



AK 483

Etelä-Kevätkumpu II

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe
19.8.2026

Havainnekuva
Kuvälähde: Porvoon kaupunki

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

KAUPUNGINOSA 12, OSA KORTTELEISTA 954–956 JA 976, KORTTELI 995, SEKÄ
PUISTO- JA KATUALUEITA

Asemakaava ja asemakaavan muutos katu- ja puistoalueille kaupunginosassa 12.

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2011

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

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km kaakkoon Porvoon keskustasta, Kevätkummun asuin-alueen eteläpäädyssä. Alue sijoittuu pääosin Rajapuisto-nimiselle puistoalueelle, Majavan-tien, Kilpitien, Keihästien, Kärpänpolun ja Karhitien etelä- ja lounaispuolelle. Idässä alue rajautuu Aurinkolaaksontiehen ja etelässä kaupunginosan 12 raja. Koillisessa suunnittelualue ulottuu yksityisen kerros- ja rivitalokiinteistön sekä sen viereisen nimettömän puiston alueelle. Lisäksi Rajapuiston pohjoispuolella sijaitseva Hukanpuisto on osa suunnittelualuetta. Alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria. Kaava-alueen sijaintikartta on selostuksen liitteessä 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa Kevätkummun asuinalueita Skaftkärr-kaavarungon mukaisesti. Suunnittelutyössä tavoitellaan noin 20 uutta omakotitonttia sekä pientalotontteja, tavoiteltu tonttitehokkuus on välillä $e=0,20-0,40$.

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	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Selvitykset.....	5
1.7	Muut taustaselvitykset	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Suunnittelualan kuvaus	6
2.1.1	Rakennettu ympäristö.....	6
2.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	7
2.1.3	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus.....	8
2.1.4	Pinta- ja pohjavedet sekä hulevedet	10
2.1.5	Kunnallistekniikka	11
2.1.6	Liikenne	11
2.1.7	Virkistys- ja viheralueet.....	11
2.1.8	Palvelut.....	12
2.1.9	Rakentamista rajoittavat tekijät sekä häiriötekijät.....	12
2.1.10	Maanomistus	14
2.2	Suunnittelutilanne	15
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
2.2.2	Maakuntakaava	15
2.2.3	Yleiskaava	16
2.2.4	Asemakaavat.....	17
2.2.5	Kaavarunko	19
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	21
	Viranomaisyhteistyö	21
3.3	Asemakaavan tavoitteet.....	21
4	Asemakaavan kuvaus	22
4.1	Kaavan rakenne	22
4.1.1	Liikennejärjestelyt	22
4.1.2	Energiatehokkuuden ja vähähiilisuuden huomioonottaminen	23

4.1.3	Viherkerroin	23
4.1.4	Huleveden käsittely.....	23
4.1.5	Radonturvallinen rakentaminen	24
4.2	Mitoitus.....	24
4.2.1	Rakennusten kerrosluku	24
4.2.2	Rakennusoikeuden määrä	25
4.3	Tonttijako	25
4.4	Aluevaraukset.....	26
4.4.1	Korttelialueet.....	26
4.4.2	Muut alueet.....	26
4.4.3	Katualueet	26
4.5	Kaavan vaikutukset	27
4.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	27
4.5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
4.5.3	Ilmastovaikutukset	30
4.5.4	Taloudelliset vaikutukset.....	32
4.5.5	Muut vaikutukset.....	32
4.6	Ympäristön häiriötekijät.....	33
4.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	33
4.8	Nimistö	33
5	Asemakaavan toteutus	33
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
5.3	Toteutuksen seuranta	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Selvitykset

1. Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Kevätkummun täyttömäki (Ramboll Finland Oy 2012)
2. Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy 2026)
3. Rakennettavuusselvitys (laaditaan ehdotusvaiheessa)

1.7 Muut taustaselvitykset

Mapita 2013: Kevätlaakson asemakaavoitukseen liittyvä pehmoGIS-kysely syksy 2012.

Mikroliitti Oy 2020: Porvoo Keskeisten alueiden osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2020.

Porvoon kaupunki, kaupunkisuunnittelu 2014: Kevätlaakso asemakaavan luontoselvitys, osa-alueet 478–483.

Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu 2012: Luontoselvitys, Etelä-Kevätkumpu ja Skaftkärr.

Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu ja kaupunkisuunnittelu 2022: Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava: luontoselvitys.

Pöyry Finland Oy 2010: Skaftkärr kaavarungon selostus ja havainnekuva

Ramboll Finland Oy 2013: Porvoo, Kevätlaakso, Alustava rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys + karttaliite.

Sitowise 2024: Porvoon meluselvitys.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelukohde sijoittuu pääosin kangasmetsää kasvavalle Rajapuiston alueelle Kevät-kummun laajan moreeniselänteen eteläosassa. Suunnittelualueen keskellä metsäalueen katkaisee maa-ainesten läjityksestä syntynyt täyttömäki. Hukanpuisto, erillinen suunnittelu-alueen osa muun alueen pohjoispuolella, on pieni omakotitonttien ja katujen rajaama, hoidettu puistoalue. Lisäksi suunnittelualue käsittää Rajapuiston koillislaidalla sijaitsevan yksityisen kerros- ja rivitalokiinteistön.

2.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen koillisosan asunto-osakeyhtiö käsittää kaksi rivitaloa ja kaksi pienkerrostaloa. Vuonna 1991 valmistuneiden rakennusten julkisivu koostuu vaaleasta tiilestä ja puu-verhoilusta. Rakennukset ovat harjakattoisia.



Kuva 2. Näkymä suunnittelualuetta rajaavalle Kärpänpolulle kohti itää.



Kuva 1. Näkymä suunnittelualueelle Keihästieltä kohti etelää. Oikealla suunnittelualueen pohjois-laitaan rajautuva rivitalotontti.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Kilpitiien, Keihästien ja Kärpänpolun varrella sijaitsevat omakoti- ja rivitalot ovat valmistuneet 1970–1980-lukujen taitteessa. Rakennuksissa on pääosin tiilinen julkisivu, jonka väri vaihtelee vaaleanruskeasta tumman punaruskeaan, kattomuotoina esiintyy harja- ja aumakattoja. Itäpuolella suunnittelualuetta rajaavan Karhintien varrella sijaitsee yksikerroksisia, harjakattoisia omakotitaloja, joiden väri vaihtelee. Julkisivumateriaaleja ovat tiili- ja puu-verhoilu. Omakotitalojen pihat on pääosin rajattu matalin pensas- tai lauta-aidoin. Osa suunnittelualueen asuinrakennuksista liittyy erillinen talousrakennus.

2.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

2.1.2.1 Rajapuisto

Rajapuiston kasvillisuus koostuu pääosin mustikkatyyppin kuusivaltaisesta kangasmetsästä. Suunnittelualueen keskellä metsän katkaisee keinotekoinen, maa-ainesten läjityksestä syntynyt täyttömäki, jonka rinteet ovat metsittyneet. Täyttömäen laella on avoin niitty. Mäen laelta on näkymä länteen kohti Tarkkista ja merta. Alueen etelälaidalla, sen ulkopuolella, kulkee ulkoilureitti, joka on yhdysreitti Joonaanmäeltä Humlan reitille.



Kuva 3 (vasemmalla). Metsäaluetta ja polkuverkostoa suunnittelualueen keskiosassa Rajapuistossa.

Kuva 4 (oikealla). Näkymä täyttömäen laelta kohti pohjoista.



Täyttömäen kaakkoispuolella sijaitseva pieni suoalue on vuonna 2012 toteutetussa luontoselvityksessä nimetty paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi. Vuonna 2014 toteutetussa luontoselvityksessä suoalueella ei ollut havaittavissa erityisiä, luonnonsuojelullisesti arvokkaita piirteitä. Suoalueen laidalla kulkee polku pohjoiseen ulkoilutieltä kohti Kevätkummun asuinaluea.

Kuva 5. Suunnittelualueen etelälaidalla, täyttömäen kumppea sijaitseva suoalue. Näkymä kohti pohjoista.

2.1.2.2 Hukanpuiston alue

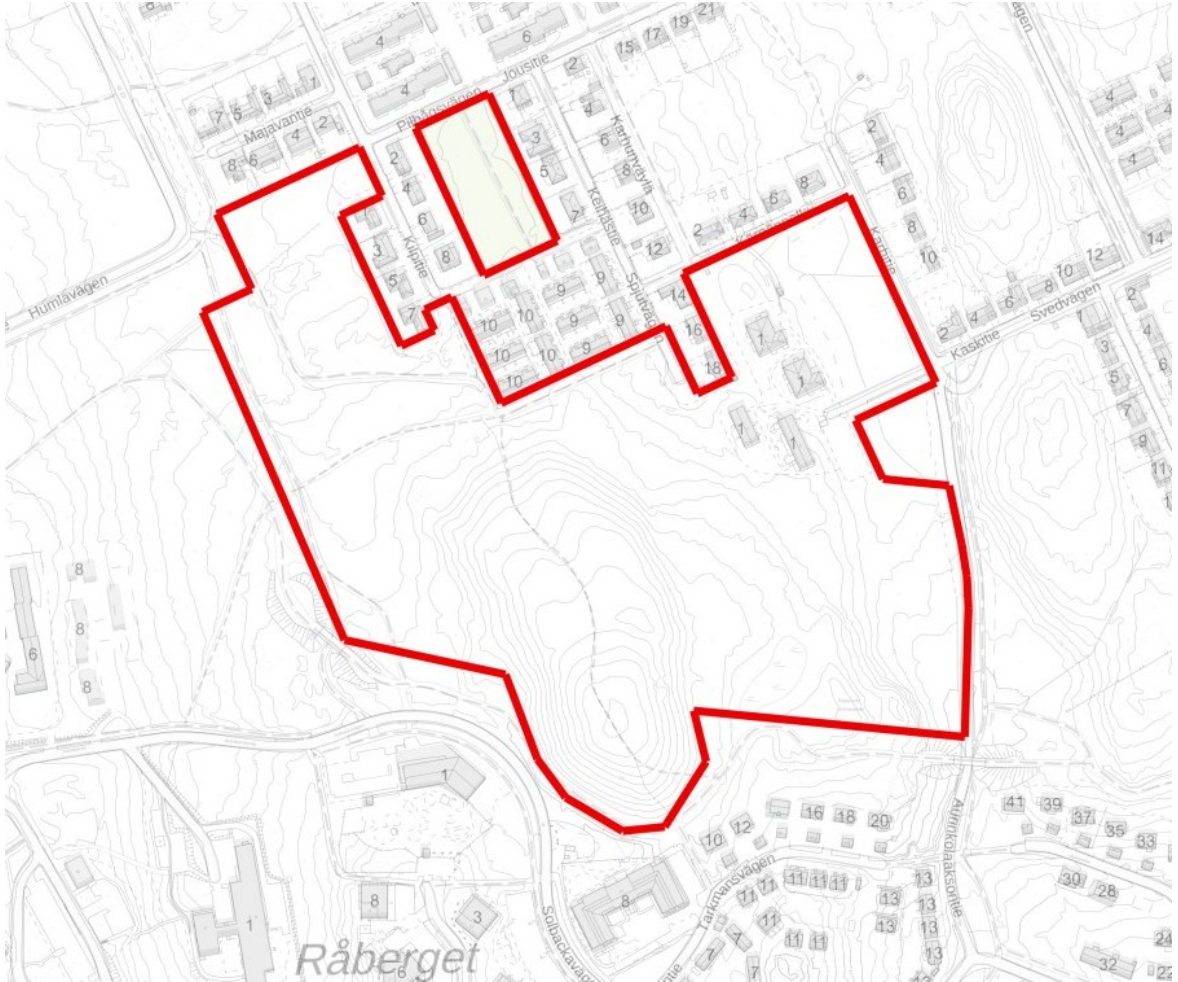


Suunnittelualueen pohjoisosan Hukanpuisto on hoidettua nurmialuetta ja niittyä. Erityisesti puiston koillisella laidalla kasvaa lehtipuita. Puiston poikki kulkee valaistua soratie Jousitieltä etelään kortteliin 956, ja korttelin pohjoislaidan yleiselle jalankululle ja huoltoajolle varatun katualueen kautta Kilpitielle ja Keihästielle. Hukanpuisto ei kytkeydy Kevätkummun muihin viheralueisiin tai virkistysreitteihin.

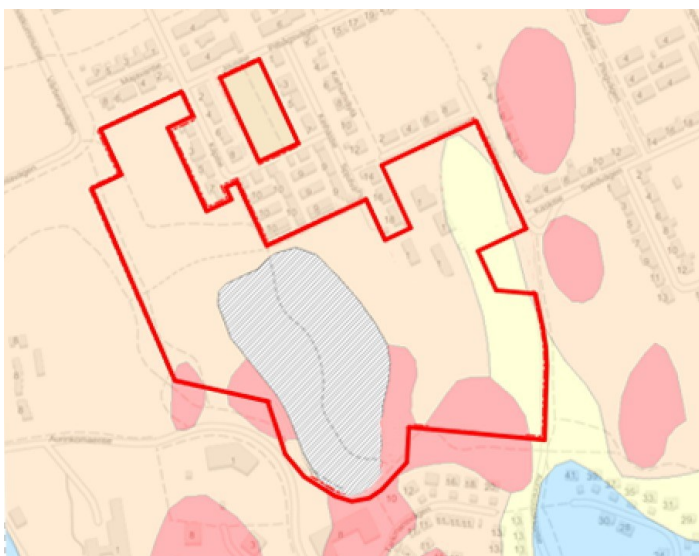
Kuva 6. Hukanpuiston aluetta kuvattuna etelää kohti.

2.1.3 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maasto on pohjoisosassa ja aivan itäisellä laidalla pääosin tasaista. Rajapuistossa, alueen keskiosassa, sijaitsee 1970–1980-luvuilla Kevätkummun asuinalueen rakentamisen yhteydessä muodostunut täyttömäki, joka kohoaa noin 10–14 metriä ympäristöä korkeammaksi. Mäen korkein kohta on arviolta 42–43 m mpy ja karttatarkastelun perusteella täyttömäen tilavuudeksi on arvioitu noin 180 000–220 000 m³tr (Ramboll, Maaperän pilaantuneisuustutkimus 2012). Mäen koillisrinne on erityisen jyrkkä noin 33 metriin mpy saakka, mistä alaspäin suunnittelualueen keski- ja itäosan maasto laskee enää loivasti koilliseen ja itään päin. Suunnittelualueen kaakkoisessa kulmassa sijaitsee pieni suoalue, jonka itäpuolella maasto laskee voimakkaasti itään päin.



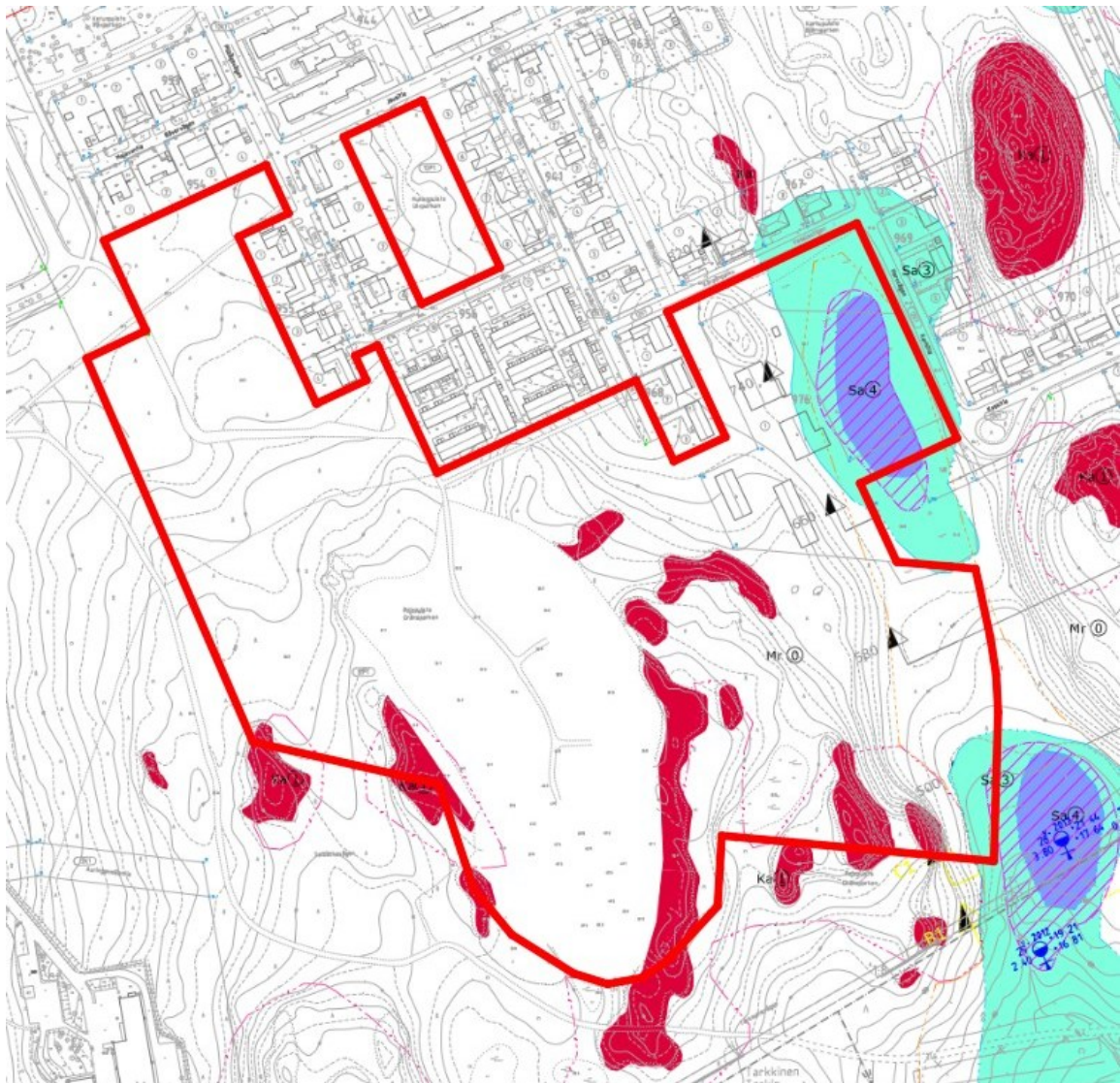
Kuva 7. Suunnittelualueen korkeustiedot, suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. Taustakartta: Maanmittauslaitos 2026 CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen.



Alueen pohjamaalaji on pääosin hiekkamoreenia (Mr), lisäksi alueen eteläosassa on hieman kallio- maata (Ka) ja itälaidalla karkeaa hietaa (KHt). Täyttömäen kohdalla on täyttömaata (Ta).

Kuva 8. Alueen pohjamaalajit, suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. Maaperäkartta 1:20 000 / 1:50 000: GTK Avoin lisenssi Nimeä CC 4.0. Taustakartta: Maanmittauslaitos 2026 CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen.

Skaftkärr-hankkeen yhteydessä alueesta on teetetty alustava rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 2013: Porvoo Kevätlaakso alustava rakennettavuus- ja perustamistaselvitys). Selvityksen yhteydessä alueen pintakerrosten maalajeiksi tunnistettiin pääasiassa moreeni (Mr 0), lisäksi muutamia kallioalueita (Ka 1) sekä alueen koillisessa laidassa sijaitsee alava savimaa (Sa 3 sekä Sa 4). Rakennettavuusselvityksen mukaan savimaan syvämpi, paksuudeltaan noin 2–5-metrinen alue, olisi paalutettava rakentamista varten.



Kuva 9. Ote alueen rakennettavuus- ja perustamistaselvityksestä, suunnittelualue merkitty punaisella viivalla (Ramboll 2013).

2.1.4 Pinta- ja pohjavedet sekä hulevedet

Lähin pohjavesialue (I luokan pohjavesialue 0161251 A) sijaitsee suunnittelualueen länsi/luoteispuolella noin kolmen kilometrin etäisyydellä.

Suunnittelualueella sijaitsevan täyttömäen maaperän pilaantuneisuustutkimuksen yhteydessä havaittiin viidessä näytepisteessä täyttömaan sisäistä orsivettä. Yhdessä näytepisteessä havaittiin mahdollisesti pohjaveden pinta likimain tasolla +28,4. Kosteikkoa on suunnittelualueen kaakkoisosan suoalueen lisäksi koillisosan rakentamattomalla puistoalueella.

Suunnittelualueen laidalla olevan Kilpitien, Keihästien, Kärpänpolun ja Karhitien varrella on hulevesiviemäri. Suunnittelualueen ulkoiluteiden varsilla, pienellä puistoalueella suunnittelualueen koillisosassa Karhitien varrella sekä Aurinkolaaksontien varrella on hulevettä kerääviä avo-ojia.

2.1.5 Kunnallistekniikka

Kilpitien, Keihästien, Kärpänpolun ja Karhitien varrella kulkee vesijohto, jätevesiviemäri ja Porvoon Energia Oy:n kaukolämpöverkko.

2.1.6 Liikenne

Suunnittelualueelle on ajoyhteys Kilpitien, Keihästien, Karhintien ja Kaskitien kautta. Lisäksi alueen itäpuolella sijaitsee Aurinkolaaksontien joukkoliikennekatu, ja alueen läntisellä kullalla Humlantien ja Kevätkummuntien kokoojakatuun. Kevätkummuntien kadut on suunniteltu niin, ettei alueella kulje läpiajoliikennettä. Suunnittelualueen länsi- ja etelälaidalla kulkee sorapintainen ulkoilureitti, joka on talvisin hiihtolatu. Lisäksi sorapintaisia kevyen liikenteen kulkureittejä on Keihästien eteläpäädyssä Kevätkummuntien eteläpäähän sekä Hukanpuiston läpi pohjois-etelä-suunnassa.

2.1.7 Virkistys- ja viheralueet

Suunnittelualueelle on osoitettu viheralueita niin nykyisen maakuntakaavan, yleiskaavan kuin asemakaavankin tasolla, sekä Skaftkärr-kaavarungossa. Alueen maankäyttö on pitkälle toteutunut kaavamerkintöjen mukaisesti. Hukanpuisto on hoidettua puistoaluetta nurmikkoalueineen, Rajapuisto sekä nimetön suunnittelualueen koillisosan puistoalue ovat säilyneet metsäalueena. Suunnittelualueen puistojen lisäksi läheisyydessä sijaitsee useita puistoalueita sekä leikki- ja liikuntapaikkoja. Ruskisten lintuvesiensuojelualueella on lintutorni. Yleiskaavan ohjeellinen ulkoilureitti on toteutunut Joonaanmäki-Pihlajatie-Kevätkumpu-Humla-Holken -ulkoilureittinä (talvisin latu), joka kulkee Joonaanmäen puistometsästä aivan suunnittelualueen eteläpuolella Tarkkisiin sekä pitkälle Humlan ja Stensbölen suuntiin.

2.1.8 Palvelut

Peruspalvelut sijaitsevat suunnittelualueen läheisyydessä Toukovuoren ja Kevätkummun alueella. Lähimmät päiväkodit ovat Toukovuoren päiväkoti alle 500 m etäisyydellä suunnittelualueesta sekä Kevätkummussa Kevätkuulen päiväkoti ja Nordlandia päiväkoti noin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta. Kevätkummun Kantele-talossa, noin 1 km etäisyydellä sijaitsevassa Kevätkummun koulussa ja Vårberga skola -koulussa on opetusta suomen- ja ruotsinkielisille alakouluikäisille. Yläkouluikäisille suomenkielistä opetusta tarjoaa Linnajoen koulu ja ruotsinkielistä opetusta Lyceiparkens skola, kumpikin noin 2 km etäisyydellä suunnittelualueesta. Kantele-talossa toimivat lisäksi esikoulu, kirjasto sekä nuoriso- ja liikuntapalvelut. Kevätkummun kaupallisiin lähipalveluihin kuuluvat päivittäistavarakauppa, kioski, apteekki, ravintola/kahvilapalveluita sekä muita palveluyrityksiä.

2.1.9 Rakentamista rajoittavat tekijät sekä häiriötekijät

2.1.9.1 Täyttömäki

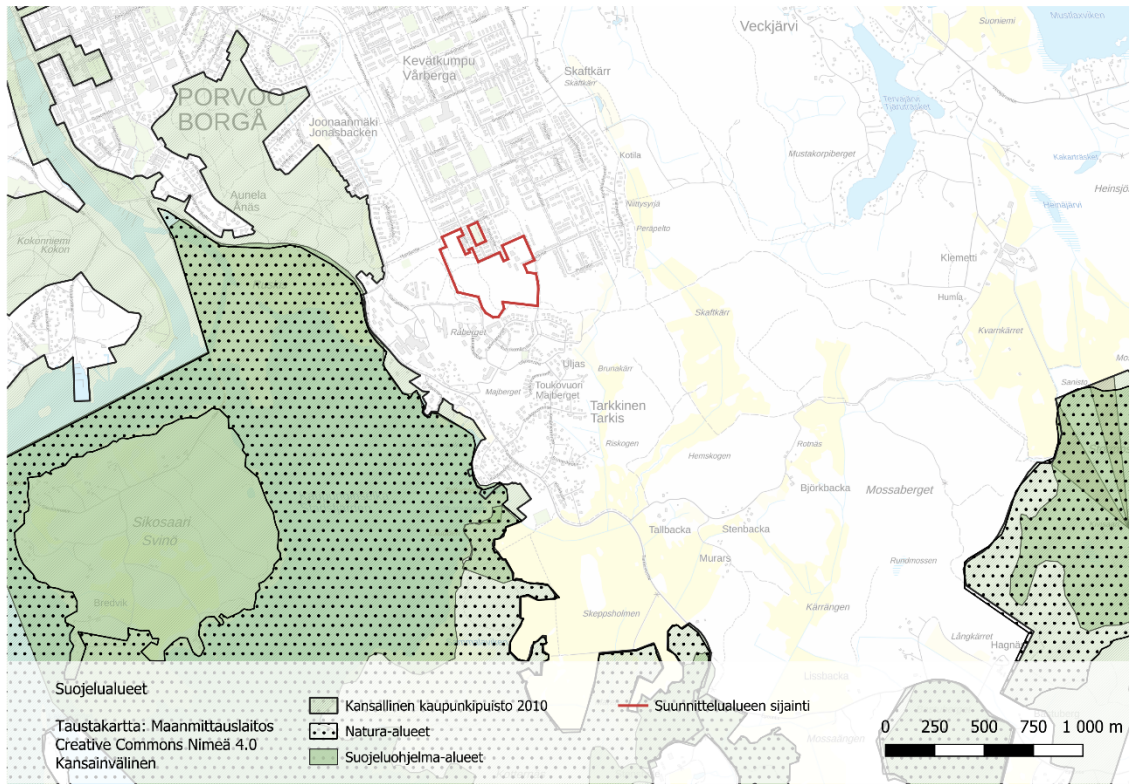
Täyttömäen maa-aines (Ta) on vuoden 2012 maaperän pilaantuneisuusselvityksessä (Ramboll) tehtyjen näytepisteiden perusteella pääasiassa puhdasta ylijäämämaataytettä (siltti- ja moreenipitoiset maa-ainekset, paikoin savea, hiekkaa ja louhetta). Täyttöissä havaittiin myös runsaasti orgaanista ainetta (humusta, multaa, risuja ja kantoja). Muita jätteitä (tiiliä, betonia, asfaltin ja muovin paloja sekä käsiteltyä puuta) havaittiin vain satunnaisesti. Näytepisteistä tehtyjen maanäytteiden analyysissä havaittiin kahdessa näytteessä alemman ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Yhdessä näytteessä havaittiin kynnysarvon ylittävä öljypitoisuus ja viidessä näytteessä kynnysarvon ylittävä arseeni- tai metallipitoisuus. Täyttömäen pohjoispuoleisesta purosta ja lounaispuolen kosteikosta otetuissa vesinäytteissä ei havaittu merkittävästi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Täyttömäessä ei nykyisellä maankäytöllä arvioitu olevan puhdistustarvetta, sillä maaperässä todetut haitta-aineet eivät merkittävästi kulkeudu tai aiheuta terveys- tai ekologista riskiä.

2.1.9.2 Suojelualueet

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita.

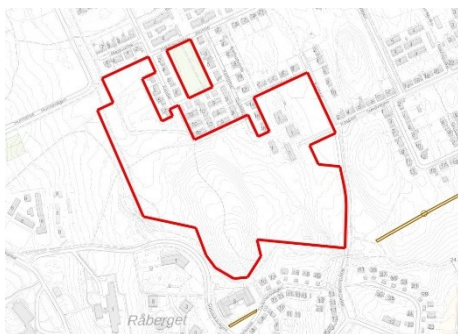
Vuoden 2012 luontoselvityksessä suunnittelualueella on tunnistettu paikallisesti arvokkaana luontokohteena suunnittelualueen eteläosassa, täyttömäen itäpuolella sijaitseva pieni luonnontilainen suo. Vuoden 2014 luontoselvityksessä alueella ei kuitenkaan todettu

olevan sellaisia luontoarvoja, jotka lainsäädännöllisesti estäisivät alueen suunniteltua rakentamista.



Kuva 10. Läheiset luonnonsuojelualueet sekä kansallisen kaupunkipuiston alueet. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. Maastokartta: Maanmittauslaitos 2026 CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen.

Suunnittelualueella ei tunneta kulttuuriperintö- tai muinaisjäännöskohteita. Ainoa läheinen



tunnettu muinaisjäännöskohde on historiallisen ajan kivinen kylänraja-aita kaakossa noin 60 metrin päässä suunnittelualueen rajasta (Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin kohde 1000022758).

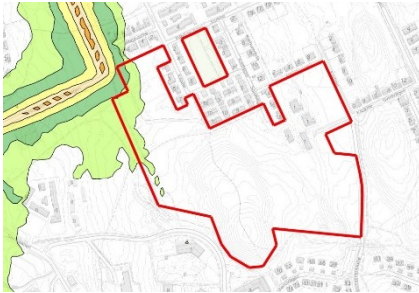
Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaa-

Kuva 11. Suunnittelualueen läheinen muinaisjäännöskohde, historiallisen ajan kylien raja-aita, merkitty vaaleanruskealla värillä. Suunnittelualue on merkitty punaisella viivalla. Taustakartta: Maanmittauslaitos 2026 CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen.

vahankkeen yhteydessä vuonna 2020 toteutettu muinaisjäännösinventointi sekä vuonna 2021 toteutettu kulttuuriympäristöselvitys kattavat myös suunnittelualueen, eikä kummasakaan ilmennyt alueella suojeltavia kohteita.

2.1.9.3 Häiriötekijät

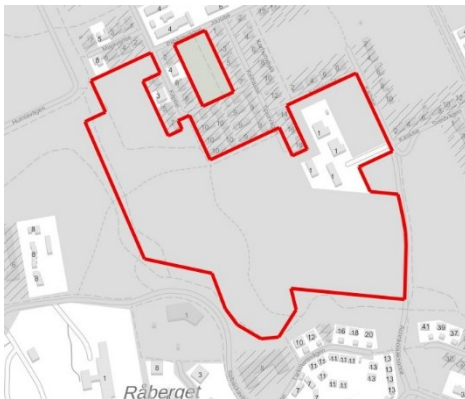
Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat Humlantie ja Kevätkummuntie toimivat Kevätkummun ajoneuvoliikenteen pääkatuna. Vuoden 2024



meluselvityksen mukaan tiemelu kantautuu suunnittelualueen läntiselle laidalle 45–50 dB vahvuisena (karttakuvan vaaleanvihreä merkintä), ja aivan suunnittelualueen länsikulmaan 50–55 dB vahvuisena (karttakuvan tummanvihreä merkintä) (Sitowise).

Kuva 12. Melualueet suunnittelualueella. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivalla. Taustakartta: Maanmittauslaitos 2026 CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen

2.1.10 Maanomistus



Suunnittelualue on Porvoon kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta koillisosan yksityistä kerros- ja rivitalotonttia. Aluetta rajaavat kaupungin vuokratontit, ja muutamat yksityiset omakotitontit

Kuva 13. Suunnittelualueen maanomistus, Porvoon kaupungin omistamat alueet on merkitty harmaalla. Suunnittelualue merkitty punaisella katkoviivalla. Taustakartta: Maanmittauslaitos 2026 CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

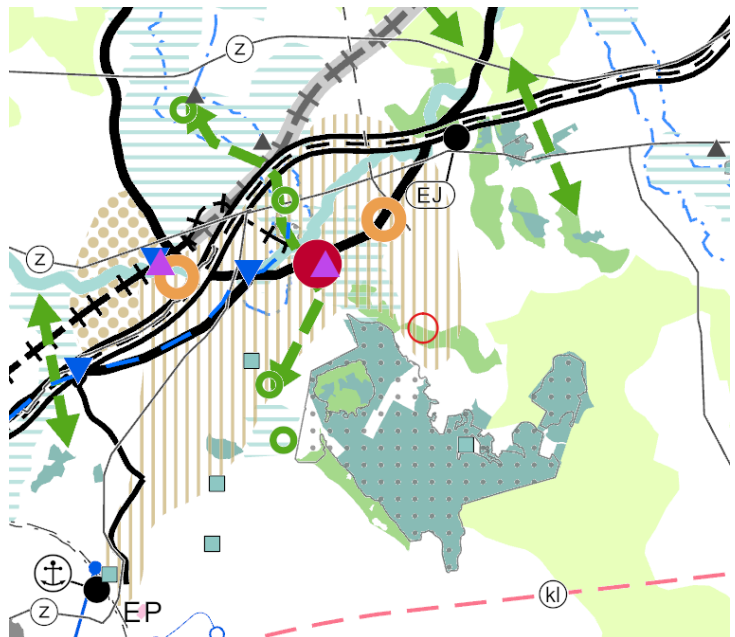
Asemakaavahanketta koskevat erityisesti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osiot *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen* sekä *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*. Tavoitteiden mukaisesti asemakaavahanke tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, ja uusi asuinalue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Suunniteltaessa uutta asuinaluetta on kiinnitettävä erityistä huomioita paikallisten virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyteen ja viheralueverkoston jatkuvuuteen.

2.2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan liiton Uusimaa-kaavan 2050 Itä-Uudenmaan vaihe-
maakuntakaavassa koko suunnittelualaue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Lisäksi suunnittelualueen eteläosaan osoitettu virkistysalue toimii viherväylänä Porvoon keskustan kansallisen kaupunkipuiston ja Tarkkisten itäpuolella sijaitsevien laajojen, rakentamattomien alueiden välillä.

 Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

 Virkistysalue



Kuva 14. Ote maakuntakaavasta suunnittelualueen ympäristöstä. Suunnittelualueen karkea sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

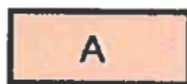
2.2.3 Yleiskaava

Lainvoimaisessa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (tunnus 638003, hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualueen pohjoisosa on merkitty asuntoalueeksi (A), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunnittelualueen eteläosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen eteläpuolelle osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti on toteutunut.



Kuva 15. Ote yleiskaavasta suunnittelualueen ympäristöstä. Suunnittelualueen karkea sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Merkinnät:



Asuntoalue



Lähivirkistysalue



Ohjeellinen ulkoilureitti

Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan uusiminen on aloitettu vuonna 2018. Uuden osayleiskaavan luonnos asetettiin nähtäville tammikuussa 2026.

Luonnoksessa on kolme eri vaihtoehtoa, jotka ovat kuitenkin identtisiä Etelä-Kevätkumpu II suunnittelualueen osalta. Luonnoksessa suunnittelualueen kohdalla Kevätkummun asuinalue laajenee hieaman etelään ja lounaaseen. Rajapuiston viheralue säilyy nauhamaisena vyöhykkeenä Joonaanmäen ja Humlan ulkoilualueiden välillä.



Kuva 16. Ote keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan luonnoksesta suunnittelualueen kohdalla.

2.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueeseen kuuluu alueita useista voimassa olevista asemakaavoista:

AK 71 Kevätkumpu V, hyväksytty 17.12.1975.

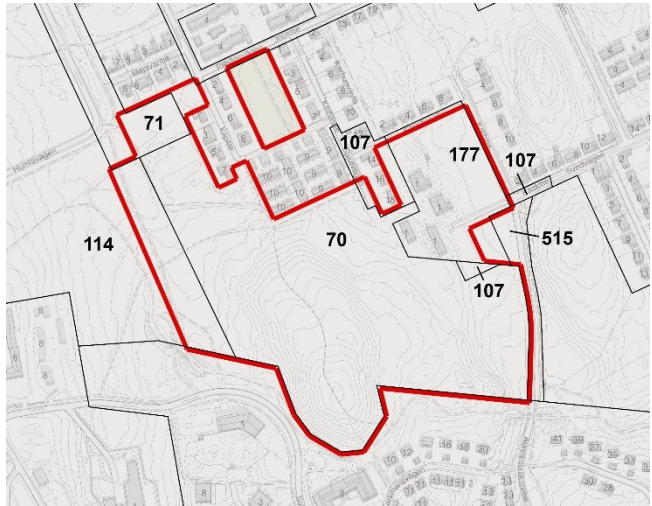
AK 70 Kevätkumpu 6, hyväksytty 31.12.1977.

AK 107 Kaskitie AR, hyväksytty 20.8.1980.

AK 114 Pihlajatie, hyväksytty 9.2.1981

AK 177 Kaskitie, hyväksytty 30.3.1989.

AK 515 Aurinkolaaksontie, hyväksytty 11.4.2017



Kuva 17. Asemakaavarajaukset ja kaavanumerot suunnittelualueella. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. Taustakartta: Maanmittauslaitos 2026 CC Nimeä 4.0 Kansainvälinen.

Suunnittelualueen koillisosan kerros- ja rivitalotontti on asemakaavassa merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (A-5). Rajapuisto sekä erillinen Hukanpuisto on osoitettu asemakaavassa puistoalueeksi (P), lisäksi puistoa on suunnittelualueen itäosassa (VP). Puistoalueen lisäksi Aurinkolaaksontien pohjoispäädyn kohdalla suunnittelualueella on kaavoittamaton alue, jolta aiempi asemakaava on kumottu. Suunnittelualue reunustaa katualueen lisäksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR-4) sekä omakoti- ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue (AO-17). Olemassa oleva pääulkoilu-reitti Humlaan sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella Toukovuoren puolella.



Kuva 18. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueella. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

Merkinnät:

A-5

Asuinrakennusten korttelialue. Tontilla tulee olla vapaata aluetta vähintään 35m² asuntoa kohti. Autopaikkoja on rakennettava 1 kutakin kerrosalan 85m² kohti. Tontit on aidattava katua ja puistoa vasten yhtenäisellä pensas- tai lauta-aidalla, jonka korkeus tulee olla 1,0–1,5 metriä. Tontit on istutettava puu- ja pensasistutuksin.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



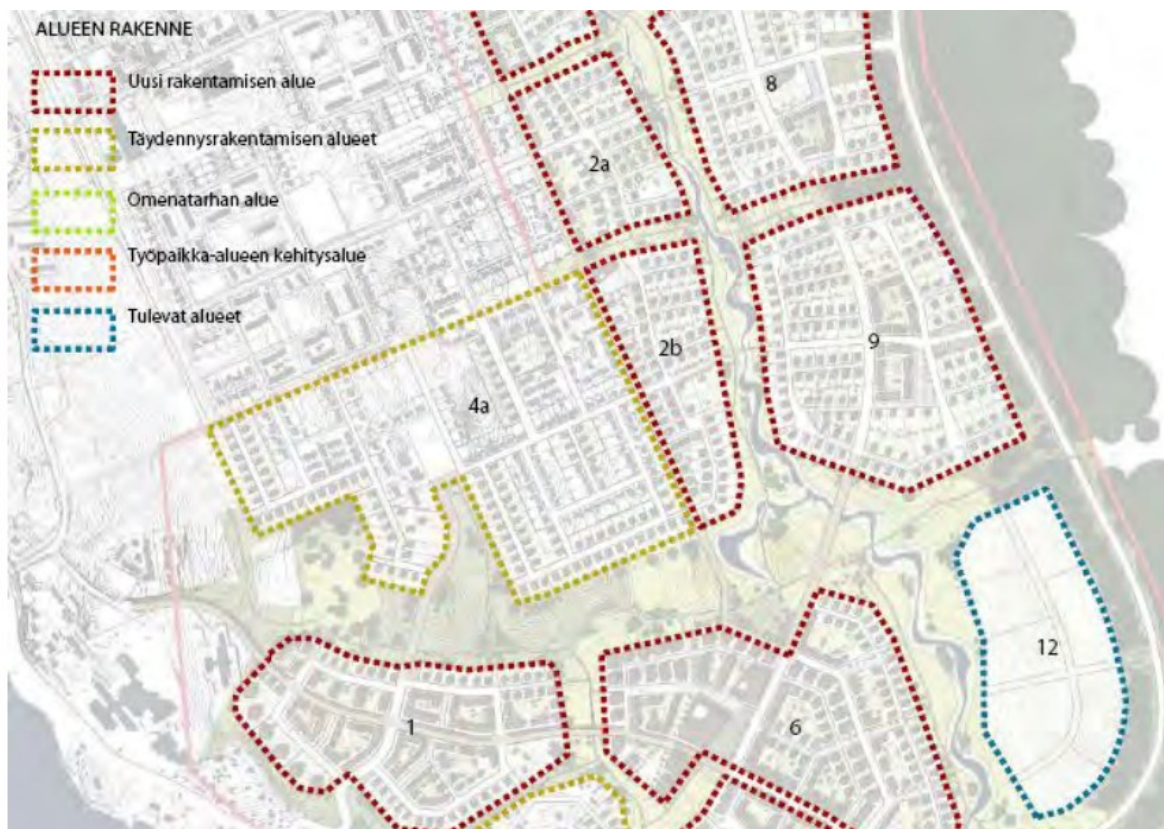
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa

VP

Puisto

2.2.5 Kaavarunko

Skaftkärr-hankkeessa tuotettu kaavarunko on hyväksytty vuonna 2010 Porvoon kaupungin hallituksessa alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon tavoitteena on suunnitella tiiviimpää kaupunkirakennetta ja luoda energiatehokas, viihtyisä asuntoalue sekä houkutteleva kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristö. Kaavarunko on suunniteltu toteutettavaksi pienempinä, erillisinä asemakaavahankkeina.



Kuva 19. Ote kaavarungossa suunnitellusta alueiden toteuttamisen vaiheistuksesta. Etelä-Kevätkumpu II on osa vaiheen 4a aluetta.

Kaavarungossa on tutkittu mahdollisuuksia noin 6000 uuden asukaan sijoittamiseen alueelle kaupunkirakennetta tiivistämällä ja uusia asuinalueita kaavoittamalla. Kevätkummun asuinalueen laajentaminen etelään päin toteuttaa kaavarungon tavoitetta tiiviimmästä, energiatehokkaasta kaupunkirakenteesta. Suunnittelualueen kohdalla kaavarungon uusi asuinalue ulottuu yleiskaavassa osoitetulle, Kevätkummun eteläpuoleiselle puistoalueelle.

Kaavarungossa esitetään, että Skaftkärrin aluetta rakennetaan vaiheittain, ja että kullekin osa-alueelle määritellään ennalta tietty määrä uutta rakennusoikeutta.



Kuva 20. Ote Skaftkärr-kaavarungon havainnekuvasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella katkoviivalla.

Kaavarungon havainnekuvassa alueelle on osoitettu uusia katualueita ja yhteensä 42 uutta omakotitonttia, joista valtaosa on kooltaan noin 700 m². Alueen laidalle on osoitettu aurinkokeräinpuisto (numerolla 12 osoitettu väritön alue). Havainnekuva on viitteellinen esimerkiksi katujen suhteen, eikä huomioi alueen korkeuseroja.

Suunnittelualueen itälaidalle on kaavarungossa osoitettu Kevätkummun ja Toukovuoren välinen, henkilöautoliikenteeltä suljettu joukkoliikennekatu (numerolla 10 osoitettu katu), joka on toteutettu Aurinkolaaksontie-nimisenä katuna, tosin hieman eri sijainnilla.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Etelä-Kevätkumpu II asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2011. Hankkeesta on tiedotettu sen jälkeen vuosittain julkaistavassa kaavoituskatsauksessa (AKL 7 §). Kaavan valmistelu aloitettiin kesällä 2024.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Suunniteltu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely on kuvattu tarkemmin Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) (Liite 4).

Viranomaisyhteistyö

Lupa- ja valvontaviraston mukaan erilliselle viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta (Alueidenkäyttölaki 66 §).

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavahankkeen tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia Kevätkummun asuinalueen etelälaitaan liittyvälle, uudelle asuinrakentamiselle. Porvoon maankäytön toteuttamissuunnitelmassa alueelle on sijoitettu noin 20 uutta omakotitonttia. Asemakaavahankkeen tavoiteltu tonttitehokkuus on välillä $e=0,20-0,40$.

Skaftkärr-hankkeessa tuotetun kaavarungon tavoitteena on luoda alueelle energiatehokas, vähähiiliseen puurakentamiseen perustuva, omaleimainen, viihtyisä ja turvallinen asuinalue. Skaftkärr-kaavarungossa alueelle on suunniteltu noin 40 uutta omakotitonttia.

Porvoon asumisen ohjelman 2030 mukaisesti uusi asuinalue mahdollistaa Kevätkummun eteläosan laadukkaan ja kestävän kasvun noin 240 uudella asukkaalla. Kaavassa tavoitellaan uuden ja olevan infrastruktuurin tehokasta hyödyntämistä sekä rakentamisen että eri liikennemuotojen osalta. Tavoitteena on, että kaavamuutos säilyttää sujuvat yhteydet myös lähiympäristön viheralueille. Hanke toteuttaa Porvoon kaupunkistrategian kestävän kasvun, vaivattoman ja sujuvan arjen sekä hiilineutraalin kaupungin tavoitteita, ja noudattaa strategian kärkiteemoja Suosituin kotikaupunki sekä Paras arkenakin.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavassa on osoitettu useita uusia omakoti- ja pientalotontteja, jotka on sijoitettu jatkumoksi olemassa olevien asuinkortteleiden yhteyteen, suunnittelualueen pohjois- ja koillisosaan. Rakennettavuudeltaan heikommille alueille on mahdollistettu yhtiömuotoinen rakentaminen AP-tonteille. Tonteille tulee toteuttaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai lukittavaa polkupyörien varastotilaa yksi (1) paikka jokaista 30 asuinkerrosneliometriä kohden. Pientalokortteleissa edellytetään yksi (1) autopaikka kutakin asuntoa kohden, kuitenkin enintään kaksi (2) autopaikkaa asuntoa kohden.

Asemakaavaan liittyy sitova rakennustapaohje (laaditaan ehdotusvaiheessa).

Rajapuistossa sijaitseva täyttömäki säilytetään virkistyskäytössä, rakentamattomana lähivirkistysalueena. Kaavamuuotos huomioi vuonna 2012 toteutetun PehmoGIS-asukaskyselyn tulokset (Mapita 2013) mahdollisuuksien mukaan. Etelä-Kevätkumpu II:n alueen osalta keskeisiä tuloksia ovat täyttömäen alueen arvo liikunta- ja ulkoilualueena ja toive sen säilyttämisestä. Humlaan vievä ulkoilureitti on vastauksissa tärkeä hiihto- ja kävelyreitti, ja vastaajat toivovat reitin sekä sitä reunustavan puuston säilyttämistä. Täyttömäen ja ulkoilureitin ympäristö onkin kaavamuutoksessa säilytetty rakentamattomina.

4.1.1 Liikennejärjestelyt

Suunnittelualueen luoteisosassa sijaitseville uusille tonteille kuljetaan uutta katuja, Ahmatietä, pitkin. Alueen keskiosassa Keihästien katualuetta jatketaan etelään päin, jotta kulkuyhteys uusille omakoti- ja pientalotonteille voidaan järjestää. Muualla uusille asuintonteille on kulkuyhteys olemassa olevan katuverkon kautta.

Kevyen liikenteen kulkuyhteys säilyy asemakaavassa Kevätkummuntieltä etelään Humlan ulkoilureitille sekä itään Keihästielle. Uusi ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti kulkee Keihästien jatkeelta Humlan ulkoilureitille. Rajapuiston täyttömäen yli kulkeva polku on asemakaavassa säilytetty uutena ulkoilureittinä.

4.1.2 Energiatehokkuuden ja vähähiilisuuden huomioonottaminen

Kaavasuunnittelussa energiatehokkuus on huomioitu asumisen ja liikkumisen ratkaisuissa.

Asuinrakennusten ja tonttien suunnittelussa tulee huomioida sekä aktiivisen että passiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen ja varautua teknisten tilojen mitoituksessa uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Suunniteltu rakennusten harjansuunta on pääosin aurinkopaneelien asennusta ajatellen suotuisa siten, että kattolape on suunnattu karkeasti etelän suuntaan.

Koska uuden Rakentamislain 11 § mukaan asuinrakennukset on toteutettava lähes nolla-energiarakennuksina, energiatehokkuuteen liittyviä muita erityisiä vaatimuksia ei kirjata asemakaavaan.

Kaavassa määrätään, että alueelle rakennettavien pientalojen tulee olla rungoltaan pääosin puurakenteisia ja kaikkien AP- ja AO-alueiden rakennusten ulkoseinärakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Puurakentamisen myötä kaava-alueen hiilijalanjälki on arvioitu noin 8 % pienemmäksi verrattuna siihen, että rakennukset rakennettaisiin tyypillisen rakennustavan mukaisesti. Lisäksi ratkaisu kasvattaa rakennusten hiilivarastoja lähes kolminkertaisiksi verrattuna tilanteeseen ilman vaatimusta rakentaa puusta.

Asemakaava tukee joukkoliikennettä ja kevyttä liikennettä liikkumismuotona. Suunniteltu rakennuskanta on sijoitettu niin, että joukkoliikenneyhteyden äärelle on enintään noin 300 metrin matka. Alueen sisäiset kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat nopean pääsyn ympäröivän ulkoilureitti- ja katuverkoston äärelle.

4.1.3 Viherkerroin

Tonttien pihojen rakentamista ohjataan rakennustapaohjeella ja Porvoon viherkerroin-laskurilla. Tonttien vihertehokkuuden on saavutettava Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.

4.1.4 Huleveden käsittely

Hulevesien käsittelystä määrätään kaavamääräyksissä.

Hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää tonteilla. Hulevedet voidaan maasto-olosuhteiden niin vaatiessa johtaa pois tonteilta myös naapuritontin/-tonttien kautta. Tällaiset ojat tai putket tulee ensisijaisesti sijoittaa tonttien rajalle. Hulevesijärjestelmissä on oltava suunniteltu ylivuoto kaupungin hulevesiverkostoon tai rajaojiin.

Tonttien kulkuväylät, pysäköintialueet ja ajoyhteydet on toteutettava vettäläpäisevästä materiaalista. Tonteilla on järjestettäväviivytystilavuutta $1,0 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ läpäisemätöntä rakennettua pintaa ja vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Kattovesistä osa on ohjattava kasvillisuuden käyttöön. Hulevesijärjestelmän tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa sadetapahtuman alusta. Kattamattomilla pysäköintipaikoilla on käytettävä osittain vettäläpäiseviä pinnoitteita ja istutettavien alueiden vieressä kantavaa kasvualustaa vähintään 5 metrin etäisyyteen asti istutusalueesta.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa Porvoon kaupungin rakennustapaohjetta ”Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihaan”. Ohjeessa on malliratkaisuja hulevettä imeyttävistä ja viivyttävistä rakenteista sekä ideoita sadeveden talteenotosta ja kierrätyksestä pihalla. Hulevesisuunnitelma vaaditaan rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

4.1.5 Radonturvallinen rakentaminen

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

4.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 12 ha. Siitä on osoitettu asuinrakentamiselle noin 4 ha ja virkistysalueiksi noin 8 ha. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 23 uutta omakotitonttia, 6 450 k-m^2 asuinpienalojen korttelialuetta sekä 2400 k-m^2 pienkerrostalojen korttelialuetta. Omakotitonttien koot vaihtelevat 513–769 m^2 .

4.2.1 Rakennusten kerrosluku

Kaava-alueen kerrosluku vaihtelee ympäröivän rakennetun ympäristön mukaan. Omakotitalojen osalta joillakin alueilla sallitaan vain yksikerroksiset rakennukset, kun taas toisilla alueilla on mahdollista rakentaa 1 ½-kerroksisia tai 2-kerroksisia taloja. Korttelissa 995 kerrosluku on ehdoton (ns. ehdoton kerrosluku) ja tonteille on rakennettava kaksikerroksinen asuinrakennus. Tontit sijaitsevat rinteiden vieressä, jolloin kaksikerroksinen asuinrakennus soveltuu paremmin maisemaan.

Pientalojen osalta korttelissa 976, tonteilla 4, 5, 6 ja 7, kerrosluku on ehdoton ja alueelle saa rakentaa vain kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Saman korttelin tontilla 2 on erilliset rakennusalat yksi- ja kaksikerroksisille asuinrakennuksille, ja tontille 3 on sallittu kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen. Korttelissa 956 tontilla 12 sallittu kerrosluku on 1 ½.

4.2.2 Rakennusoikeuden määrä

Rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalaneliömetreinä (k-m²). Omakotitonttien rakennusoikeus on 110–180 k-m² asuinrakennuksille ja 40 k-m² talousrakennuksille. Omakotiasuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3 040 k-m². Omakotitonteille on osoitettu erillinen rakennusoikeus talousrakennuksille (at40). Talousrakennukset tulee sijoittaa niille osoitetulle rakennusalalle, eikä niitä saa sijoittaa istutettaville alueille. Talousrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 920 k-m².

Pientalotonteilla rakennusoikeus vaihtelee 600–1 200 k-m² välillä. Pientalojen asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 450 k-m². Pientalotonteille on osoitettu erillinen rakennusoikeus talousrakennuksille. Korttelissa 956 tontilla 12 saa rakentaa autotallin tai talousrakennuksen, enintään 40 m² kutakin asuinrakennusta kohden. Korttelissa 976 tonteilla 4, 5, 6 ja 7 ja korttelissa 954 tonteilla 9 ja 12 saa rakentaa 10 m²:n suuruisen talousrakennuksen kutakin asuinhuoneistoa kohden. Lisäksi korttelissa 976 tonteilla 4, 5, 6 ja 7 rakennusten väliin on sallittua rakentaa kevytrakenteinen autosuoja, kutakin asuntoa varten, kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin. Talousrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 560 k-m².

Pienkerrostalotonteille on määritetty rakennusoikeus 1600 k-m² tontille 2 ja 800 k-m² tontille 3.

Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus, talousrakennukset mukaan luettuina, on näin ollen 13 370 k-m².

- Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 0,11$.
- Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 0,33$.
- Tonttien tehokkuusluku vaihtelee noin $e = 0,20$ – $0,40$ välillä.

4.3 Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy kaavaan.

4.4 Aluevaraukset

4.4.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on osoitettu kolme erilaista korttelialuetta

A *Asuinrakennusten korttelialue. Autopaikkoja tulee järjestää vähintään 1 autopaikka / 100 k-m².*

AO *Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden erillisen yksi-asuntoisen asuinrakennuksen. Kutakin asuntoa kohden tulee järjestää vähintään yksi (1) ja enintään kaksi (2) autopaikkaa.*

Suurin osa asemakaavan asuintonteista on osoitettu kaavamerkinnällä AO. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden erillisen asuinrakennuksen.

AP *Pientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa rivitaloja, paritaloja tai pientaloja. Kutakin asuntoa kohden tulee järjestää vähintään yksi (1) autopaikka.*

4.4.2 Muut alueet

VL *Lähivirkistysalue.*

Asemakaavassa on osoitettu laaja lähivirkistysalue (VL). Alue on tällä hetkellä pääosin metsää, ja kuuluu Rajapuiston puistoalueeseen. Alueella säilytetään olemassa olevat ulkoiluyhteydet ja yhteydet nykyisiin ulkoilureitteihin.

4.4.3 Katualueet

Asemakaavassa on osoitettu kokonaan uusi katualue, Ahmatie. Lisäksi katualueita on jatkettu Kilpitien ja Keihästien päädyissä etelään päin.

4.5 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutuksia on arvioitu suhteessa nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan.

4.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen vaikuttaa asemakaava-alueen maisemaan, luoden kaupunkimaisempaa ilmettä. Uuden katualueen, Ahmatien, varrella sijaitsevat omakoti- ja pientalot muuttavat etenkin Kilpitien länsipuolen maisemaa. Uusi rakennuskanta näkyy myös Humlantien ja Kevätkummuntien mutkasta katsoessa jatkumona Majavantien varren asuintaloille. Myös Kaskitien itäpäädyn kerrostalo- ja rivitalotontin sekä Keihästien eteläpäädyn ympärillä maisema muuttuu, kun aiemmin metsään rajautuneiden tonttien viereen sijoittuu uutta omakoti- ja pientaloasumista. Karhitien länsipuolella metsäiselle puistoalueelle on suunniteltu pientalorakentamista, tämä muuttaa tien itäpuolen omakotitalojen ympäristöä kaupunkimaisemmaksi. Hukanpuiston pieni puistoalue ja ulkoilutie muuttuu tontiksi, mutta tontin länsireuna säilyy istutettavana alueena. Rajapuiston eteläosissa asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi maisemaan.

Alueella edellytetty viherkertoimen käyttö sekä vaatimukset tonttien istuttamisesta lieventävät maisemallisia vaikutuksia. Viherkertoimella mitataan tonttien vihertehokkuutta eli kasvillisuuden määrää ja laatua suhteessa tontin pinta-alaan. Asemakaavan alueella tonttien vihertehokkuuden on saavutettava Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.



Kuva 21 (edellinen sivu). Havainnekuvassa suunniteltujen kortteleiden massamalli ja sijoittuminen ympäristöön etelästä päin katsottuna. Etualalla täyttömäki. Malli ei havainnollista viheralueiden tai tonttien puustoa.



Kuva 22. Havainnekuvassa suunniteltujen kortteleiden massamalli ja sijoittuminen ympäristöön kaakosta päin katsottuna. Etualalla Aurinkolaaksontie. Malli ei havainnollista viheralueiden tai tonttien puustoa.



Kuva 23. Havainnekuvassa suunniteltujen kortteleiden massamalli ja sijoittuminen ympäristöön pohjoisesta päin katsottuna. Etualalla Jousitie ja Karhupuiston aluetta. Malli ei havainnollista viheralueiden tai tonttien puustoa.



Kuva 24. Havainnekuvassa suunniteltujen kortteleiden massamalli ja sijoittuminen ympäristöön luoteesta päin katsottuna. Etualalla Humlantien ja Kevätkummuntien mutka. Malli ei havainnollista viheralueiden tai tonttien puustoa.

4.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

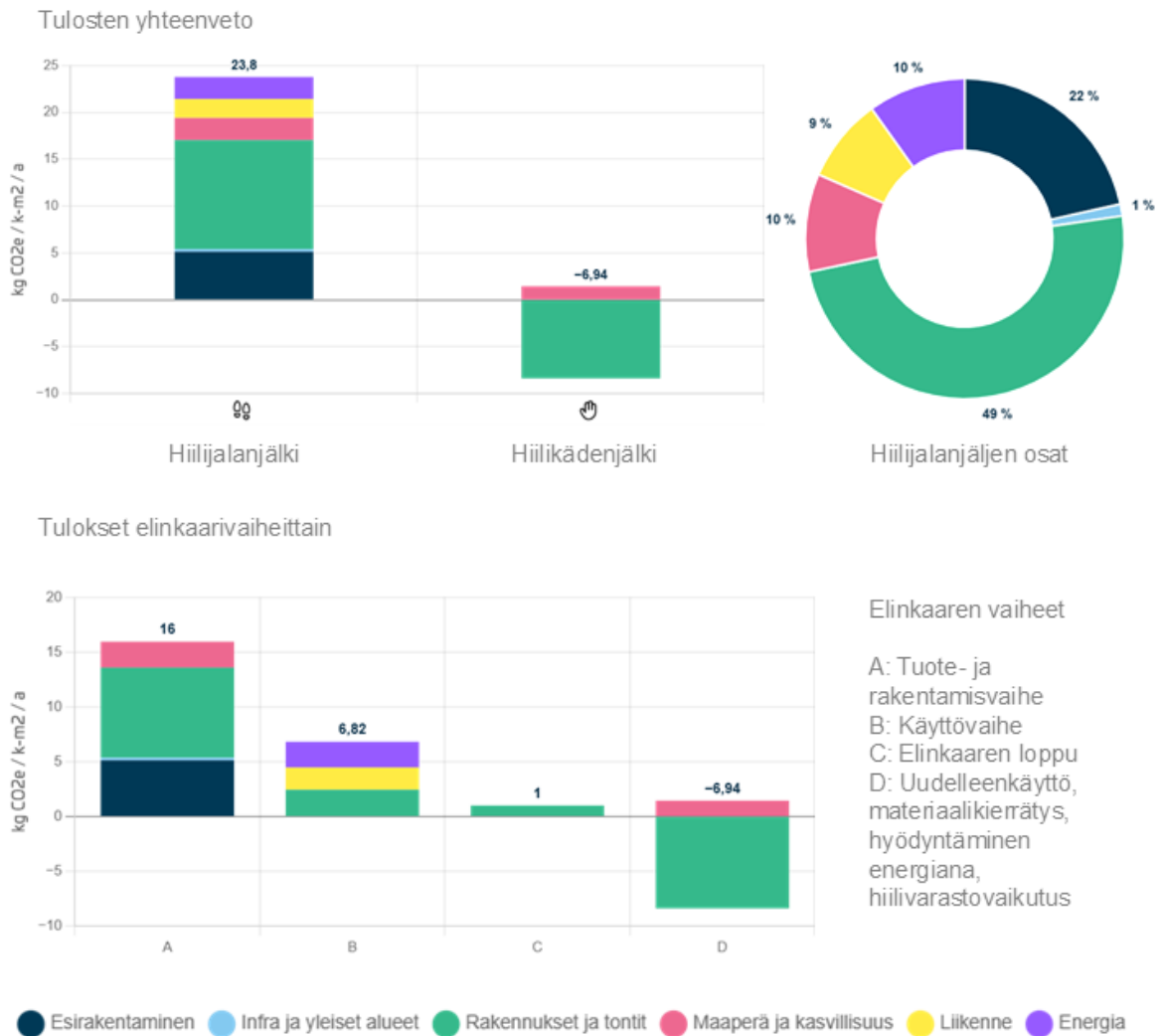
Asemakaavamuutos vaikuttaa luonnonympäristöön, sillä uudet asuinalueet sijoittuvat pääosin rakentamattomalle, kangasmetsää kasvavalle puistoalueelle.

Sijoittamalla uudisrakentaminen olemassa olevan asutuksen viereen Rajapuiston laaja puistoalue säilyy kuitenkin yhtenäisenä. Virkistyskäytölle keskeinen Humlan ulkoilureitin ympäristö säilyy nykyisellään lukuun ottamatta Keihästien eteläpäädyistä ulkoilureitille kulkevaa kevyen liikenteen yhteyttä. Kaavamuutos säilyttää Rajapuiston alueen viherkaistaleena Joonaanmäen puistometsän ja Humlan laajojen metsäalueiden välillä. Alueella ei ole todettu sijaitsevan arvokkaita luontokohteita.

4.5.3 Ilmastovaikutukset

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia selvitettiin Planect-sovelluksen avulla (Site-wise). Selvityksen tavoitteena on havainnollistaa hankkeen ilmastovaikutukset sekä mahdollisuudet rakentamisen ja käytön aikaiseen haitallisten ilmastovaikutusten vähentämiseen.

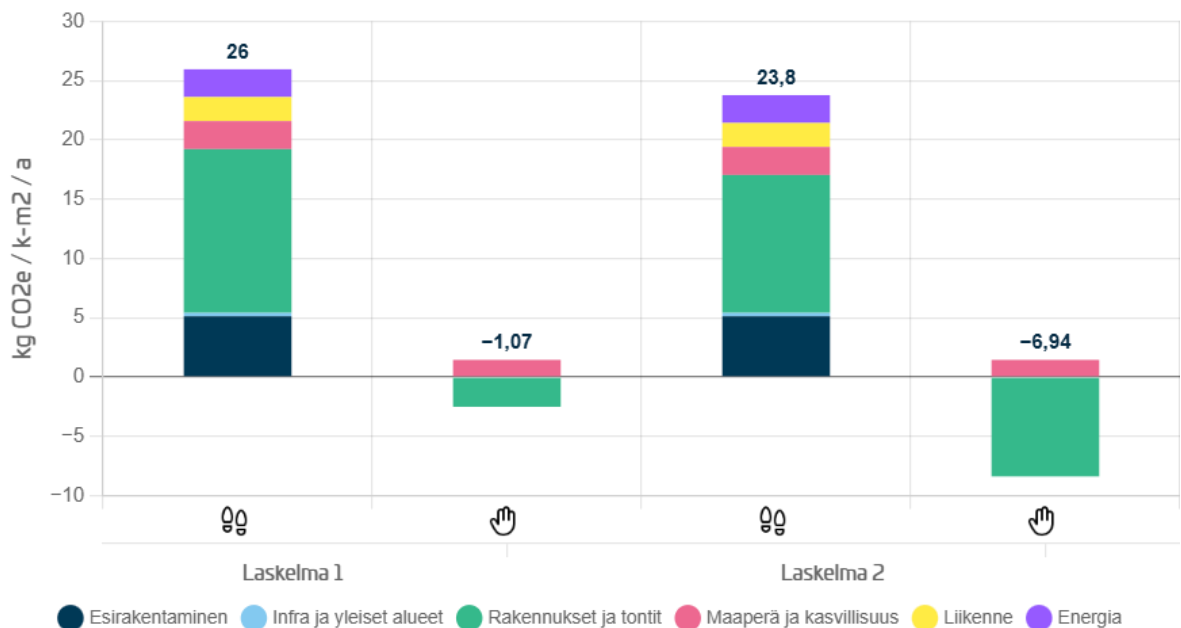
Suunnitelmaratkaisun hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 24 kg CO₂e / k-m² / vuosi ja hiilikädenjälki (ilmastohyödyt) n. 7 kg CO₂e / k-m² / vuosi. Suurin yksittäinen päästölähde ovat rakennukset ja tonttien rakentaminen (49 % hiilijalanjäljestä). Muita keskeisiä päästölähteitä ovat maaperä ja kasvillisuus, energia sekä liikenne (9–10 % hiilijalanjäljestä). Infrastruktuurin rakentamisen aiheuttama hiilijalanjälki on vähäinen, sillä suunniteltu rakentaminen sijoittuu pitkälti olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Päästöt ajoittuvat pääosin hankkeen rakennusaikaan, käyttöaikaiset vaikutukset ovat maltillisia. Elinkaaren lopussa huomioitu materiaalien uudelleenkäyttö, kierrätys ja hyödyntäminen energiana sekä hiilivarastovaikutus aiheuttavat ilmastohyötyjä (hiilikädenjälki). Laskelmassa on oletettu, että savialueelle sijoittuva rakentaminen vaatii pilaristabilointia.



Kuva 25. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulosten yhteenveto sekä tulokset elinkaarivaiheittain.

Hankkeen ilmastovaikutuksia voidaan vähentää suosimalla puurakentamista. Puurakentamisen myötä kaava-alueen hiilijalanjälki on arvioitu noin 8 % pienemmäksi verrattuna siihen, että rakennukset rakennettaisiin tyyppillisen rakennustavan mukaisesti. Puurakentaminen myös kasvattaa rakennusten hiilivarastoja, mikä näkyy hiilikädenjäljen kasvuna.

Tulosten yhteenveto



Kuva 26. Hankkeen vaikutusten vertailu, vasemmalla (laskelma 1) tavanomainen rakentaminen ja oikealla (laskelma 2) kaavassa määrätty puurakentaminen.

Rakennusten käytön aikaisia haitallisia ilmastovaikutuksia voidaan vähentää paikallisen uusiutuvan energiantuotannon avulla. Asemakaavassa määrätty rakennusten harjansuunta on pääosin aurinkopaneelien asennusta ajatellen suotuisa siten, että kattolape on suunnattu karkeasti etelän suuntaan.

Arviointi päivitetään ehdotusvaiheessa, kun Planect-lähtötiedot täydennetään (energiaprofiili, liikenteen modaalijakauma, materiaalmäärät, rajaukset).

4.5.4 Taloudelliset vaikutukset

Arvio tontinmyyntituloista, kunnallistekniikan rakentamisen kuluista ja vesihuollon kuluista (täydennetään ehdotusvaiheessa).

4.5.5 Muut vaikutukset

Asemakaavan muutos vaikuttaa alueen yhdyskuntarakenteeseen. Uudet asuinalueet palvelevat noin 240:aa uutta asukasta. Uudet asuinalueet tukeutuvat nykyisen Kevätkummun alueen palveluihin.

Alueen liikenneolosuhteisiin asemakaavamuutos vaikuttaa jonkin verran, sillä liikenne lisääntyy uusien asuintonttien myötä. Lisäys jakautuu kuitenkin tasaisesti kaava-alueen pohjois- ja itäpuolelle. Kortteleiden 954–956 ja 995 uusilta asuintonteilta sekä korttelin 976 läntisiltä tonteilta (yhteensä 23 omakotitonttia ja 5 pientalotonttia) ajoneuvoliikenne kulkee Keihästietä ja Kilpitietä pitkin Riistatien kokoojakadulle. Korttelin 976 pohjois- ja itälaidan tonteilta (2 pientalotonttia sekä 2 I- tai II-kerroksisten asuinrakennusten tonttia) ajoneuvoliikenne kulkee Kaskitietä ja Auratietä pitkin Riistatielle, josta on edelleen yhteys Kevät-kummuntien pääkadulle.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava ei aiheuta uusia merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Uusien asuinalueiden liikenne jakautuu tasaisesti kaava-alueen pohjois- ja itäpuolelle ja lisää nykyisten katujen liikennemäärää vain vähän. Täyttömäen haitalliset ympäristövaikutukset ehkäistään kieltämällä kaavamääräyksissä maaperään kajoavat toimenpiteet mäen alueella.

4.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

4.8 Nimistö

Suunnittelualueen läntisellä kulmalla oleva uusi katualue, Ahmatie, jatkaa läheisten Majaväntien ja Ilvestien eläinaiheista tematiikkaa.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan erilliset rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat tarkemmin alueen rakentamista. Rakentamistapaohjeet sitovat rakentajaa ja tontinhaltijaa. Ohjeet laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa ja hyväksytään samanaikaisesti asemakaavan kanssa.

Hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ohjeena käytetään Porvoon kaupungin laatimaa erillistä ohjetta Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihaan. Viherrakentamista ohjataan Porvoon kaupungin viherkerroin-työkalulla.

Asemakaavaan sisältyy sitova tonttijako, joka ohjaa kiinteistönmuodostusta.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaava on hyväksytty. Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2027 aikana. Alueen rakentamisen toteutus on arvioitu alustavasti maankäytön toteuttamissuunnitelmassa vuodelle 2030. Asemakaavan toteutus edellyttää paikoin katu- ja viemäriverkoston rakentamista alueella.

5.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta.

Luca de Gol

Kaavoitusarkkitehti

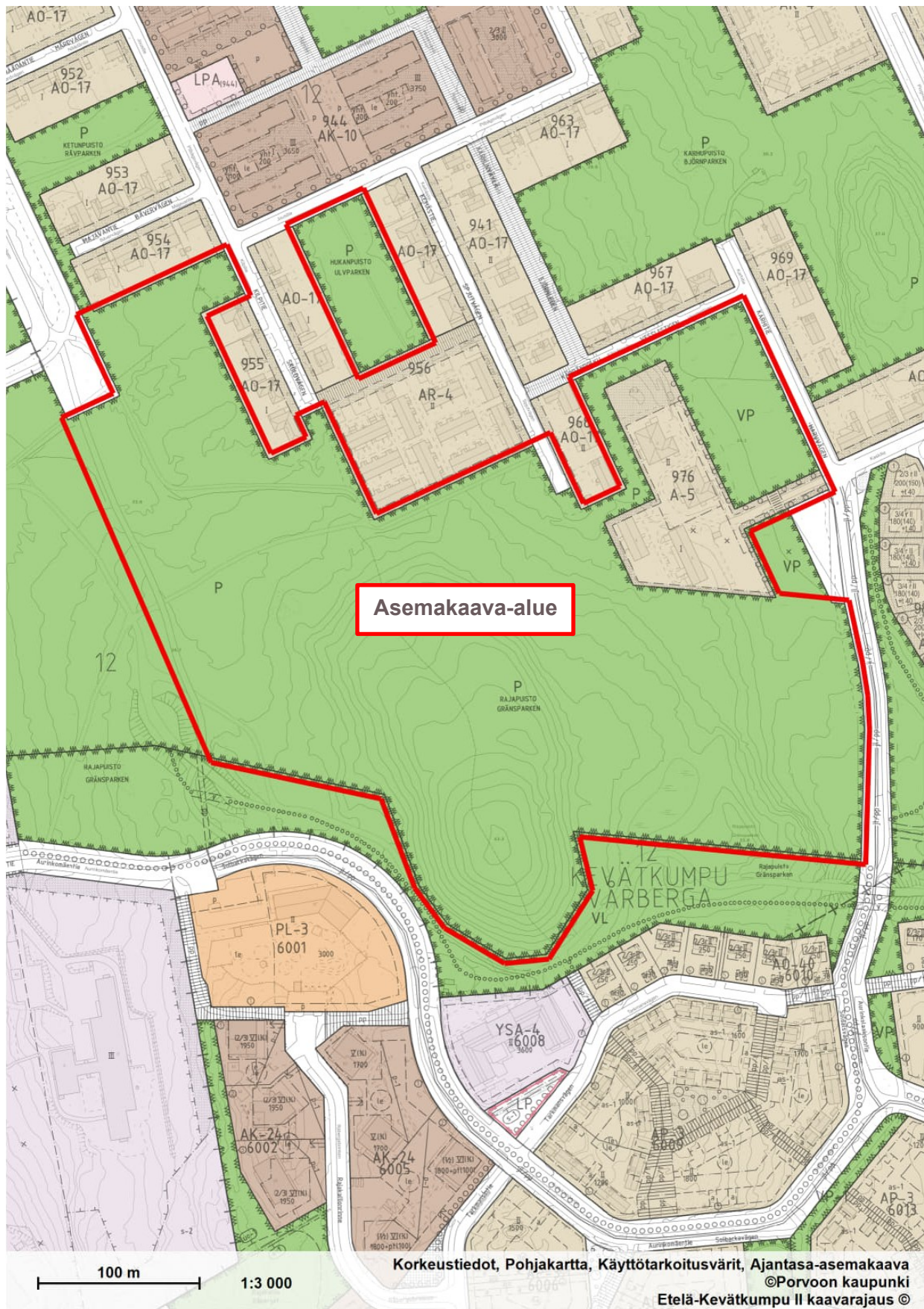
Annukka Debenjak-Iljäs

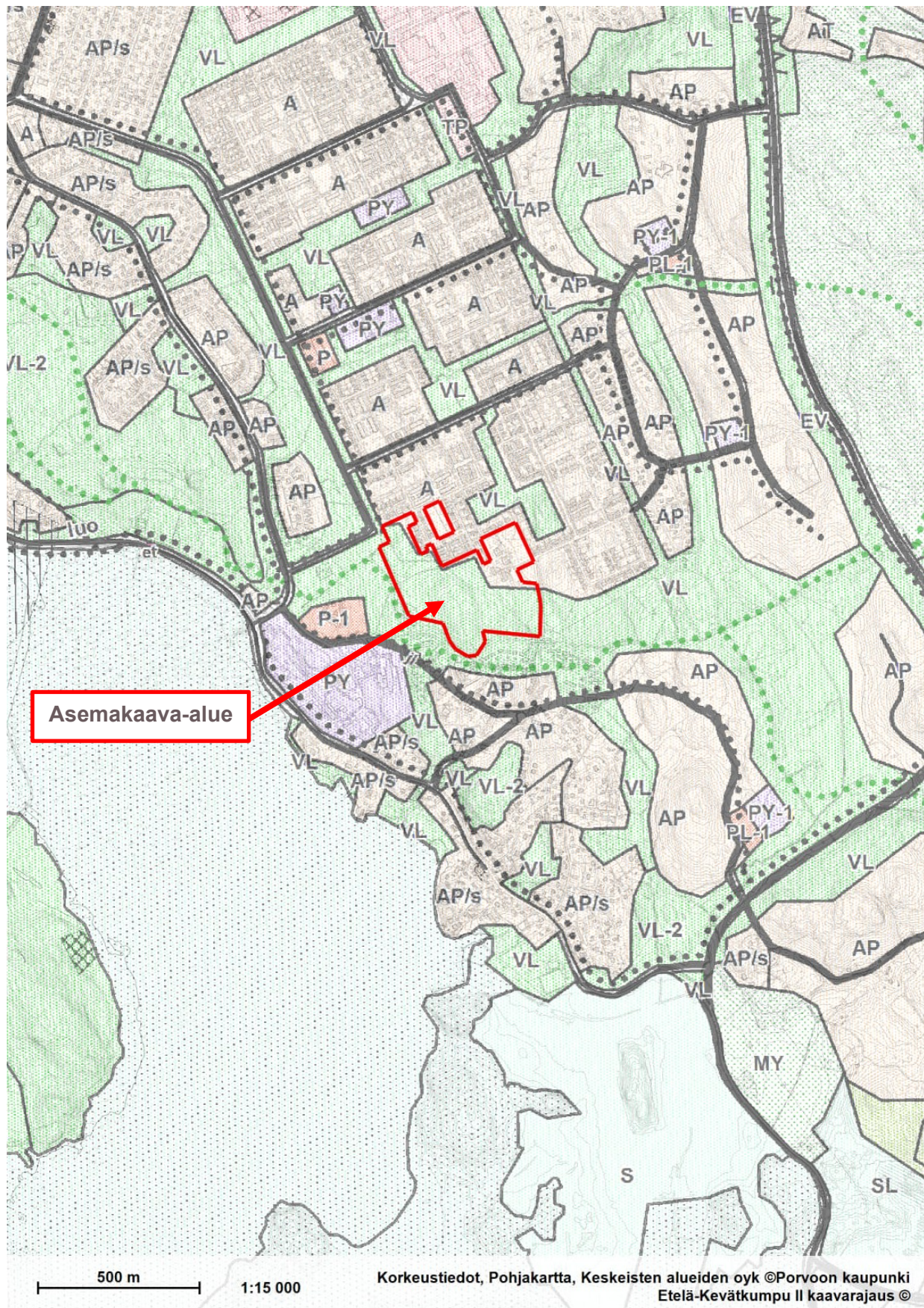
Kaava-suunnittelija

Jarkko Lyytinen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö







Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4

AK 483 Etelä-Kevätkumpu II
Porvoo, Kaupunginosa 12

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km kaakkoon Porvoon keskustasta, Kevätkummun asuinalueen eteläpäädyssä.

Alue sijoittuu pääosin Rajapuisto-nimiselle puistoalueelle, Majavantien, Kilpitien, Keihästien, Kärpänpolun ja Karhitien etelä- ja lounaispuolelle. Idässä alue rajautuu Aurinkolaaksontiehen ja etelässä kaupunginosan 12 raja. Koillisessa suunnittelualue ulottuu yksityisen kerros- ja rivitalokiinteistön sekä sen viereisen nimettömän puiston alueelle. Lisäksi Rajapuiston pohjoispuolella sijaitseva Hukanpuisto on osa suunnittelualuetta. Alueen pinta-ala on noin 12 hehtaaria.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu 1970-luvun lopussa ja 1980-luvulla rakentuneisiin omakoti- ja rivitalotontteihin. Alueen itäosan rivitalot sekä kaksi pienkerrostaloa ovat valmistuneet 1990-luvun alussa. Alueen eteläinen osa, Rajapuisto-niminen puistoalue, yhdistää kapeana viherkäytävänä Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvan Joonaanmäen puistometsän ja Tarkkisten itäpuolella sijaitsevat Humlan laajat metsäalueet. Suunnittelualueen keskellä luontaisen metsäalueen katkaisee keinotekoinen, maa-ainesten läjityksestä syntynyt täyttömäki. Alueen etelälaidalla kulkee ulkoilutie, joka on yhdysreitti Joonaanmäeltä Humlan reitille.

2 Hankkeen taustaa

Asemakaavamuutoksen taustalla on vuonna 2008 käynnistynyt Skaftkärr – Energiatehokkuus kaavoituksessa -hanke. Hankkeen tavoitteena oli tutkia kaavoituksen vaikutuksia alueiden energiatehokkuuteen. Hankkeen toteuttivat yhteistyössä Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRA, Ympäristöministeriö, Porvoon kaupunki, Porvoon Energia Oy sekä Posintra Oy.

Hankkeen osana Porvoon Skaftkärrin alueelle laadittiin kaavarunko, joka hyväksyttiin vuonna 2010 Porvoon kaupunginhallituksessa alueen asemakaavoituksen pohjaksi. Kaavarungon tavoitteena on suunnitella tiiviimpää kaupunkirakennetta ja luoda energiatehokas, viihtyisä asuinalue sekä houkutteleva kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristö. Kaavarungossa suunnittelualueelle on osoitettu noin 40 uutta omakotitonttia. Kaavarunko on suunniteltu toteutettavaksi pienempinä, erillisinä asemakaavahankkeina.

3 Suunnittelun tavoite

Asemakaavassa tutkitaan nykyisen omakotitalo- ja pientalovaltaisen asuinalueen laajentamista Skaftkärr-kaavarungon mukaisesti. Uusi asuinalue sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan asuntoalueelle (A) ja sen rajan tuntumaan. Asemakaavan muutos noudattaa luonnosvaiheessa olevassa Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavassa 2050 osoitettua asuinalueen rajausta. Toteutuessaan asemakaava mahdollistaa Kevätkummun eteläosan laadukkaan ja kestävän kasvun Porvoon asumisen ohjelman 2030 mukaisesti. Hanke toteuttaa Porvoon kaupunkistrategian kestävän kasvun, vaivattoman ja sujuvan arjen sekä hiilineutraalin kaupungin tavoitteita, ja noudattaa strategian kärkiteemoja Suosituin kotikaupunki sekä Paras arkenakin.

4 Perusselvitykset

Hankkeen osana toteutetaan suunnittelualueen hulevesiselvitys, rakennettavuusselvitys ja riskinarvio täyttömäen vaikutuksista. Myös alueelle aiemmissa kaavahankkeissa sekä Skaftkärr-hankkeessa toteutetut selvitykset huomioidaan suunnittelutyössä.

5 Selvitettävät vaikutukset

Osana asemakaavan suunnittelutyötä arvioidaan asemakaavan keskeiset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavatyötä. Vaikutukset arvioidaan rakennetun ympäristön, maiseman, luonnon ympäristön, yhdyskuntarakenteen, liikenteen ja ilmaston osalta.

6 Osalliset

Porvoon kaupunki

- Kaupunkikehityksen toimiala
- Liikuntapalvelut
- Liikelaitos Porvoon Vesi

Lautakunnat

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

Muut viranomaiset

- Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto

Asukasyhdistykset¹

¹ Kevätkummun asukasyhdistys ry:n toiminta on yhdistysrekisterin tietojen mukaan lakannut vuonna 2021, eikä yhdistyksestä löytynyt elokuussa 2026 verkkosivuja tai muita yhteystietoja.

- Tarkkisten kyläyhdistys

Yritykset

- Porvoo energia Oy (kaukolämpö- ja sähköverkko)
- Porvoo sähköverkko Oy
- Puhelin/digiverkkoyritykset (Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA Oyj, LPOnet Oy Ab, Digita Oy)

Maanomistajina osallisia ovat Porvoo kaupunki, joka omistaa valtaosan suunnittelualueesta, sekä Kaskitien länsipäädyn yksityinen asunto-osakeyhtiö. Muita osallisia ovat raja-naapurit sekä muut osallisiksi itsensä tuntevat.

7 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavaluonnos on nähtävillä 19.8.2026-18.9.2026 Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 sekä Porvoo kaupungin verkkosivuilla <https://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-483-etela-kevatkumpu-ii/>. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä.

Kaavaluonnoksen ja muun valmistelumateriaalin nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, naapurimaanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavaluonnokseen on mahdollista tutustua maastossa kaavakävelyn merkeissä. Kaavakävelyn lisäksi asemakaavoittajat ovat tavattavissa Porvoo-infossa erikseen ilmoitettuna ajankohtina. Luonnoksesta pyydetään alustavat viranomaislausunnot. Osallisilla on mahdollisuus esittää luonnoksesta kirjallisia mielipiteitä. Tarvittaessa järjestetään asiantuntijoiden kanssa neuvotteluja.

Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi. Ehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat nähtävillä Porvoo-infossa sekä Porvoo kaupungin verkkosivuilla <https://www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/ak-483-etela-kevatkumpu-ii/> (Alueidenkäyttölaki 65 §, MRA 27 §). Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille sekä naapurimaanomistajille ja -haltijoille, lisäksi julkaistaan kuulutus kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itävyä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot (MRA 28 §). Kunnan jäsenillä sekä osallisilla on oikeus tehdä kaavaehdotuksesta muistutus. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen (Alueidenkäyttölaki 65 §).

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (Alueidenkäyttölaki 67 §, MRA 94 §). Asiasta kuulutetaan myös kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi.

Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty. Lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla (MRA 93 §).

8 Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaava on tullut vireille vuonna 2011 ja valmistelu on alkanut kesällä 2024. Tavoitteena on, että asemakaava valmistuu vuoden 2027 aikana.

9 Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusarkkitehti Luca De Gol, puh. 0404814441, luca.de.gol@porvoo.fi

Kaavasuunnittelija Annukka Debenjak-Ijäs, puh. 0405435206, annukka.debenjak-ijas@porvoo.fi

Päiväys 19.8.2026

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen



A 2250 + 800 kem²
AP 6300 kem²
AO tontit 23

