

Asemakaava 572, Rajamäentie 1, Gammelbacka

Kaupunkikehityslautakunta 10.02.2026
2965/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoitusarkkitehti Mikko Viljakainen
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavan muutokseksi Gammelbackan Hamarissa.

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2024. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä AK 572 Rajamäentie 1.

Asemakaavan muutos koskee noin 5,6 km Porvoon keskustasta lounaaseen Hamarin asuinalueen keskellä sijaitsevan alueen kehittämistä. Kaava-alueelta on purettu päiväkotia ja rivitalo, ja sillä sijaitsee yksityisessä omistuksessa oleva kauppa. Alue rajautuu lounaissaunnassa Rajamäentiehen, luoteissaunnassa Mäkitiehen ja koillissaunnassa Rinnetiehen. Suunnitteluala käsittää viheralueita, katuja ja kortteleita 44 ja 50. Alueen kokonaispinta-ala on noin 1,15 hehtaaria.

Kaavalla mahdollistetaan asumisen sijoittaminen jo rakentuneen asuinalueen keskellä olevalle, nykyisellään tyhjäksi jääneelle tontille sekä kaupan paikalle. Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta.

Kaavatyöhön liittyy kaupan osalta maankäyttösopimus. Yksityisen kiinteistön omistajan kanssa on laadittu sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä ja sovittu 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).

Kaavaluonnos oli nähtävillä 9.4.–12.5.2025. Alueella järjestettiin osallisille ja muille kiinnostuneille kaavakävely 23.4.2025. Kaavaluonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä. Mielipiteissä nousi esiin huoli lisääntyvästä liikenteestä, uudisrakentamisen korkeudesta ja olevan metsikön säilyttämisestä. Kaavaluonnoksesta saatuja mielipiteitä ja kommentteja on käytetty hyväksi asemakaavan jatkokehittämisessä. Yhteenveto mielipiteistä ja niiden vaikutuksista asemakaavan ratkaisuihin on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

Asemakaavan vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenneolosuhteisiin ja ilmastoon nykytilanteeseen verrattuna on arvioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavatyön

aikana osana kaavoitusprosessia. Kaavatyön aikana alueelle on tehty perustilaselvitys ja hulevesiselvitys.

Kaavaehdotuksen mukaan kortteliin 2807 tulee rakentaa vähintään kahdeksan pientaloa, jotka voidaan kytkeä toisiinsa yksikerroksisten autokatos- ja varastorakennusten välityksellä. Rakennukset voivat olla yhden tai kahden perheen asuintaloja. Rakennusten kerrosluku on Rajamäentien varressa II kerrosta ja korttelin sisällä rinteessä sijaitsevilla paikoilla ½kl kerrosta. Kortteliin 2808 on mahdollista rakentaa kaksi asuinkerrostaloa, joissa voilla normaalien asuntojen lisäksi esimerkiksi senioriasuntoja. Rakennusten enimmäiskorkeus molemmilla tonteilla on IV kerrosta. Kortteleihin 2807 ja 2808 on osoitettu kerrosalaa asuntorakentamiseen yhteensä 4000 k-m². Lisäksi korttelissa 2808 asuinrakennusten 1. kerrokseen on mahdollista sijoittaa liiketilaa yhteensä 120 k-m². Liiketiloihin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi toimisto, päivittäistavarakioski, kahvila tai vaikkapa kampaamo.

Korttelin 2807 autopaikat tulee soittaa pääosin asuntojen yhteyteen. Korttelin 2808 asuinrakennusten autopaikat osoitetaan LPA-alueelle. Alueelle saa rakentaa autokatoksia, joiden tulee olla ilmeeltään yhteneviä. Korttelin 2808 tonteille 1-2 tulee tehdä yhteisjärjestelysopimus pihojen ja LPA-alueelle sijoitettavan pysäköinnin järjestämisestä.

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 on mahdollista toteuttaa ajoradan ulkopuolelle.

Yhteensä asemakaavamuutosalueen rakentamiseen on osoitettu 4 120 k-m².

Asemakaavaan liittyvät yleiset ja erityismääräykset on esitetty kaavakartalla. Lisäksi alueella tulee saavuttaa Porvoon viherkerroinlaskurin määrittelemä vihertehokkuus. Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katu- ja infraverkostoon.

Liitteet:

Asemakaavaselostus liitteineen

Asemakaava merkintöineen ja määräyksineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavan muutosehdotuksen 572 Rajamäentie 1 AKL 65 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä AKL 66 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

