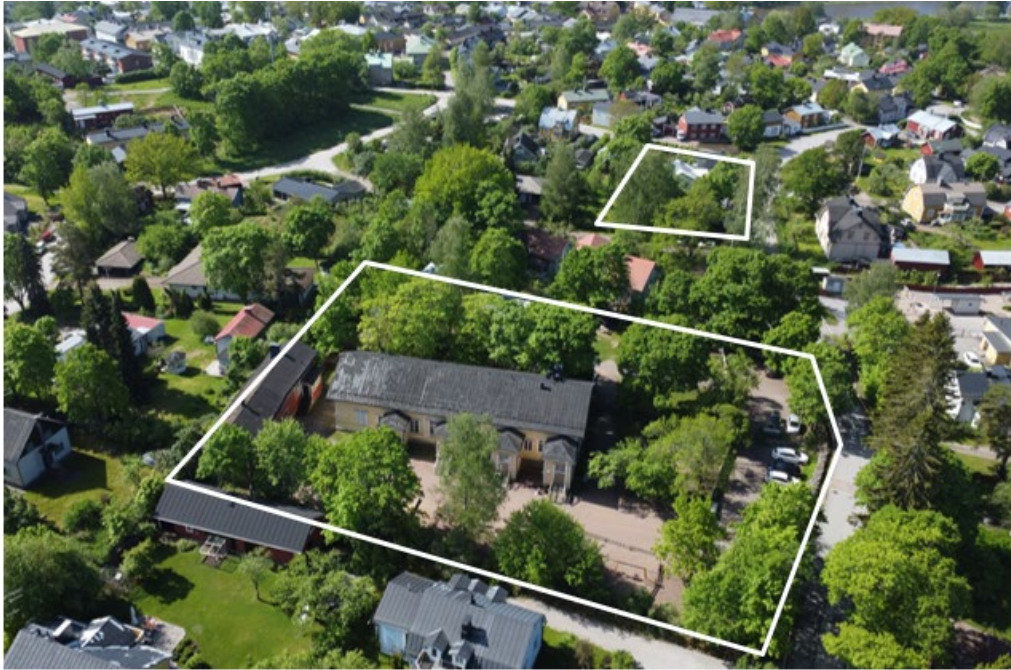




Kuva 1. Kopterikuvia kaava-alueesta vuonna 2025.

Pappilanmäki, Huvikumpu

AK 579

Asemakaavaselostus EHDOTUSVAIHE

kaupunginosa 7, Pappilanmäki, asemakaavamuutos
Korttelin 507 tontit 8-10 ja korttelin 509 tontit 16-19

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

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	2
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.2	Alueen erityispiirteet ja arvot.....	10
3.3	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1	Kaavan rakenne	17
5.2	Korttelialueet.....	17
5.3	Kaavan vaikutukset.....	19
5.4	Ympäristön häiriötekijät	20
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.6	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

Asemakaavamuutos

KAUPUNGINOSA 7

Korttelin 507 tontit 8-10 ja korttelin 509 tontit 16-19

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

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: 7.3.2025

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunginhallitus

Porvoon kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

1.3 Kaavan tarkoitus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.5 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2 TIIVISTELMÄ

Kaavamuuotoksessa on lähipalvelujen korttelialue muutettu asumiseen A/s ja AO/s. AO-29 -korttelin kolme tonttia on muutettu AO/s kortteliksi. AO/s alueilla on tarkistettu tontinrajoja, rakennusaloja ja kerroslukujen merkintöjä niin, että vanhat rakennukset on mahdollista säilyttää pääosin nykyisessä muodossaan, kunnostaa ja ottaa käyttöön, joka tukee niiden säilymistä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus



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

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

Luonnonympäristö ja maisema

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

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



Rakennettu ympäristö

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

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





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



Kuva 6. Ote rakennuskaavasta 1960.

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

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

Vanhan Kuninkaantien maisema

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

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





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



Kuva 9. Katunäkymä Vanhalta Kuninkaantieltä päiväkotien kohdalla pohjoiseen.



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



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

Rakennukset

Vanha Kuninkaantie 19



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

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



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

Kuva 13. Talousrakennus.

Vanha Kuninkaantie 21



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

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



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

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

Vanha Kuninkaantie 23



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

Kuva 16. No 23 päätyjulkisivu ja pääjulkisivua Vanhalle Kuninkaantielle.



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

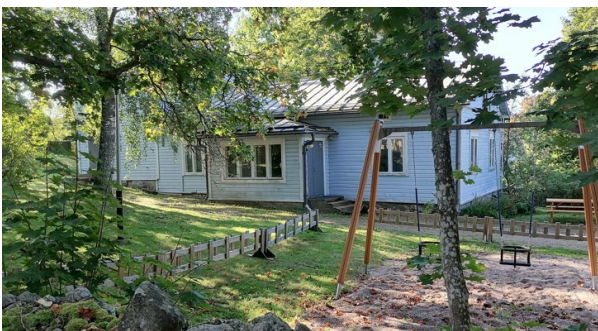
Kuva 17. Sivurakennuksessa on vasemmalla ollut karjasuojia. Taustalla on kievarina, leipomoja ja asuntona toimineita tiloja.



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

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

Vanha Kuninkaantie 27



Kuva 18. Sininen päiväkotirakennus.

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



Kuva 19. Sininen päiväkotirakennus idästä, laajennusosan puolelta.

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



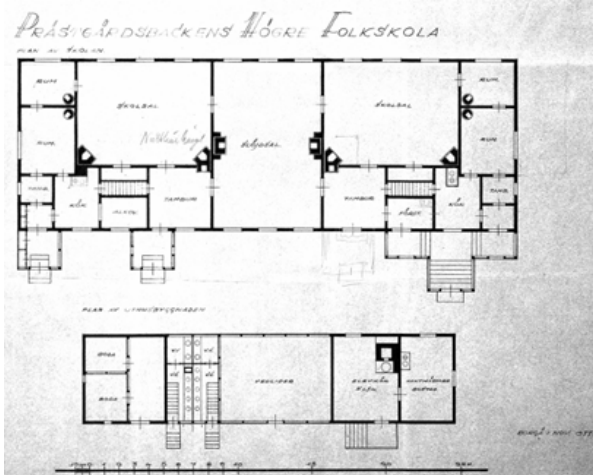
Kuva 20. Pieni sivurakennus ei ole rekisterissä. Sen pinta-ala on 12 m².

Vanha Kuninkaantie 29



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

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



Kuva 22. Päiväkotina toiminut vanha koulurakennus.

Kuva 23. Pohjapiirroksiset koulusta ja sivurakennuksesta vuodelta 1933.

Kuva 24. Valokuva kansakoulusta 1900-luvun alkupuolelta. Porvoon museo.

Kuva 21. Kopterikuva päiväkotina toimineesta koulurakennuksesta vuodelta 2025.





ja muutostöiden jälkeen vuonna 1996 ja päättyi 2025.

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

Kuva 23. Kuistien lisääminen ja muuttaminen on hämärtänyt julkisivun jäsennyttä ja symmetriaa.



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

Kuva 24. Sivurakennus.

Maaperä

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

Hulevesi

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



Kuva 25. Peruskartalla vuodelta 1962 näkyy alkuperäinen ojaverkko ennen hulevesiviemärien rakentamista katujen ja puistokäytävien alle.

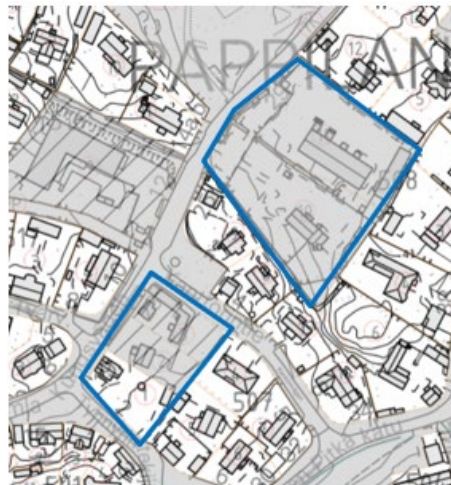
Ison päiväkodin ja sen sivurakennuksen kattosadevedet sekä vettä läpäisevien pysäköintialueiden pinnalta eteenpäin virtaava hulevesi on johdettu katualueiden hulevesiviemäriin. Ne johtavat ojaan, joka laskee Porvoonjokeen. Asuintonteilla suuri osa hulevesistä imeytyy pihapiiriin, jonka vanha puutarhamaa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

Kaavamuutoksen mukaan rakentuva uusi kattopinta on hyvin pieni, joten se vaikuttaa hyvin vähän huleveden määrään. Alueen hulevedet voidaan jatkossakin imeyttää ja johdattaa hulevesiviemäriin sekä edelleen ojaan ilman, että lisääntyvästä vesimäärästä aiheutuu vaaraa eroosiosta tai hulevesitulvista ojan varrella. Kaavamääräyksellä voidaan velvoittaa imeyttämään myös ne kattosadevedet, jotka nykyisin johdetaan suoraan hulevesiviemäriin. Hulevesiselviytyksen laadinta ei ole tarpeen.

Maanomistus

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

Kuva 26. Kartalla on korostettu harmaalla Kaupungin omistamat alueet ja vuokratut tontit on merkitty viivouksella. Kaava-alueen raja on sinisellä.



Kunnallistekniikka

Alueella on kunnallistekniikka valmiina Vanhalla Kuninkaantiellä ja Tynnyrintekijänmäen katualueilla.

Liikenne

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

Palvelut

Alueen palvelut sijaitsevat lähellä ja kaupungin keskustassa.

Häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

3.2 Alueen erityispiirteet ja arvot

Vanhan Kuninkaantien varsi Pappilanmäellä on osa Suuren Rantatien valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön tiemaisemaa ja maakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista aluekokonaisuutta. Tienvarren maisemakuvassa on Pappilanmäen erityispiirteinä epäsäännöllisesti sijaitsevat ja hyvin vaihtelevan kokoiset vanhat puutalot, erilaiset talousrakennukset sekä muutamat isot julkiset rakennukset. Vanha koulurakennus, joka toimi viimeksi päiväkotina, on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Pienet hirsirakenteiset asuin- ja talousrakennukset ovat autenttinen osa historiallista, jatkuvasti muuttuvaa kaupunkikuvaa. Koulun pihapuut ja yksityisten pihapuutarhojen pensasaidat, hedelmäpuut ja muutamat isot jalopuut vahvistavat tienvarren maisemassa vaikutelmaa vanhasta vehreästä asuinmiljööstä.

3.3 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

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



Kuva 27. Kartalla on oranssilla värillä merkitty valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja ruskealla maakunnallinen kulttuuriympäristö. Kaava-alueen osat on rajattu sinisellä.

Yleiskaava

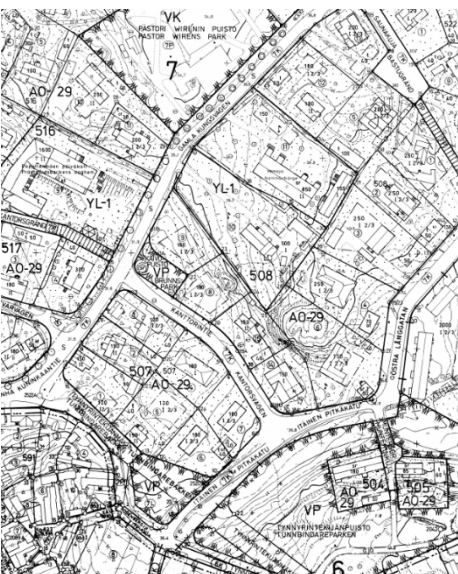
Pappilanmäen vanha asuinalue ja kaavan osa-alueet ovat yleiskaavassa merkitty asuinpientalovaltaiseksi alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

Asemakaava

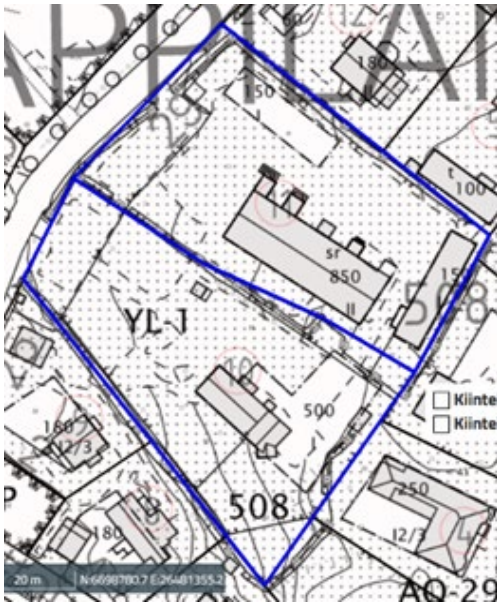
Voimassaoleva Pappilanmäen asemakaava on hyväksytty vuonna 1992. Siinä muutettiin Itäisen pitkäkadun Tynnyrintekijänmäen ja linjaa. Vanha Kuninkaantie merkittiin historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi katualueen osaksi, jota on hoidettava niin, että alueen historiallinen arvo säilyy. Yksityisten asuintonttien korttelit merkittiin erillispientalojen korttelialueiksi (AO-29). Niillä tonteille saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja ja autopaikkoja tulee olla vähintään 1 ap/asunto. Vuoden 1992 kaavamuutos ei ottanut huomioon kaikkia olemassaolleita vanhoja rakennuksia ja se toi alueelle paljon uudisrakentamista. Vain osa vanhoista rakennuksista sai sopivan rakennusalaruudun ja laajennusmahdollisuuden. Moni vanha rakennus ei saanut rakennusala- ja tontille merkittiin uudisrakennuksen paikka eri kohtaan tai osittain vanhan rakennuksen päälle. Vain vanha koulu merkittiin säilytettäväksi (sr).

Yhtä kaava-alueen naapuritonttia varten laadittiin vuonna 1995 kaavamuutos kortteliin 507. Kaavamuutoksessa laajennettiin vanhan rakennuksen rakennusalaruutua kuistin laajennusta varten ja muutettiin talousrakennusten rakennusalojen sijaintia.

Kuva 28. Ote yleiskaavasta. Kaava-alueet on rajattu sinisellä viivalla.



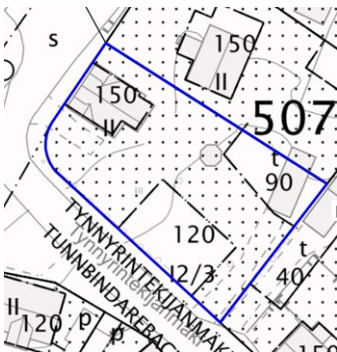
Kuva 29. Ote vuoden 1992 asemakaavasta.



Päiväkotirakennukset ajantasakaavassa

Päiväkotirakennusten tontit on merkitty julkisten lähialue-lurakennusten korttelialueeksi (YL-1). Entisen koulun tontin pinta-ala on 2950 m² ja sinisen talon tontin pinta-ala on 3005 m². Vanha koulurakennus on merkitty säilytettäväksi (sr). Koulurakennuksella on rakennusoikeutta 850 k-m². Sen toteuttaminen edellyttäisi rakennuksen korottamista täysin kaksikerroksiseksi. Koulun sivurakennuksella on rakennusoikeutta ja rakennusalaruutu olemassaolevan rakennuksen mukaisesti. Uudisrakennukselle on rakennusoikeutta pihalla 150 k-m². Sinisen rakennuksen yhteydessä on rakennusoikeutta 500 k-m², josta sininen rakennus vie 200 k-m². Kaavan toteutus edellyttää mittavan lisärakennuksen rakentamista lähes kiinni vanhaan rakennukseen.

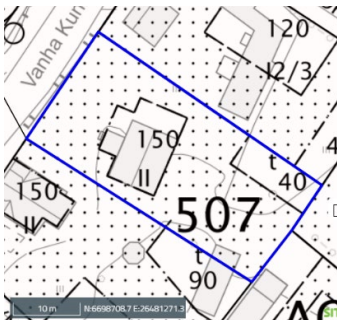
Kuva 30. Ote kaavasta päiväkotirakennusten kohdalta, Vanha Kuninkaantie 27 ja 29.



Kuva 31. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 19

Vanha Kuninkaantie 19 ajantasakaavassa

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



Kuva 32. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 21

Vanha Kuninkaantie 21 ajantasakaavassa

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



Kuva 33. Ote kaavasta Vanha Kuninkaantie 23.

Vanha Kuninkaantie 23 ajantasakaavassa

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

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako

Osana asemakaavaa laaditaan sitova tonttijako.

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstettiin kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus ja muu suunnittelumateriaali pidetään maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeellä kaava-alueen rakennusten ja maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistiin kuulutus kaupungin kotisivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itä-väylä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot Porvoon museolta ja LVV:ltä. Kunnan jäsenillä sekä osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta muistutus.

Muistutuksen tehneelle, joka sitä pyytää ja ilmoittaa osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

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

Viranomaisyhteistyö

Kaava edellyttää viranomaisneuvottelua aloitusvaiheessa. Kokouksen lisäksi tehtiin maastokatselmus ja tutustuttiin yksityisiin rakennuksiin. Luonnosvaiheessa järjestettiin työneuvottelu. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto Lupa- ja valvontavirastolta ja Porvoon museolta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

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

Yksityisen kiinteistön maanomistajien tavoitteena on voida kunnostaa ja säilyttää vanha asuinrakennus ja rakentaa uusi talousrakennus lähemmäs asuinrakennusta sekä lisäksi mahdollisuus rakentaa uudisrakennus ja sille talousrakennus.

Vuokraoikeuden haltijoiden ja vanhojen, osittain huonokuntoisten rakennusten omistajien tavoitteena on voida kunnostaa ja laajentaa vanhoja asuinrakennuksia niin, että märkätiloja ja kuistit voidaan sijoittaa vanhan rakennusrungon ulkopuolelle. Lisäksi heidän tavoitteenaan on säilyttää vanhoista talousrakennuksista korjauskelpoiset osat sekä rakentaa uusia pieniä asuinrakennuksia ja talousrakennuksia.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

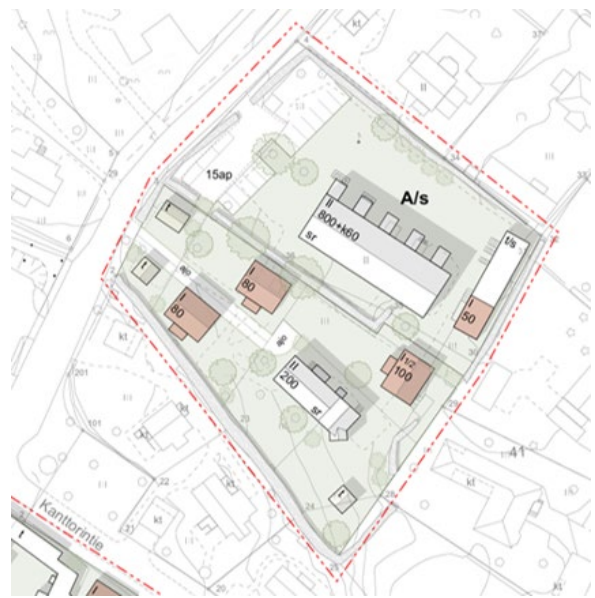
Luonnosvaiheessa oli esillä kaksi vaihtoehtoa, joissa kummassakin kaikki tontit ovat asuintontteja. Suojelumerkinnot ja rakennusoikeuden määrä ovat erilaiset. Säilyttävämässä vaihtoehdossa on rakennusalaruudut piirretty tarkkaan nykyisten päiväkotitonttien, asuin- ja sivurakennuksien mukaisesti ja rakennusoikeus on sama kuin nykyisin toteutunut kerrosala. Asuinrakennuksissa saa nykyisen ullakon saa ottaa asuinkäyttöön. Ylijäävää ajan- tasakaavassa osoitettua kerrosalaa on siirretty tonteilla toiselle rakennusalueelle.

Korttelissa 508 on vanhan koulu/päiväkotirakennuksen vaihtoehtoina joko säilyttää rakennuksen matala yläkerta tai korottaa rakennusta kaksikerroksiseksi. Mikäli katto on uusittava joka tapauksessa, korottamisen mahdollisuus lisää kunnostuksen toteutuskelpoisuutta oleellisesti. Kuistit ovat suhteellisen uusia, joten niitä voidaan muuttaa molemmissa vaihtoehdoissa. Sinisen päiväkotirakennuksen käyttötarkoitus palautetaan asumiseen ja rakennus merkitään säilytettäväksi. Tontti voidaan jakaa joko kolmeen tai neljään osaan. Vaihtoehdot eroavat uudisrakentamisen koon ja sijoituksen suhteen.

Kuva 34. Vaihtoehto 1 päiväkotitonttien kohdalta.



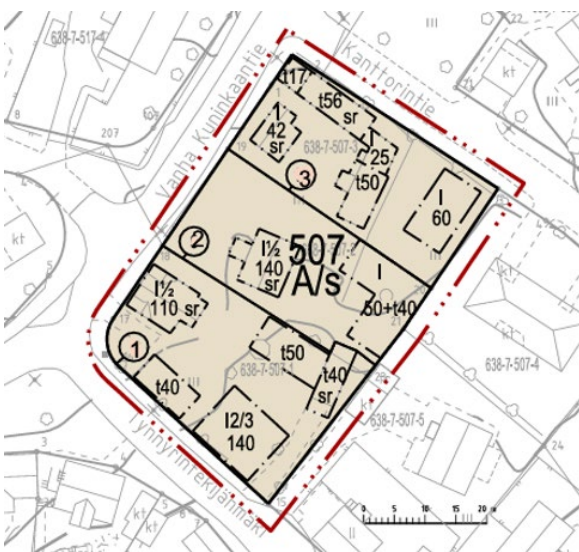
Kuva 35. Vaihtoehto 2 päiväkotitonttien kohdalta.



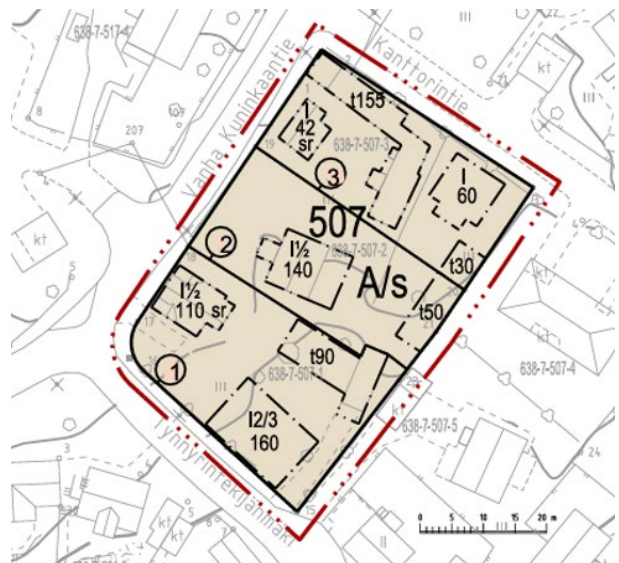
Koulun osalta pidettiin parempana vaihtoehtoa, jossa rakennusta ei saa korottaa. Sinisen päiväkotirakennuksen tontin osalta pidettiin parempana vaihtoehtoa, jossa on useampia pieniä rakennuksia ja sininen talo näkyy tielle pienten rakennusten välistä. Tässä vaihtoehdossa on helpompi järjestää ajo ja viemärointi olemassa olevassa paikassa, jolloin kasvullista pihatilaa ja puustoa säilyy eniten.

Korttelin 507 yksityisten vanhojen asuinrakennusten kohdalla tonttien jako on sama. Vaihtoehdot eroavat suojelumerkinnöissä, rakennusoikeuden määrässä ja asumiseen tai talouskäyttöön osoitetun kerrosalan jakautumisessa vanhoihin rakennuksiin tai uudisrakennuksiin. Säilyttävämpi vaihtoehto numero 1 edellyttää kaikkien Vanhan Kuninkaantien varteen sijoittuvien rakennusten säilyttämistä nykyisessä muodossaan. Pohjoisimmalla tontilla voi kunnostaa osan punamullatusta rakennuksesta asuinkäyttöön. Toisessa vaihtoehdossa, numero 2, on suojelumerkintä vain kahden tontin asuinrakennuksella. Keskimmäisen tontin asuinrakennusta voi laajentaa pihan puolelta, jotta märkätilat voidaan sijoittaa rakennuksen rungon ulkopuolelle. Palautteen perusteella kehitettiin vaihtoehtoa 1 ja suojelumääräyksiä niin, että rakennuksiin voi tehdä tyyliin sopivia muutoksia asumismukavuuden ja rakennusteknisten syiden vuoksi.

Kuva 39. Vaihtoehto 1 pienten asuintonttien kohdalta.



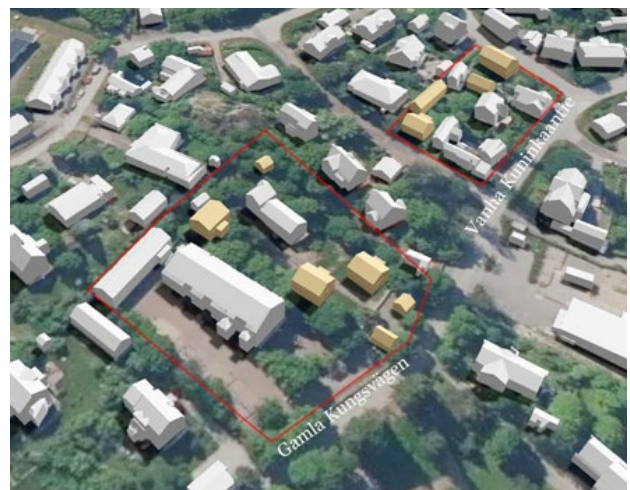
Kuva 36. Vaihtoehto 2 pienten asuintonttien kohdalta.



Kuva 37. Illustraatio Vaihtoehto 1



Kuva 42. Illustraatio vaihtoehto 2

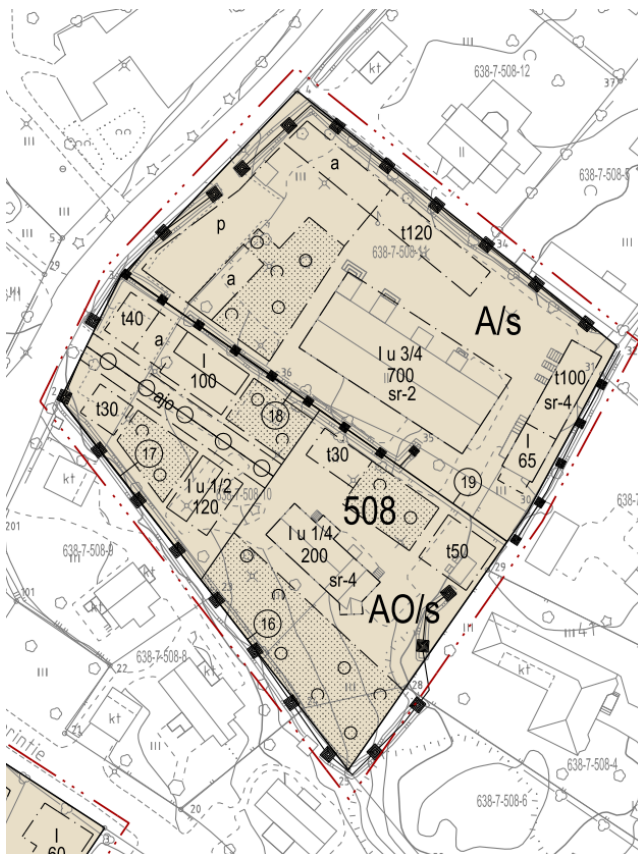


5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos on alueena kaksiosainen. Yksi osa koskee kahta julkisen rakennuksen tonttia isossa asuinkorttelissa. Toinen osa koskee kolmea pientä tonttia pienessä asuinpientalokorttelissa. Korttelien rajausta säilyy kaavamuutoksessa lähes muuttumattomina. Vain pieni osa katualueesta Vanhan Kuninkaantien ja Kanttorintien risteyksessä muuttuu osaksi viereistä tonttia, jonka sivurakennus sijoittuu osittain katualueelle. Muuten ajantasakaavan katualueet eivät muutu eivätkä kuulu kaava-alueeseen. Kaavamuutoksen alueella ei ole virkistysalueita.

5.2 Korttelialueet



Kuva 38. Ote kaavakartasta entisten päiväkotitonttien kohdalta.

Asuinrakennusten korttelialue A/s

Alun perin kouluksi rakennettu komea rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Tontti on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Se on kooltaan noin 3000 m². Rakennusoikeutta yhteensä 985 k-m², mikä on 165 vähemmän kuin ajantasakaavassa. Rakennustehokkuus on noin e=3.

Entinen koulurakennus on merkitty säilytettäväksi sr-1. Suojelumääräys on tiukka rakennuksen alkuperäisen ulkoasun suhteen. Kuistit ovat uusia ja niitä saa muuttaa. Rakennusoikeus on 700 k-m². Se vastaa nykyisin toteutunutta 660 k-m², jonka lisäksi saa rakentaa uuden kuistin, joka on enintään 40 k-m². Rakennukseen saa sijoittaa enintään 7 asuntoa. Yläkertaan ja kellarin saa sijoittaa palvelu-, ateljee-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä asuntoja palvelevia tiloja.

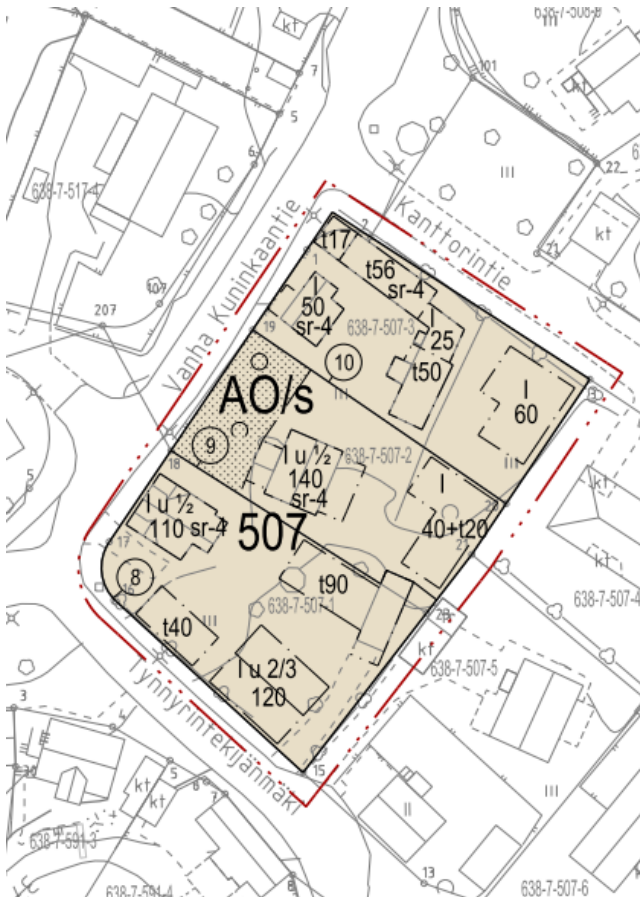
Koulun vanha talousrakennus on myös säilytettävä (sr-4). Siihen saa sijoittaa yhden asunnon sekä varasto- ja yhteistiloja. Pihalle saa rakentaa uuden talousrakennuksen 120 k-m², jotta nykyiset suositukset asumisen varastotiloista voidaan täyttää.

Asuinpientalojen korttelialueet AO/s

AO/s on erillispientalojen korttelialue, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä. Vanhat asuinrakennukset sekä yksi hirsirakenteinen talousrakennus on merkitty säilytettäväksi sr-4 merkinnällä. Sen määräyksen mukaan rakennusten ominaispiirteet tulee ottaa korjaus- ja muutostöissä huomioon.

Korttelissa numero 508 Sinisen päiväkotirakennuksen iso tontti jaetaan kolmeen osaan. Vanhan rakennuksen tontti on laaja, noin 1600 m². Kiviaidan rajaama päiväkodin pysäköintialue, leikkialue ja pihan nurmikkopinnat jaetaan nykyistä ajolinjaa pitkin kahdeksi

kapeaksi tontiksi, joiden koko on noin 600 m². Vanhan rakennuksen ajoyhteys ja putkilinjat säilyvät nykyisellä paikallaan ja ovat rasitteena kahdella uudella tontilla. Näin kaikkien tonttien ajolinjat ja liittymä kadulle on yhteisiä. Uusilla tonteilla on rakennusoikeutta asumiin 100 ja 120 k-m². Kerrosluku on pienemmällä I ja isommalla I½. Talousrakennukselle on rakennusoikeutta 30 ja 40 k-m². Vanha rakennus on merkitty säilytettäväksi sr-4 ja sen rakennusoikeus vastaa nykyistä toteutunutta 200 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa kaksi uutta talousrakennusta, yhteensä 80 k-m². Rakennustehokkuus kaupungin omistamien entisten päiväkotirakennusten tonteilla on keskimäärin e=0,25.



Kuva 39. Ote kaavakartasta yksityisten pienten asuinrakennusten kohdalta.

Olemassaolevien yksityisten rakennusten tontit AO/s korttelissa numero 507 ovat kooltaan noin 750–850 m². Tonttijako muuttuu tonttien 8 ja 9 välillä siten, että vanha sivurakennus on kokonaisuudessaan tontilla no 8.

Rakennusoikeutta on osoitettu suhteessa ajan tasakaavaan ja olemassaolevien rakennusten toteutuneeseen kerrosalamäärään. Rakennustehokkuus on keskimäärin e=0,34.

Kaikki yksityiset vanhat asuinrakennukset sekä osa yhdestä sivurakennuksesta on merkitty säilytettäväksi sr-4. Näitä rakennuksia saa muuttaa ottaen huomioon rakennuksen ominaispiirteet, mutta niitä ei saa purkaa. Rakennusalat on rajattu omistajien toivomusten mukaan niin, että tonteilla 9 ja 10 on mahdollista laajentaa rakennuksia niiden ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

Korttelin 507 tontilla no 10 on moniosainen sivurakennus, jonka kohdalle on osoitettu rakennusoikeutta ja rakennusala nykyisen rakennuksen mukaan. Vanha leivintupaosa on merkitty asuin-tilaksi, hirsirakenteinen eläinsuoja säilytettäväksi talousrakennukseksi ja päädyt talousrakennuksiksi. Siten kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen osien käyttöönoton, korjaamisen ja rakennusmassan säilyttämisen kaupunkikuvassa.

Kuva 40. Havainnekuva. Lisä- ja täydennysrakentaminen on piirretty keltaisella.



5.3 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos tiivistää vähän jo rakennettua pientaloaluetta, sillä entisille päiväkotitonteille voidaan rakentaa kaksi uutta asuinpientaloa ja vanhoihin rakennuksiin kahdeksan asuntoa. Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön

Kaavamuutos mahdollistaa olemassaolevien, kulttuurihistoriallisen aluekokonaisuuden ja Vanhan Kuninkaantien varren maisema kannalta tärkeiden pienten vanhojen asuinrakennusten ja talousrakennusten sekä vanhan koulurakennuksen säilyttämisen. Kaavamuutos tukee Pappilanmäellä pienen mittakaavan säilymistä, sillä uudisrakennukset ovat kooltaan yhtä pieniä, kuin tonttien alkuperäiset rakennukset. Kaavamuutos tukee myös Pappilanmäen rakennusten vaihtelevan koordinaatiston säilymistä. Uudisrakennusten rakennusalojen koordinaatisto on samalla tavalla vaihteleva ja seuraa maaston luontaisia piirteitä sekä kiviaitojen linjoja.

Vaikutukset ekologisen kestävyyden ja ilmaston näkökulmasta

Kaava tukee olemassaolevien puurakennusten säilyttämistä, joten se tukee kaupungin ilmastotavoitteita. Ekologista kestävyyttä tukee se, että kaikki tonttien sisäiset ajolinjat ja lähes kaikki pysäköintipaikat säilyvät nykyisillä paikoilla ja uudet rakennusalat on osoitettu kohtiin, joissa ei kasva puustoa. Näin kaavamuutos mahdollistaa olemassaolevia puiden ja elollisen maaperän sekä vanhojen puutarhojen maannoksen säilyttämisen. Puin ja pensain istutettavien tontinosien merkinnät, viherkerroin sekä puiden ja pensasaitojen istutuksia koskeva kaavamääräys tukevat latvuspeittävyiden ja maisemakuvan säilymistä.

Hulevesien valumasuunnat ja hulevesien tulvareitti eivät muutu. Kaavamuutos lisää todennäköisesti huleveden imeytymistä kasvillisuuden käyttöön, sillä rakentamis- ja muutostöiden yhteydessä on hulevesi viivytettävä ja imeytettävä tontilla myös olemassaolevilta kattopinnoilta. Vähäisen uudisrakentamisen kattopinta-ala on pieni olemassaolevaan verrattuna.

Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Kaavamuutos vähentää liikennettä hiukan Vanhalla Kuninkaantiellä, sillä asumisen liikennemäärä on vähäisempi kuin päiväkodin.

Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset lapsiin

Vanhan koulurakennuksen muuttaminen asunnoiksi lisää yhteisöllisen asumisen mahdollisuuksia asuinpientaloalueella. Koulun toiminta on rakennuksesta loppunut jo 1950-luvulla, joten kouluihin yleisesti liittyvä yhteisöllisyys on kadonnut alueelta jo kauan sitten. Pappilanmäellä säilyy päiväkotitontti, joten kaava ei vaikuta päivähoitossa olevien lasten olosuhteisiin.

Taloudelliset vaikutukset

Kuntataloudelle asemakaavamuutoksella on suhteellisen vähäiset vaikutukset. Kaavamuutos mahdollistaa entisten päiväkotikäytöstä tyhjiin jääneiden rakennusten myynnin,

mikä vähentää käyttö- ja kunnossapitomenoja. Tonttien myynti tai vuokraaminen lisäävät vähän kaupungin tuloja.

Asemakaavamuutos tuo vähän lisäarvoa yksityiselle kiinteistölle, sillä se antaa mahdollisuuden rakentaa uusi talousrakennus olemassaolevan asuinrakennuksen viereen. Tämä helpottaa mahdollista hallinnanjakoa. Myös vuokraoikeuden haltijat, jotka omistavat vanhoja ja osittain huonokuntoisia rakennuksia, hyötyvät kaavamuutoksesta. Kaava mahdollistaa rakennusten kunnostamisen ja laajentamisen niin, että asumismukavuus paranee. Kaavamuutos tuo vuokratonteille myös mahdollisuuden rakentaa uusi pieni asuinrakennus.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Kaavamuutos ei vaikuta nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueella on jo kunnallistekniikka, joten kaavamuutoksesta ei seuraa kunnallistekniikan rakentamisen tarpeita.

Kaavamuutoksen hyväksymisen jälkeen kaupunki voi myydä päiväkotikäytössä olleet rakennukset asuinkäyttöön.

Rakennusten omistajat vastaavat asemakaavan rakentamisen toteutuksesta. Kaavan hyväksymisen jälkeen voivat yksityisten rakennusten omistajat saada rakennusluvan olemassaolevien rakennusten laajentamiseen ja muutoksiin, jotka vaativat rakentamisen lupia.

Porvoo 27.5.2026, 1.9.2026

Luca de Gol
kaavoitusarkkitehti

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja

Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö