

Asemakaava 571, Omenatarha II, kaupunginosa 10 (Kevätlaakso)

Kaupunkikehityslautakunta 03.03.2026 § 34

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

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus Omenatarha II:n asemakaavaksi. Se koskee kortteleita 5744–5746, osaa korttelista 5709 sekä virkistys-, puisto- ja katualueita kaupunginosassa 10. Asemakaavamuutos koskee katualueen osaa kaupunginosassa 10.

Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa Omenatarhan pientaloaluetta yleiskaavan mukaan.

Alue on kooltaan noin 7 hehtaaria. Se sijaitsee 2,7 kilometriä Porvoon keskustasta itään, Veckjärventien ja Vanhan Veckjärventien välisellä alueella. Se rajautuu Omenatarhan omakotitaloalueeseen. Alue on melkein kokonaan kaupungin omistuksessa. Alueen reunassa on yksi yksityinen asuttu pihapiiri, joka on osa laajempaa yksityistä kiinteistöä. Suunnittelutyöhön sisältyy maankäytösopimus yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa.

Omenatarhan asuinalueen laajennus rakentuu kalliomoreeniselänteen reunalle entiselle maa- ja metsätalousalueelle. Peltoviljely loppui 1970-luvulla ja pelloille on kasvanut eri-ikäisiä tiheitä lehtipuustoja, istutettuja lehtikuusia, kuusikoita ja männiköitä. Toinen alueen entisistä tilakeskuksista on asuttu ja toinen on purettu.

Yksityisellä asutulla tilalla toimi vuosituhannen vaihteessa maanrakennusurakoitsijoita. Selänteen reunasta otettiin soraa ja hiekkaa. Ylijäämämaita läjitettiin laaksoon ja hiekkakuoppiin. Toiminnasta on jäljellä jätettä, rakennustarvikkeita ja vanhoja koneita. Niitä on laaksossa täyttömaa-alueella ja rinteillä vanhan talousrakennuksen ympärillä. Kaava-alueeseen kuuluu talousrakennuksen ympäristö, sillä se on osa asuttua pihapiiriä.

Omenatarhan laajennus tukeutuu Kevätkummun, Tarmolan ja kaupungin keskustan olemassa oleviin palveluihin. Omenatarhassa on päiväkotia. Ajoneuvoliikenne liittyy Omenatarhantien kautta Veckjärventielle ja edelleen kaupungin muuhun liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteys on samojen teiden varrella. Kevätkumpuun ja Tarmolaan on myös toinen reitti eteläisen viheralueen kautta Punakanelintien päästä kevyenliikenteen väylää pitkin.

Asemakaavaehdotuksessa on Omenatarhan asuinalueen laajennukseksi 29 uutta omakotitonttia (AO) ja kolme asuinpienitalotonttia (AP). Rakennusoikeutta on asumiseen yhteensä 7070 k-m² ja alueelle voisi tulla noin 130-160 asukasta. AO-tonteista noin neljäsosa on pieniä (noin 450-550 m²), noin puolet keskikokoisia

(550–650 m²) ja neljäsosa isoja (noin 650-1000 m²). Korttelialueet on osoitettu pääosin loivaan maastoon. Omenatarhaticn päätteestä alkaa uusi asuntokatu, Keltakanelintie. Se kaartuu kapean laakson muodon mukaan. Asuinalueen itäpuolella säilyvät Omenatarhaa kehystävät metsäiset rinteet. Ne on osoitettu viheralueeksi. Toiminnallinen lähipuisto on sijoitettu entiseen pihapiiriin metsän reunaan lähelle Omenatarhaticn päätä.

Yksityiselle kiinteistölle on asemakaavassa osoitettu nykyiseen pihapiiriin yksi iso AO-tontti. Lisärakentamisen mahdollisuuksia on kahdella laajalla rakennusosalalla, jotka on sijoitettu nykyisen rakennusten ympärille. Rakennusalojen välissä on rasite rinteestä tulevia hulevesiä varten. Sivurakennuksen ympärillä on saa-merkintä sillä alueella, jolla on vanhoja koneita ja tarvikkeita, joista saattaa levitä ympäristöön mahdollisesti haitallisia aineita. Yksityisellä tontilla on mahdollisuus liittyä kunnallistekniikkaan ja uusi ajoyhteys Keltakanelintien päässä.

Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa ja muu suunnitteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 15.10.-14.11.2025 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä maanomistajille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa. Naapurien mielipiteitä saatiin kaksi, yksityisen kiinteistön maanomistajilta saatiin viesti ja Porvooon vedeltä ennakkolausunto. Saadun palautteen ja neuvottelujen perusteella asemakaavaluonnos työstettiin kaavaehdotukseksi. Ennakkolausunto, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 5.

Esityslistan liitteet:
Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteinen

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa ehdotuksen asemakaavaksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Liikelaitos Porvooon vedeltä ja terveydensuojelijaostolta.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa ehdotuksen asemakaavaksi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäväksi ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Liikelaitos Porvooon vedeltä ja terveydensuojelijaostolta.

Pykälä tarkastettiin heti.

Kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh poistui § 34 käsittelyn jälkeen klo 17.58.

Kaupunkikehityslautakunta 02.06.2026 § 111
1731/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaava 571 Omenatarha II asemakaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 11.3-15.4.2026. Nähtävillä olosta tiedotettiin ja osallisille ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetty MRA 28 §:n mukaiset lausunnot saatiin Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Lupa- ja valvontavirastolta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja ympäristöterveysjaostolta. Lupa- ja valvontaviraston lausunnon johdosta muutettiin kaavakartalla ollut saa-merkintä pima-merkinnäksi ja sitä koskeva määräys muotoiltiin lausunnon pohjalta. Ympäristöterveysjaoston lausunnon johdosta lisättiin rakennustapaohjeeseen kirjattu määräys istutettavien puiden määrästä myös asemakaavakartan erityismääräyksiin. Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Porvoon veden lausuntojen johdosta ei ollut tarve tehdä muutoksia kaavaan.

Muistutus asemakaavaehdotuksesta saatiin Omenatarhan päiväkodilta ja kahdelta naapurilta. Päiväkoti kiitteli puistoa koskevaa ratkaisua. Naapurit olivat huolissaan mm. Punakanelintien pyörätien puuttumisesta, luontoselvityksestä ja luontokadosta. Muistutusten johdosta ei muutettu kaavaratkaisua, mutta kaavaselostukseen täydennettiin perustelu pyörätietä koskevasta ratkaisusta sekä ohjeita puiston toteutukseen.

Asemakaavan 571 Omenatarha II alueella on yksi yksityinen kiinteistö. Yksityisen kiinteistön maanomistajilta ei saatu muistutusta. Maankäytösopimusneuvotteluissa maanomistaja toivoi tontin numero 10 jakamista siten, että nykyinen asuinrakennus on erillisellä tontilla. Rakennusoikeuden määrä pysyy samana, 750 k-m², mutta se jakautuu tasaisesti kolmelle rakennusalaruudulle. Nämä maanomistajan toivomat muutokset tehtiin kaavakarttaan.

Asemakaavaan ei tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville.

Asemakaava voidaan hyväksyä, kun yhden yksityisen kiinteistön maanomistajien kanssa solmittava maankäytösopimus on allekirjoitettu.

Esityslistan liitteet:
Asemakaava
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 571 Omenatarha II, kaupunginosassa 10, kun maankäytösopimus on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5744–5746, osa korttelista 5709 sekä virkistys-, puisto- ja katualueita. Kaavamuutos koskee osaa katualueesta kaupunginosassa 10.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 571 Omenatarha II, kaupunginosassa 10, kun maankäytösopimus on allekirjoitettu. Asemakaavalla muodostuu korttelit 5744–5746, osa korttelista 5709 sekä virkistys-, puisto- ja katualueita. Kaavamuutos koskee osaa katualueesta kaupunginosassa 10.