



AK 535

Länsirannan puukortteli

Asemakaavaselostus
ehdotusvaihe 4.5.2021

Kannen kuva: Näkymä Puukorttelin keskivaiheilta kohti Porvoonjokea,
OOPEAA Office for Peripheral Architecture, 2019.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
LÄNSIRANNAN PUUKORTTELI
22. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 464 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEET

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 22, osa korttelia 456, 457 ja 458, sekä virkistys- ja katualueet.
Kultalistankatu, Taidetehtaan­katu ja Kokonniementie.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 11.6.2019

Asemakaavaehdotus virallisesti nähtävänä: kaupunkikehityslautakunta 4.5.2021 § 77

Asemakaavan hyväksyminen: kaupunginvaltuusto __.__.2021 § ____

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Länsirannan eteläosalle Taidetehtaan alueen jatkoksi. Sitä rajaa luoteessa Kultalistankatu ja lounaassa Taidetehtaan­kadun eteläinen jatke, jota ei ole vielä rakennettu. Itäpuoleltaan alue rajoittuu Porvoonjokeen laajan rantapuistoalueen kautta. Tällä kohdin sijaitseva nykyinen sorapäälysteinen Kokonniementie poistuu ajoneuvoliikenne­käytöstä ja korvataan uudella kevyen liikenteen väylällä. Kaakossa alue rajoittuu hulevesi­kanavaan.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on tutkia kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti merkittävään paikkaan. Tavoitteena on lisätä asuntotarjontaa keskusta-alueella ja täydentää Länsirannan eteläosan kaupunkirakennetta. Alueella otetaan erityisesti huomioon hulevesien johtaminen ja tulvaan varautuminen. Lisäksi tutkitaan kaava-aluetta ympäröivien katualueiden mitoitus- ja yhteystarpeet. Suunnitelualue on kooltaan noin 2,0 hehtaaria.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
	1.1 Tunnistetiedot	1
	1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
	1.3 Kaavan tarkoitus	1
	1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
	1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
	1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
	2.2 Asemakaava	5
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
	3.1.2 Luonnonympäristö	8
	3.1.3 Ympäristön käytön historiaa.....	12
	3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	13
	3.1.5 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)	14
	3.1.6 Maanomistus	16
	3.2 Suunnittelutilanne.....	16
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
	3.2.2 Maakuntakaava	17
	3.2.3 Yleiskaava	17
	3.2.4 Asemakaava.....	18
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	20
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
	4.3.1 Osalliset.....	20
	4.3.2 Vireilletulo	20
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
	4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
	4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
	4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	21

4.4.2	Muut asetetut tavoitteet	21
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	24
4.6.1	Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	24
4.6.2	Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	25
4.6.3	Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa	25
4.6.4	Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	25
4.6.5	Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	26
5.1	Kaavan rakenne	26
5.1.1	Mitoitus	26
5.1.2	Palvelut	26
5.1.3	Liikenneverkko	27
5.1.4	Pysäköinti	28
5.1.5	Tonttijako	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.2.1	Kaupunkikuva- ja rakenne	29
5.2.2	Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset	29
5.3	Aluevaraukset	30
Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa ³⁰		
5.3.1	Korttelialueet	30
5.3.2	Katualueet	31
5.3.3	Virkistysalueet	31
5.4	Kaavan vaikutukset	31
5.4.1	Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen	31
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön	31
5.4.3	Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan	31
5.4.4	Vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon	34
5.4.5	Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin	34
5.4.6	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin	34
5.4.7	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	34
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	35
5.7	Nimistö	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Yhteenveto kuulemisen järjestämisestä
- Liite 4. Kartta tonttijaosta
- Liite 5. Rakennustapaohje

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Unelmien Porvoo 2030 kaupunkistrategia

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunki-suunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015
- Länsirannan Puukortteli, Yhteistyömalli ja tontinluovutus -tarjouspyyntömenettely 17.10.2018 – 11.1.2019: tarjous nimimerkillä "Koota", TILA Group Oy ja OOEPA, Office for Peripheral Architecture.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? Maisemaselvitys, kaupunkisuunnittelu, 2011
- Porvoon kansallisen kaupunkipuiston luontoselvitys 2011, Enviro (ote liittyen asemakaavaan 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta)
- Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Tulvariskien alustava arviointi, 18. Porvoon vesistöalue. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsinki 2010, s. 5. Arviointiraportti
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisu E 176. Uudenmaan liitto, Helsinki 2016, s. 124 Selvitys
- Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016 – 2021. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2015 Raportti

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.
- Puukortteli, Porvoon Länsiranta, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy, 4.9.2019.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Porvoon kaupunki pyysi tarjouksia Länsirannan Puukorttelin tontinluovutukseen tähtäävästä kaavoitusyhteistyömallista. Tarjouspyyntö järjestettiin 17.10.2018 - 11.1.2019. Tarjouksia saatiin neljä ja niistä parhaaksi arvostellun tarjouksen laatijaryhmän kanssa ryhdyttiin laatimaan yhteistyössä asemakaavamuutosta. TILA Group Oy:n kanssa on tehty asemakaavoituksen kustannusten jaosta ja tonttien varaamisesta sopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 19.8.2019 § 246.

Asemakaavahanke sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan osana Länsirannan eteläosan kaavamuutoshankealuetta. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 11.6.2019. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12. - 23.12.2019 ja 2. - 24.1.2020 ja ehdotus 26.5. - 28.6.2021.

2.2 Asemakaava

Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue, katualueita ja virkistysaluetta. Puukorttelin rakenne nojautuu kolmeen rakennustyyppiin: lamellitaloon, pistetaloon ja pieneen pistetaloon eli ns. kaupunkivillaan. Rakenne tarjoaa hyvät mahdollisuudet erityyppisten ja -kokoisten asuntojen tuottamiseen. Maantasokerroksiin sijoittuu palvelutilaa. Piha-alueilla on pieniä asumisen aputilarakennuksia. Py säköinti on ratkaistu pääasiassa pihakannen alle käytännössä maan tasoon rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Korttelin pinta-ala on 13 761 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalorakentamiseen 14 700 k-m². Lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutiloille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² ja talousrakennuksille yhteensä 245 k-m². Asemakaavassa kortteliin osoitettu rakentamisen kokonaismäärä on näin 15 245 k-m². Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden noin 180 - 220 asunnon rakentamiseen. Asukkaita alueelle voisi sijoittua 220 - 280. Katutasoon on mahdollista toteuttaa pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa, jotka voivat tarjota muutaman työpaikan.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan jää osittain teoreettiselle tasolle, mutta tälle asemakaava-alueelle osuu voimassa olevasta ja nyt kumoutuvasta asemakaavasta vajaita kortteleita ja rakennusalojen osia noin 7 750 k-m²:n edestä. Huolimatta vertailun teoreettisuudesta, voidaan todeta rakentamisen määrän kasvavan asemakaava-alueella 7 495 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen käyttötarkoitus säilyy kutakuinkin voimassa olevan kaavan mukaisena.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy korttelin koillisosasta asemakaavan tultua voimaan ja tontin osaluovutuksen käynnistyttyä. Ennen korttelin rakentamista on toteutettava korttelin itäpuolelle rantapuistoon rannan vakauttava maanalainen lamelliseinämä esimerkiksi kalkkipilaristabiloinnilla. Tämän jälkeen stabilointi on ulotettava korttelin eteläpuolelle. Näiden toimenpiteiden jälkeen varsinainen Puukorttelin rakentaminen on mahdollista.

3 LÄHTÖKOHDAT

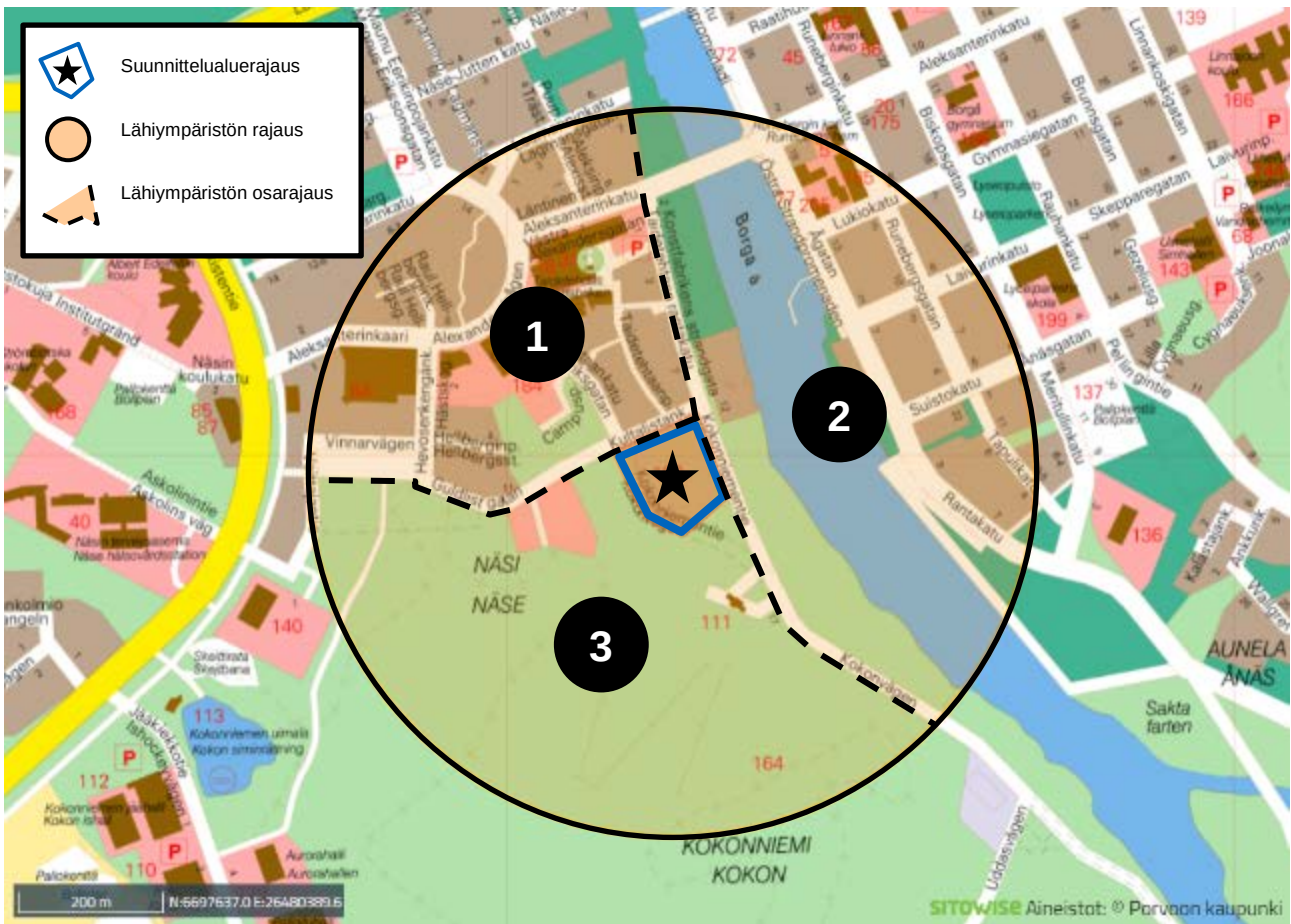
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustan laajenemisalueella, Länsirannalla, sen eteläosassa. Alueen rakentuminen täydentää Länsirannan korttelirakenteen ja osaltaan viimeistelee tehokkaan maankäytön piiriin otettavissa olevan osan Länsirannan eteläosasta. Korttelin eteläpuolella alkaa laaja Kokonmäen ja -niemen virkistysalue.

Suunnittelualueen lähiympäristön (500 metrin säde alueen keskipisteestä) voi jakaa ominaisuuksiltaan kolmeen eriävään osaan, jotka on havainnollistettu kuvaan 1. Suunnittelualueen osa 1 on nykyisiltä ominaisuuksiltaan avointa luonnontilaista sekä rakennettua ympäristöä. Alueella on monipuolisia keskustamaisia toimintoja, asumista, oppilaitoksia, kaupallisia ja vapaa-aikaan liittyviä palveluja sekä myös työpaikkoja. Suunnittelualueen osa 2 koostuu Porvoonjokilaakson maisematilasta ja rannan toisella puolella sijaitsevasta kaupunkikeskustanäkymästä. Joen läntinen ranta on nykyisellään pääosin avointa luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueen osa 3 on pääosin avointa luonnontilaista ympäristöä. Alueen eteläosalla kohoaa Kokonmäki, joka toimii talvisin laskettelurinteenä ja kesäisin pyöräilyrinteenä.

Tarkemmat kuvaukset suunnittelualueen ominaisuuksista ovat luvuissa 3.1.2 - 3.1.3.



Kuva 1 Suunnittelualue ja sen lähiympäristö jaettuna alueen ominaisuuksia yleisesti kuvaaviin osiin

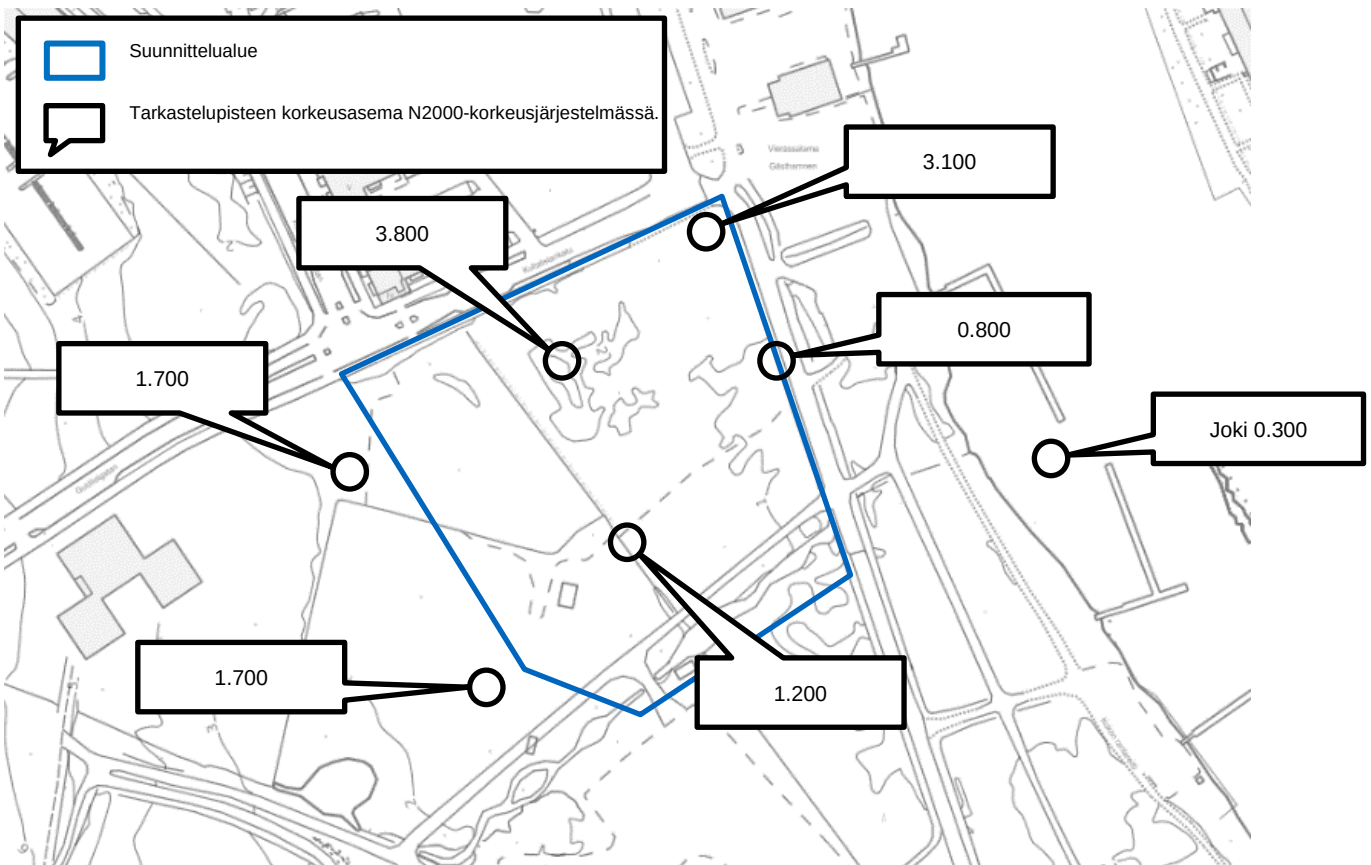
3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Maisemarakenteeltaan alue on jokilaaksoa, jota reunustavat katkonaiset pitkittäisharjujaksot ja niihin kuuluvat mäet, kuten Kokonmäki. Ilmastoltaan Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon tammi-ilmastovyöhykkeeseen, jolloin meren läheisyys takaa lauhkeat ilmasto-olot. Pienilmastoltaan suunnittelualueen laaksopainanne on tuulensuojaisena edullinen. Toisaalta jokilaaksoon tapaa painua kylmää ilmaa, jolloin ilmankosteus lisääntyy ajoittain usvaksi asti. Vaikka kovat merituulet eivät saariston vaikutuksesta ulotukaan kaupunkiin, vallitseva tuulensuunta on lounainen ja jokilaakso voi voimistaa solamaisena ilmanvirtausta.

3.1.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Korkeimmillaan suunnittelualueen maanpinta on noin 4 metriä merenpinnan yläpuolella lounaiskulmassa ja matalimmillaan alle metrin merenpinnan yläpuolella. Pinnanmuodoltaan suunnittelualue on pääosin tasaista, joskin kumpareista ja Porvoonjokea kohti viettävää.



Kuva 2, Ote kantakartasta, ei mittakaavassa.

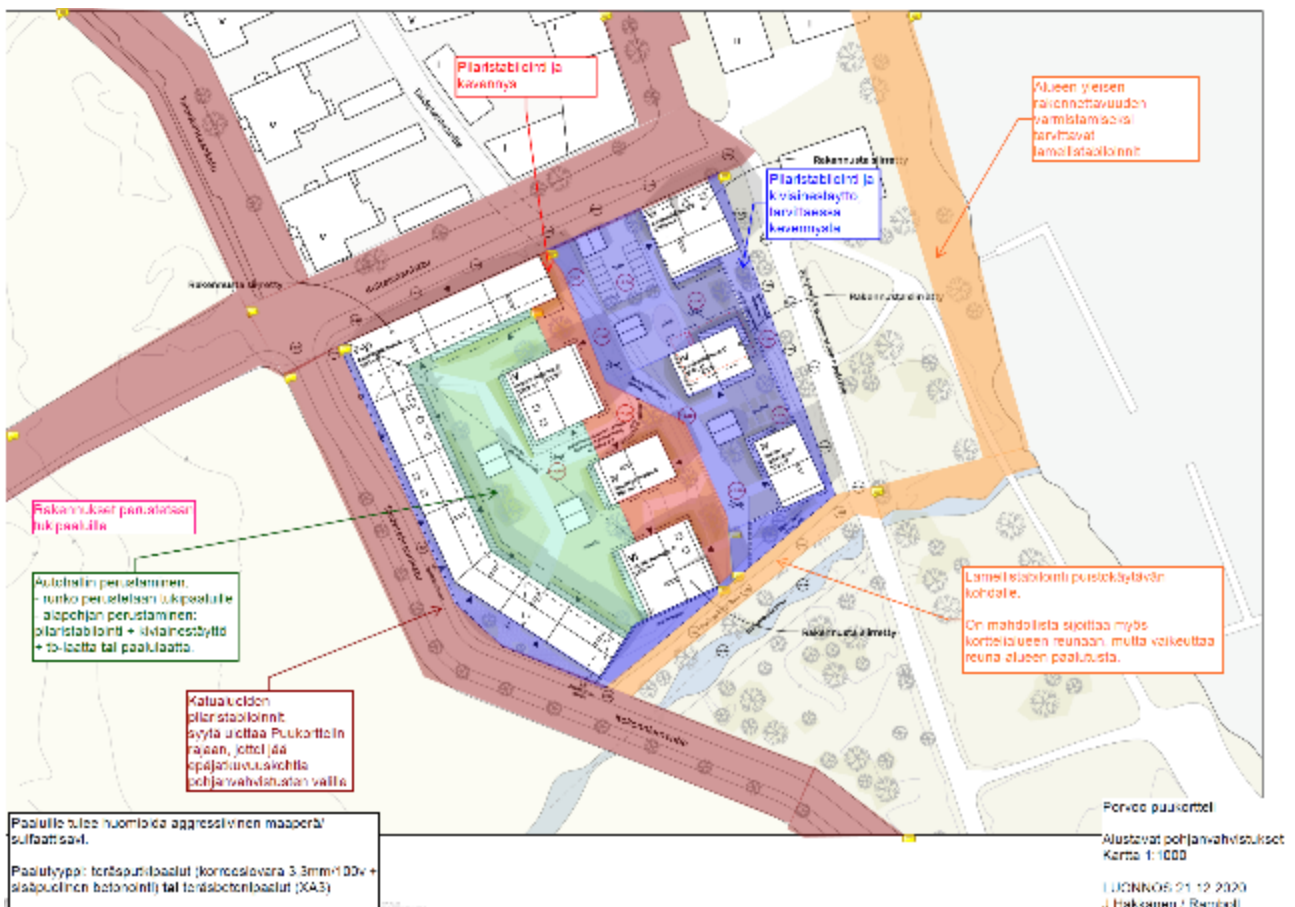
Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan Länsirannan heikointa aluetta. Kantava maaperä on tavoitettavissa vasta 25 metrin ja mahdollisesti jopa 40 metrin syvyydeltä. Lisäksi jokirannan stabiiliteetti on puutteellinen, mikä tarkoittaa, että kaava-alueella ei voida tehdä merkittäviä maatäyttöjä vahvistamatta ensin rantavyöhykettä. Rakennettavuuden haastavuutta on arvioitu suhteessa alueen rakennettavuuden taloudellisuuteen. Arvion perusteella alueen sijainti on kuitenkin niin poikkeuksellisen edullinen sekä palveluverkon, kaupunkirakenteen että maisemakuvan kannalta, että alueen mahdollisimman tehokas rakentaminen on hyvin perusteltavissa.

Alueen rakennettavuudesta on laadittu osana suunnittelua yhteenvetokuvaus, Ramboll Finland Oy, DI Juha Häkkänen 02/2021:

"Korttelin maaperä on savikkoa n. 10–25 m paksuudelta. Savikerros paksunee lännestä itään kohti Porvoonjokea. Savikerros on aggressiivista sulfidisavea. Savikerroksen alapuolella on vaihtelevan paksuinen kerros hiekkaa tai moreenia, jonka alapuolella sijaitsee kallio.

Rakennukset tulee perustaa tukipaalujen varaan. Korttelialueelle tulee tehdä tarvittavat pohjanvahvistukset riittävän maaperän stabiliteetin saavuttamiseksi ja painumien hillitsemiseksi. Korttelialueen pohjanvahvistukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ne liittyvät jouhevasti ympäröivien katujen ja yleisten alueiden pohjanvahvistuksiin.

Suunnittelussa tulee huomioida aggressiivinen maaperä (sulfidisavi) ja sen erityisvaatimukset rakenteille. Alueen rakennettavuuden toteutumiseksi on tarpeen kuvassa 3 hiekanvärisenä esitetty lamellistabilointikonaisuus. Alueen rakennettavuusstabilointia täydentävät tontin alueella toteutettavat pilaristabiloinnit. Alueellisen vakavuuden toimenpidealueet ja alustavat stabilointiratkaisut on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3. Alueellisen vakavuuden toimenpidealue ja stabilointiratkaisut.

- Korttelin stabiliteetti- ja painumatarkastelut mm. stabiliteetti hulevesiuoman suuntaan ja piha-alueen painumat.
- Korttelin piha-alueiden ja pysäköintihallin pohjanvahvistustapojen määrittäminen.
- Kortteliin suunniteltujen rakennusten perustamistapojen määrittäminen.
- Korttelin rakennukset ja autohallin runko perustetaan tukipaaluille. Autohallin alapohja perustetaan paalulaatan tai pohjanvahvistetun maaperän varaan. Yksityiskohdalliset perustamistavat määrittyvät geoteknisen suunnittelun yhteydessä. Paalutyypin valinnassa tulee huomioida aggressiivinen maaperä ja sen aiheuttama korrosio.
- Korttelin pohjanvahvistustapojen yhteensovitus korttelia ympäröivien alueiden kanssa, ottamalla huomioon alueiden pohjanvahvistukset / perustamistavat.”

Vesistöt ja vesitalous

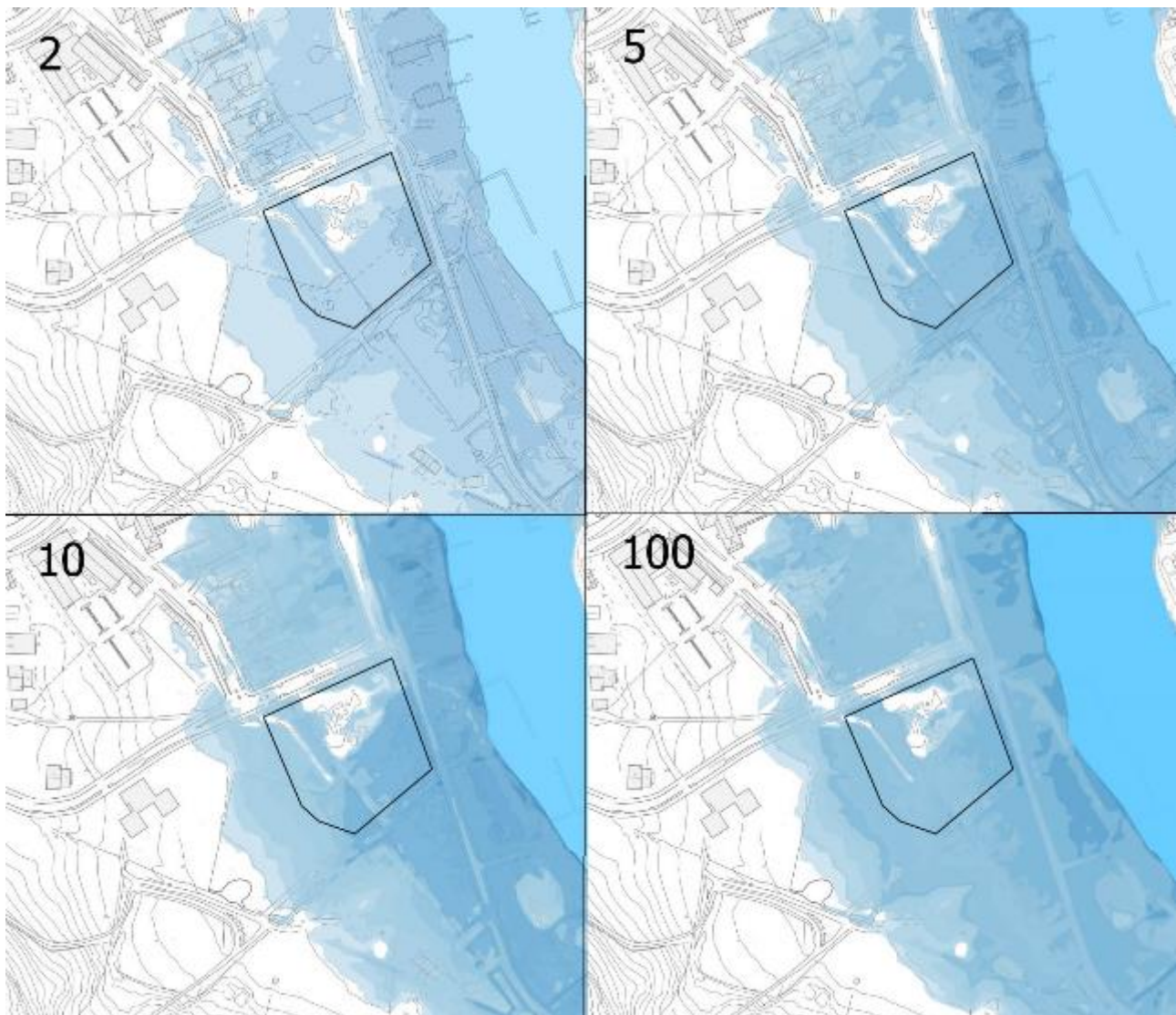
Alue sijoittuu Porvoonjoki (18) -päävesistöalueelle (Kuva 4). Päävesistöt ovat mereen
 kien vesistöalueita, ja ne ovat rannikkoalueita lukuun ottamatta nimetty jokien mukaan.
 ttaa, että suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat pääasiallisesti Porvoonjokeen. Alue
 verraten alavaa, ja sijoittuu lähelle tulvariskialueiksi määritettyjä paikkoja. (Lähde: ELY-
 ariskien alustava arviointi; Syke, tulvakarttapalvelu)



Kuva 4. Ote Maankamara -kartasta, joka kuvaa ympäristön keskeisiä vesistöalueita.
Kuvälähde: GTK, Maankamara.

Tulvaan varautuminen on alueella hyvin keskeisessä asemassa kun määritellään rakentamisen sijoittumista suhteessa Porvoonjokeen, maanpinnan ja asuintilojen lattian korkeusasemia ja katujen korkeustasoa. Alue on nykymuodossaan hyvin alavaa ja jokitulva nousee tavallisesti vuosittain Kokkonniementielle, joka on korttelin itäpuolella. Asuintilojen alin hyväksyttävissä oleva lattian korkeusasema on määriteltävä tasolle + 3,800 N2000, millä varaudutaan kastuessaan vaurioituvien lattiarakenteiden säilymiseen kuivina. Asuntojen sisäänkäynneille on järjestettävä niin korkealle sijoitettu kulkuyhteys, että sen kautta mahdollinen evakuointi ääritilanteessa on mahdollista. Käytännössä tätä piha-alueiden nostoa tukee myös asuntosuunnittelun esteettömyysvaatimus. Muita kuin asuintiloja on mahdollista sijoittaa tulvarajan alapuolellekin, kun samalla tiedostetaan tällöin otettava riski.

Suunnittelualue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.



Kuva 5. Tulvakarttasarja. Ennusteen mukaan kahden, viiden, kymmenen ja sadan vuoden välein toistuva tulvatilanne ja korttelin sijainti alueella. Tulvaennuste perustuu nykyiseen maanpinnan korkeusasemaan. Suunnittelualueen pohjoispuolisen ns. Taidetehtaan alueen jo toteutunut tilanne ei vielä näy tässä kartassa, vaan maaperän korkeusasematiedot ovat 2000-luvun alusta.

3.1.2.4 Kasvillisuus, eläimistö ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualue on rakentamatonta. Tarkkaan ottaen alueen eteläosalla tosin on laajuudeltaan noin 44 k-m²:n kokoinen suhteellisen kevytrakenteinen puuperusteinen ja -rakenteinen varastorakennus, joka lienee 1990-luvun alusta ja liittyyne laskettelukeskuksen tai alueella olleen jousiammuntaradan tarpeisiin. Rakennuksesta ei löydy lupatietoja, mutta ainakaan vuoden 1986 ilmavalokuvassa sitä ei vielä näy.



Kuva 6, kuvayhdistelmä 12.4.2021. Alueen eteläosalla oleva kevyehkö yksinkertaisella seinärakenteella varustettu varastorakennus kaakosta lähtevästä Taidetehtaan kadun ja hulevesikanavan varalta myötäilevän puistokäytävän risteystä, rakennus lähtevästä ja kurkistus sisälle.

Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa merkittävää maankäyttöä, joka olisi voinut jättää jälkensä maaperään. Alue on vanhaa peltoa ja niittyä, joka on sittemmin metsittynyt. Aluetta on kuitenkin viime vuosina käytetty maa-ainesten välivarastointiin. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty syyskuussa 2019 valmistuneessa tutkimuksessa. Tutkimuksessa ei havaittu alemman ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten maaperässä ei ole kunnostustarvetta. Alueella ei sijaitse merkittävästi luonnon eläimistöä.

3.1.3 Ympäristön käytön historiaa

Alue on osa vanhaa viljelymaisemaa ja oli jo varhain palovaarallisten esiteollisten toimintojen sijoitusalue. Nykyään Taidetehtaan tunnetun kulttuurikeskuksen rakentamisesta käynnistyi 1910-luvun lopulla laajempi teollinen kehitys. Taidetehtaan rakennettiin aluksi vaneritehtaan ja toiminta muovautui konepajateollisuudeksi. Teollinen toiminta alueella päättyi 1980-luvulla.

1960-luvun jälkipuoliskolla ns. Porvoonportin aluerakentamiskohde nousi suunnittelun pohjoispuolelle. Tästä alkoi kehitys, jonka myötä teollinen toiminta vaihteittain väistyi asumisen tieltä. Alana Näsä ryhdyttiin kutsumaan Länsirannaksi viimeistään Moderni Puukaupunkihankkeen myötä 1990-luvun lopulla ja Länsiranta kytkeytyi liikenteellisesti vahvasti empirekeskustaan syksyllä 2004 avatun Aleksanterinkadun sillan kautta.

Suunnittelun alue sijaitsee Taidetehtaan eteläpuolella kuitenkin vanhan konepajan piha-alueen ulkopuolella. Aluetta on lähinnä käytetty jonkin verran maa-ainesten välivarastointiin, mutta muuten alue on pitkälti ollut viime vuosikymmeninä käyttämättömänä ja metsittynyt.



Kuva 7. Ortoilmakuvapari 1972 ja kevät 2020. Puukortteli on rajattu kuviin ohuella valkealla viivalla. 1970-luvun kuvasta näkyy hyvin alueen käyttö lähinnä viljelyyn. Ajantasaisessa kuvassa Hellberginmäen kerrostaloja kuvan vasemmassa reunassa. Päiväkoti Metsätähti ei vielä näy tässä kuvassa.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Alueen pohjoisnaapurissa on vielä osittain rakentamaton ns. Taidetehtaan alue. Lähin viisikerroksinen asuinkerrostalo on vuodelta 2015. Suunnittelualueen ja Porvoonjoen väliin jää leveähkö ranta-kaistale, jolle sijoittuu lähitulevaisuudessa mm. vierassatama ja muita matkailua ja virkistystä tukevia toimintoja. Alueen länsipuolelle valmistuu vuoden 2020 aikana kokonaan puurakenteinen päiväkoti Metsätähti kaupungin omana hankkeena. Metsätähden ja suunnittelualueen väliin jää kaapeahko alue, johon tavoitellaan lähinnä asuinrakentamista. Niin ikään suunnittelualueen luoteispuolinen Taidetehtaan- ja Kultalistankadun rajaama alue on varattu asuinrakennushankkeen suunnittelua varten keskeiselle valtakunnalliselle toimijalle.

Länsi- ja eteläpuoleiset alueet odottavat osittain vielä maankäytön tarkentumista. Lounaassa on laskettelurinne, jonka edustalle toteutetaan tapahtumakenttä. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon tapahtumakentällä järjestettävistä tilaisuuksista aiheutuvat mahdolliset meluhäiriöt asumiselle. Kauempana länsiluoteessa ovat ammattikorkeakoulujen muodostama campus sekä kaupallisten palvelujen laajahko tarjonta.



Kuva 8. Panoraama Porvoonjoen yläpuolelta 13.9.2018. Suunnittelualue kuvassa vasemmalla etualalla. Kuvassa ei vielä näy ns. Hellberginmäen kerrostaloja eikä päiväkotia Metsätähdeä.

3.1.5 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)

3.1.5.1 Asuminen, väestönrakenne ja kehitys

Suunnittelualue on rakentumaton, joten sillä ei ole asukkaita eikä liioin työpaikkoja. Pohjoinen naapurialue, Taidetehtaan alue on myös osittain toteutumaton. Tulevaisuudessa lähialueiden asukasmäärä tulee moninkertaistumaan nykyisestä.

3.1.5.2 Palvelut, elinkeinotoiminta ja työpaikat

Alue liittyy kiinteästi keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Pohjoisnaapurissa Taidetehtaan aluella on noin 7 000 k-m² toteutettua liiketilaa. Alueen luoteispuolella on noin 400 metrin päässä vähittäiskaupan suuryksikkö S-Market Näsi. Alueen luoteispuolella jo noin 530 metrin etäisyydellä sijaitsee Lidl Näsi -päivittäistavaramyymälä. Taidetehtaan alueella on myös kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita. Laaja Kokonmäen virkistysalue on aivan alueen eteläpuolella laskettelurinteineen. Koulutustarjontaa on Porvoo Campus ja Careeria –ammattikorkeakoulukeskittymässä alueen luoteispuolella. Lähimmät perusopetusta tarjoavat koulut sijoittuvat noin 700 metrin etäisyydelle alueen länsiluoteispuolelle ns. Näsin koulualueelle, jossa ovat sekä suomen- että ruotsinkieliset peruskoulut Albert Edelfeltin koulu ja Strömborgska skolan.

Suunnittelualue tukeutuu monipuolisiin virkistyspalveluihin. Kokonmäen ja Kokonniemen alueen liikuntapalveluihin sisältyy muun muassa useita urheiluhalleja, maauimala, skeittipaikka ja kuntoporaat sekä talvisin hiihtokeskus ja hiihtoladut. Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittämisen konsepti julkistettiin alkuvuonna 2021 lähtölaukaukseksi alueen määrätietoiselle uudistamiselle. Alue rajautuu Porvoonjokeen leveähkön rantapuistoalueen välityksellä. Puistoaluetta kehitetään monipuoliseksi vapaa-ajan ja virkistysalueeksi. Aivan alueen koillisnaapurin rakentunee lähivuosina uusi vierasvenesatama, joka tukeutuu alueen teollisesta perinteestä kertovaan Wilénin veneveistämön jäljiltä vielä nähtävissä olevaan venesuojarajaan.

3.1.5.3 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Vesihuollon verkosto sijoittuu alueen pohjoisreunalle Kultalistankadulle. Suunnittelun aikana Liikelaitos Porvoon vesi totesi, että lähtökohtana on välttää vesihuollon verkoston ulottamista Taidetehtaan kadun eteläosalle. Tämä edellyttää koko korttelin liittämistä sen pohjoispuolella sijaitseviin liitospisteisiin. Alue rajautuu eteläkaakossa vuonna 2020 kunnostettuun hulevesiuomaan. Joen läheisyyden ansiosta hulevesien viivyttäminen alueella ei ole merkityksellistä hulevesiverkoston kuormituksen kannalta. Sen sijaan joki tulvii ajoittaan hulevesikanavan kautta, mikä asettaa haasteensa korkeustasoille, kuten selostuksen kohdassa 3.1.2.3 on kuvattu.

Kaukolämmön liitoskohta sijoittuu Taidetehtaan kadun ja Kultalistankadun risteykseen. Porvoon Energia -konserniin lukeutuvan Porvoon Sähköverkko Oy:n aluetta tukeva muuntamo rakennetaan lähtökohtaisesti alueen ulkopuolelle sen lounaisnaapuriiin.

3.1.5.4 Liikenne

Aluetta rajaavat pohjoisessa ja lännessä kokoojakatutyypiset Kultalistankatu ja Taidetehtaan kadu, joista jälkimmäistä ei korttelin kohdalle ole vielä rakennettu. Alueen itäpuolinen Kokonniementien vanha linjaus poistuu, korvautuu kevyen liikenteen yhteydellä ja ajoneuvoyhteys Kokonniementien siirtyy suunnittelualueen länsipuolelle Taidetehtaan kadun jatkeelle. Kokoojakatujen liikennemäärät ovat nykyään hyvin maltilliset, mutta ympäröivien alueiden rakentuessa liikennemäärät asettuvat noin kymmenen vuoden kuluessa keskustamaiselle tasolle. Pohjoisen naapurialueen, Taidetehtaan alueen päivittäistavarakaupan suuryksikköhaankkeen toteutuessa liikennemäärät kasvavat oleellisesti. Näitä vaikutuksia on arvioitu haanketta varten laaditun 13.2.2017 hyväksytyn asemakaavan 503, Taidetehtaan rantakorttelit, yhteydessä.

Kevyen liikenteen kulkuyhteyksien kannalta suunnittelualueen läpi tulee sijoittaa puolijulkinen kulkuyhteys, joka nivoo alueen Taidetehtaan alueelta tulevan Taidetehtaanpolun jatkeeksi. Muuten merkittäviä yhteystarpeita alueen kautta ei kohdistu. Alueen itä- ja eteläpuolille tulee tärkeät kevyen liikenteen reitistön osat ja niiden avulla alue osaltaan on hyvin saavutettavissa myös kevyen liikenteen välinein.

Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 300 – 350 metrin etäisyydelle Aleksanterinkaaren ja Läntisen Aleksanterinkadun varrelle. Porvoon linja-autoasema on Empirekeskustassa torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 900 metriä.

3.1.5.5 Ympäristöhäiriöt

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia lähinnä liikenteen melu- ja pölyhaittoja. Nykyään alue on hyvin rauhallinen, mikä johtuu ympäristön toteutustilanteen keskeneräisyydestä. Ympäristöhaittojen hallintaan riittävät sinänsä tavanomaiset asuntojen tuloilmanottoon ja julkisivujen ääneristävyyteen liittyvät määräykset. Tulvaan varautumista on käsitelty kohdassa 3.1.2.3. Pienilmaaston suhteen alue sijoittuu Porvoonjokilaakson alavaan osaan, jonne kerääntyy etenkin syksyisin satunnaisesti kylmää sumua.

Alueen aiempi maankäyttö ei suoraan anna viitteitä mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta, mutta alue sijoittuu nykyisen Taidetehtaan eli aiemman puutavara- ja konepajateollisuutta sisältäneen teollisen keskittymän pihapiirin reuna-alueelle. Alueen mahdollinen maaperän pilaantuneisuus on selvitetty koekaivauksin, jotka tuottivat puhtaan tuloksen (Puukortteli, Porvoon Länsiranta, maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, syyskuu 2019). Kunnostustarvetta ei näin ollen havaittu.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Porvoon kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueen suunnitteluun keskeisesti liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset on lueteltu taulukkoon 1. Taulukkoon on myös kirjattu suunnitelmiin, päätöksiin ja selvityksiin liittyvät keskeiset päivämäärät ja tiedot esimerkiksi lainvoimaisuudesta.

Taulukko 1 Alueen suunnitteluun liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat, päätökset ja selvitykset		Keskeiset päivämäärät ja muut tiedot
Maankäytön suunnittelujärjestelmä	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Päätös 14.12.2017, valtioneuvosto. Voimaantulo ja toimeenpano 1.4.2018
	Itä-Uudenmaan maakuntakaava	Vahvistettu 15.2.2010, ympäristöministeriö. Lainvoimainen 6.4.2011
	Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava	Vahvistettu 30.10.2014 Lainvoimainen 29.4.2016
	Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava	Hyväksytty 24.05.2017, maakuntavaltuusto. Lainvoimainen 15.5.2020.
	Keskeisten alueiden osayleiskaava, Porvoon kaupunki	Hyväksytty 15.12.2004, Porvoon kaupunginvaltuusto. Lainvoimainen 24.5.2006.
	Asemakaava 215	Vahvistettu 14.3.1996
	Asemakaava 402	Hyväksytty 13.12.2006
	Asemakaava 498	Hyväksytty 22.8.2018
	Asemakaava 251	Hyväksytty 14.12.1998
Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat ohjelmat	Unelmien Porvoo 2030	Hyväksytty 26.9.2018 Porvoon kaupunginvaltuusto
	Ilmasto-ohjelma 2019-2030	Hyväksytty 14.10.2019 § 301. Päivitetty 30.3.2020 § 100. Porvoon kaupunginhallitus
	Maapoliittiset linjaukset 2012	Hyväksytty 30.5.2012 § 30. Porvoon kaupunginvaltuusto
	Asumisen ohjelma 2030	Valmisteilla 2021, Porvoon kaupunginhallitus
Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	Rakennusjärjestys	Hyväksytty 12.12.2007 § 143, Porvoon kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008
	Tonttijako- ja rekisteri	Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on tonttijako.
	Pohjakartta	Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

	Rakennuskiellot	Alueella ei ole rakennuskieltoa
Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja päätökset, kuten inventoinnit ja suojelupäätökset	Lueteltu selostuksen kohdassa 1.6	

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa huomioon otettavat ja edistettävät tavoitteet liittyvät eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuriperintöön. Tavoitteiden mukaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja. Henkilöautoliikenteen tarpeen tulee olla mahdollisimman vähäinen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja edistetään.

Keskusta-aluetta kehitetään mm. monipuolisena palvelujen ja asumisen alueena. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä edistetään ja luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä edistetään. Alueella ei ole historiallista rakennuskantaa, mutta alueen maankäytön suhde alueen lähituntumassa sijaitsevaan Taidetehtaan tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Samoin on otettava huomioon alueen näkyvä sijainti Porvoonjoen kulttuurimaisemassa ja kansallisen kaupunkipuiston tuntumassa.

3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueella on lisäksi merkintä maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

3.2.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Alueen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi alue on varustettu merkinnällä säilytettävistä ympäristöarvoista.



Kuva 9. Alueen sijainti maakuntakaavojen yhdistelmässä (valkoinen nuoli) ja yleiskaavakartalla (rajaus). Ei mittakaavassa.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Asemakaava 215 on vahvistettu 14.3.1996. Asemakaava perustuu vuonna 1989 ratkaistun yleisen aatekilpailun pohjalta laadittuun koko Länsirannan kattavaan asemakaavojen sarjaan. Vuonna 1997 tapahtuneen Porvoon kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitoksen jälkeen kaupunginhallitus teki ns. Länsiakselin kehittämiss päätöksen, jonka mukaan näitä asemakaavoja ei toteuteta, vaan Länsiranta otetaan osa-alueittain uuteen tarkasteluun. Tämän periaatteen mukaisesti Länsirannan asemakaavaa on muutettu alue kerrallaan. Osa-alueittain etenevää asemakaavoitustyötä ohjaavat jatkuvasti päivitettävät Länsirannan kehittämistavoitteet, joissa määritellään katuverkon pääperiaatteet ja korttelialueiden suhde vapaaseen tilaan.

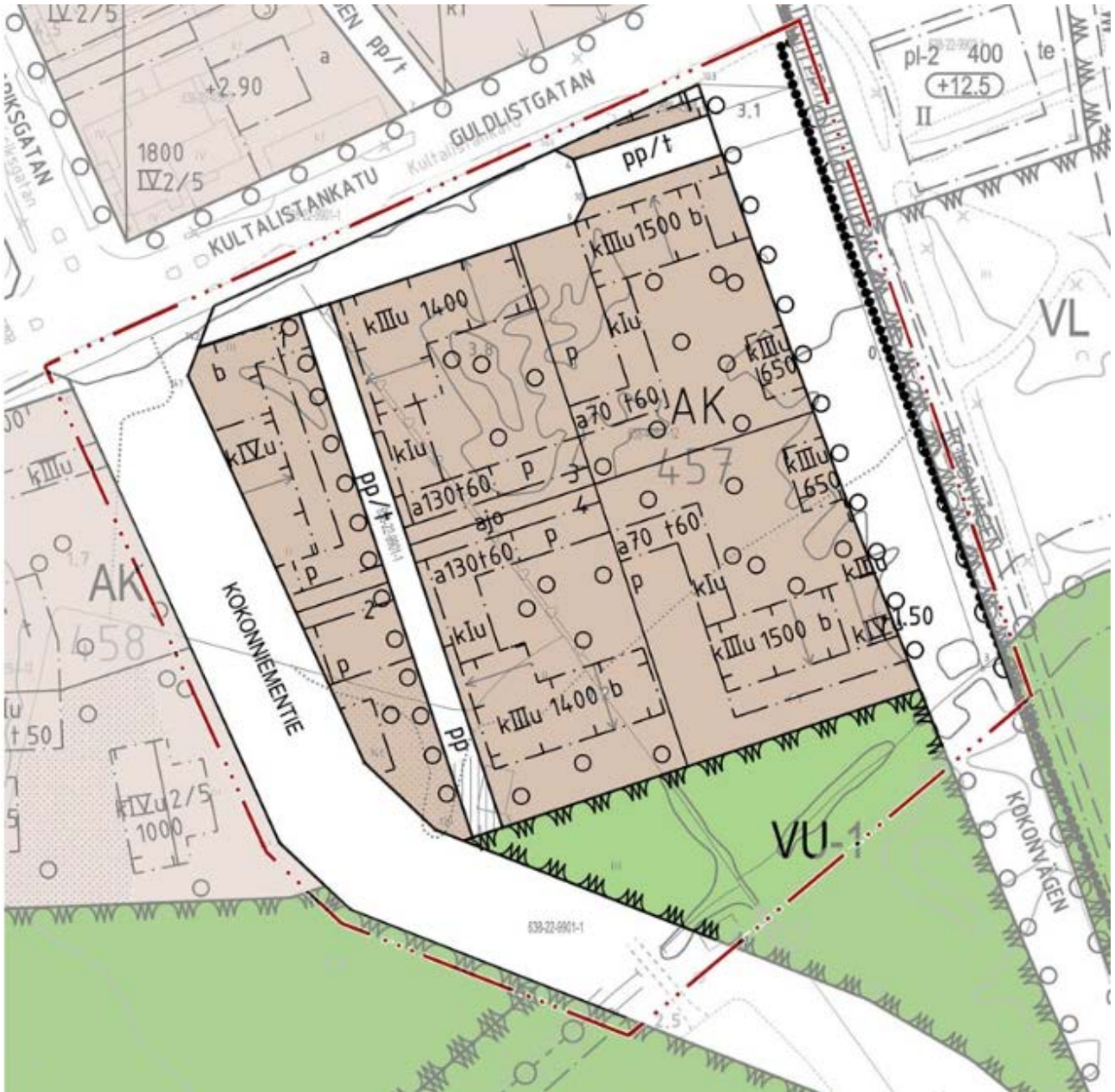
Länsirannan kehittämisperiaatteiden mukaan vuoden 1989 aatekilpailun pohjalta laadittuja asemakaavoja ei ole kumottu, vaan ne kumoutuvat Länsirannan asemakaavamuutosten yhteydessä. Näin muodostuu ajantasa-asemakaavaan toteutuskelvottomia osittain muutettuja korttelien osasia, joista tälle asemakaava-alueelle kohdistuu osia korttelialueista ja niille osoitetuista rakennusaloista.

Asemakaavassa alueella on osia asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja katualueita. Korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 7 750 k-m², josta noin 640 k-m² on osoitettu talousrakennustyyppisiä tiloja varten. Kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Osa korttelialueesta on osoitettu auton pysäköimispaikaksi (p) ja osa puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 95 k-m², asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m² sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m² ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Asemakaavassa on annettu lisäksi lukuisia rakentamista koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava 402 on hyväksytty 13.12.2006. Asemakaavassa on osa Kokonniementie-nimistä katualuetta suunnittelualueen itäreunalla.

Asemakaava 498 on hyväksytty 22.8.2018 ja siinä on Kokonniementie-niminen katualue suunnittelualueen länsireunalla.

Asemakaava 251 on hyväksytty 14.12.1998. Siinä on suunnittelualueen eteläosalla urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-1) osoitettua aluetta.



Kuva 10. Ajantasa-asemakaavayhdistelmä. Ei mittakaavassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti hyvin merkittävään paikkaan. Alueen voimassaoleva asemakaavatilanne on osa-alueittaisista asemakaavamuutoksista johtanut tilanteeseen, jossa kaava ei ole enää toteutettavissa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Länsiranta on rakentunut vuosituhanneen alussa toteutuneesta Moderni puukaupunki –alueesta kohti etelää vauhdikkaasti. Puuta on saatu toteutumaan lähinnä rakennusten julkisivuille runkorakenteen jäätyä betonirakenteiseksi. Länsirannan rakentumisen edettyä sen eteläosaan, haluttiin saada rakentumaan Länsirannalle yksi kokonaan puurakenteinen kortteli.

Kaupunki pyysi tarjouksia Länsirannan Puukorttelin tontinluovutukseen tähtäävästä kaavoitusyhteistyömallista. Tarjouspyyntö järjestettiin 17.10.2018 - 11.1.2019. Tarjouksia saatiin neljä ja niistä parhaaksi arvostellun tarjouksen laatijaryhmän kanssa päätettiin laatia yhteistyössä asemakaavamuutos Puukorttelin toteuttamiseksi. Yhteistyötahoksi valikoitui TILA Group Oy yhdessä arkkitehtitoimisto OOPEAA Office for Peripheral Architecture kanssa. TILA Group Oy:n kanssa on tehty asemakaavoituksen kustannusten jaosta ja tonttien varaamisesta sopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 19.8.2019 § 246.

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelman asemakaavakohteen Länsiranta, eteläiset alueet –nimiseen laajaan alueeseen, josta erotetaan tarpeen mukaan erillisiä kaava-alueita. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvittu. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 11.6.2019, jossa kohde on jo saanut oman kohdenumeronsa 4. Viimeksi hankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa keväällä 2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) kohdassa 7.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeesta on tiedotettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 11.6.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisesti. Kaava on laadittu tiiviissä yhteistyössä todennäköisen toteuttajatahon ja rakennussuunnittelijan kanssa, joten kaavaa laadittaessa on samalla varmistettu kaupunkikuvallisen laatutason toteutuminen rakennustavan ohjauskeinoin sekä alueen taloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät yksityiskohdat.

Hanke käynnistyi tarjouspyyntövaiheessa 20.9.2018 järjestetyllä seminaarilla, jossa esiteltiin yhteistyömalli- ja tontinluovutustarjouskilpailun tavoitteet ja niiden taustoittamiseksi puurakentamisen asiantuntijat kertoivat, miksi puurakentamisen edistäminen on tärkeää, mitä puusta on lähivuosina rakennettu ja millaisia kokemuksia monikerroksisesta puurakentamisesta on.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolovaiheessa järjestettiin 27.5.2021 seminaari, jonka tavoitteina olivat lisätä Puukorttelin toteuttajien tietoisuutta paikallisten toimijoiden käytettävyydestä, antaa informaatiota siitä, miten Puukorttelin rakentumisella lisätään hiilivarastoja ja autetaan Porvoon kaupunkia toteuttamaan kaupunkistrategiassa asetettua hiilineutraalisuustavoitetta (2030) sekä kiinnittää huomiota lyhyiden toimitusmatkojen vaikutukseen Puukorttelin rakennusvaiheen elinkaarikutannuksiin.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellytti maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelutarpeen selvittämistä. Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse 20.5.2019, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaikkia kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Kaavatyöllä muun muassa tuetaan Porvoon väestönkasvutavoitetta (suosituin kaupunki, paras arkenakin) toteuttamalla laadukasta asumista arviolta keskeiseen sijaintiin lähelle palveluita. Hanke tuo alueelle uutta elinvoimaa (kaupunkielämää). Asuinrakennusten suunnittelussa otetaan tavoitteen mukaan huomioon kestävän kehityksen tavoitteet, joista keskeisimpinä elinkaarivaikutukset (ilmastotyön edelläkävijä). Rakentamisessa pyritään hiilineutraaliin, energiaviisaisiin ja muuntojoustaviin asuntoratkaisuihin.

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita luottamuselinten hyväksymiä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa (ks. taulukko 1 kohdassa 3.2).

4.4.2 Muut asetetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti hyvin merkittävään paikkaan. Moderni puukaupunki -alueesta käynnistynyt Porvoon monipuolista puurakentamisen perinnettä täydentävä kehitys halutaan kiteyttää aikaansaamalla monikerroksista puurakentamista nykyaikaisesti ja innovatiivisesti ilmentävä kohde Länsirannan eteläosaan, jossa alueet on jo pitkälti otettu tehokkaan maankäytön piiriin. Viimeisiä asuinkortteleita siis ollaan suunnittelemassa Länsirannalle. Vaikka Moderni puukaupunki -alueen aloituskorttelissa rakenteet ovat puuta ja kerrostalorakentamisessakin on saavutettu puujulkisivuja, ei massiivipuurakentamista ole vielä saatu Länsirannalla toteutumaan.

Toukokuussa 2019 julkistetun Länsirannan puukorttelin tontinluovutus- ja yhteistyömalli -tarjouskilpailun tavoitteet olivat arvostelupainotuksineen:

A. Puurakentamisen innovaatiot 30 %

- Puurakentamisen ratkaisujen kekseliäisyys
- Puurakentamisen ilmentämisen keinot suunnitteluratkaisuissa

B. Kaupunkirakenteellinen laatu 40 %

- Arkkitehtoninen kokonaisuus
- Rakentamisen kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön
- Asuntojen huoneistojakauman monipuolisuus ja asuntoratkaisujen laatu
- Piha- ja ulkotilajärjestelyjen laatu ja yhteiskäyttöisyyden huomioon ottaminen niissä
- Asumisen aputilojen ja mahdollisten palvelutilojen innovatiivisuus

Elinkaarivaikutukset ja ekologinen kestävyys 30 %

- Innovatiiviset ekologista kestävyyttä edistävät ratkaisut
- Rakennustuotteiden ja –materiaalien hiilijalanjälki
- Rakennuksen energiatehokkuus
- Rungon käyttöikä ja uudelleenkäytettävyys

Tarjouksia saapui määräaikaan 11.1.2019 mennessä neljä kappaletta. Kaikki tarjoukset todettiin hyväksytysti jätetyiksi. Kaupunkirakenteellisessa laadussa kaikissa ehdotuksissa oli selkeitä ansioita. Ne liittyivät ensisijaisesti korttelin ratkaisemiseen konseptitasolla. Asumisen kokonaismäärä oli kaikissa ehdotuksissa tarjouspyynnön reunaehtojen puitteissa noin 15 000 – 16 900 k-m². Mitoitus vastaa noin 250 - 290 asuntoa ja vastaavasti 300 - 430 asukasta. Asumisen ohella liike-, toimisto- ja palvelutilaa ehdotuksiin sisältyi parhaimmillaan vajaat 1 000 k-m² eli toteutus oli asumispainotteinen.

Puurakentamisen innovaatioiden osalta kaikissa tarjouksissa oli esitetty runkorakenteeksi puuta. Ehdotuksista kolme tukeutui CLT-rakenteeseen, kun yhdessä ratkaisu perustuu puiseen mineraalivilillä eristettyyn rankoseinään. Julkisivuissa ja kokonaisarkkitehtonisessa otteessa on selkeitä eroavaisuuksia siinä, miten kekseliäästi ilmaisu kuvastaa nimenomaan puun käyttöä rakentamisessa.

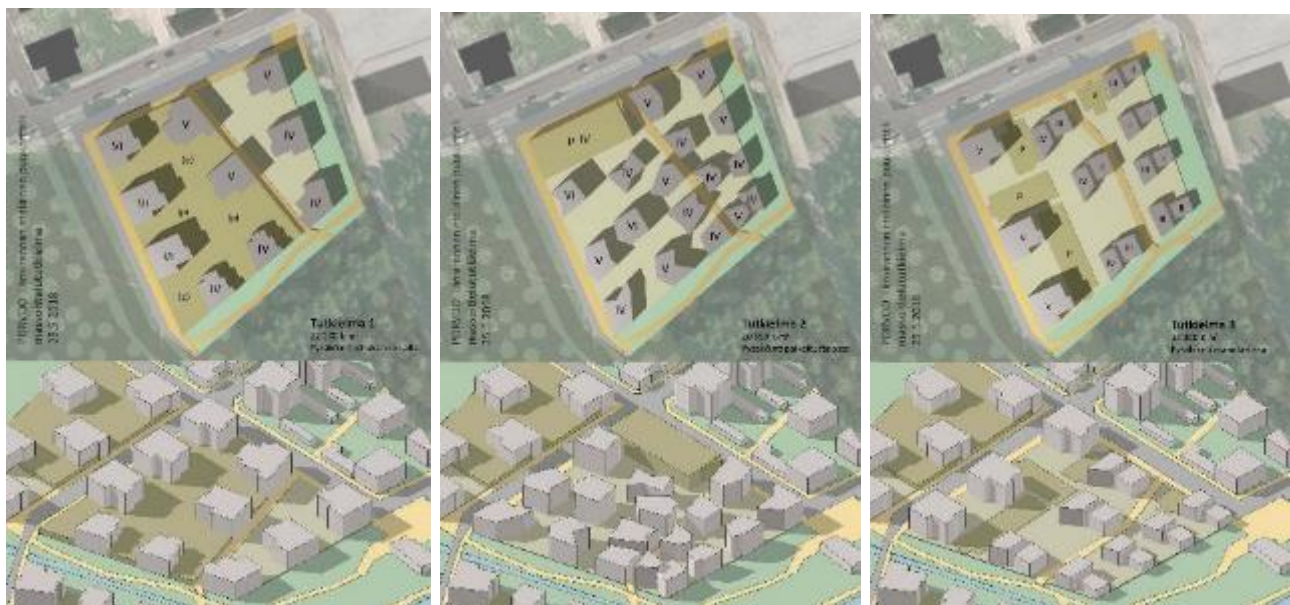
Etenkin elinkaarivaikutusten vertailu osoittautui vaikeaksi. Tarjouksissa oli syvennytty elinkaarivaikutusten kuvaamiseen vaihtelevasti siten, että niiden vertailu oli haastavaa. Kahdesta tarjouksesta oli ilmeisesti yritetty toimittaa maastomallitiedosto, siinä kuitenkin onnistumatta. Tästä huolimatta näitä tarjouksia ei ole katsottu aiheellisiksi hylätä, vaan arviointi suoritettiin kaikkien tarjousten osalta kokonaisuudessaan loppuun asti.

Jatkosuunnittelussa tavoitteisiin sisällytettiin voimakkaasti massiivipuurakentaminen eli CLT-tyyppinen rakenneratkaisu, puun runsas läsnäolo asuntojen pintaratkaisuissa ja sen vaikutus sisäilman laatuun ja terveysvaikutuksiin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu tarjouspyyntömenettelyssä voitokkaaksi osoittautuneeseen, arkkitehtitoimisto OOPEAA Office for Peripheral Architecture -toimiston ehdotukseen, joka kelpuutettiin selälaisenaan asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Muita vaihtoehtoja ei ollut asemakaavavaiheessa enää tarpeen tutkia, koska vaihtoehtotarkastelu oli tehty tarjouspyyntömenettelyn avulla.

Sinänsä tarjouspyyntömenettelyn taustaksi oli tehty konseptitasoiset tutkielmat, joilla haarukoitiin alueelle sijoitettavissa olevan rakentamisen määrää, massoitte- luvaihtoehtoja ja pysäköintiratkaisuja hyvin karkealla tasolla.



Kuva 12. Suunnittelualueen alustavat massoitte- luvaihtoehtotutkielmat keväältä 2018. Kaupunkisuunnittelu.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.6.1 Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12. - 23.12.2019 ja 2. - 24.1.2020. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä eikä kaavaan siten kohdistunut muutostarpeita. Tämä oli toisaalta odotettua, koska hankkeesta oli jaettu tietoa mediankin välityksellä, hanke oli saanut myönteistä julkisuutta ja lähinaapurustossa ei ole kovin paljon asukkaita jolloin yksityisiä intressejä alueeseen ei juuri kohdistu.

4.6.2 Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteiden kanssa samanaikaisesti varattiin viranomaisosallisille mahdollisuus kommentointiin ja pyydettiin tarpeelliset alustavat lausunnot.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Uudenmaan ELY-keskus tuli informoiduksi kaavahankkeesta viranomaisneuvottelutiedustelun yhteydessä eikä erillinen lausuntomenettely ollut luonnosvaiheessa tarpeen.

Museoviranomainen

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan aluevastuumuseo totesi, että rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Muinaisjäännösten kannalta alue ei ole kovin potentiaalinen, joten arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta museolla ei ole huomautettavaa.

Pelastusviranomainen

Palon leviämisen rajoittamisen ja rakennusten käyttöturvallisuuden näkökulmasta pelastusviranomainen totesi, että automaattinen sammutuslaitteisto on tarpeen ja myös veden saatavuus tulee ottaa huomioon. Kellareissa kantavat rakenteet eivät saa olla puuta.

Muut viranomaisosalliset

Muut osalliset painottivat maaperän heikon rakennettavuuden erityistä huomioon ottamista. Ympäristöterveydenhuollolla ei ollut huomautettavaa. Sekä Elisa Oyj:llä että Telia Companyllä on tietoliikennekaapeleita alueella tai aivan sen tuntumassa.

4.6.3 Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa

Asemakaavaehdotuksen valmisteluun syksyllä 2020 liittyi hankeorganisaation perustama määrätietoinen ns. viikkopalaverimenettely. Näissä palaverissa oli projektinjohton ja arkkitehtisuunnittelun ohella aina mukana myös asiantuntijoita, kuten geotekniikan, kuntatekniikan ja Porvoon veden, palokonsultoinnin, pelastusviranomaisen ja rakennusvalvonnan asiantuntijat. Erikseen pidettiin energiatehokkuutta ja elinkaarivaikutuksia pohtinut neuvottelu. Viikkopalaverien yhteydessä mm. todettiin, että automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema vedensyöttö voidaan taata alueelle ja syvennettiin rakennettavuuteen ja katusuunnitteluun liittyviä reunaehtoja ja täydennettiin tietoja (ks. mm. kohta 3.1.2.2).

4.6.4 Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 26.5. - 28.6.2021. Kaavaehdotuksesta jätettiin __ muistutusta.

4.6.5 Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Viranomaisosalliset esittivät lausunnoissaan... .

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on noin 2,0 ha. Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue, katu-alueita ja virkistysaluetta. Korttelin pinta-ala on 13 761 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalorakentamiseen 14 700 k-m². Lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutiloille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² ja talousrakennuksille yhteensä 245 k-m². Asemakaavassa kortteliin osoitettu rakentamisen kokonaismäärä on näin 15 245 k-m², jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu noin $e = 1,11$. Maantasokerrokseen saa sijoittaa asumisen aputilaa ja asukkaiden yhteistilaa yhteensä enintään 20 % rakennusosalalle osoitetusta kerrosalasta, mikä tarkoittaa jopa 3 000 k-m²:n laajuista tosi-asiallista pääkäyttötarkoitusta tukevan rakentamisen määrää asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Korttelin rakennemallista johtuen aputilarakentaminen tuskin kuitenkaan toteutuu kaikkien rakennusten kohdalla noin suurena. Lisäksi vielä käytännössä maanpäällisenä toteutettavan pysäköintihallin pinta-ala on noin 4 000 m² eikä sen laajuutta lueta rakennusoikeuteen.

Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden noin 180 – 220 asunnon rakentamiseen. Asukkaita alueelle voisi sijoittua 220 - 280. Katutasoon on mahdollista toteuttaa pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa, jotka voivat tarjota muutaman työpaikan.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan jää osittain teoreettiselle tasolle, koska voimassa oleva asemakaava pohjautuu vuonna 1989 ratkaistuun Länsirannan yleiseen aatekilpailuun, jonka pohjalta laaditut asemakaavat on vahvistettu vuonna 1996. Kokonaissuunnitelman kortteleita on sittemmin paloiteltu uusien ja muuttuneiden suunnittelulähtökohtien mukaisesti kuitenkin kumoamatta vanhaa asemakaavaa. Näin ollen tällekin asemakaava-alueelle osuu voimassa olevasta ja nyt kumoutuvasta asemakaavasta vajaita kortteleita ja jopa rakennusalojen osia. Asemakaava-alueelle sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta 7 750 k-m². Huolimatta vertailun teoreettisuudesta, voidaan todeta rakentamisen määrän kasvavan asemakaava-alueella 7 495 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Sinänsä alueen käyttötarkoitus säilyy kutakuinkin voimassa olevan kaavan mukaisena.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustamaiseen tapaan vahvasti palveluverkkoon. Kaupallisia palveluja tarjoaa Taidetehtaan alueen kauppakujan erikoiskaupan keskittymä noin 260 metrin etäisyydellä pohjoisessa. Päivittäistavarakaupat, vähittäiskaupan suuryksikkö S-market Näsi ja keskikokoinen päivittäistavarakauppa Lidl Näsi ovat 500 – 600 metrin etäisyydellä luoteissuunnassa. Taidetehtas tarjoaa myös kulttuuri- ja viihdepalveluita sekä ravintolapalveluita.

Koulutuspalveluita tarjoavat Porvoo Campus ja Careeria -ammattikorkeakoulut 300 metrin päässä luoteessa.

Muut julkiset palvelut sijaitsevat Porvoon liikekeskustassa, joka sijaitsee linnuntietä noin 800 metrin etäisyydellä koillisessa. Terveyspalveluja löytyy yksityisestä Lääkäritalosta noin 600 metrin etäisyydeltä ja kunnallista terveydenhuoltoa Näsin terveyskeskuksesta noin 700 metrin päästä. Alue käytännössä rajautuu eteläosastaan laajaan Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoalueeseenkin lukeutuvaan Kokonniemen ja –mäen virkistysalueeseen. Porvoonjokiranta on lähimmillään 75 metrin päässä korttelin itäpuolella tarjoaa varsinkin tulevaisuudessa yhä parempia mahdollisuuksia virkistystoimintaan. Jokirantaan on tavoitteilla vierasvenesatama heti korttelin koillispuolelle.

5.1.3 Liikenneverkko

Alue rajautuu pohjoisessa Kultalistankatuun ja lännessä rakennettavaan Taidetehtaan kadun jatkeeseen. Kadut ovat pääkokoojakatuja. Kultalistankatu toimii myös Länsirannan läpäisevälle pääkatu Läntiselle Aleksanterinkadulle ja Aleksanterinkaarelle sekundäärisenä eteläisenä rinnakkaisyhteytenä.

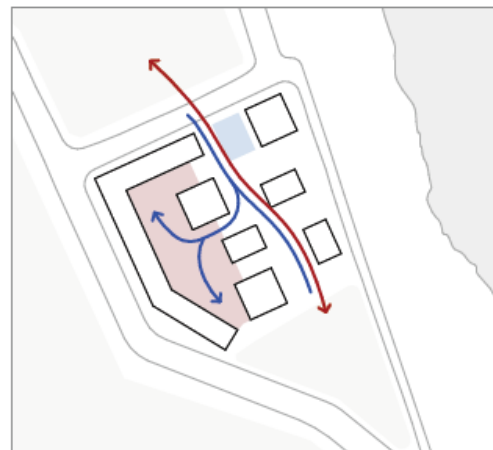
Kevyen liikenteen kulkuyhteyksien parantamiseksi kaava-alueen läpi kulkee luoteis-kaakkoissuuntainen korttelin sisäinen puolijulkinen kulkuyhteys, raitti, joka nivoo alueen Taidetehtaan alueelta tulevan Taidetehtaanpolun jatkeeksi. Lisäksi viitesuunnitelmaan sisältyy elämyksellinen kahteen leveään portaikkoon yhdistyvä jalankulkureitti lännessä pihakannelle ja sieltä alas korttelin sisäiselle raitille. Itäreunasta kortteli nojautuu nykyisen Kokonniementien linjauksen kohdalle rakennettavaan merkittävään kevyen liikenteen yhteyteen, josta haarautuu korttelin eteläreunaa mukaileva hulevesikanavan vartta myötäilevä poikittaisyhteys.

Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 300 – 350 metrin etäisyydelle Aleksanterinkaaren ja Läntisen Aleksanterinkadun varrelle. Porvoon linja-autoasema on Empirekeskustassa torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 900 metriä.



Pihat

Kansipiha ja alapiha



Yhteydet

 Pysäköintihalli  Pyörä- ja kävelytie
 Pysäköintitasku  Huolto-ajo

Kuva 13. Kulkuyhteydet korttelin läpi ja kaksi eri luonteista piha-aluetta. Viitesuunnitelma, OOEPA 22.2.2021.

5.1.4 Pysäköinti

Alueen suunnittelun lähtökohtana on menestyksekkään tarjouksen yhteydessä määritelty pääasiassa rakenteelliseen pysäköintiin perustuva ratkaisu, joka on maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista ja tuottaa viihtyisiä pihatiloja etenkin asuntojen oleskelukäyttöön.

Alueen pysäköinti sijoittuu yhteen laajaan käytännössä maantasoon rakennettavaan yksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Laitos ei aukea kadun puolella suoraan katutilaan, vaan jää kadunvarsitalojen alimman kerroksen taakse. Viitesuunnitelman mukaan laitokseen on mahdollista sijoittaa 144 autoa. Lisäksi alueen koillisosalle on viitesuunnitelmassa järjestetty 12 autopaikan pieni pysäköintipiha.

Asemakaava-alueella ovat voimassa pysäköintinormit:

- asuminen: 1 ap / 105 k-m²
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap / 120 k-m².
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 100 k-m²

Normeissa on otettu huomioon keskustasijainti ja palveluiden hyvä saavutettavuus. Asumisen autopaikkavaatimus perustuu yksinomaan kerrosalaan sidottuun normiin eikä lainkaan asuntokohtaiseen vaatimukseen. Länsirannalla Aleksanterin Aleksanterinkaaren sisäkehäalueella (asemakaava 459) ja toteutuksen yhteydessä Hellberginmäkenä tunnetuksi tulleella alueella (asemakaava 489), on sovellettu samankaltaista ratkaisua. Sittemmin Empirekeskustan itäosalla Porvoon Energia -nimisellä asemakaava-alueella (asemakaava 524) on siirrytty vielä väljempään normiin. Perusteena ratkaisulle ovat hyvät julkisen liikenteen yhteydet alueelle ja mahdollisesti talokohtaisesti pienenkin asutukseen vaikutuksen hallitseminen suhteessa alueen toteutettavuuteen. Alueen laajuuden ja keskitetyn pysäköintiratkaisun takia on toivottavissa, että mahdolliset autonomistukseen liittyvät yksilölliset erot tasoittuvat näin laajalla alueella ja keskimääräinen todellinen pysäköintitarve tulee vastaamaan alueelle toteutettavien autopaikkojen määrää.

Alku- ja loppumatkan sujuvuuden merkitystä kulkutavan valinnassa painotetaan nykyään keskustakaava-alueella jo itsestään selvänä osana liikkumisvälineiden säilytystilaratkaisuja. Tällä tarkoitetaan sitä, että alueelle pyritään saamaan aikaan kevyen liikenteen välineille ja liikkumisen apuvälineille säilytystiloja. Tyypillisellä lyhyehköllä päivittäisasiointimatkalla pyritään kannustamaan valitsemaan auton sijaan asuintalon maantasokerroksessa sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta säilytystilasta viisaan liikkumisen ratkaisu, kuten polkupyörä tai muu liikkumisen apuväline.

Alueella on annettu määräys polkupyöräpaikoista: 1 pp / asuinhuone. Asuntojen paikkojen tulee löytyä sekä helppokäyttöisestä päivittäiskäyttöä suosivasta tilasta, kuten pihakatoksesta sekä kausisäilytykseen soveltuvasta tilasta, jonka saavutettavuuden ei välttämättä tarvitse olla päivittäiskäyttöä hyvin suosiva. Määräys on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että mikäli päivittäiskäyttöä varten varattu tila on erittäin helppokäyttöinen, ei erillistä pihakatosta tarvita lainkaan. Tällöin tila sijoitetaan asuinrakennuksen maantasokerrokseen asuntojen välittömään yhteyteen ja varustetaan kynnyksettömällä leveällä uloskäynnillä suoraan pyöräilyalueelle. Viitesuunnitelma tarjoaakin laajan valikoiman erilaisia säilytystiloja.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. Erillisen liikkumisen apuvälineiden toteuttamalla saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 5 % edellyttäen, että tuo säilytystila sijaitsee asuinrakennuksen maantasokerroksessa asuntojen välittömässä yhteydessä eikä siis erillisessä rakennuksessa. Huojennus kohdistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä yleensä suoraan yksittäisen rakennuksen autopaikkavaatimukseen.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen voisi olla erityisen viisasta keskitetyn pysäköinnin ja taloyhtiöiden yhteisesti hallinnoiman ja keskitetyn pysäköintiratkaisun ansiosta. Autojen huolto ja hallinnointi sekä

sähkölatausmahdollisuuden järjestäminen olisivat hoidettavissa yhteisen huoltoyhtiön toimesta tai ulkopuolisen operaattorin hoitamana. Yhteiskäyttöautojen hankintaan kannustamiseksi saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä valmistelussa, mutta tällöin yksittäisen rakennuksen autopaikkojen huojennuksen määrässä tulee ottaa huomioon alueen koko rakennusoikeuden määrä.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä. Suunnittelu yhteistyössä todettiin, että korttelia ei jaeta erillisiin tontteihin, vaan koko kortteli muodostaa yhden tontin. Alueen jakaminen toteutusteknisesti ja hallinnollisesti sopiviin yksiköihin on tarkoitus järjestää hallinnan jako- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksin. Mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen koko korttelin alueella onnistuu jouheasti, kun energiaa ei siirretä kiinteistörajan yli. Tarvittaessa tonttijaon muutoksella kortteli on toki mahdollista jakaa erillisiksi kiinteistöiksi myöhemminkin. Tällöin todennäköisesti tulee tarpeelliseksi perustaa koko joukko piha-alueiden ja pysäköintilaitoksen yhteiskäyttöön liittyviä rasitteita ja huolehtia palo-osastointivaatimusten täyttämisestä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kaupunkikuva- ja rakenne

Asemakaava-alueen muodostaa Länsirannan eteläosalle Porvoonjoen puoleiselle itäiselle reunalle kokoavan korttelin, jossa Taidetehtaan kadun puolelle sijoittuu selkärankamainen pitkä lamelli, korttelin keskelle kookkaat pistetalot ja rannanpuoleisimmalle osalle kaupunkivillatyypiset pienemmät pistetalot. Kortteli rajaa tehokkaan maankäytön korttelialuekokonaisuuden Kokonniemen ja jokirannan virkistysalueista. Asemakaavan havainnekuvien mukaan tämä näyttää toteutuvan mainiosti.

Puukortteli muodostaa oman hienovaraisesti muuhun kaupunkirakenteeseen liittyvän, mutta vahvan identiteetin omaavan kokonaisuutensa, joka toimii kaupunkikeskustaan jokea pitkin saavuttaessa jopa maamerkinomaisena kokonaisuutena. Niin ikään pohjoisesta Aleksanterinkadun sillalta kortteli hahmottuu omana kokonaisuutenaan hyvin.

Rakennusten ja rakennetun lähiympäristön laatutaso, toimivuus ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla, kaavaan liittyvällä toteutusohjeella, rakennustapamääräyksellä sekä viranomaisyhteistyön avulla. Rakennustapaohje sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä. Hankkeen aluesuunnittelu perustuu kattavasti OOEPA Office for Peripheral Architecture käsialaan.

5.2.2 Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset

Puurakentamisen vauhdittamisen ja monikerroksisen puurakentamisen tavoittelun taustalla on korkealle asetettuja ilmastotavoitteita. Porvoon kaupunkistrategian, Unelmien Porvoo 2030 yksi keskeisistä tavoitteista on, että Porvoon on ilmastotyön edelläkävijä vuoteen 2030 mennessä. Rooliin kuuluu olla hiilineutraali kaupunki, tukea asukkaiden kestäviä elämäntapoja ja edistää kiertotaloutta. Puurakentaminen tukee hiilineutraaliuden näkökulmasta erinomaisesti näitä tavoitteita (puu hiilivara-astona). Puutuotteiden kierrätettävyyden on myös merkittävä tekijä elinkaarivaikutuksia arvioitaessa. Hiilijalanjäljen laskenta tehdään 50 vuoden ajanjaksolle rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kortteli liitetään Porvoon Energia Oy:n kaukolämpöön, joka tuotetaan täysin uusiutuvilla energianlähteillä. Kaukolämmön käyttöä on tarkoitus tukea hybridiratkaisulla, joka sisältää aurinko- ja maalämpöä, kysyntäjouston hyödyntämisen ja minimoi ostoenergian käytön.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava-alueella on vain yksi korttelialue, asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Asemakaavan rakennusalat ohjaavat toteutuksen voimakkaasti viitesuunnitelman mukaista kokonaisuutta kohti. Korttelin länsi- ja pohjoisosalle kiertyy selkärankamainen pitkä lamellitalomassa ja rakenne kevenee itään kohti Porvoonjokea. Kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kuuden välillä. Pienehköt talousrakennukset ovat yksikerroksisia. Melkein puolet korttelista on käytännössä maanpääallista pysäköintilaitosta, joka jää talojen syleilemänä pihakansimaiseksi kortteliin uppoavaksi piilotetuksi rakenteeksi.



Kuva 14: Aksonometria kaakosta osoittaa korttelirakenteen ja massoittelun pääperiaatteet. OOEAA 22.2.2021.

5.3.2 Katualueet

Asemakaavaan sisältyy korttelin länsipuolinen kokoojakatu, joka nimetään uudelleen Taidetehtaan- kaduksi. Teknisistä syistä asemakaavassa on suikalemainen kaistale Kultalistankatua. Korttelin itä- puolella on ajantasa-asemakaavassa loogisesti asettuva kevyen liikenteen katualueeksi osoitettu palanen rantapuiston kevyen liikenteen reitistön osaa, joka jatkuu selkeästi virkistysalueena. Korte- lin läpäisee yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa, joka ei siis ole katualuetta, vaan korte- lialueella oleva korttelin käyttöä rajoittava kulkuyhteys.

5.3.3 Virkistysalueet

Asemakaava-alueen eteläosalla on kaistale ajantasa-asemakaavayhdistelmässä luontevaksi osaksi laajoja virkistysalueita liittyvä lähivirkistysalueen osa (VL), jolla on ratkaistu hulevesien johtamiseksi jo rakennettu kanava. Kaavaratkaisu on tällä kohdin näin ollen toteava.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevan vajaakäytössä olevan alueen. Asemakaava-alueen toteutumisella täydentyy Länsirannan eteläisen osan tehokkaan maankäytön piiriin yleiskaavan mukaan otettava eteläisen alueen jokirannan puoleisin osa. Kortteliin vähäisestikin sijoittuvat palvelutilat rikastuttavat asuinkort- telia palveluverkon osana keskustamaiseen tapaan. Samalla tarjoutuu mahdollisuus vähentää tältä- kin osin liikkumisen hiilipäästöjä. Asuinkortteli lisää keskustan asuntotarjontaa, vahvistaa siten lähi- alueiden palvelujen asiakaskuntaa ja tuottaa runsaasti uusia asukkaita olemassa olevan infrastruk- tuurin varaan.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole säilytettävää luonnonympäristöä. Alueella ei niin ikään ole ollut rakennettua ympäris- töäkään aiemmin. Nyt Taidetehtaan alue on osittain rakentunut, alueen länsipuolelle valmistuu mas- siivipuorakenteinen kookas päiväkotijärjestelmä ja ranta-alue vahvistuu. Vaikutukset ovatkin lähinnä kaupunki- kuvallisia- ja rakenteellisia. Joen läheisyydestä johtuen hulevesien viivyttäminen alueella ei poik- keuksellisesti ole tarpeen, vaan hulevedet johdetaan melko suoraan jokeen toki laadunvalvonnan kautta.

5.4.3 Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan

Jokirantaan puistovyöhykkeen välityksellä rajoittuvan Länsirannan eteläosan rakentuminen kokonai- suutena ja rakentamisen luonteva suhde maisemakuvaan on ollut asemakaavahankkeessa merkit- tävä tavoite. Länsirannan eteläosa muodostaa yhden merkittävimmän osan keskusta-alueen julkisi- vua. Maisemaa leimaavat pohjoisessa vanha Porvoo ja Linnamäki sekä Näsinmäki ja -kartano. Alu- een joen vastakkaisella puolella on Empirekeskusta. Aleksanterinkadun silta hivenen pohjoisem- pana on huomattavan voimakas maisemallinen elementti. Pohjoisnaapurissa Taidetehtaan alueen rantakorttelit odottavat toteutumistaan, mutta vaikutuksia on arvioitava suhteessa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutumiseen. Kokonmäki muodostaa alueelle vahvan taustan.

Asemakaava-alue, Länsirannan Puukortteli, muodostaa tärkeän kaupunkirakenteen viimeistelevän osan läntistä jokimaisemaa rajaavasta korttelijulkisivurivistöstä. Ranta-alue Puukorttelin välittömästi itäpuolella jää pitkälti rakentumattomaksi lukuun ottamatta alueen koillisnurkalle rakentuvaa

vierasvenesataman palvelukeskittymää. Vierasvenesatama tukeutuu pohjoispuoleltaan historiallisesti merkittävän Wiléniuksen veistämön säilyneisiin venesuojiin.

Rakentamisen korkeutta on arvioitu suhteessa Taidetehtaan alueen asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja taustamaisemassa kohoavaa Kokonmäkeä vasten. Puukortteli työntyy harkitusti Taidetehtaan rantakadun päätteeksi ja siten kertoo kaupunkirakenteen tällä osaa päättyvän kortteliin. Niin ikään etelässä kortteli rajautuu leveähköön hulevesiuomaan. Julkisivurakenne joen suuntaan rakentuu kuitenkin pistetalojen sommitelmasta, jossa on ilmavuutta ja paikkaan sopivaa rakeisuutta. Vastaavasti lännessä Taidetehtaan kadun puolella korttelijulkisivu piirtyy napakan pitkän lamellitalon viitoittamasti. Suunnitteluvaiheessa koillisen pistetalon korkeutta tutkittiin eri vaihtoehtojen kautta ja todettiin kaavaratkaisun mukaisen kerrosluvun olevan tähän paikkaan juuri paras mahdollinen; ei liian matalana löyhä, mutta ei missään tapauksessa räikeän korkeakaan, jolloin Kokonmäki edelleen määrittelee siluettia kaukomaisemassa.

Kaavan vaikutuksia jokimaisemaan on arvioitu sekä kaupunkimallin että havainnekuvien ja leikkauspiirrosten avulla. Vaikutukset nykytilanteeseen ovat luonnollisesti tuntuvat. Vaikutukset voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tulevaan kaupunkirakenteeseen ovat hyvin suotuisat. Pohjoisen naapurialueen rakentumisen viivästyessäkin Puukortteli eheyttää Länsirannan eteläosan kaupunkirakennetta merkittävästi. Kokonmäki muodostaa edelleen alueelle selvän taustan.



Kuva 15, kuvapari. Näkymä alueelle lännessä Kultalistankadun ja Taidetehtaan kadun risteyksestä. Valokuva 12.4.2021. Havainnekuva OPEAA Office for Peripheral Architecture 02/2021.



Kuva16. Panoraamanäkymä alueen suuntaan pohjoisesta Aleksanterinkadun sillalta. Valokuva 12.4.2021. Ks. myös seuraava kuvapari.



Kuva 17, kaupunkimallikuvapari. Vasemmassa kuvassa vain Puukortteli kaupunkimallissa. Oikeassa kuvassa näkyy pohjoisen naapurialueen, Taidetehtaan alueen asemakaavan mukainen toteutus sekä keskialalla Län-sirannan kulttuurin ja vapaa-ajan ranta -asemakaavan mukainen mahdollinen kulttuurirakennus ranta-alueella. Oleellista on, että Puukortteli ei tästä keskeisestä jokimaiseman haltuunottamisen paikasta nouse Kokonmäen laen yläpuolelle. Vasemmanpuoleisesta kuvasta puuttuu mallinnettu puusto, jotta Puukortteli näkyisi selvästi.



Kuva 18. Lähestymisnäköymä kaakosta Porvoonjoelta kaupunkimallissa.



Kuva 19. Näköymä alueelle eteläkaakosta, havainnekuva, OOEPA Office for Peripheral Architecture 02/2021.

5.4.4 Vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon

Asemakaava-alue ei sijoitu Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon, mutta kylläkin rajautuu itäosastaan kaupunkipuiston alueeseen. Kaavalla ei näin ole suoranaisia vaikutuksia Porvoon kansallisen kaupunkipuistoon. Kaava-alue muodostaa osan kaupunkipuistoa rajaavasta rakennusrivistöstä ja antaa puistolle selkeän rajan. Se antaa myös erinomaiset mahdollisuudet puiston käyttö- ja hoitosuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamiseen alueen kohdalla, kun alue saadaan rakennettua ja ranta-alueen alueen käyttö virkistys- ja vapaa-aika-alueena lisääntyy.

5.4.5 Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin

Alue on tarkoitettu rakentaa verrattain tiiviiksi kaupunkiympäristöksi, jolla muodostuvat hulevedet pääsääntöisesti johdetaan alueelta pois. Porvoonjoen tulviminen muodostaa merkittävän riskitekijän, johon on varauduttu kaavamääräyksin. Asemakaavaan on merkitty rakennuksille vähimmäiskorkeus-asetat. Aputiloja voidaan periaatteessa sijoittaa matalammallekin, jos tilat toteutetaan tulvatilanteita varten asianmukaisilla rakenteilla ja varustetaan tarvittaessa erillisellä pumppauksella. Viitesuunnitelman mukaisella toteutuksella pysäköintitilat tosin sijoittuvat selkeästi tulvarajan yläpuolelle, jolloin tulvaan varautumiseen ei alueella tarvittane erityisiä käytännön toimenpiteitä.

5.4.6 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin

Asemakaavamuutoksella on asuinkorttelille tyypillisiä vaikutuksia ympäröivien alueiden liikenneolosuhteisiin. Asumisen tuottama liikennetuotos on verrattain maltillinen ja katuverkon kapasiteetti riittää tähän mitä mainioimmin. Alueen toteutumisen yhteydessä rakennetaan Taidetehtaan kadun eteläinen jatke, joka muuttuu uudeksi Kokonniementien linjaukseksi. Kultalistankadun ja Taidetehtaan kadun varsille toteutetaan jonkin verran kadunvarsipaikkoja yleiseen asiointipysäköintitarpeeseen. Muuten Puukorttelin vaatima autopaikkatarve ratkaistaan kokonaisuudessaan omassa korttelissa.

Kevyen liikenteen yhteyksien kannalta asemakaavan vaikutukset ovat yksinomaan myönteiset. Puukorttelialueeseen sisältyy korttelin läpäisevä yleiselle kululle varattu raitti, joka täydentää ja viimeistelee Taidetehtaan alueelta etelään suuntautuvan Taidetehtaanpolun. Puukorttelia ympäröivät kaidilta sivuilta kattavat kevyen liikenteen yhteydet, joko katualueilla tai virkistysalueilla toteutettavina yhteyksinä.

5.4.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja niiden toteuttamista on tuettu kaavaratkaisulla. Kaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkirakennetta, kun keskustaan rakennetaan kaupunkikuvan ehdoin uutta monipuolista asuintilaa. Kaava sinänsä mahdollistaa myös vähäisessä määrin keskustaan sopivaa liike- ja toimistorakentamista.

Kaupunkikuva eheyytyy täydennysrakentamisen keinoin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kaupunkikeskustassa rajautuu kokoojakatuosuuksiin. Katujen liikennemäärä aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittaa. Ajonopeudet ovat katuverkon muodon ja tiheän liittymävälin ansiosta alhaisia. Tällä hetkellä liikennemäärät ovat hyvin alhaisia, mutta Taidetehtaan alueelle rakennettavan suuren päivittäistavaraan keskittyvän vähittäiskaupan suuryksikön toteutumisen yhteydessä liikennemäärät tulevat kasvamaan merkittävästi. Siksi kadun puoleisille rakennusalan rajoille on osoitettu ulkoseinän ääneneristävyysvaatimus, joka on melko maltillinen ja toteutuu yleensä tavanomaisin rakentein. Sinänsä liikennemelu on tulkittavissa keskustamaiselle sijainnille tyypilliseksi yhdyskuntameluksi.

Erikoisuutena on Kokonmäen laskettelukeskuksen ja monitoimikentän läheisyys, josta voi tapahtua kantautua äänihaittaa. Tähän on varauduttu merkitsemällä ääneneristävyysvaatimus myös korttelin lounaisnurkan rakennusalan kohdalle. Toisaalta mahdollisten konserttien melu on luonteeltaan erityistä ja edellyttää yleensä ilmoitusmenettelyä ympäristönsuojeluviranomaiselle. Kesäaikaan myös joen suunnalta kantautuu vesillä liikkumiseen liittyviä ääniä, jotka toisaalta ovat koettavissa sympaattisinakin ja sijainnin luonteeseen kuuluvina.

Niin ikään liikenteestä johtuen ilman laatuun on kiinnitettävä huomiota erityisesti asuntojen sisäilman sisäänottoa suunniteltaessa. Piha-alueet sijoittuvat hyvinkin suojaisasti rakennusmassojen muodostamaan tilaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 1. Kaavamerkintöihin mahdollisesti liittyvät erityispiirteet on kuvattu edellä kohdassa 5.3.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muutetaan korttelin länsipuolisen katualueen nimi Kokonniementiestä Taidetehtaankaduksi, koska katu on Taidetehtaankadun samassa koordinaatistossa jatkuva luonnollinen jatkumo. Kaava-alueen eteläosassa korttelialueen vaihettua virkistysalueeksi, vaihtuu kadun nimi Kokonniementieksi. Käytännössä nimen vaihtokohdasta on suunnittelun yhteydessä esiintynyt useita mielipiteitä ja näkemyksiä ja täysin yksimielistä näkemystä ei ole saavutettu. Kadun nimi voidaan tarvittaessa vaihtaa myöhemminkin erillisellä päätöksellä, jos se tuntuu tarpeelliselta. Korttelin sisäiselle raitille on annettu nimi Puukorttelinpolku, jota voidaan käyttää orientoitumisen apuna ja osoitteiston tukena. Pienelle kaava-alueeseen sisältyvälle virkistysalueelle ei ole annettu erikseen nimeä, vaan alue käytännössä on osa Kokon Rantapuisto -nimistä virkistysaluetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä oleva erillinen rakennustapaohje (liite 5), jotka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy rakennustapaohjeen loppuun sisällytetyn toteutusvaihetavoitekuvausten mukaisesti korttelin koillisosasta asemakaavan tultua voimaan ja tontin osaluovutuksen käynnistyttyä. Ennen korttelin rakentamista on toteutettava korttelin itäpuolelle rantapuistoon rannan vakauttava maanalainen lamelliseinä esimerkiksi kalkkipilaristabiloinnilla. Tämän jälkeen stabilointi on ulotettava korttelin eteläpuolelle, jotta korttelia täytettäessä ei hulevesikanavan toimivuus vaarannu.

Korttelialueelle on myönnetty suunnitteluvaraus rakentajalle ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä alueen todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Koko korttelin toteutuminen vie aikaa kolmesta viiteen vuotta asemakaavan voimaantulosta ja toteutukseen luonnollisesti vaikuttaa asuntojen kysyntätilanne.

Asemakaavan toteutumista seurataan vuosittain maankäytön toteuttamissuunnitelmassa (ns. MATSU).

Porvoossa 4.5.2021

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoittaja

Jaana von Denffer
kaavoittaja

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



piennös - förminskning
A4 = 1 : 2000

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
22	Kaupunginosan numero.
464	Korttelin numero.
KULTALISTANKATU	Kadun nimi.
1750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m200	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VI (1/2)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
+3.8	Maanpinnan ohjeellinen korkeusasema.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Osoitetun rakennusoikeuden saa käyttää kokonaisuudessaan vain, jos talousrakennukseen sisältyy polkupyörän korjaustila, kasvihuone, kerhotila tai muu asukkaiden yhteiskäyttöinen tila. Jos rakennus käsittää vain varustotilaa, saa rakennusoikeudesta käyttää 70%.
	Pihakannan alle sijoitettu pysäköintilaitos. Suluissa olevat numerot osoittavat ne kortellit, joiden autopaikoille laitos on varattu.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa katutasoon rakennettavan korttelin sisäpihalle johtavan sisäänkäynnin likimääräisen sijainnin.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 32 dB (A) . Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB(A) eristävällä parvekelasitusrakenteella.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Tulvareitti, hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
	Kansallinen kaupunkipuisto.

	Kvartersområde för flervåningshus.
	Område för närrökreation.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
22	Stadsdelsnummer.
464	Kvartersnummer.
GULDLISTGATAN	Namn på gata.
1750	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m200	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
VI (1/2)	Ett bråkalt efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Högsta höjd för byggnads vattentak.
+3.8	Riktgivande markhöjd.
	Riktgivande byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras..
	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Byggnadsyta där ekonomibyggnader får placeras.
	Underjordisk parkeringsanläggning. Siffrorna inom parentes anger de kvarter för vilkas bilplatser anläggningen är reserverad.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Genomfartsöppning i byggnad vars läge är riktgivande.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Beteckningen anger approximativt läge för ingång till kvarterets gårdsområde.
	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot buller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 32 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan. Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med en isolering på minst 11 dB(A).
	Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Led för översvämning, för dagvatten reserverad del av område.
	Nationalstadspark.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

ERITYISMÄÄRÄYKSET / SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköinti / Parkering

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap/ 105 k-m² asuintilaa.
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuintilaa.
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap/ 100 k-m².
- Kravet på bilplatser:
- boende: 1 bp/ 105 m²-vy bostadsutrymme.
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme.
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp/ 100 m²-vy

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan.
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varustaa yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.
- Kravet på bilplatser får minska med:
- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 20% per varje bil för gemensamt bruk (bipool) som reserverats för bostadshus. För bipoleerna ska byggas biltak och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

Tonteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi. Pá tomterna får bilplatser placeras endast på byggnadstyor som anvisas för dem. På byggnadstyor med beteckningen ak får placeras täckta bilplatser. De ska planeras så att de också fungerar som konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga krav på planeringen. Vid placeringen av de täckta bilparkeringarna bör räddningsmyndighetens krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar beaktas.

Korttelin 464 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 464 pysäköintilaitokseen. Bilplatserna i kvarter 464 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 464.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot / Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik

Polkupyöriile on varattava säilytystilaa 1 pp/asuinhuone. Polkupyöriä varten on järjestettävä helpokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytystila on varustettava sähköpyörien latauspistokkeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos. För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för en cykel/bostadsrum. Man ska ordna en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Tulvan varautuminen / Beredskap för översvämningar

Kellaritiloja rakennettaessa tulee estää veden pääsy niihin. Asuintilojen lattiatason alin sallittu korkeusasema on +3,800 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennettaessa muita kuin asuintiloja tason + 3,800 metriä alapuolelle tulee tulvaveden pääsy näihin tiloihin estää. Då man bygger källarlokaler ska man se till att det inte kommer vatten i källaren Det lägsta tillåtna höjdläget i bostäder är + 3,800 i N2000-höjdsystemet. Då man bygger andra lokaler än bostäder under detta höjdläge, ska man se till att det inte kommer vatten i dessa.

Hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesijärjestelmään kiinteistön oman järjestelmän kautta. Hulevesien pois johtamisesta tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa otetaan huomioon hulevesien laadun hallinta. Dagvatten leds ut i det kommunala dagvattnessystemet genom fastighetens eget system. En separat plan måste utarbetas för hantering av dagvatten, med beaktande av kvalitetsstyrningen av dagvatten.

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkiloturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset. I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finland byggbestämmelsesamling.

Ulkoalueet / Uteområden

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. Tonttien piha-alueiden tulee olla korttelin 464 tonteilla näiden tonttien yhteiskäytössä. För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, antingen på gården eller på ett gårdsdäck. Gårdsområdena på tomterna i kvarter 464 ska vara i sambruk för nämnda tomter.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringarna.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Gränserna mellan tomterna får inte ingärdas.

Liikkumisen apuvälineet / Rörelsehjälpmedel

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäankäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusallalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla. Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadstyan anvisade våningsstyan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella. Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämna sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

Rakennustapa / Bygganvisning

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisii rakennustapaohjeita. I detaljplaneområdet ska de separata bygganvisningarna följas.

Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen Porvoonjokilaakson kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Vid byggandet i området ska speciell uppmärksamhet fästas vid att byggandet anpassas till kulturlandskapet i Borgå ådal och nationalstadsparken i Borgå.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytvyöhyän pinnan yläpuolella. Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätttrafikledens intill.

Rakennusoikeus / Byggrätt

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa: - maantasokerrokseen asumisen aputilaa ja asukkaiden yhteistilaa yhteensä enintään 20 % rakennusallalle osoitetusta kerrosalasta - ullakon tasolle asumisen aputilaa - porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan ja hissien jokaisessa kerroksessa edellyttäen, että porrashuoneeseen järjestetään luonnonvalo - ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan - huoneistojen välisen seinän sekä huoneiston ja porrashuoneen välisen seinän paksuuden 200 mm ylittävän osan - pihakannen alaisen pysäköintihallin, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Dessutom får man utöver byggrätten som angivits i detaljplanen bygga: - hjälputrymmen som gäller boende i golvplan och invånarnas gemensamma utrymmen högst 20 % av byggrätten som angivits som våningsyta. - hjälputrymmen som gäller boende på vind. - de delar av trapphus som överskrider 15 m²- vy och hissens i alla våningar förutsatt att det ordnas naturligt ljus i trapphuset. - den del av ytterväggen som överskrider 250 mm. - de delar av väggen mellan lägenheterna och väggen mellan lägenheten och trapphuset som överskrider 200 mm. - en underjordisk parkeringshall, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

Maaperä / Jordmån

Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea). Sulfidisaven ei rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa su niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen. I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera). I samband med bygglovet hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggttide

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä. Innan byggnadslöv beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa. Då man bygger påområdet ska man beakta ett radonsäkert byggande.

Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Ensisijaisesti on käytettävä massiiv maanvastaisissa osissa ja pysäköintilaitoksissa saa käyttää perustellusti muita rake Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta sokkella lukuunottamatta. Byggnaderna ska huvudsakligen ha trästomme. Konstruktioner av massivt trä ska   med r tta användas i underjordiska och jordn ra delar och parkeringsplatser. Trä s  undantag f r socklar.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uud kaukol mpoverkkoon. För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska fj rrv rmen tet.

Tonttijako/ Tomtindelning

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tomtindelningen i detta detaljplaneområde  r bindande och ingår i detaljplanen.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

LÄNSIRANNAN PUUKORTTELI

KAUPUNGINOSA 22, KORTTELI 464, SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEET

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa 22, osa korttelia 456, 457 ja 458, sekä virkistys- ja katualueet



Alueen sijainti viistoilmakuvaan rajattuna, 7.9.2018.

AK 535

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Suunnittelualue

Alue sijoittuu Länsirannan eteläosalle Taidetehtaan alueen jatkoksi. Sitä rajaa luoteessa Kultalistankatu. Lounasrajaksi on asemakaavassa suunniteltu uusi Kokonniementien linjaus, jota ei ole vielä rakennettu. Koillisessa alue rajoittuu virkistysalueeseen. Nykyinen sorapäälysteinen Kokonniementie poistuu ajoneuvoliikennekäytöstä ja korvataan uudella kevyen liikenteen väylällä. Kaakossa alue rajoittuu ojasta syvennettävään hulevesikanavaan.

2. Hankkeen taustaa

Länsiranta on rakentunut vuosituhannen alussa toteutuneesta Moderni puukaupunki –alueesta kohti etelää vauhdikkaasti. Puuta on saatu toteutumaan lähinnä rakennusten julkisivuille runkorakenteen jäätyä betonirakenteiseksi. Länsirannan rakentumisen edettyä sen eteläosaan, haluttiin saada rakentumaan Länsirannalle yksi kokonaan puurakenteinen kortteli.

Kaupunki pyysi tarjouksia Länsirannan Puukorttelin tontinluovutukseen tähtäävästä kaavoitusyhteistyömallista. Tarjouspyyntö järjestettiin 17.10.2018 - 11.1.2019. Tarjouksia saatiin neljä ja niistä parhaaksi arvostellun tarjouksen laatijaryhmän kanssa päätettiin laatia yhteistyössä asemakaavamuutos Puukorttelin toteuttamiseksi.

Yhteistyötahoksi valikoitui TILA Group Oy yhdessä arkkitehtitoimisto OOEPA Office for Peripheral Architecture kanssa.

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelman asemakaava-kohteen Länsiranta, eteläiset alueet –nimiseen laajaan alueeseen, josta erotetaan tarpeen mukaan erillisiä kaava-alueita. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita. Hankkeesta on tiedotettu viimeksi kaavoituskatsauksessa 11.6.2019, jossa kohde on jo saanut oman kohdenumeronsa 4.

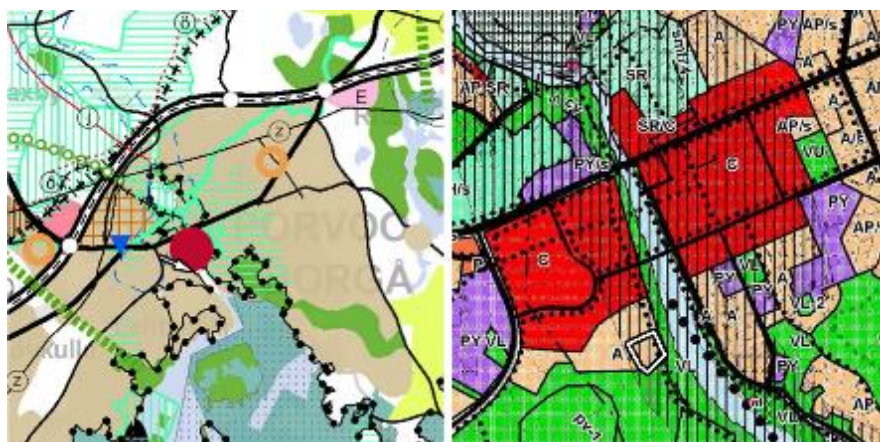
3. Suunnittelun tavoite

Asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti hyvin merkittävään paikkaan. Aluetta ympäröivien katualueiden mitoitustarpeen tarkastelu tutkitaan. Erityisesti otetaan huomioon hulevesien johtaminen ja jokitulvaan varautuminen.

4. Lähtötiedot

Alueen sijainti ja pinta-ala:

Suunnittelualue sijaitsee Länsirannan eteläisellä osalla ja rajautuu Porvoonjokeen leveään virkistysaluekaistaleen kautta. Suunnittelualue on kooltaan n. 2 ha.



Alueen sijainti maakuntakaavojen yhdistelmässä (valkoinen nuoli) ja yleiskaavakartalla (rajaus). Ei mittakaavassa.

Maakuntakaava:

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueella on lisäksi merkintä maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Alueen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi alue on varustettu merkinnällä säilytettävistä ympäristöarvoista.

Asemakaava:

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Asemakaava 215 on vahvistettu 14.3.1996. Asemakaava perustuu vuonna 1989 ratkaistun yleisen aatekilpailun pohjalta laadittuun koko Länsirannan kattavaan asemakaavojen sarjaan. Vuonna 1997 tapahtuneen Porvoon kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitoksen jälkeen kaupunginhallitus teki

ns. Länsiakselin kehittämissäätöksen, jonka mukaan näitä asemakaavoja ei toteuteta, vaan Länsiranta otetaan osa-alueittain uuteen tarkasteluun. Tämän periaatteen mukaisesti Länsirannan asemakaavaa on muutettu alue kerrallaan. Osa-alueittain etenevää asemakaavoitustyötä ohjaavat jatkuvasti päivitettävät Länsirannan kehittämistavoitteet, joissa määritellään katuverkon pääperiaatteet ja korttelialueiden suhde vapaaseen tilaan.

Länsirannan kehittämissäätöiden mukaan vuoden 1989 aatekilpai-

lun pohjalta laadittuja asemakaavoja ei ole kumottu, vaan ne kumoutuvat Länsirannan asemakaavamuutosten yhteydessä. Näin muodostuu ajantasa-asemakaavaan toteutuskelvottomia osittain muutettuja korttelien osasia, joista tälle asemakaava-alueelle kohdistuu osia korttelialueista ja niille osoitetuista rakennusaloista.

Asemakaavassa alueella on osia asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja katualueita. Korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 7 750 k-m², josta noin 640 k-m² on osoitettu talousrakennustyyppisiä tiloja varten. Kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Osa korttelialueesta on osoitettu auton pysäköimispaikaksi (p) ja osa puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 95 k-m², asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m² sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m² ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Asemakaavassa on annettu lisäksi lukuisia rakentamista koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava 402 on hyväksytty 13.12.2006. Asemakaavassa on osa Kokonniementie-nimistä katualuetta suunnittelualueen itäreunalla.

Asemakaava 498 on hyväksytty 22.8.2018 ja siinä on Kokonniementie-niminen katualue suunnittelualueen länsireunalla.

Asemakaava 251 on hyväksytty 14.12.1998. Siinä on suunnittelualueen eteläosalla urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-1) osoitettua aluetta.

Omistussuhteet:

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin omistamaa.

Asukkaat ja työpaikat:

Asukkaita tai työpaikkoja alueella ei ole, koska alue on kulkuväyliä lukuun ottamatta rakentamaton.

Ympäristön käytön historiaa:

Alue on osa vanhaa viljelymaisemaa. 1800-luvun lopulla alueella voimistui puutavarateollinen toiminta. Nykyään Taidetehtaan tunnetun kulttuurikeskuksen rakentamisesta käynnistyi 1910-luvun lopulla laajempi teollinen kehitys. Taidetehdas rakennettiin aluksi vaneritehtaaksi ja toiminta muovautui konepajateollisuudeksi. Teollinen toiminta alueella päättyi 1980-luvulla.

1960-luvun jälkipuoliskolla ns. Porvoonportin aluerakentamiskohde nousi suunnittelualueen pohjoispuolelle. Tästä alkoi kehitys, jonka myötä teollinen toiminta vaiheittain väistyi asumisen tieltä. Ala-Näsiä ryhdyttiin kutsumaan Länsirannaksi, joka kytkeytyi liikenteellisesti vahvasti empirekeskustaan syksyllä 2004 avatun Aleksanterinkadun sillan kautta.

Suunnittelualue sijoittuu Taidetehtaan eteläpuolelle kuitenkin vanhan konepajan piha-alueen ulkopuolelle. Aluetta on lähinnä käytetty jonkin verran maa-ainesten väliavarastointiin, mutta muuten alue on pitkälti ollut viime vuosikymmeninä käyttämättömänä ja metsittynyt.

Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö:

Suunnittelualue on täysin rakentamaton. Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa merkittävää maankäyttöä, joka olisi voinut jättää jälkensä maaperään. Alue on vanhaa peltoa ja niittyä, joka on sittemmin metsittynyt. Aluetta on kuitenkin viime vuosina käytetty maa-aineisten väliavarastointiin. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty syyskuussa 2019 valmistuneessa tutkimuksessa. Tutkimuksessa ei havaittu alemman ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten maaperässä ei ole kunnostustarvetta.

Alueen pohjoisnaapurissa on vielä osittain rakentamaton ns. Taide-tehtaan alue. Lähin viisikerroksinen asuinkerrostalo on vuodelta 2015. Suunnittelualueen ja Porvoonjoen väliin jää leveähkö rantakais-tale, jolle sijoittuu lähitulevaisuudessa mm. vierassatama ja muita matkailua ja virkistystä tukevia toimintoja.

Länsi- ja eteläpuoleiset alueet odottavat osittain vielä maankäytön tarkentumista. Lounaassa on laskettelurinne, jonka edustalle toteutetaan tapahtumakenttä. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon tapahtumakentällä järjestettävistä tilaisuuksista aiheutuvat mahdolliset meluhäiriöt asumiselle. Kauempana länsiluoteessa ovat ammatti-korkeakoulujen muodostama campus sekä kaupallisten palvelujen laajahko tarjonta. Lähistölle rakentuu myös kookas päiväkot.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Maaperässä on todettu potentiaalista hapanta sulfiittisavea, joka aiheuttaa korroosiota peruspaaluille. Maaperän kantavuus on heikko. Kantava maaperä on jopa 35 metrin syvyydellä.

Kunnallistekniikka:

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallistekniikkaan pääasiassa alueen länsi- ja pohjoisreunoilta. Alueen eteläpuolella on kookas hulevesioja, jonka tulviminen on erityisesti otettava huomioon rakentamisen korkeustasoja suunniteltaessa.

5. Esiselvitykset

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015
- Länsirannan Puukortteli, Yhteistyömalli ja tontinluovutus -tarjouspyyntömenettely 17.10.2018 – 11.1.2019: tarjous nimimerkillä "Koota", TILA Group Oy ja OO-PEAA, Office for Peripheral Architecture.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? Maisemaselvitys, kaupunkisuunnittelu, 2011
- Porvoon kansallisen kaupunkipuiston luontoselvitys 2011, Enviro (ote liittyen asemakaavaan 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta)
- Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.
- Puukortteli, Porvoon Länsiranta, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy, 4.9.2019.

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 palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön
- Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan
- Vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon
- Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintitarkaisuihin

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki:

7.2 Naapurimaanomistajat

7.3 Yritykset:

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

7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Konsernijohto

Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus
Maapolitiikka, kaupunkimittaus
Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu
Kuntatekniikka, viheralueet
Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta
Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu

Sosiaali- ja terveystoimi

Ympäristöterveydenhuolto

Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta
Terveystoimikunta

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §:

- Asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellytti viranomaisneuvottelutarpeen selvittämistä. Uudenmaan ELY-keskus on ilmoittanut sähköpostitse 20.5.2019, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §:

- **Kaava-alue** ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaava-alueen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi tiedotus kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen, MRL 65 §, MRA 27 §:

- **Kaava-alue** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin intranetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaava-alueen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kau-

kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itä-väylä.

- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
Terveystieteiden tutkimuskeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Liikelaitos Porvoon vesi
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, MRL 65 § 2:

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä 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.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §:

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitettiin alkukesästä 2019. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2020 aikana.

10. Valmistelusta vastaavat

kaavoittaja
Pekka Mikkola
puh. 040 489 5753

suunnitteluavustaja
Gunnevi Nordström
puh. 040 489 5756

etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 12.12.2019
13.4.2021

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Asemakaava 535

LÄNSIRANNAN PUUKORTTELI

Asemakaavamuutos

1. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 12. - 23.12.2019 ja 2. - 24.1.2020 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielipiteet pyydettiin 24.1.2020 mennessä. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetpalvelussa.

MIELIPITEET (KOMMENTIT) VIRANOMAISOSALLISILTA Lyhennelmät Porvoon kaupunkikehityksen ja lupa- ja valvonta-asoiden ulkopuolisten tahojen jättämistä mielipiteistä ja vastineet niihin sekä kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset	
mielipiteen antaja ja lyhennelmä mielipiteestä	kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Kerrostalojen rakentaminen puusta johtaa siihen, että rakennukset tulee suojata automaattisilla sammutuslaitteistoilla. Laitteistojen veden tarve ja saatavuus tulee ottaa huomioon osana kaavatyötä. Kaavamääräyksen puurakentamista edellyttävä määräys tuottaa haasteita. Vaikka kerrostalo olisikin muuten puuverhoiltu, tulee huomata että palomääräykset eivät salli rakennusten ensimmäisen kerroksen ja varateiden ylä- ja alapuolella olevien pintojen puuverhoilua (edellytetään vähintäänkin palosuojamaalausta). Kellareissa kantavat rakenteet eivät saa olla puuta, vaan rakennusmateriaalin tulee olla vähintään A2-luokkaa (palamaton).	Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on järjestetty useita neuvotteluja, joihin ovat osallistuneet kaavakumppanin palokonsultti sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos. Selkeimmät tutkittavat asiakohdat on kyetty ratkaisemaan. Liikelaitos Porvoon vesi on todennut, että Kultalistan kadulla oleva runkojohto takaa periaatteessa automaattisen sammutuslaitteiston riittävän sammutusveden saannin. Runkojohto on myös ns. rengaslinja, jossa vesi on syötettävissä kahdesta suunnasta. <i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i>
Ympäristöterveydenhuolto Ei huomautettavaa.	-
Telia Finland Oyj Alueella on runsaasti kaapeleita, joiden siirtotarve on tutkittava toteutusvaiheessa.	Alue on tyypillistä vanhaa rakennettua ympäristöä, joka on myös infrastruktuurin kannalta ns. kerroksellinen. Ennen rakennustöiden aloitusta on syytä varmistaa mahdollinen kaapelien siirtotarve. Lausunnon liitteessä oleva kartan mukaan juuri Puukorttelin kohdalle ei kuitenkaan näytä sijoittuvan keskeisimpiä kaapelilinjoja. <i>Kommentti ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i>

Elisa Oyj Alueen itäpuolella, nykyisen Kokonniementien kohdalla on kuitukaapelireitti. Kaavaluonnoksen mukaan reitti näyttäisi olevan mahdollista säilyttää sijoillaan.	Kuitukaapelin reitti säilynee, mutta maanvahvistustoimenpiteiden yhteydessä on kaapelia mahdollisesti siirrettävä hieman. Alueelle voi tulla hieman täyttöä. Myös alueelle sijoittuva paineviemäri linja tulee integroida osaksi muuta kunnallistekniikkaa. <i>Kommentti ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i>
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo Museoviranomainen totesi, että rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Muinaisjäännösten kannalta alue ei ole kovin potentiaalinen, joten arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta museolla ei ole huomautettavaa.	<i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i>
ASUKKAAT, NAAPURIT JA MUUT OSALLISET	
Mielipiteitä ei jätetty	

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti __.__. - __.__.2021 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Kaavaehdotuksesta jätettiin _____ muistutusta.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä sekä kaupungin internetpalvelussa.

Lausunnot pyydettiin __.__.2021 mennessä.

LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja ja lyhennelmä launnosta	kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt muutokset
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	
Liikelaitos Porvoon vesi	
Terveystieteiden tutkimuskeskus	
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)	
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo	
MUISTUTUKSET	
Asemakaavanmuutosehdotuksesta jätettiin _____ muistutusta.	
Muistutus 1	

--	--

KARTTA TONTTIIAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN

