

Asemakaava 453, Vanha Veckjärventie

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 170

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 katua 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 asuinalueita 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

Kaupunkikehitysjohtaja
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 terveydensuojelujaostolta

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

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 55
1263/10.02.03/2022

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi,
0404895752

Vanhan Veckjärventien asemakaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat nähtävillä 3.1-2.2.2024. Osallisille ilmoitettiin ja nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lausuntoja saatiin kuusi ja muistutuksia kymmenen.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Terveystensuojelijaoston sekä Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry:n lausuntojen johdosta on kaavaselostuksen lisätty arvio hulevesien vaikutuksista Veckjärven tilaan. Porvoon veden lausunnon johdosta tarkistettiin kiinteistökohtaista pumppaamista vaativien tonttien numerot kaavamääräyksessä. Porvoon museo ehdotti, että rintamamistalojen suojelumerkintää tiukennetaan niin, ettei purkamista sallita. Kaavamääräystä suojelusuosituksesta ei tiukennettu, koska osa jälleenrakennuskauden rakennuksista on huonokuntoisia ja osa suureksi osaksi muutettuja. Kaupunki-infran huomion johdosta levennettiin Kivimäenkadun katualuetta lähellä Vanhan Veckjärventien liittymää.

Maanomistajilla oli viidellä kiinteistöllä toiveita vähäisistä muutoksista rakennusoikeuksiin, rakennusalaruutuihin ja liittymäkieltoihin. Kaavakartalle tehtiin pienet muutokset maanomistajien toivomusten mukaan. Yhdellä kiinteistöllä muutettiin kolmen omistajan muistutuksien johdosta tonttijako, rakennusoikeus ja rakennusalaruudut nykyisen toteutuneen tilanteen mukaisiksi. Kiinteistön kaikkia maanomistajia kuultiin muutoksista yksityisesti MRA 32§:n mukaan.

Muilta osallisilta saatiin kolme muistutusta. Niissä kiinnitettiin huomiota hulevesien vaikutuksiin Veckjärveen ja metsäisen viherkaistan kapenemiseen. Kaavan toteutumisen myötä yleiseen käyttöön osoitettu metsäinen viherkaista levenee ja kaikki kiinteistöt liitetään jätevesiverkkoon. Tämä poistaa nykyisen asutuksen aiheuttaman kuormituksen Veckjärveen. Yhden muistutuksen johdosta poistettiin kaavamääräys kaukolämpöön liittymisestä.

Kaavaehdotukseen tehtiin pieniä muutoksia, jotka koskivat kiinteistöjen yksityisten maanomistajien etuja. Asemakaavaan ei tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n

perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville. Muutoksista kuultiin yksityisesti e-kirjeellä ja/tai kirjeellä niitä maanomistajia, joiden kiinteistöä muutokset koskivat. 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.

Asemakaavan 453 Vanha Veckjärventie kaava-alueella on 20 yksityistä kiinteistöä, joista monella on useita omistajia. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäytösopimusta 13 kiinteistön maanomistajien kanssa.

Asemakaava voidaan hyväksyä, kun maanomistajien kanssa solmittavat maankäytösopimukset on allekirjoitettu.

Esityslistan liitteet:

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 453 Vanha Veckjärventie kaupunginosassa 10, kun maankäytösopimukset on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5738-5741 ja osa kortteleista 5702 ja 5704 sekä katu- ja virkistysalueita. Kaavamuutos koskee osaa puistoalueista kaupunginosassa 5.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 453 Vanha Veckjärventie kaupunginosassa 10, kun maankäytösopimukset on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5738-5741 ja osa kortteleista 5702 ja 5704 sekä katu- ja virkistysalueita. Kaavamuutos koskee osaa puistoalueista kaupunginosassa 5.