

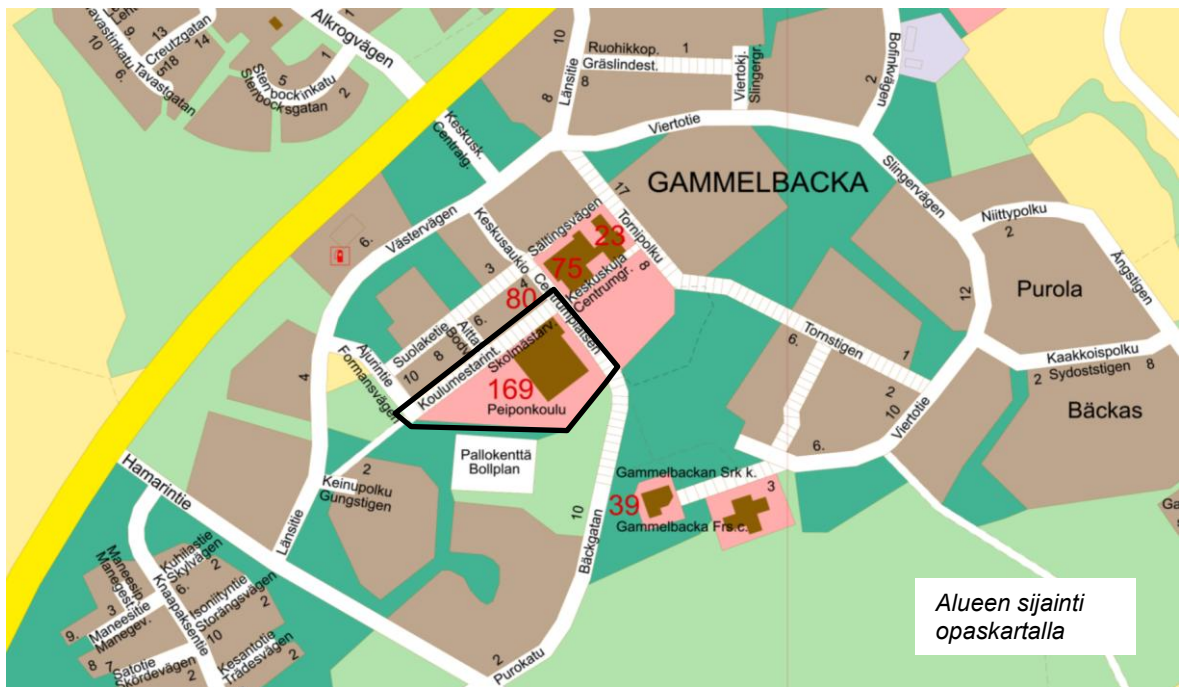
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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, hallintamuu- 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