

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 06.05.2025 klo 17:00 -

Paikka Nimbustalo, IV kerros, Kokoushuoneet Salonki ja Kammari

Käsiteltävät asiat

Asia		Sivu
1	Otsikko Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
2	Pöytäkirjantarkastajat	5
3	Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus	6
4	Vastaus valtuustoaloitteeseen Markkinatutkimus tonttien kysynnästä haja-asutusalueella Porvoossa	9
5	Vastaus valtuustoaloitteeseen Tonttien luovutusehtojen muutos	11
6	Oikaisuvaatimus vahingonkorvauspäätökseen 8.1.2025 § 6 postilaatikon vahingosta	14
7	Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kilpilahti ja Kulloo, AK 557	16
8	Maankäyttösopimus, AK 557 Kilpilahti Kulloo , Neste Oyj Borealis	28
9	Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kuninkaanportti, Harabackankatu, kaupunginosa 23 (Hattula), AK 562	31
10	Asemakaava 453, Vanha Veckjärventie	35
11	Maankäyttösopimus, Vanha Veckjärventie (8)	42
12	Maankäyttösopimus, Vanha Veckjärventie (9)	45
13	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, Liikelaitos Porvoon vesi, jätevedenpumppaamo, Tykkimiehentie 1, Ylä-Näsi	48
14	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Ali-Vekkoski	49
15	Poikkeamispäätös, Myllymäenkatu 18, Kvarnbackens skola, lisärakennus, Myllymäki	51
16	Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 9.4.2025 lähtien	53
17	Kaupunkikehityslautakunnan osavuosisiraportti 1-3/2025	54
18	Talousarviomuutos investointilistaan liikuntapaikkarakentamisen osalta	55
19	Ajankohtaiset asiat	58

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Pynnönen Andersson Kristel	puheenjohtaja
	Ijäs Seppo	varapuheenjohtaja
	Ahola Riitta	jäsen
	Antman Sofia	jäsen
	Kauhanen Hanna	jäsen
	Mellin-Kranck Gia	jäsen
	Laurila Mika	jäsen
	Malin Pekka	jäsen
	Pauloaho Kari	jäsen
	Sveholm Pehr	jäsen
	Varpio Mika	jäsen
Muu	Valasti Matti	kaupunginhallituksen edustaja
	Wiitakorpi Jorma	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Pitkäniemi Jani	kaupunginjohtaja
	Kadel Reeja	nuorisovaltuuston edustaja
	Hällström Kari	kaupunki-infrajohtaja, esittelijä
	Kontio Maija-Riitta	yleiskaavapäällikkö
	Lyytinen Jarkko	kaupunkisuunnittelupäällikkö
	Nikkanen Mikko	vuorovaikutussuunnittelija
	Salminen Sirpa	sihteeri

Kaupunkikehityslautakunta

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

Kaupunkikehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkikehityslautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta valitsee pöytäkirjantarkastajiksi
Pehr Sveholmin ja Mika Varpion.

Kaupunkikehityslautakunta

3

Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

Seuraavat viranhaltijat ovat julkaisseet päätöksensä sähköiseen kokousjärjestelmään. Viranhaltijapäätökset sekä niihin liittyvät liitteet löytyvät kaupunkikehityslautakunnan tiedostoista, Tiedostot -> Viranhaltijapäätökset.

[Viranhaltijapäätöksiin](#)

Kaupungeodeetti 25.4.2025 § 4
Rasitesopimus, kiinteistö 638-472-1-138 Teissala

Kaupungeodeetti 25.4.2025 § 3
Tonttijaon muutos osalle korttelia 221, Velkala

Kaupungeodeetti 25.4.2025 § 2
Tonttijaon muutos osalle korttelia 3602, Haikkoo

Kaupungeodeetti 25.4.2025 § 1
Tonttijaon muutos osalle korttelia 419, Opistokuja

Kaupunki-infrajohtaja 23.4.2025 § 61
Kadunpitopäätös, Fallaksentie

Kaupunki-infrajohtaja 23.4.2025 § 60
Kadunpitopäätös, Huvilatie

Kaupunki-infrajohtaja 25.4.2025 § 64
Katu- ja puistosuunnitelmaehdotus: Kadut, pysäköinti ja viheralueet Kokkonniemen liikuntakeskuksen alueella

Kaupunki-infrajohtaja 25.4.2025 § 67
Katusuunnitelmaehdotus: Jernbörentien ja Huhtisentien risteyksen liikenneturvallisuuden parantaminen

Kaupunki-infrajohtaja 23.4.2025 § 58
Mätäjärven kaatopaikan kunnostuksessa poistettavien pilaantuneiden maiden ja jätetäyttöjen vastaanottopaikkojen hankinta

Kaupunki-infrajohtaja 28.4.2025 § 69

Kaupunkikehityslautakunta

Porvoon kaupungin alueen liikennevalojen tietoliikenne-, ohjaus- ja valvontajärjestelmä sekä ylläpito SaaS-palveluna

Kaupunki-infrajohtaja 24.4.2025 § 63

Pysyvän liikennemerkkin asettaminen yksityistielle, Kullo-Mickelsböle enskilda väg

Kaupunki-infrajohtaja 28.4.2025 § 70

Sikosaaren siltojen rakennussuunnittelun hankinta

Kaupunki-infrajohtaja 28.4.2025 § 68

Vahingonkorvaushakemus aidan vahingosta Huhtisissa

Kaupunki-infrajohtaja 25.4.2025 § 65

Vahingonkorvaushakemus ajoneuvon vahingosta Raudoittajantiellä

Kaupunki-infrajohtaja 25.4.2025 § 66

Vahingonkorvaushakemus markiisin vahingosta

Kaupunki-infrajohtaja 23.4.2025 § 59

Vakituisen vastaavan puistotyönjohtajan palkkaaminen

Kaupunki-infrajohtaja 24.4.2025 § 62

Vanha Hämeenlinnantie, mopo- ja moottoripyöräliikenteen rajoittaminen yöaikaan

Kaupunkikehitysjohdaja 24.4.2025 § 11

Kaupunkikehityksen palvelualueiden päälliköiden sekä Porvoon veden toimitusjohtajan sijaiset 1.5.2025 alkaen

Kaupunkikehitysjohdaja 17.4.2025 § 10

Kiinteistöarviointipalvelut 2025 – 2029 – toimittajien valinta

Kaupunkikehitysjohdaja 24.4.2025 § 12

Toimivallan siirtäminen henkilöstöasioissa, Kaupunkikehityksen toimiala

Maankäyttöinsinööri 28.4.2025 § 32

Omakotitontin luovutus, Haikkoonranta, 638-33-3598-2

Maankäyttöinsinööri 16.4.2025 § 29

Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen, Länsi-Haikkoo, 638-33-3582-11

Kaupunkikehityslautakunta

Maankäyttöinsinööri 16.4.2025 § 30
Utarrendering av egnahemstomt på nytt, Vårberga, 638-11-883-5

Maankäyttöinsinööri 28.4.2025 § 31
Vuokratontin myyminen, Hamari, 638-417-1-661

Tonttipäällikkö 24.4.2025 § 44
Asuintontin varauspäätöksen voimassaolon jatkaminen
Opistokuja 1 tontit 3 ja 4

Tonttipäällikkö 23.4.2025 § 40
Maa-alan ostaminen, 638-414-1-307, Kuninkaanportti

Tonttipäällikkö 24.4.2025 § 43
Maa-alueen lyhytaikainen vuokraaminen Kilpilahti 638- 440-2-33

Tonttipäällikkö 23.4.2025 § 41
Maa-alueen ostaminen, Tarmola, 638-5-283-12, Rudus Oy

Tonttipäällikkö 24.4.2025 § 42
Tonttien tilapäinen vuokraaminen, Länsiranta, Skanska
Talonrakennus Oy, vuokrasopimuksen jatkaminen

Puheenjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta merkitsee päätökset tiedoksi ja ilmoittaa viranhaltijoille, että lautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Kaupunkikehityslautakunta

4

Vastaus valtuustoaloitteeseen Markkinatutkimus tonttien kysynnästä haja-asutusalueella Porvoossa

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

423/10.00.02.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot
maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta ja yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Juha Kittilä on tehnyt 9.2.2025 aloitteen, että ulkopuolinen, riippumaton taho kartoittaa tonttien kysyntään vaikuttavat tekijät ja asiakasryhmäkohtaisen kysynnän sekä määrittelee mitkä ovat potentiaaliset Porvooseen keskusta-alueiden ulkopuolelle muuttamisesta kiinnostuneet porvoolaiset sekä muualla kuin Porvoossa asuvat asiakasryhmät. Tehtävä tutkimus tulisi rahoittaa kaupunkikehityksen projektikuluista siirtämällä jotain muuta vuodelle 2025 aiemmin suunniteltua projektia myöhäisemmäksi. Tutkimus tulisi toteuttaa kuluvan vuoden aikana.

Perusteluna aloitteessa esitetään, että tehtävän markkinatutkimuksen pohjalta voidaan nykyistä paremmin päätellä, mitkä voisivat olla haja-asutusalueille muuttamisesta saatavat tulot, minkälaisille tonteille on kysyntää ja kuinka paljon haja-asutusalueille kaavoitukseen kannattaa jatkossa panostaa.

Vastaus aloitteeseen:

Aloitteessa esitettyä markkinatutkimusta haja-asutusalueiden tonttien kysynnästä ei ole aiemmin teetetty Porvoossa. Maapolitiikan yksikkö on lähinnä teettänyt haja-asutusalueisiin ja kylien asemakaavatontteihin liittyen erilaisia hintatutkimuksia, joilla on selvitetty alueiden markkinahintatasoja. Lisäksi on tehty muuttajatutkimuksia vuosina 2016, 2021 ja 2025, joissa on selvitetty mm. miksi uudet asukkaat valitsevat Porvoon ja miten he kokevat elämänsä Porvoossa. Muuttoliikkeen määrää, rakennetta ja suuntautumista koskevia selvityksiä on myös tehty useampia.

Kylien ja haja-asutusalueiden kaavoituksessa ja tontinmyynnissä otetaan huomioon kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymä Kylärakenneohjelma. Valtuusto on päättänyt (mm. 2022 ja 2024), että kylärakenneohjelma päivitetään välittömästi keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan valmistuttua. Tavoitteena on, että keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaluonnos tulee nähtäville tänä vuonna, kaavaehdotus nähtäville vuonna 2026, ja osayleiskaava valmistuu 2027. Kylärakenneohjelma päivitys näin olleen voisi käynnistyä parin vuoden päästä. Kylärakenneohjelman päivityksen pohjalta käynnistetään myös kylien- ja haja-

Kaupunkikehityslautakunta

asutusalueiden osayleiskaavan päivitys. Aloitteessa esitetty markkinaselvitys keskusta-alueen ulkopuolelle suuntautuvasta tonttikysynnästä olisikin hyvä tehdä kylärakenneohjelman valmistelun pohjaksi.

Viimeaikaisten kiinteistömarkkinakatsausten perusteella asuntojen hintakehitys on lähtenyt varsin verkkaisesti toipumaan korkojen nousun ja yleisen taloudellisen epävarmuuden seurauksena korona-ajan vuosista, jolloin markkinatilannetta voitiin pitää hyvänä. Tonttimarkkina on hiljentynyt kauppamäärien osalta Suomessa, mutta myös Porvoossa noin puoleen siitä, mitä se on ollut huippuvuodesta 2021, niin keskusta-alueella kuin haja-asutusalueilla. Viime aikoina omakotirakentamisen rakennuslupamäärät ovat lisäksi olleet matalammalla tasolla ja useat rakennusalan toimijat ovat hakeutuneet konkurssiin. Mikäli selvitys teetettäisiin nyt, voisi se antaa oikeansuuntaisia tuloksia keskustan ulkopuolelle kohdistuvasta asukasprofiilista, mutta toisaalta virheellistä kuvaa alueelle kohdistuvasta kysynnästä sekä hintatasosta, joka vaikuttaa suoraan kannattavuuteen kohdistaa alueelle suunnittelua ja rakentamista. Aikataulullisesti selvitys olisi siksi hyvä tehdä sellaisessa kiinteistömarkkinatilanteessa, joka on vakiintunut ja kysynnän voidaan katsoa olevan normaalilla tasolla, arviolta parin vuoden päästä.

Kaupunkisuunnittelun ja maapolitiikan palvelualueet valmistelevat yhdessä aloitteen pohjalta kylien ja haja-asutusalueiden tonttien markkinatutkimuksen hankinnan Kylärakenneohjelman päivittämisen tueksi. Selvitys tilataan ulkopuoliselta taholta, ja toteutetaan, kun uutta kylärakenneohjelmaa aloitetaan aktiivisesti valmistelevaan ja kun kiinteistömarkkinatilanne on elpynyt.

Liite: Valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle

Kaupunkikehityslautakunta

5

Vastaus valtuustoaloitteeseen Tonttien luovutusehtojen muutos

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

376/10.00.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, tonttipäällikkö Pekka Söyriä,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Sirpa Hanska on tehnyt 4.2.2025 päivätyn valtuustoaloitteen tontinluovutusehtoihin tehtävästä lisäyksestä koskien kerrostalotonttien luovuttamista asunto-osakeyhtiömuotoiseen asumiseen, kohtaan 5 tai omana kohtanaan: Tonttien luovutus kerrostalon rakentamista varten asunto-osakeyhtiömuotoisena myydään niin, että tontin omistus tulee aina asunto-osakeyhtiölle.

Vastaus aloitteeseen

Aloitteen tekijä perustelee aloitettaan sillä, että osa länsirannalla sijaitsevista vuokratonteista on niin sanottujen tonttirahastojen omistuksessa, aiheuttaen aloitteen tekijän mielestä rahastoille ja rakennuttajille mahdollisuuden kiinteistökeinotteluun. Lisäksi aloitteen tekijä mainitsee asialla olevan vaikutusta asumisen turvallisuuteen sekä edullisuuteen.

Kaupunginvaltuuston vuosittain hyväksymien ja siten voimassaolevien yleisten tontinluovutusehtojen mukaan uusien kerros- ja rivitalotonttien luovutukset hinnoitellaan erikseen tapauskohtaisesti. Käytännössä tämä tarkoittaa kerrostalotonttien kilpailutusta eri toimijoiden välillä taikka ulkopuoliseen arvioon pohjautuvaa hintaa. Käytetään luovutuksessa kumpaa tahansa menetelmää, varmistutaan niitä käyttämällä siitä, ettei kaupunki myy tonttiomaisuuttaan alle kuntalain vaatiman markkina-arvon. Sillä, ostaako kaupungin markkinoiman tontin tonttirahaston ja rakennusliikkeen yhteenliittymä vai ainoastaan rakennusliike perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun, ei näin ollen ole taloudellisesti kaupungille merkitystä. Tontin tultua luovutetuksi vuokrasopimuksella kaupungilta tonttirahastolle, taloudellinen vuokranmaksuun liittyvä riski voi olla jopa pienempi, sillä tonttirahastot ovat lähtökohtaisesti vakavaraisempia kuin puhtaasti rakennuttajavetoiset hankkeet, jossa yhteen rakennusliikkeeseen kerralla kohdistuva taloudellinen riski voi olla suuri huolimatta tehdystä RS-järjestelyistä. Mikäli tontti on puolestaan myyty ulkopuoliselle, ovat siihen liittyvät riskit siirtyneet sen hetkiseksi omistajalle. Tällöin kaupunki on kuitenkin saanut jo myydessä täyden tontinmyyntitulon. Omistamiseen liittyvät riskit mahdollistavat

Kaupunkikehityslautakunta

toisaalta myös aina voiton saamisen investoidulle pääomalle, mikä kuuluu omistusoikeuden perustavanlaatuihin luonteeseen.

Tonttirahastot tai yksityiset investoijat ovat myös käypiä markkinoimijoina tilanteissa, jossa rakennusliikkeellä ei ole insentiiviä ostaa tonttia, vaan halua investoida ensi sijassa rakentamiseen, mutta kaupunki on valmis ainoastaan myymään tontin vuokraamisen sijasta. Näin tapahtuu tyypillisesti esimerkiksi tonttia kilpailuttaessa, jossa tarjoushinnan on syytä olla kokonaiskauppahintaperustainen eikä vastaavaa vuokraa vastaava, sillä muutoin kokonaisvuokra nousee suhteettoman korkeaksi maksajan ollessa viime kädessä tontilla asuva asukas, eikä kilpailussa tarjouksen antaja. Mikäli ehdotuksen mukaiseen asunto-osakeyhtiöperustaiseen luovutusrajoitukseen ryhdyttäisiin, vaikeuttaisi se todennäköisesti jatkossa tonttien luovuttamista sekä rakentamista tilanteessa, jossa rakennuttajilla olisi käytössään vain muutama hankintavaihtoehto tontin hankkimiseen ja rakentamiseen usean eri vaihtoehdon sijasta. Tämä olisi ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa, joina voidaan yleisesti pitää tonttien rakentamista ja asemakaavojen toteutumista kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun kaava on hyväksytty.

Tontti- ja kiinteistörahastojen likviditeettiin liittyvistä ja julkisuudessa runsaasti esillä olleista ongelmista vastaavat ensi sijassa kukin kiinteistö- tai tonttirahasto ja sen osuudenomistajat. Vastaavalla tavalla yksittäiseltä asunnonostajalta, jonka asunto sijaitsee rahastolta lunastettavalla tontilla, voidaan olettaa huolellisuutta hänen ostaessaan tällaisen asunnon sekä tiedostavan siihen liittyvät riskit. Lunastustonttimallia voidaan kyllä pitää monimutkaisena, tehden riskien todellisen luonteen arvioimisen hankalaksi.

Yritysmuodoltaan tonttirahastot eivät lisäksi eroa muista yhtiömuodoista, joilla olisi varaa ostaa tontti, joten niiden rajaaminen tarjouskilpailun ulkopuolelle olisi myös yhdenvertaisuusnäkökulmasta ongelmallista. Tonttirahastojen tuomat edulliset tontit ja sitä myöten myös edullisemmat asunnot täydentävät myös omistusasumisen sekä vuokra-asumisen välistä eroa eritoten aikana, jossa uudistuotanto asumisoikeusasunnoille, joita on perinteisesti pidetty välimallin ratkaisuna, on toistaiseksi valtion tukemana lopetettu.

Valtuustoaloitteen tekijällä on kuitenkin relevantti huoli siitä, että tonttirahastovetoisella rakennuttamisella saattaa aiheutua sosiaaliseen hyvinvointiin sekä segregatioon liittyviä riskejä niiden toteutuessa suuressa mittakaavassa pienelle alueelle, sillä vuokratontille rakennetut rakennukset ja tätä myötä asunnot ovat halvempia. Samalla yksittäiselle taloyhtiölle koitua taloudellinen riski ja sitä myöten yksittäiselle osakkaalle aiheutuva taloudellinen riski ajautua maksuvaikkeuksiin tonttirahaston nostaessa

Kaupunkikehityslautakunta

maanvuokraa lähes kohtuuttomaksi on lisäksi olemassa. Nämä seikat voivat aiheuttaa edellisen kaltaisia sosiaalisia riskejä sekä mahdollisia riskejä myös asumisympäristöön ja kaupunkikuvaan. Tämän vuoksi tontinluovutuksissa on otettu jo aiemmin huomioon alueellinen jakauma ja tasapaino asumisen ohjelman mukaisesti. Maan hankinta ja luovutusyksikkö tulee kuitenkin jatkossa seuraamaan erityisesti tontti- ja kiinteistörahastojen osalta tarkemmin edellä mainittuja riskejä aluetasolla seuraten tonttirahastojen toimintatapoja korotusten osalta siten, ettei keskittymiä pääsisi kaupungin luovutusten johdosta syntymään uusia tontteja luovutettaessa. Tarvittaessa tontinluovutuksissa ryhdyttäisiin tarvittaviin toimenpiteisiin, mikäli riskiä edellä mainituille ulkoisvaikutuksille olisi olemassa tontinluovutuksen seurauksena.

Tarvetta muutoksille yleisiin tontinluovutusehtoihin ei edellä mainituilla perustein kuitenkaan muutoin ole.

Liite: valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Kaupunkikehityslautakunta

6

Oikaisuvaatimus vahingonkorvauspäätökseen 8.1.2025 § 6 postilaatikon vahingosta

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

36/03.07.02.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot
kaupunginlakimies Johanna Päivärinta
johanna.paivarinta2@porvoo.fi

██████████ on 22.1.2025 saapuneella oikaisuvaatimuksella hakenut oikaisua kaupunki-infrajohtajan viranhaltijapäätökseen 8.1.2025 § 6. Päätöksellä hylättiin hakijan vahingonkorvaushakemus postilaatikkoryhmälle aiheutuneesta vahingosta. Oikaisuvaatimuksessa vaaditaan, että oikaisuvaatimuksen tekijälle korvataan kaupungin aura-auton aiheuttamasta vahingosta yhteensä 1 539,20 euroa hakijan ja naapureiden yhteiselle postilaatikkoryhmälle 2.11.2024 aiheutuneesta vahingosta. Oikaisuvaatimuksen mukaan liitteenä olevat valokuvat todistavat, että nimenomaan aura-auto on aiheuttanut vahingon. Vaatimuksena esitetään myös, että aura-auton kuskia kuullaan ja auton gps tarkistetaan tapahtumayön ajalta.

Perustelut

Vahingonkorvauslain 2 luvun 1 §:n mukaan, joka tahallisesti tai tuottamuksesta aiheuttaa toiselle vahingon, on velvollinen korvaamaan sen, jollei siitä, mitä tässä laissa säädetään, muuta johdu.

Lain 5 luvun 5 §:n mukaan esinevahinkona on korvattava esineen korjauskustannukset ja vahingosta aiheutuneet muut kulut sekä arvonalennus taikka tuhoutuneen tai hukatun esineen arvo ja lisäksi tulojen tai elatuksen vähentyminen.

Kaupungin aura-auto on aamulla klo 6 jälkeen aurannut kadun nopeudella 24 km/h ja myöhemmin aliurakoitsijan toimesta katu on aurattu nopeudella 20 km/h. Alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Postilaatikoihin ei ole osuttu autolla tai auton auralla vaan painava lumi on mahdollisesti aiheuttanut laatikoiden pystytysrakenteiden pettämisen. Kyseessä on normaalista kadun kunnossapidosta johtuva vaurioituminen.

Asiassa ei ole näytetty toteen sellaista vahinkoa, jonka voitaisiin katsoa olevan seurausta kaupungin huolimattomuudesta tai laiminlyönnistä. Kaupunki ei siten ole asiassa korvausvelvollinen. Posti ohjeistaa laatikoiden sijaintipaikan. Posti vastaa tapauskohtaisesti niiden vahinkojen korvaamisesta, jotka aiheutuvat laatikolle tai laatikkoryhmälle yleisen ajo- tai kulkuväylän normaalista kunnossapidosta.

Sovelletut lainkohdat

Kaupunkikehityslautakunta

Vahingonkorvauslaki 2 luku 1 §, 3 luku 1 §, 5 luku 1 §

Liite oikaisuvaatimus

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

7

Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kilpilahti ja Kulloo, AK 557

Kaupunkikehityslautakunta 23.05.2023 § 83

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Hilka Jokela, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkikehityslautakunta päätti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (jäljempänä asemakaava) käynnistämisestä 24.5.2022 § 94. Asemakaavahanke käynnistyi alueen yritysten Neste Oyj:n ja Borealis Polymers Oy:n hakemuksesta. Päätökseen sisältyi alueen alustava raja- ja mahdollisuus jakaa kaavatyö työn kuluessa tarpeen vaatiessa pienempiin osa-alueisiin. Asemakaavan laatimiseen liittyy sopimus asemakaavan käynnistämisestä, 16.8.2022 § 128. Asemakaavatyön pääkonsulttina toimii A-Insinöörit Civil Oy. Ennen asemakaavan hyväksymistä neuvotellaan ja tuodaan hyväksyttäväksi maankäytösopimus, joka korvaa myös aikaisemman 16.4.1982 allekirjoitetun yhteistoimintaa koskevan runkosopimuksen tähän asemakaavaan liittyvien sisältöjen osalta.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kilpilahden alueen tuotantotoiminnan kehittäminen ja alueen maankäytön tehostaminen vastaamaan tulevaisuuden kehityssuuntia ja vaatimuksia kohti hiilineutraalia tuotantoa ja kiertotalouden edistämistä. Tavoitteena on, että teollisuuden suojavyöhykkeet eivät asemakaavan myötä laajene. Asemakaavan tavoitteet vastaavat Porvoon kaupunkistrategiaa 2022–2025 Unelmien Porvoo- Mahdollisuuksien kaupunki.

Asemakaavan käynnistymisestä kuulutettiin 12.10.-11.11.2022. Naapurustolle ja muille osalliselle järjestettiin 27.10.2022 yleisötilaisuus, jossa kerrottiin kaavatyön lähtökohdista, tavoitteista ja kaavatyön etenemisestä. Saadun palautteen pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennettiin mm. tuotiin esille, että suuronnettomuusselvitystä päivitetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa. Lisäksi karttamateriaalia selkiytettiin.

Suunnittelualue on työn kuluessa tarkentunut ja on nyt noin 1235 ha. Alueesta noin 880 ha koskee voimassa olevan asemakaavan muuttamista ja 335 ha uutta asemakaavaa. Pääosa suunnittelualueesta on Neste Oyj:n omistuksessa, muita maanomistajia ovat mm. Borealis Polymers Oy, Fortum Oyj sekä muutamat yksityiset maanomistajat. Kaupunki omistaa kaavoitettavalla alueella osan Nesteentien maapohjasta ja kaksi

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

muuta kiinteistöä. Neste Oyj on vuoden 2022 aikana hankkinut useita asemakaava-alueeseen sisältyviä kiinteistöjä omistukseensa.

Asemakaavaluonnoksen liikenteellisen rungon muodostavat Nesteentie ja Kilpilahdentie, jotka ovat osoitettu yleisen tien alueiksi (LT). Näistä Nesteentie on seututie ja Kilpilahdentie yhdystie. Kortteleita 8, 7 ja 9 rajaava Rajatie on osoitettu katualueena. Muut alueen liikenne yhteydet on osoitettu korttelialueen sisäisinä ajoyhteyksinä (ajo). Samanaikaisesti asemakaavan kanssa on vireillä myös Nesteen uuden pääportin suunnittelu. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu Rautatiealue (LR) sekä Satama-alue (LS).

Kilpilahden varsinainen jalostamo- ja petrokemianlaitosten alue korttelissa 8 on osoitettu nykyisen toiminnan mukaisesti Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/ kem). Korttelialueen ranta-alueelle on osoitettu istutettavan alueen osan pisterasteri lukuun ottamatta satama- aluetta (ls). Rakennusalan käyttöön aikaisemmin sisältyneet rajoitukset koskien luonnontilaisena säilytettävää rakennusalan osaa ja maanpinnan rakenteiden peittämän alueen osuutta on jätetty pois. Tämä mahdollistaa korttelialueen tehokkaamman käytön ja teollisuuden kehittämisen tiivistäen nykyistä korttelialuetta.

Kulloonlahdentien ympäristön repaleinen ja vanhentunut asemakaava on korvattu uudella yhtenäisellä Teollisuus ja varastorakennusten korttelialueella (T), jonka alueelle saa sijoittaa erilaisia teollisuus- varastointi- ja tukitoimintoja, jotka palvelevat Kilpilahden suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuusaluetta.

Asemakaavaan sisältyy sitova tonttijako. Kortteli 8 tulee jakautumaan neljään tonttiin, joista kolme sijoittuu T/kem alueelle ja yksi T alueelle. Asemakaavan rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisena tilavuuslukuna. Lähtökohtana on, että rakennusoikeus vastannee nykyisen asemakaavan rakennusoikeutta.

Asemakaava-alueen pohjoisosassa ja Ilivarden saarella on osoitettu alueita Suojaviheralueeksi (EV). Suojaviheralueella sijaitsee edelleen joitakin yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, joita ei voida asemakaavassa osoittaa alkuperäiseen tarkoitukseensa asumiseen/loma-asumiseen.

Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa – selvityksen päivitys (27.8.2018). Selvityksen mukainen teollisuuden

Kaupunkikehityslautakunta

§ 83

Kaupunkikehityslautakunta

§ 171

Kaupunkikehityslautakunta

suojavaöhyke A on osoitettu asemakaavassa. Yleisenä määräyksenä on lisäksi annettu määräys, että kokonaisvaara-alueet eivät saa merkittävästi muuttua korttelialueen ulkopuolella. Uuden Kulloonlahdentien ympäristön teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen T määräyksessä sallitaan selvityksen periaatteiden mukaisesti vain suuronnettomuusvaaralliseen teollisuuteen liittyvä teollisuus-, varastointi ja työpaikkatiloja. Myös suojaviheralueet EV on osoitettu selvityksen periaatteiden mukaisina. Suuronnettomuuksien huomioonottaminen selvityksen mahdollinen päivitys selviää kaavoitustyön kuluessa.

Myös muiden vaikutusten arviointi tarkentuu työn kuluessa, näitä ovat turvallisuuskysymysten ohella mm. liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin, maisemaan, luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 19.8.2022. Lisäksi kaavatyön kuluessa on pidetty työneuvotteluita eri viranomaisten kanssa kevään 2023 aikana.

Liitteenä on esitetty asemakaavan ja asemakaavan muutoksen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava kaavaluonnos. Tarkoituksena on tarkentaa ja täydentää kaava-asiakirjoja vielä ennen laatimisvaiheen kuulemistä. Tavoitteena on asettaa kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali nähtäville kesäkuun 2023 aikana. Nähtävillä olon yhteydessä järjestetään myös asukastilaisuus.

Liitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 8.5.2023

Asemakaava ja asemakaavan muutos, alustava luonnos

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee asemakaavan muutoksen ja asemakaavan laatimisvaiheen tiedoksi ja päättää että kaupunkisuunnittelu voi jatkaa asemakaavan valmistelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisten kuulemisella.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

kaavoittaja Johannes Korpijaakko ja kaavoittaja Hilikka Jokela,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi Kulloon ja Kilpilahden alueella.

Valmisteluvaiheen kuuleminen järjestettiin pitämällä asemakaavaluonnos nähtävillä 5.6.-30.6.2023 ja kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.6.2023. Asemakaavaluonnoksesta saatiin 38 mielipidettä ja 11 lausuntoa. Yhteenveto näistä löytyy selostuksen liitteenä. Saadun palautteen pohjalta asemakaavaluonnosta tarkennettiin ja muutettiin ja suojavyöhykeselvitys päivitettiin. Kaavoitusta palvelevasta suojavyöhykeselvityksestä järjestettiin asukastilaisuus Taidetehtaalla 29.2.2024.

Asemakaavaa laadittaessa on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, työneuvotteluja viranomaisten kanssa ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista ja uudelleen kaavaehdotusta laadittaessa. Viranomaistyöneuvottelu alustavasta kaavaehdotuksesta järjestettiin 10.9.2024.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Kilpilahden alueen tuotantotoiminnan kehittäminen ja alueen maankäytön tehostaminen vastaamaan tulevaisuuden kehityssuuntia ja vaatimuksia kohti hiilineutraalia tuotantoa ja kiertotalouden edistämistä. Kulloon entisen koulun ympäristössä asemakaava on vanhentunut. Koska asemakaava laaditaan alueelle, jolla yleiskaava on osittain vanhentunut ja yleiskaavaa laaditaan asemakaavan rinnalla, asemakaavaa laadittaessa otetaan MRL 54 § mukaisesti soveltuvien osin huomioon myös, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Suunnittelualue on työn kuluessa tarkentunut ja on nyt noin 1257 ha. Alueesta noin 880 ha koskee voimassa olevan asemakaavan muuttamista ja 377 ha uutta asemakaavaa. Pääosa suunnittelualueesta on Neste Oyj:n omistuksessa, muita maanomistajia ovat mm. Borealis Polymers Oy sekä muutamat yksityiset maanomistajat. Kaupunki omistaa kaavoitettavalla alueella osan Nesteentien maapohjasta ja kaksi muuta kiinteistöä. Neste Oyj on vuosien 2022–2024 aikana hankkinut useita asemakaava-alueeseen sisältyviä kiinteistöjä omistukseensa, sillä suojavyöhykkeellä 1 ei sallita asumista.

Asemakaavalla osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/ kem), sekä

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jonka alueelle saa sijoittaa erilaisia teollisuus- varastointi- ja tukitoimintoja, jotka palvelevat Kilpilahden suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaa teollisuusaluetta. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavalla muodostuu kuusi tonttia, joista yksi T-alueelle, kolme T/kem-alueelle ja kaksi kaava-alueen eteläosassa satama-alueelle (LS).

Lisäksi osoitetaan yleisen tien aluetta (LT), rautatiealuetta (LR), sataman vesialuetta (LSW), suojaviheralueita (EV) ja vesialuetta (W). Korttelialueen ranta-alueelle on osoitettu istutettavan tai luonnontilaisena säilytettävän alueen osan pisterasterimerkintää. Suojaviheralueita (EV) mm. Nybyn, Rilaxbergetin ja Holmuddenin alueille, Käringen ja Illvardenin saarille sekä aivan kaava-alueen eteläosaan Dyvikin lähelle.

Rakennusoikeus osoitetaan voimassa olevan asemakaavan tapaan T- ja T/kem-korttelialueilla kuutiometreinä ollen yhteensä 13 127 000 m³. Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta suuronnettomuusvaaraa aiheuttavalle teollisuus- ja varastotoiminnalle (T/kem) noin 12 615 000 m³ ja muulle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle 512 000 m³. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta satama-alueelle (LS) tehokkuusluvulla $e=0.30$ yhteensä 48 551 k-m² ja rautatiealueelle (LR) kerrosalaneliömetreinä 350 k-m². Mikäli kuutiometrit muutetaan neliömetreiksi kuvitellulla keskimääräisellä 5-6 m kerrokorkeudella vastaa kaavassa osoitettu rakennusoikeus noin

2 187 833 – 2 625 400 m² ja korttelialueiden pinta-alaan suhteutettuna tämä vastaa tehokkuuslukua $e=0.27-0.32$, mikä on tavanomainen tai jopa tavanomaista vähän alhaisempi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tehokkuus. Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus suunnittelualueella säilyy suunnilleen ennallaan. Asemakaava-alueella on käytetty rakennusoikeutta noin 4 miljoonaa kuutiota. Rakennusoikeutta on runsaasti jäljellä.

Asemakaavoitus tukeutuu Porvoon kaupungin toimeksiannosta yhteistyössä viranomaisten kanssa päivitettyyn ns. suojavyöhykeselvitykseen: Kilpilahden suuronnettomuuksien huomioiminen maankäytön suunnittelussa päivitys 2024 (Gaia Consulting 29.2.2024). Selvitys ohjaa myös käynnissä olevaa, laajemman alueen osayleiskaavoitusta, jossa ratkaistaan mm. asumisen kasvun mahdollisuudet. Asemakaava-alueelle ei voida osoittaa asuinrakennusten tai loma-asuntojen korttelialueita, sillä kaava-alue on suojavyöhykkeellä 1.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 83

Kaupunkikehityslautakunta

§ 171

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaava mahdollistaa voimassa olevaa asemakaavaa tehokkaamman maapinta-alan hyödyntämisen, koska rakennusalan istutettavien alueen osien kaavamääräys (20 % rakennusala) ja korttelialueella sallittu rakenteiden peittämän alan suhdeluku ($s=0.50$) poistetaan. Kilpilahti on ns. dominokohde eli tuotantolaitosten sijoittelussa tulee varmistua siitä, ettei onnettomuus aiheuta ns. dominovaikutusta. Tämä väljentää maankäytön tehokkuutta ja laitosten sijoittelua alueella. Kilpilahdessa suuronnettomuusvaarallisten laitosten sijoittamista ohjaa ja toimintaa valvoo Tukes.

Asemakaavan aikana on laadittu luontoselvityksiä, liikenneselvitys, häiriövaloselvitys sekä maisema- ja kulttuuriympäristöselvitys. Arkeologinen inventointi on laadittu samanaikaisesti laadittavaa osayleiskaavaa varten ja se on todettu riittäväksi myös asemakaavan selvityksenä. Luontoselvityksissä todetut erityiset luontoarvot on otettu huomioon kaavassa luo-merkinnöin ja kaavamääräyksin. Liikenteellisesti alue tukeutuu nykyiseen yleisten teiden, Kilpilahdentie ja Nesteentie, liikenneverkkoon. Asemakaavassa on varauduttu yleisten teiden aluevarauksissa kiertoliittymien toteutukseen, vaikka kiertoliittymät eivät ole ensisijainen vaihtoehto raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusten reiteillä. Eteläiselle satama-alueelle johtava Rajatie on osoitettu katualueeksi. Lisäksi asemakaavassa on osoitettu ohjeellisina uusia ajoyhteyksiä korttelialueen sisällä. Melun osalta on käytetty ympäristön tilan seurantatietoja. Melutason ohjearvoja ei sovelleta teollisuusalueilla, eikä kaava-alueelle osoiteta melulle herkkiä toimintoja. Häiriövaloselvityksessä on annettu ohjeita jatkosuunnittelua varten. Valaistusta ei voida turvallisuussyistä merkittävästi vähentää, mutta valaistusta uudistettaessa tai uutta valaistusta suunniteltaessa voidaan kiinnittää erityistä huomiota mm. valon suuntaamiseen reunoilta kohti keskustaa. Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksessä on tunnistettu maisemalliset ominaispiirteet ja Holmuddenin ja Rilaxberget muodostama maisemallinen suoja Kulloonlahden rannoilla olevien asuntojen suuntaan. Selvityksessä on tunnistettu rakennetun ympäristön kokonaisuudet ja inventoitu yhteensä 35 rakennusta. Inventoinnissa tunnistettiin luokan 1 kohteita kaksi kappaletta, joita ei kuitenkaan turvallisuussyistä voida käyttää asumiseen, joten on todennäköistä, että kohteet menetetään. Inventoinnin johdosta Sandvikenin edustustiloille on osoitettu kaavaehdotuksessa merkintä "alue, jolla ympäristö säilytetään".

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä uusia liikenneverkon tai katurakentamisen kynnysinvestointeja.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

Vaikutusten arviointi on tarkentunut ehdotusvaiheen aikana, näitä ovat turvallisuuskysymysten ohella mm. liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset ihmisten elinoloihin, maisemaan, luonnonympäristöön, rakennettuun ympäristöön ja ilmastoon.

Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäytösopimusten laatimista maanomistajien kanssa.

Liitteet:

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaehdotus
Asemakaavan selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 557, Kilpilahti ja Kulloo, MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 557, Kilpilahti ja Kulloo, MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025
773/10.02.03/2022

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Johannes Korpjaakko, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaava ja asemakaavan muutos Kulloon ja Kilpilahden alueella.

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 20.11.-20.12.2024 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta jätettiin yhdeksän lausuntoa ja kuusi muistutusta. Yhteenvedo näistä löytyy selostuksen liitteenä.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 83

Kaupunkikehityslautakunta

§ 171

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaluonnoksesta saatua palautetta ja asemakaavaehdotusta esiteltiin kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa Kulloon sivistyskeskuksessa 11.12.2024.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa oli todettu, että yleiskaavan vanhentuneisuus ja selvitys kaavan suhteesta yleiskaavan sisältövaatimuksiin (MRL 39 §, 1.1.2025 alkaen AKL 39 §) on riittävällä tavalla perusteltu. Kartanonojan varressa tulee merkitä LSL 77 § perusteella erityisesti suojeltavan lajin elinympäristö, puro, Norrvikin ja Rantakylän välisellä alueella suojelualueeksi (s-1). Kaavan yleismääräyksiin toivottiin lisättäväksi linnuston pesintää häiritsevän rakentamisen kieltäminen. Melumääräystä toivottiin harkittavaksi, miten se suhtautuu taajamien ulkopuolella oleviin virkistysalueisiin esim. Tolkkisissa ja Emäsalossa. Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue on todennut lausunnossa, että jonopituudet eivät saa kasvaa yleisillä maanteilla ja jatkosuunnittelussa tulee olla yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen. Väylävirasto oli lausunnossaan todennut, että laivaväylän linjataulut ym. kiinteät turvalaitteet tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa ja säilyttää nykyisillä paikoillaan. Tukes ei nähnyt lausunnossaan estettä kaavamuutokselle. Onnettomuusvaara on kattavasti arvioitu asemakaavoituksen aikana ja otettu huomioon laaditussa kaavamuutosehdotuksessa. Tukes on osaltaan osallistunut kaupungin toimesta järjestettyihin viranomaisneuvotteluihin ja kaavoitustyön aikana tehtyihin selvityksiin. Tukesin käsityksen mukaan laadittu kaavaehdotus vastaa hyvin tehtyjä selvityksiä ja neuvotteluiden johtopäätöksiä. Itä-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunnossa oli todettu, että kaavan kulttuuriympäristöratkaisuihin vaikuttaa teollisen toiminnan suojavyöhyke, joka valitettavasti estää alueelle jäävien kulttuuriympäristön kannalta arvotettujen kohteiden käytön, eikä niille siksi ole osoitettu suojelumerkintöjä. Maiseman kannalta alueen teollinen luonne on vakiintunut ja kestää muutoksia hyvin. Lisäksi lausunnossa oli tuotu esille vastavalmistunut valtakunnallisesti merkittävien arkeologisten kohteiden inventointi, jonka mukaan Illvarden-niminen muinaisjäänne saaressa on hyväksytty VARK-kohteeksi. Inventointipäätös tuli voimaan 1.3.2025. Lisäksi vastuullinen aluemuseo toivoi Rantakylä-nimisen muinaisjäännekohteen ympärille aluetta, jolla rakentaminen ei ole mahdollista ja jolla muinaisjäänneksen välitön ympäristö säilytetään. Porvoon Sähköverkko on tunnistanut tarpeen uudelle voimajohtoyhteydelle Kilpilahden ja Tolkkisten välillä. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa. Ympäristöterveysjaosto on todennut, että ympäristövaikutukset lähiasutukselle on selvitetty huolellisesti ja kaavamääräykset ohjaavat osaltaan alueen toiminnasta aiheutuvien haittojen ennaltaehkäisyä, eikä ympäristöterveysjaostolla ollut

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

huomautettavaa. Suomen Erillisverkot Oy oli todennut, ettei kaavalla ole vaikutusta verkko-operaattoripalveluiden liiketoimintaan.

Muistutuksissa oli huomautettu, että laadittu luontoselvitys on linnustوسelvityksen osalta puutteellinen, vaikutusten arviointi niukka ja perustelematon, maakunnallisesti tärkeä linnustoalue (MAALI-alue) puuttuu ja lajikohtainen vaikutusten arviointi puuttuu. Lisäksi kaivattiin yhteisvaikutusten arviointia Tolkkisten alueen suunnitelmien kanssa. Lisäksi pidettiin huonona, että istutettavaksi tai luonnontilaisena säilytettäväksi osoitetuille alueille sallitaan johtojen rakentaminen. Muistutuksissa oli kiinnitetty huomiota myös pohjasedimenttien pilaantuneisuuden esiintymisen mahdollisuuteen ja vaadittu kaavamääräyksiä täydennettäväksi mahdollisten ruoppausten osalta. Käringenin ja Ilvardenin saaria sekä valtaosaa Rilaxbergetin ja Holmdenin suojaviheralueista oli toivottu osoitettavaksi suojelualueeksi. Muissa muistutuksissa nousi esille osayleiskaavan ja asemakaavan keskinäinen laatimisjärjestys, asemakaava-alueen ulkopuolisten alueiden kehittämismahdollisuuksien rajoitukset ja maankäytön tasapuoliset kehittämismahdollisuudet sekä asemakaava-alueen ulkopuolisten alueiden rakentamismahdollisuuksien jääminen selvittämättä. Laadittua suojavyöhykeselvityksen päivitystä pidettiin perustelemattomana ja ettei toiminnan aiheuttamia riskejä ja niiden pienentämistä alueella ole selvitetty riittävästi. Lisäksi oli pidetty melumääräystä Valtioneuvoston päätöksen vastaisena, suojavyöhykkeiden pienentämistä melun ja maiseman näkökulmasta huonona, ympäristövaikutusten arviointia ja vaikutuksia elinkeinotoimintaan ja luonnonympäristöön riittämättömänä, haittavalosta toivottiin määräyksiä ja rakentamisen korkeudelle rajoituksia, kieltoa kaataa metsiä suojaviheralueille ja vaatimusta puuston istuttamisesta matalammille suojaviheralueille sekä yhteisen vesialueen jättämistä kaava-alueen ulkopuolelle. Suojaviheralueiden ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden alueiden määräyksiä pidettiin liian lievinä. Dyvikin rannassa sijaitsevan loma-asunnon toivottiin voivan pysyä loma-asuntona ja suojavyöhykkeiden 1 ja 2 rajausta tältä osin tarkasteltavaksi uudelleen.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana saadun palautteen pohjalta asemakaavaan lisättiin s-1 ja vark-kaavamerkinnot ja -määräykset sekä häiriövaloa ja lintujen pesimärauhaa koskevat yleismääräykset. Melua koskevaa yleismääräystä muutettiin. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen määräys indeksoitiin T-12-merkinnällä ja määräyksen sisältöä tarkistettiin helppolukuisemmaksi. Asemakaavaselostukseen tehtiin tarkistuksia ja täydennyksiä. Kaavaa varten selvitettiin lintujen havaintotietoja. Lisäksi kaavakartalle lisättiin kaksi ajoyhteysmerkintää, toinen

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

Kilpilahdentien varteen VAK-ratapihalle kulkevalle tielle ja toinen T/kem-korttelialueen pohjoisosaan Kilpilahden sataman suuntaan. Uusi voimalinjan yhteystarve merkittiin viranomaisliitteeseen.

Asemakaavasta järjestettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu 6.3.2025. Neuvottelun perusteella kaavaan lisättiin lintujen pesimärauhaa koskeva yleismääräys ja LSL 77 § mukaisen erityisesti suojeltavan eliölajin esiintymispaikkaa koskevaa s-1-kaavamääräystä muokattiin. Lisäksi hankittiin Tiira-havaintotiedot linnustosta Porvoonseudun lintuyhdistykseltä.

Viranomaisneuvottelussa todettiin, että kaavaratkaisu on kehittynyt siihen suuntaan, miten viranomainen on lausunnoissaan ajatellut ja edellyttänyt, ja se perustuu viranomaisten kantoihin. Yleiskaavan vanhentuneisuus on perusteltu, ja selvitys yleiskaavan ja asemakaavan sisältövaatimuksiin on esitetty riittävällä tavalla. Kaavaprosessin aikana suojavyöhykeselvitys on päivitetty ja se on nyt ajantasainen. Kaavamääräykset perustuvat päivitettyyn suojavyöhykeselvitykseen. Liikenteen osalta on otettu huomioon annetut lausunnot ja tarvittaessa jatkosuunnittelussa on oltava yhteydessä Uudenmaan ELY-keskukseen. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että rakennetun ympäristön tai maiseman kannalta ei ole huomautettavaa. Arkeologisten kohteiden määräyksiä ja merkintöjä pidettiin riittävinä.

Tämän asemakaavan rajausta muutettiin ennen hyväksymiskäsittelyä siten, että eteläisin satama-alue (LS) ja suojaviheralue (EV) sekä näiden edustalla oleva sataman vesialue (LSW) poistettiin tästä asemakaavasta (osa kiinteistöistä 638-468-4-83 ja vesialueesta 638-468-876-1, kiinteistöt 638-468-4-63 ja 638-468-4-108). Pois jääneiden alueiden asemakaavaratkaisua ja määräyksiä tutkitaan edelleen ja niiden asemakaavoitus jatkuu myöhemmin. Alueen maanhankinta on kesken. Kaava-alue on noin 1234 ha, josta asemakaavamuutosaluetta on noin 874 ha ja uutta asemakaavaa noin 360 ha. Pääosa suunnittelualueesta on Neste Oyj:n omistuksessa, tontit 3 ja 4 omistaa ovat Borealis Polymers Oy. Neste Oyj on vuosien 2022–2025 aikana hankkinut useita asemakaava-alueeseen sisältyviä kiinteistöjä omistukseensa, sillä suojavyöhykkeellä 1 ei sallita asumista. Kaupungin maanluovutuksista Neste Oyj:lle sovitaan maankäyttösopimuksella.

Asemakaavalla osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/ kem), sekä teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta (T-12), jonka alueelle saa sijoittaa erilaisia teollisuus-, varastointi- ja tukitoimintoja, jotka palvelevat viereistä T/kem-aluetta. Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako. Asemakaavalla muodostuu viisi tonttia,

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

joista yksi T-alueelle, kolme T/kem-alueelle ja yksi kaava-alueen eteläosaan satama-alueelle (LS). Korttelialueita on kaava-alueesta noin 818 ha (satama (LS) mukaan lukien noin 828 ha).

Lisäksi osoitetaan yleisen tien aluetta (LT), rautatiealuetta (LR), sataman vesialuetta (LSW), suojaviheralueita (EV) ja vesialuetta (W). Korttelialueen ranta-alueelle on osoitettu istutettavan tai luonnontilaisena säilytettävän alueen osan pisterasterimerkintää, joka on kapeimmillaan 135 m leveä T/kem-alueella pohjoisessa ja T-alueella kapeimmillaan 40 m Nybyn peltoaukeiden suuntaan, mutta suojaviheralueen (EV) kanssa yhteensä 190 m. Suojaviheralueita (EV) on Nybyn peltojen lisäksi osoitettu Rilaxbergetin ja Holmuddenin alueille, Käringen ja Illvardenin saarille.

Rakennusoikeus osoitetaan voimassa olevan asemakaavan tapaan T- ja T/kem-korttelialueilla kuutiometreinä ollen yhteensä 13 127 000 m³. Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta suuronnettomuusvaaraa aiheuttavalle teollisuus- ja varastotoiminnalle (T/kem) noin 12 615 000 m³ ja muulle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle 512 000 m³. Mikäli kuutiometrit muutetaan neliömetreiksi kuvitellulla keskimääräisellä 5-6 m kerroskorkeudella vastaa kaavassa osoitettu rakennusoikeus noin 2 187 833 – 2 675 238 m² ja korttelialueiden pinta-alaan suhteutettuna tämä vastaa tehokkuuslukua $e=0.27-0.33$, mikä on tavanomainen tai jopa tavanomaista vähän alhaisempi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden tehokkuus. Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus suunnittelualueella säilyy suunnilleen ennallaan. Asemakaava-alueella on käytetty rakennusoikeutta noin 4 miljoonaa kuutiota. Rakennusoikeutta on runsaasti jäljellä. Rakennusoikeutta osoitetaan satama-alueelle (LS) tehokkuusluvulla $e=0.30$ yhteensä 28 877 k-m² ja rautatiealueelle (LR) kerrosalaneliömetreinä 350 k-m².

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen on tarkennettu vaikutusten arviointia yhdyskuntarakenteeseen, elinkeinotoimintaan, ihmisten elinoloihin, ympäristöhäiriöihin ja luonnonympäristöön liittyvien vaikutusten osalta. Lisäksi asemakaavan toteutusta koskevaa kohtaa (luku 6) on täydennetty jatkosuunnittelussa huomioon otettavilla seikoilla.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät sen asettamista MRA 32 §:n perusteella uudestaan nähtäville.

Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimusten laatimista maanomistajien kanssa.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 83
§ 171

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 557, Kilpilahti ja Kulloo, kaupunginosa 36, kortteli 4013 sekä suojaviher-, katu- ja liikennealueet. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 1, 3, 4, 6 ja 8 sekä virkistys-, suojaviher-, katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 36.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

8

Maankäyttösopimus, AK 557 Kilpilahti Kulloo , Neste Oyj Borealis

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

1110/10.00.00.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot:

Tonttipäällikkö Pekka Söyrilä pekka.soyrila@porvoo.fi

Maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen mika.lehtonen@porvoo.fi

Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki solmii maankäyttösopimuksen sellaisten maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavasta merkittävää hyötyä. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamuutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoituksmerkinnän muodossa. Maankäyttösopimuksessa sovittavalla sopimuskorvauksilla maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai aiemmin aiheutuneisiin kustannuksiin sekä asemakaava-alueella palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maankäyttösopimusmenettelyä voidaan käyttää myös alueen ensimmäiseen asemakaavaan, mikäli alue ei perustellusta syystä sovellu kaupungin hankittavaksi, mutta sen asemakaavoittaminen on kaavallisesti ja ympäristöllisistä syistä perusteltua ja se toteuttaa kaupungin hyväksytyjä strategioita.

Asemakaava ja asemakaavan muutos AK557 Kilpilahti ja Kulloo on ollut luonnoksena nähtävänä kesäkuussa 2023 ja ehdotuksena nähtävillä marras- joulukuussa 2024. Kaava-alue sijaitsee Porvoon Kilpilahdessa ja on yhteensä noin 1234 ha. Asemakaava laajentaa nykyisiä asemakaava-alueita noin 360 hehtaarilla. Laajennuksista noin 107 ha on EV suojaviheraluetta, 74 ha on LSW sataman vesialuetta ja 26 ha merkinnällä T teollisuus ja varastorakennusten korttelialuetta. Asemakaavalla luodaan myös noin 16 ha merkinnällä T/kem alueelle, jolta aiemmin asemakaavalla 420 vuodelta 2007 on kumottu aiempi asemakaava ja siten on alueen ensimmäinen asemakaava. Lisäksi uudella asemakaavalla osoitetaan vesialuetta sekä liikenne- ja katualueita. Loput eli noin 874 ha on nykyisten rakennuskaavojen muutosaluetta.

Alueidenkäyttölain (132/1999 myöhemmin AKL) 91a§ mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Saman lain 91b§ nojalla kunta ja maanomistaja voivat tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia, jotka ovat ensisijainen tapa toteuttaa 91a§ mukainen vastuu. Maankäyttösopimuksella voidaan myös sopia maanomistajan vastuista laajemmin kuin AKL 12a luvussa on säädetty ja nyt esitetyssä maankäyttösopimuksessa

Kaupunkikehityslautakunta

maanomistajat ovat sitoutumassa laajempiin vastuisiin varmistaakseen, ettei kaupungille muodostu yhdyskuntarakentamisen kustannuksia, joita heidän tulisi korvata maankäyttömaksulla.

Asemakaavaehdotus 557 mahdollistaa maanomistajille merkittävän hyödyn omistamilleen maa-alueille sen salliessa maankäytön, jonka vaikutukset laajenevat huomattavasti asemakaava-alueen ulkopuolelle. Aiemmin maanomistajien kanssa on ollut voimassa rakennuskaavojen yhteydessä tehty yhteistoimintaa koskeva runkosopimus vuodelta 1982, jota on nyt tarkoitus täydentää maankäyttösopimuksin maanomistajien vastuiden täydentämiseksi huomioiden mm. muuttunut lainsäädäntö. Asemakaavalla ei mahdollisteta uutta rakennusoikeutta alueelle, vain muutetaan olemassa olevan rakennusoikeuden sijaintia ja muotoa tarkoituksenmukaisemmaksi.

Maankäyttösopimuksessa maanomistajat mm. sitoutuvat korvaamaan Porvoon kaupungille mahdollisesti määrättävät vahingonkorvausvelvollisuudet tai lunastuskorvaukset, jotka voivat seurata asemakaavasta tai sen mahdollistamasta toiminnasta maankäyttösopimuksen liitteenä olevan kartan alueella. .

Maankäyttösopimuksessa maanomistajat myös sitoutuvat AKL 84.2 momentin mahdollistamalla tavalla toteuttamaan ja pitämään yllä asemakaavaehdotuksen mukaiset katualueet. Maanomistajat vastaavat kadunpidosta, kunnes kaupungin maankäytön tarpeet muuttuvat alueella, jolloin kadunpidon vastuut neuvoteltaisi uudestaan.

Osana maankäyttösopimusta maanomistajien kanssa on sovittu tulevan asemakaavan mukaisten katualueiden luovutuksesta kaupungille ja kaupungin noin 5,5 ha omistamien maa-alojen luovutuksista asemakaavaehdotuksen mukaisiin tontteihin. Maankäyttösopimuksen liitteenä allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimukset maa-alojen luovutuksista, jotka toteutetaan, kun asemakaava 557 saa lainvoiman ja kaupunginhallitus on kuuluttanut kaavan voimaantulosta. Kaupungin luovutettavista maa-alueista on hankittu puolueettoman ulkopuolisen arvioitsijan arvio niiden markkina-arvosta.

Maanomistajat luovuttavat katualueet korvauksetta kaupungille, kuten 1982 yhteistoiminnasta tehdyssä runkosopimuksessa on sovittu. Luovutusten jälkeen maanomistajat omistavat asemakaavaehdotuksen mukaiset alueet lähes täysin

Porvoon kaupungin hallintosääntö 37§ Kaupunginhallituksen tehtävät ja päätösvalta 6 ja 9 kohdat

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että Porvoon kaupunki päättää allekirjoittaa liitteenä olevan maankäytösopimuksen Neste Oyj ja Borealis Polymers Oy kanssa.

Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää myös, että kaupunginhallitus päättää tehdä kiinteistökaupan sopimukset, joissa: Porvoon kaupunki luovuttaa yhteensä noin 59 707 m² suuruiset alueet kiinteistöistä 638-440-11-59 TIENMUTKA, 638-440-2-33 Nyby skoltomt, 638-340-9901-1 Kulloontiet ja 638-440-33-1 Lakannut Kilpilahdentie, Neste Oyj:lle yhteensä arvolta 671 752 euroa.

Porvoon kaupunki vastaanottaa asemakaavaehdotuksen katualueet kiinteistöistä 638-463-1-68 Sköldvik, 638-468-1-131 INDUSTRI, 638-468-4-109, NYBONDAS, 638-463-1-45 NYKULLA II ja 638-463-1-61 PEKEMA II Neste Oyj:ltä yhteensä noin 124 016 m² korvauksetta.

Porvoon kaupunki vastaanottaa asemakaavaehdotuksen katualueet kiinteistöistä 638-463-1-67 Muovitehdas III ja 638-468-5-4 MUOVITEHDAS II Borealis Polymers Oy:ltä yhteensä noin 10 103 m² korvauksetta.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

§ 129

Kaupunkikehityslautakunta

§ 23

Kaupunkikehityslautakunta

9**Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kuninkaanportti, Harabackankatu, kaupunginosa 23 (Hattula), AK 562**

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 128

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Johannes Korpijaakko, 040-4895796

johannes.korpijaakko@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi Kuninkaanportissa Harabackankadun ympäristössä.

Asemakaava suunnittelualueella ei ole toteutunut vuosina 2002 ja 2004 laadittujen asemakaavojen pohjalta. Asemakaavan päivittämisellä tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen maankäytön kehittymistä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on asemakaavalla osoittaa toteutettavissa olevia liiketila- ja toimitila korttelialueita. Asemakaavan muutos mahdollistaa elinvoimaisia kaupallisia palveluita Porvooseen sekä päivittää kaavamerkinnot ja -määräykset ajantasaisen maankäyttö ja rakennuslain kaupan ohjauksen mukaisiksi.

Asemakaavalla osoitetaan korttelit uudestaan ja osoitetaan merkittävä määrä tilaa vaativan kaupan mahdollistavia kortteleita, toimitilakortteleita ja ympäristöä häiritsemättömän teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita. Asemakaava on lähes kokonaan asemakaavan muutosta ja kokonaisrakennusoikeus alueella laskee nykyisestä.

Asemakaavassa osoitetaan tilaa vaativalle kaupalle noin 15 000 k-m² liiketilaa. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan toimitila kortteleihin ja ympäristöä häiritsemättömälle teollisuus ja varastorakennusten kortteleihin merkittävästi rakennusoikeutta. Yhteensä rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu noin 63 000 k-m². Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus suunnittelualueella laskee asemakaavan muutoksella noin kahteen kolmasosaan entisestä reilusta 90 000 k-m².

Asemakaavaa tukeutuu Porvoon kaupan palveluverkkoselvitykseen. Selvityksessä on todettu kaupan nykytila ja tutkittu kaupan kehittymisen tarpeita kaupungin kasvaessa. Tällä asemakaavalla vastataan kysynnän kasvuun ja mahdollistetaan tilaa vaativan kaupan lisääntyminen Porvoossa. Päivittäistavarakaupalle on osoitettu Kuninkaanportissa jo kolmeen kortteliin mahdollisuus

Kaupunkikehityslautakunta

§ 129

Kaupunkikehityslautakunta

§ 23

Kaupunkikehityslautakunta

toteuttaa 2000 k-m² päivittäistavarakauppa ja myös liikenneasemalla on oikeus rakentaa 600 k-m² päivittäistavarakaupan myymälä. Lähiasukkaiden puuttuessa lisää päivittäistavarakaupan potentiaalia ei voida osoittaa Kuninkaanporttiin tällä asemakaavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on neuvoteltu ELY keskuksen ja Uudenmaanliiton kanssa ja muutettu kaavamääräyksiä heidän lausuntojensa vuoksi tarkemmin noudattamaan maakuntakaavan määräyksiä. Kuninkaanportissa on maakuntakaavassa osoitettu 125 000 k-m² tilaa vaativan kaupan mahdollistava merkintä. Kuninkaanportissa on jo asemakaavoitetuilla liiketilakortteleilla 105 000 k-m² rakennusoikeutta Mäntsäläntien länsipuolella ja lisäksi liikenneasemantontilla 3900 k-m². Siksi asemakaavalla ei voitu osoittaa lisää liiketilarakentamista nyt asemakaavaehdotuksessa osoitettua enempää, vaikka toteutunutta liiketilaa Kuninkaanportissa on vain noin 48 000 k-m².

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.3.–26.04.2024 ja siitä jätettiin yksi mielipide ja kuusi viranomaisten kommenttia tai lausuntoa. Yhteenveto näistä löytyy selostuksen liitteinä.

Asemakaavan rakentumista ohjaamaan on laadittu rakennustapaohjeet ja rakentamisen tulee myös täyttää Porvoon viherkertoimen vaatimukset. Asemakaava tukeutuu jo toteutettuun katurakenteeseen ja kadunrakentaminen ei vaadi uusia investointeja. Korttelialueiden lisäksi asemakaavassa osoitetaan laaja EV alue, johon on suunniteltu hulevesien viivytysaltaita parantamaan hulevesien hallintaa Kuninkaanportissa.

Liitteet:

asemakaavaehdotus

asemakaavan selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 129
§ 23

Kaupunkikehityslautakunta 11.02.2025 § 23

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Johannes Korpijaakko, 040-4895796
johannes.korpijaakko@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu uudelleen ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi Kuninkaanportissa Harabackankadun ympäristössä.

Asemaakaavan ollessa ehdotuksen nähtävillä asemakaavasta ei saatu muistutuksia ja ehdotuksesta saaduissa lausunnoissa ei ollut esteitä asemakaavan etenemiseksi hyväksymiseen. Asemakaavan alueelle haluavien hankkeiden kanssa käytyjen keskusteluiden vuoksi asemakaavaa päätettiin vielä lähteä kuitenkin muuttamaan. Asemakaavan ratkaisua muutettiin siten, että vähittäiskaupan suuryksikköjen mahdollistavia tonttien paikkoja muutettiin. Kokonaisrakennusoikeus tai vähittäiskauppaa osoitettava määrä ei muutettu, mutta KM määräyksen ja KTY määräyksen sisältävien korttelialueiden paikkoja ja tonttijakoa kortteleissa muutettiin niin paljon, että muutoksia ei voitu katsoa vähäisinä ja asemakaava tulee asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Muutoksina ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta korttelissa 391 tontilla 2 ja korttelissa 381 tonteilla 3 ja 4 käyttötarkoituseräykset KTY ja KM vaihtavat paikkaa. Samalla rakennusoikeudet muuttuvat vähäisissä määrin ja korttelissa 381 tonttijako muuttuu 4 tontista 3 tonttiin. Osa rakennusoikeuksista muutettu osoitettavaksi tehokkuusluvulla mahdollistaakseen helpompia muutoksia mahdollisissa tonttijaoissa tulevaisuudessa. Lisäksi pieniä muutoksia rakennusalan rajoihin ja lisätty määräys jätevesien pumppauksesta korttelissa 381.

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 129
§ 23

osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025
666/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Johannes Korpjaakko, 040-4895796
johannes.korpjaakko@porvoo.fi

Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti uudelleen julkisesti nähtävänä 19.2. - 24.3.2025. Asemakaavasta pyydettiin MRA 28 §:n mukaiset lausunnot. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuusi lausuntoa. Lausunnoista neljä ilmoitti, että ei ole huomautettavaa uudesta asemakaavaehdotuksesta. Porvoon Vesi toivoi lausunnossaan rasitteen lisäämistä Harabackanpuistoon ja Gasgrid lähetti kaasuputken vaikutuksista maankäyttöön ohjeistusta.

Asemakaavakarttaan tehtiin pienet tarkistukset rasitteen lisääminen, et- alueen pieni laajennos ja rakennusoikeuden lisäys et- alueelle 20 k-m.

Liitteet:
asemakaava
asemakaava selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaava-asiakirjoihin tehdyt tarkistukset. Tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä eivätkä ne aiheuta asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista (MRA 32 §). Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 562 Kuninkaanportti Harabackankatu.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 170
§ 55

10

Asemakaava 453, Vanha Veckjärventie

Kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § 170

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihniemi-Rauh, 040 489 5752 anne.rihniemi-
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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 170
§ 55

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 katuja 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

Kaupunkikehityslautakunta

§ 170

Kaupunkikehityslautakunta

§ 55

Kaupunkikehityslautakunta

jälleenrakennuskauden rakennusten ja elinvoimaisten pihapuiden säilymistä miljöötekijöinä.

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 terveydensuojelujaoistolta

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 terveydensuojelujaoistolta

Kaupunkikehityslautakunta 09.04.2024 § 55

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. Terveysuojelujaoiston 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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 170
§ 55

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

Kaupunkikehityslautakunta

§ 170

Kaupunkikehityslautakunta

§ 55

Kaupunkikehityslautakunta

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.

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

1263/10.02.03/2022

AK 453/1 Vanha Veckjärventie (osittainen hyväksyminen)

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, anne.rihtniemi-rauh@porvoo.fi,
puh 040 4895752

Osittainen hyväksyttävä Vanhan Veckjärventien tiivistettävän rakentamisen alue on sodan jälkeinen siirtolaisasutusalue, jolla on 19 yksityisomistuksessa olevaa kiinteistöä. Lähes kaikilla kiinteistöillä on useita eri omistajia. Porvoon kaupunki omistaa pienen osan kaava-alueesta.

Kaavan valmistelu aloitettiin runsas kymmenen vuotta sitten, ennen kuin kaavatyö aloitettiin uudestaan vuonna 2023. Useimmat omistajat ovat halunneet alueelle uusia rakentamismahdollisuuksia, kunnallistekniikkaan liittymismahdollisuuden sekä Vanhan Veckjärventien parantamista. Kaava valmisteltiin maanomistajien toiveiden pohjalta kiinteistökohtaisesti yhteistyössä omistajien kanssa. Maanomistajien kanssa järjestettyjä yhteisiä tapaamisia ja maastopäiviä oli useita. Kaavaluonnos oli nähtävillä kesäkuussa

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 170
§ 55

2023 ja ehdotus tammikuussa 2024. Asemakaavan hyväksymiskäsittely alkoi kaupunkikehityslautakunnassa 9.4.2024.

Viisitoista yksityistä kiinteistöä saa asemakaavaehdotuksen perusteella sellaista alueidenkäyttölain § 91a mukaista kaavan tuomaa merkittävää hyötyä, joiden perusteella maanomistajien tulee osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Asemakaavan lopullinen hyväksyminen kokonaisuudessaan edellyttää kaikkien viidentoista kaavasta merkittävää hyötyä saavien kiinteistöjen maanomistajien osallistumista kustannuksiin. Kaikkien kaavasta merkittävää hyötyä saavien maanomistajien kanssa on jo käyty neuvotteluja maankäyttösopimuksista. Osa neuvotteluista on kuitenkin eri syistä viivästynyt eikä selvyttä kustannuksiin osallistumiselle ole. Tällä hetkellä sopimusneuvottelut ovat valmiit kuuden kiinteistön osalta. Neljällä kaava-alueen kiinteistöllä, jolla hyödyn raja ei ylity, ei synny myöskään merkittävää hyötyä eikä siten muodostu tarvetta laatia maankäyttösopimusta.

Hyväksymisvaiheessa asemakaava-alue voidaan jakaa osiin, jotka hyväksytään eri vaiheissa. Ensimmäisen osan hyväksyntä on kaupungille tarpeen Vanhan Veckjärventien katualueen sekä ensimmäisessä osassa hyväksyttävien tonttien tarvitsemien katualueyhteyksien varmistamiseksi, jotta niiden tarvitsemat viemäröinti- ja kulkuyhteydet saadaan toteutettua. Katualueiden hyväksyntä on myös tarpeellista infrastruktuurin yhteensovittamiseksi kokonaisuutena Kevätlaaksonrinteen asemakaava-alueen kanssa kunnallistekniikan suunnittelun ja toteuttamisen vuoksi. Hyväksyttäväksi ensimmäisessä vaiheessa tulee myös Vanhan Veckjärventien länsipuoliset lähivirkistysalueet. Niillä varmistetaan kaava-alueen muutoksen vaatima kevyen liikenteen yhteystarve Merituulentielle sekä lähivirkistysaluekokonaisuuden toteutuminen yhdessä Kevätlaaksonrinteen kaava-alueen kanssa.

Niille maanomistajille, joiden kiinteistöä koskevat yksityiskohdat sekä yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumistapa sopimusteitse ovat selvillä, on tarkoituksenmukaista saada kaava hyväksytyksi kiinteistönsä oikeudellisen ja taloudellisen aseman selventämiseksi. Tämän vuoksi nyt hyväksyttävään ensimmäiseen osaan sisältyvät myös ne tontit, jotka sijaitsevat osin sellaisten kiinteistöjen puolella, jotka ovat jo sopineet korvauksista tai joille ei korvausta määrätä, ja osin sellaisen kiinteistön puolella, jonka omistajien kanssa sopimusneuvotteluja jatketaan edelleen.

Asemakaava-alueen ensimmäisenä hyväksyttävällä osalla on korttelialueita kolmellatoista yksityisellä kiinteistöllä. Katualueita on puolestaan kolmellatoista kiinteistöllä, joista kuudella ei ole

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 170
§ 55

korttelialuetta ensimmäisenä hyväksyttävässä kaava-alueen osassa. Neuvottelujen pohjalta on lautakunnassa hyväksyttyyn kaavaehdotukseen tehty kolmella kiinteistöllä maanomistajien toivomuksesta pieniä tarkistuksia, jotka koskivat kiinteistöjen yksityisten maanomistajien etuja. Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville.

Toisessa vaiheessa hyväksyttävällä kaava-alueen osalla jatketaan neuvotteluja yhdeksän kiinteistön maanomistajien kanssa kaavan aiheutuvien kustannuksiin osallistumisen sopimiseksi. Maankäyttösopimusneuvotteluissa maanomistajilla on vielä mahdollisuus esittää tarkistuksia kaavakarttaan, mutta tässä vaiheessa ei enää ole tarkoitus muuttaa kaavaratkaisua niin, että se vaikuttaisi yleiseen etuun tai naapureihin olennaisella tavalla. Kun maanomistajat ovat tarkistaneet kiinteistöjään koskevan kaavaratkaisun yksityiskohtaisesti ja kaavan tuottamasta korvauksiin osallistumisesta sopimisesta on päästy eteenpäin, voidaan kaava-alueen toisen osan hyväksymiskäsittelyä jatkaa. Asemakaavaselostus on yhteinen koko Vanhan Veckjärventien kaava-alueelle. Myös yhteenveto kuulemisesta koskee koko aluetta ja se on kaavaselostuksen liitteessä no 5.

Liitteet: Asemakaava
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Vanha Veckjärventie asemakaavan ensimmäisen osan. Asemakaava koskee Vanhan Veckjärventien tiivistettävän rakentamisen aluetta kaupunginosassa 10. Asemakaavamuutos koskee osaa puistoalueesta kaupunginosassa 5. Asemakaavalla muodostuu kaupunginosassa 10 kortteli 5738, tontit 6-10 korttelissa 5702, tontti 2 korttelissa 5704, tontit 1-15 korttelissa 5739, tontit 1-7 korttelissa 5740 ja tontti 1 korttelissa 5741 sekä katu- ja virkistys-alueita.

Kaupunkikehityslautakunta

11

Maankäyttösopimus, Vanha Veckjärventie (8)

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

1107/10.00.00.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Vanhan Veckjärventien (AK 453) asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.1-2.2.2024. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia erillisellä kuulemisella. Kaupunkikehityslautakunta on 9.4.2024 § 55 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaava hyväksytään, kun alueen maankäyttösopimukset on allekirjoitettu.

Kaava-alue sijaitsee Kevätkummun itäpuolella ja on kooltaan yhteensä noin 18 hehtaaria. Alue on lähes yksinomaisesti yksityisten maanomistajien omistuksessa, kaupungin omistaessa lähinnä kaavaehdotuksessa olevia katu- ja virkistysalueita. Yksityisille maanomistajille on kaava-alueelle kaavoitettu yhteensä runsas 18 800 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Koska alue on jo rakennettu ja alueen asemakaavoitus tähtää palstojen täydennysrakentamiseen, on maankäyttösopimusteitse tapahtuva alueen kehittäminen osana Skaftskärin alueen kokonaisuutta perusteltua. Alue on myös osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pientalorakentamiseen.

Alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Lain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki solmii maankäyttösopimuksen sellaisten maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavasta merkittävää hyötyä. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoituksmerkinnän muodossa. Maankäyttösopimuksessa sovittavalla sopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai aiemmin aiheutuneisiin

Kaupunkikehityslautakunta

kustannuksiin sekä asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksena on yleisesti peritty puolet asemakaavan tuomasta hyödystä, siltä osin kun maanomistajan rakennusoikeus asemakaavassa ylittää 500 k-m². Maankäyttösopimusten perusteista Vanhan Veckjärventien kaava-alueella on kaupunginhallituksessa 4.9.2023 tehty periaatepäätös § 245 sekä jo aiemmassa kaavan laatimisvaiheessa laadittu kaupunkikehityslautakunnan 1.9.2015 päätös § 167, jonka mukaisesti sopimukset laaditaan.

Asunto-osakeyhtiön omistuksessa oleva kiinteistö [REDACTED] on kaavoitettu kuudeksi erillispientalotontiksi, yhdeksi palvelurakennustontiksi, katualueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Rakennusoikeus maanomistajan maalla on yhteensä 1 650 k-m². Asemakaavasta tulee maanomistajalle merkittävää hyötyä alueen käyttömahdollisuuksien parantumisen myötä. Hyödyn arvioimisen perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyvien rakennusmahdollisuuksien myötä. Maankäyttösopimuskorvaus vastaa puolta maanomistajan saamasta hyödystä. Rakennusoikeuden arvona alueella on käytetty 220 €/k-m² perustuen vertailukauppoihin asuintonttien osalta sekä 30 € / k-m² palvelurakennustonttien osalta.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuskorvauksena kaupungille kolme tonttia, lähivirkistysalueen sekä katualueen, yhteensä noin 5218 m². Koska luovutuksen arvo ylittää maankäyttösopimuskorvaussumman, maksaa kaupunki välirahaa lopullisen kiinteistönluovutuksen yhteydessä.

Maankäyttösopimus ja sen liitteenä oleva kiinteistönluovutuksen esisopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Liite

Maankäyttösopimusehdotus

Ehdotus kiinteistönluovutuksen esisopimuksesta

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön [REDACTED] omistajan kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistönluovutuksen esisopimus. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 72 745,96 euroa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaupunkikehityslautakunta

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Kaupunkikehityslautakunta

12

Maankäyttösopimus, Vanha Veckjärventie (9)

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

1109/10.00.00.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta, leevi.valkeavirta@porvoo.fi

Vanhan Veckjärventien (AK 453) asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.1-2.2.2024. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia erillisellä kuulemisella. Kaupunkikehityslautakunta on 9.4.2024 § 55 päättänyt esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaava hyväksytään, kun alueen maankäyttösopimukset on allekirjoitettu.

Kaava-alue sijaitsee Kevätkummun itäpuolella ja on kooltaan yhteensä noin 18 hehtaaria. Alue on lähes yksinomaisesti yksityisten maanomistajien omistuksessa, kaupungin omistaessa lähinnä kaavaehdotuksessa olevia katu- ja virkistysalueita. Yksityisille maanomistajille on kaava-alueelle kaavoitettu yhteensä runsas 18 800 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Koska alue on jo rakennettu ja alueen asemakaavoitus tähtää palstojen täydennysrakentamiseen, on maankäyttösopimusteitse tapahtuva alueen kehittäminen osana Skaftskärin alueen kokonaisuutta perusteltua. Alue on myös osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa pientalorakentamiseen.

Alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaan asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Lain 91 b §:n mukaan kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (maankäyttösopimus). Maankäyttösopimuksissa ei voida kuitenkaan sitovasti sopia kaavojen sisällöstä. Maankäyttösopimus voidaan osapuolia sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai -ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.

Kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki solmii maankäyttösopimuksen sellaisten maanomistajien kanssa, jotka tulevat saamaan asemakaavasta merkittävää hyötyä. Hyötyä voi syntyä lisärakennusoikeuden tai asemakaavamutoksen salliman arvokkaamman käyttötarkoituksmerkinnän muodossa. Maankäyttösopimuksessa sovittavalla sopimuskorvauksella maanomistaja osallistuu kaupungille asemakaava-alueen yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin tai aiemmin aiheutuneisiin

Kaupunkikehityslautakunta

kustannuksiin sekä asemakaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvauksena on yleisesti peritty puolet asemakaavan tuomasta hyödystä, siltä osin kun maanomistajan rakennusoikeus asemakaavassa ylittää 500 k-m². Maankäyttösopimusten perusteista Vanhan Veckjärventien kaava-alueella on kaupunginhallituksessa 4.9.2023 tehty periaatepäätös § 245 sekä jo aiemmassa kaavan laatimisvaiheessa laadittu kaupunkikehityslautakunnan 1.9.2015 päätös § 167, jonka mukaisesti sopimukset laaditaan.

Yksityishenkilön omistuksessa oleva kiinteistö [REDACTED] on kaavoitettu kymmeneksi erillispientalotontiksi, katualueeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Rakennusoikeus maanomistajan maalla on yhteensä 2 060 k-m². Asemakaavasta tulee maanomistajalle merkittävää hyötyä alueen käyttömahdollisuuksien parantumisen myötä. Hyödyn arvioimisen perusteena on maanomistajan maan arvon kohoaminen lisääntyvien rakennusmahdollisuuksien myötä. Maankäyttösopimuskorvaus vastaa puolta maanomistajan saamasta hyödystä. Rakennusoikeuden arvona alueella on käytetty 220 €/k-m² perustuen vertailukauppoihin asuintonttien osalta.

Maanomistajan kanssa on sovittu, että maanomistaja luovuttaa maankäyttösopimuskorvauksena kaupungille 5 tonttia, lähivirkistysalueen sekä katualueen, yhteensä noin 5 762 m². Koska luovutuksen arvo ylittää maankäyttösopimuskorvaussumman, maksaa kaupunki välirahaa lopullisen kiinteistönluovutuksen yhteydessä.

Maankäyttösopimus ja sen liitteenä oleva kiinteistönluovutuksen esisopimus allekirjoitetaan ennen asemakaavan hyväksymistä. Lopullinen luovutuskirja allekirjoitetaan asemakaavan saatua lainvoiman.

Liite

Maankäyttösopimusehdotus

Ehdotus kiinteistönluovutuksen esisopimuksesta

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä kiinteistön [REDACTED] omistajan kanssa allekirjoitettavaksi liitteenä olevan ehdotuksen mukaisen maankäyttösopimuksen. Sopimukseen liittyy kiinteistönluovutuksen esisopimus. Kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaisesti kaupunki maksaa lopullisen luovutuksen yhteydessä välirahaa 18 011,86 euroa.

Sopimukseen voidaan ennen allekirjoitusta tehdä teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaupunkikehityslautakunta

Lopullinen kiinteistönluovutus voidaan tehdä tämän päätöksen perusteella.

Kaupunkikehityslautakunta

13

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, Liikelaitos Porvoon vesi, jätevedenpumppaamo, Tykkimiehentie 1, Ylä-Näsi

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025
2717/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Helsingin hallinto-oikeuteen on jätetty valitus kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 21.1.2025 § 9. Päätöksessä lautakunta päätti, että rakennusluvan myöntämiseksi hankkeelle on MRL 137 §:n mukaiset erityiset edellytykset ja päätti hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen lupapäätöksen 638-2025-5001 mukaisesti. Päätöksellä on mahdollista hakea rakennuslupaa 15 k-m²:n kokoiselle jätevedenpumppaamon suojarakennukselle.

Muutoksenhakija vaatii päätöksen kumoamista. Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt toimittamaan lausunnon viimeistään 14.5.2025.

Oheismateriaali:
kaupunkikehityslautakunnan päätös 21.1.2025 § 9 liitteineen

Liitteet:
valitus
kaupunkikehityslautakunnan lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta antaa liitteenä olevan lausunnon valituksista.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

14

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Ali-Vekkoski

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

3026/10.03.00.02/2024

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Noin 900 m²:n suuruiselle vuokra-alueelle kiinteistöstä **638-435-1-54** haetaan lupaa konttimallisen akkuvaraston (noin 35 k-m²) rakentamiselle.

Koko kiinteistön pinta-ala on 96,7 ha ja se muodostuu viidestä palstasta. Kiinteistö on rekisteröity 30.10.2018.

Rakennuspaikka sijaitsee Kuninkaantien eteläpuolella, Anttilan sähköaseman läheisyydessä. Rakennuspaikka on rakentamatonta metsäaluetta.

Karttatarkastelusta voidaan todeta, että rakennuspaikan läheisyydessä ei ole asutusta. Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkkoa.

Lausuntoja on pyydetty muun muassa pelastusviranomaiselta, Itärata Oy:lta ja alueen sähköjakelijoilta. Hakija on vastineessaan todennut, että lausunnoissa esitetyt näkökohdat voidaan ottaa huomioon.

Perustelut

Hankkeessa on kysymys konttimallisen akkuvaraston rakentamisesta maantien viereen olemassa olevan sähköaseman läheisyydessä. Alueella ei ole erityisiä suojeluarvoja eikä virkistysarvoja/tarpeita. Lähialueella ei myöskään ole asutusta.

Edellä lausutun perusteella lupa voidaan myöntää haetulle hankkeelle ilman että sillä olisi suunnitteluvaihtoehtoja rajaava vaikutus alueen mahdollisessa myöhemmässä kaavoituksessa. Haettu hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta ja on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka poikkeaa sekä maankäyttö- ja rakennuslain että Porvoon rakennusjärjestyksen määräyksistä rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta. Kun otetaan huomioon haetun rakennuksen

Kaupunkikehityslautakunta

pieni koko ja käyttötarkoitus, sekä se että rakennuspaikka ei ole tarkoitettu asumiselle tai muulle sellaiselle toiminnolle, jossa on asiakasvirtoja, haetun poikkeamisen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitus

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:stä koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa (2 000 m²).
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.1 koskien rakennuspaikan vähimmäiskokoa (5 000 m²).

Liitteet:

Lupapäätös 638-2025-5010

Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5010 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

15

Poikkeamispäätös, Myllymäenkatu 18, Kvarnbackens skola, lisärakennus, Myllymäki

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

494/10.03.00.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi.

Hakemus:

Porvoon kaupunki hakee kiinteistöllä 638-6-100-1, katuosoitteessa Myllymäenkatu 18 poikkeamista asemakaavan rakennusalan rajasta. Kiinteistöllä on noin vuonna 1954 valmistunut kookas Kvarnbackens skola, joka on peruskorjattu vuonna 2018. Nyt tarvitaan lisätilaa esikoulua varten. Porvoon toimitilapalvelujen toimeksiannosta on tutkittu sijoitteluvaihtoehtoja laajennukselle ja päädytty hakemuksen mukaiseen luoteiseen sijaintiin.

Laajennus on yksikerroksinen ja sijoittuu Kvarnbackens skolan läntisen luokkahuonesiiven jatkeeksi sen pohjoispuolelle Kallenlinnankadun varrelle. Paikassa on tällä hetkellä melko vähäisellä käytöllä oleva varjoinen puistikkomainen tontin osa. Laajennus ylittää rakennusalan rajan lähellä Kallenlinnankadun puoleista tontin rajaa. Kvarnbackens skolan laajuus on 5 581 k-m² ja nyt tavoitellun laajennusosan 712 k-m². Rakennusoikeutta kiinteistöllä on sinänsä runsaasti ja sitä jää laajennuksen jälkeenkin vielä käyttämättä 3 490 k-m².

Hakemuksesta ei jätetty yhtään huomautusta. Haetulle poikkeamisille on osoitettu hakemuksessa erityinen syy, hanke tukee olemassa olevien tilojen käytön kehittämistä eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Rakentamisrajoitus:

- Rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (MRL 58 §).

Liitteet:

Lupapäätös 638-2025-5011

Sijaintikartta, asemapiirros ja havainnekuvia

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5011 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

16

Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 9.4.2025 lähtien

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

24/00.00.02.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot
Asiakkuuskoordinaattori Birgitta Forssell,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin hallintosäännön (26.2.2025) 101 §:n mukaisesti kuntalaisaloitteet vastauksineen tulee antaa tiedoksi sille luottamuselimelle, jonka alaisuuteen aloitteen vastaaminen katsotaan valmistelun toimesta kuuluvan.

Lautakunnalle annetaan tiedoksi saapuneet kuntalaisaloitteet sekä viranhaltijoiden käsittelemät vastaukset 9.4.2025 kokouksesta lähtien.

Liitteet
Kuntalaisaloite, koirapuisto Tarmolaan

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää merkitä tiedokseen liiteaineiston mukaisen kuntalaisaloitteen.

Kaupunkikehityslautakunta

17

Kaupunkikehityslautakunnan osavuosisiraportti 1-3/2025

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

2115/02.02.00/2024

Valmistelu ja lisätiedot

talousasiantuntija Riku Muurinen, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Vuoden 2025 ensimmäisessä osavuosisiraportissa on huomioitu talouden, toiminnallisuuden ja toimintaympäristön kokonaisuus ajanjaksolla 1–3/2025, verrattuna vuoden 2025 talousarvioon ja käyttösuunnitelmaan. Raporttiin sisältyy sanallinen arvio toiminnasta, arvio sitovien tavoitteiden toteutumisesta sekä arvio määrärahojen riittävydestä.

Kaupunkikehityslautakunnan toiminnassa on raportointijakso edennyt käyttötalouden menojen suhteen suunnitelmien mukaisesti. Lautakunnan alaisten palvelualueiden toimintakulujen määrä oli maaliskuun lopussa 5,7 miljoonaa euroa, joka vastaa 21 prosenttia näiden talousarviosta. Tulopuolella oli maaliskuun lopussa 1,5 miljoonaa euroa, joka vastaa 9,4 prosenttia palvelualueiden talousarviosta.

Ensimmäisen vuosineljänneksen kohdalla investointimenot ovat toteutuneet 13,8 prosenttisesti.

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee osavuosisiraportin tiedoksi.

Elinvoimalautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 28

18**Talousarviomuutos investointilistaan liikuntapaikkarakentamisen osalta**

Elinvoimalautakunta 22.04.2025 § 28

Valmistelu ja lisätiedot
Marjo Rantala, liikuntapalveluiden päällikkö
Kari Hällström, kaupunki-infrajohtaja

Talousarvion käsittelyssä joulukuussa 2024
liikuntapaikkarakentamisen investoinnit päätettiin siirtää elinvoiman
toimialalta kaupunkikehityksen toimialalle, kaupunki-infralle.

Investointeja siirtyi yhteensä 5 520 000 € (vuodet 2025-2031):

•Kokonniemen maanrakennustyöt	1 500 000 €
•Kokonniemen lämmitettävä tekonurmi	1 500 000 €
•Kokonniemi pesäpallokenttä	350 000 €
•Kokonniemi beach-kentät	150 000 €
•Kevätkummun lähiliikuntapaikka	550 000 €
•Lähiliikuntapaikat, tekojää	700 000 €
•Tolkkisten frisbeegolfrata	220 000 €
•Hasselholman uimaranta	200 000 €
•Kenttien ja ulkoilureittien valaistuksen energiateh.	350 000 €

Investointien siirron yhteydessä ei ehditty valmistelevaan kaupunki-infran henkilöresurssien tarvetta eikä miettiä liikuntapaikkainvestointien hallinnollista ohjausprosessia. Liikuntapaikkarakentamisen ydinosaaminen on edelleen liikuntapalveluissa, varsinkin teknisten osioiden osalta. Liikuntapaikkarakentamiseen liittyy erityisosaamisen tarvetta ja liikuntapaikkarakentamisen suunnittelijat ja rakentajat ovat pääosin eri yrityksiä kuin infrarakentamisen yhteistyökumppanit, pois lukien maanrakennus.

Yhteistä prosessia on aloitettu alkuvuodesta kehittämään, jotta Porvoon kaupungin liikuntapaikkarakentaminen ei pysähdy ja, jotta löydetään oikeat tavat toimia. Yhteisissä palaverissa on tarkentunut siirrettyjen liikuntapaikkainvestointien sisällöt ja on todettu, että joissakin kohteissa on isoja maanrakennustarpeita, joista kaupunki-infralla on mittavaa osaamista, mutta investointilistalla on joitakin pienempiä kohteita, joita ei olisi kuitenkaan ollut tarpeen siirtää.

Investointikohta Kenttien ja ulkoilualueiden energiatehokkuuden parantaminen (2025-2031, 350 000 €) on toiminnallisesti tarkasteltuna väärässä paikassa. Kaupunki-infralla ei ole valaisimien ylläpitoa, vaan tarvittava valaistus ostetaan Porvoon Energialta. Näin

Elinvoimalautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 28

ollen kaupunki-infralla ei ole mitoituksessa henkilöä aihealueeseen liittyvään suunnittelutyöhön. Liikuntapalveluilla on toimintasuunnitelma mitä valaisimia, mihin, millä toiminnoilla sekä missä järjestyksessä ne tulee uusia.

Lisäksi investointilistalla oleva Hasselholman uimaranta (2027, 200 000 €) ehdotetaan siirrettäväksi takaisin elinvoiman toimialalle kohtaan Uimarannat, erittelemättömät. Hasselholmassa on tarkoitus rakentaa painevesiviemäri sekä vesiliittymä. Lisäksi kohteessa on tarkoitus tehdä samalla pesutilojen korjausrakennusta. Hasselholman investointikohde on kooltaan pieni kohde ja se on koordinoitavissa liikuntapalveluiden toimesta. Investointimäärärahojen siirtyessä ei hankintapäätöksiä tarvitse siirtää toiselle toimialalle allekirjoitettavaksi. Myös muut uimarantakohteet ovat edelleen liikuntapalveluiden omina investointikohteina.

Apulaiskaupunginjohtaja

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä osaltaan kenttien ja ulkoilualueiden energiatehokkuuden parantamisen sekä Hasselholman uimarannan investointimäärärahojen siirtämisen takaisin elinvoiman investointilistalle sekä lähettää asian käsiteltäväksi seuraavaksi kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle sekä kaupunginvaltuustolle.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä osaltaan kenttien ja ulkoilualueiden energiatehokkuuden parantamisen sekä Hasselholman uimarannan investointimäärärahojen siirtämisen takaisin elinvoiman investointilistalle sekä lähettää asian käsiteltäväksi seuraavaksi kaupunkikehityslautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle sekä kaupunginvaltuustolle.
Pykälä tarkastettiin heti.

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025
617/02.02.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot
Marjo Rantala, liikuntapalveluiden päällikkö
Kari Hällström, kaupunki-infrajohtaja

Kaupunkikehitysjohtaja

Elinvoimalautakunta

§ 28

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä osaltaan kenttien ja ulkoilualueiden energiatehokkuuden parantamisen sekä Hasselholman uimarannan investointimäärärahojen siirtämisen kokonaisuudessaan takaisin elinvoiman toimialan investointilistalle sekä lähettää asian käsiteltäväksi seuraavaksi kaupunginhallitukselle sekä edelleen kaupunginvaltuustolle.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

19

Ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025

Kaupunkikehitysjohdaja
Merkitään tiedoksi.