PORVOO BORGÅ



Hinthaara Asemakaavaselostus

Hyväksymisvaihe
25.11.2025

Kansikuva: Ilmakuva vuodelta 2016, johon havainnollistettu asemakaavan suurpiirteisesti suunnittelualueen rajat
Kuvalähde: Porvoon kaupunki, 01.10.2024

Lisää maaseutuasumisen mahdollisuuksia palvelukylään hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

HINTHAARA

Asemakaava koskee:

50. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 7014, 7016, 7017 SEKÄ VIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA KATUALUEET

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 50, korttelit 7014, 26, 26A-C ja osa kiinteistöä 638-423-3-55 sekä puisto- ja katualueet

Asemakaava

Asemakaavan käsittely:

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 11.3.2015

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Porvoon kaupunkikehityslautakunta 8.4.2025 § 55

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta 25.11.2025 § 179,

kaupunginhallitus 21.9.2026 § 213, kaupunginvaltuusto 30.9.2026 § 65.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hinthaaran kylässä, noin 12 kilometrin etäisyydellä Porvoon kaupungin keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue käsittää kaksi erillistä osaa Pornaistentien ja Kuninkaantien läheisyydessä. Liite 1 havainnollistaa sijainnin opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Hinthaara-nimisessä asemakaavassa alueelle tutkitaan pientaloasumista sekä kulkuyhteyksiin ja vesihuoltoon liittyvien ratkaisujen edistämistä. Lisäksi kaavassa tutkitaan alueella jo toimivien vapaapalokunta- ja päiväkotitoimintojen sijoittumista suunnittelualueella. Asemakaava on aiemmin ollut esillä nimellä Töyrytie, Hinthaara.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4

2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.1.1 Vireille tulo ja aloitusvaihe 5
2.1.2 Valmisteluvaihe 5
2.1.3 Ehdotusvaihe 5
2.1.4 Hyväksymisvaihe ja voimaantulo 5
2.2 Asemakaava 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista 7
3.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.2 Luonnonympäristö 9
3.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto 9
3.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus 10
3.2.3 Pinta- ja pohjavedet 11
3.2.4 Kasvillisuus, eläimistö sekä muita luonnon ominaispiirteitä 13
3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö 14
3.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot 14
3.3.2 Rakennuskanta 17
3.3.3 Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva 18
3.3.4 Asuminen ja virkistys 18
3.3.5 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta 18
3.3.6 Liikenne 19
3.3.7 Tekninen huolto ja eritystoiminnat 23
3.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 24
3.3.9 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella 24

3.4 Maanomistus 25
3.5 Suunnittelutilanne, aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 26
3.5.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 26
3.5.2 Maakuntakaava 27
3.5.3 Yleiskaava 28
3.5.4 Asemakaavat 29
3.5.5 Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat keskeiset ohjelmat 31
3.5.6 Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset 34

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 39
4.1 Osallistuminen ja yhteistyö 39
4.1.1 Osalliset 39
4.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 39
4.1.3 Viranomaisyhteistyö 40
4.2 Asemakaavan tavoitteet 41
4.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 41
4.2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 42
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 45
4.3.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus 45
4.3.2 Alustavien vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi 46
4.3.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 47
4.3.4 Asemakaavaratkaisun vaikutusten arviointi 52

5 Asemakaavan kuvaus 55
5.1 Kaavan rakenne 55
5.1.1 Mitoitus 55
5.1.2 Liikenneverkko ja pysäköinti 56
5.1.3 Tonttijako 56
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 57
5.3 Aluevaraukset 58
5.3.1 Korttelialueet 7014, 7016 ja 7017 58
5.3.2 Muut yleiset alueet 60
5.4 Kaavan vaikutukset 60
5.5 Ympäristön häiriötekijät 61
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 61
5.7 Nimistö 61

6 Asemakaavan toteutus 62
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 62
6.1.1 Pihasuunnitelma 62
6.1.2 Vihertehokkuus 63
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 63
6.3 Toteutuksen seuranta 64

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Ote maakuntakaavasta
5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
6. Rakennuskantatarkastelu
7. Yhteenveto kuulemisesta (1. luonnosvaihe, 2. luonnosvaihe, ehdotusvaihe)
8. Havainnekuvat
9. Alustava tonttijakoyhdistelmä

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Missä maat on mainiommat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114. 2012
- Tulvariskien alustava arviointi, 19. Mustijoen vesistöalue. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. 2010.
- Arkeologinen selvitys, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut (2022)
- Maaperäselvitys, haitta-aineet (Vahanen Oy 2022)
- Maaperäselvitys, rakennettavuus (Porvoon kaupunki 2022)
- Meluselvitys (Ramboll Oy 2022, päivitys 2024)
- Mt 1531 jalankulku- ja pyörätien rakentaminen, Hinthaara-Kuninkaanportti (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2024, raportti 32)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireille tulo ja aloitusvaihe

Asemakaavamuutoksen laatiminen on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015 alkaen. Vuoden 1989 rakennuskaavassa osoitettu rakentaminen ei ole toteutunut Töyrytien ympäristössä merkittävin osin, ja tämän perusteella kaavatyö on laitettu vireille.

2.1.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaihe on ollut kaksivaiheinen. Ensimmäisen kerran luonnosmateriaalit ovat olleet nähtävillä aikavälillä **6.7.-10.8.2022.** Vapaapalokunnan sijoittumistoiveen, päiväkotitoimintoihin liittyvien tarpeiden ja Rengastiellä tapahtuneiden rakennuspurkutöiden myötä asemakaavan suunnittelualuetta on laajennettu, kaavaluonnosmateriaalit ovat päivitetty ja asetettu uudelleen nähtäville **18.12.2024-17.1.2025.**

Luonnosmateriaaleihin sisältyy asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä alustava selostus liitteineen.

2.1.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusmateriaaleihin sisältyy asemakaavakartta määräyksineen ja merkintöineen sekä asemakaavaselostus liitteineen. Ehdotusmateriaalit esitelty kaupunkikehityslautakunnassa **8.4.2025 § 55,** jonka jälkeen ne ovat olleet nähtävillä aikavälillä **30.4.-30.5.2025.**

2.1.4 Hyväksymisvaihe ja voimaantulo

Hyväksymismateriaaleihin sisältyy asemakaavakartta määräyksineen ja merkintöineen sekä asemakaavaselostus liitteineen.

Hyväksymismateriaalit ovat esitelty kaupunkikehityslautakunnassa **25.11.2025 § __,** kaupunginhallituksessa **__. __.2025 § ___** ja kaupunginvaltuustossa **__. __.2025 § ___.** Asemakaava on voimaantullut **__. __.2025.**

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueen laajuus on noin 4,5 hehtaaria ja se sijoittuu valtaosin aiemmin asemakaavoitetulle alueelle. Suunnittelualueelle tutkitaan uusia asumisen mahdollisuuksia arviolta 10–20 uudelle asukkaalle. Lisäksi suunnittelualueelle tutkitaan korttelialueita teollisuuden ja vapaapalokuntatoiminnan sekä varhaiskasvatuksen käyttöön. Muut alueet osoitetaan asemakaavassa virkistys- ja liikennekäyttöön.

Uuden suunnitteilla olevan asemakaavan käyttötarkoitukset ja niille osoitetut pinta-alat ovat saman suhtaisia kuin voimassa olevissa rakennuskaavassa ja asemakaavassa. Nyt laadittavassa asemakaavamuutoksessa aluevarausten rajauksia ja sijainteja muutetaan sekä määräyksiä tarkennetaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksymisen ja voimaantulon jälkeen alueen infrarakentaminen voi käynnistyä erillisen suunnittelun ja päätöksen perusteella. Maankäytön toteuttamissuunnitelmassa asuintonttien luovutus on ajoitettu tavoitteellisesti vuodelle 2027.

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen nykytilaa Pornaistentien ympäristössä havainnollistaa kuva 1. Kuvaan on havainnollistettu sinisellä rajauksella suunnittelualueen pohjoisempi osa ja sinisellä katkoviivalla sen eri osia. Yleiskuvaus perustuu vuonna 2023–2024 alueella tehtyihin maastokäynteihin sekä muihin Porvoon kaupungin tietoihin. Suunnittelualueen osa sijaitsee palvelukylän keskuksessa. Alue on valtaosin rakennettua.

Alueella A sijaitsee kaavasuojeltu rakennus ja talousrakennus, jossa toimii vapaapalokunta. Alueella sijaitsee myös jätekeräysastioita, lähellä Pornaistentien ja Rengastien risteystä. **Alueella B** sijaitsee Hinthaaran päiväkodin pää- ja talousrakennus. Päiväkodin toimintaa (pelikenttä) on myös sijoittunut alueelle C.

Alueella C sijaitsee Asemanpuisto, jolle on rakennettu pelikentän lisäksi myös sähkökaappi. **Alueella D** ei sijaitse tällä hetkellä rakennuksia. Palveluasumiseen käytössä olleet kolme rakennusta ovat purettu vuoden 2022 jälkeen. **Alueella E** sijaitsee kaavasuojeltu yksityinen asuinrakennus.

Alue on melko monivivahteista rakennettua ympäristöä. Suunnittelualuetta ympäröi useita eri asuin- ja liikerakennuksia. Suunnittelualuetta rajaavat Pornaistentie ja Rengastie jalankulku- ja pyöräilyväylineen sekä vanha rautatie. Pornaistentien ja Rengastien rajaa reunustaa lisäksi katuvalotolppia ja ilmasähkölinjoja.



Kuva 1. Ilmakuva ympäristöstä, johon korostettu suunnittelualueen rajaus sinisellä viivalla (Lähde: Porvoon kaupunki, ilmakuva 2016)

Eteläisen suunnittelualueen nykytilaa Kuninkaantien ympäristössä havainnollistaa kuva 2. Kuvaan on havainnollistettu sinisellä rajauksella suunnittelualue ja sinisellä katkoviivalla sen eri osia. Yleiskuvaus perustuu vuonna 2021–2024 alueella tehtyihin maastokäynteihin sekä muihin Porvoon kaupungin tietoihin. Suunnittelualueen osa sijaitsee palvelukylän taajamareunalla. Alue on osin rakennettua, osin luonnontilaista ympäristöä ja sitä ympäröi peltomaisemat.

Alueella F sijaitsee yksityinen teollisuusrakennus ja katos. Alueelle on läjitetty rakennuskalustoa, jota on läjitetty myös kiinteistön ulkopuolelle, kaupungin omistamalle maalle. **Alueella G** sijaitsee yksityinen asuinrakennus ja talousrakennus. Osa asuinkiinteistön toiminnoista sijoittuu myös sen kiinteistörajojen ulkopuolelle, kaupungin omistamalle maalle. **Alueella H** sijaitsee Töyrytien ja Töyrykujan katualueet, kaksi kaavoitettua puistoaluetta, yksi puistokäytävä (Hinthaaran kouluille päin) sekä kahdeksan toteutumatonta asuintonttia. **Alueella I** sijaitsee yksityinen kaksiasuntoinen asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. **Alueella J** sijaitsee kaksi yksityistä asuinrakennusta sekä erilaisia talousrakennuksia ja -rakennelmia. **Alueella K** sijaitsee yksityisomisteista peltoaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee myös muutamia sähkön ilmalinjatolppia.

Suunnittelualuetta rajaavat keskeisesti Kuninkaantie sekä vanha rautatie. Lähellä Töyrytien risteystä sijaitsee kaksi linja-autopysäkkiä ja suojatie. Myös teollisuusalueen läheisyydessä sijaitsee suojatie. Kuninkaantien rajaa reunustaa lisäksi katuvalolinjat.

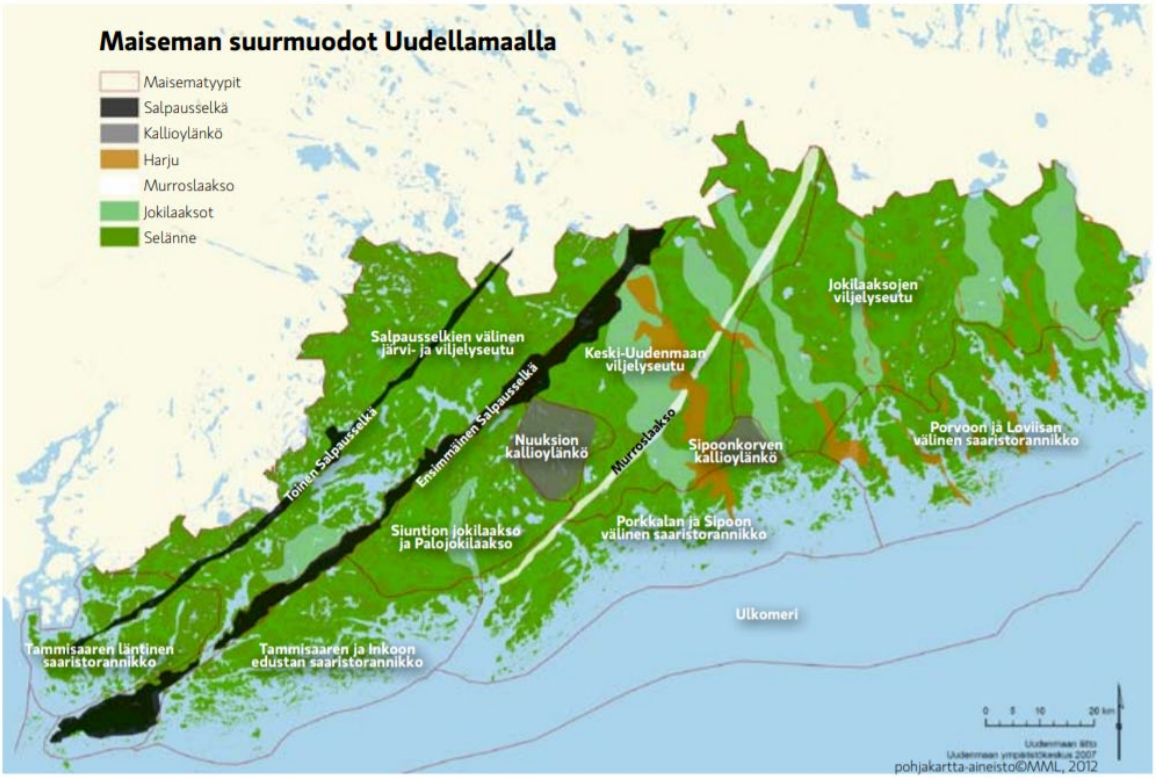


Kuva 2. Ilmakuva ympäristöstä, johon korostettu suunnittelualueen rajaus sinisellä viivalla (Lähde: Porvoon kaupunki, ilmakuva 2016)

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Suuressa mittakaavassa suunnittelualue sijaitsee jokilaaksojen viljelyseudulla murroslaaksossa. Kuva 3 havainnollistaa maiseman suurmuotoja Uudellamaalla. Jokilaaksoihin yleisesti liittyy paljon raviineja, joissa maanvyörymät ovat yleisiä. Hinthaara kuuluu Mustijokilaakson maisemalliseen suuralueeseen, jonka hallitsevia piirteitä ovat viljelysmaisemien lisäksi (maa)tilakeskukset ja perinteinen rakentaminen.

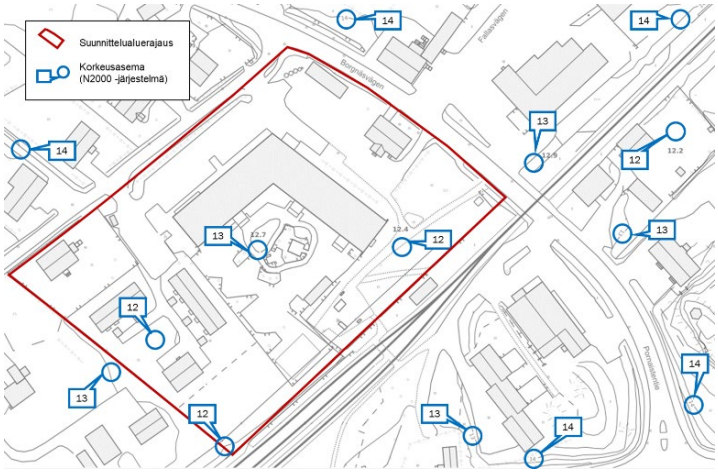


Kuva 3. Maiseman suurmuodot Uudellamaalla. (Lähde: Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan liitto 2012)

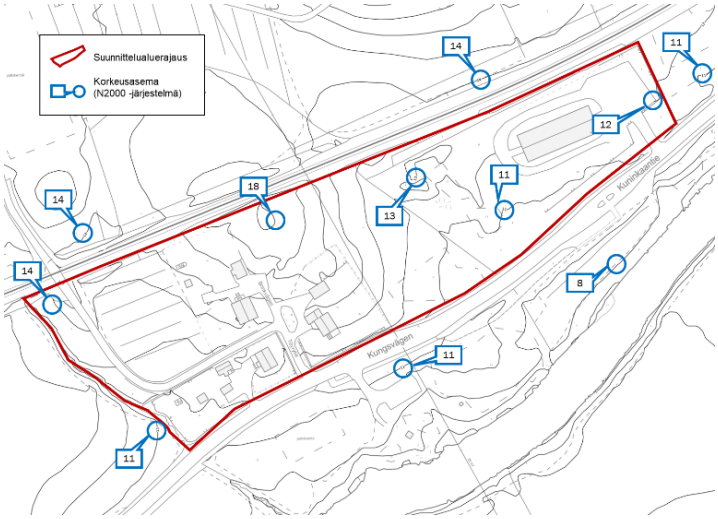
Ilmastoltaan Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon tammi-ilmastovyöhykkeeseen, jolloin meren läheisyys takaa lauhkeat ilmasto-olot alueelle. Pienilmastoltaan suunnittelualueen viljelystasangot kumpuilevien maa-alojen ympäristössä muodostavat tuulelle suotuisia olosuhteita.

3.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kuvat 4 ja 5 havainnollistavat alueen pinnan muotoja ja korkeustietoja havainnekartalla (korkeusjärjestelmä N2000). Suuntaa antavien maaperätietojen mukaan suunnittelualue on pääosin savista. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK, Maankamara; maastokäynti Porvoon kaupunki 1.12.2021)



Kuva 4. Ote alueen kantakartasta, johon on korostettu suunnittelualueen korkeuspisteitä N2000 -järjestelmässä, ei mittakaavassa (Lähde: Porvoon kaupunki 2024)

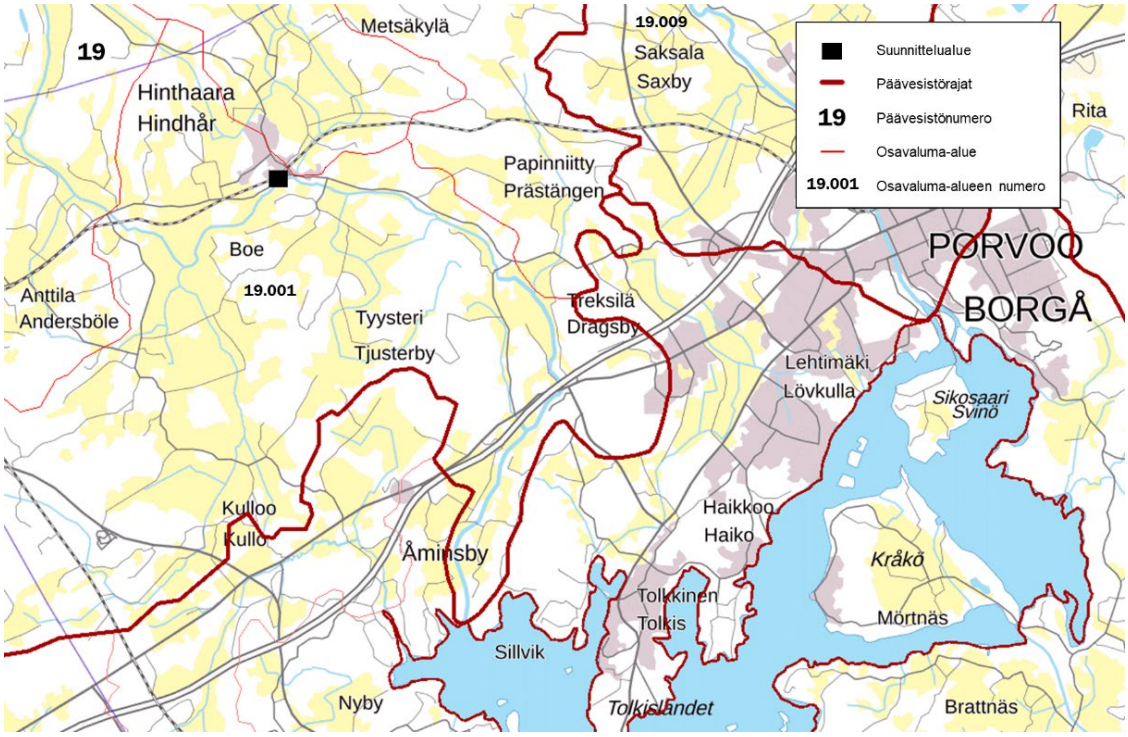


Kuva 5. Ote alueen kantakartasta, johon on korostettu suunnittelualueen korkeuspisteitä N2000 -järjestelmässä, ei mittakaavassa (Lähde: Porvoon kaupunki 2020)

Suunnittelualueen osat ovat pääosin tasaista ja Mustijokea kohti viettävää maa-alaa. Suunnittelualueen korkein alue on Töyrytien päässä (noin 18 metriä merenpinnan yläpuolella, mmpy) ja matalimmillaan lähellä Kuninkaantietä (noin 11 mmpy). Vanhaa rautatietä sivuavalla osalla maanpinnan korkeusero on lyhyellä matkaa noin 3 metriä, joka muodostaa paikkaan erottuvamman kumpumaisen pinnanmuodon. Kuninkaantien suunnittelualueen osalle on laadittu rakennettavuusselvitys tarkentamaan maaperätietoja suunnittelua varten (erillinen selvitys).

3.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Mustijoen (19) -päävesistöalueen rajalle. Päävesistöt ovat mereen laskevien jokien vesistöalueita, ja ne ovat nimetty alueiden lävitse virtaavien jokien mukaan. Tämä tarkoittaa, että suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat pääasiallisesti Mustijokeen, josta ne laskevat Suomenlahteen. Mustijoki kulkee tyypillisesti peltojen reunustamassa uomassa, joka tuottaa veteen kiintoaine- ja ravinnekuormitusta. Kuva 6 havainnollistaa alueen vesistötilannetta.

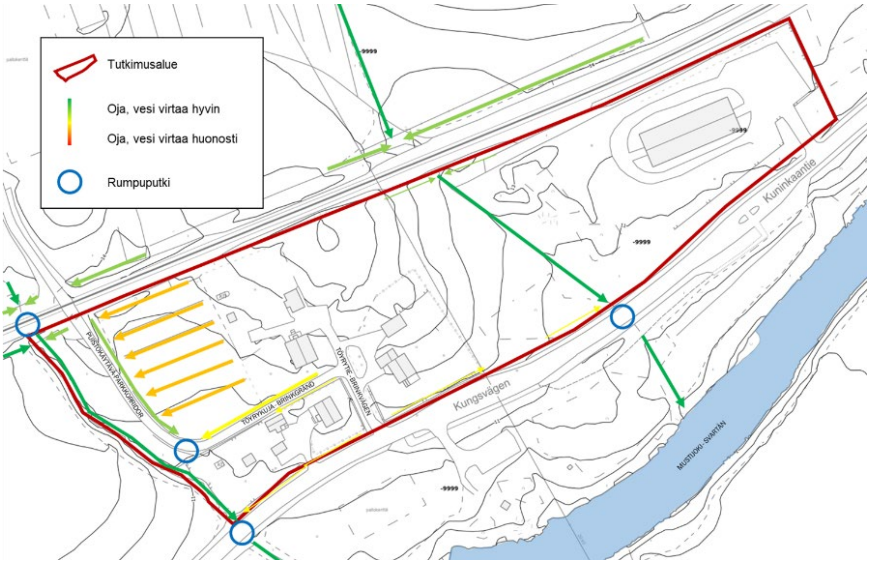


Kuva 6. Ote Maankamara -kartasta, joka kuvaa ympäristön keskeisiä vesistöalueita, ei mittakaavassa (Kuvalähde: GTK, Maankamara 2022)

Tarkemmin kuvattuna suunnittelualue sijaitsee Mustijoen alaosan osavaluma-alueella (19.001), jolla ei sijaitse järviä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen arvioselvityksen mukaan valuma-alueita, jossa ei sijaitse järviä, voi koskea mahdollisesti rankkasateista johtuva kasvava kesätulvan riski. Tämän perusteella suositellaan tulvien äärevöitymisen hillitsemiseksi, että uusien alueiden rakentamismääräyksissä ottaa huomioon tulvavesien hallintamahdollisuudet. Mustijoen vesistöalueella ei ole tämän selvityksen perusteella rajattavissa sellaisia tulvariskialueita, joilla voisi esiintyä tulvariskien hallinnasta säädetyn lain 8 §:ssä mainittuja vahingollisia seurauksia. (Lähde: Tulvariskien alustava arviointi, 19. Mustijoen vesistöalue, 2010).

Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella. (Lähde: GTK, Maankamara).

Kuninkaantien varrella sijaitsevan suunnittelualueen hulevesitilanteesta on tehty vuonna 2021 maastokäynnillä hulevesitarkastelu. Kuva 7 havainnollistaa karkealla tasolla hulevesien virtauksia avo-ojissa sekä rumpuputkien sijainteja suunnittelualueen ympäristössä. Kuvassa on havainnollistettu liikennemerkkivärein hulevesien virtauksen tilaa.



Kuva 7. Ote alueen kantakartasta, johon on kuvattu maastokäynnin havaintoja suunnittelualueen hulevesitilanteesta. Ei mittakaavassa (Lähde: Porvoon kaupunki 2020)

Kuninkaantien suunnittelualueen länsireunassa sijaitsee syvä avo-oja. Tähän ojaan virtaa hulevesiä osin Råtorpin mäeltä saakka. Ojassa virtaavat hulevedet alittavat vanhan rautatien ja Kuninkaantien rumpuputkissa laskeutuen Mustijokeen. Rautatien alittava hulevesiyhteys on vanha kivistä kasattu, arviolta 100 senttimetriä leveä onkalo ja Kuninkaantien alittava rumpuputki on halkaisijaltaan noin 90 senttimetriä. Tällä osuudella hulevedet virtaavat hyvin. Hulevesissä kantautunee ravinteita Mustijokeen viereisten peltojen vuoksi. Länsireunalla sijaitsevaan avo-ojaan on ohjattu myös puistokäytävän, sarkaojitetun pellon ja Töyrykujan hulevesiä rumpuputken kautta. Puistokäytävän alittava rumpuputki on halkaisijaltaan noin 25 senttimetriä. Maastokäynnillä havaittiin, että vesi ei virtaa hyvin pois sarkaojista.

Kuninkaantien suunnittelualueen keskiosassa sijaitsee matalahko avo-oja, johon ohjautuu valtaosa suunnittelualueen hulevesiä ja kulkeutuen hyvin Kuninkaantien alittavassa rumpuputkessa Mustijokeen. Rumpuputki on halkaisijaltaan noin 50 senttimetriä.

Hulevedet kulkeutuvat vanhan rautatien alitse vain yhdestä kohtaa. Tämä aiheuttaa ajoittain vesien kerääntymistä rautatien pohjoispuolelle myös Pornaistentien suunnittelualueella. Pornaistentien suunnittelualueella ei sijaitse avo-ojia.

3.2.4 Kasvillisuus, eläimistö sekä muita luonnon ominaispiirteitä

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja.

Pornaistentien suunnittelualueen ympäristö on varsin rakennettua. Asemanpuiston alueella kasvaa nurmi, muutamia istutettuja puulajeja, pensaita, perennoja. Kiinteistöllä, jolla vapaapalokunta toimii, sijaitsee muutamia pieniä nurmialueita sekä kaksi vierekkäin kasvanutta täyskasvuista koivua. Päiväkodin kiinteistöille on istutettu noin kymmenen puuta. Myös päiväkodin viereisillä asuinkiinteistöillä sijaitsee muutamia puita. Pornaistentien suunnittelualuetta ympäröivä alue on melko rakennettua ympäristöä.

Kuninkaantien varrella ympäristö on hieman luonnontilaisempaa. Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee pieni maa-ala kaupungin omistamaa sarkaojitettua peltoa (ja yksi puu) sekä asuinkiinteistöjen piha-alueita. Osaa yksityisistä asuinkiinteistöistä reunustaa täysikasvuisia aitamaisesti ja osalla tonteista sijaitsee puutarhaistutuksia. Aiemmin alueella sijainneiden ilmasähkölinjojen vuoksi, osaa kuusiaidan latvoista on katkottu. Suunnittelualueen keskiosa on heinittynyt ja sillä kasvaa pensasmaisia puita sekä lehtipuita. Suunnittelualueen itäisen osan teollisuuskiinteistöllä kasvaa myös vähäisesti pensasmaisia puita sekä lehtipuita. Kuninkaantien suunnittelualuetta ympäröivät valtaosin pellot. Kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa läheiset maa- ja metsätalousalueet on tunnistettu arvokkaiksi maisemakokonaisuuksiksi. Pohjoispuolella noin 50 metrin päässä suunnittelualuetta sijaitsee Mustijoki.

Kaavan toteutuessa ympäristö muuttuisi erityisesti Kuninkaantien varrella rakennetummaksi ja puutarhamaisemmaksi.

3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö

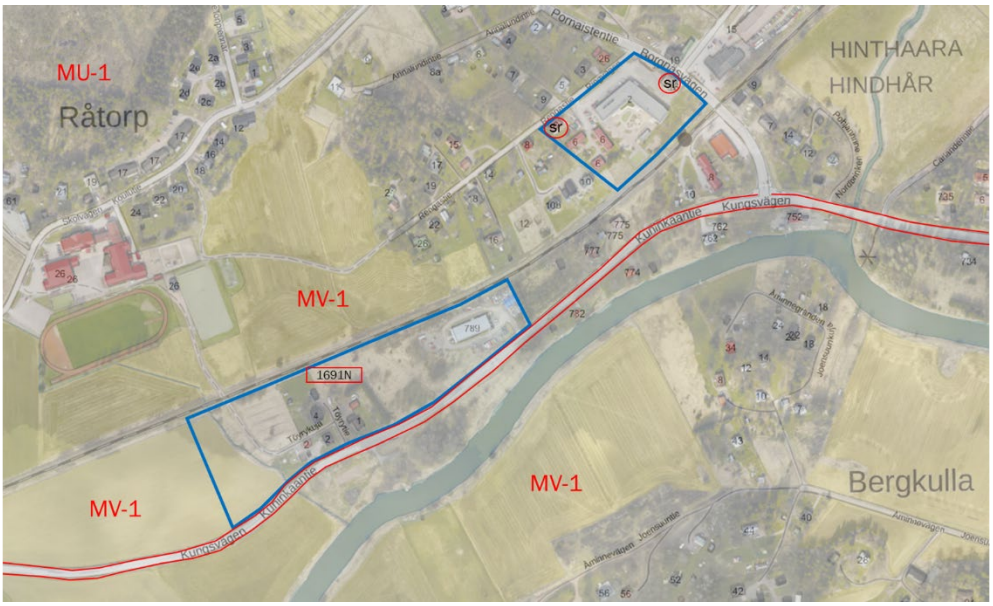
3.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Uudessa maakuntakaavassa suunnittelualuetta sivuava Kuninkaantie (Suuri Rantatie) on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueeksi. Myös vuoden 1996 kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa Kuninkaantie on osoitettu historiallisen tai maiseman kokonaiskuvan kannalta tärkeäksi tieksi.

Tämän lisäksi osayleiskaavassa on tunnistettu, että Kuninkaantien suunnittelualuetta ympäröi arvokas maatalouteen liittyvä maisemakokonaisuus (MV-1-alueet) sekä näkemiä hieman kauempana sijaitseviin arvokkaisiin metsämaisemiin (MU-1-alueet).

Suunnittelualuetta koskevissa kaavoissa rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä määräyksiä löytyy kaksi. Pornaistentien suunnittelualueella sekä vapaapalokunnan käytössä oleva rakennus että yksityinen asuinrakennus Rengastiellä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti ja taajamakuvan kannalta arvokkaaksi rakennukseksi (sr).

Lisäksi Töyrytien päähän on osoitettu Museoviraston tiedoissa mahdollinen muinaisjäännösmerkintä Hindhår 1691N (historiallisen ajan kylätontti). Mahdollinen muinaisjäännöksen paikka ja eri kaavoissa osoitetut kulttuuriympäristökohteet ovat havainnollistettu punaisella kuvaan 8. (Museovirasto, kulttuuriympäristön palveluikkuna, kyppi.fi)



Kuva 8. Kaavoissa tunnistetut kulttuuriympäristökohteet (Porvoon kaupunki)

3.3.1.1 Suuri Rantatie

Museoviraston kuvauksen mukaan Suuri Rantatie on Hämeen Härkätien ohella Suomen tärkein historiallinen maantieyhteys. Turkua ja Viipuria yhdistämään rakennetun Suuren Rantatien parhaiten säilyneistä tieosuuksista voi hyvin hahmottaa keskiaikaisen tien kulkua halki Etelä-Suomen rannikkoalueen. Suuri osa rannikkoa seuraavasta, keskiaikaisten kirkkojen, kartanoiden, satamapaikkojen ja muinaislinnojen kautta kulkevasta tiestä on edelleen käytössä. Porvoossa Rantatie kulkee muun muassa Yli-Vekkosken kylän vanhan kievarin ohi (ja Hinthaaran kylän ohi). Tie nousee keskiaikaiselle kirkolle, jatkuu kirkkotorilta Kaupunginhaan kautta Postimäelle ja halkoo säilyneenä Porvoon ja Pernajan rajan metsäaluetta. (Museovirasto, valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, rky.fi)

Maakuntakaavan mukaan yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

3.3.1.2 Arvokkaat maaseutu- ja metsämaisemat

Vuonna 1996 Porvoon maalaiskunnan valtuuston toimesta hyväksytyssä kylä- ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa MV-1 ja MU-1 alueet ovat tunnistettu ja kuvattu muun muassa tavoitteeltaan ja maankäyttösuositukseltaan keskeisesti seuraavasti.

MV-1 alueiden tavoite on maiseman säilyminen viljelyssä. Alueelle soveltuu maatilatalouden harjoittaminen, maatalouteen liittyvä rakentaminen ja yksittäisten asuntojen rakentaminen pienille kumpareille tai lämpimille rinteille. Maankäyttöä suositellaan suunniteltavaksi siten, että maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Rakentamisen on liityttävä jo olemassa oleviin tilakeskuksiin, pellot hoidettavana viljeltyinä tai niittyinä.

(MU-1 alueiden tavoite on säilyminen metsänä. Maankäyttösuosituksena alue varataan maa- ja metsätalouteen sekä ulkoiluun, niin että maisemallisesti arvokas luonne säilyy.)

3.3.1.3 Suojellut rakennukset

Pornaistentien varrella sijaitsevien rakennusten historiasta tiedetään, että ennen vapaapalokunnan rakennus on toiminut aiemmin alakouluna. Ruotsalaisen kansakoulun toiminta siirrettiin Boesta Hinthaaran aseman lähistölle vuonna 1910. Koulu tarvitsi lisätilaa ja alaluokat siirtyivät huvilaan vuonna 1917. Alakoulun tilat olivat ensin vuokralla ja kunta osti ne vuonna 1918. (Lähde: Anders Allard: Borgå sockens historia, ss. 159–160). Hinthår-Boe FBK (vapaapalokunta) perustettiin kesällä 1923. Toiminnan alkuvaiheessa palokunta sai käyttää Hinthaaran ja Boen kartanoiden sammutuskalustoa. Kalustovajan palokunta rakensi Hinthaaran aseman ja maantien läheisyyteen 1930-luvulla. Vuonna 1960 palokunta sai käyttöönsä tilat Hinthaaran ruotsalaisen alakoulun vanhasta rakennuksesta. (Lähde: Selén s.477).

Rengastien varrella sijaitseva rakennus valmistui vuonna 1925 Boen ja Hinthaaran suomenkielisten lasten kansakouluksi. Koulu rakennettiin kannatusyhdistyksen tuella ja se toimi yksityisenä kansakouluna vuoteen 1931 saakka, jolloin kunta vuokrasi rakennuksen. Kannatusyhdistyksen tehtäväksi jäi rakennuksen huoltaminen. Kannatusyhdistys myi koulurakennuksen Porvoon maalaiskunnalle 1971. Vuonna 1974 rakennukselle myönnettiin lupa päiväkotitoimintaa varten. Rengastien varrella sijaitseva rakennus toimi alueen päiväkotina vuoteen 2004 saakka. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä. Valokuvat rakennuksista liitteessä 6. Rakennuskantatarkastelu.

3.3.1.4 Mahdollinen muinaisjäännös

Kuninkaantien varrella olevalle suunnittelualueella on sijoittunut mahdollinen muinaisjäännösmerkintä Hindhår 1691N (historiallisen ajan kylätontti). Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut laativat Porvoon kaupungin tilauksesta koekaivaukset alueella vuonna 2022. Tutkimusten yhteydessä kaivettiin tutkimusalueelle 29 koekuoppaa. Alueella todettiin olevan yksi rakennuksen kivijalka sekä joitakin purettujen rakennusten osia. Maakerrokset olivat sekoittunutta peltokerrosta koko koekaivetulla alueella, tosin muutamassa kuopassa erottui myös vanhempi peltokerros. Löytöaineistossa oli kuitenkin viitteitä myös vanhemmasta, mahdollisesti 1700-luvulle sijoittuvasta toiminnasta. Tutkimusraportin perusteella ei osoittautunut sellaisia löytöjä, joita kaavavalmistelun edetessä tulisi ottaa huomioon. Tutkimusten myötä kohteen 1691N arvotus on muutettu ”mahdollisesta muinaisjäännöksestä” ”muuksi kulttuuriperintökohteeksi” muinaisjäännösrekisteriin.

3.3.1.5 Alueen historiaa yleisesti

Suunnittelualueen rakennettu ympäristö on ollut maaseutuasumiseen ja teollisuuteen perustuvaa. Suunnittelualueen historiaa identifioi edelleen jossain määrin Mustijoen varrella sijainnut nahkatehdas. Vuonna 1911 Jeremias Saarinen muutti Hinthaaraan ja rakensi alueelle nahkatehtaan sekä kaksikerroksisia työläisasuntoja ja muita rakennuksia.

Vuonna 1962 tehdas siirtyi Porvoon Järnböleen ja sitä kutsuttiin Uudenmaan Nahkatehdas Oy ja Porvoon Nahkatehdas Oy nimillä. 1970-luvulla tehdas purettiin, mutta alueelle jäi muita Saarisen rakennuttamia tai nahkatehtaan toimintaan liittyneitä rakennuksia. Kuva 9 havainnollistaa puretun tehtaan ulkonäköä (kuvausajankohta ei tiedossa) Mustijoen varrella.



Kuva 9. Uudenmaan Nahkatehdas Oy Mustijoen rannalla arviolta 1950-luvulta. (Lähde: Tuntematon)

3.3.2 Rakennuskanta

Rakennuskannaltaan ympäristö on ajallisesti kerroksellista, painottuen 1980-luvulle. Vanhimmat suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset edustavat 1900-luvun alkua ja uusimmat 2010-lukua.

Ympäristö on rakennuskannaltaan vaihtelevaa kooltaan, kerrosluvultaan, kattomuodoiltaan ja värityksiltään, painottuen kuitenkin enemmän noin 200 kerrosneliömetrin kaksikerroksisiin harjakattoisiin omakotitaloihin. Erillinen liite (numero 6) kuvailee tarkemmin alueen rakennuskantaa.

3.3.3 Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Yhdyskuntarakenne on ajan saatossa sekä laajentunut että keskittynyt Hinthaarassa. Asukkaiden keskittyminen on sijoittunut kylän palveluiden läheisyyteen ja laajentuminen kyläkeskuksesta etelää kohti. Taajamakuvaltaan kylän keskus on väljähköä asutusaluetta muutamine palvelu- ja liikerakennuksineen. Kylän keskuksesta laidemmalle siirryttäessä taajamakuva harvenee entisestään ja on maaseutumaisempaa ja asumiseltaan väljempää. (Lähde: Suomen ympäristökeskus SYKE; Porvoon kaupunki)

3.3.4 Asuminen ja virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään viisi asuinkäytössä olevaa rakennusta. Asuinrakennusten yhteydessä sijaitsee yksi tai useampi talousrakennus/rakennelma. Virkistykseen liittyen suunnittelualueella sijaitsee Asemanpuisto, johon on rakennettu päiväkodin käytössä oleva peli/leikkialue. Ajantasaisessa kaavassa Kuninkaantien varrella sijaitsevalle suunnittelualueelle on lisäksi merkitty kaksi puistoaluetta (VP), joita ei ole toteutettu vaan ovat luonteeltaan luonnontilaisia. Toisella VP-alueella on toteutunut alakoululle johtava polku.

Läheisimmät merkittävät virkistys- ja urheilualueet sijaitsevat noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Hinthaaran koululla sijaitsee esimerkiksi tekonurmikaukalo, urheilukenttä ja hiekka/jääkenttä. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, Kuninkaantien eteläpuolella, sijaitsevat lisäksi kylän käytössä oleva uimapaikka, suojaisa nuotiopaikka sekä hiekkapintainen pallokenttä. (Lähde: Porvoon kaupunki 2024)

3.3.5 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kuninkaantien varren suunnittelualueella ei sijaitse palveluita, mutta sillä sijaitsee yksi työpaikka teollisuuskiinteistöllä. Pornaistentien varren suunnittelualueella sijaitsee vapaapalokunnan tilat sekä Hinthaaran päiväkoti. Suunnittelualueen lähiympäristössä (alle kilometrin etäisyydellä) sijaitsee esimerkiksi Hinthaaran alakoulu. Muita paikallisia lähipalveluita Pornaistentien varrella ovat pubi, kahvila, parturi- ja vaateliike. Alue tukeutuu Porvoon keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Palvelut ovat saavutettavissa myös osin joukkoliikenteellä. (Porvoon kaupunki, maastokäynti 1.12.2021)

Hinthaaran kylässä yleisesti sijaitsee arviolta noin 70 työpaikkaa. Työpaikat keskittyvät Hinthaarassa kyläkeskuksen läheisyyteen. (Suomen yritysrekisteri; 2022)

Liikenneyhteyksiä on kuvattu tarkemmin seuraavassa luvussa.

3.3.6 Liikenne

3.3.6.1 Joukkoliikenne ja vanha rautatie

Kuninkaantien varren suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi linja-autopysäkkiä. Kuninkaantiellä liikennöi HSL:n linja-autovuoroja pääosin arkisin Porvoon ja Helsingin keskustan välillä.

Pornaistentien varrella olevan suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi linja-autopysäkkiä. Pornaistentiellä liikennöi linja-autovuoroja arkisin Porvoon ja Pornaisten keskustan välillä. Noin 10 kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee lisäksi Porvoon linja-autoasema, josta on mahdollisuus pendelöidä muihin kuntakeskuksiin. (Lähde: HSL; Porvoon kaupunki)

Suunnittelualueen osia rajaa lisäksi valtio-omisteinen vanha sähköistämätön rautatie. Rautatie on ollut museojunaliikenteen käytössä kesäisin arviolta kymmenen vuoron verran matkavälillä Helsinki-Porvoo. 23.10.2024 alkaen Väylävirasto on kieltänyt liikenteen tällä rataosalla sen huonon kunnon takia. Vanha rautatie ja sen asema pysäkkeineen sijaitsee myös näköetäisyydellä Pornaistentien suunnittelualueelta.

Noin 50 metrin päässä vapaapalokunnan nykyisistä tiloista Pornaistentie ja vanha rautatie risteävät muodostaen tasoristeyksen. Tasoristeyksessä on väistämisvelvollisuusmerkki. (Lähde: Porvoon museorautatie; Väylä; Porvoon kaupunki). Kuva 10 havainnollistaa läheisen tasoristeyskohdan valokuvana.



Kuva 10. Edustalla vanhan rautatien ja Pornaistentien tasoristeys sekä taustalla vasemmalla vapaapalokunnan rakennus (Lähde: Porvoon kaupunki 2024)

3.3.6.2 Henkilöautoliikenne

Kuninkaantien varren suunnittelualueella sijaitsevat kaupunkiomisteiset ja hiekkapäällysteiset Töyrytie ja Töyrykuja. Töyrytien katualue nykyisellään on pituudeltaan noin 50 metriä ja leveydeltään noin 8,5 metriä. Katualue johtaa kahdelle asuinkiinteistölle. Töyrykujan katualue nykyisellään on pituudeltaan noin 70 metriä ja leveydeltään noin 6,5 metriä ja se johtaa Töyrytien kautta yhdelle kiinteistölle. (Lähteet: Väylä, Digiroad; Porvoon kaupunki)

Kuninkaantie (yhdystie 1531) on valtio-omisteinen, yksiajoratainen, kaksikaistainen ja kova asfalttibetonipäällysteinen. Keskimääräinen ajoneuvoliikenteen määrä vuodessa on arviolta noin 1400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lännestä saavuttaessa Hinthaaran kylään, suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee nopeusrajoitusmerkki (50 km/h). Lähellä Töyrytien ajoneuvoliittymää sijaitsee myös pysäköintialue arviolta viidelle ajoneuvolle.

Pornaistentien varren suunnittelualueella vapaapalokunnan tiloihin voi ajaa nykyisin kolmea eri kautta. Rakennuksen autotalliin suoraan Pornaistentieltä sekä rakennuksen pihaan eteläpuolelta suoraan Pornaistentieltä sekä pohjoispuolelta Rengastien kautta. Muille alueen kiinteistöille kulku tapahtuu Rengastien kautta.

Rengastien katualue nykyisellään on pituudeltaan noin 350 metriä ja leveydeltään noin 9 metriä. Katu on noin sadan metrin osalta asfaltoitua, loput hiekkapäällysteistä. Katualue on kaupunkiomisteinen ja johtaa noin kahdellekymmenelle rakennetulle asuinkiinteistölle.

Pornaistentie (yhdystie 1492) on valtio-omisteinen, yksiajoratainen, kaksikaistainen ja asfalttibetonipäällysteinen. Keskimääräinen ajoneuvoliikenteen määrä vuodessa on arviolta noin 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuninkaantien suunnalta saavuttaessa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee nopeusrajoitusmerkki, joka rajoittaa ajonopeuden 40 kilometriin tunnissa.

3.3.6.3 Jalankulkijat ja pyöräilijät

Pornaistentien varren suunnittelualueella sijaitsee yksi jalankulkijoille ja pyöräilijöille osoitettu kulkuväylä. Päiväkodin kiinteistölle, vapaapalokunnan tilojen viereen on osoitettu kaavassa ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontilla ajo on sallittu, mutta tämä ei ole toteutunut kiinteistölle. Sen sijaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osalle on toteutunut syväkeräysastioita ja puuistutuksia. Vuonna 2024 maastokäyntihavaintojen mukaan kulkua tapahtuu alueen osalla vähäisesti.

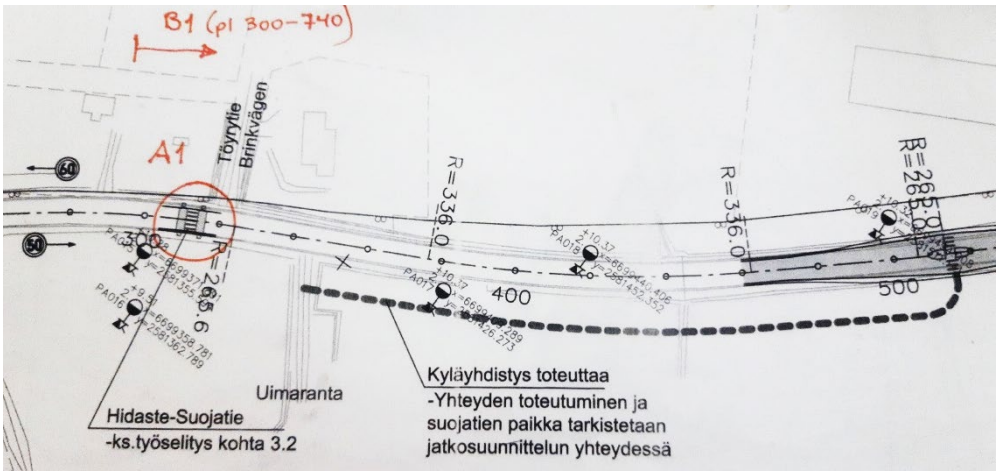
Suunnittelualueen vieressä Rengastien varrella sijaitsee asfaltoitu jalankulku- ja pyöräilyväylä. Myös Pornaistentiellä suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee asfaltoitua jalankulku- ja pyöräilyväylää. Lisäksi viereisellä puistoalueella sijaitsee polku päiväkodilta rautatien yli sekä Pornaistentien suuntaan.

Pornaistentiellä suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kolme suojatien ylitystä suojateistä varoittavine merkkeineen. Ensimmäinen sijaitsee Rengastien liittymässä, toinen Fallaksentien liittymässä ja kolmas Pornaistentiellä vapaapalokunnan ja tasoristeyksen välissä. (Lähde: Väylä, Digiroad; Porvoon kaupunki).

Kuninkaantien varteen sijoittuvalla suunnittelualueella sijaitsee yksi jalankulkijoille ja pyöräilijöille osoitettu kulkuväylä. Kulkuväylä sijaitsee Töyrykujan päässä ja jatkuu puistokäytävänä kohti Hinthaaran alakoulua ylittäen rautatien. Kuninkaantiellä suunnittelualueen vieressä sijaitsee kaksi suojatietä. Näistä ensimmäinen sijaitsee Töyrytien liittymässä lähellä linja-autopysäkkejä ja toinen lähellä teollisuuskiinteistöä. (Lähde: Väylä, Digiroad; Porvoon kaupunki).

Vuonna 2006 Hinthaaran kevyen liikenteen järjestelyistä laadittiin liikenneturvallisuustarkastus silloisen Tiehallinnon (nykyinen Väylävirasto) toimesta. Kuva 11 seuraavalla sivulla havainnollistaa muistion sisältöä. Tarkastusta koskevassa muistiossa Töyrytien läheinen suojatie (A1) mainitaan seuraavasti: Kuninkaantien suojatietä (pl. 320) toimii porttina Sipoon suunnasta saapuville käyttäjille. Suojatietä saattaa tulla yllättäen ja se voi olla vaikea havaita itään päin ajettaessa, varsinkin pimeällä, koska kohdassa ei ole valaistusta. Tämän johdosta suojatien yhteyteen on ehdotettu porttimaisuuden korostamista varustamalla suojatiemerkkien varret herätevarsilla ja kivipaalut mahdollisesti heijastimilla. Valaistusta on ehdotettu lisättävän koko kylän alueelle sille alueelle, jolla on suojatietä.

Kuva 11 on ote liitekartasta, johon on kuvattu aiemmat suunnittelualuetta koskevat kevyen liikenteen järjestelyt muistiossa. Kartasta voidaan tehdä havainnot suunnitellusta hidastesuojatiestä sekä puistokäytävästä kyläyhdistyksen toteuttamana. Tuo puistokäytäväyhteys ei havaintojen mukaan ole käytössä. Maastokäyntien havaintoja jalankulkijoista ja pyöräilijöistä Kuninkaantien varrella on koottu kuvaan 12.



Kuva 11. Ote muistion liitekartasta vuodelta 2016 (Lähde: Porvoon kaupunki)



Kuva 12. Havaintoja Kuninkaantieltä vuodelta 2021 ja 2022 (Lähde: Porvoon kaupunki)

Vuonna 2024 Porvoon kaupunki ja Uudenmaan ELY-keskus käynnistivät esiselvitystyön, jolla tutkitaan mahdollisen pyöräilytien toteutumista maantielle 1531 (Kuninkaantie) välille Kuninkaanportti ja Hinthaara (Töyrytien ajoristeykseen saakka). Taustalla useat aloitteet pyörätiestä. Esiselvitys valmistui vuoden 2024 päätteessä, ja sen mukaan jatkosuunnittelussa tulee valita sijoittuuko jalankulku ja polkupyöräilytie pohjois- ja eteläpuolelle maantietä. Mahdollisesta toteutuksesta päätetään myöhemmin.

3.3.7 Tekninen huolto ja eritystoiminnat

Teknisellä huollolla tarkoitetaan tämän selostuksen yhteydessä kunnallistekniikkaa, johon kuuluvat energiahuolto, vesihuolto ja jätehuolto. Lisäksi tekniseen huoltoon voi laskea kuuluvaksi tietoliikenneyhteydet, joiden rakentamisesta tai huollosta kunta ei vastaa. Erityistoiminnoilla tarkoitetaan esimerkiksi suurjännitelinjojen vaara-alueita. (Lähde: Fingrid karttapalvelu; Porvoon kaupunki).

Kuninkaantien varren suunnittelualueella ei ole toteutettu täysimääräisesti kunnallista vesihuoltoa. Alueella on kunnan vesijohto, mutta ei viemäriä. Pornaistentien varren suunnittelualueella on sekä vesi- että jäteviemärit. Kuninkaantien varren kiinteistöille ei ole haettu / myönnetty toimenpidelupia jätevesijärjestelmän uusimisille lukuun ottamatta yhtä kiinteistöä, johon on haettu pienpuhdistamolle toimenpidelupa. Pornaistentien varren kiinteistöille on jätevesiverkostoyhteydet. Molemmat alueet ovat liitettävissä hyvin vesihuoltoverkostoon. Vesihuoltoon liittyvän tarkemman suunnittelun ja tonttikohtaiset liitoskohdat määrittelee tarkemmin Porvoon vesi toteutusvaiheeseen siirryttäessä. Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteena on niiden hallinta eri keinoin heti muodostumispaikalta lähtien.

Alueella sijaitsee sähköenergiaverkosto ilmakaapelilinjoina. Kuninkaantien ja Pornaistentien varrella sekä Töyrytien läheisyydessä sijaitsee yhteensä kolme keskijänniteverkkoa (20kwh) ilmalinjoina, jotka toimittavat energiaa alueen käyttötarpeisiin. Suunnittelualueella ei sijaitse suurjänniteverkkoa. Suurjänniteverkko (110kwh) kulkee linjana noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta. Energiajakelusta alueella vastaavat Fingrid ja Porvoon Energia.

Alue ei ole helposti liitettävissä Porvoon Energian kaukolämpöverkkoon. Lähimmät kaukolämpöputket sijaitsevat päälle seitsemän kilometrin päässä suunnittelualueesta. (Lähde: Porvoon Energia).

Tietoliikenneverkkoyhteyksiltään suunnittelualue tukeutuu nykyisellään 4G-mastoverkkoon. (Lähde: Porvoon kaupunki)

Jätehuolto on järjestetty näille alueille säännösten ja määräysten edellyttämällä tavalla. Pornaistentien varren suunnittelualueella sijaitsee Rosk'n Rollin kierrätyspiste.

3.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tässä asemakaavassa ja tämän selostuksen luvussa **ympäristöhäiriö tarkoittaa** ihmisen (aiemmasta tai nykyisestä) toiminnasta aiheutuvaa melun, tärinän, säteilyn, valon, lämmön, hajun tai muun aineen päästämistä (esimerkiksi pölyäminen) tai jättämistä ympäristöön, jonka seurauksena aiheutuu joko yksin tai yhdessä muiden päästöjen kanssa terveyshaittaa, haittaa luonnolle tai sen toiminnoille, ympäristön yleisen viihtyisyyden tai ympäristön yleiseen virkistyskäyttöön soveltuvuuden vähentymistä.

Kuninkaantie (yhdystie 1531) ja Pornaistentie (yhdystie 1492) ovat kohtalaisen vilkkaasti liikennöityjä teitä. Keskimääräinen ajoneuvoliikenne (KVL) on noin 1400–1500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen määrä on noin kuusi prosenttia kokonaisuudesta. (Lähde: Väylä, 2024). Päivittäinen ajoneuvoliikenne aiheuttaa melua, tapauskohtaisesti tärinää ja ilmansaasteita suhteessa liikennemäärään. Suunnittelualueen osalta melu- ja tärinähäiriöiden arvioidaan olevan vähäisiä. (Lähde: Meluselvitys, Ramboll Oy, 2024) Melu- ja tärinäselvitys on päivitetty (2024) sisältämään myös Pornaistentien varren suunnittelualue. Vuoteen 2040 mennessä alueella voidaan olettaa liikenteen kasvavan korkeintaan maltillisesti, sillä lähialueelle ei ole tiedossa merkittävää maankäytön kehittymistä. Alue, jolla päivämelutaso ylittää 55 LAeq:n, ulottuu suunnittelualueen tasaisella maasto-osuudella noin 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta ja yömelutaso 45 LAeq noin 25 metrin etäisyydelle tien keskilinjasta tilanteessa, jossa keskimääräinen vuorokausiliikenne on vuonna 2040 1800 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kuninkaantien varren suunnittelualueella sijaitsee teollisuuskäyttöön osoitettu kiinteistö asemakaavamääräyksellä ”Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue”. Teollisuuskiinteistön varastointitoiminta on osittain levittynyt luvattomasti kaupungin omistamalle maalle. Teollisuuskiinteistön maaperällä silmin nähden on läjitetty vuosien ajan erilaista materiaalia ja kalustoa.

Asukastapaamisen yhteydessä on saatu myös tiedoksi, että Töyrytien ympäristöstä on siivottu asukkaiden toimesta kaupungin maan puolelta löytyneitä jätteitä.

3.3.9 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella asuu nykyisellään noin neljä asuntokuntaa eli noin 5–10 asukasta. Vuonna 2023 suunnittelualueen lähiympäristössä asui hieman yli 700 asukasta. Lähiympäristö on rajattu yhden kilometrin säteelle suunnittelualueiden välisestä keskipisteestä.

Vuonna 2014 suunnittelualueen lähiympäristössä asui miltei 1000 asukasta ja väestömäärän kehitys on ollut tähän asti kasvavaa. Tämä väestökasvu on perustunut erityisesti kunnan ulkopuolelta tulleisiin muuttoihin ja syntyneiden lasten määrään. Vuodesta 2014 alkaen väestömäärä on vähäisissä määrin laskenut.

3.4 Maanomistus

Kuva 13 havainnollistaa suunnittelualueen maanomistustilannetta keskeisin osin. Suunnittelualueen osat ovat korostettu punaisella rajauksella ja kaupunkiomisteiset alueet sinisellä värillä. Valtio-omisteiset alueet ovat korostettu keltaisella värillä. Muut maa-alueet ovat yksityisten omistuksessa.

Lisäksi omistuksessa huomioidaan suunnittelualueen itäisimmälle rajalle sijoittuvan ojan ojitusyhteisö sekä yleisen venepaikan järjestäytymätön osakaskunta Mustijoen rannalla.


Pornaistentie
Porvoonväylä
Porvoonväylä
Porvoonväylä

3.5 Suunnittelutilanne, aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.5.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättää valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, joissa linjataan maamme alueidenkäyttöä. Alueidenkäyttötavoitteiden valmistelusta vastaa ympäristöministeriö. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja se on tullut voimaan 1.4.2018. (Lähde: Ympäristöministeriö)

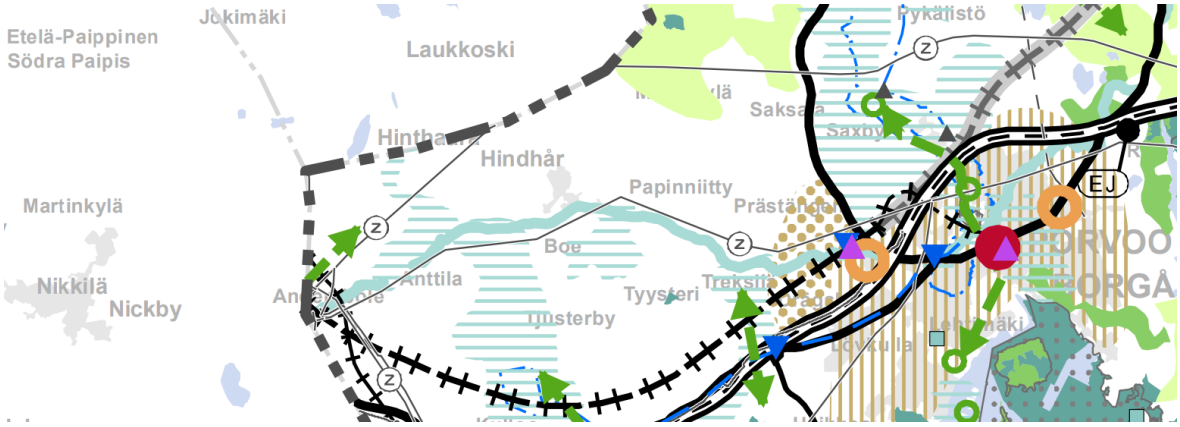
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet perustuvat teemoittain seuraaviin aihekokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.5.2 Maakuntakaava

Uudellamaalla on samanaikaisesti voimassa useita maakuntakaavoja, jotka yhdessä muodostavat voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuuden. Voimassa ovat Uusimaa-kaava 2050, Östersundomin maakuntakaava sekä neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu. Uusimaa-kaava on kokonaisuus, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023 (Lähde: Uudenmaan maakuntaliitto). Suunnittelualuetta koskettaa edellä mainituista maakuntakaavoista Itä-Uudenmaan maakuntakaava.

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu yleiset suunnittelumääräykset. Näitä ovat kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka, kauppa ja elinkeinot, ympäristön voimavarat ja vetovoima, energia ja tekninen huolto sekä ympäristöhäiriöt. **Lisäksi suunnittelualue sivuaa Suurta Rantatietä**, joka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan turvata. Suuren Rantatien suojelumerkintä on kartalla osoitettu turkoosina paksuna viivana. Turkoosilla vaakaviivoituksella on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeät alueet. Näistä Hinthaaraa sivuaa Mustijokilaakson kulttuurimaisema - Boen kartano -aluekokonaisuus. Hinthaaran eteläpuolelta kulkee Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Porvoo-Anttila 110 kV -voimalinja. Hinthaaran taajama-alue on esitetty kuvassa harmaana värinä. Kuva 14 havainnollistaa suunnittelualuetta maakuntakaavassa kuvaotteena.



Kuva 14. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (Lähde: Uudenmaan liitto, 2023)

3.5.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty Porvoon maalaiskunnan valtuuston toimesta 22.4.1996 (oikeusvaikutukseton). Suunnittelualuetta koskevat keskeiset kaavamerkinnät ja -määräykset ovat:

- AT-1 (kyläkeskuksen alue)
- AT-2 (kyläkeskuksen laajenemisalue)
- MV-1 (maatalousalue, jossa on tunnistettu arvokas maisemakokonaisuus)
- mustalla viivalla korostettu Pornaistentie (alueellinen pääväylä)
- mustalla puolipalloviivalla korostettu Kuninkaantie (historiallisen tai maiseman kokonaiskuvan kannalta tärkeä tie)
- punaisella tikapuuviivalla osoitettu rautatieyhteys.

Kuva 15 havainnollistaa suunnittelualueen ympäristöä osayleiskaavakartalla.



Kuva 15. Ote kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavasta (Lähde: Porvoon kaupunki)

3.5.4 Asemakaavat

Suunnittelualueeseen liittyvät asemakaava 450 (hyväksytty 11.12.2012) ja rakennuskaava 124 (hyväksytty 22.11.1989) sekä näitä valtaosin sekä näitä valtaosin ympäröivä rakennuskaava 155 (hyväksyminen 22.11.1996). Kuva 16 havainnollistaa suunnittelualueen nykyisiä asemakaavamerkintöjä yhdistelmäkartalla.



Kuva 16. Ote ajantasakaavasta, jossa on korostettu suurpiirteisesti punaisella rajauksella suunnittelualueen osa-alueet (Lähde: Porvoon kaupunki)

Seuraavassa on kuvattu suunnittelualueeseen liittyviä keskeisiä asemakaavamerkintöjä ja niihin liittyviä määräyksiä.

Rakennuskaava 124:

- AP (asuinpientalojen korttelialue)
- AO (erillispientalojen korttelialue)
- TY (ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue)
- VP (puisto)
- tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhde rakennuspaikan alaan

Asemakaava 450:

- AO-2 (erillispientalojen korttelialue, tontille saa rakentaa kaksiasuntoisia pientaloja)
- AYL (asuinrakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue)
- ET-4 (ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue),
- YL (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue)
- VP (puisto)
- rakennusoikeus kerrosneliömetreinä

Muita suunnittelualueen läheisiä ja/tai yhteisiä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ovat:

- LYT (yleinen tie vierialueineen)
- LR (rautatiealue)

sekä

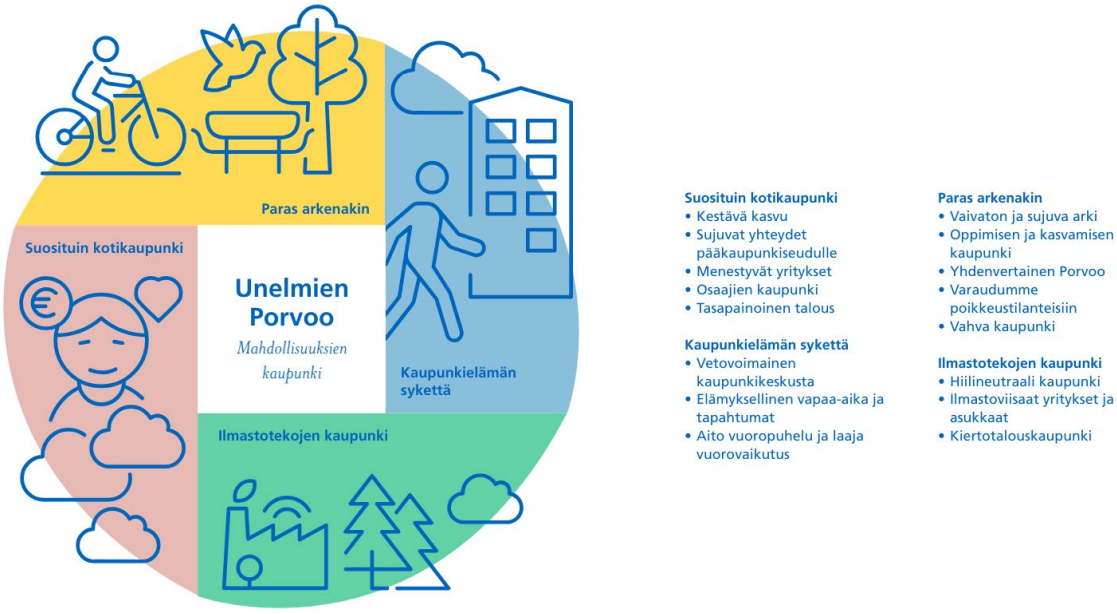
- roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun
- murtoluku roomalaisen numeron jäljessä, joka osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

3.5.5 Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat keskeiset ohjelmat

3.5.5.1 Kaupunkistrategia

Porvoon kaupungin kaupunkistrategiassa Unelmien Porvoo 2022–2025 – Mahdollisuuksien kaupunki, on määritelty kaupungin visio, arvot ja kehittämistavoitteet vuoteen 2025 mennessä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi strategian kokouksessaan 25. toukokuuta 2022. (Lähde: Porvoon kaupunki)

Kestävä kasvu on Unelmien Porvoo -kaupunkistrategian keskeisin päämäärä. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että kaupungin väkiluku kasvaa keskimäärin noin prosentin vuodessa, vuoteen 2050 mennessä noin 70 000 asukkaaseen. Strategialla on neljä kasvun tavoitetta täydentävää kärkiteemaa: suosituin kotikaupunki, paras arkenakin, kaupunkielämän sykettä sekä ilmastotekojen kaupunki. (Lähde: Porvoon kaupunki). Kuva 17 esittää kaupunkistrategisia päämääriä tiivistetysti.



Kuva 17. Ote Porvoon kaupunkistrategiasta (Lähde: Porvoon kaupunki)

3.5.5.2 Kylärakenneohjelma

Kylärakenneohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 § 37. Kylärakennetyö käynnistyi vuonna 2012 kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian pohjalta. Ohjelman tarkoitus on linjata Porvoon kylärakenteen kehittämisen tavoitteet ja periaatteet. Kylärakennetyössä aikatähtäin on vuodessa 2030.

Ohjelman keskeisimpiä linjauksia tiivistetysti olivat:

- **Palvelukylät.** Kaupunki panostaa suurimpiin kyläkeskuksiin, joissa on riittävä väestöpohja palvelujen ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi. Näitä kehitettävät kyliä kutsutaan tässä palvelukyliksi. Palvelukyliä ovat Kulloo, Hinthaara, Kerkkoo, Ilola ja Epoo sekä Fagersta – Gäddrag kyläkeskittymä.
- **Kaupunki tarjoaa palvelukylissä lähipalveluja.** Kaupunki keskittää kylissä tarjottavia palveluja pääsääntöisesti palvelukyliin. Kaupunki sitoutuu palvelukylissä kylän kehittämiseen, mutta yksittäisistä palveluista, palvelun säilyttämisestä tai kehittämisestä ja muista toimenpiteistä sekä niiden sisällöstä päätetään aina erikseen.
- **Väestönkasvu kylissä ohjataan suurelta osin palvelukyliin**. Kyliin suuntautuva uusi asutus pyritään ohjaamaan palvelukyliin. Uudisrakentamista ohjataan niin, että se sijoittuu palvelujen kannalta edullisesti, olemassa olevan kyläasutuksen läheisyyteen.

Kaupungin käytettävissä olevia keinoja kylärakenteen kehittämiseksi ovat muun muassa yleis- ja asemakaavoitus, maapolitiikka (esimerkiksi kaupungin tonttimyynti), rakennusjärjestyksen määräykset, maankäyttö- ja rakennuslain mukainen lupaharkinta sekä kaupungin palveluiden tuotantotapa ja palveluverkko.

3.5.5.3 Ilmasto- ja ympäristöohjelma

Ilmasto- ja ympäristöohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 13.12.2023 § 93. Ohjelman tarkoitus on ohjata kaupungin kehittämistä ja toimintaa kaupunkistrategian mukaisesti.

Ohjelman keskeisimpiä tavoitteita ovat ohjata yhdyskuntarakennetta eheäksi kaavoituksen keinoin, hillitä ilmastonmuutosta osana maankäytön suunnittelua ja sijoittaa vähintään 80 prosenttia uusista omakotitaloista asemakaava-alueille. Lisäksi toimenpiteiksi esitettiin resurssiviisaan ja joustavia käyttötarkoituksia luovan kaavoituksen toteuttaminen, olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntäminen, korjausrakentamiseen kannustaminen, puurakentamisen osuuden lisääminen sekä paikallisen energiatuotannon edellytysten tarkastelu kaavoituksen keinoin.

3.5.5.4 Asumisen ohjelma

Asumisen ohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 28.4.2021 § 23. Ohjelma on laadittu vastaamaan kaupunginstrategiaa. Asumisen ohjelman tarkoitus on edistää asukkaiden hyvinvointia. Tavoitteena on mahdollistaa asukkaalle vähintään perustarpeisiin nähden hyvä tarkoituksenmukainen asunto tai parhaimmillaan täsmällisiäkin asumistoiveita vastaava unelmien koti, riippuen asukkaan omasta yksilöllisestä elämäntilanteesta. Ohjelmakauden pituus on määritetty vuoteen 2030 saakka, jonka jälkeen ohjelma uusitaan.

Ohjelman keskeisimpiä linjauksia tiivistetysti olivat, että ohjelmassa esitetyillä tavoitteilla ja toimenpiteillä edistetään kaupungin väestönkasvutavoitetta, ilmastoviisasta rakentamista ja asumista sekä asumisen hyvinvointia ja turvallisuutta. Ohjelman yksi keskeisin tavoite on kehittää yhdyskuntarakennetta ohjaamalla rakentamista kylärakenneohjelmassa nimettyihin kyliin.

3.5.5.5 Maapoliittiset linjaukset

Maapoliittiset linjaukset hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 30.5.2012 § 30. Asiakirjassa käsitellään maapolitiikan keinoja kaupungin strategian toteuttamiseksi sekä maapoliittiset tavoitteet ja toimenpiteet tavoitteiden saavuttamiseksi.

Ohjelman keskeisimpiä linjauksia tiivistetysti olivat kaavoituksen keskittäminen määriteltyihin kyläkeskuksiin.

3.5.6 Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

3.5.6.1 Maaperäselvitys, haitta-aineet

Kuninkaantien varren suunnittelualueella ja sen ympäristössä tehtiin ympäristötekniset tutkimukset 30–31.5.2022 mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Työ tehtiin Porvoon kaupungin toimeksiannosta kaupunkiomisteisella maalla ja Vahanen Environment Oy:n toimesta.

Tutkimustuloksia on verrattu Vna:ssa 214/2007 (Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista) esitettyihin vertailuarvoihin. Asetuksen mukaan maaperän pilaantuneisuus- ja kunnostustarve on arvioitava, jos yhden tai useamman haitta-aineen pitoisuus maaperässä ylittää asetuksessa määritetyn kynnysarvon.

Tutkimuksissa todettiin useassa näytepisteessä arseenia kynnysarvon ylittävänä pitoisuutena. Todetut arseenin pitoisuudet vastaavat alueen maaperän luontaisia pitoisuuksia (GTK Maaperän taustapitoisuudet). Lisäksi yhdestä näytepisteestä todettiin lyijyä ja sinkkiä alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus. PAH- ja PCB-yhdisteitä tai öljyhiilivetyjä ei todettu ohjearvoja ylittävinä pitoisuuksina.

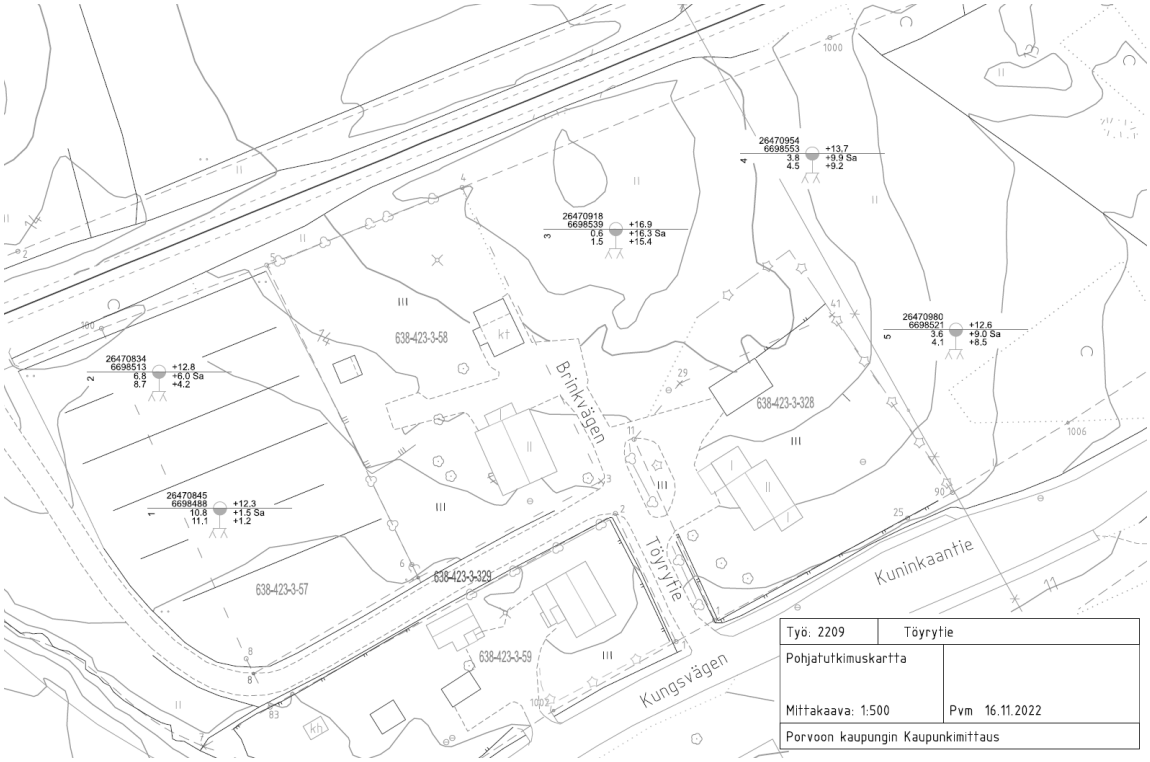
Näytepisteessä VAH10 todettiin alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja havaittiin myös vähän tiilijätettä. Sinkin luontaiset pitoisuudet alueella ovat lähellä Vna:ssa esitettyä kynnysarvoa. Lyijyn pitoisuus on kuitenkin luontaista pitoisuutta huomattavasti korkeampi, jolloin todetut pitoisuudet voivat olla peräisin alueen aikaisemmasta käytöstä tai pintakerroksen täytöissä havaituista jätteistä.

Jos näytepisteen VAH10 alue on asemakaavassa asuintontin aluetta, niin alueella on tämän tutkimuksen perusteella kunnostustarve. Alueen rakentamisen yhteydessä tulisi myös huomioida alueen pintakerroksissa ja täytöissä mahdollisesti olevat jätteet. Rakentamisen massanvaihtojen yhteydessä on myös huomioitava kaivettavien massojen sisältämät haitta-aineet massojen hyötykäytössä rakentamisalueella tai sijoittamisessa muualle.

Pornaistentien varren suunnittelualueella kiinteistö, josta purettiin vuoden 2022 jälkeen rakennukset kaikkine rakenteineen, ei esiintynyt pilaantuneita maita. Purkualue on ulottunut noin 1,5 metriä rakennusten ympärille sisältäen muun muassa maanalaiset vesijohdot.

3.5.6.2 Maaperäselvitys, rakennettavuus

Porvoon kaupunki on tehnyt maaperätutkimuksen painokairausmenetelmällä Kuninkaantien varren suunnittelualueella vuonna 2022. Kaikki kairaukset ovat päättyneet todennäköisesti kallioon. Viisi tutkimuspistettä valittiin kaavoittajan alustavien suunnitelmien mukaan (mihin mahdollisesti sijoittaa asuinrakennus). Tavoite on ollut arvioida rakennettavuutta. Kuva 18 havainnollistaa kairauspistetuloksia taustakartalla.



Kuva 18. Maaperän kairauspistetulokset taustakartalla. (Lähde: Porvoon kaupunki 2022)

Kairauspisteet 1 ja 2 ovat maaperältään arviolta huonoimpia rakentaa. Pisteessä 1 savimaata miltei 11 metriä ja pisteessä 2 savimaata miltei 7 metriä. Maaperä on laadultaan sellaista, että vaaditaan paalutusperustus rakentamiseen, joka on kustannuksiltaan kallista jo pelkästään yksikerroksiselle rakennukselle.

Suunnittelualueen paras paikka rakentaa on kairaustutkimuksen mukaan pisteessä 3. Savimaata noin puoli metriä. Myös kairauspisteet 4 ja 5 ovat arviolta kohtuullisia rakentaa. Pisteessä 4 savimaata noin neljä metriä ja pisteessä 5 savimaata noin 3,5 metriä. Arvion mukaan näissä pisteissä ainakin kaksikerroksisen rakennuksen perustaminen vaatii paaluttamista. Ottaen huomioon maaperän koostumuksen ja alueella vallitsevan tonttikysyntätilanteen, maa-alueet 4 ja 5 ehdotetaan myytävän ”perunamaana”.

3.5.6.3 Mahdollinen muinaisjäänne Hindhår 1691N -tutkimus

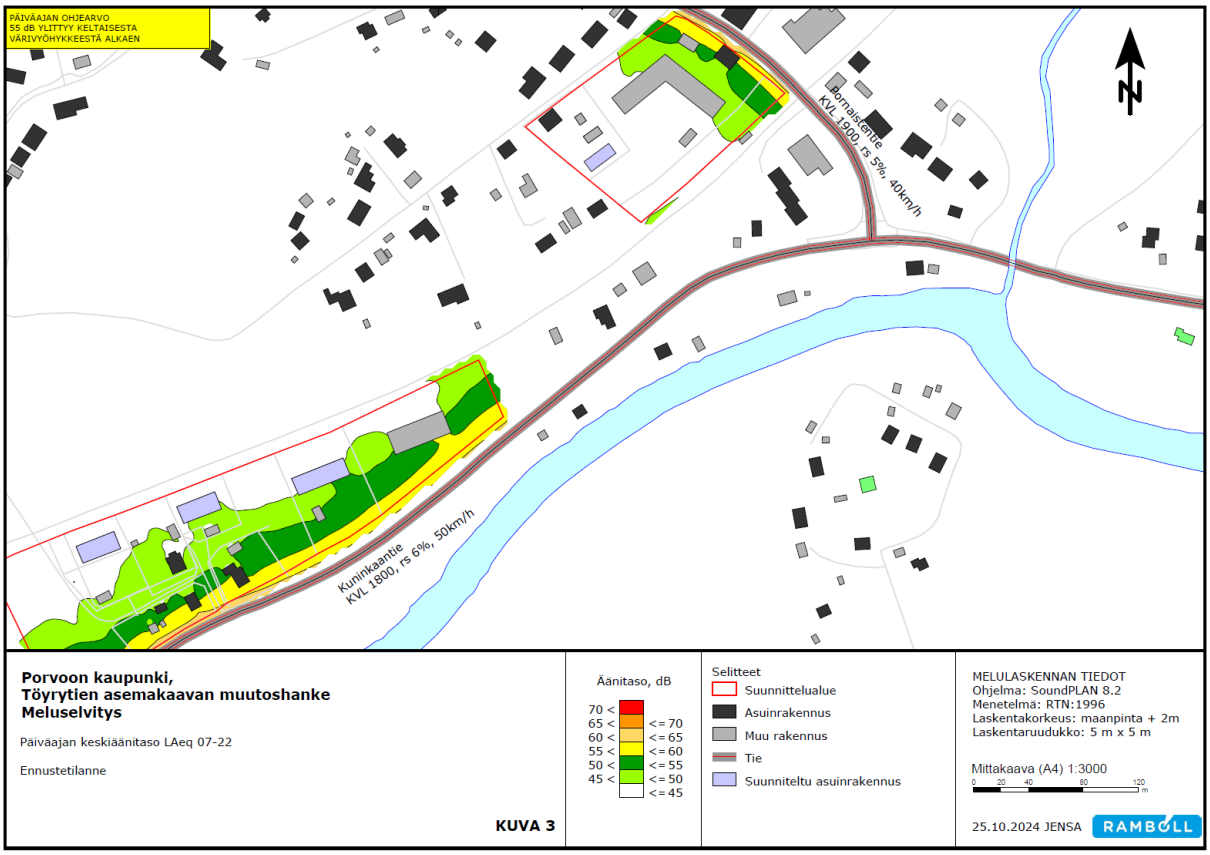
Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut tekivät Porvoon kaupungin tilauksesta koekaivaukset Porvoon Hinthaarassa Hindhår 1691N -nimisen historiallisen ajan kylätontin, mahdollisen muinaisjäännöksen, alueella Töyrytien tuntumassa. Tutkimukset toteutettiin 19.-20.5.2022. Tutkimustulokset kuvattu luvussa 3.3.1.4 Mahdollinen muinaisjäännös.

3.5.6.4 Melu- ja tärinäselvitys

Selvitystyön on laatinut Ramboll Finland Oy lokakuussa 2022. Työ on päivitetty vuonna 2024 koskemaan myös Pornaistentien varren suunnittelualuetta ja huomioimaan rautatieliikenteen loppuminen. Työssä laadittiin melumallilaskelmiin perustuen kaava-alueen liikennemeluselvitys. Melulähteenä huomioitiin suunnittelualueen viereinen Kuninkaantie sekä museorautatie. Selvityksessä tutkittiin alueen melutilanne nykyisessä sekä vuoden 2040 liikennetilanteessa kaavamuutoksen mahdollistamalla maankäytöllä. Keskiäänitasoon ei laskettu raideliikennettä, sillä museoradalla vuosittainen junamäärä on vähäinen ja ajoittuu päiväaikaan, jolloin koko vuodelle jaettuna se on keskimäärin 0,05 junaa vuorokaudessa. 24.10.2024 Väylävirasto tiedotti kieltävänsä liikenteen Olli-Porvoo-rataosalla radan huonon kunnon takia, eli junaradan vaikutuksia ei enää alueelle ole.

Selvitystyötä koskevilla kaavamuutosalueella tieliikennemelun keskiäänitason ohjearvo 55 dB ylittyy päiväaikana Kuninkaantien varressa. Näillä jo rakennetuilla kiinteistöillä jää kuitenkin noin puolet tonttien pohjoispuolisista alueista alle melun ohjearvojen. Myös yöaikaiset melutason ohjearvon ylitykset asettuvat Kuninkaantien varteen, ja vain osittain jo olemassa olevien asuinkiinteistöjen tienpuoleiselle reunalle. Näillä kiinteistöillä voidaan verrata olemassa olevan asutuksen yöajan ohjearvoon 50 dB. Uusien alustavasti suunniteltujen rakennuspaikkojen pihoilla tieliikenteen aiheuttamat melun ohjearvot eivät ylity lukuun ottamatta yhtä Kuninkaantien viereen sijoittuvaa tonttia, jolla yöajan ohjearvo 45 dB ylittyy noin puolella tontista. Ylityksestä huolimatta tontille jää riittävästi melulta suojattua oleskelupihaa tontin pohjoispuolelle.

Kuva 19 seuraavalla sivulla havainnollistaa suunnittelualueen päiväajan (klo 7–22) keskiäänitasoa ennustetilanteessa vuoteen 2040. Kuvasta voi havaita, että jos liikenne kasvaa nykyisestä 1400–1500 ajoneuvon päivittäisestä liikennemäärästä 1800–1900 avoneuvon määrään päiväajan meluohjearvo (55dB) ylittyy keltaisella värivyöhykkeellä. Ennustetun ohjearvon ylitys ei osoita tarpeita julkisivujen meluntorjuntamääräyksiin asemakaavassa. Melumallinnukset tulee ottaa huomioon pihojen sijoittelussa.



Kuva 19. Ote erillisestä liitteestä, päivitetty meluselvitys. (Lähde: Ramboll, 2024)

3.5.6.5 Hinthaara-Kuninkaanportti jk/pp-tien rakentaminen, esisuunnitelma

Porvoon kaupungille on tullut vuosien varrella useita aloitteita pyörätien rakentamiseksi välille Hinthaara-Kuninkaanportti. Tätä varten Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Porvoon kaupunki ovat laatineet vuonna 2024 esiselvityksen, jonka yhtenä johtopäätöksenä oli, että jatkosuunnittelussa tulee valita, sijoittuuko jalankulku ja polkupyöräilytie pohjois- ja eteläpuolelle maantietä.

Esiselvityksessä todetaan, että Hinthaarassa sijaitsee nykyisin noin kolmen kilometrin pituinen jalankulku- ja pyöräilytie. Tämä jalankulun ja pyöräilyn tieyhteys sijaitsee 250 metrin päässä suunnittelualueesta ja maantien pohjoispuolella. Lisäksi kylän keskusta, sen palvelut, pääosa väestöstä sijoittuu pohjoispuolelle Kuninkaantietä. Koska nykyinen jalankulku- ja pyöräilytie on jo osittain rakennettu maantien pohjoispuolelle, on toiminnallisesti perusteltua jatkaa linjausta koko matkalle. Yhtenäinen reitti parantaa liikenneturvallisuutta ja tekee siitä käyttäjäystävällisemmän. Tähän perustuen kaavaehdotuksessa maantiealueen levennykseen on varauduttu pohjoispuolella Kuninkaantietä. Levennystarve on noin kaksi metriä, joka mahdollistaa noin kolme metriä leveän yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän toteutuksen

luiska/oja-alueineen. Nykyisen linja-autopysäkin mahdollinen siirto vähentää levennystarvetta noin kolme metriä ja lisää liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta tällä alueella.

Maantien aluevaraus jalankulku- ja pyöräilytielle tältä osin mahdollistetaan asemakaavalla. Kaavassa siis varaudutaan pohjoispuolen toteutumiseen, mutta lopullinen päätös jalankulku- ja pyöräilytiestä tehdään tiesuunnitelmavaiheessa.

3.5.6.6 Rakennusjärjestys

Hyväksytty 12.12.2007 § 143 kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008.

3.5.6.7 Tonttijako- ja rekisteri

Kuninkaantien varteen sijoittuvalla suunnittelualueella on tonttijako. Pornaistentien varteen sijoittuvalla suunnittelualueella on sitova tonttijako. Suunnittelualue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin.

3.5.6.8 Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Asemakaavan suunnittelun vaiheet kuvattu luvun 2.1 alla.

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.1 Osalliset

Osalliset on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 5). Osallisia ovat alueen maanomistajat ja he, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. (AKL 62 §)

4.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.1.2.1 Aloitusvaihe

Kuninkaantien varrelle sijoittuvan suunnittelualueen ja sitä ympäröivien maa-alueiden omistajiin on oltu yhteydessä ja toiveita ja tarpeita on alustavasti selvitetty. Työn alkamisesta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kirjeitse ja kaikkia tapaamista toivoneita suunnittelualueen kiinteistönomistajia on tavattu vuoden 2022 alussa maastossa. Tapaamisten yhteydessä on esitetty alustavia havainnekuvia ja karttaotteita. Vuoropuhelua on myös käyty kunnan sisäisesti eri alojen asiantuntijoiden kesken. Saatuja kommentteja on hyödynnetty luonnoksen valmistelussa.

4.1.2.2 Ensimmäinen luonnosvaihe

Kaavatyön ensimmäisessä luonnosvaiheessa on julkaistu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, alustava kaavaselostus sekä tarkempia havainnekuvia suunnitelmasta. Osallisten on ollut mahdollisuus antaa kirjallisesti mielipiteensä nähtävilläoloaikana (6.7.-10.8.2022). Luonnosvaiheen materiaalien nähtävilläolopaikat ovat olleet palvelupiste Kompassi sekä Porvoon kaupungin internetpalvelu. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu osallisia kirjeellä sekä paikallisessa lehdessä ja kaupungin internetpalvelussa. Mielipiteitä vastaan otettiin yksi sähköpostitse. Lausuntoja vastaanotettiin neljä kappaletta. Saatuja mielipiteitä ja lausuntoja hyödynnetään kaavatyön edistämisessä (liite 7).

4.1.2.3 Toinen luonnosvaihe

Vapaapalokunnan sijoittumistoiveen, päiväkotitoimintoihin liittyvien tarpeiden ja Rengastiellä tapahtuneiden rakennuspurkutöiden myötä luonnosmateriaalit on päivitetty ja asetettu nähtäville 18.12.2024-17.1.2025 palvelupiste Kompassissa ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu osallisia kirjeellä sekä paikallisessa lehdessä ja kaupungin internetpalvelussa. Mielipiteet ja saadut lausunnot luetteloidaan kaavaselostuksen liitteeksi ja niihin vastataan kirjallisesti ehdotusvaiheen materiaaleissa (liite 7). Tarvittaessa käydään myös erillisiä neuvotteluita.

4.1.2.4 Ehdotusvaihe

Kaavatyön ehdotusvaiheessa julkaistaan päivitetyt kaavamateriaalit. Ehdotusvaiheen materiaalit esitellään Porvoon kaupungin kaupunkikehityslautakunnalle, joka päättää materiaalien nähtäville asettamisesta. Nähtävilläoloaikana osallisten on mahdollisuus antaa lausuntoja tai muistutuksia ehdotuksesta. Ehdotusvaiheen materiaalien nähtävillä olopaikat ovat palvelupiste Porvoo-info sekä kaupungin internetpalvelu. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä osallisille sekä paikallisessa lehdessä ja kaupungin internetpalvelussa.

4.1.2.5 Hyväksymis- ja lainvoimaisuusvaihe

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen lausunnot ja muistutukset luetteloidaan selostuksen liitteeksi ja niihin vastataan kirjallisesti (liite 7). Tarvittaessa niiden vaikuttamana kaavaehdotusta muutetaan perustelluin osin, jonka jälkeen kaavatyö siirtyy hyväksymisvaiheeseen Porvoon kaupungin kaupunkikehityslautakunnalle, kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon. Hyväksymisen jälkeen kaava saa lainvoiman (voimaantulo), jos kaavasta ei valiteta hallinto-oikeuteen.

4.1.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaava ei ole MRL 66 § momentin 2 mukainen ja näin ollen ei ole edellyttänyt viranomaisneuvotteluita (sähköpostikeskustelu 7.5.2024). Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on kuitenkin käyty vuoropuhelua vanhaan rautatiehen, Kuninkaantiehen ja niin sanottuun hälytysliittymään liittyen. Itse suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä intressejä.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

4.2.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.2.1.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaupungin asettamia strategisia päämääriä ja kylien kehitystä. Kaavan tavoite on luoda edellytyksiä kohtuuhintaisille pientaloasumisen mahdollisuuksille sekä Hinthaaran palvelukylään. Lisäksi tavoitteena parantaa ja kevyen liikenteen toimivuutta alueella. Kaavassa tavoitteena on mahdollistaa rakennusten omaa energiantuotantoa sekä uusiutuvan energian hyödyntämistä. Asemakaava luo edellytykset pientalotuotannolle ja voidaan kohdentaa esimerkiksi lapsiperheiden tarpeisiin. Kaavoitetut uudet asuintontit mahdollistavat alueelle elinvoimaa. Kaavatyössä otetaan huomioon kestävän kehityksen periaatteet.

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita hyväksyttyjä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa, joista on kerrottu kappaleessa 3.5.2. Kaavan suunnittelussa otetaan huomioon näiden ohjelmien sisältö keskeisin osin.

4.2.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavaa ohjaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakunta- ja yleiskaava sekä voimassa olevat asemakaavat, joiden tavoitteet ovat osin päällekkäisiä. Tiivistetysti tavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen ja liikkumismuotojen kehityksen ohjaaminen kestävällä tavalla, ympäristön terveellisyyden, turvallisuuden ja arvokkaiden ominaispiirteiden turvaaminen sekä ilmastonmuutoksen hillitseminen ja sopeutuminen asemakaavoituksen keinoin.

4.2.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella on useita erilaisia yhteensovittamistavoitteita, ympäristöhäiriöiden vähentämistavoitteita, lisäksi liikkumistapoihin liittyviä kehittämistavoitteita.

Hinthaara sijaitsee noin kymmenen kilometrin päässä Porvoon, Pornaisten ja Sipoon kuntakeskuksista. Sen lävitse kulkee kaksi maantietä (Kuninkaantie ja Pornaistentie), jotka palvelevat valtaosin paikallista liikennettä. Porvoossa sijaitsee lähes 80 kylää, joista kylärakenneohjelmassa kuusi on valittu palvelukyliksi. Hinthaaran palvelukylässä sijaitsee sivistyskeskus, jossa toimii sekä suomen- että ruotsinkielinen koulu käsittäen yli sata koululaista. Osa koululaisista kulkee kouluun linja-autolla, jonka pysäkit sijaitsevat Kuninkaantiellä suunnittelualueen vaikutusalueella.

Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan palvelukyläkeskukseen uusia asumisen mahdollisuuksia ja entistä turvallisemmat liikennejärjestelyt. Turvallista ja terveellistä suunnittelua evästää muun muassa alueelle tehty melu- ja tärinäselvitys sekä esiselvitys pyörätiestä välille Hinthaara-Kuninkaanportti.

Kuninkaantien varrella sijaitsevaa suunnittelualuetta voi kuvailla luonnonympäristöltään maaseutumaiseksi. Läheisyydessä sijaitsee Mustijoki. Maaperä on suunnittelualueella monin paikoin savista ja antaa osaltaan aihetta kiinnittää huomiota alueen hulevesien hallintaan. Sen lisäksi että Kuninkaantie on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, suunnittelualueella sijaitsee paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja liittyen jo kaavasuojeltuihin rakennuksiin. Asemakaavassa huomioidaan alueen ominaiset piirteet ja arvot. Suunnittelua evästää muun muassa alueelle tehty arkeologinen selvitys sekä maaperän rakennettavuus- ja haitta-ainetutkimukset.

Vapaapalokunta on esittänyt toiveen Kuninkaantien varteen sijoittumisesta. Tätä tutkitaan kaavassa olemassa olevan teollisuuskiinteistön viereen. Asemakaavassa mahdollistetaan erilaisille toiminnoille niitä palvelevat kiinteistörajat ja toimivat yhdyskuntatekniset ratkaisut. Suunnittelua evästävät lisäksi alueen maanomistajien kanssa käytävät vielä kesken olevat maanvaihto-/myynti-/ostoneuvottelut.

4.2.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Aloitusvaiheessa vuonna 2022 Kuninkaantien varren asukkaat tavattiin maastossa ja alustavilla havainnekuvilla ja vapaamuotoisella vuoropuhelulla kartoitettiin osallisten toiveita ja tarpeita kaavatyön luonnostelua varten. Keskustelun aiheita olivat muun muassa uudet rakennuspaikat, hulevesien hallinta, liikenneolosuhteet ja alueiden nykyinen käyttö. Aloitusvaiheen vuoropuhelun yhteenvedoksi voitiin tiivistää osallisten myönteisyys väljään ja maaseutumaista ja luonnonympäristöä kunnioittavaan rakentamiseen. Kuninkaantien varren alueen suunnittelu jatkui asettamalla nähtäville alustavat luonnossuunnitelmat.

Ensimmäisestä luonnosvaiheesta saatiin yksi mielipide sekä neljä alustavaa lausuntoa. Saadussa mielipiteessä ensimmäistä luonnosvaihtoa pidettiin muita esitettyjä vaihtoehtoja parempana. Perusteina alueen maaseutumainen luonne, väljä rakentaminen ja liikenneturvallisuus. Mielipiteessä esitettiin myös kiinnostus ostaa kaupungilta maata oman kiinteistön ympäriltä sekä toive, että kiinteistöä ympäröivä kuusiaita voidaan säilyttää. ELY-keskuksen lausunnossa pyydettiin päivittämään tiedot maakuntakaavan tilanteesta. Lisäksi evästettiin liikennesuunnitteluun, melu- ja ympäristöhäiriöihin, pinta- ja hulevesiin, mahdollisiin pilaantuneisiin maihin ja kulttuuriympäristöön liittyvää

kaavasuunnittelutyötä. Porvoon museon lausunnossa evästettiin mahdollisen muinaisjäännöksen tutkimustyötä. Lisäksi Porvoon ympäristösuojelu lausui, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää, mikäli suunnittelualueella sijaitseva teollisuuskiinteistö kaavoitetaan asuinalueeksi. Ympäristösuojelu lausui tiivistetysti myös, että kaavasuunnittelussa on otettava huomioon valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot sekä rakentamisen haitalliset ilmastovaikutukset ja energia-/materiaalitehokkuus. Itä-Uudenmaan lausunnossa evästettiin eri tonteilla olevien rakenteiden keskinäisiä etäisyyksiä palo- ja pelastusturvallisuuden osalta.

Saatujen lausuntojen ja mielipiteen evästämänä jatkettiin kaavatyötä. Vuonna 2023 muun muassa vapaapalokunnan sijoittumistoiveen myötä kaavatyö päätettiin asettaa uudelleen nähtäville. Myös toisen luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet kootaan tiedoksi liitteeseen 7.

Toisesta luonnosvaiheesta saatiin kaksi mielipidettä sekä kolme alustavaa lausuntoa. Saaduissa mielipiteissä esitettiin huoli jo rakennetun ja mahdollisten uusien rakennettavien naapurirakennusten pohjakartoituksista hulevesiin liittyen Rengastien varrella. Lisäksi toivottiin yhden talousrakennuksen rakennusalan osoittamista takaisin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Töyrytien ympäristöön liittyen esitettiin mielipide Töyrytien ja Kuninkaantien levennyksiin. Osallisen mielestä asemakaavassa esitetyt levennykset vievät liikaa tilaa osallisen kiinteistöltä ja levennykset tulisi toteuttaa tasapuolisemmin tai toiselta puolelta tietä. Lisäksi osallisen mukaan levennykset aiheuttavat merkittävää haittaa kiinteistön nykyisille istutuksille ja rakennelmille sekä näkösuojalle.

ELY-keskuksen lausunnossa korostettiin, että Kuninkaantielle osoitettu hälytysajoliittymä on vain palo- ja pelastustoimintaa palveleva ja että Pornaistentien kiinteistölle tulee myös jatkossa olla vain yksi liittymä. Liittymien tarkemmasta suunnittelusta tulee olla yhteydessä ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen. Lausunnossaan ELY-keskus halusi edelleen muistuttaa, että TY-alueen osalta on tarpeen varmistaa, että toiminta on kaavamääräyksen mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. ELY-keskus toi ilmi, että suunnittelualueen osalta ei ole merkintöjä maaperäntilan tietojärjestelmässä, jolloin asemakaavan /saa -merkinnälle ei ole perusteita ja että Pornaistentien varren osalta jää epäselväksi, onko suunnittelualueella sekä vesi- että viemäriverkosto. Selostukseen pyydettiin myös kuvaus alueen nykyisestä jätevesien käsittelystä sekä tarkennusta aikatauluista viemäriverkoston rakentamisen osalta. Lisäksi ELY-keskus lausui, että sr-1-määräystä on syytä täydentää maininnalla, että rakennusta ei saa purkaa.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos lausui, että vedensyötön tulee kaikkina aikoina täyttää palovesiaseman tuottovaatimukset. Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo (Porvoon museo) lausui, että suojelumääräykseen sr-1 tulee lisätä alkuun “Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.” Tämän lisäksi museo lausui Pornaistentien viereisestä sr-1 rakennuksesta, että terassit (te) eivät kuulu perinteiseen rakennustapaan, eikä niitä museon näkemyksen mukaan pidä kaavamääräyksellä ohjata rakentamaan. Lisäksi Porvoon museo lausui, että tutkimusten myötä ”mahdollinen muinaisjäännös” voidaan kertoa selostuksessa muuttuneen ”muuksi kulttuuriperintökohteeksi” muinaisjäännösrekisteriin.

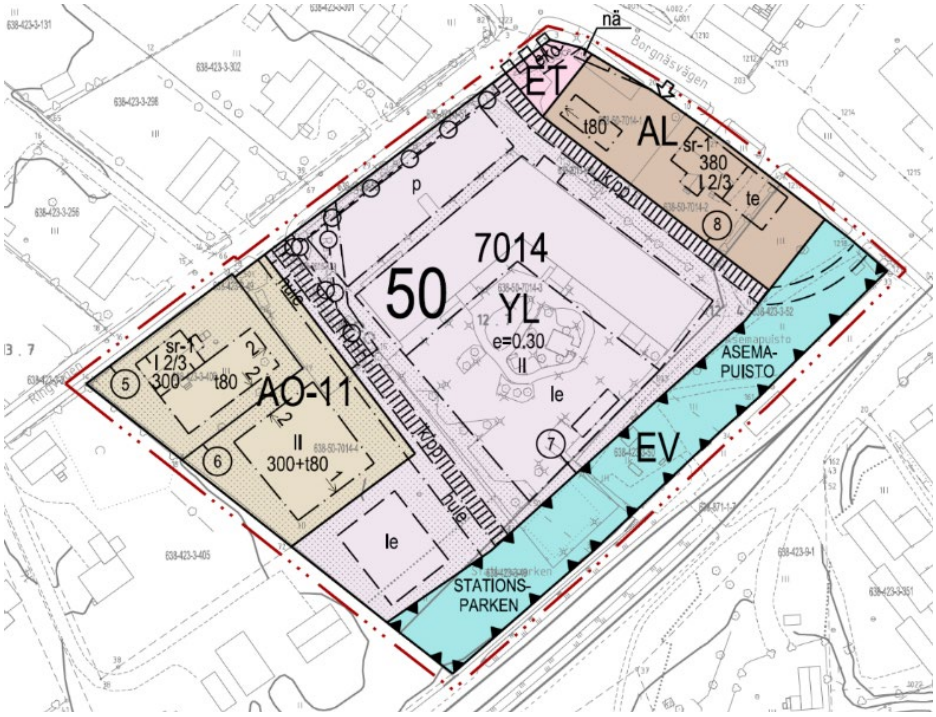
Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden evästämänä jatkettiin kaavatyötä. Tämän toisen luonnosvaiheen mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet on koottu tiedoksi liitteeseen 7.

Alueen suunnittelu etenee keväällä 2025 asettamalla nähtäville asemakaavaehdotusmateriaalit. Ehdotuksen nähtävillä ollessa osallisilla on mahdollisuus antaa muistutuksia ja lausuntoja. Myös nämä muistutukset ja lausunnot vastineineen kootaan tiedoksi liitteeseen 7. Tarvittaessa niiden vaikuttamana kaavaehdotusta muutetaan perustelluin osin, jonka jälkeen kaavatyö siirtyy hyväksyttäväksi.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.3.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Vuonna 2022 esitettyjä vaihtoehtoja ei kuvata tässä luvussa. Peruste pois jättämiselle on erityisesti vapaapalokunnan sijoittumistoiveen mukaan otto suunnitteluun ja luonnoksen toistamiseen nähtäville asettaminen. Kuvat 20 ja 21 havainnollistavat vuoden 2024 asemakaavaluonnosta otteina. Tarkempi kuvaus perusteluineen siirretty asemakaavaratkaisuun, lukuun 4.3.3.



Kuva 20. Asemakaavaluonnosote Pornaistentien varren suunnittelualueesta

Asemakaavaluonnoksen keskeinen kuvaus Pornaistentien varren suunnittelualueella. Muutokset aiempaan asemakaavoitettuun nähden:

- Yksityinen asuinkiinteistö (AO-11) Rengastiellä säilyy määräyksiltään pääosin samana
- Asuinrakennuksista puretulle kiinteistölle sijoittuu asuintontti tai kaksi (AYL → AO-11)
- Päiväkotikiinteistön (YL) koko kasvaa, kiinteistölle mahtuu pelikenttä (le)
- Vapaapalokunnan (VPK) käyttämä kiinteistö muuttuu asuinkäytöstä asuin-, liike- ja toimistorakennuskäyttöön (AO-2 → AL)
- VPK:n käyttämä toinen kiinteistö muuttuu pienemmäksi ekoalueeksi (ET-4→ ET)
- Asemanpuisto (VP) muuttuu valtaosin suojaviheralueeksi (EV)



Kuva 21. Asemakaavaluonnosote Kuninkaantien varren suunnittelualueesta

Asemakaavaluonnoksen keskeinen kuvaus Kuninkaantien varren suunnittelualueella. Muutokset aiempaan asemakaavoitettuun nähden:

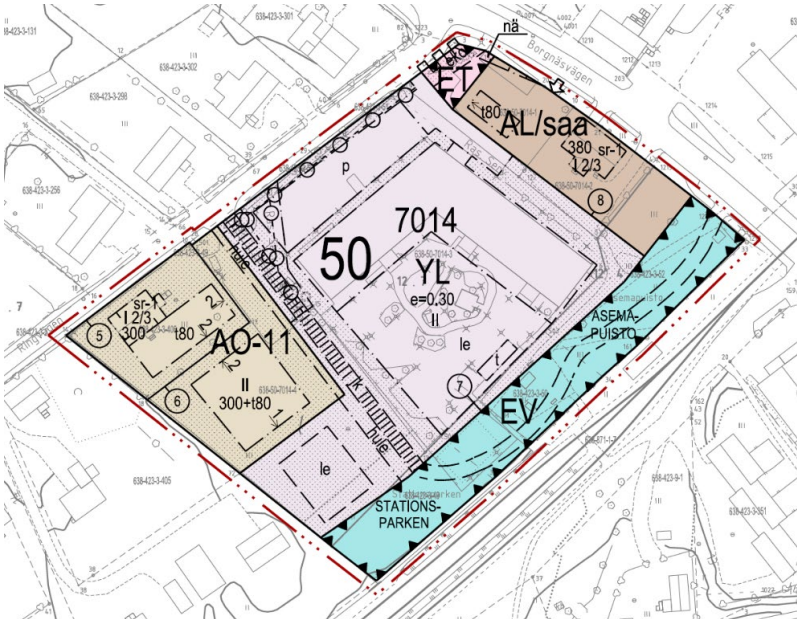
- Yksityinen teollisuuskiinteistö säilyy määräyksiltään pitkälti samana (TY → TY/saa)
- Erityistoiminnoille tarkoitettu alue osoitetaan teollisuuskiinteistön viereen, aiemmin alueella toteutumatonta asuintontti-, puisto- ja katualuetta. (AO/VP/k → ET-5)
- Yksityinen asuinkiinteistö (AO-11) Kuninkaantien varressa, Töyrytien alussa, muuttuu rajoiltaan ja kooltaan suuremmaksi asuinkiinteistöksi, jossa puutarha-alaa
- Töyrytien päähän, vanhan rautatien varteen osoitetaan yksi aiempaa suurempi uusi asuintontti (AO-11), jossa puutarha-alaa
- Yksityinen asuinkiinteistö Töyrytien päässä muuttuu rajoiltaan ja vähäisesti käyttötarkoitukseltaan (AP → AO-10) ja osa rakennuksista kaavasuojellaan
- Yksityinen asuinkiinteistö Kuninkaantien varressa, Töyrykujalla säilyy pääosin nykyisellään (AO+VP → AO-11+VL)
- Töyrykujan päähän, vanhan rautatien varteen osoitetaan yksi uusi asuintontti (AO-10)
- Asemakaavaluonnoksen läntisin osa osoitetaan virkistysalueeksi (osin VP → VL)
- Töyrytien ja Töyrykujan katualueet levenevät, mutta pituudeltaan lyhentyvät. Yleinen tiealue (LYT) levenee pienin osin.

4.3.2 Alustavien vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Alustavat selvitetyt vaikutukset ja niiden arvioinnit siirretty täydentäen lukuun 4.3.4.

4.3.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisun keskeiseksi sisällöksi ehdotetaan pääpiirteittäin samaa viimeksi luonnoksena nähtävillä ollutta kaava-aineistoa. Viitaten luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin, alustaviin kommentteihin ja lausuntoihin (liite 7) *kaavaehdotuskarttaan on tehty tarkistuksia*, jotka kuvataan seuraavassa. Kuvat 22 ja 23 havainnollistavat sekä Pornaistentien että Kuninkaantien varrelle sijoittuvan suunnittelualueen asemakaavaehdotusta otteina. Näiden asemakaavamääräysten lisäksi täydennettiin ja viimeisteltiin yleisiä määräyksiä.



Kuva 22. Asemakaavaehdotusote Pornaistentien varren suunnittelualueesta



Kuva 23. Asemakaavaehdotusote Kuninkaantien varren suunnittelualueesta

4.3.3.1 Pornaistentien varren suunnittelualue

Kortteli 7014, tontti 5: Yksityinen asuinkiinteistö (AO-11) Rengastiellä säilyy määräyksiltään pääosin nykyisellään. Muutoksia on yleisissä määräyksissä ja määräyksissä, jotka koskevat uutta rakentamista. Esimerkiksi talousrakennuksen sijoittumista on ohjattu hieman tarkemmin kiinteistölle nuolimerkinnällä. Päärakennuksen suojelumääräys säilyy (sr-1). Kiinteistö on otettu mukaan asemakaavavalmisteluun kaavateknisistä syistä (koko asemakaava 450 uusitaan). *Luonnoksessa osoitettu talousrakennuksen paikkaa on muutettu osin takaisin vuonna 2012 hyväksytyn asemakaavan mukaiseksi mielipiteen johdosta. Määräykseen sr-1 lisätty, että rakennusta ei saa purkaa.*

Kortteli 7014, tontti 6: Asuinrakennuksista puretulle kiinteistölle sijoittuu yksi uusi asuintontti (AO-11). Tavoite on mahdollistaa ympäristöön sopivaa omakotitalorakentamista yhdelle tai kahdelle uudelle asuinrakennukselle päiväkodin viereen ja lähelle alakoulua. Sekä asuinrakennuksen että talousrakennuksen sijoittumista tontille on ohjattu nuolimerkinnällä. Tontin suunniteltu koko on noin 1500 neliötä. Mahdollinen hulevesialue päiväkotikiinteistön rajalla koskee tontin itärajaa.

Kortteli 7014, tontti 7: Päiväkotikiinteistön (YL) koko kasvaa nykyisestä noin 5500 neliöstä 7700 neliöön. Perusteena päiväkodin maksimimitoitus (noin 150 lasta), henkilökunnan määrä, nykyisten toimintojen sijoittelu sekä alueen lumenläjitysten ja hulevesien hallinta. Istutettavalle alueen osalle tavoitellaan monipuolisesti kasvillisuutta. Kiinteistön koon kasvu mahdollistaa sijoittaa uudelleen aiemmin Asemanpuistoon rakennettu pelikenttä pois rautatien läheisyydestä. Länsipuolen rajalle osoitettu hulevesialue. *Luonnoksessa osoitettu ohjeellinen jalankulku- ja pyöräilytie (jk/pp) poistettu päiväkotikiinteistön itärajalta. Länsipuolelle osoitettu ohjeellinen jalankulku- ja pyöräilytie (jk/pp) muutettu vain jalankululle (jk).*

Kortteli 7014, tontti 8: Vapaapalokunnan (VPK) käyttämä kiinteistö muuttuu osoitetusta asuinkäytöstä asuin-, liike- ja toimistorakennuskäyttöön (AO-2→ AL/saa). Kiinteistön koko kaksinkertaistuu nykyisestä 700 neliöstä. Muutoksella mahdollistetaan ympäristöönsä soveltuvaa uutta käyttöä. Kiinteistölle voi jatkossa rakentaa esimerkiksi asumista tukevan talousrakennuksen (80 k-m2). Kiinteistön likimääräinen ajoliittymä sijoitettu luonnoksessa Fallaksentien ja Rengastien risteysten keskivälille huomioiden liikenneturvallisuus. Päärakennuksen (380 k-m2) suojelumääräys säilyy (sr-1). Pornaistentien varteen pienin osin osoitettu näkemäalue (nä). *Luonnoksessa osoitettu terassialue (te) poistettu. Määräykseen sr-1 lisätty, että rakennusta ei saa purkaa. AL-kortteliin lisätty myös /saa-merkintä.*

ET. Vapaapalokunnan käyttämä toinen kiinteistö (ET-4→ ET) muuttuu pienemmäksi. Pornaistentien ja Rengastien risteysalue osoitetaan edelleen erityistoimintoalueeksi. Alueella sijaitsee nykyisin kylän ekorinkipiste ja vapaapalokunnan käyttämä talousrakennus. Jatkossa alue osoitetaan vain ekopistealueeksi, johon on mitoitettu jätekeräysauton kokoinen tila ekopisteellä asiointiin (noin 15x3,5 metriä). Pornaistentien varteen pienin osin osoitettu näkemäalue (nä).

EV. Asemanpuisto muuttuu valtaosin suojaviheralueeksi (VP → EV). Perusteena alueen sijainti rautatien vieressä, hulevesien hallintahaasteet ja vähäinen käyttö virkistykseen. Kaupunkiomisteisen alueen vihreä luonne ja sen vapaa kulkukäyttö tulevat säilymään noin 15 metrin mittaiselta leveydeltä rautatien varrella. Alueen kasvillisuus säilyy. Suojaviheralueen kasvillisuus toimii osaratkaisuna hulevesihaasteisiin.

4.3.3.2 Kuninkaantien varren suunnittelualue

VL. Suunnittelualueen läntisin osa osoitetaan virkistysalueeksi (VL). Virkistysalueen ”halkaisee” syvä avo-oja. Avo-ojan itäpuolella sijaitseva puistokäytävä säilyy sellaisenaan. Avo-ojan länsipuoleinen peltoalue säilyy viljelykäytössä, mutta alueella sijaitsevat Porvoon veden putket asemakaavan mahdollistamana voivat tarvittaessa siirtyä rasitteena kaupungin omistamalle maalle. Osoitettu VL-alue mahdollistaa myös ojan huoltotoimenpiteitä. Alueelle osoitetaan koko virkistysaluetta koskeva näkemäaluemerkintä (nä). *Virkistysalueen nimi viimeistelty (Högåker). Putkirasitemerkintää lisätty Töyrykujan suuntaan.*

Kortteli 7016, tontti 1: Yksityinen asuinkiinteistö Kuninkaantien varressa, Töyrykujalla säilyy pääosin nykyisellään (AO+VP → AO-11+VL). Kiinteistön asemakaavamääräykset säilyvät pitkälti aiemman kaltaisina. Muutoksia on lähinnä rakennusalan ja istutettavan alueen osan sijoittelussa, yleisissä määräyksissä sekä sellaisissa määräyksissä, jotka koskevat uutta rakentamista. Aiempi puistomerkintä (VP) muuttuu lähivirkistysmerkinnäksi (VL) ja se on edelleen osoitettu länsirajalla sijaitsevan ojan hoitoon liittyvistä syistä. Tienvarsiosuudelle osoitetaan myös näkemäaluemerkintä (nä). Töyrykujan katutilaa varten tarvitaan tilaa kiinteistön kulmasta noin 15 neliön verran. Vastineeksi kaupunki tarjoaa kiinteistölle AO-11-aluetta kiinteistön länsireunalta. Rakennusoikeus mahdollistaa kiinteistölle kaksi asuinrakennusta ja yhden talousrakennuksen.

Kortteli 7017, tontti 1: Töyrykujan päähän, vanhan rautatien varteen osoitetaan yksi uusi asuintontti (AO-10). Tavoite on mahdollistaa ympäristöön sopivaa omakotitalorakentamista yhdelle asuintontille. Rakennusoikeus mahdollistaa kiinteistölle pää- ja sivurakennuksen asumistarkoitukseen sekä yhden talousrakennuksen. Rakennusoikeutta sisältävän tontin suunniteltu koko on noin 2300 neliötä.

Kortteli 7017, tontti 2: Yksityinen asuinkiinteistö Töyrytien päässä muuttuu rajoiltaan ja käyttötarkoitukseltaan (AP → AO-10). Aiempi käyttötarkoitus kaavassa on osoitettu asuinpientaloille (kuten rivitaloille ja pienkerrostaloille), jatkossa erillispientaloille (kuten omakotitaloille ja paritaloille). Rakennusoikeus mahdollistaa kiinteistölle pää- ja sivurakennuksen asumistarkoitukseen sekä yhden talousrakennuksen. Töyrykujan katutilaa varten tarvitaan tilaa noin 3–5 metriä kiinteistön nykyisistä rajoista sisään päin pohjoisrajalta. Vastineeksi kaupunki tarjoaa kiinteistölle maata itä- ja länsirajalta kiinteistön rajalta ulospäin (maanvaihtomenetelmä). Kiinteistön koko pysyy entisellään (noin 2300 neliötä). Lisäksi päärakennus ja paikalle siirretty talousrakennus suojellaan merkinnöillä sr-1 ja sr-3 Porvoon museon ohjaamana. *Suojelumääräykseen sr-1 lisätty, että rakennusta ei saa purkaa.*

Kortteli 7017, tontti 3: Töyrytien päähän, vanhan rautatien varrelle osoitetaan yksi uusi asuintontti (AO-11). Tavoite on mahdollistaa ympäristöön sopivaa omakotitalorakentamista yhdelle asuintontille. Sekä päärakennuksen että talousrakennuksen sijoittumista tontille on ohjattu nuolimerkinnällä. Rakennusoikeutta sisältävän tontin suunniteltu koko on noin 2100 neliötä. Lisäksi tonttiin kuuluu noin 1000 neliön kokoinen luonnon rantaniittynä, niittynä, avoimena viljely- tai puutarha-alueena hoidettava alueen osa. Rakennusoikeus mahdollistaa kiinteistölle enintään kaksi asuinrakennusta ja yhden talousrakennuksen. Asuintontin ja erityistoimintojen tontin väliin osoitetaan hulevesien hallintaa määräävä merkintä. Alueelle osoitetulla ohjeellisella saa-merkinnällä varmistetaan, että alueen maaperä kunnostetaan viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Kortteli 7017, tontti 4: Yksityinen asuinkiinteistö (AO-11) Kuninkaantien varressa, Töyrytien alussa, muuttuu kooltaan ja rajoiltaan osin asukkaan maanostotoiveen ja osin katusuunnittelutarpeen perusteella. Töyrytien katutilaa ja Kuninkaantien varteen rakennettavaa jalankulku- ja pyöräilytietä varten tarvitaan tilavarausta noin kaksi metriä kiinteistön nykyisistä rajoista sisään päin sekä länsi- että pohjoisrajalta. Vastineeksi kaupunki tarjoaa kiinteistölle maata itärajalta 35 metriä ja etelärajalta noin 9 metriä kiinteistön rajalta ulospäin (maanvaihto ja -myyntimenetelmällä). Kiinteistön rakennusoikeutta sisältävä osuus olisi lopulta noin 2200 neliötä (aiemmin noin 1800 neliötä). Lisäksi tonttiin kuuluisi noin 1200 neliön kokoinen luonnon rantaniittynä, niittynä, avoimena viljely- tai puutarha-alueena hoidettava alueen osa. Kiinteistön asemakaavamääräykset säilyvät pitkälti aiemman kaltaisina. Muutoksia on yleisissä määräyksissä sekä sellaisissa määräyksissä, jotka koskevat uutta rakentamista. Esimerkiksi tienvarsiosuudelle osoitetaan näkemäaluemerkintä (nä). Lisäksi asuinkiinteistön ja erityistoimintojen tontin väliin osoitetaan hulevesien hallintaa määräävä merkintä. Rakennusoikeus mahdollistaa kiinteistölle kaksi asuinrakennusta ja yhden talousrakennuksen.

Kortteli 7017, tontti 5: Erityistoiminnoille tarkoitettu alue (ET-5) osoitetaan teollisuuskiinteistön viereen. Aiemmin asemakaavassa tällä alueella on sijainnut toteutumaton puistoalue (VP), toteutumaton katualue ja osin kaksi toteutumatonta asuintonttia (AO). ET-tontti mahdollistaa vapaapalokunnan toimitilojen rakentumisen Kuninkaantien varteen. Päärakennuksen sijoittumista tontille on ohjattu nuolimerkinnällä. Tontille likimääräinen ajoliittymä sijoitettu asemakaavaluonnoksessa kaakkoiskulmaan. Ajoliittymän tavoitteellinen paikka on sijoitettu kaakkoiskulmaan Uudenmaan ELY-keskuksen ohjaamana. Hälytysajoliittymää varten on osoitettu suositusten mukainen näkemäalue (nä). Maantien näkymäaluetta on jatkettu myös Kuninkaantien vartta pitkin lännen suuntaan ELY-keskuksen toiveesta. Tontin länsirajalle osoitettu hulevesien hallintaa ohjaava merkintä. *Ehdotusvaiheessa ET-5 aluemääräystä on tarkennettu: sanan **'muun'** tilalle kirjoitettu **'Palo- ja pelastustoimintaa palvelevan'.***

Kortteli 7017, tontti 6: Yksityinen teollisuuskiinteistö (TY) säilyy määräyksiltään pitkälti nykyisellään (Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueena). Muutoksia on lähinnä yleisissä määräyksissä sekä sellaisissa määräyksissä, jotka koskevat uutta rakentamista. Kiinteistön rakennusalaa ja istutettavan alueen osan alaa on muotoiltu uudelleen. Tällä on varmistettu kulku viereiselle kiinteistölle myös tulevaisuudessa. Kiinteistöä koskee pienin osin näkymäalue (nä). Alueelle osoitetulla /saa-merkinnällä varmistetaan, että alueen maaperä tutkitaan ja kunnostetaan viimeistään rakennuslupavaiheessa.

Töyrytien ja Töyrykujan katualueet levenevät, mutta pituudeltaan lyhenevät. Yleinen tiealue (LT) levenee pienin osin. Katualueen levennyksillä voidaan mahdollistaa tila ajoradalle (minimi 4 metriä), alueen avo-ojille (minimi 2,5 metriä) sekä vesiputkien vienti kiinteistöille ajoradan alla. Maantien levennykseen on varauduttu Kuninkaantiellä, pohjoispuolella, Töyrytien risteyksestä itään päin noin sadan metrin osuudella. Noin kahden metrin levennyksellä mahdollistetaan noin kolme metriä leveä yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä luiska/oja-alueineen sekä vesiputkien vienti tonteille. Kaavassa siis varaudutaan pohjoispuolen toteutumiseen, mutta lopullinen päätös jk/pp-tiestä tehdään tiesuunnitelmavaiheessa. Töyrytien risteysalueen vieressä sijaitseva pohjoispuolen linja-autopysäkki on alustavassa erillisissä suunnitelmissa tutkittu uuteen sijaintiin siirrettäväksi, noin 50 metriä itään päin. *Ehdotusvaiheessa asemakaavamerkintä LYT muuttui LT-merkinnäksi (määräys on sisällöltään sama).*

4.3.4 Asemakaavaratkaisun vaikutusten arviointi

4.3.4.1 Yhdyskuntarakenne

Ei merkittäviä muutoksia tai vaikutuksia. Asemakaava toteutuessaan laajentuu yleiskaavan ja laajentuu kylärakenneohjelman mukaisesti Hinthaaran kylässä kolmella uudella asuintontilla. Noin tusina uusia mahdollisia asukkaita sijoittuu tavoitteen mukaan kylän palveluiden läheisyyteen. Taajamakuva säilyy aiemman kaltaisena, asumiseltaan väljähkönä maaseutumaisena kylänä.

4.3.4.2 Luonnon ympäristö ja maisema

Ei merkittäviä muutoksia tai vaikutuksia. Pornaistentien varrella sijaitsevalta suunnittelualueen osalta puistoalue (noin 3000m2) kaavamerkintänä poistuu. Tilalle tulee suojaviheralue (noin 2200m2). Alueen (Asemanpuisto) vehreä luonne säilyy tai kasvaa vihertehokkuudeltaan. Kuninkaantien varrella sijaitsevalta suunnittelualueen osalta nyt luonnontilainen puistoalue (noin 2000m2) poistuu. Tilalle osoitetaan luonnon rantaniittynä, niittynä, avoimena viljely- tai puutarha-alueena hoidettava alueen osaa (noin 2200m2) asuinkiinteistölle ja tontille. Alueen itäreunassa sijaitseva puistoalue (noin 850m2) muutetaan lähivirkistysalueeksi. Lisäksi viereinen peltoalue muutetaan asemakaavassa osaltaan lähivirkistysalueeksi (noin 5100m2). Toteutuessaan lähivirkistysaluetta on osoitettu hieman aiempaa enemmän palvelukylän laidalle ja suunnittelualueen vihertehokkuus kasvaa. Peltoalueet säilyvät valtaosin aiemman kaltaisesti niittynä, avoimena viljely- tai puutarha-alueena hoidettavana ja maisemallisesti arvokas luonne säilyy.

4.3.4.3 Rakennettu ympäristö ja kulttuurimaisema

Mahdollistaa uutta rakennettua ympäristöä ja lisää kulttuurisuojelukohteita. Pornaistentien varrella sijaitsevalle suunnittelualueen osalle sallitaan yhteensä yksi tai kaksi ja enintään kaksikerroksista uutta päärakennusta sekä kolme tai neljä uutta yksikerroksista talousrakennusta. Kuninkaantien varrella sijaitsevalle suunnittelualueen osalle sallitaan yhteensä viisi uutta, enintään puolitoista tai kaksikerroksista päärakennusta sekä enintään kolme uutta talousrakennusta. ET-korttelin rakennusoikeus on suurempi pelastustoimen rakennuksia varten. Yhteensä neljä rakennusta suojellaan sr-merkinnällä. Toteutuessaan ympäristö muuttuu rakennetummaksi kulttuuriarvot huomioiden.

4.3.4.4 Sosiaalinen ympäristö ja toimintamahdollisuudet

Positiivisia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa alueelle uusia asukkaita, liiketilaa Pornaistentien varteen ja toimitilaa vapaapalokunnalle Kuninkaantien varteen.

4.3.4.5 Tekninen huolto

Positiivisia vaikutuksia. Töyrytien ja Töyrykujan levenevät katualueet mahdollistavat alueelle kunnan tarjoaman vesihuollon ja parempaa hulevesien hallintaa. Pornaistentien ja Rengastien risteyksen ekopistealue säilyy. Uusi rakentaminen toteutuu olemassa olevan infran äärelle.

4.3.4.6 Liikenneyhteydet

Positiivisia vaikutuksia. Vapaapalokunnan toiminta tavoitteellisesti siirtyy Pornaistentien varresta Kuninkaantien varteen uusiin tiloihin parempaan sijaintiin. Uudessa sijainnissa otettu huomioon näkemäalueet. Kuninkaantien yleinen tiealue levenee pieneltä matkalta noin 0,5–2,5 metriä. Kuninkaantien levennyksellä mahdollistetaan uusi jalankulku- ja pyöräilytie Töyrytien ajoliittymästä Kuninkaanporttiin saakka. Myös Töyrykujan läheinen linja-autopysäkki on mahdollista siirtää liikenneturvallisempaan sijaintiin.

Lisäksi Töyrytien ja Töyrykujan katualueet levenevät asemakaavassa noin 9 metrin levyisiksi, millä mahdollistetaan kiinteistöille johtava tie vierialueineen ja hulevesiratkaisuineen hieman nykyistä leveämpänä. Aiempi jalankulku- ja pyöräilytie Töyrytieltä Hinthaaran koululle (puistokäytävä) säilyy sellaisenaan. Lisäksi päiväkotikiinteistön länsipuolelle toteutuu jalankulkuyhteys, aiempi kaavassa osoitettu idän puolinen kulkuyhteys poistuu.

4.3.4.7 Ilmasto

Negatiivisia ja positiivisia vaikutuksia. Uusi rakentaminen ja asuminen (yleisesti) lisää materiaalikulutusta ja päästöjä (rakennusmateriaalit, energia, vesi) myös liikenteen osalta. Toisaalta uusi rakentaminen sopeutuu arviolta aiempaa paremmin ilmastonmuutokseen ja toteutusvalinnoista riippuen rakentamisella ja asumisella voi olla myös ehkäiseviä vaikutuksia ilmastoon.

4.3.4.8 Terveys ja turvallisuus

Positiivisia vaikutuksia. Kaupunkiomisteinen maaperä on pääosin tutkittu sekä tutkimusta ja tutkimusten perusteella kunnostusta tarvitsevat alueet on merkitty kaavaan. Samoin periaattein yksityiselle teollisuuskiinteistölle on merkitty maaperän tutkimus- ja kunnostusmääräys. Asemakaavaan on suunniteltu useita ratkaisuja, jotka parantavat alueen liikenneturvallisuutta.

4.3.4.9 Talous

Negatiivisia ja positiivisia vaikutuksia. Infran rakentaminen tuottaa kustannuksia (katualueet, vesiputket, pilaantuneiden maiden kunnostus), mutta uusi rakentaminen toteutuu olemassa olevan infran läheisyyteen. Mahdollisia myytäviä tai vuokrattavia tontteja muodostuu arviolta neljä kappaletta. Vapaapalokunnan pelastusaseman rakentamisesta muodostuvista kustannuksista vastaa Itä-Uudenmaan hyvinvointialue. Hinthaara-Kuninkaanportti kevyen liikenteen väylien rakennuskustannuksista vastaa ELY-keskus ja Porvoon kaupunki.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava koostuu kahdesta eri alueesta. Alueiden yhteispinta-ala on noin 4,5 hehtaaria.

Asuinrakentamiselle asemakaavassa on osoitettu maa-alaa noin 17 200 neliömetriä. Rakennusoikeutta AO-kortteleissa noin 3700 k-m² ja AL-korttelissa vähintään 190 k-m² eli yhteensä hieman alle 4000 k-m². Osa asuinkiinteistöistä on jo rakennettu. Olemassa oleville asuinkiinteistöille on mahdollistettu täydennysrakentamista. Asemakaava mahdollistaa alueelle kolme uutta toteutettavaa asuintonttia ja arviolta 10–20 uutta asukasta.

Työpaikkarakentamiselle asemakaavassa on osoitettu maa-alaa noin 8 000 neliömetriä. Rakennusoikeutta TY-korttelissa noin 1900 k-m² ja AL-korttelissa enintään 190 k-m² eli yhteensä noin 2000 k-m². Näistä TY-kortteli on jo osin rakennettu ja käytössä sekä AL-korttelissa sijaitsee nykyisellään vapaapalokunnan toimintaa. Asemakaava mahdollistaa alueelle arviolta muutaman uuden työpaikan nykyisten päiväkodin työpaikkojen lisäksi.

Lähipalvelurakennuksille asemakaavassa on osoitettu maa-alaa noin 7700 neliömetriä. Rakennusoikeutta YL-korttelissa noin 2300 k-m². YL-kortteli on jo rakennettu ja päiväkotitoiminnan käytössä. YL-kortteliin on osoitettu lisää maa-alaa, joka mahdollistaa pelikentän siirron pois Asemanpuistosta päiväkodin kiinteistölle. Korttelin länsipuolelle on osoitettu uusi ohjeellinen alueen osa jalankululle, joka korvaa aiemman länsipuolelle osoitetun yhteyden jalankululle, pyöräilylle ja tontille ajoon.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville korttelialueille asemakaavassa on osoitettu maa-alaa noin 4200 neliömetriä. Rakennusoikeutta ET-5-kortteliin on osoitettu noin 1200 k-m² Asemakaava mahdollistaa alueelle uudet toimitilat Hinthaaran vapaapalokuntatoiminnalle ja ekopistealueen Pornaistentien ja Rengastien risteykseen jo toteutuneille jätteenkeräyspisteelle.

Lähivirkistys- ja suojaviheralueeksi asemakaavassa on osoitettu noin 7500 neliömetriä. Lähivirkistysalueen pinta-ala noin 5200 k-m² ja suojaviheralueen pinta-ala noin 2300 k-m².

5.1.2 Liikenneverkko ja pysäköinti

Maantien ajoneuvoliittymät. Asemakaava-alueelle johtavat Pornaistentien ja Kuninkaantien maantiet. Pornaistentieltä (nykyisellään vapaapalokunnan käyttämälle) kiinteistölle on maantieltä osoitettu jatkossakin yksi ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Kuninkaantieltä ajoneuvoliittymän likimääräisiä sijainteja asemakaavassa on osoitettu kolme: Töyrytielle ja TY-teollisuuskiinteistölle sekä ET-5-kiinteistölle. ET-5-kiinteistölle osoitettu ajoneuvoliittymä on tarkoitettu vain palo- ja pelastustoimintaa varten.

Kuninkaantien maantien levennystarve. Asemakaavassa varaudutaan osaltaan siihen, että Hinthaara-Kuninkaanportti välille toteutuu jalankulku- ja pyöräilytie. Varautuminen tarkoittaa maantien levennystarvetta (LT Yleinen tie vierialueineen) Kuninkaantien pohjoispuolella. Levennystarve sijoittuu Töyrytien ajoliittymästä noin 75 metriä itään päin noin kahden metrin levyisenä. Nykyisen pohjoispuolen linja-autopysäkin siirto (itään päin) Töyrytien ajoliittymän vieressä vähentää levennystarvetta noin kolme metriä.

Töyrytien ja Töyrykujan katualueiden levennystarpeet. Asemakaavassa katualueille on osoitettu lisää tilaa, jotta kadun kuivatusta saadaan parannettua ja katualueiden puolelle toteutettua kuivatuksen vaatimat ojapainanteet. Töyrytien ja Töyrykujan katualueet johtavat jatkossa viidelle asuinkiinteistölle.

Ohjeelliset alueen osat jalankululle ja pyöräilylle. Asemakaavassa kaksi ohjeellisesti osoitettua jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä. Toinen yhteys on osoitettu Töyrykujan päästä kohti Hinthaaran koulua. Tämä yhteys on jo olemassa oleva ja muun muassa oppilaiden käytössä. Toinen yhteys on osoitettu päiväkodin länsipuolelle. Tämä yhteys korvaa aiemman päiväkodin itäpuolelle osoitetun ohjeellisen jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osan, jolla tontille ajo sallittu.

Pysäköintialueet. AO-kiinteistöille autopaikkavaatimus vähintään 2 ap / asunto tai 1 ap, jos asunto on kooltaan enintään 60 k-m². AL-kiinteistölle autopaikkavaatimus vähintään 1 ap / 100 k-m² asuinkerrosalaa ja 1 ap/ 60 k-m² liike- ja toimistokerrosalaa kohti. YL- ja ET-5-kiinteistöille osoitettu erilliset pysäköintipaikka-alueet autoille

5.1.3 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeiset tavoitteet ovat olleet tutkia Kuninkaantien suunnittelualueelle pientaloasumista sekä kulkuyhteyksiin ja vesihuoltoon liittyvien ratkaisujen edistämistä. Vuoden 1989 rakennuskaavassa osoitettu asuinrakentaminen ei ole toteutunut Töyrytien ympäristössä merkittävin osin, ja tämän perusteella kaavatyö on alkujaan laitettu vireille.

Kaavatyön aikana saadun vapaapalokunnan sijoittumistoiveen, päiväkotitoimintoihin liittyvien kehitystarpeiden ja Rengastiellä tapahtuneiden rakennuspurkutöiden myötä asemakaavan suunnittelualuetta laajennettiin. Asemakaavassa on siis lisäksi tutkittu alueella jo toimivien vapaapalokunta- ja päiväkotitoimintojen sijoittumista suunnittelualueella.

Asemakaava täydentää Hinthaaran kylärakennetta kaupunkistrategisten tavoitteiden, kylärakenneohjelma ja osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Asemakaava mahdollistaa:

- maaseutumaisia asumismahdollisuuksia asemakaava-alueella lähipalveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle
- yhdyskuntateknisten palveluiden toteutumista Porvoossa
- ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa ja työpaikkoja.

Asemakaavan määräyksissä sekä yleisissä määräyksissä on huomioitu ympäristön laatua koskevien tavoitteiden mahdollistaminen. Yleisesti rakentamisen toteutumista valvoo rakennusvalvonta. Osin toteutumista valvovat myös eri viranomaiset kuten ELY-keskus, pelastusviranomainen ja museoviranomainen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet 7014, 7016 ja 7017

Asemakaavaan on osoitettu kolme korttelialuetta.

7014 kortteli on osoitettu erillispientalojen (AO-11), asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL), julkisten lähipalvelurakennusten (YL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) korttelialueiksi.

AO-11 korttelialueen tonteille saa sijoittaa kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta enintään 300 k-m² per tontti. Lisäksi kiinteistölle voi sijoittaa yhden enintään 80 k-m² kokoisen talousrakennuksen. Toiselle kiinteistölle on osoitettu suojelumääräys jo rakennettuun asuinrakennukseen (sr-1).

AL korttelialueen tontille saa sijoittaa asunnon lisäksi liike- ja toimistotiloja enintään 50 prosenttia kerrosalasta. Lisäksi kiinteistölle voi sijoittaa yhden enintään 80 k-m² kokoisen talousrakennuksen. Kiinteistön jo rakennetulle päärakennukselle on osoitettu suojelumääräys (sr-1) sekä /saa merkintä. Kiinteistölle osoitettu yksi likimääräinen ajoliittymä Pornaistentieltä.

YL korttelialueen tontille saa sijoittaa rakennuksen julkisten lähipalveluiden käyttöön. Lisäksi kiinteistölle voi sijoittaa yhden talousrakennuksen. Kiinteistön rakennusoikeus sidottu tehokkuuslukuun 0,3. Kiinteistölle osoitettu uusi alue pelikentälle (le).

ET korttelialueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille ja laitoksille. Alueella sijaitsee nykyisellään jätteenkeräysastioita, jotka ovat osoitettu tarkemmin katualueen osana, jolle saa rakentaa kierrätykselle tarkoitetun tilan (eko).

7016 kortteli on osoitettu erillispientalojen (AO-11) korttelialueeksi.

AO-11 korttelialueen tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta enintään 320 k-m² per tontti. Lisäksi kiinteistölle voi sijoittaa yhden enintään 80 k-m² kokoisen talousrakennuksen. Tontille osoitettu maantien näkemäalueeksi varattua alueen osaa (nä).

7017 kortteli on osoitettu erillispientalojen (AO-10 ja AO-11), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET-5) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten (TY) korttelialueiksi.

AO-10 korttelialueen tonteille saa sijoittaa pää- ja sivurakennuksen asumistarkoitukseen. Rakennusoikeutta enintään 440 k-m² per tontti. Lisäksi tonteille voi sijoittaa yhden enintään 80 k-m² kokoisen talousrakennuksen. Toiselle tontille on osoitettu suojelumääräys jo rakennettuun asuinrakennukseen (sr-1) ja talousrakennukseen (sr-3).

AO-11 korttelialueen tonteille saa sijoittaa kaksi asuntoa. Rakennusoikeutta enintään 440 k-m² per tontti. Lisäksi tonteille voi sijoittaa yhden enintään 80 k-m² kokoisen talousrakennuksen. Toiselle tontille on osoitettu ohjeellinen saa-merkintä. Merkinnällä saa varmistetaan, että maaperän tila tutkitaan ja tarpeen mukaan kunnostetaan ennen rakentamista. Tontille on osoitettu maantien näkemäalueeksi varattua alueen osaa (nä). Lisäksi molempien tonttien itäpuolelle on osoitettu luonnon rantaniittynä, niittynä avoimena viljely- tai puutarha-alueena hoidettavaa alueen osaa.

ET-5 korttelialueen tontille saa rakentaa rakennuksen palo- ja pelastustoimintaa varten. Lisäksi tontille voi sijoittaa yhden talousrakennuksen. Tontin rakennusoikeus sidottu tehokkuuslukuun 0,3. Tontille on osoitettu maantien näkemäalueeksi varattua alueen osaa (nä).

TY/saa korttelialue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Kortteliin merkitty tarkentava kieltomääräys jätemateriaalien läjittämisestä/varastoinnista, joka on yksi ympäristöhäiriön osa-alue. Tontille on osoitettu ohjeellinen saa-merkintä. Merkinnällä saa varmistetaan, että maaperän tila tutkitaan ja tarpeen mukaan kunnostetaan ennen rakentamista. Tontin rakennusoikeus sidottu tehokkuuslukuun 0,3. Tontille on osoitettu maantien näkemäalueeksi varattua alueen osaa (nä).

5.3.2 Muut yleiset alueet

Kaavaan on osoitettu lisäksi lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV), Töyrytien ja Töyrykujan katualueet sekä yleisen tien alue (LT). Asemakaavassa osoitetut yleiset alueet ovat julkisessa omistuksessa. Yleisen alueen toteuttaminen käsittää alueen rakentamisen tai kunnostamisen ja sen kunnossapidon asemakaavan mukaisen käytön edellyttämällä tavalla.

VL alue on luonnonmukainen virkistysalue. Alue on tarkoitettu päivittäiseen lähiliikuntaan ja virkistäytymiseen sekä hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn. Alueelle on osoitettu lisäksi maantien näkemäalueeksi varattua alueen osaa (nä).

EV on viheralue, joka on tarkoitettu ympäristöhäiriöiden kuten hulevesien torjuntaan ja vähentämiseen. Alueella saa sijaita virkistys- tai ulkoilureitin osa.

Katu käsittää asemakaavassa osoitetun alueen maanalaisine ja maanpäällisine sekä yläpuolisine johtoineen, laitteineen ja rakenteineen, jollei asemakaavassa ole toisin osoitettu. (Alueidenkäyttölaki 132/1999, 83 §)

LT on yleisen tien alue. (Laki yleisistä teistä 243/1954)

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaratkaisun keskeiset vaikutukset ovat kuvattu luvussa (4.3.2). Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset eivät aiheuttaneet muutoksia luonnosvaiheessa tehtyyn vaikutusten arviointiin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristöhäiriöt ovat kuvattu luvussa 3.3.8. Seuraavassa kuvaukset miten alueen keskeisiin ympäristöhäiriöihin on reagoitu myös ennaltaehkäisevästi.

Kuninkaantien ja Pornaistentien nykyinen liikennemelu (ja tärinä) on tutkittu. Liikennemelun kehittyminen on myös arvioitu vuoteen 2040 saakka. Uusi rakentaminen on ohjattu etäämmäksi maanteistä selvityksen myötä.

Töyrytien ympäristössä kaupunkiomisteisilla mailla on laadittu maaperän haitta-ainetutkimuksia. Tutkimustulosten perusteella yhdelle kiinteistöille on merkitty ohjeellinen saa-merkintä. Yksityiselle teollisuuskiinteistölle ei ole tehty maaperätutkimuksia, mutta havaintojen perusteella asemakaavan TY-kortteliin on osoitettu /saa-merkintä. AL-kortteliin on myös osoitettu /saa-merkintä. Alueilla, joilla on merkitty saa-merkintä, on harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa ja maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Erityisesti Töyrytien ympäristöön on mahdollistettu lisää rakentamista. Rakentaminen lisää erilaisia hulevesien hallinnan tarpeita, jotka on huomioitu asemakaavan sisällössä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat asemakaava-asiakirjassa. Kaavamerkintöihin mahdollisesti liittyvät erityispiirteet on keskeisin osin kuvattu edellä kohdassa 5.3.

5.7 Nimistö

Asemakaavassa alueelle on osoitettu yksi uusi nimi lähivirkistysalueelle Högåker, joka tarkoittaa yläpeltoa. Högåker on alueen muodostajakiinteistön nimi ja edustaa alueen tilojen perinteistä nimistöä.

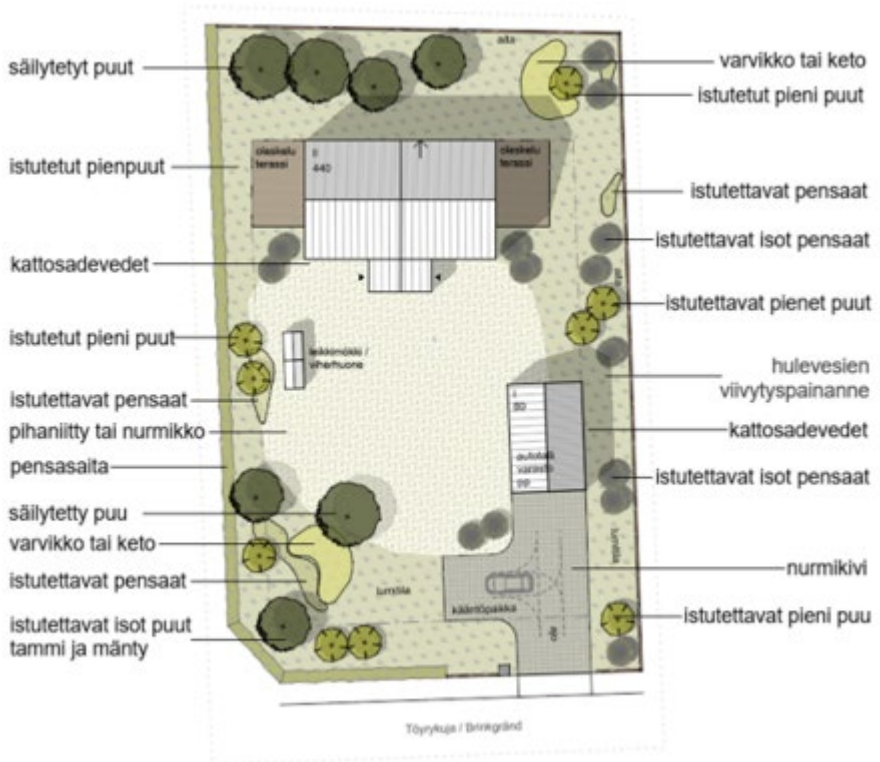
6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamista ohjaa asemakaavan määräykset ja merkinnät sekä yleiset määräykset. Asemakaavan tueksi on laadittu havainnekuvat (liite 8), jotka antavat esimerkin alueen uudisrakentamismahdollisuuksista.

6.1.1 Pihasuunnitelma

Haettavan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma, jossa on osoitettava tontille pihajärjestelyt. Tavoitteena on, että tonteille muodostuu erilaisille toiminnoille sopivia turvallisia ja viihtyisiä alueita. Suunnittelussa on suositeltavaa huomioida suoja auringolta, tuulelta, melulta, ilmansaasteilta ja katseelta. Pihasuunnitelmassa on osoitettava myös tontille asianmukaiset hulevesien hallintaratkaisut. Kasvillisuus on yksi luontainen ratkaisu hulevesien hallintaan. Hulevesien hallinnan suunnitteluun liittyvän ohjeen (Hulevesiohje Porvoo) löydät Porvoon kaupungin internetsivuilta**.** Kuvassa 24 on esimerkki pihasuunnitelmasta, johon on havainnollistettu pihajärjestelyitä, hulevesien hallintaa ja istutuksia.



Kuva 24. Ideakuva pihasuunnitelmasta (tontin pinta-ala 2300 m²)

6.1.2 Vihertehokkuus

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen pientaloille asetettu tavoiteluku. Työkalun viherkerroin kuvaa vihertehokuutta eli sitä, kuinka suuri osuus tontin pinta-alasta on hyödynnetty erilaisiin huleveden hallintaan liittyviin ratkaisuja ja istutuksiin. Eri elementeillä, kuten puilla, sadepuutarhoilla tai vettä läpäisevillä pinnoilla, on omat painotuksensa. Laskurin avulla todennettava vihertehokkuus voidaan saavuttaa erilaisia viherratkaisuja käyttämällä. Viherkertoimeen liittyvän ohjeen (Viherkerroinohje Porvoo) löydät Porvoon kaupungin internetsivuilta. Kuva 25 on kuvassa 24 esitettyyn pihasuunnitelmaan liittyvä viherkertoimen esimerkkilaskelma.

Elementti	Pinta-ala/tilavuus	Painokerroin	Painotettu pinta-ala
Säilytettävä suuri puu (á 25m2)	75	3,50	262,5
Nurmikko	1400	1,10	1540
Istutettu iso puu (á 25m2)	50	2,80	140
Istutettu pieni puu (á 15 m2)	135	2,30	310,5
Istutettava iso pensas (á 3m2)	42	1,70	71,4
Muut pensaat (aita, á m2)	80	1,40	112
Keto	50	1,80	90
Ajo, nurmikivi	160	0,90	144
Puoliläpäisevä pinnoite (terassi)	120	0,90	108
			2778,4

$$\text{Viherkerroin} = \frac{\text{Painotettu pinta-ala}}{\text{Tontin pinta-ala}} = \frac{2778{,}4\ \text{m}^2}{2300\ \text{m}^2} = 1{,}21$$

Kuva 25. Esimerkki viherkerroinlaskelmasta

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan hyväksymisen jälkeen toteutuminen käynnistyy alueelle liittyvien vesiputkien rakentamisella aikaisintaan vuonna 2026. Porvoon maankäytön suunnitteluohjelmassa kunnallistekniikan rakentamisen tavoitteellinen aloitusajankohta on merkitty vuodelle 2027.

Omakotitalotonttien toteutuminen voi alkaa, kun kunnallistekniikka on tarjolla kiinteistöille ja uudet tontit tulevat myydyksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Porvoon rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutumista. Asemakaavan toteutumista seurataan lisäksi vuosittain maankäytön toteuttamissuunnitelmassa (MATSU). Osin toteutumista valvovat myös eri viranomaiset kuten ELY-keskus, pelastusviranomainen ja museoviranomainen.

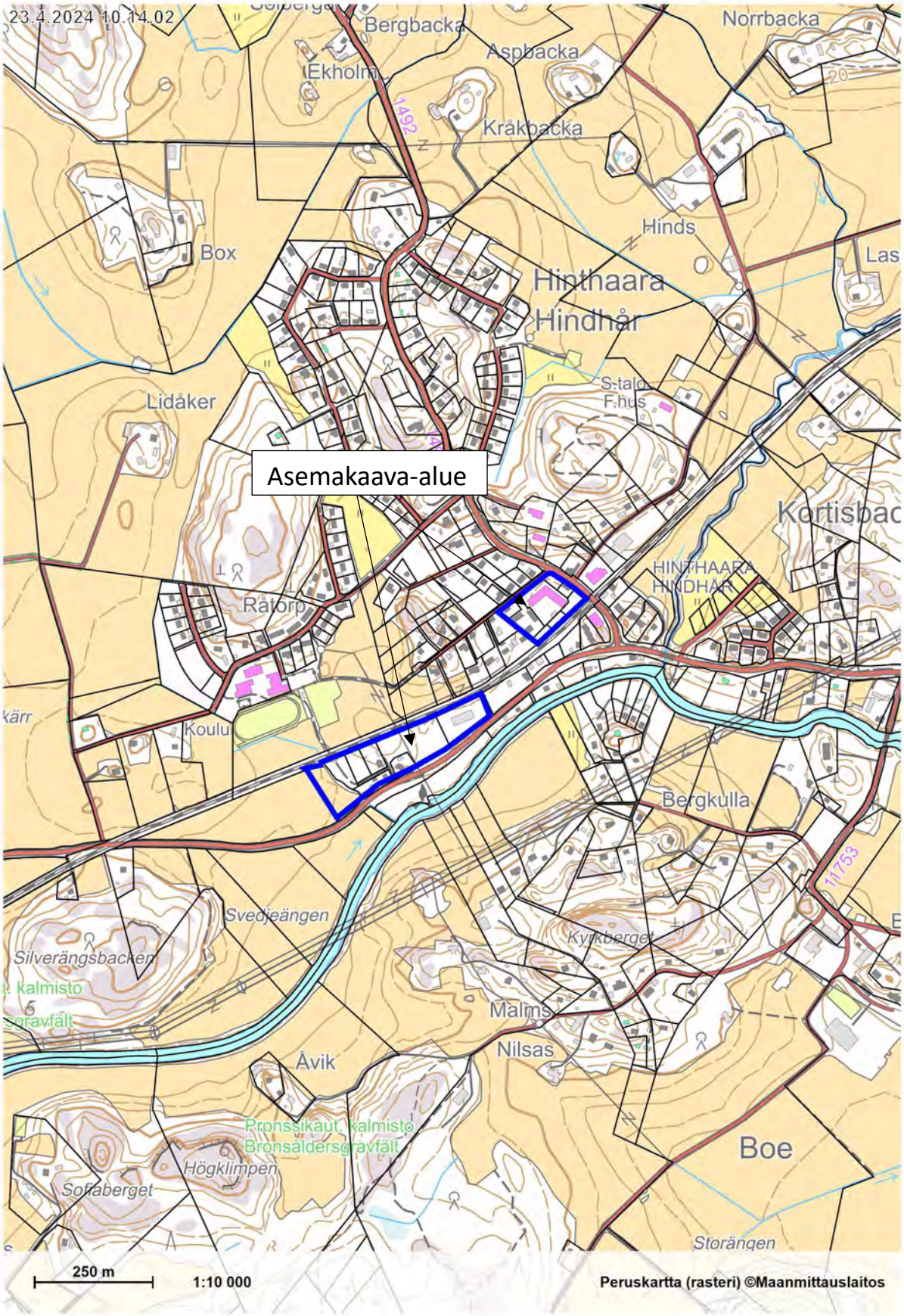
Porvoossa 25.11.2025

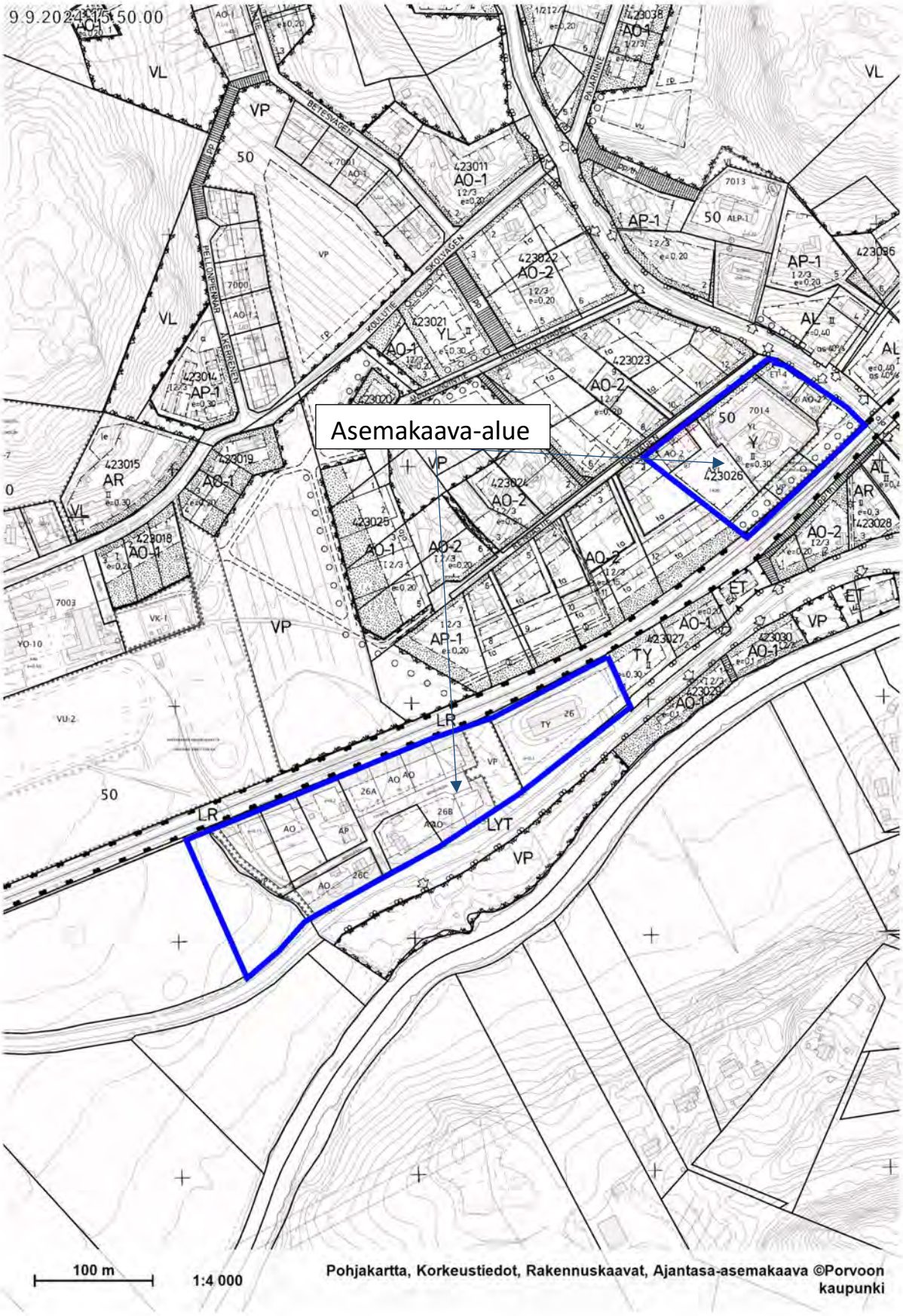
Jarkko Lyytinen

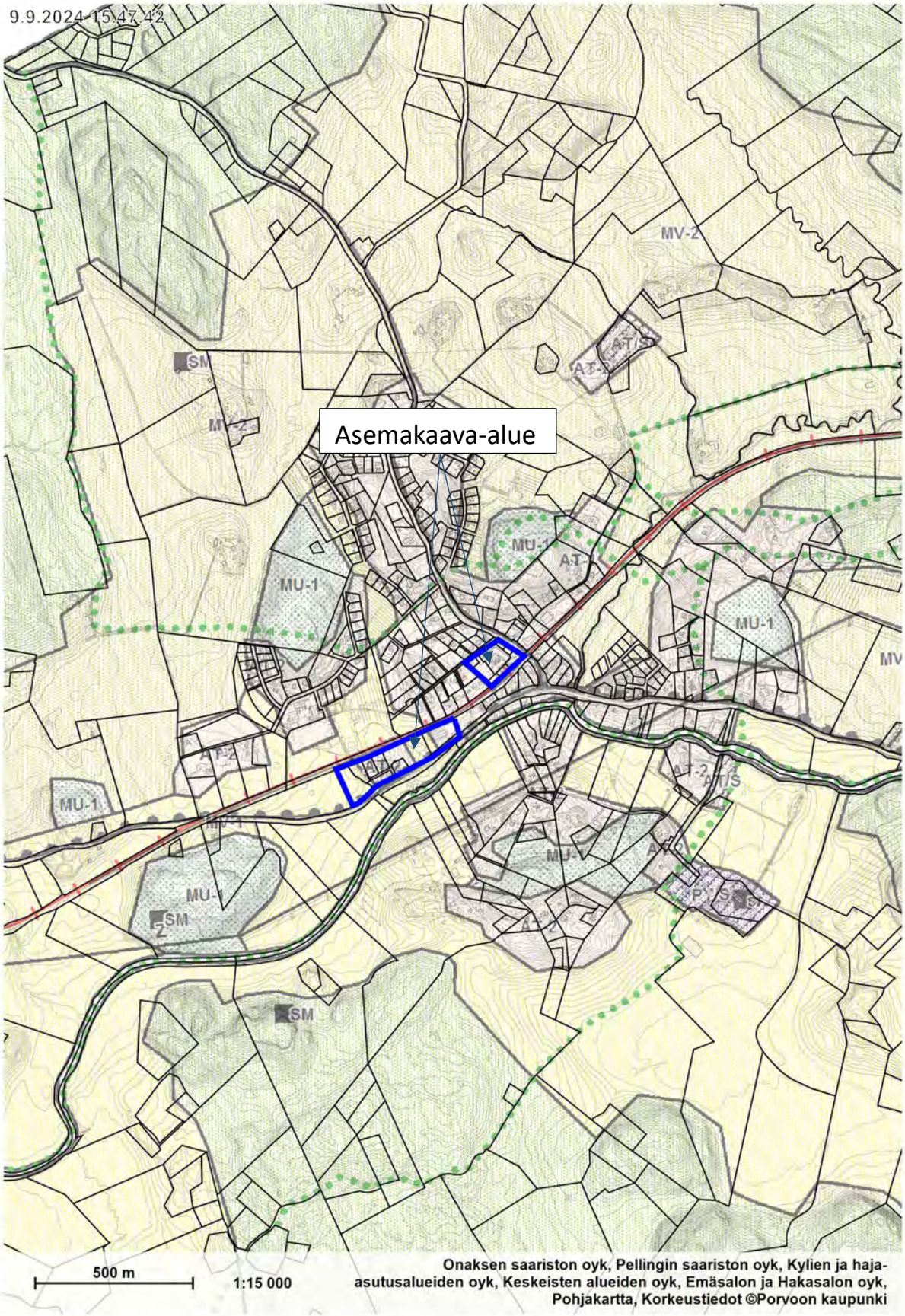
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

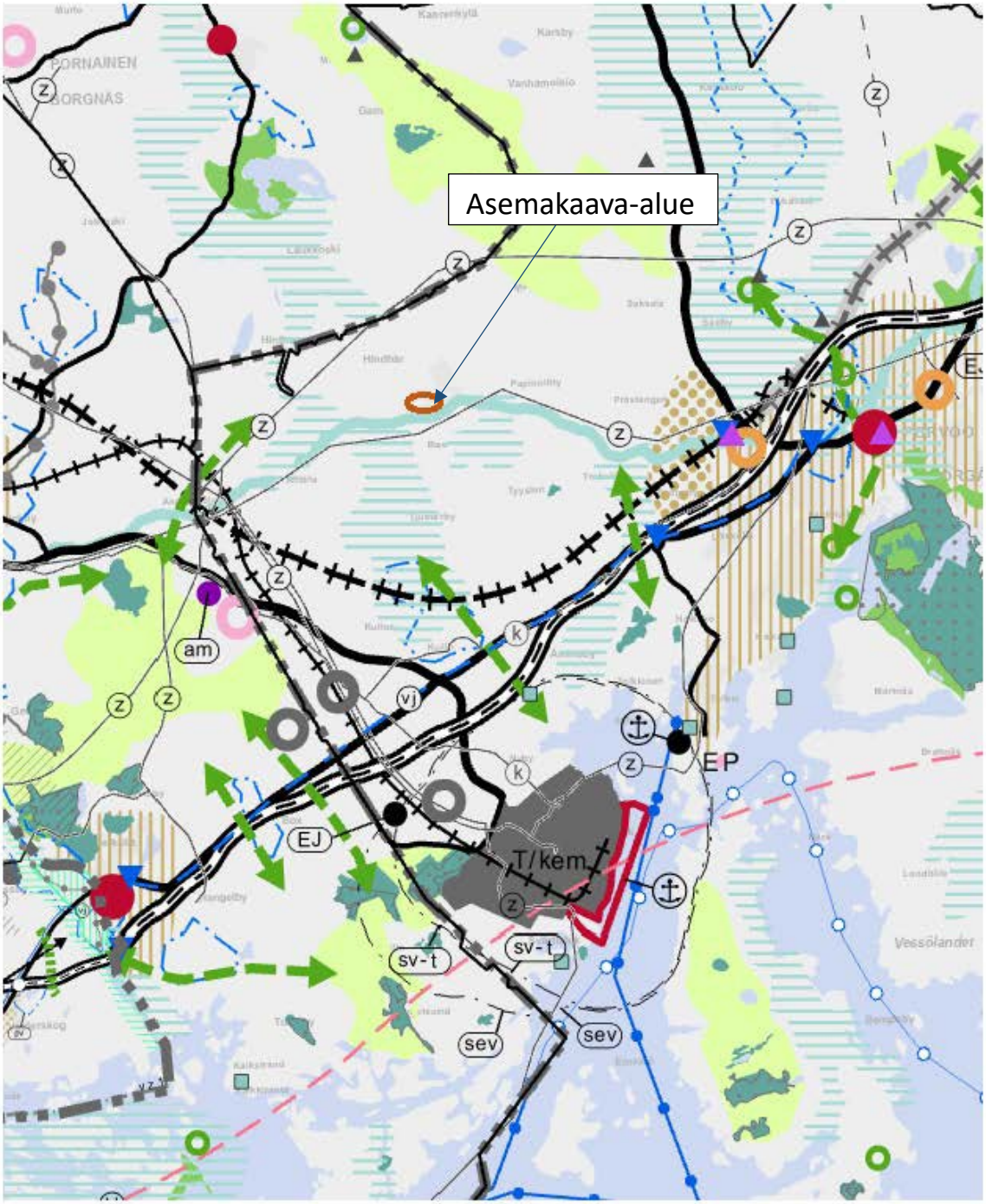
Jaana von Denffer

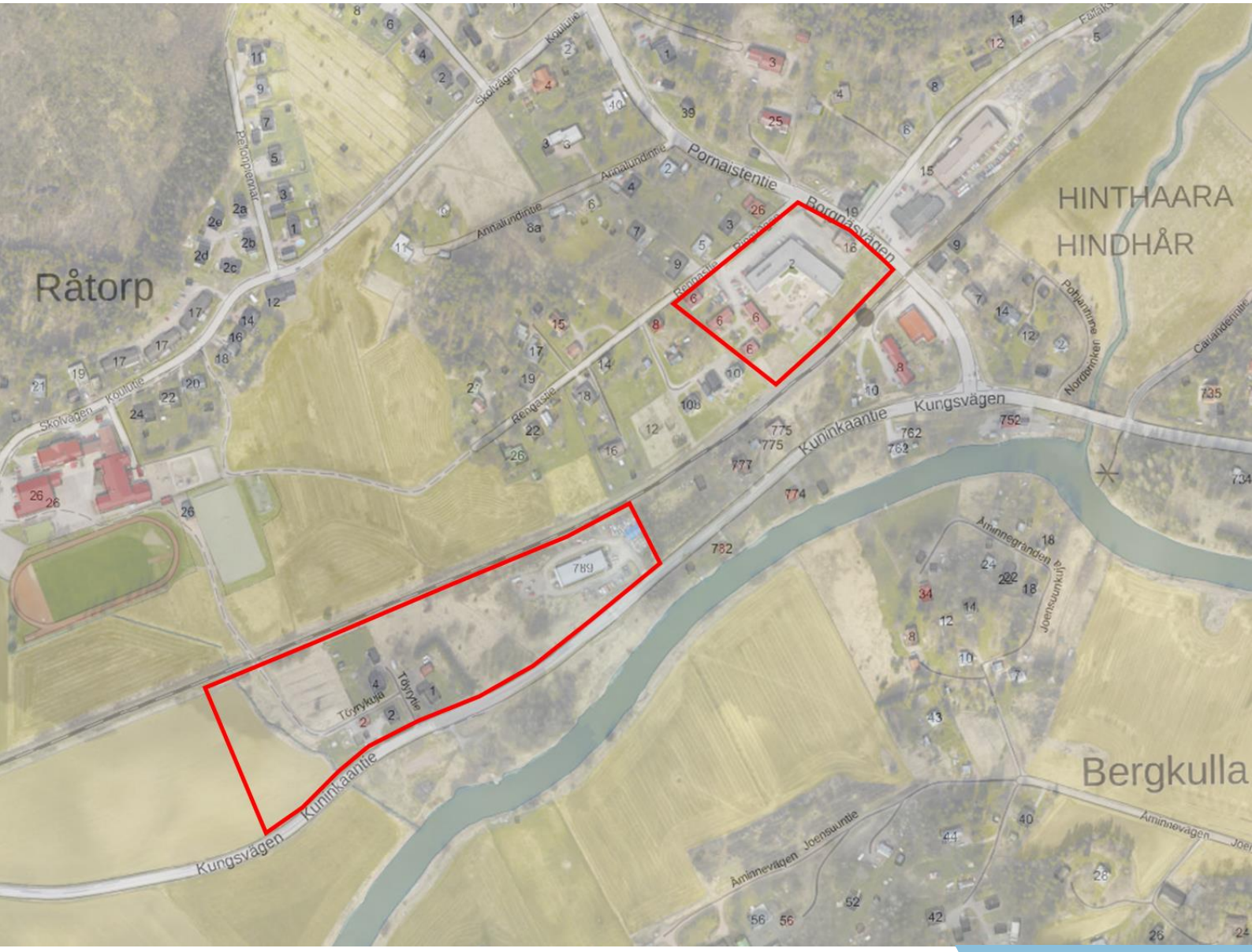
Kaavoittaja


23.4.2024 10.14.02
Bergbacka
Norrbacka
Aspbacka
Ekholm
1492
Kråkbacka
Box
Hinds
Las
Hinthaara
Hindhår
S-talo
F.hus
Lidåker
Asemakaava-alue
Kortisbac
HINTHAARA
HINDHÅR
Råtorp
Koulu
Bergkulla
11753
Svedjeängen
Silverängsbacken
kalmisto
gravfält
Kyrkberget
Malms
Nilsas
Åvik
Pronssikaut. kalmisto
Bronsåldersgravfält
Högklimpen
Sofiaberget
Boe
Storängen
250 m
1:10 000
Peruskartta (rasteri) ©Maanmittauslaitos


Asemakaava-alue
100 m
1:4 000
Pohjakartta, Korkeustiedot, Rakennuskaavat, Ajantasa-asemakaava ©Porvoon kaupunki


9.9.2024 15.47.42
Asemakaava-alue
MV-2
MU-1
A-T
SM
500 m
1:15 000
Onaksen saariston oyk, Pellingin saariston oyk, Kylien ja haja-asutusalueiden oyk, Keskeisten alueiden oyk, Emäsalon ja Hakasalon oyk, Pohjakartta, Korkeustiedot ©Porvoon kaupunki


Asemakaava-alue
am
EJ
T/kem
EP
sv-t
sv-t
sev
sev



AK 538

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hinthaara, asemakaavamuutos

Suunnittelualuerajaukset havainnollistettu suurpiirteisesti taustakarttaotteella. Porvoon kaupunki, karttapalvelu 8.4.2024

1 Suunnittelualueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Porvoossa, Hinthaaran palvelukylässä. Etäisyys Porvoon kaupungin keskustaan on noin 12 kilometriä. Suunnittelualue sisältää kaksi eri osa-aluetta. Ensimmäinen osa-alue sijaitsee kyläkeskuksen läheisyydessä, Kuninkaantien varrella. Toinen osa-alue sijaitsee kyläkeskuksessa, Pornaistentien varrella. Liite 1 sekä kansikuva havainnollistaa suurpiirteisesti suunnittelualueen osa-alueet taustakartalla. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,5 hehtaaria.

2 Suunnittelun tavoite

Asemakaavamuutoksessa alueelle tutkitaan pientaloasumista sekä kulkuyhteyksiin ja vesihuoltoon liittyvien ratkaisujen edistämistä. Tämän lisäksi tutkitaan myös vapaapalokunnan tilojen sijoittamista Pornaistentien varrelta Kuninkaantien varteen ja ajantasaistetaan kaavaan Hinthaaran päiväkotikiinteistön jo olemassa olevia toimintoja.

3 Hankkeen taustaa

Kylärakenneohjelma hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.6.2014 §, jossa Hinthaara, Kulloo, Kerkkoo, Ilola ja Epoo sekä Fagersta–Gäddrag-keskittymä kirjattiin palvelukyliksi. Ohjelmassa muun muassa todettiin, näitä jo suhteellisen tiiviitä palvelukyliä voidaan parhaiten kehittää asemakaavoituksella: voimassa olevissa asemakaavoissa on muutostarpeita ja asemakaava-alueita voidaan myös laajentaa. Hinthaaran palvelukylään sijoittuvan asemakaavan laatiminen on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015 alkaen. Tämän jälkeen kaavatyön vireillä olosta on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsausten yhteydessä.

Ajantasaisessa asemakaavassa (rakennuskaava 124, hyväksytty vuonna 1989) osoitettu uusi asuinrakentaminen ei ole toteutunut merkittävin osin Töyrytien ympäristössä ja tämän perusteella kaavatyö on laitettu vireille. Kaavaprosessin aikana esitettiin sijoittamistoive vapaapalokunnan toimitiloille, minkä vuoksi myös Pornaistentien varrella sijaitsevaa aluetta (asemakaava 450, hyväksytty vuonna 2012) Hinthaaran päiväkodin ympärillä tarkastellaan asumiseen osoitettavaksi.

4 Lähtötiedot

4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Suunnittelualueeseen liittyy valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet perustuvat teemoittain seuraaviin aihekokonaisuuksiin: 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2. Tehokas liikennejärjestelmä, 3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä 5.Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

4.2 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (lainvoimaisuus 13.3.2023) suunnittelualueeseen liittyy suojelualuemerkintä. Kuninkaantien varrella kulkeva Suuri Rantatie -merkintä on kuvattu kaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Muutoin aluetta koskettavat yleiset suunnittelumääräykset.

4.3 Yleiskaava

Kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaavassa (22.4.1996) suunnittelualueen osa-alueille on osoitettu merkinnät kyläkeskuksen alue (AT-1), kyläkeskuksen laajenemisalue (AT-2) sekä maatalousalue, jossa on tunnistettu arvokas maisemakokonaisuus (MV-1). Suunnittelualueen rajalla historiallisen tai maiseman kokonaiskuvan kannalta tärkeä tie (Kuninkaantie), alueellinen pääväylä (Pornaistentie) sekä vanha rautatieyhteys.

4.4 Asemakaavat

Suunnittelualueeseen liittyvät asemakaava 450 (hyväksyminen 11.12.2012) ja rakennuskaava 124 (hyväksyminen 22.11.1989). Näissä kaavoissa suunnittelualue on osoitettu valtaosin asumiseen merkinnöillä AP, AO, AO-2 ja AYL. Lisäksi alueelle on osoitettu yksi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY), yksi julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL) sekä yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue (ET). Suunnittelualueelle on osoitettu myös puistoalueita (VP) ja katualueita (Töyrytie ja Töyrykuja).

4.5 Omistussuhteet

Kuninkaantien varrelle sijoittuvalla suunnittelualueella on kolme yksityisomisteista asuinkiinteistöä, yksi yksityinen teollisuuskiinteistö sekä yksi yksityisessä omistuksessa oleva peltoalueen osa. Pornaistentien varrelle sijoittuvalla suunnittelualueella maa-alat ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta yhtä yksityistä asuinkiinteistöä.

Suunnittelualueen viereiset Kuninkaantie, Pornaistentie ja vanha rautatie ovat valtio-omisteisia. Omistussuhteissa huomioidaan myös Kuninkaantien varrelle sijoittuvan suunnittelualueen ojan ojitusyhteisö sekä yleisen venepaikan järjestäytymätön osakaskunta Mustijoen rannalla länsirajan läheisyydessä.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella asuu arviolta viisi asuntokuntaa (noin 10 asukasta). Työpaikkoja sijaitsee arvion mukaan kaksi (teollisuus- ja päiväkotikiinteistö). Pornaistentiellä sijaitsee lisäksi vapaapalokunnan nykyiset toimitilat. Päiväkodin viereiseltä kiinteistöltä on purettu palveluasumiseen tarkoitettuja rakennuksia (ei asukkaita tai työpaikkoja).

4.7 Palvelut

Pornaistentien varrella ja sen lähiympäristössä sekä julkisia että kaupallisia palveluita kuten Hinthaaran päiväkoti, vapaapalokunnan toimitilat ja lähipubi. Alue tukeutuu kuitenkin pääosin Porvoon keskustan palveluihin.

4.8 Luonnonympäristö ja rakennettu ympäristö

Pornaistentien varrelle sijoittuva suunnittelualue on luonteeltaan rakennettua ympäristöä. Alueen reunalla poikkeuksena sijaitsee pääosin nurmea kasvava Asemanpuisto, jolle on rakennettu päiväkodin urheilukenttä.

Kuninkaantien varrelle sijoittuva suunnittelualue on luonteeltaan luonnontilaisempaa ympäristöä. Töyrytien ja Töyrykujan muutamia yksityisiä asuintontteja reunustaa istutettuja kuusipuita ja pensaslajeja.

Suunnittelualueen osilla ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisia arvoja. Näitä ovat Suuri Rantatie, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sekä kaksi asemakaavassa jo aiemmin suojeltua rakennusta ja tavoitteellisesti Töyrytie 4 -kiinteistön kaksi rakennusta.

4.9 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikkaan kuuluvat keskeisesti alueen energia-, vesi- ja jätehuolto sekä liikenneyhteydet. Töyrytien ja Töyrykujan kiinteistöillä ei ole vesihuollon linjastoa, mutta alue on liitettävissä kunnallistekniikkaan. Kaava-alueet ovat Porvoon veden toiminta-alueita, joilla liittyminen on pakollista. Vesihuoltoon liittyvän tarkemman suunnittelun ja tonttikohtaiset liitoskohdat määrittelee Porvoon veden liikelaitos toteutusvaiheeseen siirryttäessä.

4.10 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin että maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asema-kaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. (Alueidenkäyttölaki, AKL (132/1999) 78 §)

5 Perusselvitykset

Kaavan laadintaa varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- Arkeologinen selvitys, Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut, 2022
- Maaperäselvitys, haitta-aineet, Vahanen Environment Oy, 2022
- Maaperäselvitys, rakennettavuuskairaukset, Porvoon kaupunki, 2022
- Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2022

6 Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia kaavaselostuksessa. Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ja toiminnalliseen ympäristöön sekä liikenteeseen
- vaikutukset kuntatalouteen

7 Osalliset

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavatyön aikana. Osallisiksi on tunnistettu seuraavissa alaluvuissa listatut tahot.

7.1 Maanomistajat

- Porvoon kaupunki
- Yksityiset

7.2 Naapurimaanomistajat ja vastaavat

- Suomen valtio (Uudenmaan ELY-keskus, Väylä)
- Porvoon kaupunki
- Yksityiset
- Alueen ojitusyhteisö
- Yleisen venepaikan järjestäytymätön osakaskunta

7.3 Yritykset ja yhdistykset

- Porvoon Energia Oy/kaukolämpö ja Porvoon Sähköverkko Oy
- Telia Sonera Finland Oyj ja Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab ja Digita Oy
- Porvoon Museorautatie ry
- Hinthaaran kyläyhdistys
- Hinthaara-Boe VPK

7.4 Viranomaiset ja muut vastaavat tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

- Kaupunkikehitys;
    - Kaupunkikehityksen johto
    - Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus sekä kaupunkimittaus
    - Kaupunki-infra, kaupunki-infran suunnittelu ja viheralueet
    - Rakennusvalvonta
    - Ympäristönsuojelu
    - Ympäristöterveydenhuolto
- Konsernipalvelut, Toimitilapalvelut
- Kasvu ja oppiminen, Varhaiskasvatus
- Liikelaitokset, Liikelaitos Porvoon vesi

7.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

7.7 Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

8.1 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Alueidenkäyttölaki (AKL, 5.2.1999/132) 63 §). Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua (Alueidenkäyttölaki (AKL, 5.2.1999/132) 66 §).

8.2 Valmisteluvaihe (luonnosvaihe)

Suunnitteluvaiheen kuuleminen (Alueidenkäyttölaki (AKL, 5.2.1999/132) 62 §, MRA 30 §) järjestetään valmisteluvaiheessa. Kuulemisen aikana kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä. Kirjalliset kommentit pyydetään kohdissa 7.3–7.5 mainituilta osallisilta sähköpostitse. Lisäksi tiedotus järjestetään kaupungin internetpalvelussa.

Saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta suunnittelutyötä tarvittaessa muutetaan ja järjestetään neuvotteluja (ns. neuvottelukierros) yhteistyössä osallisten kanssa.

8.3 Ehdotusvaihe

Virallinen kuuleminen (Alueidenkäyttölaki (AKL, 5.2.1999/132) 65 §, MRA 27 §) järjestetään kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Porvoo-Infossa (Lundinkatu 8 A) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (Alueidenkäyttölaki (AKL, 5.2.1999/132) 65 §). Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään tahoilta Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Liikelaitos Porvoon vesi ja ympäristöterveysjaosto.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/- haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.

8.4 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisvaiheessa tehdään ilmoitus kaavan hyväksymisestä (Alueidenkäyttölaki (AKL, 5.2.1999/132) 67 §, MRA 94 §). Kirjallinen ilmoitus hyväksymisestä tehdään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Lisäksi kuulutus kaavan hyväksymisestä sekä kaavan lainvoimaisuudesta (MRA 93 §) tehdään kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 Kaavoitushankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2025.

10 Valmistelusta vastaavat

Porvoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 Porvoo

Puhelinvaihde 019 520 211
kirjaamo@porvoo.fi
www.porvoo.fi

Kaavoittaja
Jaana von Denffer
puhelinnumero: 040 594 1543
sähköpostiosoite: jaana.von.denffer@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
puhelinnumero: 040 489 5755
sähköpostiosoite: christina.eklund@porvoo.fi

Päiväys 8.4.2025

Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Jarkko Lyytinen



Rakennuskantatarkastelu

AK 538 Hinthaara

Sisällys

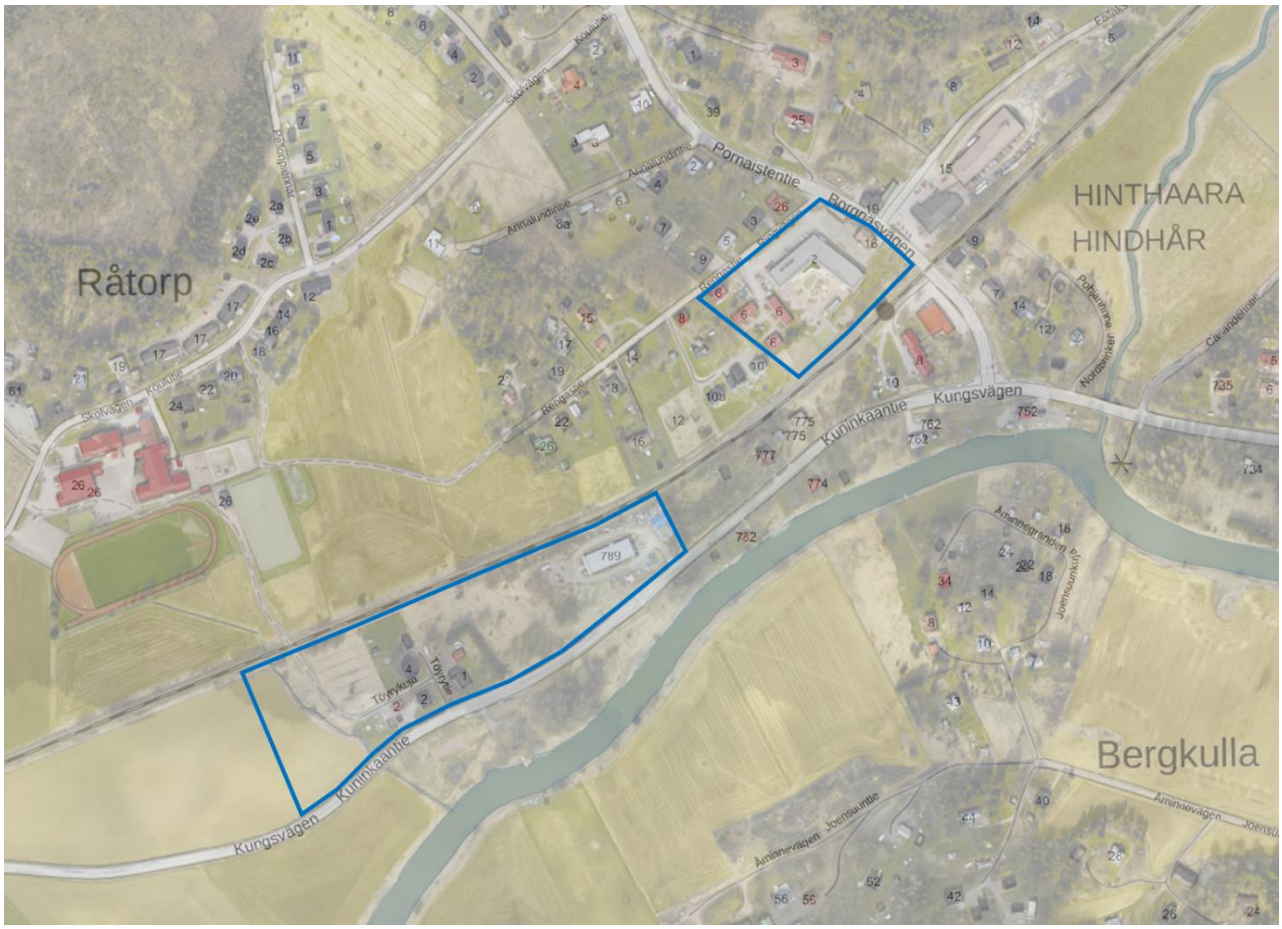
1 Suunnittelualue 1
1.1 Pornaistentien varrelle sijoittuva osuus 2
1.1.1 Alue A 3
1.1.2 Alue B 4
1.1.3 Alue C 5
1.1.4 Alue D 5
1.1.5 Alue E 6
1.1.6 Alueiden A-E lähiympäristö 6
1.2 Kuninkaantien varrelle sijoittuva osuus 7
1.2.1 Alue F 8
1.2.2 Alue G 8
1.2.3 Alue H 9
1.2.4 Alue I 9
1.2.5 Alue J 10
1.2.6 Alue K 10
1.2.7 Alueiden F-K lähiympäristö 10

Rakennuskantatarkastelun kuvalähteet, Porvoon kaupunki:

Kuva 1: Vuoden 2016 ilmakuvakartta ja opaskarttayhdistelmä
Kuva 2: Vuoden 2016 ilmakuvakartta
Kuvat 3–9: Maastokäynti 2024
Kuva 10: Vuoden 2016 ilmakuvakartta (Lähde: Porvoon kaupunki, 2022)
Kuvat 12–16: Maastokäynnit 2018, 2022 ja 2024

1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Hinthaaran kylässä, noin 12 kilometrin etäisyydellä Porvoon kaupungin keskustasta luoteeseen. Suunnittelualue käsittää kaksi erillistä osaa Pornaistentien ja Kuninkaantien varren läheisyydessä. Kuva 1 havainnollistaa sijainnin kyläympäristössä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainnit

1.1 Pornaistentien varrelle sijoittuva osuus

Pornaistentien varrelle sijoittuvaa suunnittelualueen rakennuskantaa on tarkasteltu seuraaviin alalukuihin kuvassa 2 havainnollistetun jaottelun kautta. Tarkastelussa läpikäydään rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvää tietoa.



Kuva 2. Pornaistentien varren suunnittelualuetta

1.1.1 Alue A

Alueella sijaitsee kaavasuojeltu rakennus ja talousrakennus, jossa toimii vapaapalokunta. Vapaapalokunnan käytössä olevan kiinteistökokonaisuuden koko noin 1500 neliötä. Porvoon kaupungin tietojen mukaan rakennukset ovat 1910- ja 1930-luvulla rakennettuja. Päärakennus on kaksikerroksinen mansardikattotalo, jonka alla on matalat kellariosuudet. Rakennus on kooltaan noin 375 kerrosneliömetriä. Kalustovaja yksikerroksinen ja kooltaan noin 80 neliötä. Alueella sijaitsee myös jätekeräysastioita, lähellä Pornaistentien ja Rengastien risteystä. Kuvat 3 ja 4 havainnollistavat kiinteistön rakennetun ympäristön tilaa Pornaistentien suunnalta sekä kiinteistön sisäpihalta kuvattuna.



Kuva 3. Vapaapalokunnan käytössä olevat tilat ja jätteenkeräyspiste kuvattuna Pornaistentieltä päin



Kuva 4. Jätteenkeräyspiste ja vapaapalokunnan käytössä olevat tilat kuvattuna kiinteistön sisäpihalta päin

1.1.2 Alue B

Alueella sijaitsee Hinthaaran päiväkodin rakennus ja talousrakennus. Porvoon kaupungin tietojen mukaan rakennukset ovat vuonna 2013 rakennettuja. Päärakennus on yksikerroksinen pulpettikattotalo. Päärakennus on kooltaan noin 1500 kerrosneliömetriä ja on L-muotoinen. Talousrakennus on myös yksikerroksinen ja kooltaan noin 120 neliötä.

Rakennuksen sisäpihalla sijaitsee leikkialue. Päiväkodin toimintaa (pelikenttä) on myös sijoittunut Asemanpuiston alueelle. Päiväkodin pysäköintipaikka sijaitsee Rengastien varrella. Kuvat 5 ja 6 havainnollistavat kiinteistön rakennetun ympäristön tilaa tien suunnalta sekä kiinteistön sisäpihalta kuvattuna. Kiinteistön koko noin 5500 neliötä.



Kuva 5. Päiväkotirakennus tien suunnalta ja sen pysäköintipaikka



Kuva 6. Päiväkotirakennuksen sisäpihaa

1.1.3 Alue C

Alueella sijaitsee Asemanpuisto, jolle on rakennettu päiväkodin pelikenttä ja sähkömuuntamo. Kuva 7 havainnollistaa alueen rakennetun ympäristön tilaa Pornaistentien sekä Asemanpuiston alueelta kuvattuna. Asemanpuiston koko noin 3000 neliötä.



Kuva 7. Rautatien viereinen Asemanpuisto

1.1.4 Alue D

Alueella ei sijaitse tällä hetkellä rakennuksia. Palveluasumiseen käytössä olleet kolme rakennusta ovat purettu vuonna 2022–2023. Kuva 8 havainnollistaa alueen rakennetun ympäristön tilaa Asemanpuiston ja Rengastien suunnalta kuvattuna. Kiinteistön koko noin 3000 neliötä.



Kuva 8. Kaupunkiomisteinen alue Rengastiellä, josta purettu palveluasumisen rakennuksia

1.1.5 Alue E

Alueella sijaitsee kaavasuojeltu yksityinen asuinrakennus. Aiemmin historiassa rakennus on toiminut päiväkotirakennuksena. Porvoon kaupungin tietojen mukaan päärakennus on kaksikerroksinen harjakattotalo, vuonna 1929 rakennettu ja kooltaan noin 300 kerrosneliömetriä. Kuva 9 havainnollistaa alueen rakennetun ympäristön tilaa Rengastien suunnalta kuvattuna. Kiinteistön koko noin 1100 neliötä.



Kuva 9. Yksityinen asuinkiinteistö Rengastiellä

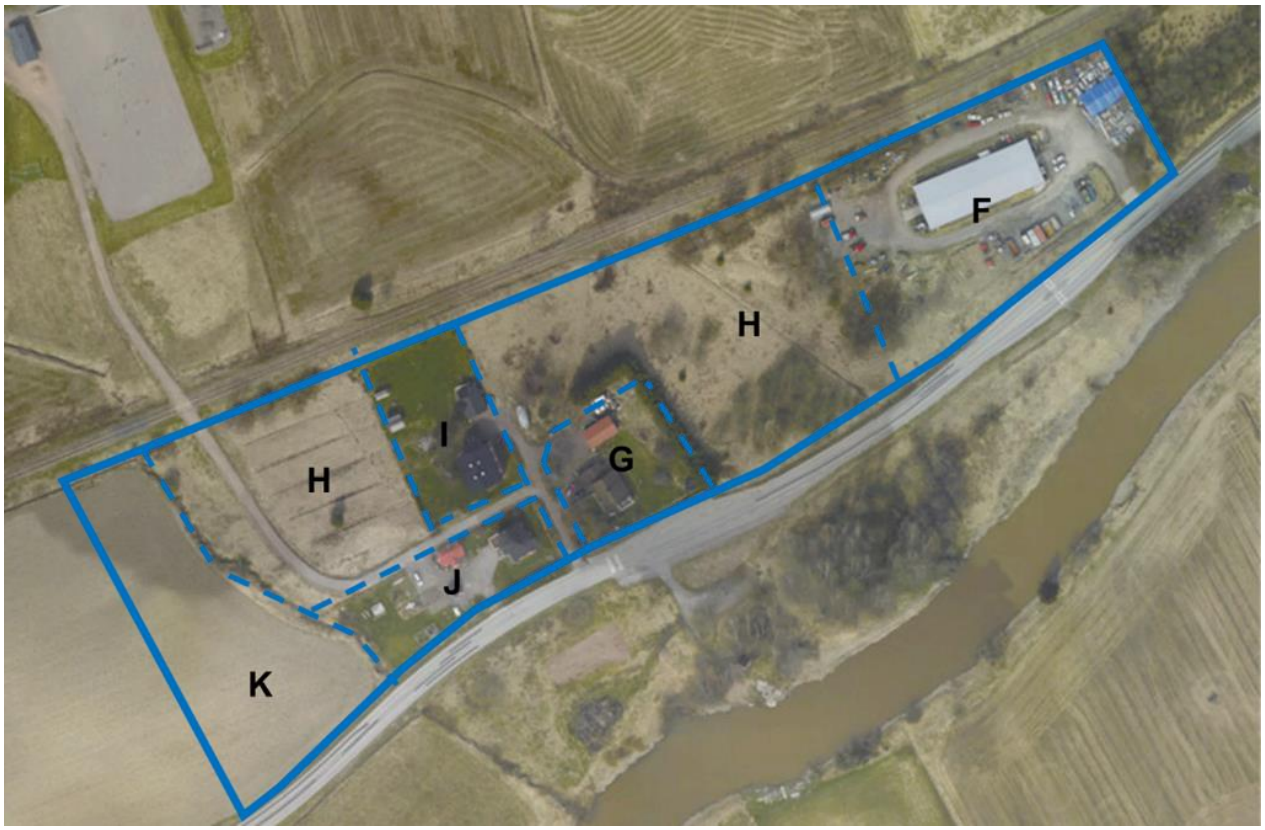
1.1.6 Alueiden A-E lähiympäristö

Lähiympäristö on rakennuskannaltaan melko vaihtelevaa. Läheisimmät rakennukset ovat yksi-, puolitoista- ja kaksikerroksisia. Katot ovat kaltevuuksiltaan eri mittasuhtaisia harja-, pulpetti- ja tasakattoja ja väritykseltään punaisia, harmaita ja mustia. Myös julkisivut ovat väritykseltään vaihtelevia.

Pääosa läheisistä asuin- ja liikerakennuksista on rakennettu 1950–1980 luvulla. Vapaapalokunnan vieressä sijaitseva päiväkotirakennus on rakennettu 2010-luvulla, kun taas aiemmin päiväkotina toiminut rakennus on rakennettu vuonna 1929. Pornaistentien läheiset rakennukset ovat melko kookkaita. Esimerkiksi nykyinen päiväkoti on kooltaan noin 1450 kerrosneliömetriä ja vapaapalokunnan tiloja vastapäiset asuin- ja liikerakennukset Pornaistentien varrella ovat kooltaan noin 600 ja 800 kerrosneliömetriä.

1.2 Kuninkaantien varrelle sijoittuva osuus

Kuninkaantien varrelle sijoittuvaa suunnittelualueen rakennuskantaa on tarkasteltu alaluekuihin kuvassa 10 havainnollistetun jaottelun kautta. Tarkastelussa läpikäydään rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvää tietoa.



Kuva 10. Kuninkaantien varren suunnittelualuetta

1.2.1 Alue F

Kuninkaantien varrella sijaitsee Porvoon kaupungin tietojen mukaan vuonna 1980-luvun taitteessa rakennettu hallirakennus (688 kerrosneliömetriä). Kuva 11 havainnollistaa kiinteistön rakennetun ympäristön tilaa.



Kuva 11. Teollisuuskiinteistön ympäristöä

1.2.2 Alue G

Töyrytien alussa sijaitsee Porvoon kaupungin tietojen mukaan vuonna 1943 rakennettu puolitoistakerroksinen asuinrakennus. Asuinrakennus on kooltaan 110 kerrosneliömetriä. Kiinteistöllä sijaitsee myös arviolta 1980-luvun alkupuolella rakennettu autotallirakennus (60 kerrosneliömetriä). Kuva 12 havainnollistaa kiinteistön rakennetun ympäristön tilaa.



Kuva 12. Töyrytien rakennuksia Kuninkaantien varressa

1.2.3 Alue H

Alueella ei sijaitse rakennuksia. Alueella sijaitsee kahdeksan toteutumatonta tonttia. Alue on valtaosin luonnon tilainen. Rakennetuimmat osat ovat Töyrytien ja Töyrykujan katualueita sekä Hinthaaran koululle johtava puistokäytävä. Kuva 13 havainnollistaa alueen rakennetun ympäristön tilaa (Töyrytietä ja Töyrykujalta alakoululle johtavaa puistokäytävää).



Kuva 13. Töyrykuja ajoliittymän kohdalta kuvattuna sekä puistokäytävä pellolta päin kuvattuna

1.2.4 Alue I

Töyrytien päässä sijaitsee Porvoon kaupungin tietojen mukaan vuonna 1916 rakennettu kaksikerroksinen nahkatehtaaseen historiallisesti liittyvä työläisasuntola. Asuinrakennus on kooltaan arviolta 320 kerrosneliömetriä. Kiinteistöllä sijaitsee myös arviolta 1800-luvulla rakennettu ja paikalle siirretty luhtiaitta (24kem) sekä vuonna 2003 rakennusluvan saanut talousrakennus (noin 60kem). Kuva 14 havainnollistaa kiinteistön rakennetun ympäristön tilaa.



Kuva 14 Töyrytien rakennettua ympäristöä vanhan rautatien läheisyydessä

1.2.5 Alue J

Töyrykujalla sijaitsee Porvoon kaupungin tietojen mukaan vuonna 1916 rakennettu yksikerroksinen asuinrakennus (36kem), vuonna 2006 rakennettu asuinrakennus (96kem) sekä joukko pienempiä piharakennuksia/rakennelmia. Kuva 15 havainnollistaa kiinteistön rakennetun ympäristön tilaa.



Kuva 15. Töyrykujan rakennettua ympäristöä

1.2.6 Alue K

Alueella ei sijaitse rakennuksia. Alue on nykyisellään viljelyskäytössä.

1.2.7 Alueiden F-K lähiympäristö

Alue sijoittuu palvelukylän laitamille, joka ei ole tiheään rakennettua. Näköetäisyydelle sijoittuvat rakennukset ovat yksi-, puolitoista- ja kaksikerroksisia. Katot ovat kaltevuuksiltaan harjakattoja ja väritykseltään punaisia, ruskeita, harmaita ja mustia. Myös julkisivut ovat väritykseltään vaihtelevia, vaaleanpunaisia, punaisia, keltaisia ja valkoisia.

Koulurakennukset on rakennettu 1950–1980 luvulla ja ovat suurikokoisia. Muut näköetäisyydellä sijaitsevat pienemmät asuinrakennukset ovat rakentuneet alueelle erityisesti 1980-luvulla, mutta näköetäisyydelle sijoittuu myös muutamia 1920 ja 1940-luvulla sekä 1990 ja 2010-luvulla rakennettuja päärakennuksia.

Asemakaava 538 Hinthaara

Yhteenveto kuulemisen järjestämisestä 9.7.2024, 29.1.2025, 27.7.2025, 2.9.2026

Sisällys

Valmisteluvaiheen ensimmäinen kuuleminen (MRA 30 §) 2
Alustavat lausunnot ja niihin vastineet 2
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 2
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 4
Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 5
Porvoon kaupunki, Ympäristönsuojelu 6
Mielipiteet ja niihin vastineet 7
Yksi mielipide, tiivistelmä 7
Valmisteluvaiheen toinen kuuleminen (MRA 30 §) 8
Alustavat lausunnot ja niihin vastineet 8
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus 8
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, tiivistelmä 11
Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 12
Mielipiteet ja niihin vastineet 13
Mielipide 1, tiivistelmä 13
Mielipide 2, tiivistelmä 13
Ehdotusvaiheen virallinen kuuleminen (MRA 27 §) 15
Lausunnot ja niihin vastineet 15
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, tiivistelmä 15
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 16
Liikelaitos Porvoon vesi 16
Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, tiivistelmä 16
Telia Company 16
Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto 17
Muistutukset ja niihin vastineet 17
Muistutus 1, tiivistelmä 17
Lausunto hyväksymisvaiheessa 21
Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausunto 2.9.2026, tiivistelmä 21

Valmisteluvaiheen ensimmäinen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muut kaavaluonnosmateriaalit ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 6.7.–10.8.2022 palvelupiste Kompassissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielipiteitä ja alustavia lausuntoja pyydettiin osallisilta 10.8.2022 mennessä. Kuulutukset nähtävillä olosta ovat olleet kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin internetpalvelussa sekä lehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin neljä alustavaa lausuntoa ja yksi mielipide. Alustavat lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet ja vaikutus kaavaehdotukseen on koottu tähän asiakirjaan yhteenvedoksi.

Alustavat lausunnot ja niihin vastineet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Ely-keskuksen lausunnon mukaan asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia pientalovaltaisen asumisen sijoittamista ja edistää asuinrakentamisen toteutumista suunnittelualueelle. Lisäksi tutkitaan alueen läpi kulkevia yhteystarpeita tonteille sekä jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Samalla mahdollistetaan vesitalouteen liittyvien ratkaisujen edistämistä alueelle.

Suunnittelualue sijoittuu Hinthaaran taajama-alueeseen, joka jakaantuu tiheään ja harvaan taajama-alueeseen. Taajama-asutus on laajentunut ja keskittynyt. Asutus on sijoittunut kylän palveluiden läheisyyteen ja laajentuminen kyläkeskuksesta kohti etelää.

Kaava-alue sivuaa Suurta Rantatietä, joka on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan turvata.

Aineistossa esitellään kolme asemakaavavaihtoehtoa. Vaihtoehdot yksi ja kaksi ovat verraten väljiä ja kolmas tehokas. Jälkimmäistä ei pidetä realistisena eikä toteuttamiskelpoisena.

Alueella on tunnistettu hulevesien hallintaan ja ympäristön suojeluun liittyvää tarvetta Mustijoen läheisyydessä.

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu yleiset suunnittelumääräykset. Näitä ovat kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka, kauppa ja elinkeinot, ympäristön voimavarat ja vetovoima, energia ja tekninen huolto sekä ympäristöhäiriöt. Asemakaavaselostukseen on syytä kuvata vaihemaakuntakaavan sisältö voimassa olevan vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Alueella on voimassa kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava (22.4.1996). Suunnittelualue on kyläkeskuksen AT-1 ja kyläkeskuksen laajenemisaluetta AT-2. Siihen kuuluu myös maatalousaluetta, jossa on tunnistettu arvokas maisemakokonaisuus (MV-1). Rautatieyhteys on osoitettu punaisella viivalla ja mustalla puoli-palloviivalla on korostettu historiallisen tai maiseman kokonaiskuvan kannalta tärkeä tie.

Alueella on voimassa vanhoja rakennuskaavoja, joissa suunnittelualueelle on osoitettu pientaloasumista ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakentamista.

Liikenne

Asemakaavan valmisteluaineistoon sisältyy useita vaihtoehtoja, joiden liikennejärjestelyt voidaan pääpiirteissään toteuttaa voimassa olevan asemakaavan maantien alueella. Maankäyttövaihtoehtoja vertailtaessa tulee varmistaa toimivien ja turvallisten joukkoliikenne- ja kevytliikennejärjestelyjen suunnittelu koulukeskukseen sekä Kuninkaantien varren suunnassa suojatiejärjestelyineen.

Melu ja ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen osalta merkittävää kasvua ei vaikuta olevan odotettavissa ja häiriö jää vähäiseksi. Osa kaava-alueesta on yli 55 dB melualueella, joten jonkin tasoinen meluselvitys nykytilanteesta ja ennustetilanteesta v. 2045/2050 on syytä tehdä.

Mikäli raideliikenne lisääntyisi, pitää selvittää melun keskiääni- ja enimmäistaso sekä tärinä ja runkomelu.

Alueen itäosassa olevan TY-alueen osalta on tarpeen varmistaa, että toiminta on kaavamääräyksen mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.

Pinta- ja hulevedet

Kaavamuutosalue sijaitsee Mustijoen välittömässä läheisyydessä, joten kaavan suunnittelussa on huomioitava tarve hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien riittävään käsittelyyn ennen vesistöön johtamista. Kaavan vaihtoehdoissa yksi ja kaksi korostuva viherympäristön säilyttäminen edistää vesiensuojelua sitomalla hulevesien epäpuhtauksia tehokkaammin kuin rakennettu ympäristö. Vaihtoehdossa kolme teollisuustoiminnan alueiden muuttaminen asumiskäyttöön todennäköisesti parantaa hulevesien laatua.

Pilaantuneet maat

Asiakirjoissa suunnitellaan kaavamerkintää /saa vaihtoehdoissa yksi ja kaksi TY-korttelille ja sen lähelle maanvaihtoalueille. Kolmannessa vaihtoehdossa tuodaan esille mahdollinen puhdistustarve, jos tutkimukset sellaiset osoittavat. Maaperän haitta-aineselvityksen valmistumisarvio on loppukesä 2022. Maaperän tila ei siis ole tiedossa, minkä perusteella ei ole tiedossa onko /saa-määräykselle perusteita. /saa -merkinnän tarpeellisuus tulee tarkastella maaperän haitta-aineselvityksen perusteella.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön näkökulmasta väljä täydennysrakentaminen alueelle on luontevaa. Entisellä työväen 1910-luvun asuinrakennuksella ja 1800-luvulta olevalla luhtiaitalla vaikuttaa kaavaselostuksen ja Porvoon museon lausunnon perusteella olevan rakennushistoriallisia arvoja, jotka tulee turvata. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta Suureen Rantatiehen.

ELY-keskus katsoo, että kaavatyötä jatkettaessa edellä mainitut on syytä ottaa huomioon.

Kaupungin vastine

Asemakaavassa otetaan huomioon Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat yleiset suunnittelumääräykset, joita ovat kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka, kauppa ja elinkeinot, ympäristön voimavarat ja vetovoima, energia ja tekninen huolto sekä ympäristöhäiriöt. Kaavaselostukseen on lisätty vaihemaakuntakaavan sisältö voimassa olevan vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Liikenne

Kaavatyössä huomioidaan toimivien ja turvallisten joukkoliikenne- ja kevytliikennejärjestelyjen suunnittelu koulukeskukseen suojatiejärjestelyineen.

Melu- ja ympäristöhäiriöt

Kuninkaantien varrelle sijoittuvalle kaavan suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys nykytilanteesta vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Alueen liikennemäärien ei oleteta muuttuvan merkittävästi esitettyyn tarkasteluvuoteen 2045 mennessä. Raideliikenteen ei odoteta Hinthaarassa lisääntyvän.

Asemakaavan määräyksissä pyritään varmistamaan ennakkoon, ettei ympäristöhäiriöitä muodostuisi sekä lieventämään mahdollisia jo olemassa olevia haasteita.

Pinta- ja hulevedet

Kaavavalmistelussa huomioidaan hulevesisuunnittelu ja vesien suojelu mm. määräämällä rakentamisen aikaisten työmaavesien riittävä käsittely rakennuttajille. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan edellytetään, ettei rakentamisen aikaisista hulevesistä saa aiheutua kuormitusta Mustijokeen. Tarvittaessa alueelle tulee toteuttaa rakentamisen aikainen tai pysyvä hulevesien laskeutusallas tai muu riittävä puhdistusjärjestelmä.

Pilaantuneet maat

Kaavavalmistelussa /saa -merkintä osoitetaan alueelle haitta-ainetutkimusten sekä historiatietojen perusteella.

Kulttuuriympäristö

Kaavaehdotuksessa suojelumerkinnät osoitetaan alueille ja rakennuksille museoviranomaisen ehdotuksen mukaisesti.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Tonteille sijoitettavien rakennusten sijoittelussa olisi hyvä pohtia eri tonteilla olevien rakenteiden keskinäisiä etäisyyksiä palo- ja pelastusturvallisuuden osalta. Rakennusten palo-osastointivaatimukset kasvavat, jos eri tonteilla olevien rakennusten keskinäinen etäisyys on alle 8 metriä. Tällä on lienee myös vaikutuksia vaativampana rakennusten suunnitteluna, toteuttamisella sekä rakennusprojektien viranomaisvalvonnalla ja -ohjauksena.

Kaupungin vastine

Kaavaan rakennusalat on osoitettu niin, että alustavassa lausunnossa mainittu välinen etäisyys toteutuu. Lisäksi asemakaavan yleinen määräys huomioi paloturvallisuusasian seuraavasti: Rakennettaessa tulee ottaa huomioon Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta.

Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on Hinthaaran Töyrytien asemakaavamuutoksen luonnosvaiheeseen ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Hinthaaran kylässä koulun ja kyläkeskuksen puolivälistä, joihin molempiin on noin puoli kilometriä. Suunnittelualuetta rajaa Kuninkaantie ja vanha rautatie. Kaavan tavoitteena on tutkia pientalovaltaisen rakentamisen mahdollisuutta alueella sekä tonttien yhteystarpeita ja kevyen liikenteen kulkua alueen läpi. Kaavamateriaalissa esitetään kolme vaihtoehtoa asuinpientalojen sijoittamiseksi alueelle, joista tiiveimmän asumisen salliva VE3 todetaan materiaalissa mahdottomaksi. Vaihtoehdot 1 ja 2 ovat väljempiä tonttirakenteeltaan. Museon kannalta vaihtoehdoissa ei ole merkittävää eroa. Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta museo esittää, että entisen nahkatehtaan kaksikerroksinen asuinrakennus sekä sen pihassa oleva luhtiaitta merkittäisiin kaavaan suojelumerkinnällä.

Kaava-alueella sijainnut historiallinen kylätontti (Hindhår 1691 N; muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000022235) on luokiteltu muinaisjäännösrekisterissä mahdolliseksi muinaisjäännökseksi. Porvoon museon arkeologin käydessä paikalla v. 2021 oli kasvillisuuden seassa näkyvissä mahdollista rakennuksen perustusta (kiviä rivissä). Tämän vuoksi Porvoon museo katsoi tarpeelliseksi, että paikalla tehdään koetutkimus, jossa selvitetään, onko tontilla muinaisjäännös (PoM168/2021; 7.12.2021).

Kylätontin oletetulla kohdalla toteutettiin arkeologinen koetutkimus 19.-20.5.2022 (Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut/ Tuija Väisänen). Koekaivauksissa tehtiin havaintoja muutamista rakenteista, mutta ne ajoittuivat löytöjen ja kartta-aineiston perusteella nuoriksi. Koekaivaukset olivat kaavan selvityksenä riittävät ja niiden mukaan paikalla ei ole säilynyt muinaisjäännöstä.

Arkeologisia jäänteitä, jotka eivät ole riittävän vanhoja muinaisjäännökseksi voidaan kaavassa tarvittaessa huomioida s-merkinnällä. Koska tässä tapauksessa jäänteiden päälle on kaavaluonnoksessa osoitettu rakentamista, ei s-merkintää tule käyttää.

Kaupungin vastine

Kaava-alueella sijainnut mahdollinen muinaisjäännös on asianmukaisesti tutkittu 19.–20. toukokuuta 2022 Museoviraston Arkeologisten kenttäpalveluiden toimesta. Tälle alueelle ei kaavassa merkitä suojelumerkintää (s). Muut mahdolliset suojelumerkinnät selviävät kaavaprosessin edetessä.

Porvoon kaupunki, Ympäristönsuojelu

Kaavamuutosalueella sijaitsevan teollisuuskiinteistön maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää, mikäli kyseinen kiinteistö kaavoitetaan asuinalueeksi. Teollisuuskiinteistö on levittäytynyt viereiselle kaupungin omistamalle viheralueelle, minkä takia myös tämän alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ennen uudisrakentamista tai muuta kaivuutyötä. Mikäli pilaantuneita maita löydetään, tulee ne poistaa ja tehdä poistamisesta ennakolta ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Edellä mainitut alueet tulee osoittaa kaavassa saa-merkinnällä.

Kaava-alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot.

Kaavahankkeessa tulee ottaa huomioon myös rakentamisen haitalliset ilmastovaikutukset ja pyrkiä käyttämään kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteiden mukaisesti sellaisia rakennusmateriaaleja, kuten puuta ja uusiobetonia, joiden valmistus ja käyttö tuottaa mahdollisimman vähän kasvihuonekaasuja. Hankkeessa tulee lisäksi pyrkiä mahdollisimman hyvään energiatehokkuuteen ja edistää uusiutuvan energian käyttöä. Alueella mahdollisesti sijaitseva muinaisjäännös tulee tutkia ja ottaa tarvittaessa huomioon.

Esitetyistä kaavavaihtoehdoista vaikuttavat vaihtoehdot VE1 ja VE2 toteuttamiskelpoisimmilta.

Kaupungin vastine

Kaavamuutosalueella sijaitsevaa teollisuuskiinteistöä ei olla osoittamassa kaavassa asuinalueeksi. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty kaupungin omistamilta alueilta (maaperän haitta-ainetutkimus 2022). Alueet, jolla haitta-aineita on todettu tai toiminnan takia sellainen mahdollisuus on, osoitetaan kaavassa saa-merkinnällä.

Kaava-alueen suunnittelussa on otettu huomioon valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Asumiseen käytettävillä alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona melun päiväohjearvoa (55 dB) eikä yöohjearvoa (50 dB). Kuninkaantien varteen on teetetty meluselvitys (2022), joka on ohjannut kaavassa uusien rakennuspaikkojen sijoittamista.

Kaavahankkeessa otetaan huomioon ja selostuksessa kuvataan rakentamisen haitalliset ilmastovaikutukset, kaavaan liittyvät kaupunkistrategiset tavoitteet sekä kaupungin ohjelmat, kuten ilmasto- ja ympäristöohjelma. Myös mahdollinen muinaisjäännös on tutkittu ja otettu huomioon (arkeologinen tutkimus, 2022).

Mielipiteet ja niihin vastineet

Yksi mielipide, tiivistelmä

Osallinen pitää luonnosvaiheessa 6.7.-10.8.2022 esillä ollutta vaihtoehtoa 1 parempana kuin vaihtoehtoa 2. Perusteina ensimmäisen vaihtoehdon maaseutumainen luonne, väljä rakentaminen ja liikenneturvallisuus.

Osallinen on myös esittänyt kiinnostuksensa ostaa kaupungilta maata omistamansa kiinteistön ympäriltä. Osallinen toivoo myös, että kiinteistöä ympäröivä kuusiaita voidaan säilyttää.

Kaupungin vastine

Kaavavalmistelu jatkuu ensimmäisen vaihtoehdon pohjalta ottaen huomioon annetun mielipiteen. Vapaapalokunnan sijoittumistoiveen myötä luonnosmateriaalit on päivitetty ja tuotu uudelleen nähtäville vuonna 2024.

Kaavavalmistelua varten alueen kiinteistönomistajien kanssa käydään maaneuvotteluita. Kiinteistön rajalla kasvavan kuusiaidan säilyttämismahdollisuuksia tutkitaan vielä kaavavalmistelun aikana.

Valmisteluvaiheen toinen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muut kaavaluonnosmateriaalit ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 18.12.2024–17.1.2025 palvelupiste Kompassissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielipiteitä ja alustavia lausuntoja pyydettiin osallisilta 17.1.2025 mennessä. Kuulutukset nähtävillä olosta ovat olleet kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin internetpalvelussa sekä lehdissä Uusimaa, Borgåblabet ja Itäväylä.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kolme alustavaa lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Alustavat lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet ja vaikutus kaavaehdotukseen on koottu tähän asiakirjaan yhteenvedoksi.

Alustavat lausunnot ja niihin vastineet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Alueidenkäyttö

Alueella on voimassa kylien ja haja-asutusalueiden osayleiskaava (22.4.1996). Suunnittelualue on kyläkeskuksen AT-1 ja kyläkeskuksen laajenemisaluetta AT-2. Siihen kuuluu myös maatalousaluetta, jossa on tunnistettu arvokas maisemakokonaisuus (MV-1). Rautatieyhteys on osoitettu punaisella viivalla ja mustalla puolipalloviivalla on korostettu historiallisen tai maiseman kokonaiskuvan kannalta tärkeä tie. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2012 sekä vanhoja rakennuskaavoja, joissa suunnittelualueelle on osoitettu pientaloasumista ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuusrakentamista.

Liikenne

Hinthaaran asemakaavan myötä liittymäpaikat tulevat muuttumaan sekä Kuninkaantiellä (maantie 1531) että Pornaistentiellä (maantie 1492). ELY-keskuksen liikennevastuualue korostaa, että Kuninkaantielle osoitettu uusi liittymä on tarkoitettu vain hälytysajoliittymäksi.

Pornaistentien uusi liittymäpaikka on ehdotettu asemakaavaluonnoksessa sijoittumaan Fallaksentien ja Rengastien risteysten keskivälille. On huomioitava, että kiinteistölle tulee myös jatkossa olla vain yksi liittymä. Näin ollen uuden liittymäpaikan toteutuessa, tulee aikaisemmin kiinteistölle vievä kulkuyhteys poistaa.

Kaava-alueiden suunnittelussa tulee varmistaa toimivien ja turvallisten joukkoliikenne- ja kevyt-liikennejärjestelyjen toteutuminen. Liittymien tarkemmasta suunnittelusta tulee olla yhteydessä ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen.

Melu

Suunnittelualueelta on laadittu asianmukainen meluselvitys. Tilanne on todettu kohtuulliseksi, eikä ELY-keskuksella ole tältä osin huomautettavaa. ELY-keskus muistuttaa edelliseen lausuntoon 30.8.2022 viitaten, että TY-alueen osalta on tarpeen varmistaa, että toiminta on kaavamääräyksen mukaisesti ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Mahdollinen yö- tai varhaiseen aikaan tapahtuva melua aiheuttava toiminta (esimerkiksi kuljetusliike) on myös mahdollista kieltää kaavamääräyksin.

Pilaantuneet maat

Korttelin 7014 osalta ei ole merkintöjä maaperäntilan tietojärjestelmässä. Alueella sijaitsee vanha VPK:n rakennus. Tiedossa ei ole onko alueella käsitelty esimerkiksi sammutusvaahtoja.

Kortteleissa 7016-7017 ei ole merkintöjä maaperäntilan tietojärjestelmässä. Kaavaluonnokseen on rajattu AO-alueelle /saa merkintä. Kohteessa ei ole todettu pilaantumaa, vaan jätettä, joten pilaantuneen maan perusteella /saa -merkinnälle ei ole perusteita. Alueella on ollut aiemmin asutusta ja siten alueen rakentamisen yhteydessä on huomioitava alueen pintakerroksissa ja täytöissä mahdollisesti olevat asumis- ja rakennusten purkujätteet.

TY-alueella on /saa -merkintä, mutta alueella ei ole tehty tutkimuksia. Alueen pilaantuneisuudesta ei ole tietoa, minkä vuoksi /saa -merkinnälle ei ole perusteita. /saa -merkinnän käyttö on perusteltava ja esimerkiksi maaperän tila sekä puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamista.

Vesihuolto ja viemäröinti

Kaavaselostuksen perusteella alue ollaan liittämässä Porvoon veden vesihuoltoverkostoon ja se kuuluu kokonaisuudessaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Vesihuollon järjestäminen on tältä osin asianmukaisesti järjestetty. Pornaistentien varren osalta jää epäselväksi, onko suunnittelualueella sekä vesi- että viemäriverkosto. Selostuksessa on hyvä kuvata tarkemmin alueen nykyinen jätevesien käsittely sekä tarkennus aikatauluista viemäriverkoston rakentamisen osalta. Lähtökohtana tulee olla, että alueen viemäriverkosto rakennetaan muun rakentamisen yhteydessä. Uusia rakennuksia ei tule ottaa käyttöön ennen kuin ne on mahdollista liittää kunnalliseen viemäriin.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön näkökulmasta väljä täydennysrakentaminen alueelle on luontevaa. Kaavaratkaisu huomioi arvokkaaksi todettujen rakennusten suojelutavoitteet. Sr-1-määräystä on syytä täydentää maininnalla, että sitä ei saa purkaa.

Tulva ja pintavedet

Alueella ei ole tulvariskiä. Hulevesien osalta kaavaratkaisu on asianmukainen.

Kaupungin vastine

Liikenne

ET-5 – korttelialueelle on osoitettu yksi uusi liittymä Kuninkaantieltä. Alueen tontille ei ole muita ajoyhteyksiä ja tämä yksi ajoneuvoliittymä on vain palo- ja pelastustoimintaa palveleva.

Pornaistentien osoitettu liittymäpaikka on siirretty liikenneturvallisempaan Fallaksentien ja Rengastien risteysten keskivälille. Asemakaavassa kiinteistölle on siis osoitettu jatkossakin vain yksi liittymä.

Asemakaavaan tarkennettu liittymiin liittyvät merkinnät ja määräys: Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Tielle sallitaan vain kaavassa nuolella osoitetut liittymät. Liittymien tarkemmasta toteutussuunnittelusta on oltava yhteydessä ELY-keskuksen liikennevastuualueeseen.

Melu

Asemakaavassa TY-alue on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Määräykseen ei tarkenneta erikseen melusta, mutta kaavaselostuksessa tarkennetaan mitä ympäristöhäiriöllä tarkoitetaan.

Pilaantuneet maat

Korttelissa 7014, kaupungin omistamilla tonteilla 1 ja 2 on sijainnut vapaapalokunnan toimintaa. Tiedossa ei ole onko alueella käsitelty esimerkiksi sammutusvaahtoja. Siksi asemakaavassa AL-tontille lisätään /saa – merkintä ja määräys: Korttelialueella on harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä. Näin asemakaavan määräyksellä varmistetaan, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus/nuhraantuneisuus on tiedossa esimerkiksi maanmyynti tai rakentamislupavaiheessa.

Korttelin 7016 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa ja näin ollen maaperätutkimuksia tontilla ei ole tehty.

Korttelin 7017 kaupunkiomisteisilla tonteilla 1, 3, 4 ja 5 on laadittu maaperätutkimuksia. Maaperätutkimuksen mukaan ”näytepisteen VAH10 alue on tulevan asuintontin aluetta, niin alueella on tämän tutkimuksen perusteella kunnostustarve”. Näytepiste VAH10 sijaitsee tontilla 3. Tämän takia tontille on osoitettu likimääräinen /saa – merkintä. Näin asemakaavan määräyksellä varmistetaan, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus/nuhraantuneisuus on tiedossa esimerkiksi maanmyynti- tai rakentamislupavaiheessa. Suunnittelualuetta koskeva haitta-aineiden tutkimusraportti (2022) on lähetetty MATTI-rekisteriin tiedoksi.

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueella eli kortteli 7017, tontti 6 on yksityisessä omistuksessa ja näin ollen maaperätutkimuksia tontilla ei ole tehty. Teollisuuskiinteistön maapohjalla on havaittu vuosien saatossa varastointitoimintaa. Tämän perusteella kiinteistölle on osoitettu /saa – merkintä. Näin asemakaavan määräyksellä varmistetaan, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus/nuhraantuneisuus on tiedossa esimerkiksi maanmyynti- tai rakentamislupavaiheessa.

Kulttuuriympäristö

Sr-1 määräys on täydennetty maininnalla, ettei rakennusta saa purkaa.

Vesihuolto ja viemäröinti

Tarkennetaan asemakaavaselostukseen Pornaistentien varren osalta olemassa oleva vesi- ja viemäriverkosto sekä tarkennus alustavista aikatauluista vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen osalta.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, tiivistelmä

Pelastusviranomainen ottaa lausunnossaan kantaa hankkeen suunnitelmaan Pelastuslain (379/2011) nojalla. Vedensyötön tulee kaikkina aikoina täyttää palovesiaseman tuottovaatimukset.

Kaupungin vastine

Palovesiaseman tuottovaatimukset varmistetaan asemakaavan hyväksymisen jälkeen toteutusvaiheessa. Tätä varten asemakaavaan ET-5 korttelialueelle on lisätty seuraava määräys: Vesiverkoston tarkemmasta toteutussuunnittelusta on oltava yhteydessä pelastusviranomaiseen.

Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Porvoon museo − Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut lausuntopyynnön aineistoon ja toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueelle pientaloasumista ja tutkia kulkuyhteyksiin ja vesihuoltoon liittyviä ratkaisuja.

Suojelumääräykseen sr-1 tulee lisätä alkuun “Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.” Sr-2 merkintä sallii siirtämisen. Poikkeuksellisesti museo pitää siirtävää merkintää mahdollisena, koska kyseessä on aitta, joka ei kaavaselostuksen mukaan ole alkuperäisellä paikallaan ja on helposti siirrettävissä.

Pornaistentien varressa sijaitsevan sr-1 merkityn rakennuksen viereen on osoitettu kaavassa terassialueen merkintä (te). Alue on pinta-alaltaan yli puolet rakennuksen ulkomittojen pohja-alasta. Määräyksen mukaan terassin pitää olla puurakenteinen ja kattamaton. Terassit eivät kuulu perinteiseen rakennustapaan, eikä niitä museon näkemyksen mukaan pidä kaavamääräyksellä ohjata rakentamaan. Oleskelu tulisi toteuttaa irrallaan rakennuksesta ja maantasossa.

Kaava-alueella on tehty kaavaprosessiin liittyen koetutkimuksia mahdolliseksi muinaisjäännökseksi määritetyllä kohteella Hindhår 1691N (1000022235); historiallinen asuinpaikka. Tutkimustulokset on kuvailtu kaavaselostuksessa asianmukaisesti. Mainitsematta jää ainoastaan, että tutkimusten myötä kohteen arvotus on muutettu ”mahdollisesta muinaisjäännöksestä” ”muuksi kulttuuriperintökohteeksi” muinaisjäännösrekisteriin. Kohteita, joille on annettu arvotus: ”muu kulttuuriperintökohde”, ei ole tarpeen merkitä kaavakarttaan, jos niiden kohdalle suunnitellaan rakentamista – kuten tässä kaavaluonnoksessa on toimittu.

Kaupungin vastine

Kaavaan on tarkennettu sr-1 merkintään määräys: Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.

AL-korttelialueelle osoitettu terassialue (te) on poistettu.

Lisätään tieto kohteen arvotuksesta kaavaselostukseen ”muuksi kulttuuriperintökohteeksi”.

Mielipiteet ja niihin vastineet

Mielipide 1, tiivistelmä

Osallinen on mielipiteessä huolissaan jo rakennetun päiväkotikiinteistön pohjakartoituksista ja hulevesien hallinnasta, jotta suojellun rakennuksen perustukset eivät vahingoitu.

Osallinen toivoo, että talousrakennuksen sijainti säilytetään samana kuin edellisessä kaavassa, koska valmisteluja on jo tehty sen mukaisesti.

Kaupungin vastine

Päiväkotikiinteistölle on tehty riittävät pohjakartoitukset toteutusvaiheessa. Uutta rakentamista varten asemakaavaan on lisätty seuraava yleinen määräys: Perustaminen ja rakentaminen on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu pohjaveden pinnan alenemista. Rakennustyön aikana on järjestettävä pohjaveden tason seuranta.

Rengastie 6 -kiinteistölle talousrakennuksen paikka esitetty asemakaavaehdotuksessa takaisin voimassa olevan kaavan mukaiseksi.

Mielipide 2, tiivistelmä

Osallinen on muutoin tyytyväinen kaavaluonnokseen, mutta heillä on muutamia huomioita.

– Töyrytien levennys vie liikaa tilaa osallisen kiinteistöltä. Osallinen ehdottaa, että Töyrytietä levennettäisiin molemmin puolin tasapuolisesti, eli ei vain heidän kiinteistönsä puolelta. Tien merkittävää leventämistä ei koeta mielekkääksi. Osallisen mielestä levennys muuttaisi näkymää radikaalisti ja tekisi tiestä epäsopusuhtaisen ympäristöön nähden.

– Kuninkaantien esisuunniteltu jalankulku- ja pyörätie levennys Hinthaara-Kuninkaanportti välille Töyrytien risteykseen saakka vie liikaa tilaa osallisen kiinteistöltä. Koska jalankulku- ja pyöräilytien rakentamisesta ei ole varmuutta, ei osallisen mielestä tulisi ottaa tilaa kiinteistöltä. Osallinen ehdottaa, että leventäminen Kuninkaantien eteläpuolelta olisi parempi vaihtoehto.

– Osallisen mielestä levennykset aiheuttaisivat merkittävää haittaa kiinteistön näkösuojalle ja kasvillisuudelle. Osa kiinteistön puista (kuten omenapuu) ja pensaista sekä rakennelmista jäisi levennysten alle, joka olisi erittäin ikävää.

Kaupungin vastine

Töyrytien ja Töyrykujan katualueet on oltava vähintään 9 metriä. Katualueelle tarvitaan lisää tilaa, jotta kadun kuivatusta saadaan parannettua ja katualueen puolelle toteutettua kuivatuksen vaatimat ojapainanteet. Nykytilanteessa Töyrytien katualueella noin 8-8,5 metriä. Levennystarve on noin 0,5-1 metriä eli minimi.

Kaavaehdotuksessa Töyrytien levennys on osoitettu itäpuolelle tasapuolisuuteen perustuen. Töyrytie 1 kiinteistölle mahdollistetaan yli 1500 neliötä lisää uutta maa-alaa toisin kuin länsipuolelle Töyrykuja 2 kiinteistölle, jolle ei mahdollisteta uutta maa-alaa.

Porvoon kaupungille on tullut vuosien varrella useita aloitteita pyörätien rakentamiseksi välille Hinthaara-Kuninkaanportti. Tätä varten Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Porvoon kaupunki ovat laatineet esiselvityksen, jonka mukaan jatkosuunnittelussa tulee valita sijoittuuko jalankulku ja polkupyöräilytie pohjois- ja eteläpuolelle maantietä.

Esiselvityksessä todetaan, että Hinthaarassa sijaitsee nykyisin noin kolmen kilometrin pituinen jalankulku- ja pyöräilytie. Tämä jalankulun ja pyöräilyn tieyhteys sijaitsee 250 metrin päässä suunnittelualueesta ja maantien pohjoispuolella. Lisäksi kylän keskusta, sen palvelut, pääosa väestöstä sijoittuu pohjoispuolelle Kuninkaantietä. Koska nykyinen jalankulku- ja pyöräilytie on jo osittain rakennettu maantien pohjoispuolelle, on toiminnallisesti perusteltua jatkaa linjausta koko matkalle. Yhtenäinen reitti parantaa liikenneturvallisuutta ja tekee siitä käyttäjäystävällisemmän. Tähän perustuen kaavaehdotuksessa maantiealueen levennykseen on varauduttu pohjoispuolella Kuninkaantietä. Levennystarve on noin kaksi metriä, joka mahdollistaa noin kolme metriä leveän yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän toteutuksen luiska/oja-alueineen. Nykyisen linja-autopysäkin mahdollinen siirto vähentää levennystarvetta noin kolme metriä ja lisää liikenteen turvallisuutta ja sujuvuutta tällä alueella.

Maantien aluevaraus jalankulku- ja pyöräilytielle tältä osin mahdollistetaan asemakaavalla. Kaavassa siis varaudutaan pohjoispuolen toteutumiseen, mutta lopullinen päätös tehdään tiesuunnitelmavaiheessa.

Alueilta, joille toteutetaan esimerkiksi maantie- ja katualueita, korvataan purettavien rakennelmien sekä poistuvien kasvillisuuksien arvo maantie- ja katualueiden toteutuessa erillisessä lunastustoimituksessa valtion tai kaupungin toimesta siten kuten alueidenkäyttölain 95 §, 96 §, 101 §, 106 § sekä 108 § säädetään. Korvauksista voidaan myös sopia osapuolten välillä.

Ehdotusvaiheen virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muut kaavamateriaalit ovat olleet nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 30.4.-30.5.2025 Porvoo-Infossa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Muistutuksia ja lausuntoja pyydettiin osallisilta 30.5.2025 mennessä. Kuulutukset nähtävillä olosta on järjestetty sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet ja vaikutus kaavaehdotukseen on koottu tähän asiakirjaan yhteenvedoksi.

Lausunnot ja niihin vastineet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, tiivistelmä

Vesihuolto ja viemäröinti

ELY-keskus kiinnitti viimeisemmässä lausunnossa huomiota, että selostuksessa on hyvä kuvata tarkemmin alueen nykyinen jätevesien käsittely sekä tarkennus aikatauluista viemäriverkoston rakentamisen osalta. Lähtökohtana tulee olla, että alueen viemäriverkosto rakennetaan muun rakentamisen yhteydessä. Uusia rakennuksia ei tule ottaa käyttöön ennen kuin ne on mahdollista liittää kunnalliseen viemäriin.

Kaavaselostuksessa on mainittu, että Kuninkaantien varren suunnittelualueella ei ole toteutettu täysimääräisesti kunnallista vesihuoltoa. Alueella on kunnan vesijohto, mutta ei viemäriä. Kaavaselostuksessa ei ole kuitenkaan mainittu Kuninkaantien varren suunnittelualueen nykyistä jätevesien käsittelyä. Se on hyvä tuoda esiin selostuksessa.

Liikenne

Liikennevastuualue toteaa, että kaavan valmisteluvaiheessa annettu lausunto liikenteen osalta on otettu huomioon.

Pilaantuneet maat

Saa -merkinnän käyttö on perusteltu asianmukaisesti.

Kaupungin vastine

Vesihuolto ja viemäröinti

Asemakaavan selostuksessa on kuvattu tarkemmin alueen nykyinen jätevesien käsittely (sivu 23) sekä tarkennus tavoiteaikatauluista viemäriverkoston rakentamisen osalta (sivu 63).

Lähtökohtana on, että alueen viemäriverkosto rakennetaan muun rakentamisen yhteydessä. Uusia rakennuksia ei oteta käyttöön ennen kuin ne on mahdollista liittää kunnalliseen viemäriin.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisella ei lisättävää kaavan luonnosvaiheessa annettuihin lausuntoihin.

Kaupungin vastine

-

Liikelaitos Porvoon vesi

Porvoon vedellä ei ole uusia kommentteja liittyen AK 538 kaavalausuntopyyntöön.

Kaupungin vastine

-

Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, tiivistelmä

Kaavaehdotuksessa on huomioitu museon luonnosvaiheessa esittämät muutostoiveet. Porvoon museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaupungin vastine

-

Telia Company

Telialla ei huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Kaupungin vastine

-

Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.

Kaupungin vastine

-

Muistutukset ja niihin vastineet

Muistutus 1, tiivistelmä

Muistutuksessa kyseenalaistaan kiinteistönosan lunastuksen laillisuus ja esitetään ratkaisulle olevan muita vaihtoehtoja. Lisäksi esitetään Uudenmaan ELY-keskuksen kertoneen kyseessä olevan Kuninkaantien kevyenliikenteenväylän esisuunnitelma, johon on mahdollista vielä tulla muutoksia, ja että päätöksiä hankkeen jatkosuunnittelusta, eikä toteutuksesta ole toistaiseksi tehty. Muistutuksessa esitetään, että edellä mainitulla perusteella kevyenliikenteenväylä olisi mahdollista toteuttaa Kuninkaantien eteläpuolelle. Lisäksi esitetään, että viemäri, joka kaavassa on esitetty sijoittumaan Kuninkaantieltä Töyrytielle, kiinteistön eteläpuolelta, olisi mahdollista toteuttaa kaupungin maalle kiinteistön pohjoispuolella.

Muistuttaja katsoo, että kaavamuutos muuttaa merkittävästi kiinteistöä, sen pihajärjestelyitä, kasvillisuutta ja puuston säilymismahdollisuuksia esimerkiksi 10 omenapuun ja salavan osalta.

Muistutuksessa huomautetaan asemakaavan meluselvityksestä, joka on ohjannut uusien tonttien sijoittamista. Muistuttaja katsoo, että ajoneuvot tuottavat melua ja tärinää, eikä tietä haluta lähemmäs muistuttajan kiinteistöä. Muistuttaja kysyy, miten meluasia on huomioitu suunnitelmassa.

Muistuttaja katsoo, että kaavaehdotuksessa esitetty Töyrytien leventäminen on tarkoitus tehdä suurten ajoneuvojen ja viemäriputkien asennuksen takia. Muistuttajan mukaan tietä reunustavien pensaiden poisto antaisi lisätilaa. Lisäksi muistuttaja katsoo, että levennykseen tulisi ottaa maata myös vastapäisestä naapurikiinteistöstä, jotta menetykset kasvillisuuden osalta eivät olisi muistuttajalle kohtuuttomat.

Muistuttaja epäilee, että kaupungin tarjoama maa-alue on pilaantunutta tai jätettä sisältävää maata. Muistuttaja esittää, että alueella olevat mahdolliset maatäytöt tutkitaan mahdollisen osalliselle aiheutuvan haitan ja kustannusten estämiseksi.

Muistutuksessa esitetään myös, että pohjakartan rajat ovat mahdollisesti muuttuneet. Muistutuksessa kysytään, pitävätkö syksyllä 2024 asetetut rajapyykit enää paikkansa. Muistuttaja toivoo, että tämänhetkinen raja voitaisiin havainnollistaa Töyrytien puolella. Tai vaihtoehtoisesti sopia rajasiirto puuston säilyttämiseksi siten, että raja liittyisi vanhaan rajapyykkiin tontin alkuosassa.

Muistuttaja esittää neuvotelleensa alustavasti naapureiden kanssa rajansiirroista. Muistuttaja ja naapuri toivovat yhteistä rajakatselmusta kiinteistöilleen.

Kaupungin vastine

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu maantien aluevarausta Kuninkaantien varrelle sekä katualuevarausta Töyrytielle. Osa varauksista on osoitettu osallisen omistamalle kiinteistölle. **Kunnalla on oikeus** alueidenkäyttölain 96 § perusteella asemakaava-alueella yleisen alueen, joka on tarkoitettu kunnan tarpeisiin. Lunastusoikeus on siis olemassa ja laillinen, jos alue on katsottu tarpeelliseksi yleiseen tarkoitukseen asemakaavassa.

Porvoon kaupungille on tullut vuosien varrella useita aloitteita pyörätien rakentamiseksi välille Hinthaara-Kuninkaanportti. Tätä varten Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Porvoon kaupunki ovat laatineet esiselvityksen, jonka mukaan jatkosuunnittelussa tulee valita sijoittuuko jalankulku ja polkupyöräilytie pohjois- ja eteläpuolelle maantietä. Esiselvityksessä todetaan, että Hinthaarassa sijaitsee nykyisin noin kolmen kilometrin pituinen jalankulku- ja pyöräilytie. Tämä jalankulun ja pyöräilyn tieyhteys sijaitsee 250 metrin päässä suunnittelualueesta ja maantien pohjoispuolella. Lisäksi kylän keskusta, sen palvelut, pääosa väestöstä sijoittuu pohjoispuolelle Kuninkaantietä. Koska nykyinen jalankulku- ja pyöräilytie on jo osittain rakennettu maantien pohjoispuolelle, **on toiminnallisesti perusteltua** jatkaa linjausta koko matkalle. Yhtenäinen reitti parantaa liikenneturvallisuutta ja tekee siitä käyttäjäystävällisemmän. Tähän perustuen kaavaehdotuksessa maantiealueen levennykseen **on varauduttu** pohjoispuolella Kuninkaantietä. Maantien aluevaraus jalankulku- ja pyöräilytielle tältä osin mahdollistetaan asemakaavalla. Kaavassa siis varaudutaan pohjoispuolen toteutumiseen, mutta lopullinen päätös tehdään tiesuunnitelmavaiheessa.

Asemakaavahankkeessa on tutkittu kunnan talous- ja jätevesiverkoston toteutusmahdollisuutta osallisen kiinteistön pohjois- ja eteläpuolelta. Vuoden 1989 asemakaavaan liittyvässä vesihuoltosuunnitelmassa toteutus/viemäri on esitetty rakennettavaksi molemmin puolin osallisen kiinteistöä. Myös pohjoispuolelta siksi että alueelle oli osoitettu kaavassa kuusi uutta omakotitalotonttia. Nyt kaavaehdotuksessa kuuden sijasta alueelle on osoitettu yksi omakotitalotontti. Lisäksi vesiputkille eteläpuolen toteutusvaihtoehto on noin 50 metriä lyhyempi

kuin pohjoispuolen toteutusvaihtoehto ja mahdolliset ylläpitotoimenpiteet ovat helpommin järjestettävissä eteläpuolen toteutusvaihtoehdossa.

Asemakaavan toteutuessa kunnan vesiputkilla, katualueen levennyksillä sekä mahdollisesti Kuninkaantien pohjoispuolelle toteutuvalla jalankulun ja pyöräilynväylällä on vaikutuksia kiinteistön pihapiiriin, kuten kasvillisuuteen sekä leikki- ja oleskelualueeseen. Asemakaava toteutuessaan mahdollistaa osalliselle myös uutta pihapiiriä idän ja pohjoisen suuntaan ja lähes kaksinkertaistaa osallisen kiinteistön koon.

Alueilta, joille toteutetaan esimerkiksi maantie- ja katualueita, korvataan purettavien rakennelmien sekä poistuvien kasvillisuuksien arvo maantie- ja katualueiden toteutuessa erillisessä lunastustoimituksessa valtion tai kaupungin hakemuksesta siten kuten alueidenkäyttölain 95 §, 96 §, 101 §, 106 § sekä 108 § säädetään. Lunastus toteutetaan vasta siinä vaiheessa, kun hanke on ajankohtainen, ja korvaukset maksaa se taho, joka lunastustoimitusta hakee. Korvauksista voidaan myös sopia osapuolten välillä. Mikäli hanke toteutuu vasta myöhemmin, voi kiinteistön omistaja käyttää omistamaansa aluetta vapaasti.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä koskee uudisrakentamista ja asemakaavaa varten laadittu **meluselvitys ohjaa uusien rakennettavien rakennusten sijoittumista tonteilla.** Edellä mainitun asetuksen mukaan rakennuksen ääneneristystä, melun- ja tärinäntorjuntaa, ääniolosuhteita sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjuntaa ja ääniolosuhteita ei saa rakennuksen korjaus- tai muutostyössä heikentää. Meluselvityksen mukaan liikennemelun keskiäänitason ohjearvo 55 dB ylittyy päiväaikana Kuninkaantien varressa. Tien varrella olevilla kiinteistöillä jää kuitenkin noin puolet tonttien pohjoispuolisista alueista alle melun ohjearvojen myös ennustetilanteessa. Asemakaavaehdotuksessa Kuninkaantietä ei ole suunniteltu siirrettäväksi lähemmäs kiinteistöä, vaan Kuninkaantien varteen on tehty varaus jalankulku- ja pyöräilyväylää varten. Tilavarauksen osalle on mahdollista sijoittaa myös vesihuoltoverkostoa.

Töyrytien katualueen levennyksellä ei tavoitella nykyisen ajoradan merkittävää leventämistä, ainoastaan tasalevyistä ajorataa sekä jäte- ja pelastusajoneuvojen kulun varmistamista. Lisäksi katualueelle tarvitaan lisätilaa, jotta katualueen puolelle saadaan toteutettua kadun kuivatuksen vaatimat ojapainanteet ja varmistettua kadun kuivatuksen toimivuus. Nykytilanteessa Töyrytien katualueelle tarvitaan lisää tilaa, jotta kadun kuivatusta saadaan parannettua ja katualueen puolelle toteutettua kuivatuksen vaatimat ojapainanteet. Nykytilanteessa Töyrytien katualueella noin 8–8,5 metriä. Levennystarve on noin 0,5–1 metriä. Viemäriputket ovat toteutettavissa asemakaavaehdotuksen osoittamalle katualueille.

Asemakaavaan on tehty muistutuksen johdosta pieni katualueen muutos, jossa noin metrin levennystarve Töyrytielle on osoitettu osallisten toivomalla tavalla. Osallisia on kuultu erikseen tästä muutoksesta, maastokäynnillä paikan päällä heinäkuussa 2025.

Asemakaava-alueella on tehty maaperään liittyviä tutkimuksia kaupungin omistamalla maalla. Tutkimuksissa todettiin useassa näytepisteessä arseenia kynnysarvon ylittävänä pitoisuutena sekä yhdestä näytepisteestä lyijyä ja sinkkiä alemman ohjearvon ylittävänä pitoisuutena. PAH- ja PCB-yhdisteitä tai öljyhiilivetyjä ei todettu ohjearvoja ylittävinä pitoisuuksina. Todetut arseenin pitoisuudet vastaavat alueen maaperän luontaisia pitoisuuksia (GTK Maaperän taustapitoisuudet). Yhdessä näytepisteessä todettiin alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja havaittiin myös vähän tiilijätettä. Sinkin luontaiset pitoisuudet alueella ovat lähellä Vna:ssa esitettyä kynnysarvoa. Lyijyn pitoisuus on kuitenkin luontaista pitoisuutta huomattavasti korkeampi, jolloin todetut pitoisuudet voivat olla peräisin alueen aikaisemmasta käytöstä tai pintakerroksen täytöissä havaituista jätteistä. Kunnostustarpeen arviointi määritellään kunnostussuunnitelmassa ja PIMA-ilmoituksessa vastaamaan kaavan mukaista maankäytön herkkyyttä Vna 214/2007 mukaisesti.

Kaupunki myy kaupoin maa-alueet lähtökohtaisesti aina siinä vaiheessa, kun maaperän kunto on selvitetty ja tarvittaessa se on puhdistettu. Pilaantumattoman ja puhdistetun maa-alueen arvo vastaa normaalin tonttimaan hintatasoa. Mikäli näin ei oltaisi tehty, on maan hinta selvästi alempi. Maaperän kunto otetaan huomioon maanvaihtoon liittyvässä sopimuksessa tai tontinosan lunastustoimituksessa, joka voi tulla kyseeseen kaavarajojen erotessa nykyisestä kiinteistöjaotuksesta.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetut tonttialueiden rajat ovat muuttuneet hieman verrattuna asemakaavaluonnokseen. Syksyllä 2024 mittamiesten maastossa asettamat sijaintia osoittavat paalut eivät vastaa ehdotuksen rajapyykkejä. Kohteessa on järjestetty katselmus heinäkuussa 2025 erillisen kuulemisen yhteydessä, jossa tonttialueiden muuttuneet ja hyväksymiskäsittelyyn menevät sijainnit ovat esitetty muistuttajalle paikan päällä.

Lausunto hyväksymisvaiheessa

Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausunto 2.9.2026, tiivistelmä

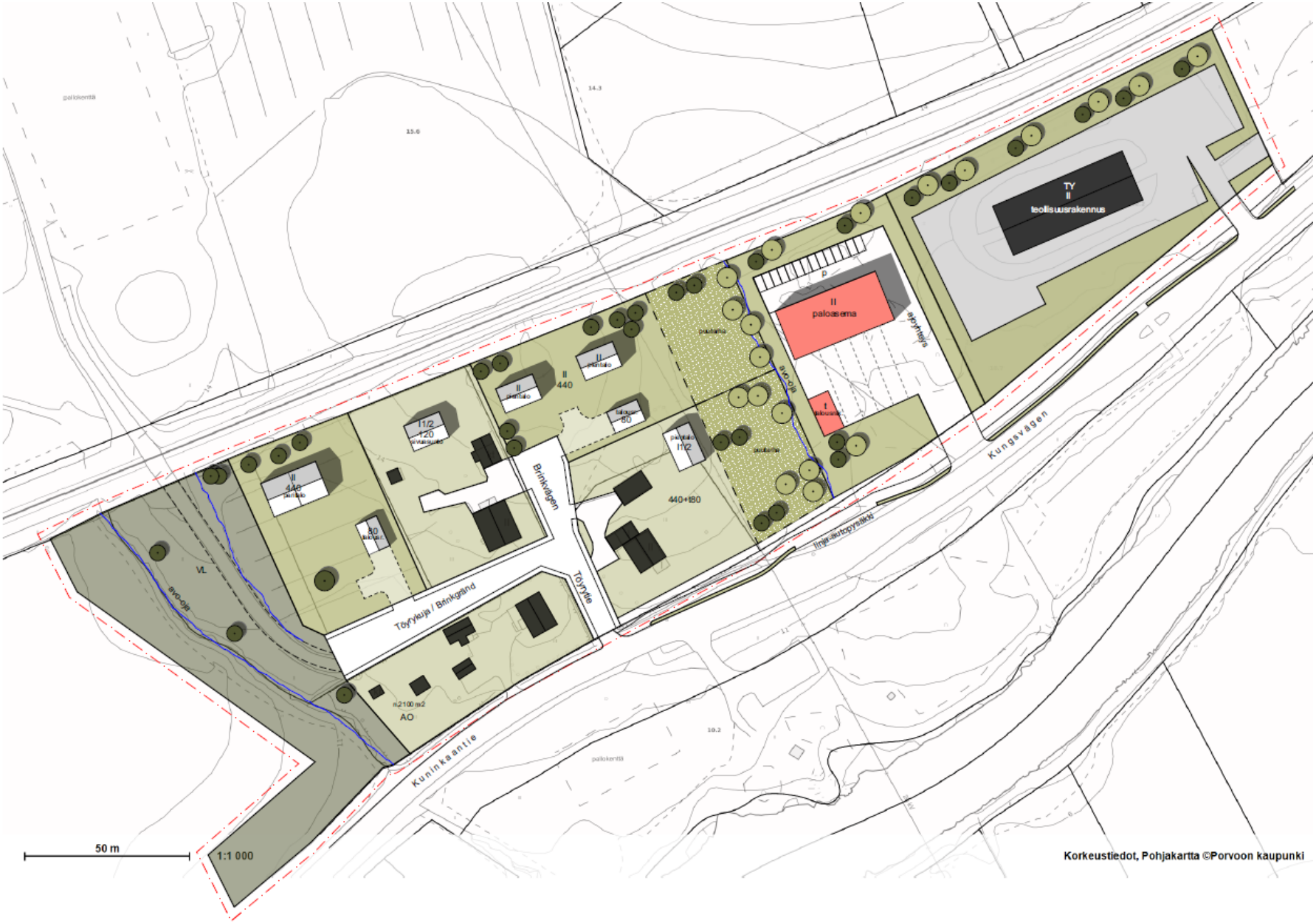
Porvoon Vesi pyysi Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolta lausuntoa koskien vesijohdon ja paineviemärin sijoittamista tiealueen reunaan. Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto lausuu asiassa seuraavaa: Vesijohto ja paineviemäri voidaan sijoittaa tiealueelle maantien ulkoluiskaan. Vesijohtoa tai paineviemäriä ei saa sijoittaa maantien ajoradan alle, sisäluiskaan tai ojan pohjalle.

Uudenmaan elinvoimakeskus muistuttaa, että alueella on tehty esisuunnitelma kävely- ja pyörätiestä. Päätöksen vesijohdon ja paineviemärin sijoittamisesta tiealueelle tekee Sisä-Suomen elinvoimakeskus. Sisä-Suomen elinvoimakeskus antaa päätöksessä tarkemmat ohjeet ja ehdot mm. kaapelin asentamisesta, alitusten tekemisestä ja työskentelystä pohjavedensuojauksen kohdalla.

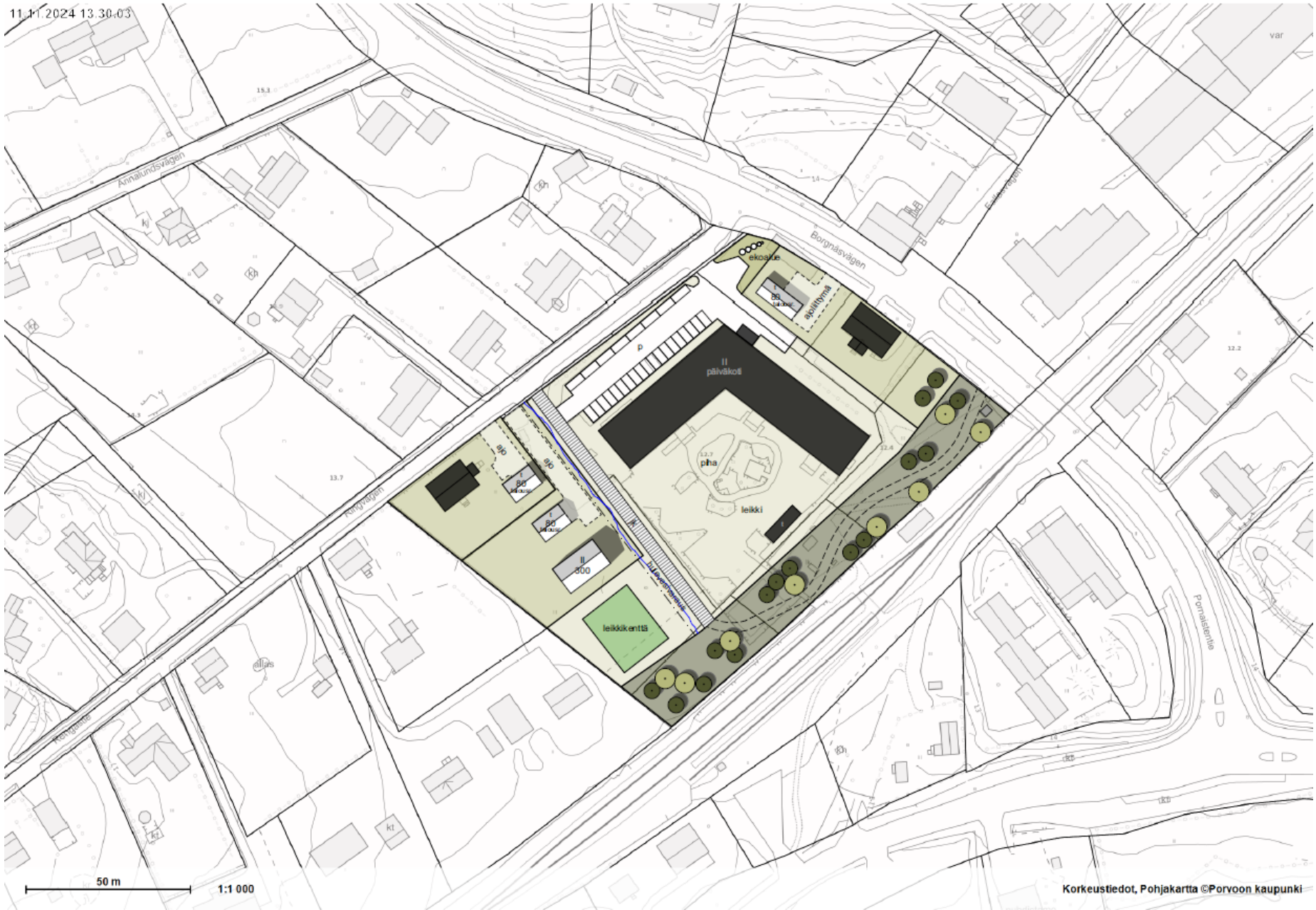
Kaupungin vastine

Merkitään tiedoksi.

Liite 8 Havainnekuvat



Liite 8 Havainnekuvat




7014
A=1420m²
A=1114m²
A=1557m²
A=7729m²
ASEMA-PUISTO
STATIONS-PARKEN
A=6403m²
A=3083m²
7017
A=3495m²
A=4023m²
A=2356m²
A=2337m²
BRINKGRÄND
TÖYRYTIE
TÖYRYKUJA
HÖGÅKER
7016
A=1852m²

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Porvoo	**Täyttämispvm**	3.11.2026
Kaavan nimi	Hinthaara		
Hyväksymispvm	30.9.2026	**Ehdotuspvm**	8.4.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.3.2015
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	63830092026A538
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,4772	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,2674
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,2098

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**4,4772**	**100,00**	**9171**	**0,20**	**0,2695**	**2113**
A yhteensä	1,7214	38,4	3724	0,22	-0,5462	-694
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7729	17,3	2319	0,30	0,2155	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,6403	14,3	1921	0,30	0,0000	0
V yhteensä	0,5175	11,6	0	0,00	0,0824	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1711	3,8			-0,0483	
E yhteensä	0,6540	14,6	1207	0,18	0,5661	807
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**4,4772**	**100,00**	**9171**	**0,20**	**0,2695**	**2113**
A yhteensä	1,7214	38,4	3724	0,22	-0,5462	-694
AL	0,1420	8,2	460	0,32	0,1420	460
AYL	0,0000	0,0	0		-0,3063	-1400
AP	0,0000	0,0	0		-0,1609	-322
AO	0,0000	0,0	0		-1,6180	-2076
AO-10	0,4693	27,3	1064	0,23	0,4693	1064
AO-11	1,1101	64,5	2200	0,20	1,1101	2200
AO-2	0,0000	0,0	0		-0,1824	-620
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7729	17,3	2319	0,30	0,2155	2000
YL	0,7729	100,0	2319	0,30	0,2155	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,6403	14,3	1921	0,30	0,0000	0
TY	0,6403	100,0	1921	0,30	0,0000	0
V yhteensä	0,5175	11,6	0	0,00	0,0824	0
VP	0,0000	0,0	0		-0,4351	0
VL	0,5175	100,0	0	0,00	0,5175	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1711	3,8			-0,0483	
Kadut	0,1524	89,1			-0,0669	
LT	0,0187	10,9			0,0186	
E yhteensä	0,6540	14,6	1207	0,18	0,5661	807
ET	0,0186	2,8	0	0,00	0,0186	0
EV	0,2331	35,6	0	0,00	0,2331	0
ET-4	0,0000	0,0	0		-0,0879	-400
ET-5	0,4023	61,5	1207	0,30	0,4023	1207
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						