

Asemakaava 478, Kevätlaaksonrinne, kaupunginosa 10 (Kevätlaakso)

Kaupunkikehityslautakunta 21.01.2025 § 8

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

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus Kevätlaaksonrinteen asemakaavaksi. Se koskee kortteleita 5742 ja 5743, osaa kortteleista 711, 5737 ja 5740 sekä katu-, virkistys- ja pysäköintialueita kaupunginosassa 10. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 711 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 10.

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Kevätlaakson pohjoisosaan suhteellisen tiivis, energiatehokas ja viihtyisä monenlaisen asumisen alue. Kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta, sillä se tiivistää erittäin väljästi rakennettua asuinalueita omakotitaloalueiden välissä ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Alue on kooltaan noin 9 hehtaaria ja pääosin kaupungin omistuksessa. Se sijaitsee 2,5 kilometriä Porvoon keskustasta itään, Kevätkummun asuinalueen ja Tarmolan työpaikka-alueen vieressä Itätuulentien varrella. Alueella on kaksi noin 4000 m² kokoista asuttua yksityistä kiinteistöä. Suunnittelutyöhön sisältyy maankäytösopimuksia maanomistajien kanssa.

Kevätlaaksonrinteen asuinalue rakentuu entiselle maa- ja metsätalousalueelle pääosin loivapiirteiseen laakson reunaan. Laakson pohjoinen pääte on korkea metsäinen kallio, jolla sijaitsee muinaismuistoina kiviröykkiö, kolmiomittauspiste ja kivilouhos. Laaksoon osoitettiin 1950-luvulla asutustilat karjalaisille siirtolaisille. Peltoviljely loppui 1970-luvulla ja pelloille on kasvanut eri-ikäisiä tiheitä lehtipuustoja ja istutusmänniköitä. Laakson keskelle läjitettiin 1980-luvulla mm. Kevätkummun rakentamisesta ylijäämämaita. Täyttömaa-aluetta käytetään lumenvastaanottopaikkana.

Alueen tiivistyvä asutus tukeutuu Kevätkummun, Tarmolan ja kaupungin keskustan olemassa oleviin palveluihin. Ajoneuvoliikenne liittyy Itätuulentien ja Vanhan Veckjärventien kautta kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys Kevätkummun keskukseen, koululle ja kaupungin keskustaan kulkee kevyenliikenteen väyliä pitkin. Niille pääsee katujen ja viheralueiden kautta.

Itätuulentien varteen on osoitettu tontit seniori- ja palveluasumiseen (YSA), kehitysvammaisten asumiseen (AS) sekä työpaikkatontti päivätoimintaa, työ- ja toimistotiloja sekä tilapäistä asumista varten (TY-7). Nykyisten asuin- ja kiinteistöjen ympäristöön on osoitettu yksitoista omakotitalotonttia (AO). Niistä kahdeksan on pieniä ja kolme on niin suurta, että niille voi rakentaa kaksi - neljä erillistä omakotitaloa. Kaksi suurimmista AO-tonteista on yksityisiä asuttuja pihapiirejä. Laaksoon päätteeseen on varattu yhtiömuotoista

rakentamista varten yksi asuinpientalojen tontti (AP) ja kolme pari-, rivi-, luhti- tai pienkerrostalojen tonttia (AKR). Rakennusoikeutta on asumiseen yhteensä noin 15 000 k-m² ja alueesta voisi muodostua noin 250-350 asukkaan asuinalue.

Viheralueena säilyy Itätuulentien varrella noin 30 metriä leveä viheraluevyöhyke, jossa on Humlaan ja keskustaan jatkuva kevyenliikenteen käytävä. Uusi viheraluevyöhyke on osoitettu laaksoon valtaojien varten. Se alkaa pohjoisen selännemetsistä ja jatkuu yhtenäisenä kaava-alueen läpi ja liittyy etelässä Kevätlaaksoon jo rakennettuun puistoon.

Vanha maankaatopaikka kunnostetaan. Maankaatopaikan alueelle on osoitettu lähivirkistysalue, suojaviheralue, pysäköintialue (LPA) ja jätteenkäsittelyalue, jolle saa sijoittaa aurauslunta. Täyttömaa-alueen kunnostuksessa syntyviä maamassoja saa sijoittaa suojaviheralueelle. Lähialueen rakentamisen yhteydessä ylijääviä maamassoja saa sijoittaa lähivirkistysalueelle ja suojaviheralueelle.

Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa ja muu suunnitteluaineisto pidettiin MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 24.4-30.5.2024 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi sekä palvelupiste KOMPASSissa. Maanomistajille lähetettiin tieto kirjeellä. Kaavaluonnoksista ei saatu kirjallisia mielipiteitä maanomistajilta eikä naapureilta. Lausuntoja saatiin neljä. Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja Ympäristöterveydenhuollolla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Porvoon veden lausunnon johdosta kaavaan lisättiin erityismääräys tonttijohdoista ja varautumisesta kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaamiseen yhdessä korttelissa. Lisäksi kaavakartalle merkittiin rasitealue viemärille ja vesijohdolle. Porvoon museon lausunnon johdosta merkittiin viheralueelle kaksi arkeologisen kulttuuriperinnön kohdetta. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 5.

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, Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelujaostolta.

Pykälä tarkastetaan heti.

Käsittely
Käsittelyn aikana Mika Varpio teki seuraavan muutosehdotuksen;
Poistetaan rakennustapaohjeen sivulta 1/7 Kaikkien korttelialueiden

edellytyksistä lause "Asuinrakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja pääosin puurakenteisia" ja korvataan se lauseella "Asuinrakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia" ja poistetaan sivulta 2/7 YSA-5, AS- ja TY-7-korttelialueiden edellytyksistä lause "Rakennusten tulee olla muodonannoltaan ja ilmeeltään moderneja ja sopia yhteen ympäristön rakennusten kanssa" ja korvataan se lauseella "Rakennusten tulee sopia yhteen ympäristön rakennusten kanssa"

Ehdotusta kannatti Pehr Sveholm.

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti

1

tehdä seuraavat muutokset rakennustapaohjeeseen;
Poistetaan rakennustapaohjeen sivulta 1/7 Kaikkien korttelialueiden edellytyksistä lause "Asuinrakennusten tulee olla ilmeeltään moderneja ja pääosin puurakenteisia" ja korvataan se lauseella "Asuinrakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia" ja poistetaan sivulta 2/7 YSA-5, AS- ja TY-7-korttelialueiden edellytyksistä lause "Rakennusten tulee olla muodonannoltaan ja ilmeeltään moderneja ja sopia yhteen ympäristön rakennusten kanssa" ja korvataan se lauseella "Rakennusten tulee sopia yhteen ympäristön rakennusten kanssa"

2

asettaa muutetun ehdotuksen asemakaavaksi ja asemakaavamuutokseksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon museolta, Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja terveydensuojelujäostolta.

3

päätti valtuuttaa esittelijän tekemään asiakirjoihin teknisiä tarkistuksia ja muutoksia

4

että, pykälä tarkastettiin heti.

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh ja yhdyskuntasuunnittelupäällikkö Enni Flykt poistuivat § 8 käsittelyn jälkeen klo 18.33.

Kaupunkikehityslautakunta 08.04.2025 § 56
289/10.02.03/2024

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

Kevätlaaksonrinteen asemakaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat nähtävillä 29.1-28.2.2025. Osallisille ilmoitettiin ja nähtävillä

olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lausuntoja saatiin viisi ja muistutuksia kaksi. Kaava-alueen kahden yksityisen kiinteistön maanomistajilla ei ollut huomautettavaa. Maankäyttösopimusneuvottelussa sovittiin toisen maanomistajan kanssa, että kiinteistöllä vähennetään rakennusoikeutta vanhan asuinrakennuksen viereisillä rakennusaloilla yhteensä 60 k-m².

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Ely-keskuksen lausunnon pohjalta muutettiin kaavamerkintöjä ja määräyksiä, jotka koskivat vanhaa maantäyttöaluetta (saa-1) sekä maankaatopaikaksi ja lumensijoitukseen tarkoitettua aluetta (EJ-1). EJ-1 aluetta laajennettiin, sillä erityisviheralueen merkintä poistettiin sen ympäriltä ja korvattiin merkinnällä puin ja pensain istutettavasta alueen osasta. Porvoon museon lausunnon pohjalta tarkistettiin muinaismuistoalueen ja muun kulttuuriperintökohteen merkintöjä. Terveysturvallisuustutkimuksen ja Porvoon veden lausuntojen pohjalta ei ollut tarve tehdä muutoksia kaavaan.

Muilta osallisilta saatiin kaksi muistutusta. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen muistutuksen johdosta yhdistettiin kehitysvammaisten päivätoimintaan ja asuntolaksi tarkoitetut tontit (TY-7 ja AS) yhdeksi YSA-5 tontiksi. YSA-tontin määräystä täydennettiin: ”Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palveluasumista ja palvelutilaa ja tavanomaista asumista sekä päivätoimintaa.” Itä-uudenmaan luonnon- ja ympäristön-suojeluyhdistyksen muistutuksen pohjalta ei ollut syytä muuttaa kaavaehdotusta.

Kaavaehdotukseen tehtiin viranomaistahojen esityksestä teknisiä muutoksia, jotka koskivat EJ-alueen, saa-alueen, kehitysvammaisten asuntolan ja päivätoiminnan sekä muinaismuistokohteiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavaan ei tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimusta kahden yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa. Asemakaava voidaan hyväksyä, kun maanomistajien kanssa solmittavat maankäyttösopimukset 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 478 kevätkesäkuun kaupunginosassa 10, kun maankäyttösopimukset on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5742 ja 5743, osa kortteleista 711, 5737 ja 5740 sekä katu-, virkistys-, maankaatopaikka- ja pysäköintialueita. Kaavamuutos koskee osaa korttelista 711 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 10.

Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavan lisäyksen päätösehdotukseen: Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 478 kevätlaaksonrinne kaupunginosassa 10, kun maankäytösopimukset on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5742 ja 5743, osa kortteleista 711, 5737 ja 5740 sekä katu-, virkistys-, maankaatopaikka- ja pysäköintialueita. Kaavamuutos koskee osaa korttelista 711 sekä puisto- ja katualueita kaupunginosassa 10.

Pykälä tarkastettiin heti.