

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4

AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu

Porvoo, kaupunginosa 7, Pappilanmäki, asemakaavamuutos

Korttelin 507 tontit 1-3 ja korttelin 508 tontit 10–11 sekä osaa Kanttorintien katualueesta

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

Kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja vastaa kaavoituksen kustannuksista. Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2025 ja sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2026 kaavoitusohjelmaan. Kaava-alue laajeni aloitusvaiheessa kaksiosaiseksi.



1 Suunnittelualue

Alueen sijainti opaskartalla

Asemakaavan muutos koskee Pappilanmäellä kahta pientä aluetta. Toisella on kaksi tonttia, joilla toimi Huvikummun päiväkotia 2000-luvun alun vuosikymmeninä. Toisella on kolme tonttia, joilla muutamia hyvin vanhoja pieniä asuin- ja talousrakennuksia. Myös osa Kanttorintien katualueesta on mukana. Entisen päiväkodin alueen pinta-ala on noin 6000 m² ja asuintonttien noin 2500 m². Yhteensä suunnittelualue on noin 8500 m².

2 Hankkeen taustaa

Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1992. Kaava on osittain vanhentunut rakennussuojelun näkökulmasta sekä käyttötarkoituksimerkintöjen osalta.

Korttelissa 508 ovat entiset päiväkodin rakennukset julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL-1). Toi-
nen vanhoista päärakennuksista on merkitty suojelta-
vaksi rakennukseksi (sr). Kaikki rakennukset ovat ra-
kennusalaruuduilla ja niillä on rakennusoikeutta suunnil-
leen toteutuneen kerrosalan määrä. Tonttien välinen
raja ei seuraa vanhan kiviaidan linjaa. Sen vuoksi ton-
teilla on kohtia, joita omistaja ei voi käyttää. Rakennuk-
set ovat jääneet pois päiväkotikäytöstä, eikä niille ole
löytynyt muuta asemakaavan käyttötarkoituksen mu-
kaista toimintaa.

Kortteli numero 507 on erillispientalojen kortteli (AO-
29). Kaavamuutos koskee yksityistä tonttia no 1 sekä
kaupungin omistamia tontteja no 2 ja 3. Ne on vuokrattu
rakennusten omistajille. Kaikki rakennukset ovat yksityi-
sessä omistuksessa.

Tontilla no 1 on vanha puolitoistakerroksinen asuinra-
kennus n.100 k-m² ja n. 40 k-m² talousrakennus, joka
sijoittuu osittain naapurin tontille.

Tontilla no 2 on noin puolitoistakerroksinen asuinraken-
nus noin 100 k-m² vuodelta 1929. Asemakaavassa
asuinrakennukset tonteilla 1 ja 2 ovat rakennusalaruu-
duilla, jolla on rakennusoikeutta 150 k-m² ja kerrosluku
on II.

Tontilla no 3 on vanha yksikerroksinen kaupparakennus
n.42 k-m² vuodelta 1784 sekä alun perin kievarina toi-
minut yksikerroksinen asuin- ja talousrakennuksien yh-
distelmä n. 150 k-m² vuodelta 1849. Nämä rakennukset
ovat pääosin rakennusalan ulkopuolella ja osittain katu-
alueella.

Voimassa oleva asemakaava on uhka vanhojen raken-
nusten säilymiselle, sillä kaavan toteuttaminen edellyt-
tää rakennusten purkamista tai muuttamista kaksiker-
roksisiksi.

Kuva 2. Ilmakuva ja tonttijako.



Kuva 1. Otteet kaavakartasta.



3 Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa korttelissa 508 julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL-1) käyttötarkoitus asumiseen. Erillispientalojen korttelissa 507 tonteilla 1-3 on tavoitteena muuttaa rajojen, rakennusalojen, -oikeuksien ja kerroslukujen merkintöjä niin, että vanhat rakennukset on mahdollista kunnostaa ja ottaa käyttöön, joka tukee rakennusten säilymistä.

4 Perusselvitykset

Asemakaavaan liittyvät selvitykset:

- 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 kartoilla Vanha Kuninkaantie 19, 21 ja 23
- Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

Muut asemakaavaa laadittaessa hyödynnetyt selvitykset luetellaan kaavaselostuksessa.

5 Vaikutukset

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

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön
- vaikutukset ekologisen kestävyuden ja ilmaston näkökulmasta
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

6 Osalliset

6.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

6.2. Naapurimaanomistajat

6.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto

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.

Kaavaluonnos on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, vuokraoikeuden haltijoille, 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 ” AK 579, Pappilanmäki Huvikumpu”.

7.2 Viranomaisneuvottelu

Asemakaava edellyttää viranomaisneuvottelua. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 18.3.2025. Lisäksi pidetään tarvittaessa työneuvottelu Lupa ja valvontaviraston ja Porvoon museon kanssa.

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

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot seuraavilta viranomaisista:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- 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 579, Pappilanmäki Huvikumpu”. 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 nähtävilläolon 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 2026 aikana. Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

9 Valmistelusta vastaavat

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh. 040 489 5752, etunimi.sukunimi@porvoo.fi
Kaavoitusarkkitehti Luca de Gol puh. 040 481 4441, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys 23.2.2026

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen