



AK 542

Haikkoo, Edelfeltinranta

Asemakaavaselostusluonnos, LUONNOSVAIHE
7.5.2024

Havainnekuva suunnittelualueesta, Studio LUMART

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

HAIKKOO, EDELFEITINRANTA

**33. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 3707–3710, JA VIRKISTYS-, LIIKENNE-, ERITYIS-
SEKÄ VESIALUEET. 34. KAUPUNGINOSA, LIIKENNEALUE.**

Asemakaavamuutos koskee:

33. kaupunginosan korttelit 401 ja 402, 34. kaupunginosan korttelia 3700, osia Haikkoon-
tien, Edelfeltinpolun ja Albert Edelfeltinrantatien katu- ja tiealueista sekä venesataman alu-
etta.

Asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

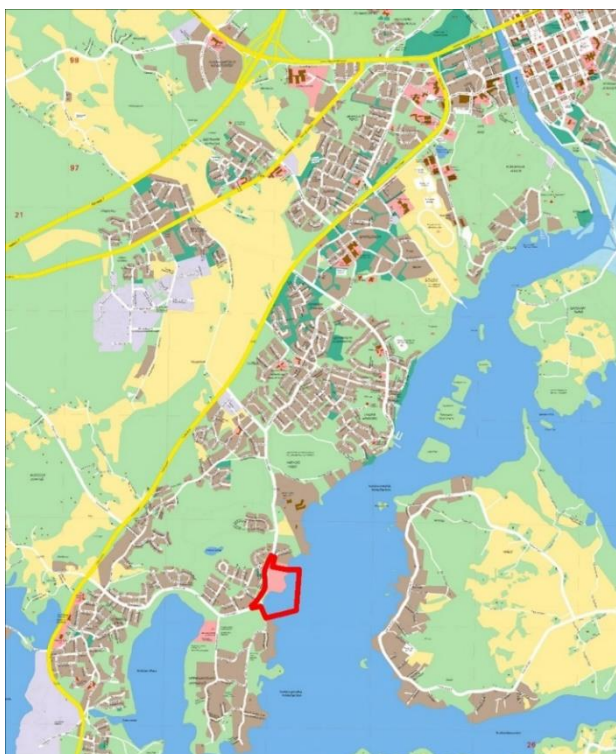
Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2019.

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

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Edelfeltinrannan kaava-alue sijaitsee Haikkoossa noin kuusi kilometriä Porvoon keskustasta lounaaseen (katso **Kuva 1**). Alue sijaitsee Haikkoonselän rannalla entisen ammattikoulun alueella. Suunnittelualueeseen kuuluvat myös pienvenesataman alue sekä osat Haikkoontien, Edelfeltinpolun ja Albert Edelfeltin rantatien katualueista. Suunnittelualueeseen on sisällytetty lisäksi yksityisomisteinen kiinteistö alueen pohjoisosassa. Alueen pinta-ala on 16,3 hehtaaria (ha), josta maa-aluetta on 6,63 ha ja vesialuetta 9,67 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella tutkitaan uutta asuinalueita sekä nykyisen venesataman kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen asemakaava-alueen käyttötarkoituksen muutos opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueesta asuinalueeksi sekä ranta kaikille avoimeksi virkistysalueeksi. Tavoitteena on tehdä Edelfeltinrannasta hiilineutraali, ilmastoviisas, merellinen ja viihtyisä asuinalue noin 300 asukkaalle, mutta mitoitusvaihtoehdot tarkentuvat suunnittelun edetessä. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään etätöiden vaatimusten huomioon ottamista kaavoituksessa. Yksityisomisteinen kiinteistö on otettu mukaan rakennuksen suojelemiseksi ja olemassa olevan tilanteen selkiyttämiseksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Perus- ja tunnistetiedot..... | 2 |
| 1.1 | Tunnistetiedot..... | 2 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 3 |
| 1.3 | Kaavan tarkoitus..... | 3 |
| 1.4 | Selostuksen sisällysluettelo | 4 |
| 1.5 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 5 |
| 1.6 | Luettelo taustaselvityksistä..... | 5 |
| 2 | Lähtökohdat suunnittelun alueen oloista | 6 |
| 2.1 | Alueen yleiskuvaus | 6 |
| 2.2 | Luonnonympäristö | 7 |
| 2.2.1 | Maisemarakenne ja ilmasto | 7 |
| 2.2.2 | Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus..... | 7 |
| 2.2.3 | Pinta- ja pohjavedet..... | 8 |
| 2.2.4 | Kasvillisuus, eläimistö sekä muut merkittävät luonnon ominaispiirteet | 9 |
| 2.2.5 | Luonnonsuojelu | 9 |
| 2.3 | Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö..... | 10 |
| 2.3.1 | Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot | 10 |
| 2.3.2 | Taajamakuva..... | 12 |
| 2.3.3 | Liikenne | 12 |
| 2.3.4 | Palvelut ja virkistys | 12 |
| 2.3.5 | Työpaikat ja elinkeinotoiminta..... | 12 |
| 2.3.6 | Tekninen huolto | 12 |
| 2.3.7 | Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt | 12 |
| 2.3.8 | Väestönrakenne ja kehitys kaava-alueella | 13 |
| 2.4 | Maanomistus..... | 14 |
| 2.5 | Suunnittelutilanne | 14 |
| 2.5.1 | Maakuntakaava | 14 |
| 2.5.2 | Yleiskaava | 15 |
| 2.5.3 | Asemakaava..... | 16 |
| 2.5.4 | Selvitykset | 18 |
| 3 | Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 20 |
| 3.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja niitä koskevat päätökset | 20 |
| 3.2 | Osallistuminen ja yhteistyö | 20 |
| 3.3 | Asemakaavan tavoitteet..... | 21 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 3.3.1 | Kaupungin asettamat tavoitteet | 21 |
| 3.3.2 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 23 |
| 3.3.3 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet..... | 24 |
| 3.4 | Asemakaavarakaisun vaihtoehdot | 24 |
| 3.4.1 | Vaihtoehto 1 | 26 |
| 3.4.2 | Vaihtoehto 2 | 28 |
| 3.4.3 | Vaihtoehto 3 | 30 |
| 3.5 | Vaikutukset | 33 |
| 3.5.1 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen..... | 33 |
| 3.5.2 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan..... | 33 |
| 3.5.3 | Vaikutukset liikenneolosuhteisiin, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen ja liikkumiseen..... | 33 |
| 3.5.4 | Vaikutukset päästöihin ja ilmastoon. | 33 |
| 3.5.5 | Vaikutukset talouteen. | 33 |
| 3.5.6 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, turvallisuuteen ja terveellisuuteen..... | 33 |
| 3.5.7 | Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin. | 33 |

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Havainnekuvat, versiot 1–3
6. Kartta tonttijaosta
7. Rakentamistapaohjeet

1.6 Luettelo taustaselvityksistä

1. Asemakaava-alueen perustilaselvitys – Edelfeltinranta, Porvoo (AFRY, 2023)
2. Perillä Edelfeltinrannassa –etätyöselvitys (Sitowise, 2023)
3. Porvoon kaupunki – Edelfeltinrannan asemakaava-alueen aurinkosähköselvitys (Ramboll, 2022)
4. Porvoon Energia Oy – Edelfeltinrannan energiaselvitys (AFRY, 2020)
5. Porvoo Inveon PIMA-kunnostus – kunnostuksen loppuraportti (Sipti Environment Oy, 2020)
6. Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan luontoselvitys (Porvoon kaupunki, 2022)
7. Suunnittelualueen mäntyjen kartoitus (Porvoon kaupunki, 2019)
8. Puiden lisä- ja uusintakartoitus (Porvoon kaupunki, 2024)

2 Lähtökohdat suunnittelualan oloista

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on jaettu alustavasti kahteen osaan (katso **Kuva 2**). Pohjoisempi osa-alue käsittää entisen ammattikoulun alueen rantoineen sekä sen itäpuolista vesialuetta. Eteläisempi osa-alue käsittää pääosin nykyisen venesataman rantoineen. Molempia osia vietään aluksi eteenpäin yhtenä asemakaavahankkeena, mutta suunnittelutyön edetessä alueiden asemakaavoitustyöt voidaan eriyttää omiksi hankkeikseen.



Kuva 2. Edelfeltinrannan suunnittelualue.

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Suunnittelualue on merimaisemassa hyvin erottuva, merenrantaan rajoittuva kallio- ja moreenimäki. Alueelta on hienot näkymät merelle itään ja etelään (katso **Kuva 3**). Suunnittelualueen korkein kohta on alueen pohjoisosassa, aivan Albert Edelfeltin ateljeemuseon tontinrajan läheisyydessä, +20 metriä merenpinnasta (N2000). Rinteet viettävät itään ja etelään.



Kuva 3. Näkymä entiseltä koulun tontilta etelään.

Mäen päällä on noin 1,5 hehtaarin laajuinen etelään viettävä tasanne, missä pääosa koulun rakennuksista on sijainnut. Itään viettävä rinne on paikoin varsin jyrkkä; rinne on muodostunut näin jyräksi koulun tontin piha-alueiden tasaamisesta ja täytöstä johtuen. Mäen alla etelässä lähellä rantaa on koulun käytössä ollut nurmipintainen kenttäalue. Ranta-alueet ovat olleet suljettuja, koska alue on ollut koulu- ja asuinkäytössä.

Suunnittelualue rajautuu, ja osittain myös sisältyy, Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon, joka on perustettu vuonna 2010 (katso **Kuva 5**). Kansallisen kaupunkipuiston tarkoituksena on koota yhteen eri tavoin arvokkaita alueita. Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluu niin kulttuurimaisemaa kuin luontokohteitakin ja se perustuu etenkin jokisuon maisemaan ja sen pitkään asutushistoriaan. Venesatama rantoineen kuuluu Porvoon kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Myös Albert Edelfeltin ateljeemuseon tontti on mukana kansallisessa kaupunkipuistossa. Entisen ammattikoulun alue rajautuu kansallisen kaupunkipuiston ulkopuolelle.

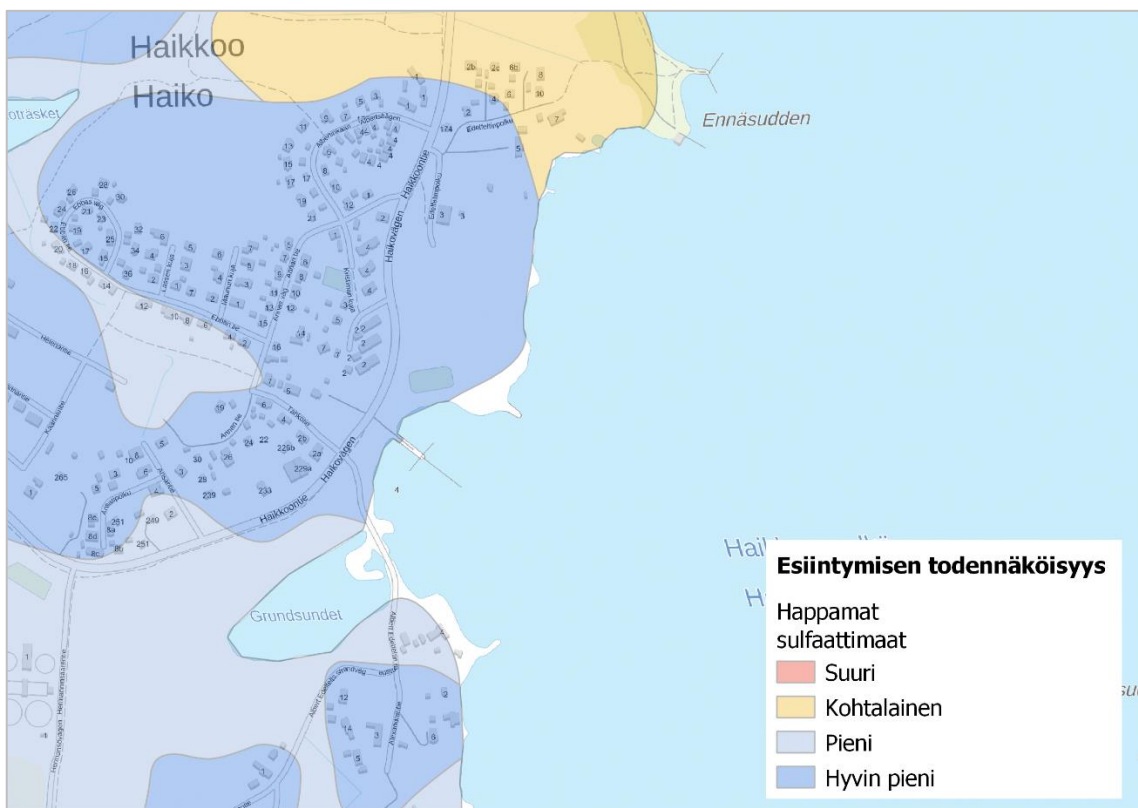
2.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on suurelta osin entistä ammattikoulun tonttimaata, joka rajoittuu merenrantaan idässä ja etelässä. Rakennukset on purettu tontilta ja purkamisen jälkeen

rakennusten paikat on tasoitettu. Alueella on joitakin koulutoimintaan liittyneitä rakenteita vielä jäljellä.

Suunnittelualueen luonnolliset maalajit ovat savi ja hiekkamoreeni, mutta alueella on tehty maantäyttöjä rakennustöiden yhteydessä, jolloin alkuperäiset maalajit on korvattu rakennustäyttöillä. Täyttöjä on tehty erityisesti alueen länsiosaan. (AFRY, 2023).

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on mahdollista. Geologian tutkimuskeskuksen yleiskartoituksen mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys suunnittelualueella on kuitenkin hyvin pieni (katso **Kuva 4**).



Kuva 4. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys suunnittelualueella on hyvin pieni (GTK, 20.2.2024).

2.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee aivan merenrannassa ja käsittää noin kymmenen hehtaaria vesialuetta. Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

2.2.4 Kasvillisuus, eläimistö sekä muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

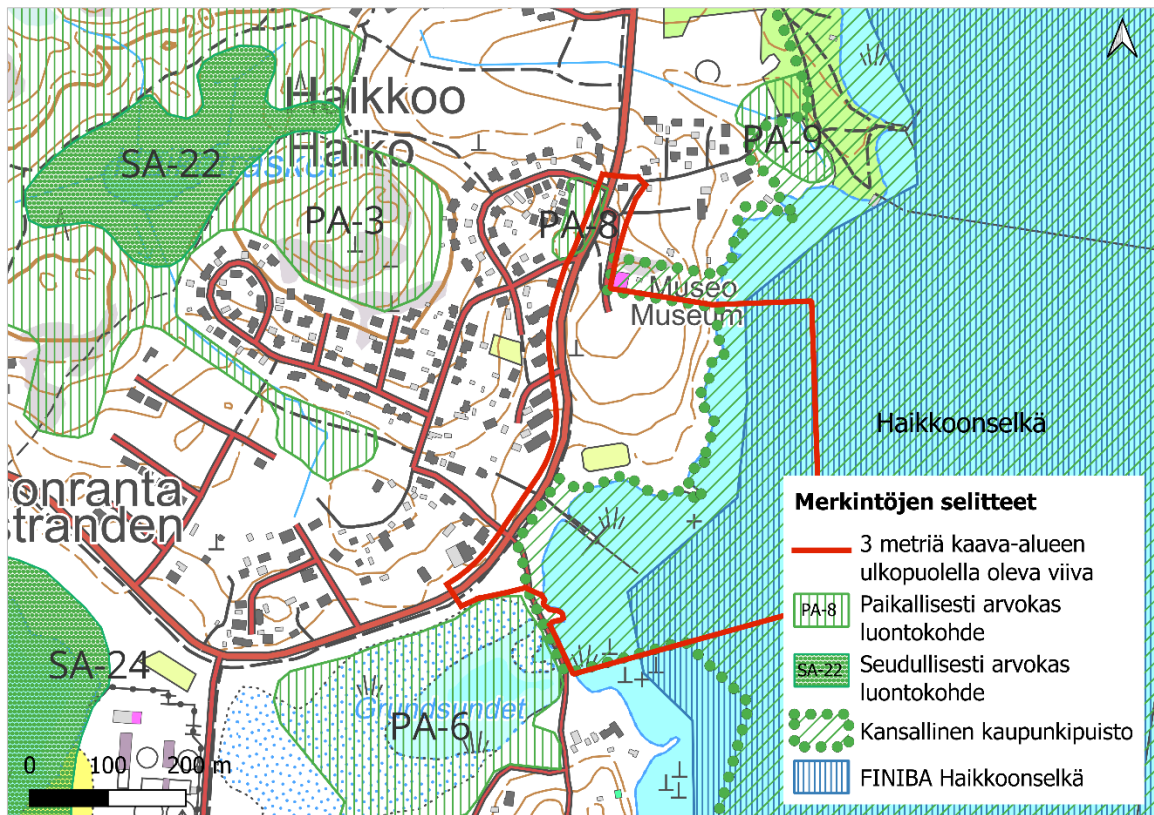
Suunnittelualueella on luonnonvaraista kasvillisuutta pääasiassa rantaviivan tuntumassa alueen etelä- ja kaakkoisosissa. Alueella on säilynyt jonkin verran vanhaa puustoa, enimmäkseen mäntyjä ja koivuja, joista männyt on kartoitettu vuonna 2019. Lisäksi alueella aiemmin sijainneen, nyt jo puretun, huvilan Villa Skandinavian tammikuja on säilynyt. Tammikuja kulkee suunnittelualueen keskivaiheilta kaakkoon.

Suunnittelualueelle on tehty kaksi maastokäyntiä olemassa olevan puuston tarkastelemiseksi maaliskuussa 2024. Nykyisellä suojaviheralueella kasvaa hyväkuntoisia vanhoja haapoja (*Populus tremula*) ja tammi (*Quercus robur*) sekä hieman nuorempia vaahteroita (*Acer platanoides*). Haikkoontien varressa kasvaa mäntyjä (*Pinus sylvestris*), kuusia (*Picea abies*) ja lehtipuustoa. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen pohjoisosassa kasvavat isot männyt ovat pääosin erittäin hyvässä kunnossa ja säilyttämisen arvoisia. Lisäksi alueella kasvaa kaksi ulkomaista alkuperää olevaa havupuuta (*Pinus* sp. ja *Abies* sp.), jotka ovat todennäköisesti kärsineet kasvupaikan ympärillä tehtyjen kaivuiden takia. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen eteläosassa on tammikuja, jonka puut ovat pääosin hyvässä kunnossa. Myös rannassa kasvavat isot männyt ovat erittäin hyväkuntoisia. Aivan suunnittelualueen koilliskulmassa kasvaa vanha tammi. Osa puista on kartoitettu maaliskuussa 2024.

2.2.5 Luonnonsuojelu

Haikkoonselkä kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin eli FINIBA-alueisiin (FINIBA Haikkoonselkä), mihin myös suunnittelualueen itäosa lukeutuu (katso **Kuva 5**.) Keskeistenkaupunkialueiden osayleiskaavan luontoselvityksessä on esitetty valtakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualueen lähistöllä on seudullisesti ja paikallisesti arvokkaita luontokohteita. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Grundsundetin ruovikkoalueeseen (PA-6), joka on paikallisesti arvokas luontoalue. Suunnittelualueesta noin 500 metriä länteen on seudullisesti arvokas Haikkoträsket (SA-22) ja sen ympärillä paikallisesti arvokas laaja Haikkoon metsäalue (PA-3). Osittain suunnittelualueella

sijaitsevat Haikkoontien länsipuolella paikallisesti arvokkaat pieni kallioketo ja lehto (PA-8), joiden raja-
 us ulottuu Haikkoontien katualueelle.



Kuva 5. Luonnonympäristön arvoja suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

2.3 Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö

2.3.1 Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

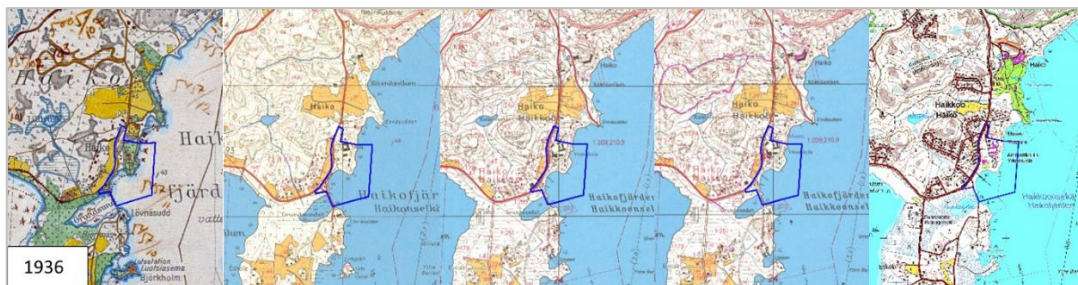
Suunnittelualueen pohjoisin kiinteistö kuuluu yksityiselle maanomistajalle. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1896 valmistunut omakotitalo (100 k-m²). Rakennus on vanha tilanhoitajantalo, joka on liittynyt Edelfeltin huvilaan ja Haikon kartanoon.

Suunnittelualueella ei ole muita rakennuksia. Alueella aiemmin olleet koulurakennukset, oppilasasuntolat, henkilökunnan asunnot, liikuntatilat ja erilaiset varastotilat todettiin erittäin huonokuntoisiksi ja purettiin vuonna 2020.

Suunnittelualueen eteläosa muodostuu pienvenesatamasta, jossa on noin kuudenkymmenen venepaikan laituri sekä rannalla rasitteina sijaitsevia asukkaiden venepaikkoja. Laituria ylläpitää Haikkoon veneilijät ry ja sille on osoitettu rasiteoikeus kaupungin omistamalla alueella. Kuudenkymmenen metrin pituinen ponttonipistolaituri on perustettu louhepenkkeen varaan ja sen tyvässä on kaksi pienempää poikittaista laituria.

Suunnittelualan lähellä sijaitsee kulttuurikohteita. Suunnittelualue rajautuu pohjoislaidaltaan Albert Edelfeltin ateljeemuseon alueeseen. Museon alueella on taidemaalari Albert Edelfeltin rakennuttama ateljeerakennus 1880-luvulta sekä vuonna 2019 rakennettu museo- ja taidegalleriarakennus (340 k-m²). Museoalueen pohjoispuolella on myös Albert Edelfeltin kesäasuntona toiminut vanhan puuston ympäröimä hirsirakenteinen huvilarakennus. Suunnittelualueelta noin 500 metriä pohjoiseen sijaitsee nykyään hotellina ja kylpylänä tunnettu Haikon kartano mereen laskevassa rinteessä puiston ympäröimänä. Kartanon päärakennus on 1910-luvulta.

Edelfeltinrannan alue toimi 1950-luvulta lähtien niin opetuskäytössä kuin oppilaiden ja henkilökunnan asuinpaikkana (katso **Kuva 6**). Alueella oli kuitenkin asuttu ja työskennelty jo pitkään ennen sen muuttamista opetuskäyttöön, sillä alue oli osa Haikon kartanon tiluksia ja puutarhaa. Haikon kartano on sijainnut 1700-luvulta 1860-luvulle nykyisestä kartanon päärakennuksesta noin 500 metriä etelään niin kutsutulla Edelfeltin huvilan tontilla, joka sijaitsee suunnittelualueesta noin 100 metriä pohjoiseen. On mahdollista, että kartano on sijainnut alun perin, ja mahdollisesti jo 1300-luvulta lähtien, kyseisellä paikalla.



Kuva 6. Suunnittelualue (rajattu sinisellä) rajattuna eri vuosikymmeniltä oleville kartoille: Pitäjänkartta 1936 ja peruskartat vuosilta 1962, 1978, 1988 ja 2020.

Taidemaalari Albert Edelfelt vietti 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alkuun Haikkoon maisemissa kaksikymmentäneljä kesää maalaten saaristomaisemia asukkaineen. Parhaillaan tämän kaavatyön myötä on meneillään Edelfeltinrannan tarinan uusi vaihe, jossa alueen pääkäyttötarkoituksena on jälleen asuminen ja työskentely.

Haikkoontien länsipuolella on enimmäkseen 1990-luvulta lähtien rakentunutta pientaloasutusta.

Alueelta ei tunneta muinaismuistoja.

2.3.2 Taajamakuva

Suunnittelualan lähiympäristö koostuu pääosin yksi- ja kaksikerroksisista pientaloista pihapiireineen. Lisäksi alueella on metsää ja merenrantaympäristöä.

2.3.3 Liikenne

Paikallisliikenteen Tolkkinen–Tori–Huhtinen-linja-autoreitti kulkee Haikkoontietä pitkin ja suunnittelualan kohdalla on molempiin suuntiin kahdet linja-autopysäkit. Haikkoontien varrella on kevyen liikenteen väylä.

2.3.4 Palvelut ja virkistys

Suunnittelualueella ei ole palveluita ja niitä on lähialueellakin vähän. Lähin päivittäistavarakauppa on Ylä-Haikkoossa noin 1,8 kilometrin päässä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Virkistykseen liittyviä palveluita lähialueella ovat muun muassa ulkoilureitit, koirapuisto, leikkipuisto sekä Haikon venesatama ja Haikon kartanon laituri. Lähistöllä sijaitsevat myös Haikon kartano hotelli-, kylpylä- ja ravintolapalveluineen sekä Albert Edelfeltin ateljeemu-seo.

2.3.5 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. Lähimmät työpaikat ovat alueen pohjoispuolella noin 500 metrin päässä hotelli Haikon kartanossa, jossa on hotellin lisäksi ravintola-, kylpylä- ja kongressitoimintaa. Porvoon veden jätevedenpuhdistamo sijaitsee runsaan puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta lounaaseen.

2.3.6 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kunnallistekniikkaa. Kaukolämpöverkoston alueella ei ole.

2.3.7 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on havaittu maaperän pilaantuneisuutta sekä maahan haudattua jätettä, joten alueella on tehty tutkimuksia ja kunnostuksia.

Vuonna 2020 entisen ammattikoulun rakennusten purkutöiden yhteydessä havaittiin sekalaista rakennusjätettä ja kaksi öljysäiliötä, minkä lisäksi laboratoriokokeet osoittivat

öljyhiilivetyjen ylemmän ohjearvon ylittyvän. Kunnostustöiden valvonnasta vastasi Sipti Environment Oy. Kunnostuksessa alueelta poistettiin vuotanut öljysäiliö, öljyistä vettä sekä pilaantunutta maa-ainesta kalliopintaan saakka.

Vuonna 2021 FCG teki tutkimuksia kiinteistöllä, jolla on aiemmin toiminut huoltoasema. Alueella todettiin polttoaineperäisten haitta-aineiden ohjearvojen ylityksiä.

Vuonna 2022 suunnittelualueella tehtiin laajempi perustilaselvitys (AFRY, 2023), jossa selvitettiin maaperän ja merenpohjan sedimentin mahdollista pilaantuneisuutta. Tutkimusten yhteydessä alueelta löytyi bitumia sisältäviä metallitynnyreitä, jotka poistettiin. Samalla alueella havaittiin paljon muutakin rakennusjätettä, kuten rautaverkkoa, tiiliä ja lasipulloja. Lisäksi lyijyn, antimonin, bentso(a)pyreenin, fenantreenin, fluoranteenin, naftaleenin ja öljyhiilivetyjen ohjearvot ylittyivät osassa tutkimuspisteitä. Arseenin kohonneet pitoisuudet johtuvat todennäköisesti alueen luontaisista taustapitoisuuksista.

Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon sekä haitta-aineiden ohjearvojen ylitykset että maaperässä olevat jätteet. Pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida tulevan maankäytön herkkyyden perusteella. Herkimmillä, kuten asumiseen tarkoitetuilla, alueilla on hyvä käyttää alempia ohjearvotasoja. Muilla alueilla, kuten katualueilla, voidaan soveltaa ylempiä ohjearvotasoja. Tulevan rakentamisen massanvaihdon yhteydessä on huomioitava myös pois kaivettavien maamassojen sisältämät haitta-aineet ja jätteet sopivaa loppusijoituspaikkaa etsittäessä.

Alueella on tehtävä tarkempia selvityksiä pilaantuneita maita ja jätteitä koskien jatkosuunnittelun aikana.

2.3.8 Väestönrakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella ei asu ketään. Alueen aivan lähinaapurissa Ansaritien, Annantien, Ebantien, Albertinkaaren ja Edelfeltinpolun alueilla asuu noin 400 asukasta. Kaupunginosassa 33 asuu runsaat 2 100 asukasta.

Suomenkielinen Tolkkisten koulu, jossa on 1.–6. luokat sekä esikouluryhmät, sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueesta. Ruotsinkielinen Eklöfska skolan, jossa on 1.–6. luokat sekä esikouluryhmät, sijaitsee myös Tolkkisissa noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta. Lähin päiväkotiki on Ylä-Haikkoon alueella noin 1,8 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Alustavana tavoitteena on noin 300 uutta asukasta, mutta mitoitus tarkentuu suunnittelu-työn edetessä.

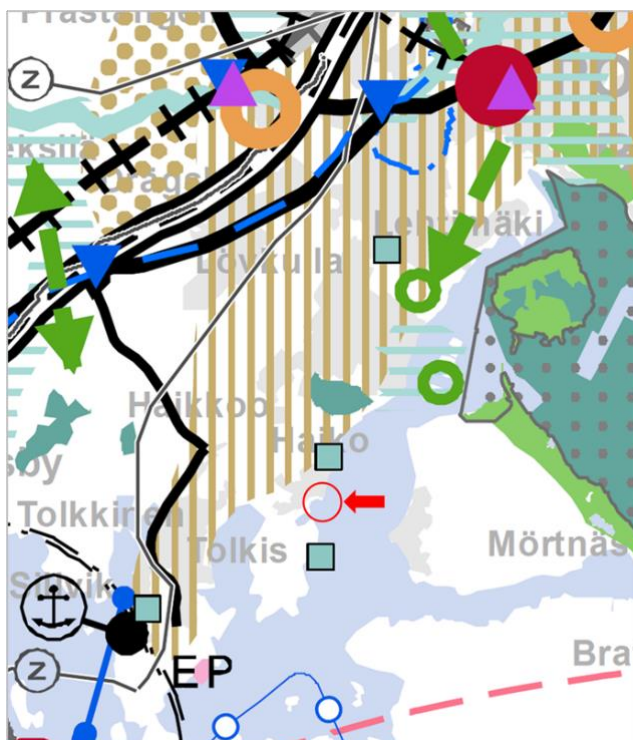
2.4 Maanomistus

Porvoon kaupunki omistaa suunnittelualueen lähes kokonaan, niin maa- kuin vesialueet. Suunnittelualueen pohjoisin kiinteistö, jolla sijaitsee omakotitalo, kuuluu yksityiselle maan-omistajalle. Eteläisemmän kiinteistön alueella on kolme venevalkamarasitetta ja kolme lai-
turirasitetta.

2.5 Suunnittelutilanne

2.5.1 Maakuntakaava

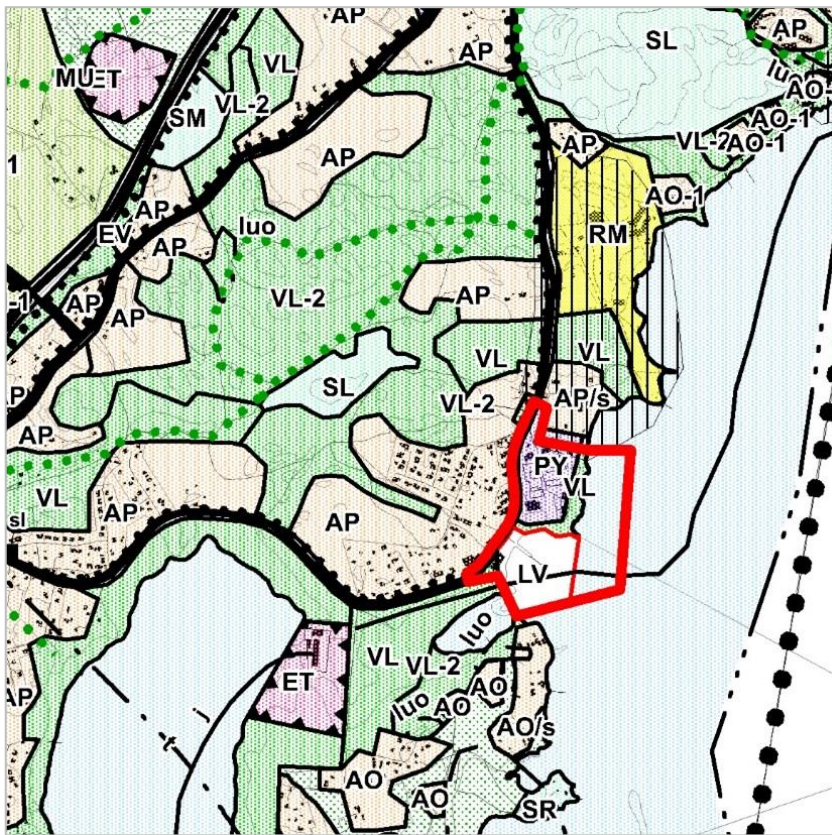
Uusimaa-kaavan 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntaval-
tuustossa 25.8.2020 ja on lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä
13.3.2023. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu välittömästi yleispiirteisellä rajauk-
sella osoitetun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhteyteen. Suunnittelualue ra-
jautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan, kohde 205 Haikon kartano ja
Edelfeltin kulttuurimaisema. **Kuva 7** on ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.



Kuva 7. Voimassa oleva maakuntakaava. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella nuo-
lalla ja ympyrällä.

2.5.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty 15.12.2004 (voimaantulo 2006). **Kuva 8** on ote oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu julkisten palvelujen aluetta (PY) ja sen rannan puolelle lähivirkistysaluetta (VL). Niiden eteläpuolelle on osoitettu venesatama-alue (LV), jolla nykyinen venesatama sijaitsee. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu viivamerkinnällä viemäri, joka kulkee vesialueella LV-alueen poikki kohti Hermanninsaaren jätevedenpuhdistamoa.



Kuva 8. Voimassa oleva osayleiskaava.

Suunnittelualue rajautuu lännessä pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Suunnittelualueen pohjoispuolella on julkisten palvelujen aluetta (PY) sekä pientalovaltaista asuinalueita, jolla ympäristö säilytetään (AP/s).

Haikon kartanon, Edelfeltin huvilan sekä Edelfeltin ateljeemuseon ympäristö on osayleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja -rakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen, alueen omaleimaisuuden sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.

Suunnittelualue rajautuu etelässä lähivirkistysalueeseen (VL) sekä lähivirkistysalueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VL-2). Erityisiä ympäristöarvoja sisältävä alue on suunniteltava siten, että virkistystoiminta sopeutuu alueen maisemallisiin ja luonnonsuojellisiin arvoihin. Grundsundet on yleiskaavassa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, missä elinympäristöjen ja eliölajiesiintymien säilyttämisedellytykset pitää huomioida.

2.5.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: RK 80, RK 117 ja AK 434.

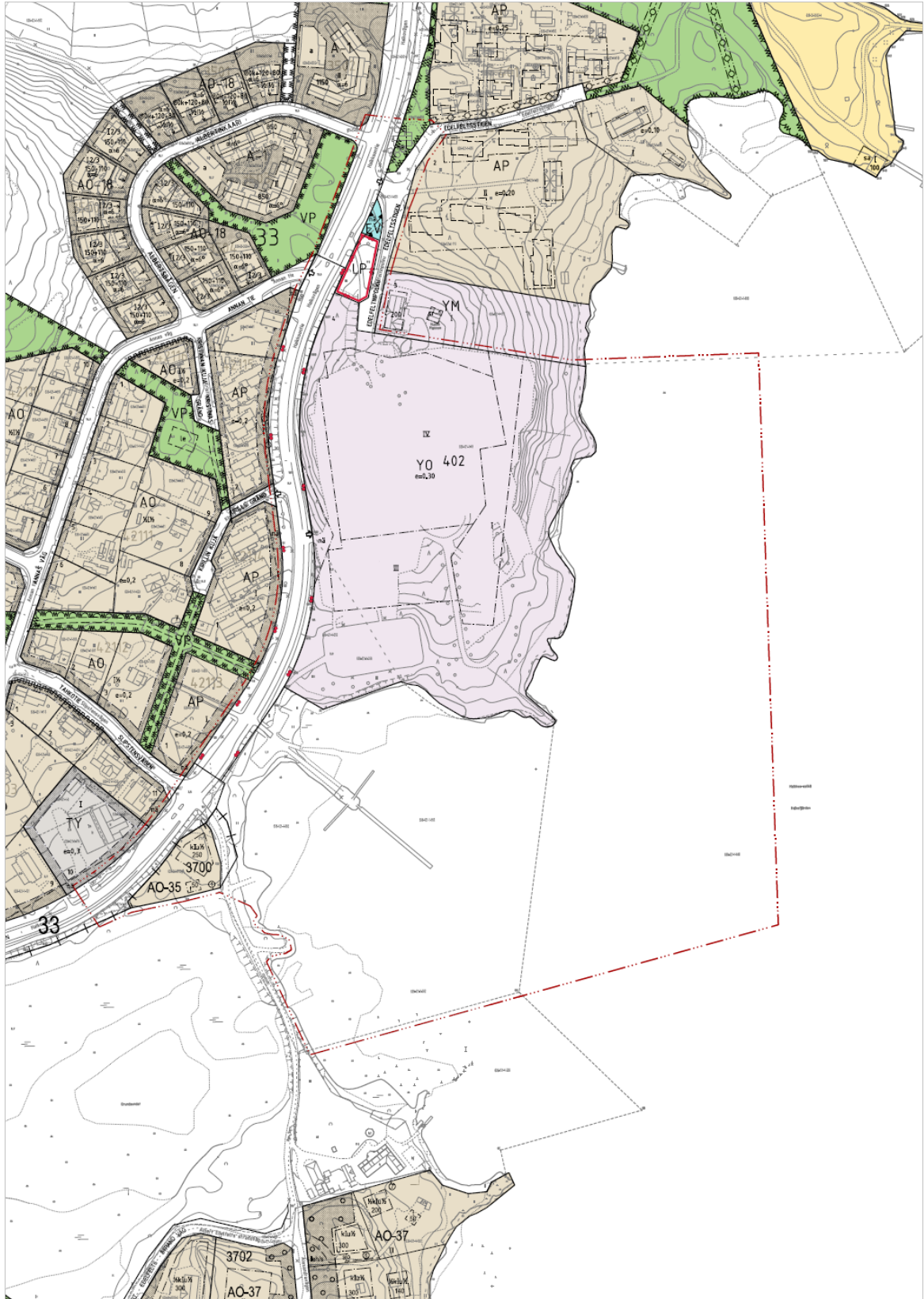
Entisen ammattikoulun alueella on voimassa asemakaava RK 80 (vahvistettu rakennuskaavana 14.1.1985). Koulun alue korttelissa 402 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YO). Yleisissä määräyksissä on määritelty, että korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää laitoksen henkilökuntaa ja oppilajasuntoja varten. Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,3$. Entisen koulun alueella on kaavan mukaan rakennusoikeutta noin 13 200 k-m², josta noin 3 300 k-m² voi käyttää asunnoiksi.

Yleinen pysäköintialue (LP) on osoitettu YO-korttelin pohjoispuolelle Haikkoontien ja Edelfeltinpolun väliin. LP-alueen autopaikoista enintään 50 % voidaan käyttää korttelin 402 YO- ja YM-korttelinosien autopaikkoja varten. YM-kortteli ei kuulu suunnittelualueeseen, vaan on Albert Edelfeltin ateljeemuseon aluetta. Lisäksi Haikkoontien ja Edelfeltinpolun väliin on osoitettu pieni suojaviheralue (EV) korttelissa 402 sekä kapea kaistale puistoa (VP) korttelissa 401. Puistoksi osoitetulla alueella sijaitsee yksittäinen omakotitalo.

Suunnittelualueeseen kuuluu noin 500 metriä Haikkoontietä. Siitä hieman alle 100 metrin osuus on kokonaan ilman asemakaavaa. Noin 370 metrin osuudella Haikkoontietä on voimassa asemakaava RK 117 (vahvistettu rakennuskaavana 30.12.1988), missä Haikkoontie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LYT). Suunnittelualueen loppuosuudella Haikkoontie on osoitettu katuna asemakaavassa AK 343 (hyväksytty 28.3.2018).

Asemakaavassa AK 434 Haikkoontien ja Albert Edelfeltin rantatien risteykseen on osoitettu pieni erillispientalojen korttelialue (AO-35), jonne saa sijoittaa pientalon (rakennusoikeus 250 k-m² + 50 k-m² talusrakennukselle), ja jonka kerrosalasta enintään 60 % saa olla kahvila-, toimisto-, ateljee- ja näyttelytiloja.

Venesataman alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa.



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta.

2.5.4 Selvitykset

Edelfeltinrannan asemakaava-alueen aurinkosähköselvitys

Rambollin vuonna 2022 toteuttamassa selvityksessä on tarkasteltu rakennuksiin kiinnitettävien aurinkosähköjärjestelmien kannattavuutta ja soveltuvuutta uudella asuinalueella. Työssä on vertailtu kahta eri vaihtoehtoa, joissa on rakennusoikeutta 15 300 k-m² ja 25 000 k-m².

Aurinkosähkön tuotanto vaihtelee ilmansuunnan ja asennuskulman mukaan. Paras tuotto saadaan etelän suuntaan 40-asteen kulmaan asennetuilla paneeleilla, mutta myös länsi- ja itäsuunta ovat mahdollisia.

Ensimmäisen suunnitteluvaihtoehdon asuintaloissa on harjakatot, joissa on useita etelään suuntautuvia lappeita, jolloin tuotto voi olla jopa 230 kWh/m²/vuosi (katso **Kuva 10**). Idän ja lännen suuntaan asennettävien aurinkopaneelien tuotto on vähäisempää. Alueella on mahdollista tuottaa sähköä jopa 425 MWh vuodessa. Myös erillisen pysäköintihallin katolle voidaan asentaa aurinkopaneeleja, joista saatavaa sähköä ei ole laskettu mukaan vuosituottoon.

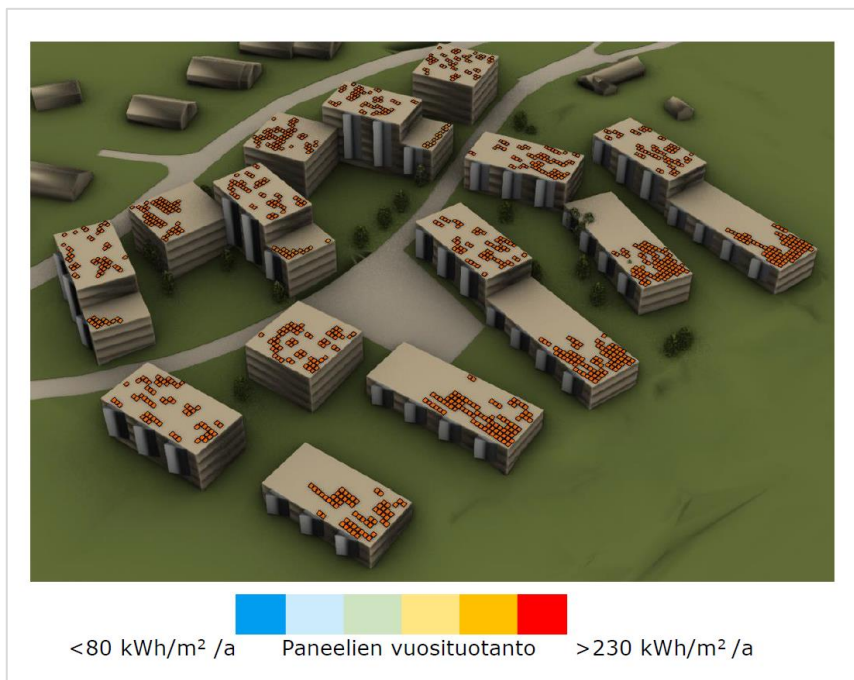


Kuva 10. Aurinkopaneelien vuosituotanto vaihtelee ilmansuunnan ja asennuskulman mukaan (Ramboll, 2022).

Asuinalueen aurinkosähkön maksimaalinen vuosituotanto on alueen sähkön kokonaistarvetta merkittävästi suurempi. Kannattavin aurinkosähköjärjestelmä vastaa kuitenkin

alueen sähköenergian tarvetta, sillä sähkön myyminen verkkoon ei välttämättä ole kannattavaa.

Toisen suunnitteluvaihtoehdon asuintaloissa on tasakatot. Tuotto pinta-alaa kohden ei ole aivan yhtä suurta kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa, mutta toisaalta pinta-alaa on runsaasti (katso **Kuva 11**). Alueella on mahdollista tuottaa sähköä jopa 1 020 MWh vuodessa. Mutta kuten ensimmäisessäkin vaihtoehdossa, tuotanto kannattaa mitoitaa tarpeen mukaan. Kannattavin järjestelmä on sähkön kokonaistarpeeseen mitoitettu sekä etelää kohti suunnattu.



Kuva 11. Alueen kaikki aurinkopaneelit tuottavat saman verran sähköä (Ramboll, 2022).

Porvoon energia – Edelfeltinrannan energiaselvitys

Rambollin vuonna 2022 toteuttamassa selvityksessä on tarkasteltu Edelfeltinrannan mahdollista lämmitystä, missä yhtenä vaihtoehtona on Porvoon veden puhdistetun jäteveden hukkalämmön hyödyntäminen. Porvoon veden Hermanninsaaren jäteveden puhdistamolla käsitellään Porvoon ja Askolan yhdyskuntajätevedet. Jätevesiprosessista hyödynnettävä lämpö otetaan puhdistusprosessin loppupäässä häiriöiden estämiseksi.

Edelfeltinrannan lämmitystarve määriteltiin suunnitteluvaihtoehtojen kerrosneliömäärien perusteella, jotka ovat 15 300 k-m² sekä 25 000 k-m². Asuinkerrostalon vuosittainen lämmitysenergian tarve on noin 88 kWh/k-m², mikä sisältää tilojen, ilmanvaihdon ja käyttöveden lämmityksen. Ensimmäisen suunnitteluvaihtoehdon vuosittainen lämmöntarve on noin

860 MWh ja toisen suunnitteluvaihtoehdon vuosittainen lämmöntarve on noin 1 420 MWh. Lämmöntarve vaihtelee merkittävästi vuodenajan mukaan.

Jäteveden hukkalämmöllä tuotettu kaukolämpö on potentiaalinen lämpöenergian tuotantomuoto Porvoon Energialle ja se monipuolistaisi Porvoon kaukolämmön tuotantoa. Jäteveden lämpöpumppujärjestelmällä on mahdollista tuottaa hankkeen laajuuden mukaan noin 27 000–62 000 MWh energiaa vuodessa, mistä vain pieni osa kuluisi Edelfeltinrannan lämmittämiseen. Vastaavanlaisia jäteveden hukkalämmöntalteenottojärjestelmiä on toteutettu muuallakin Suomessa.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja niitä koskevat päätökset

Porvoon kaupunki hankki entisen ammattikoulun alueen omistukseensa vuoden 2018 lopussa. Alueella toimi ruotsinkielinen ammattikoulu Inveon (aiemmalta nimeltään Östra Nylands Yrkesskola) 1950-luvulta vuoteen 2019 asti, jolloin koulutustoiminta siirtyi Eestinmäkeen. Kaikki alueen rakennukset todettiin erittäin huonokuntoisiksi ja ne purettiin vuonna 2020.

Kaavahanke on sisällytetty käyttö- ja toimintasuunnitelmaan, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 22.01.2019 § 5.

Asemakaavatyö käynnistyi vuonna 2021. Seuraavana vuonna asemakaavatyön pohjaksi valmistuivat Edelfeltinrannan suunnitteluperiaatteet, jotka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 14.6.2022 § 112. Edelfeltinrannan asemakaavatyön käynnistymisestä on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa, jossa kerrotaan lähiaikoina vireille tulevat ja parhaillaan vireillä olevat asemakaavahankkeet.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus sekä viranomaisyhteistyö.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaikkia kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Asemakaavamuutoksella toteutetaan etenkin Porvoon kaupunkistrategian seuraavia teemoja: suosituin kotikaupunki, paras arkenakin ja ilmastotekojen kaupunki.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella tutkitaan uutta merellistä asuinalueita sekä nykyisen venesataman kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisen asemakaava-alueen käyttötarkoituksen muutos opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta asuinalueeksi sekä ranta kaikille avoimeksi virkistysalueeksi. Tavoitteena on tehdä Edelfeltinrannasta hiilineutraali, ilmastoviisas, merellinen ja viihtyisä asuinalue noin 300 asukkaalle, mutta mitoitusvaihtoehdot tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Suunnittelutyön tukena on toiminut ympäristöministeriön rahoittama Perillä Edelfeltinrannassa -hanke, jossa on tutkittu etätyöskentelyn tarpeita ja hiilineutraalin asuinalueen tarkoituksenmukaisia suunnitteluratkaisuja. Asemakaavatyössä hyödynnetään ja kehitetään edelleen Skaftkärr-hankkeessa opittuja ilmastoviisaan kaavoituksen käytänteitä.

3.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Porvoon kaupungin strategia ja ohjelmat

Porvoon kaupungin ohjelmien tavoitteena on ohjata kaupungin kehittämistä ja toimintaa kaupunkistrategian mukaisesti. Edelfeltinrannan suunnittelutyöhön liittyvät etenkin Porvoon kaupungin asumisen ohjelma 2030 sekä ilmasto- ja ympäristöohjelma 2024–2027.

Porvoon kaupungin asumisen ohjelma 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.4.2021 § 23. Porvoon kaupungin strateginen päämäärä on olla suosituin kotikaupunki vuoteen 2030 mennessä, minkä vuoksi asuntotuotantoa tarvitaan lisää. Asumisen ohjelman yhtenä tavoitteena on monipuolinen asuntorakentaminen, joka on muuntojoustavaa ja vastaa eri asukasryhmien tarpeisiin. Myös kohtuuhintaisia asuntoja on oltava riittävästi tarjolla.

Porvoon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelma 2024–2027 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 4.12.2023 § 337 ja kaupunginvaltuustossa 13.12.2023 § 93. Yksi sen keskeisimmistä tavoitteista on hiilineutraaliuden saavuttaminen Porvoossa vuoteen 2030 mennessä ilmastotekojen kaupunki -teeman mukaisesti. Maankäytön suunnittelussa on huomioitava niin ilmastomuutoksen hillintä, ilmastomuutoksen aiheuttamiin vaikutuksiin varautuminen kuin luonnon monimuotoisuuden tukeminen.

Resurssitehokkaassa kaavoituksessa on pyrittävä hyödyntämään jo rakennettuja alueita sekä olemassa olevaa infrastruktuuria, esimerkiksi täydennysrakentamisen keinoin. Täydennysrakentamisessa on tärkeää huomioida lähivirkistysalueiden saavutettavuus ja laatu.

Ilmastopäästöjen, kuten hiilidioksidin, vähentämistä voidaan tavoitella uusiutuvalla ja paikallisella energiantuotannolla, esimerkiksi aurinkovoimaa, maalämpöä tai hukkalämpöä hyödyntämällä. Myös rakennusmateriaaleilla voidaan vaikuttaa ilmastopäästöjen määrään.

Viherpinta-alan kasvattamisella on monia etuja. Kaupungin omistamat rakentamattomat rannat toimivat ravinteita ja hulevesiä pidättävinä luontaisina suojavyöhykkeinä. Rakennetuilla alueilla vihertehokkuuden toteutuksen ohjauksessa hyödynnetään viherkerrointa. Viherkerroin on työkalu, jonka avulla voidaan lisätä kaupunkivihreää ja vaikuttaa sen laatuun. Ympäristön viihtyisyyden lisäksi kaupunkivihreä toimii myös ilmastomuutoksen haasteisiin vastatessa ja luonnon monimuotoisuuden tukemisessa.

Suunnitteluperiaatteet

Edelfeltinrannan suunnitteluperiaatteet on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 14.6.2022 § 112. Ne täydentävät kaupunkistrategiaa ja toimivat asemakaavan suunnittelun tukena. Tavoitteena on suunnitella asuinalue noin 300 uudelle asukkaalle, mutta mitoitusvaihtoehdot tarkentuvat suunnittelun edetessä.

Kantavana teemana suunnittelussa on asumisen ja työskentelyn yhdistäminen. Etätyön lisäksi merkittävänä teemana on merellisyys, mikä huomioidaan kaikessa suunnittelussa. Kaupunkirakenteellisesti tavoitellaan jatkumoa Porvoon merellisten kylien ja kaupunginosien ”helminauhassa”. Alueen kulttuuriympäristö on huomioitava suunnittelussa esimerkiksi asuinalueen ja kulttuurikohteiden välisinä luontevina yhteyksinä sekä alueella sijoitettavan taiteen muodossa. Ranta-alueet varataan julkiseen käyttöön.

Alueelle suunnitellaan monipuolista asumista. Parhaiten alueen tulevaa kehitystä kuvaa oma kylä -skenaario, missä yhteisöllisyys on tärkeä osa asumista. Alueelle voidaan sijoittaa taloyhtiöiden tai koko alueen yhteisiä tiloja.

Alueelle osoitetaan noin 15 000–25 000 kerrosneliometriä asumista, pääasiassa yhtiömuotoisena. Korttelialueet jaetaan useammaksi tontiksi, mikä mahdollistaa monipuolisen rakennuskannan saavuttamisen. Rakentamisessa huomioidaan muuntojoustavuus,

asukkaiden kohtaamispaikat ja etätyöskentely. Rantaan osoitetaan koko suunnittelualueetta ja lähiseutua palveleva rakennus, kuten kahvila tai kylätalo.

Alue liitetään saumattomasti osaksi Haikkoon pientalovaltaista asuinalueetta. Korttelialueet liitetään vieressä kulkevaan Haikkoontiehen kahden ajoneuvoliittymän kautta, mutta katuverkosto suunnitellaan siten, ettei alueelle synny läpiajoliikennettä. Alue liitetään myös olemassa oleviin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin. Porvoon rantaraittia keskustasta kohti Tolkkista tutkitaan.

Pysäköinti rakennetaan tontti- tai korttelikohtaisesti ja se toteutetaan pääosin rakenteellisenä ratkaisuna, joko kokonaan tai osittain pihatason alla korkeuseroja hyödyntäen. Keskitettyä pysäköintiä tutkitaan sijoitettavaksi ainakin Haikkoontien ja kortteleiden väliselle alueelle maaston korkeuseroja hyödyntäen.

Pienvenesatamaa kehitetään yhdessä kyläläisten kanssa ja se on tarkoitettu ensisijaisesti lähialueen asukkaille. Pienvenesatama yhdistetään saumattomasti osaksi ranta- ja asuinalueetta. Olemassa olevien venepaikka- ja rantaoikeusrasitteiden määrä ja sijainti selvitetään kaavoitustyön kuluessa. Rasitteet pyritään järjestämään tarkoituksenmukaisesti.

Edelfeltinrannan virkistysalueet liitetään täydentämään Haikkoon monipuolista viheraluetta ja ulkoilureittiverkostoa. Rantaan rakennetaan ulkoilureitti, jonka varrelle suunnitellaan houkuttelevia oleskelu-, levähdys- ja näköalapaikkoja jäljellä oleva luonnontilainen ympäristö ja vanha puusto huomioiden. Alueella säilynyt puukujanne pyritään säilyttämään historiallisena jatkumona.

Alueella tutkitaan erilaisia energiaratkaisuja, kuten aurinkoenergiaa ja Hermanninsaaren jätevedenpuhdistamon hukkalämmön hyödyntämistä. Alueelle tavoitellaan laadukasta puuarkkitehtuuria, jonka toteuttajia etsitään laatukilpailutuksella jo kaavoitustyön kuluessa. Myös rakentuvien kortteleiden monipuolinen ja riittävä viherrakenne pyritään varmistamaan osana alueen suunnittelua. Maaperän puhdistustarve selvitetään.

3.3.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kantavana ideana asemakaavatyössä on muiden tavoitteiden ohella ollut kylämäisyys. Suunnittelukonseptin kehittämisen lähtökohtana on toiminut myös alueella aiemmin sijainnut huvila Villa Skandinavia. Rakennus on jo purettu, mutta sinne johtava puukuja on säilynyt.

Tulevalla asuinalueella huvilan aiemmin rakennettu alue muuttuu avaraksi aukioksi, jota uudet rakennukset asukkaineen ympäröivät. Asukkaat voivat käyttää keskusaukiota yhteisöllisenä vuorovaikutustilana ja aukiota ympäröivien rakennusten yhteyteen voidaan sijoittaa yhteiskäyttöisiä tiloja ja palveluita. Puukuja toimii visuaalisena ja fyysisenä yhteytenä aukion, puiston ja meren välillä.

3.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Perillä Edelfeltinrannassa -hanke on toteutettu vuosina 2021–2022 (Sitowise, 2022). Hankkeen tulosten ja vaikutusten arvioinnin pohjalta on määritelty etätyötä tukevia asemakaavamääräyksiä ja ohjeita asemakaavatyöhön. Etätyön onnistumisen kannalta merkittävä tekijä on uuden asuinalueen suunnittelu kokonaisvaltaisesti tunnistuen asukkaiden arjen tarpeet. Näin voidaan saavuttaa resurssiviisas ja vetovoimainen asuinalue, missä asuminen, työ ja vapaa-aika yhdistyvät.

Pelkästään etätyön avulla saavutettavia ilmastovaikutuksia on haastavaa arvioida, minkä lisäksi työtiloihin tarvittava lisäkerrosala tuottaa päästöjä rakennuksen elinkaaren kaikissa vaiheissa. Etätyötä varten varattavien tilojen joustavuus onkin tärkeää. Mitä tehokkaammin ja monipuolisemmin tiloja pystytään käyttämään, sitä pienemmät ovat tilojen ilmastovaikutukset. Puurakentamisen myönteiset ilmastovaikutukset ovat huomattavasti etätyön tukemiseen liittyviä negatiivisia vaikutuksia suuremmat. Etätyöskentelyä tukevilla suunnitteluratkaisuilla voidaan lisäksi edistää alueen kokonaisvaltaista asumisen laatua, yhteisöllisyyttä ja kestäviä ratkaisuja.

Kaupunki voi asemakaavamääräyksin ja/tai tontinluovutusehdoin määrittää etätyötilojen määrää ja laatutasoa. Etätyön onnistumiseksi asemakaavassa ja toteutusta ohjaavissa asiakirjoissa tulee määrätä erityisesti asuntokoosta, etätyötä palvelevien tilojen ominaisuuksista, ulko-oleskelutilojen laadusta sekä kestävästä liikkumisesta tukevista ratkaisuista. Hankkeessa laadittiin näitä tarpeita ohjaavat asiakirjakortit tukemaan Edelfeltinrannan asemakaavatyötä.

3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asuinalueet ovat asuinrakennusten korttelialuetta (A). Kaikkien suunnitteluvaihtoehtojen toiminnot ovat samoja, mutta rakentamisen määrä, pysäköintipaikkojen sijoittuminen sekä asuinrakennusten korkeus ja ulkoasu vaihtelevat eri vaihtoehtojen välillä (katso **Kuva 12**).

Kaikissa vaihtoehdoissa asuinrakennusten päämateriaalina on puu. Kaavassa edellytetään, että asunnon pääikkunan tulee avautua meri-, puisto- tai sisäpihanäkymiin.



Kuva 12. Asuinalueen eri suunnitteluvaihtoehtojen profiilit merelle päin. Ylempi havainnekuva on vaihtoehdoista 1 ja 3, alempi vaihtoehdosta 2 (Studio LUMART).

Suunnittelualan ranta on lähivirkistysaluetta (VL), jolla olemassa oleva kasvillisuus säästetään ja uutta kasvillisuutta istutetaan tarpeen mukaan. Lähivirkistysalueelle on mahdollista sijoittaa kahvila, ravintola tai muu palvelurakennus. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueella uimaranta tai uimapaikka ja yksi tai kaksi saunaa, mikä vaatii tarkempia lisäselvityksiä. Venesataman alue (LV) yhdistetään osaksi virkistys- ja

asuinaluetta. Se on pääasiassa lähialueen asukkaiden käytössä ja sen kehittämistä tutkitaan. Lisäksi alueelle osoitetaan yleistä pysäköintiä (LP).

Suunnittelualueesta on laadittu kolme eri vaihtoehtoa (katso **Kuva 13**). Jokainen vaihtoehto on kuvattu tarkemmin myöhemmin tekstissä. Kuvat löytyvät isompina liitteestä 5.



Kuva 13. Suunnittelualueesta on laadittu kolme eri vaihtoehtoa.

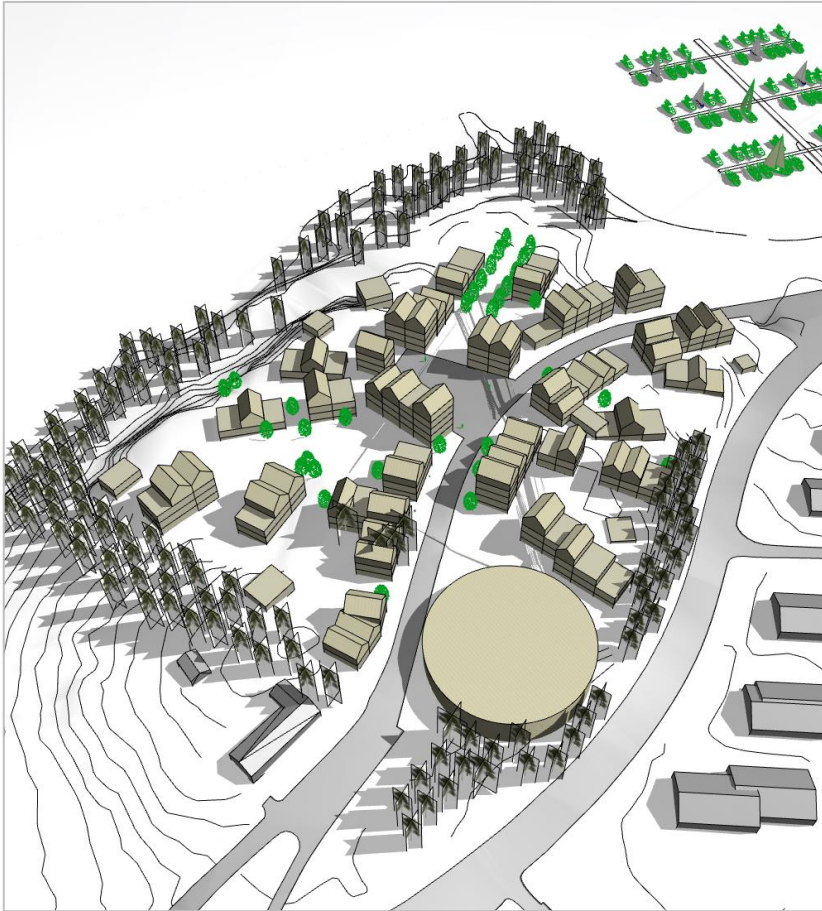
3.4.1 Vaihtoehto 1

Ensimmäisessä vaihtoehdossa asuinrakennukset ovat kooltaan pienempiä rakennusosiketta on 15 000 kerrosneliometriä (k-m²). Liike- ja työtilaa on 400 k-m². Talot ovat lamellitaloja tai lamellitalomaisesti sijoittuvia pistetaloja, joiden kerrosluku vaihtelee kahden ja viiden kerroksen välillä. Harjakattoisten talojen päämateriaalina on puu (katso **Kuva 14** ja **Kuva 15**).



Kuva 14. Havainnekuva aukiosta lännestä päin kuvattuna (Studio LUMART).

Tässä vaihtoehdossa pysäköinti on tarkoitus toteuttaa keskitettynä autopaikkojen kortteli-alueella (LPA). Autopaikkojen mitoitus on yksi autopaikka (ap) per 100 k-m², kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden ja 1 ap / 100 k-m² liiketilaa. Lisäksi vieraspaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 700 k-m². Alueella tulee siten yhteensä noin 150–250 autopaikkaa, joista valtaosa sijoittuu suunnittelualueen luoteiskulman 3–4-kerroksiseen pysäköintilaitokseen. Osa pysäköintilaitoksen kerroksista on maan alla. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunnittelualueen pohjoislaidalta. Polkupyöräpysäköintiin tulee varata paikkoja asuinrakennusten ensimmäisistä kerroksista tai pihavarastoista yksi polkupyöräpaikka (ppp) per 30 k-m².



Kuva 15. Massamalli asuinalueesta pohjoisesta lintuperspektiivistä kuvattuna.

Venesatama säilyy ennallaan.

Keskitetty pysäköinti ja maltillinen rakennusoikeuden määrä mahdollistavat alueelle vehreät korttelikohtaiset sisäpihat. Lisäksi keskitetyn pysäköinnin tavoitteena on jalankulkuun ja pyöräilyyn painottuva katumiljöö. Keskitetyn laitoksen osalta isoina haasteina ovat toteutusmenettely, aikataulu ja mahdollinen tarve kaupungin tuelle, jos kaikki tontit eivät lähde rakentumaan samaan aikaan. Lisäksi etäisyys asuinrakennuksiin voidaan kokea liian suureksi, jolloin pysäköintiä tapahtuu luvattomilla paikoilla, mikä voi haitata pelastus- ja huoltoajoa. Autopaikan hinta tosin todennäköisesti muodostunee edullisemmaksi kuin muissa ratkaisuissa.

3.4.2 Vaihtoehto 2

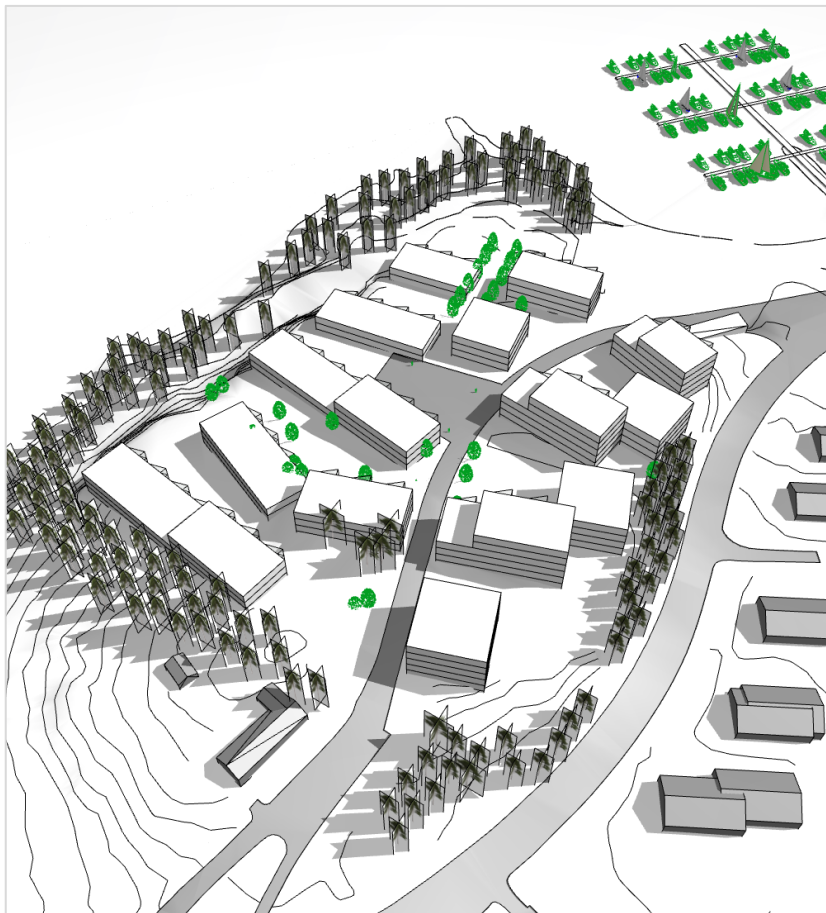
Toisessa vaihtoehdossa asuinrakennukset ovat kooltaan suurempia ja rakennusoikeutta on ensimmäistä vaihtoehtoa enemmän eli 25 000 k-m². Liike- ja työtilaa on 400 k-m². Talot on porrastettu niin, että mahdollisimman monesta asunnosta on merinäköymä. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee kahden ja seitsemän kerroksen välillä kerrosluvun

pienentyessä kohti merta. Asuinrakennuksissa on tasakatot ja päämateriaalina on puu (katso **Kuva 16** ja **Kuva 17**).



Kuva 16. Havainnekuva aukiosta lännestä päin kuvattuna (Studio LUMART).

Pysäköinti toteutetaan keskitetysti asuinalueen alle sijoittuvana pysäköintihallina, minne on sisäänajo suunnittelualueen etelälaidalta. Autopaikkamitoitus on sama kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa eli yksi autopaikka per 100 k-m², kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden ja 1 ap / 100 k-m² liiketilaa. Lisäksi vieraspaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 700 k-m². Autopaikkoja on siten yhteensä noin 250–350. Polkupyöräpysäköintiin tulee varata paikkoja asuinrakennusten ensimmäisistä kerroksista tai pihavarastoista yksi polkupyöräpaikka (ppp) per 30 k-m².



Kuva 17. Massamalli asuinalueesta pohjoisesta lintuperspektiivistä kuvattuna.

Venesatama säilyy ennallaan.

Maan alle sijoittuva pysäköintihalli on vaihtoehtoista kaikkein huomaamattomin ja sitä voi hyödyntää myös väestönsuojana. Myös se mahdollistaa jalankulkuun ja pyöräilyyn painotuvan katumiljöön sekä vehreät korttelikohtaiset sisäpihat. Keskitetyn laitoksen osalta isoina haasteina ovat toteutusmenettely, aikataulu ja mahdollinen tarve kaupungin tuelle, jos kaikki tontit eivät lähde rakentumaan samaan aikaan. Maan alle toteutettavan pysäköintihallin vaiheittainen toteutus voi olla vaikeaa ja hinta on todennäköisesti vaihtoehtoista kallein. Pysäköintiluolan tarkka kustannusarviointi edellyttäisi tarkempaa suunnittelua ja rakennettavuuden selvittämistä.

3.4.3 Vaihtoehto 3

Kolmannessa vaihtoehdossa rakennusoikeutta on 22 000 k-m². Liike- ja työtilaa on 400 k-m². Asuinrakennukset ovat samankaltaisia kuin vaihtoehdossa 1, mutta rakennukset

sijoittuvat hieman eri tavalla johtuen hajautetusta pysäköintiratkaisusta. Harjakattoisissa rakennuksissa on 2–5 kerrosta ja päämateriaalina on puu (katso **Kuva 18** ja **Kuva 19**).



Kuva 18. Havainnekuva aukiota lännestä päin kuvattuna.

Tässä vaihtoehdossa pysäköinti on hajautettu tonttikohtaisesti. Pysäköinti toteutetaan maanpäällisinä ja rakenteellisina, osittain pihakannen alle sijoittuvina, ratkaisuina. Auto- paikkamitoitus on sama kuin ensimmäisessä vaihtoehdossa eli yksi autopaikka per 100 k-m², kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohden ja 1 ap / 100k-m² liiketilaa. Lisäksi vieraspaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 700 k-m². Autopaikkoja on siten yhteensä noin 220–320. Polkupyöräpysäköintiin tulee varata paikkoja asuinrakennusten ensimmäisistä kerroksista tai pihavarastoista yksi polkupyöräpaikka (ppp) per 30 k-m².

Asuinalueen itälaidan, eli merenpuoleisen osan, pysäköinti toteutetaan rakenteellisena asuinrakennusten ja pihankannen alla. Asuinalueen länsilaidan kiinteistöissä pysäköinti- paikat ovat maan päällä ja niissä viherkattoiset katokset. Korttelin 3707 tontilla numero 2 pysäköinti sijoitetaan kahteen kerrokseen maaston muodoista johtuen. Ensimmäiseen kerrokseen ajetaan tontin eteläosasta ja toiseen kerrokseen ajetaan tontin pohjoisosasta.



Kuva 19. Massamalli asuinalueesta pohjoisesta lintuperspektiivistä kuvattuna.

Ranta on lähivirkistysaluetta (VL). Erona muihin vaihtoehtoihin tammikuja lähiympäristöineen on puistoa (VP), jotta sen hoito voidaan järjestää muusta virkistysalueesta poikkeavasti. Lähivirkistysalueet ovat luonnonmukaisempia, kun taas puistot ovat intensiivisemmin hoidettuja alueita. Puiston alueella näkymä merelle voidaan avata puistoa harventamalla. Venesatamaa kehitetään ja se yhdistetään osaksi virkistysaluetta. Venesataman alueella täytetään rantaa, jotta Haikkoontien ja vesialueen väliin jäävää tilaa saadaan laajennettua, esimerkiksi venesataman toimintoja ja ulkoilureittiä varten. Nykyinen venelaituri voidaan korvata aiempaa suuremmalla laiturilla, minkä lisäksi rantapaviljongin eteen sijoitetaan yksi laitur.

Asuinkortteleihin sijoitetut autopaikat ovat lähellä asukkaita. Hajautettu ratkaisu on helpoin toteuttaa. Se mahdollistaa asunnon ostajille kustannustasoltaan ja käyttömukavuudeltaan erilaisia ratkaisuja. Maan päälle sijoittuvat pysäköintiratkaisut sekä maanalaisten ratkaisujen kansipihat vievät tilaa sisäpihoilta ja vähentävät asuinrakentamiseen ja pihoihin käytävissä olevaa maa-alaa. Viherkatot ja kansipihat eivät muodosta pitkäikäistä ja kestävä

viherympäristöä. Pihojen viihtyisyyden takia on kuitenkin tärkeää toteuttaa myös kansipihojen viherrakenteet laadukkaasti.

3.5 Vaikutukset

Vaihtoehtoilla 1–3 ei ole merkittäviä eroja arvioitavien vaikutusten suhteen. Vaikutusten arviointi tehdään tarkemmin asemakaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa.

3.5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.

3.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan.

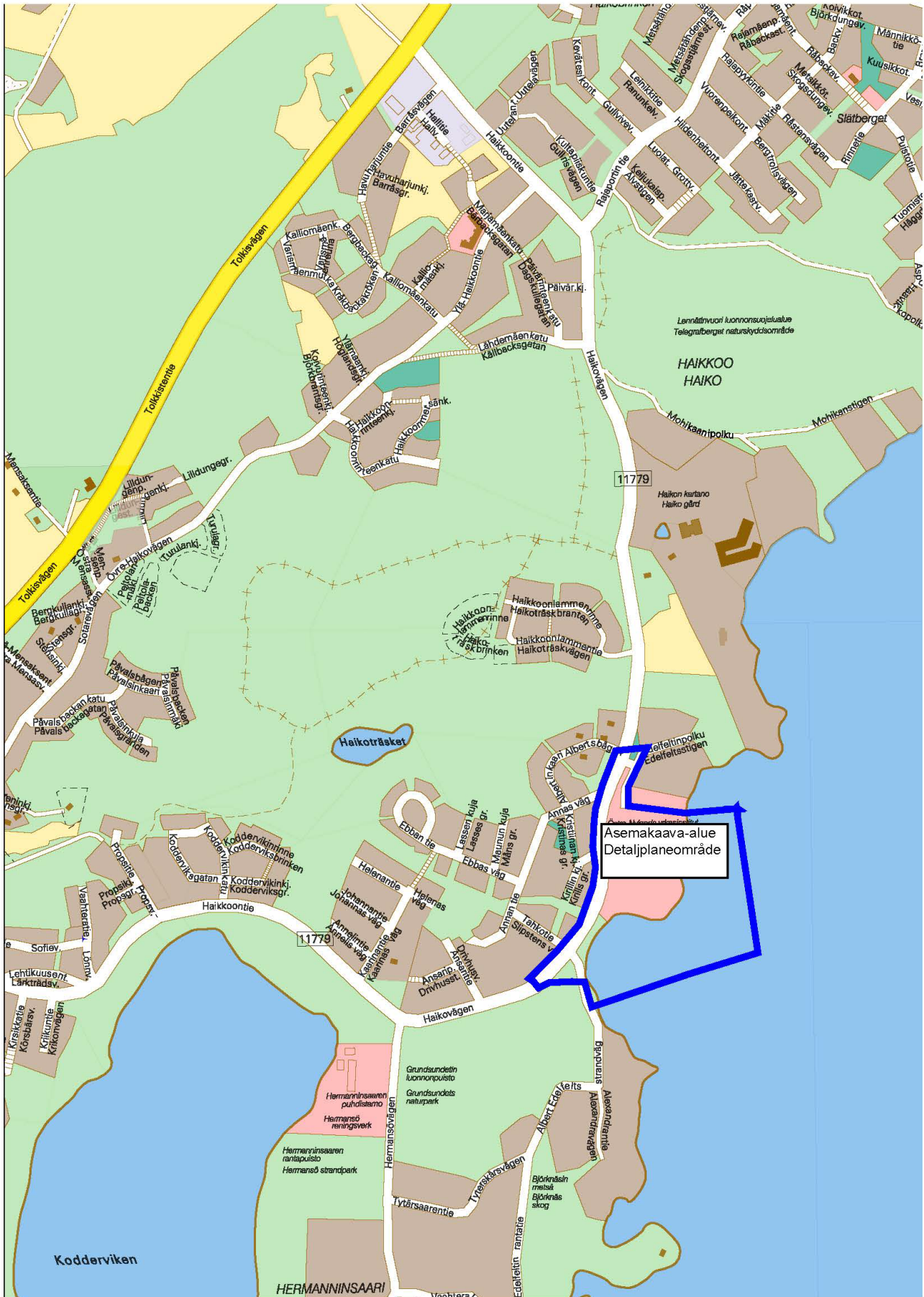
3.5.3 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen ja liikkumiseen.

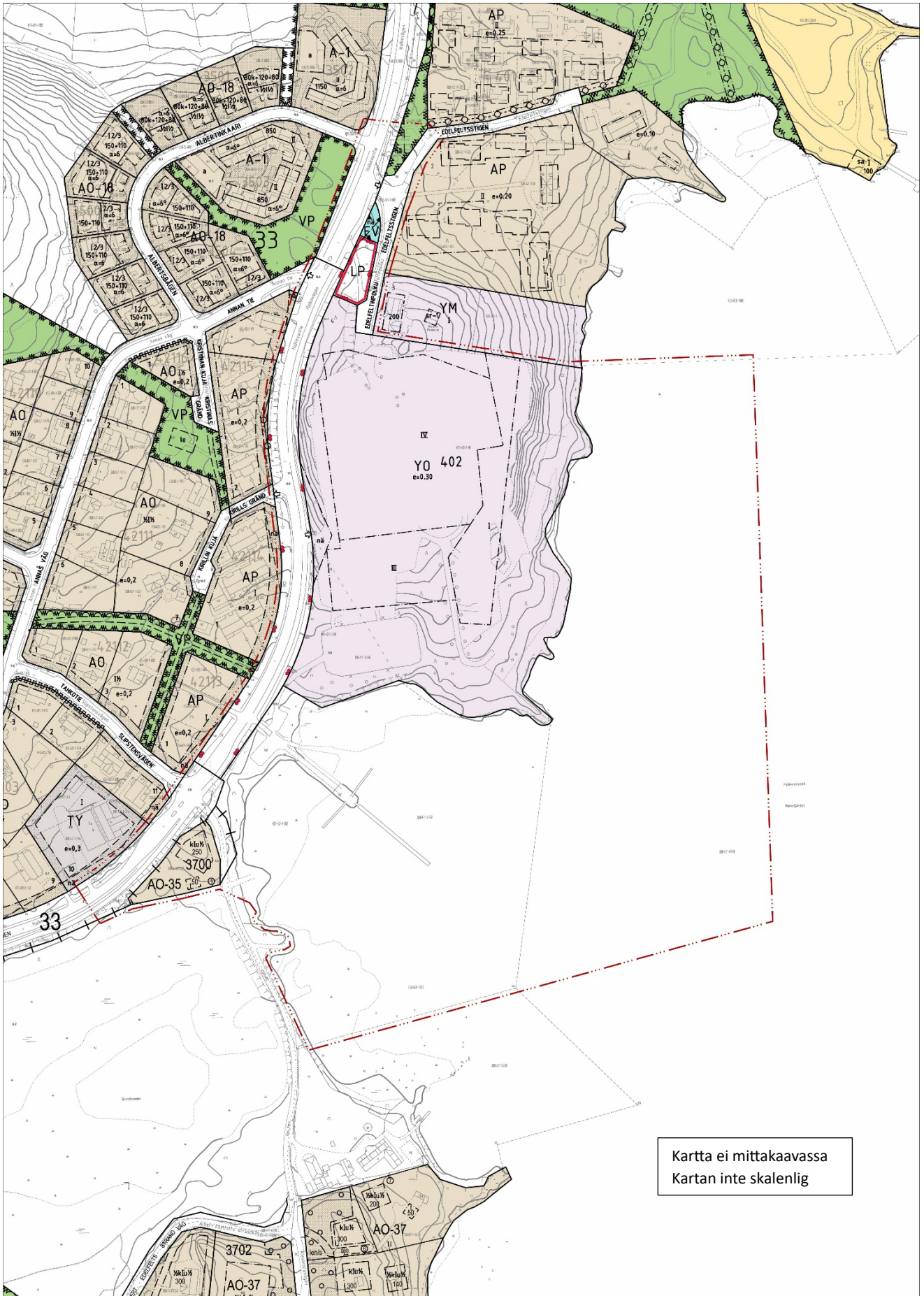
3.5.4 Vaikutukset päästöihin ja ilmastoon.

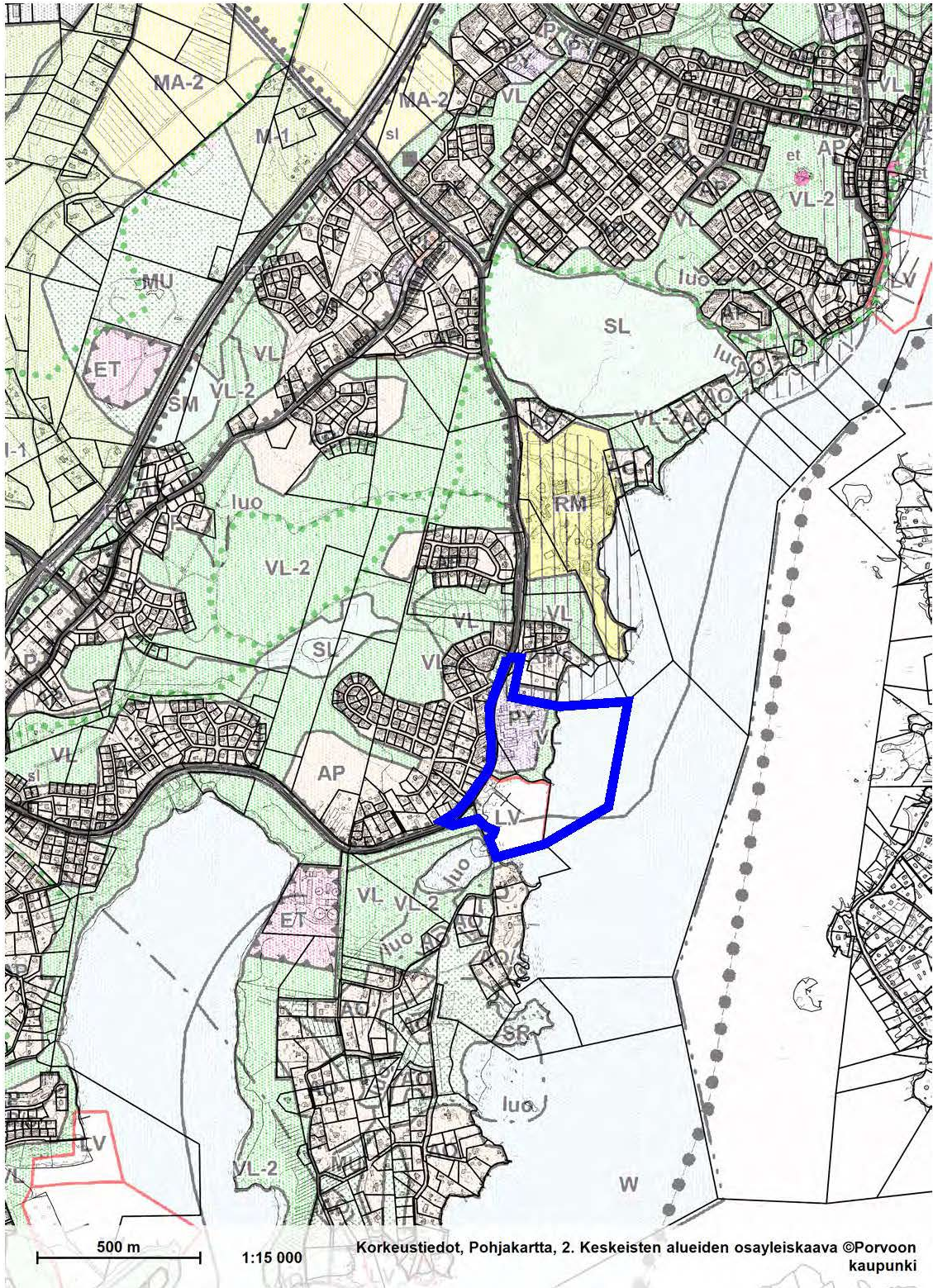
3.5.5 Vaikutukset talouteen.

3.5.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, turvallisuuden ja terveellisyyteen.

3.5.7 Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.









AK 542

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Haikkoo, Edelfeltinranta

Asemakaava ja asemakaavanmuutos, 7.5.2024

Sisällys

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Suunnittelualue | 2 |
| 2 | Hankkeen taustaa..... | 3 |
| 3 | Suunnittelun tavoite..... | 4 |
| 4 | Lähtötiedot..... | 4 |
| 4.1 | Alueen sijainti ja pinta-ala..... | 4 |
| 4.2 | Maakuntakaava | 5 |
| 4.3 | Yleiskaava | 5 |
| 4.4 | Asemakaava..... | 6 |
| 4.5 | Omistussuhteet | 8 |
| 4.6 | Asukkaat ja työpaikat | 8 |
| 4.7 | Rakennuskanta | 8 |
| 4.8 | Luonnonympäristö ja maisema | 9 |
| 4.9 | Maaperä..... | 11 |
| 4.10 | Kansallinen kaupunkipuisto | 12 |
| 4.11 | Kunnallistekniikka | 12 |
| 4.12 | Tonttijako ja rekisteri..... | 12 |
| 5 | Perusselvitykset..... | 13 |
| 6 | Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset | 13 |
| 7 | Osalliset..... | 14 |
| 8 | Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen..... | 15 |
| 8.1 | Vireille tulo | 15 |
| 8.2 | Aloituskvaihe | 15 |
| 8.3 | Luonnosvaihe | 16 |
| 8.4 | Ehdotuskvaihe | 16 |
| 8.5 | Hyväksymiskvaihe..... | 17 |
| 9 | Kaavoitushankkeen aikataulu | 17 |
| 10 | Valmistelusta vastaavat | 18 |

1 Suunnittelualue

Edelfeltinranta sijaitsee Haikkoossa noin 6 kilometrin etäisyydellä Porvoon keskustasta lounaaseen. Alue sijaitsee Haikkoonselän rannalla Albert Edelfeltin ateljeemuseon eteläpuolella. Alueella oli aiemmin ammattikoulu. Suunnittelualueeseen kuuluu myös osat Haikkoontiestä ja Edelfeltinpolun katualueesta sekä pieni osuus Albert Edelfeltin rantatiestä. Alueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria (ha).

Suunnittelualue on jaettu alustavasti kahteen osaan (katso **Kuva 1**). Pohjoisempi osa-alue käsittää entisen ammattikoulun alueen rantoineen sekä sen itäpuolista vesialuetta. Eteläisempi osa-alue käsittää pääosin nykyisen venesataman rantoineen. Molempia osia vietään aluksi eteenpäin yhtenä asemakaavahankkeena, mutta suunnittelutyön edetessä alueiden asemakaavoitustyöt voidaan eriyttää omiksi hankkeikseen.



Kuva 1. Edelfeltinrannan suunnittelualue.

2 Hankkeen taustaa

Porvoon kaupunki hankki entisen ammattikoulun alueen omistukseensa vuoden 2018 lopussa. Alueella toimi 1950-luvulta lähtien vuoteen 2019 saakka ruotsinkielinen ammattikoulu Inveon (aiemmin Östra Nylands Yrkeskola), milloin koulutustoiminta siirtyi Eestimäkeen Ammattitielle. Alueen koulurakennukset ja muut rakennukset (mm. henkilökunnan asuinrakennukset, opiskelijoiden asuntolarakennukset, liikuntatilat) olivat erittäin huonokuntoisia ja ne kaikki purettiin vuoden 2020 aikana (katso **Kuva 2**).



Kuva 2. Ilmakuva alueelta vuoden 2020 elokuulta.

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella tutkitaan alueelle uutta merellistä hiilineutraalia asuinalueita ja entisen koulualan eteläpuolella olevan venesataman kehittämismahdollisuuksia.

Asemakaavatyö käynnistyi vuonna 2021. Seuraavana vuonna asemakaavatyön pohjaksi valmistuivat Edelfeltinrannan suunnitteluperiaatteet, jotka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 14.6.2022 § 112. Edelfeltinrannan asemakaavatyön käynnistymisestä on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa, jossa kerrotaan lähiaikoina vireille tulevat ja parhaillaan vireillä olevat asemakaavahankkeet.

Suunnittelutyön tukena on toiminut myös ympäristöministeriön rahoittama Perillä Edelfeltinrannassa -hanke, jossa on tutkittu etätyöskentelyn tarpeita ja hiilineutraalin asuinalueen tarkoituksenmukaisia suunnitteluratkaisuja. Hanke on toteutettu vuosina 2021–2022. Asemakaavatyössä hyödynnetään ja kehitetään edelleen myös Skaftkärr-hankkeessa opittuja ilmastoviisaan kaavoituksen käytänteitä.

3 Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on mahdollistaa entisen ammattikoulun tontin käyttötarkoituksen muutos ja uusien asuntojen rakentaminen tontille niin, että alueen merenranta-alueet tulevat kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Samalla tutkitaan venesatama-alueen kehittämistä. Tavoitteena on tehdä Edelfeltinrannasta hiilineutraali, ilmastoviisas, merellinen ja viihtyisä asuinalue noin 300 asukkaalle, mutta mitoitusvaihtoehdot tarkentuvat suunnittelun edetessä. Asemakaavatyön yhteydessä selvitetään etätyön vaatimusten huomioon ottamista kaavoituksessa.

4 Lähtötiedot

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

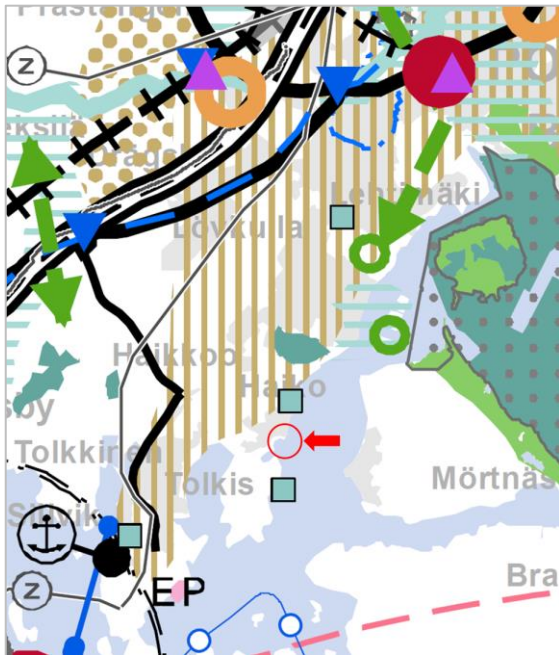
Edelfeltinranta sijaitsee Haikkoossa noin 6 kilometrin etäisyydellä Porvoon keskustasta lounaaseen (katso **Kuva 3**). Alue sijaitsee Haikkoonselän rannalla Albert Edelfeltin ateljeemuseon eteläpuolella. Suunnittelualue kuuluu pääosin kaupunginosaan 33 ja pieneltä osaltaan etelässä kaupunginosaan 34. Alueen pinta-ala on 16,3 hehtaaria (ha), josta maa-alueita on 6,63 ha ja vesialuetta 9,67 ha.



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti.

4.2 Maakuntakaava

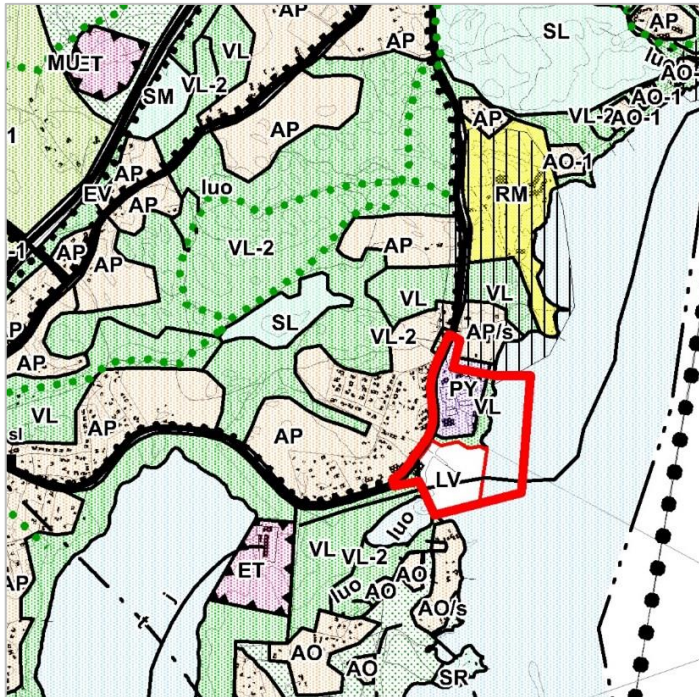
Uusimaa-kaavan 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja on lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu välittömästi yleispiirteisellä rajauksella osoitetun taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhteyteen. Suunnittelualue rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan. **Kuva 4** on ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.



Kuva 4. Voimassa oleva maakuntakaava. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella nuolella ja ympyrällä.

4.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, joka on hyväksytty 15.12.2004 (voimaantulo 2006). **Kuva 5** on ote oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu julkisten palvelujen aluetta (PY) ja sen rannan puolelle lähivirkistysaluetta (VL). Niiden eteläpuolelle on osoitettu venesatama-alue (LV), jolla nykyinen venesatama sijaitsee. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu viivamerkinnällä viemäri, joka kulkee vesialueella LV-alueen poikki kohti Hermanninsaaren jätevedenpuhdistamoa.



Kuva 5. Voimassa oleva osayleiskaava.

4.4 Asemakaava

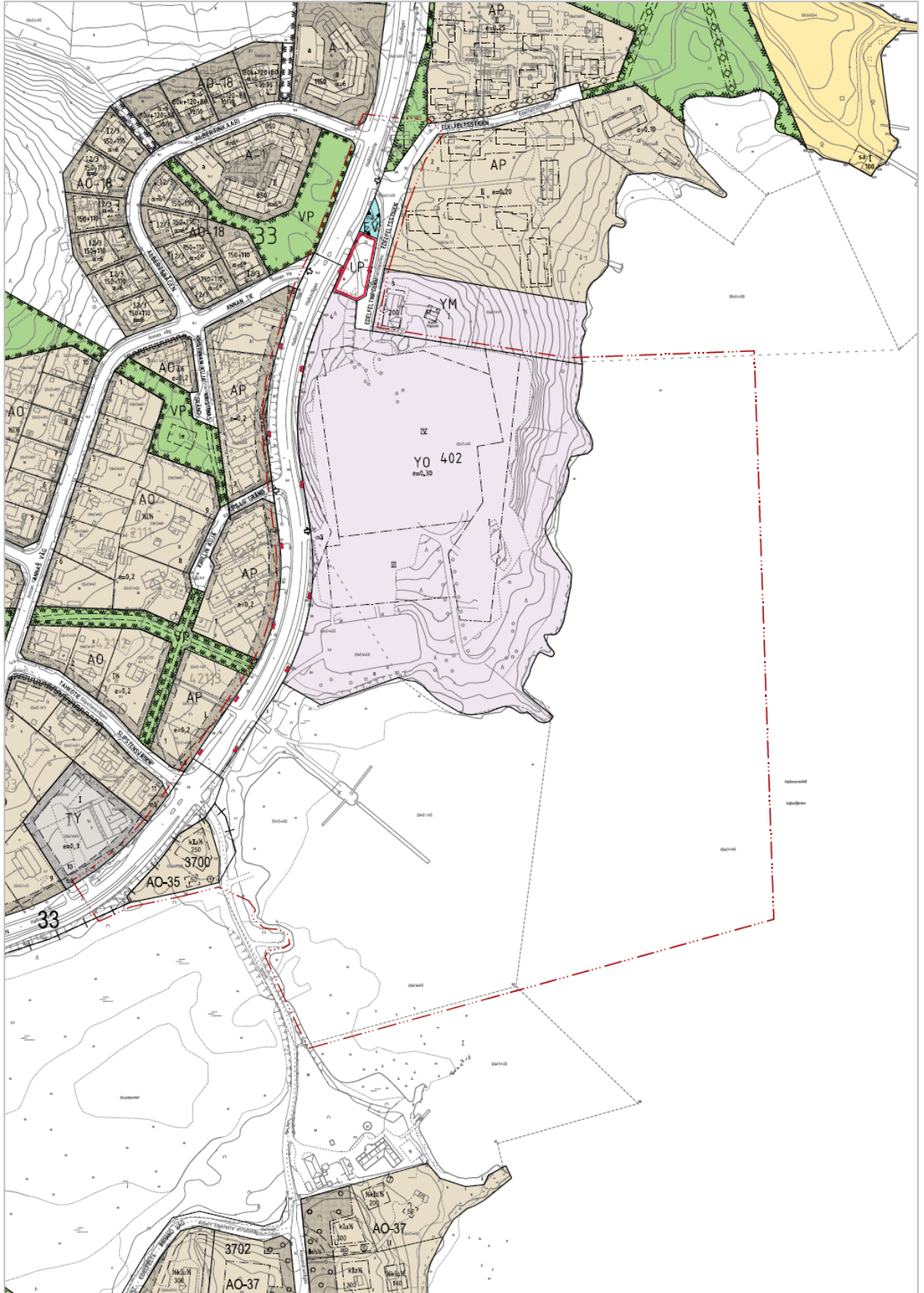
Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa: RK 80, RK 117 ja AK 434. **Kuva 6** on ote ajantasa-asemakaavasta.

Entisen ammattikoulun alueella on voimassa asemakaava RK 80 (vahvistettu rakennuskaavana 14.1.1985). Koulun alue korttelissa 402 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten alueeksi (YO). YO-korttelin pohjoispuolelle on osoitettu yleinen pysäköinti-alue (LP), suojaviheralue (EV) sekä kapea kaistale puistoa (VP) Haikkoontien ja Edelfeltinpolun väliin.

Suunnittelualueeseen kuuluu noin 500 metriä Haikkoontietä. Siitä noin 70 metrin osuus on kokonaan ilman asemakaavaa. Noin 370 metrin osuudella Haikkoontietä on voimassa asemakaava RK 117 (vahvistettu rakennuskaavana 30.12.1988), missä Haikkoontie on osoitettu yleisen tien alueena (LYT). Suunnittelualueen loppuosuudella Haikkoontie on osoitettu katuna asemakaavassa AK 343 (hyväksytty 28.3.2018).

Asemakaavassa AK 434 Haikkoontien ja Albert Edelfeltin rantatien risteykseen on osoitettu pieni erillispientalojen korttelialue (AO-35).

Venesataman alueella ei ole yksityiskohtaista kaavaa.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta.

4.5 Omistussuhteet

Porvoon kaupunki omistaa suunnittelualan lähes kokonaan, niin maa- kuin vesialueet. Suunnittelualan pohjoisin kiinteistö, jolla sijaitsee omakotitalo, kuuluu yksityiselle maanomistajalle. Eteläisemmän kiinteistön alueella on kolme venevalkamarasitetta ja kolme laiturirasitetta.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja. Alueen aivan lähinaapurissa Ansaritien, Annantien, Ebbantien, Albertinkaaren ja Edelfeltinpolun alueilla asuu noin 400 asukasta. Kaupunginosassa 33 asuu runsaat 2100 asukasta.

Lähimmät työpaikat ovat alueen pohjoispuolella noin 500 metrin päässä hotelli Haikon kartanossa, jossa on hotellin lisäksi ravintola-, kylpylä- ja kongressitoimintaa. Porvoon veden jätevedenpuhdistamo sijaitsee runsaan puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta lounaaseen.

Suomenkielinen Tolkkisten koulu sijaitsee noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta, ja siellä on 1.–6. luokat sekä esikouluryhmät. Ruotsinkielinen Eklöfska skolan sijaitsee myös Tolkkisissa noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta ja siellä on myös 1.–6. luokat sekä esikouluryhmät. Lähin päiväkotito on Ylä-Haikkoon alueella noin 1,8 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen. Lähin päivittäistavarakauppa on myös Ylä-Haikkoossa noin 1,8 kilometrin päässä alueesta pohjoiseen.

Paikallisliikenteen Tolkkinen–Tori–Huhtinen-linja-autoreitti kulkee Haikkoontietä pitkin ja suunnittelualan kohdalla on molempiin suuntiin kahdet linja-autopysäkit. Haikkoontien varrella on kevyen liikenteen väylä.

Haikkoon metsäalueella on valaistu runsaan kahden kilometrin pituinen kuntorata, josta on kävelyreittiyhteydet puistoalueita pitkin keskustaan.

4.7 Rakennuskanta

Alueella ei ole rakennuksia. Alueella olleet koulurakennukset, henkilökunnan asunnot, oppilasasuntolat, liikuntatilat sekä erilaiset varastotilat purettiin vuonna 2020 (katso **Kuva 7**).



Kuva 7. Ilmakuvassa vuodelta 2016 näkyvät vielä ammattikoulun rakennukset.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Albert Edelfeltin ateljeemuseon alueeseen, jossa on taidemaalari Albert Edelfeltin rakennuttama ateljeerakennus 1880-luvulta ja uusi vuonna 2019 rakennettu museo- ja taidegalleriarakennus (340 k-m²). Museoalueen pohjoispuolella on taidemaalari Albert Edelfeltin kesäasuntona toiminut hirsirakenteinen huvilarakennus ja sen ympärillä säilynyttä vanhaa puustoa. Suunnittelualueelta noin 500 metriä pohjoiseen sijaitsee nykyään hotellina ja kylpylänä tunnettu Haikon kartano mereen laskevassa rinteessä puiston ympäröimänä. Kartanon päärakennus on 1910-luvulta.

Haikkoontien länsipuolella on pääosin 1990-luvulta lähtien rakentunutta pientaloasutusta. Venesatamassa on noin 60 venepaikan rasilaituri.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on merimaisemassa hyvin erottuva, merenrantaan rajoittuva kallio- ja moreenimäki. Alueelta on hienot näkymät merelle itään ja etelään (katso **Kuva 8**). Alueen korkein kohta on pohjoisosassa aivan Albert Edelfeltin ateljeemuseon tontinrajan läheisyydessä, +20 metriä merenpinnasta. Rinteet viettävät itään ja etelään.



Kuva 8. Näkymä entiseltä koulun tontilta etelään.

Mäen päällä on noin 1,5 hehtaarin laajuinen etelään viettävä tasanne, missä pääosa koulun rakennuksista on sijainnut. Itään viettävä rinne on paikoin varsin jyrkkä; rinne on muodostunut näin jyrkäksi koulun tontin pihalueiden tasaamisesta ja täytöstä johtuen. Mäen alla etelässä lähellä rantaa on koulun käytössä ollut nurmipintainen kenttäalue. Ranta-alueet ovat olleet suljettuja, koska alue on ollut koulu- ja asuinkäytössä.

Koulun tontilla on säilynyt jonkin verran vanhaa, komeaa puustoa: enimmäkseen mäntyjä ja koivuja. Kartanon puutarhan ajalta oleva lehtipuukuja on säilynyt koulun tontilla. Männyt on kartoitettu kaavatyötä varten. Luonnontilaisen kaltaista aluetta on lähinnä aivan ranta-viivan tuntumassa alueen etelä- ja kaakkoisosissa.

Venesatamassa sijaitseva rasitelaituri varaa käytännössä koko venesatama-alueen. Rasitelaituri koostuu kahdesta osasta: laiturille johtaa noin 10 metrin levyinen ja runsaan 60 metrin pituinen täyttömaasta vesialueelle tehty pääsytie, jonka jälkeen alkaa varsinainen laiturin osa. Laiturin kaakkoon suuntautuva osa on noin 64 metriä pitkä.

Haikkoonselkä on linnustoltaan tärkeä alue (FINIBA Haikkoonselkä) ja se kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin eli FINIBA-alueisiin (katso **Kuva 9**). Suunnittelualueen vesialueen itäosa on mukana Haikkoonselän FINIBA -aluerajauksessa.

Suunnittelualue rajautuu lounaassa Grundsundetin ruovikkoalueeseen (PA-6), joka on paikallisesti arvokas luontoalue. Suunnittelualueesta noin 500 metriä länteen on seudullisesti arvokas Haikkoträsket (SA-22) ja sen ympärillä paikallisesti arvokas laaja Haikkoon metsäalue (PA-3). Suunnittelualueen ulkopuolella pohjoisessa Villa Edelfeltin tontilla ja Haikkoontien tuntumassa olevat tammet ja jalopuut on luontokohteena arvokas (K-4). Suunnittelualueen ulkopuolella ja Haikkoontien länsipuolella on paikallisesti arvokas pieni kallioketo ja lehto (PA-8).



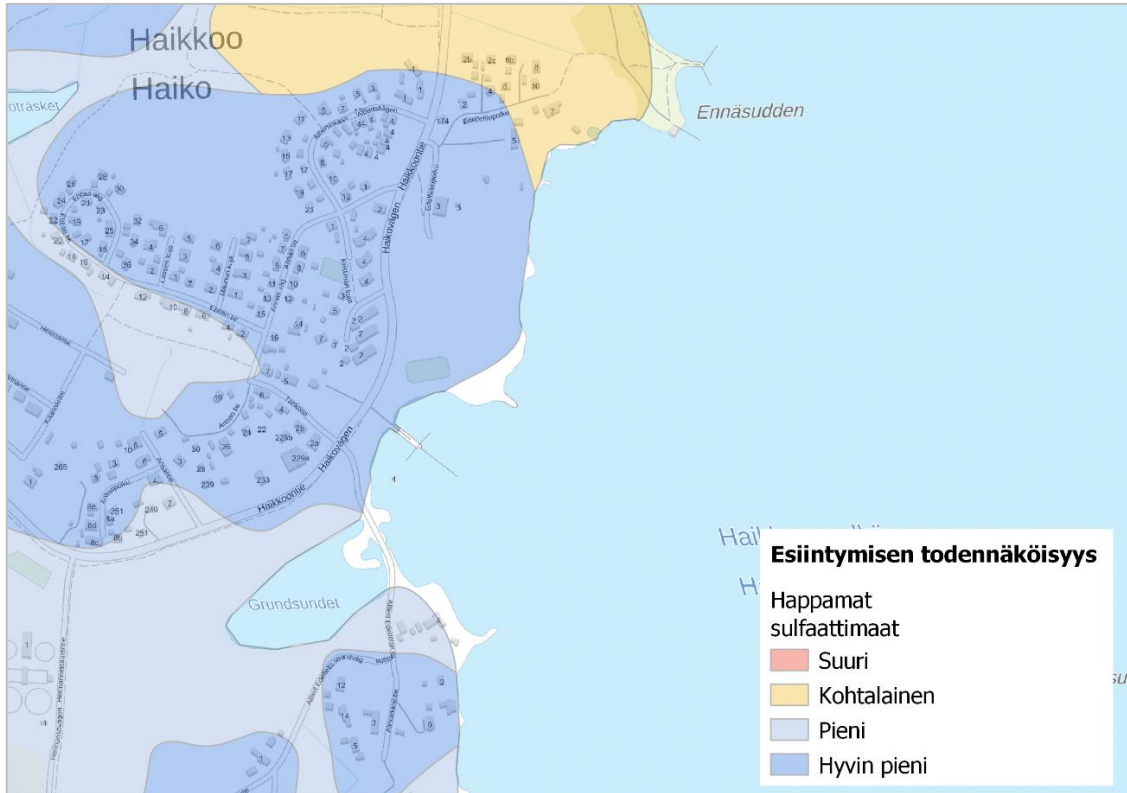
Kuva 9. Luonnonympäristön arvoja suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä.

4.9 Maaperä

Suunnittelualue on suurelta osin entistä ammattikoulun tonttimaata, joka rajoittuu merenrantaan idässä ja etelässä. Rakennukset on purettu tontilta ja purkamisen jälkeen rakennusten paikat on tasoitettu. Alueella on joitakin koulutoimintaan liittyneitä rakenteita vielä jäljellä. Suunnittelualueella on havaittu maaperän pilaantuneisuutta sekä maahan haudattua jätettä, joten alueella on tehty tutkimuksia ja kunnostuksia.

Alueen rakentamisessa tulee ottaa huomioon sekä haitta-aineiden ohjearvojen ylitykset että maaperässä olevat jätteet. Pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida tulevan maankäytön herkkyuden perusteella. Herkimmillä, kuten asumiseen tarkoitetuilla, alueilla on hyvä käyttää alempia ohjearvotasoja. Muilla alueilla, kuten katualueilla, voidaan soveltaa ylempiä ohjearvotasoja. Tulevan rakentamisen massanvaihdon yhteydessä on huomioitava myös pois kaivettavien maamassojen sisältämät haitta-aineet ja jätteet sopivaa loppusijoituspaikkaa etsittäessä.

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella on mahdollista. Geologian tutkimuskeskuksen yleiskartoituksen mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys suunnittelualueella on kuitenkin hyvin pieni (katso **Kuva 10**).



Kuva 10. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys suunnittelualueella on hyvin pieni (GTK, 20.2.2024).

4.10 Kansallinen kaupunkipuisto

Porvoon kansallisen kaupunkipuiston alueeseen kuuluu venesatama rantoineen, mutta entisen koulun tontti ei kuulu kaupunkipuistoon. Albert Edelfeltin ateljeemuseon tontti on mukana kansallisessa kaupunkipuistossa.

4.11 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka. Kaukolämpöverkostoa alueella ei ole.

4.12 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin että maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin.

5 Perusselvitykset

Asemakaavatyötä varten on tehty seuraavat selvitykset:

- Asemakaava-alueen perustilaselvitys – Edelfeltinranta, Porvoo (AFRY, 2023)
- Perillä Edelfeltinrannassa –etätyöselvitys (Sitowise, 2023)
- Porvoon kaupunki – Edelfeltinrannan asemakaava-alueen aurinkosähköselvitys (Ramboll, 2022)
- Porvoon Energia Oy – Edelfeltinrannan energiaselvitys (AFRY, 2020)
- Porvoo Inveon PIMA-kunnostus – kunnostuksen loppuraportti (Sipti Environment Oy, 2020)
- Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan luontoselvitys (Porvoon kaupunki, 2022)
- Suunnittelualueen mäntyjen kartoitus (Porvoon kaupunki, 2019)
- Puiden lisä- ja uusintakartoitus (Porvoon kaupunki, 2024)

Selvityksiä täydennetään tarvittaessa suunnittelutyön kuluessa.

6 Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan.
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen ja liikkumiseen.
- Vaikutukset päästöihin ja ilmastoon.
- Vaikutukset talouteen.
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, turvallisuuteen ja terveellisyteen.
- Vaikutukset eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin.

7 Osalliset

- Maanomistaja
 - Porvoon kaupunki
- Naapurimaanomistajat
- Laituri- ja venerasitteiden haltijat
- Lähialueiden asukkaat ja yritykset Haikkoossa sekä kaupunginosassa 33
- Haikkoon kyläyhdistys ry, Haiko byaförening rf
- Yritykset
 - Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
 - Porvoon Sähköverkko Oy
 - Porvoon Alueverkko Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Oyj
 - LPOnet Oy Ab
 - Digita Oy
- Viranomaiset ja muut tahot
 - Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Ympäristöministeriö
 - Porvoon museo
 - Albert Edelfeltin ateljeemuseo
- Porvoon kaupungin yksiköt
 - Kaupunkikehitys
 - Kaupunkikehityksen johto
 - Kaupunki-infra
 - Kaupunkisuunnittelu
 - Maapolitiikka
 - Rakennusvalvonta
 - Ympäristönsuojelu
 - Ympäristöterveydenhuolto

- Elinvoima
 - Vapaa-aika, liikunta
- Liikelaitos Porvoon Vesi
- Luottamuselimet
 - Kaupunkikehityslautakunta
 - Ympäristöterveysjaosto
- Kaikki kuntalaiset
- Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

8.1 Vireille tulo

Asemakaavatyö käynnistyi vuonna 2021. Seuraavana vuonna asemakaavatyön pohjaksi valmistuivat Edelfeltinrannan suunnitteluperiaatteet, jotka hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 14.6.2022 § 112. Edelfeltinrannan asemakaavatyön käynnistymisestä on ilmoitettu ensimmäisen kerran vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa, jossa kerrotaan lähiaikoina vireille tulevat ja parhaillaan vireillä olevat asemakaavahankkeet.

8.2 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tullut nähtäville 11.4.2022 palvelupiste Kompassiin sekä Porvoon kaupungin internetpalveluun (www.porvoo.fi). Osallisille on varattu mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Osana asemakaavatyötä on teetetty myös ympäristöministeriön rahoittama Perillä Edelfeltinrannassa -hanke, jossa on tutkittu etätyöskentelyn tarpeita ja hiilineutraalin asuinalueen tarkoituksenmukaisia suunnitteluratkaisuja. Kokemusasiantuntijaryhmä on ollut mukana hankkeessa kokoontuen kaksi kertaa. Hanke on toteutettu vuosina 2021–2022.

Keväällä 2022 on pidetty kaikille avoin työpaja, jossa on esitelty asemakaavatyön lähtökohtia ja työstyetty yhdessä osallisten kanssa tavoitteita asemakaavatyölle.

8.3 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa järjestetään kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §). Kuulemisen aikana kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto ovat esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla, mediatiedotteella sekä kirjeitse kaava-alueen naapurimaanomistajia/-haltijoita, kaava-alueen vene- ja rasiteoikeuden haltijoita sekä Haikkoon kyläyhdistys ry:tä. Nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin toinen asukasilta paikan päällä Edelfeltinrannassa. Tilaisuudesta tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla, mediatiedotteella sekä kirjeitse kaava-alueen naapurimaanomistajia/-haltijoita, kaava-alueen vene- ja rasiteoikeuden haltijoita sekä Haikkoon kyläyhdistys ry:tä.

Suunnitelmaa voidaan tarvittaessa muuttaa saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta sekä järjestää neuvotteluita yhdessä osallisten kanssa. Yhteenveto saaduista mielipiteistä ja vastineista liitetään osaksi asemakaavaselostusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana.

Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.

Alustava tonttimarkkinointi ja toteuttajien sitouttaminen: kaavaluonnosvaiheessa Porvoon kaupunki markkinoi ja kilpailuttaa alustavasti alueen myytäviä tontteja. Kilpailulla haetaan rakentaja- tai toteuttajakumppaneita asemakaavatyön jatkosuunnitteluun. Tavoitteena on saada alueen toteuttajat mukaan jatkosuunnitteluun siinä vaiheessa kaavatyötä, kun mielipiteet ja mahdolliset lausunnot on luonnoksesta saatu ja kaavaehdotuksen laadinta alkaa.

8.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa järjestetään kaavan virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §). Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu vastine muistutuksen takia (MRL 65 §).

Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Ympäristöministeriöltä, Uudenmaan ELY-keskukselta, terveydensuojelujäostolta, Porvoon museolta sekä Haikkoon kyläyhdistys ry:ltä.

Nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä sekä kirjeitse kaava-alueen naapurimaanomistajia/-haltijoita, kaava-alueen vene- ja rasiteoikeuden haltijoita.

8.5 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisvaiheessa tehdään lain mukainen ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §). Kirjallinen ilmoitus hyväksymisestä lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Lisäksi hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Myös kuulutus kaavan lainvoimaisuudesta (MRA 93 §) tehdään kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen.

9 Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitushankkeen tavoitteena on, että luonnos tulee nähtäville keväällä 2024. Kaavaehdotus valmistellaan 2024–2025 ja ehdotus tulee nähtäville 2025. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan vuonna 2025.

10 Valmistelusta vastaavat

Yhteystiedot

Porvoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 23

Asiakaspalvelu
Palvelupiste Kompassi
Rihkamatori B, katutaso
puh. 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

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

Kaavoitusarkkitehti
Luca De Gol
puh. 040 481 4441
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaavoittaja
Elina Bertell
puh. 040 160 6174
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
puh. 040 489 5755
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys 7.5.2024
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Jarkko Lyytinen