

Asemakaavamuutos AK 579, Pappilanmäki, Huvikumpu, kaupunginosa 7 (Pappilanmäki)

Kaupunkikehityslautakunta 22.09.2026
580/10.02.03/2026

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, 040 489 5752, ja
kaavoitusarkkitehti Luca de Gol, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus AK 579 Pappilanmäki, Huvikumpu asemakaavamuutokseksi. Se koskee korttelin 507 tontteja no 1-3 ja korttelin 508 tontteja no 10-11 sekä osaa katualueesta kaupunginosassa 7.

Kaksiosainen kaava-alue sijaitsee Vanhan Kuninkaantien varressa vajaa kilometri Porvoon keskustasta pohjoiseen ja on kooltaan noin 8500 m². Entiset päiväkotirakennukset ja niiden tontit sijaitsevat korttelissa 508 ja ovat yleisten rakennusten korttelialuetta (YL-1) ja kaupungin omistuksessa. Kortteli 507 on erillispientalojen kortteli (AO-29). Siitä kaava-alueeseen kuuluu kolme tonttia, joilla sijaitsee yksityisiä rakennuksia 1800-luvulta. Yksi tontti on yksityinen ja kaksi on kaupungin vuokratontteja.

Asemakaavamuutoksessa päiväkoteina toimineiden vanhan koulun ja asuinrakennuksen tonttien käyttötarkoitus muutetaan asumiseen. Vanhan koulun tontti on kaavaehdotuksessa merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Koulurakennuksen suojelumääräys (sr-2) on tiukka rakennuksen alkuperäisen ulkoasun suhteen ja rakennusoikeus 700 k-m² vastaa nykyisin toteutunutta, mutta antaa mahdollisuuden rakentaa yhden kuistin lisää. Rakennukseen saa sijoittaa enintään 7 asuntoa. Yläkertaan ja kellariin saa sijoittaa palvelu-, ateljee-, toimisto- ja näyttelytiloja sekä asuntoja palvelevia tiloja. Koulun vanha talousrakennus 165 k-m² on myös säilytettävä (sr-4). Siihen saa sijoittaa yhden asunnon sekä varasto- ja yhteistiloja. Pihalle saa rakentaa uuden talousrakennuksen 120 k-m².

Sinisen päiväkotirakennuksen tontti on kaavaehdotuksessa asuinpientalojen korttelialuetta, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja säilytettävä (AO/s). Vanha rakennus on merkitty säilytettäväksi (sr-4) ja sen rakennusoikeus on nykyisin toteutunut 200 k-m² ja talousrakennuksille 80 k-m². Iso tontti on jaettu kolmeen osaan niin, että vanhan rakennuksen ajoyhteys ja putkilinjat säilyvät nykyisellä paikallaan ja rasisiteena kahdella uudella tontilla. Näin voidaan säilyttää olemassaolevia isoja puita ja puutarhamaata. Pienemmän tontin rakennusoikeus on 140 k-m² ja kerrosluku I. Suuremman tontin rakennusoikeus on 150 k-m² ja kerrosluku I½.

Asemakaavaehdotuksessa myös korttelin 507 yksityisten vanhojen asuinrakennusten tontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta, joka on kaupunkikuvan ajallisen kerroksellisuuden kannalta merkittävä ja

säilytettävä (AO/s). Tontinrajoja, rakennusaloja ja kerroslukujen merkintöjä on muutettu niin, että vanhat rakennukset on mahdollista säilyttää, kunnostaa ja ottaa käyttöön. Rakennusoikeutta on osoitettu kaikille vanhoille säilytettäville rakennuksille (sr-4) nykyisin toteutunut kerrosalamäärä ja pieni muutosvara, jos märkätilat ja tuulikaappi ovat vanhan rakennusrungon sisällä. Myös rakennusalaruutu on merkitty nykyisen vanhan rakennuksen mukaan pienellä laajennusvaralla. Uudisrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta ja rakennusalaruutu ajantasakaavaan suhteutettuna.

Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa ja muu suunnitteluaineisto pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 3.6-3.7.2026 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi sekä kaupungin palvelupiste Porvoo-infossa. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeellä maanomistajille, vuokraoikeuden haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutettiin kaupungin internetpalvelussa. Asemakaavaluonnoksista saatiin neljä mielipidettä. Mielipiteistä yksi saatiin yksityisiltä rakennusten ja maan omistajilta ja kolme naapureilta. Alustavan lausunnon antoivat Liikelaitos Porvoon vesi, Porvoon museo, Lupa ja valvontavirasto sekä pelastusviranomainen. Kaavaehdotus työstettiin saadun palautteen ja neuvottelujen perusteella. Lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteessä no 5.

Esityslistan liitteet:

Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

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

Pykälä tarkastetaan heti.