

## Asemakaava ja asemakaavamuutos, Etelä-Kevätkumpu I, AK 482

Kaupunkikehityslautakunta 07.05.2024 § 72

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus Etelä-Kevätkumpu I:n asemakaavaksi. Asemakaava koskee kortteleita 986–994 sekä katu-, virkistys- ja suoja-alueita kaupunginosissa 10, 12 ja 13. Asemakaavamuutos koskee katu- ja virkistysaluetta kaupunginosissa 10. ja 12.

Asemakaava käsittää Kevätkummun nykyisen asuinalueen eteläpuolella sijaitsevan alueen. Kaava-alue on kooltaan noin 7 hehtaaria ja se rajautuu lännessä joukkoliikennekatu Aurinkolaakson tiehen ja idässä Kevätlaaksonkallion uuteen asuinalueeseen. Porvoo kaupunki omistaa koko kaava-alueen.

Tavoitteet

Kaava-alue on osa Skaftkärr-hanketta. Tavoitteena on energiatehokas, omaleimainen, viihtyisä ja moderni asuntoalue, jossa huomioidaan uusiutuvan energian vaatimukset, kestävät liikenneratkaisut, houkuttelevat kevyen liikenteen väylät sekä hulevesien käsittelyn yhä tiukkenevat vaatimukset. Alueen keskellä 1600–1700 luvulla rakennettu kiviaita on eräiltä osin säilynyt hyvin, ja sitä tulee pitää muinaisjäännöksenä ja suojella muuttuvalta maankäytöltä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa osoitetaan kaksi pienehköä uutta asuinaluetta, yksi kaava-alueen länsiosaan ja toinen sen itäosaan. Uudet asuinalueet rakennetaan kahden uuden kadun, lännessä Selustinkujan ja idässä Tiinukujan, molemmin puolin. Uusien asuinalueiden ja olemassa olevan asutuksen väliin jätetään viheraluekaista. Rakennukset sijoitetaan tonteille niin, että niiden päädyt on suunnattu nykyisille tonteille. Näin minimoidaan tonttien välisen suoran näköyhteyden aiheuttamat haitat.

Uuden asuinalueen ja Humlan ulkoilureitin väliin jää myös laaja viheralue. Kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ja Kevätlaksoon sekä virkistysreitit Humlan ulkoilureitille varmistetaan.

Kerros-luku kaava-alueella vaihtelee riippuen tontin pinnanmuodoista ja ympäristöstä. Kaava-alueelle osoitetaan yksikerroksisia asuintaloja, rinnetaloja sekä kaksikerroksisia asuintaloja. Joillakin tonteilla rakennusoikeus osoitetaan kaksiosaisella luvulla sen mukaan, rakennetaanko asuintalo yhteen vai useampaan kerrokseen. Rakennusoikeus on pienempi, jos asuintalo rakennetaan yhteen tasoon (korkeintaan 150 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavassa osoitetaan yhteensä 30 uutta omakotitalotonttia (AO). Tonttikohtainen rakennusoikeus on asuintalojen osalta 100–

220 k-m<sup>2</sup>. Sen lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia 20–40 k-m<sup>2</sup> tonttia kohti.

Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus talousrakennukset mukaan luettuina vaihtelee 5 200–6 100 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueesta noin 1,8 hehtaaria on osoitettu asumiselle ja noin 4,5 hehtaaria virkistyskäyttöön. Kaava-alueen aluetehokkuus on  $e=0,09$  ja korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on  $e=0,35$ .

#### Kaavaprosessi

Koko Kevätlaakson alueen suunnittelu aloitettiin syksyllä 2012. Asukkaille järjestettiin tiedotustilaisuus Kevätkummun koululla 8.11.2012. Kaavatyön pohjaksi toteutettiin avoin internetkysely (Pehmo-Gis) 28.10.– 17.12.2012.

Koko Kevätlaakson alueen asemakaavaluonnos oli MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 22.5. –20.6.2013 kahtena vaihtoehtona. Kevätkummun koululla pidettiin asukkaiden kuulemistilaisuus 27.5.2013. Etelä-Kevätkumpu I osa-alueesta jätettiin seitsemän (7) alustavaa lausuntoa ja neljä (4) mielipidettä. Tiivistelmä niistä sekä kaupungin vastine niihin ovat asemakaavaselostuksen liitteessä 3.

Etelä-Kevätkumpu I kaava-alueen tarkistettu kaavaluonnos oli nähtävillä 22.5. -20.6.2018 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ja luonnoksesta pyydettiin alustavat lausunnot. Alustavia lausuntoja jätettiin kuusi (6) ja mielipiteitä seitsemän (7). Suurin osa mielipiteistä koski liikenneyhteyttä uusille asuinalueille sekä tarvetta saada viheralue uusien tonttien ja nykyisen asutuksen väliin. Kaavaratkaisua on tarkistettu jätettyjen mielipiteiden perusteella. Asemakaavaehdotukseen on lisätty viheralueita, ja viheralueita on hiukan laajennettu. Liikenne uudelle asuinalueelle kaava-alueen itäosassa on osoitettu kulkemaan Kevätlaaksontien kautta. Yhteenveto alustavista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaupungin vastine niihin ovat kaavaselostuksen liitteessä 4.

#### Liitteet

asemakaavaehdotus  
kaavaselostus liitteineen

#### Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet alustaviin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen 482, Etelä-Kevätkumpu I, MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet alustaviin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 482, Etelä-Kevätkumpu I, MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Camilla Stenberg, [etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Etelä-Kevätkumpu I kaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat nähtävillä 18.9.-18.10.2024. Osallisille ilmoitettiin ja nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lausuntoja saatiin viisi ja muistutuksia yksi.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja ympäristöterveysjaostolla ei ollut huomautettavaa. Museovirasto muistutti lausunnossaan Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon työnjaosta. Porvoon museo huomautti, että maakuntamuseon nimi on muuttunut alueelliseksi vastuumuseoksi ja kaavamääräys tulisi muuttaa sen mukaan. Porvoon veden lausunnon johdosta lisättiin kaavaselostukseen kohtaan 5.1.5 että myös tontilla 1 korttelissa 993 tulee olla valmius pumpata jätevedet kadun viemäriputkeen. Lisäksi lause ”Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa paineviemäri” muutetaan muotoon ”Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa viettoviemäri”.

Muistutuksessa esitettiin, että Puimatien alkupään viereen suunnitellun uuden asuinalueen Puimatien puoleinen osa jätettäisiin metsäalueeksi ja vain suunnitellun kadun länsilaidalle rakennettaisiin. Muistutuksen esittäjän mielestä paras vaihtoehto olisi, jos koko metsikkö jätettäisiin rakentamatta ja luonnontilaiseksi, sillä metsäalueen läheisyys oli asukkaille ratkaisevaa asuinalueita valitessa. Metsikkö tuo asukkaille myös yksityisyyttä. Vastineessaan muistutukseen kaupunki toteaa, että muistutuksessa mainittu alue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi. Asemakaavaehdotuksessa tonttien väliin on osoitettu mahdollisimman laaja metsäalue ja asuinrakennusten sijoittelulla tonteille on minimoitu näkyvyys tonttien ulko-oleskelualueiden välillä. Tonttien sijoittaminen vain kadun toiselle puolelle ei olisi kaava-taloudellisesti perusteltua. Etelä-Kevätkummun I asemakaava on kaupungin energiatehokkuuden ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen ja toteuttaa yleiskaavaa. Muistutuksen johdosta ei muutettu kaavaa.

Kaavaehdotukseen on tehty ainoastaan teknisiä korjauksia. Kaavamääräystä on selvennetty kuultavan museoviranomaisen osalta ja kaavaselostuksesta on täydennetty niiden tonttien osalta, joilla on varauduttava jätevesien pumppaamiseen kadun viemäriputkeen. Suomenkieliseen kaavaselostukseen on korjattu kirjoitusvirhe kohdassa 5.1.5. viettoviemäriin rakentamisen osalta. Suomenkielisen selostuksen kohtaan 1.1 on myös korjattu toinen kirjoitusvirhe; asemakaavalla muodostetaan muun muassa suojelualuetta, eikä suoja-alueita, kuten virheellisesti oli kirjoitettu.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville.

Esityslistan liitteet:  
Asemakaava ja asemakaavan muutos  
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja  
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutukseen ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 482 Etelä-Kevätkumpu I, kaupunginosissa 10, 12 ja 13. Asemakaavalla muodostuu korttelit 986-994 sekä katu-, virkistys- ja suojelualueita. Kaavamuutos koskee katu- ja virkistysaluetta kaupunginosissa 10 ja 12.

Pykälä tarkastetaan heti.