

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kuva 1 Näkymä Taidetehtaan pääovelta, Aleksanterinaukio.
ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, 22.11.2016

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

LÄNSIRANTA, TAIDETEHTAAN RANTAKORTTELIT

22. kaupunginosa,
Osa korttelia 449

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 450 ja 457, osaa korttelista 449 sekä katualueita kaupunginosassa 22.

Länsiranta

Läntinen Aleksanterinkatu, Kokonniementie, Kultalistankatu

Asemakaavan vireille tulo:

Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt käynnistää asemakaavanmuutoksen 9.6.2015 §116.

Asemakaavan käsittely:

Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa 22.11.2016 § 196

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 30.1.2017 § 37

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 13.2.2017 § 9

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Länsirannan keskeisellä alueella, Taidetehtaan vieressä olevia vielä toteutumattomien korttelialueiden käyttötarkoitusta ja rakentamisen määrää.

Suunnittelualue muodostaa Länsirannalla kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän kokonaisuuden, joka täydentää Porvoon kaupallisia palveluja, vahvistaa Taidetehtaan toimintaa ja lisää vetovoimaista asumista Länsirannalla. Se täydentää jokirantaan rakentuvaa kaupunkirakennetta.

Alue sijoittuu Läntisen Aleksanterinkadun ja Kokonniementien kulmaukseen ja rajautuu etelässä Kultalistankatuun. Alueen länsipuolella sijaitsee kolme pistetaloa ja niiden pohjoispuolella Kauppakujan varren liikerakennuksia.
(liite 1).

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Alueelle tutkitaan hotellin, asumista, vähittäiskaupan suuryksikön ja pysäköintilaitoksen yhdistävän kokonaisuuden sijoittamista. Alueen eteläkärkeen tutkitaan ensisijaisesti asumisen sijoittamista. Toiminnot voivat sijoittua suurelta osalta myös yhteen suureen rakennusmassaan. Erityinen merkitys on hankkeen vaikutusten arvioinnilla, vaikka rakentamisen kokonaismäärä ei tavoitteen mukaan kasvakaan merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

ASEMAKAAVAN SELOSTUS.....	1
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja.....	4
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 suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.1.5 Liikenne.....	8
3.1.6 Tekninen huolto	8
3.1.7 Palvelut	8
3.1.8 Asukkaat ja työpaikat	8
3.1.9 Pohjavesi ja maaperä	8
3.1.10 Hulevedet.....	8
3.1.11 Häiriötekijät	8
3.2 Suunnittelutilanne.....	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava.....	9
Yleiskaava.....	9
Asemakaava	9
Rakennusjärjestys.....	9
Tonttijako ja rekisteri.....	9
Pohjakartta.....	9
Rakennuskiellot.....	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.2.1 Osalliset	10
4.2.2 Vireilletulo.....	10
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4.4.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen.....	12
4.4.2 Lausunnot luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen.....	12
ELY-keskus.....	12
Porvoon Museo.....	13
Porvoon Vesi.....	13
4.4.3 Ehdotusvaiheen muistutukset ja viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.1.1 Mitoitus.....	15
5.1.2 Palvelut	15
5.1.3 Liikenneverkko	15
5.1.4 Pysäköinti.....	15

5.1.5	Tonttijako	15
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.2.1	Kaupunkikuva ja -rakenne	16
5.3	Aluevaraukset.....	16
5.3.1	Korttelialueet:	16
5.3.2	Katualueet:	16
5.4	Kaavan vaikutukset	16
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	16
5.4.2	Vaikutukset kaupan rakenteeseen ja kilpailuasetelmaan	17
5.4.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön	17
5.4.4	Kaavan vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan	18
5.4.5	Kaavan vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon	19
5.4.6	Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin	20
5.4.7	Vaikutukset alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin	20
5.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	21
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.8	Nimistö	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1	Toteutuksen ohjaaminen.....	22
6.2	Toteuttamisen ajoitus	22

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Alueen sijainti
- Liite 2. Ajantasa-asemakaava
- Liite 3. Ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä
- Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 5. Yhteenvedo lausunnoista ja huomautuksista
- Liite 6. Rakennustapaohje
- Liite 7. Kartta tonttijaosta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Porvoo Länsirannan Taidetehtaan alue, Hypermarketin kaupallisten vaikutusten arviointi. WSP, 29.2.2016
- Porvoon Länsiranta, K-Citymarketin toimivuustarkastelu. Trafrix, 29.10.2015
- Porvoo, Länsiranta. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnittelu, helmikuu 2006, elokuu 2008, tammikuu 2015.
- Porvoon Länsiranta, Aleksanterinkaaren sisäkehä, tontinluovutus- ja yhteistyömallitarjouskilpailu 17.2. – 16.5.2014, tarjous ja kilpailuehdotus Slottsgården
- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987
- Porvoon Länsirannan katuverkko, Toimivuustarkastelut. Ramboll Oy, tammikuu 2007
- Porvoon Länsirannan katuverkko, vuoden 2007 toimivuustarkastelujen päivitys. Ramboll Oy, 14.2.2008
- Porvoon kaupunki, osa 22. kaupunginosan korttelia 434, ns. Aleksanterinkaaren sisäkehä, rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 18.2.2013
- Pilaantuneen maaperän puhdistuksen loppuraportti. Aleksanterinkaaren sisäpuoliset tontit sekä August Eklöfinkatu ja kampusalue. Ramboll Finland Oy, 18.12.2008.
- Porvoon meluselvitys 2013, Porvoon kaupunki ja Ramboll Finland Oy, kesäkuu 2013.
- Taidetehtaan alueen päivittäistavarakaupan huoltopihan toiminta, meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 2.11.2016.
- Asemakaava 503, maisemaselvitysten yhteenvedo, kaupunkisuunnittelu, 23.1.2017
- Taidetehtaan rantakorttelit, taloudelliset vaikutukset, WSP, 20.1.2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Suurelta osaltaan toteutuneen Taidetehtaan alueen suunnittelu käynnistyi 1.6.2007 pyydettyistä tarjouksista. Porvoon kaupungin omistama entinen puu- ja konepajateollisuuskeskittymä siirtyi kaupungin omistukseen 1980-luvulla ja toimi kulttuurin monitoimitalona. Rakennuksen kunto oli kuitenkin heikko ja lähiympäristö odotti tehokkaampaa maankäyttöä. Tarjouspyyntömenettely suunnitteluratkaisuineen johti yhteistyöhön, jolla alueelle laadittiin asemakaavanmuutos. Asemakaava hyväksyttiin 29.4.2009. Alue luovutettiin kahta tonttia lukuun ottamatta Rakennusosakeyhtiö Hartelalle, joka on rakentanut alueella nyt olevan rakennuskannan vuosina 2012-2015. Vanhimmilta osiltaan 1920-luvulla rakennettu Taidetehtasrakennus kunnostettiin kulttuuri- ja osittain myös liiketilaksi ja alueelle sijoittui merkittävä määrä muuta liike- ja toimistotilaa, elokuvateatterikeskus sekä asuntoja.

Asemakaavaratkaisuun sisältyi keskeisenä toiminnallisena ratkaisuna hotelli, joka ei ole toteutunut. Hotellille varattiin alueen asemakaavaa laadittaessa tontti hyvältä paikalta Porvoonjoen läheisyydestä. Tontti muodostaa korttelin 450. Sen eteläpuolella on kevyen liikenteen katuyhteys Sprengtporteninaukio, jonka eteläpuolella on asuinrakentamisen kortteli 457. Korttelin 457 kahdesta tontista toinen on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa. Nämä korttelit ovat vielä toteuttamattomia.

Alueelle on tutkittu Rakennusosakeyhtiö Hartelan toimesta asuntoja, hotellin ja päivittäistavaraan painottuvan vähittäiskaupan suuryksikön yhdistävää kokonaisuutta, jossa kaupan toimijana olisi Kesko. Rakentamisen kokonaismäärä kasvaisi konseptitasoisen maankäyttötutkimuksen mukaan 1 900 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Hartelan ja Keskon päästyä sopimukseen kaupan hankkeen edistämisestä, tuotiin asiakokonaisuus asemakaavanmuutosasiana päätöksentekoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asemakaavanmuutosluonnoksen kanssa 11.5. – 10.6.2016. Asemakaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta. Siitä jättivät mielipiteensä sekä asukkaat, alueen naapurissa sijaitsevat taloyhtiöt että Porvoon omakotiyhdistys, Porvoon Yrittäjät ry, Itä-Uudenmaan arkkitehdit SAFA että Porvoon Jokilaakso ry. Lisäksi saatiin palautetta naapuriyhtiöiden asukkaille järjestetyssä asukastilaisuudessa.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen korttelien käyttötarkoitus on monipuolinen, alueelle voidaan rakentaa suuri vähittäistavarakauppa, hypermarket, sen katolle hotelli ja asuntoja sekä eteläosaan asuntoja. Marketin alapuolelle on keskitetty pysäköintipaikat, jotka yhdistyvät Taidetehtaan olevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Alueelle muodostuu yksi lyhyt kevyenliikenteen/huoltokatu.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa 7400 k-m² verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan. Tämä johtuu pääosin siitä, että suuri market on suunniteltu yhteen tasoon, jolloin se täyttää koko tontin. Sen päälle tulevat hotelli- ja asuintilat. Myös rakennusten korkeutta on nostettu noin yhdellä kerroksella. Uudisrakentamiseen osoitetuille korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta erilaisin merkinnöin siten, että rakentamisen kokonaismääräksi muodostuu yhteensä 20 000 k-m². Tästä päivittäistavarakaupalle on osoitettu 7000 k-m², hotellille 6000 k-m² ja asunnoille 7 000 k-m². Maanalaiseen pysäköintilaitokseen mahtuu 179 autopaikkaa. Yhdessä Taidetehtaan pysäköintilaitoksen kanssa alueelle tulee siten yhteensä lähes 400 autopaikkaa. Alueen uudisrakentamisen korttelitehokkuus on $e = 1,55$ KMA-tontilla ja 1,27 AKY-tontilla.

Möllersvärdinkujan varrella olevan ALY-7-tontin osalta asemakaavanmuutoksella tarkistetaan rakennuksen kerroslukua vastaamaan rakennuslupasuunnitelmia, joiden pohjaksi on aiemmin myönnetty poikkeamislupa. Kauppakujan varren tontin osalle ei asemakaavassa juurikaan tule muutosta..

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavanmuutos on laadittu yhteistyössä alueen todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Alueen toteuttaminen on tarkoitus käynnistää välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Ensivaiheessa toteutetaan yhtenä kokonaisuutena market ja sen yhteyteen hotelli ja kaksi asuinrakennusta. Hotellin laajennusosa toteutetaan myöhemmin, jos sille tulee tarvetta.³

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen toteutumisella luodaan Länsirannan ydinalueelle mittava hotellin, suuren päivittäistavarakaupan ja asuntojen kokonaisuus. Kaava-alueesta vielä rakentamattomaa aluetta ovat joenpuoleiset tontit ja Möllersvärdinkujan varren asuin-liiketontti.

Suunnittelualue on kooltaan noin 2,17 ha.



Kuva 2 Asemakaava-alue viistoilmakuvalla

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on osittain rakennettu. Rakentamattomat alueet ovat avointa, osittain muokattua vanhaa niittyä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee näkyvällä paikalla jokimaisemassa Kokonniementien varrella, joka rajoittuu Porvoon kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Alueen keskeisimmät tontit ovat rakentamattomia. Katualueet on rakennettu ja päällystetty Taidetehtaan alueen asemakaavan yhteydessä vuonna 2009 tehdyn sopimuksen perusteella. Alueeseen sisältyy myös Taidetehtaan alueen vuonna 2012 valmistunut Taidetehtaan alueen liike- ja toimistorakennus, jonka alle sijoittuva maanalainen pysäköintilaitos nousee tällä kohdalla betonirakenteena kadun pinnasta. Pysäköintilaitoksen eteläosassa on yksi rakentamaton asuintontti.

Alueen itäpuolella Kokonniementien ja Porvoonjoen välissä on vuonna 2010 rakennettu pieni jätevesipumppaamo. Etelämpänä edelleen suunnittelualueen kohdalla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä Wilénin veneveistämö. Aikoinaan laajemmasta veistämökokonaisuudesta on jäljellä kaksi kevytrakenteista venesuojaa 1910 – 30 -luvulta,

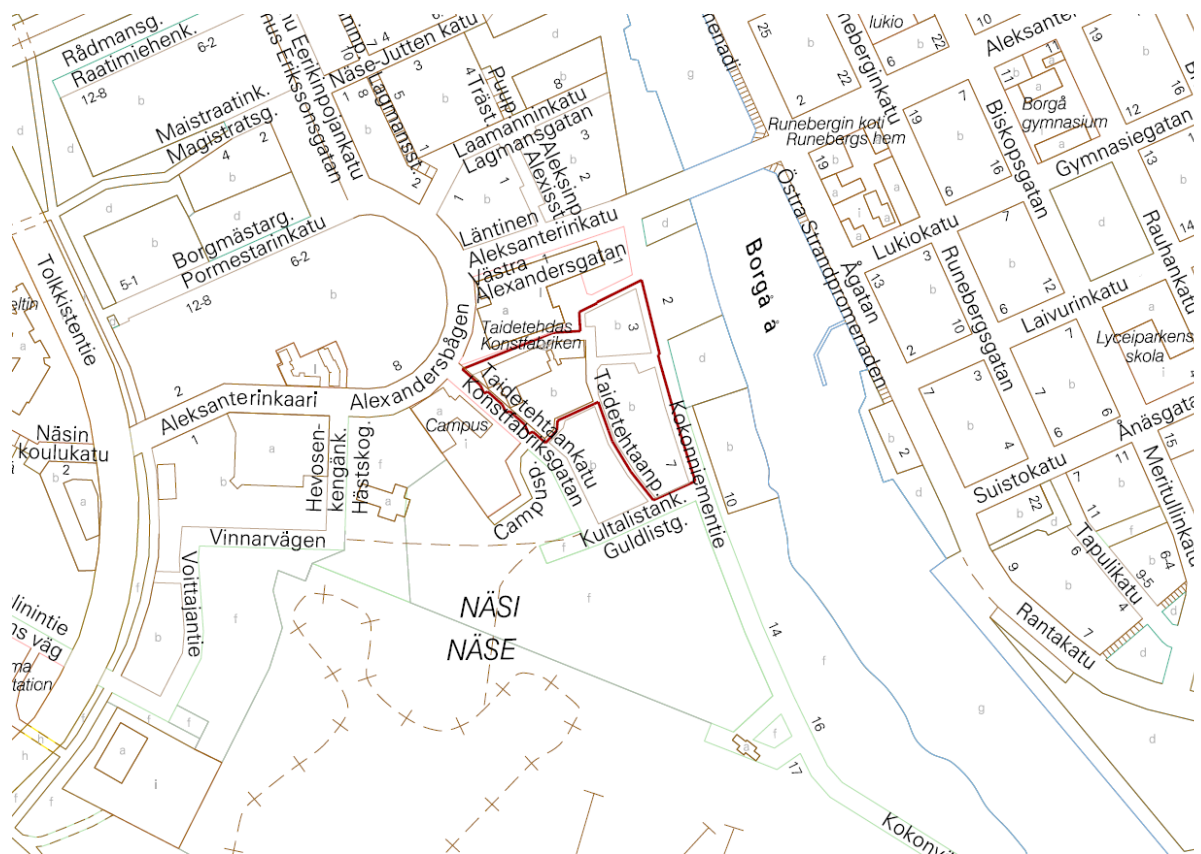
jotka on suojeltu asemakaavalla. Rakennuksissa toimii pienvenetelakoitsija ja kevytrakenteisia lämmittämättömiä venesuojia käytetään lähinnä talvisäilytykseen. Kunnostustoimintaa tiloissa on kausiluonteisesti. Tällä rantavyöhykkeellä on asemakaavatyö vireillä (asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta).

Lännessä alue rajautuu vuosina 2012-15 valmistuneisiin puuverhottuihin asuinkerrostaloihin. Liikekeskuksen länsipuolella Taidetehtaankadun toisella puolen on Porvoo Campus – ammattikorkeakoulukeskuksen oppilaitosrakennus vuodelta 2011 (Siren Arkkitehdit Oy). Taidetehtasrakennuksen suojellut osat jäävät suunnittelualueesta katsottuna jo hieman rakennuksen vuonna 2012 valmistuneiden uudisosien katveeseen. Taidetehtaan alueen uudis- ja korjausrakennussuunnittelusta on vastannut täysin ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolella on kaupungin omistamia maa-alueita, jotka rakennetaan myöhemmin. Eteläisellä naapurialueella on voimassa vuonna 1996 vahvistettu asemakaava 215, joka on laadittu vuonna 1989 koko Länsirannan alueen kehittämiseksi järjestetyn aatekilpailun voittajatyön pohjalta. Tuon asemakaavan tarkistamisesta on tehty periaatepäätös ja se onkin kumoutunut osittain myöhemmillä asemakaavoilla eikä ole enää toteuttamiskelpoinen. Eteläisellä naapurialueella ei ole vielä voimassa uutta yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnitelmaa.

Alueen keskeisestä sijainnista johtuen aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon myös rakentamisen suhde Porvoonjoen itäpuoliseen 1830-luvun ns. empirekaava-alueeseen, jossa tällä kohdalla on kolme suojeltua 1800-luvun jälkipuoliskon puutaloa. Aleksanterinkadun silta muodostaa omalta osaltaan suunnittelualueen koillispuolista kaupunkiympäristöä. Alue ei ole pohjavesialuetta. Alue on ollut osittain väliaikaisessa tapahtumakäytössä. Alueen maaperä oli pilaantunut aiemman teollisen toiminnan takia. Maaperä on kunnostettu vuonna 2008.

3.1.4 Maanomistus

Korttelin 457 pohjoisemman, rakentamattoman tontin 1 omistaa Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistama Asunto Oy Porvoon Taiteilijanranta. Jo pitkälti toteutuneen osan korttelia 449 omistavat Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 ja 6. Suunnittelualueen muut osat omistaa Porvoon kaupunki.



Kuva 3 Asemakaava-alueen vahvistusraja osoitekartalla

3.1.5 Liikenne

Alue rajautuu pohjoisessa vilkkaaseen Läntiseen Aleksanterinkatuun, joka johtaa Empire-keskustaan Aleksanterinsillan kautta ja toisaalta länteen Tolkistentielle. Kokonniementie jokirannassa ja Kultalistankatu, Taidetehtaankatu ja Aleksanterinkaari rajoittuvat kaava-alueeseen. Taidetehtaan pysäköintilaitokseen ajetaan Taidetehtaankadun kautta. Taidetehtaanpolku hoitaa alueen sisäistä liikennettä, lähinnä oleviin asuinkerrostaloihin. Varsinkin Läntisellä Aleksanterinkadulla ja Aleksanterinkaarella on runsaasti liikennettä, mutta ajonopeudet ovat pysytelleet alhaisina.

3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualueelle sijoittuva rakentaminen on liitettävissä aluetta ympäröiviin kunnallisteknisiin liittyisiin. Alueella on kaukolämpö.

3.1.7 Palvelut

Alue liittyy kiinteästi keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Alueella on laajahko erikoiskaupan palvelukeskittymä Taidetehtaan alue, jossa on noin 7 000 k-m² toteutettua liiketilaa. Alueen lounaispuolella on vähittäiskaupan suuryksikkö S-Market Näsi. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Lidl Näsi -päivittäistavaramyymälä. Taidetehtaan alueella on myös kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita. Laaja Kokonmäen virkistysalue on noin 500 metrin etäisyydellä laskettelurinteeseen. Koulutustarjontaa on Porvoo Campus – ammattikorkeakoulukeskittymässä alueen etelänaapurissa. Sen naapuritontille suunnitellaan parhaillaan kauppaoppilaitosta. Perusopetusta tarjotaan mm. Albert Edelfeltin koulussa Tolkistentien varrella noin 500 metrin etäisyydellä.

3.1.8 Aukkaat ja työpaikat

Alueella ei ole asuntoja. Alueen liikkeissä ja toimistoissa on yli 100 työpaikkaa.

3.1.9 Pohjavesi ja maaperä

Alue on alavaa ja pehmeää savimaata ja rakennukset joudutaan paaluttamaan. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkityksellistä pohjavesialuetta.

3.1.10 Hulevedet

Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteet on pääpiirteissään ratkaistu voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Alue on tarkoitettu rakentaa hyvinkin tiiviiksi kaupunkiympäristöksi, jolla muodostuvat hulevedet pääsääntöisesti johdetaan alueelta pois. Porvoonjoen tulviminen muodostaa merkittävän riskitekijän, johon on voimassaolevassa asemakaavassa varauduttu määräyksin.

3.1.11 Häiriötekijät

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia liikenteen pöly- ja meluhaittoja.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 3.3.2009. 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-alueita 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 Taidetehtaaseen tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Samoin on otettava huomioon alueen näkyvä sijainti Porvoonjoen kulttuurimaisemassa ja kansallisen kaupunkipuiston tuntumassa.

Maakuntakaava

15.2.2010 vahvistetussa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Uudenmaan maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi osoitetulla alueella on kohdemarkintä keskustatoimintojen alue, seutukeskus.



Kuva 4 Otteet Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta sekä keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu kartoissa valkealla nuolella tai aluerajauksella.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 5.12.2004, voimaantulo 2006) alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Aleksanterinkaarta myötäilee kevyen liikenteen reitti. Alueen itäosassa on merkintä puhdistettavasta/kunnostettavasta maa-alueesta, joka juontaa juurensa Taidetehtaan historiallisesta käytöstä.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava numero 438, joka on hyväksytty 29.4.2009 §38. Asemakaavassa alueella on erillinen liiketontti KAY-1, hotellia sekä asuin-, liike- ja toimistorakennuksia varten, Asuinkerrostaloja varten tontti A-12, jotka ovat jääneet toteuttamatta. Alueen itäosassa on jo rakennettu liiketontti ja sen vieressä vielä rakentamaton asuin- ja toimistotalotontti.

Asemakaavassa alueelle osoitetun rakentamisen kokonaismäärä on 24 200 k-m². Ote ajantasa-asemakaavasta on selostuksen liitteenä 2.

Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on tonttijako. Kiinteistöt on muodostettu tonttijaon mukaan.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Suurelta osaltaan toteutuneen Taidetehtaan alueen suunnittelu käynnistyi 1.6.2007 pyydettyistä tarjouksista. Porvoon kaupungin omistama entinen puu- ja konepajateollisuuskeskittymä siirtyi kaupungin omistukseen 1980-luvulla ja toimi kulttuurin monitoimitalona. Rakennuksen kunto oli kuitenkin heikko ja lähiympäristö odotti tehokkaampaa maankäyttöä. Tarjouspyyntömenettely suunnitteluratkaisuineen johti yhteistyöhön, jolla alueelle laadittiin asemakaavanmuutos. Asemakaava hyväksyttiin 29.4.2009. Alue luovutettiin kahta tonttia lukuun ottamatta Rakennusosakeyhtiö Hartelalle, joka on rakentanut alueella nyt olevan rakennuskannan vuosina 2012-2015. Vanhimmita osiltaan 1920-luvulla rakennettu Taidetehtasrakennus kunnostettiin kulttuuri- ja osittain myös liiketilaksi ja alueelle sijoittui merkittävä määrä muuta liike- ja toimistotilaa, elokuvateatterikeskus sekä asuntoja.

Asemakaavaratkaisuun sisältyi keskeisenä toiminnallisena ratkaisuna hotelli, joka ei ole toteutunut. Hotellille varattiin alueen asemakaavaa laadittaessa tontti hyvältä paikalta Porvoonjoen läheisyydestä. Tontti muodostaa korttelin 450. Sen eteläpuolella on kevyen liikenteen katuyhteys Sprengtporteninaukio, jonka eteläpuolella on asuinrakentamisen kortteli 457. Korttelin 457 kahdesta tontista toinen on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa. Nämä korttelit ovat vielä toteuttamattomia. Alueelle on tutkittu Rakennusosakeyhtiö Hartelan toimesta asuntoja, hotellin ja päivittäistavaraan painottuvan vähittäiskaupan suuryksikön yhdistävää kokonaisuutta, jossa kaupan toimijana olisi Kesko. Rakentamisen kokonaismäärä kasvaisi konseptitasoisen maankäyttötutkielman mukaan 1 900 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Hartelan ja Keskon päästyä sopimukseen kaupan hankkeen edistämisestä, tuotiin asiakokonaisuus asemakaavanmuutosasiana päätöksentekoon.

Rakennusosakeyhtiö Hartela on hakenut asemakaavanmuutosta 27.5.2015. Kaupunkikehityslautakunta päätti 9.6.2015 § 116, että Taidetehtaan alueen kortteleihin 450 ja 457 sekä niihin liittyville katualueille ryhdytään laatimaan asemakaavanmuutosta. Kaupunkikehityslautakunnan päätös oli äänestyksen tulos, mikä kertoo hankkeen herättäneen voimakasta huomiota jo ennen asian tuomista päätöksentekoon. Kaupunginhallitus päätti tämän jälkeen jatkaa Rakennusosakeyhtiö Hartelan osto-oikeusaikaa kaupungin omistamiin tontteihin 638-22-450-1 ja 457-2 kunnes asemakaavanmuutos on ehdotusvaiheessa, mutta korkeintaan 30.6.2016 saakka. Alkuperäisen, 22.3.2010 tehdyn kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaan osto-oikeus olisi päättynyt viimeistään 30.6.2015.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 5) kohdassa 7. Suunnittelualueen omistaa suurimmaksi osaksi Porvoon kaupunki.

4.2.2 Vireilletulo

Hankkeesta tiedotettiin kaupungin internetpalvelussa 2.6.2015. Tuolloin järjestettiin myös tiedotustilaisuus, josta laadittiin useita lehtikirjoituksia. Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen hanketta koskevasta päätöksenteosta on tiedotettu 10.6. ja 16.6.2015 kaupungin internetpalvelussa. Hankkeesta on viimeksi tiedotettu kaupunginvaltuuston iltakoulun jälkeen 25.10.2016.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 5) 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. Kaavaa on eri vaiheissa esitelty sekä naapuritonttien asukkaille että päätöksen tekijöille. Kaupunginvaltuustolle on järjestetty erikseen kaksi iltakoulua, sekä luonnosvaiheessa että ehdotusvaiheessa. Kaavahanke on myös ollut erittäin näkyvästi esillä paikallisissa

tiedotusvälineissä.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, joka pidettiin 8.9.2015. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta on pyydetty lausunnot. Museoviranomaista on kuultu, koska alueen lähituntumassa on kulttuurihistoriallisesti merkittävä Taidetehdasrakennus ja joen toisella puolen arvokas Empire-kaava-alue. Lausunnoissa esille tulleet seikat on kuvattu kohdassa 4.5.1.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Alueelle tutkitaan hotellin, asumista, vähittäiskaupan suuryksikön ja pysäköintilaitoksen yhdistävän kokonaisuuden sijoittamista. Alueen eteläkärkeen tutkitaan ensisijaisesti asumisen sijoittamista. Toiminnot voivat sijoittua suurelta osalta myös yhteen suureen rakennusmassaan. Erityinen merkitys on hankkeen vaikutusten arvioinnilla, vaikka rakentamisen kokonaismäärä ei juuri poikkea ympäristön rakennustehokkuudesta.

Kaavahanke sijaitsee näkyvällä paikalla, jolloin rakentamisen laatuun ja ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Suuren marketin sijainti jokirannassa ei saa näkyä haitallisesti kaupunkikuvassa. Hankkeen tulee täydentää olevaa Länsirannan rakennuskantaa ja muodostaa selkeä, kaupunkimainen julkisivu, joka sopeutuu laajaan ja arvokkaaseen Porvoonjoen kulttuurimaisemaan ja kansalliseen kaupunkipuistoon.

Alueen liikennejärjestelyt on tutkittava niin, että liikenne ei ruuhkaudu ja ettei sen ja huoltoliikenteen melu ja muut haitat kasva liian suuriksi.

Alueen toteuttamisen lähtökohtana tulee olla ympäristön korkea laatu. Alue muodostaa keskeisen ja näkyvän osan Porvoonjoen maisemakuvassa ja antaa leiman Länsirannan kehittymässä olevalle keskustan osa-alueelle. Se vaikuttaa ratkaisevasti koko kaupungin ja etenkin Länsirannan vetovoimaan asunto- ja yritysalueena.

Kaavatyön yhteydessä on tavoitteena tutkia perusteellisesti sekä tulevan rakentamisen sijaintia että mittakaavaa ja myös rakennustapaa ja julkisivumateriaaleja. Havainnollisen esitystavan avulla voidaan myös luotettavasti arvioida hankkeen soveltumista arvokkaaseen ympäristöön.

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet kiteytyvät alueen sijaintiin Länsirannan keskeisimmässä solmukohdassa. Alue tulee linkittää toisaalta Taidetehtaan alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, Porvoon Campuksen ja S-Market Näsin kookkaisiin julkisiin ja palvelurakennuksiin ja toisaalta Moderni puukaupunkialueelta käynnistyneeseen 2000-luvun pienimittakaavaiseen puuarkkitehtuuriin. Koko Länsiranta tukeutuu maisemallisesti toisaalta jokeen, toisaalta voimakkaaseen Kokonmäen maisemaan.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suurten päivittäistavarakauppojen osalta Porvoossa on tehty menneinä vuosina runsaasti erilaisia selvityksiä ja myös asema- ja yleiskaavoja, joissa niiden sijainnista on esitetty erilaisia ratkaisuja. Itäisen keskustan alueelle suuren päivittäistavarakaupan yksikön sijoittaminen ei ole mahdollista korttelirakenteen ja sirpaleisen kiinteistönomistuksen ja olevan rakennuskannan takia.

Kuninkaanportin osalta kaupungin päätöksiä ei ole voitu toteuttaa, kun aiemmin Itä-Uudenmaan maakuntakaava jätettiin Kuninkaanportin osalta vahvistamatta ja myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sallii vain suurten tilaa vaativan kaupan tilojen tekemisen Kuninkaanporttiin.

Länsirannan alueellakin on esitetty useita vaihtoehtoisia paikkoja marketeille. Länsirannan osalta riittävän suuri alue uutta markettia varten, osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella, on vain asemakaava-alueella.

Asemakaavaratkaisu nojautuu yhteistyössä toteuttajatahon kanssa laadittuihin hyvin tarkkoihin suunnitelmiin. Niiden pohjaksi tutkittiin mahdollisuuksia sijoittaa suuri market etäämmälle jokirannasta, mutta sopivaa paikkaa ei löydetty. Koko Länsirannan alueelle on vuosikymmenten aikana hahmoteltu hyvin erityyppisiä ratkaisuja. Vaikeutena on ollut löytää lukuisten vaihtoehtojen joukosta kaupunkirakenteellisesti, kaupunkikuvallisesti, liikenteen ja pysäköinnin toimivuuden kannalta sekä toteutustaloudellisesti onnistunut ratkaisu.

Asuinrakentamisesta on tutkittu useita vaihtoehtoja sekä marketin yläpuolella ja kyljessä että eteläisessä asuinkorttelissa.

4.4.1 Mielenpaineet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.5.–10.6.2015. Asemakaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta. Siitä jättivät mielenpaineensa sekä asukkaat, alueen naapurissa sijaitsevat taloyhtiöt että Porvoon omakotiyhdistys, Porvoon Yrittäjät ry, Itä-Uudenmaan arkkitehdit SAFA että Porvoon Jokilaakso ry. Lisäksi saatiin palautetta naapuriyhtiöiden asukkaille järjestetyssä asukastilaisuudessa. Kriittisesti suhtauduttiin mm. seuraaviin asioihin:

- Suuren marketin sijaintiin jokirannassa
- Rakentamisen suureen määrään ja mittakaavaan, varsinkin rakennuskorkeuksiin
- Liikenteen toimivuuteen ja sen ja huoltoliikenteen aiheuttamiin haittoihin
- Hankkeen sopivuuteen jokirannan kulttuurimaisemaan
- Kaavoituksen päätöksentekoon ja sen liukumiseen kaupan edustajille ja rakennusliikkeille
- Lähitalojen asukkaat pelkäsivät näkymien menettämistä ja huononemista.

Naapuritalojen asukkaiden mielenpaineiden johdosta on eteläisen korttelin ratkaisu muutettu kokonaan uudeksi, jolloin voidaan paremmin ottaa huomioon asunnoista avautuvat piha- ja muut näkymät.

Marketin huoltoratkaisua on tutkittu myös kaavatyön aikana niin, että huoltoliikenteen ja tavaroiden purkutoiminnan meluhaitat saadaan mahdollisimman pieniksi. Samoin on tehty useita erilaisia suunnitelmia ilmastointikonehuoneen sijoittamisesta.

4.4.2 Lausunnot luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Mielenpaineiden kanssa samanaikaisesti pyydettiin viranomaisosallisilta alustavat lausunnot.

ELY-keskus

ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnoksen mukainen rakentaminen tulee muodostamaan merkittävän tausta valtakunnallisesti merkittävälle Empire-Porvoon alueelle. Lisäksi se kytkeytyy kansallisen kaupunkipuiston alueeseen. Asemakaavamääräyksissä tähän on pyritty varautumaan.

Alueella tulee ottaa huomioon meriveden noususta johtuva tulvariski noudattamalla suositusta alimmasta rakentamiskorkeudesta. Tulvariskin poistaminen tulee kysymykseen ainoastaan rakentamalla kastuessaan vaurioituvat rakenteet ja toiminnot riittävän korkealle. Ranta-alueille tulevien korotusten yhteydessä tulee ottaa huomioon täyttöjen reuna-alueiden riittävä vakavuus.

Meluselvityksen mukaan kaava-alueelle ei leviä melua ympäristöstään. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että erityisesti lisääntyvän liikenteen ja mahdollisen tavaraliikenteen ja -lastauksen aiheuttamiin meluihin on syytä kiinnittää huomiota sekä tarkastella myös Taidetehtaan kadun meluarvoja, jotka eivät selviä aineistosta.

Rakennusten korkeuksista ja rakentamistavasta on annettu määräykset kaavakartalla, -selostuksessa ja kaavaa täydentävissä rakennustapaohjeissa. Rakentamisen sijoittumista ja soveltumista kaupunkikuvaan on lisäksi tutkittu ja kuvattu erillisellä kaupunkimallissa. Rakennusten korkeusasemat on määritelty niin, ettei tulvavaaraa synny. Alueen meluselvitystä on täydennetty niin, että on erikseen selvitetty kaupan huoltoliikenteen aiheuttamat haitat. Selvityksen mukaan merkittäviä haittoja ei synny.

Porvoon Museo

Porvoon Museo toteaa lausunnossaan, että suunnittelualue tulee muodostamaan korttelirakenteen tärkeän reunan ja katufasadisarjan. Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti alue on hyvin merkittävä osa Porvoonjokilaakson maisematilaa. Porvoon kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus noudattelee suunnittelualueen rajausta idässä ja pohjoisessa.

Hanke on kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta sekä suoraan että välillisesti erittäin merkittävä. Hypermarketin tuominen keskeiselle paikalle Porvoonjokilaakson maisematilaan on kulttuuriympäristön kannalta pysyvä muutos. Tässä suhteessa kaavan vaikutusten arviointia tulee syventää.

Porvoon museo ei ota suoraan kantaa rakentamisen korkeuteen, mutta katsoo että kaavassa tulee määrittää vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ja selvityksiä tulee täydentää tämän mukaan.

Maiseman kannalta keskeistä on uuden hypermarketkompleksin arkkitehtonisen laatutason varmistaminen asemakaavan rakennustapamääräyksillä. Museo joutuukin kantamaan huolta siitä, että vaikka kaavaprosessin yhteydessä määräyksillä pystyttäisiinkin tarjoamaan ns. kelpoista arkkitehtuuria, luovat kaupan alan omat muutospaineet tilanteen, jossa pysyvään ja arkkitehtonisesti kunnianhimoiseen ratkaisuun pyrkiminen näyttää aiheuttavan ongelmia liiketoiminnalle. Tässä ristiriitaisessa tilanteessa on maisemallisesti näin merkittävälle paikalle haastavaa luoda pysyvää, ajan kestävä ja kaupunkikuvallisesti laadukasta arkkitehtuuria.

Lisäksi museo toteaa, että kaupan suuryksikön sijoittuminen Länsirannalle on merkittävä muutos Porvoon kaupan palvelutarjonnan siirtymässä. Sijainnilla on vaikutuksia ns. Empire-Porvoon kauppaliikkeiden toimintaedellytyksiin ja välillisiä vaikutuksia myös Vanhan Porvoon kauppajajaj majoitusliikkeisiin.

Kaavatyössä on luonnosvaiheen jälkeen laadittu kaupunkimalli, jonka avulla hankkeen vaikutuksia maisemaan ja kaupunkikuvaan on voitu tarkastella. Rakentamistavasta laaditaan erikseen tarkat määräykset ja ohjeet, sekä asemakaavassa että niihin liittyvissä rakennustapaohjeissa. Rakennusten enimmäiskorkeudet on merkitty kaavakarttaan.

Porvoon Vesi

Porvoon Vesi toteaa, että kaava-alueella rakennetut jätevesi- ja sadevesiviemärit sijaitsevat Sprengtporteninaukiolla. Nyt suunnitellaan rakennettavaksi tälle alueelle, joten viemärijohdot on siirrettävä.

Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

4.4.3 Ehdotusvaiheen muistutukset ja viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 7.12.2016 – 9.1.2017. Kaavaehdotuksesta jätettiin 30 muistutusta.

Muistutuksia jättivät luonnosvaiheen kuulemisen tapaan sekä kuntalaiset, alueen naapurissa sijaitsevat taloyhtiöt että asukkaat myös yksityishenkilöinä. Lisäksi yhtenä muistutuksena jätettiin kansalaisvetoomus. Yrityksistä Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag jätti muistutuksen. Yhdistykset Porvoon Omakotiyhdistys ry, Porvoon Yrittäjät ry, Porvoon Taideyhdistys ja Porvoon Taiteilijaseura yhteisellä muistutuksellaan, Porvoon Jokilaakso ry, Porvoon Elävä Keskusta ry sekä Porvoon Länsirannan yrittäjäyhdistys ry jättivät muistutuksensa. Kaksi viimeksimainittua ovat sisällöltään myönteissävyisiä ja niissä muistutetaan hankkeen toteutumisen tärkeydestä. Muut muistutukset olivat kielteisissävyisiä eli hanketta vastustavia. Kriittisesti suhtauduttiin edelleen muun muassa:

- suuren marketin sijaintiin jokirannassa
- rakentamisen suureen määrään ja sen lisäämiseen voimassa olevaan asemakaavaan

verrattuna

- mittakaavaan, varsinkin rakentamisen korkeuteen sekä kaupunkikuvaan ja rakennustapaan
- hankkeen sopivuuteen jokirannan kulttuurimaisemaan ja rakentamisen suhteeseen Porvoon Kansalliseen kaupunkipuistoon
- liikenteen toimivuuteen ja sen ja huoltoliikenteen aiheuttamiin haittoihin
- Ok Varuboden-Osla Hlg haluaa kuvauksen siitä, miten toimijoiden tasaveroisen kohtelu toteutuu

Viranomaisosallisten virallisissa lausunnoissa lähinnä museoviranomaisella oli täydennyspyyntö. Porvoon museo pyysi asemakaavaselostuksessa olevan kaupunki- ja maisemakuvallisen vaikutusten arvioinnin kehittämistä, jotta vaikutuksista voidaan varmistua. Museo myös toivoi rakentamisen kokonaismäärää pienennettävän 2 000 k-m²:lla. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus piti alueellisen pysäköinnin opastusjärjestelmän käyttöön ottamista hyvänä. Sellainen tuleekin ottaa vakavaan harkintaan osana toteutusvaiheen liikennesuunnittelua.

Museoviranomaisen lausunnon johdosta asemakaavaselostuksen lähtöaineistoon on liitetty viittaus maisemaselvitykseen analyysiosuuksineen. Museoviranomainen on 23.1.2017 todennut selvityksen vastaavan hyvin launnossaan esittämäänsä vaikutustenarviointitarvetta. Lisäksi selvitys hankkeen taloudellisista vaikutuksista on täydennetty lähtöaineistoluetteloon.

Asemakaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, kuten mahdollisuus sijoittaa rakennusten katoille vähäisiä teknisiä laitteita, kuten poistoilmapuhaltimia, tarkennettu polkupyöräpaikkavaatimusta ja lisätty ääneneristävyysvaatimusmerkintä kaupan huoltopihan kohdalle. Asemakaavanmuutosehdotuksen nähtävilläoloaikana alueen eteläisen asuinkerrostalokorttelialueen toteutussuunnittelun tarkennuttua tehty kaavaan toteutettavuuden nopeuttamisen kannalta tarkoituksenmukaiset täsmennykset eli jaettu rakennusoikeus kolmelle rakennusalueelle sekä tarkistettu tonttijakoa ja tarkennettu auto- ja polkupyöräkatosten sijoittelua. Rakennusoikeuden määrä tai rakentamisen korkeus ei ole muuttunut nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna. Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan nähtäville. Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä.

Asemakaavaan liittyvä ja kaavamääräyksellä noudatettavaksi sitoutettu rakennustapaohje on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 17.1.2017 § 11.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava on laadittu yhteistyössä rakennusyritys Hartelan kanssa, jolle aiemmin on myönnetty suunnitteluvaraus alueelle ja joka omistaa alueelta yhden kerrostalotontin. Kaavan laatimisen mitoitukselliset periaatteet on ennen kaavanmuutoksen laatimista käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen korttelien käyttötarkoitus on keskustamaisen monipuolinen. Alue täydentää Länsirannan rakentunutta ydinaluetta, Taidetehdasta ja siihen liittyvää Kauppakujaa liikkeineen. Kokonaisuuteen kuuluu uuden hotellin lisäksi suuri päivittäistavarakauppa erikoisliikkeineen sekä asuntoja.

Rakennusoikeuden määrä kasvaa verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan. Ratkaisu perustuu kaupunkikuvallisesti ja –rakenteellisesti onnistuneeseen ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta edulliseen kokonaisratkaisuun.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on noin 2,17 ha. Rakennusoikeuden määrä kasvaa 7400 k-m² verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan. Tämä johtuu pääosin siitä, että suuri market on suunniteltu yhteen tasoon, jolloin se täyttää koko tontin. Sen päälle tulevat hotelli- ja asuintilat. Myös rakennusten korkeutta on nostettu noin yhdellä kerroksella.

Uudisrakentamiseen osoitetuille korttelialueille on osoitettu rakennusoikeutta erilaisin merkinnöin siten, että rakentamisen kokonaismääräksi muodostuu yhteensä 20 000 k-m².

Tästä päivittäistavarakaupalle on osoitettu 7000 k-m², hotellille 6000 k-m² ja asunnoille 7 000 k-m². Maanalaiseen pysäköintilaitokseen mahtuu 179 autopaikkaa. Yhdessä Taidetehtaan pysäköintilaitoksen kanssa alueelle tulee siten yhteensä lähes 400 autopaikkaa. Alueen uudisrakentamisen korttelitehokkuus on $e = 1,55$ KMA-tontilla ja 1,27 AKY-tontilla.

Asumisen määrä ei kaava-alueella juurikaan lisäännä. Hotellin rakennusoikeuteen sisältyy tulevaisuudessa toteutettava laajennusvara.

Autopaikat on sijoitettu marketin alapuolelle kellarikerrokseen. Autopaikkoja on runsaasti, päivittäistavarakaupan tarpeista johtuen. Autopaikkoja voidaan käyttää tehokkaasti, kun uusi paikoituslaitos voidaan yhdistää Taidetehtaan olevaan laitokseen.

5.1.2 Palvelut

Alue on keskustamaiseen tapaan palvelujen ympäröimä. Olevat kaupalliset palvelut sijaitsevat aivan alueen naapurissa Kauppakujan varrella. Päivittäistavarakauppoja on myös alueen pohjoispuolella (Lidl) sekä lounaispuolella (S-Market Näsi). Taidetehtas tarjoaa kulttuuri- ja viihdepalveluita sekä ravintolapalveluita. Alueen eteläpuolella on ammattikorkeakoulukampus ja sen naapuriin suunnitellaan uutta kauppaoppilaitosta. Muut julkiset palvelut sijaitsevat Porvoon liikekeskustassa, joka sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä. Terveyspalveluja löytyy yksityisestä Lääkäritalosta noin 400 metrin etäisyydeltä ja kunnallista terveydenhuoltoa Näsin terveyskeskuksesta noin 800 metrin päästä. Laaja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoalueeseenkin lukeutuva Kokkonniemen ja -mäen virkistysalue 400 metrin päässä alueen eteläpuolella sekä aivan vieressä sijaitseva Porvoonjokiranta tarjoavat mahdollisuuksia virkistystoimintaan.

5.1.3 Liikenneverkko

Aluetta reunustaa pohjoisessa Länsirannan keskeinen pääkatu Läntinen Aleksanterinkatu/Aleksanterinkaari. Uusi market aiheuttaa alueelle runsaasti uutta liikennettä, jota varten joudutaan parantamaan ajoliittymiä Kokkonniementiellä ja lisäämään ajokaista Voittajantielle. Liikenteen sujuvuutta helpottaa Kultalistankadun puuttuvan osan rakentaminen, jolloin saadaan Aleksanterinkaarelle uusi rinnakkainen yhteys jokirannan ja Tolkkistentien välille. Liikenneverkko muodostuu täten verkkomaiseksi ja pystyy joustavammin turvaamaan liikenteen sujuvuuden myös ruuhka-aikoina. Liikenteen sujuvuus on varmistettu erillisellä selvityksellä.

Marketin huoltoliikenne ohjataan Kokkonniementieltä suljettuun lastaus- ja purkutilaan. Ratkaisu minimoi huoltoliikenteestä ja kuormien purusta aiheutuvat meluhaitat.

5.1.4 Pysäköinti

Alueen pysäköinti on järjestetty keskitetysti paikoituslaitokseen, joka sijaitsee uuden marketin alapuolella. Paikoituslaitokseen ajo tapahtuu sekä Kokkonniementieltä että Möllersvärdinkujan olevasta Taidetehtaan sisäänajoväylältä. Ratkaisu on joustava ja autoilija voi valita ajotiensä joustavasti sen mukaan, mistä on tulossa ja minne aikoo jatkaa matkaa. Paikoituslaitokseen voidaan sijoittaa myös asuntojen autopaikkoja, mutta eteläosan asuntotontilla on mahdollisuus myös omien maanalaisten autopaikkojen rakentamiseen.

Autopaikkoja on varattava 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Liiketilaa varten on rakennettava 1 ap/60 k-m² ja hotellia 1 ap/120 k-m². Kun autopaikat ovat korttelien yhteiskäytössä, saa autopaikoista vähentää 20 %.

Polkupyörille on varattava 1 ppp/30 k-m² asuintilaa ja 1 ppp/90 k-m² päivittäistavarakaupan liiketilaa sekä 1 ppp/300 k-m² toimisto-, liike- ja palvelutilaa.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavanmuutokseen sisältyy tonttijako. Myös alueen jo toteutuneella kiinteistöllä on tarpeen muuttaa tonttien rajoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kaupunkikuva ja -rakenne

Asemakaava-alue on kaupunkirakenteellinen ja –kuvallinen solmukohta. Alueen pohjoispuolella on Länsirannan identiteettitehtäjäksi muodostunut Taidetehtas, ja ranta-alueella modernista puukaupungista aluetta kohti jatkuva asuinrakennusten rivistö, jonka suhdetta uudisrakentamiseen on tutkittu kaavatyön aikana. Alueen haastavuutta suunnittelukohteena kuvastaa jo sekin, että vain alle kymmenen vuoden ikäistä asemakaavaa joudutaan muuttamaan, jotta alue saadaan rakennettua.

Rakennusten ja rakennetun lähiympäristön laatutaso, toimivuus ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla, kaavaan liittyvillä rakennustapamääräyksillä sekä viranomaisyhteistyön avulla. Rakennustapamääräykset sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä. Jokimaiseman kannalta keskeiset rakennusosat KMA-korttelialueella tulee toteuttaa yhtenä kokonaisuutena ja niin, että rakennukseen tulee sekä hotelli että asuintiloja.

Kaavaratkaisu perustuu uudisrakentamisen osalta arkkitehtitoimisto ARRAK Oy:n laatimiin rakennussuunnitelmiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet:

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa (liite 3).

Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutiloja (AKY-2). Rakentaminen korttelialueilla perustuu kolmeen erilliseen rakennukseen. Niiden kerrosluku vaihtelee kolmesta kolmeen ja puoleen.

Liike- ja asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön (KMA). Alueelle saa sijoittaa asuntoja, hotellin ja enintään 7000 k-m²-suuruisen marketin. Tilat rakennetaan yhteen suureen rakennusmassaan, joka on toteutettava samanaikaisesti hotellin laajennusosaa lukuun ottamatta. Rakennuksen julkisivut on jaettu erityyppisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan.

5.3.2 Katualueet:

Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle ei sijoitu katualueita. Taidetehtaanpolun pohjoispää korvataan kaavassa kevyenliikenteen yhteydellä ja Sprengtportenin aukio, huolto- ja kevyenliikenteen katu eteläisemmällä yhteysmerkinnällä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavan keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Ne ulottuvat laajalle sekä Länsirannan että Porvoon keskustan alueelle. Vaikutuksista on laadittu useita erillisiä selvityksiä.

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen, kun kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitseva vajaakäytössä oleva alueen saadaan rakentamisen piiriin.



Kuva 5 Ote kaupunkimallista

5.4.2 Vaikutukset kaupan rakenteeseen ja kilpailuasetelmaan

Alueen rakentaminen turvaa jatkossakin porvoalaisille hyvät kaupalliset palvelut ja vahvistaa kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita. Alueelle saadaan mittavat päivittäistavarakaupan palvelut ja tilat hotelleille, joka on erityisen tärkeä Taidetehtaan toimintaedellytysten kannalta. Asemakaavanmuutoksella vahvistetaan keskusta-alueen asuntotarjontaa ja saadaan paljon uusia asukkaita olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen äärelle. Hypermarketin myötä Taidetehtaan alueen kaupallinen tarjonta vahvistuu ja alueen vetovoima kasvaa.

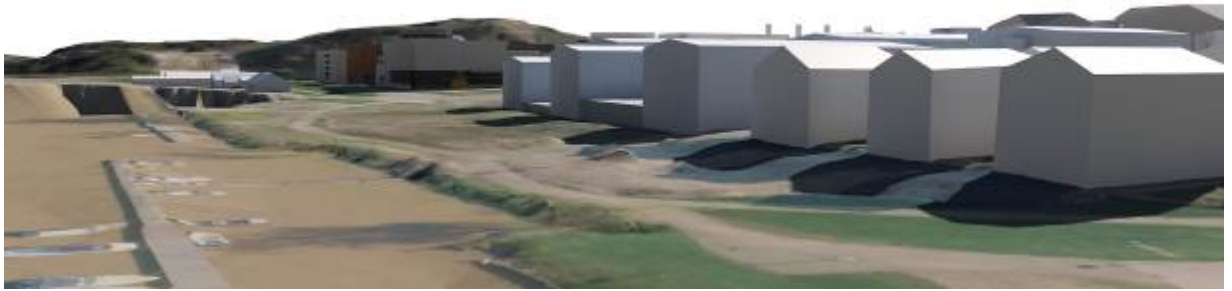
Hypermarketin kaupallisista vaikutuksista on laadittu erillinen, perusteellinen selvitys. Sen mukaan Porvoossa tarvitaan lisää liiketilaa kaupalle ja kaupallisille palveluille. Kaupungin läntisissä osissa on päivittäistavarakaupan tilaa selvästi itäistä osaa vähemmän, vaikka myyntiä on suhteessa asukasmäärään suunnilleen yhtä paljon.

Selvityksen mukaan Porvoossa on edelleen tärkeää kehittää itäistä keskustaa. Ydinkeskustan vahvuus on monipuolinen kaupan tarjonta ja tori. Sen ja joenrannan fyysistä yhteyttä tulee kehittää. Citymarketin siirtyminen pois ydinkeskustasta tulee nähdä ydinkeskustaa vahvistavana tekijänä ja se mahdollistaa keskustan kehittämisen ja kaupan monipuolistamisen keskustassa. Keskustan kortteleiden ilmeen uudistaminen ja kävelypainotteisuuden lisääminen on edellytyksenä keskustan vetovoimaisuuden säilyttämiselle. Uudistamistoimenpiteillä ja keskustakauppaa vahvistamalla alueet eivät liikaile keskenään vaan täydentävät toisiaan.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole säilytettävää luonnonympäristöä.

Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on myönteinen kun alue saa sijaintinsa arvoisen viimeistellyn kaupunkikeskustaan sopivan ilmeen. Uuden päivittäistavarakaupan suuryksikön maisemalliset vaikutukset on minimoitu sijoittamalla kaupan tilat hotelli- ja asuintilojen alapuolelle ja osittain asuntorakentamisen taakse.



Kuva 6 Ote kaupunkimallista, Näkymä kävelysillalta

5.4.4 Kaavan vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan

Asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu varsinkin jokirantaan rajoittuvien alueiden rakentamista kokonaisuutena niin, että ne toisaalta muodostavat tulevan kaupungin keskusta-alueen osan julkisivun ja toisaalta sopeutuvat maisemakokonaisuuteen. Maisemaa leimaavat pohjoisessa vanha Porvoo ja Linnanmäki sekä Näsin mäki ja kartano. Länsirantaa vastapäätä on Empirekeskusta eri ikäisine rakennuksineen. Aleksanterinsilta on huomattavan voimakas maisemallinen elementti. Kokonmäki muodostaa alueelle vahvan taustan.

Asemakaava-alue muodostaa merkittävän osan läntisen jokimaisemaa rajaavasta rakennusten ketjusta. Sen pohjoispuolella, Mannerheiminsillan tuntumassa oleva moderni puukaupunkialue on rakentumassa rivistöksi joelle päin suuntautuvia asuintalojen päätyjä. Kaava-alueen jälkeen rakennustapa muuttuu kaupunkikerrostalojen rivistöksi. Asemakaava-alueen itäpuolelle sijoittuvan ranta-alueen asemakaavatyö on meneillään ja alue tulee jäämään suurelta osin rakentamattomaksi, kaupunkilaisten virkistys ja vapaa-ajan alueeksi, Wileniuksen telakan tuntumaan tulevaa vierasvenesatamaa ja sitä tukevaa liike- ja palvelurakentamista lukuun ottamatta.

Uusi hypermarket on suunnittelussa pyritty saamaan mahdollisimman huomaamattomaksi, se ei juuri näy kaupunkikuvassa. Hotellirakennus on tarkoituksella suunniteltu koko alueen keulakuvaksi ja sitä täydentää asuinrakennusten rivistö, joka jatkuu vielä kaava-alueen eteläpuolelle, Kokonmäen tuntumaan. Laaditun kaupunkimallin avulla voidaan todeta, että rakentamattoman ranta-alueen laajuus ja toisaalta taustalla oleva Kokonmäki sallivat kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen 3-4 kerroksisina rakennuksina.

Jatkossa ranta-alueelle, Wileniuksen telakan tuntumaan, kaavoitetaan myös lisärakentamista, mutta aiemmin laaditun Masterplanin (professori Mahlamäki 2014) mukaista aivan rantaan tukeutuvia kortteleita ei kuitenkaan ole tarkoitus suunnitella, koska ranta-aluetta halutaan ensisijaisesti kehittää kaupunkilaisten virkistys- ja vapaa-ajan alueena.

Kaavan vaikutuksia jokimaisemaan on tutkittu sekä kaupunkimallin että laadittujen arkkitehtisuunnitelmien avulla. Hanke muuttaa ympäristöä, kun keskeinen osa Länsirannasta saadaan rakentamisen piiriin. Meneillään olevassa ranta-alueen asemakaavassa tutkitaan erikseen ranta-alueen lisärakentamista, joka sijoittuu lähinnä Wileniuksen telakan yhteyteen, kaava-alueen kaakkoispuolelle. Kaavassa uudelle keskusta-alueelle on muodostettu kaupunkimainen, selkeästi rajautuva reuna kaupunkitaloineen. Rakennusten korkeudet ja rakennusrivistön erilaiset rakennustyytit tuovat alueelle moni-ilmeisyyttä ja vaihtelua. Kokonmäki muodostaa edelleen alueelle selvän taustan ja jokiranta sijoituspaikan vapaa-ajan toiminnoille.

Asemakaavanmuutoksen toteuttamista varten laaditaan vielä erilliset rakennustapaohjeet, joita uuden asemakaavan mukaan tulee noudattaa. Niissä määritellään paitsi julkisivujen rakennusmateriaalit myös periaatteet suuren rakennuksen julkisivujen jakamisesta osiin, joka myös sovittaa rakennuksen arvokkaaseen jokimaisemaan. Tavanomaiseen markettiin kuuluvia ikkunateippauksia, suuria valomainoksia tai –torneja ei sallita.



Kuva 7 Näkymä Kokonniementien ja Läntisen Aleksanterinkadun risteyksestä ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, 22.11.2016.



Kuva 8 Näkymä Kokonniementien ja Kultalistankadun risteyksestä ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, 22.11.2016.

5.4.5 Kaavan vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon

Kaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia Porvoon kansallisen kaupunkipuistoon, joka rajoittuu Kokonniementiehen. Kaava-alue muodostaa osan kaupunkipuistoa rajaavasta rakennusrivistöstä ja antaa puistolle selkeän rajan. Se antaa myös erinomaiset mahdollisuudet

puiston toteuttamiseen alueen kohdalla, kun alue saadaan rakennettua ja ranta-alueen alueen käyttö virkistys- ja vapaa-aika-alueena lisääntyy.



Kuva 9 Ote kaupunkimallista, asemakaava-alue korostettu punaisella

5.4.6 Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin

Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteet on pääpiirteissään ratkaistu voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Alue on tarkoitettu rakentaa hyvinkin tiiviiksi kaupunkiympäristöksi, jolla muodostuvat hulevedet pääsääntöisesti johdetaan alueelta pois. Porvoonjoen tulviminen muodostaa merkittävän riskitekijän, johon on voimassaolevassa asemakaavassa varauduttu määräyksin. Vastaavat määräykset sisältyvät myös asemakaavanmuutokseen.

Asemakaavaan on merkitty rakennuksille vähimmäiskorkeusasemat. Autopaikoitus- ja kellaritiloja voidaan sijoittaa matalammalle, jos tilat toteutetaan tulvatilanteita varten asianmukaisilla rakenteilla ja varustetaan tarvittaessa erillisellä pumppauksella.

5.4.7 Vaikutukset alueen liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin

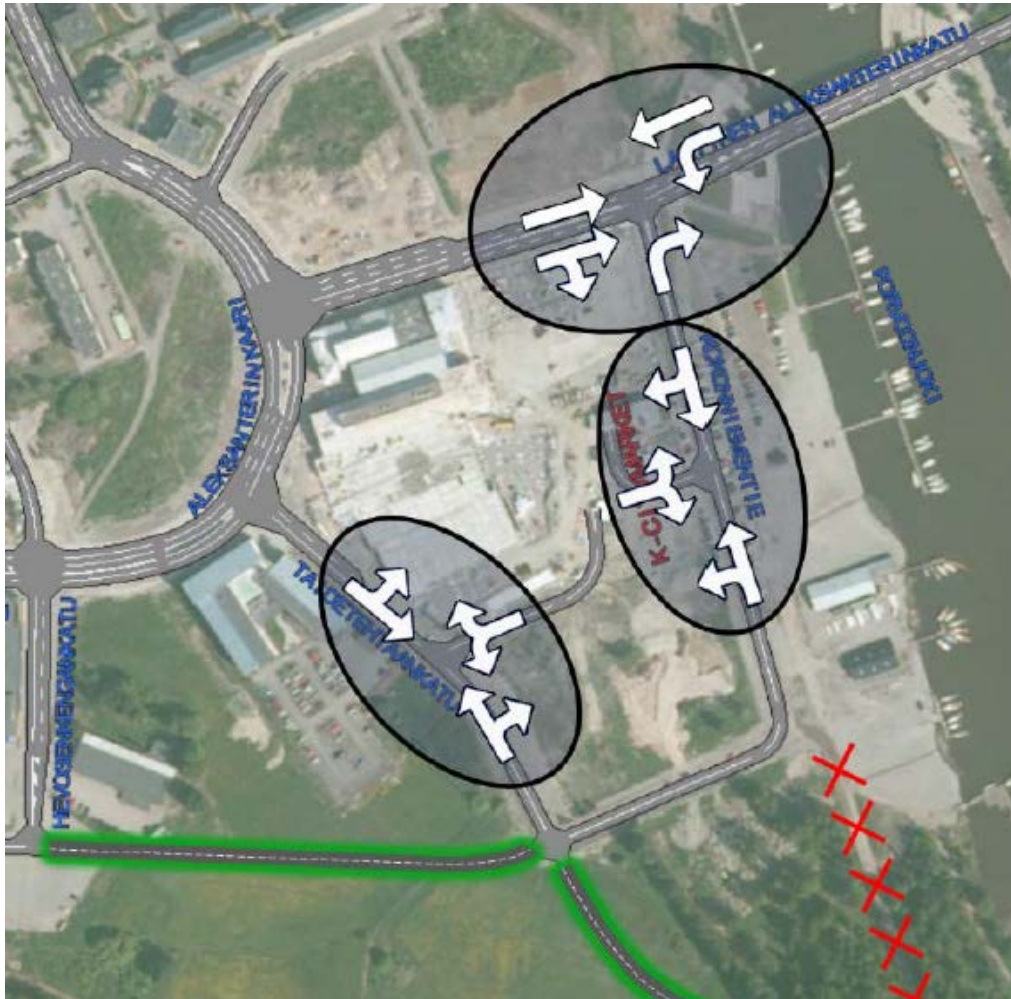
Asemakaava vaikuttaa merkittävästi alueen liikenteeseen. Liikenteestä on laadittu erillinen liikenteen toimivuustarkastelu, pohjana koko Länsirannan suunnitellun rakentamisen toteutuminen.

Selvityksen mukaan uuden marketin ja muun lisärakentamisen aiheuttama liikenne ei aiheuta merkittävää ruuhkautumista juhlapyhien aattoja ja vastaavia poikkeustilanteita lukuun ottamatta. Valtaosa paikoituslaitokseen tulevasta liikenteestä kulkee Taidetehtaan kadun kautta. Liikenteen sujuvuuden takia on kuitenkin toteutettava Kultalistankadun puuttuva osa uutena yhteytenä Kokonniementien ja Tolkkistentien välillä. Kokonniementien vasemmalle kääntymisen kieltä Läntisen Aleksanterinkadun liittymässä rauhoittaa liittymän liikennettä ja parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta.

Pidemmällä aikavälillä voidaan vielä parantaa liikenteen sujuvuutta jatkamalla sekä Taidetehtaan kadun että Voittajantien oikealle kääntyviä kaistoja.

Alueen pysäköinti perustuu ennen kaikkea maanalaisiin, laajennettuihin paikoitustiloihin, joihin

ajo tapahtuu Taidetehtaankadun ja Kokonniementien kautta. Suuri paikoituslaitos tarjoaa joustavat ja tehokkaat tilat paikoitukselle ja parantaa alueen kaupunkikuvaa, kun maan päällisiä laajoja paikoituskenttiä ei tarvitse rakentaa. Se myös tehostaa alueen maankäyttöä.



Kuva 10 Liikennejärjestelyt risteyksissä

5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja niiden toteuttamista on tuettu kaavaratkaisulla. Kaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkirakennetta kun kaupungin keskusta-alueelle rakennetaan kaupunkikuvan ehdoin uutta liike- ja asuintilaa.

Kaupunkikuva eheytyy täydennysrakentamisen keinoin, kun kaupunkirakenteellinen epäkohta, joutomaana näyttäytyvä alue rakentuu huolellisesti tutkitulla ja tulevaa ja olevaa kaupunkirakennetta täydentävällä rakentamisella.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kaupunkikeskustassa rajautuu pohjoisosaltaan pääkatumaiseen Läntiseen Aleksanterinkatuun. Kadun liikennemäärä aiheuttaa liikenteestä aiheutuvaa melu- ja ilmanlaatuhaittaa. Lyhyistä liittymäväleistä, valo-ohjauksesta ja kadun geometriasta johtuen ajonopeudet ovat kuitenkin verraten alhaisia. Liikenteen aiheuttamat haitat koskevat myös ruuhkautumista, joka vaikuttaa ilman laatuun. Ruuhkat ajoittuvat kuitenkin pääasiassa juhlapyhien aattoaikoihin.

Suuren kaupan yksikön sijainti alueella vaatii myös huoltoliikennettä. Sen aiheuttamia haittoja voidaan ehkäistä liikenteen ohjaamisella ja ajoittamisella. Huoltoliikenteen ohjaaminen Kokonniementieltä erilliseen, ovelta varustettuun lastien purkaustilaan vähentää

haittavaikutuksia oleellisesti eikä haittoja juurikaan, erikseen tehdyn selvityksen mukaan, synny. Asuntoihin tuleva meluhaitta voidaan estää tavanomaisilla seinä- ja ikkunarakenteilla.

Koska uudisrakentamiselle osoitetun alueen piha-alueet ovat yhteiskäyttöisiä, löytyy alueelta jokaiselle asukkaalle erilaisia ulko-oleskelumuotoja tarjoavia oleskelualueita myös melulta hyvin suojattuina. Osa piha-alueista sijaitsee marketin katolla, jonne liikenteen meluhaittoja ei juurikaan synny. Ympäristön häiriötekijöiden huomioon ottaminen suunnittelussa on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksillä.

Alueella on ollut aiemmasta teollisesta toiminnasta aiheutunutta maaperän pilaantuneisuutta. Pilaantuneet maa-ainekset on poistettu eikä alueen asemakaavanmukaiselle käytölle ole maaperän laadun suhteen esteitä.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on selitetty asemakaavakartassa (liite 3).

5.8 Nimistö

Alueella on kaksi korttelialueelle (KMA) sijoittuvaa kevyen liikenteen yhteyttä kulkuyhteysrasitteina. Niille ei näin ollen voida antaa kadunnimiä asemakaavassa, vaan väylät saanevat kutsumanimet ajan myötä.

Asemakaavanmuutoksella poistuu alueelta Sprengtporteninaukio-niminen lyhyt katu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen ohjaaminen

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä (liite 7) olevat erilliset rakennustapamääräykset, jotka sidotaan noudatettaviksi kaavakartan määräyksellä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Keskeisen asemakaava-alueen toteuttamisesta on kaavassa annettu tavallista yksityiskohtaisemmat määräykset. Niiden mukaan hanke on toteutettava niin, että marketin, hotellin ja asuntoja sisältävä korttelialueen osa (KMA) toteutetaan samanaikaisesti lukuun ottamatta taaempaa sijaitsevaa hotellin laajennusosaa ja kattokerrosta. Tällä varmistetaan siitä, että jokimaisemassa näkyvä laaja kokonaisuus toteutuu yhdellä kertaa. Alueen eteläosan asuinkerrostalot toteutetaan pian tämän jälkeen.

Porvoossa 22.11.2016, 24.1.2017

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

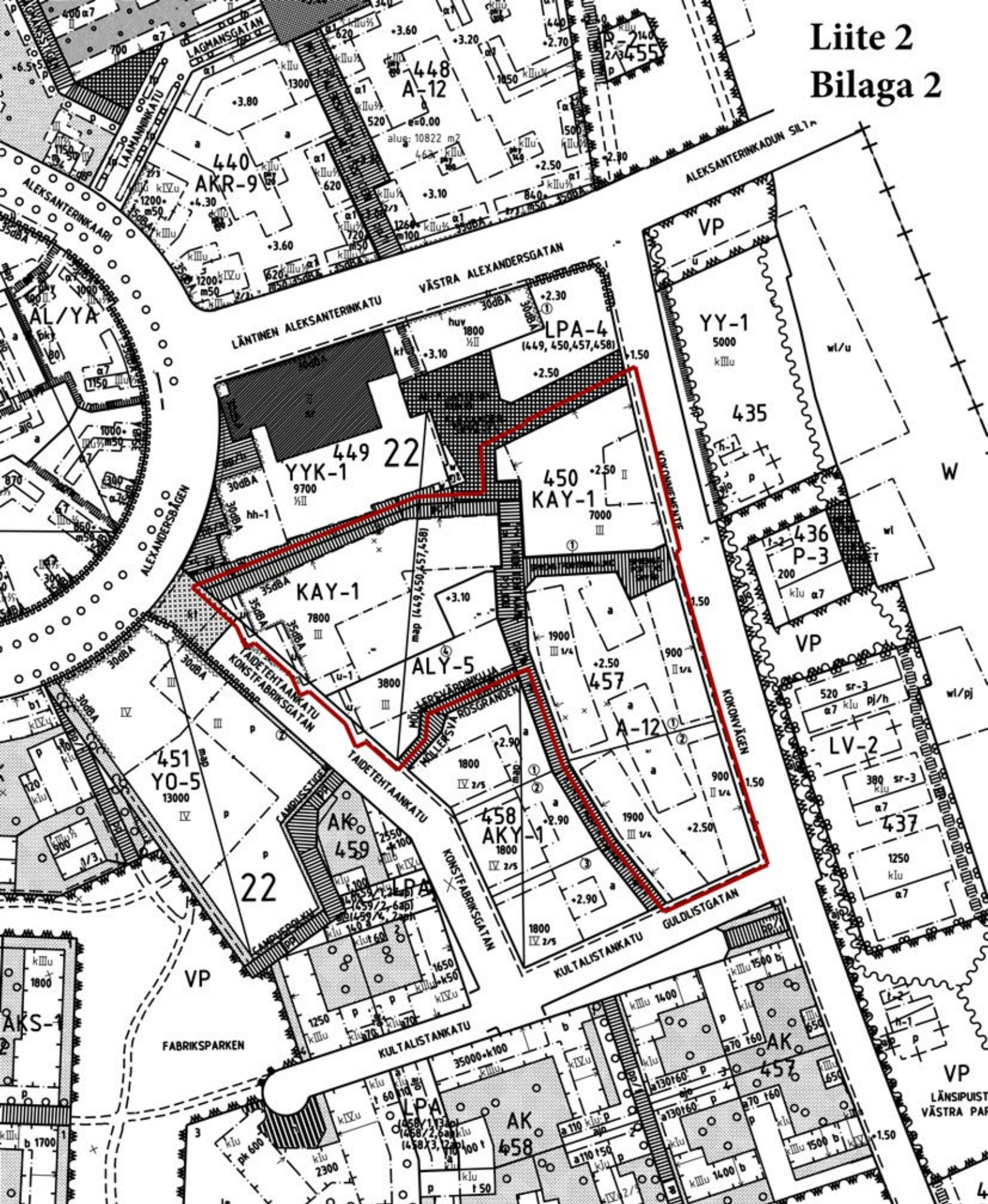
Valmisteluun ovat osallistuneet
Pekka Mikkola, kaavoittaja
Johannes Korpjaakko, kaavasuunnittelija

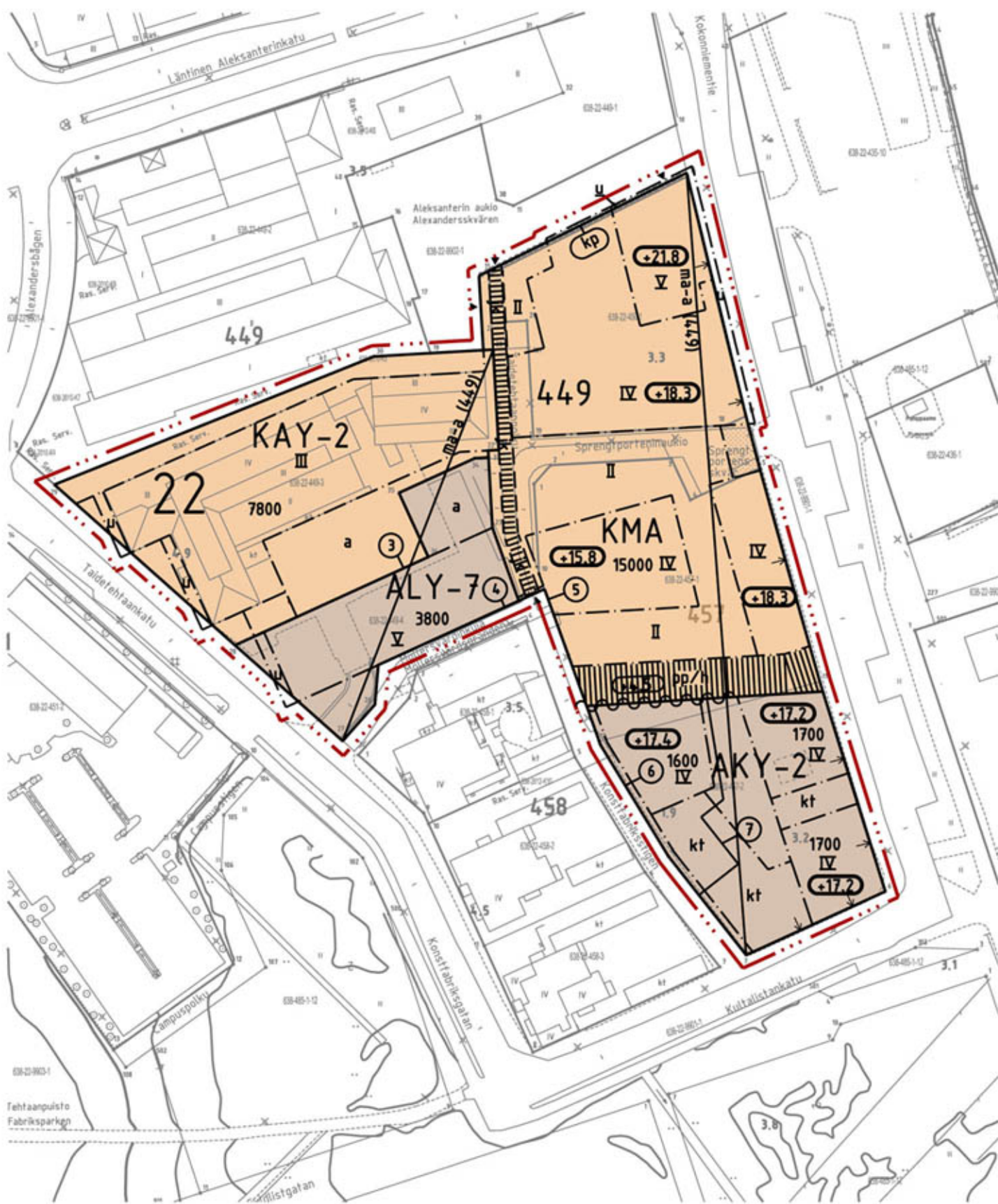
Liite 1

Bilaga 1

Alueen sijainti Områdets låge

Liite 2 Bilaga 2





TAIDETEHTAAN RANTAKORTTELIT

Asemakaavan muutos
22. kaupunginosa, osa korttelia 449.
Asemakaavan muutos koskee: 22. kaupunginosa, korttelit 450 ja 457,
osa korttelia 449 sekä katualueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: 1:1000



Asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutiloja.



Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja, palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja. Liiketiloihin saa käyttää enintään 15% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.



Liike- ja asuinrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja, palvelutiloja sekä liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 7000 k-m² päivittäistavarakaupan tai erikoiskaupan myymälätiloja. Asumiseen ja palveluasumiseen saa käyttää yhteensä enintään 40% asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Rakennuksiin saa sijoittaa teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi eikä näitä tiloja varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.



Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja, palvelutiloja sekä liike-, toimisto-, hotelli- ja ravintolatiloja. Asumiseen ja palveluasumiseen saa käyttää enintään 70% korttelialueen kokonaiskerrosalasta.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

22

Kaupunginosan numero.

449

Korttelin numero.

1750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Rakennuksen ja rakenteiden ylin korkeusasema (N2000).



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.



Korttelin 449 kuuluva uloke. Vapaan korkeuden ulokkeen alla tulee olla vähintään 2,5 metriä.



Maanalaista tilaa, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Likimääräinen paikka, josta tulee järjestää sisäänkäynti liikerakennukseen.



Kansallinen kaupunkipuisto



Istutettava alueen osa.



Ohjeellinen rakennuksen läpi johtava yleiselle jalankululle varattu alue. Alueen saa sulkea viranomaisten hyväksymänä aikana.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvon sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Melueste on toteutettava viimeistään asuinrakennuksen rakentamisen yhteydessä.

STRANDKVARTEREN VID KONSTFABRIKEN

Ändring av detaljplan
Stadsdel 22, del av kvarter 449.
Detaljplaneändringen berör: stadsdel 22, kvarteren 450 och 457,
del av kvarter 449 samt gatusträdet.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: 1:1000



Kvartersområde för bostadshus, i vilket får placeras bostäder, servicebostäder och servicebostäder.



Kvartersområde för bostads- och kontorsbyggnader. I området får placeras bostäder, servicebostäder, serviceutrymme samt affärs- och kontorslokaler. Högst 15% av byggrätten som anvisas i detaljplanen får användas för affärslokaler.



Kvartersområde för affärs- och bostadsbyggnader, där en stor detaljhandelsenhet får placeras. I området får placeras bostäder, servicebostäder, serviceutrymme och affärs-, kontors-, hotell- och restauranglokaler. I kvartersområdet får placeras högst 7000 m²-vy affärslokaler för dagligvaru- eller specialvaruhandel. Sammanlagt får högst 40% av byggrätten som anvisas i detaljplanen användas för boende och serviceboende. I byggnaden får placeras tekniska utrymmen utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen och för dessa behöver man inte bygga bilplatser.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader samt bostadshus. I området får placeras bostäder, servicebostäder, serviceutrymme samt affärs-, kontors-, hotell- och restauranglokaler. Högst 70% av kvartersområdets totala våningsyta får användas för boende och serviceboende.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

22

Stadsdelnummer.

449

Kvartersnummer.

1750

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Ett bråkdel inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.



Byggnadens och konstruktionernas högsta höjd (N2000).



Byggnadsyta.



Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Byggnadsyta där skyddstak får byggas.



Utsprång som hör till kvarteret 449. Den fria höjden under den utskjutande delen ska vara minst 2,5 meter.



Underjordiskt utrymme, där man får bygga bilplatser och tekniska utrymmen.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Ungefärligt läge där ingång till affärsbyggnad ska ordnas.



Nationalstadspark.



Del av område som skall planteras.



Riktgivande del av område som reserveras för allmän gångtrafik genom byggnad. Området får stängas den tid som myndigheterna har godkänt.



Del av område som reserveras för gång- och cykeltrafik där servicetrafik och tomtinfart är tillåten.



Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant. Bullerskyddet ska uppföras senast vid samma tidpunkt som bostadshuset på tomten.

**ERITYISMÄÄRÄYKSET:
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:**

Pysäköinti / Parkering:
Autopaikkavaatimus:
- asuintila 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap / asunto
- palveluasuintila 1 ap / 120 k-m²
- päivittäistavarakaupan myymälättila 1 ap / 45 k-m²
- hotellitila 1 ap / 120 k-m²
- liiketila yleensä 1 ap / 60 k-m²
- toimisto- ja palvelutila 1 ap / 60 k-m²
Kravet på bilplatser:
- bostadsutrymme: 1 bp / 100 m²-vy, dock minst 0,8 bp / bostad
- serviceboende: 1 bp / 120 m²-vy
- affärslokaler för dagligvaruhandel: 1 bp / 45 m²-vy
- hotellutrymme: 1 bp / 120 m²-vy
- affärsutrymme vanligtvis: 1 bp / 60 m²-vy
- kontors- och serviceutrymme: 1 bp / 60 m²-vy

Autopaikat saa sijoittaa korttelin 449 maanlaiseen pysäköintilaitokseen ja korttelin 449 autopaikkojen korttelialueelle. Kun autopaikat ovat korttelien yhteiskäytössä, saa korttelien toimintojen vaatimista autopaikoista vähentää 20 %. Bilplatsema får placeras i den underjordiska parkeringen under kvarteret 449 och i kvartersområdet för bilplatsema för kvarteret 449. Om bilplatsema är avsedda för kvarterens gemensamma bruk, får man minska 20 % av antalet bilplatser som krävs för verksamheten i kvarteren.

Asuinrakennuksen autopaikkavaatimuksesta saa vähentää 5 % toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineitän. Kravet på bilplatser får minskas med 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan. Asuinrakennuksen autopaikkavaatimuksesta saa vähentää15 %, mikäli rakennuksen käyttöön on osoitettu yhteiskäyttöautoja vähintään 5 % autopaikkavaatimuksesta. Bilplatskravet per bostadshus får minskas med 15%, om minst 5% av det krävda antalet bilplatser har anvisats för bilar i gemensamt bruk för byggnadens användning.

**YLEISET MÄÄRÄYKSET:
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:**

Kaavan toteuttaminen / Genomförande av planen
Korttelissa 449, KMA-korttelialueen itä- ja pohjoisreunalla, tulee jokimaisemaan rajoittuvat osat toteuttaa samanaikaisesti, rakennuksen viidettä kerrosta lukuun ottamatta. Rakennukseen on sijoitettava tilat vähintään 3000 k-m² suuruisia hotellia varten sekä vähintään 1800 k-m² asuintiloja.
I kvarteret 449, i östra och norra delen av KMA-kvartersområdet, ska de byggnadsdelar som gränsar till ålåndskapet byggas samtidigt, med undantag av byggnadens femte våning. Byggnaden ska inrymma ett hotell på minst 3000 m²-vy och minst 1800 m²-vy bostadsyta.

Tulvaan 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. Maanalaisen pysäköintilaitoksen sisäänkäynnin kynnyksen tulee olla vähintään tasolla +2,000 N2000-korkeusjärjestelmässä ja tulvaveden pääsy laitokseen tulee estää tulvasuojauksella. 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.

Ulkoalueet / Uteområden:
Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utvistelse som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdsdäck.

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 planterarna.

Maaperä/ Jordmån:
Alueella voi esiintyä sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfaattisavea). Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen. I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera). I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

Alueen maapohjan mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines on käsiteltävä ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla ennen rakennuksen käyttöönottoluvan myöntämistä. Det ska undersökas om marken i området är förorenad. Den eventuella förorenade marken ska behandlas såsom miljömyndigheterna föresätter innan lovet för byggnadens ibruktagande beviljas.

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet :
Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelystä, 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 Finlands byggbestämmelsesamling.

Polkupyörapaikkavaatimus:
- asuminen: 1 ppp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 ppp / asunto.
- päivittäistavarakaupan liiketila: 1 ppp / 90 k-m².
- liiketila yleensä sekä toimisto- ja palvelutila: 1 ppp / 300 k-m².
Asuntojen polkupyöriä varten on järjestettävä helpokäyttöinen säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi sääliä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen.

Kravet på cykelplatser:
- boende: 1 cp / 30 m²-vy, dock minst 2 cp / bostad
- affärsutrymme för dagligvaruhandel: 1 cp / 90 m²-vy.
- affärsutrymme i allmänhet samt kontors- och serviceutrymme: 1 cp / 300 m²-vy.
Man ska ordna en förvaringsplats för bostädernas 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 säsongsförvaring.

Rakennustapa / Bygганvisning
Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta. Vid byggandet i detaljplaneområdet ska den separata bygганvisningen följas.

Alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen Porvoon jokilaakson 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.

Rakennusoikeus / Byggrätt:
Porrashuoneiden 15 k-m² yllittävän osan ja hissien ja saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Ulkoseinän paksuuden 250 mm yllittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. De delar av trapphus som överstigen 15 m²-vy och en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik:
Asuinhuoneistot on rakenteellisiin ratkaisuihin toteutettava siten, että Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/92) mukaiset enimmäismelutasot eivät ylitä. Asuinhuoneistojen kadun puoleisten julkisivujen äänenieristävyyden tulee olla vähintään 32 dB(A). Asuinhuoneistojen parvekkeilta ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB(A) eristävällä parvekelasitusrakenleella. Bostäderna ska byggas så att de maximala bullemnivåerna enligt Statsrådets beslut (993/92) inte överskrider. I bostadsägenheterna ska ljudisoleringen på fasaderna mot gatan vara minst 32 dB(A). Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med en isolering påminst 11 dB(A).

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

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. För att säkersälla en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmnätet.

Tonttijako / Tomtindelning :
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova. Korttelin 449 tonteilla 5-7 tonttijako sisältyy asemakaavaan. Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande.Tomtindelningen för tomterna 5-7 i kvarter 449 ingår i detaljplanen.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



*Ortoilmakuva
vuodelta 2014 ja
suunnittelualueen
rajaus sinisellä.*

TAIDETEHTAAN RANTAKORTTELIT

22. kaupunginosa, Osa korttelia 449

Kokonniementie, Taidetehtaanpolku, Taidetehtaankatu, Sprengtporteninaukio

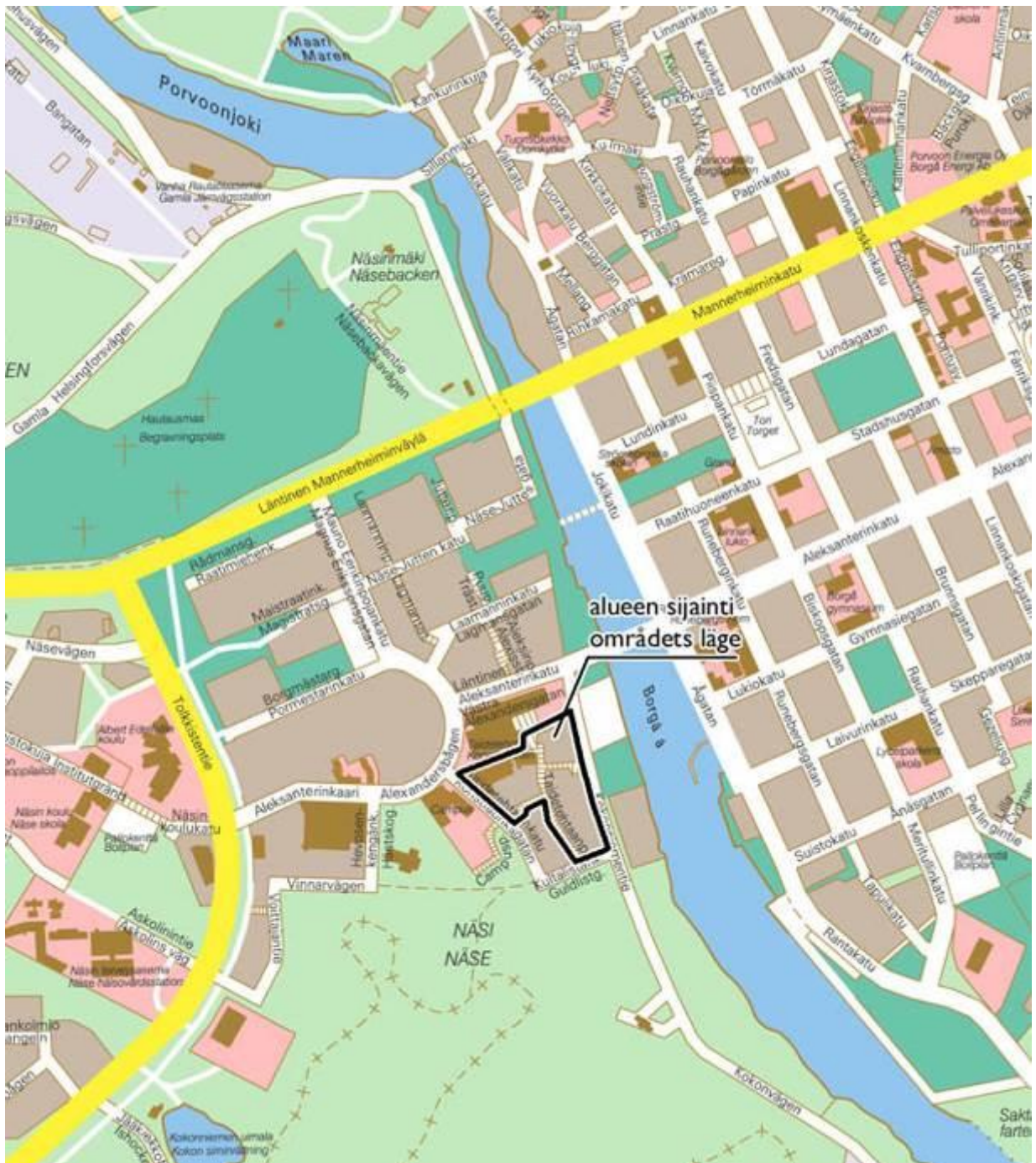
Asemakaavanmuutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 450 ja 457, osaa korttelista 449 sekä katualueita kaupunginosassa 22.

1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Porvoon keskustassa Länsirannan keskiosalla sijaitsevien pääasiassa vielä toteutumattomien korttelialueiden käyttötarkoitusta ja rakentamisen määrää. Aiemman suunnitteluhistoriansa siivittämänä aluetta voidaan kutsua perustellusti Taidetehtaan alueen rantakortteleiksi. Teknisistä syistä suunnittelualueeseen on sisällytetty myös jo pääasiassa toteutunut Taidetehtaan alueen liike- ja toimistokiinteistö maanalaisine pysäköintilaitoksineen. Alueen rajaus voi tarkentua kaavahankkeen edetessä. Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyvin merkittävä osa Porvoonjokilaakson maisematilaa ja Taidetehtaan alueen palvelurakennetta.

Pitkänomainen alue sijoittuu Porvoonjoen suuntaisesti Kokkonniementien länsipuolelle lähelle Aleksanterinkadun sillan läntistä päätä. Lännessä suunnittelualue rajautuu Taidetehtaan katuun.



Alueen sijainti opaskartalla. Mittakaava n. 1 : 10 000

2 HANKKEEN TAUSTAA

2.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta

Suurelta osaltaan toteutuneen Taidetehtaan alueen suunnittelu käynnistyi 1.6.2007 pyydytyistä tarjouksista. Porvoon kaupungin omistama entinen puu- ja konepajateollisuuskeskittymä siirtyi kaupungin omistukseen 1980-luvulla ja toimi kulttuurin monitoimitalona. Rakennuksen kunto oli kuitenkin heikko ja sen lähiympäristö odotti tehokkaampaa maankäyttöä. Tarjouspyyntömenettely suunnitteluratkaisuineen johti yhteistyöhön, jolla alueelle laadittiin asemakaavanmuutos. Asemakaava hyväksyttiin 29.4.2009. Alue luovutettiin kahta tonttia lukuun ottamatta Rakennusosakeyhtiö Hartelalle, joka on rakentanut alueella nyt olevan rakennuskannan vuosina 2012-2015. Vanhimmilta osiltaan 1920-luvulla rakennettu Taidetehdasrakennus kunnostettiin kulttuuri- ja osittain myös liiketilaksi ja alueelle sijoittui merkittävä määrä muuta liike- ja toimistotilaa, elokuvateatterikeskus sekä asuntoja.

Asemakaavan maankäyttöratkaisuun sisältyi keskeisenä toimintona hotelli, joka ei ole toteutunut. Hotellille varattiin alueen asemakaavaa laadittaessa tontti hyvältä paikalta Porvoonjoen läheisyydestä. Tontti muodostaa korttelin 450. Sen eteläpuolella on kevyen liikenteen katuyhteys Sprengtporteninaukio, jonka eteläpuolella on asuinrakentamisen kortteli 457. Korttelin 457 kahdesta tontista toinen on Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistuksessa. Nämä korttelit ovat vielä toteutumattomia. Alueelle on tutkittu Rakennusosakeyhtiö Hartelan toimesta asuntoja, hotellin ja päivittäistavaraan painottuvan vähittäiskaupan suuryksikön yhdistävää kokonaisuutta, jossa kaupan toimijana olisi Kesko Oyj. Rakentamisen kokonaismäärä kasvaisi konseptitasoisen maankäyttötutkimuksen mukaan melko maltillisesti verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Hartelan ja Keskon päästyä sopimukseen kaupan hankkeen edistämisestä, tuotiin asiakokonaisuus asemakaavanmuutosasiana päätöksentekoon.

2.2 Käynnistämispäätös

Rakennusosakeyhtiö Hartela on hakenut asemakaavanmuutosta 27.5.2015. Kaupunkikehityslautakunta päätti 9.6.2015 § 116, että Taidetehtaan alueen kortteleihin 450 ja 457 sekä niihin liittyville katualueille ryhdytään laatimaan asemakaavanmuutosta. Kaupunkikehityslautakunnan päätös oli äänestyksen tulos, mikä kertoo hankkeen herättäneen voimakasta huomiota jo ennen asian tuomista päätöksentekoon. Kaupunginhallitus päätti tämän jälkeen jatkaa Rakennusosakeyhtiö Hartelan osto-oikeus aikaa kaupungin omistamiin tontteihin 638-22-450-1 ja 457-2 kunnes asemakaavanmuutos on ehdotusvaiheessa, mutta korkeintaan 30.6.2016 saakka. Alkuperäisen, 22.3.2010 tehdyn kiinteistönluovutuksen esisopimuksen mukaan osto-oikeus olisi päättynyt viimeistään 30.6.2015.

2.3 Vireilletulosta tiedottaminen

Hankkeesta tiedotettiin kaupungin internetpalvelussa 2.6.2015. Tuolloin järjestettiin myös tiedotustilaisuus, josta laadittiin useita lehtikirjoituksia. Kaupunkikehityslautakunnan ja kaupunginhallituksen hanketta koskevasta päätöksenteosta on tiedotettu 10.6.2015 ja 16.6.2015 kaupungin internetpalvelussa. Hankkeesta on tiedotettu viimeksi kaavoituskatsauksessa 15.3.2016.

2.4 Kaava-alueen määrittely

Tavoiteltu hanke sijoittuu alustavien luonnostutkielmien mukaan kaavamuutoksen käynnistämispäätöksen mukaisille kaupunginosan 22 kortteleille 450 ja 457 ja niihin liittyville katualueille. Kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen toimivuuden tarkastelu ja liiketilojen muodostama kokonaisuus näyttäisi edellyttävän myös osan läntistä korttelia 449 sisällyttämistä suunnittelualueeseen ainakin valmisteluvaiheessa. Korttelin 449 tässä osassa on toimiva liike- ja toimistorakennus sekä maanalainen pysäköintilaitos.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Alueelle tutkitaan hotellin, asumista, vähittäiskaupan suuryksikön ja pysäköintilaitoksen yhdistävän kokonaisuuden sijoittamista. Alueen eteläkärkeen tutkitaan ensisijaisesti asumistoimintoja. Toiminnot voivat sijoittua suurelta osalta myös yhteen suureen rakennusmassaan. Erityinen merkitys on hankkeen vaikutusten arvioinnilla, vaikka rakentamisen kokonaismäärä ei tavoitteen mukaan kasvakaan merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen laajuus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,25 ha.

4.2 Alueen yleiskuvaus ja katsaus suunnitteluhistoriaan

Suunnittelualue sisältyy vuonna 2009 hyväksytyyn ns. Taidetehtaan alueen asemakaavaan. Kysymyksessä oli aluerakentamistyyppinen hanke, jossa Rakennusosakeyhtiö Hartelan, LARS project GmbH:n ja ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy:n muodostama työyhteisö (jäljempänä Kehittäjä) kunnosti kaupungin omistaman Taidetehdaskiinteistön, vuokrasi kaupungin tarvitsemat kulttuuritilat pitkäaikaisella edullisella vuokrasopimuksella kulttuuri- ja vapaa-aikapalveluille ja sai rakennuksen ja sen ympäriltä rakennusoikeutta kattamaan Taidetehdasrakennuksen kunnostuksen kustannukset. Kaavahanketta käynnistettäessä solmittiin Kehittäjän kanssa yhteistoimintasopimus 11.4.2008. Sopimuksessa määriteltiin, että alueen laajuus on noin 3,65 ha ja sille osoitetaan alueella olleen Taidetehdasrakennuksen lisäksi uutta rakentamista vähintään 18 477 k-m². Luontevan oloisena tavoitteena oli luovuttaa koko alue Kehittäjälle. Kaavahankkeen yhteydessä alue hieman laajeni ja pääasiassa Kehittäjän haalittua alueelle tavoitetta enemmänkin kaupallisia toimijoita uuden rakentamisen määräkin kasvoi noin 33 410 k-m²:iin. Näin ollen alueen tonteista kaksi jäi kaupungin omistukseen. Sopimuksen nojalla katualueet ja kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi ja luovutettu kaupungille. Suunnittelualueen tontit (kiinteistöt) ovat rakentamattomia lukuun ottamatta osaa korttelista 449, joka on pääasiassa toteutunut. Suunnittelualueella sijaitsee jo pinnoitteita myöten valmiiksi rakennettu lyhyt katualue, Sprengtporteninaukio, joka levenee Kokonniementien puoleisessa päässä katuaukiomaiseksi empirekeskustan katuverkon heijastumaksi.

Alue sijoittuu Taidetehtaan alueen melkein päähän parhaimmalle paikalle, Kokonniementien varrelle jossa alueen ja Porvoonjoen välinen vyöhyke varataan virkistystoiminnalle unohtamatta historiallista Wilénin veneveistämöä. Suunnittelualueen rakennuskanta tulee muodostamaan korttelirakenteen tärkeän reunan ja katufasadisarjan Aleksanterinkadun ja Kokonniementien risteyskohdalla. Porvoon kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus noudattelee suunnittelualueen itä- ja pohjoisrajausta.

4.3. Kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2008 tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueen kannalta oleellisia ovat toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto. Elinkeino toiminnan tarpeiden ja ympäristöarvojen yhteensovittamiseen kiinnitetään huomiota. Kaupunkikeskusta kehitetään monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueena. Palveluja ja työpaikkoja sijoitetaan hyvin eri väestöryhmien saavutettaville. Henkilöautoliikenteen tarvetta pyritään vähentämään. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään, jossa joukkoliikenteen yhteydetkin ovat hyvin käytettävissä. Palveluiden saatavuutta edistävä palveluverkko varmistetaan. Vähittäiskaupan suuryksikkö sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta, mikä on kestävä kehityksen mukaista. Edellytykset hyvälle taajamakuvalle varmistetaan. Tulviin ja sään ääri-ilmiöihin liittyvät riskit ratkaistaan varautumalla asemakaavoituksessa taajamatulviin. Energian säästämistä ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä edistetään. Kulttuuriympäristön arvojen säilyminen varmistetaan ja maiseman erityispiirteet otetaan huomioon. Liikennejärjestelmiä kehitetään kokonaisuuksina. Liikenneturvallisuuden parantamiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) eikä vuonna 1995 rajattuun valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson maisemakokonaisuuteen.

Maakuntakaava

15.2.2010 vahvistetussa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja eteläosaltaan taajamatoimintojen aluetta (A). Läntinen Aleksanterinkatu on merkitty yhdystieksi. Uudenmaan maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jolla on kohdemerkintä: keskustatoimintojen alue, seutukeskus.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alueella on keskustatoimintojen aluetta (C) ja asuntoaluetta (A). Kevyen liikenteen reitti –merkinä kulkee aluetta Kokonniementietä reunustaen. Taidetehtaan entisen teollisuuskiinteistön piha-alue on varustettu merkinnällä puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Koko alueella on lisäksi merkinä alueesta, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.



Otteet Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta sekä keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu valkealla nuolella tai aluerajauksella. Ei mittakaavassa.

Asemakaava (kartta seuraavalla sivulla)

Suunnittelualueella on voimassa 29.4.2009 hyväksytty asemakaava 438. Kortteli 450 on osoitettu liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KAY-1). Koko rakennusoikeuden saa käyttää hotelli- ja ravintolatiloihin ja muuhun liikekäyttöön enintään 70 % rakennusoikeudesta. Asumiseen saa käyttää enintään 70 % rakennusoikeudesta. Korttelissa on yksi rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 7 000 k-m². Kerrosluku on pääasiassa kolme (III) ja osalla korttelia kaksi (II). Kortteli 457 on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A-12). Porvoonjoen puoleisilla rakennusaloilla kerrosluku on kaksi ja yksi neljäsosa (II ¼) ja Taidetehtaanpolun puoleisilla rakennusaloilla kolme ja yksi neljäsosa (III ¼). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 5 600 k-m². Suunnittelualue käsittää myös osan korttelia 449. Korttelista 449 on toteutunut liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue (KAY-1), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 7 800 k-m² kerrosluvulla kolme (III). Toteutunut kerrosala on 7 978 k-m². Korttelin 449 eteläisin tontti on toteutumaton asuin- ja toimistorakennusten korttelialue (ALY-5), jolla on rakennusoikeutta 3 800 k-m² kerrosluvulla kolme (III). Korttelin 449 alla on pääasiassa rakennettu yli 200:n autopaikan maanalainen pysäköintilaitos yhdessä tasossa.

Suunnittelualueen katualueet Taidetehtaanpolku ja Sprengporteninaukio ovat kevytliikennepainotteisia katualueita. Asemakaavaan liittyy yksityiskohtaiset rakentamistapamääräykset. Alueen maapohjan mahdollisesta pilaantuneisuudesta ja tulvaan varautumisesta on annettu määräyksiä. Lisäksi on annettu määräys rakentamisen sopeuttamisesta Porvoonjokilaakson kulttuurimaisemaan. Asemakaava on toteutunut ensisijaisesti ratkaistavan alueen kohdalla vain katualueiden osalta.

Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriö on päättänyt 18.5.2010 perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 68 §:ssä tarkoitetun kansallisen kaupunkipuiston kaupungin hakemuksen perusteella. Suunnittelualue sivuaa kansallisen kaupunkipuiston aluerajauksia, johon sisältyvät Taidetehtasrakennus ja sen itäpuolinen Aleksanterinaukio sekä Kokonniementie ja jokiranta suunnittelualueen itäpuolella. Porvoon kansallista kaupunkipuistoa perustettaessa ei ole annettu maankäyttö- ja rakennuslain 70 §:n mukaisia määräyksiä.

Porvoon kansallisen kaupunkipuiston rajausta vuoden 2014 ilmakuvassa. Ei mittakaavassa.



6

4.4. Ympäristön käytön historiaa

Alue on vanhaa viljelymaisemaa. 1800-luvun lopulla alueella voimistui puutavarateollinen toiminta. Nykyään Taidetehtaan tunnetun kulttuurikeskuksen rakentamisesta 1910-luvun lopulla käynnistyi laajempi teollinen kehitys. Taidetehdas rakennettiin aluksi vaneritehtaaksi ja toiminta muovautui konepajateollisuudeksi. Teollinen toiminta alueella päättyi 1980-luvulla. Suunnittelualueen itäpuolella on toiminut maineikas Ludvig Wiléniuksen veneveistämö 1910-luvulta lähtien. Nykyään alueella jäljellä olevassa kahdessa venesuojassa on lähinnä talvisäilytystä ja veneiden kunnostustoimintaa.

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



Ortoilmakuva vuodelta 1956. Suunnittelualue on rajattu kuvaan valkealla viivalla. Alue on ollut pitkälti Taidetehtaan puutavara- ja konepajateollisuuden piha-alueita. Alueen eteläisin osa on ollut viljelykäytössä. Suunnittelualueen itäpuolella näkyy lukuisia Porvoonjokea vastaan kohtisuoraan rakennettuja venevajoja, joista osa kuului Wiléniuksen veistämölle. Näistä kaksi pohjoisinta asemakaavalla nykyään suojeltua on enää jäljellä.

4.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen keskeisimmät tontit ovat rakentamattomia. Katualueet on rakennettu ja päällystetty Taidetehtaan alueen asemakaavan yhteydessä vuonna 2009 tehdyn sopimuksen perusteella. Alueeseen sisältyy myös Taidetehtaan alueen vuonna 2012 valmistunut Taidetehtaan alueen liike- ja toimistorakennus, jonka alle sijoittuva maanalainen pysäköintilaitos nousee tällä kohdin betonirakenteena kadun pinnasta. Pysäköintilaitoksen eteläosassa on yksi rakentamaton asuintontti.

Alueen itäpuolella Kokonniementien ja Porvoonjoen välissä on vuonna 2010 rakennettu pieni jätevesipumppaamo. Etelämpänä edelleen suunnittelualueen kohdalla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti

merkittävä Wiléniuksen veneveistämö. Aikoinaan laajemmasta veistämökokonaisuudesta on jäljellä kaksi kevytrakenteista venesuojaa 1910 – 30 -luvulta, jotka on suojeltu asemakaavalla. Rakennuksissa toimii pienvenetelakoitsija ja kevytrakenteisia lämmittämättömiä venesuojia käytetään lähinnä talvisäilytykseen. Kunnostustoimintaa tiloissa on kausiluonteisesti. Tällä rantavyöhykkeellä on asemakaavatyö vireillä (asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta).

Lännessä alue rajautuu vuosina 2012-15 valmistuneisiin puuverhottuihin asuinkerrostaloihin. Liikekeskuksen länsipuolella Taidetehtaanakadun toisella puolen on Porvoo Campus – ammattikorkeakoulukeskuksen oppilaitosrakennus vuodelta 2011 (Siren Arkkitehdit Oy). Taidetehtasrakennuksen suojellut osat jäävät suunnittelualueesta katsottuna jo hieman rakennuksen vuonna 2012 valmistuneiden uudisosien katveeseen. Taidetehtaan alueen uudis- ja korjausrakennussuunnittelusta on vastannut täysin ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä Rautiola Rautiola Oy. Suunnittelualan etelä- ja pohjoispuolella on kaupungin omistamia maa-alueita, jotka rakennetaan myöhemmin. Eteläisellä naapurialueella on voimassa vuonna 1996 vahvistettu asemakaava 215, joka on laadittu vuonna 1989 koko Länsirannan alueen kehittämiseksi järjestetyn aatekilpailun voittajatyön pohjalta. Tuon asemakaavan tarkistamisesta on tehty periaatepäätös ja se onkin kumoutunut osittain myöhemmillä asemakaavoilla eikä ole enää toteuttamiskelpoinen. Eteläisellä naapurialueella ei ole vielä voimassa uutta yksityiskohtaisempaa maankäytön suunnitelmaa.

Alueen keskeisestä sijainnista johtuen aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon myös rakentamisen suhde Porvoonjoen itäpuoliseen 1830-luvun ns. empirekaava-alueeseen, jossa tällä kohdalla on kolme suojeltua 1800-luvun jälkipuoliskon puutaloa. Aleksanterinkadun silta muodostaa omalta osaltaan suunnittelualan koillispuolista kaupunkiympäristöä.

Alueen aikaisempi teollinen käyttö oli aiheuttanut maaperän pilaantuneisuutta myös suunnittelualueella, joskin vaikeimmin pilaantuneet alueet entisestä Taidetehtaan piha-alueesta sijoittuivat länneemmäs. Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettu suunnittelualueella.

4.6 Luonnonympäristö

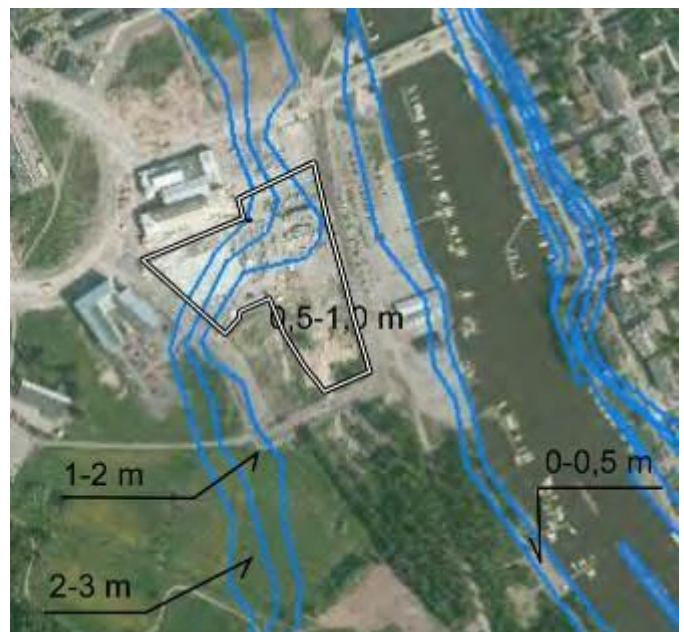
Kunnallistekniikan toteuttamisen ja pilaantuneiden maa-alueiden poistamisen yhteydessä alueelta on poistettu kasvillisuus sekä tehty maamassojen poistoja sekä täyttöjä. Alue on näin ollen työmaa-alueista ympäristöä vailla luontoarvoja.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

4.7 Hulevedet ja tulvaan varautuminen

Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteet on pääpiirteissään ratkaistu voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Alue on tarkoitus rakentaa hyvinkin tiiviiksi kaupunkiympäristöksi, jolla muodostuvat hulevedet pääsääntöisesti johdetaan alueelta pois. Porvoonjoen tulviminen muodostaa merkittävän riskitekijän, johon on voimassaolevassa asemakaavassa varauduttu määräyksin. Näiden reunaehtojen ajantasaisuus on syytä tarkistaa.

Tulva-aluekartta vuoden 2011 ortoilmakuvapohjalla. Suunnittelualue on rajattu kuvaan mustavalkkealla viivalla.



4.8 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualue on pääasiassa rakentamaton. Viereisen kulttuurikeskittymä Taidetehtaan järjestämää toimintaa on kuitenkin järjestetty korttelin 450 alueella erilaisten kesäajan taide- ja yhteisötapahtumien

muodossa. Tapahtumia voi korttelin toteuttamisen jälkeen edelleen järjestää mm. Aleksanterinaukiolla. Suunnittelualueeseen sisältyvällä osalla korttelia 449 on kookas liike- ja toimistorakennus, joka tarjoaa 80 – 150 työpaikkaa.

4.9 Kunnallistekniikka ja rasitteet

Suunnittelualueelle sijoittuva rakentaminen on liitettävissä aluetta ympäröiviin kunnallisteknisiin liittymiin. Alueella on kaukolämpö.

4.10 Maanomistus

Korttelin 457 pohjoisemman, rakentamattoman tontin 1 omistaa Rakennusosakeyhtiö Hartelan omistama Asunto Oy Porvoon Taiteilijanranta. Jo pitkälti toteutuneen osan korttelia 449 omistavat Kiinteistö Oy Taidetehtaankatu 4 ja 6. Suunnittelualueen muut osat omistaa Porvoon kaupunki.

4.11 Kansalaismielipiteet valmisteluvaiheessa

Päivittäistavarakauppaan painottuvan vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamistavoite näkyvälle paikalle Porvoonjoen ranta-alueen tuntumaan kirvoitti vilkasta keskustelua, kun hankkeesta tiedotettiin asemakaavanmuutoksen käynnistämisestä päättämisen yhteydessä kesäkuussa 2015.

Käynnistämispäätös kaupunkikehityslautakunnassa oli niin ikään äänestyksen tulos. Hankkeeseen on näin muodoin otettu voimakkaasti kantaa jo ennen suunnittelun käynnistämistä. Hankkeen vastustajat ovat avanneet 11.6.2015 internetiin adressin osoitteeseen

http://www.adressit.com/ei_hypermarketia_porvoon_jokirantaan . 9.5.2016 mennessä adressissa oli 702 allekirjoitusta ja 92 kommenttia.

5 ESISELVITYKSET

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- [Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015](#)
- [Kokonniemen Masterplan, Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, 17.12.2014](#)
- Länsiranta, Uusi kaupunkialue Porvoon jokilaaksoon, Diplomityö, Emmi Jääskeläinen, 2014, Aalto-yliopisto, Arkkitehtuurin laitos
- Porvoo – Länsiranta, Diplomityö, Saara Pohjalainen, huhtikuu 2014, Tampereen teknillinen yliopisto, Arkkitehtuurin laitos
- [Porvoon taidetehtaan – entisen vaneritehtaan ja konepajan – rakennushistoriallinen selvitys, Porvoon museo 16.6.2008](#)
- Hartela Oy, Porvoon Taidetehtas ja alue, hankesuunnitelma, ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy, eri vaiheita 2015 – 2016.

Liikenne, melu

- Porvoon Länsirannan katuverkko, Toimivuustarkastelut. Ramboll Oy, tammikuu 2007
- Porvoon Länsirannan katuverkko, vuoden 2007 toimivuustarkastelujen päivitys. Ramboll Oy, 14.2.2008
- [Porvoon Länsiranta, K-Citymarketin toimivuustarkastelu, Trafix Oy, 29.10.2015](#)
- [Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll](#)

Kaupan vaikutukset

- [Porvoon kaupunki, Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi, loppuraportti 15.2.2008, FCG Suunnittelukeskus Oy](#)
- [Porvoon kaupunki, Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arvioinnin päivitys ja lisäselvitys, loppuraportti 2.12.2011, FCG Suunnittelukeskus Oy](#)
- [Kaupan hankkeiden vaikutusten arviointi asemakaavoitusta varten, Strafica, 7.5.2013](#)
- Porvoon taidetehtaan kauppakeskus, Porvoon kaupan markkinakatsaus ja kauppakeskuksen kaupallinen suunnitelma, Santasalo, 5.3.2009
- [Porvoon Länsirannan Taidetehtaan alue, Hypermarketin kaupallisten vaikutusten arviointi, WSP Finland Oy, 29.2.2016](#)

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
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Taidetehtaan lisätutkimukset - Aleksanterinkadun eteläpuoli. Ramboll Oy, 14.2.2007.

6 KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutukset pyritään pääasiassa arvioimaan kaavatyön yhteydessä.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehittymiseen
- Vaikutukset Porvoon kaupan rakenteeseen
- Vaikutukset kaupan kilpailuasetelmaan
- Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan
- Vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin
- Varautuminen joen tulvimiseen

7 OSALLISET

7.1 Maanomistajat:

638-22-457-1 (rakentamaton: Kokonniementie 5):

Asunto Oy Porvoon Taiteilijanranta c/o Rakennusosakeyhtiö Hartela.

638-22-457-2 (rakentamaton: Kokonniementie 7): Porvoon kaupunki

638-22-450-1 (rakentamaton: Kokonniementie 3): Porvoon kaupunki

638-22-449-3 (Liikekeskus: Taidetehtaanpolku 4): KOY Taidetehtaanpolku 4

638-22-449-4 (pysäköintihalli / rakentamaton tontti: Taidetehtaanpolku 6):

KOY Taidetehtaanpolku 6 c/o Rakennusosakeyhtiö Hartela

Muut alueet: Porvoon kaupunki

7.2 Naapurit

638-22-449-1 (Pysäköintialue: Kokonniementie 1): KOY Taidetehtaanparkki

638-22-449-2 (Taidetehtas: Läntinen Aleksanterinkatu 1): KOY Kokonniementie 1

638-22-451-1 (Porvoo Campus: Taidetehtaanpolku 1): KOY Porvoon Campus

638-22-458-1 (Taidetehtaanpolku 6): As. Oy Porvoon Taidepuisto

638-22-458-2 (Taidetehtaanpolku 4): As. Oy Porvoon Taidehovi

638-22-458-3 (Taidetehtaanpolku 2): As. Oy Porvoon Taidekartano

638-22-436-1: Porvoon kaupunki, jäteveden pumppaamon omistaa Liikelaitos Porvoon vesi

638-22-437-1: Porvoon kaupunki, rakennukset omistaa Oy N-Group Ab

7.3 Porvoon kaupungin yksiköt:

Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus

Maapolitiikka, kaupunkimittaus

Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu

Kuntatekniikka, viheralueet

Liikelaitos Porvoon vesi

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lupa- ja valvonta-asiat, rakennusvalvonta

Lupa- ja valvonta-asiat, ympäristönsuojelu

Terveystensuojelu

7.4 Muut viranomaiset:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

7.5 Yritykset:

Porvoon Energia Oy
Porvoon Sähköverkko Oy
Sonera/Carrier
Elisa Oyj

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §):

Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.9.2015. Luonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella tutkitaan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §):

- Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla, internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Suunnitteluvaiheen tiedotustilaisuudet:

- Valtuustoseminaari suunnitteluvaiheessa 19.11.2015.
- Yleisötilaisuus tarvittaessa asemakaavaluonnoksen nähtävilläolovaiheessa

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §):

- Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä kaupunkisuunnittelussa, palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot (MRA 28 §):

Terveysturvajoukko
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Liikelaitos Porvoon vesi
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2):

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §):

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

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §):

- Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

9 KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Kaavatyö käynnistyi syksyllä 2015. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen viimeistään vuonna 2017.

10 VALMISTELUSTA VASTAA

- kaavoittaja Pekka Mikkola, puh. (019) 520 2757, pekka.mikkola@porvoo.fi
- suunnitteluavustaja Gunnevi Nordström, puh. (019) 520 2736, gunnevi.nordstrom@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu

PL 23

06101 PORVOO

mielipiteet ja muistutukset: kirjaamo@porvoo.fi

Käyntiosoite: Rihkamatori B, 3. kerros

Asiakaspalvelupiste KOMPASSi, Rihkamatori B, katutaso, ma–pe 9–16

Päiväys

11.5.2016, internetlinkit päivitetty 24.5.2016

Eero Löytönen

kaupunkisuunnittelupäällikkö

Asemakaava 503 TAIDETEHTAAN RANTAKORTTELIT

22. kaupunginosa, Osa korttelia 449

Asemakaavanmuutos

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 450 ja 457, osaa korttelista 449 sekä katualueita kaupunginosassa 22.

1. Laatumisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.5. – 10.6.2016 palvelupiste KOMPASSissa. Kaavaluonnoksesta viranomaisosalliset jättivät 8 mielipidettä ja muut osalliset 33 mielipidettä 14.6.2016 mennessä. Lisäksi internetissä on hanketta vastustava adressi, jossa oli 734 allekirjoitusta 14.6.2016.

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

ASUKKAAT, NAAPURIT JA MUUT OSALLISET Tiivistelmä mielipiteistä
Mielipide 1 Yksityishenkilö, 12.5.2016. Ison kaupallisen rakennuksen sijoittaminen mainoslaitteineen joenrantaan on järjetöntä. Viisikerroksisuus on liikaa. Keskustaa tulee kehittää, koska se näivetty palvelujen siirtyessä keskustasta pois.
Mielipide 2 Yksityishenkilö, 17.5.2016. Ison kaupallisen rakennuksen sijoittaminen mainoslaitteineen joenrantaan on järjetöntä. Viisikerroksisuus on liikaa. Keskustaa tulee kehittää, koska se näivetty palvelujen siirtyessä keskustasta pois. Porvoon kulttuuriarvot ovat ainutlaatuiset. Niihin lukeutuvat myös jokiranta viereisine alueineen. Kun muualla maassamme pienimmätkin vesiaiheet pyritään saamaan asukkaiden ja matkailijoiden käyttöön keitaina, näyttää Porvoossa liikeketju ohjaavan alueen käytön suunnittelua. On naiivia olettaa kaupan toimijan piittaavan kaupan aiheuttamista häiriöistä, kun liiketilat on rakennettu. Hypermarket tässä ympäristössä ei lisää alueen arvoa vaan päinvastoin. Perehdyttyäni aiheeseen syvemmin, olen huomannut että missään muualla ei ole sijoitettu hypermarkettia kaupungin parhaalle paikalle. Vastustan hanketta voimakkaasti. Porvoon maa-alue on niin laaja, että muualta taatusti löytyy hypermarketille sijoitusmahdollisuus tarvitsematta tärvellä kaupungin arvokkainta jokimiljöötä.
Mielipide 3 Yksityishenkilö 18.5.2016. Kaupan suuryksikön sijoittaminen läntiselle jokirannalle on moitittavaa, eikä saa toteutua. Joen läheisyys, jo nyt ylikuormittuneet liikenneolosuhteet sekä riittämätön asiakaspohja eivät puolla hankkeen edistämistä. Hotelli olisi mahdollisesti toteutettavissa, mutta tuolloinkin on huolehdittava riittävästä viheralueesta läntisellä jokiranta-alueella. Kokonniemen hiihtokeskuksen läheisyydessä sijaitsevalle niittyalueelle (jousiammuntarata) ei pidä rakentaa kerrostaloja. Tuo alue on varattava vapaa-ajantoiminnoille.
Mielipide 4 Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-1, Taidetehtaanpolku 6, 23.5.2016. Länsirannalla on kaksi hyvin toimivaa päivittäistavarakauppaa. On hämmästyttävää, että tälle alueelle tavoitellaan vielä yhtä suuryksikköä lisää. Hankkeen perusteluksi on esitetään kaupungin asukasmäärän kasvavan nykyisestä 50 000:sta 54 000 – 64 000:een vuoteen 2040 mennessä. Hotellia perustellaan Taidetehtaan kokoustoiminnan edistämiseksi.

Selvityksistä ilmenee, että alueella tarvitaan kävely-ympäristön ja viihtyisyyden parantamista. Miten nämä kehittämistavoitteet voidaan toteuttaa kaupan aiheuttaman liikennekaoksen keskellä? Onko laadittu ympäristövaikutusten arviointia, jossa olisi mm. arvioitu ilmanlaatua ja melutasoa? Kaupan suuryksikön sijoittaminen asuinalueelle on moitittavaa ja luonnotonta.

Kaupungin asuntopolitiikassa on tavoiteltu mahdollisimman ympäristöystävällistä ja viihtyisää toteutusta yksilön kannalta. Nämä on otettu huomioon myös asemakaavanmuutoksissa.

Asuttuani neljän vuoden ajan Asunto Oy Porvoon Taidepuistossa voin kokemuksenani todeta, että Taidetehtaan pysäköintilaitoksesta kuluu asuntoon pakokaasuja. Pysäköintilaitoksen sisäänajo sijaitsee 30 metrin päässä asunnosta. Pysäköintihalliin on myös ollut vapaa pääsy mopoilla ja mopoautoilla, mistä on aiheutunut yöllisiä häiriöitä nuorison harrastaessa ajelua laitoksessa.

Pysäköintilaitoksen tavoitellun laajennuksen myötä häiriöt varmasti lisääntyvät liikennemäärien moninkertaistuessa. Tämä vähentää viereisen asutuksen viihtyvyyttä. Arvokasta asuntoamme ostaessamme emme arvanneet joutuvamme liikennemelujen ja -päästöjen keskelle. Mikäli kaupan hanketta edelleenkin edistetään, esitänkin että nykyinen pysäköintihallin sisäänajo varustetaan melu- ja pakokaasusuojauksella esimerkiksi putkimaisella rakenteella. Lisäksi liikenteen toimivuus tulee tutkia huolellisesti ja suunnitella yksityiskohdat tällä perusteella.

Vetoan päättäjiä pohtimaan tarkasti kaupan suuryksikön soveltuvuutta olemassa olevan asuinalueen läheisyyteen. Adressin 800 allekirjoittajaa saavat täyden tukeni.

Mielipide 5

Palaute asukastilaisuudesta 31.5.2016 klo 17.

Järjestetty REIM Porvoo Oy –isännöintitoimiston tiloissa, Mannerheiminkatu 7 Taidetehtaanpolku 2, 4 ja 6 –talojen asukkaille ja osakkaille. Läsnä kaupunkisuunnittelusta kaupunkisuunnittelupäällikkö Eero Löytönen.

Ydinkeskustaa on elävöitettävä.

Itäiseen keskustaan tarvitaan moderni nykyistä ummehtunutta suurempi Citymarket.

Itäiseen keskustaan tarvitaan pysäköintilaitos, jotta pysäköintitarjonta kohentuisi.

WSOY:n talon edessä (kortteli 20) on puutetta sekä autojen että polkupyörien pysäköintilasta. Ongelma korostuu musiikkiopiston kohdalla.

Itäisen keskustan kaupallisia palveluja tulee kohentaa, koska alueella on linja-autoasema. Liikuntarajoitteiset, ikääntyneet ja autottomat on otettava palveluiden tarjonnassa huomioon.

Kokonniemeä tulisi kehittää aktiivisemmin, jotta Taidetehtaan alueesta ei tulisi turistirysää.

Jokirannan kaunis ympäristö tulisi rauhoittaa sellaisenaan kävelyreiteiksi ja rauhalliseksi keitaaksi cityturisteille.

Ruokakauppa Kuninkaanporttiin palvelemaan myös Hornhattulan asukkaita.

Mielipide 6

Porvoon Omakotiyhdistys ry – Egnahemsföreningen i Borgå rf, 1.6.2016:

Porvoon Omakotiyhdistyksen hallitus esittää mielipiteenään:

1. Kaupunkikuvallisesti alue soveltuu hyvin asuin-, hotelli- ja ravintolakäyttöön, mutta huonosti suuren kaupan sijoituspaikaksi. Perustetta näin suuren kaupan sijoittamiseen lähelle kaupungin ydinkeskustaa on vaikea löytää. Kaupan osalta hanke on kooltaan lähes S-market Näsin laajuinen. Toiminta tuo alueelle S-marketin kaltaisen lisäliikenteen.

2. Kaupan alueelle tuoma lisäliikenne hidastaisi oleellisesti kaupungin toisen läpimenoväylän sujuvuutta. Erityisesti Aleksanterinkadun sillan länsipäässä kaupalle tärkeä vasemmalle Kokonniementielle kääntyminen tulee aiheuttamaan ruuhkaa. Trafixin laatiman liikenneselvityksen tulosten perusteella pääliikenneväylällä tulee ilmenemään jononmuodostusta.

Hypermarketille esitetään etsittäväksi vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja Porvoonjoen länsipuolelta 1 – 2 km:n etäisyydeltä joesta.

Mielipide 7

Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-3, Taidetehtaanpolku 2, 3.6.2016.

Rakentamisen kokonaismäärä kasvaa merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, peräti 42,9 %. Lisäys on merkittävä suhteessa alueen sijaintiin. Hypermarket olisi sijoitettavissa esimerkiksi S-market Näsin viereen.

Rakentamisen korkeus liiallinen. Kaupunkikuvallinen korkeatasoisuus? Suhde Kansalliseen kaupunkipuostoon.

Rakentaminen aiheuttaisi kohtuutonta haittaa asukkaille. Kaavan edellyttämät muutokset liikenteeseen merkittävät ja lisäksi liikennettä keskusta-alueella.

yhteenvetona:

- ei hypermarket-hotelli –kolossia
- ei lisää kerrosalaa
- rakennusliikkeen ja kaupan toimijain määräysvalta pois
- kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu on hylättävä

Mielipide 8

Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-3, Taidetehtaanpolku 2, 3.6.2016.

Vanhan kaupungin ohella Porvoon arvokkaimpia alueita on jokiranta ja nyt ajankohtainen Länsiranta. Kaupungilla on historiallinen tilaisuus suunnitella Länsirantaa alueena, joka kohentaa kaupungin imagoa. Mahdollisuus määritellä rakentamisella Porvoonjoki kaupunkirakenteen keskeiseksi lähtökohdaksi on ainutlaatuinen.

Itäisellä jokiranta-alueella on yksilöllinen ominaishahmonsa. Myös Länsirannalla on Aleksanterinkadun sillan pohjoispuolisella osalla erityiset ominaispiirteensä, joita leimaa puistomaisuus. Näiden piirteiden tulee jatkua myös Aleksanterinkadun sillan eteläpuolella. Tähän ei sovi Kokonniementiehen rajautuva massiivinen hypermarket-hotellirakennus. On täysin järkyttävää, että kaupungin kaavoitusta ohjaavat rakennusliikkeen ja kaupan keskusliikkeen tavoitteet, mikä on kaavaluonnoksen perusteella ilmeistä.

Todellako halutaan tuoda liikenteellinen sekasorto Taidetehtaan ympärille? Paikka ostoskeskukselle löytyy varmasti muualtakin.

Mielipide 9

Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-3 Taidetehtaanpolku 2, 3.6.2016.

Porvoo on yksi Suomen harvoista kaupungeista, joissa vanhaa kaupunkikuvaa on muutettu maltillisesti, jopa kehitystä jarruttaen. Nykyinen kaupunkialueita tiivistävä suuntaus on nyt kuitenkin saanut vallan myös nykyisessä Porvoossa. Tiivistämisinnossa kaupunkia täytetään harkitsemattomasti viihtyvyyden kustannuksella. Nyt ollaan muodostamassa kaksi- tai oikeammin jopa kolminapaista keskustaa. Tämä tehdään tietoisesti nykyisen keskustan kustannuksella.

Helsingin Sanomain 20.5.2016 referoimassa elävät kaupunkikeskustat –yhdistyksen selvityksessä kaupungit, jotka ovat sijoittaneet kauppakeskuksensa keskustarakenteen sisään, ovat pärjänneet keskivertoa paremmin. Kestävin malli on olemassa oleva elävä keskusta, eikä rinnalle rakennettavat uudet alakeskukset. Länsiranta on nyt muuttumassa tällaiseksi. Länsirannalle olisi sopivampaa sijoittaa palvelutarjontaa, hyvinvointipalveluja ja kahvila- ja ravintolapalveluja.

Citymarket ei tuo alueelle uusia työpaikkoja eikä elinvoimaisuutta, vaan ainoastaan liikennehäiriöitä. Paikkaan tulisi mieluummin sijoittaa Taidetehtaan kulttuuritiloja täydentävää tilaa, kuten taidemuseo, kaupunkihotelli tai kauppahallityyppinen liiketila paikallisille tuotteille. Arkisempikin ratkaisu, kuten pieni päivittäistavarakauppa (K-market), kioski, pizzeria tai kukkakauppa olisivat kaupan laadun suhteen sellaista kaupallista tarjontaa, joille riittää asiakaspohjaa ja jotka elävöittävät aluetta. Rantakorttelin asuinrakennusten mittakaavassa tulee pitäytyä voimassa olevan asemakaavan mukaisessa.

Kaupunki on asettanut tiukat periaatteet asemakaavan laatimiselle. Jos Citymarket rakennetaan kaavaluonnoksen mukaisena, eivät nämä periaatteet tule täyttymään.

Kaavahankkeesta Citymarketeineen on julkaistu paikallislehdissä useita kantaa ottavia kirjoituksia, joita ovat laatineet Laura Karen, Anja Sundberg, Kaj Bärlund: "Jokisittari on enemmän suhmoreiden kuin viileän pohdinnan tuote" sekä Kimmo Kajaste: "Kannatan markkinataloutta, mutta sen ehdoilla ei pidä elää eikä suunnitella". Näihin näkemyksiin yhdyin täysin. Arkkitehti Olli Heininen on tuonut esille havainnekuvien harhan, joilla pyritään vaikuttamaan päättäjiin.

Nyt tulisi suunnata kaikki suunnittelutarmo keskustan kehittämiseen. Keskustan näivettyminen on pysäytettävä ja suunnitellut rakennushankkeet tulisi saada käyntiin. Jos kaupunki pystyy tähän myötävaikuttamaan, olisi se tehtävä viipymättä. Länsirannan Taidetehtaan alue toteutettakoon voimassa olevan asemakaavan mukaan. Ilman uutta Citymarketia pärjätään eivätkä kaupalliset liikkeet saa sanella Porvoon kaavoitusta. Olen tehnyt asunnon ostopäätökseni voimassa olevan asemakaavan perustella ja nyt luonnoksena nähtävillä oleva kaavaratkaisu huonontaa aluetta. Tällä perusteella vastustan kaavahanketta.

Mielipide 10

Naapuri, Asunto-osakeyhtiö Porvoon Taidekartano, 638-22-458-3, Taidetehtaanpolku 2, yhtiön hallitus 3.6.2016.

Asemakaavaa laaditaan Kansallisen kaupunkipuiston maisemaan suunnitellun hypermarket-hotelli-asunto –kokonaisuuden toteuttamiseksi. Hanketta perustellaan keskusta-alueen kaupan palveluiden parantamisella ja hotellikapasiteetilla. On selvää, että uutta hypermarkettia ei keskustaan tarvita. Se voidaan sijoittaa S-market Näsin lähistölle, jossa liikenteelliset reunaehdot ovat paremmat. Kaupungin tavoitteita ovat henkilöautoliikenteen vähentäminen keskusta-alueella.

Suuri osa hypermarketin asiakkaista saapuu autoilla. Sekä asiakas että varsinkin huoltoliikenne huolestuttaa alueen asukkaita. Kaupan huoltopiha tulisi olemaan maantasolla suhteellisen lähellä jo rakennettuja asuntoja.

S-market Näsin huoltoliikenteen sujuvuuteen on ollut mahdollista tutustua alueella asuvana ja kokemus toiminnan äänettömyydestä ei ole rohkaiseva.

Hypermarketit sopisivat näivettyvään Kuninkaanporttiin.

Liikenneverkon toimivuustarkastelun perusteella tullaan tarvitsemaan uusi katuysteys Voittajantien ja Kokonniementien välille Kultalistankadun kautta. Mielipiteen esittäjien kiinteistö rajoittuu Kultalistankatuun, jolla lisääntyvä liikenne aiheuttaisi kohtuuttoman haitan alueen asukkaille.

Taidetehtaanpolun kolmen asunto-osakeyhtiön asukkaat ovat tehneet ostopäätöksensä alueen voimassa olevan, vuonna 2009 hyväksytyn asemakaavan perusteella, josta informoitiin vielä vuonna 2015. Taloista asunnon hankkineet kokevatkin nyt pettymystä, kun talojen ja Porvoonjoen välisellä alueella kerroslukuja on nostettu huomattavasti voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Lopuksi referoidaan arkkitehti Harri Hautamäkeä: "Jos kasvukeskuksia täytetään harkitsemattomasti viihtyvyyden kustannuksella, alkaako uusi muuttoliike vehreämmille ja väljemmille alueille?"

Vastustamme asemakaavaluonnosta kaikilta osiltaan.

Mielipide 11

Yksityishenkilö, 6.6.2016.

Olen samaa mieltä arkkitehti Olli Heinisen ja Porvoon Omakotiyhdistyksen kanssa kaavahankkeesta (mielipiteen esittäjä viittaa mm.

sanomalehti Uusimaassa 3.6.2016 julkaistuun artikkeliin, jossa Heininen arvioi kaavan havainnekuva-aineiston luotettavuutta). Marketit muualle pilaamasta kaunista jokirantamaisemaa.

Mielipide 12

Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-3 Taidetehtaanpolku 2, 6.6.2016

Huom. Mielipide 13 on täysin samanlainen

Olemme ostaneet asuntomme alueella voimassaolevan, vuonna 2009 hyväksytyn asemakaavan tietojen perusteella. Nyt laadittu kaavaluonnos ei ole hyväksyttävissä. Rakennusoikeuden määrän ja korkeuksien nostaminen tyrmistyttää. Hypermarket tulisi sijoittaa kuihtuvaan Kuninkaanporttiin, jos sellainen halutaan. Uutta hotellia tuskin tarvitaan. Luonnoksesta aiheutuu liikennesumppu haittoineen.

Mielipide 13

Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-2 Taidetehtaanpolku 4, 6.6.2016

Huom. Mielipide 12 on täysin samanlainen

Olemme ostaneet asuntomme alueella voimassaolevan, vuonna 2009 hyväksytyn asemakaavan tietojen perusteella. Nyt laadittu kaavaluonnos ei ole hyväksyttävissä. Rakennusoikeuden määrän ja korkeuksien nostaminen tyrmistyttää. Hypermarket tulisi sijoittaa kuihtuvaan Kuninkaanporttiin, jos sellainen halutaan. Uutta hotellia tuskin tarvitaan. Luonnoksesta aiheutuu liikennesumppu haittoineen.

Mielipide 14

Naapuri, Asunto-osakeyhtiö Porvoon Taidehovi, 638-22-458-2, Taidetehtaanpolku 4, yhtiön hallitus, 6.6.2016

Asuntojen ostopäätös on tehty voimassa olevan, vuonna 2009 hyväksytyn asemakaavan perustella. Asukkaat kokevat tulleen petetyiksi, kun rakentamisen korkeutta talon ja joen välisellä alueella nostetaan.

Hypermarket, "uuden ajan Citymarket" ei sovi Kansalliseen kaupunkipuistoon rajoittuvalle alueelle. Ranta-alueen vetovoiman tulee perustua vapaa-ajan aktiviteetteihin. Hotelli sen sijaan voisi virkistää aluetta. Onko kaupunki sitoutunut muuttamaan asemakaavaa rakentajan ja kaupan toimijan toiveiden mukaan kuuntelematta kaupungin asukkaita?

Suunnitteilla olevat liikennejärjestelyt ruuhkauttavat rantakorttelin. Citymarketin huolto, raskas tavaraliikenne, lisää melu- ja ilmanlauluhaittoja.

Emme hyväksy esitettyä kaavaluonnosta, koska siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa alueen asukkaille ja se on yhteensopimaton Kansallisen kaupunkipuiston kanssa.

Mielipide 15

Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-3 Taidetehtaanpolku 2, 6.6.2016

Porvoon arvoista tärkeimpiä ovat aina olleet Vanha kaupunki ja ainutlaatuinen pikkukaupunkimiljö.

Läntistä jokirantaa aina Vanhalta sillalta Kokonniemeen tulee kehittää sekä asukkaiden että matkailijoiden viihtyvyyden näkökulmasta.

Massiivinen kauppa-hotellirakennus Taidetehtaan alueelle ei todellakaan sovi ympäristöönsä. Nykyaikainen kauppahalli, jossa olisi näyttelytiloja, pikkuliikkeitä, kahviloita ja ravintoloita houkuttelisi sekä paikallisia että matkailijoita. Taidetehtaan tapahtumiin saapuvat vierailijat tuskin arvostaisivat hypermarketin aiheuttamia liikennehäiriöitä ja ihmisvirtaa.

Suurin osa hypermarketin asiakkaista käyttää autoa ja näin ollen on täysin selvää että tällainen kauppa ei voi sijaita keskustassa. Luonteva sijoitus hypermarketille olisi Kuninkaanportti. Vaihtoehtoinen sijoituspaikka on S-market Näsin ja tennishallin välinen alue, mutta ei siis missään tapauksessa Taidetehtaan alue!

Mielipide 16

Naapuri, yksityishenkilöt kiinteistöstä 638-22-458-1 Taidetehtaanpolku 6, 7.6.2016

Taidetehtaan alueella voimassa oleva asemakaava vaikutti ratkaisevalla tavalla asunnon ostopäätökseemme, jonka teimme jo Asunto Oy Porvoon Taidepuiston rakennusvaiheessa.

Katsomme kaavamuutoksen aiheuttavan kohtuutonta haittaa asukkaille ympäristöllisin perustein. Kaupan asiakasliikennemäärät yhdistettynä huomattavan raskaan liikenteen (kaupan huoltoajo) tulon alueelle aiheuttavat häiriöitä naapurustoon. Trafixin laatimassa liikenteen toimivuustarkastelussa on arvioitu, että yhteyttä käyttää jopa 510 ajoneuvoa tunnissa. Toimivuustarkastelu ei ota huomioon raskaan liikenteen ympäristövaikutuksia. Toimivuustarkastelu ei ota huomioon pysäköintihallin ruuhkautumistilannetta kun pysäköintikapasiteetti ylittyy.

Suunniteltu rakentaminen on liian korkeaa. Asuntojen näköala peittyy massiivisen rakentamisen taakse. Viihtyvyyden ja ihmisläheisen ympäristön kannalta rakentamisen kokonaismäärä on ylimitoitettu.

Vaikutukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Porvoon jokimaisemaan on huolestuttava. Kaupan suuryksikkö ei kuulu tähän vetovoimaiseen ja herkkään kansallismaisemaan. Kaupan voisi sijoittaa S-marketin läheisyyteen tai mahdollisesti myöhemmin Kuninkaanporttiin.

Hotelli ei ole toteutunut markkinavetoisesti, vaikka sille on varattu paraatipaikka alueella. Taidetehtaan käyttöasteen nostaminen

tapahtunee parhaiten sisältöä ja yhteistyötä kehittämällä.
Mielipide 17 Yksityishenkilö, 7.6.2016. Liikennemäärä lisääntyisi ja kohta vaaditaan uutta siltaa joen yli. Lisäksi kauppoja alueella on jo tarpeeksi. Uusi market voitaisiin sijoittaa Kuninkaanporttiin. Se olisi järkevää.
Mielipide 18 Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-3 Taidetehtaanpolku 2, 7.6.2016 Rakentamisen määrä, kerrosalaneliömetrin ja kerrokset ovat kasvaneet liikaa. Citymarket-hotelli –yhdistelmä on järjetön ja asuintalot luvattoman suuria. Jokirannan kulttuurimaiseman kohtalo huolestuttaa.
Mielipide 19 Yksityishenkilö, 7.6.2016. Asemakaavanmuutosluonnoksen yhteydessä nähtäville asetettu havainnollistava aineisto on erittäin sekavaa ja ristiriitaista niin, että kokonaisuudesta ei saa selkeää kuvaa. Joka tapauksessa kaava kuvastaa niin massiivista rakentamista herkälle alueelle, ettei sellaista pitäisi missään tapauksessa hyväksyä. Taidetehtaan alueen yhteydessä ei alun perin ole ollut puhetta marketin rakentamisesta. Kaupalla ei ole mitään toiminnallista yhteyttä kulttuuripalveluiden kehittämisen kanssa. Jos kaupallisia palveluja Porvoon länsiosalle halutaan, niin tämä alue on siihen kaikin puolin sopimaton. Hanke murtaisi täysin sen ilmeen, jota kaupunki on pyrkinyt rakentamaan pientalojen muodossa (vrt. Moderni puukaupunkialue Länsirannan pohjoisosalla). Viisikerroksinen rakennus tuhoaisi pysyvästi merellisen jokirannan ilmeen. Epäselväksi jää, millä perusteella rakentamisen määrää on nostettu jopa 40 % voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Suurin ristiriita aiempiin suunnitteluperiaatteisiin on rakentamisen korkeus, kun alun perin rakennusten piti madaltua jokea kohti. Kaiken kaikkiaan hanke rikkoisi yhtä Suomen arvokkaimmista jokimaisemista tavalla, jota voidaan pitää kulttuuriskandaalina.
Mielipide 20 Naapuri, Asunto Oy Porvoon Taidepuiston asukkaat, yksityishenkilöt nimilistalla kiinteistöstä 638-22-458-1 Taidetehtaanpolku 6, 8.6.2016 Syksyllä 2011 Rakennusosakeyhtiö Hartela käynnisti alueelle sittemmin rakennettujen kolmen pistetalon markkinoinnin mm. kuvauksella: ” Asunto Oy Taidepuisto yhdistää keskusta-asumisen viihtyisään ympäristöön, hyviin ulkoilumaastoihin ja Porvoonjoen maisemiin”. Kaavamuutosehdotus luo kuvan täysin toisenlaisesta asuinympäristöstä, kun kaava, jonka perusteella valitsimme asuinalueemme. Suuri osa asukkaista on ikääntyneitä, jotka hakeutuivat keskustan tuntumaan, mutta kuitenkin luonnonläheiselle alueelle jossa liikennemäärät eivät ole yhtä suuret kuin pääväylillä. Kaavaluonnoksessa kerrosten ja rakentamisen määrä on kasvanut huomattavasti verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Osasta asuntoja avautuisi näkymä Citymarketin takapihalle lastausalueineen. Tällainen jättimäinen rakennusmassa pilaisi täysin sekä jokirannan kaupunkimaiseman että itse Taidetehtaan alueen. Liikenteen lisääntyminen huolestuttaa erityisesti. Asumisviihtyvyyden ja –terveellisyyden kannalta tämä tulee olemaan suuri haitta. Epäilemme, että myös tavararekalliliikenne voi kulkea maanalaisen pysäköintihallin kautta tuottaen häiriötä Taidetehtaanpolku 6:n tuntumaan. Huoltoiliikenne myös ilmanlaatuhaittoineen ajoittuisi myöhäisiin tunteihin ja tulisi olemaan suuri lisähaitta asumisviihtyvyydelle. Ymmärrettävissä on, että Länsirannan eteläisen alueen aikana rakentuessa liikennemäärät lisääntyvät. On kuitenkin täysin eri asia, kun asuinalueelle rakennetaan massiivinen kaupan suuryrityskö. Hypermarketin myötä myös Taidetehtaan houkuttelevuus kulttuurikeskuksena saattaisi heikentyä. Taidetehtaan tukisivatkin paremmin jokirantaan paremmin sopivat palvelut. Hypermarket tulee rakentaa muualle, sen tarvitsemalle väljemmälle alueelle. Taidetehtaan aluetta ja ranta-alueita (asemakaava 498, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta) tulee katsoa kokonaisuutena. Kokonniementien mittavat liikennemäärät eivät tue ajatusta ranta-alueesta vetovoimaisena virkistysalueena eikä rantakorttelien houkuttelevuutta asuinalueena. Oleellista hankkeen käsittelyssä on alueen asukkaiden ja kaupunkilaisten mielipiteen huomioon ottaminen näin merkityksellisessä asiassa.
Mielipide 21 Yksityishenkilöt nimilistalla, 8.6.2016. Rakennusoikeuden määrä kasvu on lähes 43 % verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Joen rannassa rakentamisen korkeuden tulisi olla enintään kaksi kerrosta. Nyt rakentaminen jättäisi Taidetehtaan varjoonsa. Citymarket olisi sijoitettavissa Näsin S-marketin viereen. Raskas liikenne ohjautuu keskelle kasvavaa asuinalueita. Liikenne kuormittaa Taidetehtaan- ja Kultalistankatuja, koska

Aleksanterinkadun sillalla raskasta liikennettä ei sallita. Huoltoajasta aiheutuu melua myös yöaikaan. Päivittäistavarakauppa Taidetehtaan alueelle olisi kuitenkin toivottava. Isommat marketit voisivat sijaita mahdollisesti tulevaisuudessa Kuninkaanportissa. Taidetehtaanpolun pistetalojen asunnoista osa on myyty jokinäkymin. Nyt suunniteltu rakentaminen tuntuu petokselta nykyisiä asukkaita kohtaan. Järkevämpää olisikin rakentaa Kokkonniementien varrelle kaksi Taidetehtaanpolun talojen kaltaista taloa limittäin niihin nähden.
Mielipide 22 Naapuri, Asunto Oy Porvoon Taidepuisto, 638-22-458-1 Taidetehtaanpolku 6, 9.6.2016 Asunto Oy Porvoon Taidepuiston hallituksen näkemys kaavaluonnoksesta: - voimassa olevassa asemakaavassa olevia kerrosmääriä ei tule ylittää asuntojen eikä hotellin osalta - toiveena on, että ilmasto- tai muuta tekniikkaa ei sijoiteta hotellin katolle melun ja estetiikan takia - (kaupan) lastaus tulee sijoittaa maan alle, jolloin meluongelma on hallittavissa - liikenteen aiheuttamat meluhaitat ja ruuhkat on vielä tutkittava huolellisesti - jokirannan julkisivujen tulee istuttaa maisemaan hyvin - asuntoja myytäessä on luvattu rakentajan taholta, että alueelle ei tule voimassa olevaa asemakaavaa enempää näköaloja rajaavia rakennelmia - kaavamuutoksen vaikutus myös asuntojen arvon säilymiseen huolestuttaa
Mielipide 23 Naapuri, yksityishenkilöt kiinteistöstä 638-22-458-3 Taidetehtaanpolku 2, 9.6.2016 Rakennusoikeuden nostaminen on täysin perusteetonta. Lisäksi kerroskorkeutta nostetaan. Ostaessamme asunnon ei tällaisesta ollut tietoa. Sekä Rakennusosakeyhtiö Hartela että Porvoon kaupunki ovat nyt nähtävillä olevalla kaavahankkeella johtaneet asunnon ostajia harhaan ja jopa pettäneet. Asukkaat menettävät täysin näköalan. Lisäksi liikenne alueella tulee lisääntymään radikaalisti häiriövaikutuksineen. Myös asunnon arvon kehitys huolestuttaa. Herkkä jokimaisema on hypermarketille täysin epäsopiva. Laaditut havainnekuvat antavat täysin väärän kuvan siitä, miltä valtava rakennus tulisi todellisuudessa näyttämään. Sopivampi paikka Citymarketille olisi S-market Näsin vieressä, jossa on valmiit liikenneyhteydet. Myös Kuninkaanporttia sijoituspaikkana tulee edelleen selvittää. Vaikka tähän kuluisi vielä viisi vuottakin, riittänee nykyinen kaupan palvelutaso turvaamaan päivittäistavaratarpeen. Vastustamme asemakaavaa kaikilta osin.
Mielipide 24 Naapuri, yksityishenkilö kiinteistöstä 638-22-458-3 Taidetehtaanpolku 2, 8.6.2016 Mielestäni hypermarket on aivan liian suuri tähän paikkaan. Paremmin kauppa sopisi Kuninkaanporttiin tai Näsi-Kokonniemi – alueelle. Lisäksi suuret liikennemäärät huolestuttavat. Asuntoa ostaessani minulle kerrottiin ranta-alueelle tulevan 2 – 3 –kerroksista rakentamista nyt suunniteltujen 4 – 5 –kerroksisten sijaan.
Mielipide 25 Yksityishenkilö, 9.6.2016. Hypermarket rakennushankkeena tuntuu kovin tavanomaiselta, mikä ei anna kaupungille lisäarvoa. Olisiko mahdollista jättää alue rakentamatta? Kaupunkilaiset voisivat täyttää tilan kiinnostuksensa piirissä olevalla ei-kaupallisella aktiviteetilla.
Mielipide 26 Porvoon Yrittäjät ry, 9.6.2016 Kokonniemen yrittäjien ja yrittäjätahojen aloitteesta kaupunki tilasi vuonna 2014 Kokonniemen aluekehitystä tukemaan masterplanin Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäeltä. Asemakaava-alue on osa tätä masterplanissa käsiteltyä aluetta. On vakava virhe, että Länsirantaa on lähdetty toteuttamaan Porvoon Yrittäjät ry:n näkemyksen vastaisesti pieninä ja irrallisina osina. Masterplan sen sijaan on hyvä esimerkki kokonaisvaltaisesta kaupunkisuunnittelusta. Tämä tukisi myös toisen aluekeskuksen kehittymistä Porvooseen imagomielessä. Kokonniemen alue tarvitsee hotellin. Masterplanin julkaisemisen jälkeen olisi pitänyt käynnistää tarpeelliset selvitykset matkailupalvelujen ja –mahdollisuuksien edistämiseksi ja työllisyyden tukemiseksi. Alueellisia mahdollisuuksia hyödyntävä hotelli voi sijoittua jokirantaan tai Kokonniemen laelle. Jokirannan maisemaan istuu vain matala, korkeintaan kaksikerroksinen hotelli- ja palvelukeskus. Kaupan osalta Porvoon Yrittäjät ry viittaa 22.11.2015 kaupunkikehityslautakunnalle jättämäänsä avoimeen kirjeeseen. Massiivinen hypermarket ei ole kulttuurihistoriallisen maiseman luonnollinen osa. Varsinkin pyrkimys viisikerroksiseen kauppa-hotelli –

yhdistelmään on maisemallisesti mahdoton. Ei ole esitetty mitään loogista selitystä sille, miksi Citymarket toisi mukanaan tarpeellisen hotellin. Seuraavia kielteisiä vaikutuksia Porvoon elinkeinoelämälle on nähtävissä:

- Citymarketin uusi sijainti siirtää päivittäistavarakaupan painopisteen pois keskustasta. Tämä näivettää keskustaa ja elinkeinoelämää.
- kaupunkikuvalla on suuri merkitys Porvoon kaupunkimarkkinoinnille ja elinkeinoelämän kehittymiselle. Suunniteltu rakennusmassa muodostaisi kaupunkikuvallisen dominantin. Se jättäisi varjoonsa Taidetehtaan onnistuneen detaliikan ja muun jokirannan matalan kaupunkiprofiilin.
- kaupunkikuvaan ja jokimaisemaan vaikuttavat haitallisesti myös kaupan tarvitsemat ikkunateippaukset, valomainokset ja pylonit. Niitä on käytännössä vaikea välttää.
- liikenne alueella tulee puuroutumaan pahasti. Taidetehtaan suunnittelun yhteydessä pidettiin tärkeänä, että liikenne ei aiheuta häiriötä Avanti-salin kulttuuritapahtumille. Kriittisin kohta liikenneverkossa on L. Aleksanterinkadun ja Kokonniementien risteys.

Kaavaehdotuksen valmistelun kannalta kiinnitämme huomiota havainnekuvien harhaanjohtavuuteen ja rakentamisen korkeutta vähättelevään vaikutukseen. Lisäksi liikenneselvityksen taustatietojen puuttuminen asetti selvityksen kyseenalaiseen valoon.

Edellä sanotun perusteella esitämme, että kaupunkikehityslautakunta keskeyttää asemakaavan valmistelun tässä muodossa, torjuu hotelli-kauppa –rakenteen, tarkentaa hotellin koon ja sijainnin, sisällyttää alueeseen vierasvenesataman ja toiminnallisesti vahvan laskettelurinteen kehitysmahdollisuuksien turvaamisen sekä ohjeistaa osaltaan kaupunkikonsernia toteuttamaan Kokonniemen kehittämistä Masterplan-suunnitelman viitoittamalla tavalla.

Mielipide 27

Naapuri, Asunto Oy Porvoon Taidehovi, 638-22-458-2 Taidetehtaanpolku 4, 10.6.2016

Asunto Oy Porvoon Taidehovin asukkaat ostivat itselleen kodin idylliseltä alueelta. Asunnon ostopäätöksen tukena oli alueen voimassa oleva asemakaava, joka sallii rakennettavan 2 – 3 –kerroksisia taloja Taidetehtaanpolun ja Kokonniementien väliin.

Alueen kolmelle taloyhtiölle järjestettiin tiedotustilaisuus. Yhtiöt vastustivat kaavamuutosta näköalan heikentymisen ohella melu- ja liikennehaittojen perusteella. Hypermarketin rakentaminen tulee kuormittamaan kohtuuttomasti alueen liikenneverkkoa.

Asunto Oy Porvoon Taidehovi vastustaa jyrkästi kaavamuutosta.

Mielipide 28

Yksityishenkilö, 10.6.2016.

Vastustan nähtävillä olleen asemakaavanmuutosluonnoksen mukaista ratkaisua jyrkästi.

Mielipide 29

Itä-Uudenmaan arkkitehdit SAFA, 10.6.2016

Hypermarketin ja liiketilojen rakentaminen tässä ympäristössä antaa uusia mahdollisuuksia kaupungin elävyydelle, mutta tuo samalla mukanaan vaikeasti ratkaistavia kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia yhtälöitä, kuten liikenneratkaisut ja huoltoliikenne. Liittyminen valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson maisema-alueeseen, kulttuurimaisemaan ja kansalliseen kaupunkipuistoon edellyttää kaavamääräyksiltä selkeitä reunaehtoja. Rakennustapamääräyksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota joki- ja rantanäkymiä rajaaviin julkisivuihin. Inhimillinen mittakaava tulee säilyttää ja kerros- ja räystäskorkeuksia tulee harkita huolella.

Luonnos kaavaselostukseksi olisi ollut toivottava kaavan sisällön ja tavoitteiden arvioimiseksi. Päätöksenteon tuksi tulee olla riittävästi havainnemateriaalia rakentamisen vaikutusten arvioimiseksi. Havainnekuvien lisäksi joen suunnasta aukeavia näkymiä selventävät julkisivuyhdistelmät ja maisemaleikkaukset ovat tärkeitä.

Mielipide 30

Yksityishenkilö, 10.6.2016.

Hanketta on perusteltu voimakkaasti sillä, että hypermarketin rinnalla kaivattu hotelli rakentuisi Taidetehtaan yhteyteen. Kuitenkaan kaavaluonnoksessa ei ole mitään velvoitetta rakentaa hotelliosuutta rakennuksesta. Hotellitilat voidaan korvata asuin- ja toimistotiloilla koko rakennusoikeuden laajuudelta.

Mielestäni kaavamuutos ei palvele porvoolaisten etua, vaan ainoastaan Kesko Oyj:n ja Rakennusosakeyhtiö Hartelan taloudellisia intressejä. Porvoon kehittämiseksi hanke muodostaa jokirantaan sopimattoman kolossin. Rakennusoikeuden kasvattaminen toisi kaupungille tontinmyyntituloja kertaluonteisesti, mikä ei kuitenkaan perustele kaupunkisuunnittelun unohtamista.

Hypermarketilla ja Taidetehtaalla ei ole toisiaan tukevia synergioita. Market ei myöskään tuo uutta ostovoimaa Porvooseen. Kuninkaanporttiin sijoitettuna se saattaisi lisätäkin ”pöhinää” siellä, toisin kuin jokirannassa. Toinen hyvä vaihtoehto olisi sijoittaa hypermarket Näsin S-marketin eteläpuolelle. Tämä voisi myös selkeyttää asiointiliikennettä keskustan länsi- ja itäpuolilla vähentäen joen ylittävää liikennettä. Sijoitus tosin edellyttäisi yleiskaavan keskusta-aluerajasta poikkeamista, mutta asia lienee järjestettävissä niin haluttaessa.

Ei ole uskottavaa, että hotelli toteutuisi hypermarketin katolle sen paremmin kuin omalle tontilleenkaan, jonne se ei ole toistaiseksi rakentunut.

Ennustankin, että hotelli unohtuu, tilalle rakennetaan hulppeita näköala-asuntoja ja massiivinen kompleksi ruuhkavaikutuksineen säilyy porvoolaisten komistuksena hamaan tulevaisuuteen. Perun ennustuksen, jos kaupunkikehityslautakunta hylkää esitetyn kaavaratkaisun perusteettomana.

Mielipide 31
Yksityishenkilö, 10.6.2016.

Monumentti pilaa toteutuessaan jokimaiseman ja ulkoilualueet täysin. Liikenteen lisääntyminen on huomattavaa ja aiheuttaisi vaaratilanteita.

Hypermarketille löytyy varmasti sopivampiakin paikkoja.

Mielipide 32
Porvoon jokilaakso ry – Borgå Ådal rf, 10.6.2016.

Ensinnäkin asemakaavan nimi on epäonnistunut. Se tuo lähinnä mieleen Kokonniementien ja joen välisen alueen. Asemakaavaluonnos on tarpeeton "postimerkki", ylimitoitettu ja kaupunkikuvallisesti epäonnistunut.

Maankäytön suunnittelun tulisi olla pitkäjänteistä toimintaa. Jälleen ollaan kuitenkin tekemässä postimerkkikaavaa lain hengen vastaisesti.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, on rakennusoikeutta nostettu 42,9 %. Maanalainen pysäköintilaitos on kaupunkikuvallisesti hyvä, mutta kallis ratkaisu. Pysäköintitila ei tule riittämään, vaan kaavassa on ratkaistava mihin puuttuvat autopaikat sijoitetaan.

Taidetehtaan korjaaminen toteutettiin liian kovalla kädellä ja paljon rahalla. Kaupunkiympäristöstä tuli luotaantyöntävä ja alueen täydennysrakentaminen ahdisti vanhan tehtaan nurkkaansa. Kaavahanke tuottaisi toteutuessaan yli kaksisataa metriä pitkän 2 – 5 –kerroksisen rakennusmassan, jota pienet sisäänvedot tai porrastukset eivät pelasta. Korkein osa on Aleksanterinaukion reunalla ja varjostaa aukiota pahasti.

Kaavamääräyksen mukaan hotellin saa rakentaa, mutta sitä ei edellytetä. Valtavan Citymarketin julkisivut toteutuvan todennäköisesti joko ikkunattomina tai sitten ikkunat teipataan täyteen kirkuvia mainoksia. Miksi Kesko ei näe kehitystä pienten kivijalkamyymälöiden suuntaan mahdollisena?

Asemakaavassa tulisi esittää pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajot. Räystäskorkeudet tulisi esittää sitovina.

Asemakaava tuottaisi rakentamista, jonka mittakaava on täysin ylimitoitettu kansallisen kaupunkipuiston rajalle. Tuulien hillitsemiseksi olisi ollut hyvä esittää edes istutettava puurivi Kokonniementien ja rakennuksen väliin.

Kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti kaupan suuryksikkö sijoittuisi paljon paremmin nykyisen peltomarketin läheisyyteen (tässä viitataan S-market Näsiin).

Mielipide 33
Osuuskauppa Varuboden-OSLA Handelslag (VBO), 13.6.2016.

Liikenne.

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle osoitettu kaupan suuryksikkö lisää ajoneuvoliikennettä siinä määrin, että katsomme sen haittaavan liikenneverkon toimivuutta ja vaikeuttavan alueella nyt toimivien liiketoiminnanharjoittajien toimintaedellytyksiä. Alueen katuverkon mitoituksessa ei ole alun perin otettu huomioon kaavaluonnoksen mukaista. Kasvava liikenne ja kaupan tarvitsema tavaralogistiikka sekä jätehuolto (myös yötoimituksina) tulevat aiheuttamaan meluhäiriöitä alueella olevaa ja sille rakennettavaa asutusta ja hotellivieraita.

Liikenneverkko-suunnittelu on liikenteen aiheuttamien haittojen osalta puutteellinen. Trafix Oy:n laatimassa toimivuustarkastelussa haitat toimivuudelle ovat havaittavissa, joskin siinä oletetut liikennevirrat on arvioitu VBO:n mielestä alakanttiin.

Kaupalliset vaikutukset.

Rakennusoikeuden lisäys aiheuttaa Porvoon ydinkeskustan vähittäiskaupalle vakavia ongelmia. WSP:n laatimassa vaikutusten arvioinnissa asia on tuotu esille. VBO katsoo alueellisena toimijana tilannetta käytännön tasolla. Ydinkeskustassa on tällä hetkellä paljon tyhjiä liiketiloja ja VBO:n näkökulma on myös vuokranantajan. Yrittämisen kannattavuus keskustassa tulee heikkenemään asiakasmäärien laskiessa.

Mikäli Citymarketin toiminta loppuisi keskustassa sen siirtyessä uusiin tiloihin, olisi tällä merkittävä kielteinen vaikutus keskustan elinvoimaisuudelle. Citymarketin-Nimbuksen korttelia tulisi kehittää osana laajempaa kokonaisuutta.

Kuninkaanportin kaupallinen menestys on ollut ennakko-odotuksia heikompi. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei nykyinen maakuntakaavatilanne mahdollista. Kaupan suuryksiköiden sijoittamista Kuninkaanporttiin tulisi ehdottomasti tutkia, koska se voisi olla muutaman vuoden aikajänteellä sittenkin mahdollista.

WSP:n selvityksessä todetaan, että kaupallisia palveluja tarvitaan Porvoossa väestökehityksen myötä lisää. VBO on toteamasta samaa mieltä. Tarmolaan ollaankin rakentamassa parhaillaan lisää näitä palveluja ja tämä kehitys jatkuu tulevaisuudessa.

Taidetehtaan kaupallinen alue on nykymuodossaan taloudellisissa vaikeuksissa ja vetovoiman lisäämiseksi alueelle tarvitaan elintarvikekauppa. VBO:n näkemyksen mukaan hypermarket on kuitenkin alueelle liian suuri yksikkö ja vaikuttaisi erittäin haitallisesti ydinkeskustaan, Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan. Nykyisen kaavan sallima supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä kenties soveltuisi alueelle paremmin.

Porvoon kaupallisia alueita tulisi kehittää tasavertaisuuden pohjalta. VBO näkee kohtuullisena, että Länsirannan kaupallista aluetta

kehitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisella päivittäistavarakaupan mitoituksella.

Kaupunkikuva

Alueella voimassa oleva asemakaava on alueen kokoon nähden tehokas. Nyt rakennusoikeutta on lisätty yli 40 %. Näin voimakas rakentamisen lisäys on kohtuuton ja johtaa korkeaan rakentamiseen. Havainnekuvat antavat tilanteesta erheellisen kuvan.

Massiivinen rakennusmassa erittäin arvokkaalla ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ei sovellu alueella vallitsevaan kaupunkimiljööseen. VBO on asiasta samaa mieltä arkkitehti Olli Heinisen (Uusimaa) kanssa.

Yhdenvertaisuusperiaate

Ok OSLA Hlg (nyk. VBO) oli vuonna 2003 tavoittelemassa Prismaa nykyisen S-market Näsin läheisyyteen. Myymälä olisi sijainnut hieman yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Tällä perusteella hanke tuolloin hylättiin ja VBO tyytyi laajentamaan S-market Näsiä nykyiseen laajuuteensa.

Nyt Taidetehtaan alueelle esitetään samankaltaista ratkaisua, jossa osa hypermarketin rakennusmassasta sijoittuu keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle. VBO:n mielestä on kohtuutonta, että nyt samainen aluerajan ylitys sallitaan. Ajasta ja paikasta riippumatta kaikkia osapuolia tulisi kohdella samanarvoisesti.

Kaavoituksen tarkoitus on suunnitella kaupunkiympäristöä kaupunkilaisia ja elinkeinoelämää palvelevaksi. Taidetehtaan alueen asemakaava hyväksyttiin 24.9.2009. Nyt alueen asemakaavaa ollaan muuttamassa, vaikka aiemmasta ratkaisusta on kulunut vain muutama vuosi. Onko nykyinen maa-alueen haltija tyytymätön nykyiseen kaavatilanteeseen? Pitäisikö alueen muille kiinteistölle sallia kaavatilanteen tarkastelu ja kaavoittaa lisää rakennusoikeutta vastaavasti? Yhdenvertaisuusperiaatteen takia näin tulisi VBO:n mielestä menetellä.

Lopuksi

VBO esittää, että asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyä rakennusoikeuden lisäystä ei toteutettaisi.

AK 503, TAIDETEHTAAN RANTAKORTTELIT

Vastine mielipiteisiin

Asemakaavaluonnoksesta saatiin runsaasti palautetta. Siitä jättivät mielipiteensä sekä asukkaat, alueen naapurissa sijaitsevat taloyhtiöt että Porvoon omakotiyhdistys, Porvoon Yrittäjät ry, Itä-Uudenmaan arkkitehdit SAFA että Porvoon Jokilaakso ry. Lisäksi saatiin palautetta naapuriyhtiöiden asukkaille järjestetyssä asukastilaisuudessa. Kriittisesti suhtauduttiin mm. seuraaviin asioihin:

- Suuren marketin sijaintiin jokirannassa
- Rakentamisen suureen määrään ja mittakaavaan, varsinkin rakennuskorkeuksiin
- Liikenteen toimivuuteen ja sen ja huoltoliikenteen aiheuttamiin haittoihin
- Hankkeen sopivuuteen jokirannan kulttuurimaisemaan
- Kaavoituksen päätöksentekoon ja sen liukumiseen kaupan edustajille ja rakennusliikkeille
- Lähitalojen asukkaat pelkäsivät näkymien menettämistä ja huononemista
- Varuboden Osla toteaa kaavan edistävän lisäksi kaupan eri alueiden eriarvoistumista, keskustan näivettymistä ja vaatii yhdenvertaista kohtelua kaikille kaupan osapuolille

Mielipiteet sisälsivät paljon samoja asioita, joten seuraavassa on koottu yhteinen vastaus kaikkiin esitettyihin mielipiteisiin. Pyydettyihin lausuntoihin laaditaan erilliset vastineet.

Asemakaavan muutoksen käynnistäminen

Taidetehtaaseen liittyvien rantakortteleiden asemakaavan muuttamisesta päätettiin, koska voimassa olevalle asemakaavalle, joka sisältää asuinrakentamisen lisäksi erillisen hotellitontin, ei saatu toteuttajaa. Samaan aikaan on etsitty paikkaa suurelle vähittäiskaupan yksikölle, kun aiemmin kaavailtu ratkaisu Kuninkaanportista suurten markettien sijaintipaikkana on osoittautunut mahdottomaksi.

Taidetehtaan toiminnallinen kokonaisuus vaatii myös majoitustiloja, mutta asemakaavassa osoitettu erillinen hotellitontti ei seitsemän vuoden kuluessa ole kiinnostanut hotelliyrittäjiä tai rakentajia. Kaupunki on pitänyt hotellin saamista alueelle ja Porvooseen välttämättömänä ja päätös kaavan muuttamisesta perustui juuri siihen, että yhdistämällä hotelli kaupan ja asuntojen kanssa ns. hybridiratkaisuksi antaa mahdollisuudet myös hotellin toteuttamiselle. Asemakaavanmuutokseen liittyen on laadittu erillinen selvitys uuden marketin vaikutuksista. Uudenmaan maakuntakaavaa varten on myös laadittu selvityksiä kaupan tilantarpeesta. Sen mukaan Porvoossa kaupan pinta-alaa on keskimääräistä vähemmän ja varsinkin joen länsipuolella. Kaupan edustajat pitävät suuria yksiköitä pieniä, esim. kauppahallimaisia ratkaisuja toimivampina. Nettikaupan lisääntyminen ei jatkossakaan poista tarvetta suurilta marketeilta, joita nyt toteutetaan kaupunkikeskustoihin osana kauppakeskuksia.

Kaupunki pitää tärkeänä, että porvoolaiset saavat tarvitsemansa kaupan palvelut Porvoosta ja että Porvoon vahvistaa asemaansa Itäisen Uudenmaan keskuksena. Tehtyjen selvitysten pohjalta voidaan pitää keskeisenä haasteena keskustan ja Länsirannan kehittämistä monipuolisena kaupan ja palveluiden sekä asumisen alueina ja sen lisäksi Kuninkaanportin ja Tarmolan alueiden kehittämistä monipuolisen, ei-keskustahakuisen kaupan alueina.

Hypermarkettien sijainnista

Suurten markettien sijainnista on Porvoossa käyty keskustelua pitkään. Kaupungin kantana oli vuoteen 2003 saakka, ettei niitä tulisi sijoittaa keskusta-alueiden, eli Empire-keskustan tai Länsirannan, ulkopuolelle. Kaupungin kannan mukaan laadittiin myös seutukaavat ja uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen Itä-Uudenmaan maakuntakaava, joka vahvistettiin vuonna 2002.

Kaupan sijaintia ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Vähittäiskaupan suuryksikkö määriteltiin vuoden 1999 laissa vähintään 2000 kerrosalaneliömetrin suuruiseksi kaupan yksiköksi. Lähtökohtana on, että suurta päivittäistavarakauppaa ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavassa määritellyn keskusta-alueen ulkopuolelle. Marketin sijainti keskusta-alueen ulkopuolella tulee osoittaa erillisellä kohdamerkinnällä maakunnan liiton laatimassa maakuntakaavassa ja kunnan laatimassa yleiskaavassa sekä asemakaavassa.

Porvoon kaupunki muutti linjaustaan kaupan suuryksiköiden suhteen vuonna 2003, jolloin yleiskaavaan jätettiin

selvitysalue Kuninkaanportin alueelle, koska sinne ei voitu osoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä eli marketteja, maakuntakaavan vastaisesti.

Itä-Uudenmaan liitto käynnistikin uuden maakuntakaavan laatimisen ja siinä esitettiin myös varaus uusille marketeille Kuninkaanporttiin. Kaupunki käynnisti vastaavasti Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaavatyön. Ympäristöministeriö jätti kuitenkin vuonna 2010 vahvistamatta Kuninkaanportin alueelle Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa osoitetun kohdemerkinnän vähittäistavarakaupan suuryksiköille. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi esitetyt valitukset eikä muuttanut päätöstä.

Vuonna 2011 vahvistetussa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainnin ohjausta laajennettiin koskemaan myös tilaa vievää erikoistavarakauppaa. Suuria kaupan yksiköitä saadaan sijoittaa vain maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille tai alueille, jotka on erikseen osoitettu tähän tarkoitukseen. Lähtökohtana on edelleen, että kaikki suuret vähittäiskaupan yksiköt eli marketit tulee edelleen sijoittaa maakunta- ja yleiskaavojen keskustatoimintojen alueille.

Itä-Uudenmaan maakunta lakkautettiin ja liitettiin Uudenmaanliittoon vuonna 2011. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa tarkennettiin kaupan sijaintia koskevia aluevarauksia ja merkintöjä. Porvoossa Kuninkaanportin ja Tarmolan alueille on tehty aluevarausmerkintä ja esitetty mitoitus kaupalle, joka ei luonteensa puolesta sovi keskusta-alueelle. Päivittäistavarakaupan osalta alueille ei edelleenkään voida sijoittaa yli 2000 k-m²:n päivittäistavaramyymälöitä.

Kaupunki linjasi uudelleen vuonna 2012 Porvoon kaupan kehittämisen periaatteet tulevan kaavoituksen pohjaksi niin, että tärkeimmät kaupan keskittymät ovat keskusta-Länsiranta, Kuninkaanportti ja Tarmola, joilla kaikilla on erilaiset, toisiaan täydentävät roolit. Kuninkaanportti soveltuu sijaintipaikaksi suurille yksiköille ja tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, joiden ei ole mielekästä tai mahdollista sijoittaa keskusta-alueille.

Kaavoja laadittaessa vaaditaan yhä laajempia selvityksiä kaupan hankkeiden vaikutuksista. Kuninkaanportin osalta ympäristöministeriö totesi erittäin perusteellisesti tehdyt selvitykset riittämättömiksi ja jätti maakuntakaavassa esitetyt kohdemerkinnät hypermarketteja varten vahvistamatta. Parhailleen keskustellaan siitä, että kaupan sijainnin ohjausta voitaisiin väljentää.

Suurten hypermarkettien saaminen Kuninkaanporttiin ei riipu pelkästään Porvoon omista päätöksistä. Niiden sijaintipaikat on saatava maakuntakaavaan ja paikkojen on kelvettava myös markettien toteuttajille eli kaupalle. Kaupunki ei ole voinut eikä voi toistaiseksi laatia Kuninkaanportin alueelle yleis- tai asemakaavaa, joiden pohjalta Kuninkaanporttiin voitaisiin saada toivotut uudet hypermarketit. Tämä vaatii lain muutoksia ja uutta maakuntakaavaa. Vasta sen jälkeen voitaisiin tehdä tarvittavat muutokset yleiskaavaan ja asemakaavaan. Lähivuosina tilanteeseen ei siis ole odotettavissa ratkaisevaa muutosta. Tämän takia kaupunki on koko ajan hakenut ratkaisuja kaupan rakentamistarpeille keskustassa ja Länsirannalla, jotka maakunta- ja yleiskaavassa on merkitty keskustatoimintojen alueiksi. Kaupungin pyrkimyksistä huolimatta Kuninkaanportin alueelle ei ole vielä saatu pienempää ruokatavarakauppaa, vaikka sellainen olisi toteutettavissa jo nykyisen asemakaavan pohjalta.

Kaupan sijaintia ohjaavaa lainsäädäntöä ollaan muuttamassa, mutta edelleen vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijainti on keskusta-alueilla, joiden tulee olla esitetty sekä maakunta-, yleis- että asemakaavoissa. Lakiluonnoksessa ei ole siirtymäsäädöksiä. Lakiluonnoksessa esitetään, että velvoitteesta määritellä kaupan laatu kaavaa laadittaessa luovutaan. Samalla täytyy kuitenkin edelleen arvioida kaavan vaikutuksia, joka vaihtelee merkittävästi kaupan laadusta johtuen. Kuntien kaavoituksen kannalta tilanne ei siten oleellisesti muutu. Uuden suuren kaupan yksikön tulee sijaita osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella.

Uudenmaan ELY-keskus totesi asemakaavanmuutoksesta järjestetyssä viranomaisneuvottelussa, että kaavaillun marketin sijainti on sekä maakuntakaavan että yleiskaavan mukainen.

Rakentamisen määrä

Länsirannan rakentamisen kokonaismäärää on tutkittu kaupunkisuunnittelussa usean vaihtoehtoisen suunnitelman avulla. Porvoossa keskustamaista kaupunkirakennetta voidaan toteuttaa vain Länsirannan alueella, joka sekin on rajallinen. Empirekeskustassa uutta rakentamista voi tapahtua vain rajoitetusti, koska kortteli- ja tonttikoko, hajautunut omistus ja oleva rakennuskanta estävät mittavan rakentamisen. Samasta syystä myös uusien kaupan tilojen alueelle on haasteellista, vaikka kaupunki edelleen yrittää edistää sitä yhteistyössä alueen kiinteistönomistajien kanssa.

Länsirannan kehittäminen keskusta-alueena merkitsee paitsi erilaisten palvelujen ja liiketilojen sijoittamista alueelle myös riittävästi niitä tukevia asuntoja. Alueen heikon rakennettavuuden takia joudutaan rakentamista suunnittelemaan niin, että se on riittävän taloudellista. Samalla voidaan ainakin osa paikoituksesta ratkaista maanalaisella pysäköinnillä, joka parantaa alueen pihojen ja asumisen viihtyisyyttä.

Rakentaminen ja maisema

On selvää, että aiemmin pääosin rakentamattoman Länsirannan alueen ilme muuttuu uuden rakentamisen myötä. Alueen sijainti jokimaisemassa edellyttää tarkkaa harkintaa rakennusmassojen suunnittelussa. Aiemmin toteutettu tiivis ja matala asuinrakentaminen Mannerheimin sillan vieressä on erinomainen esimerkki pienimittakaavaisesta kaupunkirakentamisesta ja peilaa taitavasti ranta-aittojen uniikkia rivistö vinosti vastarannalla. Sen eteläpuolelle ollaan toteuttamassa uutta rakentamista, joka täydentää hyvin viereisten alueiden mittakaavaa.

Uusi hypermarket on suunnittelussa pyritty saamaan mahdollisimman huomaamattomaksi, se ei juuri näy kaupunkikuvassa. Hotellirakennus on tarkoituksella suunniteltu koko alueen keulakuvaksi ja sitä täydentää asuinrakennusten rivistö, joka jatkuu vielä kaava-alueen eteläpuolelle, Kokonmäen tuntumaan. Laaditun kaupunkimallin avulla voidaan todeta, että rakentamattoman ranta-alueen laajuus ja toisaalta taustalla oleva Kokonmäki sallivat kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen 3-4 kerroksisina rakennuksina.

Jatkossa ranta-alueelle, Vileniuksen telakan tuntumaan kaavoitetaan myös lisärakentamista, mutta aiemmin laaditun Masterplanin (Professori Mahlamäki 2014) mukaista aivan rantaan tukeutuvia kortteleita ei kuitenkaan ole tarkoitus suunnitella, koska ranta-aluetta halutaan ensisijaisesti kehittää kaupunkilaisten virkistys- ja vapaa-ajan alueena. Asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu varsinkin jokirantaan rajoittuvien alueiden rakentamista kokonaisuutena niin, että ne toisaalta muodostavat tulevan kaupungin keskusta-alueen osan julkisivun ja toisaalta sopeutuvat maisemakokonaisuuteen. Maisemaa leimaavat pohjoisessa vanha Porvoo ja Linnanmäki sekä Näsin mäki ja kartano. Länsirantaa vastapäätä on Empirekeskusta eri-ikäisine rakennuksineen. Aleksanterinsilta on huomattavan voimakas maisemallinen elementti. Kokonmäki muodostaa alueelle vahvan taustan.

Kansallinen kaupunkipuisto rajoittuu Kokonniementiehen, joten se ei estä suurenkaan rakennushankkeen suunnittelua alueelle. Asemakaavanmuutoksen toteuttamista varten laaditaan vielä erilliset rakennustapaohjeet, joita uuden asemakaavan mukaan tulee noudattaa. Niissä määritellään paitsi julkisivujen rakennusmateriaalit myös periaatteet suuren rakennuksen julkisivujen jakamisesta osiin, joka myös sovittaa rakennuksen arvokkaaseen jokimaisemaan. Tavanomaiseen markettiin kuuluvia Ikkunateippauksia, suuria valomainoksia tai mainostorneja ei sallita.

Vaikutukset asuntojen näkymiin

Alueella on voimassa asemakaava joka sallii hotellin lisäksi asuinrakentamista. Kaavassa rakennukset sijoittuvat olevien pistetalojen eteen niin, että niitä lähimpänä on kaksi pitkää kolmikerroksista asuinrakennusta, joihin sallitaan vielä pienempi ullakkokerros. Rakennuskorkeutta ei ole rajoitettu. Joen puoleiselle tontin osalle on sijoitettu kaksi joen suuntaista 2-kerroksista asuinrakennusta vastaavasti ullakkokerroksella.

Kaavatyössä on tarkasteltu erikseen alueen rakentamista sekä voimassa olevan asemakaavan että kaavanmuutoksen pohjalta. Kaupunkimallin ja laadittujen näkymiä havainnollistavien kuvien pohjalta voidaan todeta, että kaavanmuutos ei ainakaan heikennä ikkunanäkymiä olevista asunnoista. Myöskään hotelliossa, vaikka se toteutettaisiin pieneltä osin jopa viisikerroksisena, ei haittaa näkymiä asunnoista kirkon suuntaan. Asemakaavan muutoksessa, toisin kuin nykyisessä kaavassa määritellään tarkasti rakennusten enimmäiskorkeudet, havainnekuvien ja kaupunkimallin mukaisesti. Huomattakoon myös, että jo luonnosvaiheessa esitetyt havainnekuvat oli asianmukaisesti laadittu eikä niissä esitetty rakennuksia todellista matalampina.

Liikenne ja liikenteen haittavaikutukset

Alueen liikenne tulee jatkossa lisääntymään, sekä marketin takia että muun lisääntyneen rakentamisen seurauksena. Liikennemäärät eivät kuitenkaan tule niinkään suuriksi kuin Empirekeskustan alueella, autoliikenne on tavanomaista keskustaliikennettä. Alueelta laaditussa liikenteen toimivuustarkastelun pohjalta voidaan kuitenkin todeta, että jatkossakin liikenne sujuu, vaikka ajoittaista ruuhkautumista voi esiintyä. Sitä voidaan torjua liittymäjärjestelyin, ohjaamalla liikennettä niin, että vasemmalle kääntymistä Kokonniementielle tai -tieltä rajoitetaan. Lisäksi tarvitaan lisäkaista Tolkkistentieltä. Uusi market ei vaikuta liikenneverkon laajuuteen, uusi Läntistä Aleksanterinkatua ja Aleksanterinkaarta täydentävä rinnakkaisväylä tarvitaan joka tapauksessa, Länsirannan eteläosaa varten.

Alueelta on laadittu perusteelliset selvitykset liikenteen aiheuttamasta melusta. Niiden mukaan erityisiä toimenpiteitä tai melusuojausta ei tarvita, tavanomaiset rakenteet estävät melun kantautumista sisätiloihin ja myös riittävän hiljaisia piha-alueita muodostuu. Huoltoliikenteen osalta on tehty erikseen selvitys, jonka mukaan siitä ei koidu merkittävää haitta ja meluvaikutukset ovat vähäisiä. Tämä johtuu huolella suunnitellusta huoltoliikennejärjestelystä, jossa tavaran purku tapahtuu katon alla, suljetussa sisätilassa.

Yhteenveto

Länsirannan suunnittelussa tavoitteena on edelleen alueen kehittäminen ympäristöltään korkealuokkaisena keskusta-alueena, jota leimaa erilaisten palvelujen lisäksi virkistys- ja vapaa-ajan toiminnot ja ainutlaatuinen sijainti jokimaisemassa, kansallisen kaupunkipuiston tuntumassa. Taidetehtaan rantakorttelit-kaavahanke on poikkeuksellisen merkittävä sekä Länsirannan että koko Porvoon kannalta. Sen toteutuminen vaikuttaa myönteisesti sekä Taidetehtaan ja sitä kautta Porvoon matkailun kehittymiseen. Kaupan osalta se on ainoa mahdollisuus toteuttaa suuri kaupan yksikkö, koska alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Tällä turvataan porvoolaisten kaupan palvelujen saatavuus ja terve kilpailu kaupan toimijoiden kesken.

Rakentamaton alue näköalapaikalla ei lisää Länsirannan alueen vetovoimaa asuntoalueena. Keskeisellä paikalla olevan mittavan hankkeen toteutuminen lisää kiinnostusta Länsirannan vielä rakentamatonta osaa kohtaan. Ranta-alueen asemakaavan valmistuttua saadaan myös edellytykset vierasvenesataman, Vileniuksen telakan ja Kokonmäen alueen matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämiseksi, myös liiketaloudellisesti kannattavalla tavalla.

Vaatimuksia kaikkien kaupan alueiden tasavertaisesta kehittämisestä ei voida eikä ole syytäkään ottaa huomioon. Kaupunki on linjannut selkeästi erikseen keskusta-alueet, Empire-keskusta ja Länsiranta, sekä muut, lähinnä tilaa vaativan kaupan alueet, Kuninkaanportin ja Tarmolan. Tämä on myös sekä maakunta- että yleiskaavan lähtökohta. Suurten päivittäistavara-kauppojen rakentaminen on mahdollista vain keskustan ja Länsirannan keskustatoimintojen alueilla.

Laaditussa kaavahanketta koskevassa kaupan vaikutusten arvioinnissa todetaan selvästi tarve kehittää kaupunkikeskustaa. Jo nyt on, yhteistyössä Varuboden Oslan kanssa laaditussa nk. Elannon tontin asemakaavassa varattu runsaasti tilaa kaupan toiminnoille. Tämä jäi kuitenkin toteutumatta, kun Osla luopui hankkeesta. Parhaillaan on käsittelyssä myös kaupungintalon tonttia koskeva asemakaavanmuutos, jossa kaupungintalon taakse voitaisiin rakentaa mittava liike-asuintalo. Nimbuksen korttelin osalta korttelin kehittämisessä ei ole päästy eteenpäin, kun kiinteistönomistajilta ei ole löytynyt asiaan yhteistä tahtoa.

Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden johdosta asemakaavaehdotusta laadittaessa:

- on tarkennettu kaavan toteuttamista koskevia kaavamääräyksiä ja laadittu erillinen rakennustapaohje
- on merkitty asemakaavaan rakennusten enimmäiskorkeudet
- on lisätty kaavaan määräys ja merkinnät, että sekä market-osan hotelli, asunnot että market tulee toteuttaa samanaikaisesti, lukuun ottamatta hotellin laajennusosaa.

VASTINEET VIRANOMAISOSALLISTEN MIELIPITEISIIN JA ALUSTAVIIN LAUSUNTOIHIN
2 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Ei huomautettavaa
3 Porvoon vesi
Jätevesi- ja sadevesiviemärit siirrettävä pois Sprengtporteninaukiolta, koska sinne suunnitellaan rakentamista. Vastine: - Asia selvitetään tarkemmassa suunnittelussa.
4 Elisa Oyj
Ei huomautettavaa
5 Uudenmaan ELY-keskus
Vähittäiskaupan sijainnin ohjauksen lainsäädännön tavoitteet toteutuvat 2. vaihemaakuntakaavan ja osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella. Rakentaminen tulee muodostamaan merkittävän taustan valtakunnallisesti merkittävälle Empirealueelle ja kytkeytyy kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaava-alueella tulee ottaa huomioon meriveden noususta johtuva tulvariski noudattamalla suositusta alimmasta rakentamiskorkeudesta n2000 +3.30 m. Tämä voi edellyttää alavalla alueella koko rakennettavan alueen korottamista. Tällöin tulee kiinnittää huomiota maapohjan kantavuuteen ja täyttöjen reuna-alueiden vakavuuteen. Kaavoitettavan alueen meluselvitysten mukaan alueelle ei leviä melua ympäristöstään. Erityisesti liikenteen ja mahdollisen tavaraliikenteen ja –lastauksen aiheuttamiin meluihin on syytä kiinnittää huomiota sekä tarkastella myös Taidetehtaankadun meluarvoja Vastine: - Rakennuksien sopeutuminen arvokkaaseen maisemaan on varmistettu asemakaavamääräyksissä joissa määrätään noudattamaan erillisiä rakennustapamääräyksiä sekä varioimalla massoittele- ja kerroskorkeuksia. - Rakennusten korkeusasemat määritellään kaavassa. Maapohjan tukeminen ja vahvistaminen ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa - Alueelle tulevasta liikenne- ja huoltoliikenteen aiheuttamasta melusta on laadittu erityisen tarkat selvitykset.
6 Porvoon museo
Kaavahanke on erittäin merkittävä kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta. Kaupan suuryksikön tuominen jokirantaan on pysyvä muutos kaupunkikuvassa ja sen vaikutusten arviointia tulee syventää. Ottamatta kantaa kaavailtujen rakennusten korkeuteen, tulee kaavassa määrittää rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema ja täydentää tämän mukaan maisemaselvityksiä. Hypermarkettikompleksin arkkitehtoninen laatutaso tulee varmistaa asemakaavan rakennustapamääräysten kehittämisellä. Kaupan periaatteet ja jatkuvat muutospaineet vaikuttavat siihen, että merkittävälle tontille on hyvin haastavaa luoda pysyvää, ajan kestävää ja laadukasta arkkitehtuuria. Porvoon museo kantaa myös huolta Porvoon Empirekeskustan elinvoimaisuudesta, kun palvelutarjontaa siirtyy Länsirannalle. Vastine: - Kaavan toteuttaminen riittävän korkeatasoisesti määritellään sekä kaavamääräyksillä että sitovilla rakennustapaohjeilla. Hankkeen soveltuminen ympäristöön on varmistettu laaditun kaupunkimallin ja havainnekuvien avulla
7 Museovirasto
Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä, mutta niitä voisi löytyä. Museovirastolla ei kuitenkaan ole kaavaan kommentoitavaa eikä asiaa ole tarpeen lähettää uudelleen kommentoitavaksi. - Ei toimenpiteitä

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 7.12.2016 – 9.1.2017 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa.

Kaavasta jätettiin 30 muistutusta.

Lisäksi internetissä on kaksi hanketta vastustavaa adressia:

- 11.6.2016 avattu adressi "Ei hypermarkettia Porvoon jokirantaan" (www.adressit.com/keskustelu/134472), jossa oli 807 allekirjoitusta 12.1.2017

- kansalaisvetoomuksesta 5.12.2016 avattu adressi "Porvoon keskustan ja jokilaakson tuhoaminen pitää estää" (www.adressit.com/allekirjoitukset/porvoon_keskustan_ja_jokilaakson_tuhoaminen_pitaa_estaa), jossa oli 1416 allekirjoitusta 20.1.2017.

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

Lausunnot pyydettiin 9.1.2017 mennessä.

YHTEENVETO JÄTETYISTÄ MUISTUTUKSISTA

Yhteisvastine kaikkiin muistutuksiin on erikseen yhteenvedon jälkeen

1 yksityishenkilö, 12.12.2016

Citymarketin sijoittaminen Länsirannalle ja siten Länsirannan tukkiminen liikenteellisesti ja arkkitehtuurisesti yhden kauppaketjun ja rakennusliikkeen etujen vuoksi on suuri virhe. Kaavoittaja voi halutessaan sijoittaa nämä palvelut sijainniltaan sopivammin. Kaavoittaja jättää näin toimimalla kuuntelematta työnantajansa, kuntalaisen tahtoa. Hankkeet tulee sijoittaa vanhaan keskustaan.

2 yksityishenkilö, 9.12.2016

Kansalaisvetoomuksen (muistutus 16) mukaan Porvoota uhkaa nyt kaupunkisuunnittelukatastrofi. Edellinen vastaava taisi olla Aleksanterinkadun siltaa kaavoitettaessa. Silta toteutettiin ja nyt uusia asuntoja voidaan rakentaa tuhansille asukkaille kävelymatkan päähän torista ja palveluista.

Asemakaavaehdotuksen mukaisen toteutuksen pelätään tuhoavan jokimaiseman. Muistuttajan mielestä rakentaminen eheyttää nyt rikkonaista kaupunkikuvaa. Näkyvä paikka toki edellyttää korkeatasoista arkkitehtuuria, mihin asemakaavaehdotuksen mukainen toteutus voi antaa mahdollisuuden.

Kansallisen kaupunkipuiston, jonka selkärankana on joki ja sen varren historialliset kaupunkikerrostumat, epäillään vahingoittuvan. Tiiviisti rakennetut kaupunkirannat, kauppiaiden aitat ja rantakadut vaihtuvat rakennusten reunustamiksi puistoalueiksi ja avautuvat sitten Kokonniemen kautta vähitellen merellisiin luonnonmaisemiin. Tärkeä nivelkohta tässä ketjussa on asemakaavanmuutosalueen tyhjiä korttelien rakentaminen rajaukseksi urbaanille puisto- ja tapahtuma-alueelle joen rannassa.

Monipuolinen asumisen, liiketilojen, oppilaitosten, hotellin ja kulttuuritoimintojen sekä puistojen muodostama Länsiranta on hyvää keskustarakentamista. Liikennehaasteet ovat ratkaistavissa tavanomaisen liikennesuunnittelun keinoin.

Keskustaa ei voi pelastaa Länsirannan hankkeita kamppaamalla. Torin ympäristön kehittämisen avaimia ovat maanomistajien yhteistyö, asuntorakentaminen sekä myös pienliikkeiden tukeminen ympäristöä kunnostamalla ja liikennejärjestelyjä parantamalla. Tyhjää tilaakaan ei pidä nähdä ongelmana, vaan myös mahdollisuutena – esimerkkinä liikkeiden pop-up –käyttö.

Muistuttaja ilmoittaa kannattavansa valmistellun asemakaavanmuutosehdotuksen hyväksymistä. Päivittäistavarakauppa kuuluu asutuksen keskelle, ei kaupungin reunamille.

3 yksityishenkilö, 29.12.2016

Länsirannalle sijoitettava uusi kauppa kiihdyttää edelleen keskustaa, josta kaupat katoavat. Liikenne tulee ruuhkautumaan. Rakennusmassa on liian suuri ja pilaa maiseman.

4 yksityishenkilö naapurikiinteistöstä 638-22-458-3, Taidetehtaanpolku 2, 31.12.2016

Muistuttaja on päättellyt alueen voimassa olevan asemakaavan perusteella alueen alkuperäisen kehittämistavoitteen toteutuneen kulttuuri- ja vapaa-aikapainotteiseen käyttötapaan. Alueen tältä pohjalta muovautuvan luonteen perusteella asuinpaikkakin on valittu. Asemakaavanmuutosehdotus on täysin tämän kehittämistavoitteen vastainen, mikä jo sellaisenaan riittää massiivisen kaupan yksikön vastustamisen perusteeksi.

Kun otetaan huomioon Länsirannan rakentamisen myötä kasvavat liikennemäärät, tuo uusi hypermarket asemakaavaselvityksenkin mukaan alueelle runsaasti uutta liikennettä. Ruuhkapisteet ovat Aleksanterinkadun sillan mahdollisesti jopa molemmissa päissä.

Asemakaavanmuutosehdotuksessa on alueen rakennusoikeutta kasvatettu yli 40 % ja arkkitehtuuri on muutettu puujulkisivuisista pelkistetyiksi betonibunkkereiksi. Länsirantaa tulee kehittää ja vahvistaa Porvoon imago ja hyvinvointi edellä.

Lopuksi tiivistetään vastustuksen kohteet: lisärakennusoikeus ja kaupan suuryksikkö sekä liikenneongelmat.

5 naapurikiinteistön 638-22-458-1 omistaja, Asunto Oy Porvoon Taidepuisto, Taidetehtaanpolku 6, 3.1.2017

Asunto Oy Taidepuisto muistuttaa asemakaavanmuutoksen seuraavista vaikutuksista:

- Kokonniementien varren kerrostalot ovat liian korkeita
- pysäköintitarjonnan riittävyys huolestuttaa, minkä on jo nyt havaittu johtaneen luvattomaan pysäköintiin muistuttajan piha-alueella etenkin juhlapyhien ja tapahtumien yhteydessä
- liikenteen sujuvuus alueella huolestuttaa edelleen
- tavaraliikenteen aiheuttamat häiriöt etenkin yöaikaan on otettava huomioon
- uusien rakennusten julkisivujen tulisi olla maisemaan istuvia

6 naapurikiinteistön 638-22-458-3 omistaja, Asunto Oy Porvoon Taidekartano, Taidetehtaanpolku 2, 27.12.2016

Länsirannan kehittämisen tavoitteena tulee olla viihtyisä kulttuurin-, taiteen ja vapaa-ajantoimintojen muodostama keskus. Herkkä jokimaisema edellyttää tarkkaa harkintaa rakennusten suunnittelussa. Asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen 43 %:n rakennusoikeuden määrän korottaminen on aivan liian suuri ja epäsopu suhtainen tälle alueelle.

Lisääntyvä autoliikenne ja kaupan huolto aiheuttavat ruuhkautumista ja ilmansaasteita. Toiminto ei sovi Kansallisen kaupunkipuiston viereen. Automarketti joen rannassa ei houkuttele turisteja eikä näin ollen tue Taidetehtasta eikä hotellia.

Moni alueelta asunnon ostanut on perustanut ostopäätöksensä voimassa olevaan, vuonna 2009 hyväksyttyyn asemakaavaan. Siinä Taidetehtaanpolun ja Kokonniementien väliin on osoitettu 2 – 3 –kerroksisia asuintaloja. Asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen nelikerroksinen rakentaminen muistuttaa 1970-luvun brutaalia betonirakentamista. Muistuttaja haluaa kaavaratkaisussa pitäytyä voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen.

Muistuttaja yhtyy kansalaisvetoomukseen (muistutus 16) sekä Ari Forsbergin toteamukseen: "Miksi päätöksellä on niin kiire, ettei sen kanssa voisi odottaa vuoteen 2018, kun maakuntakaava Kuninkaanporttiin valmistuu. Sinne kuuluvat isot automarketit, jos niitä ylipäätään tarvitaan."

7 yksityishenkilö, 2.1.2017

Asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen käyttötarkoitus johtaa liikenteellisesti liian suureen väylien kuormitukseen. Liike- ja asuinrakennusten korttelialueen, jolla saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KMA) käyttötarkoitus tulisi muuttaa liiketilan osalta museo- ja opetustilarakentamisen mahdollistavaksi (käyttötarkoitusmerkintä YM ja/tai YO). Alueelle tulee varata tilat "luontomuseolle" (muistutuksessa käytetty alkuperäiskielinen termi on naturvårds-upplevelse museum). Museoon tulisi mm. luonnonhistoriallisia ja metsästyseurojen kokoelmia sekä näyttelyitä Porvoonjokilaakson luonnosta ja purjeveneilystä. Toiminnolle tulee hakea tukea opetusministeriöstä. Lisäksi rakennukseen tulisi opetustiloja auditorioineen.

Kerroslukujen Kokonniementien varrella tulee olla kolme.

8 yksityishenkilöt, 5.1.2017

Muistutuksessa otetaan yleispiirteisesti kantaa Länsirannan kaupunkisuunnitteluun yleensä. Muistutus onkin tulkittava yleismuistutukseksi kaikkia samanaikaisesti nähtävillä olleista asemakaavoista 489, 503 ja 514.

Muistuttajan mielestä kaavamuutokset ja ne käynnistäneet uudet rakennushankkeet ovat tarpeettomia. Länsirannan alue ei ole ainakaan kaunis. Lähinnä Taidetehtaan rantakorttelit –kaavahanketta leimaa omintakeisuuden puute ja voimakas epäesteettisyys. Hanketta edistetään pelkästään kaupallisista lähtökohdista, jota sitäkin se ei välttämättä palvele.

Yleensäkin Porvoo on ruma pikkukaupunki. Vaikutelmaa syventää mahdollisuus autoilla missä tahansa, jopa Vanhassa Porvoossa. Pyöräteitä keskustassa ei muistutuksen mukaan ole. Joenranta tulvii, jolloin kävelytiellä joutuu kahlaamaan tulvavedessä. Kaiken kaikkiaan muistutuksessa kevyen liikenteen olosuhteet nähdään täysin ala-arvoisiksi.

Uudisrakentamisen sijaan kaupungissa tulisi keskittyä asukasviihtyvyyden lisäämiseen. Kevyen liikenteen ympäristöjen kehittäminen ja liikkujien mahdollisuus kaupungin haltuunottoon on tässä keskeinen. Puistorakentamisessa Kotkasta voisi ottaa oppia. Keskustan ulkopuolella viimeistelemättömyys on leimaavaa. Tästä esimerkkinä ovat Alkrogissa maanpinnan yläpuolisina näkyvät lämpöjohdot.

Lopuksi muistuttaja tiivistää pettyneensä Porvooseen asuinpaikkana ja toteaa pohtivansa kaupungista pois muuttamista. Kaupungissa kiteytyvät kaikki pikkukaupungin huonot puolet eikä merkkejä myönteistä kehityksestä nähtävissä. Asemakaavahankkeetkin korostavat kielteistä kaupunkikehitystä. Todellisen vaikutusmahdollisuuden puute on myös yksi syy epäviihtyvyyteen.

9 yksityishenkilö naapurialueelta, 4.1.2017

Muistuttaja kannattaa hotellihanketta voimassa olevan asemakaavan mukaisena omana erillisenä rakennuksenaan, johon ei ole tarpeen kytkeä liike- tai asuintoimintoja. Muistuttaja ei ymmärrä, miten hotellin toteutuminen voimassa olevan asemakaavan mukaan ei muka olisi mahdollista. Kannattavuusselvityksiä ei ole esitelty julkisuudessa.

Muistuttaja ei ymmärrä, miksi Keskon automarket on sijoitettava juuri asemakaava-alueelle, josta piti rakentaa kulttuuri- ja

matkailupainotteinen. Uusi market olisi järkevämpää toteuttaa nykyisen Citymarketin paikalle itäiseen keskustaan. Nyt tavoiteltu sijoituspaikka Kansallisen kaupunkipuiston rajalla tuottaa lisää liikennettä haittavaikutuksineen puiston reunalle. Rakentamisen korkeuden suhteen on tärkeää, että kokonaisuus muodostuu sopusuhtaiseksi. Taidetehtaanpolun rakennetut puuverhotut pistetalot ovat tyyliältään pikkukaupunkiin sopivia ja kotoisan näköisiä. Asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen rakentaminen poikkeaa niistä tyyliältään. Yhteenvetona muistuttaa vastustaa kerrosneliömetrien lisäämistä ja isoa automarkettia sekä kannattaa Länsirannan kehittämistä kulttuuripainotteisena ja omalta identiteetiltään näkyvänä osana Porvoota sekä inhimillistä ja sopusuhtaista mittakaavaa.
10 yksityishenkilö naapurialueelta, 3.1.2017 Muistuttaa nostaa esiin Porvoonjokilaakson rakennetun kulttuuriympäristön arvoja ja viittaa Suomen 100-vuotisjuhlavuoteen. Nyt rakennettava jää perinnöksi jälkipolville. Länsiranta on vanhalta sillalta etelään hyvin kauniisti suunniteltu mataline taloineen ja puistoineen. Kansallinen kaupunkipuistoalue sijaitsee heti Kokkonniementien vieressä. Massiivinen rakennuskokonaisuus aivan kiinni Kansallisessa kaupunkipuistossa on suorastaan järkyttävä. On vaikea ymmärtää, millä perusteella väitetään, ettei liikenneongelmia syntyisi. Suuren hypermarkettiin saavutaan autolla ja koko logistiikka perustuu rekka-autokuljetuksiin. Muistuttaa vastustaa asemakaavaehdotusta kaikilta osin.
11 yksityishenkilö, 9.1.2017 Muistuttaa kannattaa kaupungin pyrkimystä löytää uusia mahdollisuuksia hotellitoiminnan kehittämiseksi. Sen sijaan hypermarketkonspetia muistuttaa vastustaa ja ehdottaa lisääjän ottamista paremman ratkaisun löytämiseksi. Jäljempänä on yksityiskohtaisia perusteluja. 1. Taidetehtas on kulttuuritalo. Hypermarket ei sovi tällaiseen ympäristöön, vaan synergiaa syntyy vain Taidetehtaan ja hotellin välille. Havainnekuvien mukainen rakentaminen ei miellytä silmää. Asuinrakennukset ovat latomaisia ja hypermarket-hotellirakennus aivan liian suuri ja hallitseva ympäristössään. Asemakaavan mukainen rakentaminen tuottaa epäesteettistä ja luotaantyöntävää ympäristöä. Joen varrella suurin sallittu kerrosluku on kolme, jolloin takana olevien talojen näkymätkään eivät peity. Liikennehaasteisiin ei ole esitetty hyviä ratkaisuja. Uusien katuyhteyksien rakentamisen sijaan maa-alue tulee käyttää asuinrakentamiseen. 2. Porvoo on liian pieni yhdelle lisäostoskeskukselle. Sellainen kaavaratkaisulla muodostuisi, sillä hypermarket on liian etäällä Länsirannan muista kaupoista sekä itäisestä liikekeskustasta. Näin rakennettaessa kaikki kaupan toimijat kärsivät asiakaskadosta. Mahdolliset erikoiskauppojen sulkemiset lisääisivät entisestään ostovoiman ulosvirtausta. Taidetehtaan alueelle voisi sopia pieni kortteliruokakauppa. Muistutuksessa esitetään lisäksi joitakin itäisen liikekeskustan kehitystoimenpiteitä, kuten ilmaispysäköinti. Lisäksi todetaan, että mediassa esillä olleissa keskustan kehittämisestä laadituissa kirjoituksissa kaupunginjohtaja ja kiinteistönomistajat ovat esittäneet hyviä näkemyksiä ja ideoita. 3. Hotellista ei ole käyty keskustelua, mikä on sinänsä yllättävää. Mahdollisesta hotellitoimijasta ei ole saatu tietoa. Hotellitoimijoita olisi ollut hyvä kuulla kaavahankkeen yhteydessä ja siten varmistua hotellisuunnitelman sopivuudesta. Kaupunki kuitenkin toivonee, että hotelli olisi toiminnassa vielä kolmen neljän vuoden jälkeenkin avaamisesta? Selvitys hotellin kannattavuudesta ja toisaalta Taidetehtasta tukevan majoituskapasiteetin laajuudesta olisi selvästikin tarpeen. 4. Rakentamisen kannattavuudesta kaivataan myös tarkempaa tietoa. Rakennusosakeyhtiö Hartela (nyk. Hartela Etelä-Suomi Oy) on esittänyt julkisuudessa investoinnin arvoksi 85 – 100 milj. euroa. Viime aikoina on myös uutisoitu betonirakentamisen laatuongelmista. Tätä taustaa vasten herää kysymys hankkeen taloudellisesta toteutettavuudesta. Muistuttaa huomauttaa, että keskustan kehittämissuunnitelma tulee selkeyttää ennen hypermarket-hotellipäätöksen tekemistä. Tähän tarvittaneen lisäämää. Taidetehtaan alueen kehittämisessä laadukas majoitusmahdollisuus kilpailukykyiseen hintaan on lopultakin päällimmäinen tavoite. Tätä tavoitetta muistuttaa tukee. Alueen kehittämisessä Taidetehtaan alueen henki ja jatkosuunnittelun esteettisyys ovat itsestään selviä tavoitteita.
12 yksityishenkilö, 9.1.2017 Kerrosluku on liiallinen. Kaksi-kolmikerroksisuus sopisi alueelle paremmin. Rakennusmateriaalin tulisi olla pääasiassa puuta sekä runko- että julkisivumateriaalien osalta. Puuverhouksella alue limittyisi osaksi ympäristöään ja jatkaisi aiempaa linjaa. Citymarketin kokoinen kauppa on ylimitoitettu ja entisestään haittaisi varsinaisen keskustan toimivuutta. Pienehkö lähikauppa sopisi alueelle paremmin. Suunnitelma tulisi kaiken kaikkiaan laatia uudelleen ottamalla huomioon olemassa olevan keskustan tarpeet
13 14 yksityishenkilöä naapurikiinteistöstä 638-22-458-1, Asunto Oy Porvoon Taidepuisto, Taidetehtaanpolku 6, 9.1.2017 Alueen asukkaat ovat hankkineet asunnon voimassa olevan asemakaavan mukaisen oletetun rakentamisen perusteella. Voimassa oleva asemakaava on varsin tuore, vuodelta 2009, ja tuottaisi alueelle tasapainoisen kokonaisuuden, jossa on sopivasti väljyyttäkin.

Länsirannan merkitystä virkistykseen, vapaa-ajanvieton, matkailun, taiteen ja kulttuurin alueena on voimakkaasti painotettu vuodesta 2010 vuodenvaihteeseen 2014-15 saakka. Muistutuksessa viitataan kaupunginhallituksen käsittelemä Länsirannan kaavoituksen tavoitteenasettelu 5.7.2010. Kokonniemen Masterplan vuodelta 2014 sekä Porvoonjokilaakson maisemaselvitys vuodelta 2011 tukevat näitä tavoitteita. Nyt vaikuttaa siltä, että nämä aiemmat tavoitteet on sivuutettu ja tärkeintä on saada alue nopeasti rakennettua pohtimatta ratkaisujen laatua ja pitkäaikaisvaikutuksia suuremmin.

Erikoista on nopea kannan muutos ja kaavamuutosehdotuksen jatkovalmistelun päättämisestä vain kaupunkikehityslautakunnassa. Lautakunta päätti 9.6.2015 niukasti äänin 6 - 5 käynnistää asemakaavanmuutoksen laatimisen. Puhtaasti kaupallisia intressejä on painotettu voimakkaasti.

Rakentamisen määrä on huomattavasti suurempi ja rakentamisen korkeus massiivisempi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Tämä vaikuttaisi erittäin kielteisesti alueen kaupunkikuvaan ja kehittämismahdollisuuksiin. Naapureina muistutuksen laatinut ryhmä ei voi hyväksyä näin voimakasta rakennusmassan lisäystä lähialueelleen. Ajatus massiivisesta kaupan yksiköstä arassa ja ainutlaatuisessa virkistykseen suunnitellussa jokirannassa muutaman metrin päässä Kansallisesta kaupunkipuistosta ja kulttuurilaitos Taidetehtaasta on lyhytnäköinen. Jokirannan muut kehittämismahdollisuudet menetetään.

Yhtenä Kansallisen kaupunkipuiston valtakunnallisen tason säilymisen kriteerinä on laajuus ja eheys. Hypermarketin liikenne tuskin takaa häiriöttömän yhtenäisen viherympäristön säilymisen.

Voimakkaasti lisääntyvä liikenne on jopa rakentamisen laajuutta vakavampi ongelma lähialueen asukkaiden näkökulmasta. Kaupan aiheuttama lisäliikenne on paljon suurempi kuin normaali asukasliikenne ja kulttuuritoimintojen tuottama liikenne, myös kun otetaan huomioon lähiympäristön asuinrakentamisen eteneminen. Muistuttaja korostaa, että alueella asuvana käytettävissä on jo nyt kokemusperäisiä havaintoja alueen liikenteen sujuvuudesta. Lisäksi yleinen ympärivuorokautinen levottomuus lisääntyisi kaupan lähes ympärivuorokautisen aukiolon mahdollisuuden takia. Muistuttajan kiinteistö sijaitsee aivan nykyisen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoluiskan vieressä. Kaava lisäisi huomattavasti liikennettä juuri tällä alueella tuottaen melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Yhtiön oleskelupihan naapuriin vastaavasti sijoittuu kaupan huoltopihan sisäänkäynti aiheuttaen jopa yöaikaisia häiriöitä. Esitetyt liikenneverkon parannustoimenpiteet, kuten Taidetehtaankadun lisäkaistojen rakentaminen sinänsä huolestuttavat.

Hypermarket massiivisen rakentamisen, lisääntyvän liikenteen ja alueen ominaislaadun tuhoavien ratkaisujen ansiosta ei tule ainakaan lisäämään Taidetehtaan alueen houkuttelevuutta asuinympäristönä tai virkistysalueena. Hotellin menestyminen kaupan rinnalla epäilyttää. Alueen asukkaat kokevat vahvasti, että rakennuttaja, kaavoittaja ja kuntapäättäjät ovat ikävällä tavalla johtaneet heitä harhaan. Asukkaiden oikeusturva ja poliitikkojen eettinen vastuu hämärtyy, kun kaavoitus on lyhytjänteistä ja ennakoimatonta. Kaavahankkeen toteutuessa muutama vuosi sitten ostettu asuntotuote ei olekaan enää samanlainen kuin se oli ostotilanteessa. Herääkin kysymys asuntokaupan kuluttajansuojasta. Hankkeessa tulisi kaiken kaikkiaan ottaa nyt aikalisä eli ottaa kaava perusteelliseen uuteen harkintaan.

14 kaksi yksityishenkilöä naapurikiinteistöstä 638-22-458-1, Taidetehtaanpolku 6, 9.1.2017

Kaavahanke aiheuttaa kohtuutonta haittaa asukkaille etenkin vähittäiskaupan suuryksikön takia. Liikenteen päästöhaittoja ei ole selkeästi raportoitu. Tältä osin muistuttajan aiempaan luonnosvaiheen mielipiteeseen ei ole vastattu.

Muistuttajan asunnonvalintaperusteista ratkaisevimpiä olivat voimassa oleva asumispainotteinen asemakaava, sijainti lähellä kansallismaisemaa ja virkistysalueita. Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen muuttaa kohtuuttomasti alueen luonnetta. Muistuttaja esittää huolensa kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ja tärkeän, vetovoimaisen ja kauniin jokimaiseman turmeltuvan peruuttamattomasti. Kaupan suuryksikkö ei kuulu tällaiselle alueelle. Vastakkain ei voida asettaa kaavaehdotuksen mahdollistaman hotelli-hypermarketin toteutumista ja alueen jäämistä keskeneräiseksi.

15 kaksi yksityishenkilöä naapurikiinteistöstä 638-22-458-1, Taidetehtaanpolku 6, 8.1.2017

Muistuttaja on jättänyt luonnosvaiheessa mielipiteen. Siinä kaavahanketta vastustettiin hypermarketin sijoittamisella asuntojen viereen, koska vaikutus asuinympäristön viihtyisyyteen ja ilmanlaatuun heikkenisi. Muistuttajan henkilökohtainen huoli on maanalaisen pysäköintilaitoksen sisäänajoluiskan lisäkuormittumisen vaikutus läheisen asumisen laatuun. Jo nyt on ollut koettavissa häiriöitä pysäköintilaitoksessa myöhään yöhön tapahtuneesta toiminnasta, jota ei ole valvonnalla saatu hallintaan.

Mielipiteessä toivottiin otettavaksi kantaa pysäköintilaitoksen ajoyhteyden mahdollisen melu- ja pakokaasusuojauksen rakentamisen edellyttämiseen. Tähän kannanottoon ei ole annettu vastausta. Muistuttaja vastustaa edelleen hypermarketin sijoittamista alueelle ympäristöllisin ja kulttuurihistoriallisin perustein.

16 Kansalaisvetoomus, 19 allekirjoittajaa, 8.1.2017

Porvoo uhkaa ajautua kaupunkisuunnittelukatastrofiin. Kaupungin kannattamina rakennusliike ja kaupan toimija suunnittelevat Taidetehtaan kupeeseen massiivista rakennuskokonaisuutta, joka pysyvästi tuhoaisi Porvoon Länsirannan keskeisen osan. Vaikutukset ulottuisivat Kansallisen kaupunkipuiston olemukseen sitä vahingoittaen. Alueen liikenneongelmat kasvaisivat moninkertaisiksi. Hypermarket kilpailisi nykyisen keskustan kanssa sitä näivettäen edelleen. Vetoomuksen allekirjoittajat eivät hyväksy jokimaiseman tuhoamista ja kaupunkikeskustan tulevaisuuden vaarantamista.

Samana sisältöinen kansalaisvetoomus 72:lla allekirjoituksella on jätetty Porvoon kaupungille 5.12.2016. Samalla vetoomuksen tekijät avasivat adressin internetissä (ks. tämän asiakirjan sivu 15).

17 Yksityishenkilö, 8.1.2017

Muistuttaja vaatii kaavahankkeen käynnistämistä uudelleen kestävän kehityksen periaatteita kunnioittavista lähtökohdista. Länsirannan ehkä arvokkainta rakentamatonta aluetta ei tule luovuttaa hypermarketille eikä esitettyä ylimitoitettua rakentamista tule sallia.

Muistuttaja ehdottaa, että kaupunki ryhtyy välittömästi selvittämään mahdollisuutta kaupunkiluontokeskuksen rakentamiseksi Taidetehtaan ja Porvoonjoen väliselle alueelle. keskuksessa olisi luonnon- ja kulttuuriarvoista kertova elämyksellinen näyttely. Sen yhteyteen voitaisiin perustaa kaivattu taidemuseo ja myös lasten taidekeskus. Keskuksessa voisi olla vuokrattavia tiloja myös luovien elinkeinojen harjoittajille sekä luonto- ja matkailualan yrittäjille.

Muistuttajan esittämä ”Kulttuuriportti kansalliseen kaupunkipuistoon” olisi varmasti hypermarketia houkuttelevampi kumppani Taidetehtaalalle ja mahdolliselle hotellille. Porvoon suurin vahvuus on sen luonnon-, kulttuurin- ja historiantäyteinen imago. Tällainen imago on myös rahalliselta arvoltaan kokonaan toista luokkaa kuin rakentajan ja kaupan välinen sopimus.

Ihmiset haluavat luontoelämyksiä – mieluiten lähellä. Kansalliset kaupunkipuistot voivat perinteisten kansallispuistojen tapaan olla kaupungeille suuria imagollisia ja taloudellisia mahdollisuuksia. Mikäli muistutuksen kohteena oleva hypermarket toteutuisi, heikentäisi se Porvoon luonnon- ja kulttuuriarvoja pysyvästi. Kauppa ei sovi kansallisen kaupunkipuiston kylkeen.

Muistuttaja toivoo saavansa vastaukset kysymyksiin:

- miten lisärakennusoikeus kaava-alueelle on perusteltavissa? Väitteet siitä, että se ei vaarantaisi kaupunkikuvaa tai tuottaisi liikenneongelmia tuntuvat omituisilta.

- miksi kansallisen kaupunkipuiston käyttö- ja hoitosuunnitelma ei ole vielä valmis, vaikka laki sitä edellyttää ja ympäristöministeriö on sitä peräänkuuluttanut?

18 Porvoon elävä keskusta ry, 5.1.2017

Asemakaavan valmistelussa on tutkittu riittävästi kaupunkikuvallisia vaikutuksia, liikennevaikutuksia, otettu huomioon palautteet ja ehdotukseen on tehty huomattavia muutoksia palautteen perusteella. Länsiranta on osa Porvoon keskustaa ja sen rakentuminen kaupunkimaiseksi, silti maisemaan sopivaksi kokonaisuudeksi, täydentää keskustan palveluja. Suunnitelma tuo vihdoin kaivattuja asuntoja, kaupan neliöitä, paikoitustilaa ja erityisesti koko seutua palvelevan hotellin. Nämä tuovat kaupunkikehityksen ja investointihankkeiden kannalta tärkeitä kuluttajia alueelle.

Suunniteltu kaupan suuryksikkö uppoutuu kauniisti rakennukseen, joka noudattaa olemassa olevan rakennuskannan tyyliä. Peltomarkettimaisena mammuttina se ei näy jokimaisemassa. Asuinrakennuksen on sijoitettu puistomaisesti ja aikaisempia suunnitelmia väljemmin, jolloin näkymät aukeavat avarampina. Alueen ja joen väliin jää tulevaisuudessa kulttuurin ja vapaa-ajantoimintoja sisältävä alue, mikä tulee myös ottaa huomioon asemakaava-alueen rakennusmassoja tarkasteltaessa. Nykymuodossaan alue on keskeneräinen ja rujo. Itäisen jokirannan kohentaminen kaipaa jatkoa myös läntiselle rannalle.

Hotellin rakentuminen on elinehto koko seudulle. Se palvelee Taidetehtaan kokousasiakkaita, mutta myös Kilpilahden alueen yritysten majoitustarpeita. Hotelli tukeutuu alueella jo oleviin ravintolapalveluihin. Taidetehtaan käyttöastetta tarkasteltaessa on otettava huomioon, että suuremmat kokoukset jäävät 90 %:sesti toteutumatta majoituskapasitettiin puutteen vuoksi. Taidetehtaan toiminnan talous kohenisi hotellin avulla nousevan käyttöasteen ansiosta.

Kaupan kehityksessä veturiksi tuleva yksikkö tukee ja täydentää alueen palveluja. Aluetta alun perin kehitettäessä päivittäistavarakauppa sisältyi suunnitelmiin. Tämä nyt puuttuva toiminto täydentäisi alueen ja vaikuttaisi myös alueen kokonaistalouteen. Taloudelliset vaikutukset olisivat syytä tutkia pikaisesti. Liikenteen sujuvuuden kannalta kaavaratkaisu on todettava toimivaksi.

Ydinkeskustan (itäisen keskustan) kehittyminen samanaikaisesti Länsirannan kanssa on erityisen tärkeää. Kaava myös mahdollistaa itäisen keskustan palvelutarjonnan kehittämisen. Nykyisen Citymarketin tila vapautuu kehitettäväksi. Parhaillaan keskustassa on jo tekeillä lukuisia muutoksia, joita on tuettava. Yleisesti väitetty keskustan autioituminen ei ole todenperäinen väite.

Muistuttaja toteaa asemakaavahankkeen erittäin tärkeäksi koko Porvoolle. Kokonaisuus on erinomainen. Alueen rakentaminen on saatettava pian työn alle, jotta Porvoon kilpailukyky lähellä oleviin kauppakesittyymiin parane.

19 Porvoon Jokilaakso ry – Borgå Ådal rf, 9.1.2017

Muistutus näyttää suurelta osin olevan yhdistyksen luonnosvaiheessa jättämän mielipiteen toisinto.

Muistutuksessa viitataan lausumaan, jossa arvioidaan hankkeen perusteella laaditun yksityiskohtaisen asemakaavan suhdetta haettavan rakennuslupa. Jälleen ollaan kuitenkin tekemässä postimerkkikaavaa lain hengen vastaisesti.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, on rakennusoikeutta nostettu 42,9 %. Maanalainen pysäköintilaitos on kaupunkikuvallisesti hyvä, mutta kallis ratkaisu. Pysäköintitila ei tule riittämään, vaan kaavassa on ratkaistava mihin puuttuvat autopaikat sijoitetaan.

Kaavahanke tuottaisi toteutuessaan yli kaksisataa metriä pitkän 2 – 5 –kerroksisen rakennusmassan, jota pienet sisäänvedot tai porrastukset eivät pelasta. Korkein osa on Aleksanterinaukion reunalla ja varjostaa aukiota pahasti.

Kaavamääräyksen mukaan hotellin saa rakentaa, mutta sitä ei asemakaavaluonnoksessa edellytetä. Valtavan Citymarketin julkisivut toteutuvan todennäköisesti joko ikkunattomina tai sitten ikkunat teipataan täyteen kirkuvia mainoksia.

Asemakaavassa tulisi esittää pysäköintilaitoksen sisään- ja ulosajot. Rästaskorkeudet tulisi esittää sitovina. Asemakaava tuottaisi rakentamista, jonka mittakaava on täysin ylimitoitettu kansallisen kaupunkipuiston rajalle. Tuulien hillitsemiseksi olisi ollut hyvä esittää edes istutettava puurivi Kokonniementien ja rakennuksen väliin. Kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti kaupan suuryksikkö sijoittuisi paljon paremmin nykyisen peltomarketin läheisyyteen (tässä viitataan S-market Näsiin). Asemakaavaluonnos on tarpeeton postimerkki, ylimitoitettu ja kaupunkikuvallisesti epäonnistunut. Jos voimassa olevaa kaavaa halutaan muuttaa, on työ aloitettava kokonaan alusta.
20 Porvoon Omakotiyhdistys ry – Egnahemsföreningen i Borgå rf, 9.1.2017 Porvoon Omakotiyhdistyksen hallitus esittää pitkälti samat näkemykset kuin luonnoksesta esittämässään mielipiteessä: 1. Kaupunkikuvallisesti alue soveltuu hyvin asuin-, hotelli- ja ravintolakäyttöön, mutta huonosti suuren kaupan sijoituspaikaksi. Perustetta näin suuren kaupan sijoittamiseen lähelle kaupungin ydinkeskustaa on vaikea löytää. Kaupan osalta hanke on kooltaan lähes S-market Näsin laajuinen. Toiminta tuo alueelle S-marketin kaltaisen lisäliikenteen. 2. Kaupan alueelle tuoma lisäliikenne hidastaisi oleellisesti kaupungin toisen läpimenoväylän sujuvuutta. Erityisesti Aleksanterinkadun sillan länsipäässä kaupalle tärkeä vasemmalle Kokonniementielle kääntyminen tulee aiheuttamaan ruuhkaa. Trafixin laatiman liikenneselvityksen tulosten perusteella pääliikenneväylällä tulee ilmenemään jononmuodostusta. Hypermarketille esitetään etsittäväksi vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja Porvoonjoen länsipuolelta 1 – 2 km:n etäisyydeltä joesta. Lisäksi esitetään, että päätöksentekoa voidaan aivan hyvin siirtää kahdella vuodella, jona aikana keskustan Citymarketin kehittäminen saanee konkreettisemmän muodon.
21 Porvoon Taideyhdistys ja Porvoon Taiteilijaseura, 9.1.2017 Julkisuudessa ilmenneistä reaktioista päätellen kaavahanketta ajetaan liian kovalla kiireellä. Julkista keskustelua ei ehditä käydä tarpeeksi. Asia tulisikin siirtää kuntavaalien jälkeen päätettäväksi, jolloin kaupunkilaiset voisivat vaikuttaa päätöksentekoon kuntavaaleissa äänestämällä. Kaava vaarantaa Länsirannan mahdollisuudet taiteen ja kulttuurin keskittymänä. Hanke uhkaa muistuttajan toivomaa Porvoon taidemuseota koskevaa suunnitelmaa. Hanke vahvistaisi alueen kaupallista leimaa entisestään, mikä on ristiriidassa alueen alkuperäisten kehittämistavoitteiden kanssa. Kaupalle osoitettu alue tulisikin varata matkailua ja kulttuuria edistävään toimintaan. Tällaisia toimintoja olisivat esimerkiksi taidemuseo, lasten- ja saariston kulttuurikeskus tai paikallisia vahvuuksia kuten käsityöläisyyttä ja pienyrittäjyyttä tukeva toiminta. Kansallismaisen sekä historiallisen ja kulttuurisen perinteen vaalimisen tulee olla elävää todellisuutta. Porvoon vetovoimatekijä ei vastaisuudessaakaan kumpua marketeista, vaan ainutlaatuisesta paikan hengestä. Kaupalle löytynee lähialueilta maisemallisesti ja liikenteellisesti sopivampikin paikka.
22 Porvoon Yrittäjät ry, 9.1.2017 Kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi selvitetty mm. yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia tai asemakaava on ristiriidassa lähtöselvitysten kanssa. Muistuttaja viittaa tällä Strafican laatimaan kauppaselvitykseen (2013) sekä Kokonniemen Masterplanin (2014) ja Emmi Jääskeläisen diplomityöhön (2015). Kaupunki on kyvytön toimimaan määrätietoisesti, tavoitteellisesti ja joustavasti keskustan kokonaisvaltaisessa kehittämisessä. Yrittäjyyden edellytyksen vähenevät. Suuren ruokakaupan sijoittaminen Länsirannalle nopeuttaa keskustan näivettymistä, jonka kehittämiseen ei ole tavoitteita. Kaava on kaupallisesti ylimitoitettu ja toiminnallisesti virheellinen. Jokirantaan tarvitaan kevyempi rakennusmassa. Kaavalla on tuettava kulttuurimaisemaa, matkailua ja vapaa-ajantoimintoja. Siten tuettaisiin Taidetehtästä ja Kokonniemen aluetta. Myös miljöötekijöillä on merkityksensä kaupunkimarkkinoinnille. Kokonniemen Masterplan on oiva esimerkki alueen mahdollisuuksista. Muistutuksessa viitataan maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen kohtiin, joissa määritellään alueidenkäytön suunnittelun sisältövaatimuksista, vaikutusten arvioinnista ja rakentamisen ohjauksen tavoitteista. Asemakaavaehdotus tulee hylätä tai palauttaa valmisteluun.
23 Neljä yksityishenkilöä, 7.1.2017 Rakentamisen määrä on liian massiivinen. Citymarket on sijoitettava keskustaan tai Näsin S-marketin viereen. Alueelle sopii asuinrakentaminen, ruokatavarakauppa ja mahdollisesti hotelli. Asuinrakentamisessa esitetty ratkaisu on bunkkerimainen.
24 Yksityishenkilö naapurikiinteistöstä 638-22-458-3, Taidetehtaanpolku 2, 9.1.2017 Rakentamisen määrän kasvattaminen on järjetöntä. Kaavaratkaisu pilaisi hienon kulttuurimaisen. Toivottavasti voimassa oleva asemakaava jäisi voimaan. Sen perusteella alueella asuvat ovat asuntonsa hankkineet.
25 Porvoon Länsirannan yrittäjäyhdistys ry, 5.1.2017

Muistuttaja kannattaa asemakaavanmuutosta ja Taidetehtaan keskeneräisen alueen rakentumista. Hotellin toteutumista on odotettu jo neljä vuotta. Päivittäistavarakaupan tuoma asiakasvirta on yleensäkin kauppakeskuksille, myös Taidetehtaan kauppakujalle liiketoiminnan kannalta ratkaiseva. Hotelli mahdollistaa Taidetehtaan kongressitoiminnan käynnistämisen ja matkailijoiden viipyvän pidentämisen.

Yhdistyksen jäseninä ovat Taidetehtaan kaupalliset toimijat kauppakujan liikkeet mukaan lukien.

26 Kaksi yksityishenkilöä naapurikiinteistöstä 638-22-458-3, Taidetehtaanpolku 2, 8.1.2017

Rakentamisen määrä on liian suuri. Kaupunki ei ole selvittänyt, miksi rakennusmassaa on kasvatettu valtavasti ja saatu aikaan mammutti, jota on kuvankäsittelyn keinoin häivytetty. Havainnekuvat ovat näin ollen valheellisia, kuten arkkitehti Olli Heininen on sanomalehti Uusimaassa 3.6.2016 kertonut. Kaupungin velvollisuus vaalia viihtyisyyttä ja ottaa asukkaat ja toimijat huomioon.

Vaihtoehtoista paikkaa Citymarketille ei kerrotun perusteella löydy. Tätä on vaikea uskoa. Niin ikään ei voine olla niin, että rakentaja ja kaupan toimija sanelevat ratkaisut ajattelematta asukkaita ja jokimaisemaa. Asiaa tällä hetkellä ajavat jäävät historiaan Länsirannan epäviihtyisyyden aikaan saaneina. Alueen asukkaat ovat asuntonsa hankkineet voimassa olevan asemakaavan perusteella.

Hypermarketin sijoittamisen mahdollisuutta Kuninkaanporttiin maakuntakaavan vahvistuttu on vielä selvitettävä ennen päätöksentekoa. Aikalisä on näin otettava.

27 Neljä yksityishenkilöä, 8.1.2017

Asemakaavaehdotus ei noudata maankäyttö- ja rakennuslain henkeä seuraavien perustein:

- alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kaava aiheuttaa peruuttamatonta haittaa kulttuurimaisemalle, jota tulee vaalia
- kaupan toimintaedellytyksiä ei tule heikentää ja nykyinen keskusta tulee säilyttää elinvoimaisena.
- kaavaratkaisu heikentää kevyen liikenteen toimintaympäristöä, koska autoliikenne tulee lisääntymään alueella kaavan toteutuessa

Muistutuksen liitteenä on otteet niistä maankäyttö- ja rakennuslain kohdista, joiden perusteella muistuttajat katsovat kaavaehdotuksen olevan ristiriidassa lain kanssa. Nämä ovat:

MRL 5 §, alueiden käytön suunnittelun tavoitteena tulee olla edistää:

- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvoja
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivaa kilpailua
- 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukko- ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä

MRL 12 §, rakentamisen ohjauksen tavoitteista:

- 1) elinympäristön terveellisyys, turvallisuus, viihtyisyys, sosiaalinen toimivuus ja esteettinen tasapainoisuus
- 2) elinkaariominaisuuksiltaan kestävä, taloudellinen, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiva sekä kulttuuriarvoja luova ja säilyttävä rakentaminen

MRL 71 b §, maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä osoitettaessa on katsottava, että

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin

MRL 117 §, rakentamiselle asetettavat vaatimukset

- tulee sovittaa rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ja täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset

MRL 118 §, rakennustaide ja kaupunkikuva

- rakentamisessa ... on huolehdittava ettei arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

28 Osuuskauppa Varuboden-OSLA Handelslag, 9.1.2017

Ok Varuboden-Osla Hlg (VBO) on esittänyt kirjallisen mielipiteensä asemakaavanmuutosluonnoksesta 13.6.2016. Tuolloin osuuskauppa otti kantaa liikenteeseen, kaupallisiin vaikutuksiin, kaupunkikuvaan ja yhdenvertaisuusperiaatteeseen. Mielipiteisiin laaditussa vastineessa on vastattu näihin mielipiteisiin.

Osuuskaupan mielestä kaupunki ei ole kuitenkaan riittävästi vastannut siihen, tullaanko kaikkia osapuolia kohtelevaan samanarvoisesti ajasta ja paikasta riippumatta. Tältä osin muistuttaja viittaa mielipidekirjelmän kohtaan, jossa toteaa tiivistetysti seuraavasti:

Ok OSLA Hlg (nyk. VBO) oli vuonna 2002 tavoittelemassa Prismaa nykyisen S-market Näsin läheisyyteen. Myymälä olisi sijainnut hieman yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Tällä perusteella hanke tuolloin hylättiin ja VBO tyytyi laajentamaan S-market Näsiä nykyiseen laajuuteensa. Nyt Taidetehtaan alueelle esitetään samankaltaista ratkaisua, jossa osa hypermarketin rakennusmassasta sijoittuu keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle. VBO:n mielestä on kohtuutonta, että nyt samainen aluerajan ylitys sallitaan.

Muistuttajan mukaan kaavoituksen tarkoitus on suunnitella kaupunkiympäristöä kaupunkilaisia ja elinkeinoelämää palvelevaksi. Muistuttaja kysyykin, onko Taidetehtaan alueen maanomistaja 29.4.2009 hyväksyttyyn ja siis verrattain tuoreeseen asemakaavatilanteeseen tyytymätön ja pitäisikö alueen muille kiinteistöille osoittaa vastaavasti lisää rakennusoikeutta. Ajasta ja paikasta riippumatta kaikkia osapuolia tulisi kohdella samanarvoisesti.

29 Yksityishenkilö, 8.1.2017

Länsiranta olisi sopiva Taidemuseolle. Alueen herkkyyks, joka on vielä mahdollisuus, tyrehtyisi kaavan toteutuessa. Rakentamisen massiivisuus ja kauppa kaavan mukaisesti sijoitettuna merkitsisi varsinaisen keskustan kannalta irrationaalista tekoa. Länsirannan moderni puukaupunkialue ei arvosta itseään kasvattamalla epähoukuttelevia pytinkejä näköalapaikalle.

30 Kolme yksityishenkilöä, 9.1.2017

Länsirannan rakentaminen on edennyt pala palalta ilman selkeää ehyttä näkemystä. Tällä hetkellä alueella on arkkitehtoniselta laadultaan vaihtelevia sekä persoonattomia, massiivisia liike-, kulttuuri- ja opetusrakennuksia. Mikäli nyt valmisteilla oleva kaavahanke etenee toteutukseen, menettää Porvoo lopullisesti mahdollisuuden laajentaa keskustaansa Länsirannalle.

Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on aivan liian massiivista sopiakseen pienimittakaavaiseen ja herkkään kulttuuriympäristöön. Korttelijulkisivusta muodostuu monotoninen ja pitkä heikkolaatuinen vastapari Empirekeskustan jäljellä oleville osasille. Kaava-alueen rajautuminen kansalliseen kaupunkipuistoon sisältyvään Kokkonniemeen ei ilmene kaavaratkaisusta millään tavalla. Hypermarket ei kuulu alueen kulttuuri- ja toimintakehykseen. Hotelli on toteutettavissa ilman marketiakin.

Kun alueen suunnittelija on sama kuin Taidetehtaassa, ei ole odotettavissa kuin persoonatonta arkkitehtuuria. Länsiranta tarvitsee uuden kehityssuunnan, jolla aiemmassa kaavoituksessa tehdyt virheet olisi mahdollista yrittää korjata. Alueen suunnittelun tulee tukea Porvoon vahvuuksia.

AK 503, TAIDETEHTAAN RANTAKORTTELIT

Vastine kaikkiin muistutuksiin

Muistutuksia jättivät luonnosvaiheen kuulemisen tapaan sekä kuntalaiset, alueen naapurissa sijaitsevat taloyhtiöt ja asukkaat myös yksityishenkilöinä. Lisäksi yhtenä muistutuksena jätettiin kansalaisvetoomus. Yrityksistä Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag jätti muistutuksen. Yhdistykset Porvoon Omakotiyhdistys ry, Porvoon Yrittäjät ry, Porvoon Taideyhdistys ja Porvoon Taiteilijaseura yhteisellä muistutuksellaan, Porvoon Jokilaakso ry, Porvoon Elävä Keskusta ry sekä Porvoon Länsirannan yrittäjäyhdistys ry jättivät muistutuksensa. Kaksi viimeksi mainittua ovat sisällöltään myönteissävyisiä ja niissä muistutetaan hankkeen toteutumisen tärkeydestä. Muut muistutukset olivat kielteisissävyisiä eli hanketta vastustavia. Kriittisesti suhtauduttiin edelleen muun muassa:

- suuren marketin sijaintiin jokirannassa
- rakentamisen suureen määrään ja sen lisäämiseen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna
- mittakaavaan, varsinkin rakentamisen korkeuteen sekä kaupunkikuvaan ja rakennustapaan
- hankkeen sopivuuteen jokirannan kulttuurimaisemaan ja rakentamisen suhteeseen Porvoon Kansalliseen kaupunkipuistoon
- liikenteen toimivuuteen ja sen ja huoltoliikenteen aiheuttamiin haittoihin
- Ok Varuboden-Osla Hlg haluaa kuvauksen siitä, miten toimijoiden tasaveroinen kohtelu toteutuu

Muistutuksissa puututtiin mielipiteiden tapaan paljolti samoihin seikkoihin, joten on tarkoituksenmukaista vastata kootusti muistutuksiin kootusti yhteisvastineella. Mielipiteissä esille nostettujen asiakohtien toistuminen edelleen muistutuksissa on myös perusteluna siihen, että vastaavasti vastineessa on suurelta osin toistettu luonnosvaiheen mielipidevastineessa esitettyjä perusteluja niitä tarvittaessa täydentäen. Joissakin muistutuksissa nostettiin esiin myös muistutusten yleisestä linjasta poikkeavia näkökohtia, joten niihin on vastattu vastineen loppuosassa kootusti erikseen. Myös kaavaa puoltavia muistutuksia ja lausuntoja saatiin. Viranomaisosallisilta pyydytyistä virallisista lausunnoista on erillinen yhteenvedo vastineineen.

Yleensä Länsirannan kehittämisestä ja hankkeen realistisuudesta sekä taloudellisista vaikutuksista

Kaupunkisuunnittelu yleensä ja myös Länsirannan osalta on laajaa yhteistyötä ja vaatii monipuolista asiantuntemista. Asemakaavatyössä suunnittelua ohjaa yleispiirteisten kaavojen, maakuntakaavan ja yleiskaavan ratkaisut. Niissä Länsirannan keskeiset osat on merkitty keskusta-alueeksi, joka tarkoittaa paitsi monipuolisia toimintoja, asumista, työpaikkoja ja palveluita, myös kaupunkimaista rakennetta ja riittävää rakennustehokkuutta. Tätä vaatii myös alueen rakentamisen kannalta heikko maaperä. Kaupunkisuunnittelun tehtävänä on edistää ja mahdollistaa yleispiirteisissä kaavoissa esitettyjen pitkän ajan tavoitteiden toteuttamista ja varmistaa että ratkaisut ovat kestäviä.

Länsirannan kokonaisuutta on suunniteltu moniammatillisella työryhmällä, johon ovat kuuluneet myös kuntatekniikan liikennesuunnittelu ja kaupunkisuunnittelun maisema-arkkitehdit. Länsirannan alueelta on tehty useita kokonaisuutta käsitteleviä tarkasteluja. Niiden pohjalta on tarkoituksen mukaista laatia asemakaavoja vaiheittain, jolloin voidaan varmistaa, että ne toisaalta sopivat kokonaisuuteen ja toisaalta toteutuvat kohtuullisen ajan kuluessa. Laajan alueen asemakaavoittamisesta kerralla on juuri Länsirannassa riittävästi kokemusta: laadittuja kaavoja on myöhemmin jouduttu muuttamaan.

Porvoon rakennettua maisemaa leimaa monikerroksisuus, joka antaa kaupunkikuvalle syvyyttä ja mielenkiintoa. Kaikkea eri aikoina tapahtunutta rakentamista ei tänään pidetä kauniina, mutta monikerroksisuus tuo kaupunkiin oman viehätöksensä ja lisää sen vetovoimaa.

Taidetehtaan rantakortteleita koskeva asemakaavanmuutos on tehty yhteistyössä rakennusliikkeen, kaupan ja rakennussuunnittelijoiden kanssa. Näin on voitu varmistaa asemakaavoituksen keskeinen tavoitteet: ratkaisun tulee olla sekä kaupunkikuvallisesti, ympäristöllisesti että taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Tämä on tärkeää etenkin kauan toivotun hotellin osalta: kaava antaa mahdollisuuden toteuttaa hotellin, marketin ja asuntoja, kaupunkikeskustaan sopivana ja ajanmukaisena hybridiratkaisuna. Alueelle ei rakenneta maisemaan sopimatonta peltomarkettia eikä laajoja paikoituskenttiä.

Oleellista on huomata, että asemakaavassa marketin toteuttaminen on sidottu hotellin ja marketin kyljessä ja katolla olevien asuntojen rakentamiseen, jotka on toteutettava kerralla ja kokonaisuutena. Valitettavasti osa muistuttajista ei ollut tätä toteutustapaa liittyvää ehdotusvaiheessa lisättyä erillistä asemakaavamääräystä huomannut, jolloin muistutus ei pidä tältä osin paikkaansa.

Monet muistutuksissa esitetyt ajatukset ovat sinänsä hyviä, mutta niiden toteuttamiselle ei ole taloudellisia edellytyksiä. Keskeisen alueen jättäminen rakentamattomaksi johtaisi väistämättä koko Länsirannan ja laajemmin Porvoon kehityksen hidastumiseen eikä sitä voi perustella ainakaan kaupunkikuvallisin tai maisemallisin perustein. Toisaalta esimerkiksi taidemuseolle on löydettävissä useita sopivia sijaintipaikkoja sekä Länsirannalla että ydinkeskustassa.

Pitkäaikaisena tavoitteena on ollut saada kaupunkiin sekä hyvä hotelli että uutta toimivaa tilaa päivittäistavarakaupalle. Keskustelua on käyty ja erilaisia suunnitelmia laadittu vuosikymmenien ajan, mutta toteuttamiskelpoisia ratkaisuja ei ole löydetty. Asemakaavan muuttamisesta päätettiin jo kesäkuussa 2015. Sekä hotellin että marketin osalta ei siis voida puhua liiasta kiirehtimisestä, kun kaavatyön aikana on huolehdittu poikkeuksellisen perusteellisesti sekä asukkaiden kuulemisesta että kaavatyöhön liittyvistä perusselvityksistä.

Taidetehtaaseen liittyvien rantakortteleiden asemakaavan muuttamisesta päättämiseksi yksi tärkeä peruste oli, että voimassa olevalle asemakaavalle, joka sisältää asuinrakentamisen lisäksi erillisen hotellitontin, ei saatu toteuttajaa. Samaan aikaan on etsitty paikkaa suurelle vähittäiskaupan yksikölle, kun aiemmin kaavailtu ratkaisu Kuninkaanportista suurten markettien sijaintipaikkana on osoittautunut mahdottomaksi.

Taidetehtaan toiminnallinen kokonaisuus vaatii myös majoitustiloja, mutta asemakaavassa osoitettu erillinen hotellitontti ei seitsemän vuoden kuluessa ole kiinnostanut hotelliyrittäjiä tai rakentajia. Kaupunki on pitänyt hotellin saamista alueelle ja Porvooseen välttämättömänä ja päätös kaavan muuttamisesta perustui juuri siihen, että yhdistämällä hotelli kaupan ja asuntojen kanssa ns. hybridiratkaisuksi antaa mahdollisuuden myös hotellin toteuttamiselle. Porvoon Länsirannan yrittäjäyhdistys ry korosti muistutuksessaan majoituskapasiteetin lisäämisen tärkeyttä alueella ja tähän kaavaratkaisulla nyt voimakkaasti pyritään.

Asemakaavanmuutoksen perusselvitykseksi laadittiin erillinen selvitys uuden marketin vaikutuksista. Uudenmaan maakuntakaavaa varten on myös laadittu selvityksiä kaupan tilantarpeesta. Sen mukaan Porvoossa kaupan pinta-alaa on keskimääräistä vähemmän ja varsinkin joen länsipuolella. Kaupan edustajat pitävät suuria yksiköitä pieniä, esim. kauppahallimaisia ratkaisuja toimivampina. Nettikaupan lisääntyminen ei jatkossakaan poista tarvetta suurilta marketeilta, joita nyt toteutetaan kaupunkikeskustoihin osana kauppakeskuksia.

Kaupunki pitää tärkeänä, että porvoolaiset saavat tarvitsemansa kaupan palvelut Porvoosta ja että Porvoo vahvistaa asemaansa Itäisen Uudenmaan keskuksena. Tehtyjen selvitysten pohjalta voidaan pitää keskeisenä haasteena keskustan ja Länsirannan kehittämistä monipuolisena kaupan ja palveluiden sekä asumisen alueina ja sen lisäksi Kuninkaanportin ja Tarmolan alueiden kehittämistä monipuolisen, ei-keskustahakuisen kaupan alueina.

Muistutuksessa nro 2 tunnistetaan asemakaavahankkeen käynnistänyttä kehityshanketta kohtaan noussut muutosvastarinta, joka vertautuu vielä vajaat 15 vuotta sitten voimakkaana käytyyn Aleksanterinkadun sillan vastustukseen. Porvoon keskustan, jonka osa Länsiranta on, nykyinen kehittyminen ei olisi ollut mahdollista ilman siltaa. Nyt voidaankin varauksetta arvioida Aleksanterinkadun sillan rakentaminen hyvin onnistuneeksi kaupunkikehitystoimenpiteeksi.

Hypermarketin sijoittaminen jokirannan tuntumaan ja suhde keskustan kehittämiseen

Suurten markettien sijainnista on Porvoossa käyty keskustelua pitkään. Kaupungin kantana oli vuoteen 2003 saakka, ettei niitä tulisi sijoittaa keskusta-alueiden, eli Empire-keskustan tai Länsirannan, ulkopuolelle. Kaupungin kannan mukaan laadittiin myös seutukaavat ja uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukainen Itä-Uudenmaan maakuntakaava, joka vahvistettiin vuonna 2002.

Kaupan sijaintia ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Vähittäiskaupan suuryksikkö määriteltiin vuoden 1999 laissa vähintään 2000 kerrosalaneliömetrin suuruiseksi kaupan yksiköksi. Lähtökohtana on, että suurta päivittäistavarakauppaa ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavassa määritellyn keskusta-alueen ulkopuolelle. Marketin sijainti keskusta-alueen ulkopuolella tulee osoittaa erillisellä kohdamerkinnällä maakunnan liiton laatimassa maakuntakaavassa ja kunnan laatimassa yleiskaavassa sekä asemakaavassa.

Porvoon kaupunki muutti linjaustaan kaupan suuryksiköiden suhteen vuonna 2003, jolloin yleiskaavaan jätettiin selvitysalue Kuninkaanportin alueelle, koska sinne ei voitu osoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä eli marketteja, maakuntakaavan vastaisesti.

Itä-Uudenmaan liitto käynnistikin uuden maakuntakaavan laatimisen ja siinä esitettiin myös varaus uusille marketeille Kuninkaanporttiin. Kaupunki käynnisti vastaavasti Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaavatyön. Ympäristöministeriö jätti kuitenkin vuonna 2010 vahvistamatta Kuninkaanportin alueelle Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa osoitetun kohdemerkinnän vähittäistavarakaupan suuryksiköille. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi esitetyt valitukset eikä muuttanut päätöstä.

Vuonna 2011 vahvistetussa maankäyttö- ja rakennuslain muutoksessa kaupan sijainnin ohjausta laajennettiin koskemaan myös tilaa vievää erikoistavarakauppaa. Suuria kaupan yksiköitä saadaan sijoittaa vain maakuntakaavassa ja yleiskaavassa osoitetuille keskustatoimintojen alueille tai alueille, jotka on erikseen osoitettu tähän tarkoitukseen. Lähtökohtana on edelleen, että kaikki suuret vähittäiskaupan yksiköt eli marketit tulee edelleen sijoittaa maakunta- ja yleiskaavojen keskustatoimintojen alueille.

Itä-Uudenmaan maakunta lakkautettiin ja liitettiin Uudenmaanliittoon vuonna 2011. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa tarkennettiin kaupan sijaintia koskevia aluevarauksia ja merkintöjä. Porvoossa Kuninkaanportin ja Tarmolan alueille on tehty aluevarausmerkintä ja esitetty mitoitus kaupalle, joka ei luonteensa puolesta sovi keskusta-alueelle. Päivittäistavarakaupan osalta alueille ei edelleenkään voida sijoittaa yli 2000 k-m²:n päivittäistavaramyymälöitä.

Kaupunki linjasi uudelleen vuonna 2012 Porvoon kaupan kehittämisen periaatteet tulevan kaavoituksen pohjaksi niin, että tärkeimmät kaupan keskittymät ovat keskusta-Länsiranta, Kuninkaanportti ja Tarmola, joilla kaikilla on erilaiset, toisiaan täydentävät roolit. Kuninkaanportti soveltuu sijaintipaikaksi suurille yksiköille ja tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, joiden ei ole mielekästä tai mahdollista sijoittaa keskusta-alueille.

Kaavoja laadittaessa vaaditaan yhä laajempia selvityksiä kaupan hankkeiden vaikutuksista. Kuninkaanportin osalta ympäristöministeriö totesi erittäin perusteellisesti tehdyt selvitykset riittämättömiksi ja jätti maakuntakaavassa esitetyt kohdemerkinnät hypermarketteja varten vahvistamatta. Parhaillaan keskustellaan siitä, että kaupan sijainnin ohjausta voitaisiin väljentää.

Suurten hypermarkettien saaminen Kuninkaanporttiin ei riipu pelkästään Porvoon omista päätöksistä. Niiden sijaintipaikat on saatava maakuntakaavaan ja paikkojen on kelvattava myös markettien toteuttajille eli kaupalle. Kaupunki ei ole voinut eikä voi toistaiseksi laatia Kuninkaanportin alueelle yleis- tai asemakaavaa, joiden pohjalta Kuninkaanporttiin voitaisiin saada toivotut uudet hypermarketit. Tämä vaatii lain muutoksia ja uutta maakuntakaavaa. Vasta sen jälkeen voitaisiin tehdä tarvittavat muutokset yleiskaavaan ja asemakaavaan. Lähivuosina tilanteeseen ei siis ole odotettavissa ratkaisevaa muutosta. Tämän takia kaupunki on koko ajan hakenut ratkaisuja kaupan rakentamistarpeille keskustassa ja Länsirannalla, jotka maakunta- ja yleiskaavassa on merkitty keskustatoimintojen alueiksi. Kaupungin pyrkimyksistä huolimatta Kuninkaanportin alueelle ei ole vielä saatu pienempää ruokatavarakauppaa, vaikka sellainen olisi toteutettavissa jo nykyisen asemakaavan pohjalta.

Kaupan sijaintia ohjaavaa lainsäädäntöä ollaan muuttamassa, mutta edelleen vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijainti on keskusta-alueilla, joiden tulee olla esitetty sekä maakunta-, yleis- että asemakaavoissa. Lakiluonnoksessa ei ole siirtymäsäädöksiä. Lakiluonnoksessa esitetään, että velvoitteesta määritellä kaupan laatu kaavaa laadittaessa luovutaan. Samalla täytyy kuitenkin edelleen arvioida kaavan vaikutuksia, joka vaihtelee merkittävästi kaupan laadusta johtuen. Kuntien kaavoituksen kannalta tilanne ei siten oleellisesti muutu. Uuden suuren kaupan yksikön tulee sijaita osayleiskaavan keskustatoimintojen alueella.

Porvoon ydinkeskustassa uusien suurten kaupan yksiköiden rakentamista haittaa alueen kaupunkirakenne: suuri market vaatisi tilaa kokonaisen korttelin, mutta alue on tiiviisti rakennettu ja pienillä tonteilla on eri omistajat. Kaupungilla ei ole alueella vapaita tontteja, mutta kaupungintalon tontille ollaan kaavoittamassa asuin- ja liikerakentamista. Kaupunki pyrkii edelleen edistämään kaikkia keskusta-alueen hankkeita ja on juuri päättänyt, että alueella luovutaan määräaikaisesti maankäyttösopimusmaksujen vaatimisesta.

Useassa muistutuksessa on esitetty, että uusi market sopisi paremmin S-marketin naapuriin, sen eteläpuolelle. Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag viittaa muistutuksessaan asemakaavasta jättämäänsä mielipiteeseen ja kaupungin siihen antamaan vastaukseen. Muistutuksessa todetaan lisäksi, että Porvoon kaupunki ei ole riittävästi vastannut siihen, tullaanko kaikkia osapuolia kohtelevaan samanarvoisesti ajasta ja paikasta riippumatta yhdenvertaisuusperiaatteen mukaisesti.

On erikoista, että aiemmin jätetyssä mielipiteessä ja nyt vielä muistutuksessa asemakaavasta juuri Länsirannan alueella, nostetaan Varuboden-Oslan toimesta esiin yhdenvertaisuusperiaate. Kaupunki on aikanaan päättänyt ensin

asemakaavasta, jossa silloisen Ok Osla Hlg:n toivomalla tavalla Aleksanterinkaaren varrelle kaavoitettiin tontti suurta päivittäistavarakauppaa varten. Tämän jälkeen silloinen Osla esitti tontin laajentamista suurta, 10 000 m²:n päivittäistavarakauppaa varten. Rakennusten lisäksi uudelle viiden hehtaarin suuruiselle tontille olisi toteutettu lähes 600 autopaikkaa. Tontti olisi sijoittunut suurelta osalta ja itse market rakennus kokonaan yleiskaavan keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Ratkaisu olisi ollut yleiskaavan vastainen eikä sitä olisi voitu hyväksyä. Lisäksi ratkaisu olisi ollut maankäytöllisesti tehoton ja kaupunkikuvallisesti mahdoton perustella. Se olisi ollut jopa tehottomampi kuin aikanaan Kuninkaanporttiin suunnitellut markettien tontit. Neuvottelujen jälkeen päädyttiin siihen, että kaavanmuutoksella laajennetaan tonttia kahteen hehtaariin niin, että alueelle voidaan rakentaa olevaa marketia laajentamalla uusi market, 7700 m² ja lisäksi 1200 m²:n suuruinen puutarhamyymälä, jotka on myös toteutettu.



Kuvassa näkyy Länsirannan tällä hetkellä voimassa olevien tai vireillä olevien asemakaavahankkeiden mukainen rakentaminen sekä eteläosalla vielä tarkemmin suunniteltavat maa-alueet. Kuvaan on väritetty keskeisten alueiden osayleiskaavan (hyväksytty 2004, voimaantulo 2006) keskustatoimintojen alue (C). Lisäksi kuvaan on liitetty Osuuskauppa OSLA Handelslagin (nyk. Ok Varuboden-Osla Hlg) vuonna 2002 sanomalehti Uusimaassa esitellystä tavoitteesta 10 000 k-m²:n Prisma-suunnitelma alueella tuolloin olleen noin 4 000 k-m²:n S-marketmyymälärakennuksen lisäksi. Näiden myymälärakennusten yhdessä muodostama liikeyritystontti on rajattu kuvaan oranssilla. Vertailun vuoksi oranssilla on rajattu asemakaavanmuutosehdotuksen 503 mukainen 7 000 k-m²:n laajuisen myymälätilan sijoittuminen suhteessa yleiskaavan keskusta-alueeseen.

Kartalla on osoitettu Varuboden-Oslan vuonna 2002 julkistamansa suunnitelman mukainen tontti ja nyt asemakaavassa esitetty Citymarketin/hotellin tontti. Rantakortteliin suunniteltu market ylittää osayleiskaavan keskustatoiminnoille varatun alueen rajan, mutta pysyy pääosin rajauksen sisällä. Kaavoitusta valvova Uudenmaan ELY-keskus on todennut asemakaavanmuutoksen noudattavan voimassa olevaa osayleiskaavaa.

(MRL 71 b § / 1 ”Vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat erityiset sisältövaatimukset maakunta- ja yleiskaavalle: Osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä maakunta- ja yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen”)

Kaupunki on siis toteuttamassa erityisen hyvin yhdenvertaisuusperiaatetta, kun se on nyt kaavoittamassa 8000 m²:n tonttia toiselle keskusliikkeelle 7000 m²:n marketrakennusta varten. Sen toteuttamisessa vaaditaan kuitenkin huomattavasti korkeampaa tasoa alueen näkyvän sijainnin asettamien vaatimusten takia. Niin ikään asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen edellyttää kaupan toimijalta investointia kalliiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Lisäksi on huomattava, että Porvoon kaupunki laati Varuboden-Oslan toivomalla tavalla ja hyvässä yhteistyössä merkittävän ja koko Porvoon keskustan kannalta erityisen onnistuneen kaavanmuutoksen keskustan kahdelle,

kaikkein keskeisimmille kortteleille. Kaavanmuutoksella lisättiin rakennusoikeutta lähes 9000m²:ä niin, että alueelle saatiin uusien asuntojen ja tilavan paikoituslaitoksen lisäksi kaivattua uutta kaupan tilaa lähes 5000 k-m². Asemakaavasta on kuitenkin toteutettu vain pieni osa Varuboden-Oslan vetäytyttyä hankkeesta. Hanke olisi toteutuessaan merkittävästi vaikuttanut torin ympäristön ilmeeseen ja keskustan kehittymiseen. Huomattava on kuitenkin, ettei tämäkin alue on suurelle marketille aivan riittämätön.

Kaupunki on Varuboden-Oslan tavoin huolestunut keskustan tilanteesta ja pyrkinyt takaiskusta huolimatta edistämään keskustan kehittämistä. Parhaillaan käydään keskusteluja kiinteistönomistajien kanssa ja suunnitellaan uusia toimenpiteitä alueella. Citymarketin muuttaminen Länsirannalle on jo nostanut esiin uusia mahdollisuuksia Nimbus-korttelina tunnetun keskustakorttelin 23 kehittämisessä.

Kaupan hankkeet käynnistyvät yleensä kaupan aloitteesta. Kaupan sijaintia ohjaava lainsäädäntö ohjaa osaltaan erityyppisten myymälöiden sijoittamista ja kaavoitusta. Porvoon kaupunki pyrkii jatkossakin mahdollisuuksien puitteissa edistämään kaikkia kaupan hankkeita tasapuolisesti ja edistämään tervettä kilpailua, joka hyödyttää kaikkia porvooolaisia.

Uudenmaan ELY-keskus totesi asemakaavanmuutoksesta järjestetyssä viranomaisneuvottelussa, että kaavaillun marketin sijainti on sekä maakuntakaavan että yleiskaavan mukainen. Sen vaikutuksia on arvioitu erillisessä selvityksessä. Se ei sijaitse kansallisen kaupunkipuiston alueella, josta pitkään valmisteltu käyttö- ja hoitosuunnitelma on valmisteilla. Asemakaava ei mitenkään haittaa kansallista kaupunkipuistoa ja hotellin toteuttaminen päinvastoin vahvistaa Porvoon kulttuurikeskuksena toimivan taidetehtaan toimintaa. Ranta-alueen käytöstä ja tulevasta rakentamisesta päätetään asemakaavassa, jota parhaillaan ollaan laatimassa. Siinä lähtökohtana on säilyttää alue pääosin virkistys- ja vapaa-ajan käytössä.

Asemakaava ei mitenkään uhkaa kulttuuri- ja vapaa-aikatoimintojen kehittämistä alueella. Muistutuksissa 7 ja 17 esitetyt yleisesti ottaen erittäin kannatettavat ajatukset taide- tai luontomuseosta voidaan toteuttaa joko ranta-alueella tai esimerkiksi Näsin kartanon yhteydessä, jos niille vain saadaan rahoitus ja toimiva malli. Myös ydinkeskustassa on kiinteistöjä, jotka haluttaessa voidaan osoittaa tällaiseen käyttöön. Olennaista on kuitenkin se, että Länsirannalla turvataan ranta-alueen ja siihen liittyen Kokonmäen ja –niemen alueiden käyttö sekä porvoolaisten että matkailijoiden vapaa-ajan käyttöön.

Erityisesti muistutuksissa 2, 18 ja 25 on todettu, että hanke tukee hyvin keskustan kehittämistavoitteita ja sen kariutuminen olisi vahingollista. Kaupan sijainti on täysin oikea ja tärkeä Porvoon palvelurakenteelle ja myös kaupan kilpailuasetelmien kannalta. niiden mukaan hanke on myös tärkeä Taidetehtaan kaupallisten palvelujen kehittämisen kannalta ja tukee alueen erikoiskauppaa.

Kaavaratkaisu ei selvitysten mukaan haittaa merkittävästi olevan keskustan kehittämistä vaan voi jopa edistää ydinkeskustan uusiutumista. Kaavaratkaisulla edistetään tervettä kilpailua ja parannetaan porvoolaisten kaupan palvelujen saantia. Kaava edistää myös alueen yrittäjien mukaan yritysten toimintaedellytyksiä. Kaupan keskeinen sijainti vähentää ajoneuvoliikennettä.

(MRL 5 § / 9, 10 ”Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä sekä palvelujen saatavuutta”)

Rakentamisen kokonaismäärä

Länsirannan rakentamisen kokonaismäärää on tutkittu kaupunkisuunnittelussa usean vaihtoehdoisen suunnitelman avulla. Porvoossa keskustamaista kaupunkirakennetta voidaan toteuttaa vain Länsirannan alueella, joka sekin on rajallinen. Empirekeskustassa uutta rakentamista voi tapahtua vain rajoitetusti, koska kortteli- ja tonttikoko, hajautunut omistus ja oleva rakennuskanta estävät mittavan rakentamisen. Samasta syystä myös uusien kaupan tilojen alueelle on haasteellista, vaikka kaupunki edelleen yrittää edistää sitä yhteistyössä alueen kiinteistönomistajien kanssa. Suurelle marketille keskusta-alueella ei ole tilaa, koska rakentaminen vaatisi kokonaisen korttelin kokoisen alueen.

Länsirannan kehittäminen keskusta-alueena merkitsee paitsi erilaisten palvelujen ja liiketilojen sijoittamista alueelle myös riittävästi niitä tukevia asuntoja. Alueen heikon rakennettavuuden takia joudutaan rakentamista suunnittelemaan niin, että se on riittävän taloudellista. Samalla voidaan ainakin osa paikoituksesta ratkaista maanalaisella

pysäköinnillä, joka parantaa alueen pihojen ja asumisen viihtyisyyttä.

Rakentamisen suhde ympäristöönsä, maisemaan ja kaupunkikuvaan, rakennustapa

On selvää, että aiemmin pääosin rakentamattoman Länsirannan alueen ilme muuttuu uuden rakentamisen myötä. Alueen sijainti jokimaisemassa edellyttää tarkkaa harkintaa rakennusmassojen suunnittelussa. Aiemmin toteutettu tiivis ja matala asuinrakentaminen Länsirannan Moderni puukaupunki –alueella Mannerheiminkadun sillan vieressä on erinomainen esimerkki pienimittakaavaisesta kaupunkirakentamisesta ja peilaa taitavasti ranta-aittojen uniikkia rivistö vinosti vastarannalla. Sen eteläpuolelle ollaan toteuttamassa uutta rakentamista, joka täydentää hyvin viereisten alueiden mittakaavaa.

Uusi hypermarket on suunnittelussa pyritty saamaan mahdollisimman huomaamattomaksi, se ei juuri näy kaupunkikuvassa. Hotellirakennus on tarkoituksella suunniteltu koko alueen keulakuvaksi ja sitä täydentää asuinrakennusten rivistö, joka jatkuu vielä kaava-alueen eteläpuolelle, Kokonmäen tuntumaan. Laaditun kaupunkimallin avulla voidaan todeta, että rakentamattoman ranta-alueen laajuus ja toisaalta taustalla oleva Kokonmäki sallivat kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen 3-4 kerroksisina rakennuksina.

Jatkossa ranta-alueelle, Wilénin telakan tuntumaan kaavoitetaan myös lisärakentamista, mutta aiemmin laaditun Masterplanin (Professori Mahlamäki 2014) mukaista aivan rantaan tukeutuvia kortteleita ei kuitenkaan ole tarkoitus suunnitella, koska ranta-aluetta halutaan ensisijaisesti kehittää kaupunkilaisten virkistys- ja vapaa-ajan alueena. Asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu varsinkin jokirantaan rajoittuvien alueiden rakentamista kokonaisuutena niin, että ne toisaalta muodostavat tulevan kaupungin keskusta-alueen osan julkisivun ja toisaalta sopeutuvat maisemakokonaisuuteen. Maisemaa leimaavat pohjoisessa vanha Porvoo ja Linnanmäki sekä Näsin mäki ja kartano. Länsirantaa vastapäätä on Empirekeskusta eri-ikäisine rakennuksineen. Aleksanterinsilta on huomattavan voimakas maisemallinen elementti. Kokonmäki muodostaa alueelle vahvan taustan.

(MRL 5 § / 3 ”Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.”)

Kansallinen kaupunkipuisto rajoittuu Kokonniementiehen, joten se ei estä suurenkaan rakennushankkeen suunnittelua alueelle. Asemakaavanmuutoksen toteuttamista varten laaditaan vielä erilliset rakennustapaohjeet, joita uuden asemakaavan mukaan tulee noudattaa. Niissä määritellään paitsi julkisivujen rakennusmateriaalit myös periaatteet suuren rakennuksen julkisivujen jakamisesta osiin, joka myös sovittaa rakennuksen arvokkaaseen jokimaisemaan. Kaupunkikehityslautakunnan 17.1.2017 hyväksymän asemakaavamääräyksellä noudatettavaksi sitoutetun rakennustapaohjeen mukaan tavanomaiseen markettiin miellettyksi kuuluvia Ikkunateippauksia, suuria valomainoksia tai mainostorneja ei sallita.

Saadussa palautteessa on myös kannatettu kaavaratkaisun toteuttamista ja mittakaavaa ja todettu, että Taidetehtaan ympäristön rakentaminen on tähän asti ollut onnistunutta ja sen soisi jatkuvan. Muistutuksessa nro 2 nostetaan erinomaisesti esille asemakaavanmuutosalue osana laajaa Porvoonjokilaakson maisema-alueita. Alue tuleekin nähdä myös Kokonniementien ja Porvoonjoen välisen leveän ranta-alueen tausta-alueena. Ranta-alueen kehittyessä ja istutettavan puuston kasvaessa asemakaava-alueen jokifasadi tulee merkittävästikin peittymään rantatoimintojen taustalle.

Tulevaa rakentamista varten on laadittu rakennustapaohje, jossa pyritään alueen näkyvän sijainnin vaatimusten mukaisesti korkeatasoiseen toteutukseen. Rakennusmateriaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhentuvia ja huollettavia. Joen puolella julkisivut on jäseneltävä luonteeltaan ja väriykseltään vaihteleviin osiin. Julkisivuissa suositetaan puuverhousta tai sitä muistuttavaa keraamista lankkua. Länsirannan alueelle myös tämän hankkeen myötä toteutettava Länsirannan taideohjelma korostaa alueen luonnetta kulttuuripainotteisena keskusta-alueena.

Kaava ei aiheuta haittaa kulttuurimaisemalle, kun rakentamatta jäänyt asemakaava-alue täydentyy. Kaavaratkaisu lisää ympäristön kauneutta, kun keskeneräinen ja rakentamaton alue Länsirannan ytimessä saadaan korkealaatuisen rakentamisen piiriin. Kaavatyössä on huolellisesti tutkittu ja osoitettu sekä laaditun kaupunkimallin että muiden havainnollistavien kuvien avulla, että esitetty rakentaminen sopii ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Tehtyjen maisemaselvitysten mukaan tuleva rakentaminen sopii maisemaan. Laaja ranta-alue rakennettavan alueen ja joen välissä turvaa tasapainoiset jokinäköymät. Keskeisistä maiseman haltuunottoalueista katsoen alueen rakentaminen ei erotu maisemaa haittaavasti. Kaavan maisemalliset vaikutukset on selvitetty kattavasti. Asemakaavan

muutoksella ei uhata arvokkaita rakennuksia eikä turmella kaupunkikuvaa vaan täydennetään keskeneräistä rakentamista Taidetehtaan ympäristössä.

(MRL 12 § / 1 – 3 ”Rakentamisen ohjauksen tavoitteena on edistää: hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan, terveellisen, turvallisen ja viihtyisän sekä sosiaalisesti toimivan ja esteettisesti tasapainoisen elinympäristön aikaansaamista; rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan kestäviin ja taloudellisiin, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiviin sekä kulttuuriarvoja luoviin ja säilyttäviin ratkaisuihin; sekä rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallista ja jatkuvaa hoitoa ja kunnossapitoa”)

(MRL 118 § ”Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa samoin kuin rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella”)

Vaikutukset naapuruston viihtyvyyteen

Alueella on voimassa asemakaava joka sallii hotellin lisäksi asuinrakentamista. Kaavassa rakennukset sijoittuvat olevien pistetalojen eteen niin, että niitä lähimpänä on kaksi pitkää kolmikerroksista asuinrakennusta, joihin sallitaan vielä pienempi ullakkokerros. Rakennuskorkeutta ei ole rajoitettu. Nämä pitkät rakennusmassat peittävät varsin tehokkaasti näkymät Taidetehtaanpolun varren pistetaloista aivan ylintä kerrosta lukuun ottamatta. Joen puoleiselle tontin osalle on sijoitettu kaksi joen suuntaista kaksikerroksista asuinrakennusta vastaavasti ullakkokerroksella. Tämä kaava ei ole kuitenkaan toteutunut ja ympäristö on jäänyt keskeneräiseksi ja ankeaksi.

Kaavatyössä on tarkasteltu erikseen alueen rakentamista sekä voimassa olevan asemakaavan että kaavanmuutoksen pohjalta. Asemakaavaa on luonnoksessa saadun palautteen takia muutettu niin, että se asukkaiden näkymien osalta on jopa voimassa olevaa kaavaa parempi. Kaupunkimallin ja laadittujen näkymiä havainnollistavien kuvien pohjalta voidaan todeta, että kaavanmuutos ei ainakaan heikennä ikkunanäkymiä olevista asunnoista. Myöskään hotelliosa, vaikka se toteutettaisiin pieneltä osin jopa viisikerroksisena, ei häiritse näkymiä asunnoista kirkon suuntaan. Asemakaavan muutoksessa, toisin kuin nykyisessä kaavassa määritellään tarkasti rakennusten enimmäiskorkeudet, havainnekuvien ja kaupunkimallin mukaisesti.

Huomattakoon myös, että jo luonnosvaiheessa esitetyt havainnekuvat oli asianmukaisesti laadittu eikä niissä esitetty rakennuksia todellista matalampina. Asemakaavanmuutosehdotuksen valmisteluvaiheessa järjestetyssä asukastilaisuudessa 25.10.2016 esiteltiin runsaslukuiselle kuulijakunnalle varta vasten naapuruston ikkunanäkymien ja miljöönmuodostuksen tutkimiseksi laadittu näkymäkuvasarja. Lukuisilla havainnekuvatutkielmilla on tarkasteltu kaikista Taidetehtaanpolun asuinrakennuksista avautuvia näkymiä nykytilanteessa, voimassa olevan asemakaavan mukaisessa toteutustilanteessa ja asemakaavanmuutosehdotuksen mukaisella toteutuksella. Havainnekuvatutkielmat osoittivat, että voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen sulkee näkymät voimakkaasti. Asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen massoittelu taas saa aikaan avoimen ja varsin laajan korttelipiha-alueen. Asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen massoittelu myös avaa näkymiä jopa Porvoonjoelle asti uusien talojen väleistä. Asukastilaisuuden vapaamuotoisista kommentteistakin välittyi käsitys siitä, että asemakaavanmuutosehdotuksen mukainen toteutus on Taidetehtaanpolun varren kiinteistöjen kannalta selvästi voimassa olevan kaavan toteutumista monimuotoisempia näkymiä ja avarampaa tilavaikutelmaa muodostava ratkaisu. Kommentteista huolimatta muistutuksissa edelleen väitetään ikkunanäkymien oleellisesti heikentyvän.

Liikenne ja liikenteen häiritsevät vaikutukset sekä pysäköinti

Alueen liikenne tulee jatkossa lisääntymään, sekä marketin takia että muun lisääntyneen rakentamisen seurauksena. Liikennemäärät eivät kuitenkaan tule niinkään suuriksi kuin Empirekeskustan alueella, vaan autoliikenne on tavanomaista keskustaliikennettä. Alueen pohjois- ja luoteispuolella kulkeva Läntinen Aleksanterinkatu-Aleksanterinkaari on toki keskustamaisesti voimakkaasti liikennöity. Uuden yhteyden rakentaminen Kokonniementieltä Tolkistentielle jatkamalla Kultalistankatua Voittajantielle vaikuttaa merkittävästi liikenteen sujumiseen ja keventää Aleksanterinkaarelle tulevaa liikennettä. Kultalistankadun jatke sisältyy hyväksyttäväksi valmisteltuun asemakaavaan 489, Point College ympäristöineen.

Alueelta laaditussa liikenteen toimivuustarkastelun (Porvoon Länsiranta, K-Citymarketin toimivuustarkastelu, Trafix Oy, 29.10.2015) pohjalta voidaan todeta, että jatkossakin liikenne sujuu, vaikka ajoittaista ruuhkautumista voi esiintyä. Sitä voidaan torjua liittymäjärjestelyin, ohjaamalla liikennettä niin, että vasemmalle kääntymistä Kokonniementielle tai –tieltä rajoitetaan. Lisäksi tarvitaan lisäkaista Tolkistentieltä Voittajantielle. Uusi market ei

vaikuta liikenneverkon laajuuteen, uusi Läntistä Aleksanterinkatua ja Aleksanterinkaarta täydentävä rinnakkaisväylä tarvitaan joka tapauksessa, Länsirannan eteläosaa varten. Oleellista selvityksen mukaan on, että liikenneverkon palvelutaso säilyy täysin riittävänä etenkin kun suositellut risteysalueiden parannustoimenpiteet ja Kultalistankadun jatke toteutetaan.

(MRL 5 § / 11 ”Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.”)

Alueelta on laadittu perusteelliset selvitykset liikenteen aiheuttamasta melusta. Niiden mukaan erityisiä toimenpiteitä tai melusuojausta ei tarvita, tavanomaiset rakenteet estävät melun kantautumista sisätiloihin ja myös riittävän hiljaisia piha-alueita muodostuu. Pysäköintihallin ajoluiskan osalta erillinen selvitys ei ole ollut tarpeen, koska liikennemäärät ovat niin alhaisia että tarvetta erilliselle selvitykselle ei ole tunnistettu. Niin ikään liikenteen päästövaikutukset on otettu huomioon osana liikenteen toimivuus- ja huoltopihan meluselvitystä. Kaupan huoltoliikenteen mahdolliset meluvaikutukset on tutkittu asemakaavanmuutosehdotuksen valmisteluvaiheessa erikseen laaditulla selvityksellä (Taidetehtaan alueen päivittäistavarakaupan huoltopihan toiminta, Porvoo. Meluselvitys. Ramboll Finland Oy 2.11.2016). Selvityksen mukaan siitä ei koidu merkittävää haitta ja meluvaikutukset ovat vähäisiä. Tämä johtuu huolella suunnitellusta huoltoliikennejärjestelystä, jossa tavarankuljetus tapahtuu katon alla, suljetussa sisätilassa. Lähinnä asemakaava-alueen eteläosalla on selvityksen mukaan huolehdittava huoltotoimintojen melulta suojaamisessa ja tätä koskeva ääneneristävyysmerkintä onkin lisätty asemakaavaan.

Autopaikkavaatimus perustuu aina asemakaavoissa korttelialueen käyttötarkoitukseen eli toiminnasta johtuvaan pysäköintitarpeeseen. Alueella tulee olemaan yli 500 autopaikkaa liike- ja kulttuuripalvelujen yhteiskäytössä ja sen lisäksi yleistä pysäköintitarjontaa lähinnä Kokonniementien varressa. Huolellisten arvioiden perusteella autopaikkavaatimuksen ei voida missään tapauksessa olevan liian alhainen. Tapahtumien yhteydessä pysäköintikapasiteetti alueella ei riitä. Autopaikkatarjontaa ei ole kaupunkikeskusta-alueella perusteltua mitoittaa äärimmäisen kysynnän mukaan, vaan tapahtumien pysäköintitarve hajautuu Länsirannan eteläiselle alueelle. Tällöin hyödynnetään mm. Kokonniemen hiihtokeskuksen pysäköintialuetta.

Alueen liikenneonnettomuus on suunniteltu ja sitä on testattu erillisellä simulointimallilla. Liikenne tulee olemaan korkeintaan samaa tasoa kuin ydinkeskustassa. Keskitetty paikoitusratkaisu on toimiva ja vähentää haitallista autopaikkojen etsinnästä johtuvaa liikennettä. Huoltoliikenne on ohjattu kannen alla olevaan tilaan, josta ei aiheudu meluhaittoja.

Autoliikenne ei aiheuta haittaa kevyelle liikenteelle eikä liikenneympäristölle. Pääasialliset kevyen liikenteen reitit säilyvät ja ranta-alueen joen suuntainen reitti parantaa entisestään kevyen liikenteen turvallisuutta ja yhteyksiä Kokonniemeen.

Muut asiakohdat

Neljä yksityishenkilöä väittää muistutuksessaan nro 27, ettei asemakaavaehdotus noudata maankäyttö- ja rakennuslain henkeä. Muistutuksessa on liitteenä otteet maankäyttö- ja rakennuslain kohdista, joiden perusteella muistuttajat katsovat kaavaehdotuksen olevan ristiriidassa lain kanssa. Muistutuksessa ei kuitenkaan mitenkään perustella esitettyjä väitteitä. Myös Porvoon Yrittäjät ry viittaa muistutuksessaan nro 22 maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen kohtiin, joissa määritellään alueidenkäytön suunnittelun sisältövaatimukset, säädetään vaikutusten arvioinnista ja rakentamisen ohjauksen tavoitteista.

Merkittävimpiin osaan näitä väitteitä on vastattu edellä. Näihin vastineen kohtiin on lisätty asianmukainen viittaus säädöksiin. Edellä vastatun lisäksi muistutuksissa väitetään, että kaavan vaikutustenarvioinnissa mahdollisesti olisi puutteita eikä kaikkea säädöksissä edellytettävää olisi tehty ja kuvattu kaava-asiakirjoissa.

Maankäyttö- ja rakennuslain henkeä on noudatettu huolellisesti jo laadittaessa kaavahankkeen valmisteluvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Siinä määriteltiin, mitkä kaikki vaikutukset kaavaa laadittaessa tulee arvioida. Uudenmaan ELY-keskus tarkisti osaltaan, että kaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Erilliset selvitykset laadittiin liikenneverkon toimivuudesta ja kaupan vaikutuksista. Erillinen maisemaselvitys on niin ikään ollut käytettävissä vaikutusten arviointiin.

Kaavaprosessille ominaista on, että luonnosvaiheen jälkeen voidaan havaita tarpeita lisäselvityksille. Tässä

tapauksessa laadittiin erillinen huoltopihatoimintojen liikennevaikutus- ja meluselvitys. Kaavaprosessin yhteydessä on selvitetty ”tarpeellisessa määrin” (MRL 9 §) vaikutukset ja ne on kuvattu ja arvioitu asemakaavaselvityksen kohdassa 5.4. Selvityksen kohdan jäsentely on muokattu tarkoituksenmukaiseksi tarpeeseen nähden, joten siinä ei luonnollisesti ole luettelointia erikseen MRA 25 § / 4:ään kirjattua luetteloa.

Kaavaratkaisu perustuu elinympäristön terveellisyyden, turvallisuuden, viihtyisyyden, sosiaalisen toimivuuden ja esteettisen tasapainon periaatteisiin. Se on elinkaariominaisuuksiltaan kestävä, taloudellinen, sosiaalisesti ja ekologisesti toimiva sekä uusia kulttuuriarvoja luova. Se ei millään tavoin uhkaa nykyisiä kulttuuriarvoja.

(MRL 9 §: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”)

(MRA 1 §: ”Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset: ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön; elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.”)

(MRA 25 § / 4: ”Asemakaavan selvityksessä esitetään kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset.”)

Yhteenveto

Länsirannan suunnittelussa tavoitteena on edelleen alueen kehittäminen ympäristöltään korkealuokkaisena keskusta-alueena, jota leimaa erilaisten palvelujen lisäksi virkistys- ja vapaa-ajan toiminnot ja ainutlaatuinen sijainti jokimaisemassa, kansallisen kaupunkipuiston tuntumassa. Taidetehtaan rantakorttelit-kaavahanke on poikkeuksellisen merkittävä sekä Länsirannan että koko Porvoon kannalta. Sen toteutuminen vaikuttaa myönteisesti sekä Taidetehtaan ja sitä kautta Porvoon matkailun kehittämiseen. Kaupan osalta se on ainoa mahdollisuus toteuttaa suuri kaupan yksikkö, koska alue sijaitsee keskustatoimintojen alueella. Tällä turvataan porvoolaisten kaupan palvelujen saatavuus ja terve kilpailu kaupan toimijoiden kesken.

Esitetty kaupan rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan keskusta-alueelle, maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) vaatimusten mukaisesti. Perusteellisen selvityksen mukaan suunnitellulla maankäytöllä ei ole haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin. Esitetyt vaihtoehtoiset sijaintipaikat uudelle marketille sijaitsevat selvästi syrjässä keskustan ydinalueesta ja häiritsevät siten huomattavasti enemmän keskustan palveluja ja lisäisivät turhaa asiointiliikennettä.

Rakentamaton alue näköalapaikalla ei lisää Länsirannan alueen vetovoimaa asuntoalueena. Keskeisellä paikalla olevan mittavan hankkeen toteutuminen lisää kiinnostusta Länsirannan vielä rakentamatonta osaa kohtaan. Ranta-alueen asemakaavan valmistuttua saadaan myös edellytykset vierasvenesataman, Wilénin telakan ja Kokonmäen alueen matkailu- ja virkistystoimintojen kehittämiseksi, myös liiketaloudellisesti kannattavalla tavalla. Vaatimuksia kaikkien kaupan alueiden tasavertaisesta kehittämisestä ei voida eikä ole syytäkään ottaa huomioon. Kaupunki on linjannut selkeästi erikseen keskusta-alueet, Empire-keskusta ja Länsiranta, sekä muut, lähinnä tilaa vaativan kaupan alueet, Kuninkaanportin ja Tarmolan. Tämä on myös sekä maakunta- että yleiskaavan lähtökohta. Suurten päivittäistavarakauppojen rakentaminen on mahdollista vain keskustan ja Länsirannan keskustatoimintojen alueilla.

Laaditussa kaavahanketta koskevassa kaupan vaikutusten arvioinnissa todetaan selvästi tarve kehittää kaupunkikeskustaa. Jo nyt on, yhteistyössä Ok Varuboden-Oslan Hlg:n kanssa laaditussa 9.6.2010 hyväksytyssä nk. Elannon tontin asemakaavassa 421 varattu runsaasti tilaa kaupan toiminnoille. Tämä jäi kuitenkin toteutumatta, kun

Varuboden-Osla luopui hankkeesta. Parhaillaan on käsittelyssä myös kaupungintalon tonttia koskeva asemakaavanmuutos 455, jossa kaupungintalon taakse voitaisiin rakentaa mittava liike-asuintalo. Keskustakorttelin 23 eli Nimbuksen korttelin osalta korttelin kehittämisessä ei ole päästy eteenpäin, kun kiinteistönomistajilta ei ole löytynyt yhteistä tahtoa. Asemakaavatyö Länsirannalla on jo nyt käynnistänyt entistä konkreettisemmän keskustelun Nimbus-korttelin tilanteesta ja kehittämistoimista.

Muistutusten johdosta kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Museoviranomaisen lausunnon johdosta asemakaavaselostuksen lähdeluetteloon on lisätty yhteenveto maisemaselvityksistä analyysiosuuksineen. Samoin on luetteloon tehty yhteenveto hankkeen taloudellisista vaikutuksista.

Länsirannalle suunniteltujen asuinkorttelien ja Taidetehtaan rantakorttelin rakennusmassat sopeutuvat jokilaakson maisematilaan. Uudempi asuinrakentaminen on rannassa Aleksanterinkadun varressa kolmekerroksista ja yhden kerroksen korkeampaa kuin 2000-luvun alussa rakennettu tiivis ja matala puukaupunkialue. Mitä kauempana rannasta asuinrakentaminen on sitä suuremmaksi kerrosluvut nousevat ja vähitellen ne lähestyvät 1970-luvun kerrostalojen kerroslukuja. Asemakaava-alueen rakennukset tulevat rakentumaan kerroksen korkeampina kuin uudet asuinrakennukset alueen pohjoispuolella. Hotelliosan kulma on vielä kerroksen korkeampi, eli yhtä korkea kuin uudet toteutuneet pistetalot Aleksanterinkaaren varrella. Laakson mittakaavassa rakennusmassat eivät nouse poikkeavan korkeiksi. Hotellin voidaan katsoa edustavan kaupunkia vierailijoiden silmissä, joten se tavallaan saa näkyä vähän korkeampana kuin viereiset asuinrakennukset. Tältä etäisyydeltä ei voi hahmottaa arkkitehtuurin yksityiskohtia, mutta rakennusten värit erottuu. Taidetehtaan rantakortteli ei peitä näkymässä historiallisesti merkittäviä maisematekijöitä. Laakson maisematilaa kehystävien metsien linja säilyy ehjänä.

Taidetehtaan rantakorttelien rakennusmassan voi katsoa sopeutuvan jokilaakson maisematilaan. Kaavan määräysten ja rakennustapaohjeiden voi katsoa ohjaavan julkisivuarkkitehtuuria niin että julkisivun koko ja jaotus sopeutuu jokirannan julkisivuriviin. Julkisivu tulee myös esittämään rakennuksen keskustatoiminnoille ominaista monikäyttöisyyttä.

Asemakaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, kuten mahdollisuus sijoittaa rakennusten katoille vähäisiä teknisiä laitteita, kuten poistoilmapuhaltimia, tarkennettu polkupyöräpaikkavaatimusta ja lisätty ääneneristävyysvaatimusmerkintä kaupan huoltopihan kohdalle. Asemakaavanmuutosehdotuksen nähtävilläolonaikana alueen eteläisen asuinkerrostalokorttelialueen toteutussuunnittelun tarkennuttua on kaavaan tehty toteutettavuuden nopeuttamisen kannalta tarkoituksenmukaiset täsmennykset eli jaettu rakennusoikeus kolmelle rakennusosalle sekä tarkistettu tonttijakoa ja tarkennettu auto- ja polkupyöräkatosten sijoittelua. Rakennusoikeuden määrä tai rakentamisen korkeus ei ole muuttunut nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna. Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan nähtäville.

YHTEENVETO VIRANOMAIKESALLISTEN LAUSUNNOISTA JA VASTINEET NIIHIN
1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 13.1.2017 Pelastustie tulee järjestää kaikkiin vähintään kolmekerroksisiin kerrostaloihin. Pelastusteiden suunnittelussa on otetta huomioon erityisesti alueen kapeiden katualueiden asettamat tekniset vaatimukset. Suunnittelussa tulee soveltaa pelastusteiden suunnitteluohjetta. Vastine: Lausunto ei edellytä muutoksia asemakaavaan.
2 Liikelaitos Porvoon vesi, 2.1.2017 Liikelaitos Porvoon vesi tiedottaa lausunnolla, että se rakentaa tarvittavat johdot katualueella, mutta johtojen siirrosta aiheutuvat kustannukset tulevat muutostöiden aiheuttajalle. Kiinteistön alueella kiinteistönomistaja vastaa johtojen siirroista. Mikäli Taidetehtaanpolun ja Kokkonniementien väliselle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueelle ei sijoitu maanalaisia tiloja voidaan putket rakentaa tätä kautta Kokkonniementielle. Vastine: Lausunto sisältää toteutusvaiheessa huomioon otettavaa tärkeää informaatiota, eikä edellytä muutoksia asemakaavaan.
3 Terveystieteiden tutkimuskeskus, 13.12.2016 § 103 Kortteleissa, joissa sallitaan asuinhuoneiston sijoittaminen samaan kiinteistöön muun toiminnan kanssa, tulee varmistaa, ettei kiinteistön sisällä kantaudu melua esimerkiksi ravintoloista tai kylmäkompressoreista asuinhuoneistoihin. Vastine: Rakennuslupaa haettaessa tulee varmistua muun muassa siitä, että rakentaminen yleensäkin ja tässä tapauksessa etenkin asuinrakentamisen osalta täyttää voimassa olevat säännökset. Rakennuksen runkoääneneristävyyttä koskevaa erillinen määräys asemakaavaan ei näin ollen varsinaisesti ole tarpeen. Kaavaan ei ole tehty muutosta lausunnon johdosta.
4 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), 4.1.2017 Luonnoksesta antamassaan lausunnossa Uudenmaan ELY-keskus totesi, että alueen rakentaminen tulee muodostamaan merkittävän taustan valtakunnallisesti merkittävälle Empire-Porvoolle. Suunnittelualue kytkeytyy myös kansallisen kaupunkipuiston rajapintaan. Rakentamista säädellessä kaavamääräysten, rakennusalojen rajausten ja kerroskorkeusmääräysten avulla. ELY-keskus pitää hyvänä, että alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje. Näin voidaan tavoitella korkeatasoista arkkitehtuuria ja laadukasta kaupunkikuvaa. Asemakaavaselostukseen liittyy alueellinen liikenteellinen toimivuustarkastelu toimenpidesuosituksineen. Poikkeusolosuhteiden ja juhlapyhien liikenteen toimivuuden takaamiseksi olisi hyvä laatia alueellinen pysäköinnin opastusjärjestelmä. Siihen liitetään hotellin, kaupan ja pysäköintilaitoksen liikenteenohjaus ja mahdollisuuksien mukaan estää ruuhkahuippujen aikana liikennevirtojen välitön risteäminen. Vastine: Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan asemakaavan kaupunkikuvaa ja arkkitehtuuria ohjaavat määräykset ja rakennustapaohje antavat hyvät edellytykset taata toteutuksen korkea laatutaso. Liikenteen ohjausjärjestelmä lienee erittäin hyödyllinen. Liikenteen toimivuustarkastelun perusteella sellaista ei kuitenkaan voida pitää ehdottoman välttämättömänä, joten järjestelmän toteuttamista ei ole haluttu edellyttää kaavamääräyksellä. Näin ollen järjestelmän toteuttaminen on perusteltua jättää toteutusvaiheen yksityiskohtaisemman liikennesuunnittelun yhteydessä erikseen tutkittavaksi.
5 Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, 4.1.2017 Porvoon museo esitti luonnosvaiheessa useita tarkastelulähtökohtia, joita onkin osittain tutkittu. Kaavaehdotuksessa rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on määritetty. Rakennusoikeutta on lisätty luonnokseen verrattuna 2 000 kerrosalaneliömetriä eikä tälle löydy perusteltua argumenttia. Museo näkeekin, että kerrosalan lisääminen lisää myös haastetta arkkitehtonisesti ja maisemallisesti tyydyttävän ratkaisun tekemiseen. Kaavan mukainen massa suhteessa maisemallisesti herkkään ja kaupunkirakenteen kannalta keskeiseen paikkaan kaipaaisikin perusteellista maisema-analyysia. Maisemaselvitykseen perustuva maisema-analyysi on korvattu kaupunkimallivideoilla, jonka johtopäätöksenä todetaan että paikka sallii kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen. Mihinkään metodiseen analyysiin tämä ei valitettavasti perustu. Museon näkemyksen mukaan videomallia voi hyödyntää analysoitaessa maisemakokonaisuutta, mutta siihen ei pelkästään voi nojautua. Museo esittääkin, että kaava-aineistoa täydennetään asianmukaisella maisema-analyysilla. Museo esittää myös kerrosalaneliömetrien karsimista asemakaavanmuutosluonnoksen tasolle, mikä edesauttaa museon näkemyksen mukaan arkkitehtonisen ja maisemallisen vähimmäislaatuksen saavuttamista. Vastine: Kaava-aineiston lähtöselvityksenä ovat olleet aiemmin laadittu jokivartta koskeva maisemaselvitys sekä kaavatyön aikana tehdyt perusteelliset selvitykset kaavan maisemallisista vaikutuksista. Selvitykset antavat kattavan kuvan hankkeen vaikutuksista. Niistä laadittu yhteenveto on lisätty lähdeluetteloon. Valokuvien ja valokuvasovitteiden vertailussa näyttää siltä, että Länsirannalle suunniteltujen asuinkorttelien ja Taidetehtaan rantakorttelin rakennusmassat sopeutuvat jokilaakson maisematiilaan. Uudempi asuinrakentaminen on rannassa

Aleksanterinkadun varressa kolmekerroksista ja yhden kerroksen korkeampaa kuin 2000-luvun alussa rakennettu tiivis ja matala puukaupunkialue. Mitä kauempana rannasta asuinrakentaminen on sitä suuremmaksi kerrosluvut nousevat ja vähitellen ne lähestyvät 1970-luvun kerrostalojen kerroslukuja. Asemakaava-alueen rakennukset tulevat rakentumaan kerroksen korkeampina kuin uudet asuinrakennukset alueen pohjoispuolella. Hotelliosan kulma on vielä kerroksen korkeampi, eli yhtä korkea kuin uudet toteutuneet pistetalot Aleksanterinkaaren varrella. Laakson mittakaavassa rakennusmassat eivät nouse poikkeavan korkeiksi. Hotellin voidaan katsoa edustavan kaupunkia vierailijoiden silmissä, joten se tavallaan saa näkyä vähän korkeampana kuin viereiset asuinrakennukset. Tältä etäisyydeltä ei voi hahmottaa arkkitehtuurin yksityiskohtia, mutta rakennusten värit erottuu. Taidetehtaan rantakortteli ei peitä näkymässä historiallisesti merkittäviä maisematekijöitä. Laakson maisematilaa kehystävien metsien linja säilyy ehjänä.

Taidetehtaan rantakorttelien rakennusmassan voi katsoa sopeutuvan jokilaakson maisematilaan. Kaavan määräysten ja rakennustapaohjeiden voi katsoa ohjaavan julkisivuarkkitehtuuria niin että julkisivun koko ja jaotus sopeutuu jokirannan julkisivuriiviin. Julkisivu tulee myös esittämään rakennuksen keskustatoiminnoille ominaista monikäyttöisyyttä.

Rakennusoikeuden kokonaismäärän ei edellä kuvatus perusteella voida katsoa vaikuttavan suoraan toteutuksen laatutasoon eikä rakennusoikeuden määrää tällä perusteella ole muutettu nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen verrattuna. Kaupunkikehityslautakunnan 17.1.2017 § 11 hyväksymällä rakennustapaohjeella varmistetaan osaltaan toteutuksen arkkitehtoninen korkealaatuisuus.

Museoviranomainen on 23.1.2017 todennut selvityksen vastaavan hyvin lausunnossaan esittämäänsä vaikutustenarviointitarvetta.

RAKENNUSTAPAOHJE

Länsiranta, Taidetehtaan rantakorttelit 22. kaupunginosa, osa korttelia 449

YLEISTÄ

Alue toteutetaan asemakaavaa ja tätä asemakaavaselostukseen liitettyä rakennustapaohjetta noudattaen. Rakennustapaohje on rakenteeltaan tiivistetty ja siinä on tekstiosa sekä viitesuunnitelmanomaisesti käytettäväksi tarkoitettu kuvaosa. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä ja arkkitehtonisen laatutason varmistaminen.

Alueen suunnittelutehtävä on vaativa. Rakentaminen on sovittava osaksi Länsirannan rantajulkisivurivistöä ja sopeutettava Porvoonjokilaakson maisema-alueeseen ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Alue ei ole kaupunkipuistossa, mutta muodostaa sille julkisivun osasen. Lisäksi on otettava huomioon Aleksanterinaukiota rajaava Taidetehtas ja sen historiallinen suojeltu osa ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen uusi osa.

Rakennustapaohjeen reunaehdoista voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa tarkemmin määriteltäviltä osilta, mikäli toteutussuunnittelun yhteydessä löydetään sekä kaupunkikuvalliselta että arkkitehtoniselta laatutasoltaan vähintään samanarvoisen lopputuloksen takaava ratkaisu. Tämä koskee lähinnä väri- ja materiaalikysymyksiä. Rakennuslupavalmistelu yhteydessä tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto. Tässä yhteydessä määritellään myös mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakennustapaohjeesta.

Alue toteutetaan energiatehokkaasti ja kytketään kaukolämpöön. Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa. Asemakaava viitesuunnitelmineen on valmisteltu yhteistyössä Porvoon kaupunkisuunnittelun sekä ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy:n kanssa.



Näkymä alueelle Empirekeskustasta. ARRAK Arkkitehdit Oy, 22.11.2016

RAKENNUKSET

Yleistä

Asemakaavaratkaisu perustuu kokonaissuunnitelmaan, jossa alueen itäosalla on ns. hybridirakennus (KMA-korttelialue). Siihen sijoittuu päivittäistavaraan painottuneen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamismahdollisuus, runsaasti tilaa hotellin rakentamista varten sekä asuinkerrostalo. Alueen eteläisessä kärjessä on erillinen kolmen asuinkerrostalon kortteli (AKY-2 –korttelialue).

Alueen länsiosassa on jo toteutunut liike- ja toimistorakennus (KAY-2 –korttelialue) sekä rakentamaton asuin- ja liikerakennuksen tontti (ALY-7 –korttelialue), jolle on haettu rakennuslupaa. Näiden tonttien toteutuneisuus- tai pitkälle viedyn suunnittelutilanteen takia tässä rakennustapaohjeessa ei anneta tonteille ohjeita, vaan niiden osalta viitataan kumoutuvan asemakaavan 438 rakennustavan ohjaamiseksi laadittuun rakentamistapamääräykset ja julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma –asiakirjaan. Se on asemakaavan 438 selostuksen liitteenä 9 ja on hyväksytty kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 16.4.2009 § 86.

Pysäköinti on pääasiassa maanalainen. Ns. hybridirakennuksen kellarin tasoon sijoittuu laaja maanalainen pysäköintihalli. Eteläkärjen asuinkorttelissa pysäköinti on ratkaistavissa joko maanpäällisenä tai maanalaisena. Rakentaminen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisena ja ympäristöön sopeutuvana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerrosten julkisivujen käsittelyyn.

Rakennettavuus ja tulvaan varautuminen

Alue on rakennettavuudeltaan vaativa. Rakennukset on perustettava tukipaaluille, pohjavesi on korkealla ja alue on jokitulvalle altis. Asemakaavassa on annettu määräys, jonka mukaan asuintilojen lattiatasoin tulee olla vähintään N2000 +3,80 metriä. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja on alueella N2000 +3,20 metriä. Korkeustason N2000 +3,20 metriä alapuolelle sijoittuvat rakenteet tulee toteuttaa vesitiiviinä ja kuivatusjärjestelmillä varustettuina.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen sisäänkäynnin tulee olla vähintään tasolla +2,000 N2000 ja se tulee varustaa tulvasuojauksella.



Näkymä Läntisen Aleksanterinkadun ja Kokkonniementien risteyksestä. Havainnekuva osoittaa rakennuksen kaupunkikuvallisesti erittäin tärkeän koillisosan käsittelytavan julkisivun jäsentelyn ja kokonaisvaikutelman suhteen. Väritys tarkentuu toteutuksen yhteydessä ja voi taittua valkoisempaan suuntaan. ARRAK Arkkitehdit Oy, 22.11.2016



Näkymä Läntisen Aleksanterinkadun ja Kokkonniementien risteyksestä. Vaihtoehtoisia väritystutkielmia. Mikäli etualan ns. hotellijulkisivussa päädytään tummaan materiaaliin, sovitetaan Kokkonniementien varren julkisivu eteläosaltaan laadukkaaksi osaksi kokonaisuutta vaihtelemalla tummia ja vaaleita julkisivuosuuksia havainnekuissa esitetyksi. Väritutkielmat etualan hotelliosalla vasemmalta ylhäältä:

- hyvin tumma punatiilen väri - puoliheijastava,
- corten-teräksen väri - matta,
- vihertävän valkoinen – vähän heijastava,
- kuparin sävy – heijastava – strukturoitu pinta ja rei'itys mahdollinen
- messingin sävy – heijastava – strukturoitu pinta ja rei'itys mahdollinen
- vanhan kuparin väri – matta – strukturoitu pinta mahdollinen

Väri- ja kiiltovaikutelmat ovat aikaansaattavissa erilaisilla materiaaleilla. ARRAK Arkkitehdit Oy, 16.1.2017.

KORTTELI 449, KMA-korttelialue

Yleistä massoittelusta ja aukotuksesta

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Korttelialueen koillisosassa julkisivu voi olla yläosastaan ulompana lievän ulokkeen tapaan. Käytännössä soveltamisesta neuvotellaan rakennuslupahakemuksen jättämisen yhteydessä. Asemakaavaan on rannanpuoleisilla rakennusalan osilla merkitty rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin hyväksytty korkeusasema. Tällä ohjataan kerrosluvun lisäksi rakennusmassan kokonaiskorkeutta.

Sisäänkäynnit on sovittava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä.

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvien periaatteita. Jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa kadun ja Porvoonjoen puoleiset asuinosaan parvekkeet on sulautettu materiaali- ja aukotusratkaisuun osaksi julkisivuja. Pääperiaatteena korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet ja sokkeli muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennuksen pohjois- ja itäjulkisivut ovat maisema- ja kaupunkikuvan kannalta hyvin tärkeitä. Ne onkin toteutettava neljännen kerroksen räystäään tasolle yhtäaikaaisesti.

Julkisivut

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Materiaali- ja värivalintojen tulee tuottaa tässä rakennustapaohjeessa olevien havainnekuvien antama vaikutelma. Erityisesti korttelin itäjulkisivulla oleellisinta on jäsenellä julkisivu luonteeltaan ja väriykseltään vaihteleviin osiin. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä.

Pohjois- ja itäjulkisivujen alemmissa kerroksissa materiaali on pääasiassa lasi. Liiketilöiden sisäänkäynnit varustetaan suojaavilla lasikatoksilla ja/tai markiiseilla. Markiisien värin tulee olla harmaa tai musta eikä niissä sallita mainostekstejä. Ylempien kerrosten ulospäin kallistetuilla osilla materiaalin tulee olla korkealuokkainen ja kauniisti vanheneva, esimerkiksi hiekkapuhallettu valkoinen lasi tai tasalaatuinen läpivärjätty komposiittimateriaali. Myös puun käyttöä on suotavaa tutkia. Jäljempänä kohdassa Taide rakennushankkeessa on myös tätä rakennuksen osaa koskeva kuvaus taidetahon kohdentamisesta julkisivuun.

Hotelliosan julkisivut länteen tehdään esimerkiksi läpivärjätystä julkisivulevystä tai keraamisesta julkisivulankusta. Terassoituvan kolmannen ja neljännen kerroksen julkisivujen yhteyteen varustetaan viherpihoja istutuksilla ja pergola-aiheilla.

Asunto-osan julkisivumateriaali Kokonniementielle on pääasiassa korkealuokkainen, muotonsa säilyttävä keraaminen julkisivulankku tai puuverhous, väriltään esimerkiksi ruskea. Ilmeeltään asunto-osan tulee liittyä osaksi eteläisen korttelialueen asuintalojen julkisivuja. Lankun tulee olla muodoltaan pitkänomainen ja eri kerrosten saumat tulee limittää.

Korttelialueen etelä- ja länsijulkisivu Taidetehtaanpolulle tehdään rappaus- ja tai julkisivulevyillä. Väritys määritellään rakennusluvan yhteydessä. Yksitoikkoisia umpinaisia julkisivuosuuksia ei hyväksytä, vaan julkisivua tulee elävöittää esimerkiksi köynnösistutuksilla.

Korttelialueen lounaisosan kolmannen ja neljännen kerroksen tasalle sijoittuvan teknisen tilan julkisivujen tulee olla läpivärjättyä julkisivulevyä ja sävyltään tummanruskea.

Mainoslaitteet

Korttelialueelle sijoittuu runsaasti liiketilaa. Rakennuksen itäinen Porvoonjoen puoleinen julkisivu sekä pohjoinen Aleksanterinaukion suuntainen julkisivu sijoittuvat kaupunkikuvallisesti äärimmäisen herkkään ympäristöön. Näin ollen näille julkisivuille on mahdollista sijoittaa mainoslaitteita hyvin niukasti. Liiketilöiden sisäänkäyntien yhteyteen on mahdollista hakea joko rakennusluvan yhteydessä tai erillisenä toimenpidelupana lupaa mainoslaitteen sijoittamiseen. Hotellin liikemerkki sallitaan rakennuksen pohjois- ja itäjulkisivulla. Mitään muita rakennuksen julkisivupinnoille sijoituvia liikemerkkejä, mainostauluja tai ikkunateippauksia ei sallita. Kaupunkikuvasta vastaava viranomaislain voi harkintansa mukaan käsitellä mainoslaitteita hakemuksia ja tehdä perustellusti tästä rakennustapaohjeen kohdasta poikkeavia ratkaisuja. Kaikista rakennuksen julkisivumuutoksista koskevista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto kaupunkikuvasta vastaavalta viranomaiselta, joka tätä kirjoitettaessa voimassa olevan hallinto- ja toimintasäännön mukaan on kaupunkisuunnittelupäällikkö.

Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väriykseltään toteutettava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaisuusmassoitteluratkaisuun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua.

Pysäköintihallin sisäänkäyntiä koskevat samat laatuvaatimukset kuin julkisivuja yleensäkin. Yksitoikkoiset yhtenäiset pinnat eivät ole maantasokerroksissa hyväksyttyjä. Vaikka maantasokerros on Kokonniementien varrella toiminnallisesti umpinainen, tulee maantasokerroksen käsittelyn olla monipuolinen ja sekä väri- että materiaalikäsittelyltään vaihteleva. Vaikka julkisivujen käsittelyssä korostetaan rauhallisuutta ja syvyyssuuntaisen vaihtelun minimointia, on maantasokerroksen elävöittämiseksi erittäin suositeltavaa tutkia esimerkiksi istuinpenkkien ja istutussäleikköjen sijoittamista osaksi julkisivuja.

Kattomuoto

Kattomuotoa tai katemateriaalia ei ole määritelty. Katon tulee olla niin loiva, että se ei muodosta voimakasta julkisivun osaa katukuvassa tai jokifasadirivistössä. Porvoonjoen puoleisilla rakennusaloilla on katon suurin sallittu korkeusasema annettu asemakaavassa. Tämän lisäksi katoille on mahdollista sijoittaa vähäisesti teknisiä laitteita, kuten puhaltimia ja kulkusiltoja.



Näkymä pohjoisluoteesta Taidetehtaan pääovelta Aleksanterinaukion yli. Havainnekuva osoittaa hyväksyttävissä olevien mainoslaitteiden lukumäärän ja sijoittelutavan. ARRAK Arkkitehdit Oy, 22.11.2016.

Valaistus

Kulkureitit ja sisäänkäynnit on valaistava tarkoituksenmukaisesti. Rakennus tulee myös valaista hienovaraisesti osaksi jokimaisemaa. Valaistuja mainoslaitteita ei pääasiassa sallita. Muutaman sallitun mainoslaitteen tulee valaistusvoimakkuudeltaan olla hillitty.

Rakennus tulee varustaa numerovalaisimella. Numerovalaisin tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että se on selvästi havaittavissa vaikeissakin sääolosuhteissa. Valaisimen valo ei saa häikäistä ja siten haitata osoitenumeron luettavuutta pimeällä.

Asuntojen piha

Asuntojen piha-alue sijoittuu kattotasolle. Piha-alueen suunnittelusta ei ole katsottu tarpeelliseksi antaa yksityiskohtaisia määräyksiä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata korttelialueen sisällä.

KORTTELI 449, AKY-2 -korttelialue

Yleistä massoitelusta ja aukotuksesta

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Käytännössä soveltamisesta neuvotellaan rakennuslupahakemuksen jättämisen yhteydessä.

Sisäänkäynnit on sovittava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä.

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvien periaatteita. Rakennusten ulkokulmat tulee kadun puolella toteuttaa umpinaisina ja massoitelluista eheinä. Jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa kadun ja Porvoonjoen puoleiset asuinosaan parvekkeet on sulautettu materiaali- ja aukotusratkaisuihin osaksi julkisivuja. Pääperiaatteena korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet ja sokkeli muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Julkisivut

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Materiaali- ja värivalintojen tulee tuottaa tässä rakennustapaohjeessa olevien havainnekuvien antama vaikutelma. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä.

Julkisivumateriaalina käytetään puuta tai vaihtoehtoisesti puuvuorauksen vaikutelman tuottavaa materiaalia, kuten pitkää keraamista julkisivulankkua ns.lautaurituksella. Väri on määriteltävissä myöhemmin, mutta sävyn tulee olla lämmin. Julkisivuista 50 % tulee olla tätä materiaalia ja tässä osuudessa painotetaan kadun puoleisia julkisivuja. Pihan puoleiset julkisivut voivat olla myös pääasiassa vaaleaa rappautusta.

Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väritykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaisuusmassoiteluratkaisuun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua.

Vaikka julkisivujen käsittelyssä korostetaankin rauhallisuutta ja syvyyssuuntaisen vaihtelun minimoointia, on maantasokerroksen elävöittämiseksi erittäin suositeltavaa tutkia esimerkiksi istuinpenkkien ja istutussäleikköjen sijoittamista osaksi julkisivuja.

Kattomuoto

Kattomuotoa tai katemateriaalia ei ole määritelty. Katon tulee olla niin loiva, että se ei muodosta voimakasta julkisivun osaa katukuvassa tai jokifasadirivistössä. Porvoonjoen puoleisilla rakennusaloilla on katon suurin sallittu korkeusasema annettu asemakaavassa. Tämän lisäksi katoille on mahdollista sijoittaa vähäisesti teknisiä laitteita, kuten puhaltimia ja kulkusiltoja.

Korttelia rajaavat aidat ja sokkelipinnat

Tavoitteena korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet, sokkeli ja aidat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Näin ollen aitojen tulee olla sekä aukotukseltaan että materiaali- ja väritysvälinoiltaan rakennusten julkisivujen kaltaiset. Sokkelipinnan, mahdollisen aidan ja rakennuksen julkisivun välinen sauma ei saa nousta korttelijulkisivupinnassa korostetusti esille.



Asuinrakennukset havainnekuvassa etualalla. Julkisivujen jäsentelyperiaate ilmenee kuvasta, mutta materiaali- ja värimaailma voi poiketakin havainnekuvassa esitetystä korkealaatuisen lopputuloksen eduksi. ARRAK Arkkitehdit Oy, 22.11.2016.

Valaistus

Kulkureitit ja sisäänkäynnit on valaistava tarkoituksenmukaisesti.

Rakennus tulee varustaa numerovalaisimella. Numerovalaisin tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että se on selvästi havaittavissa vaikeissakin sääolosuhteissa. Valaisimen valo ei saa häikäistä ja siten haitata osoitenumeron luettavuutta pimeällä.

Piha-alue, talousrakennukset ja autokatokset

Piha-alueen suunnittelusta ei ole katsottu tarpeelliseksi antaa yksityiskohtaisia määräyksiä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma, joka alueen

luonteesta johtuen on syytä laatia kokonaissuunnitelmana. Mikäli korttelialue jaetaan myöhemmin tonteiksi, ei tonttien välisiä rajoja saa aidata korttelialueen sisällä. Leikki- ja oleskelupiha-alueiden tulee olla koko korttelialueen tonttien yhteisesti käytettävissä. Piharakennukset ja autokatokset tulisi toteuttaa pääsääntöisesti puuverhoituina ja loivalla harja- tai pulpettikatolla varustettuina. Katemateriaaliksi suositellaan viherkattoa.

TAIDE RAKENNUSHANKKEESSA

Yleistä

Alueella noudatetaan soveltuvin osin vuonna 2014 laadittua Länsirannan taideohjelmaa tai myöhempää sen päivitettyä versiota. Sen mukaan tontinluovutuksen yhteydessä peritään erillistä ns. taiderahaa, jonka käyttökohteet on määritetty taideohjelmassa ja tässä rakennustapaohjeessa. Alueen yksityisomisteisia tontteja taidevelvoite ei koske, mutta taiteen sisällyttämistä osaksi rakennushanketta suositellaan niidenkin osalta voimakkaasti.

Taide suunnittelualueella

Taideohjelman 2014 mukaan alueen tontinluovutuksesta tulevasta taiderahasta osoitetaan hotellia lukuunottamatta 50 % jokirantaan yleiselle alueelle sijoitettaviin teoksiin ja 50 % korttelialueelle sijoitettaviin taidehankintoihin. Hotellin osalta 50 % taiderahasta sijoitetaan hotellin Porvoonjoen puoleiseen julkisivuun ja 50 % hotellin sisätiloihin. Taiteenhankinnan koordinoiminen perusteella taiderahaa voidaan kohdentaa toisinkin.

Taide jokirannassa

Alueen itäpuolinen rantapuistoalue muodostaa vaihteittain kokonaisuudeksi rakentuvan tärkeän osan jokirannan molemminpuolista Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoonkin sisältyvää virkistysaluetta. Jokiranta on laajana alueena osoitettu yhdeksi taiteen kärkihankkeeksi. Jokirantaan tavoitellaan suunnittelualueen itäpuolelle mm. leikkipuistoa, jossa teos voisi toimia samalla leikkivälineenä.

HULEVEDET

Tonteilta hulevedet johdetaan Porvoon veden hulevesiviemäriin. Alueen sijainnista ja maaperän rakenteesta johtuen asemakaavassa ei ole annettu hulevesien viivytysmääräyksiä. Talousrakennusten kattomateriaaliksi suositellaan viherkattoja. Myös KMA-korttelialueen kattotasoilla, jotka toimivat asuntojen ja hotellihuoneiden piha-alueina, on hulevesiä luonnostaan viivyttäviä istutusratkaisuja syytä tutkia. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien mahdollinen viivytys, poisjohtaminen ja tulvareittijärjestely rantapuiston kautta Porvoonjokeen on esitetty.

PELASTUSREITIT

Pelastusreitit ja -paikat suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. KMA-korttelialueen toteutuksen vaativuuden osalta sen pelastusreitit ratkaisut suunnitellaan erikseen rakennuslupavaiheessa. Eteläisen AKY-2 –korttelialueen pelastusreitit sijoittuvat pääasiassa aluetta kiertäville katualueille sekä korttelipihalle, jonka osalta reitistö ratkaistaan toteutussuunnittelun yhteydessä. Alueella noudatetaan Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen pelastusreittien suunnitteluohjetta.

