



Etelä-Kevätkumpu I

AK 482

Asemakaavaselostus
26.11.2024

Valokuva suunnittelualueesta.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO, ETELÄ-KEVÄTKUMPU I

KAUPUNGINOSAT 10, 12 JA 13, KORTTELIT 986-994 SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA SUOJELUALUEET

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaava osalle Tarkista, asemakaavan muutos katu- ja virkistysalueille kaupunginosissa 10 ja 12.

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2011

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 7.5.2024 § 72

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2024 § 191, Porvoon kaupunginhallitus 02.12.2024 § 315, Porvoon kaupunginvaltuusto 11.12.2024 § 91

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava käsittää Kevätkummun nykyisen asuinalueen eteläpuolella sijaitsevan alueen. Kaava-alue rajautuu lännessä joukkoliikennekatuun Aurinkolaaksontiehen ja idässä Kevätlaaksonkallion uuteen asuinalueeseen.

Asemakaava laaditaan osalle Tarkista ja asemakaavamuutos koskee katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 10. ja 12. **Liite 1**

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Etelä-Kevätkumpu I. Asemakaavalla tutkitaan nykyisen Kevätkummun alueen pientaloasutuksen laajentamista etelään päin.

Kaava-alue on osa Skaftkärr-hanketta. Tavoitteena on energiatehokas, omaleimainen, viihtyisä ja moderni asuntoalue, jossa huomioidaan uusiutuvan energian vaatimukset, kestävät liikenne ratkaisut, houkuttelevat kevyen liikenteen väylät sekä hulevesien käsittelyyn yhä tiukkenevat vaatimukset.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja 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
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Maaperä	9
3.1.3	Luonnonympäristö	10
3.1.4	Rakennettu ympäristö	10
3.1.5	Muinaismuistot	10
3.1.6	Tekninen huolto	11
3.1.7	Liikenne	11
3.1.8	Maanomistus	11
3.1.9	Asukkaat	11
3.1.10	Palvelut	12
3.1.11	Häiriötekijät	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Maakuntakaava	12
3.2.2	Osayleiskaava	13
3.2.3	Asemakaavat	13
3.2.4	Kaavarunko	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Yleisiä suosituksia energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamisesta	18

4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	20
4.4.4	Kaupungin asettamat päämäärät	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	21
4.5.1	Kaksi vaihtoehdoista kaavaluonnosta	21
4.5.2	Tarkistettu asemakaavaluonnos	22
4.5.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	23
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1	Kaavan rakenne	24
5.1.1	Yleistä.....	24
5.1.2	Mitoitus	24
5.1.3	Rakennusten sijoittelu.....	26
5.1.4	Energiatehokkuuden huomioonottaminen	26
5.1.5	Viemäriveden käsittely	27
5.1.6	Huleveden käsittely.....	27
5.1.7	Viherkerroin ja luontolaskuri.....	28
5.1.8	Liikennejärjestelyt	28
5.1.9	Virkistysalueet	29
5.1.10	Radonturvallinen rakentaminen	29
5.1.11	Tonttijako.....	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	30
5.3	Aluevaraukset	30
5.3.1	Korttelialueet.....	30
5.3.2	Muut alueet.....	31
5.3.3	Katualueet	31
5.3.4	Kevyen liikenteen väylät	31
5.3.5	Ohjeelliset ulkoilureitit	32
5.4	Kaavan vaikutukset	32
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	32
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	32
5.4.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	32
5.4.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	33
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	33
5.7	Nimistö	33

6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	34
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
6.3	Toteutuksen seuranta.....	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Yhteenveto kuulemisesta luonnosvaiheessa 1
4. Yhteenveto kuulemisesta luonnosvaiheessa 2
5. Yhteenveto kuulemisesta ehdotusvaiheessa
6. Tonttijakoyhdistelmä
7. Rakentamistapaohje

Havainnekuva

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Selvitys 1. Skaftkärrin kaavarungon selostus
- Selvitys 2. Luontoinventointi
- Selvitys 3. Rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys
- Selvitys 4. Murskaamon sijainti ja meluselvitys
- Selvitys 5. Hulevesitarkastelu
- Selvitys 6. Pehmo-Gis -asukaskyselyn analyysi kaavan 482 alueelta
- Selvitys 7. Pehmo-Gis -asukaskyselyn analyysi, Mapita
- Selvitys 8. Arkeologinen inventointi
- Selvitys 9. Maisemaselvitys

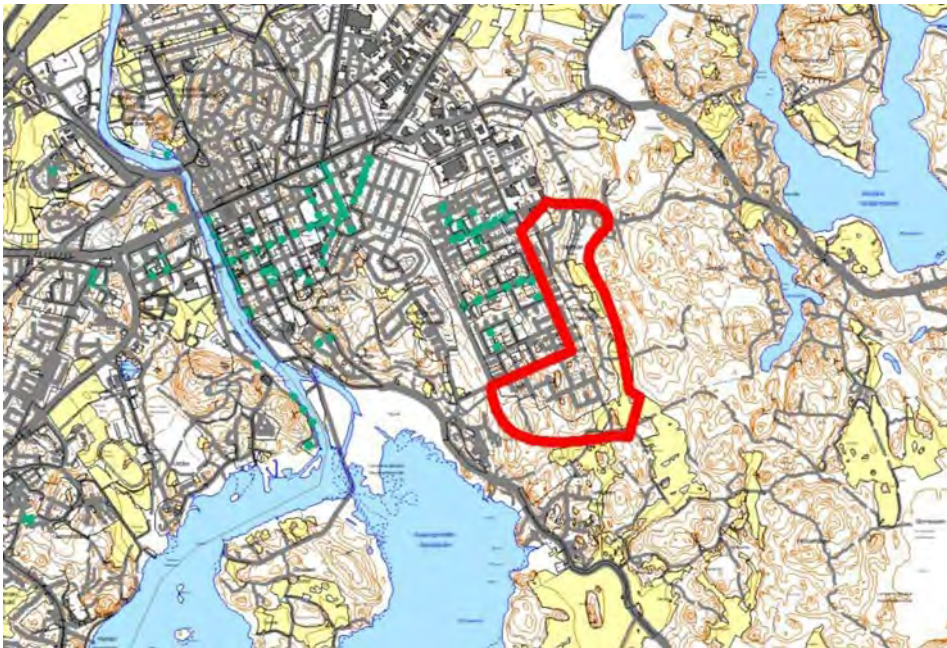
2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kyseinen suunnittelualaue on osa Skaftkärr-hanketta, joka on Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitran, Porvoon kaupungin, Posintra Oy:n ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab:n vuonna 2008 käynnistämä yhteistyö- ja kokeiluhanke energiatehokkaan rakentamisen edistämiseksi ja suunnittelemiseksi osana Skaftkärrin alueen kaavoitustyötä.

Skaftkärrin alueelle hyväksyttiin kaavarunko vuonna 2010 (katso tarkemmin kappale 3.2.4). Kaavarunko toimii alueen asemakaavoituksen lähtökohtana.

Kevätlaakson asemakaavojen laatiminen Skaftkärrin alueen osana on sisällynyt kaupunkisuunnittelun toimintaohjelmaan vuodesta 2011. Alueen likimääräinen sijainti ilmenee alla olevasta kartasta. (Kuva 1)



Kuva 1. Kevätlaakson suunnittelualan sijainti (ei mittakaavassa)

Alueen suunnittelu aloitettiin syksyllä 2012. Asukkaille järjestettiin tiedotustilaisuus Kevätkummun koululla 8.11.2012. Kaavatyön pohjaksi toteutettiin avoin internetkysely (PehmoGis) 28.10.–17.12.2012.

Vuonna 2013 laadittiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta koko Kevätlaakson alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vaihtoehtoiset kaavaluonnokset olivat nähtävillä 22.5.–20.6.2013 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Asukastilaisuus järjestettiin Kevätkummun koulussa 27.5.2013.

Kevätlaakson alueen jatkokaavoitus tapahtuu osa-alueittain. Kaksi ensimmäistä asemakaavaa (Kevätlaaksonkallio ja Kevätlaaksonpuro) hyväksyttiin 13.10.2014 ja Aurinkolaaksontien joukkoliikennekadun asemakaava hyväksyttiin 11.4.2017. Kevätlaaksonniityn asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.10. –25.11.2022, ja tavoitteena on, että se hyväksytään kevään 2024 aikana.

Etelä-Kevätkumpu I on nyt Kevätlaakson alueen neljäs osa-alue, jonka kaavoitus etenee. Koska kaava-alue sijaitsee nykyisen Kevätkummun eteläpuolella eikä samassa laaksossa kuin Kevätlaaksonkallio ja Kevätlaaksonpuro, alueelle on annettu oma nimi, Etelä-Kevätkumpu. Etelä-Kevätkumpu ulottuu Aurinkolaaksontien joukkoliikennekadun molemmille puolille. Tämän Aurinkolaaksontien itäpuolella sijaitsevan kaava-alueen nimi on AK 482 Etelä-Kevätkumpu I. (Kaavoituskatsauksissa kaava-alueen aiempi nimi on ollut AK 482 Aurinkolaakso.)

2.2 Asemakaava

Kaava-alue sijaitsee noin 3 km kaakkoon Porvoon keskustasta. Kaava-alueen koko on noin 7 hehtaaria.

Asemakaavassa on osoitettu kaksi pienehköä uutta asuinalueita, yksi kaava-alueen länsiosaan ja toinen sen itäosaan. Uudet asuinalueet rakennetaan kahden uuden kadun, lännessä Selustinkujan ja idässä Tiinukujan, molemmin puolin. Uusien asuinalueiden ja olemassa olevan asutuksen väliin on jätetty viheraluekaista (VL). Kaava-alueen keskellä sijaitseva kiviaita on osoitettu suojelumerkinnällä (SM-1).

Kerrosluku kaava-alueella vaihtelee riippuen tontin pinnanmuodoista ja ympäristöstä. Kaava-alueelle osoitetaan yksikerroksisia asuintaloja, rinnetaloja sekä kaksikerroksisia asuintaloja. Joillakin tonteilla rakennusoikeus osoitetaan kaksiosaisella luvulla sen mukaan, rakennetaanko asuintalo yhteen vai useampaan kerrokseen. Rakennusoikeus on pienempi, jos asuintalo rakennetaan yhteen tasoon (korkeintaan 150 k-m²).

Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 30 uutta omakotitalotonttia (AO). Alueen rakennusoikeus on annettu kerrosneliömetreinä (k-m²). Tonttikohtainen rakennusoikeus on asuintalojen osalta 100–220 k-m². Sen lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia 20–40 k-m² tonttia kohti. Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus talousrakennukset mukaan luettuina vaihtelee 5 200–6 100 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on aloittaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentaminen vuoden 2026 ja tonttien markkinointi 2027.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km kaakkoon Porvoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 7 hehtaaria.

Suunnittelualue on rakentamatonta mutta rajoittuu Kevätkummun eteläisimpiin asuinkortteleihin. Lännessä suunnittelualue rajoittuu Aurinkolaaksontien joukkoliikennekatuun. Idässä suunnittelualue rajoittuu uuteen Kevätlaaksonkallion asuinalueeseen, ja Kevätlaaksontien joukkoliikennekatu jatkuu kaava-alueen läpi.

Suunnittelualue on nykyisellään suurimmaksi osaksi metsää. Sen itäosassa on osin umpeen kasvanut niitty. Suunnittelualueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliota. Länsiosassa on pieni alue, jossa maaperä on savea. Myös itäisen osan niityllä maaperä on savea (ks. kohta 3.1.2).

Suunnittelualueen läpi kulkee kaksi tärkeää ojaa: yksi länsiosan metsäalueella ja yksi itäosassa. Ojat ovat tärkeitä Kevätkummun rakennettujen alueiden kuivatuksen kannalta. Kevätkummun hulevesiviemäreiden vedet johdetaan näihin ojiin.

Suunnittelualue on paikoitellen melko jyrkkä. Alueen itäosassa on muutamia siirtolohkareita.

Porvoon kaupungin ja Tarkkisten kylän rajalle on rakennettu kiviaita 1600–1700-luvulla. Se on eräiltä osin säilynyt hyvin, ja sitä tulee pitää muinaisjäänneksenä ja suojella muuttuvalla maankäytöllä.

Tällä asemakaavalla (AK 482) jatketaan sen energiatehokkaan, pientalovaltaisen asuinalueen laajennusta, jonka rakentaminen aloitettiin asemakaavoilla AK 480 Kevätlaaksonpuro ja AK 481 Kevätlaaksonkallio. Alueen energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen vaikutetaan rakentamalla yhteys työpaikka-alueille ja keskustaan johtavalle pikapyörätielle,

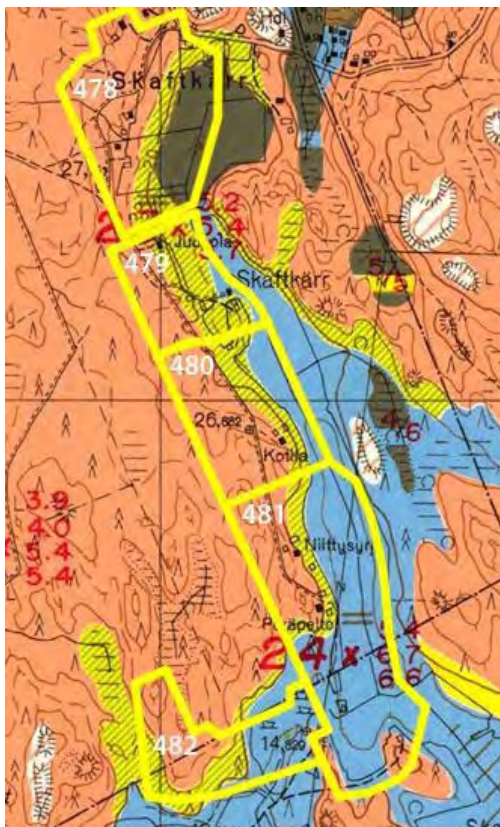
rakennusten edullisella suuntaamisella sekä suosimalla puurakentamista. Energiatehokkuuteen kiinnitetään huomiota myös tontinluovutusehdoissa ja rakennuslupaprosessin laadunohjauksessa.

3.1.2 Maaperä

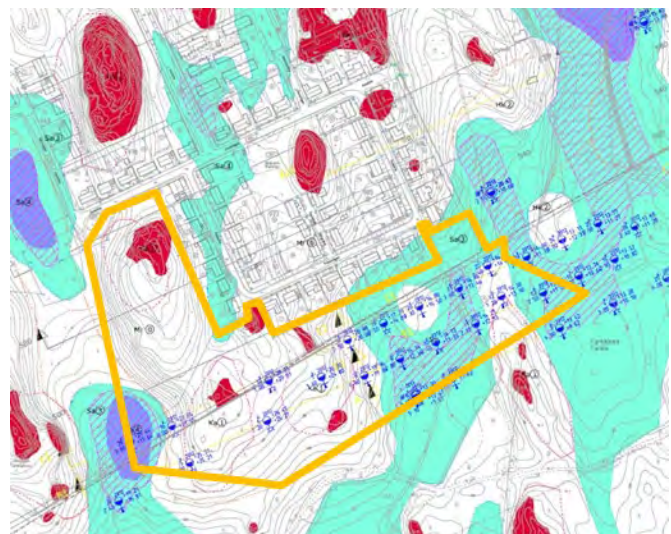
Alueen maaperä on tutkittu (Kevätlaakso, alustava rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys, Ramboll, 22.5.2013).

Suunnittelualueen länsiosissa maaperä on pääosin moreenia ja kalliota. Suunnittelualueen lounaisosassa on pieni savialue. Savikerroksen paksuus on 2–5 metriä. Suunnittelualueen itäosassa maaperä on hieman huonompaa. Niityn maaperä on savea. Savikerroksen paksuus vaihtelee 2,5 ja 3,5 metrin välillä. Ojauoman vieressä savikerros on jopa 5 metriä paksu. Saven vesipitoisuus on 14–58 %. (Kuva 2 ja Kuva 3)

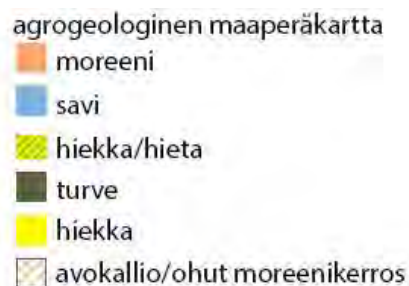
Maa soveltuu pääosin hyvin rakentamiseen. Ne alueet, joilla savikerros on paksu, tulee mahdollisuuksien mukaan osoittaa viheralueiksi, koska ne eivät sovellu pientalorakentamiseen.



Kuva 3. Agrogeologinen maaperäkartta



Kuva 2. Kartta alueen rakennettavuudesta (Lähde: Rakennettavuusselvitys)



3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueesta on tehty kaksi täydentävää luontoselvitystä:

- Luontoselvitys, Etelä-Kevätkumpu ja Skaftkärr, Porvoon kaupungin ympäristönsuojelu 8.10.2012.
- Kevätlaakson asemakaavan luontoselvitys, osa-alueet 478-483, huhtikuu 2014, Lotta Raunio.

Selvityksistä käy ilmi, ettei tällä osa-alueella ole erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualue koostuu suurimmaksi osaksi kuusi- tai sekametsästä (mustikkatyyppi). Alueen luoteis-osassa kasvaa myös mäntymetsää. Kuusi- ja sekametsät on harvennettu hiljattain.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton, mutta rajautuu Kevätkummun ja Kevätlaakson rakennettuihin alueisiin.

3.1.5 Muinaismuistot

Alueella on tehty arkeologinen inventointi (Kaavarunkoalueen arkeologinen inventointi 30.–31.10.2012, Museovirasto). Alueella on vanha lounais-koillisuuntainen kiviaita. Se on rakennettu vanhojen kylien välille omistussuhteita osoittamaan. Aidan arvioidaan olevan peräisin 1600–1700-luvulta, joten kyse on muinaisjäännöksestä. Suunnittelualueen keskellä on noin 200 m pitkä vanhan kiviaidan osa, joka on yksi aidan pisimmistä säilyneistä osista. (Kuva 4 ja Kuva 5)



Kuva 4. Suunnittelualueen keskellä kulkeva kiviaita.



Kuva 5. Suunnittelualueen keskellä kulkeva kiviaita. Taustalla näkyy asutusta

3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue voidaan liittää olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon joko Kaskitien tai Kevätlaaksonkallion pumppaamon kautta.

Porvoon Energia Oy:n kaukolämpöverkko kulkee Kaskitien suuntaisesti, ja sitä on lisäksi tarkoitus jatkaa Kevätlaaksonkallion kaava-alueelle 481. Suunnittelualue voidaan liittää kaukolämpöverkkoon.

3.1.7 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Kaskitiehen ja Puimatiehen. Puimatieltä johtaa lisäksi ulkoilureitti Humlan ulkoilureitille.

Suunnittelualue sijaitsee myös kahden joukkoliikennekadun välissä, Aurinkolaakson joukkoliikennekatu lännessä ja Kevätlaakson joukkoliikennekatu idässä.

3.1.8 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen.

3.1.9 Asukkaat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita.

3.1.10 Palvelut

Alueen julkiset lähipalvelut sijaitsevat Kevätkummussa. Alueella on päiväkoteja, uusi suomen- ja ruotsinkielinen koulu, nuorisotalo ja kirjasto. Kevätklaaksonpuron alueelle on kaavoitettu tontti uutta päiväkotia varten. Lähimmät päivittäistavarakaupan palvelut löytyvät Kevätkummun ostoskeskuksesta ja Tarmolasta.

Humlan ulkoilun alueen monipuolinen ulkoilureittien verkosto on aivan suunnittelualueen vieressä.

3.1.11 Häiriötekijät

Alueella ei ole häiriötekijöitä. Kevätklaakson itäpuolelle on kivimurskaamo, mutta sen aiheuttamat ajoittaiset häiriöt eivät ulotu tälle suunnittelualueelle. Murskaus tehdään paikallisesti, jotta alueella vältytään ylimääräiseltä maa-ainesten kuljettamiselta. Murskaamon sijainti ja meluselvitys ovat selvityksessä 4.

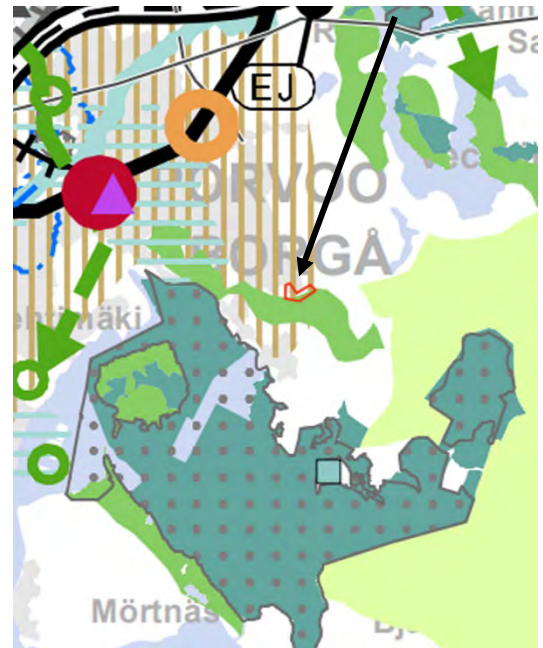
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kaavoitusprosessin aikana Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uusimaa-kaava 2050 on nimi maakuntakaava-kokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista.

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kaavassa on myös osoitettu virkistysalue viherväylänä Porvoon keskustan ja Tarkkisten itäpuolella sijaitsevien laajojen rakentamattomien alueiden välille. (Kuva 6)



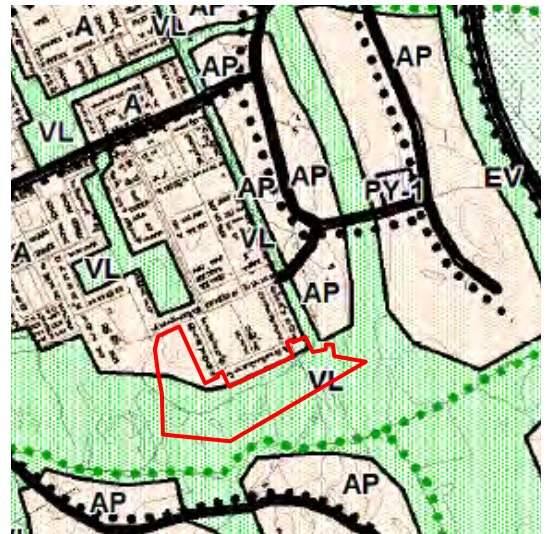
Kuva 6. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa)

3.2.2 Osayleiskaava

Alueella on voimassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2006.

Osayleiskaavassa alue on osittain merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). (Kuva 7)

Osayleiskaavan uusiminen on aloitettu vuonna 2018.

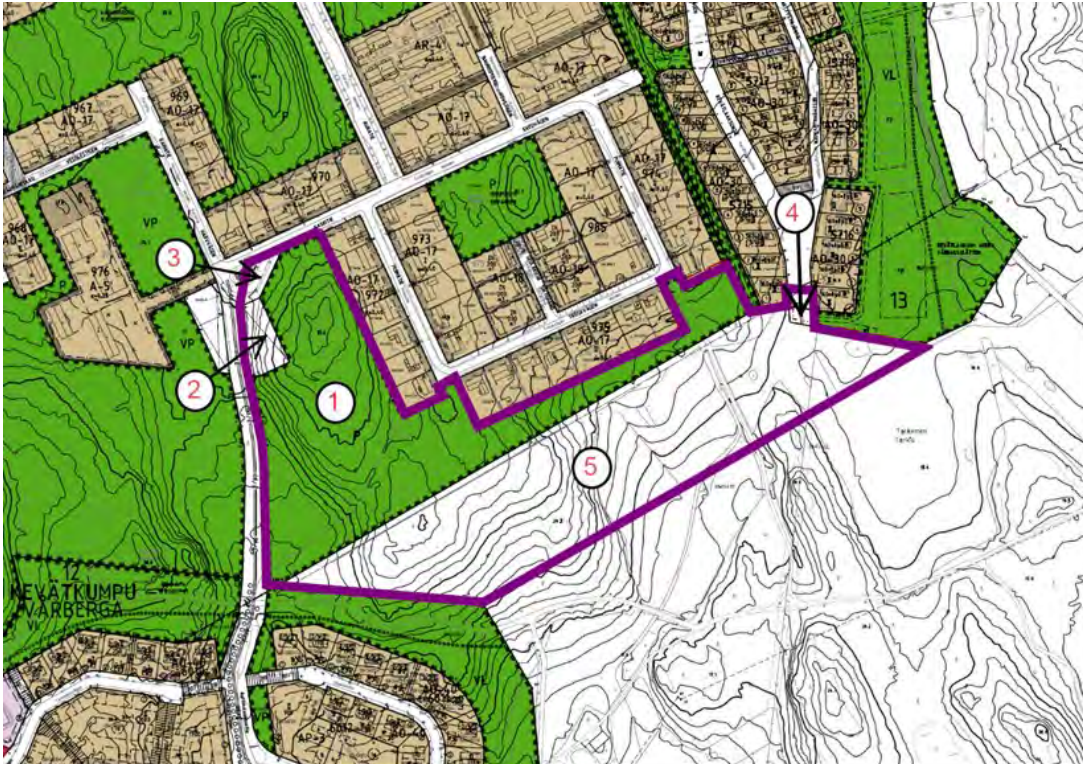


Kuva 7. Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta (ei mittakaavassa).

3.2.3 Asemakaavat

Suunnittelualueeseen kuuluu osa-alueita useista voimassa olevista asemakaavoista (Kuva 8) seuraavasti:

1. Osalla suunnittelualueesta on voimassa Kevätkummun eteläosien asemakaava (vahvistettu 31.12.1977), jossa suunnittelualueen kaavamerkintä on puistoalue (P).
2. Suunnittelualueen luoteisosassa Aurinkolaaksontien vieressä on pienehkö alue, jossa osa aiemmasta asemakaavasta on kumottu Aurinkolaaksontien asemakaavassa (11.4.2017). Tällä alueella ei siis enää ole voimassa olevaa asemakaavaa.
3. Mainitun alueen pohjoispuolella on lisäksi katualue, joka niin ikään kuuluu Aurinkolaaksontien asemakaavaan (hyväksytty 11.4.2017). Tässä asemakaavassa alue on osoitettu joukkoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Kadun tarkemmassa suunnittelussa kävi kuitenkin ilmi, ettei varattua katualuetta tarvita kokonaisuudessaan tähän tarkoitukseen.
4. Suunnittelualueen itäosassa on pätkä joukkoliikennekatua, joka sisältyy Kevätlaaksonkallion asemakaavaan (hyväksytty 13.10.2014).
5. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosassa ei ole asemakaavaa.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa)

3.2.4 Kaavarunko

Skaftkärrin alueelle on laadittu kaavarunko. Kaavarunko on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeeksi alueen asemakaavoitukselle 13.12.2010.

Kaavarungossa Skaftkärrin alue jaetaan useisiin osa-alueisiin, ja tavoitteena on laatia erilliset asemakaavat yksittäisille osa-alueille. (Kuva 9)



Kuva 9. Ote kaavarungosta.

Kaavarunkotarkastelussa on asuinalueita tutkittu selvästi laajempaan kuin yleiskaavassa ja asuinkorttelien laajentaminen etelään on todettu energiatehokkuuden ja kaupunkirakenteen tiiviiden kannalta tärkeäksi. Kaavarungossa suunnittelualueelle on sijoitettu omakoti- ja rivitaloja. Kaavarunkoratkaisussa on ollut tavoitteena luoda alueelle rakennustypologialtaan ja rakenteeltaan vaihtelevia korttelialueita. Pientalokortteleissa on sekoitettu perinteistä rivitaloasumista, paritaloja ja yhdenperheentaloja, jolloin pihapiiri elävöityy. Eri rakennustyyppit on sijoitettu siten, että korttelit aukeavat kohti ympäröiviä viheralueita. Alueen reunoille on sijoitettu perinteistä omakotitaloasumista.



Kuva 10. Etelä-Kevätkumpu I kaavarungossa

Kaavarungossa on osoitettu täydennysrakentamista Keväkummun nykyisen asutuksen eteläpuolelle. Tavoitteena on rakentaa 50 uutta omakotitonttia kyseiselle asemakaava-alueelle (482). Kaava-alueen länsireunassa kulkee joukkoliikennekatu, joka yhdistää Keväkummun Toukokuoreen. Myös kaava-alueen itäosaan on osoitettu joukkoliikennekatu. Kaava-alueen länsiosaan on osoitettu virkistysreitti, kun taas kaava-alueen itäisen osan halki kulkee pikapyörätie. (Kuva 10)

Kaavarungon katuverkoston runko muodostuu joukkoliikennekaduista, jotka kulkevat uusien alueiden halki ja kytkeytyvät olemassa olevaan katuverkkoon ja joukkoliikenneyhteyksiin. Joukkoliikennekadulla tarkoitetaan tässä yhteydessä katua, jolla on sallittu kevyt liikenne, linja-autoliikenne, ja osin huoltoliikenne mutta ei henkilöautoliikennettä. Asuinkorttelit ryhmittyvät joukkoliikennekatujen yhteyteen siten, että etäisyys joukkoliikennekaduille on pääosin alle 300 m.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kyseinen suunnittelualaue on osa Skaftkärr-hanketta, joka on Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitran, Porvoon kaupungin, Posintra Oy:n ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab:n vuonna 2008 käynnistämä yhteistyö- ja kokeiluhanke energiatehokkaan rakentamisen edistämiseksi ja suunnittelemiseksi osana Skaftkärrin alueen kaavoitustyötä.

Skaftkärrin alueelle hyväksyttiin kaavarunko vuonna 2010. Kaavarunko toimii alueen asemakaavoituksen lähtökohtana.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutos on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus. Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. **Liite 2**

Suunnittelu aloitettiin 28.10.–17.12.2012 toteutetulla avoimella internetkyselyllä (Pehmo-Gis) ja Kevätkummun koululla 8.11.2012 järjestetyllä tiedotustilaisuudella syksyllä 2012. Internetkyselyyn vastasi 127 henkilöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vaihtoehtoiset asemakaavaluonnokset koko Kevätlaakson alueelle olivat nähtävillä 22.5. -20.6.2013 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Asukastilaisuus järjestettiin Kevätkummun koulussa 27.5.2013. Samalla pyydettiin mielipiteitä (alustavia lausuntoja) viranomaisilta. Koko Kevätlaakson alueesta on saapunut yhteensä 13 mielipidettä ja 9 alustavaa lausuntoa. Näistä 7 lausuntoa ja 4 mielipidettä koski juuri tätä osa-aluetta.

Tiivistelmä tätä osa-aluetta koskevista mielipiteistä ja alustavista lausunnoista sekä kaupungin vastine ovat tämän selostuksen liitteenä. **Liite 3**

Kaavaratkaisua on tarkistettu saapuneiden mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta. Esimerkiksi Selustinkujaa on siirretty niin, ettei se enää liity Puimatiehen vaan suoraan

Kaskitiehen. Olemassa olevan ja uuden asutuksen väliin on jätetty viheralue/-kaista. Myös kiviaita säilytetään kokonaisuudessaan.

Osa-alueen tarkistettu kaavaluonnos oli nähtävillä 22.5. -20.6.2018 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ja luonnoksesta pyydettiin alustavat lausunnot. Alustavia lausuntoja on jätetty kuusi (6) ja mielipiteitä seitsemän (7). Yhden mielipidekirjelmän oli allekirjoittanut 38 henkilöä. Liitteenä on yhteenveto mielipiteistä ja alustavista lausunnoista sekä kaupungin vastine. **Liite 4**

Suurin osa mielipiteistä koski liikenneyhteyttä uusille asuinalueille sekä tarvetta saada viheralue uusien tonttien ja nykyisen asutuksen väliin. Kaavaratkaisua on tarkistettu jätettyjen mielipiteiden perusteella. Asemakaavaehdotukseen on lisätty viheralueita, ja viheralueita on hiukan laajennettu. Liikenne uudelle asuinalueelle kaava-alueen itäosassa on merkitty kulkemaan Kevätlaaksontien kautta.

Ehdotusvaiheessa järjestettiin kaavan virallinen kuuleminen MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavaehdotus, asemakaavaselostus liitteineen sekä muu kaavamateriaali olivat nähtävillä 18.9.–18.10.2024. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Viralliset lausunnot pyydettiin MRA 28 §:n mukaisesti seuraavilta tahoilta: ympäristöterveysjaosto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, liikelaitos Porvoon vesi, Museovirasto ja Porvoon museo. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin viisi (5) lausuntoa ja yksi (1) muistutus. Liitteenä on yhteenveto asemakaavaehdotuksen kuulemisesta sekä kaupungin vastine **Liite 5**

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja ympäristöterveysjaostolla ei ollut huomautettavaa. Museovirasto muistutti lausunnossaan Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon työnjosta. Porvoon museo huomautti, että maakuntamuseon nimi on muuttunut alueelliseksi vastuumuseoksi ja kaavamääräys tulisi muuttaa sen mukaan. Porvoon veden lausunnon johdosta lisättiin kaavaselostukseen kohtaan 5.1.5 että myös tontilla 1 korttelissa 993 tulee olla valmius pumpata jätevedet kadun viemäriputkeen. Lisäksi lause ”Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa paineviemäri” muutetaan muotoon ”Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa viettoviemäri”.

Muistutuksessa esitettiin, että Puimatien alkupään viereen suunnitellun uuden asuinalueen Puimatien puoleinen osa jätettäisiin metsäalueeksi ja vain suunnitellun kadun länsilaidalle rakennettaisiin. Muistutuksen esittäjän mielestä paras vaihtoehto olisi, jos koko metsikkö jätettäisiin rakentamatta ja luonnontilaiseksi, sillä metsäalueen läheisyys oli asukkaille ratkaisevaa asuinalueita valitessa. Metsikkö tuo asukkaille myös yksityisyyttä.

Vastineessaan muistutukseen kaupunki toteaa, että muistutuksessa mainittu alue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi. Asemakaavaehdotuksessa tonttien väliin on osoitettu mahdollisimman laaja metsäalue ja asuinrakennusten sijoittelulla tonteille on minimoitu näkyvyys tonttien ulko-oleskelualueiden välillä. Tonttien sijoittaminen vain kadun toiselle puolelle ei olisi kaava-taloudellisesti perusteltua. Etelä-Kevätkummun I asemakaava on kaupungin energiatehokkuuden ja asuntoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen ja toteuttaa yleiskaavaa. Muistutuksen johdosta ei muutettu kaavaa.

Kaavaehdotukseen tehtiin ainoastaan teknisiä korjauksia. Kaavamääräystä selvennettiin kuultavan museoviranomaisen osalta ja kaavaselistuksesta täydennettiin niiden tonttien osalta, joilla on varauduttava jätevesien pumppaamiseen kadun viemäriputkeen. Suomenkieliseen kaavaselistukseen korjattiin kirjoitusvirhe kohdassa 5.1.5. viettoviemärin rakentamisen osalta. Suomenkielisen selostuksen kohtaan 1.1 korjattiin myös toinen kirjoitusvirhe; asemakaavalla muodostetaan muun muassa suojelualueita, eikä suoja-alueita, kuten virheellisesti oli kirjoitettu.

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Yleisiä suosituksia energiatehokkaiden ratkaisujen toteuttamisesta

Kaavarungossa on esitetty yleisellä tasolla suosituksia, jotka olisi hyvä ottaa huomioon Skaftkärrin alueen tarkemman tason suunnittelussa. Suositukset perustuvat työn aikana laadittuihin selvityksiin, laskelmiin ja niiden perusteella tehtyihin johtopäätöksiin.

Tällä hetkellä ympäristön ja kustannusten kannalta paras vaihtoehto lämmön tuottamiselle on kaukolämpö, koska Porvoon kaukolämmöllä on selvästi pienin hiilijalanjälki.

Rakennusten rakennusmateriaaleihin on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisessa tulee suosia puurakenteita aina kun mahdollista, jotta rakennusmateriaalien hiilidioksidipäästöt voidaan minimoida ja hiilivarasto maksimoida.

Liikenteen energiatehokkuuden kannalta maankäytön suunnittelun peruslähtökohta on joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen toimintaedellytysten parantaminen ja alueen oma palvelu- ja työpaikkatarjonta.

Liikennejärjestelyiden osalta ulkosyöttötyyppinen maankäyttöratkaisu on usein toimiva, sillä se vähentää alueen sisäistä autoliikennettä, erityisesti läpiajoliikennettä ja parantaa liikenneturvallisuutta.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavoituksen myötä tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa asuinrakentamista Kevät-kummun eteläpuolelle. Osayleiskaavassa ja kaavarungossa on osoitettu uutta asutusta tälle alueelle.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda energiatehokas, omaleimainen ja viihtyisä asuinalue moderniin tyyliin. Yksi lähtökohdista on kasvihuonekaasujen minimoiminen ja ilmastomuutoksen hillitseminen. Rakentamisessa on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja energiantuotannossa on käytettävä uusiutuvia energianlähteitä. Porvoon kaukolämpö tuotetaan lähes kokonaan uusiutuvilla energianlähteillä (biomassalla), ja sen hiilijalanjälki onkin Porvoossa käytettävistä energiamuodoista pienin. Myös rakennusmateriaalien tulee olla ekologisesti kestäviä.

Alueella tulee huomioida kaupungin ja asukkaiden tarpeet. Tavoitteena on, että asema-kaava mahdollistaa tarkoituksenmukaisen tonttitarjonnan monipuoliselle pientalorakentamiselle ja että alueelle rakennetaan koteja kaikenikäisille ihmisille ja kaikenkokoisille perheille.

Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä toimivalle ja kannattavalle joukkoliikenteelle ja siten henkilöautoliikenteen vähentämiselle.

Kävely- ja pyöräily-ympäristön tulee olla houkutteleva. Kevyen liikenteen väyliä tulee suunnitella niin, että ne liittyvät olemassa oleviin tai lähialueelle suunniteltuihin kevyen liikenteen väyliin. Pyörän ja joukkoliikenteen tulee olla kilpailukykyisiä vaihtoehtoja henkilöautolle.

Kaava-alue rajautuu lännessä Aurinkolaaksontien joukkoliikennekaduun ja idässä on huomioitava Kevätlaaksontien joukkoliikennekadun jatke. Myös mahdolliset yhteydet

pikapyörätielle ja Humlan ulkoilualueelle tulee selvittää. Pikapyörätien tulee mahdollistaa nopea, turvallinen ja sujuva siirtyminen Skaftkärrin alueelta Porvoon keskusta.

Vaihtoehtoisten energiantuotantojärjestelmien edellytykset tulee huomioida.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Pienten tonttien ja pienten yksikerroksisten asuintalojen kysyntä on kasvanut huomattavasti viime vuosien aikana. Tämä tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Suunnittelun loppuvaiheessa on esitetty toivomuksia hiukan suurempia tontteja lapsiperheille. Asemakaava-alueella on sekä pieneköjä että suurehkoja tontteja, mikä vastannee kysyntään.

4.4.4 Kaupungin asettamat päämäärät

Asemakaavalla tuetaan kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Kuva 11 esittää kaupunkistrategisia päämääriä tiivistetysti. Kaavalla luomme edellytyksiä uusille ja houkutteleville asuntoalueille, kaupungin tiivistymiselle, omaleimaiseen porvoolaiseen ympäristöön sovitetulle uudisrakentamiselle sekä monipuoliselle asuntotuotannolle. Luomme myös edellytyksiä elävälle ja viihtyisälle kaupunkikeskustalle ja palveluille, jotka kutsuvat ihmisiä kohtaamaan toisiaan. Laajennamme ja tiivistämme kaupunkikeskustaa lähiluonto, viherrakentaminen ja olemassa oleva rakennuskanta huomioiden. Kaavatyössä otetaan



Kuva 11. Ote Porvoon kaupunkistrategista.

huomioon kestäväen kehityksen periaatteet. Kehitämme kaupunkirakennetta täydentämällä ja tiivistämällä jo olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Vaalimme luonnon monimuotoisuutta ja lähiluonnon säilyttämistä myös osana rakennettua ympäristöä.

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita hyväksytyjä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa. Näitä ohjelmia on noin parikymmentä kappaletta ja niissä asetettuja muita päämääriä, tavoitteita ja toimenpiteitä on yhteensä useita satoja. Suunnittelualueen kannalta keskeisimmät ohjelmat ovat Maapoliittiset linjaukset 2012, Asumisen ohjelma 2030 sekä Ilmasto-ohjelma 2019–2030. Kaavan suunnittelussa otetaan huomioon näiden ohjelmien sisältötavoitteita.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta

Luonnosvaiheessa koko Kevätlaakson alueelle laadittiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta (Kuva 12). Tällä osa-alueella vaihtoehto A erosi vaihtoehto B:stä lähinnä katulinjauksen sekä tonttien sijoittelun ja lukumäärän osalta. Vaihtoehdossa B osoitettiin joitakin omakotitontteja enemmän kuin vaihtoehdossa A. Vaihtoehdossa B osoitettiin lisäksi yksi rivitalotontti.

Molempien vaihtoehtojen tavoitteena oli täydennysrakentaminen verrattain pienille tontteille. Joidenkin tonttien osalta ehdotettiin myös, että vierekkäisten tonttien autotallit kytkettäisiin toisiinsa. Asuintalot suunnitataan vaihtoehdoissa etelään, jotta aurinkoenergia voidaan hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti.



Kuva 12. Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset (nähtävillä 2013), vaihtoehto A (vasemmalla) ja vaihtoehto B (oikealla).

4.5.2 Tarkistettu asemakaavaluonnos

Yksittäisten osa-alueiden asemakaavoja alettiin laatia sen jälkeen, kun koko Kevätlaaksoa koskevat vaihtoehtoiset kaavaluonnokset olivat olleet nähtävillä ja saapuneet lausunnot ja mielipiteet oli käsitelty. Tavoitteena oli huomioida esitetyt mielipiteet ja lausunnot mahdollisuuksien mukaan.

Kyseessä olevan osa-alueen kohdalla asukkaat toivoivat muun muassa, että Rajapuisto ja kiviaita säilytetään, olemassa olevan ja uuden asutuksen väliin jätetään viheralue ja ajoyhteys kaava-alueen länsiosan uusille tonteille järjestetään joukkoliikennekadun, eikä Puimatien kautta. Myös yhteys Humlaan nähtiin tärkeäksi, kuten myös kevyen liikenteen väylät.

Museovirasto toi lausunnoissaan esiin kiviaidan olevan muinaismuisto ja että mahdolliset kadut tulee rakentaa sen yli siltarakennelmien avulla. Pelastustoimi kyseenalaisti toisiinsa kytkettävät talousrakennukset ja ehdotti, että eri tonteilla sijaitsevien rakennusalojen väliin jätetään vähintään 8 metriä. Viranomaiset edellyttivät myös hulevesien käsittelyä ja viemäriverkkoon liittämistä koskevia kaavamääräyksiä. (lisää aiheesta liitteen 3 yhteenvedossa)

Tarkistettua kaavaluonnosta laadittaessa on tutkittu uusia liikenneratkaisuja ja osoitettu viheralueita olemassa olevan ja uuden asutuksen väliin. Uudisrakentamiseen osoitettuja alueita on supistettu jonkin verran ja suurin osa Rajapuistosta on jätetty rakentamatta. (Kuva 13)



Kuva 13. Tarkistettu kaavaluonnos (nähtävillä 2018).

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tarkistetun kaavaluonnoksen oltua nähtävillä aloitettiin kaavaehdotuksen laatiminen. Asemakaavaehdotuksen laadinnassa otettiin huomioon asukkaiden mielipiteet ja viranomais-ten alustavat lausunnot siinä määrin kuin se oli mahdollista huomioiden asemakaavoituksen tavoitteet.

Muun muassa seuraavat muutokset tehtiin:

- Olemassa oleva jäteveden pumppaamo on osoitettu ohjeellisella osa-aluemerkinnällä (et).
- Jotta nykyisen ja uuden rakennuskannan väliin saataisiin laajempi viheralue, on Selustinkujaa siirretty hiukan länteen. Näin korttelia 987 on saatu siirrettyä kauemmas Puimatien nykyisestä rakennuskannasta. Myös joidenkin tonttien muotoa on muutettu, mikä mahdollistaa asuintalojen sijoittamisen luontevammin rinteeseen.
- Selustinkujan käänköpaikka on siirretty, ja kadun päässä sijaitseville tonteille pääsee Selustinpolkua pitkin, joka on kevyen liikenteen väylä (pp/t). Tällä tavoin täälläkin on saatu viheralue uuden ja nykyisen rakennuskannan väliin. Vesi- ja viemärijohto kulkee Selustinkujaa ja Selustinpolkua pitkin, minkä vuoksi Selustinpolunkin on oltava melko leveä.
- Kaava-alueen itäosaan on niin ikään jätetty viheralue uuden rakennuskannan ja nykyisten omakotitalojen väliin. Tontit, jotka olivat nykyisten rakennusten vieressä Puimakadun varrella, on poistettu kokonaan.
- Liikennettä itäiselle asuinalueelle on muutettu siten, että Tiinukuja liittyy Kevätlaaksontiehen eikä Puimatiehen. Kevätlaaksontie toimii kokoojakatuna Tiinukujalle asti ja siitä etelään joukkoliikennekatuna. Tiinupolku on poistettu kokonaan, koska kaavaratkaisua on muutettu tällä osa-alueella.
- Muilta osin tonttien sijoitteluun ja kokoon on tehty pieniä muutoksia, ja rakennusoikeutta on tarkistettu tonttikokojen mukaiseksi.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnitteluosaston työohjelmaan vuodesta 2011 alkaen. Kaavatyöstä on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä vuosittain. Luonnosmateriaalit ovat olleet nähtävillä 22.5.-20.6.2013 (yhteinen kaavaluonnos koko Kevätlaakson alueelle) ja 22.5.-20.6.2018 (tarkistettu kaavaluonnos). Kaupunkikehityslautakunta päätti 7.5.2024 § 72 asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja kaavaehdotus oli nähtävillä 18.9.-18.10.2024.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Yleistä

Asemakaavassa on osoitettu kaksi pienehköä uutta asuinalueita, yksi kaava-alueen länsiosaan ja toinen sen itäosaan.

Uudet asuinalueet rakennetaan kahden uuden kadun, lännessä Selustinkujan ja idässä Tiinukujan, molemmin puolin. Kaava-alueen länsiosassa on myös Selustinpolun kevyen liikenteen väylä, jota pitkin saa ajaa kahdelle tontille. Kaava-alueen itäosan läpi kulkee lisäksi Kevätlaaksontien joukkoliikennekatu sekä pikapyörätie.

Uusien asuinalueiden ja olemassa olevan asutuksen väliin on jätetty viheraluekaista. Rakennukset tulee sijoittaa tonteille niin, että niiden päädyt on suunnattu nykyisille tonteille. Näin minimoidaan tonttien välisen suoran näköyhteyden aiheuttamat haitat.

Tonteille tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa 1pp/ 30 k-m² asuintilaa. Lisäksi vaaditaan yksi (1) autopaikka / 60 k-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa asuntoa kohden mutta enintään 3 autopaikkaa asuntoa kohden. Alle 40 k-m² suuruiselle asunnolle vaaditaan yksi (1) autopaikka.

Asuintalon ja tontin suunnittelussa on huomioitava aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergia.

5.1.2 Mitoitus

Skaftkärrin kaavarungon mukaan kaavarungon tavoite on 6 000 asukasta. Kaavarungon mukaan Skaftkärrin alue rakennetaan vaiheittain ja jokaiselle osa-alueelle on olemassa tietty määrä uutta rakennusoikeutta. Tämän tavoitteen mukaan koko Kevätlaakson alueelle tulisi suunnitella asuntoja hieman alle 1 500 asukkaalle ja Etelä-Kevätkumpu I:n alueelle noin 150 asukkaalle.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 7 ha. Siitä on osoitettu asuinrakentamiselle noin 1,8 ha ja virkistysalueiksi noin 4,5 ha. Asemakaavassa on osoitettu yhteensä 30 uutta tonttia, mikä vastaa 100–120 uutta asukasta. Tonttien koot ovat 405–735 m².

Kerrosluuku kaava-alueella vaihtelee riippuen tontin pinnanmuodoista ja ympäristöstä.

- Rinnetonteilla vaatimuksena on rinnetalo (3/4 r II – 2/3 r II).
- Joillekin alueille saa rakentaa vain yksikerroksisia taloja, toisilla alueille on mahdollista valita 1- tai 2-kerroksinen talo.
- Kahdella tontilla (tontilla 1 korttelissa 990 ja tontilla 1 korttelissa 994) kerrosluuku on ehdottomasti noudatettava (ns. ehdoton kerrosluuku) ja tonteille on rakennettava kaksikerroksiset talot. Tontit sijaitsevat jyrkän rinteeseen vieressä, jolloin kaksikerroksinen asuintalo soveltuu paremmin maisemaan.

Kaava-alueen rakennusoikeus on annettu kerrosneliömetreinä (k-m²).

- Tontikohtainen rakennusoikeus on asuintalojen osalta 100–220 k-m² ja talousrakennusten osalta 20–40 k-m². Tonttien tehokkuusluuku vaihtelee 0,25–0,4.
- Viidellätöista (15) tontilla rakennusoikeus on osoitettu kaksiosaisella luvulla sen mukaan, rakennetaanko asuintalo yhteen vai useampaan kerrokseen. Jos rakennetaan yksikerroksinen asuintalo, asuintalon kerrosala rajoittuu korkeintaan 120–150 k-m²:iin. Asuintalon rakennusoikeus on suurempi, jos asuinrakennus rakennetaan useampaan kerrokseen (160–220 k-m²).
- Asuinrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 100 k-m². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä vähenee yhteensä 910 k-m², jos asuintaloista rakennetaan yksikerroksisia niille tonteille, joilla rakennusoikeus on sidottu kerrosluukuun.
- Tonteille on osoitettu erillinen rakennusoikeus talousrakennuksia varten (+t20 tai +t40). Talousrakennuksen saa sijoittaa vapaasti rakennusalueelle, joko erillisenä rakennuksena tai asuintaloon kytkettynä. Talousrakennusta ei kuitenkaan saa sijoittaa istutettavan alueen osalle. Talousrakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 040 k-m².
- Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus talousrakennukset mukaan luettuina vaihtelee näin olleen välillä 5 200–6 100 k-m².

Kaava-alueen aluetehokkuus on $e=0,09$. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e=0,35$.

5.1.3 Rakennusten sijoittelu

Asemakaavassa on osoitettu jokaiselle tontille erillinen rakennusala. Kaikkien rakennusalojen välinen etäisyys on kahdeksan metriä. Muutamilla tonteilla on sallittua rakentaa kahden metrin päähän tontin toisesta ja kuuden metrin päähän toisesta rajasta. Näin tontit voidaan hyödyntää tehokkaammin ja saadaan aikaan suurempia yhtenäisiä piha-alueita.

Joillakin tonteilla on osoitettu, että asuintalo on rakennettava kiinni yhteen tai kahteen rakennusalan sivuun. Näin saadaan aikaan yhtenäisiä piha-alueita ja asuinrakennusten sijaintien keskinäistä suhdetta pystytään säätämään. Monilla tonteilla myös katon harjan suunta on osoitettu.

5.1.4 Energiatehokkuuden huomioonottaminen

Kaava-alue sijaitsee kahden joukkoliikennekadun välissä. Rakennuskanta on sijoitettu niin, että asuminen sijoittuu riittävän lähelle joukkoliikenneyhteyttä (korkeintaan n. 300 m) jolloin luodaan hyvät toimintaedellytykset toimivalle joukkoliikennereitille.

Alueen sisäiset kevyen liikenteen yhteydet on suunniteltu siten, että korttelialueet kytkeytyvät sujuvasti joukkoliikenneyhteyteen, pikapyörätiehen ja alueen ympäristön virkistysreitteihin. Pikapyörätie on alueelta Porvoon keskustaan johtava laadukkaasti toteutettava ja nopea kevyenliikenteenväylä, jossa pyöräilylle on omat kaistat ja jossa jalankulku on erotettu pyöräliikenteestä.

Asuintalon ja tontin suunnittelussa on huomioitava aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergia. Asemakaavassa tontit on suunniteltu niin, että asuintalot voidaan sijoittaa tonteille siten, että vaihtoehtoisia energiamuotoja, kuten aurinkoenergia, voidaan hyödyntää tehokkaasti. Suurin teho saadaan sijoittamalla aurinkopaneelit ja -keräimet kaakko–etelä–lounassuuntaisesti.

Koska pienempien yksikerroksisten asuintalojen kysyntä on juuri nyt suurta, asemakaavassa on osoitettu monia tontteja, joilla sallitaan yksikerroksisen asuintalon rakentaminen. Energiatehokkaimmissa asuinrakennuksissa vaippapinnan suhde asuinpinta-alaan on mahdollisimman pieni, joten yksikerroksiset talot eivät varsinaisesti täytä näitä vaatimuksia. Pitämällä asuintalot suhteellisen pieninä (120–150 k-m²) ja muutoin energiaterhokkaina voidaan alueella kuitenkin sallia myös yksikerroksiset asuintalot ilman, että energiaterhokkuuden tavoite vaarantuu.

5.1.5 Viemäriveden käsittely

Alueen viemäriveden käsittely on alustavasti tarkasteltu. Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa viettoviemäri. Alustavan jätevesisuunnitelman mukaan seuraavilla tonteilla tulee olla valmius pumpata jätevesi kadun viemäriputkeen:

- Selustinkuja: kortteli 986 tontit 1–8, kortteli 987 tontti 4, kortteli 988 tontit 1–3.
- Tiinukuja: kortteli 991 tontti 2, kortteli 992 tontit 1–2, kortteli 993 tontit 1–3, kortteli 994 tontit 1–2.

Kiinteistökohtaisten pumppaamojen tarve riippuu siitä mihin asuintalo sekä viemäriputki sijoitetaan tontilla (niiden korkeusasema) kadun viettoviemäriin nähden. Lopullinen tarve selviää vasta, kun alueen jätevesihuoltoa koskevat lopulliset suunnitelmat valmistuvat.



Kuva 14. Tontit, joilla tulee olla valmius pumpata jätevesi kadun viemäriputkeen.

5.1.6 Huleveden käsittely

Hulevesien käsittelystä määrätään kaavamääräyksissä. Hulevesiä tulee viivyttaa tai imeyttää tonteilla. Hulevedet voidaan maasto-olosuhteiden niin vaatiessa johtaa pois tonteilta myös naapuritontin/-tonttien kautta. Tällaiset ojat tai putket tulee ensisijaisesti sijoittaa tonttien rajalle.

Korttelissa 990 on osoitettu alue pintavesien käsittelyä ja johtamista varten, koska jo asemakaavaa laadittaessa kävi ilmi, että Tiinukujan pohjoispuolen hulevedet on johdettava kaava-alueen läpi tonttien eteläpuolella olevaan ojaan.

Avo-oja, joka kulkee Puimakadulta eteenpäin ja alittaa Tiinukujan, johtaa myös Kevätkummun alueen hulevesiä. Oja tulee pitää avoimena. Lisäksi viereisen niityn on voitava tarvittaessa toimia hulevesien tulvaniittynä.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa Porvoon kaupungin rakennustapaohjetta ”Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihaan”. Ohjeessa on malliratkaisuja hulevettä imeyttävistä ja viivyttävistä rakenteista sekä ideoita sadeveden talteenotosta ja kierrätyksestä pihalla. Hulevesisuunnitelma vaaditaan rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

5.1.7 Viherkerroin ja luontolaskuri

Tavoitteena on, että pihoista muodostuu viihtyisiä ja vehreitä. Hulevesien hallinta on osa piharatkaisuja ja viherrakentamista. Pihojen vihertehokkuutta ohjataan Porvoon viherkerroinlaskurilla.

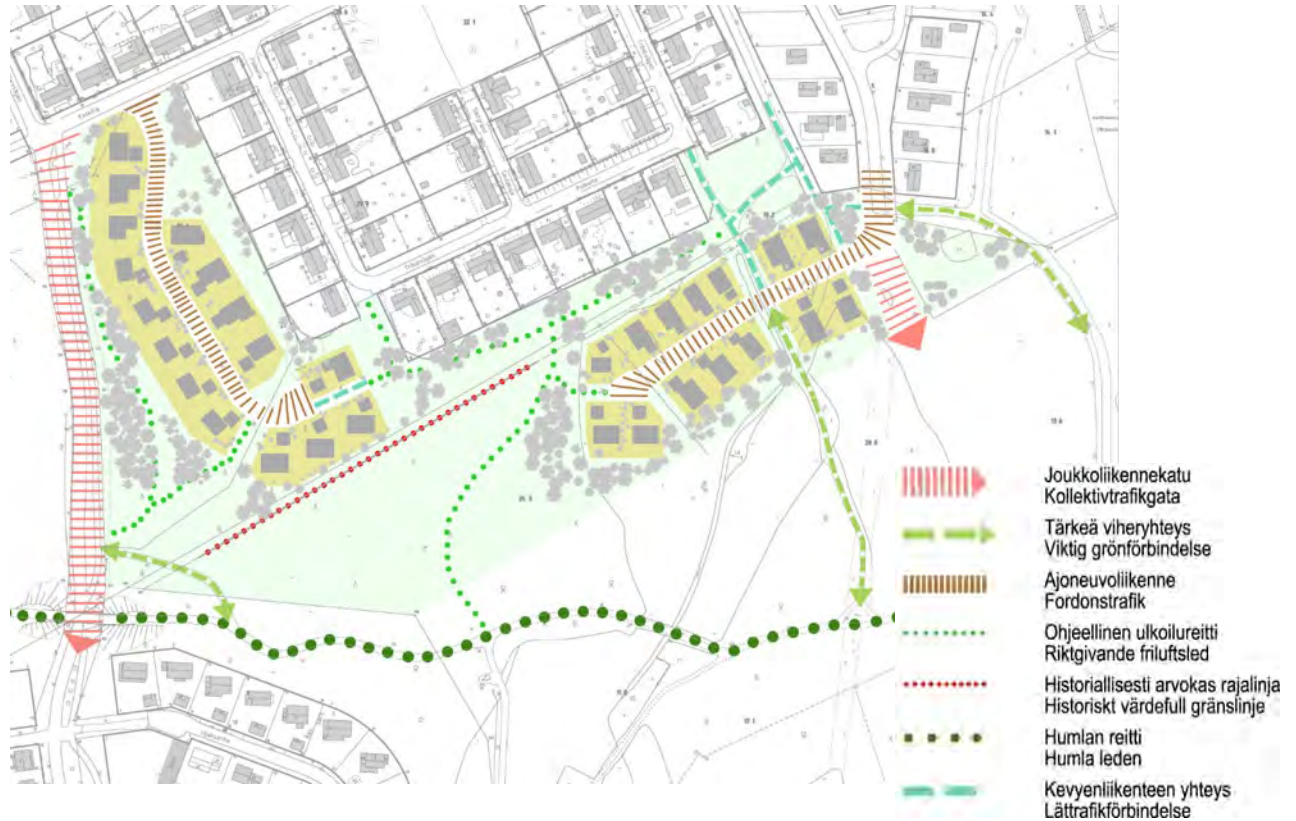
Työkalun viherkerroin kuvaa vihertehokkuutta eli sitä, kuinka suuri osuus tontin pinta-alasta on hyödynnetty erilaisiin kasvillisuuspintoihin ja sadevesiä viivyttäviin ratkaisuihin. Eri elementeillä, kuten esimerkiksi puilla, sadepuutarhoilla tai vettä läpäisevillä pinnoilla, on omat painotuksensa. Laskurin tavoitearvot voidaan saavuttaa useilla eri ratkaisuilla. Tärkeää kuitenkin on kiinnittää huomiota kestävään ja monilajiseen kasvillisuuteen sekä hulevettä läpäiseviin pintoihin.

5.1.8 Liikennejärjestelyt

Uudet asuinalueet on osoitettu kahden uuden asuinkadun, Selustinkujan ja Tiinukujan, varrelle. Lisäksi kahdelle tontille johtaa kevyen liikenteen väylä, Selustinpolku. Selustinpolku jatkuu Selustinkujalta Rajapuistoon ja alueen ulkoilureiteille. Humlaan pääsee myös ulkoilureittiä pitkin. Selustinkuja yhdistyy suoraan Kaskitiehen, kun taas Tiinupolku yhdistyy Kevätlaaksotiehen.

Uudet asuinalueet sijaitsevat kahden joukkoliikennekadun, Aurinkolaaksontien ja Kevätlaaksontien, välissä. Pisin kävelymatka uusilta asuinalueilta lähimmälle joukkoliikennekadulle on noin 250 metriä. Kaava-alueen itäosaan on osoitettu pikapyörätien jatke.

Asemakaavassa on osoitettu useita ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka yhdistävät asuinalueet ja virkistysalueet toisiinsa. Alueen kadut ja reitit on esitetty alla olevassa rakennekaaviossa. (Kuva 15)



Kuva 15. Rakennepaavio

5.1.9 Virkistysalueet

Kaava-alueeseen kuuluu suuria rakentamattomia alueita. Yli puolet kaava-alueesta, yhteensä 4,3 ha, on osoitettu lähivirkistysalueiksi. Virkistysalue on jaettu kahteen osaan: Rajapuistoon, joka on metsäinen alue kaava-alueen länsi- ja eteläosassa, ja Kevätlaakson aukeaan, joka on osa Kevätlaakson asuinalueen itäpuolella olevassa rinteessä levittäytyvästä avoimesta viheralueesta.

5.1.10 Radonturvallinen rakentaminen

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

5.1.11 Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy kaavaan. **Liite 6**

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu mahdollistaa monen kokoisten omakotitalojen rakentamisen erikokoisille tonteille. Rakennusoikeus vaihtelee tonttien kokojen mukaisesti, millä varmistetaan se, että kullakin tontilla on riittävä piha-alue ulkona oleskeluun. Kaava-alueelle on osoitettu myös laajoja viheralueita ja ulkoilureittejä, jotka yhdistävät asuinalueet viheralueisiin ja Humlan ulkoilualueeseen. Alueelle on laadittu rakennustapaohjeet täydentämään asemakaavan määräyksiä ja varmistamaan, että rakentamisen laatu pysyy korkeana ja maisemointi suoritetaan huolellisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on osoitettu kaksi erilaista erillispientalojen korttelialuetta:

Erillispientalojen korttelialue (AO-42)

- Tontille saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 autopaikkaa/asunto.
- Pääosa asemakaavan asuintonteista on osoitettu kaavamerkinnällä AO- 42. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon, eli myös paritalon rakentaminen on sallittu. Paritalon rakentaminen edellyttää, että tontille voidaan järjestää myös tarkoituksenmukaiset parkkipaikat. Kullekin tontille saa kuitenkin rakentaa vain yhden erillispientalon.

Erillispientalojen korttelialue (AO-43)

- Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen pientalon. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 autopaikkaa/asunto.
- Pienemmät tontit on osoitettu kaavamerkinnällä AO-43. Näille tonteille ei saa rakentaa paritaloja. Myös näille tonteille saa rakentaa vain yhden erillispientalon tonttia kohden. Rakennusoikeutta ei voida jakaa useiden asuntojen tai pientalojen kesken.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

- Alueelle on osoitettu suurehko lähivirkistysalue (VL). Tällä hetkellä alue on pääosin metsää.
- Humlan ulkoilualue kattavine ulkoilureittiverkostoineen sijaitsee alueen eteläpuolella. Ulkoilualueelle on jo olemassa yhdysreittejä, ja asemakaavassa on osoitettu muutamia uusia ulkoilureittejä.

Muinaismuistoalue (SM-1)

- Vanha, 1600–1700-luvulta peräisin oleva kiviaita kaava-alueen keskellä on muinaismuisto, ja alue on osoitettu muinaismuistoalueeksi. Kiviaita on rakennettu vanhojen kylien välille omistussuhteita osoittamaan.

5.3.3 Katualueet

Asemakaavassa on osoitettu kaksi uutta asuinkatua, Selustinkuja ja Tiinukuja, sekä Selustinpolun kevyen liikenteen väylä, jota pitkin saa ajaa kahdelle tontille. Tonttikatujen katualue asemakaavassa on 11 metriä leveä, mutta itse ajoradan leveys tulee olemaan 5–6 metriä. Katualueeseen kuuluu myös luiskia ja oja.

Kaava-alueen itäosan läpi kulkee lisäksi Kevätlaaksontien joukkoliikennekatu. Joukkoliikennekadulla tarkoitetaan tässä katua, jolla kevyt liikenne ja joukkoliikenne on sallittu mutta henkilöautoliikenne sen sijaan ei.

Asemakaavassa joukkoliikennekadulle on osoitettu 18–19 metriä leveä alue. Osoitetulle katualueelle sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä sekä mahdollisesti istutuksia, sekä tarvittavat luiskat. Ajoradan leveys tulee olemaan 6–6,5 metriä.

5.3.4 Kevyen liikenteen väylät

Kaava-alueen itäosaan on osoitettu pikapyörätien jatke. Pikapyörätie jatkuu Kevätkummun itäpuolitse Porvoon keskustaan korkealuokkaisena ja nopeana kevyen liikenteen väylänä, jolla pyöräilijöille ja jalankulkijoille on erotettu omat kaistat.

5.3.5 Ohjeelliset ulkoilureitit

Kaava-alueelle on osoitettu useita uusia ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka yhdistävät asuin-alueet läheisiin virkistysalueisiin ja ulkoilureitteihin. Ohjeelliset ulkoilureitit osoittavat yhteyksien tarpeellisuuden. Ulkoilureittien tarkka sijainti päätetään vasta asemakaavaa toteutettaessa, kun virkistysalueet ja ulkoilureitit suunnitellaan tarkemmin. Kaikkia osoitettuja ohjeellisia ulkoilureittejä ei välttämättä toteuteta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennettu ympäristö täydentyy uuden asuinalueen rakentuessa. Alueen länsiosaan sijoitetaan uusia asuinalueita metsäalueelle, joka on ollut asukkaiden lähivirkistysalue. Uuden ja nykyisen asuinalueen väliin jätetään rakentamaton metsäkaistale, joka estää suoran näköyhteyden. Uusi asuinalue sijoitetaan osittain Aurinkolaaksonkadun vastaiseen rinteeseen, josta sen on nähtävissä.

Uusi asuinalue kaava-alueen itäosassa on nykyisin luonnontilainen niitty. Uudisrakennusalue rajautuu ulkoilureittiin, joka johtaa Humlan ulkoilualueelle. Uudisrakennukset näkyvät myös Humlan reitiltä. Rakennukset sijoitetaan metsän ja nykyisten rakennusten läheisyyteen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan vaikutus luonnonympäristöön ja maisemaan on ilmeinen, koska kaava-alue on nykyisellään rakentamatonta, osittain virkistyskäytössä olevaa aluetta. Lähiympäristöön säilyy kuitenkin laajoja rakentamattomia alueita, eikä asuinalueen rakentamisella laajalti katsoen ole huomattavia vaikutuksia asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Kaava-alueelle on osoitettu suurehko metsäalue virkistysalueeksi, ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Humlan ulkoilualue kattavine ulkoilureittiverkostoineen.

Alueella ei ole todettu sijaitsevan arvokkaita luontokohteita.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, ja Skaftkärr-hankkeen ja kaavarungon tavoitteet saavutetaan. Kaava-alue on nykyisen asuinalueen jatkoa ja se

tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 30 uutta tonttia, mikä vastaa 100–120:ta uutta asukasta.

5.4.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Liikenne lähialueilla lisääntyy luonnollisesti jonkin verran alueen laajentamisen myötä, mutta määrät ovat niin pieniä, ettei siitä aiheudu ongelmia. Kaavaratkaisu tukee suunniteltua joukkoliikenneverkostoa.

Uusilta asuinalueilta kulkeva liikenne jakautuu kahdelle pienemmälle kokoojakadulle, Auratielle ja Kevätlaaksontielle, ja siitä edelleen Riistatielle, joka on olemassa oleva kokoojkatu. Liikenne kaava-alueen läntiseltä asuinalueelta, yhteensä 16 tontilta, kulkee pitkin Kaskitietä Auratielle ja sieltä edelleen pitkin Riistatietä.

Liikenne kaava-alueen itäosan asuinalueelta kulkee pitkin Kevätlaaksontietä ja siitä edelleen Riistatielle. Kaava-alueen itäosassa on 14 tonttia.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Uusien asuinalueiden liikenne lisää alueen nykyisten katujen liikennemäärää vain vähän.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Kevätkummun katu- ja puistoalueiden nimet liittyvät maatalousperinteeseen (Kaskitie, Puimatie, Seulakuja, Naurispolku, Karhitie, Riihipuisto). Myös uudet kadut ovat saaneet samantyylliset nimet, kuten Selustinkuja, Selustinpolku ja Tiinukuja.

Olemassa oleva puisto on saanut pitää nykyisen nimensä, Rajapuiston. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva pienempi virkistysalue on jatkoa Kevätlaakson alueen keskellä sijaitsevan puron varrelle osoitetulle virkistysalueelle, ja siksi sillä on myös sama nimi, Kevätlaakson aukea.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan erilliset rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamista alueella tarkemmin. Rakentamistapaohjeet sitovat rakentajaa ja tontinhaltijaa. Ne tehdään ehdotusvaiheessa ja hyväksytään samanaikaisesti asemakaavan kanssa. **Liite 7**

Hulevesien imeytyksen ja viivytyksen ohjeena käytetään kaupungin laatimaa erillistä ohjetta Luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja pihaan. Viherrakentamista ohjataan Porvoon viherkerroin-työkalulla.

Porvoon kaupungin kaupunki-infra tekee alueen katusuunnitelmat ja liikelaitos Porvoon Vesi suunnitelmat vesi- ja viemäriverkoksi. Osalla tontteja viemärivereden käsittely saattaa edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja.

Asemakaavaan sisältyy sitova tonttijako, joka ohjaa kiinteistönmuodostusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus


Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2024 aikana ja tonttien markkinointi aloitetaan aikaisintaan vuoden 2027 aikana.

Asemakaavan toteutus edellyttää katu- ja vesi- ja viemäriverkoston rakentamista alueelle. Porvoon energia neuvottelee kaukolämmön rakentamisesta tonttien omistajien kanssa tonttien jaon jälkeen. Kaukolämpöverkon rakentaminen toteutuu todennäköisesti samaan aikaan kuin kunnallistekniikan.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta. Rakentamisesta kertyy rekisteriin tietoja.

Porvoo 7.5.2024, 26.11.2024



 Camilla Stenberg

kaavoittaja



 Jarkko Lyytinen

kaupunkisuunnittelupäällikkö



AK 482

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Etelä-Kevätkumpu I

Asemakaava ja asemakaavamuutos
30.4.2024

Kansikuva: Valokuva kaava-alueen kivimuurista, Porvoon kaupunki.

Sisällys

1	Suunnittelualue	3
2	Hankkeen taustaa.....	3
3	Suunnittelun tavoitteet.....	5
4	Lähtötiedot.....	6
4.1	Alueen sijainti ja pinta-ala.....	6
4.2	Maakuntakaava	6
4.3	Yleiskaava	7
4.4	Asemakaava.....	7
4.5	Kaavarunko	8
4.6	Omistussuhteet	9
4.7	Asukkaat ja työpaikat	9
4.8	Rakennuskanta	9
4.9	Luonnonympäristö ja maisema	9
4.10	Kunnallistekniikka	10
4.11	Tonttijako ja rekisteri.....	10
5	Perusselvitykset.....	10
6	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	11
7	Osalliset	11
7.1	Maanomistaja.....	11
7.2	Naapurit.....	11
7.3	Asukasyhdistykset	12
7.4	Yritykset	12
7.5	Viranomaiset ja muut tahot.....	12
7.6	Porvoon kaupungin yksiköt.....	12
7.6.1	Kaupunkikehitys	12
7.6.2	Elinvoima.....	12
7.6.3	Liikelaitos Porvoon Vesi.....	13
7.6.4	Luottamuselimet	13
7.6.5	Muut	13
8	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	13
8.1	Vireilletulo	13
8.2	Aloitussvaihe	13
8.3	Luonnosvaihe	13
8.4	Ehdotusvaihe	14
8.5	Hyväksymisvaihe.....	14
9	Kaavoitushankkeen aikataulu	15
10	Valmistelusta vastaavat	15

1 Suunnittelualue

Asemakaava käsittää Kevätkummun nykyisen asuinalueen eteläpuolella sijaitsevan alueen. Suunnittelualue rajautuu lännessä uuteen joukkoliikennekatuun Aurinkolaakson-tiehen ja idässä Kevätlaaksonkallion uuteen asuinalueeseen.

Asemakaava laaditaan osalle Tarkkista ja asemakaavamuutos koskee katu- ja virkistys- aluetta kaupunginosassa 10. ja 12. (Kuva 1)



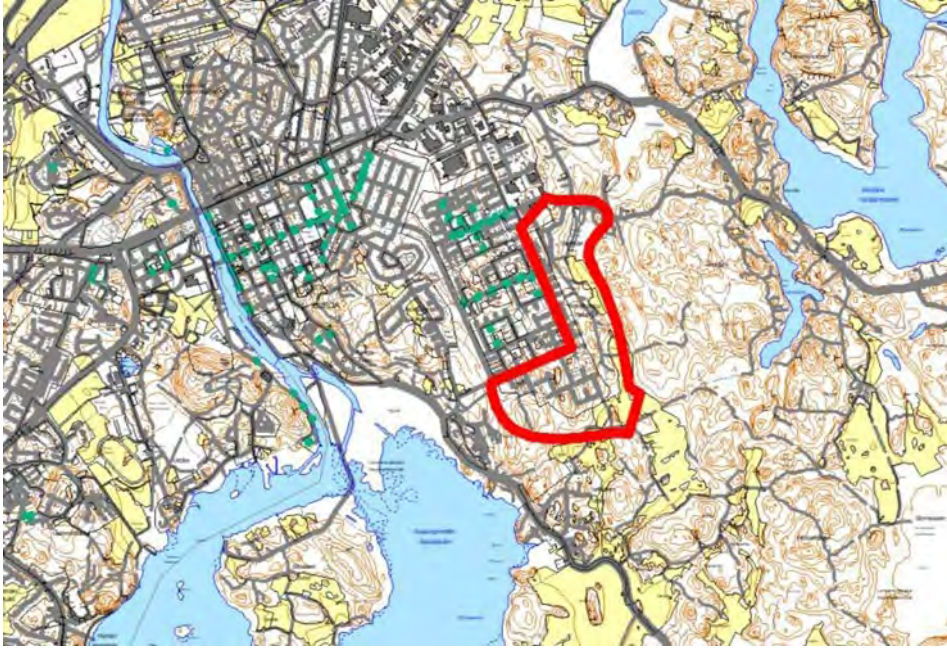
Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

2 Hankkeen taustaa

Kyseinen suunnittelualue on osa Skaftkärr-hanketta, joka on Suomen itsenäisyyden juhlarahasto Sitran, Porvoon kaupungin, Posintra Oy:n ja Porvoon Energia Oy Borgå Energi Ab:n vuonna 2008 käynnistämä yhteistyö- ja kokeiluhanke energiatehokkaan rakentamisen edistämiseksi ja suunnittelemiseksi osana Skaftkärrin alueen kaavoitustyötä.

Skaftkärrin alueelle hyväksyttiin kaavarunko vuonna 2010 (katso tarkemmin kohdasta 4.5). Kaavarunko toimii alueen asemakaavoituksen lähtökohtana.

Kevätlaakson asemakaavojen laatiminen Skaftkärrin alueen osana on sisältynyt kaupunkisuunnittelun toimintaohjelmaan vuodesta 2011. Alueen likimääräinen sijainti ilmenee alla olevasta kartasta. (Kuva 2)



Kuva 2. Kevätlaakson suunnittelualan sijainti (ei mittakaavassa)

Suunnittelun alussa kaupunki keräsi asukkailta tietoja suunnittelun tueksi PehmoGis-menetelmällä, eli kaupungin verkkosivuilla olleen avoimen internetkyselyn avulla 28.10.–17.12.2012. Kyselyssä asukkailla ja muilla osallisilla oli mahdollisuus kertoa, mikä heidän mielestään on tärkeää alueella, ja kuinka he haluavat aluetta kehitettävän. Saatuja tietoja käytetään jatkosuunnittelussa. Myös tiedotustilaisuus järjestettiin 8.11.2012.

Vuonna 2013 laadittiin kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta koko Kevätlaakson alueelle (Kuva 3). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä vaihtoehtoiset kaavaluonnokset olivat nähtävillä 22.5.–20.6.2013. Asukastilaisuus järjestettiin Kevätkummun koulussa 27.5.2013.



Kuva 3. Vaihtoehtoiset kaavaluonnokset vuodelta 2013 tämän suunnittelualan osalta.

Kevätlaakson alueen jatkokaavoitus tapahtuu osa-alueittain. Kaksi ensimmäistä asemakaavaa (Kevätlaaksonkallio ja Kevätlaaksonpuro) hyväksyttiin 13.10.2014 ja Aurinkolaaksontien asemakaava hyväksyttiin 11.4.2017. Kevätlaaksonniityn asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.10. –25.11.2022, ja tavoitteena on, että se hyväksytään kevään 2024 aikana.

Etelä-Kevätkumpu I on nyt Kevätlaakson alueen neljäs osa-alue, jonka kaavoitus etenee. Koska kaava-alue sijaitsee nykyisen Kevätkummun eteläpuolella eikä samassa laaksossa kuin Kevätlaaksonkallio ja Kevätlaaksonpuro, alueelle on annettu oma nimi, Etelä-Kevätkumpu. Etelä-Kevätkumpu ulottuu Aurinkolaaksontien joukkoliikennekadun molemmille puolille. Tämän Aurinkolaaksontien itäpuolella sijaitsevan kaava-alueen nimi on AK 482 Etelä-Kevätkumpu I. (Kaavoituskatsauksissa kaava-alueen aiempi nimi on ollut AK 482 Aurinkolaakso.)

3 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavoituksen myötä tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa asuinrakentamista Kevätkummun eteläpuolelle. Osayleiskaavassa ja kaavarungossa on osoitettu uutta asutusta tälle alueelle.

Asemakaavoituksen tavoitteena on luoda energiatehokas, omaleimainen ja viihtyisä asuinalue moderniin tyyliin. Yksi lähtökohdista on kasvihuonekaasujen minimoiminen ja ilmastonmuutoksen hillitseminen. Rakentamisessa on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiankulutus on pidettävä alhaisena ja energiantuotannossa on käytettävä uusiutuvia energianlähteitä. Porvoon kaukolämpö tuotetaan lähes kokonaan uusiutuvilla energianlähteillä (biomassalla), ja sen hiilijalanjälki onkin Porvoossa käytettävistä energiamuodoista pienin. Myös rakennusmateriaalien tulee olla ekologisesti kestäviä.

Alueella tulee huomioida kaupungin ja asukkaiden tarpeet. Tavoitteena on, että asemakaava mahdollistaa tarkoituksenmukaisen tonttitarjonnan monipuoliselle pientalorakentamiselle ja että alueelle rakennetaan koteja kaikenikäisille ihmisille ja kaikenkokoisille perheille.

Pienten tonttien ja pienten yksikerroksisten asuintalojen kysyntä on kasvanut huomattavasti viime vuosien aikana. Tämä tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä toimivalle ja kannattavalle joukkoliikenteelle ja siten henkilöautoliikenteen vähentämiselle.

Kävely- ja pyöräily-ympäristön tulee olla houkutteleva. Kevyen liikenteen väyliä tulee suunnitella niin, että ne liittyvät olemassa oleviin tai lähialueelle suunniteltuihin kevyen liikenteen väyliin. Pyörän ja joukkoliikenteen tulee olla kilpailukykyisiä vaihtoehtoja henkilöautolle.

Kaava-alue rajautuu lännessä Aurinkolaaksontien joukkoliikennekatuun ja idässä on huomioitava Kevätlaaksontien joukkoliikennekadun jatke. Myös mahdolliset yhteydet pikapyörätielle ja Humlan ulkoilualueelle tulee selvittää. Pikapyörätien tulee mahdollistaa nopea, turvallinen ja sujuva siirtyminen Skaftkärrin alueelta Porvoon keskustaan.

Vaihtoehtoisten energiantuotantojärjestelmien edellytykset tulee huomioida.

4 Lähtötiedot

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km kaakkoon Porvoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 7 hehtaaria.

4.2 Maakuntakaava

Kaavoitusprosessin aikana Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uusimaa-kaava 2050 on nimi maakuntakaavakokonaisuudelle, joka koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavasta: Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista.

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan mukaan suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kaavassa on myös osoitettu virkistysalue viherväylänä Porvoon keskustan ja Tarkkisten itäpuolella sijaitsevien laajojen rakentamattomien alueiden välille. (Kuva 4)

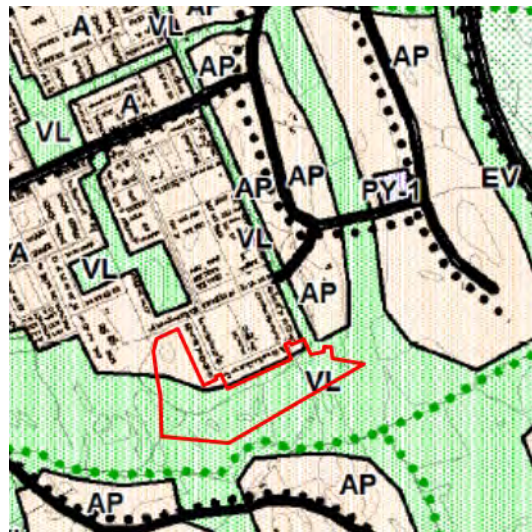


Kuva 4. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa).

4.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2006.) (Kuva 5)

Osayleiskaavassa alue on osittain merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi (AP) ja osittain lähivirkistysalueeksi (VL). Osayleiskaavan uusiminen on aloitettu vuonna 2018.

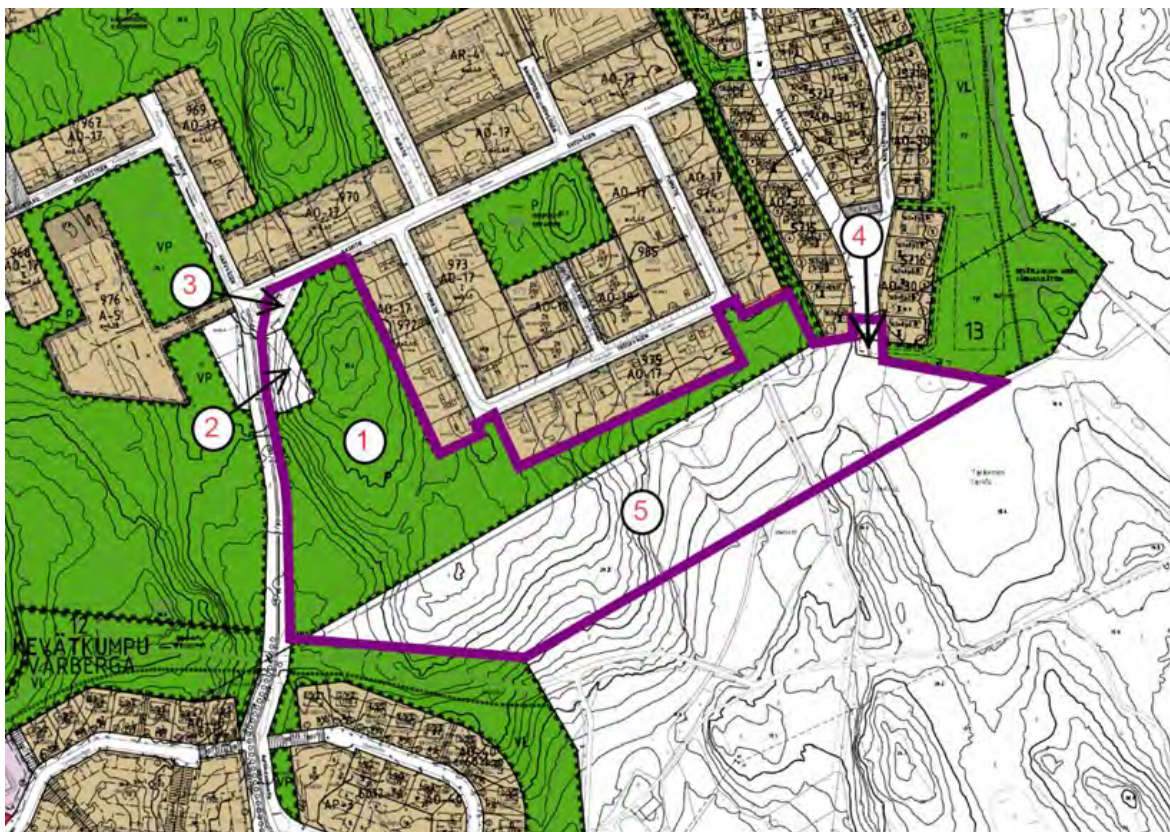


Kuva 5. Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta (ei mittakaavassa).

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueeseen kuuluu osa-alueita useista voimassa olevista asemakaavoista (Kuva 6) seuraavasti:

1. Osalla suunnittelualueesta on voimassa Kevätkummun eteläosien asemakaava (vahvistettu 31.12.1977), jossa suunnittelualueen kaavamerkintä on puistoalue (P).
2. Suunnittelualueen luoteisosassa Aurinkolaaksontien vieressä on pienehkö alue, jossa osa aiemmasta asemakaavasta on kumottu Aurinkolaaksontien asemakaavassa (11.4.2017). Tällä alueella ei siis enää ole voimassa olevaa asemakaavaa.
3. Mainitun alueen pohjoispuolella on lisäksi katualue, joka niin ikään kuuluu Aurinkolaaksontien asemakaavaan (hyväksytty 11.4.2017). Tässä asemakaavassa alue on osoitettu joukkoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi. Kadun tarkemmassa suunnittelussa kävi kuitenkin ilmi, ettei varattua katualuetta tarvita kokonaisuudessaan tähän tarkoitukseen.
4. Suunnittelualueen itäosassa on pätkä joukkoliikennekatua, joka sisältyy Kevätlaaksonkallion asemakaavaan (hyväksytty 13.10.2014).
5. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoisosassa ei ole asemakaavaa.



Kuva 6. Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa).

4.5 Kaavarunko

Porvoon Skaftkärrin alueen kaavarunko on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeeksi alueen asemakaavoitukselle 13.12.2010.

Kaavarungossa Skaftkärrin alue jaetaan useisiin osa-alueisiin, ja tavoitteena on laatia erilliset asemakaavat yksittäisille osa-alueille. Kaavarungossa on osoitettu täydennysrakentamista Kevätkummun nykyisen asutuksen viereen (osa-alue 4). (Kuva 7)



Kuva 7. Ote kaavarungosta.

4.6 Omistussuhteet

Porvoon kaupunki omistaa suunnittelualan.

4.7 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita eikä työpaikkoja.

4.8 Rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamaton. Kaava-alue rajautuu Kevätkummun ja Kevätlaaksonkallion rakennettuihin alueisiin.

4.9 Luonnonympäristö ja maisema

Valtaosa kaava-alueesta on metsittyä. Kaava-alueen kaakkoisosassa on pienehkö, osittain umpeen kasvanut niittyalue. Niittyalueella savikerroksen syvyys on 2,5–3,5 metriä.

Kaava-alueen läpi kulkee kaksi tärkeää ojaa: yksi kaava-alueen länsiosan metsäalueella ja yksi kaava-alueen itäosassa.

Kaava-alue on paikoitellen melko jyrkkä. Kaava-alueen itäosassa on muutamia siirtolohkareita. Porvoon kaupungin ja Tarkkisten kylän rajalle on rakennettu kiviaita 1600–1700-luvulla. Se on eräiltä osin säilynyt hyvin maastossa, ja sitä tulee pitää muinaisjäännöksenä ja suojella muuttuvalta maankäytöltä. (Kuva 7)



Kuva 8. Vanha kiviaita 1600–1700-luvulta suunnittelualueella.

4.10 Kunnallistekniikka

Suunnittelualue liittyy viereisten asuinalueiden kunnallistekniikkaan. Kaukolämpöverkkoa laajennetaan mahdollisesti suunnittelualueelle.

4.11 Tonttijako ja rekisteri

Uusi sitova tonttijako määrittellään asemakaavassa.

5 Perusselvitykset

Osayleiskaavatyön yhteydessä alueesta on laadittu luonto- ja maisemainventoinnit. Maisema-, historia-, rakentamis- ja luontoselvitykset on täydennetty seuraavasti:

Täydentäviä luontoselvityksiä:

- Luontoselvitys, Etelä-Kevätkumpu ja Skaftkärr, Porvoon kaupungin ympäristön-suojelu 8.10.2012.
- Kevätlaakson asemakaavan luontoselvitys, osa-alueet 478-483, huhtikuu 2014, Lotta Raunio.

Arkeologinen inventointi mahdollisten muinaismuistojen kartoittamiseksi tehtiin lokakuussa 2012:

- Kaavarunkoalueen arkeologinen inventointi 30 -31.10.2012, Museovirasto.

Alueelle on tehty maaperätutkimus vuosina 1976-78. Sen pohjalta laadittiin täydentävä rakennettavuusselvitys:

- Kevätlaakso, alustava rakennettavuus- ja perustamistapaselvitys, Ramboll, 22.5.2013.

Myös alueen maisemat on inventoitu:

- Kevätlaakson maisemaselvitys, Anne Rihtniemi-Rauh, Porvoon kaupunki, 2013.

Alueen hulevesien hallintaa on tutkittu:

- Selvitys hulevesien määrästä ja johtamisesta Kevätlaakson asemakaava-alueella, Niina Siitonen, Porvoon kaupunki, 8.11.2013.

Liikennevaihtoehtoja tarkastellaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaava-aluetta tällä hetkellä käyttävien ihmisten (ulkoilu, palstaviljely) sekä lähialueiden, lähinnä Kevätkummun asukkaiden mielipiteiden huomioimiseksi valmisteltiin ns. pehmo-GIS menetelmällä tehtävää kyselyä, jonka avulla kerättiin ympäristön käyttäjien kokemuksia ja tietoja suunnittelun avuksi.

- Kevätlaakson asemakaavoituksen liittyvä pehmoGIS-kysely, syksy 2012.

Skaftkärrin kaavarunkotyön yhteydessä on selvitetty ja vertailtu erilaiset mahdollisuudet ja vaihtoehdot alueen maankäyttöön, energiantuotantoon ja liikennetarkeisiin liittyen sekä rakentamistavan ja materiaali- ja rakennevalintojen vaikutukset energiankulutukseen ja hiilidioksidipäästöihin. Laadittuja selvityksiä hyödynnetään asemakaavoituksen osana.

6 Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

7 Osalliset

7.1 Maanomistaja

- Porvoon kaupunki

7.2 Naapurit

- Seulakujan, Puimatien ja Kaskitien asukkaat, sekä Kevätlaakson loppupään maanomistajat ja asukkaat

7.3 Asukasyhdistykset

- Kevätkummun asukasyhdistys
- Tarkkisten kyläyhdistyskset

7.4 Yritykset

- Telia Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko Oy
- Digita Oy
- LPOnet Oy Ab

7.5 Viranomaiset ja muut tahot

- Museovirasto
- Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.6 Porvoon kaupungin yksiköt

7.6.1 Kaupunkikehitys

- Kaupunkikehityksen johto
- Kaupunki-infra
- Maapolitiikka
- Rakennusvalvonta
- Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveydenhuolto

7.6.2 Elinvoima

- Vapaa-aika, liikunta

7.6.3 Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6.4 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

7.6.5 Muut

- Kaikki kuntalaiset
- Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

8.1 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2011. Hankkeesta on tiedotettu sen jälkeen vuosittain julkaisevassa kaavoituskatsauksessa. (MRL 7 §)

8.2 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §). Asemakaava-hanke ei edellytä viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom).

8.3 Luonnosvaihe

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

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille ja naapureille. Kirjalliset kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

Saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta suunnitelmaa voidaan tarvittaessa muuttaa sekä järjestää neuvotteluja yhteistyössä osallisten kanssa. Saadut mielipiteet ja kommentit sekä niiden vastineet liitetään myös osaksi suunnitteluaineistoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa tämentää ja täydentää työn aikana.

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 ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille ja naapureille. Lisäksi kuulutus kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusi-maa, Östnyland ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot pyydetään (MRA 28 §) seuraavilta:

- Ympäristöterveysjaosto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon vesi
- Museovirasto
- Porvoon museo

8.5 Hyväksymisvaihe

Ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. (MRL 65 § 2 mom.)

Kaavan hyväksyy Porvoon 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.

9 Kaavoitushankkeen aikataulu

Suunnittelutyö aloitettiin syksyllä 2014. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan vuonna 2024.

10 Valmistelusta vastaavat

Yhteystiedot:

Porvoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)

06101 Porvoo

Asiakaspalvelu:

Palvelupiste Kompassi

Rihkamatori B, katutaso

puh. 020 692 250

kirjaamo@porvoo.fi

Kaavoittaja

Camilla Stenberg

puh. 040 351 5462

etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja

Christina Eklund

puh. 040 489 5755

etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys 8.5.2018, 30.4.2024

Jarkko Lyytinen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

PORVOO

ETELÄ-KEVÄTKUMPU I/ KEVÄTLAAKSO

KAUPUNGINOSAT 12 JA 13, OSA KORTTELEISTA 972 JA 974, KORTTELIT 986-992
SEKÄ KATU-, VIRKISTYS- JA SUOJELUALUEET

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAMUUTOS

Asemakaava osalle Tarkkisten kylää ja asemakaavamuutos katu- ja virkistysalueille kaupungin-
osassa 12.

1. Kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta ovat olleet nähtävinä 22.5. - 20.6.2013.

*Alla on yhteenveto niistä lausunnoista ja mielipiteistä, jotka annettiin, kun koko Kevätlaakson alueen vaihto-
ehtoiset kaavaluonnokset olivat nähtävillä. Vastineet käsittelevät ainoastaan niitä osia ja mielipiteitä, jotka
koskevat tätä osa-aluetta, Etelä-Kevätkumpu I:n asemakaavaa (AK 482).*

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET TARKISTETUN ASEMAKAAVALUONNOKSEN SISÄLTÖÖN
<p>1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus</p> <p>Kaava-alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta, mutta pohjavesi on lähellä maanpintaa ja paikatellen paineellista.</p> <p>Kaavaan tulee liittää hulevesimääräykset ja selostuksessa <u>arvioida rakentamisen vaikutukset myös pinta-vesille</u>. Skaftkärrin kaavarungon loppuraportissa (v. 2010) on hulevesien hallinnasta hyviä ohjeita jatko-suunnittelua varten. <u>Skaftkärrin Toukovuoren alueen asemakaavassa on hulevesimääräys, joka sopii myös tälle alueelle.</u></p> <p><u>Vaihtoehtojen vertailuun on kaavatalous otettava tärkeimmäksi perusteeksi.</u> Vaihtoehto B saattaa olla edullisempi toteuttaa, mutta myös vaiheittainen rakentamismahdollisuus on tutkittava ja vertailtava. Joukkoliikenneyhteyksien toteuttaminen lienee helpompaa vaihtoehdossa A. Asia on tutkittava asemakaavan jatkosuunnittelussa osana laajempaa alueellista linjastojärjestelmää.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Kevätlaakson alueelta on laadittu tarkennettu hulevesiselvitys. Asemakaava hulevesimääräykset on laadittu pientaloalueelle sopiviksi hulevesiselvityksen pohjalta ja Toukovuoren alueen määräyksiä hyväksi käyttäen. Selostuksessa on arvioitu rakentamisen vaikutuksia myös pinta-vesille.</p> <p>Luonnosvaihtoehtoista ei valittu kumpaakaan jatko-suunnittelun pohjaksi, vaan niistä on asukaspalautteen, mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta kehitetty yhdistelmä.</p> <p>Joukkoliikenneyhteyksiä selvitettiin lisää kahden ensimmäisen osa-alueen Kevätlaaksonpuron (AK 480) ja Kevätlaaksonkallion (AK 481) kaavaehdotusten laatimisen yhteydessä. Joukkoliikenteen suunnitteluun kulkevan Aurinkolaakson tietä ja Kevätlaakson tietä pitkin. Vielä on auki, miten Kevätlaakson tie rakentuu etelään päin. Lopullinen linjaus ratkaistaan vasta sitten, kun Toukovuoren itäpuolinen uusi asuin-alue kaavoitetaan.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:</p> <p>Huleveden hallintaa koskevia määräyksiä lisätään asemakaavaan.</p> <p>Kevätlaakson tien joukkoliikennekadun jatke on osoitettu asemakaavassa.</p>
<p>2. Museovirasto</p> <p>Kevätkummun alueella tehtiin arkeologinen inventointi syksyllä 2012, jossa löydettiin kuusi aiemmin tuntematon muinaisjäännostä ja tarkastettiin kuusi aiemmin Museovirastoon tiedoksi tullutta kohdetta.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Yli 200 metrin pituinen osuus Skaftkärrin kivimuurista on tällä asemakaava-alueella (AK 482). Kaavaratkaisua on tarkistettu ja asuinalueet on sijoitettu niin, että kivimuurit voidaan säilyttää koskemattomana. Asemakaavassa kivimuurit osoitetaan ehdotetulla merkinnällä SM.</p>

<p>Skaftkärrin kiviaita on muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Kivimuuri on mahdollisesti peräisin 1600-luvulta, jolloin se on merkitty karttaan Porvoon kaupungin ja Tarkkisten ja Veckjärven kylien rajalle. Kiviaidan yhteispituus on noin 480 metriä. Skaftkärrin raja-aita on poikkeuksellisen hyvin säilynyt ja monumentaalinen jäännös historiallisen ajan kivirakentamisesta. Samalla se on tärkeä kulttuurihistoriallinen muistomerkki, joka kertoo kylärakenteen muodostumisesta ja yhteiskunnallisesta järjestäytymisestä. Skaftkärrin kiviaita antaa paikalle historiallista jatkuvuutta ja sen säilyttäminen tukee hyvin Kevätlaakson kaavasunnittelussa esitettyä tavoitetta kunnioittaa alueen historiallisia perinteitä.</p> <p>Skaftkärrin kiviaita sijaitsee alueella, jonne on kaavaluonnoksessa suunniteltu pientalojen korttelialueita. <u>Rauhoitettuna kiinteänä muinaisjäänöksenä aita tulee huomioida kaavassa suojeltuna kohteena. Kaavasunnittelussa sekä myöhemmin kaavaa toteutettaessa tulee ottaa huomioon, että aidan päälle ei suunnitella rakentamista eikä se päältä saa kulkea koneilla. Myös pihasuunnitelmia tehtäessä rakenne on huomioitava ja sen arvo tulee säilyttää. Mikäli yhteyksien toteuttaminen ei onnistu ilman, että aita ylitetään, on se suojattava esimerkiksi aitaan kajoamattomalla siltarakenteella.</u></p> <p>Kiviaita tulee merkitä asemakaavaan alueen pääkäyttötarkoitusta tarkoittavalla SM merkinnällä ja sen määräyksen tulee kuulua seuraavasti ”Muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.”</p> <p>Soldatsängin ja Bruna ängenin muinaisjäänöskohde- teet ovat historiallisen ajan asuinpaikkoja. Kaavan viheralueella ne tulee osoittaa sm-merkillä alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.”</p> <p>Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee kohta ”Museovirasto/Arkeologinen osasto (tarvittaessa)” korjata muotoon ”Museovirasto”.</p>	<p>Muut muinaisjäänöskohteet, Soldatäng ja Bruna ängen, sijaitsevat tämän asemakaava-alueen ulkopuolella.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma korjataan lausunnon mukaisesti.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Merkintä SM-1 lisätään sille kivimuurin osalle, joka sijaitsee kaava-alueella.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on korjattu muoto Museovirasto.</p>
<p>3. Porvoon museo</p> <p>Kaava-aineistosta puuttuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu rakennushistoriallinen selvitys ja maisemaselvitys. Kaavaa ei suunnitella kulttuurihistoriallisesti ”tyhjälle” alueelle, ja alueelle tehtävien selvitysten tulee olla relevantit, ennen kuin kaavaa voidaan viedä eteenpäin.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Kaavatyöhön liittyvät selvitykset maisemasta ja rakennuskannasta ovat valmistuneet ja liitetty kaava-aineistoon. Kaavaselostuksessa on esitetty alueen suunnitteluperiaatteet.</p>

<p>Jotta kaavan tavoitteet -mittakaavaan sopivasta ja historiallista kaupunkiperinnettä kunniailtavasta alueesta, sekä alueen kytkemistä tulkitsemalla Kevätkummun suunnitteluperiaatteita tämän päivän näkemysten mukaan- saavutettaisiin, tulee kaavaseloituksessa tarkentaa ja samalla avata niitä suunnitteluperiaatteita, joita aiotaan tulkita.</p> <p>Alueen historiallinen merkitys todentuu tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa, jossa Skaftkärrin näytävimpänä historiallisen ajan muinaisjäännöksenä on Porvoon kaupungin, Tarkkisten ja Veckjärven kylien rajalle aikoinaan rakennettu kivimuuri, mikä halkoo kaava-alueen eteläosaa lähes kilometrin matkalla.</p> <p>Museovirastolta tulee pyytää lausuntoa jo luonnosvaiheessa.</p>	<p>Museovirastolta on pyydetty ja saatu lausunto. Skaftkärrin kivimuuri on huomioitu Museoviraston lausunnon mukaisesti.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Skaftkärrin kivimuuri on osoitettu merkinnällä SM-1, Muinaismuistoalue.</p>
<p>4. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p> <p>Erityisen hankalia kohtia rakentajille tulee olemaan neljän tontin ryppäät, joissa ilmeisesti talousrakennukset on tarkoitus sijoittaa naapureiden talousrakennusten viereen, mikä tarkoittaisi palomuuereja rakennusten väliin. Lisäksi molemmista vaihtoehdoista löytyy useita kohtia, joissa kahden naapurin rakennukset on sijoitettu rajalle vierekkäin, joka myös johtaa palomuurivaatimuksiin.</p> <p>Palomääräysten kannalta olisi ehdottomasti paras vaihtoehto, että tontin rakennusala sijoitettaisiin vähintään 8 metrin päähän naapurin rakennusala. Tällöin ei enää vaadita rakenteellisia toimenpiteitä paloturvallisuuden parantamiseksi.</p>	<p>Vastine</p> <p>Tiiviillä pientaloalueella ei voi aina välttää kaavaratkaisuja, jotka edellyttävät pientalorakentamisessa palomuuereja ja joitakin rakenteellisia toimenpiteitä.</p> <p>Kaavaratkaisua on kuitenkin tarkistettu niin, että kaikkien rakennusalojen välinen etäisyys on vähintään 8 metriä tällä asemakaava-alueella (AK 482).</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Kaavaratkaisua on muutettu niin, että rakennusalojen välinen pienin etäisyys on 8 metriä.</p>
<p>5. Porvoon vesi</p> <p>Alueen viemärit tulevat pääsääntöisesti olemaan viettoviemäreitä. Joidenkin yksittäisten tonttien liittyminen viemäriverkkoon voi edellyttää kiinteistöpumppaamoja. Viemäriverkon rakentaminen edellyttää kahden uuden pumppaamon rakentamista laaksoon kaava-alueille 480 ja 481. Näiden kahden pumppaamon tullessa käyttöön voidaan Kevätkummun kolme nykyistä pumppaamo poistaa käytöstä. Viemäriverkko johdetaan uusien pumppaamoiden ja paineviemäreiden kautta edelleen Kevätkummun viemäriverkkoon.</p> <p>Porvoon vesi ei ole vastuussa alueen avo-ojista tai sadevesien ohjaamisesta. Vesilaitos kuitenkin luo edellytykset sadevesien johtamiselle tarvittaessa sadevesiviemäriverkoston kautta kohti purouomaa. Sadevesien ohjaamiseen, puron toimivuuteen ja lumen sulamisvesiin tulee kiinnittää huomiota rakennusten sijoittumisen ja korkeustasojen suunnittelussa.</p> <p>Tonteilla tulee varata 5 x 5 metrin kokoinen ala kadun varteen, tontin alimpaan nurkkaan, kiinteistön vesi- ja viemärilaitteistoja varten. Ruutu sijoitetaan pääsääntöisesti kadun varteen tontin alimpaan nurkkaan.</p> <p>Tontit on pyrittävä muotoilemaan siten, että ne rajoittuvat katualueeseen, jolloin vältetään johtorasitteiden</p>	<p>Vastine:</p> <p>Tälle asemakaava-alueelle ei ole osoitettu uusia pumppaamoita. Jätevedet johdetaan pääsääntöisesti viettoviemäriin kautta olemassa oleviin pumppaamoihin.</p> <p>Alueen topografian vuoksi useimmat Selustinkujan varrella sijaitsevat tontit joutuvat pumppaamaan jätevetensä kadun viereiseen viemäriin.</p> <p>Sadevesi- ja tulvareitti on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.</p> <p>Katujen varsilla on rakennusalaruudut sijoitettu siten, että tilaa on vesi- ja viemäriiliitoksia varten vähintään 4 x 4 metriä. Alat liitoskohdille on pääsääntöisesti pystytty sijoittamaan kadun varteen tontin alimpaan kohtaan. Alueen topografiasta ja tonttien sijoittelusta johtuen tämä ei luonnollisestikaan ole kaikissa tilanteissa ollut mahdollista.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: Kaavaan lisätään osa-alueita, jotka varataan pintaveden johtamista varten.</p>

<p>asettamiselta.</p>	<p>Yleisiin määräyksiin kirjataan että tonteilla, jotka sijaitsevat kortteissa 986 ja 988 (Selustinkujan länsi- ja eteläpuolella) tulee varautua jätevesien pumppaamiseen kadunpuoleiseen viemäriin.</p> <p>Rakennusalat osoitetaan asemakaavassa siten, että joka tontilla sijaitsee vähintään 4 x 4 metrin suuruinen ala vesi- ja viemäriiliittymille.</p> <p>Kaikki tontit rajautuvat katuun tai jalankulku- ja pyörätiehen, jolla tontille ajo on sallittu.</p>
<p>6. Liikuntapalvelut</p> <p>Esitetyssä luonnoksessa liikuntapalvelut on huomioitu hyvin. Liikuntapalvelut esittää seuraavia täydennyksiä tehtäväksi asemakaava luonnokseen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • yhdyskäytävä Humlan ulkoilutielle tulee pidentää Lohentien liikuntapuistoon ja myös Kevätkummun koululle asti. • Itätuulen tieltä esitetty lyhyt yhdyslatu Humlan ulkoilureitille on todennäköisesti väärin merkitty tai sitten siihen puuttuu jatkoyhteys Humlan reitille kokonaan • Julkisesta ja palvelurakennuksen korttelialueesta (koulu päiväkot) tulee esittää ylitys hulevesialueen/puron yli jolloin pääsy monitoimikentälle helpottuu tai sitten siirtää monitoimikenttä päiväkodin viereen. • On tärkeää pitää Humlan reitti koko kaupungin luonnonvaraisena ulkoilureittinä ja hiihtolatuna jolloin jokaisessa kohdassa missä on esitetty liikenne yhteys Kevätkummun ja Toukokuu-alueen välillä on joka ali-tai ylikulku järjestettävä. Näin ollen niitä on myös näytettävä asemakaavassa ulkoilutien ja liikennenyhteyksien risteyskohdissa. 	<p>Vatine:</p> <p>Tämän osa-alueen asemakaavassa on osoitettu sekä olemassa olevia että uusia ulkoilureittejä Humlan ulkoilualueelle. Tällä kaava-alueella Humlan reitti ei ylitä ajoväyliä.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:</p> <p>Asemakaavassa on osoitettu ulkoilureittejä, jotka liitvät asuinalueen Humlan ulkoilualueeseen.</p>
<p>7. Terveysturvallisuus</p> <p>Ei ole huomautettavaa</p>	
<p>8. Kuntateknikka</p> <p>Hiihtoladun (3,5 m) ja kävelyväylän (4 m) varaus tulee varata joukkoliikennekadun viereen kaava-alueen länsiosaan.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Ohjeellinen ulkoilureitti voidaan osoittaa Aurinkolaaksontien joukkoliikennekadun ja Selustinkujan varrella olevan uuden asuinalueen väliselle alueelle.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:</p> <p>Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu Aurinkolaaksontien joukkoliikennekadun ja Selustinkujan varrella olevan uuden asuinalueen väliselle alueelle.</p>
<p>9. Toimitilajohto</p> <p>Molemmissa vaihtoehdoissa päiväkotitonttien sijainnit ovat liikenteellisesti ja kaupunkirakenteen puolesta hyvät. Itse tontit ovat kuitenkin erittäin jyrkät. Kuuden ryhmän päiväkodin sijoittaminen yhteen tasoon on molemmissa vaihtoehdoissa haasteellista. Vain kaksikerroksiset päiväkodit ovat mahdollisia näillä rinnetonteilla.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Päiväkodin tontti ei sijaitse tällä osa-alueella. Päiväkodin sijoitus on jo ratkaistu Kevätlaaksonpuron (AK 480) ja Kevätlaaksonkallion (AK 481) osa-alueiden asemakaavoja laadittaessa. Molemmat asemakaavat ovat astuneet voimaan.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:</p> <p>-</p>

<p>Mielipide 1 (Allekirjoittaneina 73 omakotiinteistön omistajaa ja asukasta)</p> <p>Meidän kesken vaihtoehto A on saanut selkeän kannatuksen ja esitämme sen pohjalta seuraavat kommentit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kiitämme joukkoliikennekadun jättämistä pois. 2. Itä – länsi suuntaisten metsiköiden jatkaminen Kevätlaaksoon kevyen liikenteen väylä on hyvä. 3. Kevätkummun vihervyöhykkeisiin perustavassa kaavassa on saatu väljyyttä kerrostalotontteille ja suojaisia tontteja omakoti- ja rivitaloille. Samaa periaatetta tulisi noudattaa Kevätlaakson liittämässä nykyiseen asutukseen, eli väliin tulee jättää riittävä viherkaista ja vanha yhteys Humlaan tulisi säilyttää ja kehittää kevyen liikenteen väylänä. 	<p>Vastine: Toivomuksen mukaan on myös tällä kaava-alueella uuden ja vanhan alueen väliin jätetty viherkaista ja vanha yhteys Humlaan säilytetty.</p> <p>Tontit on suunniteltu niin, että asuinrakennukset sijoitetaan niin, että tonttien välinen näköyhteys minimoidaan.</p> <p>Joukkoliikenteen suunnitellaan kulkevan Aurinkolaaksontietä ja Kevätlaaksontietä pitkin. Asemakaavassa on osoitettu Kevätlaaksontien jatke. Vielä on auki, miten Kevätlaaksontie rakentuu etelään päin. Lopullinen linjaus ratkaistaan vasta sitten, kun Toukokuoren itäpuolinen uusi asuinalue kaavoitetaan.</p> <p>Vaikutukset tarkistettuun kaavaluonnokseen sisältöön: Olemassa olevien asuinalueiden ja uusien tonttien väliin on osoitettu viherkaistale. Kevätlaaksontien joukkoliikennekadun jatke on osoitettu asemakaavassa. Yhdysreitit Humlan ulkoilureiteille ja pikapyörätielle on osoitettu asemakaavassa.</p>
<p>Mielipide 2: Allekirjoittaneita 35 Puimatien ympäristössä asukasta/maanomistajaa</p> <p>Kevätkummun palvelut pitäisi ensin saada kuntoon ennen kuin houkutellaan uusia asukkaita alueelle. Kevätkumpu on vihreä ja puistojen ympäröimä alue, jossa on hyvät ulkoilureitit keskustaan ja lähiympäristöön.</p> <p>Uusissa kaavoissa ihmetyttää mm. kallioisen Riihipuiston ja muutaman Auratien läheisen puistoalueen kaavoittaminen omakotitaloalueiksi. Vastustamme puistojen kaavoittamista asuinrakennuksille. Nykyiset puistoalueet kiinteistöjen läheisyydessä tulee säilyttää Kevätkumpu III:ssa niin kuin muuallakin Kevätkummussa pääosin on tähän asti tehty.</p> <p><u>Kevätlaakson uusi asuinalue tulisi rajata noin 50 metrin puistokaistaleella nykyiseen Kevätkumpu III-alueeseen mm. Puimatien, Naurispolun, Lyhdetien, Kaskitien, Keihästien ym. osalta, ja lisääntyvä auto-liikenne tulee ohjata uusia väyliä pitkin.</u></p> <p>Uudet, energiatehokkaat uudistalot ovat ulkoasultaan täysin erityyppisiä kuin 1980-luvulla rakennetut omakotitalot, joten myös maisemallisesti tulisi nämä seikat huomioida ja uudet tontit sijoittaa täysin erillisen nykyisistä.</p>	<p>Vastine: Auratien varren ja Riihipuiston täydennysrakentaminen ei kuulu tämän asemakaava-alueeseen.</p> <p>Kaava-alueella on säilytetty asukkaiden toivoma puistokaista. Kaava-alueelle on osoitettu puistokaistale nykyisen asutuksen ja uusien tonttien välille. Puistokaistan leveys on toivottua vähän kapeampi, noin 10- 15 m.</p> <p>Asemakaavassa tontit on suunniteltu niin, että asuinrakennukset voidaan sijoittaa niin, että tonttien väliset näköyhteydet minimoidaan.</p> <p>Uudet rakennukset eivät aiheuta kovinkaan paljon häiriötä Puimatien eteläpuolella, koska olemassa olevat asuinrakennukset ja niiden piha-alueet sijaitsevat paljon korkeammalla rinteessä. Selustinkujan uudet tontit on suunniteltu siten, että uudet asuinrakennukset rakennetaan pääty kohti puistokaistaletta ja piha-alueet avautuvat etelään päin. Sekä puistokaistale että rakennusten sijoitus vähentää häiritsevän näköyhteyden riskiä</p> <p>Vaikutukset tarkistettuun kaavaluonnokseen sisältöön: Asemakaavassa on osoitettu puistokaistale nykyisen asutuksen ja uusien tonttien väliin.</p> <p>Uudet tontit ja asuinrakennukset on sijoitettu asemakaavassa niin, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän nykyistä asutusta mutta täyttävät kuitenkin kaavarungon tavoitteet. Yhdysreitit Humlan ulkoilureiteille ja pikapyörätielle on osoitettu asemakaavassa.</p>

<p>Mielipide 3: Puimatie Meidän ehdotus olisi että Puimatie 15-29 ja mahdollisten uusien talojen väliin jätettäisiin viheralue joka olisi ainakin kiviaitaan asti.</p> <p>Toinen ehdotus olisi että ajot näille taloille ei olisi Puimatie 13-15 välistä koska näyttää sinne muitakin teitä menevän.</p>	<p>Vastine: Asemakaavassa on osoitettu puistokaistale nykyisen asutuksen ja uusien tonttien väliin.</p> <p>Kaavaratkaisua on muutettu niin, että Puimatie 13-15:n välinen ajoyhteys on poistettu.</p> <p>Vaikutukset tarkistettuun kaavaluonnokseen sisältöön: Asemakaavassa on osoitettu puistokaistale nykyisen asutuksen ja uusien tonttien väliin.</p> <p>Uudet tontit ja asuinrakennukset on sijoitettu asema-kaavassa niin, että ne häiritsevät mahdollisimman vähän nykyistä asutusta mutta täyttävät kuitenkin kaavarungon tavoitteet.</p> <p>Kaavaratkaisua on muutettu niin, että Puimatie 13-15:n välinen katualue on poistettu.</p>
<p>Mielipide 4: (kartta, ilman allekirjoitusta) Ajoyhteys uudelle asuinalueelle kaava-alueen 482 länsiosassa tulee hoitaa uuden joukkoliikenneväylän kautta eikä Puimatien kautta.</p> <p>Nykyisen ja uuden asutuksen väliin tulee jättää viheralue. Rajapuisto (Puimatien nykyisten tonttien eteläpuolella) tulee säilyttää. Kivimuuri tulee säilyttää.</p>	<p>Vastine: Kaavaratkaisua on tarkistettu ja muutettu niin, että uudelle asuinalueelle kaava-alueen länsiosassa pääsee Kaskitien kautta eikä Puimatien kautta.</p> <p>Nykyisen ja uuden asutuksen väliin on jätetty viheralue. Rajapuisto on säilytetty, samoin kuin kivimuuri.</p> <p>Vaikutukset tarkistettuun kaavaluonnokseen sisältöön: Asemakaavassa on osoitettu puistokaistale nykyisen asutuksen ja uusien tonttien väliin.</p> <p>Selustinkuja, joka johtaa uusille tonteille kaava-alueen länsiosassa, liittyy suoraan Kaskitiehen.</p> <p>Skaftkärrin kivimuuri on osoitettu suojelumerkinällä, Muinaismuistoalue (SM-1).</p>



AK 482

Kuuleminen luonnosvaiheessa 2

Etelä-Kevätkumpu I

Yhteenveto tarkistettua kaavaluonnosta koskevista lausunnoista ja mielipiteistä sekä vastine (ollut nähtävillä 22.5.–20.6.2018)

30.4.2024

Sisällys

1	Kuuleminen tarkistetusta kaavaluonnoksesta	4
2	Yhteenveto alustavista lausunnoista	4
2.1	Yleistä.....	4
2.2	Museovirasto	4
2.3	Itä-Uudenmaan maakuntamuseo/Porvoon museo	4
2.4	Itä-uudenmaan pelastuslaitos.....	5
2.5	Ympäristöterveydenhuolto	6
2.6	Liikelaitos Porvoon vesi.....	6
2.7	TeliaSonera Finland Oyj.....	7
2.8	Muut lausunnonantajatahot	7
3	Yhteenveto mielipiteistä	7
3.1	Yleistä.....	7
3.2	Nykyisen ja uuden asutuksen välinen viherkaista	7
3.3	Kerrosluke ja rakennusten sijoittelu	8
3.4	Liikennejärjestelyt	9

1 Kuuleminen tarkistetusta kaavaluonnoksesta

Asemakaavan tarkistettu luonnos oli nähtävillä 22.5.–20.6.2018 maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti, ja siitä pyydettiin alustavat lausunnot. Alustavia lausuntoja on jätetty kuusi ja mielipiteitä seitsemän. Yhden mielipidekirjelmän oli allekirjoittanut 38 henkilöä. Alla on yhteenveto alustavista lausunnoista ja saaduista mielipiteistä sekä kaupungin vastine.

2 Yhteenveto alustavista lausunnoista

2.1 Yleistä

Alustavia lausuntoja jätettiin yhteensä kuusi. Kullekin lausunnonantajataholle on laadittu yhteenveto lausunnoista ja siihen kaupungin vastine.

2.2 Museovirasto

Skaftkärrin kiviaita on merkitty kaavaan Museoviraston antaman ohjeistuksen mukaisesti, myös siihen liittyvä määräys on laadittu oikein. Lisäksi muinaisjäännös ja siihen liittyvät muinaismuistolain asettamat maankäytön rajoitukset on huomioitu kaavaselostuksessa hyvin. Museovirastolla ei näin ollen ole mitään huomauttamista kaavaluonnokseen.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Itä-Uudenmaan maakuntamuseo. (Lausunto annettu 27.6.2018)

Kaupungin vastine

Porvoon museolle on lähetetty lausuntopyyntö 17.9.2018.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Ei vaikutuksia.

2.3 Itä-Uudenmaan maakuntamuseo/Porvoon museo

Kiviäidalla on asianmukainen suojelumääräys, eikä Porvoon museolla ole huomioitavaa kaavaluonnoksesta.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto Itä-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museoviraston välisen sopimuksen perusteella. (lausunto annettu 15.8.2018)

Kaupungin vastine

Vastinetta ei vaadita.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Ei vaikutuksia.

2.4 Itä-uudenmaan pelastuslaitos

Asemakaavan muutoksessa tulee huomioida muodostuvalle asuinalueelle pelastustoiminnan edellytykset. Edellytyksinä ovat riittävän leveät (min. 3,5 m) ja kantavat (32 tn), kääntösäteiltään (min. 11,5 m) kadut, sekä riittävän leveät liittymät (min. 5 m). Umpiperien muodostumista tulee välttää. Lisäksi tulee infrastruktuuria rakennettaessa huomioida alueelle tarvittava sammutusveden saanti (Pelastuslaki 379/2011). Riittävä on min. 110 mm runkolinjassa 110 mm ulosotto riittävällä virtauksella oleva vesiasema. Sijoittelussa tulee konsultoida pelastusviranomaista. Kaduissa ja kääntöpaikoissa tulee ottaa huomioon myös ns. lumivara ja lumen läjitys.

Osoitenumerointi tulee olla selkeä ja loogisesti etenevä

Rakennusten massoittelussa tulee huomioida, ettei pääse syntymään suurta keskittymää ja mahdollistamaan aluepalon vaaraa (Pelastuslaki 379/2011). Aluepalon vaaraa vähentävät kadut, puusto ja viheralueet (lausunto annettu 15.8.2018)

Kaupungin vastine

Tonttikaduille osoitetut katualueet ovat 10 ja 11 metrin levyisiä. Kaavaratkaisua tarkistetaan ja tutkitaan mahdollisuutta leventää Tiinukujaa metrillä. Kääntöpaikkoja voi hiukan suurentaa.

Tonttiliittymien leveys määritellään kaavan rakentamistapaohjeissa.

Katujen kantavuutta, saatavissa olevaa sammutusveden määrää, katunumerointia ym. ei määritellä asemakaavassa vaan niissä suunnitelmissa, jotka laaditaan kaavan toteuttamista varten.

Alueen topografian takia ei ole mahdollista rakentaa läpikulkuteitä, koska noususta tulisi liian jyrkkä. Ainoa vaihtoehto on tehdä umpikatuja.

Asemakaava on jaettu pienehköihin asuinalueisiin, ja nykyisen asutuksen ja uusien tonttien välissä olevia viheralueita voi levennättä hiukan siirtämällä jonkin verran uusia katuja ja joidenkin korttelialueiden kaavoja.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

- Rakennuskorttelien sijainteja on tarkistettu ja nykyisen asutuksen ja uusien asuintonttien välisiä viheralueita on levennetty.
- Kääntöpaikkoja on hiukan suurennettu, ja niiden leveys on 16–20 metriä.
- Tiinukuja on levennetty 11-metriseksi.
- Tonttiliittymien leveys määritellään rakentamistapaohjeissa 6 metriksi.

2.5 Ympäristöterveydenhuolto

Ympäristöterveydenhuolto ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa.

2.6 Liikelaitos Porvoon vesi

Selostuksen tekstiä s.18 kohta 5.1.5 Viemärivereden käsittely voitaisiin muokata seuraavasti:

- Selustinkujan (lisätään teksti) **länsi- ja eteläpuolella** sijaitsevilla tonteilla tulee olla valmius pumpata jätevesi kadun viemäriputkeen. Kiinteistökohtaisten pumppaamojen tarve riippuu siitä, (poistetaan teksti: millainen viemäriverkko alueelle rakennetaan (~~vietto tai paineviemäriverkko ja~~) mihin asuintalo sekä viemäriputki sijoitetaan tontilla (niiden korkeusasema) kadun viettoviemäriin nähden.

Viimeisin näkemys meillä viemäroinnin toteuttamistavasta on se, että viemäri viedään Selustinkujalta viettona puiston läpi Tiinukujalle.

Kaupungin vastine

Kaavaselostusta voidaan täydentää ja korjata lausunnon mukaisesti. Myös kaavamääräykset vaativat vastaavan muutoksen.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Kaavaselostusta ja kaavamääräyksiä on täydennetty ja korjattu yllä mainitulla tavalla.

2.7 TeliaSonera Finland Oyj

Uuden alueen toteutustapa suunnitellaan, kun rakentamisen aikataulu on selvillä. Lausuntoon liitettyssä kuvassa esitetään Telian nykyiset kaapelireitit.

Kaupungin vastine

Vastinetta ei vaadita.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Ei vaikutuksia.

2.8 Muut lausunnonantajat

Seuraavat tahot eivät antaneet alustavaa lausuntoa, vaikka sitä niiltä pyydettiin:

- Elisa Oyj
- Porvoon Energia Oy / kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko
- Kevätkummun asukasyhdistys
- Tarkkisten kyläyhdistys

3 Yhteenveto mielipiteistä

3.1 Yleistä

Tarkistetusta kaavaluonnoksesta, joka oli nähtävillä 22.5. -20.6.2018, jätettiin seitsemän mielipidettä. Yhden mielipidekirjelmän oli allekirjoittanut 38 henkilöä. Saadut mielipiteet koskivat lähinnä liikenneyhteyttä uusille asuinalueille sekä tarvetta saada viheralue uusien tonttien ja nykyisen asutuksen väliin.

Saadut mielipiteet on koottu teemoittain, ja joka kokonaisuuteen annetaan vastine.

3.2 Nykyisen ja uuden asutuksen välinen viherkaista

Mielipiteissä esitetään, että nykyisen ja uuden asutuksen väliin on kaikissa paikoissa jätettävä viheralue. Nykyisten tonttien viereiset alueet on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu viheralueiksi ja niiden kuuluu sellaisina säilyäkin, koska metsäalueen läheisyys

oli ratkaisevaa, kun tontit alun perin ostettiin. Viheralueiden kuuluisi tulevaisuudessakin olla luonnontilaisia metsiä kuten nykyisin.

Uutta Selustinkujan varrella olevaa asuinaluetta tulisi siirtää kauemmas länteen, jotta nykyisten ja uusien tonttien välinen viheralue levenisi. Selustinkujan varren kallioalue tulisi jättää rakentamatta aiemman kaavaluonnoksen mukaisesti.

Kaupungin vastine

Alueen asemakaavoitus perustuu Skaftkärrin kaavarunkoon. Kaavarungon tavoitteena on alueen tehokas rakentaminen. Saatujen mielipiteiden perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu ja mahdollisuuksia osoittaa viheralue kaikkien nykyisten ja uusien tonttien väliin on tutkittu, kuten myös mahdollisuutta leventää osoitettuja viheralueita jonkin verran.

Vaikutukset kaavaratkaisun sisältöön

Kaikkien nykyisten ja uusien tonttien väliin on osoitettu viheralue. Kaava-alueen itäosassa Selustinkujan varren asuinaluetta on siirretty länteen, mikä leventää hiukan nykyisten ja uusien tonttien välistä viheraluetta. Kaava-alueen itäosasta on kokonaan poistettu Puimantien varrella olevan nykyisen rakennuskannan viereiset tontit, koska alue soveltui huonosti rakentamiseen ja katujärjestelyjä muutettiin.

Lisäksi uudisrakennukset on sijoitettu niin, että niiden pihapiirit avautuvat poispäin nykyisestä rakennuskannasta. Rakennukset on myös sijoitettava tontille niin, että niiden päädyt ovat suunnattu nykyisille tonteille. Näin minimoidaan ikävät kokemukset tonttien välisestä suorasta näköyhteydestä.

3.3 Kerrosluku ja rakennusten sijoittelu

Mielipiteissä esitetään, että nykyisen asutuksen lähelle ei tulisi vaatia uusia kaksikerroksisia asuinrakennuksia, koska yksikerroksisten asuinrakennusten kysyntä on juuri nyt suurta ja kaksikerroksisista asuinrakennuksista on parempi näkyvyys nykyisiin puutarhoihin. Myös uusien asuinrakennusten sijoittaminen havainnekuvassa tonttien takaosaan kyseenalaistetaan, koska Kevätkummun nykyiset asuinrakennukset on rakennettu kadun varteen.

Kaupungin vastine

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamisen tietyille tonteille mutta ei vaadi sitä. Kaavaluonnoksessa rakennukset on sijoitettu niin, että pihapiirit avautuvat etelään, jotta passiivinen aurinkoenergia saadaan talteen. Näitä näkökohtia

ei otettu huomioon silloin kun Kevätkumpu III -aluetta rakennettiin 1980-luvulla. Kaksikerroksinen rakentamisen mahdollistaminen tukee myös kaavan energiatehokkuuden tavoitteita ja mahdollistaa uusille rakentajille laajemman piha-alueen.

Vaikutukset kaavaratkaisun sisältöön

Uusien tonttien sijoittelua on tarkistettu ja viheralueita on lisätty tonttien välisen näköyhteyden vähentämiseksi.

3.4 Liikennejärjestelyt

Monissa mielipiteissä esitetään, että Tiinukujalle johtava liikenne ei saisi kulkea Puimatietä pitkin vaan Kevätlaaksonkallioon rakennettavaa uutta katua pitkin. Sillä tavoin saataisiin vältettyä ne haitat, joita uusilta asuinalueilta tuleva liikenne aiheuttaisi Puimatien varren asukkaille.

Mielipiteissä todetaan myös, että Riistatien ja Auratien liikenne on ajoittain riskialtista, varsinkin lapsille, koska autoilijat eivät noudata nopeusrajoituksia. Lisäksi Auratie on autoille ajoittain ahdas, koska pysäköinti on sallittua molemmin puolin tietä. Varsinkin talvella se on ongelma, koska tietä ei saa aurattua kunnolla. Rakennusvaiheessa liikenne tulisi ohjata Auratieltä jollekin toiselle tielle.

Selustinkujalle johtava liittymä tulisi siirtää linja-autojen entiselle kääntöalueelle.

Kaupungin vastine

Selustinkujan liittymästä on keskusteltu liikenne- ja katusuunnittelijoiden kanssa, ja osoitettu paikka on liikenneturvallisuuden kannalta paras. Tiinukujan mahdollisia liittymiä Kevätlaaksontielle on tutkittu, ja kaavaratkaisua on tarkistettu.

Vaikutukset kaavaratkaisun sisältöön

Liikennettä itäiselle asuinalueelle on muutettu siten, että Tiinukuja liittyy Kevätlaaksontiehen eikä Puimatiehen. Kevätlaaksontie toimii kokoojakatuna Tiinukujalle asti ja siitä etelään joukkoliikennekatuna. Tiinupolku on poistettu kokonaan, koska kaavaratkaisua on muutettu tällä osa-alueella.



AK 482

Kuuleminen ehdotus- vaiheessa

Etelä-Kevätkumpu I

Yhteenveto asemakaavaehdotuksen kuulemisesta ja kaupungin vastine.

26.11.2024

1 Kuuleminen kaavaehdotuksesta

Ehdotusvaiheessa järjestettiin kaavan virallinen kuuleminen MRL 65 §:n sekä MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavaehdotus, asemakaavaselostus liitteineen sekä muu kaavamateriaali olivat nähtävillä 18.9.–18.10.2024 palvelupiste Kompassissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varattiin mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Viralliset lausunnot pyydettiin MRA 28 §:n mukaisesti seuraavilta tahoilta: ympäristöterveysjaosto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, liikelaitos Porvoon vesi, Museovirasto ja Porvoon museo. Viralliset lausunnot ja muistutukset pyydettiin osallisilta 18.10.2024 mennessä. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotettiin kirjeellä kaava-alueen maanomistajia ja naapureita. Kuulutukset nähtävilläolosta on järjestetty kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin viisi (5) lausuntoa ja yksi (1) muistutus, jossa oli kaksi allekirjoittajaa. Saadut lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet on koottu tähän asiakirjaan yhteenvedoksi. Viranomaisosallisten lausunnot on tarvittaessa lyhennetty, minkä lisäksi niihin on laadittu vastineet. Yksityishenkilöiden mielipiteistä on koostettu yhteenveto ja laadittu sille vastine.

2 Yhteenveto lausunnoista

2.1 Yleistä

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin viisi virallista lausuntoa. Jokaisesta lausunnosta on laadittu yhteenveto ja siihen kaupungin vastine.

2.2 Museovirasto

Lausunto

Museovirasto muistuttaa lausunnossaan, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Porvoon museo vastaa lausunnon antamisesta.

2.3 Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuuseo

Lausunto

Porvoon museo toteaa lausunnossaan, että kaava-alueella sijaitseva muinaisjäänneksen osa Skaftkärr (1000022758; historiallinen kiviaita) on huomioitu kaavassa. Lisäksi muinaisjäänneksen kaavamääräykseen tulee korvata maakuntamuseo-sanalla alueellinen vastuuseo.

Kaupungin vastine

Muinaismuistoaluetta koskevassa kaavamääräyksessä (SM-1) todetaan, että "Aluetta koskevista ja siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto. Ottaen huomioon, että viranomaisten välinen työnjako ja museoviranomaisen nimi voi muuttua asemakaavan voimassaoloaikana, on tarkoituksenmukaisempaa muuttaa kaavamääräystä siten, että suluissa oleva "Museovirasto ja maakuntamuseo" poistetaan kokonaan. Kaavamääräyksessä todetaan tällöin yksiselitteisesti, että lausunto on pyydettävä siltä museoviranomaiselta, joka on sillä hetkellä vastuussa lausunnon antamisesta.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Kaavamääräyksestä on poistettu suluissa oleva teksti "Museovirasto tai maakuntamuseo".

2.4 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto

Pelastusviranomaisella ei ole lausuttavaa.

2.5 Ympäristöterveysjaosto, Porvoon kaupunki

Lausunto

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa.

2.6 Liikelaitos Porvoon vesi

Lausunto

Porvoon vesi huomauttaa lausunnossaan, että korttelin 993 tontti 1 täytyy lisätä mahdollisiin pumppausta tarvitseviin. Lisäksi lause "Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa paineviemäri" muutetaan muotoon "Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa viettoviemäri".

Kaupungin vastine

Kaavaselostusta täydennetään ja korjataan lausunnon mukaisesti.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Kaavaselostusta on täydennetty ja korjattu lausunnon mukaisesti.

3 Yhteenveto muistutuksista

3.1 Yleistä

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin yksi muistutus. Muistutus koskee nykyisen ja uuden asutuksen väliin jäävää viherkaistaa.

3.2 Nykyisen ja uuden asutuksen välinen viherkaista

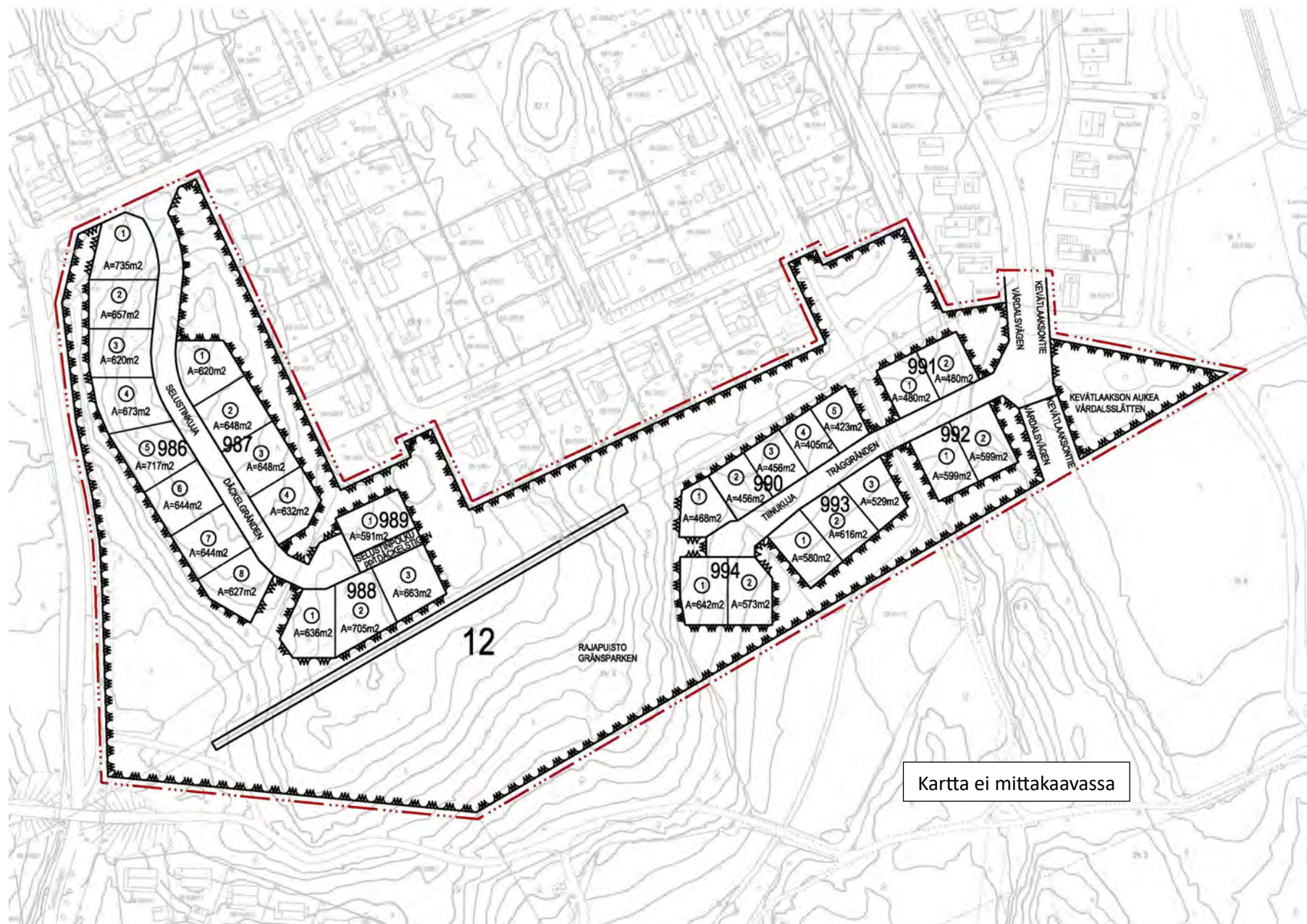
Muistutuksessa esitetään, että Puimatien alkupään viereen suunnitellun uuden asuinalueen Puimatien puoleinen osa jätettäisiin metsäalueeksi ja vain suunnitellun tien länsilaidalle rakennettaisiin. Muistutuksen esittäjän mielestä paras vaihtoehto olisi, jos koko metsikkö jätettäisiin rakentamatta ja luonnontilaiseksi, sillä metsäalueen läheisyys oli asukkaille ratkaisevaa asuinaluetta valitessa. Metsikkö tuo asukkaille myös yksityisyyttä.

Kaupungin vastine

Muistutuksessa mainittu alue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi. Asemakaavaehdotuksessa tonttien väliin on osoitettu mahdollisimman laaja metsäalue ja asuinrakennusten sijoittelulla tonteille on minimoitu näkyvyys tonttien ulko-oleskelualueiden välillä. Tonttien sijoittaminen vain kadun toiselle puolelle ei olisi kaavataloudellisesti perusteltua. Etelä-Kevätkummun asemakaava on kaupungin energiatehokkuuden ja asuntopoliittisen ohjelman tavoitteiden mukainen ja toteuttaa yleiskaavaa. Muistutuksen johdosta kaavaa ei muuteta.

Vaikutukset kaavaratkaisun sisältöön

Kaavaratkaisua ei muuteta.



Kartta ei mittakaavassa



Etelä-Kevätkumpu I

Rakentamistapaohjeet

30.4.2024

AK482

1 Rakentamistapaohjeiden sisältö ja tarkoitus

1.1 Asemakaavan toteutusohjeet

Etelä-Kevätkummun asemakaava I kuuluu energiatehokkaan Skaftkärrin asuinalueeseen.

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa ja selvittävät mitä mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja kaavamääräykset antavat rakentamiselle. Energiatehokkuuden lisäksi ohje selvittää kaupunkikuvallisia ja korttelikohtaisia tavoitteita. Tontinkäyttöä ohjataan, jotta alueesta muotoutuu yhtenäinen ja pienille pihuille syntyä hyviä oleskelualueita.

Rakentamistapaohjeet ovat kaavan selostuksen liitteenä, ja ne hyväksytään samanaikaisesti asemakaavan kanssa. Rakennusluvan saaminen edellyttää rakennustapaohjeiden noudattamista.

1.2 Kaavan ja rakentamisen tavoitteet

Kaavan laadintaa ovat ohjanneet maasto-olosuhteet, alkuvaiheen asukaskyselyn tulokset, energiatehokkuus ja siihen vaikuttavat ratkaisut, paikallinen sade- ja sulamisvesien määrä sekä pyrkimys yhtenäiseen viihtyisään asuin- ja virkistysympäristöön. Etelä-Kevätkumpu I -alueella noudatetaan Toukovuorossa aloitetun sekä muilla Kevätlaakson jo laadituilla asemakaava-alueilla noudatettuja energiatehokkaan ja vähähiilisen rakentamisen periaatteita. Tarjolla on monenlaisia tontteja erikokoisille pientalolle ja mahdollisuuksia erilaisten kotien rakentamiseen.

Rakentamisen tavoitteena on Porvoon mittakaavaan sopiva, uudenlainen ja moderni heijastuma Porvoolle perinteisistä, pienipiirteisistä puutaloalueista. Tavoitteena on kytkeä Etelä-Kevätkumpu I viereisiin Kevätkummun ja Kevätlaaksokallion aluekokonaisuuksiin viheralueiden sekä rakentamisen mittakaavan avulla.

1.3 Sisällysluettelo

1	Rakentamistapaohjeiden sisältö ja tarkoitus	1	5.1	Viherkerroin ja luontolaskuri.....	13
1.1	Asemakaavan toteutusohjeet	1	5.2	Puusto ja istutukset	14
1.2	Kaavan ja rakentamisen tavoitteet	1	5.3	Aidat.....	15
1.3	Sisällysluettelo	2	5.3.1	Katutilan ja tontin väliset rajat.....	15
2	Energiatehokkuus	3	5.3.2	Tonttien väliset rajat	15
2.1	Asemakaavan rakenne	3	5.3.3	Tonttien rajat puistoon päin	16
2.2	Energiatehokas asuintalo	4	5.4	Muurit.....	17
2.3	Hyviä linkkejä energiatehokkaasta rakentamisesta.....	5	5.5	Hulevedet.....	18
2.4	Aktiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen.....	5	5.6	Pysäköinti ja polkupyöräpaikat.....	19
2.5	Rakennusten passiivinen jäähdytys.....	5	5.7	Tonttiliittymä.....	20
2.6	Lämmitysjärjestelmät	5	5.8	Jätteenkeräys	20
2.7	Sähkön kulutus.....	6	6	Rakentajan muistilista	21
2.8	Rakenteet ja rakennusmateriaalit	6			
3	Maaperä ja rakennettavuus	7			
3.1	Kaava-alueen maaperä.....	7			
3.2	Rakennusten sijoittelu tontille ja sovittaminen rinteeseen	8			
4	Rakennukset.....	10			
4.1	Rakennusten muodot	10			
4.2	Julkisivu ja aukotus.....	10			
4.3	Katot ja räystäät.....	12			
4.4	Terassit, katokset ja vajat	12			
5	Pihat	13			

2 Energiatehokkuus

2.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavassa sovelletaan ja kehitetään Skaftkärrin kaavarunkotyössä esitettyjä keinoja rakennetun ympäristön energiatehokkuuden lisäämiseksi ja päästöjen vähentämiseksi. Pientalorakentaminen on tiivistä, ja rakennusten suuntauksessa on huomioitu suotuisan pienilmaston syntyminen ja aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus.



Etelä-Kevätkumpu I:n korttelirakenne on suunniteltu siten että asuinkorttelit sijoittuvat riittävän lyhyen välimatkan päähän mahdollisesta joukkoliikennekaduista ja sujuvista kevyen liikenteen verkostoista. Joukkoliikenne voi kulkea Aurinkolaaksonkatua ja edelleen Kaskitietä ja Auratietä pitkin tai Kevätlaaksonkatua pitkin. Molemmat joukkoliikennekadut sivuavat uutta asuinaluetta.

Kevätkummun ja Kevätlaakson väliin sijoitettu kevyen liikenteen laatukäytävä palvelee sujuvasti myös tämä asuinaluetta. Myös Riistatien päähän suunniteltuun uuteen päiväkotiin on helppo pääsy.

Kuva 1. Ote asemakaavan havainnekuvasta

2.2 Energiatehokas asuintalo

Energiatehokkaan talon rakentaminen ei vaadi erikoisratkaisuja, vaan se voidaan tehdä jo käytössä olevilla ratkaisuilla. Seuraavassa on lyhyt muistilista, joita noudattamalla talostasi tulee energiatehokas:

- Suunnittele tilat perheesi tarpeen mukaan, ei hukka-neliöitä. Turhien neliöiden ja kuutioiden lämmittäminen lisää energian kulutusta. Panosta hyvään suunnitteluun. Pestaa ammattisuunnittelija taloprojektiisi.
- Rakennuksen muoto, aukotus ja suuntaus vaikuttavat energiatehokkuuteen.
- Energiatehokas talo on muodoltaan yksinkertainen. Energiakulutuksen kannalta pitäisi talon vaipan, eli seinien ja katon pinta-alan olla pieniä. Selkeä kaksikerroksinen suorakaide on energiatehokkain pientalon muoto. Talon ulkonäköä voi elävöittää katoksilla, terasseilla ja pergoloilla.
- Ikkunat ovat rakennuksen vaipan huonoimmin lämpöä eristävä rakenneosa. Tämän takia kannattaa kiinnittää huomiota ikkunoiden energiatehokkuuteen, pinta-alaan ja siihen, mihin ilmansuuntaan ne on suunnattu. Mitä enemmän ja suurempia ikkunoita, sitä paremmin lämpöä eristävät ikkunat kannattaa hankkia. Sopivan kokoiset räystäät, lipat ja kaihtimet estävät liiallisen auringonpaisteen kesällä. Suuria, koko seinän korkuisia ikkunapintoja tulee välttää. Luonnonvaloa kanttaa kuitenkin hyödyntää tilojen valaisemiseen.
- Eristä talo hyvin ja rakenna huolellisesti. Huolehdi samalla hyvästä ilmanvaihdosta. Hanki hyvä poistoilman lämmöntalteenotto-laite. Rakennuksen energiakulutus vähenee, kun ilma ei vaihdu rakenteiden läpi vaan hallitusti tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja lämmöntalteenotto-laitteiston kautta.
- Valitse vähän energiaa kuluttavia laitteita. Mieti, miten voit seurata, säätää ja ohjata energiakulutusta talon käytön aikana
- Valitse materiaaleja, joiden hiilijalanjälki on pieni. Valitse uusiutuvista ja kierrätettävistä materiaaleista valmistetut talon rakenteet ja osat. Puu on hyvä rakennusmateriaali.
- Rakennuksen energiatehokkuuteen liittyy oleellisesti myös tarvittavan energian tuotanto: miten energia tuotetaan, mitkä ovat sen kustannukset ja päästöt.

2.3 Hyviä linkkejä energiatehokkaasta rakentamisesta

https://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen/rakentaminen/millainen_on_energiatehokas_pientalo/energiatehokkaan_talontekijän_muistilista

<https://www.energiatehokaskoti.fi>

2.4 Aktiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen

Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja sähköntuotantoon ja aurinkokeräimiä lämmöntuotantoon. Aurinkopaneelit voivat olla erillisiä katoille tai julkisivuun kiinnitettäviä, pintamateriaaleihin integroituja tai tulevaisuudessa yleistyviä ohutkalvoaurinkopaneeleita. Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia. Rakennusten teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Rakennuksen suuntaaminen, huonetilojen sijoittelu, ikkunoiden koko ja lämpöä varaavat rakenteet ovat keinoja passiiviseen aurinkoenergian hyödyntämiseen. Oleskelutilat tulisi

sijoittaa aurinkoisemmalle puolelle ja viileämmät tilat, kuten makuuhuoneet ja tekniset tilat sekä varastot, talon pohjoispuolelle. Etelään suunnatuilla lämmittämättömillä viherhuoneilla voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa passiivisesti.

2.5 Rakennusten passiivinen jäähdytys

Hyvin eristetyt talot voivat lämmitä liikaa kesällä. Mitä enemmän ikkunapinta-alaa on etelä- ja länsijulkisivuilla, sitä tärkeämpiä ovat lasituksen auringonsuojusominaisuudet.

Rakenteellisia jäähdytystapoja ovat aurinkosuojat kuten etelä-länsipuolelle sijoitettavat katokset, sälekaihtimet, säleiköt ja markiisit. Myös varjostavia puita ja pensaita voi istuttaa. Pienet lehtipuut varjostavat pääasiassa ikkunoita ja isot puut varjostavat myös kattoja. Hyvin toteutetut rakenteelliset aurinkosuojat ja riittävän suuret tuuletusikkunat riittävät yleensä kesäaikaisen auringon lämpökuormaa vastaan. Asuntojen tulisi avautua kahteen suuntaan, jolloin tuuletus on mahdollista järjestää tehokkaasti.

2.6 Lämmitysjärjestelmät

Porvoossa biopolttoaineilla yhteistuotannolla tuotettu kaukolämpö on nykyisin hiilidioksidipäästöjen osalta edullisin

ratkaisu kaava-alueella. Mahdollisen maalämpöjärjestelmän tulee olla lämpöä maahan palauttava.

2.7 Sähkön kulutus

Käyttäjäsähkön osuus on elinkaaren aikaisissa päästöissä merkittävä. Suositeltavia keinoja sähkönkulutuksen pienentämiseksi ovat seuraavat toimenpiteet:

- Kodinkoneiden energiatehokkuus
- Ulkovaistutus liiketunnistin- ja hämäräkytkinohjattua. Valonlähteiden energia- tehokkuus vähintään 50 lm/W
- Viihde-elektroniiikan pistorasiat ovat sammutettavissa kytkinohjatuksi käyttöajan ulkopuolisen sähkönkulutuksen hallitsemiseksi.
- Ilmanvaihtojärjestelmän käyttöteho on ohjattavissa ulko-oven vierestä tai ilmanvaihto on varustettu tarpeenmukaisen ohjauksen mahdollistavalla järjestelmällä, jotta ilmanvaihto käy osateholla rakennuksen ollessa tyhjiällä.
- Kaikkien kiinteästi asennettujen sisävalaisimien valonlähteenä on LED-valaisin.

2.8 Rakenteet ja rakennusmateriaalit

Rakenteita koskevassa hiilijalanjälkitarkastelussa on todettu puurakenteiden tuottavan selvästi betoni- ja tiilirakenteita pienemmän hiilijalanjäljen. Koska asemakaavan tavoitteet ovat energiatehokkuudessa ja vähähiilisyudessa, edistetään alueen rakentamisessa puun käyttöä. Myös kaavan tavoite kaupungin mittakaavaan sopivista, Porvoole perinteisistä, pienipiirteisistä puutaloalueista tukee puurakentamisen suosimista alueella.

Erillispientalojen korttelialueella (AO) edellytetään seuraavaa:

- Välipohjan kantavien rakenteiden tulee olla puuta. Rintaloissa, joissa vähintään 1/3 tiloista on maan alla olevia, kellarikerros on kivirakenteinen. Tällöin kellarin ja ensimmäisen kerroksen välinen välipohja saa olla kivirakenteinen.
- Ulkoseinien tulee olla puurunkoisia.
- Ulkoseinien verhouksen tulee olla pääosin (väh. 75%) puuta.
- Yläpohjat tulee toteuttaa puurakenteisina.

3 Maaperä ja rakennettavuus

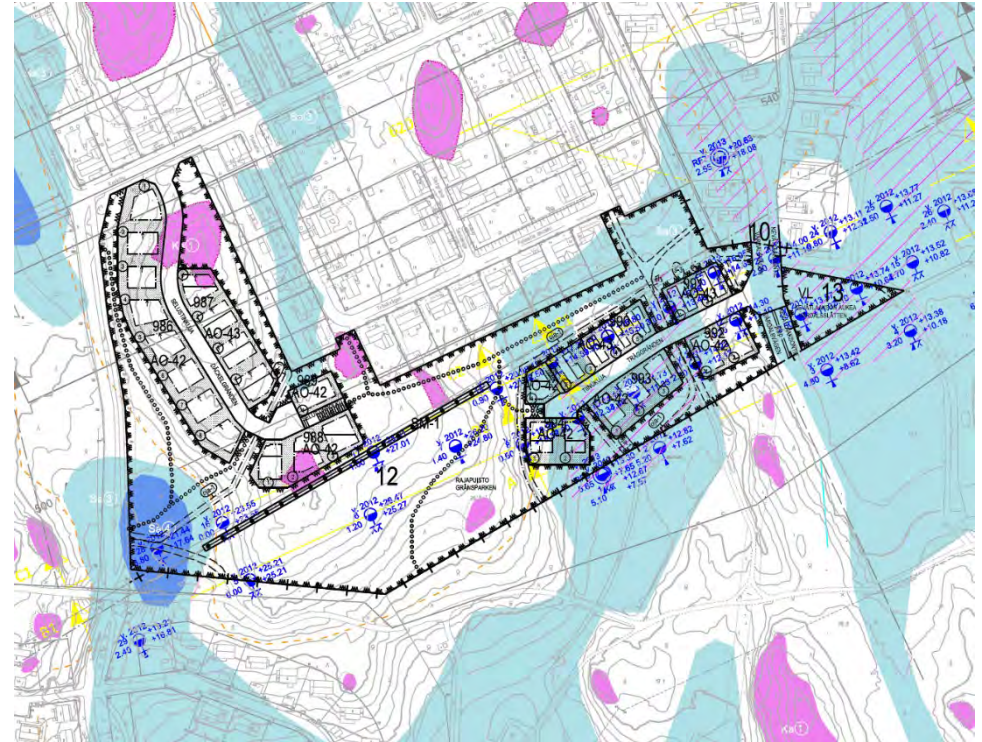
3.1 Kaava-alueen maaperä

Kaava-alueen länsiosassa maaperä on hyvin rakentamiseen soveltuvaa moreenia ja kalliota.

Kaava-alueen itäosa sijaitsee savialueella, joka jatkuu alueen itäreunalle ja josta suurin osa on matalan savikon (0-2 m) aluetta. Kairausten perusteella alueen maalajeina on siltistä savea, silttiä ja silttimoreenia. Alueella kairaukset ovat päättyneet n. 1,5-3,5 m syvyydellä. Savimaalle rakennettaessa tulee huomioida rakentamisesta johtuva maaperän kuivuminen ja piha-alueen vähäinen painuminen. Tämä tulee huomioida joiden sekä piharakenteiden perustamisessa.

Porvoon maaperässä on radonia, joka voi välittyä sisäilmaan. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota radonin torjuntaan.

Kortteleissa 990- 992 ei maaperän sekä tulvavaaran takia saa rakentaa kellareita.



Kuva 2. Maaperäkartan ja asemakaavan yhdistelmä. Tarkempi kartta ja selitykset ovat tämän rakennustapaohjeen lopussa liitteenä. Maaperäkartta selostuksineen ja leikkauksineen on osa asemakaavan selvityksiä.

3.2 Rakennusten sijoittelu tontille ja sovittaminen rinteeseen

Rakennukset tulee sijoittaa tontille siten, että aurinkoenergiaa voidaan hyödyntää ja pihalle muodostuu lämmin alue oleskelua varten. Jos asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta ei käytetä kokonaisuudessaan heti, tulee koko rakennusoikeuden sijoittaminen tontille kuitenkin hahmotella valmiiksi. Näin vältetään sijoituksen ongelmilta tulevaisuudessa. Rakennusten täytyy mahtua kokonaan rakennusalaruuduille.

Rakennukset tulee sijoitella tontille maaston mukaisesti, maastoa ei muokata rakennusten mukaisesti. Maaston korkeuserot tulee huomioida ja lattia- ja pihakorot on sovittava katujen ja puistoalueiden tasauksiin. Rinteeseen rakennettaessa ei saa tehdä merkittäviä maanpinnan korkeuden muutoksia, vaan rakennus tulee sovittaa maastoon mahdollisimman luontevasti. (Kuva 3)



Kuva 3. Tasoerot tulee ratkaista luonnollista maanpintaa myötäilevillä luiskilla tai terassoimalla piha tukimuurien avulla. Korkeat pengerrykset eivät ole sallittuja.

Rinteen alapuolelta näkyvän kellarikerroksen maanpäälliset osat tai korkean sokkelin julkisivut tulee tehdä muun julkisivun mukaisesti puuverhoiltuina ja aukotettuina, siten ettei alarinteen puolelle muodostu kerroksen korkuista umpinaista sokkeleita. (Kuva 4)



Kuva 4. Sokkelit ja kellarikerroksen maanpäälliset osat tulee olla puuverhoiltuina.

Pihan tasoerot tulee ratkaista luonnollista maanpintaa myötäilevillä luiskilla tai terassoimalla piha tukimuurien avulla. Rakennusten korkeusasemat tulee määrittellä lopullisten katu- ja puistokorkojen sekä esteettömyyden vaatimusten mukaan rakennusluvan yhteydessä.

4 Rakennukset

4.1 Rakennusten muodot

Asemakaavan tavoitteena on, että rakennukset ovat muodoltaan selkeitä, koska se vaikuttaa energiatehokkuuteen. Rakennuksissa ei saa olla erillisiä erkkereitä tai kattolyhtyjä. Sisäänkäyntejä voidaan korostaa sisennyksin, seinämin tai katoksiin, sekä poikkeavin värein ja materiaalein. Kuistien, laajojen katosten ja viherhuoneiden tulee mahtua rakennusalalle.

Autokatoksia, -talleja tai katettuja ulko-oleskelutiloja voi kytkeä asuinrakennukseen ja niiden kattoja käyttää ulkoterasseina.

Kapea runkosyvyys tuottaa yleensä talon ulkohahmon ja sisätilojen kannalta parhaan ratkaisun. Sopiva runkosyvyys asuinrakennusten päämassan osalta olisi enintään 9 metriä (ulkomitta), mikäli tontin muoto sen mahdollistaa.

Kuva 6. Esimerkkejä Helsinki-pientaloista ja niihin liittyvistä viherhuoneista.

Tontit on rajattu toisistaan pensasaidoilla.



4.2 Julkisivu ja aukotus

Rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla puuta ja kaupunkimaiseen ympäristöön sopiva. Esimerkiksi pyöröhirsi, pitkät salvosnurkat tai vastaavat eivät ole sallittuja. Lyhytnurkainen hirsitalo on mahdollinen ratkaisu.

Päämateriaalin ja -värin lisäksi voidaan käyttää myös muita värejä tai materiaaleja, kuitenkin siten että rakennuksella on yksi pääasiallinen julkisivuväri. Päävärin tulee olla rakennusta-paohjeen värisuunnitelman mukainen. Päävärin tulee peittää vähintään 75 % rakennuksen julkisivusta. Tehostevärit ovat vapaavalintaisia. Niitä tulee käyttää yhtenäisinä kenttinä. Ikku-
noiden ja ovien vuorilautojen tulee olla päävärin mukaisia.

Sokkelit tulee rakentaa materiaaliltaan ja väriltään yhtenäisesti. Sokkelin tulee olla rapattu tai puhtaaksi valettu betonipinta. Kiviverhoiltuja sokkeleita ei hyväksytä. Rinneratkaisujen maanpäälle nousevat kellarikerroksen osat tai muutoin korkeat sokkelit tulee verhoilla puulla, siten että julkisivulaudoituksen ja maanpinnan väliin jää näkyviin sokkeliä enintään 700 mm.

Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa. Puitejaon pitää olla rakenteellinen, ulkopuolisia ristikoita ei sallita.

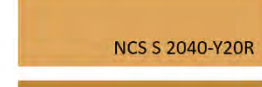
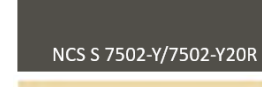
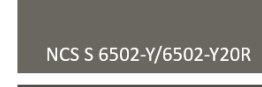
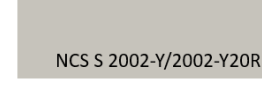


Kuva 7. Kuvassa esimerkki, joissa valkoinen pääväri on yhdistetty keltaiseen tehosteväriin. Pääväriä tulee käyttää ikkunoiden ja ovien vuorilaudoissa. Tehosteväriä tulee käyttää yhtenäisinä kenttinä, ei erillisiä rakennusosia korostaen.

VÄRISUUNNITELMA

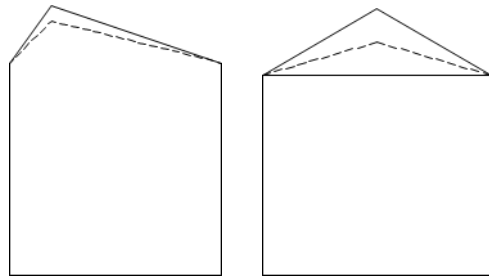
Rakennusten pääväri tulee valita oheisesta värisuunnitelmasta. Vastaavat kuultavat sävyt sallitaan myös.

Kaikkien aikkien värisävyjen vastaavuus on tarkistettava painetusta värikartasta. Tämä värikartta ei tulostusteknisistä syistä vastaa täysin ilmoitettua värinumeroa.



4.3 Katot ja räystäät

Päärakennuksen vesikatteen tulee olla saumattu pelti, sileä huopakate tai kolmiorimalla varustettu huopakate, tai betontiili. Katteena voi käyttää myös katteeseen integroitua aurinkopaneelia. Vesikatteen tulee olla väriltään tumma tai musta. Kattomuodon tulee olla harjakatto symmetrisenä tai epäsymmetrisenä. Aumakattoja, pulpettikattoja tai mansardikattoja ei sallita. Kaksikerroksisen asuinrakennuksen symmetrisen harjakaton kattokulman tulee olla 1/1,5 tai sitä loivempi. Epäsymmetrisen harjakaton pidemmän lappeen kattokulma tulee olla 1/3 tai sitä loivempi. Yksikerroksisen asuinrakennuksen harjakaton kattokulma tulee olla 1/3 - 1/1,5. (Kuva 8)



Kuva 8. Epäsymmetrinen harjakatto, kattokaltevuus pidemmällä lappeella enintään 1/3. Harjakaton kattokaltevuus enintään 1/1,5 tai sitä loivempi.

Talusrakennuksissa ja autokatoksissa tulee olla pulpettikatto, epäsymmetrinen harjakatto tai tasakatto, sillä osin kun

talusrakennus toimii terassina. Kattokulman tulee talusrakennuksessa olla 1/3 tai sitä loivempi.

Katemateriaalivaihtoehdot ovat samat kuin päärakennuksessa. Erillisen talusrakennuksen harjakorkeus ei saa ylittää 4,5 metriä. Rakennukseen liittyvän tasakattoisen, terassina käytettävän talusrakennusosan korkeuden määrittelee asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen korkeus.

Talusrakennukseen voi toteuttaa viherkaton, jolloin kattokulma saa olla 1/20.

Räystäiden tulee olla avoimet ja ilmeeltään mahdollisimman keveät.

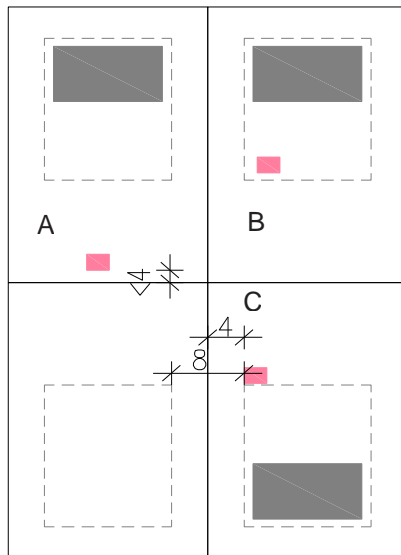
4.4 Terassit, katokset ja vajat

Asuntoihin liittyvät terassit ja katokset tulee sijoittaa kytkettyinä asuinrakennukseen ja rakennusalalle. Asuntojen terassit saavat kooltaan olla enintään 15 m² ja maanpinnasta enintään 40 cm korotettuja. Katokset saavat olla kooltaan enintään 6 m².

Erillispientalon tontille on mahdollista sijoittaa yksi enintään 5 m²:n suuruinen vaja, katos, leikkimökki, kasvihuone tai muu kevytrakenteinen kylmä ulkorakennus, jota ei lueta

rakennusoikeuteen. Se tulee sijoittaa tontin rakennusalalle tai vähintään neljän metrin päähän tontin rajasta ja kahdeksan metrin päähän naapurin rakennusalasta Rakennelma voidaan sijoittaa myös lähemmäs naapurin rakennusalaan ja tontin rajaa naapurin suostumuksella, mikäli palo-osastointi on otettu huomioon.

Talousrakennusten, vajojen ja katosten arkkitehtuuri tulee sovittaa asuinrakennuksen arkkitehtuuriin.



Kuva 9. Kevyen, alle 5 m² rakennelman sijoittaminen tontille.

A Naapurin suostumuksella lähemmäs kuin neljä metriä rajasta. Etäisyys naapurin rakennuksesta kuitenkin vähintään 8 metriä.

B Rakennusalalle

C Neljän metrin päähän omasta rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapurista tai rakentamattoman tontin rakennusalasta.

5 Pihat

5.1 Viherkerroin ja luontolaskuri

Alueen pihasuunnitelmissa tulee huomioida viherkerroin ja luontolaskuri.

Tonttien viherkertoimen tulee täyttää Porvoon viherkertoimen pientaloille asetettu tavoiteluku. Työkalun viherkerroin kuvaa vihertehokkuutta eli sitä, kuinka suuri osuus tontin pinta-alasta on hyödynnetty erilaisiin huleveden hallintaan liittyviin ratkaisuihin ja istutuksiin. Eri elementeillä, kuten puilla, sadepuutarhoilla tai vettä läpäisevillä pinnoilla, on omat painotuksensa. Laskurin avulla todennettava vihertehokkuus voidaan saavuttaa erilaisia viherratkaisuja käyttämällä. (Kuva 11 ja 12)

Mikäli tontin piha-alueesta, rakennukset pois lukien, yli 70 % on säilytettävää avokalliota, ei viherkertoimen tavoitearvoa tarvitse saavuttaa. Myös näillä tonteilla tulee noudattaa hulevesimääräyksiä ja täyttää viherkerrointyökalun luontolaskuri.

Lisätietoja viherkertoimesta ja luontolaskurista löytyy Porvoon internetsivuilta.

5.2 Puusto ja istutukset

Leikki- ja oleskelualueet, pelastustiet, pelastuspaikat, polkupyöräpaikat, pysäköintipaikat, auton kääntöpaikat, istutukset sekä hulevesien käsittelyyn varatut alueet tulee esittää pihasuunnitelmassa osana rakennusluvan asiakirjoja.

Tonteilla tavoitellaan vehreää ilmettä ja tukea kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle. Pihojen tulee sisältää monipuolista kasvillisuutta, sekä pienpuita että pensaita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. Pienillä pihilla nurmikkoa kannattaa välttää ja korvata se maanpeitekasveilla tai, monilajisilla pihaniityillä. Säilytettävän puuston pohjakerrokseksi sopii myös varvikkoa sisältävä kunttu. Avokalliopinnat tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

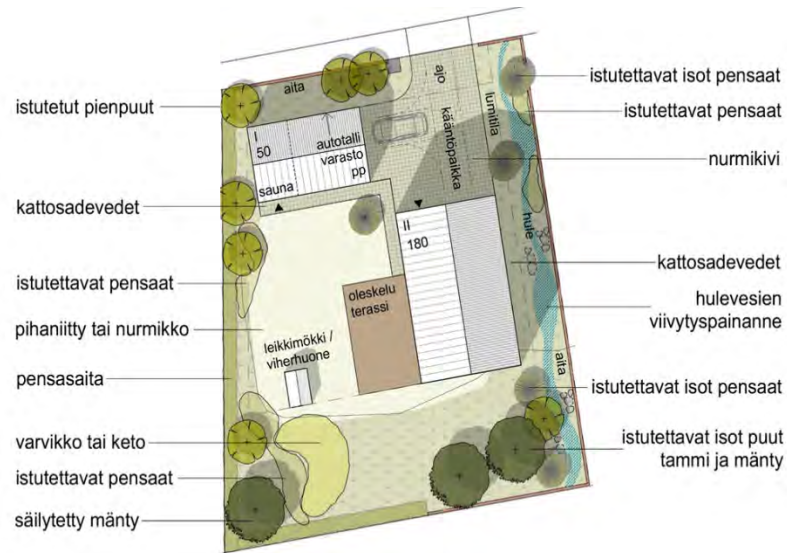
Kaivuiden tulee olla mahdollisimman vähäisiä ja olemassa olevaa humuspitoista pintamaa-ainesta ei saa kuljettaa pois alueelta, vaan se tulee hyödyntää piha-alueilla. Pihojen oleskelualueiden ja kulkureittien pinnoitteiden pitää pääosin olla hulevettä läpäiseviä.

Pihapuiksi tulee istuttaa matalakasvuisia, korkeintaan 10 metriä korkeita, lehtipuita kuten hedelmäpuita tai muita kukkivia pienpuita ja puumaiseksi kasvavia isoja pensaita. Mäntyjä kannattaa säilyttää tonteilla. Isokasvuisia yli 10 m korkeiksi

kasvavia puita saa istuttaa tonteille yhden tontin 300 m² kohden vähintään 5 metrin päähän naapurin rajasta.



Kuva 10. Ideakuvia puutarhoista ja istutuksista



Kuva 11. Hahmotelma pihasuunnitelmasta.

$$\text{Viherkerroin} = \frac{\text{Painotettu pinta-ala}}{\text{Tontin pinta-ala}} = \frac{1085,5 \text{ m}^2}{881 \text{ m}^2} = 1,20$$

Elementti	Elementin pinta-ala (m ²)	Painotuskerroin	Painotettu pinta-ala (m ²)
Säilytetty iso puu (à 25 m ²)	25,0	3,5	87,5
Istutettu iso puu (à 25 m ²)	50,0	2,8	140,0
Istutettu pieni puu (à 15 m ²)	105,0	2,3	241,5
Istutettu iso pensas (à 3 m ²)	15,0	1,7	25,5
Muut pensaat	30,0	1,4	42,0
Keto	25,0	1,8	45,0
Nurmikko	140,0	1,1	154,0
Hulevesien viivytyspainanne	130,0	2,0	260,0
Nurmikivi	100,0	0,9	90,0
YHTEENSÄ	620,0		1085,5

Kuva 12. Esimerkki viherkerroinlaskelmasta.

5.3 Aidat

5.3.1 Katutilan ja tontin väliset rajat

Katutilan ja tontin väliselle rajalle tulee istuttaa pensasaita tai käyttää tukimuurin ja pensaan yhdistelmää. Katutilan rajaksi istutettava vapaasti kasvava pensasaita saa olla enintään kaksimetrisesti kasvavaa lajia. Istutukset tulee tehdä tontin puolelle. Leikattavat lehtipensas- ja havuaidat tulee leikata alle 200 cm korkeuteen.

5.3.2 Tonttien väliset rajat

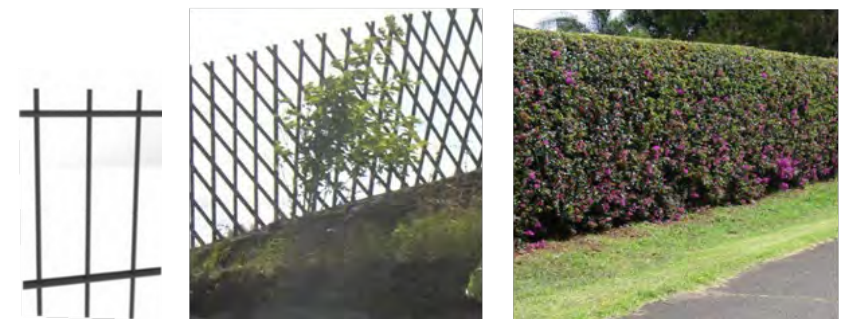
Tonttien väliset rajat saa aidata leikatulla tai vapaasti kasvavalla, enintään 200 cm korkealla pensasaidalla. Pensasaita istutetaan omalle puolelle. Naapurien sopimuksella yhteinen pensasaita voidaan istuttaa rajalle ja siinä voi olla mukana myös muutama korkeampi pensas tai pieni puu. Suositeltavaa on käyttää pääasiassa lajeja, joiden luonnollinen korkeus ei ole kahta metriä suurempi. Pensasaita voi olla monilajinen, ja siihen voi liittyä muutama isokasvuinen, puumainen pensas. Alle kaksimetrisesti kasvava monilajinen pensasaidanne voi kasvaa vapaasti ja tarvitsee vain vähän hoitoa. Pensasaitaa voi täydentää verkkoaidalla lemmikkien kulun rajaamiseksi. Verkkoidan tulee olla varsinaista pensasaitaa matalampi.

Kallioisilla alueilla, missä pensasaidat eivät kasva, saa tontit aidata katua ja toista tonttia vasten enintään 120 cm korkealla puuaidalla. Tonttien rajat puistoon päin

5.3.3 Tonttien rajat puistoon päin

Puiston ja tontin väliselle rajalle tulee istuttaa monilajista ja monikerroksista kasvillisuutta, joka muodostaa yhtenäisen aidanteen. Istutukset tulee tehdä tontin puolelle. Puiston puolelle ei saa ulottaa mitään osaa tontin maan muotoilusta, ei luiskia eikä muureja. Pensasaitaan voi liittyä verkkoaita lemmikkien kulun rajaamiseksi.

Metsäisiä viheralueita vasten tulee tontti rajata pensasaidalla. Kallioisilla alueilla, missä pensasaidat eivät kasva, tulee tontti aidata viheraluetta vasten enintään 120 cm korkealla aidalla. Aita voi olla kiviaita, läpinäkyvä puusäleaita, musta metallinen pinna-aita tai jäykkä verkkoaita, ei kuitenkaan panssariverkkoaita. Aidan yhteyteen tulee istuttaa yksittäispensaita tai köynnöksiä niissä kohdissa, joissa se on mahdollista.



Kuva 13. Esimerkkejä aidoista sekä aitojen, pensaiden ja köynnösten yhdistelmästä.

5.4 Muurit

Piha-alue tulee tarvittaessa terassoida useampaan eri tasoon, kuitenkin siten että tontin rajalla pinnan taseus liittyy luontevasti naapurin, katualueen tai puiston toteutettavaan korkeustasoon. Pihan tasausta ei saa tehdä siten, että naapuritonttia tai katua vasten tulee yli 70 cm korkea tukimuuri tai pengerrys. Kaikki maanpinnan tasaukset ja muotoilut tulee tehdä oman tontin puolella. Luiskan sijoituessa rajalle lähdetään maanpinnan alkuperäisestä korosta tai rakennetun kadun korosta. Kun molemmat naapurit muuttavat rajan vieressä maan korkoa, tulee omalle puolelle tehdä luiska alkuperäiseen korkoon asti. Yhteisestä toivomuksesta naapurit voivat tehdä yhteisen rakenteen rajalle.

Maan pintaa korottavan tai laskevan tukimuurin saa tehdä yhtä metriä lähemmäs rajaa vain naapurin suostumuksella. Tukimuuri tulee kuitenkin tehdä vähintään puolen metrin päähän rajasta omalle puolelle, sillä muurin perustuksen tulee olla oman tontin puolella, ja muuria on voitava tarvittaessa korjata omalla puolella. Vain yhteinen tukimuuri voidaan tehdä rajalle. Maanpaine ja rinteessä virtaava vesi murtavat ja kaatavat muureja ajan kuluessa, joten ne täytyy perustaa ja rakentaa hyvin.



Kuva 14. Esimerkki kivimuureista.

Rajalle tai rajan lähelle rakennettavien kivimuurien enimmäiskorkeus on 700 mm. Kivimuurien tulee olla suorasärmäisiä. Muurit tulee perustaa hyvin ja tehdä paikalla olevilla luonnonkivilohkareilla, harmaata kiveä sisältävillä kivikoreilla, liuskekiivistä muuraamalla, liuskekivellä verhoiltuna tai puhtaaksi valitulla betonilla. Tonteilta löytyviä isoja luonnonkiviä, joiden halkaisija on yli 30 cm, ei saa käyttää lohkomattomina. Lohkomattomista pyöreistä kivistä rakennetut muurit eivät kestä ja ovat hyvin vaikeita hoitaa. Niiden koloihin ilmestyy nopeasti pajuja, nokkosia tai pujoja, joita ei pysty leikkaamalla poistamaan. Luonnonkivistä koottuihin muureihin tulee yhdistää pensas- ja kivikkoistutuksia.

Kadun varteen tulevia luiskia ja muureja suunniteltaessa tulee ottaa huomioon, että katuviherkaistan kunnossapito kuuluu tontin omistajalle tai vuokraajalle aina kolmen metrin päähän

tontin rajasta. Tontilla tukimuuri ja pengerrys voi olla korkea-
ampi kuin 70 cm, mikäli se liittyy tontin pihatiehen tai pysä-
köintialueeseen. Tällöinkään pengerrys ei saa olla keskimää-
rin yli 100 cm. Katutiloja rajaavia muureja porrastetaan kor-
keusvaihteluiden mukaan.

5.5 Hulevedet

Hulevesien hallinnan suunnitteluun liittyvän ohjeen löydät kau-
pungin internetsivuilta (Rakennustapaohje: Luonnonmukaisia
hulevesiratkaisuja pihaan, Porvoon kaupunki 2023).

Hulevesiä (sulamis- ja sadevesiä) kertyy eniten talojen katoilta
ja muilta kovilta tai läpäisemättömiltä pinnoilta. Kaavamääräys
edellyttää viivyttämään ja imeyttämään hulevettä tontilla. Myös
kallioisilla tonteilla tulee hulevettä viivyttää tontilla 1 m³ jo-
kaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti vähintään 12 tuntia.
Tonttikohtaisten viivytysten tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa
sateen alusta. Hulevesistä on tehtävä suunnitelma, josta ilme-
nee, kuinka hulevesiä imeytetään, viivytetään ja johdetaan
tontilla.

Pihojen oleskelualueiden ja kulkureittien pinnoitteiden pitää
pääosin olla hulevettä läpäiseviä. Asuintonttien kattovedet tu-
lee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön, esimerkiksi



Kuva 15. Hulevesien käsittelyä varten rakennettu istutettu sadeputarha.



Kuva 16. Hulevesiä voidaan kerätä kasteluvedeksi erilaisin järjestelmin, tai ohjata suoraan pensaiden käyttöön.

sadevesipuutarhoihin monikerroksellisen kasvillisuuden käyttöön, ja imeyttää maahan mahdollisimman paljon.

Kattojen hulevesiä varten tulee tontin pihapuutarhaan tehdä nk. sadepuutarha, viherpainanne, kosteikko tai monikerroksisen kasvillisuuden alue, jossa on puita, pensaita ja aluskasvillisuutta. Kasvillisuuden alla voidaan veden imeytymistä maaperään nopeuttaa kivipesillä ja karkealla maamateriaalilla täytetyillä kapeilla kaivannoilla ja salaojien avulla.

Maan imeytyskykyä voidaan savimailla parantaa lisäämällä kasvualustaan karkeampaan aineeseen, kuten hiekkaa. Karkeampi kasvualusta vähentää myös maaperän umpeen jäätmistä. Karkean aineksen, kuten soran ja murskeen avulla voidaan myös johtaa vesiä puutarhoissa.

Viivytyrakenteeksi sopii hyvin myös kantava kasvualusta, joka tulee rakentaa pysäköintialueilla viherkaistan viereen.



Kuva 17. Hulevesien keräämiseen varattu rakenteellinen allas.

Silloin isokasvuiset puut ja rehevät pensaat voivat menestyä hyvin myös pysäköintipaikkojen vieressä. Imeyttävät rakenteet tulee sijoittaa riittävälle etäisyydelle kuivatusta vaativista asuinrakennuksista. Kesäisin sadevettä kannattaa varastoida kasteluvedeksi.

5.6 Pysäköinti ja polkupyöräpaikat

Erillistaloissa autopaikkoja varataan 1 autopaikka / 60 k-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa / asunto ja enintään 3 autopaikkaa / asunto. Alle 40 k-m² suuruiselle asunnolle 1 autopaikka.

Kattamattomien paikoitusalueiden ja ajoreittien pinnoitteiden tulee olla hulevettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä. Asfalttia ei saa käyttää. Autopaikat tulee pinnoittaa nurmisaumaisiin laatoihin tai leveäsaumaisella kiveyksellä tai vahvistettuna nurmena. Pysäköintikatoksilla tulee olla viherkatto.



Kuva 18. Nurmikiveys pysäköintipaikalla. Pintaa pitkin valuva vesi ohjataan reunan kasveille.

Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa talousrakennukseen tai katokseen kulkuteiden reunoille siten, että yhteys katualueelle tai kevyen liikenteen väylälle on mahdollisimman sujuva. Asuintonteilla tulee rakentaa katettuja polkupyöräpaikkoja tai suljettavaa pyörien varastotilaa vähintään yksi (1) polkupyöräpaikka / 30 k-m² asuintilaa.

muodostu katukuvassa merkittäviksi elementeiksi. Keräysastian voi sijoittaa myös autokatoksen/-tallin yhteyteen.

5.7 Tonttiliittymä

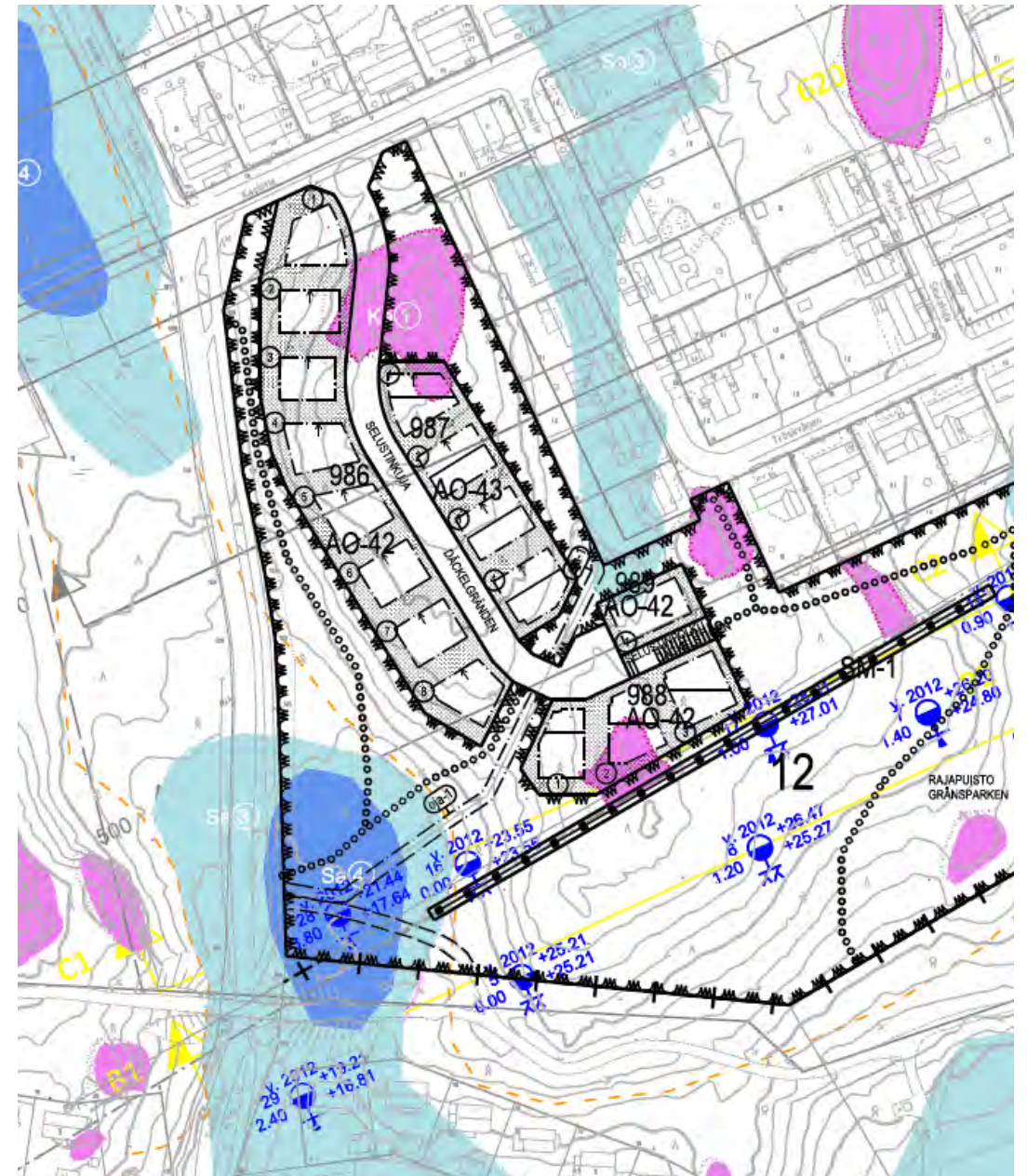
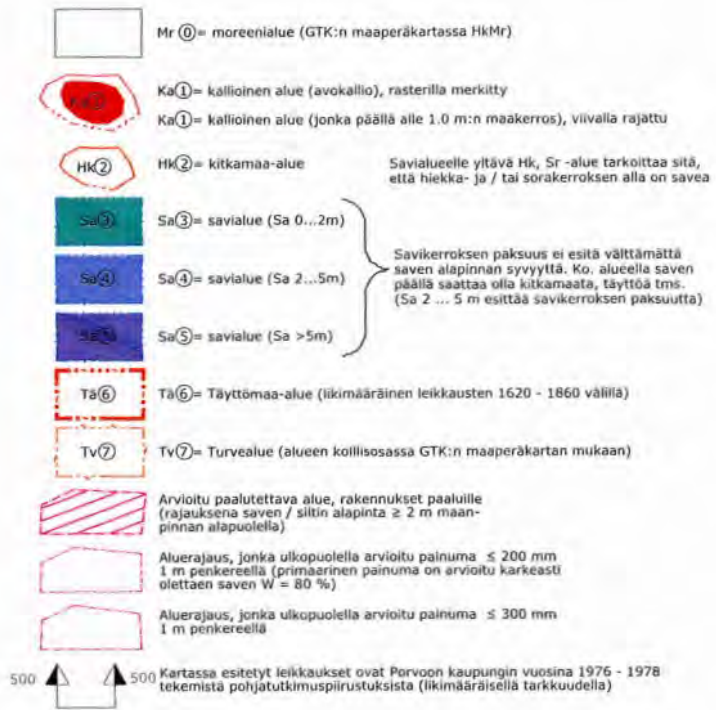
Tonttiliittymä saa olla korkeintaan 6 metriä leveä. Tonttiliittymässä käytetty päällyste tulee ulottaa katupäällysteeseen asti, tarvittaessa katualueen puolelle. Tonteilla tulee järjestää kääntöpaikka autolle. Katuihin ei saa liittyä peruuttaen.

5.8 Jätteenkeräys

Asemakaava-alueelle ei ole sijoitettu ekopistettä. Lähin kaavaan merkitty ekopiste sijaitsee Kevätlaaksontiellä. Ekopisteiden yhteyteen voidaan rakentaa keskitetyt jätteiden syväkeräysjärjestelmät koko aluetta varten. Mikäli syväkeräysjärjestelmät rakennetaan, ei alueella järjestetä kiinteistökohtaista jätehuoltoa, vaan kaikkien kiinteistöjen on vastattava yhteisesti syväkeräysjärjestelmän kuluista. Mikäli syväkeräysjärjestelmää ei tehdä tulee jätteiden keräys järjestää tonttikohtaisesti. Tällöin jäteastioiden tulee sijaita katoksessa niin, etteivät ne

6 Rakentajan muistilista

- Teknisten tilojen mitoituksessa varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.
- Ei sähkölämmityksiä tai -sulatuksia.
- Puurunko ja puuverhous
- Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa. Puitejaon tulee olla rakenteellinen, ei ulkopuolisia ristikoita.
- Asuinrakennuksien katto: harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto.
- Talousrakennuksien katto: pulpettikatto, epäsymmetrinen harjakatto tai tasakatto.
- Katemateriaali: sileä huopa, kolmiorimalla varustettu huopakate, saumattu peltikatto tai betonitiili. Talousrakennuksissa viherkatto.
- Katteen väri tumma tai musta.
- Noudatettava alueen värisuunnitelmaa. ks. s11
- Katujen varrella ja viheralueita vasten tontit tulee rajata pensasaidalla tai pensasaidanteilla.
- Tonttiliittymän leveys on enintään 6 m.
- Autopaikkavaatimus 1 ap/ 60 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/ asunto. Alle 40 k-m² asunto 1ap.
- Kattamattoman autopaikan pinnoitteen tulee olla hulevettä läpäisevä.
- Polkupyöräpaikkoja 1ppp/30 k-m²
- Hulevesien pidättäminen: 1 m³ /100 m² imemätöntä pintaa, viivytys 12-24 h.
- Rakennus sovitettava maaston muotoon, tontin pengerryksien enimmäiskorkeus 700 mm.
- Yksi enintään 5 m² suuruinen kylmä talousrakennus, leikkimökki, kasvihuone tai vastaava rakennusoikeuden lisäksi.





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Porvoo	Täyttämispvm	17.12.2024
Kaavan nimi	Etelä-Kevätkumpu I		
Hyväksymispvm	11.12.2024	Ehdotuspvm	7.5.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.4.2011
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	63811122024A482
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0131	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,2460
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,7671

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,0131	100,00	6140	0,09	3,2460	6140
A yhteensä	1,7766	25,3	6140	0,35	1,7766	6140
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,5126	64,3			1,3425	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6385	9,1			0,0415	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0854	1,2			0,0854	
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	7,0131	100,00	6140	0,09	3,2460	6140
A yhteensä	1,7766	25,3	6140	0,35	1,7766	6140
AO-42	1,2519	70,5	4540	0,36	1,2519	4540
AO-43	0,5247	29,5	1600	0,30	0,5247	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,5126	64,3			1,3425	
VP	0,0000	0,0			-3,1701	
VL	4,5126	100,0			4,5126	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6385	9,1			0,0415	
Kadut	0,5535	86,7			-0,0435	
Joukkol.kadut	0,0601	9,4			0,0601	
Kev.liik.kadut	0,0249	3,9			0,0249	
E yhteensä						
S yhteensä	0,0854	1,2			0,0854	
SM	0,0854	100,0			0,0854	
M yhteensä						
W yhteensä						