

**Porvoon kaupunki
KUNINKAANPORTIN JA EESTINMÄEN ALUEEN
OSAYLEISKAAVA**

Lähtökohdat



1. JOHDANTO

- 1.1. Suunnittelualue
- 1.2. Osayleiskaavan tarkoitus
- 1.3. Osayleiskaavatyön vaiheet ja osallistuminen

2. OSAYLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT, NYKYTILANNE

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kaavatilanne

- 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- 2.1.2 Kaavatilanne
- 2.1.3 Rakennuskielto
- 2.1.4 Rakennusjärjestys
- 2.1.5 Muut suunnitelmat

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

- 2.2.1 Sijainti yhdyskuntarakenteessa
- 2.2.2 Väestö ja asuminen
- 2.2.3 Työpaikat ja palvelut
- 2.2.4 Liikenne
- 2.2.5 Ympäristö
- 2.2.6 Ympäristön häiriötekijät
- 2.2.7 Yhdyskuntatekniikka ja maanomistus

Erilliset liitteet:

Porvoon kaupunki (2008), Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi. FCG Suunnittelukeskus Oy

Porvoon kaupunki (2011), Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arvioinnin päivitys ja lisäselvitys, FCG Suunnittelukeskus Oy

Porvoon kaupunki (2013) Kaupan hankkeiden vaikutusten arviointi asemakaavoitusta varten, Strafica Oy

Porvoon kaupunki, Porvoon Kuninkaanportin alueen liikenneyhteydet, esiselvitys, 2008, Ramboll.

Liidea Oy, Suunnitelma joukkoliikenteen kehittämiseksi Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueelle, 2010.

Porvoo, Kuninkaanportin ja Eestinmäen kaava-alue, liikenteelliset tarkastelut, Trafix Oy, 2011

Eestinmäki, MT 170 verkkotarkastelu, 2013, Linea konsultit (luonnos)

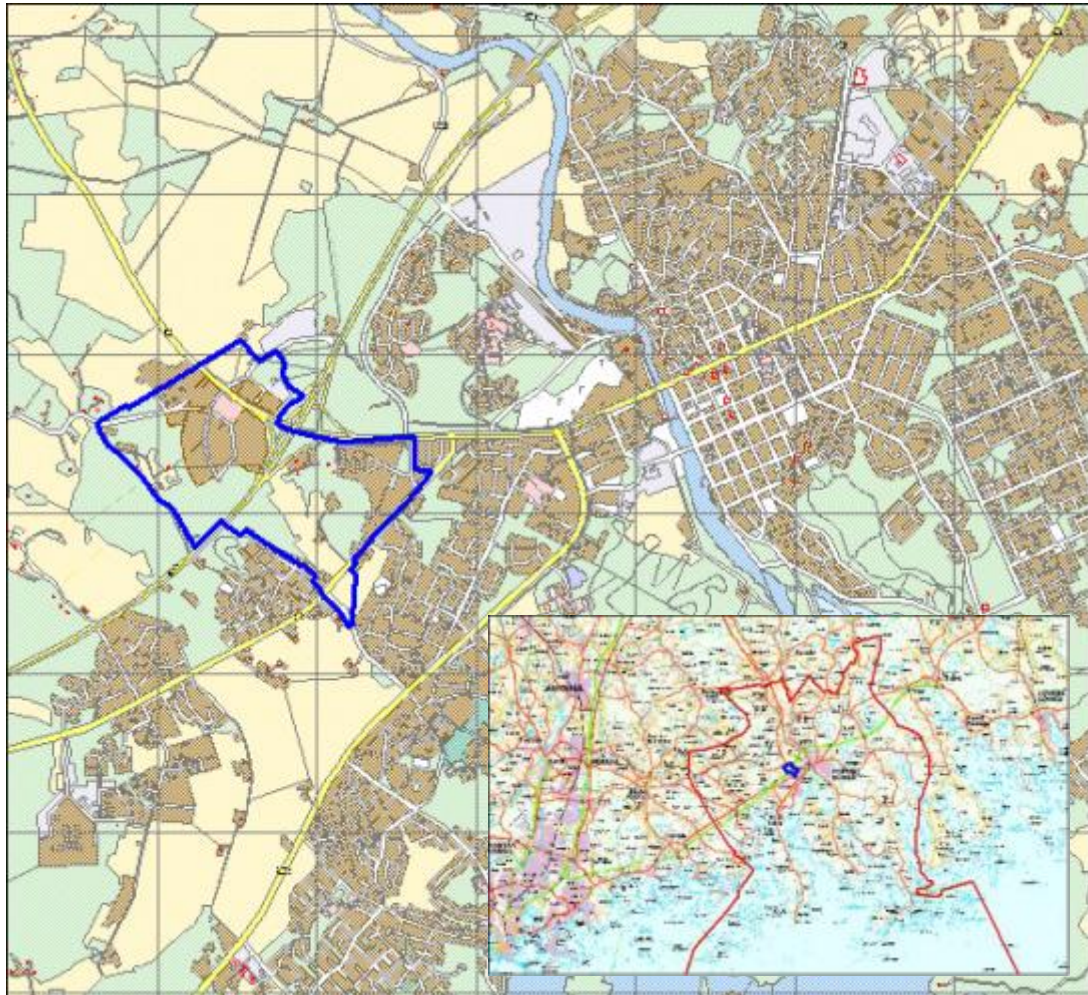
Porvoon kaupunki, Kuninkaanportti Meluselvitys, 2009, Ramboll

Porvoon kaupunki, Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll,

1. JOHDANTO

1.1. Suunnittelualue

Kaava-alue käsittää osia Eestinmäen, Peippolan, Kiialan, Hornhattula- Johannesbergin kylistä sekä osia Porvoon kaupunki -nimisestä kylästä ja osia kaupunginosista 22, 23 ja 24. Kaava-alue sijaitsee Mäntsäläntien (kantatie 55) jamoottoritien (valtatie 7, E 18) risteyksen tuntumassa käsittäen osia Kuninkaanportista ja Eestinmäen alueista. Suunnittelualue on noin 160 ha suuruinen.



Kuva 1. Alueen sijainti.

1.2. Osayleiskaavan tarkoitus

Yleiskaavan tarkoituksena on yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perusteeksi. Yleiskaavasta käytetään nimitystä osayleiskaava, kun yleiskaava laaditaan vain osalle kunnan aluetta.

Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaava laaditaan alueelle, joka vuonna 2004 valtuuston hyväksymässä keskeisten alueiden osayleiskaavassa jätettiin selvitysalueeksi. Valtuuston päätti vuonna 2003, että alueelle tulee sijoittaa mm. kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaavaratkaisut eivät kuitenkaan ole mahdollistaneet valtuuston toivomien kaupan suuryksikköjen kaavoitusta Kuninkaanporttiin. Myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat määräykset muuttuivat 15.4.2011 ja lainmuutoksella mm. paljon tilaa vaativa kauppa on otettu kaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen piiriin.

Kaupunginvaltuusto linjasi uudestaan vuonna 2012 Porvoon kaupan kehittämisen periaatteet tehtyjen kaupan vaikutusten arviointien ja maakuntakaavatilanteen johdosta. Periaatteiden mukaan Porvoon tärkeimmät kaupan keskittymät ovat keskusta, Kuninkaanportti ja Tarmola. Näillä alueilla on selkeästi kaupallisesti erilaiset, toisiaan mahdollisimman hyvin täydentävät roolit. Kuninkaanportti soveltuu sijaintipaikaksi suurille yksiköille ja tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, joiden ei toimintansa luonteen vuoksi ole mielekästä tai edes mahdollista sijoittua Porvoon keskustaan. Kuninkaanportti täydentää keskustan tarjontaa ja alueen toimialakokoonpanossa otetaan huomioon Porvoon keskustan ja Tarmolan kaupan palvelutarjonta. Kuninkaanportin luonteva kehityssuunta on edelleen tilaa vievä kauppa ja alueelle sopiva muu erikoiskauppa sekä ajanmukaiset suuret päivittäistavaramyymälät.

Osayleiskaavan laatimisaikataulu ja sisältö on riippuvainen uuden 2. vaihemaakuntakaavan kaupan ratkaisusta ja voimaantulosta. Uusi 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 20.3.2013, ja kaava on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. Maakuntakaavassa on osoitettu kaupan maakunnalliset palveluverkon kehittämisen periaatteet ja merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt, määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan koon alarajat ja osoitettu suuryksiköiden enimmäismitoitus maakunnallisella tarkkuudella. Kuninkaanporttiin on maakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. Osayleiskaavaa ei voida hyväksyä valtuustossa ennenkuin uusi maakuntakaava on tullut voimaan, mutta kaupungin kehittämisstrategian kannalta tärkeitä osayleiskaavatyötä voidaan viedä eteenpäin maakuntakaavan vahvistamisprosessin aikana.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen lisäksi osayleiskaavassa tutkitaan koko alueen maankäyttö- ja liikenneratkaisut sekä alueen liittyminen lähialueiden maankäyttöön ja muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Tärkeitä ratkaistavia ja/tai tutkittavia kysymyksiä osayleiskaavatyössä ovat:

- kaupan ratkaisut alueella ja kehittämistarpeet pitkällä tähtäyksellä
- muiden palvelujen (mm. koulutus) aluevarauksitarpeet
- tutkitaan mahdollisuudet osoittaa uusia työpaikka-alueita
- tutkitaan asumisen soveltuvuus alueelle: onko alueelle mahdollista sijoittaa asuinta, millä ehdoilla ja minkä tyyppistä uutta rakentamista alueelle tulee
- tutkitaan alueen liikennejärjestelyt (ajoneuvoliikenne, kevytliikenne, linja-autoliikenne). Erityisesti selvitetään, miten Kuninkaanportin alue voidaan kytkeä muuhun kaupunkirakenteeseen nykyistä paremmin ja miten liikenteestä aiheutuvia haittoja voidaan vähentää.
- missä ovat virkistys- ja viheralueet
- miten liikenteestä aiheutuvaa melua voidaan torjua ja vähentää.

1.3. Osayleiskaavatyön vaiheet ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Aloitukset ja valmisteluvaihe:

- Työvaiheessa laaditaan perusselvitykset, tavoitteet, tutkitaan maankäytön vaihtoehtoja, selvitetään vaikutuksia ja laaditaan osayleiskaavaluonnos.

- Osayleiskaavatyön vireilletulosta ja työvaiheesta on ilmoitettu Kaavoituskatsauksen yhteydessä vuosina 2006-2013.
 - Kuninkaanportin ja Eestinmäen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi –selvitystä varten muodostettiin 2007 työtä ohjaavat ohjausryhmä ja seurantaryhmä. Ohjausryhmässä oli edustajat Porvoon kaupungista. Seurantaryhmän kutsuttiin Porvoon kaupungin edustajien lisäksi edustajat seuraavilta tahoilta: Tradeka Oy, Kesko Oyj, Ok Osla Hlg, Borgå Svenska Köpmannaförering rf, Porvoon elävä keskusta ry, Itä-Uudenmaan kauppakamariyksikkö, Porvoon Yrittäjät ry, Vanhan Porvoon kauppiasyhdistys ry ja Itä-Uudenmaan liitto. Seurantaryhmä kokoontui työn aikana neljä kertaa. Selvityksen julkistamistilaisuus pidettiin 27.2.2008.
 - **Aloitussvaiheen viranomaisneuvottelu** (MRL 66§ ja MRA 18§) pidettiin 17.6.2008.
 - **Kysely maanomistajille ja vuokraoikeuden haltijoille marraskuu 2008**
Kyselyllä selvitetään maanomistajien ja vuokra-oikeuden haltijoille mielipiteitä ja toiveita alueen kehittämisestä ja tulevaisuudesta. Kysely lähetetään myös suunnittelualueen naapurimaanomistajille.
 - **Osayleiskaavaluonnos laitetaan julkisesti nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolle vähintään 30 päivän ajaksi.**
Nähtävillä oloaikana järjestetään **yleisötilaisuus**, jossa suunnittelijat ovat paikalla. (MRA 30§, mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa).
Osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti esittää mielipiteitä osayleiskaavaluonnoksesta nähtävilläolokaudena.
- Nähtävilläolosta ja yleisötilaisuudesta tiedotetaan:
- Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi) ja lehdissä Uusimaa, Borgåbladet sekä Vartti
 - Kirje maanomistajille ja vuokraoikeuden haltijoille sekä suunnittelualueen naapurimaanomistajille
- **Osayleiskaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:**
Terveystieteiden tutkimuskeskus, sivistyslautakunta, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, Itä-Uudenmaan aluepelastuslautakunta, Porvoon vesi, Sipoon kunta, Pornaisten kunta, Askolan kunta, Loviisan kaupunki, Myrskylän kunta, Uudenmaan liitto, Porvoon museo, Uudenmaan Ely-keskus, Liikennevirasto, Porvoon Energia Oy, Porvoon Sähköverkko Oy, Porvoon Alueverkko Oy, Gasum Oy, Itä-Uudenmaan kauppakamariyksikkö, Porvoon Yrittäjät ry, Vanhan Porvoon kauppiasyhdistys ry, Porvoon elävä keskusta ry, Borgå svenska Köpmannaförening r.f., Kuninkaanportin Kauppiasyhdistys ry, Kungsporsens Köpmannaförening rf, Itä-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä, Samkommunen för yrkesutbildning i Östra Nyland
 - Tarvittaessa pidetään luonnosvaiheessa viranomaisneuvottelu sen jälkeen kuin kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu
 - Osayleiskaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laaditaan osayleiskaavaehdotus ja selvityksiä sekä vaikutusten arviointia tarvittaessa täydennetään.

Ehdotusvaihe

- **Osayleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolle vähintään 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 19§).**
Osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti esittää muistutuksia osayleiskaavaehdotuksesta nähtävilläolokaudena.

Nähtävilläolosta tiedotetaan:

- Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi) ja lehdissä Uusimaa, Borgåbladet sekä Vartti
- Kirje maanomistajille ja vuokraoikeuden haltijoille sekä naapurimaanomistajille
- **Osayleiskaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta (MRA 20§):**
Terveystieteiden tutkimuskeskus, sivistyslautakunta, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto, Itä-Uudenmaan aluepelastuslautakunta, Porvoon vesi, Sipoon kunta, Pornaisten kunta, Askolan kunta, Loviisan kaupunki, Myrskylän kunta, Uudenmaan liitto, Porvoon museo, Uudenmaan Ely-keskus, Liikennevirasto, Porvoon Energia Oy, Porvoon Sähköverkko Oy, Porvoon Alueverkko Oy, Gasum Oy, Itä-Uudenmaan kauppakamariyksikkö, Porvoon Yrittäjät ry, Vanhan Porvoon kauppiasyhdistys ry, Porvoon elävä keskusta ry, Borgå svenska Köpmannaförening r.f., Kuninkaanportin Kauppiasyhdistys ry, Kungsportens Köpmannaförening rf, Itä-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä, Samkommunen för yrkesutbildning i Östra Nyland
- **Viranomaisneuvottelu (MRL 66§ ja MRA 18§)** pidetään sen jälkeen kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot on saatu.
- Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, on oikeus saada kunnalta perusteltu kannanotto mielipiteeseensä (MRL 65.2§)

Hyväksymisvaihe

- Kaupunginvaltuusto hyväksyy osayleiskaavan.
- Kirjallinen ilmoitus osayleiskaavan hyväksymisestä lähetetään Uudenmaan ELY-keskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §).
- Päätös osayleiskaavan hyväksymisestä saatetaan yleisesti tiedoksi niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (MRL 200.2§).
 - Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi) ja lehdissä Uusimaa, Borgåbladet sekä Vartti
- Osayleiskaavan voimaantulo
 - Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi) ja lehdissä Uusimaa, Borgåbladet sekä Vartti

Alustava aikataulu

Marraskuu 2008. Kysely maanomistajille

Talvi 2013-2014: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Osayleiskaavaluonnos nähtäville

Vuonna 2014: Osayleiskaavaehdotus nähtäville

Vuonna 2014-15: Osayleiskaavan hyväksyminen

2. OSAYLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT, NYKYTILANNE

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja kaavatilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä -asetuksen (MRA) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät MRL:n yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin.

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta vuonna 2008, ja tarkistettut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Keskeisemmät Kuninkaanportin- ja Eestinmäen osayleiskaavatyöhön vaikuttavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet liittyvät toimivaan aluerakenteeseen, eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja toimiviin yhteysverkostoihin.

Eheyttyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

Yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet. Erityisesti kaupunkiseuduilla on varmistettava henkilöautoliikenteen tarvetta vähentävä sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävä liikennejärjestelmä. Kaupunkiseuduilla on myös varmistettava palvelujen saatavuutta edistävä keskusjärjestelmä ja palveluverkko sekä selvitettävä vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.

Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin, työpaikka tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve ja vaikutusselvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto:

Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

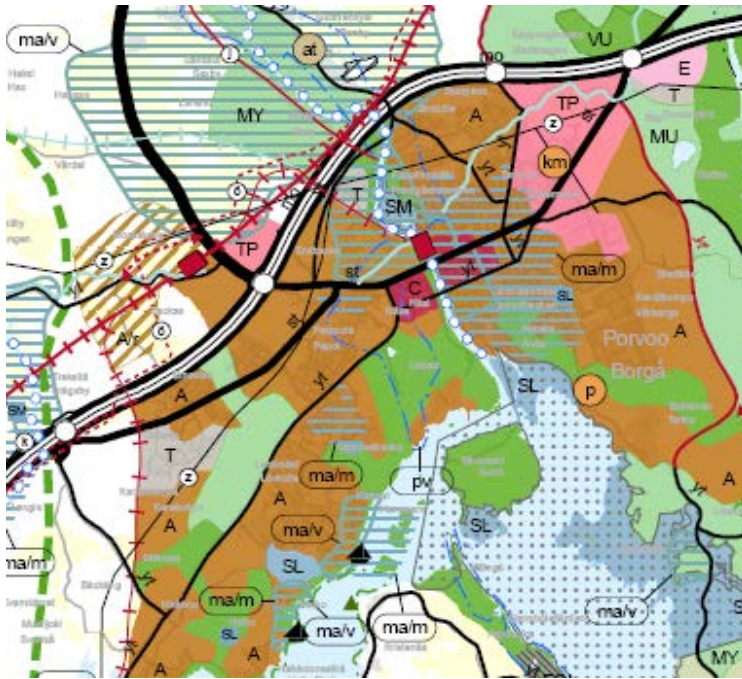
Alueidenkäytön suunnittelussa on säilytettävä mahdollisuudet toteuttaa uudet rautatieyhteydet Helsingistä Turun ja Pietarin suuntiin.

Alueidenkäytössä on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvattu edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiselle. Alueidenkäytön suunnittelussa on varattava riittävät alueet tavara- ja henkilöliikenteen terminaalien ja matkakeskusten toimintaa ja kehittämistä varten. Nopean liikenteen junaratayhteyksiä toteutettaessa on huolehdittava lähi- ja taajamaliikenteen toimintaedellytyksistä.

2.1.2 Kaavatilanne

Maakunnalliset suunnitelmat

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava.

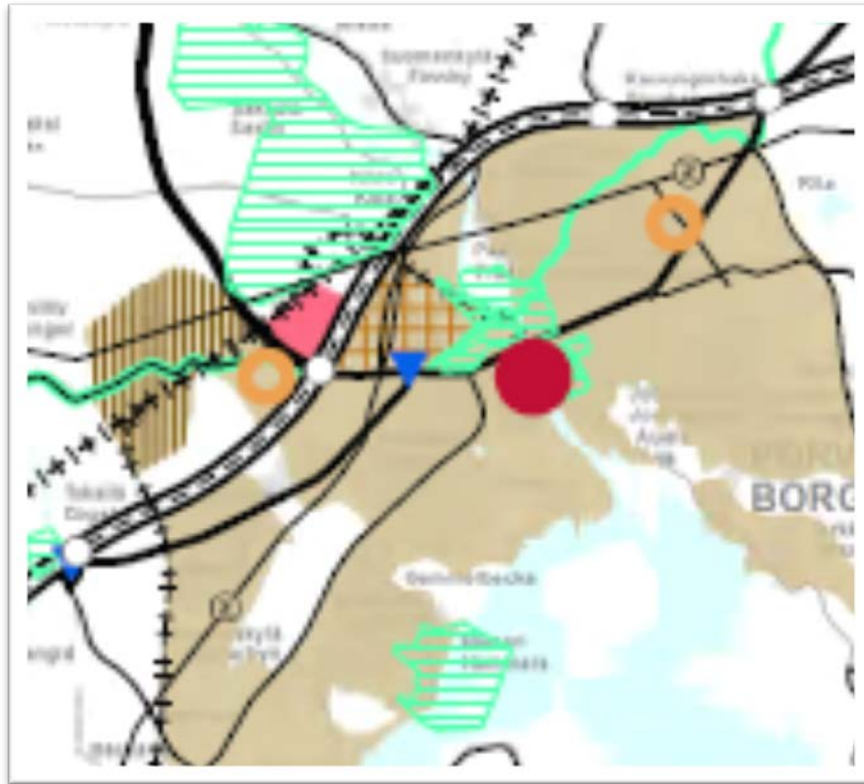


Kuva 2. Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava
(vahvistettu 15.2.2010)

Itä-Uudenmaan maakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 2007 ja ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan 15.2.2010. Vahvistamispäätöksessään ympäristöministeriö jätti vahvistamatta eräitä maakuntakaavan aluevarauksia ja kaavamerkintöjä. Porvoon osalta vahvistamatta jäi mm. vähittäiskaupan suuryksikköä (km) tarkoittava merkintä Kuninkaanportista. Porvoon kaupunki valitti päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Ympäristöministeriön vahvistamispäätökseen ei tullut muutosta vähittäiskaupan suuryksikön osalta (korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.4.2011).

Maakuntakaavassa on alue pääosin alue osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu moottoritie, kantatie (Mäntsäläntie) ja seututie (Helsingintie), maakaasun runkoputki ja voimalinja. Suunnittelualueen itäpuolella on maakuntakaavassa osoitettu uusi ratayhteys (Heli-rata) ja ratavaraukseen liittyvä asema.

Uusi 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 20.3.2013, ja kaava on parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. Uudessa maakuntakaavassa on osoitettu kaupan maakunnalliset palveluverkon kehittämisen periaatteet sekä merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt, määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan koon alarajat ja osoitettu suuryksiköiden enimmäismitoitus maakunnallisella tarkkuudella. Kuninkaanporttiin on maakuntakaavassa osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö, jota kehitetään paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan keskittymänä. Kaupan enimmäismitoitus alueella on 125 000 k-m².



Kuva 3. Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaava, hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013

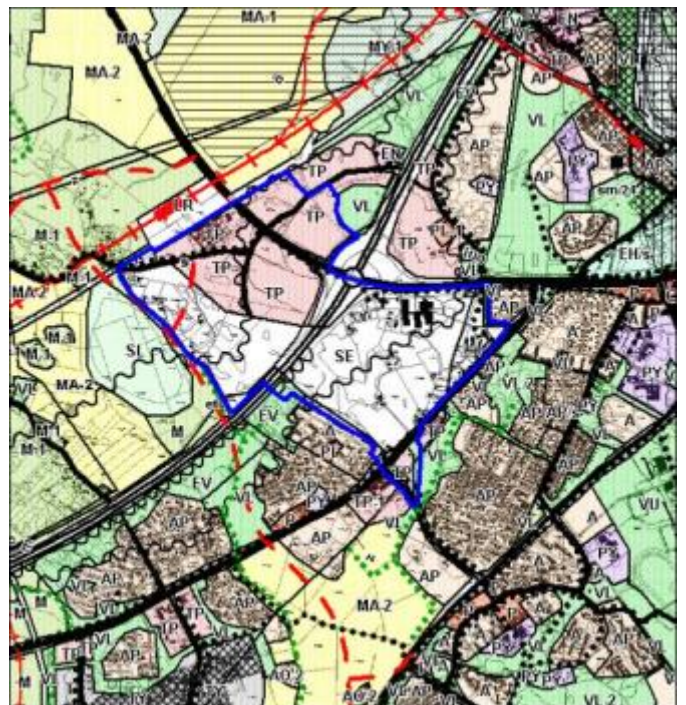
Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Porvoon kaupungin keskeisten alueiden osayleiskaava. Osayleiskaava on hyväksytty valtuustossa 15.12.2004. Lainvoimainen osayleiskaava tuli voimaan 24.5.2006.

Kuva 4.

Suunnittelualueella (rajattu sinisellä oheiseen kuvaan) on voimassa oikeusvaikutteinen keskeisten alueiden osayleiskaava (voimaantulo 24.5.2006).



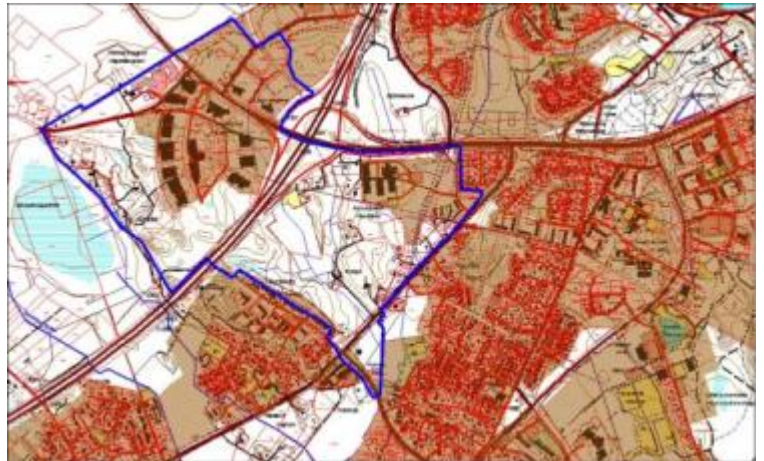
Keskeisten alueiden osayleiskaavassa on suunnittelualue osoitettu pääosin selvitysalueeksi (SE). Suunnittelualueen pohjoisosassa Kuninkaanportin alueella on osayleiskaavassa työpaikka-alueita (TP). Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu moottoritie, kantatie (Mäntsäläntie) ja seututie (Helsingintie), kokoojakadut (Hinthaarantie, Ratsumestarinkatu), moottoritien melualue, maakaasuputki ja voimalinja. Suunnittelualueen itäpuolella on osoitettu uusi ratayhteys (Heli-rata) ja ratavaraukseen liittyvä asema. Suunnittelualue rajautuu lounaassa osayleiskaavassa osoitettuun ohjeelliseen tielinjaukseen, joka toimii yhteytenä Hamarin, Haikkoon ja Tokkisten suunnan alueiden ja Heli-radan asema välillä.

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa on suunnittelualue osoitettu pääosin selvitysalueeksi. Kaupunginvaltuusto päätti keskeisten alueiden osayleiskaavaprosessin aikana vuonna 2003, että Kuninkaanportin alueella on varauduttava kahden vähittäiskaupan suuryksikön rakentamiseen. Kaupan suuryksiköjä ei kuitenkaan voitu keskeisten alueiden osayleiskaavassa osoittaa alueelle, koska se olisi ollut voimassa olevan maakuntakaavan vastaista. Osayleiskaavaratkaisussa osoitettiin tämän vuoksi Harabackan ja Eestinmäen alueelle selvitysalue (SE), jonka maankäyttöä ei osayleiskaavassa ratkaistu lainkaan.

Asemakaavat

Suunnittelualueesta noin 1/3 on asemakaavoitettua aluetta. Moottoritien länsipuolelle Kuninkaanportin kaupalliselle alueelle on asemakaavat laadittu vuosina 2003-2007. Porvoon ammattiopiston, Amiston, ympäristö on asemakaavoitettu vuosina 1976 ja 1978.

Kuva 5.
Asemakaavoitetut alueet.



2.1.4 Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa 12.12.2007 hyväksytty Porvoon kaupungin rakennusjärjestys. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

2.1.5 Muut suunnitelmat

Kuninkaanportin alueen kaupallisen ja toiminnallisen konseptin kokonaissuunnitelma, Masterplan, valmistui keväällä 2003 (Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy, Arkkitehtitoiminta Kai Wartainen Oy ja Arkkitehtitoimisto Tuomo Siitonen Oy). Kokonaissuunnitelma on toiminut yhtenä alueen maankäytön suunnittelun ja kaavoituksen lähtökohtana. Suunnitelmaa on täydennetty ja täsmennetty eri vaiheissa kehitystyön ja rakentamisen edetessä.



Kuva 6.
Kuninkaanportin alueen kaupallisen ja toiminnallisen konseptin kokonaissuunnitelma.

Helmikuussa 2013 valmistui Porvoon kaupungin ja toisen asteen ammatillisen koulutuksen järjestäjien yhteisen tilatyöryhmän loppuraportti. Raportissa tutkittiin toiminnalliset ja taloudelliset mahdollisuudet ammatillisen koulutuksen kampuskokonaisuuden tai kokonaisuuksien syntymiseen Porvoon kaupungin alueella. Selvityksen pohjalta kaupunginvaltuusto päätti 29.5.2013 § 41, että toisen asteen ammatillisen koulutuksen tilakysymys ratkaistaan selvityksen osoittamalla tavalla yhden kampuksen mallin mukaisesti. Yhden kampuksen mallissa Perämiehentielle rakennetaan Inveonin ja Point Collegen tilat samalla kun Amisto laajentuu. Samkommunen för Yrkesutbildning i Östra Nyland –nimisen kuntayhtymän yhtymäkokous on 10.9.2013 nähnyt parhaaksi yhteisen ruotsinkielisen kampuksen rakentamisen Kuninkaanporttiin Mäntsäläntien ja Harabackankadun risteyksen tuntumaan. Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavatyössä on tutkittava ja varauduttava oppilaitosten pitkän tähtäyksen aluevaraustarpeisiin.

2.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.2.1 Sijainti yhdyskuntarakenteessa

Osayleiskaava-alue sijaitsee Porvoon kaupunkitaajaman länsireunalla, keskustasta noin 3 km länteen moottoritien (E18) ja Mäntsäläntien ja Helsingintien rajaamalla alueella. Alue sijaitsee Porvoon kaupunkitaajaman sisääntuloteiden kohdalla.

Moottoritie halkaisee tällä hetkellä suunnittelualueen kahteen erilliseen osaan. Moottoritien länsipuolella sijaitsee Porvoon ammattiopisto ja jonkin verran omakotiasutusta. Aluerakenteessa suunnittelualueen itäosa liittyy välittömästi Eestinmäen, Peippolan ja Näsin asuin-alueisiin.

Moottoritien itäpuolelle on Kuninkaanportin kaupallinen alue, johon on viime vuosina rakennut Porvoon mittakaavassa merkittävä paljon tilaa vaativan kaupan keskittymä.

Vaikka osayleiskaava-alue sijaitsee tällä hetkellä kaupunkitaajaman reunalla, on alueen sijainti koko Porvoon kaupungin aluerakenteen kannalta tarkasteltuna varsin keskeinen.

2.2.2 Väestö ja asuminen

Suunnittelualueella on yhteensä noin 30 omakotitaloa, ja lisäksi lähellä Amistoa Perämiehentiellä on opiskelija-asuntoja. Alueella asuu yhteensä noin 130 henkilöä, ja asukkaista pääosa sijoittuu moottoritien itäpuolelle.

Aivan suunnittelualueen vieressä on olemassa olevia asuinalueita: Eestinmäki (noin 1000 asukasta), Näsin läntinen alue (noin 1100 asukasta), Peippola (noin 1400 asukasta) ja Hornhattula (noin 1700 asukasta). Välittömästi Kuninkaanportin paljon tilaa vievän kaupan alueen länsipuolella Hinthaaran menevän tien varrella on lisäksi vanhaa tiivistä kyläasutusta. Koko Porvoossa on asukkaita 49028 (31.12.2013).

2.2.3 Työpaikat ja palvelut

Työpaikat

Suunnittelualueella on noin 400 työpaikkaa, ja ne ovat pääasiassa palvelutyöpaikkoja (kauppa ja opetusta).

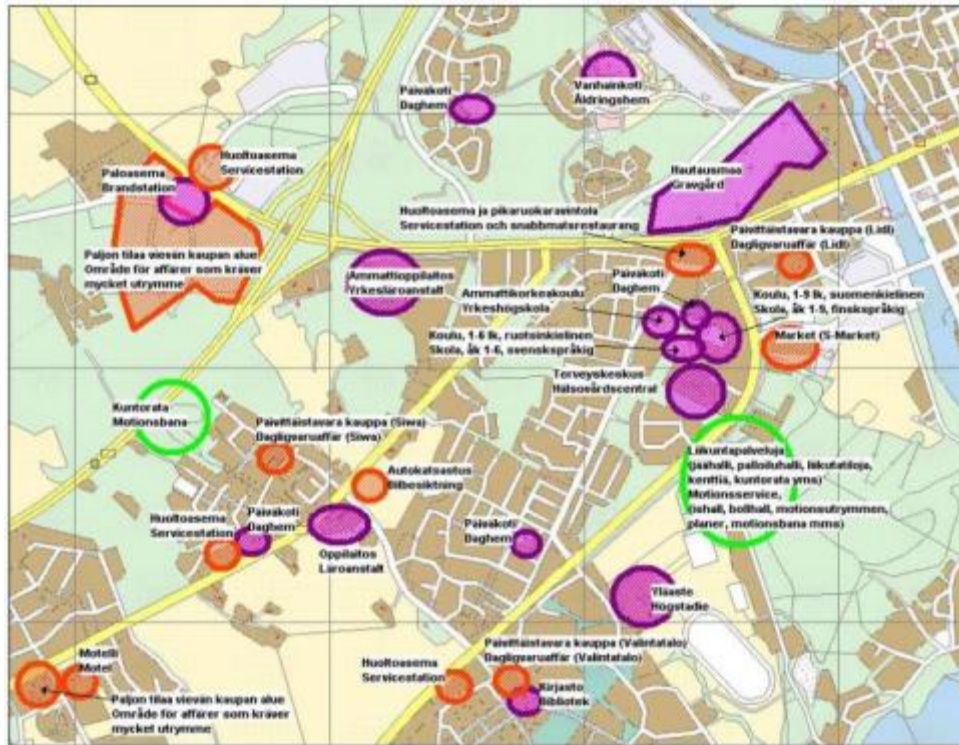
Kuninkaanportissa on Porvoon mittakaavassa merkittävä paljon tilaa vievän kaupan alue. Alueelle on syntynyt palveluiden lisäksi myös muuta työpaikkatoimintaa Mäntsäläntien molemmin puolin. Suunnittelualueella sijaitsee Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen Porvoon pelastusasema. Hinthaaraan johtavan tien, Kuninkaantien, varrella on tienpidon varikkoalue ja siihen liittyviä tiloja.

Moottoritien itäpuolella ja Mäntsäläntien eteläpuolella sijaitsee Itä-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän Porvoon ammattiopisto, Amisto. Eestinmäen eteläpuolella Helsingintien ja Alkrogintien varrella sijaitsee autokatsastusasema.

Julkiset palvelut

Suunnittelualueella ei ole muita julkisia palveluja kuin Itä-Uudenmaan koulutuskuntayhtymän Porvoon ammattiopisto, Amisto ja Porvoon pelastusasema. Alueen läheisyydessä on kuitenkin varsin kattavat ja hyvät julkiset palvelut.

Lähimmät päiväkodit sijaitsevat Eestinmäessä, Peippolassa, Hornhattulassa ja Näsissä. Vajaan kilometrin päässä suunnittelualueen länsireunasta sijaitsevat Näsissä suomenkielinen Albert Edelfeltin koulu (1-9 luokat) ja ruotsinkielinen Näse skolan (1-6 luokat), ja noin kilometrin päässä Gammelbackassa suomenkielinen Peipon koulu (1-6 luokat) ja Pääskytien koulu (luokat 7-9). Hornhattulassa suunnittelualueen koillispuolella on Johannisbergin vanhainkoti. Askolinintien terveysasema Näsissä sijaitsee vajaan kilometrin päässä suunnittelualueen länsireunasta. Gammelbackassa ja keskustassa sijaitsevat lähimmät kirjastot.



Kuva 7
Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat palvelut

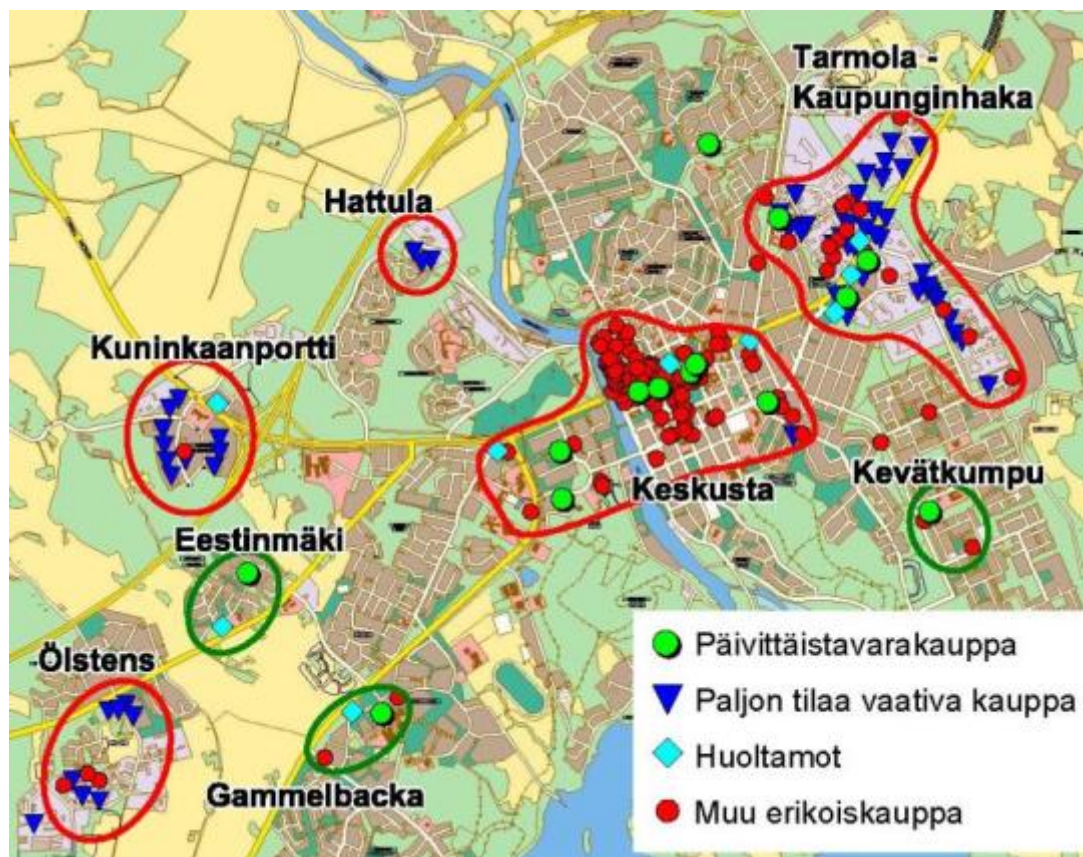
Kauppalliset palvelut

Itä-Uudenmaan päivittäistavarakaupan myyntialasta 63 % oli vuoden 2010 lopussa Porvoon seudulla ja 37 % Loviisan seudulla. Porvoon osuus myyntialasta oli 55 % ja Loviisan osuus 33 %. Muiden kuntien osuudet päivittäistavarakaupan myyntialasta olivat alle 5 %. Porvoon kaupungin päivittäistavarakaupan myyntialasta 60 % oli isoissa supermarketeissa. Seuraavaksi eniten myyntialaa oli pienissä supermarketeissa (18 %), hypermarketeissa (9 %) ja isoissa valintamyymälöissä (8 %). Kuninkaanportissa ei ole päivittäistavarakauppaa.

Erikoiskauppa Porvoon seudulla keskittyy päivittäistavarakauppaa vahvemmin Porvooseen. Merkittävimmät erikoiskaupan alueet ovat Porvoon keskusta, Tarmolan alue ja Kuninkaanportti. Porvoosta haetaan erikoiskaupan palveluja lähes koko maakunnan alueelta. Porvoon seudun kuntakeskuksissa erikoistavaroiden tarjonta on varsin suppea ja se palvelee varsin pientä asiakaskuntaa. Porvoossa voimakkaimmin kasvaneita erikoiskaupan sijaintipaikkoja ovat nykyiset kaupan keskittymät: keskusta (mukaan lukien Länsiranta), Kuninkaanportti ja Tarmolan alue. Tilaa vievä kauppa on hakenut liikenteellisesti hyviä ja näkyviä sijaintipaikkoja, joita on tarjolla erityisesti Kuninkaanportissa.

Noin 50% Porvoossa sijaitsevasta paljon tilaa vievän kaupan pinta-alasta sijoittuu Kuninkaanporttiin. Osayleiskaava-alueella Kuninkaanportissa (Mäntsäläntien eteläpuolella) on tällä hetkellä toteutettuna yhteensä noin 52 000 k-m² paljon tilaa vievää kaupan tilaa. Lisäksi alueella on noin 9000 k-m² muuta työpaikkarakentamista. Kuninkaanportissa on mm. huo-

nekaluukkeitä, kodinkoneliikkeitä, rautakauppoja, autoliikkeitä ja puutarhaliike. Kuninkaanportin- ja Eestinmäen osayleiskaava-alueella ei ole päivittäistavarakauppaa, ja lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Eestinmäessä, Gammelbackassa ja Näsissä Porvoon Länssirannalla. Alueen kaupallinen vetovoima nojautuu mm. saavutettavuuteen ja vilkkaisiin liikennevirtoihin.



Kuva 8.
Kaupan keskittymät Porvoossa 2013

	Päivittäistavara- kauppa	Tiva-kauppa, autokauppa ja huoltamot	Muu erikois- kauppa ja palvelut	Yhteensä
Kuninkaanportti	0	43 400	4 700	48 100
Tarmola-Kaupunginhaka ym.1)	3 800	40 500	16 500	60 800
Keskusta-alue2)	11 100	1 700	55 800	68 600
Alakeskukset 3)	4 700	500	3 700	8 900
Yhteensä	19 600	86 100	80 700	186 400

¹⁾ Muut Tiva-alueet Tarmola-Kaupunginhaka, Hattula ja Ölstens

²⁾ Keskusta, Länsiranta ja Vanha Porvoo

³⁾ Gammelbacka, Kevätkumpu, Eestinmäki, Hamari ja muut alakeskukset

Taulukko 1. Kaupan käytössä olevan liiketilan ($k\text{-m}^2$) jakautuminen toimialoittain ja alueittain Porvoossa vuoden 2013 alussa (Kerrosalat sisältävät myös kahviloiden yms. palveluiden liiketilaa. Mukana taulukossa eivät ole tarkasteluhetkellä tyhjinä olleet liiketilat).

Kuva 9.
Ilmakuva Kuninkaanportista
vuodelta 2009 ja
ajantasa-asetakaavayhdistelmä



Kaupallisten palvelujen vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan pohjaksi on arvioitu Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset useampaan otteeseen. Vuonna 2008 valmistui ensimmäinen Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi. Työssä selvitettiin Porvoon kaupungin ja Porvoon seudun kaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät, arviointiin Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset ja esitettiin johtopäätöksiä ja toimenpide-ehdotuksia. Selvitys päivitettiin vuonna 2011 maakuntakaavatilanteen, uuden 2. vaihemaakuntakaavatyön ja maankäyttö- ja rakennuslain uusien kaupan säädösten johdosta. Vuonna 2013 tehtiin vielä selvitys "Kaupan hankkeiden vaikutusten arviointi asemakaavoitusta varten", jossa tarkasteltiin ajankohtaisia Porvoon päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan hankkeita.

Vaikutusten arvioinneissa Porvoon kaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät on selvitetty olemassa olevien suunnitelmien ja selvitysten, uusimpien tilasto- ja rekisteritietojen sekä kaupan edustajien haastattelujen pohjalta.

Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutukset on arvioitu:

- kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin,
- palvelutarjonnan kehitykseen,
- kaupalliseen vetovoimaan ja ostovoiman siirtymiin,
- palvelujen saavutettavuuteen,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- liikenteeseen ja liikkumiseen,
- Porvoon keskustan kehitykseen ja muiden kaupan keskittymien kehitykseen,
- asuinalueiden palvelujen säilymiseen ja kehitykseen,
- työllisyyteen.

Vuonna 2008 valmistuneessa vaikutusten arvioinnissa tarkasteltiin kolmea mitoitukseltaan erilaista vaihtoehtoa. Kaikissa kolmessa vaihtoehdossa olivat mukana Kuninkaanportin, Tarmolan/Kaupunginhaan ja keskustan/Länsirannan alueet, ja vaihtoehdoissa näille alueille sijoittuvat kaupan palvelut vaihtelivat. "Maksimivaihtoehdossa" sijoitettiin Kuninkaanporttiin kolme hypermarkettia ja huomattava määrä paljon tilaa vaativaa kauppaa, vaihtoehdossa "maltillinen lisärakentaminen" Kuninkaanporttiin sijoitettiin kaksi hypermarkettia ja jonkin verran maksimivaihtoehtoa vähemmän paljon tilaa vaativan kaupan tiloja. 0+ -

vaihtoehdossa, ”nykyiset kaavat toteutuvat”, Kuninkaanporttiin ei sijoitettu hypermarketteja lainkaan. Vaikutusten arvioinnin mukaan tilaa vaativa kauppa ja hypermarketit soveltuvat hyvin Kuninkaanporttiin. Keskustahakuisen erikoiskaupan laajamittainen sijoittuminen Kuninkaanporttiin voi olla uhka Porvoon keskustan kehitykselle.

Kaupan nykytilanteen ja kehitysnäkymien analyysin sekä vaikutusten arvioinnin tulosten pohjalta vuonna 2008 valmistuneessa selvityksessä esitettiin toimenpide-ehdotuksia Porvoon keskustan kaupalliseksi kehittämiseksi, asuinalueiden palvelujen kehittämiseksi ja Kuninkaanportin kaupallisen konseptin kehittämiseksi. Porvoon kaupallisten alueiden kehitykselle selvityksessä hahmoteltiin seuraavat profiilit:

- Kuninkaanportti: tilaa vaativan erikoiskaupan ja hypermarkettien alue (suuret yksiköt)
- Tarmola: laajan tavaravalikoiman kaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan alue
- Keskusta: keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikoisliikkeiden, keskustataratalojen sekä kaupallisten ja kulttuurillisten palvelujen alue (pienet/keskisuuret yksiköt)
- Asuinalueet: lähipalvelut, lähinnä päivittäistavarakauppa.

Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta kuitenkin jätettiin vahvistamatta kaupan suuryksiköt mahdollistava merkintä Kuninkaanportista. Tämän takia kaupallisten vaikutusten arviointi päivitettiin vuonna 2011 maakuntakaavatilanteen, uuden 2. vaihemaakuntakaavatyön ja maankäyttö- ja rakennuslain uusien kaupan säädösten johdosta. Mukana tarkastelussa oli myös tilaa vaativa kauppa. Vaihtoehdossa 1 Kuninkaanporttiin sijoitettiin noin 131 000 k-m² uutta kaupan tilaa, josta pääosa, 61500 k-m² oli paljon tilaa vaativaa kauppaa, 8700 k-m² muuta erikoiskauppaa ja 8800 päivittäistavarakauppaa. Lisäksi tutkittiin ns. Outlet Villagen sijoittamista alueelle, noin 12000 k-m². 0-vaihtoehtona tutkittiin tilannetta, jossa voimassa olleet kaavat toteutuisivat eli alueelle tulisi uutta paljon tilaa vaativan kaupan tilaa noin 14000 k-m².

Vaikutusten arvioinnissa 2011 todettiin, että 0-vaihtoehto ei anna riittävästi mahdollisuuksia vetovoimaisen kaupan keskittymän kehittämiseksi. Vaihtoehdossa 1 päivittäistavaroiden kerrosalaa oli noin 9 000 k-m². Tämän kerrosalamäärän voidaan katsoa olevan luonteeltaan seudullista kauppaa, jolloin se ei Uudenmaan 2. maakuntakaavan mukaan voi sijoittua alueelle. Kerrosalaa saa olla enintään 6 000 k-m², jotta se voidaan katsoa paikalliseksi. Kuninkaanportin päivittäistavaramyymälät voivat olla isoja ruokakauppoja (supermarketteja), mutta eivät hypermarketteja, joissa myydään paljon myös erikoiskaupan tuotteita (vaatteet, kodinkoneet jne.).

Muussa erikoiskaupassa molemmat vaihtoehdot olivat alimitoitettuja koko Porvoon ostovoiman kasvun edellyttämään liiketilan lisätarpeeseen nähden. Tämä koski erityisesti Porvoon keskustaa. Maankäytön suunnittelua jatkettaessa tulisi vaikutusten arvioinnin mukaan harkita muun erikoiskaupan kerrosalan lisäämistä keskustassa. Kuninkaanportissa olisi puolestaan, Outlet Villagen sijoittuminen huomioon ottaen, hyvä harkita muun erikoiskaupan kokonaiskerrosalan pienentämistä. Kuninkaanporttiin suunniteltu muun erikoiskaupan kerrosala ei ole ylimitoitettu, mutta kerrosalan pienentäminen tukisi osaltaan keskustan kehittämistä vaikutusten arvioinnin mukaan. Kuninkaanporttiin tulisi keskittää tilaa vaativan erikoiskaupan suuret yksiköt sekä Porvoon Outlet Village, joka ei toiminnallisesti ja toimintansa luonteenvuoksi voi sijoittua keskustaan.

Uudenmaan liitto laati 2. vaihemaakuntakaavatyössä kaupan palveluverkkoselvityksiä ja vaikutusten arviointeja mm. ”Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi” (2012, Santasalo Ky, Strafica Oy). Selvitysten perusteella Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Kuninkaanporttiin on osoitettu merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkömerkintä, km-merkintä. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-,

huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Enimmäismitoitus Kuninkaanportissa on 125 000 k-m², ja enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.

Vuonna 2013 Porvoon kaupunki teetti selvityksen ”Kaupan hankkeiden vaikutusten arviointi asemakaavoitusta varten”, jossa tarkasteltiin ajankohtaisia ja kokonaan uusia Porvoon päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan hankkeita. Vaikutusten arvioinnissa oli mukana kaupan hankkeita Tarmolassa, keskustassa (mukaan lukien Länsiranta), Kuninkaanportissa, Gammelbackassa ja Kevätkummussa. Vaikutusten arvioinnin pääpaino oli päivittäistavarakaupassa. Paljon tilaa vaativan kaupan hankkeista ei selvityksessä arvioitu, mutta työssä arvioitiin muun erikoiskaupan kehittämisen edellytyksiä. Koska kaikki hankkeet eivät olleet yleiskaavan mukaisia, vaikutuksia selvitettiin myös yleiskaavatasolla.

Vaikutusten arvioinnissa 2013 tarkasteltiin kahta vaihtoehtoa, joista ensimmäinen pohjautui suoraan ajankohtaisiin Porvoon kaupan hankkeisiin syksyllä 2012. Toisessa vaihtoehdossa lähtökohtana olivat samat hankkeet, mutta niiden mitoittamisessa ja sijoittamisessa kiinnitettiin enemmän huomiota maankäyttö- ja rakennuslain velvoitteisiin, maakuntakaavaehdotuksen kaupan ratkaisuihin ja Porvoon yleiskaavatilanteeseen.

Päivittäistavarakaupassa vaihtoehdossa 1 Kuninkaanporttiin alueelle sijoitettiin aiemman kaupan selvityksen (Porvoon kaupunki 2011) mukainen määrä kerrosalaa: kaksi uutta, ei seudullista noin 3000 k-m² päivittäistavaramyymälää ja erikoiskaupan tiloja muihin myymälöihin noin 12000 k-m² (muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa). Vuonna 2011 laaditussa selvityksessä ei ollut mukana useita kaupan suuryksikköhankeita mm. keskustan Länsirannalla, Tarmolassa eikä tuolloin ollut tietoa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Porvoosta koskevista kaupan enimmäismitoituksista vuosille 2025 ja 2035. Muu kaupan rakentaminen huomioon ottaen kahden päivittäistavaramyymälän toteuttaminen ennen vuotta 2025 ei noudattaisi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa.

Vaihtoehdossa 2 Kuninkaanporttiin sijoitettiin yksi noin 2000 k-m² päivittäistavaramyymälä ja erikoiskaupan tiloja muihin myymälöihin noin 12000 k-m² (muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa). Enintään 2000 kerrosneliömetrin yksikkö ei ole Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan vastainen eikä se myöskään ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen vähittäiskäytön suuryksikkö. Toistaiseksi päivittäistavarakauppa ei ole lähtenyt toteutumaan Kuninkaanportissa eikä tiedossa ole päivittäistavarakaupan kehittämishankkeita. Vaikutusten arvioinnin mukaan alueen kokonaiskehittymisen kannalta sinne olisi kuitenkin hyvä saada myös päivittäistavarakaupan palveluja. Erikoiskaupan osalta vaihtoehdoissa ei ollut eroa.

Seuraavassa on luettelo tehdyistä selvityksistä ja suunnitelmista, jotka ovat osa osayleiskaavatyön perusselvityksiä ja lähtökohta-aineistoa kaupan osalta:

- Porvoon kaupunki (2008), Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi. FCG Suunnittelukeskus Oy
- Porvoon taidetehtaan kauppakeskus, Porvoon kaupan markkinakatsaus ja kauppakeskuksen kaupallinen suunnitelma, Santasalo / 5.3.2009
- Porvoon kaupunki (2011), Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arvioinnin päivitys ja lisäselvitys, FCG Suunnittelukeskus Oy
- Porvoon kaupunki (2013) Kaupan hankkeiden vaikutusten arviointi asemakaavoitusta varten, Strafica Oy
- Uudenmaan liitto (2012), Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Santasalo Ky, Strafica Oy,

2.2.4 Liikenne

Liikenneverkko

Moottoritie (valtatie 7, E18) ja moottoriteliittymä jakaa suunnittelualueen kahteen osaan. Kantatie 55 eli Mäntsäläntie toimii yhteytenä Kuninkaanporttiin. Mäntsäläntie ja Kuninkaanportin läpi Hinthaaraan kulkeva tieyhteys (Kuninkaantie) toimivat pääyhteyksinä myös läntisten (esim Hinthaara, Anttila, Yli-Vekkoski) ja luoteisten kylien (Saksala, Tuorila, Vanhamoisio, Kaarenkylä) ja keskustan välillä. Tolkisten, Haikkoon, Gammelbackan ja Eestinmäen suunnasta yhteydet Kuninkaanporttiin ovat toiminnallisesti huonot.

Kuninkaanportin kaupalliselle alueelle on rakennettu katuverkkoa: Ratsumestarinkatu, Ruiskumestarinkatu ja Tiemestarinkatu. Moottoritien itäpuoleisella suunnittelualueella on Amistoon johtava Perämiehentie ja Tykkimiehentie. Kevyen liikenteen väylät ovat kantatien 55 ja maatien 170 varsilla. Hornhattulantieltä pääsee Harabackankadulle kätevästi myös "lumenkaatopaikan" alikulun kautta. Kevyt liikenne risteää pääväylät eritasossa (alikulut) turvallisesti.

Kuninkaanporttiin pääsee nykyisin linja-autolla noin kaksi kertaa tunnissa. Alueelle liikennöi kaupunkilinja nro 4 (Kevätkumpu-Tori-Haksi), ja lisäksi alueelle pääsee kaikilla Porvoon keskustasta Hinthaaran ja edelleen Nikkilän suuntaan sekä erällä Askolan ja Mäntsälän suuntaan liikennöivillä linja-autoilla. Kuninkaanportin alue on nykyisin kohtuullisen hyvin saavutettavissa linja-autolla. Kaupunkilinjan 5 (Kerkkoo-Tori-Kilpilahti) reitti kulkee keskustan ja Gammelbackan kautta Eestinmäkeen. Suuri osa Helsingin ja Porvoon välillä kulkevista linja-autoista liikennöi maantietä 170 pitkin ja Helsingintien varren joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä.

Kuva 10
Liikennemäärät vuonna 2010 pääteillä
(Lähde: Liikennevirasto, Porvoon kaupunki).



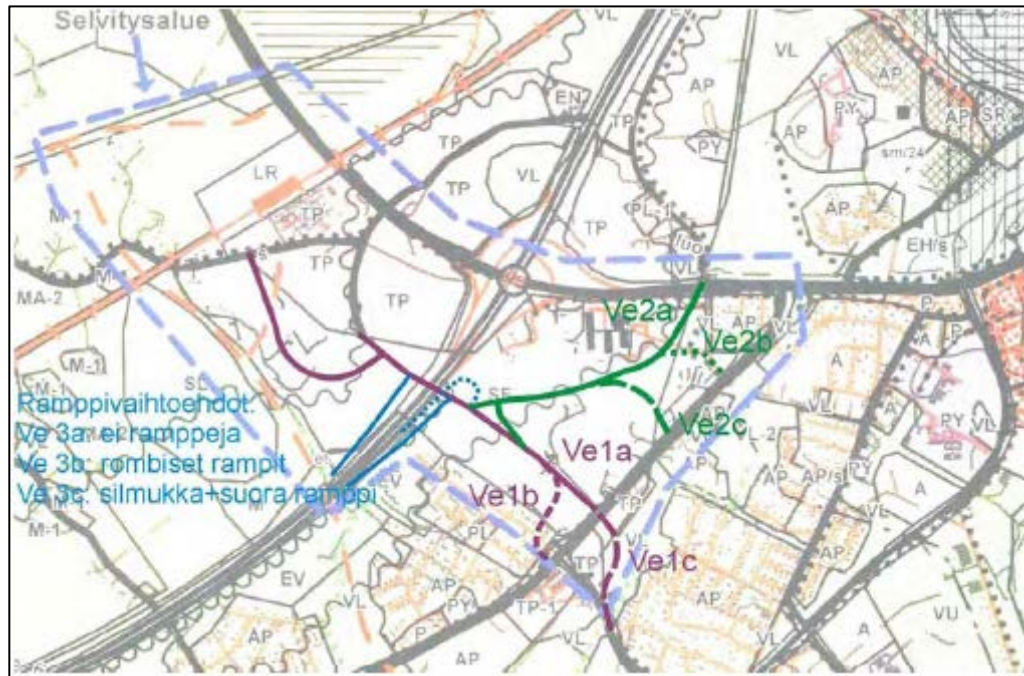
Tehdyt liikenneselvitykset, liikenne-ennusteet ja suunnitelmat

Osayleiskaava-alueen liikenneyhteyksistä ja erilaisista kehittämisvaihtoehdoista tehtiin selvitys vuonna 2008 (Porvoon Kuninkaanportin alueen liikenneyhteydet, esiselvitys, Porvoon kaupunki 2008, Ramboll). Selvityksissä laadittiin liikenne-ennusteet ja tutkittiin eri verkko-vaihtoehtojen kuormittumista, ja arvioitiin eri ratkaisujen verkollisia vaikutuksia

Liikenne ennusteet laadittiin vuoteen 2020 sakka ulottuviksi. Liikenne-ennusteissa otettiin huomioon Kuninkaanportin kaupallinen kehittäminen, ja ennusteiden taustastalla käytettiin kaupallisten vaikutusten arvioinnissa (katso luku 2.2.3) tehtyjä vaihtoehtoja. Selvityksen mukaan liikenne Mäntsäläntiellä ruuhkautuu ilman kehittämistoimenpiteitä. Vaihtoehtoiset kehittämistoimenpiteiden tavoitteena oli etsiä ratkaisuja mm. Kuninkaanportin saavuttavuuden parantamiseksi ja Mäntsäläntien liikenteen keventämiseksi.

Selvityksessä tarkasteltiin kuvan 11 mukaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehdoissa Ratsumestarin-katua on jatkettu Kuninkaanportista moottoritien yli joko Helsingintielle (maatie 170) tai vaihtoehtoisesti Amiston ohi Läntiselle Mannerheiminväylälle (kantatie 55). Lisäksi tutkittiin vaihtoehtoa, jossa oli mukana nämä molemmat suunnat. Lisäksi tutkittiin mahdollisuutta Ratsumestarin kadulta saada uudet rampit moottoritielle.

Uusien moottoritieramppien jatkoselvittelystä luovuttiin tehdyn selvityksen ja tiehallinnon jyrkän vastustavan kannan vuoksi (aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 17.6.2008).



Kuva 11. Tutkitut verkolliset ratkaisut

Selvityksessä liikenneverkon toimivuustarkastelun pohjalta suositellaan liikenneverkkovaihtoehdoksi ratkaisua, jossa Ratsumestarin katua jatketaan uuteen kiertoliittymään maantiele 170, johon myös Alkrogintien liittymähaara siirretään. Lisäksi tulee toteuttaa uusi yhdystie jatketulta Ratsumestarin kadulta Amiston ohi Läntiselle Mannerheiminväylälle Hornhattulan-tien risteykseen.

Selvityksessä arvioitiin esitetyn ratkaisun vaikutukset. Ratsumestarin kadun yhdistäminen moottoritien (vt 7) yli maantiehen 170 ja moottoritielle länteen ja edelleen Alkrogintien kautta Tolkkistentien käytävään avaa kaupungin länsiosille uuden yhteyden suunniteltuihin kauppal-

lisiin palveluihin. Uusi yhteys keventää kantatie 55:n (Mäntsäläntie/Läntinen Mannerheimin-väylä) liikennettä. Siitä huolimatta tulee kantatie 55:n liittymien mitoitus ja liikenteenohjausta kehittää kaupallisten palvelujen luoman kysynnän mukaan.

Ratsumestarinkadun jatkaminen ja uuden yhdyskadun rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja näkyy maisemassa. Esiitetty verkkoratkaisu parantaa uusien yhteyksien takia etenkin Porvoon läntisten kaupunginosien suunnalta Kuninkaanportin kaupallisen alueen tavoitettavuutta. Liikenteen siirtyminen uusille yhteyksille keventää nykyisen verkon osia siten, että myös keskustan ja itäisten kaupungin osien ja kauppakeskuksen välisen liikenneverkon palvelutaso paranee. Alueen meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota, mm. Eestinmäen suuntaan. Alueen meluntorjunnasta on tehty erillinen selvitys (katso luku 2.2.6 Ympäristön häiriötekijät). Selvityksessä arvioitiin myös suositetun ratkaisun kustannukset: noin 4,4 milj euroa. Kustannus ei pidä sisällään meluesteitä.

Kuva 12.

Liikenne-ennuste vuodelle 2020 tilanteessa, jossa Kuninkaanporttiin on sijoitettu kaksi hypermarkettia ja liikenneverkkoa on täydennetty Ratsumestarinkadun jatkeella sekä uudella yhdystiellä Ratsumestarinkadun ja Läntisen Mannerheimin-väylän välillä.

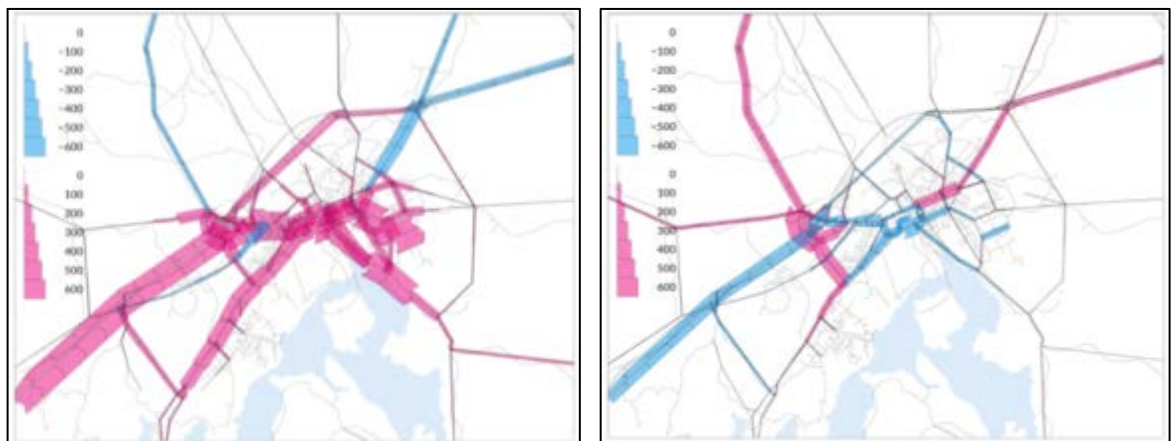


Liikennetarkastelu päivitettiin vuonna 2011 uusien kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arvioinnissa. Liikennetarkastelussa lähtökohtana oli tilanne, jossa Kuninkaanporttiin osoitettiin 79 000 k-m² uutta liiketilaa, josta noin 8800 oli päivittäistavarakauppaa. Liikennetarkastelu tehtiin Porvoon kaupungin Emme- muotoisella ennustemallilla. Tarkastelun ajankohtina oli vuoden 2025 iltahuipputunti. Seuraavissa kuvissa esitetään liikenneverkon kuormitukset iltahuipputunnin aikana vuoden 2025 tasossa.



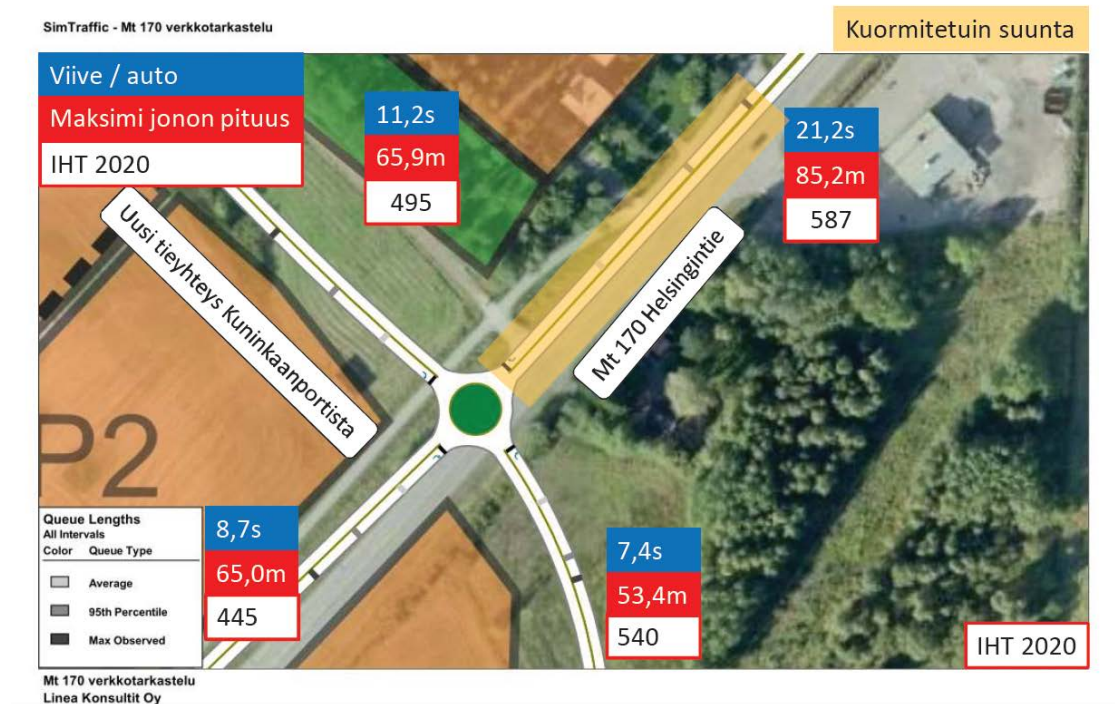
Kuva 13 . Iltahuipun liikenne vuonna 2025 (Lähde: Kuninkaanportin ja Eestinmäen kaava-alue, liikenteelliset tarkastelut, Trafix Oy, 2011).

Vuonna 2013 valmistuneessa Kaupan hankkeiden vaikutusten arvioinnissa asemakaavotusta varten arvioitiin ostosasiointia ja sen muutoksia simuloimalla asukkaiden ostosmatkoja. Mallissa simuloitiin erilaisten talouksien työssäkäyntiä ja ostosasiointiin liittyviä matkakettuja ottaen huomioon mm. liikenneyhteydet eri kulkutavoilla, talouksien sosioekonomiset taustatiedot (mm. autonkäyttömahdollisuus) ja ostosmatkojen kytkeytyminen muuhun liikukumistarpeeseen (esim. työssäkäynti, muut ostokset). Selvityksen mukaan vilkkaimpina asiointiaikoina liikennesujuvuudessa voi olla ongelmia suurten hankkeiden välittömässä läheisyydessä Kuninkaanportissa. Kaupan hankkeiden liikenteen sujuvuutta heikentävät vaikutukset on ehkäistävissä suunnittelemalla huolellisesti hankkeiden liittymäkohdat tie- ja katuverkkoon.



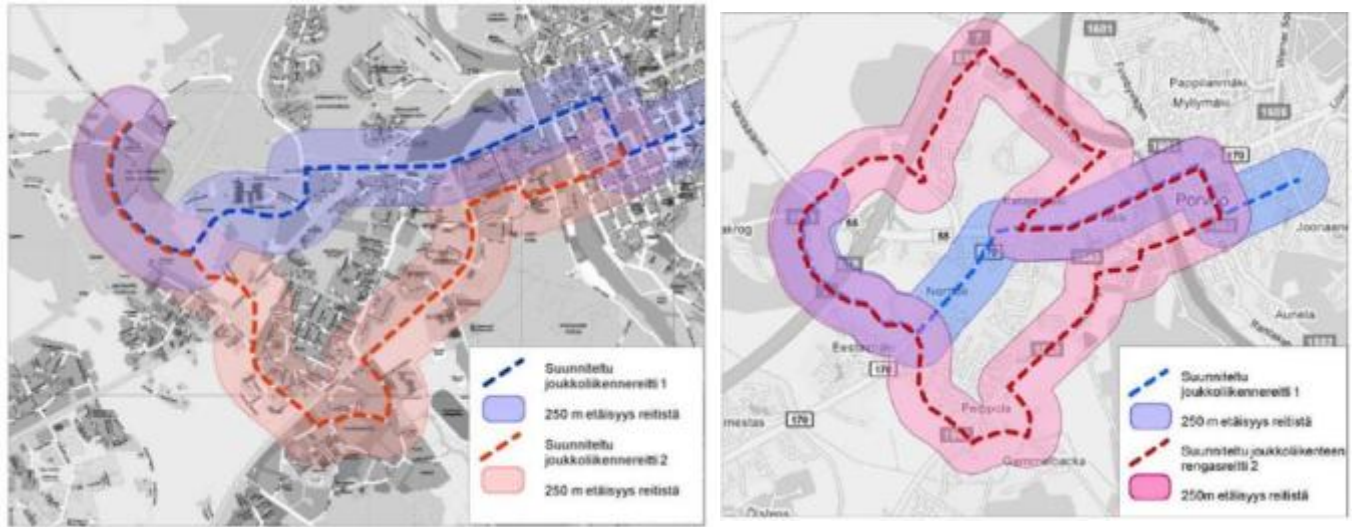
Kuva 14: Porvoon kaupan tarjonnan kehittämisen vaikutukset henkilöautoliikenteeseen (ajon/vrk) tie- ja katuverkolla 2035 . Liikenteen sijoittuminen reiteille on suuntaa antava. Punainen väri = liikennemäärä kasvaa, sininen väri liikennemäärä vähenee. Vasen kuva: Muutos nykyisestä ilman kaupan kehittämistä = vaihtoehto 0. Oikea kuva: Kuninkaanporttiin on vaihtoehdossa sijoitettu 75000 k-m² uutta kaupan tilaa, josta 2000 k-m² on päivittäistavarakauppaa. Muutos verrattuna vaihtoehtoon 0. Kaupan tarjonnan kehittäminen Porvoossa vähentää henkilöautoilua Porvoon keskustassa. Myös ostoshenkilöautoliikenne Helsingin suuntaan vähenee hieman, kun porvoalaiset tekevät ostoksena useammin Porvoossa.

Vuonna 2013 on selvitetty vielä osayleiskaavaaluonnoksen liikenneverkon toimivuutta (Porvoo, Eestinmäki, MT 170 verkkotarkastelu, Linea konsultit). Tarkastelussa on tutkittu erityisesti maantien 170 (Helsingintie) ja Kuninkaanportista tulevan uuden tieyhteyden kiertoliittymän, Kantatien 55 (Läntinen Mannerheiminväylä) ja Tykkimiehentien nelihaaraliittymän toimivuutta. Selvitysten mukaan kaikki alueen liittymät toimivat esitetyillä järjestelyillä ja osayleiskaavaaluonnoksen mukaisilla liikennemäärillä riittävän hyvin.



Kuva 15. Liittymien toimivuustarkastelu maantien 170 (Helsingintie) ja Kuninkaanportista tulevan uuden tieyhteyden kiertoliittymässä. (Lähde: Porvoo, Eestinmäki, MT 170 verkkotarkastelu, 2013, Linea konsultit)

Porvoon kaupunki on osallistunut 2009-2010 ympäristöministeriön tutkimushankkeeseen, jossa tavoitteena on tuottaa tietoa joukkoliikenteen tilasta kaupungeissa ja erityisesti kaupunkien lähiöissä. Hankkeessa on esimerkkikaupunkeihin tehty konkreettinen suunnitelma joukkoliikenteen kehittämiseksi valitussa kaupunginosassa. Porvoossa suunnittelun kohteena oli Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaava-alueen joukkoliikenteen kehittäminen.



Kuva 16 .

Tutkittuja uusia joukkoliikennereittejä suunnittelualueelle. Ratsumestarinkadun jatkaminen Helsingintielle ja Ratsumestarinkadulta uuden yhteyskadun rakentaminen Läntiselle Mannerheiminväylälle mahdollistaisi hyvien joukkoliikennereittien kehittämisen. (Lähde: Liidea Oy, Suunnitelma joukkoliikenteen kehittämiseksi Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueelle, 2010.)

Seuraavassa on luettelu tehdyistä selvityksistä ja suunnitelmista, jotka ovat osa osayleiskaavatyön perusselvityksiä ja lähtökohta-aineistoa liikenteen osalta:

- Porvoon kaupunki, Porvoon Kuninkaanportin alueen liikenneyhteydet, esiselvitys, 2008, Ramboll.
- Liidea Oy, Suunnitelma joukkoliikenteen kehittämiseksi Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueelle, 2010.
- Porvoo, Kuninkaanportin ja Eestinmäen kaava-alue, liikenteelliset tarkastelut, Trafex Oy, 2011
- Porvoon kaupunki (2013) Kaupan hankkeiden vaikutusten arviointi asemakaavoitusta varten, Strafica Oy
- Eestinmäki, MT 170 verkkotarkastelu, 2013, Linea konsultit
- Porvoon kaupunki, Kuninkaanportti Meluselvitys, 2009, Ramboll
- Porvoon kaupunki, Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll,

2.2.5 Ympäristö

Luonnonympäristö ja maisema

Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon ilmastoalueeseen. Alueen ilmastoon vaikuttaa voimakkaasti meren läheisyys, joka tasoittaa lämpötilaeroja ja saa aikaan keskimäärin lauhkeamman sääolot. Vallitseva tuulensuunta etelärannikolla on lounainen, ja myös tyypillinen piirre on tuulen nopeuden vaihtelut vuodenajoittain. Tuulen nopeus on suurimmillaan syksyllä ja pienimmillään kesällä. Tuulen nopeus on alueella keskimäärin 5 m/s.

Osayleiskaava-alueen kallioperä on graniittia. Alueen yleisimmät maalajit ovat moreeni ja savi. Moreeni peittää kallioperää ohuena kerroksena, ja moreenipeite mukailee loivasti kalliopinnan muotoja. Osayleiskaava-alueen eteläosassa lähellä Alkrogintien alittavaa ojaa on alavin kohta: +10 m. Eestinmäen metsäalueella kalliomäet nousevat korkeimmillaan +35 m korkeuteen.

Porvoo kuuluu Etelä-Suomen rannikkoseudun maisemamaakuntaan, jolle ovat tyypillisiä laajat, jokiuomien halkomat savitasanteet sekä jyrkkäreunaiset avokalliot ja kalliosydämiset moreenimäet. Jokilaaksojen välillä on kapeita selännealueita. Aivan rannikolla jokilaaksojen valuma-alueiden välissä on maisemarakenteellisesti jossain määrin omanlaisiansa mannerrannikko-alueita, joiden maisema koostuu metsäisistä kallio- ja moreenivyöhykkeistä, joiden välisiin painanteisiin sijoittuvat savikot. Porvoonjokilaakson ja Mustijokilaakson maisema-alueiden väliin jäävä mannerrannikko-alue muodostaa oman maisemallisen kokonaisuutensa, jossa hallitsevana elementtinä on Ernestasin, Eestinmäen, Gammelbackan ja Haikkoon moreeni- ja kallioselänteiden välissä oleva laaja tasainen peltoaukea.

Osayleiskaava-alue sijoittuu Porvoojokilaakson ja mannerrannikon väliselle kapealle selännealueelle. Osayleiskaava-alueen pohjoisosa rajaa osaltaan Porvoojokilaaksoa ja Kiialan kartanon vaikuttavaa peltoaukeata etelän suunnalta. Maisematilaa rajaava selännealue hahmottuu hyvin saavuttaessa pohjoisesta Mänsäläntietä pitkin kohti Porvoota. Selänteen päälle rakentunut Kuninkaanportin kaupallinen alue näkyy yli peltoaukean yli jo noin 2 km ennen alueelle saapumista.

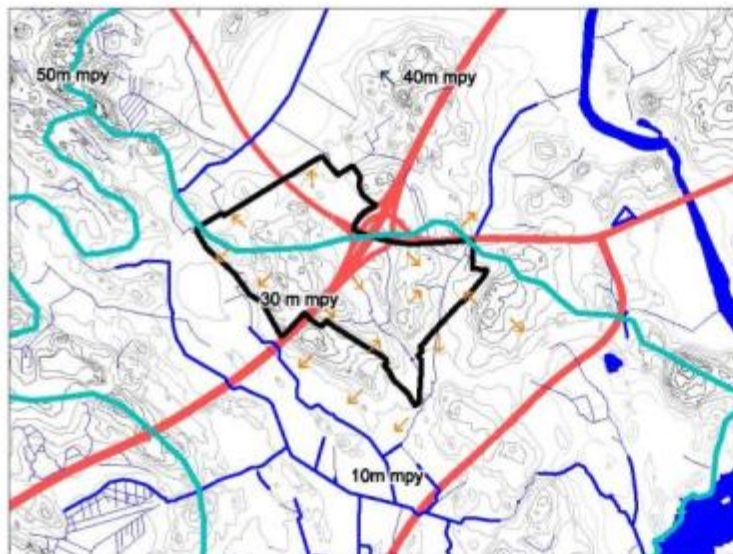
Osayleiskaava-alueen länsiosat taas muodostavat Ernestasin, Eestinmäen ja Gammelbackan väliin jäävälle laajalle tasaiselle laaksolle selkeän itäisen ja pohjoisen rajauksen. Laajaa maisematilan rajaava selännealue hahmottuu erityisen hyvin saavuttaessa alueelle moottoritietä pitkin lännestä: laaksosta nousee varsin jyrkästi Eestinmäen kallio- ja moreenimäki, jonka halki moottoritie kulkee kohti itää. Laaksotasanteelta haarautuu Eestinmäessä kapeampi laaksomuoto kohti pohjoista, ja tämä Eestinmäen pieni laaksopainanne päättyy maisematilana nykyisin moottoritiehen.

Päävedenjakaja kulkee selänteen päällä siten, että osayleiskaava-alueen pohjoisosasta pintavedet virtaavat ojia pitkin Porvoonjokeen ja vedenjakajan eteläpuolella pintavedet valuvat ojia pitkin Storängsbäckeniin ja sitä kautta mereen. Osayleiskaava-alueella ei ole pohjavesialueita.



MAAPERÄKARTTA
KARTA ÖVER JORDMÅN

- kallio
berg
- moreeni
morän
- hiekka
sand
- hieta
mojord
- savi
lera
- suo
myr
- täytemaa/kartoittamaton
fyllnadsjord/inte kartlagt
- vesistö
vattendrag



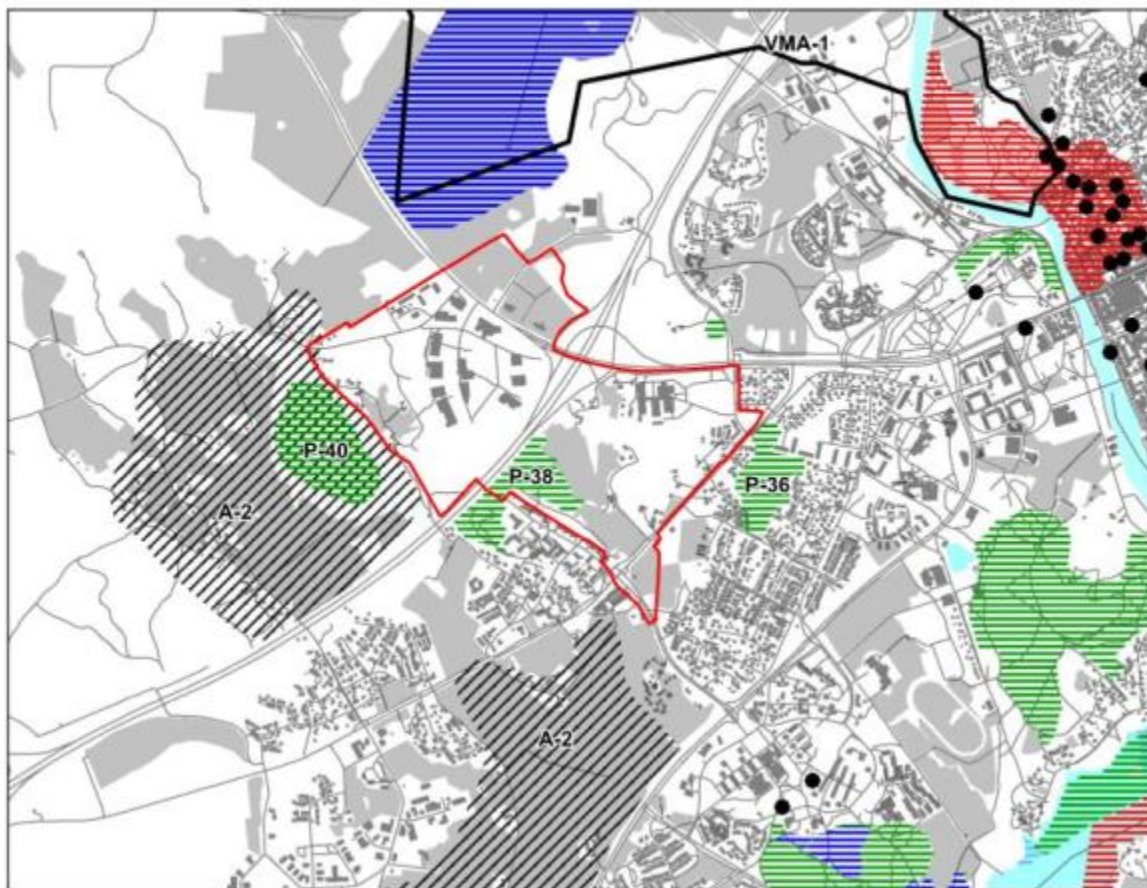
VESIOLOT JA TOPOGRAFIA
VATTENFÖRHÅLLANDEN OCH
TOPOGRAFI

- oja, joki, vesialue
diket, ån, vattenområde
- valuma-alueen raja
avrinningsområdets gräns
- veden valumasuunta
avrinningsriktning
- m mpy
metriä meren pinnan yläpuolella
meter över havet



MAISEMARAKENNE
LANDSKAP

- kallio- ja moreeniselänne
berg- och moränäs
- harjuselänne
åsrygg
- laakso
dal
- vesistö
vattendrag
- suo
myr



LUONTOSELVITYS
NATURUTREDNING

- osayleiskaava-alue
delgeneralplaneområde
- Valtakunnallisesti arvokkaat kohteet
På riksnivå värdefulla områden
- Maakunnallisesti arvokkaat kohteet
På landskapsnivå värdefulla områden
- Paikallisesti arvokkaat kohteet
På lokalnivå värdefulla områden
- Merkittäviä puukujanteita, puuryhmiä ja puita
Betydande trädspaljéer, trädgrupper och träd

ARVOKKAAT MAISEMAT
VÄRDEFULLA LANDSKAP

- Valtakunnallisesti arvokas Porvoonjokilaakson maisema-alue
Borgå ådal, nationellt värdefull landskapsområde
- Muita maisemallisesti kauniita alueita
Övriga landskapsmässigt vackra områden

Osayleiskaava-alueella on luonnonympäristöä vain vähän jäljellä ja pääosa alueesta on ihmistoiminnan muuttamaa. Peltoa on noin 19 ha (12 %), tonttimaata, voimalinja-alueita, katuja ja teitä noin 78 ha (49 %), tonttimaaksi valmistettuja alueita (metsä hakattu ja alue taasoitettu) ja täyttömaita noin 12ha (8 %). Metsäalueita on alueella noin 43 ha (27 %). Metsät ovat mustikkatyyppin ja puolukkatyyppin kuusi- ja mäntyvaltaisia kangasmetsiä, joita on hoidettu talousmetsinä lukuun ottamatta Porvoon kaupungin omistamaa Eestinmäen virkistysalueena käytettävää metsäaluetta.

Osayleiskaavatyössä on hyödynnetty seuraavia selvityksiä, ja näitä selvityksiä on tarkennettu ja ajantasaistettu Kuninkaanportin- ja Eestinmäen osayleiskaavatyötä varten:

- Porvoon kaupunki, Keskeisten alueiden osayleiskaava, Luontoselvitys, Porvoon kaupungin ympäristönsuojelutoimisto 2002
- Porvoonjokilaakson maisemaselvitys ja maisemanhoidon yleissuunnitelma, Itä-Uudenmaan liitto, julkaisu 69, 2001
- Maisemaselvitykset 1980 –luvun lopulta, Anna Kuoppala, Porvoon kaupungin maisemaselvitys, Porvoon maalaiskunnan keskeisten alueiden maisemaselvitys.

Osayleiskaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita luontoalueita. Paikallisesti arvokas Eestinmäen metsäalue (P-38) sijaitsee osittain osayleiskaava-alueella. Metsäalue sijoittuu moottoritien ja Eestinmäen nykyisen asuinalueen väliin. Alueen itäosassa kasvaa etupäässä mustikkatyyppin (MT) vanhaa kuusivaltaista kangasmetsää, jossa on korpimaisia piirteitä. Alueen itäosassa on pieni korpipainanne, josta lähtee noin 150 metrin mittainen pieni puro itään peltoalueelle. Metsäalueella on erityistä merkitystä ulkoilu- ja virkistysalueena ja lisäksi metsä toimii suojavyöhykkeenä moottoritien suuntaan.

Osayleiskaava-alueen ulkopuolella Kuninkaanportin kaupallisen alueen länsipuolella on paikallisesti arvokas suoalue Mossakrogskärret (P-40). Osayleiskaava-alueen ja Helsingintien itäpuolella on paikallisesti arvokas kallioalue Peiponkallio (P-36).

Valtakunnallisesti arvokas Porvoonjokilaakson maisema-alue (VMA-1) sijaitsee osayleiskaava-alueen pohjoispuolella. Maisemallisesti paikallisesti arvokkaita alueita on osayleiskaava-alueen eteläpuolella Ernestasin - Mossakrogin alue (A-2, viljelymaisema) ja Gammelbackan - Karjalaiskylän alue (A-2, avara viljelyalue).

Rakennettu ympäristö

Osayleiskaava-alueen ympäristöä leimaavat aluetta rajaavat ja halkovat maantiet. Kuninkaantie (maantie 1531), Mäntsäläntie (kantatie 55), Helsingintie (maantie 170), ja aluetta halkova moottoritie (E18) liittyvät kiinteästi kaupungin historiaan ja kaupungin rakennetun ympäristön kehityksen vaiheisiin.

Turun ja Viipurin välinen Suuri Rantatie kulki Itä-Uudenmaan ja Porvoon kaupungin kautta jo 1400-luvulla, ja sillä oli tärkeä merkitys valtakunnan hallinnolle. 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa alkanut autoistuminen aiheutti teiden oikaisua ja leventämistä, ja valtaosa hyvin säilyneistä Suuren Rantatien osuuksista jäi syrjään liikenteeltä 1920-1930-lukujen tienparannuksissa. Näin kävi myös Helsingin ja Porvoon välillä, kun vuonna 1935 valmistui uusi suora maantie kaupunkien välille ja uusi Helsingintie korvasi Suuren Rantatien. Vuonna 1971 valmistunut Porvoon ja Mäntsälän välinen uusi maantie (kantatie 55) korvasi toisen keskiajalta peräisin olevan, Porvoosta sisämaahan johtaneen tielinjauksen (Vanha Hämeenlinnantien). Uusin Suuren Rantatien korvaava yhteys on 1970-luvun lopulla Helsingistä Porvooseen rakennettu moottoritie (E18). Myöhemmin 1990-luvun lopulla moottoritietä jatkettiin Porvoosta itään päin.

Tieverkoston kehittämisestä huolimatta vanhat tielinjaukset ovat pääosin säilyneet käytössä. Suuresta Rantatiestä on säilynyt useita tieosuuksia, mutta osia on myös jäänyt uusien

teiden ja rakennusten sekä taajama- ja kaupunkirakentamisen alle. Porvoossa mm. Anttilasta Hinthaaan kautta Kuninkaanporttiin Kulkeva Kuninkaantie on osa Suurta Rantatietä. Kuninkaanportissa pieni osuus Suuresta Rantatiestä on jäänyt uusien katujen ja rakentamisen alle.

Osayleiskaava-alueen kehitystä on leimannut kautta historian aina nykypäivään saakka sijainti merkittävien kulkuyhteyksien varrella ja Porvoon kaupungin sisään tulotien varrella. Alue on palvelut myös ohikulkijoita: Mossakrogissa osayleiskaava-alueen länsipuolella on ollut krouvi Suuren rantatien varrella, ja nyt kulkijoita palvelee Mäntsäläntien varrella oleva huoltoasema.

Edullisesta liikenteellisestä sijainnistaan huolimatta osayleiskaava-alue säilyi kauan kokonaan rakentamattomana. Nykyisellä Hagalundin tilalla (Perämiehentien opiskelija-asuntojen eteläpuolella) oleva asuinrakennuksen vanhin osa on ensimmäisiä alueen rakennuksia (mahdollisesti Gammelbackan kartanon torppa). 1920- ja 1930 -luvuilla rakennettiin nykyisin Kulkijanonttonen -nimisen tien varteen sekä uuden Helsingintien varteen joitakin asuinrakennuksia. Myöhemmin Helsingintien läheisyyteen rakennettiin pääosa alueen nykyisistä asuinrakennuksista. Suunnittelualueella on yhteensä noin 30 omakotitaloa ja Perämiehtiellä on lisäksi opiskelija-asuntoja. Ammattikoulu (nykyisin Amisto) rakennettiin alueelle 1980-luvun alkupuolella. Osayleiskaava-alueen eteläpuolella oleva Eestinmäen asuinalueen kaavoitus ja rakentaminen käynnistyi 1970-luvun alkupuolella.

Moottoritie muodosti valmistumisensa jälkeen runsaat 10 vuotta kaupunkirakennetta rajavaan tekijän Porvoon kaupunkitaajamassa. Kaupunkirakenteen laajeneminen länteen yli moottoritien alkoi 1990-luvun alussa, jolloin Porvoon kaupunki laati ensimmäisen työpaikka-alueen asemakaavan Harabackaan Mäntsäläntien pohjoispuolelle. Rakentaminen tälle alueelle käynnistyi kuitenkin vasta 1990-luvun loppupuolella.

Porvoon kaupunkitaajaman rakentumiseen on oleellisesti kautta historian vaikuttanut myös kaupungin hallinnollisen rajan paikka, rajoihin tehdyt muutokset ja alueliitokset. Hornhattula, Näsi ja Johannisberg liitettiin vuonna 1927 kaupunkiin. Näin muodostunut kaupungin ja maalaiskunnan välinen raja kulki Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaava-alueen halki aina vuoteen 1997 toteutettuun kuntaliitokseen saakka. Tässä kohdassa mutkitteleva kuntien välinen raja muodosti selkeän kehittämisen esteen.

Kuntien yhdistymisen jälkeen 2000-luvun alkupuolella Porvoon kaupunki käynnisti Kuninkaanportin kehittämishankkeen. Moottoritien länsipuolelle aikaisemmin laadittuja asemakaavoja uudistettiin ja asemakaava-aluetta myös laajennettiin. Vuonna 2004 valmistui uusi Porvoon paloasema (nykyinen Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen Porvoon pelastusasema), ja sen jälkeen on rakentunut noin Kuninkaanportin kaupalliselle sektorille 52 000 k-m² paljon tilaa vaativan kaupan alaa 11 tontille.

Rakennetun ympäristön arvot osayleiskaava-alueella:

- Osayleiskaava-alueella ei ole muinaismuistoja.
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö: Suuri Rantatie (liitekartalla kohde 14)
- Paikallisen historian ja kaupunkikuvan kannalta merkityksellinen ympäristö: Hagalundin tilan pihapiiri rakennuksineen (kohde 88) sekä ympäristökokonaisuus, joka muodostuu Hagalundin ja naapurissa sijaitsevan Metsämäen tilan pihapiireistä (rakennukset, kulkutiet, pihakasvillisuus, kuusiaita). Hagalundin tilalla vanhin osa asuinrakennusta on rakennettu 1800-luvun puolivälissä.

Kuva 21 . Kuninkaanportin ja Eestimäen osayleiskaava-alue eri aikakausien kartoilla.

Ote kuninkaankartastosta



Ote Senaatinkartastosta 1874



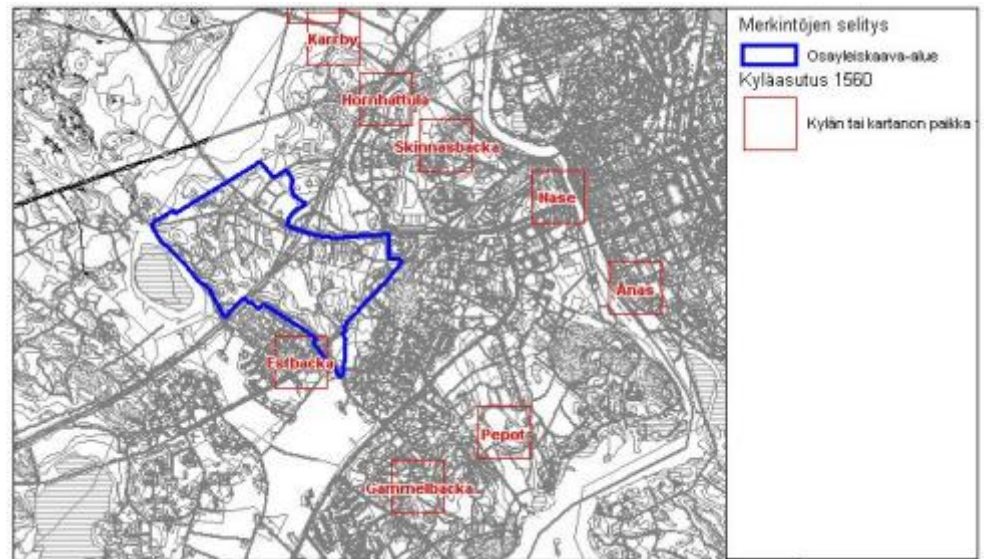
Ote pitäjänkartasta 1935



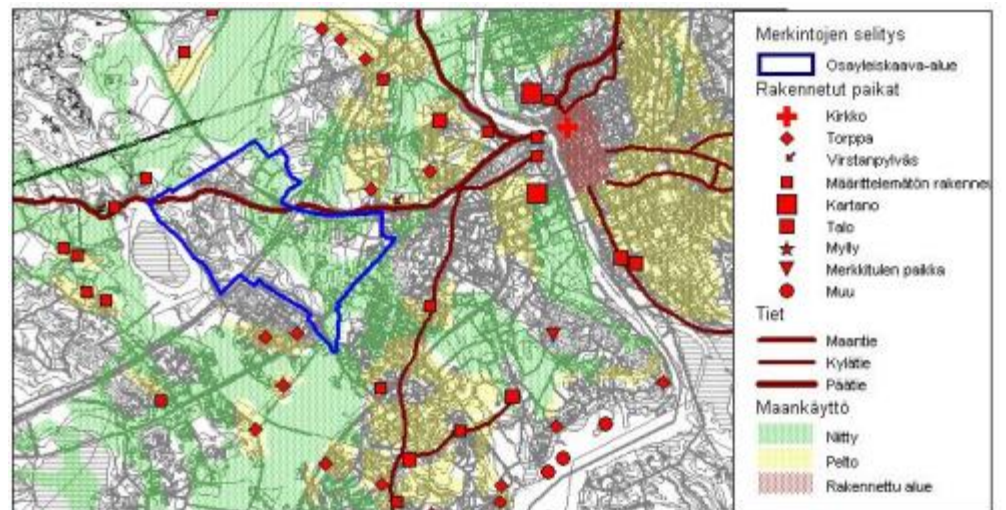
Maanmittauslaitos, maastotietokanta (2006 aineisto, johon on lisätty Kuninkaanportin ja Länsirannan rakennukset 2009)



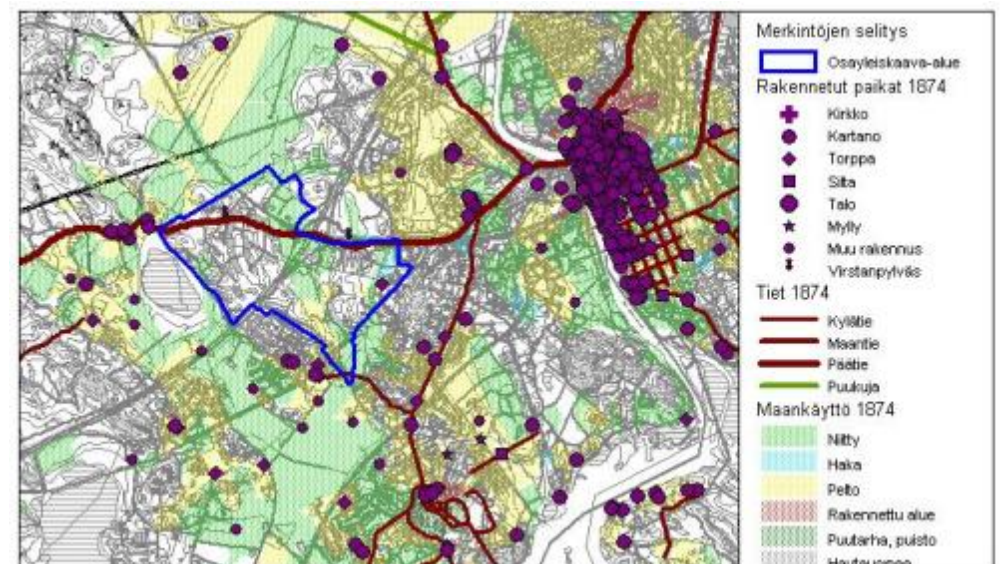
Kyläasutus
1560



Asutus ja
maankäyttö
Kuninkaan kar-
taston mukaan
1700- ja 1800-
lukujen
vaihteessa



Maankäyttö
1874



Rakennetun ympäristön arvot osayleiskaava-alueen lähiympäristössä:

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö: Porvoonjokilaakson kartano- ja kylämaisema (kohde 1)
- Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö: Porvoon Vanhaa kaupunkia ja Empire-keskustaa ympäröivä kaupunkirakenne, Näsin pientaloalueet (kohteet 51-52)
- Paikallisesti arvokkaat kohteet:
 - Mosakrog, aiempi Kiialan kartanon torppa, päärakennus vuodelta 1820. Paikalla on ollut krouvi (kohde 37)

Seuraavassa on luettelu tehdyistä selvityksistä ja suunnitelmista, jotka ovat osa osayleiskaavatyön perusselvityksiä ja lähtökohta-aineistoa rakennetun kulttuuriympäristön osalta:

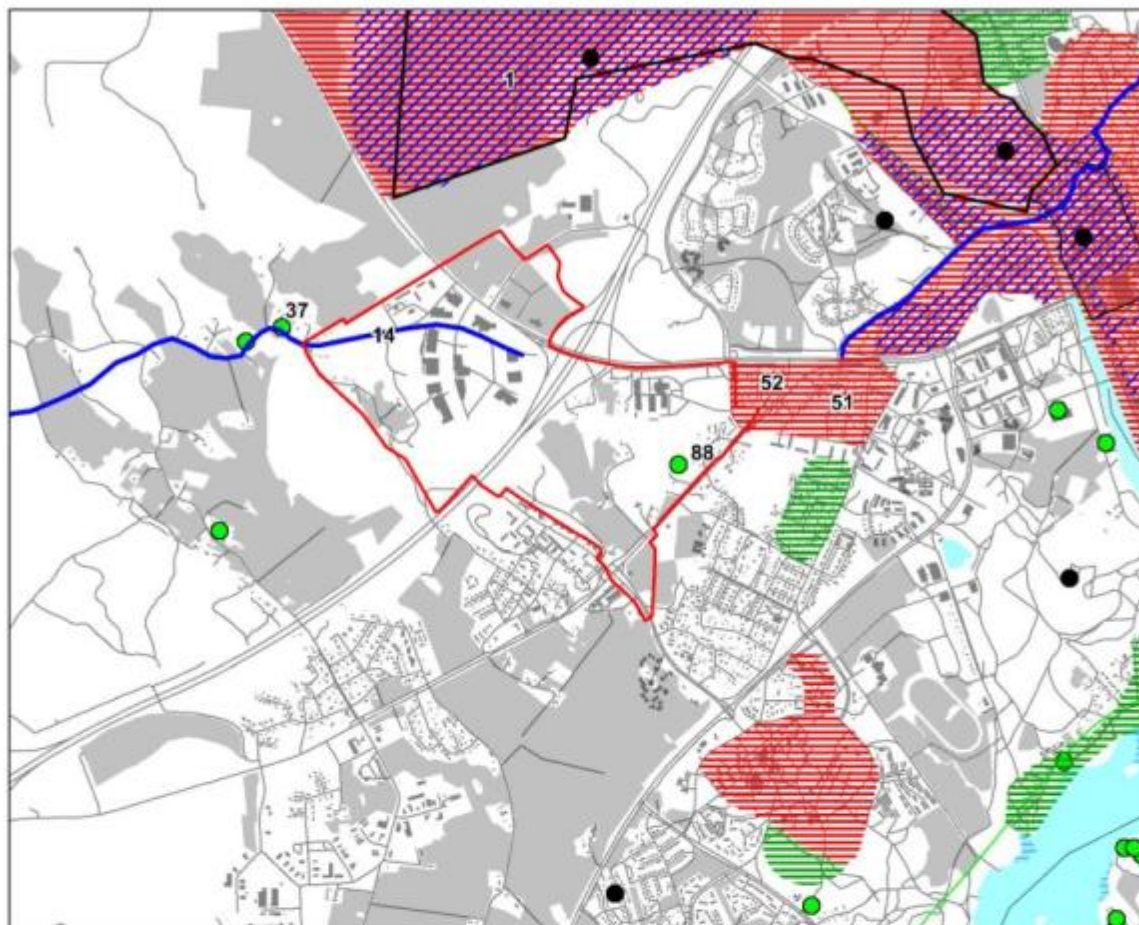
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Valtioneuvoston hyväksymä 22.12.2009, Museovirasto
- Museovirasto, Rakennushistorian osasto, Itä-Uudenmaan inventointi 2003
- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, ympäristöministeriö, mietintö 66/1992
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Porvoon kaupunki, Keskeisten alueiden osayleiskaava, kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.12.2004
- Museovirasto, Kulttuuriympäristön rekisteriportaali, Muinaisjäännösrekisteri
- Porvoon kaupungin ja Porvoon maalaiskunnan arkeologinen inventointi, Sirkka-Liisa Seppälä, 1994, Porvoon Museo

Kuva 23.
Osayleiskaava-alueen asuinrakennuksia



Kuva 24.
Osayleiskaava-alueen työpaik-
kaympäristöjä





KULTTUURIYMPÄRISTÖN ARVOT VÄRDERING AV KULTURMILJÖN

- osayleiskaava-alue
delgeneralplaneområde
- Porvoojokilaakson valtakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus
Borgå ådal, nationellt värdefull landskapsområdeshelhet
- RKY 2009 valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY 2009
- maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
på landskapsnivå värdefulla byggda kulturmiljöer
- muut merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
övriga värdefulla byggda kulturmiljöer
- muinaismuisto
forminne

2.2.6 Ympäristön häiriötekijät

Melu

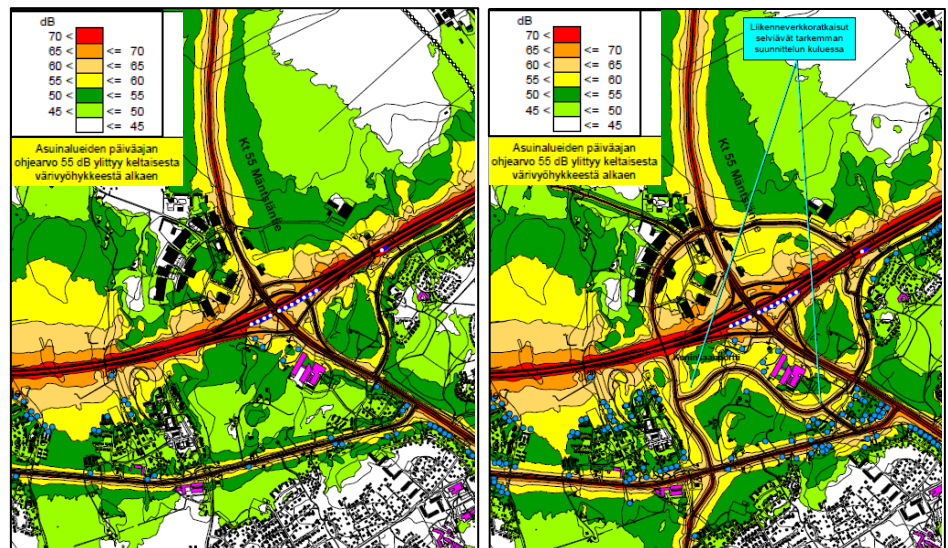
Osayleiskaavatyötä varten on tehty erillinen meluselvitys: Porvoon kaupunki, Kuninkaanportti Meluselvitys, 2009, Ramboll. Meluselvityksen mukaan suunnittelualueen pääasiallinen melulähde nyky- ja ennustetilanteessa on Porvoon moottoritie Vt 7, tämän lisäksi alueen kokonaismelutilanteeseen vaikuttavat Vt 7:n ja Mäntsäläntien Kt 55 liittymät, Helsingintie Mt 170, sekä ennustetilanteessa uudet katuyhteydet, Ratsumestarinkadun jatke itään ja ko. kadulta uusi yhteys (käytetään nimitystä ”Yhdystie”) Läntiselle Mannerheiminväylälle. Myös maastonmuodot, erityisesti maaston nousu mm. Eestinmäen ja Helsingintien läntisellä uudella asuinalueella vaikuttavat asutusalueiden melutasoihin.

Melulaskentojen perusteella nykytilanteessa päiväaikainen melutason ohjearvo ylittyy Mäntsäläntien (Kt 55) ja Helsingintien (Mt 170) risteysalueella, Helsingintien varrella, osittain Eestinmäellä, erityisesti alueen länsiosissa. Vastaavasti yöaikana ohjearvo ylittyy Mäntsäläntien ja Helsingintien risteysalueella, Helsingintien varrella sekä osittain Eestinmäen alueella.

Meluselvityksessä on tarkasteltu melutilannetta ennustevuoden 2020 liikennemäärien ja nykyisen sekä suunnitellun maankäytön tilanteessa. Vuoden 2020 ennustetilanteissa päivä- ja yöajan ohjearvot ylittivät osittain Kuninkaanportin eteläpuoleisella alueella ja lähes kokonaan Helsingintien länsipuolen asuinalueella.

Laadittu meluselvitys sisältää useita meluestevertailuja, mutta toimenpiteistä huolimatta melutasojen ohjearvot eivät toteudu kaikkialla uudeksi asutusalueeksi tarkoitetulla alueella. Selvityksessä ehdotettua meluestemitoitusta voidaan käyttää toistaiseksi suuntaa antavana, kunnes alueen maankäytöstä on olemassa tarkempia suunnitelmia. Meluestetarkastelun avulla voidaan kuitenkin todeta mille tieosuuksille meluntorjunnan tarve tulee jatkossa kohdistaa, kun maankäytön suunnittelua tarkennetaan. Melutasojen ohjearvot voidaan saavuttaa yhdistämällä alueen rakennusten sijoitteluun meluesteratkaisuja.

Vuonna 2013 valmistui koko Porvoon kaupungin aluetta koskeva meluselvitys. Selvityksessä päivitettiin myös melutilanne Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osalta ja laadittiin ennuste vuodelle 2030.



Kuva 26 .Tieliikenteen päiväajan (7-22) keskiäänitaso (LAeq) nykytilanteessa 2011 (vasen kuva) ja ennustetilanteessa 2030. (Lähde: Porvoon kaupunki, Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll.)

Seuraavat selvitykset ovat osa osayleiskaavatyön perusselvityksiä ja lähtökohta-aineistoa melun osalta:

- Porvoon kaupunki, Kuninkaanportti Meluselvitys, 2009, Ramboll
- Porvoon kaupunki, Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll.

Pilaantuneet maa-alueet

Suunnittelualueella on kaksi kunnostettua kohdetta. Muita pilaantuneita maa-alueita ei ole tiedossa.

Valtion omistamalla alueella Kuninkaanportissa, jossa sijaitsee tienpidon varikkotiloja, sattui vuonna 1990 polttonestesäiliön (kevyt polttoöljy) rikkoutuminen. Alue on kunnostettu vuonna 1990. Porvoon ammattiopiston tontilla Tykkimiehentiellä Porvoon Energia Oy:n lämpökeskuksen öljysäiliöstä pääsi valumaan maastoon öljyä vuonna 1990. Alue on kunnostettu vuosina 1990 ja 1996.

2.2.7 Yhdyskuntatekniikka ja maanomistus

Osayleiskaava-alueen nykyinen vesi- ja viemäriverkosto on esitetty alla olevissa kuvissa. Alue kuuluu Porvoon veden toiminta-alueeseen. Alueen läpi kulkee päävesijohto.

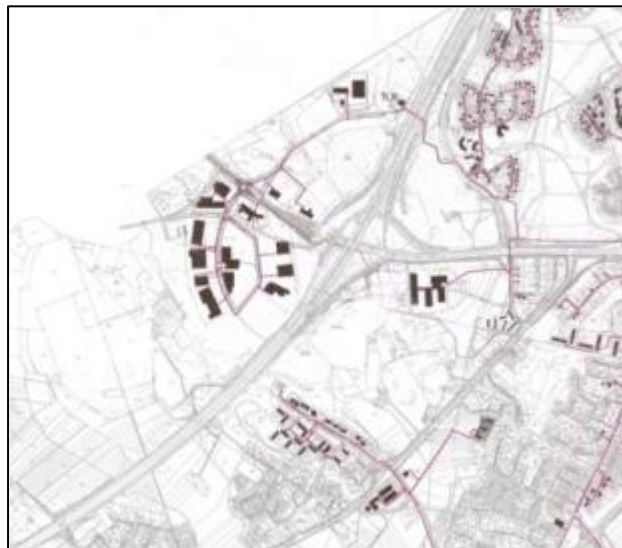


Kuvat 27. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on alueella oleva vesijohtoverkosto ja oikeanpuoleisessa kuvassa viemäriverkosto ja pumppaamot.

Moottoritien varrella sijaitsee Kulloon suunnasta tuleva maakaasujohto, joka johtaa Hara-backassa olevalle Porvoon Energian Oy:n voimalaitokselle.

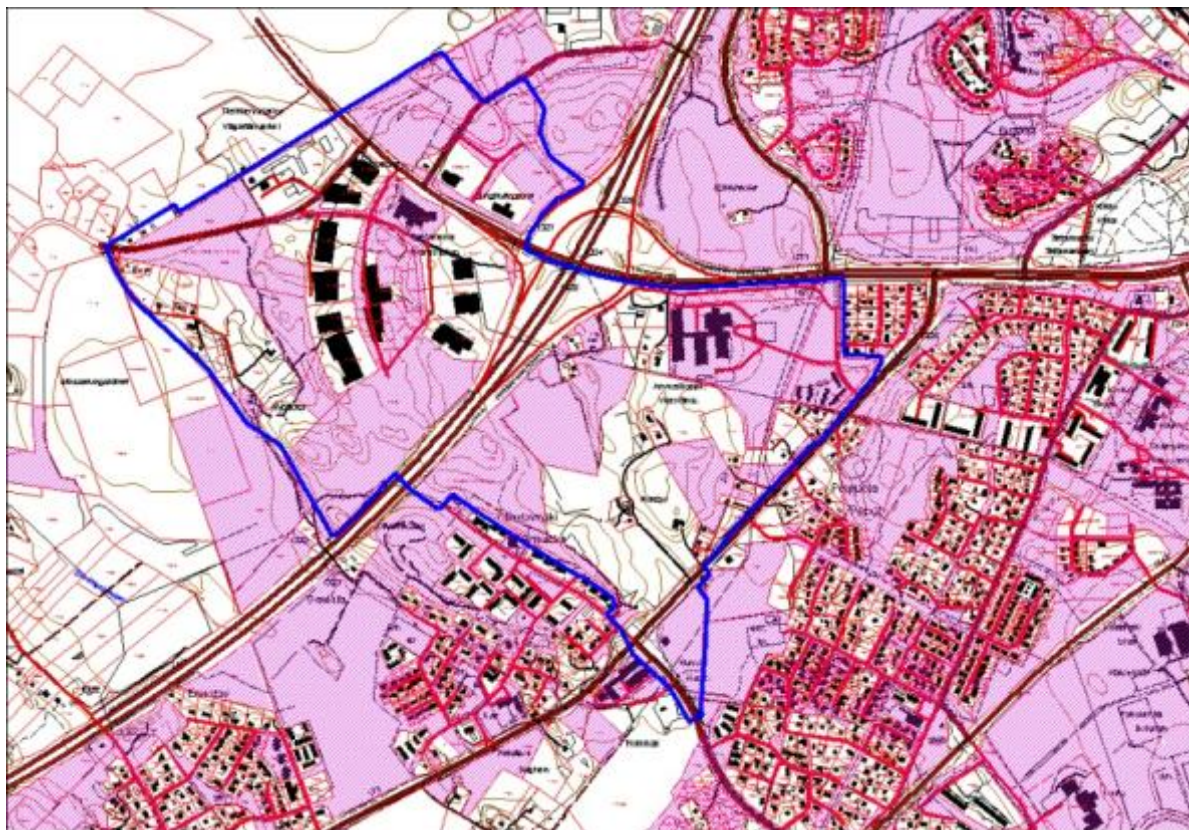
Suunnittelualueella on käytettävissä kaukolämpö. Porvoon Energia Oy:n kaukolämpö tuotetaan pääasiassa uusiutuvilla polttoaineilla (puu), Kaukolämmön hiilidioksidipäästöt ovat erittäin alhaiset, 24 kg/MWh (CO₂ ekv) .

Kuva 28. Alueella oleva
kaukolämpöverkko



Suunnittelualueen itäosan läpi kulkee Hornhattulasta Tolkkiin johtava 110 kV:n voimalinja.

Suunnittelualueella Porvoon kaupunki on suurin maanomistaja: kaupungin omistuksessa on noin 60 ha. Valtion omistamia tiealueita on noin 13 ha. Muut alueet ovat yksityisten omistuksessa.



Kuva 29.
Porvoon kaupunki omistaa kuvassa violetilla esitetyt alueet.