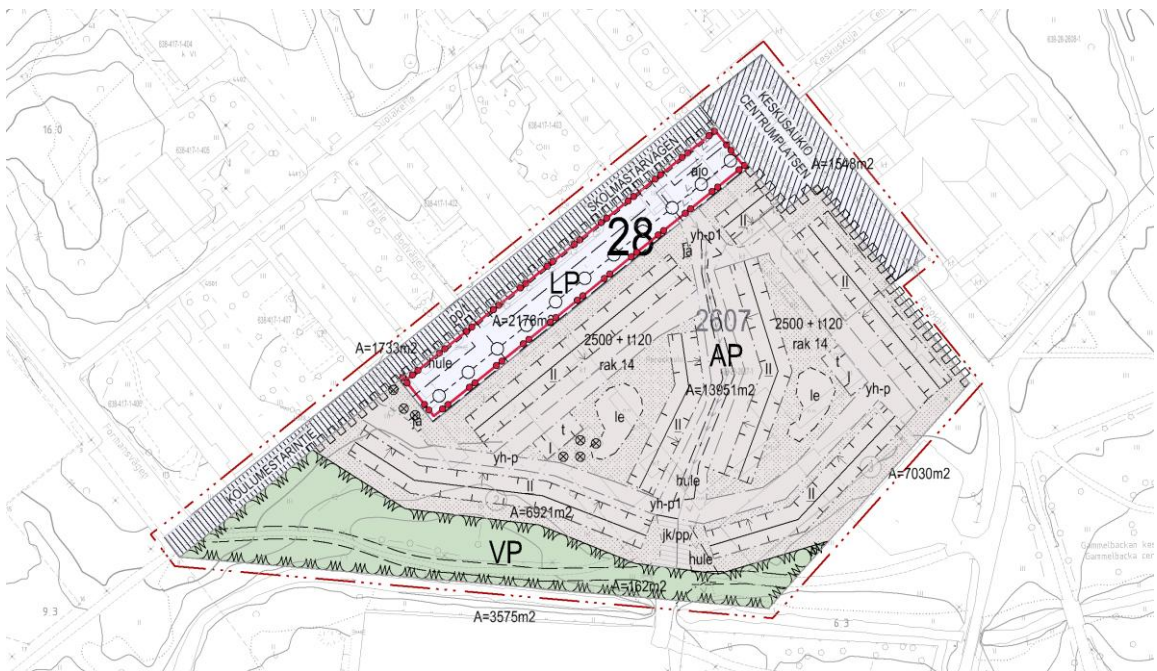
Vaihtoehdossa 1 (aiemmin F) uudisrakentaminen rajautuu puropuistoon kaarevana kaksikerrosten asuinrakennusten viuhkana, joihin liittyy yksikerroksiset autokatos/varastorakennukset. Kaaren asuntopihat avautuvat hyvän ilmansuuntaan puropuistoon. Ratkaisu jättää puropuiston puolelle reilun vihervyöhykkeen, jossa kulkee myös yleinen kävelytie. Rakennuksen voivat olla yhden tai kahdenperheen asuinrakennuksia. Kaarevan muodon ja Koulumestarentien välissä kaksikerroksiset asuinrakennukset on sijoitettu pohjoiseteeläsuuntaisiin riveihin, jolloin niiden pihalle saadaan hyvin auringonvaloa. Yksikerroksiset autokatokset sijaitsevat rakennusten väleissä rytmittäen katutilaa. Rakennusrivien väliin jää vihreät kujanteet, joihin asuntopihat liittyvät. Alueelle liitytään Suolaketien varren LP-alueen kautta. Alueen halki kulkee leveä kulkuväylä, joka toimii samalla tulvareittinä, ja josta alue voidaan jakaa kahdeksi tontiksi. Yhteisrakennukset oleskelu- ja leikkialueineen sijaitsevat alueen molemmilla reunoilla. Ratkaisu mahdollistaa sijoittamaan autopaikat asuntojen yhteyteen siten, että toinen paikka on katoksessa ja toinen sen edessä. Siten LP-alueelta tarvitaan vain muutama vieraspaikka ja LP-alue kokonaisuudessaan voidaan toteuttaa vasta keskustan kehittämisen yhteydessä.

Vaihtoehdossa 2 (aiemmin G) kaksikerroksiset rakennukset on ryhmitelty orgaanisesti siten, että ne muodostavat alueelle selvän polveilevan rajauksen puropuiston suuntaan ja että alueen sisällä muodostuu raitteja, joilla on vaihtelevia näkymiä sekä kaksi korttelin

sisäistä viheraluetta, joilla on oleskelu- ja leikkialueet sekä yhteistilarakennukset. Yksikerroksiset autokatokset sijaitsevat rakennusten väleissä rytmittäen katutilaa. Rakennusten monipuolinen sijoittelu on mahdollistettu talomallilla, jossa rakennuksen molemmiin puolin on pieni asuntokohtainen piha. Tällöin rakennuksella on aina myös hyvään ilmansuuntaan avautuva piha. Alueen halki kulkee leveä kulkuväylä, joka toimii samalla tulvareittinä, ja josta alue voidaan jakaa kahdeksi tontiksi. Ratkaisu mahdollistaa sijoittaa autopaikat asuntojen yhteyteen siten, että toinen paikka on katoksessa ja toinen sen edessä. Siten LP-alueelta tarvitaan vain muutama vieraspaikka ja LP-alue kokonaisuudessaan voidaan toteuttaa vasta keskustan kehittämisen yhteydessä.



Kuva 10. Kaavaluonnos vaihtoehdosta F. Kaavaluonnoksen tunnuksena on VE1.



Kuva 11. Kaavaluonnos vaihtoehdosta G. Kaavaluonnoksen tunnuksena on VE2.

4.5.5.1 Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

4.5.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

4.5.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Vaihtoehdossa 1 kortteli 2607 muodostuu entisestä Peipon koulu korttelista 2607. Korttelin keskusaukion puolesta rajaa on siirretty uuden koulun suuntaan. Kortteli muodostuu LP-alueesta Koulumestarintien vieressä ja kahdesta asuntorakentamisen (AP) tontista. Koulumestarintie säilyy kevyenliikenteen väylänä, jolla sallitaan ajo Suolaketien tonteille ja työmaa-aikainen ajo. Korttelin 2607 puronvastainen sivu on viheraluetta (VL).

Vaihtoehdossa 2 kortteli 2607 muodostuu entisestä Peipon koulu korttelista 2607. Korttelin keskusaukion puolesta rajaa on siirretty uuden koulun suuntaan. Kortteli muodostuu LP-alueesta Koulumestarintien vieressä ja kahdesta asuntorakentamisen (AP) tontista. Koulumestarintie säilyy kevyenliikenteen väylänä, jolla sallitaan ajo Suolaketien tonteille ja työmaa-aikainen ajo. Korttelin 2607 puronvastainen sivu on viheraluetta (VL).

5.1.1 Mitoitus

5.1.1.1 Alueen laajuus

Koko kaava-alueen laajuus on 22 983 m².

Kaavamuutoksella alueelle syntyy tonttipinta-alaa seuraavasti:

		Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Kortteli 2607	Koko ala	13 818 m ²	13 951 m ²
Kortteli 2607	Tontti 2	7 556 m ²	6 921 m ²
Kortteli 2607	Tontti 3	6 262 m ²	7 030 m ²
Kortteli 2607	LP-alue	2 177 m ²	2 177 m ²
Puistoaluetta	VP	3 708 m ²	3 575 m ²
Katutilaa		3 280 m ²	3 280 m ²

Vanhan asemakaavan mukainen tonttipinta-ala kaava-alueella on 18 895 m².

5.1.1.2 Rakennusoikeus

Alueelle kaavoitetaan 5 000 k-m² uutta rakennusoikeutta asumiseen ja 240 k-m² yhteistiloja, talous- ja väestösuojarakennusta varten. Rakennusoikeus jakautuu vaihtoehtoisissa seuraavasti:

		Vaihtoehto 1 (k-m ²)	Vaihtoehto 2 (k-m ²)
Kortteli 2607	Tontti 2 (AP)	2 700 + t120	2 500 + t120
	Tontti 3 (AP)	2 300 + t120	2 500 + t120
Yhteensä		5 000 + t240	5 000 + t240

Korttelista 2607 poistuu 10 000 k-m² opetusrakennus varten tarkoitettua rakennusoikeutta.

5.1.1.3 Asukasmäärä

Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueen asukasmäärää noin 100 asukkaalla, kun asumisväljyydeksi oletetaan 50 k-m²/asukas. Tämä tarkoittaisi 3,74 % lisäystä kaupungin osan väestöön ja 1,87 % lisäystä kyläalueen väkimäärään. Kaavaselostuksen laatimishetkellä Gammelbackan kaupunginosan väestön lukumäärä on 2672 asukasta ja Gammelbackan kyläalueella 5334 asukasta.

5.1.1.4 Alue- ja korttelitehokkuus

Kaavamuuutoksen jälkeen koko kaava-alueen aluetehokkuus on 0,22. Eri vaihtoehtojen korttelitehokkuudet ovat seuraavat:

	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Kortteli 2607	0,36	0,36

Vanhassa asemakaavassa korttelin 2607 tehokkuus e = 0,53.

5.1.1.5 Kerrosluku

Molemmissa vaihtoehtoisissa rakennusten tulee olla II kerroksisia. Rakennuksiin voi liittyä I kerroksisia viherhuoneita, varastoja ja katoksia. Talousrakennukset ovat I kerroksisia.

5.1.1.6 Autopaikat ja polkupyörien säilytys

Pientaloasuntojen autopaikkamitoitus molemmissa vaihtoehtoisissa on 1ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ja enintään 2 ap/asunto. Autopaikat tulee osoittaa pääosin asuntojen yhteyteen. Yhteistilat tulee varata 1ap/200 k-m² ja vieraspysäköintiin 1ap/1000 k-m². Tontille

tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1ppp / 30 k-m² asuintilaa.

5.1.1.7 Viherkerroin

Alueen vihreydestä ja hulevesien hallinnasta huolehditaan edellyttämällä viherkerrointyökalun käyttöä. Tonteilla tulee saavuttaa Porvoon viherkerroinlaskurin edellyttämä vähimmäisvihertehokkuusluku.

5.1.2 Palvelut

Alueen kaavamuutos ei vaikuta alueen julkisiin palveluihin.

5.1.3 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat alueella seuraavasti:

Toiminnallisuus ja tarkoituksenmukaisuus

- Asemakaava laadittaessa on otettu huomioon asuntorakentamisen koskevat säädökset sekä ajankohtaiset hyviksi koetut kaavoitusratkaisut.
- Kaavoitus tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin (kunnallistekniikka, tiet ja kevyenliikenteen reitit).
- Kaavoitus tehostaa alueen nykyisten julkisten ja kaupallisten palveluiden käyttöä.

Kestävä kehitys

- Kaavalla edistetään vähähiilistä rakentamista edellyttämällä puun käyttöä pientalojen maanpäällisissä runkorakenteissa ja kaikkien rakennusten ulkoeristyksissä.

Ympäristön laatu

- Rakennusten enimmäiskerros määrä ja enimmäisrakennusoikeus on sopeutettu yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa kuitenkin siten, että alueelle syntyy kaavatalouden kannalta riittävä määrä rakennusoikeutta.
- Rakennuksiin edellytetään harja- tai mansardikattoja, jotka liittävät uuden alueen vanhan kartanon rakennusperinteeseen ja luovat siten alueelle omaleimaisen sitä ympäristöään rikastuttavan identiteetin.

Taloudellisuus ja toteutettavuus

- Tonttikoko asetetaan siten, että se mahdollistaa alueen toteuttamisen riittävän laajana tehokkaasti.

- Suunnitelman toteutus edellyttää kaupungilta vanhan Peipon koulun purkamista, mutta kuntoselvityksen mukaan tämä tulisi tehtäväksi joka tapauksessa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Vaihtoehdossa 1 kortteli 2607 muodostuu entisestä Peipon koulu korttelista 2607, jonka keskusaukion puoleista rajaa on siirretty uuden koulun suuntaan. Korttelin tulee 2 pientaloasuntorakentamiseen osoitettua tonttia. LP-alue sijoittuu kortteliin Koulumestarintien vieheen. Korttelin 2607 puronvastainen sivu viheraluetta (VL).

Vaihtoehdossa 2 kortteli 2607 muodostuu entisestä Peipon koulu korttelista 2607, jonka keskusaukion puoleista rajaa on siirretty uuden koulun suuntaan. Korttelin tulee 2 pientaloasuntorakentamiseen osoitettua tonttia. LP-alue sijoittuu kortteliin Koulumestarintien vieheen. Korttelin 2607 puronvastainen sivu viheraluetta (VL).

5.3.2 Muut alueet

Asuntokortteleiden lisäksi alueelle muodostuu vaihtoehdossa 1 yhteensä 3708 m² ja vaihtoehdossa 2 yhteensä 3 575 m² puisto- ja virkistysaluetta ja molemmissa vaihtoehdoissa 3280 m² katutilaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se sijoittuu rakennetun alueen sisään täyttäen purettavan koulun jättämän aukon kaupunkirakenteessa. Se tukeutuu olemassa oleviin tiestöön, kunnallistekniikkaan ja palveluihin.

Kaavamääräyksissä otetaan huomioon, että alueen kerrostaloympäristö on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi ja että mahdollinen täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä. (Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021, s. 91, 94.).

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset. Molemmissa vaihtoehdoissa Gammelbackan purolle jätetään tilaa puropuiston myöhempää kehittämistä varten.

Alueen maisema tulee olemaan koulun purkamisen jälkeen paljas ja rikkinäinen, joten rakentaminen ja istuttaminen voi jopa rikastuttaa alueen luontoa. Rakentamisen yhteydessä

toteutettavien pihojen tulee täyttää Porvoon viherkerroinlaskurin asettama vihertehokkuusluku.

Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään kulutusta lähimetsissä ja virkistysalueilla, joskaan lisäys ei ole merkittävä suhteessa nykyiseen väestöön.

Korttelialueelta tulevien hulevesien määrää rajoitetaan kaavamääräyksillä, jotka edellyttävät hulevesien virtauksen hidastamista ja veden imeyttämistä piholla. Niissä otetaan erityisesti huomioon herkkä Gammelbackan puro taimenkantoineen.

Rakentaminen ei aiheuta metsäpinta-alan vähenemistä.

5.4.2.1 Kaavan ilmastovaikutukset

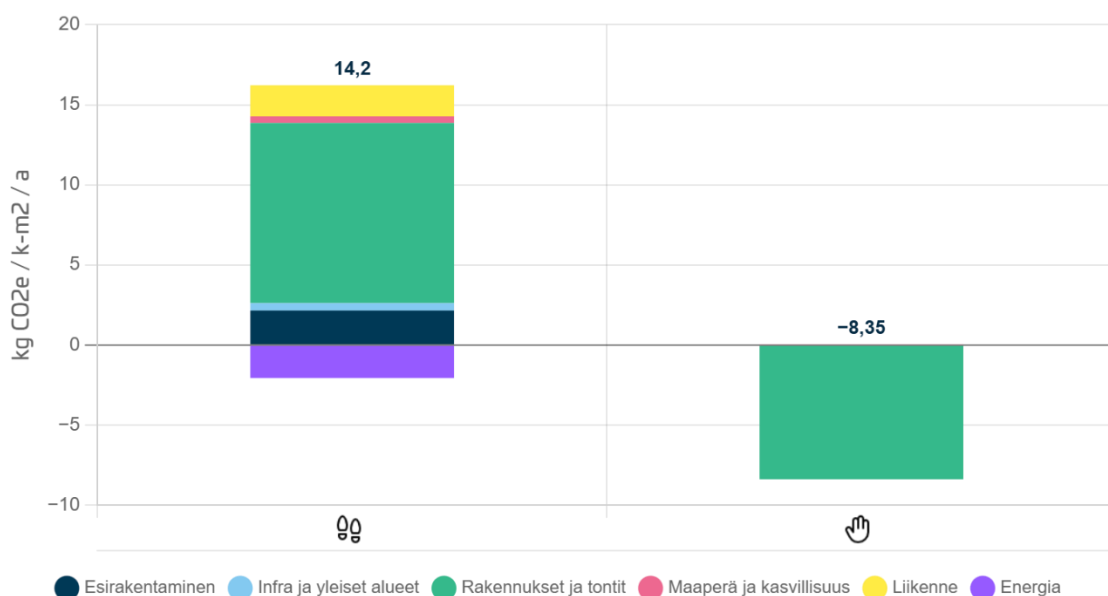
Arvioinnin tulosten yhteenveto

Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja arvioitiin samalla ilmastovaikutusten arvioinnilla, koska molempien vaihtoehtojen rakennettavat pinta-alat ja alueet ovat lähes samankokoiset. Ilmastovaikutusten arviointi tehtiin sekä purettava koulu huomioon ottaen että ilman purettavaa koulua.

Sisällytettäessä koulun purkaminen mukaan ilmastovaikutusten laskelmaan, kaava-alueen elinkaaren aikainen (50 vuotta) hiilijalanjälki on noin **14,2** kg CO₂e/k-m²/vuosi. Rakennukset muodostavat hiilivaraston, jonka suuruus on **-8,35** kg CO₂e/k-m²/vuosi. Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat:

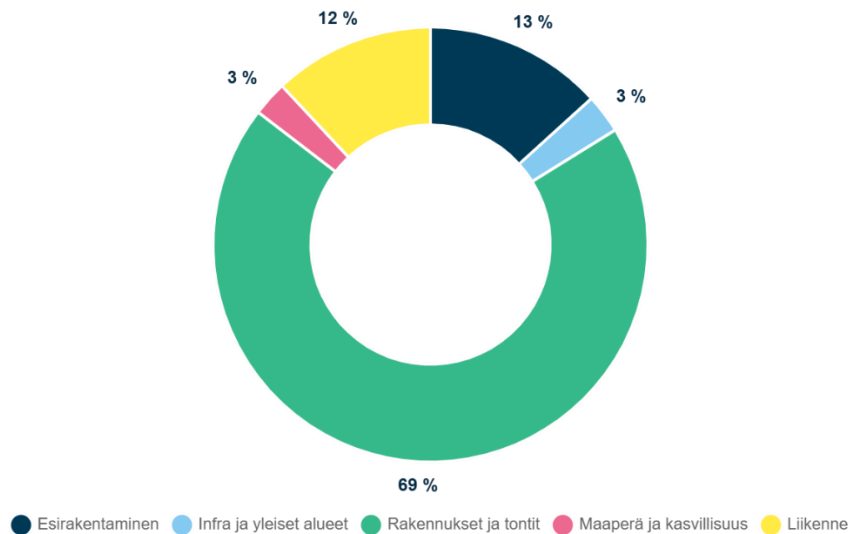
- Rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (noin 69 %)
- Esirakentaminen (noin 13 %)
- Liikenne (noin 12 %)

Tulosten yhteenveto



Kuva 12. Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki (kgCO₂e/k-m²/a), kun koulun purkaminen kaava-alueelta otetaan huomioon.

Hiilijalanjäljen osat

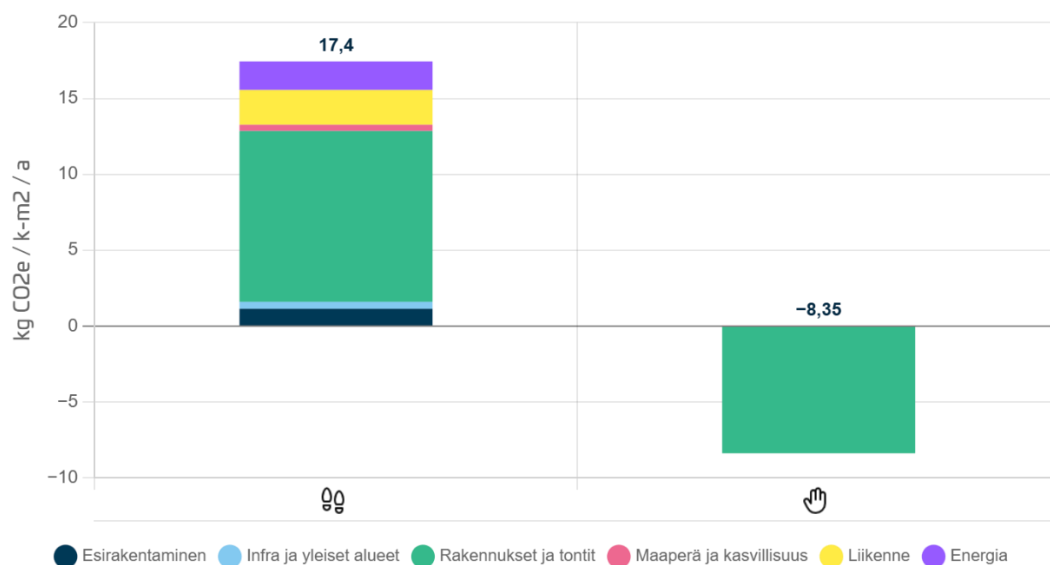


Kuva 13. Kaava-alueen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen koostuminen (%), kun koulun purkaminen kaava-alueelta otetaan huomioon.

Jätettäessä koulun purkaminen pois laskelmasta, kaava-alueen elinkaaren aikainen (50 vuotta) hiilijalanjälki on noin **17,4** kg CO₂e/k-m²/vuosi. Rakennusten muodostama hiilivaran suuruus säilyy samana **-8,35** kg CO₂e/k-m²/vuosi. Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat tällöin:

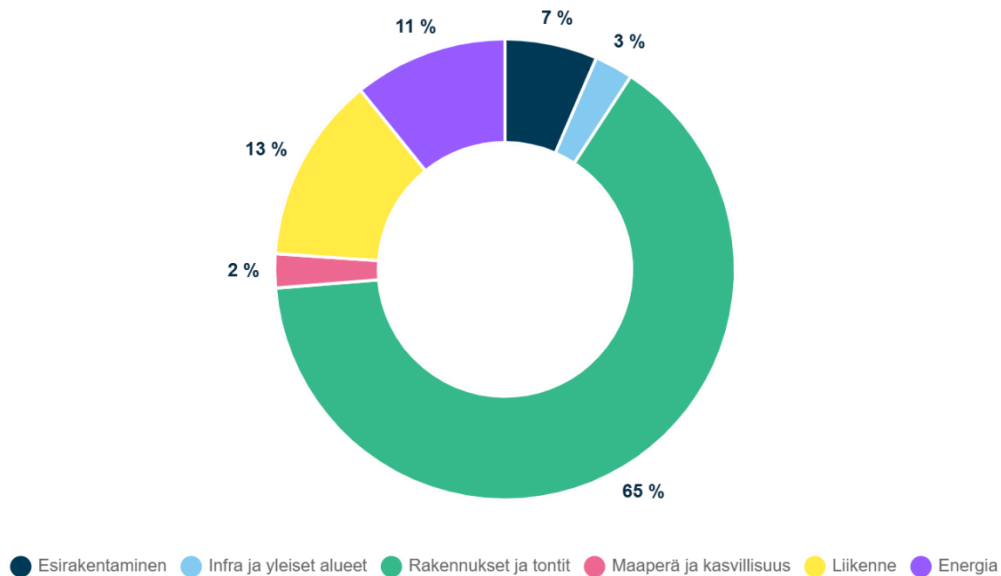
- Rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (noin 65 %)
- Liikenne (noin 12 %)
- Energia (noin 11 %)

Tulosten yhteenveto



Kuva 14. Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki (kgCO₂e/k-m²/a), kun koulun purkamista ei oteta huomioon.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 15. Kaava-alueen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen koostuminen (%), kun koulun purkamista ei oteta huomioon.

Tuloksesta nähdään, että kaava-alueen maaperän edellyttämä esirakentaminen nostaa alueen ilmastopäästöjä. Koulun purkamisen vaikutus näkyy käytön aikaisen energiakulutuksen vähenemisenä.

Kaavassa tehdyt ilmastovaikutuksia hillitsevät ratkaisut

Ilmastovaikutusten vähentämiseksi, asemakaavassa määrätään, että alueelle rakennettavien rakennusten tulee olla rungoltaan ja julkisivuiltaan pääosin puurakenteisia. Lisäksi laskelmassa oletetaan rakennusten energiatehokkuudeksi $e < 75 \text{ kWhE/m}^2/\text{a}$, koska uusi rakentamislaki vaatii uudisrakennukset rakennettavaksi lähes nollaenergiarakennuksiksi.

Näiden vaatimusten avulla kaava-alueen hiilijalanjälki pienenee n. 18,1 % verrattuna siihen, että rakennukset rakennettaisiin tyypillisen rakennustavan mukaisesti eikä energiatehokkuudelle asetettaisi vaatimuksia. Lisäksi rakennusten hiilivarasto olisi vain -2,48 $\text{kgCO}_2\text{e/k-m}^2/\text{a}$ eli vain neljänneksen puurakentamisvaihtoehdosta.

Arvioinnin peruseriaatteet

Arvioinnin tulokset kertovat alueen ilmastopäästöjen muutoksesta kaavassa esitetyn hankkeen toteutumisen myötä. Kaavan mahdollistaman rakentamisen on laskennallisessa arvioinnissa oletettu toteutuvan täysimääräisenä. Rakennusten lämmitysmuodoksi on oletettu kaukolämpö ja elinkaareksi 50 vuotta.

Ilmastovaikutusten laskennallinen arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla. Ohjelmiston laskentaperusteet noudattavat eurooppalaista EN 15978 -standardia, joka määrittää rakennusten elinkaariarvioinnin (LCA) periaatteet. Standardi kattaa rakennusten ympäristövaikutusten arvioinnin koko elinkaaren ajalta, mukaan lukien materiaalit, energiankulutus ja käytön aikaiset päästöt. Planect-ohjelma hyödyntää Suomen kansallisia päästökertoimia. Tarkempi kuvaus laskennan periaatteista ja tausta-aineistoista löytyy Planectin verkkosivuilta osoitteesta <https://sitowise.com/planect>.

5.4.2.2 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaava mahdollistaa pientaloasuntojen toteuttamisen, mikä voi johtaa lapsiperheiden lukumäärän kasvuun alueella. Lapsien lisääntyminen parantaa alueen päiväkotien ja koulujen toimintaedellytyksiä.

Yhtiömuotoinen pientalorakentaminen voi tuoda pientaloasumisen entistä useampien ulottuville. Lainansaanti yhtiömuotoisesti toteutettuun pientaloasuntoon voi olla helpompaa kuin lainan saaminen omakotitalon rakennuttamiseen tai ostamiseen. Lisäksi yhtiömuotoisesti toteutetut pientalot voivat olla kooltaan ja hinnaltaan perinteisissä omakotitaloja edullisempia.

Yhtiömuotoinen rakentaminen voi parhaimmillaan edistää uusien yhteisöjen muodostumista alueelle. Yhtiömuotoinen pientalorakentaminen alueella lisää asumisen vaihtoehtoja muutoin kerrostalovaltaisella alueella. Yhteisöllisyyttä tuetaan kortteleiden yhteisillä oleskelu- ja leikkipaikoilla.

Gammelbackassa on leikkipuistoja, koulu ja päiväkotipihoineen ja urheilukenttä suunnittelualueen välittämässä läheisyydessä. Ne toimivat kohtaamisen ja yhdessä tekemisen alueina, jotka auttavat uusia asukkaita kiinnittymään paikallisyhteisöönsä.

5.4.2.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla voi olla myönteinen vaikutus kuntataloudelle, koska alueen toteuttaminen ei edellytä kaupungilta välittömiä investointeja Peipon koulun purkamista lukuun ottamatta. Tonttien myynti voi tuoda kaupungille tuloja. Uudet asukkaat voivat lisätä kaupungin verokertymää. Kaava tuo alueelle tiivistävää ja täydentävää rakentamista, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, tiestöön ja kunnallistekniikkaan.

5.4.3 Muut vaikutukset

5.4.3.1 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Kaavan vaikutus alueen liikenneolosuhteisiin on vähäinen. Laskennallisesti yksi asukas tuottaa päivittäin keskimäärin noin 1,75 henkilöautomatkaa. Liikenteestä pääosa suuntautuu Porvoon keskustaan. Alueen laskennallinen asukasmäärä tuottaisi siten 175 ajoneuvoa/vrk lähitiestöön. Nykyisiin liikennemääriin suhteutettuna lisäys on vähäinen.

Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta alueen kevyenliikenteen tai joukkoliikenteen reitteihin. Kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ovat hyvät, samoin joukkoliikennedyteydet Porvoon keskustaan. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Länsitiellä. Kävelymatka pysäkillä on enimmillään noin 150–200 metriä. Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysreitteihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole todettuja häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alue rakentuu olemassa olevan miljöön keskelle ja tukeutuu alueen nykyiseen nimistöön. Alueelle syntyvillä uusilla asuntokaduilla on mahdollista hyödyntää Gammelbackan vanhaan kartanomiljööseen liittyvää nimikkeistöä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on pääosin rakennettavissa heti koulun purkamisen ja tonttien muodostamisen jälkeen. Alueen ympärillä on valmis kunnallistekniikka liittymiseen, tiet ja kevyenliikenteenväylät.

Korttelien 2607 LP-alueen toteuttaminen Suolakatie 4:n ja 6:n asuinkerrostalojen autopaikkatarpeiden osalta eivät ole kytköksissä alueen toteuttamiseen, vaan ne voidaan toteuttaa myöhemmin keskustan kehittämisen yhteydessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta valvoo Rakennusvalvonta.

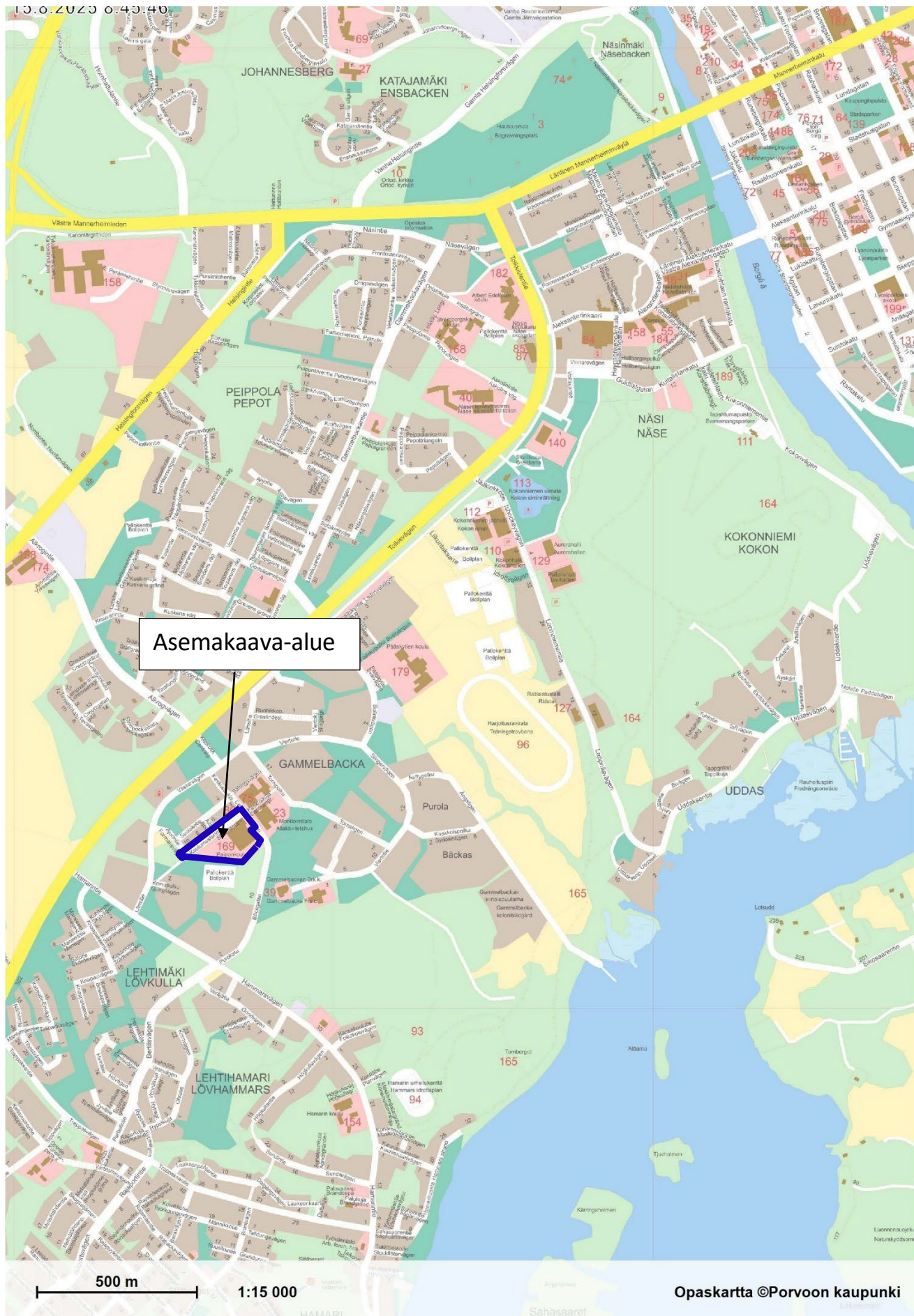
Porvoo 5.8.2026

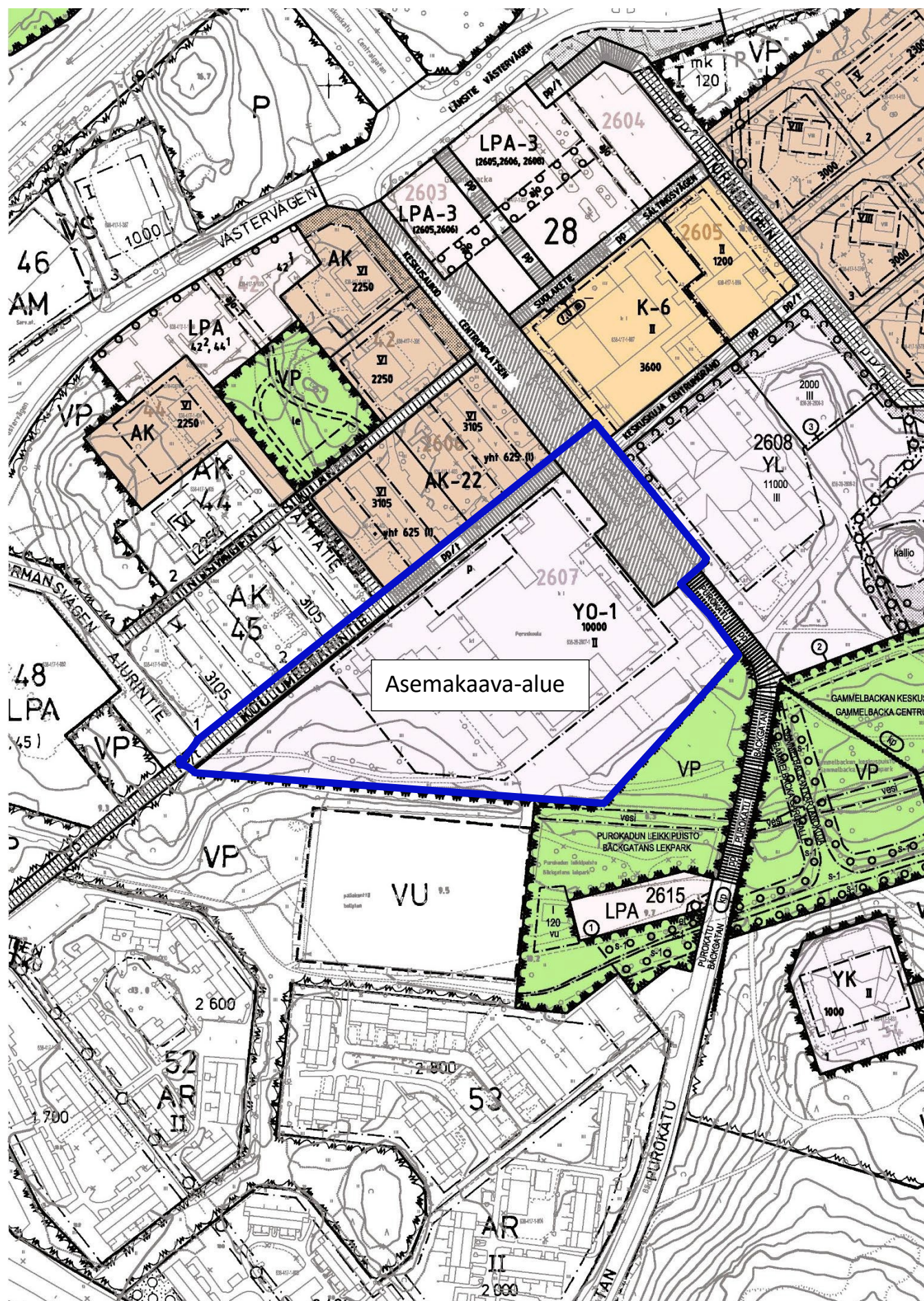
Mikko Viljakainen

kaavoitusarkkitehti

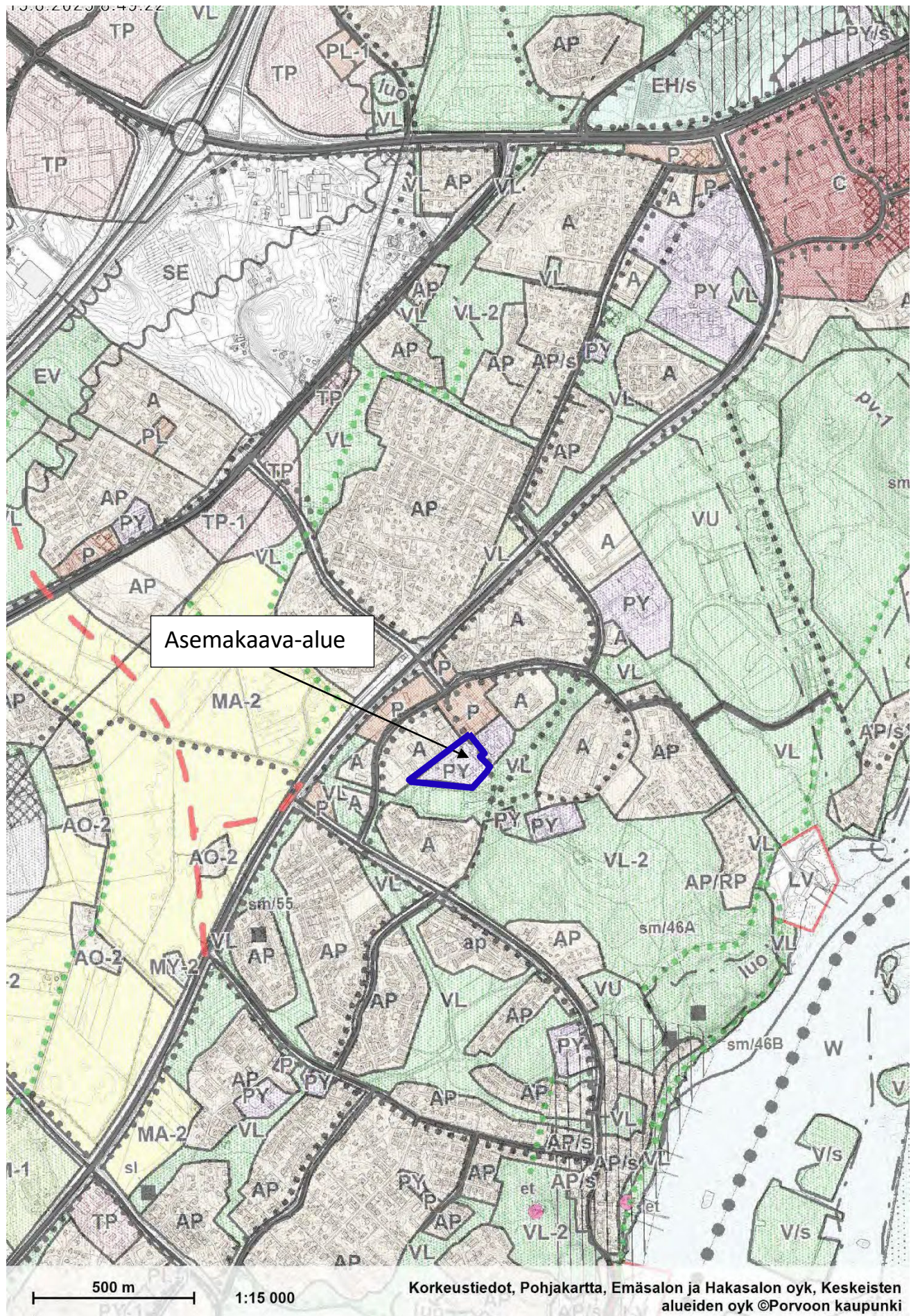
Jarkko Lyytinen

kaupunkisuunnittelupäällikkö





Mittakaava 1:2000



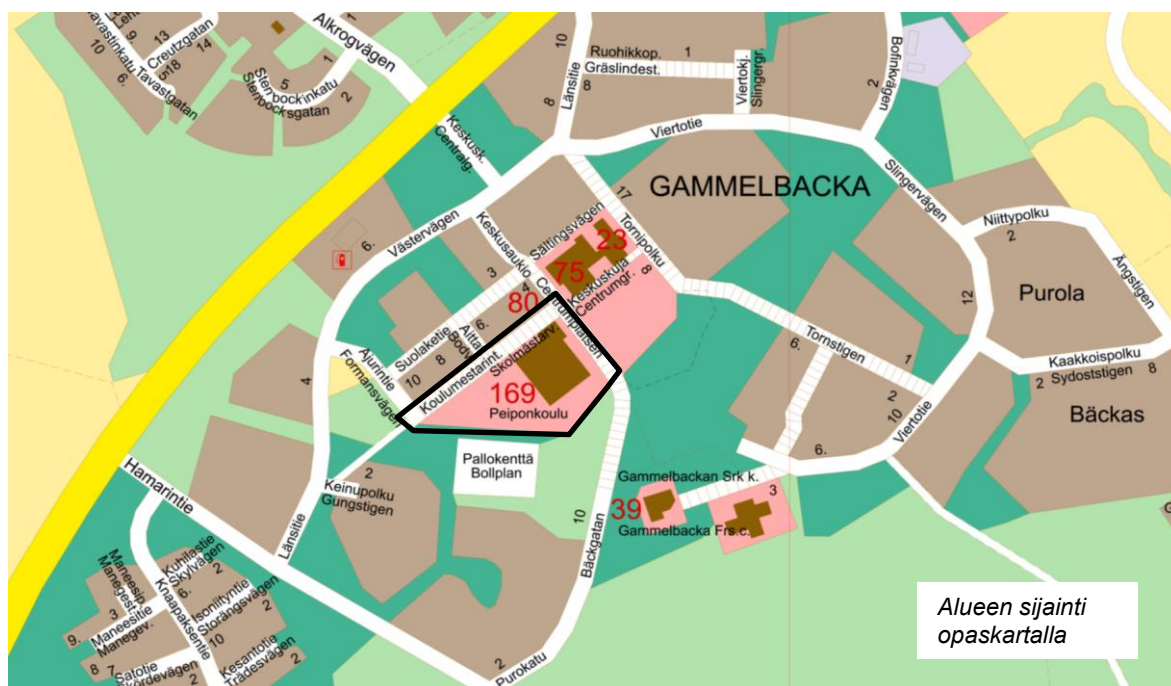
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4

AK 576, Kortteli 2607

Porvoo, kaupunginosa 28, asemakaavamuutos

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



1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Gammelbackassa sijaitsevaa kortteliä 2607, tunnetaan myös Peipon koulun alueena, sekä ympäröiviä katu ja puistoalueilta. Alue sijaitsee noin 3,5 km Porvoon torilta Gammelbackan keskustan läheisyydessä. Alueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 hehtaaria. Maa-alue on Porvoon kaupungin omistuksessa.

2 Hankkeen taustaa

Kaavahankkeessa tutkitaan purettavalta Peipon koululta vapautuvan maa-alueen uudelleen käyttöä yhtiömuotoiseen pien- ja rivitalorakentamiseen. Alueella oleva Peipon koulu on tarkoitus purkaa. Uusi koulu rakennetaan nykyisen kirjaston paikalle suunnittelualueen koillispuolella, mitä koskeva kaavamuutos hyväksyttiin 11.12.2024.

Kaavamuutos on tarpeen, koska alueella on voimassa oleva asemakaava AK 328, Gammelbacka (hyväksytty 25.8.2004), jonka mukaan kyseessä Opetustoimintaa palvelevien

rakennusten korttelialue (YO-1). Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2023 ja se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien.

3 Suunnittelun tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa kaava-alueelle purettavalta Peipon koululta vapautuvalle maa-alueelle noin 5 000 kerrosalaneliömetriä asuntorakentamista, pääasiassa yhtiömuotoisia pien- ja rivitaloja. Alueelle tavoitellaan ensisijaisesti perheasuntoja. Asuntojen määrällisenä tavoitteena on noin 50–70 asuntoa. Uuden asuntorakentaminen halutaan tasapainottavan alueen väestörakennetta sekä monipuolistavan talotyyppejä, hallintamuo- toja ja laatutasoa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa Suolaketie 4: ja 6:n kerrostalojen asu- kaspysäköintipaikkojen siirto Gammelbackan keskustasta suunnittelualueelle. Tällä varau- dutaan Gammelbackan keskustan myöhempään kehittämiseen.

Lisäksi kaavamuutoksella tutkitaan ajoneuvoliikenteen vähentämistä Koulumestarintiellä ja mahdollistetaan Gammelbackan purovarren ja puropuiston kehittäminen kaava-alueen kohdalla.

Kaavalla edistetään energiatehokasta ja vähähiilistä rakentamista

4 Perusselvitykset

Asemakaavaan liittyvät seuraavat selvitykset:

- Maaperän rakennettavuus- ja pilaantuneisuusselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdo- tusvaiheessa
- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys

Muut asemakaavaa laadittaessa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu selostuksessa.

5 Vaikutukset

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

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön
- vaikutukset ekologisen kestävyys ja ilmastoon näkökulmasta
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

6 Osalliset

6.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

6.2. Naapurimaanomistajat

6.3 Yritykset

- Porvoon Energia Oy, kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab
- Digita Oy

6.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto (ennen 1.1.2026 Uudenmaan ELY-keskus)

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.

Hankkeen aloitusvaiheessa Suolaketien osallisten taloyhtiöiden kanssa järjestetään neuvottelu pysäköinnin uudelleenjärjestelyistä.

Kaavaluonnos on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä 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 ”AK576 Koulumestarintie”.

Luonnosvaiheessa asemakaavaluonnoksesta järjestetään kaikille avoin kaavakävely.

7.2 Viranomaisneuvottelu

Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

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 naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistaan kuulutus kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta:

- Ympäristöterveydenhuolto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikelaitos Porvoon vesi

Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen nähtävilläolon aikana. Muistutuksen voi jättää sähköisesti kaupungin kirjaamoon kirjaamo@porvoo.fi, tai Porvoo-infoon, PL 23, 06101 Porvoo. Viestikenttään tai kuoreen merkintä ”AK 576 Koulumestarintie”. 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 nähtävillä olon 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 2027 aikana. Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusarkkitehti Mikko Viljakainen, puh. 040 486 3817
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys 5.8.2026

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen

PORVOO BORGÅ

Ak 576 Koulumestarentie
Liite 6 kaavaselostukseen – Viitetalot



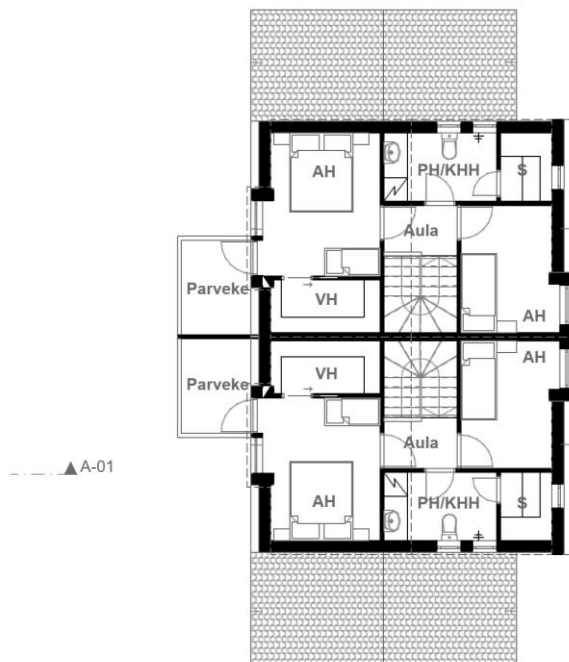


Julkisivut

Paritalo 3H+K 71 m²



1. krs pohjapiirros



2. krs pohjapiirros

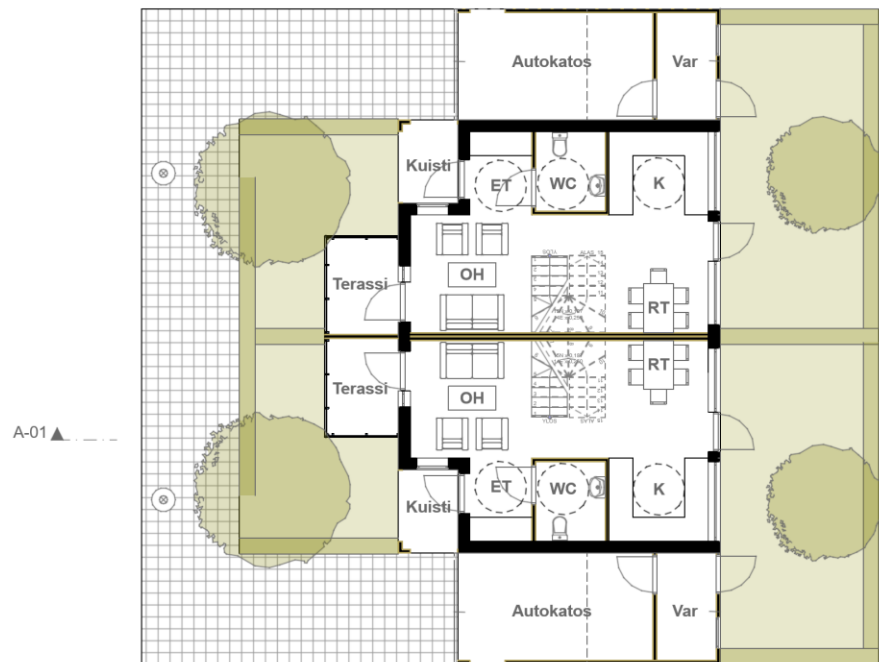


Leikkaus A-01

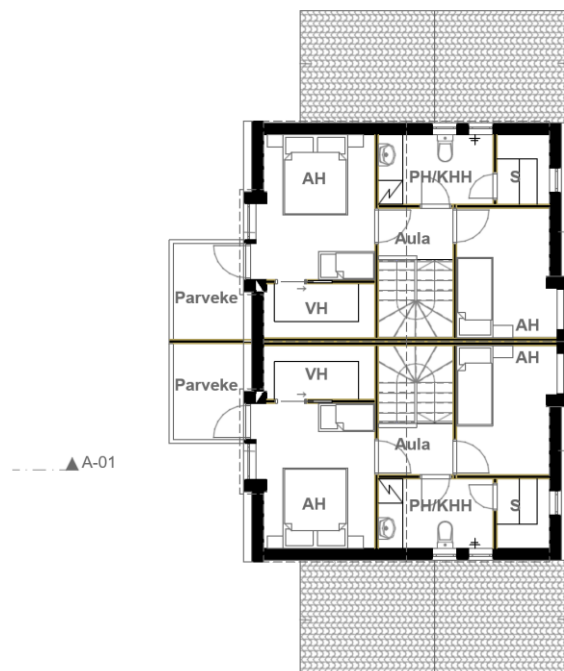


Julkisivut

Paritalo 3H+K 71 m²



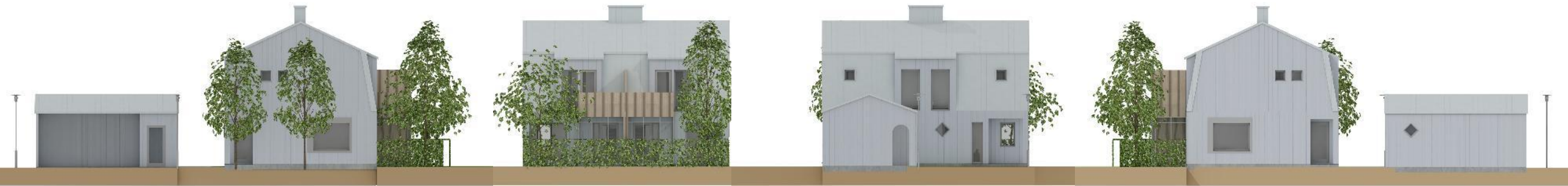
1. krs pohjapiirros



2. krs pohjapiirros



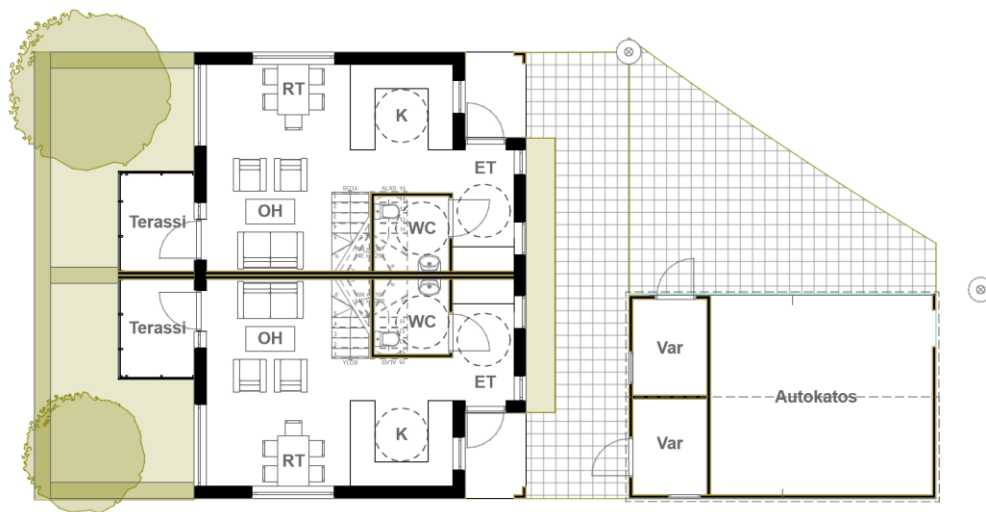
Leikkaus A-01



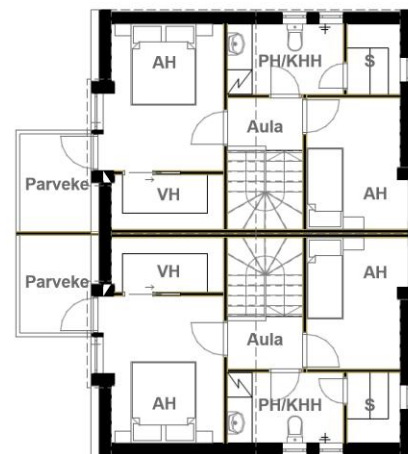
Julkisivut

Paritalo

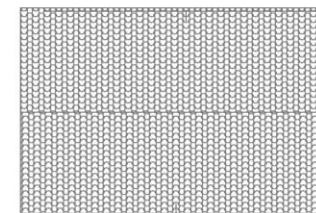
3H+K 71 m²



1. krs pohjapiirros



2. krs pohjapiirros

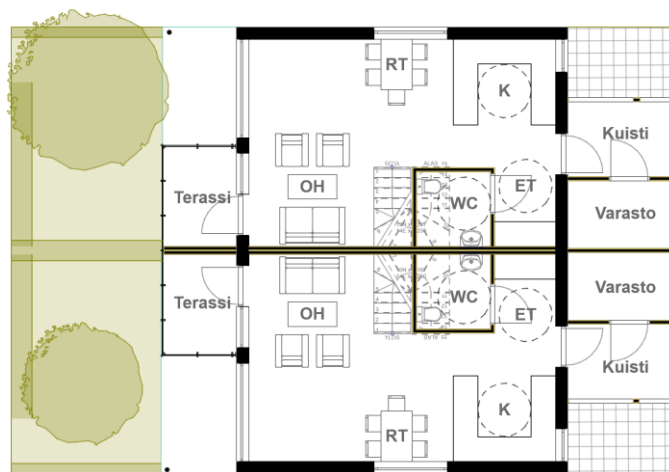




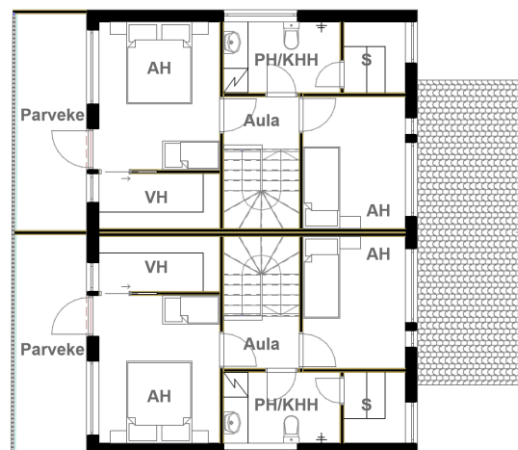
Julkisivut

Paritalo

3H+K 75 m²



1. krs pohjapiirros



2. krs pohjapiirros



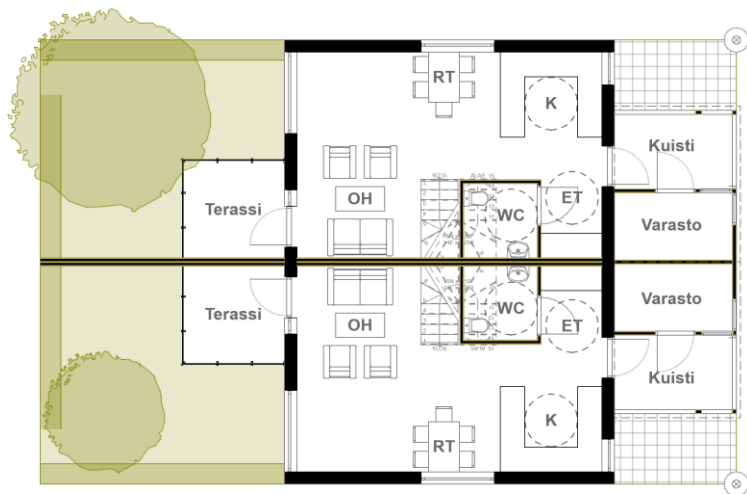
Leikkaus A-01



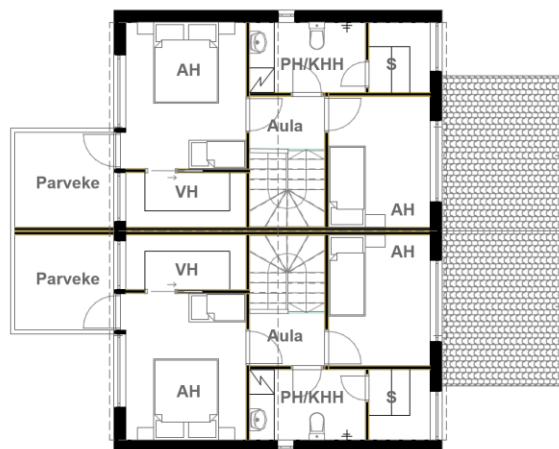
Julkisivut

Paritalo

3H+K 75 m²



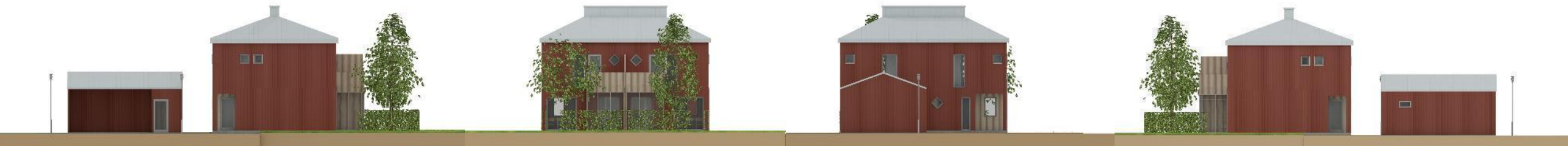
1. krs pohjapiirros



2. krs pohjapiirros



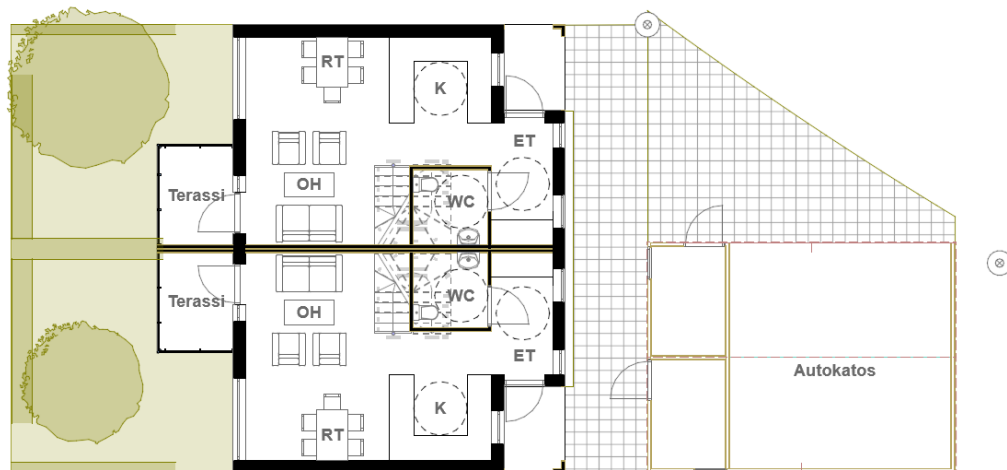
Leikkaus A-01



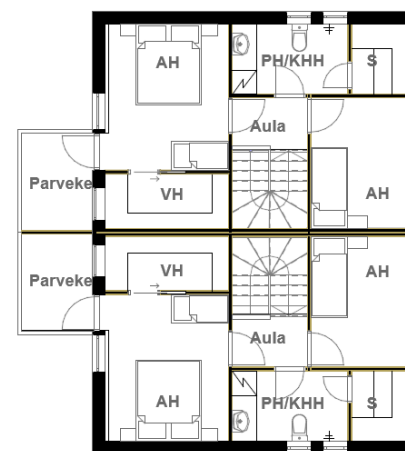
Julkisivut

Paritalo

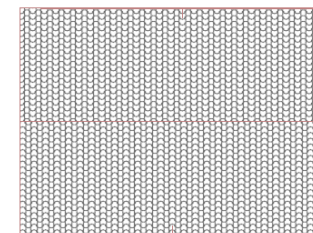
3H+K 71 m²



1. krs pohjapiirros



2. krs pohjapiirros









PORVOO  BORGÅ