Kopterikuva vuodelta 2016



Osa 1



Osa 2



Osa 3



Vanha Veckjärventie

AK 585 ja 586

Asemakaavaselostus Vanha Veckjärventie, osat 2 ja 3

Osa 2: Kaupunginosa 10, osa korttelia 5704 tontit 4-9, osa korttelia 5739 tontit 16-21 ja osa korttelia 5740 tontit 8-14

Osa 3: Kaupunginosa 10, osa korttelia 5704 tontit 3 ja 12 sekä virkistysalue

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
VANHA VECKJÄRVENTIE
KAUPUNGINOSA 10, KORTTELIT 5738–5741 JA OSA KORTTELEISTA 5702 JA 5704
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEITA

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos koskee: Kaupunginosa 5, osa puistoalueesta.

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2010
Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 12.12.2023 § koko alue.
Osa 3 kaupunkikehityslautakunta 21.11.2026
Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta 9.4.2024 § koko alue.
Osa 1 kaupunkikehityslautakunta 6.5.2025
Osa 2 kaupunkikehityslautakunta 21.11.2026
Osa 1 Porvoon kaupunginvaltuusto 3.9.2025 § 50
Osa 2 Porvoon kaupunginvaltuusto xx.xx.202x §
Osa 3 Porvoon kaupunginvaltuusto xx.xx.202x §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue on noin 18 hehtaaria ja sijaitsee Porvoon keskustasta noin 3 km itään. Alueen läpi kulkee Vanha Veckjärventie. Suunnittelualue rajautuu lännessä Kevätkummun työpaikka- ja teollisuusalueeseen. Itäpuolella on 2010-luvulla rakennettu Omenatarhan tiivis asuinpien-taloalue. Eteläpuolella on jyrkkä kuusikkoa kasvava rinne sekä metsittynyttä peltoa, jotka ovat kaavoitusohjelmassa kaava-alueena Kevätlaaksonrinne AK 478.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia alueelle nykyistä asutusta tiivistävä, energiatehokas ja viihtyisä pientaloasutuksen asemakaava. Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta.

Suunnittelutyöhön sisältyy maankäyttösopimuksia noin kuudentoista yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa. Maanomistajat saavat kaavasta merkittävää hyötyä ja ovat velvollisia osallistumaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot ... 1

1.1 Tunnistetiedot ... 1

1.2 Kaava-alueen sijainti ... 1

1.3 Kaavan tarkoitus ... 1

1.4 Selostuksen sisällysluettelo ... 2

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4

1.6 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ... 4

2 Tiivistelmä ... 4

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 4

2.2 Asemakaava ... 5

2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 6

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista ... 6

3.1 Alueen yleiskuvaus ... 6

3.2 Luonnonympäristö ... 7

3.2.1 Vihervyöhyke Tarmolan ja asutuksen välissä ... 8

3.2.2 Pintavedet ... 8

3.2.3 Maaperä ... 9

3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö ... 9

3.3.1 Rakennettu ympäristö ... 9

3.3.2 Kaupunkikuva ja maisema ... 11

3.3.3 Koettu ympäristö ja kehitysehdotuksia asukkailta ... 11

3.3.4 Alueella ei ole muinaismuistoja ... 12

3.3.5 Liikenne ... 13

3.3.6 Palvelut ... 13

3.3.7 Työpaikat ja elinkeinotoiminta ... 13

3.3.8 Tekninen huolto ja eritystoiminnat ... 13

3.3.9 Ympäristöhäiriöt ... 14

3.4 Maanomistus ... 14

3.4.1 Aloitusvaiheen kyselyt maanomistajille ... 15

3.4.2 Pientalorakentamisen trendit ... 15

3.5 Suunnittelutilanne ... 16

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 16

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 17

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 17

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 17

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 17
4.3.1 Osalliset ... 17
4.3.2 Vireilletulo ... 18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö ... 21
4.3.5 Maankäyttösopimukset ... 21
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 22
4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet ... 22
4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet ... 22
4.4.3 Osallisten tavoitteet ... 22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 23
5 Asemakaavan kuvaus ... 24
5.1 Kaavan rakenne ... 24
5.2 Mitoitus ... 24
5.2.1 Korttelialueet ... 24
5.2.2 Virkistysalueet ... 24
5.2.3 Katualueet ... 25
5.3 Palvelut ... 25
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 25
5.5 Aluevaraukset ... 26
5.5.1 Korttelialueet ... 26
5.5.2 Virkistysalueet ... 27
5.5.3 Katualueet ... 27
5.6 Kaavan vaikutukset ... 27
5.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ... 27
5.6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 28
5.6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 28
5.6.4 Vaikutukset Veckjärveen ja pienvesiin ... 28
5.6.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ... 29
5.6.6 Sosiaaliset vaikutukset ... 29
5.6.7 Taloudelliset vaikutukset ... 29
5.7 Ympäristön häiriötekijät ... 30
5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 30
5.9 Nimistö ... 30
6 Asemakaavan toteutus ... 30
6.1 Maankäyttö- ja putkirasitesopimukset ... 30
6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 30

6.3 Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta 30

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto kuulemisesta
6. Havainnekuva
7. Tonttijakoyhdistelmä

1.6 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Skaftkärrin kaavarunko
2. Luontoinventointi (yleiskaavan selvitys).
3. Rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys
4. Murskaamon sijainti ja meluselvitys
5. Hulevesitarkastelu
6. Pehmo-gis kyselyn analyysi, Mapita
7. Selvitys olemassa olevista rakennuksista
8. Maisemaselvitys
9. Arkeologinen inventointi (yleiskaavan selvitys)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2010. Vanhan Veckjärventien asemakaava on yksi kuudesta asemakaavasta, jotka yhdessä muodostavat Skaftkärr-hankkeen suunnittelualueen. Hanke oli energiatehokkaan rakentamisen kokeiluhanke. Sen käynnistivät vuonna 2008 Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitra, Porvoon kaupunki, Posintra Oy ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab (Selvitys 1, Skaftkärrin kaavarunko). Asemakaavatyön aloitusvaiheessa asetettiin kaavatöille tavoitteet Skaftkär-hankkeen tulosten ja Kevätkummun asukaskyselyn pohjalta. Luonnosvaiheessa suunnittelualuetta oli tarkasteltu

kokonaisuutena, joka käsittää koko Kevätlaakson alueen Tarmolasta Toukovuoreen saakka. Kaavaluonnos on nähtävillä touko-kesäkuussa 2013.

Vanhan Veckjärventien kaava-alueen valmisteluvaiheessa selvitettiin asukaskyselyillä vuosina 2010, 2017 ja 2022 asuttujen pihapiirien kehittämisen mahdollisuuksia ja lisärakentamisen tarvetta. Vuonna 2023 helmikuussa selvitettiin kyselyllä maanomistajien mielipiteitä ajoyhteyksien järjestämisestä. Kaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2023 ja kaavaehdotus vuodenvaihteessa 2023-24. Kaavan hyväksymiskäsittelyn aikana laaditaan maankäyttö- ja rasitesopimukset. Hyväksymisvaiheessa asemakaava-alue jaettiin osiin, joiden hyväksymiskäsittely etenee eri vaiheissa.

2.2 Asemakaava

Vanhan Veckjärventie alueella on osoitettu noin 22 000 k-m² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen. Alueen rakentamisen tehokkuus on luonnosvaiheessa tasapuolisesti kaikilla yksityisillä kiinteistöillä e= 0,25 rakentamiseen osoitetuilla alueilla.

Kaava-alueelle on kaavaehdotusvaiheessa osoitettu 75 pientalotonttia. Pienimmille pientalotonteille voi rakentaa noin 50 k-m² minitalon ja suurimmille saa rakentaa omakoti- ja paritaloja sekä talousrakennuksia noin 400 k-m². Varsinkin olemassa oleviin asuttuihin pihapiireihin on rakennuspaikkoja merkitty laajana alueena, jolla on mahdollista rakentaa useampi omakotitalo ja erilaisia talousrakennuksia. Palvelu- tai senioriasumiselle on osoitettu yksi A-tontti, jolla on rakennusoikeutta 1200 k-m². Alueelle on osoitettu yksi palvelurakentamisen tontti P, jolla on rakennusoikeutta 300 k-m². Laskennallisesti alueelle voisi tulla noin 150–300 uutta asuntoa ja 250-400 asukasta.

Vanhan Veckjärventien liikenne liittyy kaupungin liikenneverkkoon etelässä Skaftkärrintien kautta Itätuulentielle ja pohjoisessa Omenatarhantien kautta Veckjärventielle. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan päin kulkee Itätuulentien, Merituulentien ja Veckjärventien varren kevyenliikenteen väylien kautta.

Yleiskaavan mukainen jatkuva viheralueyhteys on osoitettu Tarmolan / Kevätkummun työpaikka-alueen ja asutuksen väliin. Viheralue on noin 60 metriä leveä ja 700 m pitkä kaista kallioista mäntymetsää. Siinä sijaitsee vakiintuneita polkuja, jotka on merkitty asemakaavaan ohjeellisina puistokäytävinä. Pääkäytävä tulee liittymään etelässä Kevätlaakson ja Kevätkummun olemassa olevaan puistokäytävien verkkoon sekä Humlan reiteille. Selännemetsän poikki kulkevat puistokäytävät yhtyvät katupäätteiden kautta Itätuulentien ja Merituulentien pyöräteille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen vuosien 2026–28 aikana ja rakentaa se valmiiksi parin vuoden kuluessa. Kaupunki toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen yhteistyössä Porvoon veden ja Porvoon Energia Oy:n kanssa. Kaupungille korvauksina siirtyvät pientalotontit tulevat myyntiin todennäköisesti vuosien 2027 tai 2028 aikana. Kaupunkikehitys edellyttää tontinmyyntiehdoissa energiatehokasta rakentamista Kevätlaakson rakennustapaohjeiden mukaisesti. Rakennusvalvonta ohjaa yksityisiä rakentajia energiatehokkuuden rakennusluvan käsittelyn yhteydessä. Kaupungin omistamilla alueilla omakotirakentaminen toteutuu luultavasti muutamien vuosien kuluessa ja yksityisillä mailla vähitellen.

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on mäkistä maastoa ja kooltaan noin 18 hehtaaria. Alueen länsireuna on kallioista havumetsää, joka on osa kauas jatkuvaa viheralueiden ekologista käytävää. Alueen kaakkoiskulmassa on korkea kallioinen ja havumetsää kasvava mäki. Sen laella on useita mukulakivistä koottua kiviröykkiötä, joiden alkuperää ei tunneta. Ne eivät ole kiinteitä muinaismuistoja.

Vanha Veckjärventie kulkee alueen läpi. Sen varrelle palstoitettiin 1950-luvun alussa 12 noin hehtaarin kokoista asutustilaa. Siirtolaiset rakensivat kallioisille metsätonteille rintamamiestaloja ja pieniä talousrakennuksia 1950 luvulla. Pihapiireihin raivattiin pieniä puutarhoja ja kasvimaita. Niistä suuri osa on metsittynyt viime vuosikymmenien aikana. Täydennysrakentamista tehtiin 1980-90 -luvuilla kolmella tilalla.



Kuva 1. Kopterikuva etelästä päin. Vasemmalla näkyy Tarmolan/Kevätkummun työpaikka-alue ja oikealla Omenatarhan omakotitaloalue. Suunnittelualue on niiden välissä.



3.2 Luonnonympäristö

Alue oli vuosisatojen ajan kaupungin omistamaa kulttuurivaikutteista metsää. Asutustilojen palstoituksen aikaan 1950-luvulla metsä oli harvaa ja aukkoista.

Kuva 2 Rinteiden kuusikot ovat paikoin tiheitä ja pimeitä. Aukkohakkuun reunametsässä on lähteellinen painanne.



Metsissä ei ole säilynyt vanhoja ylispuita eikä piirteitä vuosikymmenien takaisesta omavaraistalouteen liittyneestä moni-ikäisen ja monilajisen puuston kasvatuksesta. Alkuperäisestä metsäpuustosta on säilynyt muutamia komeita mäntyjä pihapuina. Metsän läpi kulkeneista vanhoista teistä on maastossa paikoin yhä näkyvissä tienpohjia.

Kuva 4 Moreenimaalla kasvaa männikköä, jossa on alikasvoskuusikkoa ja lehtipuuvesakkoa.
Kuva 3 Ajoittain kuivuva lähde sijaitsee tiheässä nuoressa kuusikossa.



Alkuperäisinä luonnonpiirteinä on säilynyt ainoastaan hioutuneet avokalliot, joita tulee esiin kumpareiden lakialueilla. Maisemallisesti näyttävin kallio on noin 10 m korkea. Se näkyy Vanhan Veckjärventien varresta ja kalliota kiertävältä pyörätieltä. Toinen avokallio on Kipinätien pään lähellä. Molemmilla kallioilla on jälkiä kivien louhinnasta.

Kuva 5 Kallioalueella kasvaa paikoin hyvinkin tiheä nuori männikkö ja lehtipuustoa. Kallioilla on jäkäläpeitteisiä alueita ja pieniä ketolaikkuja sekä vakiintuneita polkuja.



Skaftkärrintien lähellä on muutamia maakuoppia, joiden historiaa ei tunneta. Ne saattavat olla toisen maailmansodan aikaisia pommikuoppia. Yhdessä kuopassa on jätetäyttöä. Kahdessa kuopassa on kaksi ajoittain kuivuvaa lähdettä. Niiden lähellä on asutustilan kaivo. Voimakkaan varjostuksen vuoksi kasvillisuus on kuoppien reunoilla hyvin niukkaa.

3.2.1 Vihervyöhyke Tarmolan ja asutuksen välissä

Kallioinen selännemetsä työpaikka-alueen ja Vanhan Veckjärventien varren asutuksen välissä on noin 60 m leveä. Metsästä ei ole löytynyt erityisiä luontoarvoja. Puusto on pääasiassa varsin tiheää nuorta männikköä. Alikasvoksena on kuusia, koivuja, pihlajia ja pajuja. Metsän pohjalla kasvaa laajoilla alueilla monilajinen varvikko. Paikoin puusto on niin tiheä, että varvikko ei menesty. Puusto on levinnyt myös ohutmoreenisille kallioalueille, joten lajistoltaan arvokkaiden kallioketojen pinta-ala on kutistunut vähiin. Eteläosassa kasvaa rinteillä kuusikkoa. Yksityinen metsäpalsta on hiljattain hakattu niin, että siemenpuiksi on jätetty mäntyjä.

3.2.2 Pintavedet

Alue sijaitsee vedenjakajalla. Pohjoisessa vedet virtaavat Omenatarhan hulevesiverkon kautta Veckjärveen ja edelleen Ilolanjokeen. Etelässä vesi virtaa Kevätlaakson viheralueiden valtaojaan ja edelleen mereen Ruskiksen luonnonsuojelualueelle. Molemmat pienvedet ovat ekologisesti herkkiä.



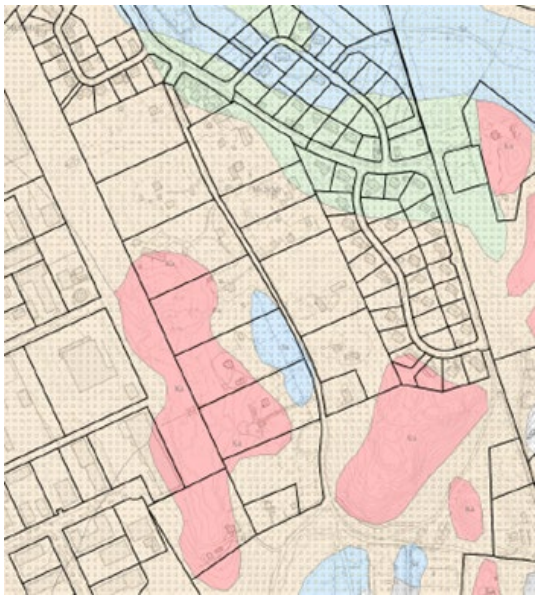
Tarmolan harjumoreenialueen veden vaivaama laaja metsäalue ojitettiin 1960-70 -luvuilla. Kun Tarmolan/Kevätkummun työpaikka-alue rakennettiin 1980-luvulla, se rajattiin suoraviivaisesti välittämättä maaston muodoista tai kallioista. Tarmolan itäosan hulevedet on johdettu sadevesiviemärissä ojaan. Se laskee Kevätlaakson viheralueelle

Kevätlaakson keskeisen valtaojan virtaamaa ei voi oleellisesti lisätä, jotta ei aiheuteta sadevesitulvia Kevätlaakson alavimmilla tonteilla. Hulevesien viivytys, imeytys ja ohjaaminen kasvillisuuden käyttöön on tärkeää, sillä se mahdollistaa kasvillisuuden menestymisen

Kuva 6 Alueen ojaverkko peruskartalla.

ohuilla moreenimailla. Kaavaan on syytä merkitä rasitteena vanhat vakiintuneet ojat ja kirjata määräyksiä huleveden imeytyksestä ja viivytyksestä.

3.2.3 Maaperä



Alue sijaitsee Tarmolan harjumoreenialueen ja järviylängön kalliomoreeniselänteiden vaihettumiskohdalla. Kumpareilla on avokallioita ja ohuita moreenimaita. Kalliokumpujen ja harjumoreenialueen reunoilla esiintyy kapeita hiekka- ja hietavyöhykkeitä. Vanhan Veckjärventien lähellä on painanteessa pieni savikko, jonka savikerroksen paksuutta ei tunneta. GTK:n kartan mukaan ei ole todennäköistä, että alueella olisi happamia sulfaattimaita.

Kuva 7. Kuva: Maaperäkartalla näkyvät savimaat sinisellä, hiekkamaa vihreällä, moreenimaa kellertävällä ja kalliomaa punaisella.

3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö



3.3.1 Rakennettu ympäristö

Vanha Veckjärventien on paikallistie, joka näkyy osittain jo 1700-luvun kartoilla. Se johti Veckjärven rannan kyliin ja Domargårdin kartanolle. Tie tuli silloin vanhan kaupungin etelä-osasta suorempaa reittiä metsän läpi ja kiersi eteläisen kallion suunnilleen samassa kohdassa kuin nykyisin. Tie siirrettiin pohjoisemmaksi ja tasaisempaan kohtaan laaksopainanteisiin 1800-luvulla. Se liittyi kaupungin katuverkkoon nykyisen Mannerheiminkadun päässä. Vuoden 1944 rauhan jälkeen tien varteen palstoitettiin 12 noin hehtaarin kokoista pientä asutustilaa. Asukkaat evakuoitiin Porkkalasta ja Karjalasta.

Kuva 8 Peruskartta vuodelta 1962.

Vanhan Veckjärventien ja Skaftkärrintien tiemaisemissa voi tulkita yhä asutusvaiheeseen liittyneitä piirteitä. Jälleenrakennuskauden asuinrakennuksia on jäljellä 11. Niistä yksi on säilynyt varsin alkuperäisessä asussa ja seitsemää on muutettu selvästi. Kolmea asuinrakennusta on muutettu niin paljon, että niistä ei enää tunnista alkuperäistä rakennusta. Kolme vanhaa saunaa on säilynyt varsin alkuperäisessä asussa, ja kaksi on yhä käytössä saunana. Muutettujen rakennusten suojeluun ei ole syytä eikä edellytyksiä. Niiden säilyttäminen kaupunkikuvassa olisi suotavaa, jotta kaupunkimaisemassa säilyisi viitteitä siirtolaisasutuksesta.



Kuva 9. Hyvin säilynyt asuinrakennus.

Kuva 10. Hyvin säilynyt saunarakennus.



Useissa pihapiireissä on muutamia kotitarvetuotantoon liittyneitä hedelmäpuita ja marjapensaita. Joitakin pieniä kasvimaita viljellään yhä ja joitakin hoidetaan avoimina pihanurmikoina. Pienten viljelysten reunoilla on kivikasoja ja reunuksia, jotka on koottu viljelmiltä poistetuista kivistä. Paahteiset paikat ovat pihapuustojen kasvun vuoksi vähentyneet huomattavasti, niin että vain muutamissa pihoissa on säilynyt pieniä monilajisten pihaketojen laikkuja. Muutamilla pihoilla on alkuperäisen metsän puustosta säilytetty yksittäisiä mäntyjä, jotka nyt ovat hienoja pihapuita. Muutamille pihoille on kasvatettu komeita jalopuita.

Kuva 12. Metsäinen pihapiiri lakialueella.



Kuva 11. Metsäinen pihapiiri moreenimaalla.



3.3.2 Kaupunkikuva ja maisema

Vanhan Veckjärventien maasto on vaihteleva ja maisemakuva on metsäinen. Asuinkiinteistöt ovat laajoja. Kahdeksan rintamamiestaloa on säilynyt vähän muutettuina ja kuusi asuinrakennusta edustaa 1980-ja 1990-lukujen rakentamistapaa. Alueelle sopii monenlainen uusi rakentaminen. Vanhojen pihapiirien yhteyteen sopii täydennysrakentaminen, joka on samaa mittakaavaa kuin vanhat rakennukset.

Kuva 13. Kopterikuva vuodelta 2016.



Pihapiireissä on säilytetty vanhoja ylispuumäntyjä ja pihapiirien reunoille on annettu kasvaa tiheitä nuoria metsiköitä. Kapean laaksopainanteen savimaa ja alarinteet ovat luontaisesti reheviä ja säilyvät tuoreina, jos sadevesi imeytetään tulevilla pihoilla maastoon. Alueella on hyvät edellytykset kehittyä metsäpuutarhamaiseksi vehreäksi kaupunginosaksi, jossa männikkö on maisemallisesti leimaa antava.

Tarmolan ja Vanhan Veckjärventien asutuksen välinen metsävyöhyke on yleiskaavassa osa pitkälle jatkuvaa viheralueiden sarjaa. Mäntymetsä muodostaa maisemallisesti tärkeän taustan Tarmolan alueelle ja väliverhon asutuksen ja työpaikka-alueen väliin. Se on riittävän leveä virkistysalueeksi niin, että siinä on selvä metsän tuntu ja tuoksu. Säännöllisillä harvennuksilla saadaan nuoresta männiköstä kasvatettua pitkäikäistä ja komeaa erikäistä männikköä. Alueella risteilee selvästi kulunut polkujen verkko, jossa on kaksi pitkittäistä linjaa ja useita poikittaisia polkuja. Ne johtavat Tarmolan katujen päätteisiin. Polkuja voidaan kehittää puistokäytäviksi, jotka palvelevat laajan alueen yhteyksinä. Puistokäytävät ohjaavat kulkua ja siten suojaavat metsän pohjaa kulumiselta.

3.3.3 Koettu ympäristö ja kehitysehdotuksia asukkailta

Kaavoituksen pohjaksi tehtiin ympäristön asukkaille pehmo-giskysely vuonna 2013 (Selvitys 6). Selvityksen alueella olivat Kevätlaakso, Skaftkärrintien varsi ja eteläisin osa Veckjär-ventien varren asutuksesta. Kyselyn perusteella voidaan Skaftkärrintien varren metsäisiä maisemia pitää sosiaalisesti jonkin verran merkittävinä. Kaava-alueelle ehdotettiin uutta rakentamista.

Kuva 14 Pehmo-giskyselyn vastauksia vuonna 2013. Vasemmalla kartalla ovat vaaleanpunaisilla pisteillä alueen helmiksi merkityt paikat. Oikealla kartalla ovat erilaiset kehitysehdotukset.



Kaava-alueen maanomistajille kohdistettuihin kyselyihin saatiin kaikilta viideltätoista kiinteistökokonaisuudelta vastaus. Vanhan Veckjärventien varrella arvostetaan väljää asumista metsäympäristössä, joka on lähellä keskustaa ja Kevätkummun palveluja. Alueen kehittämisestä saatiin hyvin erilaisia vastauksia. Seitsemän kiinteistön omistajat toivoivat alueelle omakotitaloalueen rakentamista. Maanomistajista kaksi toivoi alueen säilyttämistä sellaisena kuin se nyt on. Kahdessa vastauksessa esitettiin kallioisen alueen säilyttämistä metsänä ja yhdessä isojen mäntyjen säilyttämistä pihapiireissä. Viiden kiinteistön omistajien vastauksissa ei otettu kantaa alueen kehittämiseen.

3.3.4 Alueella ei ole muinaismuistoja

Kallioalueilla on kahdelta avokalliolta louhittu kiviä. Louhosten käytön ajankohtaa ei tunneta. Eteläisellä kalliolla on useiden neliömetrien alueelle kerätty isoja mukulakiviä laakeiksi rykelmiksi. Arkeologisessa selvityksessä on todettu, että kivilatomukset eivät ole muinaismuistoja eivätkä kulttuuriperintökohteita. Ne saattavat liittyä viereisen kiinteistön pihapiirin viljelymaan raivaukseen.

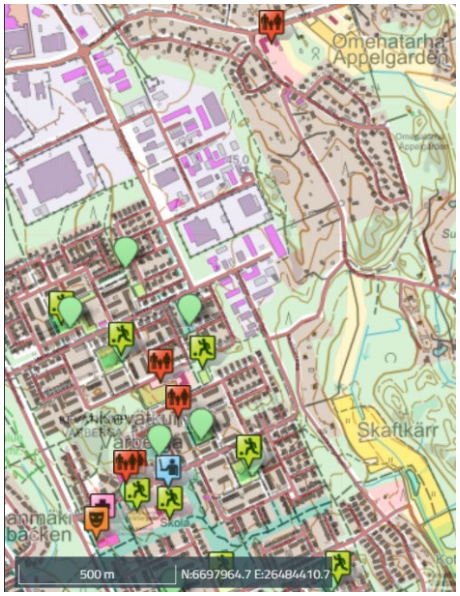


Kuva 15.Ote yleiskaavasta. Vihreät nuolet ja katkoviiva osoittavat puistokäytävien ja yhteyksien tarpeita.

3.3.5 Liikenne

Vanhan Veckjärventien liikenne liittyy etelässä Skaftkärrintien kautta Itätuulentielle ja pohjoisessa Veckjärventien kautta kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys keskustaan päin kulkee Itätuulentien, Merituulentien ja Veckjärventien varren kevyenliikenteen väylien kautta.

Viherympäristössä kulkeva puistokäytävä voidaan sijoittaa Tarmolaa reunustavalle viheralueelle, joka liittyy Kevätkummun ja Kevätlaakson viheralueisiin. Poikittainen yhteys Tarmolan katuverkkoon on mahdollista liittää Kipinätien päähän. Toinen yhteyskohta on Kevätkummun kokoojakadun, Merituulentien päässä.



Kuva 16. Julkiset palvelupisteet peruskartalla

3.3.6 Palvelut

Kevätkummussa ja Tarmolassa on hyvin saavutettavissa erilaisia kaupallisia palveluita. Julkisia lähipalveluita on noin kilometrin päässä Kevätkummussa ja noin kolmen kilometrin etäisyydessä kaupungin keskustassa. Kevätkummussa on päiväkoteja, koulu, kirjasto ja ostoskeskus, leikkipuistoja ja liikuntapaikkoja. Omenatarhassa on päiväkoti. Vanhan Veckjärventien asuinalueen tiivistyminen tukee lähipalvelujen säilymistä Kevätkummussa.

3.3.7 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Yksityisillä kiinteistöillä on joitakin työtiloja ja yritystoimintaa.

3.3.8 Tekninen huolto ja eritystoiminnat

Vanhan Veckjärventien vieressä on vesijohto, johon kaikki kiinteistöt ovat liittyneet. Tonttijohdot ovat noin 10–20 vuotta vanhoja ja osalle on perustettu rasite. Kaikkia olemassa olevia yksityisiä vesijohtoja ei voida ottaa huomioon kaavoituksessa. Osa johdoista on todennäköisesti korvattava uusilla, kun kiinteistöjä jaetaan ja alueen kunnallistekniikka rakennetaan. Monilla kiinteistöillä on yhä käytössä vanha kaivo, jonka vettä voidaan

edelleen käyttää mm. puutarhojen kasteluun. Alueelle ei ole rakennettu viemäriä. Yksi kiinteistö on liitetty Omenatarhan jätevesiviemäriin.

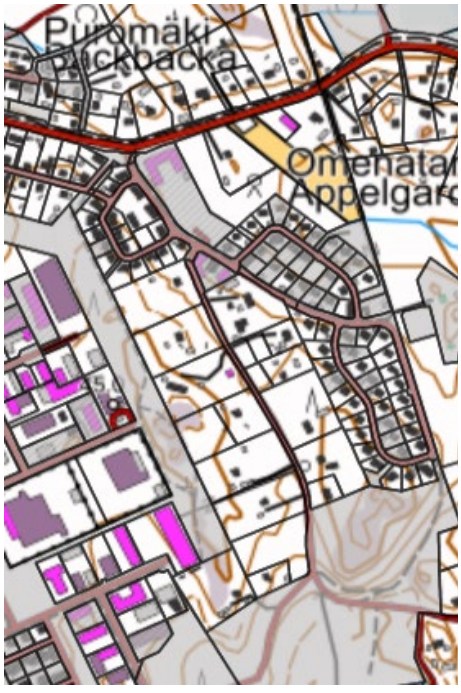
Alueella ei ole Porvoon veden hulevesiverkostoa. Hulevesien kuivatus tulee yksityisillä kiinteistöillä jatkossakin perustumaan pääasiassa imeytykseen ja jossain määrin olemassa oleviin vakiintuneisiin painanteisiin ja mataliin ojiin. Ohuilla moreenimailla on hyvät mahdollisuudet imeyttää hulevesi kiinteistöillä ja ohjata sadevesi kasvillisuuden käyttöön. Katujen rakentamisen yhteydessä tutkitaan katualueiden hulevesien imeyttämistä ja johtamista katualueiden avo-ojissa.

Porvoon Energian sähköjohto on Vanhan Veckjärventien varressa. Kaukolämpöjohto on Omenatarhantie/Vanha Veckjärventien risteyksessä sekä Kevätkummussa Itätuulentien varressa.

3.3.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Vanhojen pihapiirien yhteydessä on paikoin pieniä kotitalouksista kertyneitä tunkioita ja jätetäyttöjä.

3.4 Maanomistus



Porvoon kaupunki omistaa alueesta noin kolmasosan. Kaupungin kiinteistöjä ovat 638–486-1-8 ja Veckjärventien alue. Yksityisiä kiinteistöjä ovat 638–486-6-41, 638-486-6-42,638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50, 638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73, 638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113 ja 638-486-6-116. Joillakin kiinteistöillä on useita omistajia ja joillakin maanomistajilla on useita kiinteistöjä. Yksityisistä maista muodostuu 15 kokonaisuutta, joista 14 on asuttuja.

Kuva 17. Kuva: Ilmakuvalla näkyy kiinteistörajat. Kaupungin omistamat alueet on korostettu harmaalla.

Vanha Veckjärventie on kaupungin omistama tie. Porvoon alueverkko Oy:llä on kapea rasitealue paikallista alueen läpi voimansiirtolinjaa varten. Joillakin kiinteistöillä on keskinäisiä rasitteita ajoyhteyksistä, vesijohdoista ja kaivoista.

3.4.1 Aloitusvaiheen kyselyt maanomistajille

Maanomistajilta kysyttiin toivomuksia alueen kehittämisestä ja rakentamisesta vuosina 2010, 2017 ja 2022. Vastauksia saatiin viideltätoista kiinteistöltä. Muutamilta kiinteistöltä saatiin usean omistajan vastaus. Tärkeimpänä pidetiin kunnallistekniikan saamista alueelle. Toivomuksissa alueen kehityksen suhteen oli suuri hajonta. Seitsemällä kiinteistöllä toivottiin paljon tiivistävää rakentamista ja mahdollisuuksia jakaa oma kiinteistö moneen osaan. Yksi maanomistaja toivoi mahdollisuutta jakaa iso kiinteistö pariksi tontiksi ja kaksi maanomistajaa toivoi, että alue ei muutu. Yhdellä kiinteistöllä toivottiin mahdollisuutta rakentaa noin 20 asunnon rakennus senioriasumiseen. Viisi ei ottanut kantaa rakentamisen määrään.

3.4.2 Pientalorakentamisen trendit

Vuonna 2022 selvitettiin Tuulikummun kaavatyön yhteydessä pientalorakentamisen trendejä. Tarkoituksena oli vastata tonttituotannossa lähitulevaisuuden tonttitarpeisiin. Vaikutti siltä, että omakotitalotonttien lisäksi on tarvetta ammattimaisesti toteutetuille yhtiömuotoisille erillispientaloille. Selvityksen mukaan on esimerkiksi Lapinjärvellä suunniteltu vanhan pihapiirin ympärille kauniisti sovitettu pienten uudisrakennusten kokonaisuus. Pääkaupunki-seudulla on toteutettu muutamia tiiviitä erillispientalokortteleita, joilla on keskitetty pysäköinti sekä yhteisiä piha-alueita ja yhteistiloja. Porvoossa on viime vuosina toteutunut vain suhteellisen pieniä yhtiömuotoisia pientalokohteita. Niissä on rakennusoikeutta ollut vähän alle 1000 k-m² ja tontin koko 3000–4000 m².

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava

Vanhan Veckjärventien kaava-alue on Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) merkitty asuinpientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Sen viereinen viheryhteys (VL) jatkuu Kevätkummun ja Kevätlaakson viheralueille.



Kuva 18.Ote yleiskaavasta. Sininen suorakaide osoittaa Vanhan Veckjärventien kaava-alueen sijaintia.

Vanhan Veckjärventien varteen on merkitty pyörätie. Se liittyy Tarmolan ja Kevätkummunpääkatujen kautta keskustaan johtaviin pyöräteihin.

Yleiskaavaan on merkitty suunnittelualueen itäpuolelle noin puolen kilometrin etäisyydelle uusi yhdystie, ns. Saaristotie. Se johtaisi pohjoisessa Moottoritien ja Loviisantien liittymään ja etelässä Tarkkisiin tai Epoontielle. Sen toteutuminen on epävarmaa. Uutta osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan.

Asemakaava

Asuinalueella ei ole asemakaavaa. Kaupungin omistama vihervyöhyke asuinalueen ja työpaikka-alueen välissä on asemakaavassa merkitty vuosina 1977 ja 1983 laadituissa asemakaavoissa puistoksi (P ja VP).

Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Uusi rakennusjärjestys on hyväksyttävänä vuonna 2026-27.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Porvoon kaupungin kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2023 työohjelmaan. Yksityisillä maanomistajilla on tarve saada alueelle kunnallistekniikka ja mahdollisuus lisärakentamiseen. Kaupungin strategian mukaisesti alueen kaavoituksella tiivistetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2010. Se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien, mutta se ei ole ollut kiireellinen kohde. Kaavatyötä aloitettiin kyselyillä vuosina 2010 ja 2017. Kaavatyö käynnistyi uudelleen asukaskirjeellä kesäkuussa 2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat alueella olevien kiinteistöjen maanomistajat sekä naapurikiinteistöjen omistajat. Muut osalliset ovat viranomaistahoja ja Porvoossa toimivia yrityksiä. Ne on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Suunnittelu tuli vireille vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Yksityisen maanomistajan toiveet alueen kehittämisestä selvitettiin kaavatyön alussa kyselyllä. Yhteistä maanomistajien tapaamista ei voitu koronapandemia rajoitusten vuoksi järjestää vuonna 2022. Rakentamistehokkuuden tavoitteeksi asetettiin korttelialueille e=0,25. Kysely alueen ajoyhteyksien järjestämisestä suunnattiin maanomistajille helmikuussa 2023.

Kaavaluonnos oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 17.5-29.6.2023 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/kaavoitus/ AK 453 Vanha Veckjärventie. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Porvoon vedeltä, Porvoon Energialta sekä Porvoon terveydensuojelulta.

Kaavaluonnoksesta keskusteltiin usean maanomistajan kanssa maastossa. Kaikille maanomistajille yhteinen tapaaminen järjestettiin kaupunkisuunnittelussa 23.5.2023.

Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja kolmetoista mielipidettä maanomistajilta sekä neljä mielipidettä naapureilta. Porvoon veden lausunnon pojalta muutettiin kahden kadun linjausta ja yksi ajoyhteysrasite muutettiin lyhyeksi kaduksi. Porvoon energian lausunnon ja kaupungin ilmastotavoitteiden vuoksi lisättiin kaavamääräyksiin, että kaukolämpöön tulee liittyä. Kuntatekniikan kanssa tarkistettiin kahden kadun ja yhden kevyenliikenteen väylän linjausta sekä Vanhan Veckjärventien katualueen leveyttä. Kolme lyhyttä kevyenliikenteen katua muutettiin puistoalueiksi, joille on puistokäytävän sijainti osoitettu ohjeellisena. Omenatarhassa asuvat naapurit toivoivat laskemaan rakennusten kerroslukua ja siirtämään rakennusaloja kauemmas rajasta. Kerrosluku laskettiin kahdesta puoleentoista. Rajalle merkittiin yhtenäinen puin ja pensain istutettava vyöhyke, joka on kymmenen metriä leveä.

Kaava-alueen maanomistajien toivomusten mukaan muutettiin seitsemällä kiinteistöllä tonttien rajojen paikkoja, vähennettiin rakennusoikeutta ja tonttien lukumäärää. Yhdellä kiinteistöllä siirrettiin hulevesirasitteen paikka ja muutettiin A-tontti kahdeksi omakotitontiksi.

Saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja kommenttien pohjalta laadittiin tarkistettu kaavaluonnos. Siitä kysyttiin mielipiteitä maanomistajilta, Porvoon vedeltä ja kuntatekniikalta. Maanomistajien kanssa keskusteltiin ja esitettiin laskelmia mahdollisten vaihtoehtojen taloudellisista vaikutuksista. Keskustelujen pohjalta laadittiin kaavaehdotus.

Kaavaehdotus ja muu suunnitteluaineisto pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä 3.1-2.2.2024 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi (https://www.porvoo.fi/Vanha Veckjärventie) sekä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso, ma-pe klo 9 - 16). Maanomistajille lähetettiin tieto kirjeellä ja e-kirjeellä.

Lausunnot saatiin Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Porvoon vedeltä, Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry:ltä ja Porvoon terveydensuojelulta. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Porvoon museo ehdotti, ettei jälleenrakennuskauden rakennuksien säilyttämistä suosittelevaan kaavamääräykseen jätetä purkamista sallivaa osuutta. Purkamisen sallimisen mahdollisuus jätettiin kaavamääräykseen, koska osa jälleenrakennuskauden rakennuksista vaikuttaa huonokuntoisilta eikä niitä ehkä ole teknis-taloudellisesti mahdollista korjata. Terveydensuojelujaosto ja Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry. olivat huolissaan hulevesien ravinnekuormasta, joka rasittaa Veckjärveä Ne esittivät, että hulevesien käsittelyssä tulee erityisesti kiinnittää huomiota ravinnekuorman vähentämiseen. Kaupunkisuunnittelu totesi vastineessaan, että kaavan toteutumisen myötä kaikki alueen kiinteistöt liitetään jätevesiverkkoon, mikä poistaa nykyisen asutuksen aiheuttaman kuormituksen Veckjärveen. Lisäksi hulevesiä koskevat kaavamääräykset ovat varsin vaativat. Lausuntojen johdosta lisättiin kaavaselostukseen kappale, jossa arvioidaan kaavan vaikutuksia vesistöihin. Porvoon veden lausunnon johdosta tarkistettiin kaavamääräyksessä kiinteistökohtaista pumppaamista vaativien tonttien numerot. Kaupunki-infran hulevesitulvatarkastelussa ilmeni ongelma ojapainanteen liittymisessä katualueelle. Sen vuoksi levennettiin Kivimäenkatua kolme metriä ojan kohdalla lähellä Vanhan Veckjärventien liittymää.

Maanomistajilta saatiin kuusi muistutusta, joissa toivottiin pieniä muutoksia kaavakartalle ja rakennusoikeuden määrään. Muistutuksissa esitetyt muutokset olivat kokonaisuuden kannalta pieniä ja niillä oli vaikutuksia vain yksityiseen etuun. Yhden kiinteistön omistajilta saatiin kaksi muistutusta, joissa osa omistajista toivoi rakennusoikeuden laskemista nykyisen tilanteen mukaiseksi ja ettei kiinteistöä jaeta useaksi tontiksi. Kyseisen kiinteistön rakennuksilla ja kuolinpesässä on seitsemän osakasta tai osan omistajaa.

Muilta osallisilta saatiin kolme muistutusta. Yhdessä esitettiin, että kaavaehdotuksen vaikutuksia Veckjärveen ei ollut tunnistettu. Vastineessa on todettu kaavan vaikutukset vesistöihin. Toisessa muistutuksessa esitettiin, että kaavamääräys kaukolämpöön liittymisestä on laiton. Sen johdosta poistettiin kaavamääräys kaukolämpöön liittymisestä. Kolmannessa muistutuksessa esitettiin, että virkistysalueena käytettyyn metsään ei tule osoittaa rakentamista. Vastineessa on todettu, että asemakaava leventää virkistyskäytössä olevaa metsäkaistaa eikä kavenna sitä. Metsäkaistasta on nykyisin suuri osa yksityistä maata ja niin lähellä pihapiirejä, että sitä ei saa jokamiehenoikeuksien pohjalta hyödyntää poimintaan eikä säännölliseen ulkoiluun. Kaavassa on osoitettu yksityisiä kallioisia ja metsäisiä kiinteistöjen osia virkistysalueeksi. Ne ostetaan kaupungille ja liitetään kaupungin omistamaan metsäkaistaan, joka myös on osoitettu viheralueeksi.

Hyväksymisvaihe osa 1 (AK 453)

Kaavaehdotuksesta saatiin kuusi muistutusta ja kaupunki-infralta lausunto. Niiden pohjalta tehtiin Vanhan Veckjärventien kaavaehdotuksen karttaan pieniä muutoksia kuudelle kiinteistölle. Nämä muutokset koskivat vain yksityisiä etuja. Muutoksista kuultiin e-kirjeellä ja/tai kirjeellä maanomistajia, joiden kiinteistöä muutokset koskivat. Kaavaehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen julkisesti nähtäville, kun muutokset koskevat vain yksityisiä etuja ja niistä kuullaan maanomistajia yksityisesti (Erillinen kuuleminen, Maankäyttö- ja rakentamisasetus 32§). Muutoksista kuultiin e-kirjeellä ja/tai kirjeellä niitä maanomistajia, joiden kiinteistöä muutokset koskivat 15.2-6.3.2024. Kolmen kiinteistön maanomistajilla ei ollut huomautettavaa muutoksista. Kahden kiinteistön maanomistajat toivoivat vielä hyvin pieniä muutoksia rakennusoikeuksiin. Yhden kiinteistön seitsemästä maan- tai rakennuksen omistajasta kaksi toivoi yhdessä muistutuksessa palaamista ratkaisuun, joka oli julkisesti nähtävillä ehdotuksena tammikuussa. Tätä toivomusta ei voitu täyttää, sillä kolme saman kiinteistön maanomistajista oli toivonut yksityisen kuulemisen aiheena olleita muutoksia.

Hyväksymisvaihe osat 2 ja 3 (AK 585 ja AK 586)

Hyväksymisvaiheessa asemakaava jaettiin osiin. Ensimmäinen osa hyväksyttiin Kaupunginvaltuustossa 3.9.2025. Sen jälkeen jatkettiin kaavan valmistelua yhdeksän kiinteistön maanomistajien kanssa. Neljän kiinteistön maanomistajilla ei ollut tarvetta muuttaa kaavaratkaisua ja kaava hyväksyttiin niiden osalta vuoden 2026 lopussa asemakaavana AK 585 Vanha Veckjärventie, osa 2. Neljän kiinteistön maanomistajilla oli toivomuksia rakennusoikeuden huomattavasta laskemisesta ja muutoksista kaavakartalle. Näiden muutosten voidaan katsoa vaikuttavan yleiseen etuun, joten näiden kiinteistöjen aluetta koskeva

asemakaava tulee MRA 32 §:n mukaisesti asettaa uudelleen nähtäville kaavaehdotuksena. Tämän kaava-alueen osan valmistelua jatketaan nimellä AK 586 Vanha Veckjärventie, osa 3. Se asetettiin nähtäville joulukuussa 2026 ja tavoitteena on hyväksyä se alkuvuonna 2027.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua.

4.3.5 Maankäyttösopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimuksia ja maankäyttökorvauksena voi olla tonttimaan luovutus kaupungille. Kaupunkikehityslautakunta päätti 1.9.2015 § 167, että Vanhan Veckjärventien täydennysrakentamisalueella laadittavat maankäyttösopimukset kohdistetaan kiinteistöihin sen maanomistustilanteen mukaisesti, joka oli voimassa 1.9.2015. Maankäyttösopimuksia tuli laadittavaksi 13.

Asemakaavan hyväksymiskäsittely alkoi kaupunkikehityslautakunnassa 9.4.2024. Kaikkien kaavasta eritystä hyötyä saavien maanomistajien kanssa käytiin neuvotteluja maankäyttösopimuksista. Käydyissä neuvotteluissa tarkistettiin maanomistajien kanssa kutakin kiinteistöä koskevat kaavamerkinnät yksityiskohtaisesti ennen kaavan lopullista hyväksyntää.

Vuoden kuluttua kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä hyväksyttiin viereisen alueen Kevätlaaksonrinteen asemakaava 6.5.2025. Kaupungille tuli tarve hyväksyä Vanhan Veckjärventien katualue sekä lyhyet asuntokadut, jotta alueen viemäröinti ja kadut saadaan suunniteltua kokonaisuutena Kevätlaaksonrinteen asemakaava-alueen kunnallistekniikan suunnitteluun sovittaen.

Vuoden kuluessa kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä sopimusneuvottelut olivat valmiit kuuden kiinteistön osalta. Näiden kiinteistöjen ja neljän kiinteistön, jolla ei tarvittu sopimusta, sekä kaupungin omistamien maiden osalta kaava oli vietävissä hyväksymiskäsittelyssä eteenpäin ensimmäisenä osana hyväksyttävää kaava-aluetta.

Toisena osana hyväksyttävällä kaava-alueen osalla jatkettiin maankäyttösopimusneuvotteluja yhdeksän kiinteistön maanomistajien kanssa. Neljän kiinteistön maanomistajilla ei ollut tarvetta muuttaa kaavaratkaisua ja kaava hyväksyttiin niiden osalta loppuvuonna 2026. Neljän kiinteistön kohdalla kaavaratkaisua muutetaan niin, että kaava tuli asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville, mutta maankäyttösopimusta ei tarvinnut solmia. Viimeisen kiinteistön omistaja ei ole tyytyväinen kaavaratkaisuun, eikä maankäyttösopimukseen olla päästy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Yleiskaavan mukaan alueelle kaavoitetaan asuinpientaloalue. Tavoitteina on tehdä Vanhan Veckjärventien täydennysrakentamisalueesta vähäpäästöinen, energia- ja ekotehokas asumisen alue, jolla on metsäkaupunkimainen ilme. Tavoitteena on paikallinen hulevesien käsittely, jotta monikerroksinen kasvillisuus voi menestyä alueella eikä Kevätlaakson valtaojan tulvariski kasva.

Kaavoitettaessa ja maankäyttösopimuksia solmiessa maanomistajia kohdellaan yhdenvertaisesti. Se merkitsee, että tällä alueella on tavoitteellinen korttelialueen rakentamistehokkuus noin e=0,25, ja maanomistajat voivat vaikuttaa rakennusoikeuden määrään ja sijoittumiseen pihapiireissään. Lisäksi 500 k-m² ylimenevän rakennusoikeuden arvo on sama koko kaava-alueella.

4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen asutustilojen rintamamiestalot ja pienet vanhat talousrakennukset sekä männyt ja jalopuusto ovat alueen historian ja kaupunkikuvan vuoksi jossain määrin merkittäviä. Kaavalla pyritään tukemaan niiden säilymistä alueen identiteettitekijöinä. Alueen maaperä on pääosin ohutta hyvin läpäisevää metsämaata ja paikoin kallioista mäntymetsää. Kaavatyössä asetettiin kaupunkikuvallisiksi tavoitteiksi, että kalloiset metsät säilytetään virkistysalueina ja asuinalueelle kehittyy metsäkaupunkimainen ilme.

4.4.3 Osallisten tavoitteet

Maanomistajien kannalta tärkein asia on saada alueelle kunnallistekniikka. Puolet kyselyihin vastanneista maanomistajista toivoi alueelle tehokasta tiivistämistä, kolmasosa ei

ottanut kantaa rakentamiseen ja pari toivoi alueen säilyttämistä ennallaan. Maanomistajien kannalta tavoitteena kaavatyölle voidaan pitää mahdollisuuksia lisärakentamiseen sekä miljöön arvotekijöiden, kallioiden ja metsäisen ilmeen säilyttämistä. Lisäksi moni maanomistaja toivoi mahdollisuutta vaikuttaa omalle kiinteistölle tulevan rakentamisen määrään ja edetä täydennysrakentamisessa kukin omaan tahtiinsa. Yksi maanomistaja toivoi mahdollisuutta rakentaa rakennus senioriasumiseen noin 20 hengelle. Lähes kaikki yksityiset maanomistajat pitivät tavoitteena, että maankäyttökorvauksena tutkitaan ensisijaisesti tonttimaan luovutusta kaupungille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ensimmäisessä luonnostelmassa verrattiin ajoyhteyksien järjestämistä tuleville tonteille. A vaihtoehdossa ajoyhteydet tonteille perustuivat noin 5 m leveisiin ajorasitteisiin ja tonttien kirvesvarsiin. Vaihtoehdossa B oli noin 10-12 m leveitä katuja ja kevyen liikenteen väyliä, joilla on tonteille ajo sallittu. Niitä pitkin pääsevät kaikki kulkemaan Vanhalta Veckjärventieltä kallioiselle viheralueelle. Maanomistajilta kysyttiin, kumpi vaihtoehto sopii heille paremmin. Kymmenellä kiinteistöllä pidettiin vaihtoehtoa B parempana ja kuudella parempana pidettiin A vaihtoehtoa. Kaavaluonnos valmisteltiin kiinteistöjen omistajien vastausten pohjalta yhdistelmänä vaihtoehdoista.

Vaihtoehdossa A olivat tontit hieman suurempia ja maanomistajilla oli kunnallistekniikan toteuttamisessa pidemmät tonttijohdot. Vaihtoehdossa B oli enemmän katualueita ja tonttimaata vastaavasti vähemmän ja maanomistajilla oli lyhyemmät tonttijohdot. Porvoon kaupunki ja Porvoon vesi rakentavat kunnallistekniikan, joka tehdään katualueille ja kevyen liikenteen väylille. Kiinteistönomistajat rakentavat tai tilaavat itse tonttijohdot, joita tehdään tonttien alueille, rasitealueille ja kirvesvarsille.

Kaava on valmisteltu maanomistajien toivomusten pohjalta. Hyväksymisvaiheessa muutamat maanomistajat toivoivat kiinteistölleen vähemmän rakennusoikeutta kuin oli toivonut luonnos ja ehdotusvaiheissa. Siten kaavaratkaisusta pieni osa muuttui vähemmän tehokkaaksi rakentamisen kannalta. Muutos sopii alueen maankäyttöön, sillä alueella on muitakin metsäisiä tontteja. Ne vahvistavat alueen maisemakuvaa metsäisenä asuinalueena ja ylläpitävät tiivistyvän alueen latvuspeittävyyttä. Maanomistajien toivomat muutokset laskivat kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia, sillä yksi pieni ajoyhteytenä toiminut katuosuus muutettiin puistokäytäväksi.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Vanhan Veckjärventien tiivistyvän asuinalueen liikenne liittyy etelässä Itätuulentien ja pohjoisessa Veckjärventien kautta kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys Kevätkummun ja keskustan palveluihin kulkee Itätuulentien ja Merituuletien varren kevyenliikenteen väylien kautta sekä puistoyhteyksiä pitkin. Kevyenliikenteen suorin yhteys Tarmolan palveluihin ja keskustaan johtaville viherkäytäville rakennetaan metsävyöhykkeelle puistokäytävänä.

Vanhan Veckjärventien omakotitalokorttelit sijoittuvat lähelle vanhaa Veckjärventietä. AO-tontteja on yhteensä 72. Pääkadun varteen on yhdelle kiinteistölle osoitettu palvelurakennus (P) ja toiselle mahdollisuus rakentaa senioriasumisen yksikkö (A).

Viheralue on sijoitettu olemassa olevalle metsävyöhykkeelle asuinalueen ja työpaikka-alueen väliin. Se on osa laajaa ja varsin yhtenäistä viheralueiden verkostoa. Asuinalueelle ei ole osoitettu leikkipuistoa, sillä omakotialueen asukasmäärä tulee olemaan varsin pieni ja yksityisillä pihoilla on tilaa leikkiin. Metsävyöhykkeen keskeinen puistokäytävä tulee etelässä yhdistymään Kevätkummun ja Kevätlaakson olemassa oleviin puistokäytäviin.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Korttelialueet

Kaava-alueen pinta-ala on 18 ha. Korttelialueiden pinta-ala on noin 73 400 m². Siitä on osoitettu asuinrakentamiselle noin 72 200 m² ja palvelurakentamiseen 1 200 m². Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on vähän yli 0,25. Kolmantena osana hyväksytyllä alueella (EK 586) tehokkuusluku on alhaisempi, mutta koko alueen keskimääräinen tehokkuusluku on edelleen noin e=0,25.

5.2.2 Virkistysalueet

Metsäinen viheralue on noin 60-80 m leveä. Alueelle on merkitty ohjeellisina puistokäytävät nykyisten pääpolkujen ja vanhojen metsäteiden kohdalle. Kivirinteen kevyenliikenteen

reitti, joilla tontille ajo on sallittu, korvattiin hyväksymisvaiheessa kapeammalla puistoyhteydellä, jossa on puistokäytävä.

5.2.3 Katualueet

Alueen liikenteen kokoavan Vanhan Veckjärventien katualue on noin 20 metriä leveä. Siihen mahtuu ajoväylän lisäksi maanalaiset johdot, avo-ojat ja pyörätie. Lisäksi katu on mahdollista rakentaa niin, että alueen vesihuolto ja ajoyhteys säilyvät rakentamisen aikana. Muut katualueet ovat pääosin 10 m leveitä ja kääntöpaikat 16 m leveitä.

5.3 Palvelut

Alue tukeutuu ympäristön palveluihin. Alueen rakentuminen tukee Kevätkummun julkisten palvelujen säilymistä. Alueelle sijoittuu mahdollisesti yksityinen senioriasumisen yksikkö. Kaava-alueella jo olevaa yritystoimintaa on mahdollista jatkaa.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut kehittää alueesta viihtyisä metsäkaupunkimainen pientaloalue, jossa vanhat rintamamiestalot ja hienot pihapuut säilyvät alueen identiteettitekijöinä. Kaava tukee alueen rintamamiestalojen säilymistä, sillä niiden rakennusala ja rakennusoikeus on rajattu mahdollistamaan vain pieniä laajennuksia. Su-merkinnällä on 8 rakennusta suositeltu säilytettäviksi niin, että kunnostustöiden yhteydessä tuetaan alkuperäisten piirteiden säilyttämistä ja palauttamista. Kaavaan on merkitty rasitteina vanhat luontaiseen pintavaluntaan perustuvat painanteet ja ojat sekä kirjattu määräyksiä huleveden imeytyksestä ja viivytyksestä. Veden imeytys ja eloperäisen maan säilytys metsämailla mahdollistavat mäntypuuston ja sen alle soveltuvan kasvillisuuden menestymisen ja siten myös metsäkaupunkimaisen ilmeen kehittymisen. Metsäaluetta vasten on tonteille merkitty alueen osia, joilla tulee kalliot, luontaista varpukasvillisuutta sekä mäntypuustoa säilyttää.

Toisena kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut, että kalloiset metsät säilyvät. Metsävyöhyke on merkitty virkistysalueeksi, joten se säilyy. Kulun ohjaaminen puistokäytäville tukee metsäluonnon säilymistä.

Yksityisten maanomistajien toivomus omistajan mahdollisuudesta jatkossakin määrätä oman pihapiirinsä täydennysrakentamisesta on voitu hyvin toteuttaa. Pihapiirien

täydennysrakentamiseen varatut rakennusalat on rajattu väljinä ruutuina, jotta pihapiirejä voidaan tulevaisuudessa joustavasti kehittää, rakentaa ja jakaa.

Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta kaavamääräyksillä ja Kevätlaakson päivitetyillä rakennustapaohjeilla.

5.5 Aluevaraukset

5.5.1 Korttelialueet

Vanhan Veckjärventien varteen sijoittuu asuinrakentamista viiteen kortteliin. Kortteleissa on A0-merkinnällä erillispientalojen korttelialueita ja yksi asuinrakennusten korttelialuetta A merkinnällä. Asuntojen määrää ei ole rajattu. Rakennusoikeutta on asuinrakentamiseen AO tonteilla noin 19 000 k-m² ja A tontilla 1 200 k-m² sekä P palvelurakentamiseen 300 k-m² eli yhteensä noin 20 500 k-m². Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuusluku on vähän alle 0,25.

Vanhan Veckjärventien varrella on yksi A-tontti, joille voidaan rakentaa mm. senioriasumista. A-tontin pinta-ala on noin 5500 m² ja rakennusoikeus 1200 k-m². Tontin saa rakentaa puolitoistakerroksisena ja sille voidaan rakentaa noin 20-30 asuntoa. Pysäköintipaikat on sijoitettu tontille kadun lähelle ja ne tulee rajata istutuksin.

Vanhan Veckjärventien varrella on yksi P-tontti palvelurakentamista varten. Paikalla on olemassa kaksikerroksinen rakennus, jossa toimii palvelualan yritys.

Vanhojen rintamamiestilojen pihapiireissä on erillispientalojen korttelialueita AO-merkinnällä. Hyvin säilyneille vanhoille päärakennukselle ja sivurakennuksille on osoitettu rakennuskohtaiset rakennusalat niin, että rakennuksia on mahdollista laajentaa vähän ja kuistin yhteyteen. Kahdeksan asuinrakennusta on suositeltu säilytettäviksi niin, että kunnostustöiden yhteydessä tuetaan alkuperäisten piirteiden säilyttämistä ja palauttamista. Hyväkuntoisen puuston alueet on merkitty puin ja pensain istutettaviksi alueiksi. Pihapiirien sivuille on osoitettu sekä erillisiä tontteja, että laajempia rakennusaloja. Laajimpia tontteja on tulevaisuudessa mahdollista jakaa erillisiksi tonteiksi. Rakennusoikeutta on pienemmillä tonteilla 100-220 k-m² ja suuremmilla 250-500 k-m². Tonttien rakennustehokkuus vaihtelee maanomistajien toivomusten mukaan jossain määrin, mutta on keskimäärin noin e=0,25.

Kuudentoista asutun pihapiirin ympäristöön on metsäisille alueille osoitettu 59 uutta erillispientalojen tonttia, joiden rakennustehokkuus on keskimäärin noin e=0,25. Tontit ovat kooltaan 500-2300 m². Pienimmillä on rakennusoikeutta noin 120 k-m² ja suurimmilla noin 550 k-m². Rakennukset tulee pienimmillä tonteilla rakentaa kaksikerroksisina, jotta hulevesi voidaan imeyttää maaperään ja miljöötavoitteet voidaan saavuttaa. Erillispientalotonttien lukumäärä laski vähän kaavan hyväksymisvaiheessa.

5.5.2 Virkistysalueet

Alueelle on osoitettu virkistysalueiksi noin 37 700 m². Metsäinen viheralue on noin 60-80 m leveä. Alueelle on merkitty ohjeellisina puistokäytävät nykyisten pääpolkujen ja vanhojen metsäteiden kohdalle. Kivirinteen kevyenliikenteen katualue korvattiin viherkäytävällä VL, jonka nimi on Kivirinne. Siinä oleva puistokäytävä mahdollistaa oikoreitin Omenatarhan ja Vanhan Veckjärventien välillä.

5.5.3 Katualueet

Alueelle on osoitettu katualueita noin 11 400 m², josta Vanhan Veckjärventien katualue on noin 6 400 m². Asuntokatujen pituus on yhteensä noin 450 jm ja pinta-ala noin 4 500 m².

5.6 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

5.6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se sijoittuu rakennettujen alueiden jatkoksi harvaan asutulle alueelle ja se tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Vanhan Veckjärventien tiivistyvälle alueelle voidaan rakentaa olemassa olevien yksityisten pihapiirien yhteyteen noin 15-20 asuntoa ja omakotitonteille noin 66-90 asuntoa. Senioriasumisen mahdollistava rakennus on mitoitettu noin 20-30 asukkaalle. Näin ollen alueesta voi muodostua noin 250-320 asukkaan asuinalue.

5.6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla tuetaan vanhojen rintamamiestalojen säilymistä alueen identiteettitekijöinä. Niiden pihapiireissä rakentaminen sovitetaan olemassa olevien rakennusten mittakaavaan. Vanhan Veckjärventien lähelle on merkitty kaksikerroksisten pientalojen korttelialueita, jotka tulevat muodostamaan tienvarren maisemaan uuden rakennetun ilmeen. Metsäkaupunkimaista ilmettä tukee rakentaminen kaksikerroksisena, sillä pihoilla on tilaa säilyttää, istuttaa ja kasvattaa mäntyjä sekä monilajista puutarhakasvillisuutta.

5.6.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä, sillä rakentamiseen osoitettu maa on ihmisen muokkaamaa pihamaata. Metsävyöhyke säilyy kaavan luonnonmukaisena viheralueena. Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään kulutusta kallioisissa metsissä, joten kulkua ohjataan puistokäytävien rakentamisella. Alueen rakentuessa kallioalueiden tiheitä puustoja hoidetaan, jotta pääpuusto voi varttua pitkäikäiseksi männiköksi.

5.6.4 Vaikutukset Veckjärveen ja pienvesiin

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Asuinkiinteistöillä on umpisäiliö tai jätevesikaivo, joista saattaa johtua hulevesien mukaan haitallisia aineita kuten kiintoaineita, ravinteita ja ulosteperäisiä bakteereja. Kaavan toteutumisen myötä kaikki kiinteistöt liitetään jätevesiverkkoon. Tämä poistaa nykyisen viemäröimättömän asutuksen aiheuttaman kuormituksen Veckjärveen ja etelään suuntautuvaan ojaan.

Asemakaavaan sisältyy vaatimuksia toimista, joilla hulevesiä vähennetään ja niiden laatua parannetaan tulevan rakentamisen yhteydessä. Hulevesiä ja läpäiseviä pintoja koskevat kaavamääräykset ovat varsin vaativat. Kaavassa on myös osoitettu paljon alueita, joille on istutettava monikerroksista kasvillisuutta. Koville pinnoille satava vesi tulee ohjata niille. Määräykset hulevesien viivytyksestä tasaavat virtausvaihteluita ja vähentävät rankkasateiden aiheuttamaa eroosiota. Lisäksi kaupungilla on yleinen hulevesiohje, jolla edellytetään hulevesien imeytystä ja viivytystä sekä kerrotaan, miten tämä onnistuu.

5.6.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Vanha Veckjärventie tuo Veckjärventielle ja Itätuulentielle varsin vähän lisää liikennettä verrattuna nykyiseen liikennemäärään. Vanhan Veckjärventien katualueen mitoitus mahdollistaa kävely- ja pyörätien rakentamisen kadun varteen.

Selännemetsään on merkitty ohjeellisena puistokäytävä, joka muodostaa kevyen liikenteen yhteyden viherrakenteen kautta Kevätkummusta pohjoiseen Veckjärventielle asti. Puistokäytävät luovat myös mahdollisuuden oikaista Omenatarhasta selänteen yli Tarmolaan. Puistokäytävien toteutus parantaa alueen liittymistä viheralueverkostoon.

5.6.6 Sosiaaliset vaikutukset

Vanhan Veckjärventien asemakaava-alue on suhteellisen pieni omakotitaloalue, joten sinne ei ole osoitettu aluetta leikkipuistolle. Tarkoituksena on, että Kevätlaaksoon tulevalle kaava-alueelle rakennetaan leikkipuisto ja muita toimintapaikkoja. Ne toimivat kohtaamisen ja yhdessä tekemisen alueina, jotka auttavat uusia asukkaita kiinnittymään paikallisyhteisöön.

Kaava mahdollistaa erikokoisten omakoti- ja pientalojen toteuttamisen sekä olemassa olevien pihapiirien kehittämisen asumisen yhteisöinä. Vanhoilla yksityisillä kiinteistöillä saattaa ruokakuntien määrän kasvaessa syntyä uutta yhteisöllisyyttä, koska pihaa ja aputiloja on yhteiskäytössä. Kaavamuutos tukee vähäisessä määrin vanhan pihapuutarhakulttuurin säilymistä ja voimistumista, sillä vanhoihin rakennuksiin ja pihoihin liittyvät arvot voimistuvat keskustelussa ja yhdessä tekemisestä. Yhtiömuotoiseen rakentamiseen saattaa liittyä uutta yhteisöllisyyttä ja kaupunkikulttuurin monimuotoisuutta. Senioriasuminen saattaa tuoda mukanaan jonkin uuden palvelun asumisen lisäksi.

5.6.7 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaava tuo oleellista lisäarvoa yksityisille kiinteistöille. Kun kaava hyväksytään, kiinteistöt saavat merkittävästi uutta rakennusoikeutta ja rakennuskielto päättyy. Kunta rakentaa kaava-alueella kunnallistekniikan katualueille. Rakentaminen kiinteistöillä tulee mahdolliseksi, kun kunnallistekniikka valmistuu.

Kuntataloudelle asemakaavalla on suhteellisen vähäiset vaikutukset. Kaava tuo alueelle tiivistävää ja täydentävää rakentamista, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Maankäyttökorvaukset ja korvauksina luovutettujen tonttien myyntitulot kattavat

kunnallistekniikan rakentamisen suureksi osaksi. Pitkällä aikavälillä voidaan katsoa uuden asuinalueen uusien asukkaiden tuovan verotuloja kaupunkiin.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.9 Nimistö

Alueen nimi on Vanha Veckjärventie. Nimi pohjautuu tien vanhaan nimeen. Mäkikummunkatu on johdettu tilan nimestä ja maastosta. Hietakummunkatu, Kalliokummukatu, Kivimäenkatu ja Kivirinne pohjautuvat maaston ominaisuuksiin ja mukailevat tilan nimeä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Maankäyttö- ja putkirasitesopimukset

Maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa tehdään ennen asemakaavan hyväksymistä. Emätontin kanssa tehdään putkirasitesopimukset ennen lohkomista.

6.2 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle ei ole laadittu erillisiä rakennustapaohjeita. Hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ohjeena käytetään kaupungin erillistä hulevesiohjetta: Rakennustapaohje Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihaan.

6.3 Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta

Tavoitteena on aloittaa kunnallistekniikan suunnittelu katualueille vuoden 2026 aikana. Kunnallistekniikan rakentamiseen kuluu pari vuotta. Asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 § mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Omakotitonttien rakentaminen voi alkaa vuosien 2027-29 aikana sen

mukaan, kuinka kunnallistekniikan rakentaminen valmistuu. Omakotirakentaminen toteutuu uusilla tonteilla luultavasti muutaman vuoden kuluessa ja vanhoissa pihapiireissä vähitellen.

Korttelin 5739 tonttien 7- 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettona kadulle tai tonteille on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo Porvoon veden verkostoon sopivalla tavalla. Korttelin 5740 tonteille 3, 4 ja 12-14 sekä korttelin 5704 tontit 7-10 ja 11-16 on tarvittaessa rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo, kun viemäröinti liitetään Kivimäenkadun viettoviemäriin.

Metsäisestä viheralueesta tulee osa luonnonmukaisten viheralueiden verkostoa. Olemassa olevan polkuverkoston pohjalta vahvistetaan pääpolku pitkittäiseksi puistokäytäväksi tai ulkoilupoluksi. Siitä rakennetaan yhteydet Kipinätien, Hietakummunkadun, Mäkikummunkadun, Kivimäenkadun ja Itätuulentien päähän. Niillä varmistetaan kaava-alueen kevyen liikenteen yhteys Merituulentielle sekä lähivirkistysaluekokonaisuuden ja käytäväverkon toteutuminen yhdessä Kevätlaaksonrinteen kaava-alueen kanssa. Kivimänekadun ja Vanhan Veckjärventien risteyksesen tuntumasta voidaan rakentaa puistokäytävä Omenatarhaan Huvituksentielle kapean virkistysalueen kautta.

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja.

Porvoo 20.3.2024, 10.4.2025, 6.11.2026

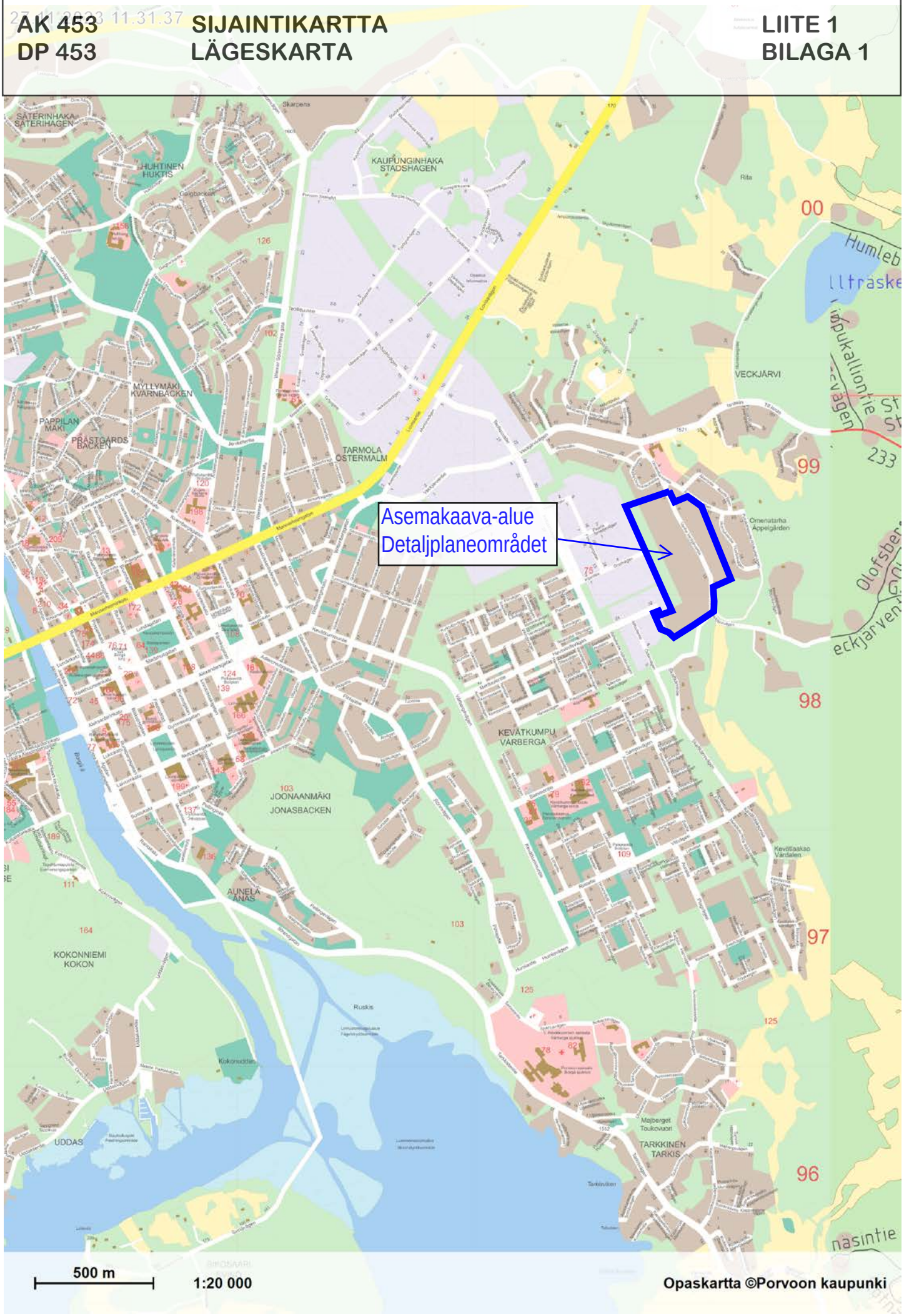
Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja

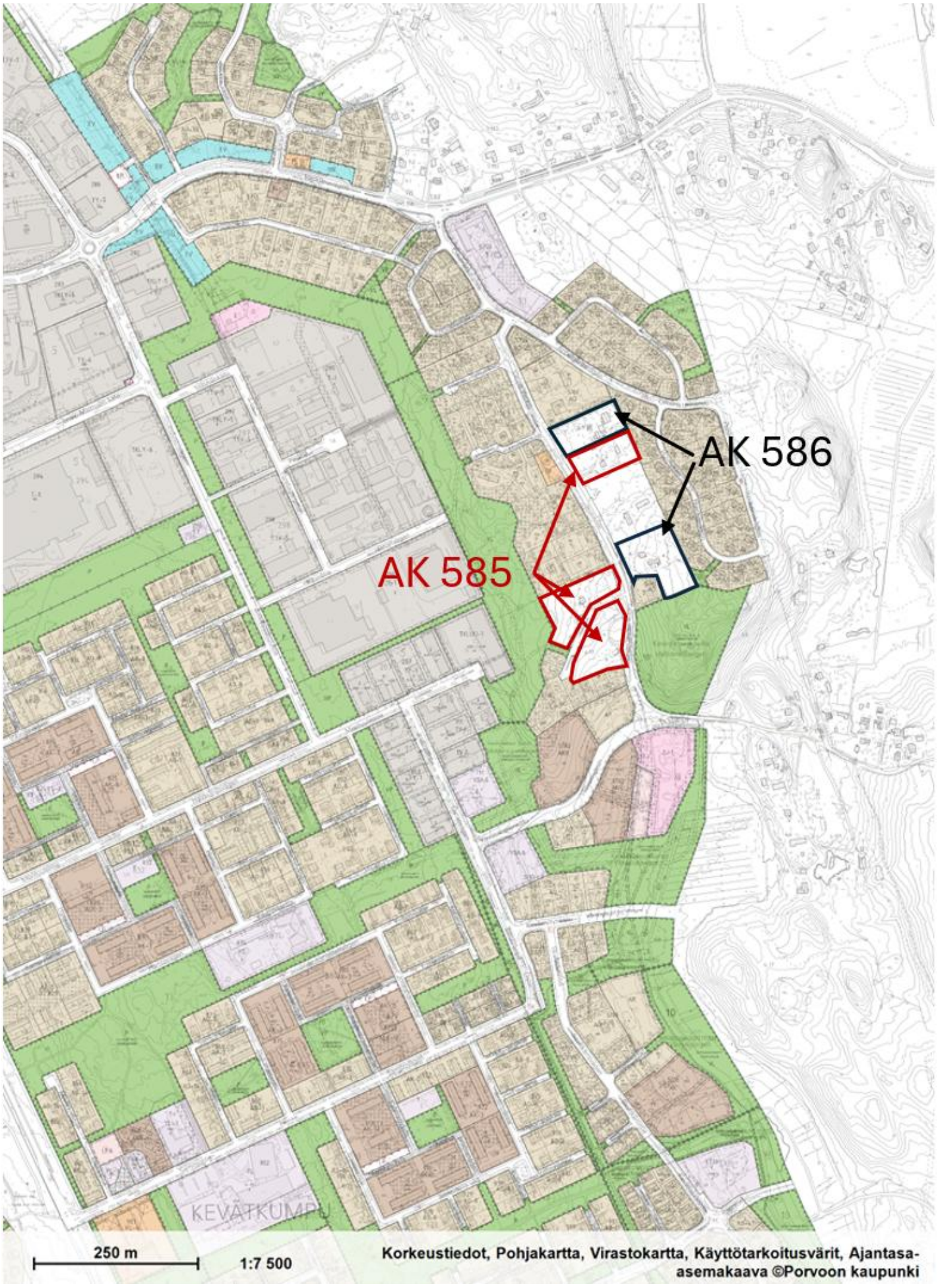
Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

AK 453
DP 453

SIJAINTIKARTTA
LÄGESKARTA

LIITE 1
BILAGA 1

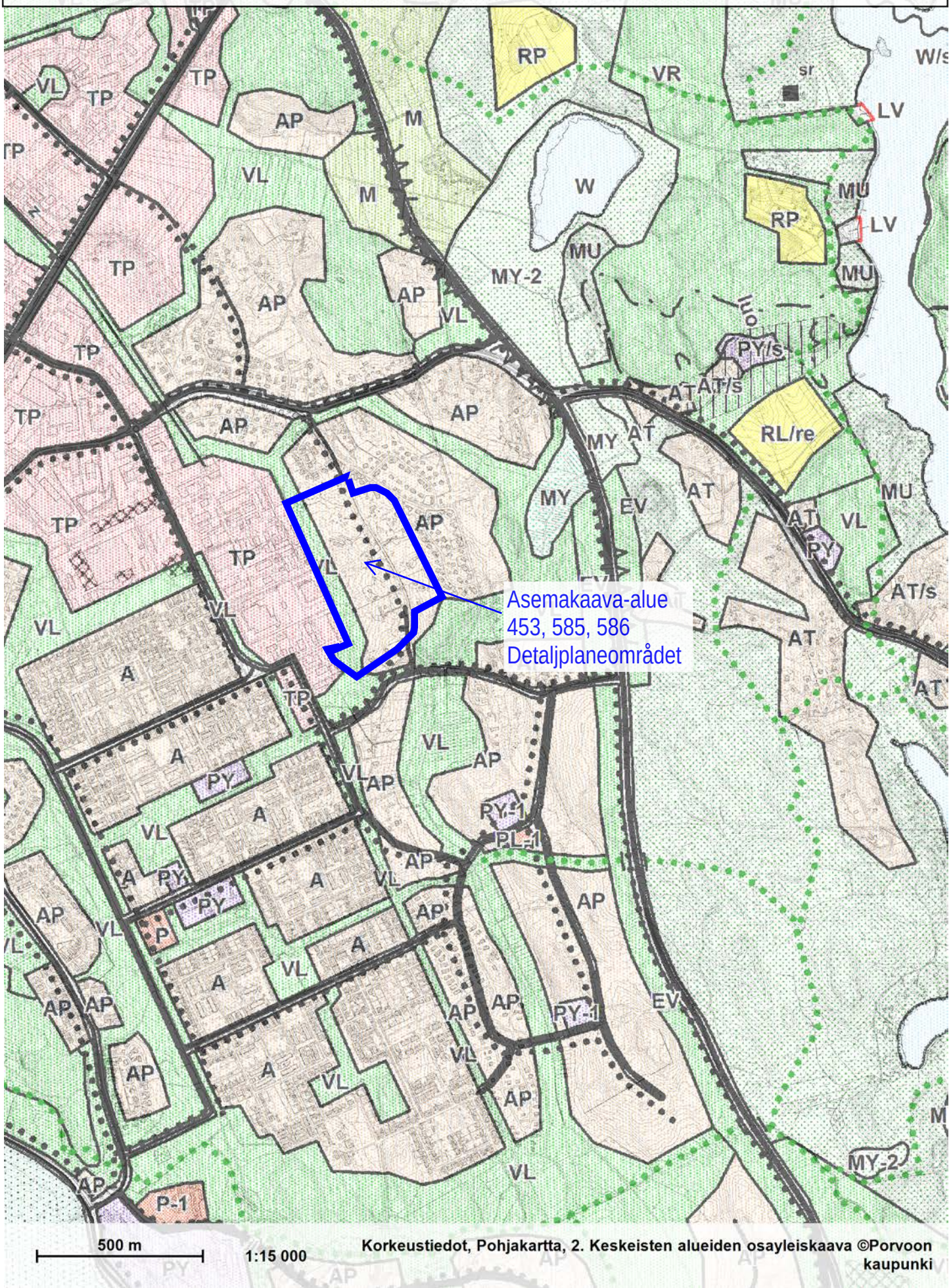



AK 586
AK 585
KEVÄTKUMPU
250 m
1:7 500
Korkeustiedot, Pohjakartta, Virastokartta, Käyttötarkoitusvärit, Ajantasa-asemakaava ©Porvoon kaupunki

AK 453, 585,586
DP 453, 585,586

OTE YLEISKAAVASTA
UTDRAG UR GENERALPLANEN

LIITE 3
BILAGA 3



PORVOO BORGÅ

Kaavaselostuksen liite 4



453

Vanha Veckjärventie
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3.2.2023

Asemakaava
Kaupunginosa 10, korttelit xx-xx, katu- ja virkistysalueita

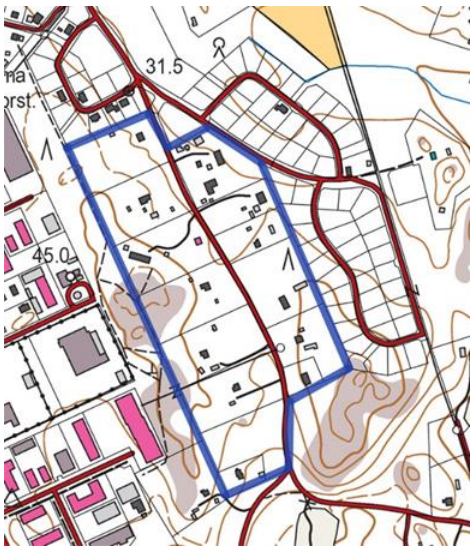
Ilmakuva alueesta vuodelta 2022

.

SISÄLLYS

1 SUUNNITTELUALUE 2
2 HANKKEEN TAUSTAA 3
3 SUUNNITTELUN TAVOITE 3
4 LÄHTÖTIEDOT 3
4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala 3
4.2 Maakuntakaava 3
4.3 Yleiskaava 4
4.4 Asemakaava 4
4.5 Kaavarunko 4
4.6 Omistussuhteet 4
4.7 Asukkaat ja työpaikat 4
4.8 Palvelut 5
4.9 Rakennuskanta 5
4.10 Luonnonympäristö ja maisema 5
4.11 Kunnallistekniikka 5
5 PERUSSELVITYKSET 6
6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET 6
7 OSALLISET 6
8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN 6
9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU 7
10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT 7

1 SUUNNITTELUALUE



Kaava-alue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 3 km itään. Alueen läpi kulkee Vanha Veckjärventie. Sen varrelle palstoitettiin 1940-luvulla 12 asutustilaa. Porkkalasta ja Karjalasta tulleet siirtolaiset rakensivat kallioisille tonteille rintamamiestaloja 1940-50 luvuilla. Alueen länsireuna on kallioista metsää, joka on osa kauas jatkuvaa viheralueiden ekologista käytävää.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Kevätkummun työpaikka- ja teollisuusalueeseen. Itäpuolella on 2000-luvun alussa rakennettu Omenatarhan tiivis asuinpientaloalue. Eteläpuolella on jyrkkä kuusikkoa kasvava rinne, joka on kaavoitusohjelmassa nimellä Kevätlaaksonrinne AK 479.

2 HANKKEEN TAUSTAA

Suunnittelualue on osa vuonna 2008 käynnistyneen Skaftkärr-hankkeen selvitysaluetta. Hanke oli Suomen itsenäisyyden juhlarahasto SITRAn, Porvoon kaupungin, Posintra Oy:n ja Porvoon Energia Oy:n yhtistyö- ja kokeiluhanke energiatehokkaan rakentamisen edistämiseksi. Vuonna 2010 valmistui Skaftkärrin kaavarunko. Skaftkärrin alueen kaavoitus on edennyt vaiheittain pala kerrallaan. Vanhan Veckjärventien varsi on osa-alueista pohjoisin ja kaavoitetaan toiseksi viimeisenä.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kaavatyön tavoitteena on toteuttaa energiatehokasta kaupunkisuunnittelua ja rakentamista. Siksi tavoitteena on luoda alueelle hyvät ja houkuttelevat pyöräilyn ja jalankulun yhteydet palveluihin ja keskustaan. Kaupungin strategiasta ja asumisen ohjelmasta tulevina tavoitteina on lisäksi monipuolisen asumisen mahdollistaminen ja olemassa olevan rakentamisen tiivistäminen. Yleiskaavan mukaan alueelle on tavoitteena kaavoittaa asuinpientaloalue.

Yksityisten kiinteistöjen omistajien tahtovat saada alueelle kunnallistekniikan. Omistajien tavoitteena kaavatyölle on saada mahdollisuuksia lisärakentamiseen sekä miljöön arvotekijöiden, kallioiden ja metsäisen ilmeen säilyttäminen. Yksityiset maanomistajat toivovat lisäksi mahdollisuutta vaikuttaa oman kiinteistönsä rakentamiseen ja edetä täydennysrakentamisessa kukin omaan tahtiinsa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimuksia. Tavoitteina on myös, että maanomistajille annetaan suuri vaikutusvalta oman pihapiirinsä kehittämisessä ja että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti rakennusoikeuden suhteen. Tavoitteellinen rakentamistehokkuus on noin e=0,25, mikä on keskimääräinen Porvoon pientaloalueilla.

4 LÄHTÖTIEDOT

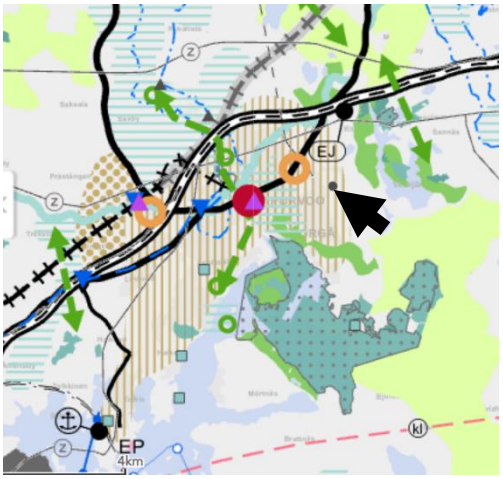
4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Alue sijaitsee noin 3 km Porvoon keskustasta itään. Pinta-ala on noin 15 ha.

4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

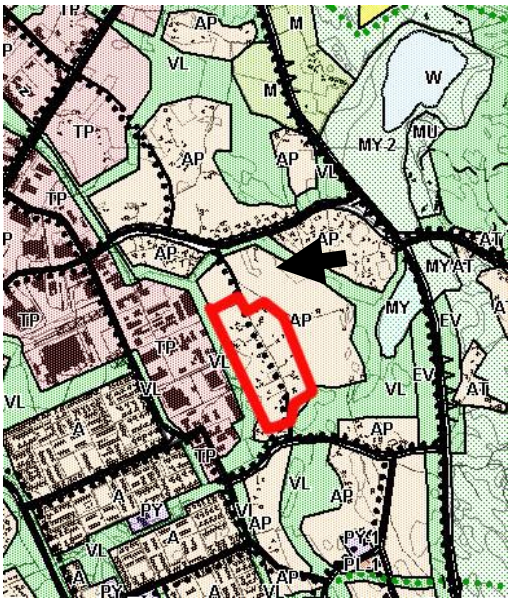
Ote maakuntakaavasta Porvoon kohdalla.
Merkinnät:
Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.
Alueen sijainti



4.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on pientalovaltainen alue, jolle on tarkoitus laatia asemakaava (AP). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä.

Ote yleiskaavasta.
Merkinnät:
Pientalovaltainen asuinalue AP
Kevyen liikenteen reitti
Alueen sijainti



4.4 Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa lukuun ottamatta pientä osaa Omenatarhantien katualueesta. Alueen ympäristö on pääosin asemakaavoitettu.



4.5 Kaavarunko

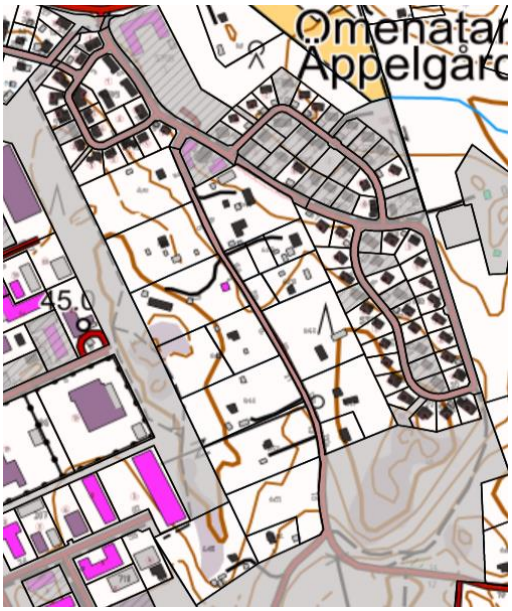
Skaftkärrin kaavarungossa alueelle on esitetty tiivistää rakentamista silloisen maanomistuksen pohjalta. Kaavarunko on viitteellinen esimerkiksi katujen suhteen, eikä se ota huomioon kallioita eikä korkeuseroja. Kaavarunko on hyväksytty vuonna 2010 asemakaavoituksen pohjaksi.

Ote Skaftkärrin kaavarungosta.

4.6 Omistussuhteet

Alueella on 14 yksityistä kiinteistöä. Kaupunki omistaa Veckjärventien, kallioisen metsän sekä metsäkaistan teollisuusalueen ja asutuksen välissä.

Ote karttapalvelusta, jolle on merkitty kaupungin maanomistus vaalean harmaana.

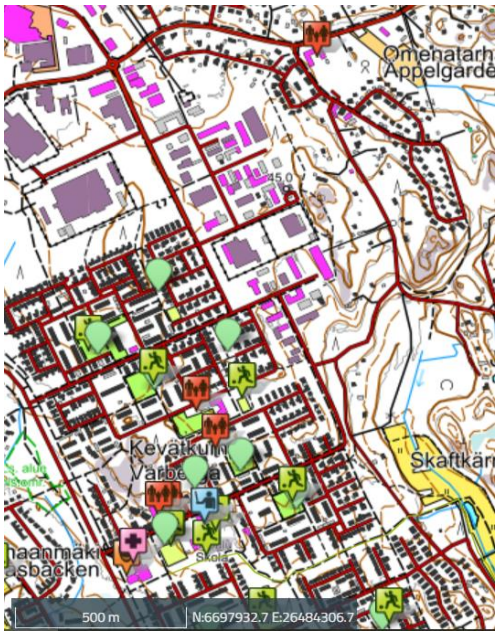


4.7 Asukkaat ja työpaikat

Alueella on kolme työpaikkarakennusta ja 17 asuinrakennusta. Asukkaita on noin 35.

4.8 Palvelut

Peruspalvelut ja päivittäistavarakauppoja sijaitsee 1-1,5 km päässä Kevätkummussa. Puolen kilometrin päässä on Omenatarhan päiväkoti.



Ote karttapalvelusta, jolle on merkitty palvelupisteet.

4.9 Rakennuskanta

Asutustilat palstoitettiin metsämaalle 1940-luvulla. Tiloille rakennettiin 1940- ja 50-lukujen vaihteessa rintamamiestaloja ja pieniä sivurakennuksia. Kahdeksan rintamamiestaloa ja 10 sivurakennusta on säilynyt, mutta kaikkia on muutettu vuosien kuluessa. Sivurakennuksista on säilynyt muutama alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Seuraava rakennusvaihe oli 1970-luvun lopulta 1990-luvun alkuun, jolloin rakennettiin neljä tiilivuorattua omakotitaloa ja yksi paritalo. Työpaikkoihin liittyvät rakennukset ovat 1970-luvulta.

4.10 Luonnonympäristö ja maisema

Alue on loivapiirteistä kalliomoreeniselännettä, joka laskee eteläreunassa jyrkkinä rinteinä Skaftkärrin laaksoon. Lakialueella on avokallioita ja varsin tiheää nuorta mäntymetsää. Tonteilla on metsän reunassa ja pihapuina vanhoja mäntyjä. Etelärinteillä kasvaa tiheää noin 60-vuotiasta kuusikkoa. Yksi kuusivaltainen metsikkö on hiljattain kaadettu, ja alue metsittyy luontaisesti. Itäisen kalliorinteen kuusikko on hoidettu hyvin talousmetsänä ja harvennettu ajoittain, joten kuuset ovat varsin hyväkuntoisia ja paikoin alas asti oksikkaita.

Kallioiden välissä on laaksopainanne, jossa on ohuita tuoreempia moreenimaita ja eteläpäässä myös savea. Vanha Veckjärventie kulkee laaksopainanteessa. Asutustilalliset perustivat hienojakoisille maille pieniä viljelyksiä ja puutarhoja. Laakson keskellä on etelään virtaava oja, johon kertyvät vedet vain pieneltä valuma-alueelta. Alueen eteläpuolelle on jyrkkien moreenirinteiden liepeillä muutamia lähteitä ja yhden rintamamiestilan lähdekaivo.

Vanha Veckjärventie on hyvin vanha paikallistie, joka johti kaupungista Veckjärvelle ja Domargårdin kartanolle. Vanhalta Veckjärventieltä on johtanut kallioiden yli kärrytie kaupunkiin, ja se näkyy paikoin vielä maastossa. Kalliolla on louhos, jota on todennäköisesti käytetty pääasiassa alueen rakentamisen aikana perustuskivien hankintaan. Itäisellä kalliolla on kivilatomuksia, joita ei ole ajoitettu eikä määritelty muinaismuistoiksi.

4.11 Kunnallistekniikka

Vanhan Veckjärventien varressa on vesijohto, mutta ei viemäriä.

5 PERUSSELVITYKSET

Keskeisten alueiden osayleiskaavatyön selvitykset: Arkeologinen inventointi, kulttuuriympäristöselvitys, luonto- ja maisemaselvitys.

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenneolosuhteisiin ja ilmastovaikutukset arvioidaan.

7 OSALLISET

Maanomistajat: Kiinteistöjen 638-486-6-41, 638-486-6-42, 638-486-6-44, 638-486-6-45, 638-486-6-46, 638-486-6-47, 638-486-6-48, 638-486-6-49, 638-486-6-50,638-486-6-51, 638-486-6-52, 638-486-6-54, 638-486-6-55, 638-486-6-71, 638-486-6-73,638-486-6-74, 638-486-6-82, 638-486-6-112, 638-486-6-113, 638-486-6-116 omistajat ja Porvoon kaupunki

Naapurimaanomistajat: Kiinteistöjen 638-10-5711-1, 638-10-5711-2, 638-10-5711-3, 638-10-5711-4, 638-10-5711-5, 638-10-5711-6, 638-10-5711-7, 638-10-5711-8, 638-10-5711-9, 638-10-5711-10, 638-10-5711-11 omistajat

Yritykset: Telia Sonera, Finland Oyj, Elisa Oyj ja Porvoon Energia Oy

Viranomaiset ja muut tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Porvoon museo

Porvoon kaupungin yksiköt, konsernijohto: Maapolitiikka, Kaupunkimittaus, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu ja Terveydensuojelu

Liikelaitos Porvoon Vesi

Luottamuselimet: Kaupunkikehityslautakunta ja Terveydensuojelujaosto

Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Ilmoitus kaavan vireille tulosta:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Skaftkärrhankkeen yhteydessä ja kaavoituskatsauksissa.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **Kaavaluonnos, OAS** ja muu suunnittelumateriaali ovat **esillä 30 päivän ajan** palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa.

- Kommentit pyydetään sähköpostitse asiantuntijatahojen osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin yksiköiden kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä 30 päivän ajan palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Terveydensuojelujaosto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(MRL 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaavoitustyö on aloitettu asukaskyselyillä, joita tehtiin vuosina 2010, 2017 ja 2022. Tavoitteena on, että luonnos saadaan nähtäville kevään 2023 aikana ja kaavaehdotus syksyllä 2023. Tavoitteena on, että hyväksymiskäsittely alkaa Porvoon kaupunkikehityslautakunnassa vuoden 2023 lopussa ja kaavaan liittyvät maankäyttösopimukset saadaan valmiiksi ja kaava hyväksyttyä vuoden 2024 aikana. Mahdollisesti asemakaava hyväksytään osissa.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Porvoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, PL 23, 06101 PORVOO
Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, puh 040-489 5752, etunimi.sukunimi@porvoo.fi
Suunnitteluavustaja Christina Eklund, puh. 019-520 2720, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys Porvoossa 1.2.2023
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Dan Mollgren

PORVOO

Vanha Veckjärventie

KAUPUNGINOSA 5 ja 10, KORTTELIT 5738-5741 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEITA

ASEMAKAAVA

1. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 17.5.-29.6.2023.

Alla on yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastineista.

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET VALMISTELTUUN ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN
1. Porvoon energia Porvoon energia haluaa tuoda alueelle kaukolämpöä. Lähtö on valmiina Omenatarhantie/Vanha Veckjärventien risteyksessä. Kaukolämmön liittymismaksu on pientalolle 3200 €. Hintaan kuuluu liittymisjohdon rakentaminen kiinteistölle ja sisältää kaivuu-, hitsaus-, sekä eristystyöt katualueella ja tontin puolella rakennukselle asti. Rakennukseen sisälle tuleva kaukolämpölaitteisto ei sisälly liittymismaksun hintaan. Kaukolämpölaitteiden ohjeellinen tilantarve on omakotitalossa ja paritalossa n. 2 m². Talon rakentaja tilaa itse kaukolämpölaitteiston ja asennuksen LVI- urakoitsijalta. Kaukolämpöön voidaan liittää sekä uudisrakennukset, että olemassa olevat rakennukset. Lämmitystapaa vaihtavissa rakennuksissa olisi suotavaa olla ilma- tai vesikiertoinen lämmönjako. Kaukolämpöliittymän toimitusaika on lyhyt, kun kunnallistekniikkaa rakennetaan alueelle. Porvoon Energian kaukolämpö on vihreää, hiilineutraalia lähilämpöä. Se syntyy kotimaisin voimin, on turvallista ja paikallisesti työllistävää. Se myös säästää luontoa, sillä sitä saadaan uusiutuvista energianlähteistä ja talteen otetusta lämmöstä. Kaukolämpöä on mahdollista tilata myös vihreistä vihreimpänä Ekolämpönä. Porvoon Energia on ensimmäinen suomalainen yhtiö, jonka kaukolämpö täyttää tiukat kansanväliset EKOenergia-kriteerit, ja lupa myydä EKOlämpöä.	**Vastine**: Kaavaselostukseen on kirjattu perustelu kaukolämpöön liittymisestä. Kaavamääräyksiin voidaan lisätä määräys kaukolämmön käytöstä. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Kaavaehdotuksen energiamääräykseen on kirjattu määräys kaukolämpöön liittymisestä.
2. Pelastusviranomainen -	**Vastine:** **Vaikutukset :**
3. Terveydensuojelu Tiiviisti rakennetuilla omakotialueilla esiintyy ajoittain puun pienpoltosta savuhaittaa naapurustoon. Esimerkiksi rakennustapaohjeisiin on hyvä kirjata ohjausta ilmanvaihdon	**Vastine:** Rakennustapaohjeisiin kirjataan ohjeita ilmanvaihdon suunnitteluun ja vähäpäästöisten tulisijojen valintaan savusta aiheutuvien sisäilmahaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

suunnitteluun ja vähäpäästöisten tulisijojen suosimiseen savusta aiheutuvien sisäilmahaittojen ennaltaehkäisemiseksi.	**Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen: -**
4. Porvoon museo Kaava-alue on ollut kivikaudella kookkaan saaren itäosaa ja kaava-alueen läheisyydestä on kaksi kivikautista esinelöytöä. Kaava-alueen eteläpuolelle on muodostunut lahdenpoukama, joka on topografisen analyysin mukaan todennäköisin paikka asuinpaikalle. Vanhan Veckjärventien varrelta on ilmoitettu museolle pihalta löytyneestä vanhasta tulisijasta, mutta sen tarkkaa löytöpaikkaa ei ole kerrottu museolle, eikä paikka välttämättä ole kaava-alueella. Porvoon museon mielestä kaava-alueelta ei kannata etsiä kivikautista muinaisjäännöstä. Kaava-alueella kiviä on louhittu ainakin kahdesta kohtaa. Louhoksia ei ole merkitty muinaisjäännösrekisteriin, mutta jos kyse ei ole aivan modernista louhinnasta, niitä tulisi käsitellä ainakin kulttuuriperintökohteina. Kaavaselostuksessa kuvataan alueen rakennuskantaa ja suositellaan kahdeksalle parhaiten säilyneelle rintamamiestalolle, säilytetään kaupunkikuvallisista syistä -merkintää. Porvoon museo ei voi ottaa kantaa kohteiden merkinnän riittävyyteen ilman tarkempia tietoja kohteista. Porvoon museolle tulee toimittaa tutkituista kohteista selvitys tai tallentaa kohteiden inventointitiedot suoraan museon MIP-ohjelmaan.	**Vastine: -** Kivilouhokset ovat todennäköisesti alueen rakentamisen ajalta 1950-luvulta. Silloin louhittiin lähistöltä kiviä ja kalliota rakennusten perustuksia varten. Porvoon museolle on toimitettu selvitys rakennuskannasta. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen: -**
5. Porvoon vesi Korttelin 5704 tonttien 2 ja 7-15 viemäröinti Vanhalle Veckjärventielle vaatii pumppausta. Kortteli 5704 tontit 7, 14-15, 18, 23 sekä 5739 tontti 13 ja 5740 tontti 5: Pitkät ajorasitteen kautta kulkevat tonttijohdot eivät ole Povoon veden kannalta hyvä ratkaisu. Kortteli 5739 tonttien 9, 10, 11, 12 kohdalla on painanne. Nämä tontit sekä tonttien 7, 13, 14 ja 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettona kadulle. 5740 tontit 3 ja 4: Vain tontin 3 pohjoisin rakennuspaikka on viettoviemäröitävissä Kivimäenkadulle. Muut pumpattava, ellei järjestetä putkirasitetta Veckjärventien tai Skaftskärrintien suuntaan. 5704 tontti 24: pitkä ja heikosti viettävä tonttijohto, viettoviemäröitävissä ilman kellaria. Alueen 48 tonttia/65 rakennuspaikkaa viemäröityy pohjoissuuntaan, jossa Omenatarhan viemäri todennäköisesti riittää pitkäksi aikaa. Alueen 33 tonttia/40 rakennuspaikkaa viemäröityy eteläsuuntaan. Kevätlaaksonrinteen AK 478 kaavan pitää olla ratkaistu ennen tämän kaava-alueen viemäröintiä.	**Vastine:** Korttelin 5704 tontit 16-19 on yhdistetty maanomistajan toivomuksesta senioriasumista varten yhdeksi tontiksi. Korttelin 5704 tonteille 11-15 tutkittiin vaihtoehtoa, jossa ajorasitteen sijaan tonteille johtaisi katu. Mutta maanomistaja ei toivonut niin tiivistä rakentamista ja tonttijakoja. Ajorasitteet johtavat ehdotuksessa vain kahdelle tai kolmelle tontille, joten rasiteratkaisu on kokonaisuuden kannalta selvästi parempi. Kortteli 5739 on maanomistajan toivomuksesta poistettu tontit 10, 11 ja 12. Kaavaselostuksen toteutusohjeisiin voidaan kirjata, että korttelin 5739 tonttien 7- 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettona kadulle tai tonteille on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo Porvoon veden verkostoon sopivalla tavalla. Kortteliin 5740 voidaan kaavakartalle merkitä putkirasite tontilta 3 tonttien 4 ja 5 kautta. Korttelin 5740 tonteilla 12-15 on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo, mikäli viettoviemäröinti ei onnistu Kivimäenkadulle. Skaftkärrintie poistuu käytöstä, kun kaava-alue 478 rakentuu. Putkirasite-sopimukset voidaan tehdä ennen lohkomista samaan aikaan kuin sovitaan maankäyttökorvauksista. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Kaavaselostuksen toteuttamisohjeisiin on kirjattu,

Emätontin kanssa pitää olla putkirasitesopimukset tehtynä ennen lohkomista.	että korttelin 5739 tonttien 7- 15 ajoyhteydet on tasattava siten, että viemärit saadaan viettona kadulle tai tonteille on rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo Porvoon veden verkostoon sopivalla tavalla. Korttelin 5740 tonteille 3, 4 ja 12-15 on tarvittaessa rakennettava kiinteistökohtainen pumppaamo, kun viemäröinti liitetään Kivimäenkadun viettoviemäriin. Kaavamääräyksiin on kirjattu: Korttelin 5704 tonteilla 2 ja 7-15, korttelin 5739 tonteilla 7- 15 sekä korttelin 5740 tonteilla 3-4 ja 12-14 tulee varautua kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaamiseen kadun varrella sijaitsevaan viemäriin ellei ajoyhteyksiä voi tasattava siten, että viemärit saadaan viettona kadulle. Ajoyhteyksien alle ja rasitealueille sijoittuvat putket ovat tonttijohtoja.
6. Ympäristönsuojelu -	**Vastine:** **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:**
Mielipide 1a Talollemme tulee lohkasta tontti, joka on noin 1600- 2000 m². Uusi rakennuspaikka nurmikolta pois, koska pihaan tultaessa ajoväylä on noin 50 cm korkeammalla kuin nurmikko ja uusi rakennus olisi maastollisesti mahdotonta toteuttaa. Yhteinen laajennettu varastorakennus meidän nykyisen tallin paikalla olisi liian haastavaa. Vanhalle talolle ja 400m² talolle päin ei meillä ei ole yhtään ikkunaa. Vanhan talon ja 400m² talon välistä rajaa tulee siirtää niin, että nykyinen grillikatos jää vanhan talon puolelle. Grillikatoksen kohdalle merkittyä talousrakennusta tulee siirtää vähän tielle päin. Uusi rakennuspaikka vanhan talon edessä ok. Se yhteiseksi tarkoitettu varastorakennus siirretään vähän lähemmäksi rajaa niin että voidaan muodostaa kaksi erillistä tonttia. Ei rakentamista hallinnanjakosopimuksella. Kun 400m² talon tonttia pienennetään myös omenatarhantiehen nähden niin sinne voi muodostaa uuden rakennuspaikan. Rivitalojen tilalle niin monta erillistalojen rakennuspaikkaa kuin mahdollista.	**Vastine:-** Rakennuspaikka ja sen rakennusoikeus voidaan hyvin poistaa rakennuksen omistajan toivomuksen mukaan rakennuksen pääikkunan edestä. Rajoja voidaan siirtää niin, että muodostuu tarkoituksenmukaisia tontteja. A-tontti voidaan muuttaa AO-tonteiksi. Kiinteistöllä on siirretty hulevesireittiä, jotta se ei kulje toimivan kaivon kohdalta. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rakennuksen omistajan toivomuksen mukaan on pääikkunan edestä poistettu pieni rakennusala. Rintamamiestalon alkuperäisessä pihapiirissä on rakennusaloja siirretty ja muutettu tonttien välisiä rajoja niin, että alkuperäinen pihapiiri korostuu. Iso A-tontti on poistettu ja sen sijaan on merkitty AO-tontteja.
Mielipide 1b Hulevesireitti pitää siirtää pois kaivolta. A-tonttia tulee muuttaa niin että rakentaminen tulee Omenatarhantien varteen.	**Vastine:** Hulevesireittiä voidaan siirtää ja A-tonttia muuttaa. Rintamamiestalon alkuperäisessä pihapiirissä on rakennusaloja siirretty ja muutettu tonttien välisiä rajoja niin, että alkuperäinen pihapiiri korostuu. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Kiinteistöllä on siirretty hulevesireittiä, jotta se ei kulje toimivan kaivon kohdalta. Iso A-tontti on poistettu ja sen sijaan on merkitty AO-tontteja, joiden rakennusalat ovat pääosin lähellä Omenatarhantietä.
Mielipide 1c	**Vastine:-** Olemassa oleva toimiva kaivo on otettu huomioon

Olette piirtäneet huleveden kulkemaan käyttökelpoisen/toiminnassa olevan kaivon päälle, joten joudutte siirtämään huleveden ohjauksen jonnekin muualle. Kuolinpesän osakkaana en anna lupaa muuttaa synnyinkotini pihapiiriä, joten rintamamiestalo sekä siihen kuuluva ulkosauna on yksi kokonaisuus. Yläpihalle voisi ehkä pienen varastorakennuksen autokatoksella rakentaa, joten 4 tonttia on ehdoton maksimi.	ja hulevesireitti on siirretty. Tonttijakoa ja ajoreittejä voidaan muuttaa niin, että alkuperäisen rintamamiestalon pihapiiri voidaan palauttaa yhtenäiseksi. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Kiinteistöllä on siirretty hulevesireittiä, jotta se ei kulje toimivan kaivon kohdalta. Rintamamiestalon alkuperäisessä pihapiirissä on rakennusaloja siirretty ja muutettu tonttien välisiä rajoja niin, että alkuperäinen pihapiiri korostuu. Iso A-tontti on poistettu ja sen sijaan on merkitty kaksi AO-tonttia.
Mielipide 2 Isojen pihapuiden ja jasmikepensaan säilyttäminen olisi meille tärkeää. Toivomme keskustelua, jossa selvennetään kaavan vaikutuksia ja maankäyttökorvauksia.	**Vastine**: Isot jalopuut ja pihajasmike sijoittuvat alueille, jotka on merkitty puin ja pensain istutettaviksi. Kaavamerkinnän tarkoituksena on taata hienojen pihapuiden säilyminen muuten rakentuvassa ympäristössä. Kaavan vaikutuksia ja korvausasiaa on selvitetty tapaamisessa asukkaiden kanssa. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** -
Mielipide 3 Toivomme tontin rajan siirtoa, jotta olemassa olevaa varastorakennusta ei tarvitse siirtää. Toivomme, että kallioalueella viheralueen rajalinja suoristettaisiin ja suurempi osa kallioista kuuluisi tonttiin. Kauniin tontin reilu koko on mielestämme huomioitava, koska virkistysalueen toisella puolella on korkea piippu. Toivomme rakennusoikeutta 500 m² ja rakennuspaikkaa paritalolle tai kahdelle omakotitalolle. Suunniteltu kaavoitus hävittää perinteisen rintamamiestalojen kulttuuriperinnön koko alueelta. Tiivis rakentaminen ja tonttien koot eivät tue mitenkään omakotiasumisen rauhallisuutta. 500 k-m² ilmaisrakennusoikeuden pitäisi koskea kiinteistöämme. Kiinteistömme on myyty kesäkuussa 2008 ja lohkominen tapahtui vasta kesällä 2018.	**Vastine:** Tontin rajoja voidaan siirtää niin, että varastorakennus on nykyisen asuinrakennuksen tontin puolella. Tämän metsään rakennetun rintamamiestaloalueen luonne tulee tosiaankin täysin muuttumaan alueen tiivistymisen myötä. Tiivistäminen toteuttaa kaupungin kasvutavoitteita ja yleiskaavaa. Alueelta on jo vuosikymmenien aikana vähitellen hävinnyt alkuperäiseen rakennusvaiheeseen liittyviä asuinrakennuksia, sivurakennuksia ja viljelyksiä. Olemassa olevan rakennuskannan säilymistä varten on 1950-luvun asuinrakennuksille annettu kaavamerkinnällä suositus säilyttämiseen. Alueen metsäisen luonteen säilyttämiseksi on alueelle merkitty poikkeuksellisen paljon puin ja pensain istutettavia tontinosia. Ne on sijoitettu pääosin sellaisiin kohtiin, joissa on pitkäikäistä puustoa, joko istutettuja jalopuita tai alkuperäisiä mäntyjä. Ilmaisrakennusoikeudessa otetaan huomioon kiinteistökaupan ajankohta ja ilmaisrakennusoikeutta on kiinteistöllä 500 k-m². **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rakennusoikeutta on nostettu, tontin rajoja on siirretty ja rakennusalan rajaa on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla.
Mielipide 4 Toivomme yhdenvertaisuuden nimissä, että tonttimme ilmaisrakennusoikeus on 500-k m². Jos ilmaisrakennusoikeus tontillamme nostetaan toiveemme mukaan 500-k m², ovat kaavaluonnoksessa ehdotetut rakennuspaikat ja rakennusoikeus meille sopiva. Jos taas ilmaisrakennusoikeus jää nykyisen ehdotuksen kaltaiseksi, joudumme tiputtamaan tontin rakennusoikeutta 100-k m² taloudellisista syistä.	**Vastine:** Ilmaisrakennusoikeudessa otetaan huomioon kiinteistökaupan ajankohta ja ilmaisrakennusoikeutta on 500 k-m². **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Tontin rajoja on siirretty ja rakennusalan rajaa on muutettu niin, että olemassa oleva talousrakennus on päärakennuksen tontin puolella**.**
Mielipide 5 Haluamme nykyisen pihapiirimme, joka on noin puolet tontistamme, säilyvän lähes	**Vastine:** Nykyinen asuttu pihapiiri voidaan hyvin säilyttää ja Seniori- ja palveluasumiseen varattu rakennusala

koskemattomana. Rakennusoikeutta toivoisimme lisää niin, että tien varteen olisi rakennettavissa 80 k-m² talo ja muuten tontin osalle toiset 80k-m². Emme halua yli 1,5 kerroksisia rakennuksia naapurustoomme. Toiselle tontin puoliskolle toivomme kaavaa senioriasumista varten 1200k-m², max 1,5 kerroksisia rakennuksia. Erityyppiset asuinrakennukset mahdollistaisivat turvalliseksi ja viihtyisäksi koetun asumisen yhteisössä, jossa toiset asukkaat tarjoaisivat seuraa ja tukisivat toisiaan. Palveluita tarvitessaan asukkaat pystyisivät porukassa saamaan edullisempia tarjouksia. Yhdessä rakennuksessa toimisi ympärivuorokautisen hoidon yksikkö, josta käsin muutkin yhteisön asukkaat voivat saada hoidollista apua 24/7. Rakennukset sijaitsisivat ympäri muodostettavan tontin rajaa, kaikkien yhteinen piha jäisi keskelle. Autopaikat jäisivät ajotien puolelle tonttia. Vierailijoiden autoja voi myös jättää Vanhan Veckjärventien varteen. Kaavan tulisi tarjota mahdollisuus mm. ravintolapalveluun, joita voisivat käyttää muutkin kuin yhteisössä asuvat. Vanha Veckjärventien tietä koskevaan suunnitteluun: Vanhaa Veckjärventietä käytetään kuitenkin melko paljon oikoreittinä Sannaistentien ja Kevätkummun väliseen liikennöintiin. Tiellä harrastetaan ajoittain ”kiihdytysajoja.” Kevyenliikenteenväylää ei saa tehdä erilleen ajotiestä. On huono ajatus tehdä alueelle maiseman kustannuksella paljon Loviisantietä leveämpi tie kevyenliikenteen väylineen ja sitten se vielä pilattaisi tehdä hidasteita. Tie on nykyisellään riittävän leveä kaikkien kulkea, myös uusien alueelle muuttavien asukkaiden. Tien ainoa ongelmakohta on Veckjärventie 4 kohdalla olevat tienvarteen pysäköidyt autot. Kehitysvammayksiköissä hoitajamitoitus on moninkertainen muihin asumisyksiköihin verrattuna.	siirtää kiinteistön pohjoiseen osaan omistajan ehdotuksen mukaan. Rakenennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnok-sessa 2670 k-m² ja merkitään kaavaehdotukseen 1730 k-m². Senioriasumisen yksikön asukkaiden, vierailijoiden ja työntekijöiden autopaikat on sijoitettava tontille, koska tien varressa ei ole tilaa. Näin vältytään samanlaisilta ongelmilta, kuin Vanha Veckjärventie 4 kohdalla on. Osa palveluasumiseen liittyvästä palvelutoiminnasta voi hyvin palvella koko asuinaluetta. Vanha Veckjärventie on osa laajemman alueen katuverkkoa. Sen turvallisuutta lisää erillinen pyörätie ja keskikorokkeellinen suojatie. Katualue on varattava riittävän leveäksi niitä varten. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Nykyinen pihapiiri on merkitty yhdeksi isoksi tontiksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta omistajan toivomuksen mukaan 530 k-m². Kaikkien rakennusten kerrosluvuksi on merkitty 1 ½. Senioriasumista varten on kaavaehdotukseen merkitty iso tontti kiinteistön pohjoisosaan, ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1200 k-m². Autopaikoille on varattu tilaa kadun puoleiseen tontin osaan. Asemakaavamääräyksiin on kirjattu, että asumisen yksikössä voidaan 10 % kerrosalasta käyttää palvelutoimintaan.
Mielipide 6 Haluan vain 500m² rakennusoikeutta. Vanha olemassa olevat talo ja talousrakennus ovat n.300 m² ja uudelle tontille 200m². Vanha vesijohto tulee ottaa huomioon ja tulevat putket haluan tonttien rajaa pitkin liitekartan mukaan.	**Vastine:** Rakenennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 650 k-m² ja merkitään kaavaehdotukseen 500 k-m². Putkirasitteen sijoittaminen uusien tonttien rajalle vanhan vesijohdon viereen on hyvin mahdollista. Vanha vesijohto saattaa kuitenkin sijaita eri kohdassa, kuin mihin se on omistajan kartalla piirretty. Jos kiinteistön tontit halutaan liittää ilman kiinteistökohtaista pumppaamoa viettoviemäriin, tulee putkirasite sijoittaa ajorasitteen kohdalle, ja suunnitella ajoreitin tasaus painanteessa viemärin suhteen sopivaksi. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:**

	Rakennusoikeutta on laskettu, tonttien välistä rajaa siirretty ja rakennusalan rajat on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla. Maanalaisten johtojen rasitteen sijainti on sijoitettu ajoreitin kohdalle Porvoon veden suosituksen mukaisesti.
Mielipide 7 Haluamme vain 500m² rakennusoikeutta. Toivvomme oheisen kartan mukaan määräalan puolelle kaksi yhtä suurta tonttia, joista olemassa olevan ajotien puoleiselle tontille rakennusoikeutta 260 m² ja toiselle tontille 240 m². Vanha vesijohto tulee ottaa huomioon ja tulevat putket haluan tonttien rajaa pitkin liitekartan mukaan.	**Vastine:** Rakennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 1130 k-m² ja merkitään kaavaehdotukseen 500 k-m². Putkirasitteen sijoittaminen uusien tonttien rajalle vanhan vesijohdon viereen on hyvin mahdollista. Vanha vesijohto saattaa kuitenkin sijaita eri kohdassa, kuin mihin se on omistajan kartalla piirretty. Jos naapurikiinteistön tontit halutaan liittää ilman kiinteistökohtaista pumppaamoa viettoviemäriin, tulee putkirasite sijoittaa ajorasitteen kohdalle, ja suunnitella ajoreitin tasaus painanteessa viemärin suhteen sopivaksi. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rakennusoikeutta on laskettu, tonttien välistä rajaa siirretty, ja rakennusalan rajat on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla. Maanalaisten johtojen rasitteen sijainti on sijoitettu ajoreitin kohdalle Porvoon veden suosituksen mukaisesti.
Mielipide 8 Toivomme, että rajapyykkiä ei laitettaisi fyysisesti rajalle, vaan johonkin sivuun. Voisiko vanhan Veckjärventien varressa olevalla tontilla rakennusoikeutta 200 neliön sijaan 250 neliötä. Voisiko siihen rakentaa paritalon, niin että toinen liittymä tulisi naapurin ajorasitteeseen?	**Vastine:** Rajapyykki osoittaa kiinteistöjen kulmapisteen. Se merkitään kulmapisteen kohdalle näkyvälle paikalle. Erityisestä syystä se voidaan asentaa esimerkiksi ajoyhteyden pinnoitteen sisään. Rakennusoikeutta voidaan hyvin nostaa maanomistajan toivomalla 50 k-m², sillä tontti on yli 1000 m² kokoinen. Ajorasitetta ei voi osoittaa naapurikiinteistölle ilman naapurin suostumusta. Tässä kohdassa on liikenneturvallisuuden kannalta parempi, että ajo Vanhalle Veckjärventielle tulee Kivimäenkadun kautta. Paritalokiinteistön molempien osakkaiden autopaikat ja -katokset on mahdollista sijoittaa rakennusalaruudulle Kivimäenkadun lähelle. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rakennusoikeutta on nostettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla 50 k-m².
Mielipide 9 Toivon, että tontti 13 otetaan kokonaan pois. Toivon tonttien rajojen siirtämistä liitekartan mukaan. Toivon rakennusoikeutta tontille no 14 250 k-m², tontille no 10 180 k-m² ja tontille no 9 200 k-m².	**Vastine:** Rakenennusoikeutta voidaan nostaa vähän maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa noin 1320 k-m² ja merkitään kaavaehdotukseen noin 1420 k-m². Tonttien rajautumista voidaan muuttaa maanomistajan toivomuksen mukaan ottaen huomioon naapuriin muodostuvan tontin riittävä leveys. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rakennusoikeutta on laskettu ja tonttien välisiä rajoja on muutettu pääosin kiinteistönomistajan toivomalla tavalla.

Mielipide 10 Toivon että olemassa olevan rintamamiestalon vieressä vähennetään rakennuspaikkoja niin, että pihapiiristä poistetaan uusi rakennuspaikka ja kadun varresta otetaan uusi tontti kokonaan pois. Toivon että Omenatarhan puolella lasketaan toisen tontin rakennusoikeutta ja molempien uusien rakennusten kerroslukua lasketaan puolitoistakerroksisiksi.	**Vastine:** Rakennusoikeutta voidaan laskea maanomistajan toivomuksesta. Rakennusoikeus oli kaavaluonnoksessa 1875 k-m² ja merkitään kaavaehdotukseen 1525 k-m². **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rakennusoikeutta on laskettu, kahden tontin kerroslukua on laskettu, yksi tontti ja rakennusala on poistettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla. Kuntatekniikan esityksestä on kevyenliikenteen reitin linjaa käännetty, jotta nousu ei ole liian jyrkkä.
Mielipide 11 Toivon että puin ja pensain istutettavaa tontinosaa pienennetään ja se merkitään tontin itäosaan.	**Vastine:-** **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Puin ja pensain istutettavan tontinosan rajausta on muutettu kiinteistönomistajan toivomalla tavalla. Tontin rajaa on siirretty, koska kevyen liikenteen reitin linjaa on muutettu rinteessä vähemmän jyrkäksi.
Naapurien mielipiteet	
Meidän piha on alarinteessä noin 5m alempana kuin tulevat kaavoitetut tontit, joihin on suunniteltu kaksikerroksisia pientaloja. Talot tulevat olemaan huomattavan korkean oloisia meidän taloon nähden. Näkymä niistä tulee olemaan suoraan meidän talon sisälle. Suosittelen että reuna alueelle suunniteltaisiin yksikerroksisia pientaloja.	**Vastine:** Kyseisessä kohdassa on uusien rakennuspaikkojen korkeusasema noin 4-5 metriä korkeammalla kuin Omenatarhan naapurit ja ne sijaitsevat noin 30 metrin päässä. Luonnokseen merkitty rakennusten kerroslukua II voidaan laskea I ½ kerrokseen. Tonttien itäreunalle merkitty 10 m leveä puin ja pensain istutettava alueen osa tukee näköesteiden istutusta. Se edellyttää olemassa olevien puiden säilyttämistä ja uusien istuttamista sekä pensaiden istuttamista. Myös Omenatarhan puolella on rakennuksen ja rajan väliin merkitty istutettava alue, mitä pelkkä nurmikko ei täytä. Rajojen tuntumassa kasvatetut puut ja pensaat tai pensasaidanteet katkaisevat näköyhteyksiä rakennusten välillä tehokkaasti. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Kerroslukua on laskettu I ½ kerrokseen.
Ostimme tontin sillä perusteella, että saamme oman takapihan ja koska arvostamme omaa rauhaa. Olimme siinä uskossa, että vaikka alueelle tullaan rakentamaan lisää taloja, olisi kyseessä omakotitalot, jotka sulautuvat jo olemassa olevaan alueeseen ja kaava noudattaisi Omenatarhan kaavaa. Kaavaluonnoksessa on naapurikiinteistöllä olemassa olevan talon sekä varastorakennuksen lisäksi 6 uutta taloa 150-250 m². Lähimmäksi tulisi kaksikerroksinen talo noin 4 metrin päähän rajasta. Uudet kaksikerroksiset talot nousevat 8-10 metrin harjakorkeuteen. Koska talot sijoittuvat huomattavasti korkeammalle kuin meidän oma talomme, tulevat ne olemaan merkittävä haitta ja vievät yksityisyytemme, jonka perusteella olemme tämän tonttimme hankkineet. Pyydämme muuttamaan kaavaa niin, että myös uudet rakennukset ovat yksikerroksisia ja harjakorkeus on rajattu	**Vastine:** Kaavan tavoitteellinen rakennustehokkuus on suunnilleen sama kuin Omenatarhassa, samoin rakennusten kerrosluku. Kyseisessä kohdassa on uusien rakennuspaikkojen korkeusasema noin 2 metriä korkeammalla kuin Omenatarhassa naapurit ja ne sijaitsevat noin 25 metrin päässä. Luonnoksen kerrosluku II voidaan laskea I ½ kerrokseen ja rakennuspaikkoja voidaan siirtää kauemmas rajasta. Myös puin ja pensain istutettavaa vyöhykettä voidaan leventää. Hoiva-asumisen mahdollistava yksikkö on maanomistajan oma toive ja tarpeellinen asuntoalueilla. Senioriasumisen mahdollistava kaavamerkintä A-sallii asuntojen rakentamisen erilaisiin rakennusmuotoihin, mutta se on toimintana kuitenkin asumista. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rajan tuntumassa sijaitsevien rakennusten rakennusaloja on siirretty 10 m päähän rajasta ja niiden

esimerkiksi pulpettikaton avulla. Lisäksi pyydämme sijoittamaan talot 10 m päähän rajastamme, kuten ne ovat toistenkin tonttien osalta suunniteltu. 10 vuotta sitten tehdyn kyselyn perusteella asukkaat ovat toivoneet omakotitaloalueen rakentamista, sillä arvostavat väljää asumista metsäympäristössä. Rivitalo- ja asumispalveluasunnot eivät toteuta asukkaiden toiveita.	kerrosluku on merkitty 1 1/2. Rakennusalojen ja Omenatarhan puoleisen rajan välinen puin ja pensain istutettava tontinosa on merkitty 10 m leveäksi koko alueen itäreunalla.
Ostaessamme tätä tonttia meille oli erityisen tärkeää saada rauhallinen takapiha metsänäkymällä. Olimme siinä uskossa, että vaikka alueelle tullaan rakentamaan lisää taloja, olisi kyseessä omakotitalot, jotka sulautuvat jo olemassa olevaan alueeseen ja kaava noudattaisi Omenatarhan kaavaa. Kaavaluonnoksessa takapihallemme ollaan kaavoittamassa jo olemassa olevan talon sekä varastorakennuksen lisäksi 6 taloa 150-250 m² pinta-aloilla. Kaksikerroksinen talo nousee 8-10 metrin harjakorkeuteen ja koska talot sijoittuvat huomattavasti korkeammalle kuin meidän oma talomme, tulevat ne olemaan merkittävä haitta ja vievät kaiken yksityisyytemme. Lisäksi kaksikerroksiset talot tulevat estämään auringonvalon pääsyn talomme katolle, jolloin emme siinä tapauksessa voi jatkaa aurinkopaneelien hankkimisen suunnittelua. Pyydämme muuttamaan kaavaa niin, että myös uudet rakennukset ovat yksikerroksisia ja harjakorkeus on rajattu esimerkiksi pulpettikaton avulla. Lisäksi pyydämme sijoittamaan kaikki talot vähintään 10 m päähän rajasta. 10 vuotta sitten tehdyn kyselyn perusteella asukkaat ovat toivoneet nimenomaan omakotitaloalueen rakentamista, sillä arvostavat väljää asumista metsäympäristössä. Juuri tämän vuoksi mekin ostimme oman tonttimme. Rivitalo- ja asumispalveluasunnot eivät toteuta asukkaiden toiveita.	**Vastine:** Kaavan rakennustehokkuus on suunnilleen sama kuin Omenatarhassa, samoin rakennusten kerrosluku. Kyseisessä kohdassa on uusien rakennuspaikkojen korkeusasema noin 3 metriä korkeammalla kuin Omenatarhassa naapurit ja ne sijaitsevat noin 25 metrin päässä. Luonnoksen kerrosluku II voidaan laskea I ½ kerrokseen ja rakennuspaikkoja voidaan siirtää kauemmas rajasta ja samalla leventää puin ja pensain istutettavaa vyöhykettä voidaan leventää kahdeksaan metriin. Näin maastossa alempana sijaitsevat olemassa olevat pihapiirit eivät menetä yksityisyyttä liikaa. Uusien tonttien itäreunalle merkitty 10 m leveä puin ja pensain istutettava alueen osa tukee osaltaan näköesteiden istutusta. Se edellyttää puiden säilyttämistä ja istuttamista sekä pensaiden istuttamista. Myös Omenatarhan puolella on rakennuksen ja rajan väliin merkitty istutettava alue, mitä pelkkä nurmikko ei täytä. Rajojen tuntumassa kasvatetut puut ja pensaat tai pensasaidanteet katkaisevat näköyhteyksiä pihojen välillä tehokkaasti. Toisaalta suurikasvuiset puut varjostavat naapurustoa. Rakennettavat pientalot ovat niin matalia, että ne eivät juurikaan varjosta itäpuolella sijaitsevien rakennusten kattoja. Hoiva-asumisen mahdollistava yksikkö on maanomistajan oma toive ja tarpeellinen tämän suunnan asuntoalueilla. Senioriasumisen mahdollistava kaavamerkintä A sallii asuntojen rakentamisen erilaisiin rakennusmuotoihin, mutta se on toimintana kuitenkin asumista. Kerrosluku on 1 ½. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rajan tuntumassa sijaitsevien rakennusten rakennusaloja on siirretty 10 m päähän rajasta ja kerrosluku on merkitty 1 1/2. Rakennusalojen ja Omenatarhan puoleisen rajan välinen puin ja pensain istutettava tontinosa on merkitty 10 m leveäksi koko alueen itäreunalla.
Tonttia hankittaessa on kerrottu, että suoraan tonttimme etelä-/länsipuolta vasten ei rakenneta. Kaavaehdotuksen toteutuessa sellaisenaan, tämä lupaus ei toteutuisi. Kaavaehdotuksen tonttijaolla on pyritty selvästi saamaan mahdollisimman paljon tontteja alueelle, ilman, että toimivuutta arvioidaan riittävästi. Kaavaa tulisi muokata huomattavasti väljemmäksi.	**Vastine:** Lupausta rakentamatta jättämisestä ei kaupunki ole voinut antaa, sillä alue on ollut yleiskaavassa asuinpientaloalue kuten Omenatarhakin. Kaavassa uudet tontit sovitetaan rinteeseen suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin ja pihapiireihin. Ajoyhteyksien sovittaminen rinteeseen on vaikeaa, ja kevyenliikenteen reittien linjauksissa on tavoitteena koko alueen kevyenliikenteen yhteyksien parantaminen. Omenatarhan alueen vastaisella rajalla tontit ovat keskimääräistä suurempia, noin 1000 m² , kuten Omenatarhassa.

Suoja-alueen tulee olla huomattavasti suurempi Huvituksentien tontteihin nähden. Ehdotamme 10 m suoja-aluetta ja siihen lisäksi rakennusala minimissään 4 m tonttien rajoista. Nyt suunnitellusta tonttien viheralueen kasveista tulee myös kaupungin pitää kiinni, koska Omenatarhan alueelta on saanut kaataa suojellulta alueelta mäntyjä hyvin kevyin perustein. Huvituksentien tontteja vasten tuleville tonteille ei pidä rakentaa 2-kerroksisia taloja eikä niille tule sallia jyrkkiä kattokulmia. Ne sijoittuvat huomattavasti korkeammalle suhteessa Omenatarhan rakennusten ja pihojen korkoihin. Korkeat rakennukset varjostaisivat tontteja sekä mahdollisesti häiritsevät aurinkoenergian hyödyntämistä jatkossa. Ehdotamme, että korkeuserot talojen osalta on mallinnettava kunnolla rakennuslupavaiheeseen. Erityisesti tulee huomioida eri vuodenaikojen varjostukset muihin ympäröiviin tontteihin nähden. Ei isoja ikkunoita eikä oleskelupihoja Omenatarhan suuntaan. Kaikki Omenatarhan oleskelupihat on rakennettu etelä-länsi suuntaan, jotta oleskelupihat ovat aurinkoisella puolella. Kulku Kivimäenkujalta kohden 638-10-5711-11 ja 638-10-5712-1 tonttien välistä (Huvituksentie 19 ja 21) puistoalueella on ohjattava jo olemassa olevalle polulle (kulmapisteen 24 eteläpuolelta) josta kulku Huvituksentielle, jotta se häiritsee mahdollisimman vähän olemassa olevien Huvituksentien pihojen oleskelua. Nykyisellään hoitamattoman puistoalueen polku ei ole kuljettavissa pyörällä Huvituksentien puolella olevien kiviportaiden takia. Omenatarhan puolelta pitäisi päästä polulle pyörällä. Nyt jo ennestään täynnä olevat itäisen puolen päivähoidot ja koulut muodostuvat ongelmaksi, jos nyt pyritään näin paljon ahtamaan tontteja jo ennestään ison alueen kylkeen. Näitä asioita ei ole huomioitu riittävästi koko Skaftkärrin alueella. Omenatarhasta ohjataan jo nyt lapset Keskuskouluun eikä Kevätkummun kouluun, joka on vain reilun kilometrin päässä.	Osa nykyisistä kiinteistöistä kasvaa sankkaa metsää, jossa on tiheitä alikasvoskuusikoita. Kun tontit kaavan mukaan rakentuvat, tulee männyt ja muu hyväkuntoinen puusto säilyttää. Rakentamisvaiheessa yleensä poistetaan varttuneet kuuset ja koivut, joilla on pinnallinen juuristo ja huonot edellytykset kestää ympäristön rakentaminen. Mutta puin ja pensain istutettavalle alueelle tulee istuttaa sekä puita, että pensaita. Kerroslukua voidaan laskea kahdesta. Kaavamääräyksissä on varjostuksen vähentämiseksi määrätty, että rakennusten kattomuoto on harjakatto ja katon kaltevuus on välillä 1:1,5 – 1:3. Siten korkeita pulpettikattoja ei sallita. Rakennuslupavaiheessa ei yleensä vaadita varjotutkielmia, mutta naapureilla on lakisääteinen mahdollisuus vaikuttaa rakennuslupaan naapurien kuulemisessa. Oleskelupihat sijoittuvat myös tulevien rakennusten etelä-länsipuolelle. Rakennukset tulevat sijoittumaan vähintään 10 metrin päähän rajasta, joten joitakin pääikkunoita saatetaan suunnata myös pohjois-itä suuntaan. Tonttien itäreunalle merkitty 10 m leveä puin ja pensain istutettava alueen osa kuitenkin tukee osaltaan näköesteiden istutusta. Se edellyttää puiden säilyttämistä ja istuttamista sekä pensaiden istuttamista. Myös Omenatarhan puolella on rakennuksen ja rajan väliin merkitty istutettava alue, mitä pelkkä nurmikko ei täytä. Rajojen tuntumassa kasvatetut puut ja pensaat tai pensasaidanteet katkaisevat näköyhteyksiä pihojen välillä tehokkaasti. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen on yksi kaavan tavoitteista. Polun rakentamisen yhteydessä selvitetään kulkemisen kannalta paras linja, joka säästää olemassa olevia mäntyjä ja on mahdollista kulkea pyörällä. Rinteet ovat paikoin jyrkkiä, joten polun pituuskaltevuus on paikoin väistämättä yli 10 %. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Rajan tuntumassa sijaitsevien rakennusten rakennusaloja on siirretty 10 m päähän rajasta ja niiden kerrosluku on merkitty 1 1/2. Rakennusalojen ja Omenatarhan puoleisen rajan välinen puin ja pensain istutettava tontinosa on merkitty 10 m leveäksi koko alueen itäreunalla. Ohjeellista polkulinjaa on siirretty kauemmas Omenatarhan puolen tonttien rajasta, jotta linja yhdistyy olemassa olevaan polkuun. Polun suunnittelun yhteydessä selvitetään kulkemisen kannalta paras linja.

2. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 3.1-2.2.2024

Alla on yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista sekä kaupungin vastineista.

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRA 27 §	**KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MUISTUTUKSEN VAIKUTUKSET TARKISTETUN ASEMAKAAVAEHDOTUSEN SISÄLTÖÖN**
Porvoon museo Kahdeksalle kohteelle on merkitty su -merkintä, eli kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus, joka suositellaan säilytettäväksi. Määräys sallii kohteen purkamisen, mutta korvaavan rakennuksen tulee olla kerrosluvultaan purettua rakennusta vastaava. Porvoon museo on samaa mieltä, että kohteiden säilyminen on suotavaa alueen kerroksellisuuden ja alueen asutushistorian kannalta. Jälleenrakennuskauden rakennuskanta on vaarassa muuttua tunnistamattomiksi liian uudistavien korjausten jäljiltä. Kaavamääräyksestä puuttuu ohjaavuus säilyttävään rakennustapaan, joka voitaisiin ottaa huomioon esimerkiksi kaava-alueelle laadittavassa rakennustapaohjeessa. Lisäksi museo ehdottaa, ettei kaavamääräykseen jätetä purkamista sallivaa osuutta.	**Vastine:** Kaavatyön yhteydessä ei ole mahdollista laatia rakennuksista kattavia kuntokartoituksia. Osa jälleenrakennuskauden rakennuksista vaikuttaa olevan huonossa kunnossa. Osaa ei ehkä ole teknis-taloudellisesti mahdollista korjata. Tämän ja tasapuolisuuden vuoksi ei kaavalla voi määrätä suojelemaan jälleenrakennuskauden rakennuksia. Kaavamääräys kuitenkin kannustaa vahvasti korjaavaan rakentamiseen ja se säilyttää alueen rakennusten mittakaavan. **Lausunnon vaikutus kaavaan**:-
Pelastusviranomainen Ei huomautettavaa.	**Vastine:-** **Lausunnon vaikutus kaavaan**:-
Terveydensuojelujaosto Hulevesien ravinnekuorma rasittaa Veckjärveä ja voi lisätä mm. terveyshaittaa aiheuttavan sinilevän kasvua. Veckjärvi on tärkeä virkistysvesistö, jossa on kaksi yleistä uimarantaa. Veckjärven ympäristön käyttöä on suunniteltu edelleen lisättävän. Hulevesien käsittelyssä tulee erityisesti kiinnittää huomiota ravinnekuorman vähentämiseen. Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huomautettavaa.	**Vastine:** Vajaa kolmasosa alueesta kuuluu Veckjärven valuma-alueeseen. Alueella ei nykyisin ole kunnallistekniikkaa. Kaavan toteutumisen myötä kaikki kiinteistöt liitetään jätevesiverkkoon. Tämä poistaa nykyisen asutuksen aiheuttaman kuormituksen Veckjärveen. Asemakaavaan sisältyy vaatimuksia toimista, joilla hulevesien laatua parannetaan tulevan rakentamisen yhteydessä. Hulevesiä koskevat kaavamääräykset ovat varsin vaativat. **Lausunnon vaikutus kaavaan**:-
Porvoon vesi Jätevesien pumppausta vaativia kiinteistöjä on 10 kpl (Kortteli 5704 tontit 7-10 ja 11-16) Kortteli 5704 tontit 2 ja 3, eikö putkirasitteen pitäisi ulottua tontille 2? Muutoin tontin 2 viemäröinti vaatii myös pumppausta. Emätontin kanssa pitää olla putkirasitesopimukset tehtynä ennen lohkomista. Kortteli 5704 tontit 8, 14, 15, 16, 21 sekä 5739 tontit 10, 12 ja 5740 tontti 6: Näillä on pitkät ajorasitteen kautta kulkevat johdot. Kaavamääräyksissä tulee mainita, että yksityisomistukseen	**Vastine:** Putkirasitesopimukset voidaan tehdä emätontin kanssa ennen lohkomista tai muiden sopimusten laadinnan yhteydessä. Valitettavasti yksityisille maille laadittavissa kaavoissa muodostuu joitakin pitkiä ajoyhteyksiä ajorasitteina. Useamman tontin käyttöön tulevat ajorasitteet ovat ekotehokkaita, sillä ne säästävät pihapiirien maapinta-alaa. Porvoon vesi voinee kehittää ratkaisuja, joilla pitkiä tonttijohtoennakoita voidaan yhdistää ja osoittaa maanomistajan korvattavaksi. Johtojen eristäminen suunnitellaan johtojen toteutuksen suunnittelun yhteydessä.

jäävien tonttien ajoyhteyksien alle sijoittuvat putket ovat tonttijohtoja. Tällaisia emme toivoisi kaavoihin, koska on tappiollista, jos joudumme rakentamaan poikkeuksellisen pitkät tonttijohtoennakot. Kortteli 5739 tonttien 14-17 painanne on merkitty hulevesireitiksi. Risteävät tonttien 10-11 ja 12-16 ajorasitteiden kohdalle tulevat johdot voivat painanteen kohdalla vaatia eristystä. 30 tonttia/40 rakennuspaikkaa viemäröityy eteläsuuntaan. Kevätlaaksonrinteen kaavan pitää olla ratkaistu ja vesihuollon rakennettu ennen Vanhan Veckjärventien kaava-alueen viemäröintiä. Ennen rakennussuunnitelman tekoa tulee olla selvillä, mitkä tontit tulevat kaupungin omistukseen.	Kunnallistekniikan toteutuksesta on kaavaan kirjattu, että asemakaavan alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5§ mukainen rakennuskielto, kunnes rakentamisen kannalta oleellinen kunnallistekniikka on rakennettu kuitenkin enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kevätlaaksonrinteen asemakaava vahvistunee hyvissä ajoin ennen sitä. **Lausunnon vaikutus kaavaan**: Kiinteistökohtaista pumppaamista vaativien tonttien numerot on tarkistettu kaavamääräyksessä.
Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry. Juha Niemi, toiminnanjohtaja Vaikka kaavaselostuksessa on tunnistettu alueen pohjoisosan vesien kulkeutuminenVeckjärveen, ei kaavaselostuksessa ole kuitenkaan arvioitu tai tunnistettu niiden vaikutuksia järveen. Kaava-alueen rakentamisvaiheen aikaisten valumavesien ja myöhäisemmän vaiheen hulevesien vaikutuksia alapuolisten vesistöjen tilaan tulisi arvioida tarkemmin. Asemakaavalla ei saa lisätä haitallisten aineiden (mm. ravinteet, kiintoaine, humus, ulosteperäiset bakteerit) kuormitusta, jotka voivat heikentää vastaanottavien vesien tilaa tai osaltaan vaikuttaa siihen, ettei näihin vesistöihin kohdistuvaa kuormitusta saada kokonaisuudessaan vähenemään. Asemakaavaan tulee sisällyttää toimia, joilla vähennetään alueelta tulevaa kuormitusta ja toimia, joilla vähennetään alueelta tulevaa kuormitusta ja arvioidaan hulevesirakenteiden ja hulevesien johtamisen vaikutukset alapuolisiin vesistöihin. Hulevesien paikallinen imeytys ja käsittely on tärkeää huomioida.	**Vastine:** Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Asuinkiinteistöillä on nykyisin umpisäiliö tai jätevesikaivo, joista saattaa johtua hulevesien mukaan haitallisia aineita kuten kiintoaineita, ravinteita ja ulosteperäisiä bakteereja. Viemäröimättömän asutuksen haittavaikutuksia vesistöihin pidetään yleisesti suurena. Kaavan toteutumisen myötä kaikki kiinteistöt liitetään jätevesiverkkoon. Tämä poistaa nykyisen asutuksen aiheuttaman kuormituksen Veckjärveen. Asemakaavaan sisältyy vaatimuksia toimista, joilla hulevesiä vähennetään ja niiden laatua parannetaan tulevan rakentamisen yhteydessä. Hulevesiä ja läpäiseviä pintoja koskevat kaavamääräykset ovat varsin vaativat. Kaavassa on myös osoitettu paljon alueita, joille on istutettava monikerroksista kasvillisuutta. Koville pinnoille satava vesi tulee ohjata niille. Määräykset hulevesien viivytyksestä tasaavat virtausvaihteluita ja vähentävät rankkasateiden aiheuttamaa eroosiota. Lisäksi kaupungilla on yleinen hulevesiohje, jolla edellytetään hulevesien imeytystä ja viivytystä sekä kerrotaan, miten tämä onnistuu. **Lausunnon vaikutus kaavaan:** Kaavaselostukseen on lisätty kappale, jossa arvioidaan kaavan vaikutuksia vesistöihin.
Kaupunki-infra Hulevesitulvatarkastelussa ilmeni ongelma ojapainanteen liittymisessä katualueelle. Kivimäenkadun alkuosalle tontin 11 tai 17 sivun mitan matkalle tarvitaan n. 3m lisätilaa katualueelle, jotta kadun reunaan saadaan toteutettua tulvavesiä ohjaavan painanne. Lisätila tarvitaan, jotta ojan hulevedet saadaan hulevesitulvatilanteessa Vanhan Veckjärventien varteen. Muuten hulevesi voi rankkasateella kertyä alavalle tontille.	**Vastine:** Kaavaan voi vielä tehdä muutoksen katualueen leveydestä. Maanomistajaa kuullaan yksityisesti kirjeellä. **Vaikutukset valmisteltuun asemakaavaehdotukseen:** Kivimäenkatua on levennetty kolme metriä ojan kohdalla lähellä Vanhan Veckjärventien liittymää.
Muistutus 1 maanomistaja	**Vastine:-**

Hyväksymme kaavaehdotuksen ja sopimuksen pääpiirteet.	**Muistutuksen vaikutus kaavaan**:-
Muistutus 2 a ja b, kolme maanomistajaa Kaksi maanomistajaa:Tilanteet ovat muuttuneet ja päätimme, ettemme ota yhtään ylimääräistä rakennuslupaa tontillemme. Tontilla olevat rakennukset riittävät meille nyt ja tulevaisuudessa. Lunastettavalle talolle lohkomme jossain vaiheessa tontin, mutta muuten pihapiiri pysyy ennallaan. Vanhan Veckjärventien alkupäässä olevan jalkakäytävän jatkoksi voitte suunnitella jalkakäytävän/pyörätien. Siihen luovutamme maata tarvittaessa. Emme tule hyväksymään maankäyttöopimusta emmekä osallistumaan Omenatarhantien kustannuksiin eikä luovutuksiin. Yksi maanomistaja: Olen samaa mieltä kuin kaksi edellistä kuolinpesän osakasta.	**Vastine:** Kiinteistön rakennuksilla ja Kuolinpesässä on seitsemän osakasta tai osan omistajaa. Muistus on saatu kolmelta ja se muuttaa kaavaratkaisua oleellisesti, sillä se vähentää rakennusoikeutta lähes puoleen. Kaavaehdotuksessa oli rakennusoikeutta 1430 k-m² ja kiinteistöllä on toteutunutta rekennusoikeutta 755 k-m². Kiinteistölle on jo rakennettu tehokkuudella noin e=0,09. Osakkailta on aikaisemmissa kaavatyön vaiheissa saatu mielipiteitä, joissa on pidetty tärkeänä rakennusoikeuden suurta määrää. Muistutuksien johdosta tehtiin kaavaehdotukseen muutoksia, joissa tonttijako, rakennusoikeus ja rakennusalaruudut muutettiin nykyisen toteutuneen tilanteen mukaiseksi. Kiinteistön maanomistajia kuultiin muutoksista yksityisesti MRA 32§:n mukaan. **Muistutuksen vaikutus kaavaan**: Kiinteistön 638–486–6–44 osalta tonttijako on poistettu ja koko kiinteistö on esitetty yhtenä tonttina. Rakennusoikeuden määrää on muutettu siten, että uudisrakentamisen mahdollistavat rakennusalat on poistettu ja kullekin olemassa olevalle rakennukselle on osoitettu vain jo toteutunut kerrosalan määrä. Asuinrakennukset ovat 265 k-m², 230 k-m² ja 85 k-m². Talousrakennukset ovat 120 k-m², 20 k-m² ja 35 k-m². Kerrosala-määrät perustuvat rekisterissä oleviin rakennuskohtaisiin lukuihin, jotka on pyöristetty ylöspäin lähimpään 5- tai 10-lukuun. Rakennusoikeus on uudessa kaavaehdotuksessa siten yhteensä nykyisen toteutuneen kerrosalan mukainen eli 755 k-m².
Muistutus 3 maanomistaja korttelissa 5739 tontilla 12 suurin sallittu kerrosluku tulee olla II eli sama kuin tonteilla 14 ja 15. Tontille 14 tulee olla oma liittymä Vanhalta Veckjärventieltä, eikä ajo kiertäen tontin 15 takaa.	**Vastine:** Tontin no 12 kerrosluku voidaan nostaa kahteen. Vanhan Veckjärventien varressa on vahingossa ollut liian pitkä liittymäkielto. Sitä lyhennetään nyt, jotta tontilta 15 voi liittyä suoraan kadulle. **Muistutuksen vaikutus kaavaan**: Tontin no 12 kerrosluku on nostettu kahteen ja liittymäkieltoa on lyhennetty Vanhan Veckjärventien varressa.
Muistutus 4 maanomistaja Toivoisimme lisää tilaa asuintontin talousrakennuksen kohdalle, mikäli se on vielä mahdollista. Mistä siihen tulee kunnallistekniikka? Tuleeko Veckjärventien varren tontin ajoliittymä naapurin ajorasitteen kautta vai mistä? Kaupungille luovutettavia tontteja olisi neljä	**Vastine:** Katualuetta ei voi kaventaa tässä. Katualuetta pitää leventää tontin 17 sivulla, jotta kadun reunaan saadaan toteutettua tulvavesiä ohjaavan painanne. Talousrakennuksen rakennusalaruutua voidaan laajentaa ja ulottaa se hyvin lähelle tontin rajaa. Kunnallistekniikan liitoskohdat suunnitellaan toteutuksen suunnittelun yhteydessä. Maanomistaja voi vaikuttaa liitoskohtaan siinä vaiheessa. Vanhan Veckjärventien varressa on vahingossa ollut liian pitkä liittymäkielto. Sitä lyhennetään nyt, jotta tontilta voi suoraan liittyä ajotielle.

	Muutoksista on kuultu maanomistajaa yksityisesti MRA 32§:n mukaan. **Muistutuksen vaikutus kaavaan**: Talousrakennuksen rakennusalaruutua on pidennetty kaksi metriä niin, että se ulottuu 1 m päähän katualueen rajasta. Veckjärventien varressa on liittymäkieltoa lyhennetty.
Muistutus 5, maanomistaja Kivirinne tie alue edelleen mielestämme liian leveä sekä itse tielinjaus ja leveys puuttuu kokonaan. Pieni kaistale, joka jää kortteli 5741 puolelle halutaan säilyttää omana. Halutaan pieniä muutoksia rakennuspaikkamerkintöihin sekä pieniä muutoksia rakennusoikeus määriin. Lisäksi mielestämme korvaus VL alueesta on liian pieni.	**Vastine:** Kivirinne katualuetta ei voi kaventaa. Ajoreitin linjausta ja maan leikkauksia ja täyttöjä on alustavasti tutkittu, jotta katualueen leveys on voitu määritellä niin, että ojat luiskineen mahtuvat katualueelle. Pieni kaistale, joka liittyy kortteliin 5741 puolelle voidaan säilyttää omana niin kauan, kunnes siinä halutaan tehdä rakennuslupaa edellyttävää rakentamista. Silloin on maanomistajan omistettava koko tontti. Pieniä muutoksia rakennusalueisiin ja rakennusoikeuden määrään voidaan tehdä maanomistajan toivomalla tavalla, sillä se ei vaikuta kaavan kokonaisuuteen. Rakennusoikeus vähenee yhteensä 50 k-m². **Muistutuksen vaikutus kaavaan**: Maanomistajan toivomalla tavalla on olemassa olevan pihapiirin merkitty yksi iso rakennusalaruutu ja siihen rakennusoikeutta 300 k-m².
Muistutus 6, maanomistaja Toivotaan rakennusoikeuden muutosta tonteille numero 1: 160m², 21: 160m², 13: 240m², 14: 240m², 10: 160m² ja 7:230 m².	**Vastine:** Pieniä muutoksia rakennusoikeuden määrään voidaan tehdä maanomistajan toivomalla tavalla, sillä se ei vaikuta kaavan kokonaisuuteen. Rakennusoikeus nousee yhteensä 10 k-m². **Muistutuksen vaikutus kaavaan**: Pieniä muutoksia rakennusalueisiin sekä rakennusoikeuden määriin on tehty maanomistajan toivomalla tavalla.
Muistutus 7 osallinen Kaavaehdotuksen vaikutuksia Veckjärveen ei ole tunnistettu. Esitän. että kaavan vaikutukset Veckjärven tilaan arvioidaan ja tehdään toimenpiteitä, joilla ei lisätä vaan vähennetään Veckjärven ravinnekuormitusta valuma-aleuuelta hulevistä johtuen.	**Vastine:** Kaava-alueesta pieni osa kuuluu Veckjärven valuma. Asemakaavalla ei lisätä hulevesien määrää eikä ravinnekuormitusta, vaikka alueelle osoitetaan täydentävää rakentamista, sillä hulevesien viivytyksestä ja imeytyksestä tonteille on kirjattu tiukkoja kaavamääräyksiä. Hulevesien imeyttämistä ja ohjaamista varten on kaupungilla laadittu hulevesiä koskeva ohje, jota tulee noudattaa alueen rakentamisessa. Asemakaavaan on siten sisällytetty toimia, joilla vähennetään kuormitusta. **Muistutuksen vaikutus kaavaan**:-
Muistutus 8 naapuri Suhtaudun erittäin kriittisesti siihen, että virkistysalueena käytettyä pientä metsäaluetta kavennetaan reilusti samalla kun alueelle kaavoitetaan lisää asuntoja. Kapea metsäkaistale on jonyt aktiivisessa käytössä niin koiranulkoi-	**Vastine:** Kaava leventää virkistyskäytössä olevaa metsäkaistaa eikä kavenna sitä. Metsäkaistasta on nykyisin suuri osa yksityistä maata ja niin lähellä pihapiiriä, että sitä ei saa jokamiehenoikeuksien pohjalta hyödyntää poimintaan eikä säännölliseen ulkoiluun. Kaavassa on osoitettu yksityisiä

luttajien, lenkkeilijöiden kuin maastopyöräilijöiden keskuudessa. Metsikköä käyttää tiiviisti rakennetun Omenatarhan asukkaiden lisäksi myös mm. Puromäen asukkaat. Kapea metsäkaistale on toiminut ulkoilumaaston lisäksi myös lähiruoan, mustikoiden ja sienten, lähteenä sekä Omenatarhan päiväkodin retkikohteena. Ymmärrän tiivistämisen merkityksen, mutta jättäkää metsäkaistale rauhaan.	kallioisia ja metsäisiä kiinteistöjen osia virkistysalueeksi. Ne ostetaan kaupungille ja liitetään kaupungin omistamaan metsäkaistaan, joka on osoitettu viheralueeksi. Kulku metsässä ohjataan pääasiassa kunnostettaville ulkoilupoluille, jotta metsän pohjakasvillisuus ei kuluisi kulkijoiden määrän kasvaessa. **Muistutuksen vaikutus kaavaan**:-
Muistutus 9 naapuri Uudisrakennusten kaukolämpövaatimusta tulee muuttaa ja sallia myös muut vähäpäästöiset lämmitysmuodot kuten maalämpö perustuen KHO:n päätökseen KHO:2017:48	**Vastine:** **Muistutuksen vaikutus kaavaan**: Kaavamääräys kaukolämpöön liittymisestä on poistettu.

3. Asemakaavaehdotuksesta erillinen kuuleminen 15.2-6.3.2024

Vanhan Veckjärventien kaavaehdotuksesta saatiin maanomistajilta kuusi muistutusta ja Porvoon kaupunki-infralta lausunto. Niiden vuoksi tehtiin kaavaehdotuksen karttaan pieniä muutoksia, jotka koskivat vain yksityisiä etuja. Muutoksia tehtiin kuudelle kiinteistölle.

Muutoksista kuultiin e-kirjeellä ja/tai kirjeellä maanomistajia, joiden kiinteistöä muutokset koskivat. Kaavaehdotusta ei tarvitse lain mukaan asettaa uudelleen julkisesti nähtäville, kun muutokset koskevat vain yksityisiä etuja ja niistä kuullaan maanomistajia yksityisesti (Erillinen kuuleminen, Maankäyttö- ja rakentamisasetus 32§).

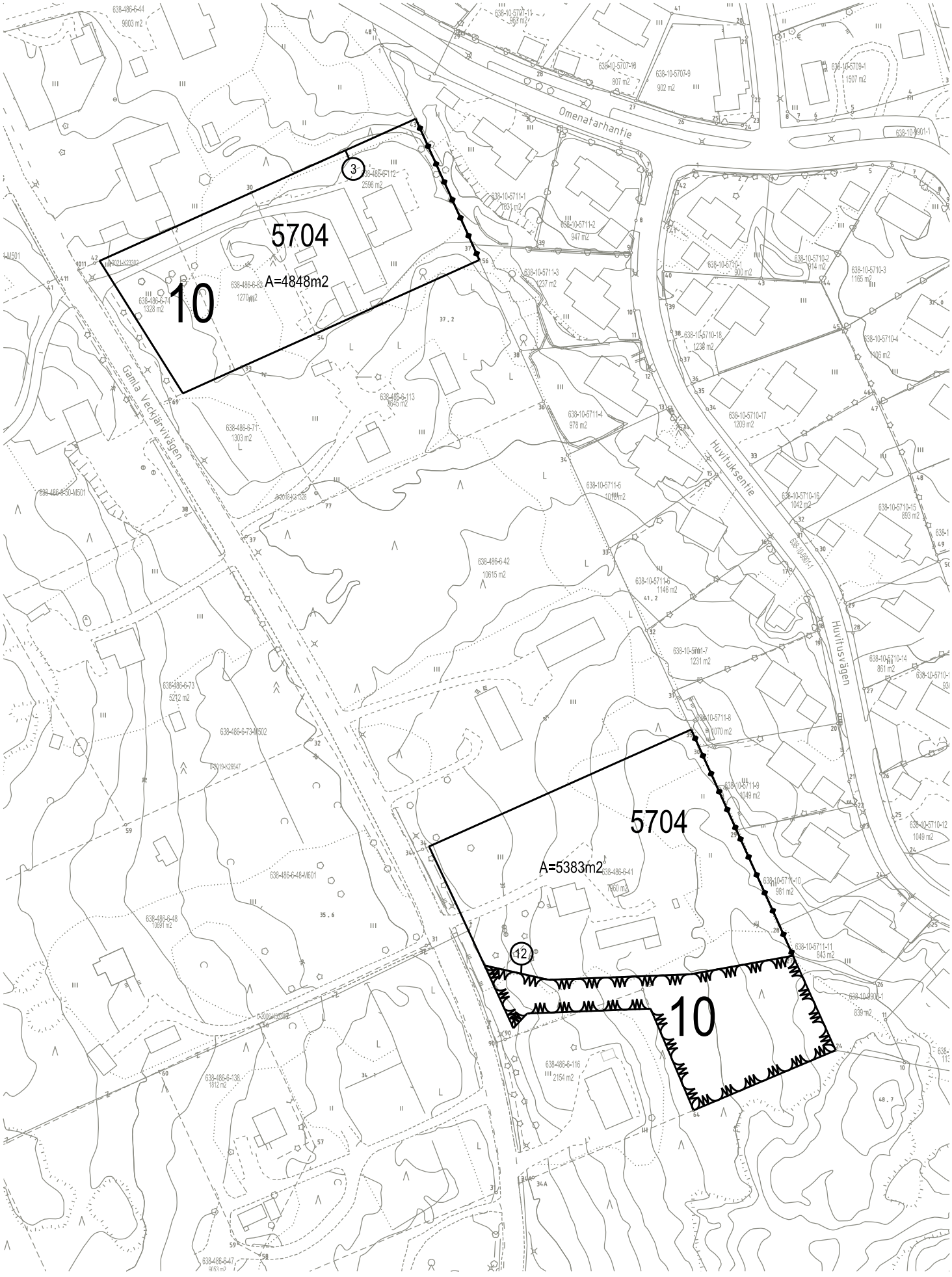
Kolmen kiinteistön maanomistajilla ei ollut huomautettavaa muutoksista. Kahden kiinteistön maanomistajat toivoivat vielä hyvin pieniä muutoksia rakennusoikeuksiin. Yhden kiinteistön seitsemästä maan- tai rakennuksen omistajasta kaksi toivoi yhdessä muistutuksessa palaamista ratkaisuun, joka oli julkisesti nähtävillä ehdotuksena tammikuussa. Tätä toivomusta ei voitu täyttää, sillä kolme saman kiinteistön maanomistajista oli toivonut yksityisen kuulemisen aiheena olleita muutoksia.



453 Liite 6 Havainnekuva Illustration

Etelästä Från söder




5704
10
A=4848m2
3
5704
A=5383m2
12
10
Omenatarhantie
Gamla Veckjärnsvägen
Huvituksentie
Huvitusvägen