

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaava 521

Länsirannan päiväkoti

Porvoo

Kaupunginosa 22

Kortteli 463 ja katualue

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 458 ja 459 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 22.



Havainnekuva. Näkymä kaakosta pihalta. Arkkitehtitoimisto Perko Oy, 14.11.2019.

Sisällysluettelo

Perus- ja tunnistetiedot.....	3
Kaavan käsittely.....	3
Kaava-alueen sijainti.....	3
Kaavan tarkoitus.....	4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
Luettelo asemakaavaan liittyvistä selvityksistä.....	4
1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	4
Alue osana Porvoon kaupunkirakennetta	4
Rakennettu ympäristö	5
Luonnonympäristö on vanhaa kulttuurimaisemaa	5
Maisema / Kaupunkimaisema	5
Palvelut	5
Häiriötekijät	5
Liikenne.....	6
Tekninen huolto.....	6
Sade- ja hulevedet	6
Rakentamista rajoittavat pehmeä maaperä ja tulvavaara	6
Maaperän pilaantuneisuus.....	7
2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	7
Maanomistus.....	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
Kaavatilanne Maakuntakaava	7
Yleiskaava	7
Asemakaavatilanne	8
Asemakaavan tavoitteet.....	8
3 YHTEENVETO SELVITYKSISTÄ	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
Viranomaisneuvottelut.....	9
Osallistuminen ja yhteistyö	10
Valmisteluvaiheen vuorovaikutus	10
Mielipiteet valmisteluvaiheessa vastineineen	10
Lausunnot ja kommentit valmisteluvaiheessa vastineineen.....	10

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus	10
Muistutukset ehdotusvaiheessa vastineineen	10
Lausunnot ehdotusvaiheessa vastineineen.....	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	11
Kaavan rakenne	11
Pysäköinti	12
Sade- ja hulevedet.....	12
6 KAAVAN VAIKUTUKSET.....	12
7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	13
Viheralueiden rakentaminen.....	13
Toteutusohjeet, jotka on asemakaavamääräyksellä sidottu noudatettaviksi.....	13
Ajoitus.....	14

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava 521

Länsirannan päiväkot

Porvoo

Kaupunginosa 22

Kortteli 463 ja katualue

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee osaa kortteleista 458 ja 459 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 22.

Kaavan käsittely

Vireilletulo

Hanke sisältyy Länsirannan kehittämistyöhön ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksissa 10.3.2017, 6.2.2018 ja viimeksi 11.6.2019.

Kaupunkikehityslautakunta 26.11.2019 § 187

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen:

Kaupunginhallitus 17.2.2020 § 48

Kaupunginvaltuusto 26.2.2020 § 15

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Länsirannalla, noin kahdensadan metrin päässä Taidetehtaasta ja noin yhden kilometrin päässä kaupungin keskustasta. Alue rajautuu etelässä Kokkonniemen ulkoilualueeseen ja pohjoisessa Kultalistankatuun.

Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on mahdollistaa suuren päiväkodin sijoittaminen Länsirannalle, viheralueen viereen. Päiväkoti palvelisi koko keskustaa.

Kaavamuutos on merkitykseltään vähäinen, sillä se koskee vain yhtä tonttia ja korttelia, johon on osoitettu rakennuspaikka päiväkodille ja rakentamisen volyyymi laskee suhteessa ajantasaiseen asemakaavaan.

Asemakaavamuutos on kiireellinen. Päiväkoti tarvittiin hanketta käynnistettäessä sivistystoimen varhaiskasvatuspalveluiden mukaan vuonna 2019, koska suurehko osa alueen päiväkotipalveluista tuotetaan parhaillaan väistötiloissa. Sittemmin suunnittelun aikataulua on pidennetty hankeselvitysten laatimistarpeista.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisältää alueen sijaintikartan ja otteet voimassa olevista kaavoista
- Liite 2. Illustraatio (asemapiirros)
- Liite 3. Kartta tonttijaosta

Luettelo asemakaavaan liittyvistä selvityksistä

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria:

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015

Liikenne, melu:

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet:

- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäänöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Maisemaselvitys, Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? Kaupunkisuunnittelu 2011.

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus:

- Kultalistankadun päiväkotitontti, Porvoo. Maaperän haitta-ainetutkimus. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 14.12.2017.
- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987.
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.

1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alue osana Porvoon kaupunkirakennetta

Päiväkodin tontti sijoittuu Länsirannan keskusta- ja asuinalueen reunaan, viheralueen rajalle. Päiväkoti ja sen piha-alue liittyvät suoraan Kokkonniemen laajan ulkoilun ja vapaa-ajan alueeseen.

Rakennettu ympäristö

Länsirannan alue on osa vanhaa viljelymaisemaa, jossa päiväkodin tontti ja viereinen virkistysalueen niitty ovat viimeisiä avoimena säilytettyjä kohtia. Paikalla on pieni kumpu, jolla sijaisi maatalouskäyttöön liittynyt heinälato vielä noin 10 vuotta sitten. Ympäri on rakentumassa keskustatoimintojen, koulujen ja asumisen kortteleita. Paikalla ei ole antikvaarisia arvoja. Sen identiteettiä luo avoin maisematila, ja pitkät näkyvät Kokonmäen liikuntapuiston avoimille niityille. Hyvät ulkoilumahdollisuudet lisäävät päiväkodin houkuttelevuutta. Päiväkodin piha-alueen suora yhteys viheralueeseen ja mahdollisuudet yhteiskäyttöön asukastoiminnassa lisäävät sen sosiaalista merkitystä.



Katunäkymä Kultalistankadulta kohti Porvoon jokea. Päiväkodin tontti kuvassa oikealla liittyy avoimeen maisematilaan.

Luonnonympäristö on vanhaa kulttuurimaisemaa

Päiväkodin tontiksi muodostuva alue on ollut vuosisatojen ajan osa Näsin kartanon peltomaisemaa. Sitä on hoidettu niittynä viime vuosien ajan. Siihen ei liity luontoarvoja.

Maisema / Kaupunkimaisema

Päiväkodin tontti sijoittuu korttelirakenteen ja avoimen maisematilan rajalle. Päiväkotit tulee muodostamaan aukeana säilyvän viheralueen ja korkean kaupunkirakentamisen välillä mittakaavaltaan ja toiminnaltaan välittävän palan.

Palvelut

Taidetehtaan viihde- ja kulttuuripalvelut sekä kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 250 metrin etäisyydellä. Samalla etäisyydellä sijaitsee S-market Näsin päivittäistavaraan keskittynyt vähittäiskaupan suuryksikkö. Porvoon jokirannan virkistyspalvelut ovat niin ikään 250 metrin päässä ja Kokonmäen virkistysalue heti päiväkodin eteläpuolella.

Häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä. Kultalistankatu on liikenteeltään vähäinen koojakatu, josta ei aiheudu merkittävää katumelua eikä tärinää. Kultalistankadun liikennemäärä tosin kasvaa tulevaisuudessa Länsirannan eteläisen alueen rakentuessa valmiiksi. Kaiken kaikkiaan liikennemäärät alueella ovat keskustamaisessa sijainnissa vähäiset. Talviaikaan Kokonmäen laskettelurinteen lumetus aiheuttaa tasaista taustääntä, jonka taso on kuitenkin alhainen.

Liikenne

Länsirannalla on katuverkko lähes kokonaan rakentunut, joten päiväkodille on hyvät yhteydet. Kultalistankadun varrella on kadunvarsipysäköintitarjontaa ja sitä on mahdollista ohjailta rajoittamalla pysäköintimahdollisuus liikennemerkillä hyvin lyhytaikaiseksi. Myös kevyen liikenteen yhteydet päiväkodille ovat hyvät, sillä Kultalistankadun varrella on leveä jalkakäytävä ja pyörätie.

Tekninen huolto

Kultalistankadulle on rakennettu vesihuollon linjat. Suunnittelualue on liitettävissä myös kaukolämpöverkkoon.

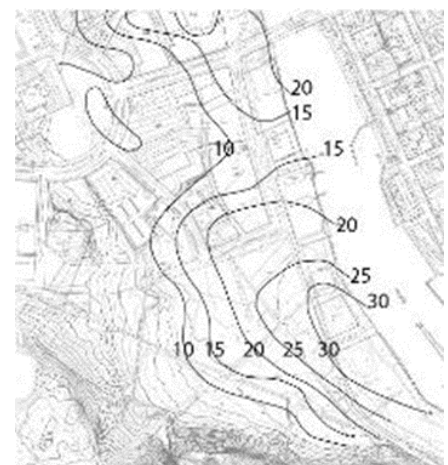
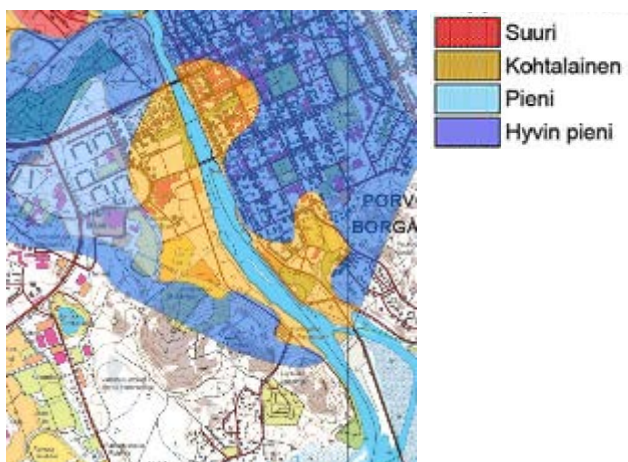
Sade- ja hulevedet

Kaava-alue on osa pientä valuma-aluetta, jota rajaavat Kokonmäen metsäselänne ja Näsinmäen harjuselänne. Sadevesiä keräävä valtaoja on seurannut harjun lievettä ja johtanut suoraan Porvoonjokeen. Oja on alkupäässään putkitettu katujen ja puistokäytävän alle. Putki loppuu suunnittelualueen reunaan ja vesi johtuu syvässä jyrkkäreunaisessa avo-ojassa alueen halki. Valtaojan kohdalla on huleveden tulvareitti.

Oja on putkitettava päiväkodin tontin kohdalla, jotta piha-alueesta saadaan turvallinen ja pihatoimintoihin riittävän laaja. Tontin kivilta pinnoilta johtuvia sadevesiä on syytä imeyttää piha-alueen kasvillisuuden käyttöön, sillä salaojitus kuivaa maan ja pohjaveden pinta on oleellisesti laskenut. Jokitulvan vaara-alue ulottuu nykyisen tiedon mukaan korkeuskäyrälle +3,0 joen normaalivedenpinnasta (+3,300 N2000). Kaava-alueesta on hyvin pieni osa sen alapuolella.

Rakentamista rajoittavat pehmeä maaperä ja tulvavaara

Maaperä on savea. Savikerroksen paksuus on noin 5-10 metriä. Happamien sulfaattisavien esiintymisen todennäköisyys on pieni. Rakennustyön aikaisten happamien hulevesien haittavaikutus luonnolle on pieni, sillä valtaoja ei kulje luonnoltaan arvokkaiden tai herkkien biotooppien läpi. Lisäksi valtaojan vesimäärä on hyvin pieni ja sekoittuu nopeasti Porvoonjokeen.



Happamien sulfaattisavien esiintymisen todennäköisyys ja arvio savikon paksuudesta Länsirannalla

Maaperän pilaantuneisuus

Alueella ei ole tiedossa aikaisemman maankäytön aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Alueella sijainneen ladon kohdalle on kuitenkin tuotu rakennusjätettä, kuten kaakeliuunin osia ja muuta romua. Alue on siivottu. Rakentamisen aloituksen yhteydessä on varmistettava, ettei maahan jää mitään haitallisia rakenteita tai aineita.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Maanomistus

Porvoon kaupunki omistaa maan koko suunnittelualueella.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2008 tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueen kannalta oleellisimpia ovat toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto. Kaupunkikeskusta kehitetään monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueena. Henkilöautoliikenteen tarvetta pyritään vähentämään. Edellytykset hyvälle taajamakuvalle varmistetaan. Tulviin ja sään ääri-ilmiöihin liittyvät riskit ratkaistaan varautumalla asemakaavoituksessa taajamatulviin ja tässä tapauksessa tulvareitteihin. Energian säästämistä ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä edistetään. Kulttuuriympäristön arvojen säilyminen varmistetaan ja maiseman erityispiirteet otetaan huomioon.

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

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja sen joiltain osin korvannut 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sekä edellisiä täydentänyt 24.5.2017 hyväksytty Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jolla on kohdemerkintä: keskusta-toimintojen alue, seutukeskus. Kansallisen kaupunkipuistoalueen rajaus kulkee alueen eteläpuolella.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Alueen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C). Aivan alueen eteläreuna sijoittuu osittain virkistysalueelle (V). Yleiskaavan määräys Porvoonjokilaakson maiseman merkityksestä ulottuu suunnittelualueen itäiseen kulmaan. Määräyksen mukaan on alueen suunnittelussa varmistettava kulttuurihistoriallisten, maisemallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen. Kaava-alue ei kuulu Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon eikä valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009) eikä vuonna 1995 rajattuun valtakunnallisesti arvokkaaseen Porvoonjokilaakson maisemakokonaisuuteen.

Asemakaavatilanne

Keskeisellä osalla suunnittelualuetta on voimassa asemakaava 215, joka on vahvistettu 14.3.1996. Asemakaava perustuu vuonna 1989 ratkaistuun yleiseen aatekilpailuun. Porvoon kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitoksen jälkeen Vuonna 1997 kaupunginhallitus teki Länsiakselin kehittämisestä päätöksen, jonka mukaan näitä asemakaavoja ei toteuteta, vaan Länsiranta otetaan osa-alueittain uuteen tarkasteluun. Länsirannan kehittämisperiaatteiden mukaan vuoden 1989 aatekilpailun pohjalta laadittuja asemakaavoja ei ole kumottu, vaan ne kumoutuvat Länsirannan asemakaavanmuutosten yhteydessä. Näin muodostuu ajantasa-asemakaavaan toteutuskelvottomia osittain muutettuja korttelien osasia, joista tälle asemakaava-alueelle kohdistuu osia korttelialueista ja niille osoitetuista rakennusaloista.

Alueella on osa erityisasumisen korttelialueesta (AKS-1), jolle saa lisäksi rakentaa tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja palvelutiloja. Korttelialueelle osoitetusta 2 900 k-m²:n kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 2 547 k-m². Korttelialueella on rakennusalan osa, jolle saa rakentaa päiväkodin (pk). Kerrosluku vaihtelee yhdestä neljään. Osa korttelialueesta on osoitettu päiväkodin leikki- ja oleskelualueeksi varatuksi alueen osaksi (le) ja osa puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on palveluasumisen osalta 1 ap / 250 k-m², asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m² sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m² ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Päiväkotia varten tarvitaan 1 ap / 100 k-m². Erityisasumisen korttelialueen lisäksi asemakaavassa on puistoa (VP) ja hyvin pieni asuinkerrostalojen korttelialueita (AK). AK-rakennusaloille osoitetusta rakennusoikeudesta kohdistuu asemakaava-alueelle laskennallisesti noin 364 k-m². Lisäksi talousrakennusten rakennusaloista kohdistuu asemakaava-alueelle noin 47 k-m². Autopaikkavaatimus kerrostalorakentamiselle on 1 ap / 95 k-m².

Eteläosalla suunnittelualuetta on voimassa asemakaava 251, joka on vahvistettu 14.12.1998. Alue on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU-1), jolle saa sijoittaa ulkoilua, liikuntaa ja virkistystä palvelevia rakennuksia sekä kahvila-, huolto- ynnä muita rakennuksia yhteensä 1 000 k-m². Suunnittelualue muodostaa noin 1,5 % tästä VU-1 – alueesta, joten laskennallisesti kerrosalasta sille kohdistuu noin 14 k-m².

Itäisimmällä suunnittelualueen kärjellä on voimassa asemakaava 489, joka on hyväksytty 13.2.2017. Kaavamuutos koskee Taidetehtäankadun ja Kultalistankadun risteysaluetta.

Suunnittelualue on tällä hetkellä kokonaan rakentamaton eli rakennusoikeus on kokonaisuudessaan käyttämättä.

Asemakaavaote sisältyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka on selostuksen liitteenä 1.

Asemakaavan tavoitteet

Tarkoituksena on muuttaa voimassaolevaa asemakaavaa siten, että suunnittelualueelle voidaan rakentaa kaupungin keskustaa palveleva suuri päiväkotikoti, jonka piha liittyy laajempaan viheralueeseen. Keskustassa on tarve kymmenryhmäiselle eli noin 240 hoitopaikan päiväkodille. Kaavatyön edetessä tavoitteet tarkentuivat rakennuksen koon suhteen. Samanaikaisesti kaavan laadinnan kanssa käsiteltiin sivistyslautakunnassa päiväkotien kokoa ja päiväkotiryhmien lukumäärää tulevaisuudessa kaupungin eri alueilla. Tilakeskuksessa valmisteltiin päiväkodin tilaohjelmaa ja laadittiin alustavia suunnitelmia rakennuksesta.

3 YHTEENVETO SELVITYKSISTÄ

Kaava-alueen maankäytön historiaselvityksen perusteella ei ollut syytä epäillä, että alueella olisi ollut pilaantuneita maa-aineksia tai arkeologisesti kiinnostavia jäännöksiä varhaisemmista kulttuurivaiheista.

Alueelle on tehty erillinen maaperän haitta-ainetutkimus (FCG, 2017). Tutkimuksessa todettiin yhdessä tutkimuspisteessä kynnysarvotason ylittävä pitoisuus arseenia. Koska Porvoon alueella luonnonmaan arseenipitoisuus on suurehko, jäi todettu pitoisuus reilusti alle arseenin taustapitoisuustason. Kohteessa ei ole tarvetta maaperän kunnostukselle. Tutkimuksen yhteydessä todettiin pintamaan roskaisuutta, mutta ei varsinaista jätetäyttöä. Jätteet on esitetty poistettavaksi. Kuitenkin tutkimuksen mukaan ennen rakentamista tulee alueen maaperän haitta-ainepitoisuudet vielä selvittää ja arvioida puhdistustarve uudelleen.

Jokitulvia ja hulevesiä koskeva selvitys osoitti, että rakennuspaikka on tulvavaara-alueen lähellä ja sen halki kulkee merkittävä kokoojaoja ja hulevesitulvan virtausreitti. Harvinaiset kovat rankkasateet voivat aiheuttaa Tolkkistentieltä ja S-market Näsin katto- ja pysäköintipinnoilta kertyvän sadeveden tulvimista ja virtaamista maan pinnalla kokoojaojan kohdalla. Ojaa ei voi siirtää, mutta se voidaan putkittaa päiväkodin pihapinnan alle. Joki- ja hulevesitulviin tulee varautua vain kellaritiloissa. Selvityksen johdosta on merkitty asemakaavaan putkirasite ja hulevesien tulvareitti, joka tulee ottaa huomioon pihan tasauksen suunnittelussa. Kaavamääräyksellä edellytetään, että tulvaveden pääsy estetään alle + 3,8 N2000 tasoon rakennettaviin tiloihin.

Rakennettavuusselvityksen mukaan alueella on savikkoa, jossa savikerroksen paksuus vaihtelee nolasta kymmeneen metriin.

Maisemaselvityksen mukaan päiväkotijärjestelmä sijoittuu Kokonniemen viheralueiden aukean maisematilan päätteeseen. Sillä tulee olemaan näkyvä asema ja sen piha tulee toiminnallisesti liittymään virkistysalueeseen. Sen vuoksi edellytetään kaavamääräyksellä, että suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus päätti 5.7.2010 läntisen ranta-alueen asemakaavojen tarkistamisesta. Päiväkodin sijoittamista koskeva kaavatyö liittyy toimintasuunnitelman hankeisiin Västra enhetsskolan ja Point Collegen alue, mistä on hiljattain purettu päiväkotijärjestelmä. Erilistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei Länsirannan päiväkodin kaavasta ole tehty.

Viranomaisneuvottelut

Päiväkodin kaavasta ei ole tarvetta pitää viranomaisneuvotteluja.

Osallistuminen ja yhteistyö

Valmisteluvaiheen vuorovaikutus

Asemakaavaluonnos ja valmisteluun liittyvä muu materiaali pidettiin nähtävinä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§ mukaisesti 23.11 - 22.12.2017 kaupungin internet-palvelussa www.porvoo.fi.

Luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Mielipiteet valmisteluvaiheessa vastatineineen

Luonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Lausunnot ja kommentit valmisteluvaiheessa vastatineineen

Saaduissa kommenteissa ei noussut esille erityistä.

Pelastusviranomaisen esitti useita yleishuomioita asemakaavasuunnittelussa huomioon otettavaksi. Pelastusreittien suunnittelussa tulisi pyrkiä eriyttämään pelastustiet tavanomaisen käytön aikaisista reiteistä.

Vastine: Asia tulee otettavaksi huomioon rakennuslupavaiheessa osana tavanomaista yksityiskohtaisempaa tarkastelua, kun kysymyksessä on päiväkotit. Näin kaavaan ei ole tarpeen tehdä lisäyksiä.

Museoviranomainen (Porvoon museo) toteaa, että alueella tehtävät järjestelyt eivät ole kulttuuriympäristön ja alueen maiseman kestävyys huomioon ottaen sellaisia, että museolla olisi asiaan huomauttamista.

Liikuntapalvelut pitää Näsin koulualueella päiväkodille sopivampana sijoituspaikkana. Liikuntapalveluiden mukaan kevyen liikenteen reitin tuominen päiväkodin tontin läpi ei ole hyvä ratkaisu, koska raitin pitäisi olla mahdollista olla toteutettavissa hiihtolatuna. Tällöin tila ei riitä.

Vastine: hiihtolatutasoinen kevyen liikenteen reitti vaatii paljon tilaa. Tällainen sinänsä tärkeä virkistysyhteys tulee järjestää päiväkodin tontin viereiselle virkistysalueelle. Päiväkodin tontilla oleva kevyen liikenteen yhteys palvelee yleisenä yhteytenä eikä valitettavasti mahdollista hiihtoladun tekemistä.

Vesihuollon (Liikelaitos Porvoon vesi) intressissä on tontin läpi menevä iso kokoojajoja, joka voidaan putkittaa. Putken peitesyvyyden tulee olla riittävä. Hulevesisuunnitelma alueellisena tarkasteluna olisi tarpeen ja putken asennussyvyys muutenkin selvitettävä.

Vastine: ehdotusta valmisteltaessa Porvoon veden esille nostamat asiat on tutkittu. On kuitenkin huomattava, että tontilla kulkeva iso oja on haastava ja sisältää vaativan suunnittelutehtävän tulvareitteineen.

Ehdotusvaiheen vuorovaikutus

Ehdotus asemakaavamuutokseksi oli nähtäville asettamista varten kaupunkikehityslautakunnassa 26.11.2019 § 187. Asemakaavaehdotus ja muu suunnitteluaineisto pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä 11. - 23.12.2019 ja 2. - 16.1.2020 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Muistutukset ehdotusvaiheessa vastatineineen

Ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnot ehdotusvaiheessa vastineineen

Ehdotusvaiheessa pyydettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt lausunnot viranomaisosallisilta.

Lausunnoissa ei ollut mitään huomautettavaa, lukuun ottamatta Liikelaitos Porvoon vettä. Porvoon vesi tarkensi, että tontin tasaus on suunniteltava niin, että tontilla olevan ja putkitettavan kokoojaojan peitesyvyys on vähintään noin yksi metri.

Vastine: lausunnosta ei aiheudu tarkennustarvetta asemakaavaan. Tämä selostuksessa oleva toteamus on riittävä tarkennus sinänsä tärkeään kysymykseen. Asiasta on informoitu hankesuunnitteluryhmää toistuvasti mm. sähköpostitse.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan rakenne

Kaava-alue käsittää vain päiväkodin tontin ja Kultalistankadun katualuetta. Päiväkodin tontti on julkisten lähipalvelujen korttelialuetta (YL) ja pinta-alaltaan noin 8 904 m². Se on jaettu käyttötarkoituksiltaan kolmeen osaan: rakennusalaan, pysäköintipaikkaan ja leikkipihaan. Leikki- ja oleskelualueelle saa sijoittaa talousrakennuksia enintään 150 k-m². Pysäköintialueen ja rakennuspaikan väliin on merkitty ohjeellinen vapaa käytävä jalankululle ja pyöräilylle Kultalistankadulta viheralueelle. Entisen valtaojan kohdalle on varattu alue tulvareitille ja maanalaiselle johdolle, joka alittaa pysäköintialueen ja leikkipihan. Tontin eteläosan rajaa siirrettiin ehdotusvaiheessa

Mitoitus

Päiväkoti on mitoitettu sivistystoimen asettamien tavoitteiden ja toimitilajohdon hyväksymän tilaohjelman mukaan. Rakennusoikeutta päiväkodin rakennusosalalle on osoitettu 3 300 k-m² ja lisäksi leikki- ja oleskelualueelle saa rakentaa enintään 150 k-m² talousrakennuksia. Näin ollen koko korttelialueelle osoitettu rakentamisen määrä on 3 450 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Lasten leikki- ja oleskelupihaa tulisi yleensä järjestää vähintään 20 m² hoitopaikkaa kohden. Päiväkoti on mitoitettu kymmenryhmäiseksi, jolloin lapsia voi parhaimmillaan olla 240. Leikki- ja oleskelupihojen pinta-ala tontilla on yhteensä noin 3 400 - 3 800 m² riippuen rakennuksen pohja-alasta ja huoltopiha laajuudesta.

Palvelut

Julkisten lähipalvelujen kortteli on suunniteltu päiväkotikäyttöön. Kaavamerkintä mahdollistaa kuitenkin myös muiden julkisten lähipalvelujen sijoittamisen sekä monenlaisen iltakäytön rakennuksille.

Tontilla olevien pysäköintipaikkojen tulee kaavamääräyksen mukaan olla Länsirannan virkistysalueiden käyttäjien käytössä silloin, kun lähipalvelurakennuksen käyttäjät eivät niitä tarvitse.

Liikenneverkko

Kultalistankatu on osa Länsirannan katuverkkoa. Se on mitoitukseltaan asuntokatu, jossa on otettu huomioon päiväkodin toimintaan liittyvä ajoittainen pysäköintitarve.

Pysäköinti

Päiväkodin tontille on kaavassa varattu paikoitusalue. Autopaikkavaatimus on 1 ap/120 k-m² ja mitoitusta muotoiltaessa on otettu huomioon sekä henkilökunnan että saattoliikenteen tarpeet. Autopaikkoja tontille on sijoitettavissa 60 - 75. Polkupyöriä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka ja mitoitus on 1 pp/100 k-m². Tavoitteena autopaikkojen näinkin suuressa mitoituksessa ja tällaisella keskusta-sijainnilla on, että pysäköintipaikat ovat yleisessä Kokonniemen virkistysalueen käyttäjien käytössä päiväkodin toiminta-aikojen ulkopuolella.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikka rakennetaan Kultalistankadun alle. Se rakentaminen etenee Länsirannan korttelien rakentamisen mukana.

Sade- ja hulevedet

Kaava-alue on osa pientä valuma-aluetta, jota rajaavat Kokonmäen metsäselänne ja Näsinmäen harjuselänne. Sadevesiä keräävä valtaoja on seurannut harjun lievettä ja johtanut suoraan Porvoonjokeen. Oja on alkupäässään putkitettu katujen ja puistokäytävän alle. Putki loppuu suunnittelualueen reunaan ja vesi johtuu syvässä jyrkkäreunaisessa avo-ojassa alueen halki. Valtaojan kohdalla on huleveden tulvareitti.

Oja on putkitettava päiväkodin tontin kohdalla, jotta piha-alueesta saadaan turvallinen ja pihatoimintoihin riittävän laaja. Tontin kivilta pinnoilta johtuvia sadevesiä on syytä imeyttää piha-alueen kasvillisuuden käyttöön, sillä salaojitus kuivaa maan ja pohjaveden pinta on oleellisesti laskenut. Tulvareitti tulee ottaa huomioon pihapintojen tasauksen suunnittelussa, jotta se toimii jatkossakin ja hulevesitulvan vedet johtuvat viheralueen puolelle eikä rakennukseen tai naapuritonteille. Jokitulvan vaara-alue ulottuu nykyisen tiedon mukaan korkeuskäyrälle +3,3 N2000. Kaava-alueesta on hyvin pieni osa sen alapuolella.

Tonttijako

Asemakaavalla muodostuu yksi tontti. Asemakaava-alueelle on laadittu tonttijako, joka hyväksytään asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. (Liite 3)

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehittymiseen

Kaavalla sijoitetaan lähipalvelurakennus keskeiselle alueelle. Se tukee keskustan palvelurakenteen kehitystä monipuolisemmaksi ja vastaa ajankohtaiseen ongelmaan, päiväkotitilojen puutteeseen keskustassa. Paikka sijoittuu hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varten, joten ratkaisu tukee autoilun vähentämisen tavoitetta.

Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön

Palvelurakennus sijoittuu aukeana säilyvien Kokonmäen niittyjen ja korkean kerrostalorakentamisen väliin. Se on kooltaan ja mittakaavaltaan välittävä tekijä maisemassa. Se on myös toiminnallisesti välittävä tekijä asuntorakentamisen ja viheralueen välillä.

Kaava-alue on vanhan kulttuurimaiseman entistä peltoa, jossa luonnontekijät liittyvät niityn ja kokoojaojan vähäiseen, mutta kaupunkialueella yleiseen eliölajistoon. Rakentamisen myötä paikan niukka eliölajisto katoaa ilman, että tämä lajisto kaupungissa millään tavalla vaarantuu.

Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

Kortteli tukeutuu Länsirannan katuverkkoon ja hyviin kevyen liikenteen yhteyksiin. Pysäköintipaikkojen käyttöä tehostetaan päivä-, ilta- ja viikonloppuajankäytöllä, joka sallii sekä rakennukseen, että viheralueiden toimintaan liittyvän pysäköinnin. Teknisen huollon johtokäytävät sijoittuvat katualueelle ja ovat osa tehokkaasti järjestettyä Länsirannan teknisen huollon verkostoa. Kaava-alueen läpi kulkevalle kokoojaojalle on osoitettu maanalainen johtokanava, jossa hulevedet voidaan ohjata alueen läpi teknisesti hyvin toimivalla tavalla. Alueen läpi kulkeva hulevesien tulvareitti ja jokitulva-vaara ovat huomioitu kaavamääräyksillä niin, että tulvavesistä ei tule aiheutumaan haittaa ympäristölle.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Viheralueiden rakentaminen

Päiväkodin leikkihiha rakentuu vakiintuneen ulkoilureitin mutkan kohdalle. Ulkoilureitin toimivuus tulee varmistaa päiväkodin rakentamisen aloituksen yhteydessä suoristamalla ulkoilutien tiukka mutka. Reitin korjaaminen toimivaksi on tärkeää sosiaalisesti ja reitin turvallisuuden kannalta, sillä sitä pitkin saattaa varomaton hiihtäjä tai pyöräilijä ohjautua rakennustyömaalle.

Toteutusohjeet, jotka on asemakaavamääräyksellä sidottu noudatettaviksi

Päiväkodin rakennussuunnittelua ei ole tarpeen ohjata erikseen, koska kysymyksessä on hankekaava. Näin vuorovaikutus tilaajan, Porvoon kaupungin toimitilajohdon ja kaupunkisuunnittelun välillä on ollut sujuvaa.

Toteutuksessa on noudatettava seuraavia toteutusohjeita, joilla asemakaavan tavoitteet toteutuvat:

- rakennus tulee toteuttaa mahdollisimman suurelta osin puurakenteisena, mieluiten massiivipuisena. Puun käytön lisääminen on tärkeää hiilijalanjäljen pienentämiseksi rakentamisessa.
- julkisivuissa tulee käyttää puuta mahdollisimman laajalti miellyttävän materiaalivaikutelman varmistamiseksi. Varhaiskasvatuksen rakennuksessa tämä on ensiarvoisen tärkeää
- rakennuksen kokonaisarkkitehtonisen laadun tulee olla korkeatasoinen
- väriykseltään rakennus sovitetaan osaksi alueen maisemakuvaa. Värit ovat vapaasti valittavissa, mutta kirkkaita sävyjä tulee käyttää hillitysti. Voimakas valkoinen väri ei ole suositeltava.

- hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavan merkitty putki-
rasite ja hulevesien tulvareitti tulee ottaa huomioon pihan tasauksen suunnittelussa.
Hulevesiputkelle tulee varmistaa riittävä peitesyvyys jäätymisen estämiseksi. Liikelaitos
Porvoon vedelle tulee varata mahdollisuus kommentointiin rakennuslupaa haettaessa.
Tulvaveden pääsy tulee estää alle + 3,8 N2000 tasoon rakennettaviin tiloihin.

Ajoitus

Päiväkodin rakentaminen käynnistyy heti asemakaavan tultua voimaan ja tontin
muodostuttua.

Porvoossa 28.11.2019, 17.2.2020, 26.2.2020

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Anne Rihtniemi-Rauh
kaavoittaja

Pekka Mikkola
kaavoittaja

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Viistoilmakuva 14.6.2016, näkymä alueen suuntaan koillisesta, kaupunkikehitys. Alueen likimääräinen rajaus valkoisella.

LÄNSIRANNAN PÄIVÄKOTI

22. kaupunginosa,
Kortteli 463 ja katualue

Kultalistankatu

Asemakaavanmuutos

Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 458 ja 459 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 22.

1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee Porvoon keskustan lounaisosassa, Länsirannan eteläisen osan keskivaiheilla sijaitsevan rakentamattoman alueen rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta.

Suunnittelualue sijoittuu noin 80 metrin päähän Porvoo Campus –ammattikorkeakoulun tontin eteläisimmän nurkan eteläpuolelle. Paikassa on kiinnekohtana lähinnä muutaman puun ryhmä osoittamassa, että tällä paikalla on aikanaan ollut lato keskellä peltoa. Ladon vieritse on edelleen nähtävissä Kokonmäen metsäisen alueen läpi kulkeva polkuyhteys Gammelbackan suunnasta keskustaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaan suunnittelualue rajoittuu Kultalistankatuun, joka on Aleksanterinkaarelle rinnakkainen Länsirannan eteläosan itä-länsi-suuntainen kokoojakatu.



Alueen sijainti opaskartalla. Mittakaava n. 1 : 10 000.

2 HANKKEEN TAUSTAA

2.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta

Kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan on sisällytetty jo useiden vuosien ajan Västra enhetsskolan –niminen asemakaavahanke. Hanke sijoittuu Näsiin ja sillä tavoitellaan toteutusmahdollisuutta uudelle ruotsinkieliselle yhtenäiskoululle ja päiväkodille. Kouluun yhdistetään nykyisten Strömborgska högstadieskolan, Näse skolan, Gammelbacka skolan ja Saxby skolan toiminnat. Mahdollisesti koulualueeseen sisällytetään muutakin alueelle sopivaa maankäyttöä. Koulun toteutus on edennyt keväällä 2017 suurin harppauksin hankesuunnitelmaan saakka. Koulun osalta on päätetty, että koululle haetaan rakennuslupaa voimassa olevan asemakaavan ja tarpeellisen poikkeamispäätöksen avulla. Näin liikkumavaraa jää koulualueen tarkemmalle jatkosuunnittelulle riittävästi.

Ruotsinkielisen yhtenäiskoulun hankesuunnittelun yhteydessä sivuttiin myös uuden suuren kymmenryhmäisen päiväkodin sijoittamista koulualueelle. Liikenneverkon toimivuuteen ja synergiatarkasteluun nojautuen todettiin, että päiväkotia on sittenkin tarkoituksenmukaisempaa sijoittaa Länsirannalle. Voimassa olevassa asemakaavassa Länsirannan eteläosassa oli rakennusala päiväkodille. Tuo asemakaava ei ole enää toteutuskelpoinen, koska sitä on muutettu 2010-luvulla useaan otteeseen kaupunginhallituksen 1990-luvun lopulla linjaamien ns. Länsiakselin kehittämisperiaatteiden mukaan.

Kaupunkisuunnittelu on tutkinut päiväkodin sijoituspaikkaa Länsirannalta. Sijainniltaan edullisimmaksi osoittautui Aleksanterinkaarelta kohti Kokonmäkeä avautuvan Länsirannan tulevien osa-alueiden välimaasto. Kaupunkirakenteellisesti sijoituspaikka on käytettävissä joko julkiseen tai virkistyskäyttöön, mutta ei suoranaisesti ole perusteltavissa esimerkiksi yksityiseen asuinrakentamiseen. Päiväkodin sijoituspaikka tukeutuu pohjoisosaltaan vuonna 2017 hyväksytyssä asemakaavassa muodostuvaan Kultalistankatuun ja idässä Länsirannan tutkittujen rakennemallien perusteella hahmoteltuun tarkoituksenmukaiseen korttelialuerajaan. Etelässä ja lännessä pihan aluerajaus on vapaammin tutkittavissa suhteessa viereisen alueen virkistyskäytön reitistöön ja alueen luonnonmuotoihin.

Päiväkotia tarvitaan sivistystoimen varhaiskasvatuspalveluiden mukaan mieluiten viimeistään vuonna 2019, koska suurehko osa alueen päiväkotipalvelusta tuotetaan parhaillaan väistötiloissa. Asemakaavanmuutosta on syytä ryhtyä laatimaan pikimmiten rakentamisen edellytysten varmistamiseksi.

2.2 Käynnistämispäätös

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelman asemakaavakohteen Länsiranta, eteläiset alueet –nimiseen laajaan alueeseen, josta erotetaan tarpeen mukaan erillisiä kaava-alueita. Kaavatyö toteuttaa sisällöltään myös toimintasuunnitelman hanketta Västra enhetsskolanin ja Point Collegen alueet. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

2.3 Vireilletulosta tiedottaminen

Edellä kohdassa 2.2 kuvatuista asemakaavahankkeista on tiedotettu viimeksi kaavoituskatsauksessa 10.3.2017, jossa kaavakohteet esiintyivät numeroilla 5 ja 7.

2.4 Kaava-alueen määrittely

Alue määritellään käsittämään vain päiväkotihankkeen toteuttamiseksi tarpeellinen maa-alue. Näin muu osa Länsirannan eteläisestä alueesta on vapaasti suunniteltavissa myöhemmin. Teknisistä syistä kaava-alueeseen sisällytetään myös osa Kultalistankatua, jotta Kultalistankadun tilavarausta voidaan väljentää tarpeellisilta osiltaan.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Alueelle tutkitaan kymmenryhmäisen eli noin 240 hoitopaikan päiväkotirakennuksen sijoittamista laajoine piha-alueineen. Rakennuksesta tulee verrattain kookas, mikä edellyttää sen sijoittamisen ratkaisemista maisema- ja kaupunkikuvan kannalta onnistuneesti. Päiväkodin tontille tarvitaan sekä saattopysäköintitilaa että autopaikkoja työntekijöille. Tämän autopaikkatarjonnan päällekkäiskäytön mahdollisuutta Länsirannalla jo olevan tai tulevan virkistyskäytön tarpeisiin selvitetään.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen laajuus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,42 ha.

4.2 Kaavatilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Vuonna 2008 tarkistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueen kannalta oleellisimpia ovat toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu, toimivat yhteysverkot ja energiahuolto. Kaupunkikeskusta kehitetään monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueena. Henkilöautoliikenteen tarvetta pyritään vähentämään. Edellytykset hyvälle taajamakuvalle varmistetaan. Tulviin ja sään ääri-ilmiöihin liittyvät riskit ratkaistaan varautumalla asemakaavoituksessa taajamatulviin ja tässä tapauksessa tulvareitteihin. Energian säästämistä ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä edistetään. Kulttuuriympäristön arvojen säilyminen varmistetaan ja maiseman erityispiirteet otetaan huomioon.

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

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 15.2.2010 vahvistettu Itä-Uudenmaan maakuntakaava ja sen joiltain osin korvannut 30.10.2014 vahvistettu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sekä edellisiä täydentänyt 24.5.2017 hyväksytty Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta, jolla on kohdemerkintä: keskustatoimintojen alue, seutukeskus. Kansallisen kaupunkipuistoalueen raja-alue kulkee alueen eteläpuolella.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Alueen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C). Aivan alueen eteläreuna sijoittuu osittain virkistysalueelle (V). Alueen itäpuolinen osa on varustettu merkinnällä säilytettävistä ympäristöarvoista.



Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä vuodelta 2014, ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta, jossa näkyy Porvoon kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus sekä ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu maakuntakaavakartoilla valkealla nuolella ja yleiskaavakartalla valkoisella aluerajauksella. Ei mittakaavassa.

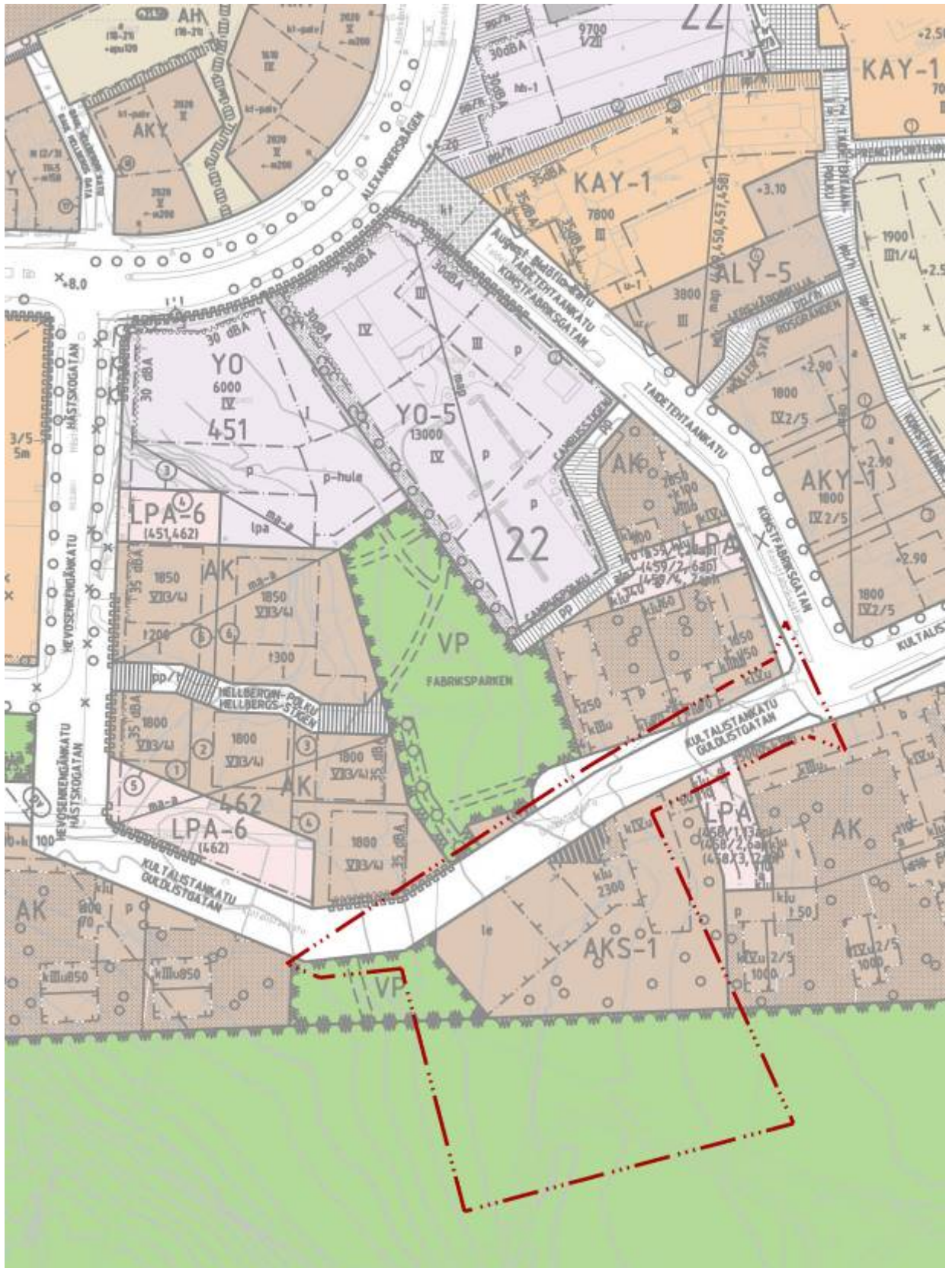
Asemakaava (kartta seuraavalla sivulla)

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

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

Länsirannan kehittämissperiaatteiden mukaan vuoden 1989 aatekilpailun pohjalta laadittuja

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



Ajantasa-asemakaavayhdistelmä. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella. Mittakaava n. 1 : 2 000.

Alueella on osa erityisasumisen korttelialueesta (AKS-1), jolle saa lisäksi rakentaa tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja palvelutiloja. Korttelialueelle osoitetusta 2 900 k-m²:n kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 2 547 k-m². Korttelialueella on rakennusalan osa, jolle saa rakentaa päiväkodin (pk). Kerrosluku vaihtelee yhdestä neljään. Osa korttelialueesta on osoitettu päiväkodin leikki- ja oleskelualueeksi varatuksi alueen osaksi (le) ja osa puilla ja pensailta istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on palveluasumisen osalta 1 ap / 250 k-m², asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m² sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m² ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Päiväkotia varten tarvitaan 1 ap / 100 k-m². Korttelialueen osan lisäksi asemakaavassa alueella on puistoa (VP). Asemakaavassa on annettu lisäksi lukuisia rakentamista koskevia erityismääräyksiä. Hyvin pieni osa asemakaava-alueesta leikkaa asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), joilla kerrosluku vaihtelee kolmesta neljään (III - IV). Autopaikkavaatimus kerrostalorakentamiselle on 1 ap / 95 k-m². Näille AK-rakennusaloille osoitetusta rakennusoikeudesta kohdistuu asemakaava-alueelle laskennallisesti noin 364 k-m². Lisäksi talousrakennusten rakennusaloista kohdistuu asemakaava-alueelle noin 47 k-m²

Asemakaava 251 on vahvistettu 14.12.1998. Alueella on urheilu- ja virkistyspalvelualue (VU-1), jolle saa sijoittaa ulkoilua, liikuntaa ja virkistystä palvelevia rakennuksia sekä kahvila-, huolto- ynnä muita rakennuksia yhteensä 1 000 k-m². Asemakaava-alueeseen sisältyy noin 1,5 % voimassa olevan asemakaavan VU-1 -alueesta, jolle osoitetusta kerrosalasta kohdistuu asemakaava-alueelle noin 14 k-m². Eri urheilulajien suorituspaikkoja ja hiihtohissejä sekä maanalaisia tiloja saa myös rakentaa. Asemakaava 489 on hyväksytty 13.2.2017. Alueella on katualuetta.

Suunnittelualue on tällä hetkellä kokonaan rakentamaton eli rakennusoikeus on kokonaisuudessaan käyttämättä

Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriö on päättänyt 18.5.2010 perustaa maankäyttö- ja rakennuslain 68 §:ssä tarkoitetun kansallisen kaupunkipuiston kaupungin hakemuksen perusteella. Suunnittelualue ei sijoitu Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon.

4.4 Ympäristön käytön historiaa

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

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

Päiväkodin sijoituspaikka on suunnitellun Kultalistankadun jatkeen eteläpuolella.

Kaupunkirakenteellisesti hanke sijoittuu Länsirannan eteläosan itäisen ja läntisen alueen väliin paikkaan, joka on käytettävissä joko julkiseen tai virkistyskäyttöön, mutta ei suoranaisesti ole perusteltavissa esimerkiksi yksityiseen asuinrakentamiseen. Paikassa on ollut aikoinaan peltolaita muistuttava rakennus, jonka sivuitse on kulkenut kapea tie nykyiseltä Taidetehtaalta Kokonmäen läpi kohti Gammelbackaa.

4.5 Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on täysin rakentamaton. Suunnittelualueen pohjoisosalla on vanha rakennuspaikka, jossa on ollut lato tai vastaava maatalouden rakennus. Ladon paikan kohdalla on puistoa. Muuten alue on vanhana peltona niittymäisen matalakasvuista. Erityisiä luonnonarvoja alueella ei ole.

Lähiympäristökin on vielä rakentamatonta. Alueen luoteispuolella on kuitenkin tuore asemakaava, joka mahdollistaa kuusikerroksisten asuinkerrostalojen toteuttamisen. Lähiympäristökin on vielä rakentamatonta. Alueen luoteispuolella on tuore asemakaava, joka mahdollistaa kuusikerroksisten asuinkerrostalojen toteuttamisen. Tähän asemakaavaan sisältyy myös Kultalistankatu-niminen kokoojakatu, johon suunnittelualue pohjoisosaltaan tukeutuu. Alueen itä- ja koillispuolinen naapurusto odottaa maankäytön tarkentumista. Reilun sadan metrin etäisyydellä koillisessa hämmäyttävät Porvoo Campus –ammattikorkeakoulun ja ns. Taidetehtaan alueen laajat rakennetut korttelialueet. Länsirannan eteläosan toteutuessa, asettuu päiväkotia sitä molemmilta puolilta reunustavien tehokkaasti

rakennettujen asumispainotteisten korttelialueiden ja laajan Kokonmäen virkistysalueen väliin ikään kuin osaksi puistomaista laaksoa.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.



Näkymä Kokonmäeltä pohjoiseen 1920-luvulla. Kuvan keskellä on Taidetehtaana nykyään tunnettu vaneritehdas (fanerfabrik), josta on jäljellä vasemmassa reunassa erottuva muuntamotorni ja kuvassa näkymättömiin jäävä pohjoissiipi. Asemakaava-alueen tarkan sijainnin merkitseminen kuvaan on vaikeaa, mutta se sijoittuu suunnilleen rajauksen mukaisesti. Asemakaava-alueella erottuu ladolta tai riiheltä vaikuttava rakennus kärryteiden ja ojien risteyskohdassa. Täältä paikalta on tavattu keraamisia kaakeliuunin osia sisältänyt jätelöytö. Kuvalähde: Porvoon museo.



Näkymä Pormestarinkadun eteläosan kohdalta lounaaseen Kokonmäelle ilmeisesti 1970-luvun lopulla. Edessä vasemmalla Aleksanterinkaaren katualueen alta purettu ns. sylinterihalli. Oikealla vuonna 2017 purettu ns. Hellbergin halli, joka oli alun perin tekstiilitehdas. Asemakaava-alueen likimääräinen sijainti on alueen keskellä. Kuvaushetkellä edellisen kuvan lato on jo purettu, mutta sen vieressä kasvanut puusto osoittaa rakennuksen paikan. Kuvalähde: Porvoon museo.

4.6 Pilaantuneet maat

Suunnittelualueella ei ole tiedossa aikaisemman maankäytön aiheuttamaa pilaantuneisuutta. Ladon kohdalle on kuitenkin ehkä vanhan kärkytien innoittamana tuotu rakennusjätettä, kuten kaakeliuunin osia. Tämä nuhraantuneisuus on syytä puhdistaa ennen alueen ottamista rakennuskäyttöön. Samalla on syytä varautua mahdolliseen paikalliseen pilaantuneisuuteen, koska alueelle on saatettu tuoda haitallisempiakin jätteitä.

4.7 Hulevedet ja tulvaan varautuminen

Alueella on tärkeä valtaoja, jonka kautta Tolkkistentien länsipuolisen alueen vedet virtaavat Porvoonjokeen. Oja on yläjuoksulla osittain putkitettu, mutta on suunnittelualueella avo-ojana. Suunnittelualueen itäosalla on syytä ottaa huomioon ojan toimiminen mahdollisesti myös tulvareittinä.

4.8 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen läpi kulkee ilmeisen vähän käytetty vanha kärkytie. Muuten alue palvelee niittynä ja ainakin virkistysalueen maisemallisena osana.

4.9 Kunnallistekniikka ja rasitteet

Suunnittelualueelle sijoittuva rakentaminen ei ole suoraan liitettävissä kunnallistekniikkaan. Suunnittelualue rajautuu vielä rakentamattomaan Kultalistankadun jatkeeseen, jonka yhteyteen tulee vesihuollon ja todennäköisesti myös kaukolämmön linjat. Alueen eteläpuolella kulkevan kuntopolun alla on kaikkien merkittävien tietoliikenneyritysten (puhelin-yhtiöiden) kaapelilinjat.

4.10 Maanomistus

Suunnittelualue on Porvoon kaupungin omistuksessa.

5 ESISELVITYKSET

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäänöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-aajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987

- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.

6 KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehittymiseen
- Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

7 OSALLISET

7.1 Maanomistajat:

Porvoon kaupunki

7.2 Naapurit

Suunnittelualue sijoittuu niin keskelle kaupungin maanomistusalueetta, että asemakaavaprosessin yhteydessä tiedotettavia naapureita ei ole. Asemakaavahankkeesta on silti syytä informoida läheisimpiä naapureita:

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

638-22-462-4 (Kultalistankatu 11 ja muut Hellberginpolun varren kerrostalotontit, joiden luovuttamisesta on tehty esisopimus rakennusliikkeen kanssa): YIT Rakennus Oy

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

Ympäristöterveydenhuolto

Sivistystoimi, kulttuuri- ja vapaa-aikapalvelut, liikuntapalvelut

Sivistystoimi, varhaiskasvatuspalvelut

Toimitilajohto

7.4 Muut viranomaiset:

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

7.5 Yritykset:

Porvoon Energia Oy

Porvoon Sähköverkko Oy

TeliaSonera Finland Oyj

Elisa Oyj

LPOnet Oy Ab

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §):

Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

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 kaupungin internetpalvelussa.

- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

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

- 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.
- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot (MRA 28 §):

Terveystieteiden tutkimuskeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Liikelaitos Porvoon vesi
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 internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §):

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

9 KAAVAHANKKEEN AIKATAULU

Kaavatyö käynnistyi syksyllä 2017. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavanmuutoksen vuonna 2020.

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

22.11.2017

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö (luonnosvaiheessa)

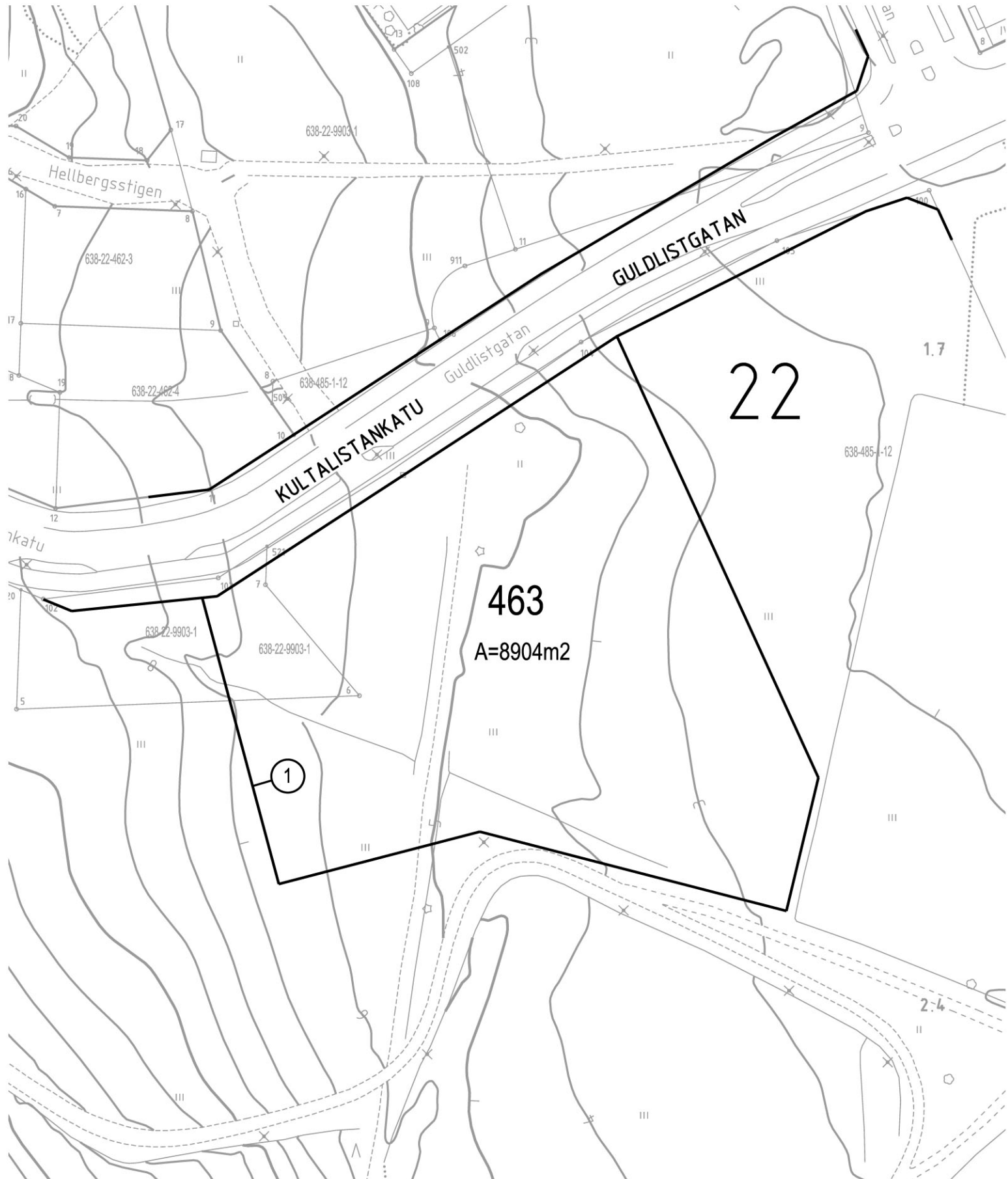
26.11.2019

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

HAVAINNEKUVA (ASEMAPIIRROS) - ILLUSTRATION (SITUATIONSPLAN)



KARTTA TONTTIJAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN



463
A=8904m²