

Asemakaava 579Pappilanmäki, Huvikumpu

Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaksi vaihtoehtoista luonnosta asemakaavaksi ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 3.6-3.7.2026 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asetakaavat/ak-579 sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, vuokraoikeuden haltijoille ja maanomistajille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavaluonnoksista saatiin neljä alustava lausuntoa ja neljä mielipidettä. Mielipiteistä yksi saatiin yksityisiltä rakennusten ja maan omistajilta ja kolme naapureilta.

Alustava lausunto

Liikelaitos Porvoon vesi

VE2 näyttäisi paremmalta vaihtoehdolta, jos tontit 19 ja 18 voisi yhdistää yhdeksi tontiksi ja ajo/putkirasitteen osuuden merkitä "kirveenvartena" kuuluvaksi tonttiin. Tontille 19 tulee nykyiset tonttijohdot (vj ja jv) kaavassa merkittyä johtorasitetta pitkin. VE1 kiinteistön 16 nykyiset tonttijohdot jäävät kaavassa esitettyjen rakennusalojen alle. Liitoskohdat johdoille sijaitsevat Vanhalla Kuninkaantiellä ja näin ollen tontti 16 olisi hyvä saada kirveenvarsitontiksi ja tontit 17 ja 18 yhdistää yhdeksi tontiksi.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Kunnallistekniikan järjestämisestä, rasitteista ja kiinteistöjen muodostamisesta selvitettiin parhaiten toimivaa ratkaisua. Tontteja ei voi yhdistää, mutta toimivat johdot voidaan säätää, kun nykyinen ajoyhteys säilytetään ja sen vieressä olevien johtojen suunnitelman mukainen paikka merkitään rasitealueeksi. Toivottavasti johdot sijaitsevat suunnitelman mukaisessa paikassa.

Porvoon museo

Museo pitää selvityksiä laadukkaina ja riittävinä. Suunnittelualueen rakennukset ovat käyneet läpi eri vaiheita, ja monia niistä on laajennettu tai niiden julkisivuja muutettu. Rakennusten alkuperäisten ominaispiirteiden säilyneisyys on vaihtelevaa. Rakennetun ympäristön kerroksellisuus on rikasta ja on osa alueen kulttuuriympäristön arvoa. Alueella on paljon säilyttämisen arvoisia rakennuksia, mutta jotkut niistä sietäisivät myös tulevia muokkauksia paremmin.

Kaavaluonnoksen sr-merkinnälle ei ole vielä osoitettu kaavamääräyksiä. Asemakaavassa voitaisiin osoittaa yhtä suojelumerkintää useampia sr-merkintöjä määräyksineen, niin, että eri rakennusten erilaiset arvot voitaisiin huomioida paremmin sekä sallia tarvittaessa omistajille rakennusten muokkaaminen, jos se on kulttuuriympäristöarvojen kannalta mahdollista.

Korttelin 507 tontin 8 talousrakennus on arkkitehtuuriltaan vaatimaton ja kaupunkikuvassa vain vähän näkyvä. Rakennuksen säilyminen on toivottavaa, mutta sen suojeleminen ei ole kuitenkaan olemassa olevan tiedon valossa välttämätöntä.

Tontin 9 päärakennuksen säilyttäminen on perusteltua. Uudet rakenteet kuten märkätila tulisi ensisijaisesti sijoittaa olemassa olevan rakennusvaipan sisäpuolelle tai erilliseen uuteen rakennukseen, jos mahdollista. Mahdollisen laajentamisen vaikutukset rakennuksen arvoihin tulee selvittää ja laajentamisen ei tule merkittävästi heikentää rakennuksen alkuperäisiä ominaispiirteitä. Rakennuksen laajentamisen sallimisen ei tule olla perusteena rakennuksen suojelematta jättämiselle.

Tontilla 10 sijaitsevan päärakennuksen suojeluarvot on molemmissa luonnosversiossa huomioitu. Museo puoltaa tontin piharakennuksen suojelua ainakin osittain. Hirsirakenteisen entisen eläinsuojaosan kunto on kelvollinen ja säilymisen edellytykset hyvät ja museo katsoo, että se tulisi suojella asemakaavassa. Itäisempi hirsirakenteinen osa, jossa mahdollisesti kestikievari on sijainnut, on päässyt heikkoon kuntoon. Rakennuksen arvoja voitaisiin säilyttää osittain uudelleenkäyttämällä vanhoja käyttökelpoisia rakennusosia siltä osin, kun rakennusta ei pystytä säilyttämään. Museo pitää hyvänä, että rakennusalan määrittely tukee rakennuksen säilymistä.

Korttelissa 508 vuonna 1878 rakennettu keltainen koulurakennus ja vaaleansininen rakennus on esitetty suojeltavaksi ja muutettavaksi asuinkäyttöön molemmissa kaavaluonnosversioissa. Koulu ja piharakennus muodostavat tontille 22 arvokkaan kokonaisuuden. Koulurakennuksen ullakon korotuksen vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin ei pystytä nähtävillä olevan aineiston perusteella arvioimaan. Muutos lisäisi rakennuksen taloudellisia hyödyntämismahdollisuuksia, mutta väistämättä heikentäisi rakennushistoriallisia arvoja. Muutoksen merkittävyyden arvioimiseksi tulisi esittää havainneaineistoa.

Uudisrakentamisen sijoittumista on tutkittu kahden eri version kautta. Pappilanmäen ominaispiirteisiin kuuluu jäsentymätön rakennusten sijoittuminen ja pienimittakaavaisuus. Molemmissa luonnosversioissa esitetyt uudet rakennuspaikat mukailevat näitä piirteitä luontevasti. Uudisrakennukset ovat kooltaan maltillisia ja sopivat ympäristön mittakaavaan. Suunnittelualueen täydennysrakentamisella on pihojen vehreyttä vähentävä vaikutus. Museo suosittelee sijoittumisen tarkastelua siten, että alueen varttuneen puuston säilyttämiselle on mahdollisimman hyvät edellytykset.

Uudisrakentamista, korjaamista ja rakennusten laajentamista alueella on tärkeää ohjata ympäristöön sopivaksi. Kaavan säilytettäviin rakennuksiin tehtäviä toimenpiteitä ja uudisrakentamista ohjataan erityismääräyksillä. Museo pitää määräyksiä sisällöllisesti pääosin hyvinä, mutta huomauttaa, että ilmalämpöpumppujen sijoittaminen julkisivuun tulisi ohjata tekemään pihan, ei kadun puolelle. Mikäli säilytettäville rakennuksille sallitaan laajennuksia, niiden rakentamista ja sijoittumista tulee myös ohjata määräyksiin kulttuuriympäristöön sopivaksi. Rakennusosien uudelleenkäyttöön voidaan ohjata mahdollisuuksien mukaan. Kaavalle voidaan myös laatia erillinen rakentamistapaohje, joka ohjaa sitovasti kaava-alueen rakentamista.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Lausunnon johdosta korttelin 508 tontin no 19 entinen koulurakennus merkitään säilytettäväksi siten, että sen päämassa ja julkisivun yksityiskohdat on säilytettävä, mutta kuisteja voi muuttaa ja rakentaa uusi kuisti poistetun tilalle. Myös koulun talousrakennus merkitään säilytettäväksi rakennukseksi. Siihen saa sijoittaa varasto-, sauna- ja yhteistiloja. Rakennuksen entisiin asuintiloihin saa sijoittaa yhden asunnon, ja eteläpäätyyn saa rakentaa rungon ulkopuolelle laajennusosan esimerkiksi märkätiloja varten.

Erityismääräyksiin lisättiin lausunnon johdosta määräys ilmalämpöpumpun sijoittamisesta pihan puolelle.

Porvoon museon ja LVV:n kanssa järjestettiin työneuvottelu, jossa keskusteltiin kaava-alueen rakennuksille ja arvoille parhaiten sopivista Katja-asetuksen mukaisista suojelumerkinnöistä. Neuvottelussa esitettiin pienten yksityisten asuinrakennusten omistajien toivomuksia vanhojen rakennusten laajentamisesta ja muutoksista. Asuinrakennusten suojelumerkinnän sr-5 määräyksiä muotoiltiin työneuvottelussa sellaisiksi, että ne voisivat turvata rakennusten ominaispiirteiden säilymistä ja mahdollistaa omistajille riittävän asumismukavuuden.

Lupa ja valvontavirasto

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan osayleiskaavan mukaisesti. Koska kaavaluonnoksen osalta ei ole vielä vaikutuksia arvioitu, Lupa- ja valvontavirasto ei pysty ottamaan kantaa kaavan vaikutusten arviointiin. Lupa- ja valvontavirasto ottaa kantaa kaavan vaikutusten arviointiin, kun nämä on arvioitu. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Kaavahankkeen tavoitteet ja lähtökohdat (sijainti Pappilanmäen maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä, sekä viereinen Vanha Kuninkaantie, RKY) ovat hyvät ja laaditut selvitykset riittäviä. Kaava-alueen sijainti on kulttuuriympäristön näkökulmasta merkittävä, joten rakentamisen ohjaus kaavamääräyksiin on siten erityisen tärkeää. Kaavaluonnoksen kaavamääräykset ohjaavat hyvin rakentamista huomioiden maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön. Kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä tulee käydä ilmi, että kyseiset asemakaava-alueet rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Lupa ja valvontavirasto pitää kaavan osalta hyvänä, että rakennusalat ovat määritelty rakennuskohtaisesti.

Ominaispiirteiden selvityksen mukaan Vanha Kuninkaantie 27:ssä säilyneiden uunien sisällyttäminen suojelumääräykseen on vielä hyvä harkita.

Vaihtoehto 1 on etenkin korttelin 507 osalta parempi ja kattavampi kulttuuriympäristön näkökulmasta. Korttelin 508 tonttien 17 ja 18 osalta on Vaihtoehdossa 2 esitetty ratkaisu, jossa uudisrakennusoikeus on jaettu kahteen rakennusmassaan. Tämä on Pappilanmäen pienimittakaavaiselle alueelle luonteenomaisempi ratkaisu. Vaihtoehto 2 on entisen koulurakennuksen kannalta luontevampi ja rakennuksen arvoa paremmin säilyttävä ratkaisu.

Kaavamerkintöjen ja -määräysten kohdassa erityismääräykset on otsikko säilytettävät rakennukset (sr). Kyseisen kohdan osalta suositellaan käyttämään ”julkisivun” sijaan termiä ”ulkoasu”, sillä katto on myös julkisivu. Kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön tulee arvioida ja täydentää kaavaselostukseen, josta näyttäisi puuttuvan vaikutusten arviointi. Vaikutuksia tulee arvioida asemakaava alueen vieressä olevan RKY-alueen osalta sekä myös Pappilanmäen maakunnallisen arvon kannalta. Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on säilytettävä rakennus, jota ei saa purkaa (sr). Myöhemmin lausunnossa mainittavan Ympäristöministeriön asetuksen (ns. katja asetuksen) mukaan sr merkinnän otsikko

on ”suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa”. Mikäli asemakaavassa sovelletaan katja-asetuksen mahdollistamaa poikkeamista, tulee huomioida, että maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavamerkinnöissä sr on vakiintuneesti viitannut suojeltavaan rakennukseen. Tämä tulee huomioida ja korjata vireillä olevaan kaavaan. Lupa- ja valvontavirasto pitää kuitenkin hyvänä, että kaavakartalle on merkitty asianmukaisesti rakennukset sr-merkinnällä.

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Työneuvottelu järjestettiin, kun luonnosvaiheesta oli saatu lausunnot. Vaikutukset arvioitiin ehdotusvaiheessa.

RKY on mainittu määräyksissä.

Katja-asetuksen mukaisia merkintöjä pyritään käyttämään.

Pelastusviranomaisen lausunto

Asemakaavaa muutettaessa pelastuslaitos kehottaa huomioimaan rakennusalan rajan etäisyyden naapurin tontista alueelle rakennettavien uudisrakennusten sekä laajennusten osalta. Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta. Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljä metriä tarvitaan naapurin suostumus sekä otettava huomioon Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta. Lisäksi asemakaavan alueelle mahdollistettavien uudisrakennusten välinen etäisyys on oltava sellainen, että palo ei leviä helposti rakennuksesta toiseen ja että aluepalon vaara jää vähäiseksi. Jos kaavan mahdollistavien uudisrakennusten tai rakennuksen laajennuksen jälkeen etäisyys jää alle 8 metriin naapurirakennuksesta, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta. Otettava huomioon Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta. Käyttötavan muuttaminen muuhun kuin rakennusluvassa merkattuun käyttötapaan edellyttää aina uudelleen tarkastelun tilojen soveltuvuudesta mm. turvallisuuden osalta.

Vastine ja alustavan lausunnon vaikutukset kaavaehdotukseen

Olemassaolevat rakennukset sijaitsevat vanhaan tapaan tiiviisti, eikä alueella ole mahdollista noudattaa tavoitteita rakennusten paloturvallisesta kahdeksan metrin etäisyydestä. Asetus rakennusten paloturvallisuudesta on joka tapauksessa otettava huomioon rakentamisessa, eikä sitä tarvitse kirjata kaavamääräyksiin.

Mielipiteet

Rakennusten omistajien mielipiteet

Korttelin 507 kahden tontin rakennusten omistajat esittivät tapaamisissa ajatuksiaan rakennustensa korjaamisen mahdollisuuksista sekä asuttavuuden parantamisesta uusien märkätilojen ja lasikuistien rakentamisella sekä ullakon käyttöön ottamisella. Myös suojelumerkinnän (sr) vaikutuksista, laajennusten sijoittamisesta päärakennuksiin sekä uudisrakennusten sijoittamisesta keskusteltiin.

Yhden asuinrakennuksen omistajat toivoivat mahdollisuutta sijoittaa märkätila rakennuksen rungon ulkopuolelle ja makuuhuone ullakolle, mikä edellyttäisi poistumistienä toimivan ikkunan avaamista pohjoisjulkisivuun. Ajantasakaava sallii rakennuksen pidentämisen ja korottamisen kaksikerroksiseksi ja rakennusoikeutta on 150k-m² eli kaksinkertaisesti nykyisen pohjakerroksen pinta-ala. Omistaja ei halua luopua laajentamisen mahdollisuudesta, mutta hänelle riittää paljon pienempi laajentaminen, jos ullakolle saa makuuhuoneet ja märkätilat ja lasikuistin vanhan hirsirungon ulkopuolelle. Hän toivoo laajennuksen sijoittuvan puutarhan puolelle eikä Vanhan Kuninkaantien puolelle, kuten ajantasakavassa on. Ilman mahdollisuuksia rakennuksen laajentamiseen ja julkisivujen muuttamiseen omistaja pitää sr-merkintää heidän kannaltaan liian haitallisena.

Toisen asuinrakennuksen omistajat toivovat mahdollisuutta rakentaa Vanhan Kuninkaantien varren pieneen asuntoon lasikuisti ja uudet portaat katujulkisivuun. Kauppaa varten tehty ulko-ovi ja ulkoikkuna säilytettäisiin niin, että ne avautuisivat uudelle lasikuistille. Omistajat pitävät mahdollisena sivurakennuksen hirsirakenteisen vanhan eläinsuojan säilyttämistä osittain, mutta kattoon ja perustuksiin sekä sisäänkäynteihin tulee voida tehdä muutoksia. Vanha kievariosa on liian huonossa kunnossa säilytettäväksi. Omistajat pitävät hyvänä mahdollisuutta muuttaa vanha tupa asunnoksi tai rakentaa sen kohdalle vastavan kokoinen uusi asuinrakennus sekä sivurakennus hyödyntäen vanhan rakennuksen materiaalia ja riittävän hyväkuntoisia osia. Katuvarressa oleva lautarakenteinen vaja voidaan muodoltaan säilyttää korjaamalla, kun sen ovia ja sisätiloja saadaan muuttaa niin, että vaja sopii esim. polkupyörien säilyttämiseen.

Vastine ja mielipiteen vaikutus kaavaehdotukseen

Omistajien toivomusten mukaan merkitään asuinrakennukset ja piharakennuksen hyväkuntoinen osa säilytettäväksi sr-5 merkinnällä, joka sallii rakennuksen ominaispiirteisiin sopivat muutokset julkisivuihin ja vesikattoon sekä laajentamisen. Asuinrakennusten rakennusluparuudut on rajattu niin, että vanhoihin asuinrakennuksiin voidaan rakentaa nykyisen rungon ulkopuolella laajennuksia kuten kuisteja ja märkätiloja.

Yksityisen maanomistajan mielipide

Navetan (piharakennuksen) sr-merkintä ei ole sopiva, koska piharakennus on niin huonossa kunnossa, ettei suojeltavaa ole. Piharakennusten rakennusoikeus 90 neliötä on ok ja samalla rajalinja säilytetään suorana. Uuden asuinrakennuksen rakennusoikeus 160 neliötä säilyy edelleen (vaihtoehto2). Myös uuden piharakennuksen 40 neliötä (vaihtoehto1) ratkaisu on järkevä käytännön kannalta.

Vastine ja mielipiteen vaikutus kaavaehdotukseen

Omistajan toivomuksen mukaan ei vanhaa piharakennusta merkitä säilytettäväksi (sr). Tontin rajaa muutetaan kuitenkin naapurin tontilla olevan piharakennuksen päädyn

mukaisesti, sillä rakennusten tulee sijaita kokonaan omistajan omalla tontilla. Talousrakennukselle merkitään niin laaja rakennusalaruutu, että siihen mahtuu sekä uusi talousrakennus että nykyinen piharakennus kokonaisuudessaan. Rakennusoikeutta merkitään toivotun mukaisesti 90 k-m². Uuden asuinrakennuksen rakennusoikeus merkitään ajantasa-kaavan mukaisesti 120 k- m². Säilytettävän asuinrakennuksen (sr) rakennusalaruudulta siirretään ylimääräinen rakennusoikeus 40 k-m² uudelle talousrakennukselle vanhan rakennuksen viereen.

Naapurin mielipide 1

Tonttimme rajautuu entisen Huvikummun päiväkodin tonttiin. Tontillamme on käynnistetty asemakaavan muutos vuonna 2005, koska tontin rakennusoikeus poikkeaa merkittävästi ympäröivistä tonteista, rakennusten suojelumerkinnot ovat puutteelliset ja rakennusoikeus ei vastaa olemassa olevien rakennusten kerrosalamääriä. Kaavaluonnos kävi aikanaan lautakunnassa, mutta palautettiin valmisteluun. Naapurin vastustus lisärakentamiselle oli tuolloin voimakasta ja heidän suhteensa poliittisiin päätöksentekijöihin hyvät, jonka takia asia jäi odottamaan ”parempia” aikoja. Huomasimme päiväkotien tontin asemakaavamuu-
toksen olevan kaavoitusohjelmassa 2025 ja olimme yhteydessä kaavoittajaan selvittääk-
semme mahdollisuutta saada liittyä tuohon asemakaavanmuutokseen. Tonttimme asema-
kaavan muutostarpeet ovat yhä vielä olemassa. Melko erikoisen yhteydenpidon seurauk-
sena meille lopulta ilmoitettiin, että tämä ei ole mahdollista. Samalla asemakaavan muu-
tokseen liitettiin viereisestä korttelista muutama tontti.

Pappilanmäen asemakaava on vuodelta 1990. Pappilanmäen rakennuskanta on hyvin he-
terogeeninen ja alueella on hyvin monen kokoisia ja ikäisiä rakennuksia. Alueella on mer-
kittäviä kulttuurillisia suojeluarvoja ja osa rakennuksista on hyvinkin iäkkäitä. Pappilan-
mäen asemakaavassa on vain muutama suojeltu rakennus. Suojelumerkintöjen puute on
näkynyt vanhojen rakennuksen purkuna. Yleensä purkuun päätyy jokin pienempi raken-
nus, joka kuvataan ”korjauskelvottomaksi”. Hidas, mutta tasainen rakennusten purkami-
nen heikentää vähitellen alueen identiteettiä ja sen suojeluarvoa kokonaisuutena. Alueen
asemakaavan päivitys ei ole päässyt kaavoitusohjelmaan, mutta alueella on vuosien var-
rella tehty lukuisia pieniä asemakaavan muutoksia.

On melko kestävä tontti taas kerran tehdä asemakaavan muutos vain muutamalle tontille.
Samat asemakaavalliset ongelmat, joita muutosalueella tarkastellaan ovat olemassa use-
alla muutosalueen naapuritontilla ja yleisesti laajasti koko Pappilanmäen asemakaava-
alueella. Vain muutaman tontin tarkastelu asettaa maanomistajat hyvin eriarvoiseen ase-
maan, kun Pappilanmäen asemakaavan kokonaispäivitys ei ole edes asemakaavoituksen
työohjelmassa. Asemakaava-alueen rajaaminen vain muutamiin tontteihin, eikä edes ko-
konaiseen kortteliin, ei kestä kriittistä tarkastelua. Muutosalueen rajaaminen muutamaan
tonttiin käytännössä johtaa asemakaavallisten ratkaisujen tekemiseen myös naapuritont-
tien osalta, koska mm. lisärakentaminen rajaa naapuritonttien mahdollisen lisärakennusoi-
keuden sijoittamista.

Pappilanmäen asemakaava tulisi ottaa pikaisesti kaavoitusohjelmaan ja asettaa alueelle
rakennuskielto rajattuna siten, että vanhojen rakennusten purkaminen ei ole mahdollista.
Pappilanmäen alueen asemakaavan päivittäminen on työmääränä melko suuri nykyisen
hyvin detaljoidun asemakaavoituksen työtavoilla. Alueen voisi kuitenkin jakaa korttelin tai
muutaman korttelin kokosiin alueisiin, jotka voisi prioriteettiä luokitella. Korttelilaajuudessa
asiat voisi ja tulisi tarkastella maanomistajille tasapuolisella tavalla ja hyvän kaavoitusta-
van mukaisesti.

Kummassakin luonnosvaihtoehdossa on sijoitettu talousrakennuksen rakennusoikeus alle
neljän metrin päähän tonttimme rajasta. Tämä rajoittaa tonttimme mahdollista

lisärakennuspaikan sijoittamista. Kaavoittajalla on ollut tiedossa suunnittelemamme lisärakennuspaikka. Luonnokset voidaan nähdä kaavoittajan aktiivisen yrityksenä rajoittaa tonttimme mahdollisuuksia. Asemakaavoittajan toiminta on räikeässä ristiriidassa lainsäädännön ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun kanssa. Alueen lisärakennusoikeuksien sijoittelu tulisi tarkastella kokonaisuutena, joka ei nykyisellä kaavarajauksella ole mahdollista. Tonttimme rajalle ei tulisi suunnitella ollenkaan lisärakennusoikeutta. Tämä rakennusoikeus voidaan helposti sijoittaa moneen paljon parempaankin paikkaan nykyisellä päiväkotitontilla.

Luonnosten mukaisella paikalla rakennusoikeuden mahdollistaman rakennuksen viemäröinti vaatii joko pumppaamot tai viemärrisatelinjauksen kaikille muodostettaville tonteille, joka ei yksittäisratkaisuna kummallakaan mallilla toteutettuna ole missään mielessä resurssiviisasta.

Emme maanomistajina lähtökohtaisesti haluaisi tehdä huomautuksia, tai vaikeuttaa kaavoitusta. Kaavoittajan toiminta tässä hankkeessa ei kuitenkaan jätä vaihtoehtoja. Olemme yrittäneet lukuisia kertoja keskustella aiheesta ja löytää ratkaisuja, joilla ei heikennettäisi meidän tonttimme tulevaa lisärakentamismahdollisuutta. Kaavoittaja on aktiivisesti estänyt/päättänyt kaikki keskustelut ja ratkaisumallit aiheeseen liittyen. Kaavaluonnoksissa on nimenomaisesti pyritty heikentämään meidän tonttimme tulevaa lisärakentamismahdollisuutta. Olemme olleet ja olemme yhä avoimia rakentavalle keskustelulle aiheesta.

Naapurin mielipide 2

Pidän vaihtoehtoa 1 parempana, koska siinä tontti ei näytä tieltä (ja meiltä) katsottuna niin täyteen rakennetulta kuin toisessa vaihtoehdossa.

Pidän tätä asemakaavaselostusta todella hyvin laadittuna. Erityisesti rakennusten historian selvittely on kiinnostavaa. Olen itsekin viime aikoina yrittänyt selvittää meidän talon rakennusaikaa ja historiaa. Talon tunnetuin asukas on ollut Pastori Edwin Wiren, jonka mukaan viereinen puistokin on nimetty. Olen kuullut sellaista tarinaa, että Venäjän tsaari olisi käynyt talossa. Asemakaavaluonnoksessa olevassa Senaatin kartassa vuodelta 1873 näyttäisi olevan jo talo tällä kohdalla. Vanhassa Pappilanmäen rakennusjärjestyksen mukaisessa talonumeroinnissa talomme numero oli 16. Olisin erittäin iloinen, jos teillä olisi jotain tietoja tai vinkkejä talomme historian selvittelyyn.

Naapurin mielipide 3

Havainnekuvan perusteella vaihtoehto 1 on parempi. Siinä asettuvat korttelin 508 uudisrakennukset Vanhalta Kuninkaantielta katsottuna peräkkäin ja ajo pohjoisreunaan. Se on tässä tilanteessa myös vanhan koulun osalta todennäköisesti tarkoituksenmukaisin. Korttelin 507 osalta ei ole kommentoitavaa.

Vastineet ja naapurien mielipiteiden vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Kaavoittajalla on ollut tiedossa mielipiteen 1 antaneen naapurin toivoma rakennusoikeuden nostaminen ja toive lisärakentamisen osoittamisesta kalliokummulle sekä tarve osoittaa olemassa olevalle vanhalle asuinrakennukselle se kerrosalamäärä, joka vastaa nykyistä rakennusta laajennuksineen. Mielipiteen antajan tontilla on jo ylitetty rakennusoikeuden määrä ja toivottu uudisrakennuksen paikka sijaitsee alueen korkeimmalla avokallioilla, joka on rakennuskelvoton paikka. Lisäksi mielipiteen 1 antaja toivoi uuden rakennuspaikan viemäröinnin sijoittamista kaupungin tonttien läpi, mikä olisi ollut kohtuuton rasite

kaupungin tonteille. Näillä toiveilla ei ollut edellytyksiä ottaa naapuritonttia osaksi asemakaavaa, jossa tutkitaan olemassa olevien rakennusten säilyttämistä sopivilla käyttötarkoituksmerkinnöillä ja voimassaolevan asemakaavan rakennusoikeuksien kohdentamista tämän tarkoituksen mukaisesti. Pappilanmäen alueen suojeluarvot, säilyttämisen mahdollisuudet ja kaavallinen suojelu sekä alueen maanomistajien mahdollisesti toivoma tiivistäminen ja lisärakennusoikeuksien sijoittelua on tarkoitus jossain vaiheessa tarkastella kokonaisuutena. Käynnissä oleva kaavatyö ei rajoita naapuritontin rakentamisen mahdollisuuksia. Mielipiteen johdosta korttelin 508 tontin 16 talousrakennuksen rakennusala ei sijoiteta alle 4 metrin etäisyydelle rajasta.

Porvoon museosta voi saada apua rakennusten historian selvittämiseen.

Kaavaehdotus kehitettiin korttelissa 507 vaihtoehdon no 1 pohjalta. Korttelissa 508 kehitettiin kaavaehdotuksen ratkaisu vaihtoehdon no 2 pohjalta, jotta voitiin säilyttää olemassaolevaa puustoa, puutarhamaata sekä olemassa oleva ajoyhteys ja viemärilinja, joka on osoittautunut kivisessä ja kallioisessa maassa toimivaksi.