



AK 572

Hamari, Rajamäentie 1

15.1.2026

Kannen kuva: Illustraatiokuva suunnittelualueesta.
Kuvälähde: Porvoon kaupunki

Asemakaavaselostus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

HAMARI, RAJAMÄENTIE 1

29. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 2807, KORTTELI 2808 SEKÄ YMPÄRÖIVÄT KATU- JA VIRKISTYSALUEET

Asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 50, osaa korttelia 44 sekä katu- ja virkistysalueita Gammelbackassa.

Asemakaavan käsittely

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 09.04.2024

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta x.x.20xx § x

Asemakaavan hyväksyminen: kaupunkikehityslautakunta __.__.2026 § __, kaupunginhallitus __.__.2026 § __, kaupunginvaltuusto __.__.2026 § __

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 5,6 km Porvoon keskustasta lounaaseen Hamarin asuinalueen keskellä rajautuen lounaissuunnassa Rajamäentiehen, luoteissuunnassa Mäkitiehen ja koillissuunnassa Rinnetiehen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on sijoittaa asumista jo rakentuneen asuinalueen keskellä olevalle, nykyisellään tyhjäksi jääneelle tontille sekä vanhan kaupan paikalle. Kaava-alueelta on purettu päiväkotia ja rivitalo. Kaavatyöhön liittyy vanhan kaupan osalta maankäyttösopimus. Kaava-alueen laajuus on 11 467 m² ja suunniteltu rakennusoikeuden määrä on 4 000 k-m². Korttelissa 2808 asuinrakennuksiin sallitaan ensimmäiseen kerrokseen 60 m² liiketila.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.1.1	Aloitusvaihe	6
2.1.2	Valmisteluvaihe	6
2.1.3	Ehdotusvaihe.....	6
2.1.4	Hyväksymisvaihe	6
2.2	Asemakaava.....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat suunnittelualueen oloista	8
3.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.2	Luonnonympäristö	9
3.2.1	Maisemarakenne ja ilmasto	9
3.2.2	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus.....	9
3.2.3	Pinta- ja pohjavedet.....	9
3.2.4	Kasvillisuus, eläimistö sekä muut merkittävät luonnon ominaispiirteet	9
3.2.5	Luonnonsuojelu	10
3.3	Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö.....	10
3.3.1	Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	10
3.3.2	Yhdyskuntarakenne	12
3.3.3	Kaupunkikuva.....	12
3.3.4	Liikenne	15
3.3.5	Palvelut ja virkistys	15
3.3.6	Työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	16
3.3.7	Tekninen huolto ja eritystoiminnat.....	16
3.3.8	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	16
3.3.9	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	16
3.4	Maanomistus.....	16
3.5	Suunnittelutilanne	17

	3.5.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4		Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
	4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
	4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
	4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
	4.3.1	Osalliset	20
	4.3.2	Vireilletulo	20
	4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
	4.3.4	Viranomaisyhteistyö	21
	4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
	4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
	4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	23
	4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
	4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	24
	4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	28
	4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5		Asemakaavan kuvaus	30
	5.1	Kaavan rakenne	30
	5.1.1	Mitoitus	30
	5.1.2	Palvelut	31
	5.1.3	Tonttijako	31
	5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
	5.3	Aluevaraukset	33
	5.3.1	Korttelialueet	33
	5.3.2	Muut alueet	33
	5.4	Kaavan vaikutukset	34
	5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
	5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	34
	5.4.3	Muut vaikutukset	38
	5.5	Ympäristön häiriötekijät	38
	5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
	5.7	Nimistö	38
6		Asemakaavan toteutus	39
	6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
	6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	39
	6.3	Toteutuksen seuranta	40

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto kuulemisesta
6. Tonttijakoyhdistelmä

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Rajamäentie, Porvoo. Tutkimusraportti (1510093304) maaperän tilasta. Ramboll 6.11.2025.
2. Rajamäentie, Porvoo, Hulevesiselvitys 2026. Ramboll.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Aloitusvaihe

Kaavamuutoksen valmistelu korttelin 44 tontin 3 ja sen viereisen pysäköintialueen osalta käynnistyi vuonna 2023. Tarkoituksena on sijoittaa asumista jo rakentuneen asuinalueen keskellä olevalle, tyhjäksi jääneelle tontille. Kaava-alueelta oli aiemmin purettu päiväkotia ja rivitalo 2010-luvun alkupuolella. Kaavamuutos tältä alueella tuli vireille 2023.

Korttelin 50 tontti 1 ja pysäköintialue liitettiin kaava-alueeseen vuonna 2024 kiinteistön omistajan otettua yhteyttä kaupunkiin ja tiedusteltua mahdollisuutta asemakaavamuutokseen kiinteistön 638-417-1-594 osalta siten, että liikerakennuksen sijaan tontille voitaisiin sijoittaa asumista. Kaava-alue laajennettiin käsittämään myös kortteli 50 sekä ympäröivät puisto ja katualueet. Laajennettu alue asetettiin vireille 2024.

Vireille tulon jälkeen on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja täydennysrakentaa alueelle asuntoja ja mahdollisesti pienimuotoista liiketoimintaa olemassa olevaa miljöötä eheyttävällä tavalla siten, että purettujen rakennusten paikalle syntynyt aukko poistuu ja että liikerakennuksen kiinteistön kehittämiseen syntyy edellytykset.

Yksityisen maanomistajan kanssa järjestettiin tapaaminen 5.12.2024 maanomistajan kaavamuutokselle asettamien tavoitteiden selvittämiseksi. Yksityisen kiinteistön omistajan kanssa laadittiin sopimusluonnos asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja sovittiin kaavanlaatimisen kustannusjaosta. Kaupunkikehityslautakunta päätti 11.2.2025 hyväksyä sopimuksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja valtuuttaa tonttipäällikön allekirjoittamaan sopimuksen (Kaupunkikehityslautakunta 11.02.2025 § 22, 48/10.02.06/2025).

2.1.2 Valmisteluvaihe

Asemakaavan luonnosmateriaalit ovat olleet nähtävillä 9.4.–12.5.2025. Alueella järjestettiin osallisille ja muille kiinnostuneille kaavakävely 23.4.2025. Kaavaluonnoksesta saatua palautetta ja kommentteja on käytetty hyväksi asemakaavan jatkokehittämisessä.

2.1.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusmateriaaleihin sisältyy asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä selostus liitteineen. Ehdotusmateriaalit ovat esiteltävänä kaupunkikehityslautakunnassa x.x.2024 (§), jonka jälkeen ne ovat nähtävillä x.x.-x.x.2024.

2.1.4 Hyväksymisvaihe

Hyväksymismateriaaleihin sisältyy asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä selostus liitteineen. Hyväksymismateriaalit esiteltävä kaupunkikehityslautakunnassa x.x.2026 (§), kaupunginhallituksessa, x.x.2026 (§) ja kaupunginvaltuustossa x.x.2026 (§). Asemakaava hyväksyttiin x.x.x2026 (§). Asemakaava on voimaantullut x.x.2026.

2.2 Asemakaava

Kortteliin 2807 muodostettavalle uudelle tontille tulee rakentaa vähintään kahdeksan erillistä enintään kaksi asuntoa sisältävää pientaloa, jotka voidaan kytkeä toisiinsa yksikerroksisten autokatos- ja varastorakennusten välityksellä. Rakennusten kerrosluku on Rajamäentien varressa II kerrosta ja korttelin sisällä rinteessä sijaitsevilla paikoilla ½kl kerrosta. Tontin rakennusoikeus on 1600 k-m². Autopaikat on sijoitettu tontille pääosin asuntojen yhteyteen. Autopaikkamitoitus 1,5 ap/asunto. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja maanpäällisiltä osin puurukoisia ja puulla verhottuja.

Kortteliin 2808 on sijoitettu kaksi AK-tonttia. Rakennusten enimmäiskorkeus molemmilla tonteilla on IV kerrosta. Tonttien rakennusoikeus on 1 200 k-m²/tontti ja autopaikkamitoitus 1,0 ap/110 k-m². Rakennusten tulee olla aumakattoisia ja puulla verhottuja.

Korttelin 2808 asuinrakennusten autopaikat osoitetaan LPA-alueelle. Alueelle saa rakentaa autokatoksia, joiden tulee olla ilmeeltään yhteneviä.

Alueen kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit on säilytetty nykyisillä paikoillaan. Rajamäentien Rinnetien puoleinen pää on merkitty asemakaavaan kevyenliikenteenväyläksi, jossa huoltoajo on sallittu.

Rinnetien katualuetta on levennetty korttelin 2808 suuntaan, jotta Rinnetien itäpuolelle vapautuu tilaa linja-autopysäkille, joka ei ole ajoradalla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

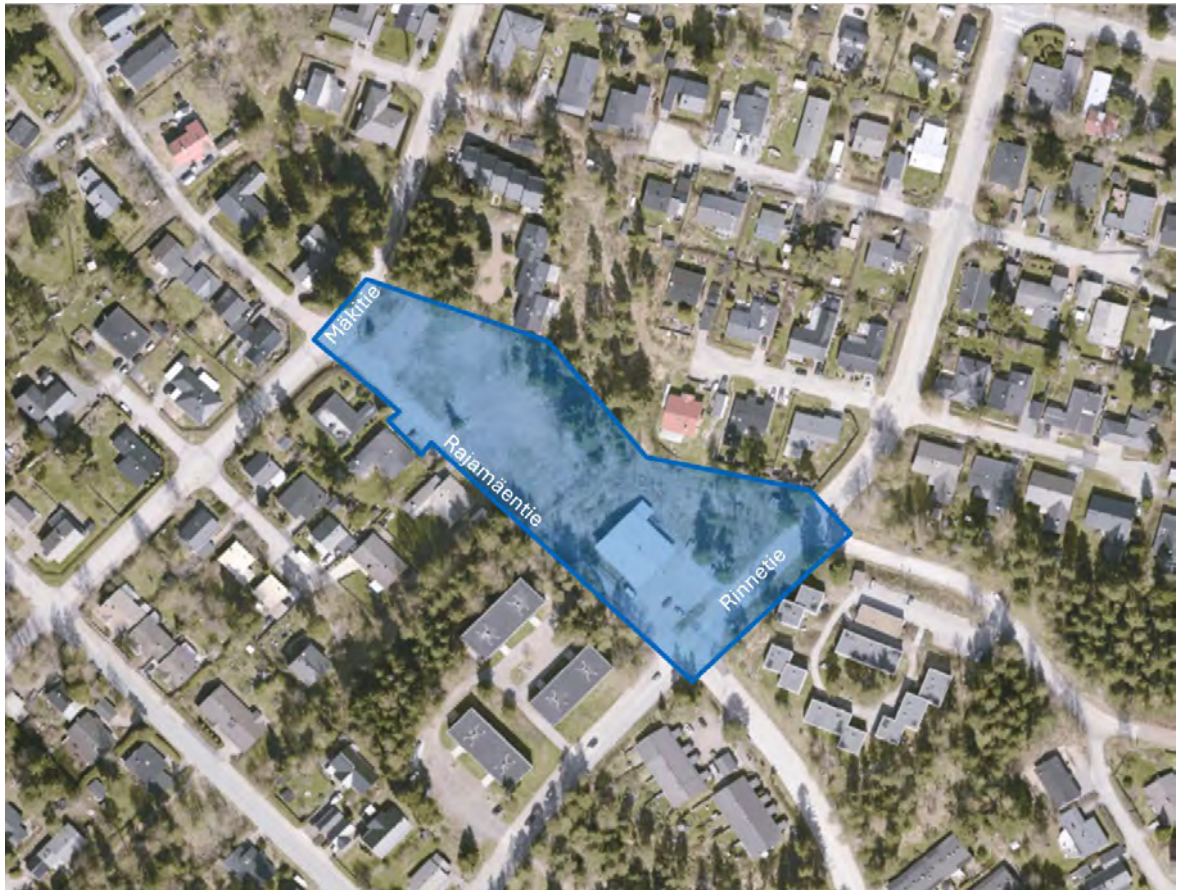
Alue on pääosin rakennettavissa heti tonttien muodostamisen jälkeen. Alueen ympärillä on valmis kunnallistekniikka liittymiseen, tiet ja kevyenliikenteenväylät.

Alueelta löytyvät valmiit koulu- ja päiväkotipalvelut. Niiden kapasiteetti on kaavan laatimisen hetkellä täydessä käytössä, mutta ennusteiden mukaan tulevana vuosina oppilas- ja päiväkotilapsimäärät ovat laskussa. Siten täydennysrakentaminen alueelle voi loiventaa laskua ja parantaa koulujen ja päiväkotien käyttöastetta.

Rinnetien siirtäminen ja uuden bussipysäkin rakentaminen Rinnetien itäpuolelle eivät ole kytköksissä alueen toteuttamiseen. Liikerakennuksen purun yhteydessä tulee varmistaa maaperän puhtaus.

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Kaava-alueen ortoilmakuva. Kaava-alue merkitty sinisellä.

Kaava-alue sijaitsee Hamarin pientaloalueella melko jyrkästi lounaaseen laskevassa rinneessä, joka nousee kohti Slätbergetiä. Kaava-alueen itäreunassa (vanhassa rakennuskaavassa kortteli 50) sijaitsee yksikerroksinen, harjakattoinen liikerakennus ja sen vieressä alueen kaakkoiskulmassa pysäköintialue. Alueen länsireunasta (vanhan rakennuskaavan kortteli 44, tontti 3) on aiemmin purettu päiväkotia ja rivitalo, minkä jäljiltä suuri osa suunnittelualueesta on nurmeltunutta soraa. Alueen pohjoisreunassa on kaistale havupuultaista metsää.

Suunnittelualueen ympärillä pääosin 1970-luvulla rakennettuja yksikerroksisia omakotitaloja ja 2-kerroksisia rivi- ja kerrostaloja.

Alue rajautuu länsipuolella Mäkitiehen, itäpuolella Rinnetiehen ja eteläpuolella Rajamäentiehen, joka on osan matkaa kevyenliikenteen väylä. Mäkitie ja Rinnentie yhtyvät pohjoispäässä Trappaksentiehen, joka puolestaan johtaa länsisuunnassa Tolkistentiehen. Rajamäentie johtaa lännessä Rajaportintiehen, jolta on yhteys Tolkistentiehen Haikkootien kautta eteläsuuntaan ja Trappaksentien kautta pohjoissuuntaan.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Vuonna 2020 tehdyn keskeisten alueiden osayleiskaavan maisemainventoinnin mukaan alue sijaitsee Läntisten pienten laaksojen alankojen -alueella Rannikon selänteen reunalta. Inventoinnin mukaan suunnittelualue on maisemallisesti rakennettua aluetta. Ympäristön Hamarin ja Uutelan väljä asutus antaa vaikutelman metsäpuutarhakaupungista. Alueet ovat rakentuneet vaihteittain ja niillä on eri kokoisia tontteja. Yli 1000 m² tonteilla on tilaa isoille puille. Kaupunkikuvallisesti yhtenäisellä alueella on paljon harjakattoisia puoli-toistakerroksisia omakotitaloja, joiden pihalla kasvaa alkuperäisen metsän mäntyjä sekä istutettuja suuria pihapuita. Katutiloja rajaavat tonttien korkeat monilajiset pensasaidat tai lauta-aidat.

Pienilmaston kannalta alue on suotuisa. Suunnittelualueen maasto laskee lounaaseen ja etelään. Ympäristöllä ei ole korkeaa rakennuskantaa, joka varjostaisi aluetta. Alueen itäpuolella oleva korkea Slätbergetin mäki erottaa alueen merenlahdesta ja suojaa aluetta merituulilta.

3.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue sijaitsee kohti Slätbergetiä nousevassa rinteessä, joka viettää lounaaseen ja etelään. Rajamäentien suunnassa tasoeroa on noin 7 metriä ja alueen alimmasta pisteestä korkeimpaan tasoero on noin 9 metriä. Korkeus merenpinnasta on alimmillaan noin 23 metriä ja ylimmillään noin 32 metriä.

Maaperä on pääosin harjumoreenia. Alueen pohjoislaidalla on kaistale avokalliota. Kaava-alueesta tehdään perustilaselvitys ml. mahdollinen pilaantuneisuus ja rakennettavuusselvitys kaavatyön aikana.

3.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Alue on hulevesialuetta ja hulevesiviemäriverkoston piirissä. Hulevesiviemärit sijaitsevat kaikilla ympäröivillä kaduilla.

Valtaosin moreenipitoinen maaperä on avokallioita lukuun ottamatta hyvin vettä läpäisevää. Hulevesien viivytys, imeytys ja ohjaaminen kasvillisuuden käyttöön on tärkeää, sillä se mahdollistaa kasvillisuuden menestymisen ohuilla moreenimailla. Kaavaan merkitään määräykset huleveden imeytyksestä ja viivytyksestä sekä niiltä osin, kuin hulevesiä ei voida imeyttää tonteilla, ohjaamisesta hulevesiviemäriin.

Alue ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

3.2.4 Kasvillisuus, eläimistö sekä muut merkittävät luonnon ominaisuudet

Alueen pohjoisreunan puistoalue on havupuuvältaista sekametsää. Länsiosa alueesta ovat purkamisen jäljiltä nurmettunutta soraista maastoa. Kaupan edustalla on asfaltoitu pysäköintikenttä.

Vuonna 2022 laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti, maakunnallisesti, seudullisesti tai paikallisesti arvokkaita luontokohteita.

3.2.5 Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain tai metsälain mukaan suojeltavia alueita tai muita luonnonsuojelualueita ja tai suojeluohjelmien alaisia alueita.

Kaava-alueen läheisyydessä, vajaa 100 metriä etelään alkaa kansallinen kaupunkipuisto. Edelleen noin 300 metriä etelään on maakunnallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi arvioitu Lennätinvuoren luonnonsuojelualue. Kaava-alueen itäpuolella puolestaan on paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi arvioitu metsäinen kalliomäki Slätberget, jonka laella on vesitorni.

3.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö

3.3.1 Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella on yksi 1970-luvulla rakennettu yksikerroksinen, harjakattoinen, lautaverhottu liikerakennus. **Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa rakennuksen korvaaminen asuinkerros- tai rivitalolla, johon on mahdollistaa sijoittaa vähäisessä määrin myös liiketilaa.**

Kaava-alueen länsiosasta on purettu 2010-luvun alkupuolella rivitalo ja päiväkotia. **Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa asuinpienalojen rakentaminen alueelle.**

Kaava-alueen ympärillä etelä-, länsi ja pohjoissuunnassa on pääosin 1970-luvulla rakennettuja yksikerroksisia, harjakattoisia, tiili- tai lautaverhottuja omakotitaloja. Alueen kaakkoispuolella on 1980-luvulla rakennetut kaksikerroksiset, harjakattoiset tiili- ja lautaverhottut rivitalot. Alueen itäpuolella on kaksikerroksia, tasakattoisia rivi- ja pienkerrostaloja, jotka verhottu valkoisella tiilellä.

Vuonna 2021 laaditun Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole rakennussuojelukohteita, muinaismuistoja tai -merkkejä tai sellaiseksi suositeltuja kohteita.



Kuva 2. Kaava-alue Rinnetien suunnasta kuvattuna. Etualalla näkyy pysäköintialue ja sen takana alueella sijaitseva liikerakennus. Rinnetie jatkuu kuvassa oikealle ja Rajamäentie vasemmalla (Kuvälähde: Google Street View)



Kuva 3. Kaava-alue Mäkitien suunnasta kuvattuna. Etualalla näkyy nykyinen pysäköinti-alue ja sen takana nurmettunut rinne, josta on purettu rivitalo ja päiväkoti 2010-luvun puolivälissä.. Rajamäentie jatkuu kuvassa oikealle ja Mäkitie vasemmalla (Kuvälähde: Google Street View).



Kuva 4. Kaava-alueella aiemmin sijainneet rivitalo ja päiväkoti, jotka on purettu 2010-luvun puolivälissä. Uusi asemakaava tekisi alueesta väljemmän oloisen, koska ehdotettu rakennusten yksikkökoko on pienempi. (Kuvälähde: Google Street View).

3.3.2 Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne on pääosin väljää ja pientalovaltaista. Alueella on pääasiassa omakotitaloja, mutta etenkin alueen itäpuolella jonkin verran myös rivitaloja ja pienkerrostaloja.

Tiestö koostuu asuntokaduista, jotka ovat usein umpikujia, ja kokoojakaduista. Kortteleiden sisään jää metsäisiä viheralueita, joissa kulkee asuntokadut toisiinsa yhdistäviä ulkoireittejä.

Alueen tonttien koko on vaihteleva. Paikoin asuntokadut olla ilmeeltään hyvinkin tiiviitä.

3.3.3 Kaupunkikuva

Lähiympäristön rakennukset on rakennettu pääosin 1970- ja 1980-luvuilla ajan muodin mukaisesti ja ilme on siten melko yhtenevä. Rakennukset ovat pääosin harja- tai aumakattoisia ja kerrosluvultaan 1, 1 ½ tai 2-kerroksisia.

Tontit on tavallisesti aidattu joko pensasaidoin tai lauta-aidoin.

Päämateriaalit ovat tiili ja puu. Rakennusten väriyksessä on käytetty paljon punaisen, ruskean ja keltaisen sävyjä, joskin myös muita värejä esiintyy.

Alueen kasvillisuus on ehtinyt kasvaa täyteen mittaan, minkä takia alue on ilmeeltään vihreä.



Kuva 5. Näkymä Mäkitieltä pohjoisesta kohti kaava-aluetta (Kuvälähde Google Street View).



Kuva 6. Näkymä Mäkitieltä etelästä kohti kaava-aluetta (Kuvälähde Google Street View).



Kuva 7. Näkymä Rinnetieltä etelästä kohti kaava-aluetta (Kuvälähde Google Street View).



Kuva 8. Näkymä Rinnetieltä pohjoisesta kohti kaava-aluea (Kuvälähde Google Street View).



Kuva 9. Näkymä Kuusikkotieltä kaava-alueen pohjoispuolella (Kuvälähde Google Street View).



Kuva 10. Näkymä Rajamäentieltä lännestä kohti kaava-aluetta (Kuvälähde Google Street View).

3.3.4 Liikenne

Kaava-alue rajautuu lännessä Mäkitiehen ja idässä Rinnetiehen sekä ne yhdistävään Rajamäentiehen, joka kulkee kaava-alueen eteläreunalla. Rajamäentie on osittain muutettu kevyenliikenteenväyläksi, eikä sen kautta ole läpiajoa Mäkitien ja Rinnetien välillä.

Mäkitie ja Rinnetie yhtyvät pohjoispäässään Trappaksentiehen, joka puolestaan johtaa länsisuunnassa Tolkkistentiehen. Rajamäentie johtaa lännessä Rajaportintiehen, jolta on yhteys Tolkkistentiehen Haikkoontien kautta etelään ja Trappaksentien kautta pohjoiseen.

Lähimmät kevyenliikenteen väylät ovat Trappaksentiellä ja Rajaportintiellä, jonne johtavat Mäkitien ja Rinnetien jalkakäytävät. Kevyttä liikennettä palvelevat myös ulkoilureitit, joita on kortteleiden sisällä viheralueilla.

Joukkoliikenteen linja (bussilinja nro 1) kulkee Rinnetietä pitkin kaava-alueen sivuitse. Rinnetien varressa oleva bussipysäkki on nykyisellään ahdas ja sijaitsee ajoradalla. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa bussipysäkin väljempi sijoittamien ajoradan sivuun.

Alueen pysäköinti on ollut sijoitettu LPA-alueille Rinnetien ja Rajamäentien kulmassa sekä Mäkitien ja Rajamäentien kulmassa. Pysäköinti on ollut pääasiassa tarkoitettu alueen palveluiden käyttöön. Kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia paikkojen uudelleen sijoittamista ympäristön kannalta viihtyisämmin, kuitenkin siten että autopaikkamitoitus on toimintojen kannalta riittävä.

3.3.5 Palvelut ja virkistys

Alue kuuluu läntiseen palvelualueeseen. Kaava-alue kuuluu suomenkieliseen Hamarin oppilaaksiottoalueeseen ja ruotsinkieliseen Eklöfskan oppilaaksiottoalueeseen. Alueen varhaiskasvatusalue on Ylä-Haikkoo. Päivähoidon alueita ovat Läntinen alue ja Läntinen haja-asutusalue. Suomenkielisten yläkoulun alue on Pääskytienväylä ja ruotsinkielisten Strömborgska.

Alueelta löytyvät valmiit koulu- ja päiväkotipalvelut. Lähimmät päiväkodit ovat Haikkoon-törmän päiväkoti 0,5 km ja Ylähaikkoon päiväkoti 1,2 km etäisyydellä. Lähimmät koulut ovat Hamarin koulu 1,2 km ja Pääskytien koulu 2,6 km etäisyydellä. Porvoon sosiaali- ja terveysasemalle on matkaa 3,6 km. Koulujen ja päiväkotien kapasiteetti on kaavan laatimisen hetkellä täydessä käytössä, mutta ennusteiden mukaan tulevana vuosina oppilas- ja päiväkotilapsimäärät ovat laskussa.

Lähin päivittäistavarakauppa on K-market Haikkoo 1,6 km etäisyydellä. Gammelbackan keskusta on matkaa 1,7 km.

Hamarin urheilupuisto sijaitsee 1,3 km etäisyydellä. Hamarin työväentalolle on matkaa 750 metriä. Merenrantaan Hamarin venesatamaan on matkaa noin 900 metriä.

3.3.6 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella on yksi työpaikkarakennus, jossa toimii kirpputori ja kahvila. Alueella aiemmin sijanneet 1970-luvulla rakennetut rivitalo ja päiväkoti on purettu. Päiväkodin toiminta ja työpaikat ovat siirtyneet alueelle myöhemmin rakennettuihin uudempiin Haikkoontörmän ja Ylä-Haikkoon päiväkoteihin.

3.3.7 Tekninen huolto ja eritystoiminnot

Alue on kunnallistekniikan ja kunnallisen jätehuollon piirissä ja Porvoon veden toimintapiiriä. Veteen ja jätevesiviemäriin onnistuu liitokset kaikilta tonteilta, mutta hulevesiverkostoa Porvoon vedellä on vain Rinnetiellä ja Mäkitiellä. Rajamäentiellä olevat ritiläkaivot ja putket ovat kaupungin omistamia. Rajamäentien hv-viemäri osin tonttirajojen sisällä.

3.3.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä vaikutusalueella ei ole todettuja meluun, tärinään, ilmanlaatuun tai saastuneisiin maa-alueisiin liittyviä ympäristöhäiriöitä.

3.3.9 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueella ei ole asukkaita, koska asuinkäyttöön tarkoitetut rakennukset on purettu.

Koko Hamarin alueella asuu tilastojen mukaan noin 3500 asukasta. Hamarin väkimäärä on ollut viime vuosina loivasti laskeva. Kaava-alueen lähitienoolla (ruutu 1882) asuu 143 asukasta. Myös lähitienoon asukasluku on ollut pääsääntöisesti loivassa laskussa.

3.4 Maanomistus

Kaava-alue on Porvoon kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kiinteistöä korttelissa 50 tontilla 1, joka on yksityisessä omistuksessa. Maanomistuksessa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.5.1.1 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2025 maakuntakaavassa, joka sai lainvoiman 13.3.2023, kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Kuva 11. Ote maakuntakaavasta Porvoon kohdalla.

Merkinnät:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

Alueen sijainti



3.5.1.2 Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Ympäröivät alueet ovat pientalovaltaista asuinalueutta (AP). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä.

Kuva 12. Ote yleiskaavasta.

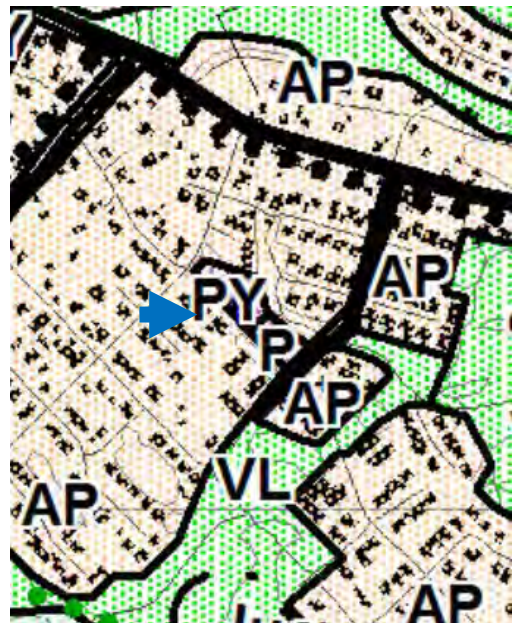
Merkinnät:

PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

P Palvelujen ja hallinnon alue

Kevyen liikenteen reitti

Alueen sijainti



Huolimatta siitä, että kaava-alueelta on purettu yleiskaavan mukainen päiväkoti eikä kaava-alueella enää toimi päivittäistavarakauppaa, yleiskaava kuitenkin on toteutunut alueella. Kaava-alueella olleet päiväkoti- ja kaupalliset palvelut on korvattu lähistölle rakennetuilla uusilla päiväkoti- ja kaupallisilla palveluilla (ks. kohta 3.3.5.).

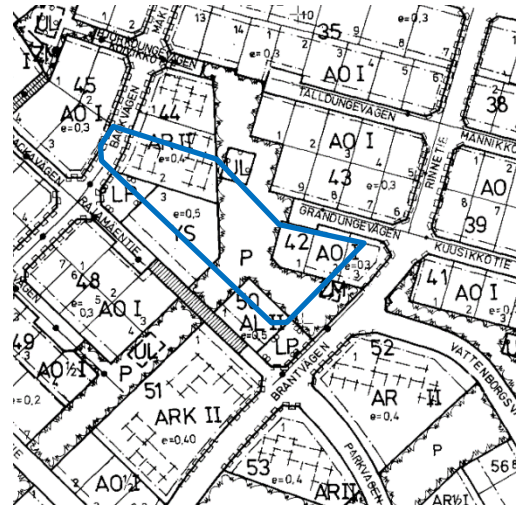
3.5.1.3 Asemakaava

Kaava-alueella on vanha rakennuskaava (rk5, Slätberget II), joka on hyväksytty 13.2.1973. Kaava-alueen tonttien tehokkuus on vanhassa rakennuskaavassa 0,5. Ympäröivillä omakotitalotonteilla (AO) tehokkuudeksi on määrätty 0,3 ja rivitalotonteilla (AR) 0,4.

Kuva 13. Ote karttapalvelusta rakennuskaavasta

Rakennuskaavan merkinnät:

- LP Pysäköimisalue
 - YS Yleisten sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
 - P Puistoalue
 - AL Liikerakennusten korttelialue
 - II Suurin sallittu kerrosluku
- $e=0,5$ Rakennuspaikan tehokkuusluku eli paikan rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.



3.5.1.4 Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008. Uusi rakennusjärjestys on valmisteilla vuonna 2024-2025.

3.5.1.5 Tonttijako ja rekisteri

Alueella on ollut voimassa ohjeellinen tonttijako. Asemakaavan myötä alueelle laaditaan sitova tonttijako. Samalla alue siirtyy kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisterialueeseen.

3.5.1.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset. Porvoon kaupungin maapolitiikka ylläpitää pohjakartan tietoa-aineistoa.

3.5.1.7 Muut kaava-alueita koskevat selvitykset

Maaperän perustilaselvityksen mukaan kohteessa ei todettu tutkittuja haitta-ainepitoisuuksia VNa 214/2007 kynnysarvot ylittävinä pitoisuuksina. Koekuoppatutkimuksen aikana ei havaittu viitteitä muista haitta-aineista.

Kiinteistön pintamaassa havaittiin paikoitellen rakennusjätettä. Yhdessä koekuopassa (RF4) havaittiin haudattuja jätteitä, lisäksi neljässä koekuopassa havaittiin yksittäisiä jätteitä. Koekuopan RF4 kohdalla olevan jätealueen laajuudeksi arvioidaan 50 m².

Kiinteistöllä kasvoi kurtturehtiruusua, piiskua ja tatarta satunnaisina kasvustoina, yhteensä noin 40 m².

Koska tutkimuksessa kohteen maaperästä todetut haitta-ainepitoisuudet alittivat VNa 214/2007 alemmat ohjearvot tutkituilta osin, kohdealueen maaperää ei luokitella pilaantuneeksi eikä alueella täten ole maaperän kunnostustarvetta. Kiinteistöllä havaitut jätteet tulee huomioida tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä ja toimittaa asianmukaiset luvat omaavaan vastaanottopaikkaan.

Tuloksia tarkasteltaessa on huomioitava, että tutkimuspisteiden välisillä alueilla voi olla todetuista poikkeavia maa-aineksia ja että mikäli kohteessa havaitaan aistinvaraisesti piilaantuneeksi epäiltyjä (haju, väri, ulkonäkö) maa-aineksia, on suositeltavaa tehdä maaperän lisätutkimuksia.

Hulevesiselvityksen mukaan kaava-alueella tukeudutaan olemassa olevaan hulevesijärjestelmään. Hulevesijärjestelmä liittymät ovat Rinnetiellä ja Mäkitiellä. Kohde sijaitsee järjestelmän latvoilla, joten kiinteistökohtainen hulevesien hallintavelvoite on perusteltu. Maaperä pääosin hiekkamoreenia lähtökohtaisesti mahdollistaen imeyttämisen. Kallio paikoin näkyvissä ja voi olla lähellä pintaa alueella. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, viivytys tulee toteuttaa ensisijaisesti maanpäällisillä viivytysratkaisuilla, kuten viherkatoilla, sadepuutarhoilla tai läpäiseviä pintoja hyödyntäen. Maanalainen viivytysrakenne on vasta toissijainen ratkaisu, ellei maanpäällisiä ratkaisuja voida käyttää.

Hulevesiä tulee ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttää tontilla vähintään 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Viivytysrakenteet tulee suunnitella siten, että hulevesien purkautuminen tontilta tapahtuu mahdollisimman hitaasti. Viivytysrakenteiden tyhjenemisajan tulee olla kuitenkin enintään 12 tuntia mitoitustilanteessa. Viivytysrakenteissa tulee olla hallittu purku ja ylivuoto. Korttelin 2807 hulevedet johdetaan Mäkitiellä olemassa olevaan viemäriin. Tontti tasataan siten, että pinta viettää länteen. Korttelin 2808 hulevedet johdetaan Rinnetiellä olemassa olevaan viemäriin. Korttelin pinta tasataan siten, että pinta viettää itään.

LPA-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin biosuodatuksen kautta.

Kaava-alue kuuluu parhaillaan valmisteltavan Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan piiriin. Uuden osayleiskaavan valmistelun yhteydessä on laadittu useita selvityksiä, joihin on viitattu kaavaselostuksessa niiltä osin kuin aineistoa on hyödynnetty. Nöitä ovat erityisesti seuraavat:

Luontoon, kulttuuriympäristöön, maisemaan yms. liittyviä selvityksiä

- Keskeisten alueiden osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2020
 - o Keskeisten alueiden osayleiskaavan arkeologinen inventointi 2020 / liite 1
- Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.
 - o Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvityksen aluekortit
 - o Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvityksen kohdekartat
- Porvoon keskeisten alueiden Maisemaselvitys. Porvoon kaupunkisuunnittelu 2022.
- Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava Luontoselvitys Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu ja kaupunkisuunnittelu 30.8.2022.
 - o Valtakunnallisesti arvokkaiden luontokohteiden kohdekortit
 - o Maakunnallisesti arvokkaiden luontokohteiden kohdekortit
 - o Seudullisesti arvokkaiden luontokohteiden kohdekortit
 - o Paikallisesti arvokkaiden luontokohteiden kohdekortit

Aineisto on julkisesti saatavilla Porvoon kaupungin internetsivuilla.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi alueen jäätyä tyhjäksi, koska kaava-alueelta länsiosasta on purettu rivitalo ja paikalla aiemmin toiminut päiväkotitoiminta. Kaavamuutos on tarpeen, koska voimassa olevassa rakennuskaavassa kaava-alueen länsipuoli on merkitty pysäköimisalueeksi ja *Yleisten sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi*. Alueen päiväkotitoiminnot on kuitenkin korvattu lähistölle rakennetuilla uusilla päiväkodeilla, joten niiden rakentamiseen kaava-alueelle ei enää ole tarvetta.

Lisäksi kaava-alueen itäosassa sijaitsevan liikekiinteistön omistaja on esittänyt kaavamuutoksen tekemistä oman kiinteistön osalta, jotta käytöstä hiljalleen poistuva liikerakennus voitaisiin korvata asuintalolla. Kaavamuutos tarvitaan, koska voimassa olevassa rakennuskaavassa kaava-alueen itäpuoli on merkitty pysäköimisalueeksi ja *Liikerakennusten korttelialueeksi*. Alueen kaupalliset palvelut on kuitenkin siirtyneet uudempiin kiinteistöihin lähistöllä, joten niiden rakentamiseen kaava-alueelle ei enää ole tarvetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alue on ollut kaavoituskatsauksessa läntisiltä osiltaan vuodesta 2023 ja kokonaisuudessaan vuodesta 2024 ja se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-muutoksen osallisia ovat mm. Porvoon kaupunki ja kaava-alueen kiinteistön omistaja sekä naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat. Osalliset on listattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laatiminen on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2023 alkaen. Hankkeesta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (Alueidenkäyttölaki, AKL, (ent. MRL) 7 §). Koko alueen suunnittelu tuli vireille vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistaminen ja vuorovaikutus on toteutettu osallistamis- ja arviointisuunnitelma mukaisesti (liite 1). Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus sekä viranomaisyhteistyö.

Aloitustapaamisessa kaava-alueen yksityisen maanomistajan kanssa järjestettiin tapaaminen 5.12.2024 maanomistajan kaavamuutokselle asettamien tavoitteiden selvittämiseksi. Yksityisen kiinteistön omistajan kanssa laadittiin sopimusluonnos asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja sovittiin kaavanlaatimisen kustannusjaosta.

OAS, kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali olivat esillä 30 päivän ajan Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 ja Porvoon kaupungin verkkosivuilla, www.porvoo.fi 9.4.–12.5.2025. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus julkaistiin kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus kaavakävelynä alueen maanomistajille, alueella toimiville, naapureille ja muille kiinnostuneille 23.4.2025. Tilaisuudessa Porvoon kaupunkisuunnittelun edustajat kertoivat kaavaluonnoksesta paikan päällä kaavakohteessa ja osallistujilla oli mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentteja. Suunnitellut rakennuspaikat oli merkitty maastoon kaavakävelyä varten. Kaavakävelyyn osallistui 21 henkilöä.

Lisäksi asiantuntijatahojen osallisilta pyydettiin kommentit sähköpostitse.

Mielipiteitä jätettiin neljä, joista kolmessa oli yhteensä neljä allekirjoitusta. Yksi mielipiteistä jätettiin anonymisti. Kommentteja esitettiin viisi. Eniten huomiota kiinnitettiin pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja tonttiliittymien sijainteihin. Myös rakentamisen määrä ja korkeus sekä alueen pohjoispuolen metsäisen alueen säilymiseen kiinnitettiin huomiota. Yhteenveto palautteesta, perusteltu vastaus saatuihin mielipiteisiin ja niiden vaikutukset kaavaratkaisuihin on kuvattu selostuksen liitteessä 5.

Kaavatyön ehdotusvaiheessa asemakaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä 30 päivän ajan Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 ja Porvoon kaupungin verkkosivuilla, www.porvoo.fi. **xx.x-xx.x.2026**. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus julkaistaan kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgå-bladet ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Ympäristöterveydenhuolto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Liikelaitos Porvoon vesi. Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Kaava hyväksymisestä tehdään kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus tehdään kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty. Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole Alueidenkäyttölaki/MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.1.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavamuuotos toteuttaa kaupunkistrategian teemoja Suosituin kotikaupunki ja Paras arkenakin ja lisäksi kaupunkisuunnittelun teemoja Kestävä kasvu, Vaivaton ja sujuva arki sekä Hiilineutraali kaupunki.

4.4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Voimassa olevassa yleiskaavassa kaava-alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Ympäröivät alueet ovat pientalovaltaista asuin- aluetta (AP). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä. Uuden yleiskaavan luonnos on nähtävillä 14.1.-16.2.2026. Uudessa luonnoksessa alueen kohdemerkintä on AP-3, Pientalovaltainen asuntoalue. Merkinnän mukaan alueella on täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Uusi täydentävä rakentaminen tutkittava asemakaavalla.

Kaava-alueella aikaisemmin olleet päiväkotij- ja kaupalliset palvelut on korvattu lähistölle rakennetuilla uusilla päiväkodeilla ja kaupallisilla palveluilla. Siten yleiskaava on toteutunut alueella, eikä kaava-alueelle ole enää tarvetta osoittaa paikkoja uusille vastaaville rakennuksille. Koska kaava- aluetta ei enää ole tarkoituksen mukaista varata julkisia tai kaupallisia palveluja varten, se on luontevaa täydennysrakentaa ympäröivien alueiden mukaisesti asumiskäyttöön.

Yleiskaavan mukaan korttelin ympäristö on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi, mikä on osoitettu merkinnällä AP. Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkeuhosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Alue on toteutunut yleiskaavan mukaisesti pientalovaltaisesti. Koska kaavoitettava alue on varsin pieni suhteessa ympäröivään alueeseen, siinä tehdyt asuinrakennustyyppien valinnat eivät vaikuta alueen pientalovaltaisuuden toteutumiseen. Suunnittelualueen läheisyydessä on rivitaloja ja pienkerrostaloja, joten yleiskaavan ja taajamakuvan puolesta myös nämä ovat mahdollisia.

4.4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Maisemallisena tavoitteena on, että purkamisen jäljiltä paljaaksi jäänyt rinne täydentyy osaksi rakennettua miljöötä. Uusi asuntorakentaminen täydentää luontevalla tavalla alueen yhdyskuntarakennetta ja taajamakuvaa. Rinteestä huolimatta alueelle voidaan toteuttaa asumismukavuudeltaan korkeaa ja laadukasta asuntosuunnittelua. Kaava-alueen rakentaminen tukeutuu nykyiseen tiestöön ja ulkoilureitteihin.

Vesistövaikutusten suhteen on kaavan tavoitteena estää hulevesien määrän merkittävä lisääntyminen ja huleveden laadun heikkeneminen rakentamisen vuoksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.4.2.1 Osallisten tavoitteet - kaupunki

Kaupungin tavoitteena on luoda asemakaavalla edellytykset täydennysrakentaa alueelle erilaisia asuntoja ja mahdollisesti pienimuotoista liiketoimintaa olemassa olevaa miljöötä eheyttävällä tavalla siten, että purettujen rakennusten paikalle syntynyt aukko poistuu ja että liikerakennuksen kiinteistön kehittämiseen syntyy edellytykset.

Kaavoitus tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin (kunnallistekniikka, tiet ja kevyenliikenteen reitit) ja palveluihin tehostaen niiden käyttöä.

4.4.2.2 Osallisten tavoitteet - maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on, että tontille kaavoitettaisiin asuntorakentamista, mikä mahdollistaisi tulevaisuudessa vanhan liiketilaan korvaamisen asuinrakennuksella.

Asuinrakennustyyppi merkittäisiin kaavaan joustavasti siten, että se mahdollistaisi esimerkiksi pienkerrostalon, rivitalon tai kaupunkipientalojen rakentamisen toteutusajankohdan kysynnän perusteella.

Tontilla mahdollistettaisiin se, että osa rakennuksesta voisi olla liiketilaa tai muutettavissa sellaiseksi, mutta tämä vaatimus ei olisi sitova. Alueella on olemassa pieniä kaupallisia palveluita isompien liikekiinteistöjen läheisyydessä. Uuden liiketilan vuokraaminen voi kuitenkin olla haastavaa, koska se on erillään muista liikekiinteistöistä ja uuden kiinteistön vuokrataso voi helposti nousta olemassa olevia kiinteistöjä korkeammaksi.

Tontin autopaikat osoitettaisiin jatkossa LPA-alueelle, jotta tontille jäisi tilaa vihreyttä ja oleskelu- ja leikkitilaa varten.

Kierrätyspiste sijoitettaisiin jatkossakin LPA-alueen yhteyteen, kuitenkin niin, ettei sen liikenne häiritse kiinteistöä.

4.4.2.3 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Toiminnallisuus ja tarkoituksenmukaisuus

- Asemakaava mahdollistaa alueen sujuvan käytön ja monipuolisen asuntorakentamisen toteutusajankohdan kysyntätilanteen mukaan.

Kestävä kehitys

- Kaavalla edistetään energiatehokasta rakentamista.
- Kaavalla edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Kaavalla hyödynnetään pääosin jo käytettyä rakennusmaata

Ympäristön laatu

- Rakennetusta ympäristöstä tulee esteettisesti laadukas osa olemassa olevaa miljöötä.
- Kaava ohjaa ottamaan huomioon alueen paikalliset piirteet. Rakennusten enimmäiskerrosmäärä ja enimmäisrakennusoikeus sopeutetaan yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa kuitenkin siten, että alueelle syntyy kaavatalouden kannalta riittävä määrä rakennusoikeutta.

Taloudellisuus ja toteutettavuus

- Kaavan toteuttamisen kustannukset ja alueen ylläpito suunnitellaan taloudellisesti kestäväällä tavalla.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

4.5.1.1 Alueen länsipääty, kortteli 2807 (ennen RK 5 kortteli 44, tontti 3 ja LP-alue)

Kaavamuutosprosessin alussa tutkittiin mahdollisuutta sijoittaa omakotitalotontteja alueen länsiosaan Rajamäentien varteen Mäkitien ja yksityisessä omistuksessa olevan liikekiinteistön väliin jäävälle alueelle siten, että alueen läpi kulkeva ulkoilureitti kuitenkin säilyisi nykyisellä paikallaan.



Kuva 14. Tutkielma omakotitonttien sijoittamisesta alueen länsiosaan Rajamäentien varteen Mäkitien ja yksityisessä omistuksessa olevan liikekiinteistön väliin jäävälle alueelle.

Omakotitonttiratkaisusta kuitenkin luovuttiin. Perusteena oli ratkaisun tehottomuus. Kaava-alueelle mahtuisi vain viisi 665 m² kokoista omakotitonttia ja osa korttelin sisällä olevasta aiemmin rakennettuna olleesta maa-alueesta jäisi hyödyntämättä. Ulkoilureitille omakotitonttien ja liikekiinteistön välissä jäisi vain vähän tilaa. Lisäksi viimeisten tonttien liittymät menisivät Rajamäentiellä kevyenliikenteenväylän alueelle. Lähialueella on myös merkittävästi omakotitalotontteja ja yhtiömuotoisilla ratkaisulla voitaisiin tuoda alueelle vaihtelevampaa asuntotarjontaa.

Ratkaisuksi tuli yhtiömuotoisen pientaloasumisen tutkiminen länsipuoliselle alueelle. Tämä mahdollisti kaava-alueen laajemman hyödyntämisen ja pientalojen sijoittamisen alueelle tasaisesti siten, että ne eivät muodosta liian tiivistä keskittymää suhteessa ympäröivään taajamarakenteeseen.

Aluksi länsipuolista aluetta tutkittiin yhtenä tonttina siten, että siihen liitetään myös Mäkitien ja Rajamäentien kulmassa oleva LP-alue ja kaistale P-aluetta nykyisen tontin itäpuolelta. Tämä johti siihen, että tontille mahtui melko paljon rakennusoikeutta, jolloin alueelle muodostuisi ympäristöstä poikkeava suuri yhtenäinen aluekohde, mikä myös rajaisi mahdollisia toteuttajia vain suuriin toimijoihin. Ratkaisuna oli jakaa länsipuolinen alue kahdeksi tontiksi. Tämä edistäisi myös pienten rakennusalan toimijoiden mahdollisuuksia osallistua alueen toteutukseen.



Kuvat 16 a ja b. Vaihtoehtoisia ratkaisuja länsipuolen tonttijaoksi.

Valittuun ratkaisuun tutkittiin vaihtoehtoisia ajoneuvoliittymän paikkoja ja pysäköintiratkaisuja. Ajoneuvoliittymien osalta tutkittiin niiden sijoittamista Mäkitielle ja Rajamäentielle. Mäkيتين vaihtoehto kuitenkin hylättiin, koska se kokoojakatuna on Rajamäentietä vilkkaampi ja koska alueen periaatteena on, että tonteille liitytään pääasiassa asuntokadulta. Paremmaksi ratkaisuksi koettiin, että molemmille tonteille ajettaisiin Rajamäentieltä. Liittymä voisi olla yhteinen, kuten myös tonttien oleskelu- ja leikkipaikat. Siten tonteille edellytettäisiin pihasuunnitelmien yhteensovittamista.

Pysäköintiratkaisujen osalta tutkittiin kolmea periaatetta, jotka olivat autopaikkojen sijoittaminen Rajamäentien varteen, autopaikkojen sijoittaminen tonteille keskitetysti ja autopaikkojen sijoittaminen asuntojen yhteyteen. Tavoitteena oli, että mahdollisimman suuri osa tonttia voisi jäädä vihreäksi ja että ajoneuvoliikenne tontilla olisi vähäistä.



Kuvat 15 a-c. Vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja

Autopaikkojen sijoittamisesta Rajamäentien varteen luovuttiin liikenneturvallisuussyistä. Pysäköintipaikkarivin sijoittaminen kadun varteen olisi liikenteellisesti tehokas ratkaisu, mutta edellyttäisi peruuttamisen sallimista autopaikalta Rajamäentielle. Tätä ei voida hyväksyä törmäysvaaran takia. Rajamäentiellä on sallittu kevyenliikenteen läpiajo ja alamaen takia kevyenliikenteen ajonopeus tiellä voi olla kova.

Myös pysäköinnin sijoittamisesta keskitettynä ratkaisuna tonteille luovuttiin. Maanpinnan kaltevuuden takia laajoista pysäköintikentistä tulisi kaltevia tai ne tulisi terassoida.

Siten ratkaisuksi valikoitui pysäköintipaikkojen sijoittaminen pääasiassa asuntojen yhteyteen ja osin yhteisiin 2–4 auton pysäköintipaikkaryhmiin.

Ehdotusvaiheessa korttelin kahden tontin ratkaisusta luovuttiin, koska se helpotti merkittävästi tontin liikenteellisen ratkaisun ja kunnallisteknisten liittymien suunnitteluratkaisun sekä sopimuksellisten ratkaisujen löytymistä. Kahden tontin malli olisi edellyttänyt, että tonteille olisi laadittava yhtenäinen piha- ja istutussuunnitelma, jossa on esitetty yhteiset tontin ajoliittymä, ulko-oleskelu- ja leikkialueet ja tonteille on osoitettu vaatimusten mukainen huolto- ja pelastustie. Yhteisten alueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta

olisi sovittava kiinteistöjen kesken Rakentamislain 135 §:n mukaisella Kiinteistöjen yhteisjärjestelyllä.

4.5.1.2 Alueen itäpääty, kortteli 2808

Alueen itäosassa tutkittiin käytöstä poistuvan 1-kerroksisen liikerakennuksen korvaamista asumiskäyttöön tarkoitetulla rakennuksella tai rakennuksilla. Vaihtoehtoisina ratkaisuna tutkittiin pientalojen, rivitalojen tai pienkerrostalojen sijoittamista alueelle. Pientaloratkaisuista kuitenkin luovuttiin, koska siten alueelle sen pienuuden takia mahtuisi verrattain vähän rakennuksia ja rakennusoikeutta. Rivitalo- ja pienkerrostalovaihtoehtoa puolsi myös se, että alueen itä- ja eteläpuolella on vastaavia rakennuksia.

Rakennusten kerrosluvun osalta tutkittiin kaksi- ja kolmekerroksisia vaihtoehtoja. Kaksikerroksisten rakennusten haasteeksi koettiin niiden jääminen muuta ympäristöä matalammalle ja niihin mahtuva vähäinen rakennusoikeuden määrä. Alueen pohjoispuolella on yksikerroksisia pientaloja, jotka kuitenkin maaston muodon takia nousevat aluetta korkeammalle. Itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja, jotka ylärinteen puolella ovat hieman ylempänä aluetta. Samoin eteläpuolen kaksikerroksiset pienkerrostalot sijaitsevat huomattavasti ylempänä, koska eteläpuoleisella maanpinta on noin 3 metriä korkeammalla kuin liikerakennuksen tontti ja LP-alue. Siten alueelle sopisi hyvin 3-kerroksinen ja jopa 4-kerroksinen rakennus.

Yhden kerrostalon sijoittaminen alueelle koettiin kuitenkin ongelmalliseksi, koska se voisi jäädä kaupunkikuvassa irralliseksi. Ongelmaksi muodostuisi myös nykyisen LP-alueen käyttö ja ajoyhteyden järjestäminen tontille, joka edellyttäisi liikennöintiä Rajamäentien kevyenliikenteenväylää pitkin. Lisäksi rakennuspaikka LP-alueen takana ei rajaisi katutilaa Rinnetien puolella. Asian ratkaisemiseksi päädyttiin siihen, että liikekiinteistön tontin lisäksi alueelle muodostettaisiin toinen tontti, jolle sijoitettaisiin sama määrä rakennusoikeutta pienkerrostaloa tai rivitaloa varten, kuin liikekiinteistön tontille. Tällöin rakennukset voisivat muodostaa kaupunkikuvassa kokonaisuuden. Molempiin rakennuksiin mahdollistettaisiin pienen liiketilan sijoittaminen ensimmäiseen kerrokseen.

Syntyvien tonttien pysäköintipaikat sijoitettaisiin niiden pohjoispuolelle sijoitettavalle uudelle LPA-alueelle, jonne yhtiöiden sallittaisiin rakentaa myös autokatokset. Näin molemmille tonteille syntyisi luonteva ajoyhteys Rinnetien puolelta eikä ajoneuvoliikennettä tarvitsisi viedä lainkaan Rajamäentien kevyenliikenteenväylälle. Myös oleskelu- ja leikkipaikka tonteilla voisi olla yhteinen. Siten tonteille edellytettäisiin pihasuunnitelmien yhteensovittamista.



Kuvat 17 a-c. Vaihtoehtoisia kerrostalojen sijainteja

Syntyvän korttelin osalta tutkittiin myös tontin 1 rakennuksen suuntaamista. Ensimmäisessä vaihtoehdossa rakennus sijoitettiin samansuuntaisesti Rinnetien varressa olevan rakennuksen kanssa. Tällöin rakennuksen muodostava selkeän parin ja ovat ryhdikäs osataajamakuva. Asunnot avautuvat kohtuullisen hyvään ilmansuuntaan kaakkoon, vaikka toisaalta asuntojen näkymän päätteeksi on toinen rakennus. Tontin korkeusero olisi mahdollista hoitaa rakennuksen avulla. Tällöin pihan puolen asunnot olisivat lähellä

maanpintaa ja puistokäytävän puoli nousisi maanpintaa ylemmäksi. Pihajärjestelyt voitaisiin hoitaa talojen kesken yhteisesti.

Toisessa vaihtoehdossa tontin 1 rakennusta käännettiin korttelin 2807 sisällä olevien talojen linjaan. Tällöin rakennuksen asunnot avautuisivat länsi-lounaaseen metsäiseen maisemaan ohi eteläpuolisen kumpareen, jonka päällä naapuritalot sijaitsevat. Maanpinta laskisi rakennuksen myötä kohti puistokäytävää. Tällöin Rajamäentienpuolen asunnot nousisivat kadunpintaa ylemmäksi, mikä voi olla asumismukavuuden kannalta haluttu ratkaisu. Liittyminen LPA-alueeseen olisi luonteva ja talojen väliin jäisi edelleen tilaa yhteisille pihajärjestelyille.

Kolmannessa vaihtoehdossa rakennus käännettiin kokonaan Rajamäentien suuntaiseksi samaan linjaan paritalojen kanssa. Tässä vaihtoehdossa toteutuvat pääpiirteissään kaikki samat edut kuin vaihtoehdossa kaksi.

Koska vaihtoehtojen vertailun perusteella näytti siltä, että koko rakennusoikeuden kokoinen rakennus on mahdollista sijoittaa tontille 1 usealla eri tavalla, kaavaan päätettiin jättää väljyyttä. Tällöin rakennuksen suuntaaminen voidaan päättää toteutusvaiheessa toteutuvan asuntojakauman ja asuntojen avautumisen eri ilmansuuntiin huomioon ottaen.

Ehdotusvaiheessa suunnitelmaa kehitettiin mielipiteissä ja kommentoissa saadun palautteen perusteella seuraavasti:

- Korttelin 2807 liittymän sijaintia Rajamäentiellä siirrettiin lähemmäs Mäkitietä.
- Kortteliin 2807 sijoitettiin vain yksi tontti kaavaluonnoksen kahden sijaan.
- Korttelissa 2807 taaemman talorivin kerrosmäärää rajattiin ½kl:een aiemman ½kll sijaan, jolloin rakennukset hahmottuvat maisemassa Rajamäentien suuntaan kaksois-kerroksina kolmikerroksisen sijaan ja pohjoispuolen suuntaan yksikerroksisena.
- Korttelin 2807 rakennusoikeiden määrää rajattiin karsimalla kaavaluonnoksessa sallittuja rakennusoikeuden ylityksiä.
- Kaava-alueen pohjoispuolisen metsikön säästämiseksi korttelin 2807 taaempia rakennuspaikkoja siirrettiin lähemmäs Rajamäentietä metsikön säästämiseksi.
- Molempien kortteleiden tonteille lisättiin vaade istutettavasta alueesta alueen vehreyden säilyttämiseksi.
- Kortteliin 2808 ei sallita liittymää Rajamäentieltä vaan se on tehtävä Rinnetien puolelta.
- Korttelin 2808 LPA -aluetta pienennettiin, jotta puistomaista aluetta säästyy kaavaluonnoksessa esitettyä enemmän.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun kuvaus



Kuva 18. Havainnekuva valitusta kaavaratkaisusta.

Alustavien vaihtoehtojen vertailun perusteella ja luonnosvaiheesta saatujen mielipiteiden ja kommenttien perusteella päädyttiin esittämään seuraavanlaista kaavamuutosta:

Korttelissa 2807 entisen rakennuskaavan (RK5) korttelin 44 tontti 3, LPA-alue ja kaistale koillispuolen puistoa yhdistetään ja niistä muodostetaan yksi uusi tontti. Tontille edellytetään rakennettavaksi vähintään kahdeksan erillistä pientaloa, jotka voidaan kytkeä toisiinsa yksikerroksilla autokatoksilla ja varastorakennuksilla. Rakennusten kerrosluku on Rajamäentien varressa **II** kerrosta ja korttelin sisällä rinteessä sijaitsevilla paikoilla **½kl** kerrosta. Tontin rakennusoikeus on 1600 k-m².

Autopaikat sijoitetaan tontille, pääosin asuntojen yhteyteen. Autopaikkamitoitus on 1,5 ap/asunto.

Ajoneuvoliikenne tontille tapahtuu yhdestä liittymästä Rajamäentieltä sen Mäkitien puoleisesta päästä, mihin sijoittuu myös jätteidenlajittelu- ja keräyspiste. Oleskelu- ja leikki-paikka sijoittuu tontin toiseen päähän.

Rakennusten on oltava harjakattoisia ja maanpäällisiltä osin puurunkoisia ja puulla verhotuja. Ulkoverhouksen tulee olla peittomaalattu lämpimin punaisen, keltaisen ja ruskean sävyin.

Kortteliin 2808 muodostetaan entisen rakennuskaavan (RK5) korttelin 50 tontti 1:n lisäksi LP-alueesta toinen tontti. Molemmille tonteille saa rakentaa enintään **IV** kerroksisen asuin-kerrostalon. Autopaikkoja varten muodostetaan uusi LPA-alue tonttien koillispuolelle. Ajoyhteys tontille 1 kulkee tontin 2 kautta. Ajoyhteys merkitään kaavakarttaan. Kortteliin ei sallita ajoneuvoliittymää Rajamäentieltä.

Tonttien rakennusoikeus on 1200 k-m²/tontti ja autopaikkamitoitus 1,0 ap/110 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liiketilaa enintään 60 m².

Rinnetien varressa oleva rakennus edellytetään rakennettavaksi kadun suuntaisesti ja katualueeseen kiinni. Rinnetien katualuetta levennetään korttelin 2808 suuntaan, jotta Rinnetien itäpuolelle vapautuu tilaa linja-autopysäkillä, joka ei ole ajoradalla.

Rakennusten on oltava aumakattoisia ja puulla verhottuja. Rakennusten on oltava väreiltään vaaleita keltaisen ja ruskean sävyjä ja soinnuttava yhteen lähiympäristön olemassa olevien rakennusten kanssa.

Korttelin 2808 tonttien 1 ja 2 autopaikat osoitetaan LPA-alueelle, jonne sallitaan rakentaa autokatokset. Autokatosten ilmeen tulee olla yhtenäinen.

Koska uuden Rakentamislain 11 § mukaan asuinrakennukset on toteutettava lähes nolla-energiarakennuksina, energiatehokkuuteen liittyviä vaatimuksia ei kirjata asemakaavaan.

Alueen kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit säilytetään nykyisillä paikoillaan. Rajamäentie Rinnetien puoleinen pää merkitään asemakaavaan kevyenliikenteenväyläksi, jossa huoltoajo on sallittu.

4.5.2.1 Vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenneolosuhteisiin ja ilmastovaikutukset nykytilanteeseen verrattuna on arvioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavatyön aikana osana kaavoitusprosessia. Vaikutusten arviot on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

4.5.2.2 Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävänä 9.4.–12.5.2025 kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa osoitteessa Lundinkatu 8 A, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/. Lisäksi asemakaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus kaavakävelynä alueen maanomistajille, alueella toimiville, naapureille ja muille kiinnostuneille 23.4.2025 kello 17.30–19.00.

Mielipiteitä jätettiin neljä, joista kolmessa oli yhteensä neljä allekirjoitusta. Yksi mielipiteistä jätettiin anonyymisti.

Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja niiden vaikutuksista asemakaavan ratkaisuihin on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

4.5.2.3 Muistutukset kaavaluonnoksesta ja niiden huomioon ottaminen

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa muodostetaan kaksi uutta korttelia (2807 ja 2808), joista korttelissa 2807 on yksi ja korttelissa 2808 kaksi asuinrakentamiseen tarkoitettua tonttia. Kaavaluonnos tukeutuu nykyisiin liikennereitteihin. Kortteleiden väliin jää virkistysalue, jossa kulkee ulkoilureitti.

Kortteli 2807 muodostuu entisen rakennuskaavan (RK5) korttelin 44 tontista 3, LPA-alueesta ja kaistaleesta koillispuolen viheraluetta. Kortteliin liitettävän viheralueen laajuus on 712 m². Kortteli koostuu yhdestä asuinpienalojen (AP) rakentamiseen tarkoitettua tontista. Autopaikat sijoitetaan tontille pääosin asuntojen yhteyteen. Ajoneuvoliittymä tontille on Rajamäentieltä se Mäkitien puoleisesta päästä.

Kortteli 2808 muodostuu entisen rakennuskaavan (RK5) korttelin 50 tontti 1:stä sekä LP-alueesta, josta muodostetaan toinen asuinkeuhkorakentamisen tontti. Molemmille tonteille saa rakentaa enintään IV kerroksisen asuinkeuhkorakentamisen tai rivitalon (AK). Tonttien autopaikat sijoitetaan pohjoispuolen viheralueesta lohkaistavaan LPA-alueeseen (tontti 3), johon liittymä on Rinnetieltä. LPA-alueeseen käytettävän viheralueen laajuus on 775 m².

5.1.1 Mitoitus

5.1.1.1 Alueen laajuus

Koko kaava-alueen laajuus on 11 467 m².

Kaavamuuoksella alueelle syntyy tonttipinta-alaa seuraavasti

Kortteli 2807	tontti 1	3 938 m ²
Kortteli 2808	tontti 1	1 232 m ²
	tontti 2	660 m ²
	tontti 3	775 m ²
Yhteensä		6 605 m ²

Näiden lisäksi alueelle muodostuu 1 970 m² puisto- ja virkistysaluetta ja 2 892 m² katutilaa. Vanhan rakennuskaavan mukainen tonttipinta-ala kaava-alueella on 3 753 m².

5.1.1.2 Rakennusoikeus

Alueella kaavoitetaan 4 000 k-m² uutta rakennusoikeutta. Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti.

Korttelin 2807 tontille 1 sijoitetaan rakennusoikeutta 1 600 k-m².

Korttelin 2808 tonteille 1 ja 2 sijoitetaan rakennusoikeutta 1 200 k-m²/tontti.

Korttelissa 2808 sallitaan rakentaa ensimmäisen kerroksen alasta 60 m² liiketilaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.

Korttelista 2808 tontilta 1 poistuu 600 k-m² liikerakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta.

5.1.1.3 Asukasmäärä

Kaavan mukainen rakentaminen lisää alueen asukasmäärää noin 80 asukkaalla, kun asu-
misväljyydeksi oletetaan 50 k-m²/asukas. Tämä tarkoittaisi 2,29 % lisäystä alueen väki-
määrään. Koko Hamarin alueella asuin vuonna 2024 tilastojen mukaan noin 3 500 asu-
kasta.

5.1.1.4 Alue- ja korttelitehokkuus

Kaavamuutoksen jälkeen aluetehokkuus on 0,35. Korttelin 2807 korttelitehokkuus on 0,4
ja korttelin 2808 on 0,90. Vanhassa rakennuskaavassa tonttien tehokkuus on 0,5.

5.1.1.5 Kerrosluku

Korttelissa 2807 rakennusten suurin sallittu korkeus on Rajamäentien varressa II kerrosta
ja korttelin sisällä rinteessä sijaitsevilla paikoilla ½kl kerrosta.

Korttelissa 2808 tonteilla 1 ja 2 rakennusten suurin sallittu korkeus on IV kerrosta.

5.1.1.6 Autopaikat

Korttelissa 2807 autopaikkamitoitus on 1,5 ap/asunto.

Korttelissa 2808 tonteilla 1 ja 2 autopaikkamitoitus on 1 ap/110 k-m².

5.1.1.7 Viherkerroin

Alueen viihtyisyydestä ja hulevesien hallinnasta huolehditaan edellyttämällä viherkerroin-
työkalun käyttöä. Tonteilla tulee saavuttaa Porvoon viherkerroinlaskurin edellyttämä vä-
himmäisvihertehokkuusluku.

5.1.2 Palvelut

Alueen kaavamuutos ei vaikuta alueen julkisiin palveluihin.

Kaavaluonnoksessa korttelin 2808 tonttien 1 ja 2 rakennusten ensimmäiseen kerrokseen
esitetään mahdollistettavaksi pienehkö liiketila (60 m²), mikä edistäisi pienimuotoisten
kaupallisten palvelujen sijoittumista alueelle.

5.1.3 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaan-
tulon yhteydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat alueella seuraavasti:

Toiminnallisuus ja tarkoituksenmukaisuus

- Asemakaava laadittaessa on otettu huomioon asuntorakentamisen koskevat säädökset sekä ajankohtaiset hyviksi koetut kaavoitusratkaisut.
- Kaavoitus tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin (kunnallistekniikka, tiet ja kevyenliikenteen reitit).
- Kaavoitus tehostaa alueen nykyisten julkisten ja kaupallisten palveluiden käyttöä.

Kestävä kehitys

- Kaavalla edistetään vähähiilistä rakentamista edellyttämällä puun käyttöä pientalojen maanpäällisissä runkorakenteissa ja kaikkien rakennusten ulkoverhouksissa.

Ympäristön laatu

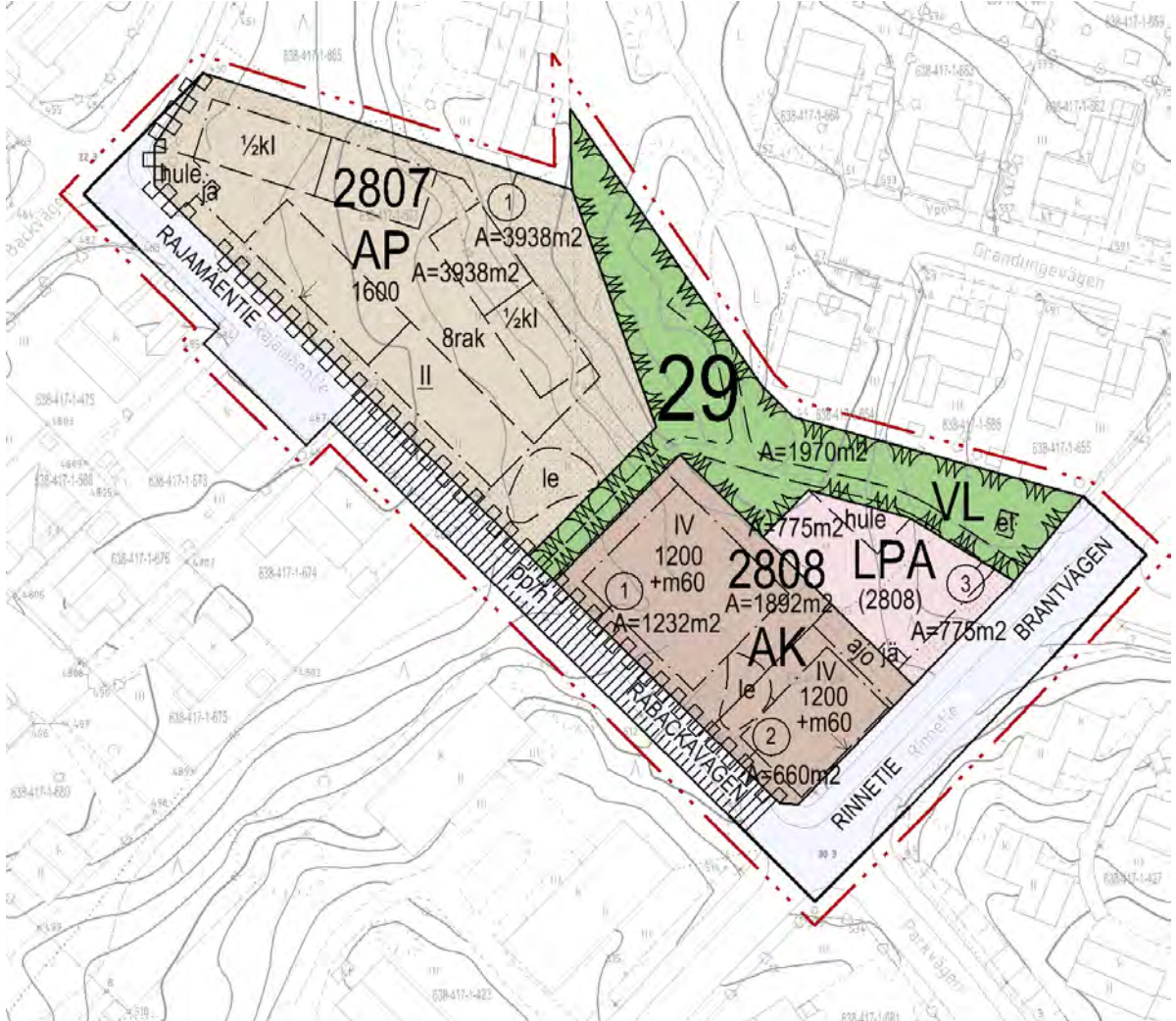
- Rakennusten koko ja muotokieli on sopeutettu yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa kuitenkin siten, että alueelle syntyy kaavatalouden kannalta riittävä määrä rakennusoikeutta.
- Rakennuksiin edellytetään harja- ja aumakattoja, jotka ovat alueella vallitsevat kattotyypit.
- Rakennusten värit tulee sopeuttaa yhteen muun alueen kanssa.

Taloudellisuus ja toteutettavuus

- Tonttikoko on asetettu siten, että se mahdollistaa myös rakennusalan pienien toimijoiden osallistua kaavan toteuttamiseen.
- Kaavan toteutuminen ei edellytä suoria investointeja kaupungilta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet



Kuva 19. Korttelialueet

Kaavamuuotoksella alueelle syntyy kaksi uutta korttelia. Kortteli 2807 on tarkoitettu asuinpien-kiinteistöjen rakentamiseen (AP) ja sen ala 3 938 m². Kortteli jakautuu kahteen tonttiin, josta kumpaakin on osoitettu neljä rakennuspaikkaa paritaloille.

Kortteli 2808 on tarkoitettu asuinkerrostalojen rakentamiseen (AK). Sen pinta-ala on 2 667 m². Kortteli 2808 jakautuu kahteen AK-tonttiin, joista kumpaakin saa rakentaa asuinpien-kerrostalon. Lisäksi kortteliin 2808 kuuluu LPA-alue, jolle korttelin 2808 AK-tonttien 1 ja 2 autopaikat osoitetaan.

5.3.2 Muut alueet

Asuutokortteleiden lisäksi alueelle muodostuu 1 970 m² puisto- ja virkistysaluetta ja 2 892 m² katutilaa.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se sijoittuu rakennetun alueen sisään ja tukeutuu olemassa oleviin tiestöön, kunnallistekniikkaan ja palveluihin. Taa-jamakuva eheytyy erityisesti Rajamäentiellä, kun aiemmin puretut rakennukset korvataan yhtenäisellä talorivillä ja maisemassa ollut aukko poistuu. Myös Rinnetien puolella katu-alue rajautuu aiempaa tiiviimmäksi, kun sen varteen rakennetaan kerrostaloja osaksi rivi- ja pienkerrostalojen miljöötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset. Alueelle ei ole merkittäviä luontoarvoja. Maisema on aikaisempien rakennusten purkamisen jäljiltä avoin. Maanpinta on sorainen ja osin nurmestunut, joten tonttien rakentaminen ja istuttaminen voi jopa rikastuttaa alueen luontoa. Rakentamisen yhteydessä toteutettavien pihojen tulee täyttää Porvoon viherkerroinlaskurin asettama vihertehokkuusluku ja hyödyntää myös luontolaskuria. Rakentamisen myöskin alueelta voidaan kitkeä sille juurtuneita vieraslajeja kuten kurturuusua.

Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään kulutusta lähimetsissä, joskaan lisäys ei ole merkittävä suhteessa nykyiseen väestöön.

Korttelialueelta tulevien hulevesien määrää rajoitetaan kaavamääräyksillä, jotka edellyttävät hulevesien viivyttämistä ja veden imeyttämistä pihilla.

Alueen olemassa olevasta metsästä on suuri osa säilytetty virkistysalueena. Rakentaminen ei aiheuta merkittävää metsäpinta-alan vähenemistä.

5.4.2.1 Kaavan ilmastovaikutukset

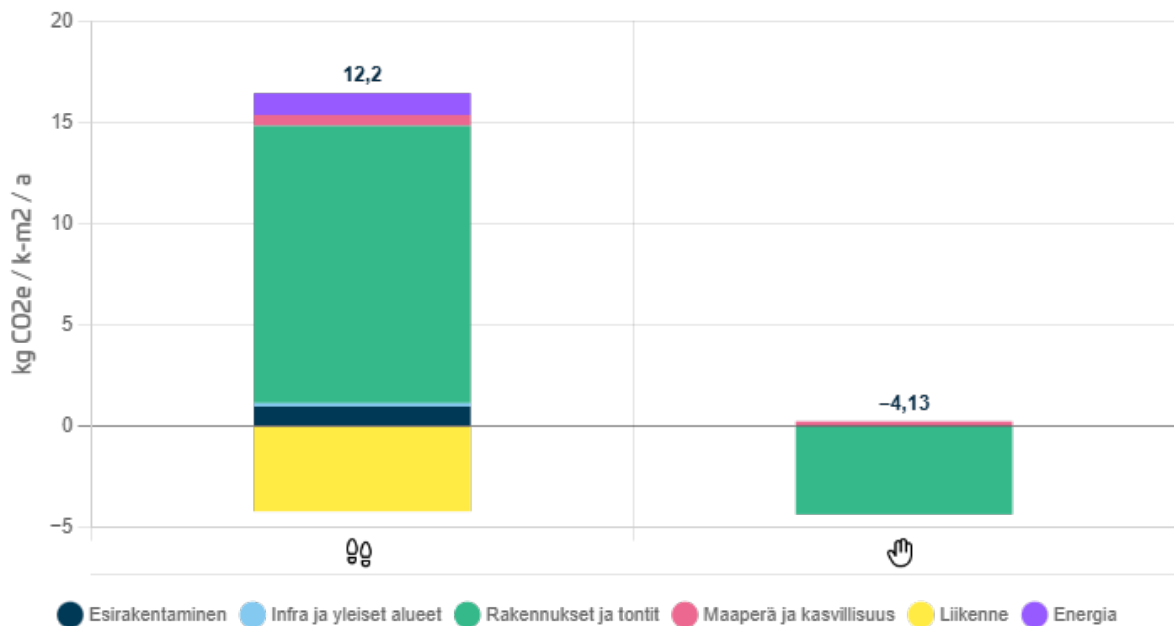
Arvioinnin tulosten yhteenveto

Ilmastovaikutusten laskennallinen arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla. Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkastelu-aikaan suhteutettuna noin **12,2** kg CO₂e / k-m² / vuosi. Muutos luonnosvaiheen tulokseen (10,7 kg CO₂e / k-m² / vuosi) selittyy sillä, että ehdotusvaiheessa asemakaavassa on lisätty kerrostalorakentamista, jossa puunkäyttövelvoite koskee vain ulkoseinä-rakenteita, ja vähennetty pientalorakentamista, jossa puunkäyttövelvoite on laaja.

Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat:

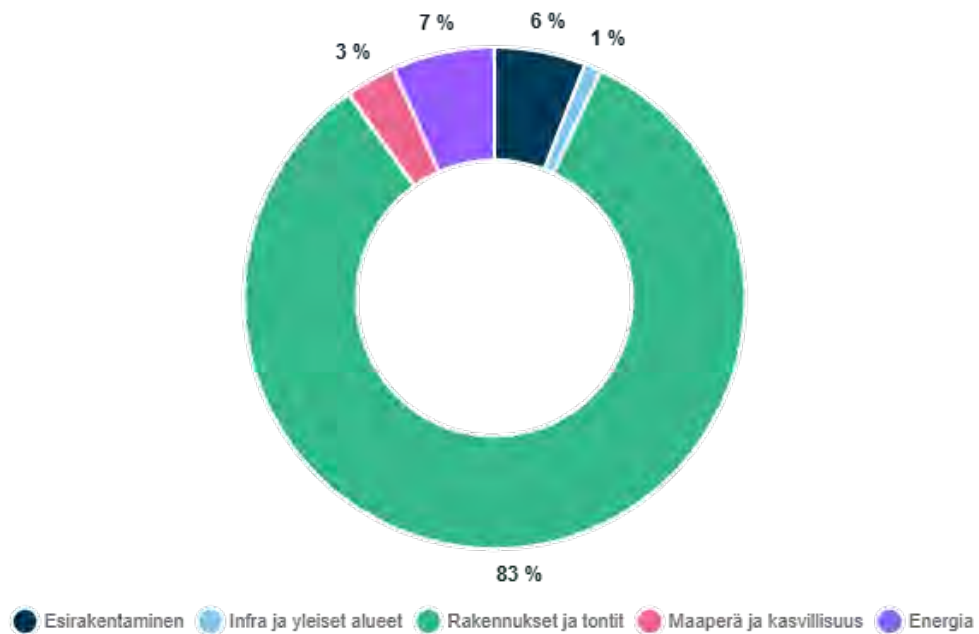
- Rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (noin 83 %)
- Energia (noin 7 %)
- Maaperä ja kasvillisuus (noin 6 %)

Tulosten yhteenveto



Kuva 20. Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkastelu aikaan suhteutettuna.

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 21. Kaava-alueen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen koostuminen.

Tuloksesta nähdään, että kaava-alueen sijainti olemassa olevassa kaupunkirakenteessa on kaupunki-infrastruktuurin rakentamisen tuottamien hiilidioksidipäästöjen kannalta suotuisa, sillä uutta infrarakentamista tarvitaan varsin vähän. Lisäksi liikerakennuksen poistuminen alueelta vähentää kaava-alueen liikenteen päästöjä merkittävästi painaen liikenteen päästövaikutukset kaava-alueella negatiivisiksi. Mikäli liikerakennuksen purkamisen

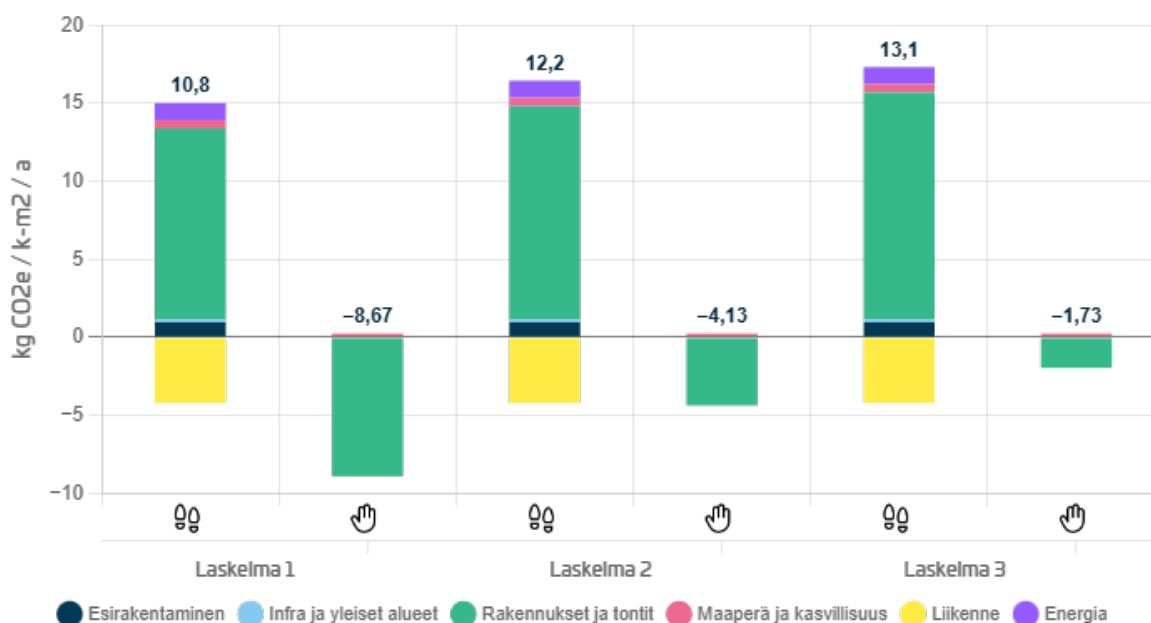
vaikutus poistetaan tarkastelusta, kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki olisi rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkastelu-aikaan suhteutettuna noin 19,5 kg CO₂e / k-m² / vuosi.

Kaavassa tehdyt ilmastovaikutuksia hillitsevät ratkaisut

Kaavassa määrätään, että alueelle rakennettavien pientalojen tulee olla rungoltaan pääosin puurakenteisia ja kaikkien rakennusten ulkoseinärakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Puurakentamisen myötä kaava-alueen hiilijalanjälki on arvioitu noin 10 % pienemmäksi verrattuna siihen, että rakennukset rakennettaisiin tyypillisen rakennustavan mukaisesti. Lisäksi ratkaisu kasvattaa rakennusten hiilivarastoja lähes kolminkertaisiksi verrattuna tilanteeseen ilman vaatimusta rakentaa puusta.

Ratkaisua varten kaava-alueen hiilijalanjäljen määrittämiseksi tehtiin vertailevia laskelmia. Vaihtoehdossa 1 molempiin kortteleihin oletettiin puurakentamisvelvoite, vaihtoehdossa 2 vain pientalokortteliin oletettiin puurakentamisvelvoite ja vaihtoehdossa 3 kumpaankaan kortteliin ei oletettu puurakentamisvelvoitetta.

Tulosten yhteenveto



Kuva 22. Kaava-alueen toteutuksen vuotuiset ilmastovaikutukset ja rakenteiden hiilensidonta 50 vuoden elinkaaren aikana kerrosalaneliömetriä kohden kolmessa vertailussa vaihtoehdossa (yksikkö kgCO₂e/k-m²/a). Kuvan Vaihtoehdossa 1 molemmissa kortteleissa puurakentamisvelvoite, vaihtoehdossa 2 vain pientalokorttelissa on puurakentamisvelvoite ja vaihtoehdossa 3 kummassakaan korttelissa ei ole puurakentamisvelvoitetta. Kunkin vaihtoehdon vasemmanpuoleinen pylväs kuvaa kaavan toteutumisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä (hiilijalanjälki) rakennusoikeusneliötä kohden ja oikeanpuoleinen pylväs sitoutuneen hiilen määrää (hiilikädenjälki) rakennusoikeusneliötä kohden.

Vertailu osoitti, että puun käytön edellyttäminen laskee rakentamisen aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä ja lisää rakennuksiin sitoutuneen hiilen määrää. Mitä laajempi puun käyttövelvoite on, sitä suurempi vaikutus on. Puun käytön velvoitteesta luopuminen kaava-alueen rakennuksissa kasvattaisi hiilidioksidipäästöjä elinkaaren aikana enimmillään 17,6 %. Rakenteisiin varastoituneen hiilen määrä pienenesi lähes 80 %. Puhtaasti hiilidioksidipäästöjen ja hiilensidontan näkökulmasta puun käyttövelvoite kannattaisi siis olla mahdollisimman laaja.

Toisaalta etenkin kerrostalorakentamisessa huoneistojen välisissä rakenteissa puurakenteilla on vaikea saavuttaa taloudellisesti mielekkäällä tavalla Suomen rakentamismääräyskokoelman edellyttämiä stabiliteetti-, palo-, ääni- ja värähtelytekniisiä vaatimuksia. Tämän takia kaavassa päädyttiin siihen, että puun käyttöä edellytetään pientalojen runko- ja julkisivurakenteissa ja kerrostalojen osalta vain julkisivurakenteissa. Kerrostalojen puurakentamisvelvoitteen poistaminen nostaa kaava-alueen elinkaarenaikaisia hiilidioksidipäästöjä 13,0 %. Rakenteisiin varastoituneen hiilen määrä pienenee 52,4 %. Vaikutus kuitenkin pienenee huomattavasti, kun myös kerrostaloihin edellytetään puiset ulkoseinärakenteet ja ulkoverhouskset. Niiden ilmastovaikutuksen suuruutta ei kuitenkaan ole mahdollista arvioida Planect-ohjelmalla.

Jatkosuunnittelussa hankkeen ilmastovaikutuksia voidaan entisestään hillitä mm. paikallisen uusiutuvan energiantuotannon avulla. Laskelmissa uudisrakennuksiin oletettiin lämpöpumppuun perustuva lämmitysmuoto, koska alue ei kuulu kaukolämmön piiriin. Sen sijaan kaavassa ei esitetä rakennusten energiatehokkuudelle vaatimuksia, koska uusi rakentamislaki vaatii ko. rakennukset rakennettavaksi lähes nollaenergiarakennuksiksi.

Arvioinnin peruseriaatteen

Arvioinnin tulokset kertovat alueen ilmastopäästöjen muutoksesta kaavassa esitetyn hankkeen toteutumisen myötä. Kaavan/suunnitelman mahdollistaman rakentamisen on laskennallisessa arvioinnissa oletettu toteutuvan täysimääräisenä. Lisäksi ohjelman lähtötiedoissa on otettu huomioon autosuojat ja lasitetut terassit, sekä purettava öljylämmitteiden liikerakennus.

Sitowisen Planect-ohjelmiston laskentaperusteet noudattavat eurooppalaista EN 15978 -standardia, joka määrittää rakennusten elinkaariarvioinnin (LCA) periaatteet. Standardi kattaa rakennusten ympäristövaikutusten arvioinnin koko elinkaaren ajalta, mukaan lukien materiaalit, energiankulutus ja käytön aikaiset päästöt. Planect-ohjelma hyödyntää Suomen kansallisia päästökertoimia. Tarkempi kuvaus laskennan periaatteista ja taustaaineistoista löytyy Planectin verkkosivuilta osoitteesta <https://sitowise.com/planect>.

5.4.2.2 Sosiaaliset vaikutukset ja lapsivaikutukset

Kaava mahdollistaa pientaloasuntojen toteuttamisen, mikä voi johtaa lapsiperheiden lukumäärän kasvuun alueella. Lapsimäärän lisääntyminen parantaisi alueen päiväkotien ja koulujen toimintaedellytyksiä.

Yhtiömuotoinen rakentaminen voi parhaimmillaan edistää uusien yhteisöjen muodostumista alueelle. Yhtiömuotoinen rakentaminen alueella lisää asumisen vaihtoehtoja muutoin pientalovaltaisella alueella. Yhteisöllisyyttä tuetaan kortteleiden yhteisillä oleskelu- ja leikkipaikoilla.

Hamarissa ja sen lähialueilla on leikkipuistoja, koulu ja päiväkotipihoineen ja urheilukenttä alle kilometrin etäisyydellä. Ne toimivat kohtaamisen ja yhdessä tekemisen alueina, jotka auttavat uusia asukkaita kiinnittymään paikallisyhteisönsä.

Alueen koulujen ja päiväkotien kapasiteetti on kaavan laatimisen hetkellä täydessä käytössä, mutta ennusteiden mukaan tulevana vuosina oppilas- ja päiväkotilapsimäärät ovat laskussa. Siten täydennysrakentaminen alueelle voi loiventaa laskua.

5.4.2.3 Taloudelliset vaikutukset

Kuntataloudelle asemakaavalla on suhteellisen vähäiset vaikutukset. Kaava tuo alueelle tiivistävää ja täydentävää rakentamista, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, tietoon ja kunnallistekniikkaan. Alueen toteuttaminen ei edellytä kaupungilta välittömiä investointeja. Tonttien myynti tuo kaupungille tuloja. Uudet asukkaat voivat lisätä kaupungin verokertymää.

5.4.3 Muut vaikutukset

5.4.3.1 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Kaavan vaikutus alueen liikenneolosuhteisiin on vähäinen. Laskennallisesti yksi asukas tuottaa päivittäin keskimäärin noin 1,75 henkilöautomatkaa. Liikenteestä pääosa suuntautuu Porvoon keskustaan. Alueen laskennallinen asukasmäärä tuottaisi siten 140 ajoneuvoa/vrk lähitiestöön. Nykyisiin liikennemääriin suhteutettuna lisäys on vähäinen.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen kevyenliikenteen tai joukkoliikenteen reitteihin. Kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ovat hyvät ja joukkoliikenneyhteydet ovat kohdulliset. Lähin bussipysäkki sijaitsee alueen itäpuolella Rinnetiellä. Bussipysäkin turvallisuutta voidaan parantaa uudella suoja- ja Rinnetien siirrolla, jolla saadaan tilaa siirtää bussipysäkki pois ajoväylältä. Kävelymatka pysäkillä on enimmillään noin 200 m. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysreitteihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alue rakentuu olemassa olevan miljöön keskelle ja tukeutuu alueen nykyiseen nimistöön.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaa ohjataan kaavakarttaan kirjatulla yleisillä ja erityismääräyksillä, jotka hyväksytään asemakaavan kanssa. Hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ohjeena käytetään kaupungin laatimaa erillistä ohjetta.



Kuvat 23 ja 24. Ilmakuva ja aluejulkisivupiirros kaavaratkaisusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on pääosin rakennettavissa heti tonttien muodostamisen jälkeen. Alueen ympärillä on valmis kunnallistekniikka liittymiseen, tiet ja kevyenliikenteenväylät.

Rinnetien siirtäminen ja uuden bussipysäkin rakentaminen Rinnetien itäpuolelle eivät ole kytköksissä alueen toteuttamiseen. Liikerakennuksen purun yhteydessä tulee varmistaa maaperän puhtaus.

6.3 Toteutuksen seuranta

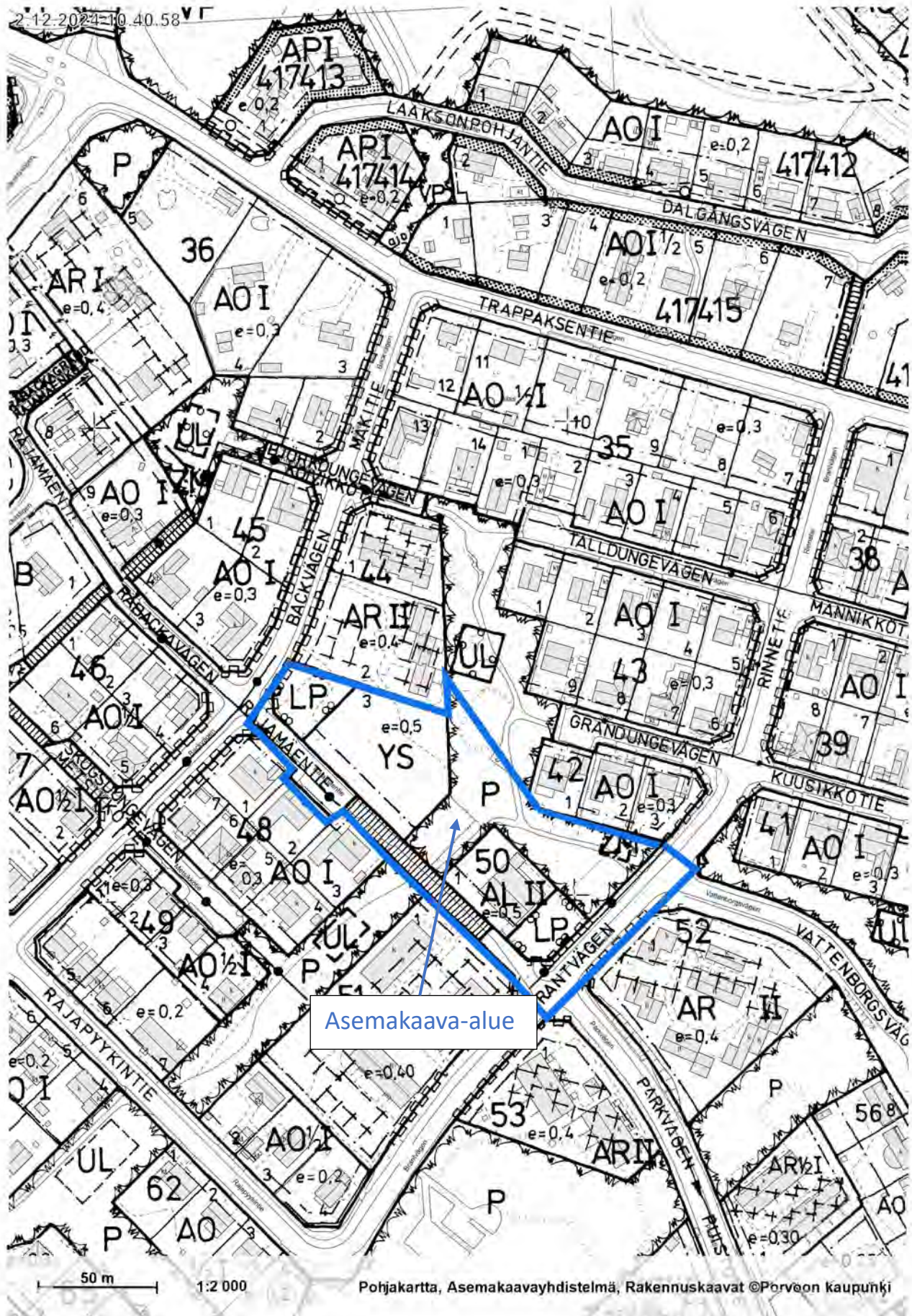
Asemakaavan toteutusta valvoo rakennusvalvonta.

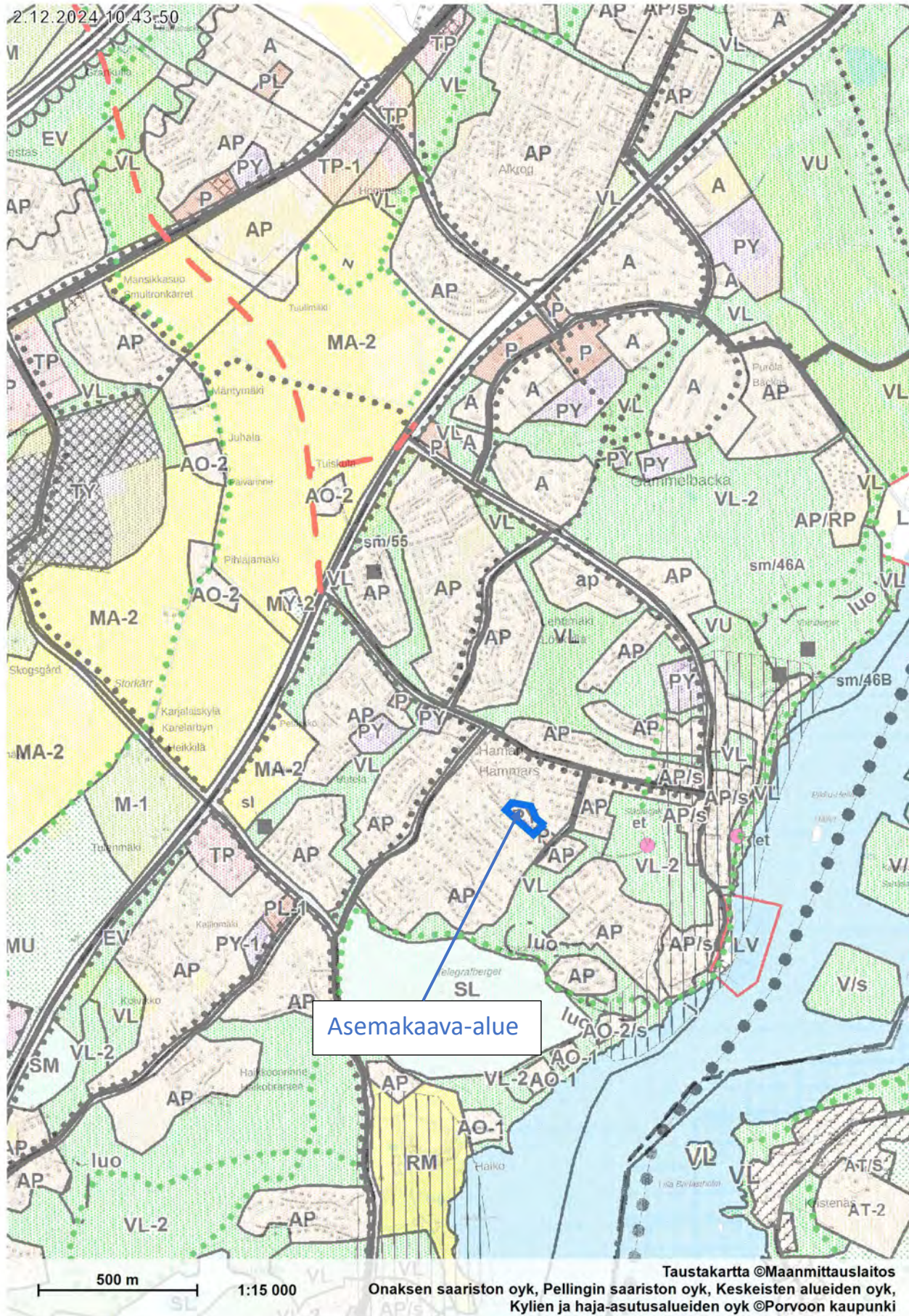
Porvoo 15.1.2026

Mikko Viljakainen
kaavoitusarkkitehti

Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö









572

Hamari, Rajamäentie 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.3.2025

Asemakaava

Kortteli 44, tontti 3 ja kortteli 50, tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueita Gammelbackassa

Ortoilmakuva alueesta vuodelta 2021

SISÄLLYS

1	Suunnittelualue	3
2	Hankkeen taustaa.....	4
3	Suunnittelun tavoite	4
4	Lähtötiedot.....	5
4.1	Alueen sijainti ja pinta-ala.....	5
4.2	Maakuntakaava	5
4.3	Yleiskaava	5
4.4	Asemakaava.....	6
4.5	Omistussuhteet	6
4.6	Asukkaat ja työpaikat	6
4.7	Palvelut.....	7
4.7.1	Peruspalvelut.....	7
4.7.2	Kaupalliset palvelut.....	7
4.7.3	Vapaa-aika	7
4.8	Rakennuskanta	7
4.9	Luonnonympäristö ja maisema	7
4.10	Kunnallistekniikka	8
5	Perusselvitykset.....	8
6	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	8
6.1	Osalliset	8
6.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	8
6.2.1	Ilmoitus kaavan vireille tulosta: Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
6.2.2	Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki/MRL 62 §, MRA 30 §)9	
6.2.3	Virallinen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki/MRL 65 §, MRA 27 §)..... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
6.2.4	Perusteltu kannanotto muistutuksen takia:(Alueidenkäyttölaki/MRL 65 § 2) Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
6.2.5	Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (Alueidenkäyttölaki/MRL 67 §, MRA 94 §) Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
6.2.6	Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (Alueidenkäyttölaki/MRA 93 §) Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
7	Kaavoitushankkeen aikataulu	11
8	Valmistelusta vastaavat	11

1 Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee noin 5,6 km Porvoon keskustasta lounaaseen Hamarin asuinalueen keskellä rajoituen lounaan suunnassa Rajamäentiehen, luoteissuunnassa Mäkitiehen ja koillissuunnassa Rinnetiehen. Viereiset kaualueet kuuluvat kaava-alueeseen.



Kuva Ote pohjakartasta. Suunnittelualue merkitty värillä. Yksityisessä omistuksessa oleva tontti on merkitty tummemmalla.

Kaava-alueen itäreunassa (vanhassa rakennuskaavassa kortteli 50) sijaitsee yksikerroksinen, harjakattoinen liikerakennus. Alueen länsireunasta (vanhan rakennuskaavan kortteli 44, tontti 3) on aiemmin purettu päiväkotijärjestelmä ja rivitalo.

Suunnittelualueen ympärillä pääosin 70-luvulla rakennettuja yksikerroksisia omakotitaloja ja 2-kerroksisia rivi- ja kerrostaloja.

Alueen läpi ei kulje vilkkaasti liikennöityjä katuja. Mäkitie ja Rinnetie yhtyvät pohjoispäässä Trappaksentiehen, joka puolestaan johtaa länsisuunnassa Tolkkistentiehen. Rajamäentie johtaa lännessä Rajaportintiehen, jolta on yhteys Tolkkistentiehen Haikkoontien kautta eteläsuuntaan ja Trappaksentien kautta pohjoissuuntaan.

Kaava-alue sijaitsee rinteessä, joka viettää melko jyrkästi lounaaseen. Alue on pohjoisreunaltaan metsäistä puistoa. Valtaosa alueesta kuitenkin on purkamisen jäljiltä nurmettunut soraa.

2 Hankkeen taustaa

Kaavatyössä tutkitaan asumisen sijoittamista jo rakentuneen asuinalueen keskellä olevalle, nykyisellään tyhjäksi jääneelle tontille sekä vanhan kaupan paikalle. Kaava-alueelta on aiemmin purettu rivitalo ja päiväkotia. Kaavatyöhön liittyy vanhan kaupan osalta maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on luoda asemakaavalla edellytykset täydennysrakentaa alueelle asuntoja ja mahdollisesti pienimuotoista liiketoimintaa olemassa olevaa miljöötä eheyttävällä tavalla siten, että purettujen rakennusten paikalle syntynyt aukko poistuu ja että liikerakennuksen kiinteistön kehittämiseen syntyy edellytykset.

Rakennusten enimmäiskerros määrä ja enimmäisrakennusoikeus sopeutetaan yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa kuitenkin siten, että alueelle syntyy kaavatalouden kannalta riittävä määrä rakennusoikeutta.

Kaavoitus tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin (kunnallistekniikka, tiet ja kevyenliikenteen reitit) ja palveluihin ja tehostaan niiden käyttöä.

Kaavatyöllä edistetään kaupunkistrategian teemojen Suosituin kotikaupunki ja Paras arkenakin toteutumista sekä kaupunkisuunnittelun teemojen Kestävä kasvu, Vaivaton ja sujuva arki sekä Hiilineutraali kaupunki toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimuksia. Tavoitteina on myös, että maanomistajalle annetaan vaikutusvaltaa oman pihapiirinsä kehittämisessä ja että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti rakennusoikeuden suhteen.

4 Lähtötiedot

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Kaava-alue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 5,6 km lounaaseen Hamarin asuinalueen keskellä. Alueen pinta-ala on noin 11 210 m².

4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Ote maakuntakaavasta Porvoon kohdalla.

Merkinnät:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.



Alueen sijainti



4.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Ympäröivät alueet ovat pientalovaltaista asuin aluetta (AP). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä.

Ote yleiskaavasta.

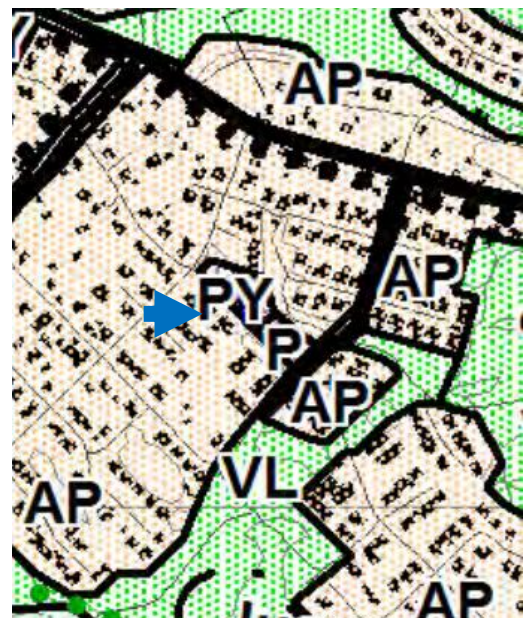
Merkinnät:

PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

P Palvelujen ja hallinnon alue

Kevyen liikenteen reitti

Alueen sijainti



4.4 Asemakaava

Kaava-alueella on vanha rakennuskaava (rk5, Slätberget II), joka on hyväksytty 13.2.1973. Kaava-alueen tonttien tehokkuus on vanhassa rakennuskaavassa 0,5. Ympäristöillä omakotitalotonteilla (AO) tehokkuudeksi on määrätty 0,3 ja rivitalotonteilla (AR) 0,4.

Ote karttapalvelusta rakennuskaavasta

Rakennuskaavan merkinnät:

LP Pysäköimisalue

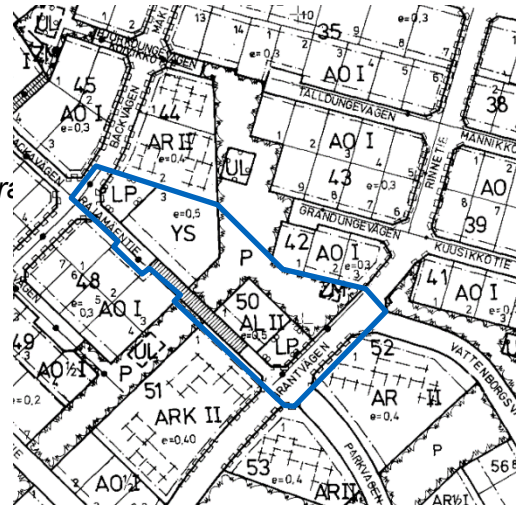
YS Yleisten sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten alue

P Puistoalue

AL Liikerakennusten korttelialue

II Suurin sallittu kerrosluku

$e=0,5$ Rakennuspaikan tehokkuusluku eli paikan rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.



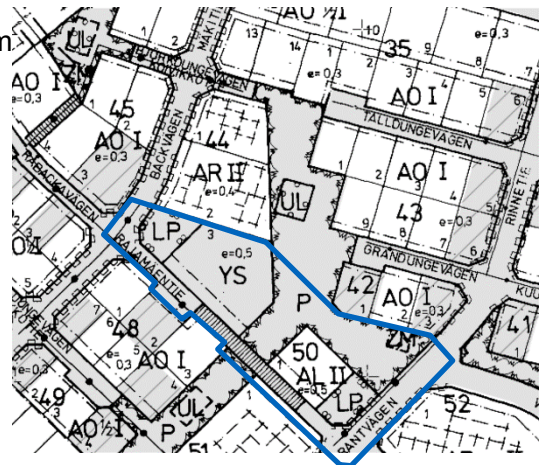
4.5 Omistussuhteet

Alueella on yksi yksityinen kiinteistö. Kaupunki omistaa.

Ote karttapalvelusta.

Kaupungin maanomistus on merkitty vaalean harmaana.

Viivoitettu harmaa alue on kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu.



4.6 Asukkaat ja työpaikat

Alueella on yksi työpaikkarakennus. Alueella aiemmin sijanneet 1970-luvulla rakennetut rivitalo ja päiväkotitoimitus on purettu.

4.7 Palvelut

4.7.1 Peruspalvelut

Lähimmät päiväkodit ovat Haikkoontörmän päiväkoti 0,5 km ja Ylähaikkoon päiväkoti 1,2 km etäisyydellä. Lähimmät koulut ovat Hamarin koulu 1,2 km ja Pääskytien koulu 2,6 km etäisyydellä. Porvoon sosiaali- ja terveysasemalle on matkaa 3,6 km.

4.7.2 Kaupalliset palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa on K-market Haikko 1,6 km etäisyydellä. Gammelbackan keskusta on matkaa 1,7 km.

4.7.3 Vapaa-aika

Hamarin urheilupuisto sijaitsee 1,3 km etäisyydellä. Hamarin työväentalolle on matkaa 750 metriä. Merenrantaan Hamarin venesatamaan on matkaa noin 900 metriä.

4.8 Rakennuskanta

Kaava-alueella on yksi 1970-luvulla rakennettu yksikerroksinen, harjakattoinen, lautaverhottu liikerakennus.

Kaava-alueen ympärillä etelä-, länsi ja pohjoissuunnassa on pääosin 1970-luvulla rakennettuja yksikerroksisia, harjakattoisia, tiili- tai lautaverhottuja omakotitaloja. Alueen kaakkoispuolella on 1980-luvulla rakennetut kaksikerroksiset, harjakattoiset tiili- ja lautaverhottu rivitalot. Alueen itäpuolella on kaksikerroksia, tasakattoisia rivi- ja pienkerrostaloja, jotka verhottu valkoisella tiilellä.

4.9 Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alue sijaitsee rinteessä, joka viettää lounaaseen ja etelään. Rajamäentien suunnassa tasoeroa on noin 7 metriä ja alueen alimmasta pisteestä korkeimpaan tasoero on noin 9 metriä.

Alueen pohjoisreunan puistoalue on havupuuvaltaista sekametsää. Länsiosa alueesta ovat purkamisen jäljiltä nurmettunutta soraista maastoa. Kaupan edustalla on asfaltoitu pysäköintikenttä.

4.10 Kunnallistekniikka

Alue on kunnallistekniikan ja kunnallisen jätehuollon piirissä.

Ote karttapalvelusta. Kaava-alue merkitty vaalealla sinisellä.

Vesijohdot *sinisellä*

Viemärilinjat *ruskealla*

Hulevesilinjat *vihreällä*



5 Perusselvitykset

Kaavatyön aikana laaditaan seuraavat selvitykset: perustilaselvitys, hulevesiselvitys.

Alue sisältyy Keskeisten alueiden osayleiskaavatyön selvityksiin: Arkeologinen inventointi, kulttuuriympäristöselvitys, luonto- ja maisemaselvitys.

6 Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna asema-kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenneolosuhteisiin ja ilmastovaikutukset arvioidaan.

7 Osalliset

Maanomistajat

Naapurimaanomistajat

Yritykset

- Kaupunginosan asukasyhdistys
- Telia Oyj
- Elisa Oyj

- LPO net
- Fingrid Oyj
- Porvoon energia Oy / kaukolämpö
- Porvoon sähköverkko Oy

Viranomaiset ja muut tahot

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Porvoon kaupungin yksiköt

Porvoon kaupungin yksiköt

- Kaupunkikehityksen johto
- Maapolitiikka
- Kaupunki-infra, (liikennesuunnittelu, yleisten alueiden suunnittelu, rakentaminen ja kunnossapito)
- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveydenhuolto
- Toimitilapalvelut,
- Elinvoima
- Kasvu ja oppiminen; Peipon koulu

Liikelaitos Porvoon Vesi

Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Vireilletulo

- Asemakaavan laatiminen on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2023 alkaen. Hankkeesta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (Alueidenkäyttölaki, AKL, (ent. MRL) 7 §).

Aloitusvaihe

- Hankkeen aloitusvaiheessa kaava-alueen yksityisen maanomistajan kanssa järjestettiin tapaaminen 5.12.2024 maanomistajan kaavamuutokselle asettamien tavoitteiden selvittämiseksi. Yksityisen kiinteistön omistajan kanssa laadittiin sopimusluonnos asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja sovittiin kaavanlaatimisen kustannusjaosta.
- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua (Alueidenkäyttölaki (ent. MRL) 66 §). Aloitusvaiheen työneuvottelu pidettiin xx.xx.20xx. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin xx.xx.20xx.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (AKL (MRL) 62 §, MRA 30 §)

- **OAS, kaavaluonnos** ja muu suunnittelumateriaali ovat **esillä 30 päivän ajan** Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 ja Porvoon kaupungin verkkosivuilla, www.porvoo.fi. 9.4.–12.5.2025. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus julkaistaan kaupungin internetpalvelussa.
- Luonnosvaiheessa järjestetään kaikille avoin kaavakävely 23.4.2025.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse asiantuntijatahojen osallisilta. Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Virallinen kuuleminen: ((MRL) 65 §, MRA 27 §)

- Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä 30 päivän Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 ja Porvoon kaupungin verkkosivuilla, www.porvoo.fi. xx.x-xx.x.2025. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus julkaistaan kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itä-väylä.
- Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Ympäristöterveydenhuolto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Liikelaitos Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(AKL (MRL) 65 § 2)

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitetaan maanomistajan kuulemisella syksyllä 2024. Tavoitteena on, että luonnos saadaan nähtäville alkuvuonna 2025 aikana ja kaavaehdotus kesällä 2025. Tavoitteena on, että hyväksymiskäsittely alkaa Porvoon kaupunkikehityslautakunnassa vuoden 2025 syksyllä ja kaavaan liittyvät maankäytösopimukset saadaan valmiiksi ja kaava hyväksyttyä vuoden 2025 aikana.

10 Valmistelusta vastaavat

Porvoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, PL 23, 06101 PORVOO

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, puh. 040 489 5749, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaavoitusarkkitehti Mikko Viljakainen, puh 040 486 3817, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja Christina Eklund, puh. 019-520 2720, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys Porvoossa 25.3.2025

Kaupunkisuunnittelun päällikkö Jarkko Lyytinen

Naapuri- ja viranomaiskuulemisen yhteenveto ja vastaukset

13.5.2025

ASEMAKAAVA 572 HAMARI, RAJAMÄENTIE 1

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN – MIELIPITEET (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävänä 9.4.– 12.5.2025 kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa osoitteessa Lundinkatu 8 A, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/asuminen-ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/.

Mielipiteitä jätettiin neljä, joista kolmessa oli yhteensä neljä allekirjoitusta. Yksi mielipiteistä jätettiin anonyymisti.

Lisäksi asemakaavaluonnoksesta järjestettiin yleisötilaisuus alueen maanomistajille, alueella toimiville, naapureille ja muille kiinnostuneille 23.4.2025 kello 17.30–19.00. Tilaisuus pidettiin kaavakävelynä, jossa Porvoon kaupunkisuunnittelun edustajat kertovat kaavaluonnoksesta paikan päällä kaavakohteessa ja osallistujilla on mahdollisuus esittää kysymyksiä ja kommentteja. Suunnitellut rakennuspaikat oli merkitty maastoon kaavakävelyä varten. Kaavakävelyyn osallistui 21 henkilöä.

Yhteenveto saaduista mielipiteistä

Saadut kirjalliset mielipiteet ja kaavakävelyn aikana saadut mielipiteet olivat hyvin yhdensuuntaisia. Eniten huolta aiheuttivat kasvava liikenne ja pysäköinti, jotka nostettiin esiin kolmessa mielipiteessä. Kahdessa mielipiteessä korttelin 2807 liittymä ehdotettiin siirrettäväksi Rajamäentieltä Mäkitielle. Yhdessä mielipiteessä Rajamäentie haluttiin kokonaan kevyenliikenteen väyläksi. Samoin Rajamäentien kääntöpaikan kohtalo nostettiin esille yhdessä mielipiteessä. Perusteena liikenteeseen liittyville huolille käytettiin liikenneturvallisuutta ja pysäköinnin osalta sitä, että alueella on jo nyt autoja paikoitettuna kadunvarsille.

Kahdessa mielipiteessä esitettiin, että alueen rakennusten kerrosluku tulisi jäädä enintään kahteen, mitä perusteltiin alueen kulttuurihistoriallisilla ja kaupunkikuvallisilla syillä. Yhdessä mielipiteessä korttelin 2807 rakennuspaikkojen määrää haluttiin vähentää kahdeksasta paritalosta kuuteen ja korttelin pysäköintipaikat siirtää Mäkitien päähän.

Yhdessä mielipiteessä nostettiin esiin ylärinteen metsikkö ja esitettiin, että metsikkö puineen tulisi säästää. Tämä oli yksi keskeinen puheen aihe myös kaavakävelyssä. Yhden mielipiteen mukaan alue tulisi kaavoittaa ensisijaisesti palveluasumiseen, päivähoitoon sekä liiketilaksi, koska alueella asuu paljon ikääntyviä ihmisiä ja lapsiperheitä.

Mielipiteissä esitettiin toiveita myös postilaatikkojen sijoittelusta. Tätä ei kuitenkaan säädellä asemakaavalla.

Vastine mielipiteisiin

Huolet liikenneturvallisuudesta ja pysäköinnistä ovat aiheellisia ja jatkosuunnittelussa niiden ratkaisemiseksi tulee kiinnittää erityistä huomiota. Toisaalta korttelissa 2807 on aiemmin sijainnut rivitalo ja päiväkotito, joihin myös on ollut liikennettä, joten liikenteen määrän muutos suhteessa

Naapuri- ja viranomaiskuulemisen yhteenveto ja vastaukset

13.5.2025

alueella aiemmin vallinneeseen tilanteeseen ei ole merkittävä. Rajamäentietä ei voida kokonaan muuttaa kevyenliikenteen väyläksi, koska sen varrella on asuntotontteja, joihin ajaminen tulee sallia. Korttelin 2807 liittymän siirto Mäkitielle ei ole kannatettavaa, koska Mäkitien suuntaan kaapean korttelin takia tonttiliittymä sijoittuisi liian lähelle Rajamäentien risteystä. Lisäksi Mäkitie on vilkkaammin liikennöity kuin Rajamäentie. Myös paikalla aiemmin sijainneiden rivitalon ja päiväkodin tonttiliittymät ovat olleet Rajamäentieltä. Sen sijaan korttelin 2807 liittymän sijaintikohtaa Rajamäentiellä voidaan harkita uudelleen kuten myös kääntöpaikan tarvetta ja roolia jatkossa. Tämän mahdollistaa se, että kortteliin 2807 sijoitettaisiin vain yksi tontti kaavaluonnoksessa olleen kahden tontin sijaan. Kortteliin 2808 ei sallita liittymää Rajamäentieltä vaan se on tehtävä Rinnetien puolelta. Rinnetiellä varaudutaan katualueen leventämiseen siten, että Rinnetien bussipysäkki voidaan tehdä turvallisemmaksi. Korttelin 2807 autopaikkavaade säilytetään 1,5 autossa asuntoa kohden. Selvityksen mukaan Porvoon asutuskunnista 17 % on autottomia. Yhden auton asutuskuntia on 54 %, kahden auton asutuskuntia 24 % ja kolmen tai useamman auton asutuskuntia 5 % kaikista asutuskunnista (Lähde: Henkilöliikennetutkimus 2021, Itä-Uudenmaan seuturaportti). Korttelin 2808 autopaikkavaateeksi esitetään 1 ap/110 k-m².

Kerrosluvun ja kerrosalan enimmäismäärää on tarkasteltu kriittisesti. Alueen rakennuskanta on pääsääntöisesti enintään kaksikerroksista. Toisaalta etenkin korttelin 2808 ympärillä olevat kaksikerroksiset rivi- ja pienkerrostalot sijaitsevat useita metrejä korttelia 2808 korkeammalla. Siten kaavaluonnoksessa olleet korttelin 2808 kolmikerroksiset rakennukset eivät nouse maisemassa huomiota herättävän korkeiksi vaan ympäröivien rakennusten korkeusmaailma huomioon ottaen voisivat olla jopa nelikerroksisia. Tällöin myös mahdollisuudet niiden kohtuuhintaiseen toteutukseen paranisivat. Korttelissa 2807 taaemman talorivin kerrosmäärää voitaneen rajata $\frac{1}{2}$ kl:een aiemman $\frac{1}{2}$ kl sijaan, jolloin rakennukset hahmottuvat maisemassa Rajamäentien suuntaan kaksikerroksina kolmikerroksisen sijaan ja pohjoispuolen suuntaan yksikerroksisena. Samoin korttelin rakennusoikeiden määrää voidaan rajata karsimalla kaavaluonnoksessa sallittuja rakennusoikeuden ylityksiä. Rakennuspaikkojen määrää ei laskettaisi, jotta korttelin mittakaava säilyy pieni-piirteisenä eikä tontille tule liian suurimittakaavaisia rakennusmassoja.

Kaava-alueen pohjoispuolisen metsikön säästämiseksi korttelin 2807 taaemman rivin rakennuspaikkoja on siirretty lähemmäs Rajamäentietä, jolloin tarve maaston muodon muuttamiseen ja puiden kaatamiseen vähenee. Myös korttelin 2808 LPA -aluetta pienennetään, jotta puistomaista aluetta säästyy kaavaluonnoksessa esitettyä enemmän.

Korttelien käyttötarkoituksen muuttaminen palveluasumiseen, päivähoitoon sekä liiketilaksi ei ole perusteltua, koska ko. palveluita on rakennettu lähietäisyydelle. Kaavassa sallitaan pienimuotoisten liiketilojen toteuttaminen korttelin 2808 rakennusten kivijalkoihin. Lisäksi korttelin 2808 kaavamerkintä AK mahdollistaa normaalin asumisen puitteissa tapahtuvan palveluasumisen kuten esim. senioriasuntojen rakentamisen kortteliin.

Mielipiteiden huomioon ottaminen jatkosuunnittelussa

Korttelin 2807 liittymän sijaintia Rajamäentiellä siirretään lähemmäs Mäkitietä.

Kortteliin 2807 sijoitetaan vain yksi tontti kaavaluonnoksen kahden sijaan.

Naapuri- ja viranomaiskuulemisen yhteenveto ja vastaukset

13.5.2025

Korttelissa 2807 taaemman talorivin kerrosmäärää rajataan ½kl:een aiemman ½kll sijaan, jolloin rakennukset hahmottuvat maisemassa Rajamäentien suuntaan kaksikerroksina kolmikerroksisen sijaan ja pohjoispuolen suuntaan yksikerroksisena.

Korttelin 2807 rakennusoikeiden määrää rajataan karsimalla kaavaluonnoksessa sallittuja rakennusoikeuden ylityksiä.

Kaava-alueen pohjoispuolisen metsikön säästämiseksi korttelin 2807 taaempia rakennuspaikkoja siirretään lähemmäs Rajamäentietä.

Molempien kortteleiden tonteille esitetään vaade istutettavasta alueesta alueen vehreyden säilyttämiseksi.

Kortteliin 2808 ei sallita liittymää Rajamäentieltä vaan se on tehtävä Rinnetien puolelta.

Korttelin 2808 LPA -aluetta pienennetään, jotta puistomaista aluetta säästyy kaavaluonnoksessa esitettyä enemmän.

