

Asemakaava 453, Vanha Veckjärventie

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 170
1263/10.02.03/2022

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752 anne.rihtniemi-
rauh@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus Vanhan Veckjärventien asemakaavaksi. Se koskee kortteleita 5738–5741 ja osaa kortteleista 5702 ja 5704 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 10. Asemakaavamuutos koskee osaa puistoalueesta kaupunginosassa 5. Kaavan tavoitteena on harvan asutuksen tiivistäminen vähäpäästöiseksi, energia- ja ekotehokkaaksi metsäpuutarhamaiseksi pientaloalueeksi. Tavoitteena on myös maanomistajien toivomusten mukaisesti saada alueelle eri kokoisia tontteja ja tonttikohtaisesti vaihteleva rakentamistehokkuus.

Alue on kooltaan noin 18 hehtaaria. Se sijaitsee keskustasta kolme kilometriä itään, Omenatarhan asuinalueen ja Tarmolan työpaikka-alueen välissä. Kaupunki omistaa kaava-alueesta ainoastaan yleiskaavan mukaista viheraluetta. Tiivistettävä asuinalue Vanhan Veckjärventien varressa on kokonaan yksityisten omistuksessa. Alueella on kaksitoista noin hehtaarin kokoista 1950-luvun asutustilaa, joista neljä on jaettu. Kaupunkikehityslautakunta päätti 1.9.2015 § 167, että Vanhan Veckjärventien täydennysrakentamisalueella laadittavat maankäyttösopimukset kohdistetaan kiinteistöihin sen maanomistustilanteen mukaisesti, joka oli voimassa 1.9.2015. Maankäyttösopimuksia tulee todennäköisesti kohdistumaan 16 kiinteistöön.

Kallioisessa metsämaastossa on 14 asuttua kiinteistöä ja yksi kesäpaikkana käytetty entinen asutustila. Alkuperäisistä asuinrakennuksista on purettu yksi ja kahta on oleellisesti muutettu. Kahdeksan rintamamiestaloa on säilynyt niin, että jälleenrakennuskauden muotoa ja piirteitä on tunnistettavissa. Neljällä kiinteistöllä on täydennysrakentamista 1900-luvun lopusta. Pihapiirien sodanjälkeiset viljelykset ovat hävinneet ja muuttuneet puustoisiksi pihapuutarhoiksi tai metsittyneet. Alueella on hyvin metsäinen tunnelma.

Tiivistyvä asuinalue tukeutuu Kevätkummun, Tarmolan ja keskustan olemassa oleviin palveluihin. Vanha Veckjärventie toimii jatkossakin alueen pääkatuna ja sen varteen rakennetaan pyörätie. Uusia lyhyitä asuntokatuja on kaavaehdotuksessa kolme. Kahden asuntokadun ja viheralueille osoitettujen ohjeellisten puistokäytävien kautta muodostuu alueelle poikittainen kevyenliikenteen yhteys Omenatarhasta Kevätkumpuun Merituulentielle, jonka pyörätiet johtavat alueen palveluille ja keskustaan.

Kaavaratkaisussa rakentaminen sijoittuu Vanhan Veckjärventien varteen ja viheralue selänteelle sekä kallioiselle mäelle. Olemassa olevat 16 pihapiiriä on rajattu talousrakennuksineen AO-tonteiksi, joilla on tontin koon (noin 1000-3500 m²) ja omistajan toivomuksen mukaan rakennusoikeutta 170-750 k-m² ja 1-4 rakennusalaruutua. Nykyisten pihapiirien ympärille on osoitettu 59 AO-tonttia. Erillispientalojen tontit ovat kooltaan noin 600-2000 m² ja rakennusoikeutta on 100-400 k-m². Yhden maanomistajan toivomuksesta on alueelle osoitettu yksi senioriasumiseen tarkoitettu A-tontti, jolla on rakennusoikeutta 1200 k-m². Kiinteistölle, jolla on nykyisin toimiva palvelualan yritys, on osoitettu palvelurakentamisen tontti, jolla on jo rakennusoikeutta 300 k-m².

Asemakaavaluonnos oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 17.5.-29.6.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa ja kolmetoista mielipidettä maanomistajilta sekä neljä mielipidettä naapureilta. Porvoon veden lausunnon pojalta muutettiin kahden kadun linjausta ja lisättiin määräyksiä jätevesien pumppauksesta ja tonttijohdoista. 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 katuä muutettiin puistoalueiksi, joilla on puistokäytävän sijainti osoitettu ohjeellisena. Maanomistajien mielipiteissä ja tapaamisissa esitetyt toivomukset voitiin lähes kaikki hyvin sovittaa kaavaehdotukseen. Rakennusoikeutta laskettiin ja tonttien sekä rakennusalojen rajoja muutettiin kiinteistönomistajien toivomalla tavalla. Omenatarhassa asuvat naapurit toivoivat rakennusten kerrosluvun laskemista ja rakennusalojen siirtämistä kauemmas rajasta. Kerrosluku laskettiin kahdesta puoleentoista. Rajalle merkittiin kahdeksan metriä leveä yhtenäinen puin ja pensain istutettava vyöhyke. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 4.

Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta, sillä se tiivistää hyvin väljästi rakennettua asuinaluetta ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Vanhan Veckjärventien varsi muuttuu metsäisestä kaupunkimaiseksi, mutta alue säilyy puustoisena ja kehittyy ilmeeltään metsäkaupunginosana. Kaavalla tuetaan jälleenrakennuskauden rakennusten ja elinvoimaisten pihapuiden säilymistä miljöökijöinä.

Esityslistan liitteet:
Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa ehdotuksen asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelijaostolta

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa ehdotuksen asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelijaostolta