



572

Hamari, Rajamäentie 1

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

25.3.2025

Asemakaava

Kaupunginosa 29, kortteli 44, tontti 3 ja kortteli 50, tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueita

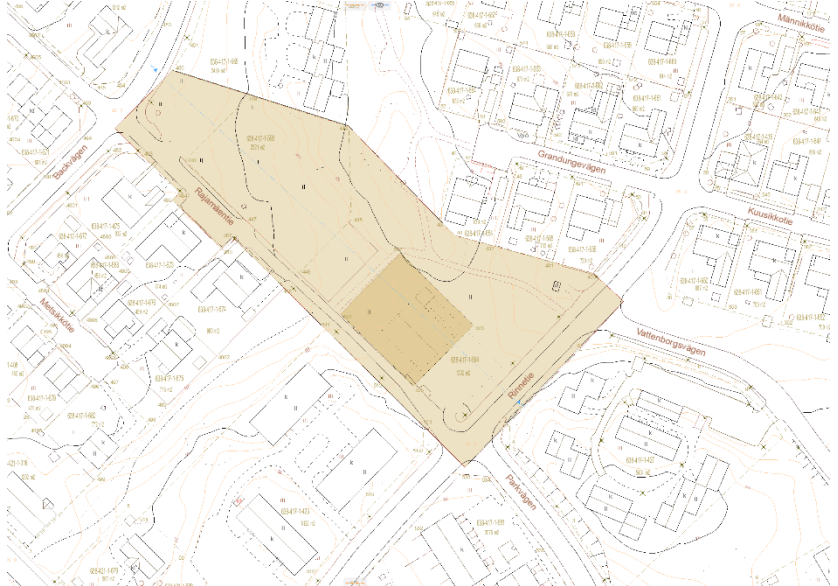
Ortoilmakuva alueesta vuodelta 2021

SISÄLLYS

1	Suunnittelualue	3
2	Hankkeen taustaa.....	4
3	Suunnittelun tavoite.....	4
4	Lähtötiedot.....	5
4.1	Alueen sijainti ja pinta-ala.....	5
4.2	Maakuntakaava	5
4.3	Yleiskaava	5
4.4	Asemakaava.....	6
4.5	Omistussuhteet	6
4.6	Asukkaat ja työpaikat	6
4.7	Palvelut.....	7
4.7.1	Peruspalvelut.....	7
4.7.2	Kaupalliset palvelut.....	7
4.7.3	Vapaa-aika	7
4.8	Rakennuskanta	7
4.9	Luonnonympäristö ja maisema	7
4.10	Kunnallistekniikka	8
5	Perusselvitykset.....	8
6	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	8
6.1	Osalliset	8
6.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	9
6.2.1	Ilmoitus kaavan vireille tulosta:	9
6.2.2	Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki/MRL 62 §, MRA 30 §) 9	
6.2.3	Virallinen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki/MRL 65 §, MRA 27 §)	9
6.2.4	Perusteltu kannanotto muistutuksen takia:(Alueidenkäyttölaki/MRL 65 § 2)10	
6.2.5	Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (Alueidenkäyttölaki/MRL 67 §, MRA 94 §)10	
6.2.6	Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (Alueidenkäyttölaki/MRA 93 §)10	
7	Kaavoitushankkeen aikataulu	10
8	Valmistelusta vastaavat	10

1 Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee noin 5,6 km Porvoon keskustasta lounaaseen Hamarin asuinalueen keskellä rajautuen lounaan suunnassa Rajamäentiehen, luoteissuunnassa Mäkitiehen ja koillissuunnassa Rinnetiehen. Viereiset kaualueet kuuluvat kaava-alueeseen.



Kuva Ote pohjakartasta. Suunnittelualue merkitty värillä. Yksityisessä omistuksessa oleva tontti on merkitty tummemmalla.

Kaava-alueen itäreunassa (vanhassa rakennuskaavassa kortteli 50) sijaitsee yksikerroksinen, harjakattoinen liikerakennus. Alueen länsireunasta (vanhan rakennuskaavan kortteli 44, tontti 3) on aiemmin purettu päiväkotitoimisto ja rivitalo.

Suunnittelualueen ympärillä pääosin 70-luvulla rakennettuja yksikerroksisia omakotitaloja ja 2-kerroksisia rivi- ja kerrostaloja.

Alueen läpi ei kulje vilkkaasti liikennöityjä katuja. Mäkitie ja Rinnetie yhtyvät pohjoispäässä Trappaksentiehen, joka puolestaan johtaa länsisuunnassa Tolkkistentiehen. Rajamäentie johtaa lännessä Rajaportintiehen, jolta on yhteys Tolkkistentiehen Haikkootien kautta eteläsuuntaan ja Trappaksentien kautta pohjoissuuntaan.

Kaava-alue sijaitsee rinteessä, joka viettää melko jyrkästi lounaaseen. Alue on pohjoisreunaltaan metsäistä puistoa. Valtaosa alueesta kuitenkin on purkamisen jäljiltä nurmettunut soraa.

2 Hankkeen taustaa

Kaavatyössä tutkitaan asumisen sijoittamista jo rakentuneen asuinalueen keskellä olevalle, nykyisellään tyhjäksi jääneelle tontille sekä vanhan kaupan paikalle. Kaava-alueelta on aiemmin purettu rivitalo ja päiväkotia. Kaavatyöhön liittyy vanhan kaupan osalta maankäyttösopimus.

3 Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on luoda asemakaavalla edellytykset täydennysrakentaa alueelle asuntoja ja mahdollisesti pienimuotoista liiketoimintaa olemassa olevaa miljöötä eheyttävällä tavalla siten, että purettujen rakennusten paikalle syntynyt aukko poistuu ja että liikerakennuksen kiinteistön kehittämiseen syntyy edellytykset.

Rakennusten enimmäiskerros määrä ja enimmäisrakennusoikeus sopeutetaan yhteen alueen muun rakennuskannan kanssa kuitenkin siten, että alueelle syntyy kaavatalouden kannalta riittävä määrä rakennusoikeutta.

Kaavoitus tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin (kunnallistekniikka, tiet ja kevyen liikenteen reitit) ja palveluihin ja tehostaan niiden käyttöä.

Kaavatyöllä edistetään kaupunkistrategian teemojen Suosituin kotikaupunki ja Paras arkenakin toteutumista sekä kaupunkisuunnittelun teemojen Kestävä kasvu, Vaivaton ja sujuva arki sekä Hiilineutraali kaupunki toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimuksia. Tavoitteina on myös, että maanomistajalle annetaan vaikutusvaltaa oman pihapiirinsä kehittämisessä ja että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti rakennusoikeuden suhteen.

4 Lähtötiedot

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Kaava-alue sijaitsee Porvoon keskustasta noin 5,6 km lounaaseen Hamarin asuinalueen keskellä. Alueen pinta-ala on noin 11 210 m².

4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Ote maakuntakaavasta Porvoon kohdalla.

Merkinnät:

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.



Alueen sijainti



4.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Ympäröivät alueet ovat pientalovaltaista asuin aluetta (AP). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2006 ja sen uudistamistyö on käynnissä.

Ote yleiskaavasta.

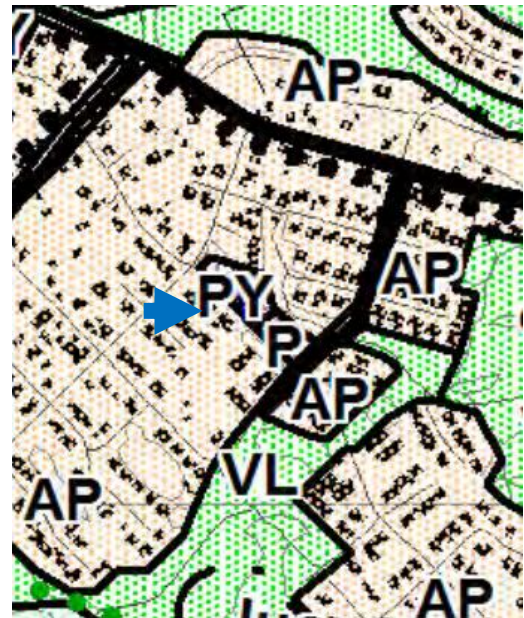
Merkinnät:

PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

P Palvelujen ja hallinnon alue

Kevyen liikenteen reitti

Alueen sijainti



4.4 Asemakaava

Kaava-alueella on vanha rakennuskaava (rk5, Slätberget II), joka on hyväksytty 13.2.1973. Kaava-alueen tonttien tehokkuus on vanhassa rakennuskaavassa 0,5. Ympäriöillä omakotitalotonteilla (AO) tehokkuudeksi on määrätty 0,3 ja rivitalotonteilla (AR) 0,4.

Ote karttapalvelusta rakennuskaavasta

Rakennuskaavan merkinnät:

LP Pysäköimisalue

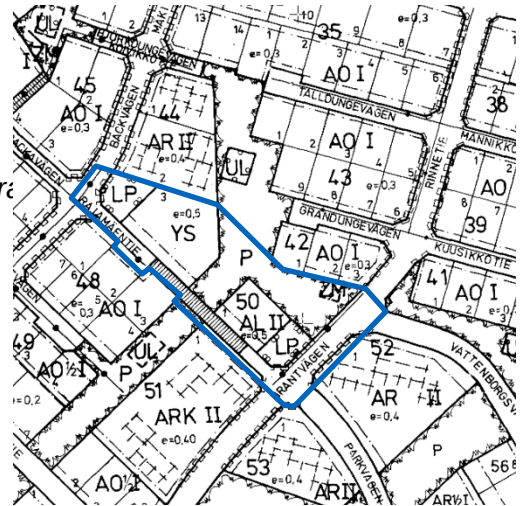
YS Yleisten sosiaalisten toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

P Puistoalue

AL Liikerakennusten korttelialue

II Suurin sallittu kerrosluku

$e=0,5$ Rakennuspaikan tehokkuusluku eli paikan rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.



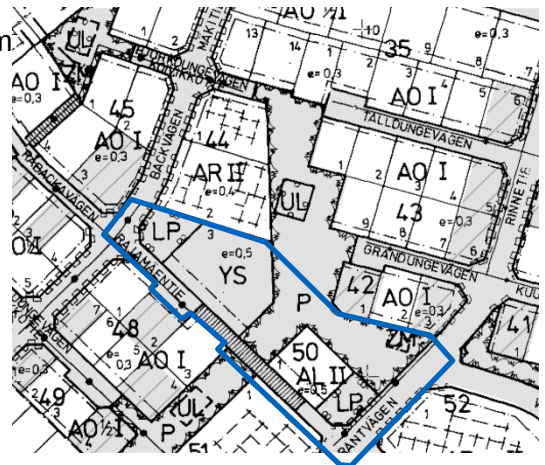
4.5 Omistussuhteet

Alueella on yksi yksityinen kiinteistö. Kaupunki omistaa.

Ote karttapalvelusta.

Kaupungin maanomistus on merkitty vaalean harmaana.

Viivoitettu harmaa alue on kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattu.



4.6 Asukkaat ja työpaikat

Alueella on yksi työpaikkarakennus. Alueella aiemmin sijanneet 1970-luvulla rakennetut rivitalo ja päiväkotito on purettu.

4.7 Palvelut

4.7.1 Peruspalvelut

Lähimmät päiväkodit ovat Haikkoontörmän päiväkoti 0,5 km ja Ylähaikkoon päiväkoti 1,2 km etäisyydellä. Lähimmät koulut ovat Hamarin koulu 1,2 km ja Pääskytien koulu 2,6 km etäisyydellä. Porvoon sosiaali- ja terveysasemalle on matkaa 3,6 km.

4.7.2 Kaupalliset palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa on K-market Haikko 1,6 km etäisyydellä. Gammelbackan keskusta on matkaa 1,7 km.

4.7.3 Vapaa-aika

Hamarin urheilupuisto sijaitsee 1,3 km etäisyydellä. Hamarin työväentalolle on matkaa 750 metriä. Merenrantaan Hamarin venesatamaan on matkaa noin 900 metriä.

4.8 Rakennuskanta

Kaava-alueella on yksi 1970-luvulla rakennettu yksikerroksinen, harjakattoinen, lautaverhottu liikerakennus.

Kaava-alueen ympärillä etelä-, länsi ja pohjoissuunnassa on pääosin 1970-luvulla rakennettuja yksikerroksisia, harjakattoisia, tiili- tai lautaverhottuja omakotitaloja. Alueen kaakkoispuolella on 1980-luvulla rakennetut kaksikerroksiset, harjakattoiset tiili- ja lautaverhottu rivitalot. Alueen itäpuolella on kaksikerroksia, tasakattoisia rivi- ja pienkerrostaloja, jotka verhottu valkoisella tiilellä.

4.9 Luonnonympäristö ja maisema

Kaava-alue sijaitsee rinteessä, joka viettää lounaaseen ja etelään. Rajamäentien suunnassa tasoeroa on noin 7 metriä ja alueen alimmasta pisteestä korkeimpaan tasoero on noin 9 metriä.

Alueen pohjoisreunan puistoalue on havupuuvältaista sekametsää. Länsiosa alueesta ovat purkamisen jäljiltä nurmettunutta soraista maastoa. Kaupan edustalla on asfaltoitu pysäköintikenttä.

4.10 Kunnallistekniikka

Alue on kunnallistekniikan ja kunnallisen jätehuollon piirissä.

Ote karttapalvelusta. Kaava-alue merkitty vaalealla sinisellä.

Vesijohdot *sinisellä*

Viemärilinjat *ruskealla*

Hulevesilinjat *vihreällä*



5 Perusselvitykset

Alueelta on laadittu seuraavat selvityksen: Keskeisten alueiden osayleiskaavatyön selvitykset: Arkeologinen inventointi, kulttuuriympäristöselvitys, luonto- ja maisemaselvitys.

Kaavatyön aikana laaditaan seuraavat selvitykset: perustilaselvitys, hulevesiselvitys.

6 Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna asema-kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan, rakennettuun ympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenneolosuhteisiin ja ilmastovaikutukset arvioidaan.

6.1 Osalliset

Maanomistajat: Kiinteistön omistaja ja Porvoon kaupunki.

Naapurimaanomistajat

Yritykset: Telia Sonera Finland Oyj, Elisa Oyj ja Porvoon Energia Oy

Viranomaiset ja muut tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Porvoon kaupungin yksiköt, konsernijohto: Maapolitiikka, Kaupunkimittaus, Kaupunkinfra, Rakennusvalvonta, Ympäristönsuojelu ja Ympäristöterveydensuojelu.

Liikelaitos: Porvoon Vesi

Luottamuselimet: Kaupunkikehityslautakunta

Kaikki kuntalaiset

Muut osallisiksi itsensä tuntevat

6.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

6.2.1 Ilmoitus kaavan vireille tulosta:

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 2024 kaavoituskatsauksessa.

6.2.2 Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki/MRL 62 §, MRA 30 §)

Kaavaluonnos, OAS ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä 30 päivän ajan palvelupiste Porvoo-infossa, Lundinkatu 8, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa.

Kommentit pyydetään sähköpostitse asiantuntijatahojen osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä maanomistajien ja kaupungin yksiköiden kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

6.2.3 Virallinen kuuleminen: (Alueidenkäyttölaki/MRL 65 §, MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä 30 päivän ajan palvelupiste Porvoo-infossa, Lundinkatu 8, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus on kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään: Terveystieteiden tutkimuskeskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Porvoon vesi.

6.2.4 Perusteltu kannanotto muistutuksen takia:(Alueidenkäyttölaki/MRL 65 § 2)

Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

6.2.5 Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (Alueidenkäyttölaki/MRL 67 §, MRA 94 §)

Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

6.2.6 Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (Alueidenkäyttölaki/MRA 93 §)

Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

7 Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitetaan maanomistajan kuulemisella syksyllä 2024. Tavoitteena on, että luonnos saadaan nähtäville alkuvuonna 2025 aikana ja kaavaehdotus kesällä 2025. Tavoitteena on, että hyväksymiskäsittely alkaa Porvoon kaupunkikehityslautakunnassa vuoden 2025 syksyllä ja kaavaan liittyvät maankäyttösopimukset saadaan valmiiksi ja kaava hyväksyttyä vuoden 2025 aikana.

8 Valmistelusta vastaavat

Porvoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, PL 23, 06101 PORVOO

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

Kaavoitusarkkitehti Mikko Viljakainen, puh 040 486 3817, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja Christina Eklund, puh. 019-520 2720, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys Porvoossa 25.3.2025

Kaupunkisuunnittelun päällikkö Jarkko Lyytinen