

AK 531

ALEKSANTERINKADUN ITÄPÄÄTE



*Näkymä alueelle luoteesta. Asemakaava-alue muodostuu kolmesta erillisestä palstasta, jotka on rajattu kuvaan.
Ilmakuva 10.10.2018.*

ASEMAKAAVASELOSTUS

17.5.2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

ALEKSANTERINKADUN ITÄPÄÄTE

Kaupunginosa 4, kortteli 153, osa korttelia 155 sekä virkistys- ja liikennealueet. Kaupunginosa 5, kortteli 65 ja katualue.

Asemakaavan nro 531

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee: kaupunginosa 4, osa korttelia 155 sekä virkistys- ja katualueet; kaupunginosa 5, kortteli 65.

Keskusta

Asemakaavaan sisältyy: Sibeliuksenaukio.

Asemakaava-aluetta määrittävät: Aleksanterinkatu, Sibeliuksenbulevardi, Edelfeltin Bulevardi, Wittenberginkatu, Kevätkummuntie.

Asemakaavan vireille tulo:

Hanke on sisällytetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuoden 2017 lopulla.

Asemakaavan käsittely:

Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa 8.12.2020 § 176

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 17.5.2021 § 175

Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa 15.6.2021 § 112

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 21.6.2021 § 249

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 30.6.2021 § 42

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos koskee kolmea erillistä aluetta Aleksanterinkadun, Sibeliuksenbulevardin, Kevätkummuntien ja Wittenberginkadun rajaamissa kortteleissa keskustan itäosassa Aleksanterinkadun itäisessä pääteessä. Alueeseen sisältyy Edelfeltin Bulevardin päätteenä oleva pysäköintialue.



Alueen sijainti opaskartalla. Mittakaava A4-arkille tulostettaessa n. 1 : 10 000.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tutkittu kahden kaupunkimaiseen kerrostalotyyppiseen rakentamiseen sopivan kiinteistön rakentamisen määrää ja sijoittelua. Korttelissa 155 sijaitseva kiinteistö on rakentamaton. Rakennetulla kiinteistöllä korttelissa 65 käyttötarkoitus on tarpeen tarkistaa vastaamaan paremmin käyttötavoitteita. Lisäksi on pyritty ratkaisemaan Aleksanterinkadun ja Sibeliuksenbulevardin kulmassa olevan ravintolakioskin kehittämisen edellytykset ja saattamaan asemakaava tältä kohdin ajan tasalle.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
1.6.1 Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria	4
1.6.2 Liikenne, melu	4
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Rakennettu ympäristö	5
3.1.3 Luonnonympäristö	6
3.1.4 Hulevedet ja tulvaan varautuminen	6
3.1.5 Maaperä	6
3.1.6 Pilaantuneet maat	6
3.1.7 Liikenne	6
3.1.8 Tekninen huolto	6
3.1.9 Palvelut	6
3.1.10 Asukkaat ja työpaikat	7
3.1.11 Häiriötekijät	7
3.1.12 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	8
Asemakaava	8
Rakennusjärjestys	9
Tonttijako ja rekisteri	9
Pohjakartta	9
Rakennuskiellot	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Alueen suunnitteluhistoriaa	10
4.3 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1 Osalliset	11
4.3.2 Vireilletulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
4.4 Asemakaavan tavoitteet	11

4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4.5.1	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen.....	12
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.....	16
5.1.5	Tonttijako	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
	Kaupunkikuva ja -rakenne	17
5.3	Aluevaraukset.....	18
5.3.1	Korttelialueet:	18
	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutiloja (AKY).....	18
	Palvelurakennusten korttelialue (P)	18
5.3.2	Katualueet:	18
5.3.3	Liikennealueet:	18
5.3.4	Virkistysalueet:	18
5.4	Kaavan vaikutukset	18
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	18
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	19
5.4.5	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	19
5.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	19
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	20
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.8	Nimistö	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutuksen ohjaaminen.....	21
6.2	Toteuttamisen ajoitus	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1.6.1 Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Wittenberginkatu 1 ja Kevätkummuntie 1, tonttienkäyttötutkimus, luonnos. Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy, 7.6.2018.
- Asunto Oy Aleksanterinkadun itäpää, tontinkäyttöluonnokset. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, 07/2019 – 05/2020.
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisu E 176 – 2016.

1.6.2 Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke on sisällytetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuoden 2017 lopulla ja siitä on viimeksi tiedotettu kaavoituskatsauksessa 11.6.2019.

FH Rakentajia edustava FH Invest Oy haki suunnitteluvarausta korttelin 155 pohjoisimmalle kiinteistölle 638-4-155-5. Kaupunkikehityslautakunta päätti 17.9.2019 § 143 varata kiinteistön FH Invest Oy:lle 30.4.2021 saakka. Asemakaavatyö oli päätöstä tehtäessä jo vireillä.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 30.1.–27.2.2019 ja ehdotus 20.1. – 26.2.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen jakautuu kolmeen ns. palstaan. Korttelialueilla käyttötarkoitus on pääasiassa asuminen, joka voi olla myös seniori-, palvelu- ja erityisasumista. Kadunpuoleisilla julkisivuilla maantasossa tulee olla myös hieman palvelutilaa. Lisäksi alueeseen sisältyy pieni puistikko, Sibeliuksenaukio. Puistikon reunalla olevalle ravintolarakennukselle on räätälöity oma pieni palvelurakennuksen korttelialueensa. Edelfeltin Bulevardin päätteenä oleva pysäköintialuomainen katualueen osa on nyt osoitettu selkeästi yleiseksi pysäköintialueeksi.

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 10 500 k-m², josta 9 850 k-m² on käytettävissä asuinkerrostalorakentamiseen kahdella korttelialueella. Korttelialueilla on lisäksi rakennusoikeutta liike-, toimisto- ja palvelutiloille yhteensä 450 km². Tällä kannustetaan toteuttamaan katutasen liiketiloja.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kasvaa rakennusoikeuden määrä alueella 6 398 k-m²:stä 10 500 k-m²:iin eli 4 202 k-m². Mitoitus vastaa 140 - 180 asukasta. Asuntoja alueelle voisi toteutua noin 160 - 190. Työpaikkojen määrä alueella jäänee 4 - 8:aan riippuen asuintaloihin rakennettavista liiketiloista. Alueella sijaitseva pieni ravintola on pinta-alan suhteessa merkittävä työllistäjä.

Kortteli 65 on yksityisomistuksessa ja asemakaavaratkaisuun liittyy maankäyttösopimuksen tarkastelutarve.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy korttelista 155 nopeasti kaavan tultua voimaan. Korttelialueelle on myönnetty suunnitteluvaraus rakentajalle. Korttelin 65 toteuttaminen edennee verkkaisemmin ja käynnistyy Wittenberginkadun varren korkeasta rakennusmassasta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon Empirekeskustan toisen kokoojakadun, Aleksanterinkadun, itäiseen päätteeseen. Alue ei enää ole Empiren ruutukaava-alueita, vaan palautuu 1920-luvun asemakaavan laajentamissuunnitelmaan. Alue jakautuu kolmeen ns. palstaan, joita rajaavat Aleksanterinkadun lisäksi Sibeliuksenbulevardi, Wittenberginkatu ja Kevätkummuntie. Alueeseen sisältyy osa Edelfeltin Bulevardin päätettä, joka on ollut pysäköintialuemaisessa käytössä. Lisäksi alueeseen sisältyy pieni puistikko, joka voidaan tässä yhteydessä nimetä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1,0507 ha.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskanta on kuvattu jäljempänä kohdassa 3.2.1 / Asemakaava.

Suunnittelualue sijoittuu useiden kaupunkirakenteellisesti mielenkiintoisten ja merkittävien kerrosten nivelkohtaan. Suunnittelualueen ympäristössä on varsin vaihtelevaa rakennettua ympäristöä. Korttelin 65 itäpuolella levittäytyy laaja ns. Velkalan pientaloalue, joka on 1950-luvun alussa rakentunut varsin kookkaille puutarhatonteille. Lähimmät pientalot talousrakennuksineen on rakennettu 1950- 1953. Velkalan alue on mainittu maakunnallisen suunnittelun näkökulmasta hyvin säilyneenä tyyppitaloihin perustuvana sodanjälkeisenä pientaloalueena (Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liitto 2016, s. 124).

Wittenberginkadun pohjoispuolella suunnittelualuetta vastapäätä sijaitsevat 1998 ja 1964 valmistuneet kolmikerroksiset kerrostalokiinteistöt. Korttelin 155 etelänaapurustossa on kolmikerroksisesta pitkästä lamellitalosta ja nelikerroksisista pistetaloista muodostuva vuonna 1965 valmistunut kookas kerrostaloyhtiö.

Suunnittelualueen länsipuolella Sibeliuksenbulevardin pohjoisella osalla on 1930- ja 1940-lukujen taitteessa rakentunut kookkaista huvilamaisistakin asuinrakennuksista muodostuva Sibeliuksenbulevardin asuinalue. Sibeliuksenbulevardin eteläosalla vastaavasti on 1940-50 –lukujen vaihteessa rakennettuja ajalleen hyvin tyypillisiä asuinrakennuksia sekä kolmikerroksisina lamellitaloina että pistetalomaisempina nelikerroksisina toteutuksina. Suunnittelualue rajautuu lännessä puurunkoiseen vuonna 1999 valmistuneeseen nelikerroksiseen asuinrakennukseen, jonka katutasossa on päivittäistavarakauppa.

3.1.3 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen tonteilla on vanhaakin puustoa ja pihakasvillisuutta. Kasvillisuus on kaupunkimaisesti hoidettua ja puusto lajistoltaan vaihtelevaa. Korttelissa 155 huomiota herättää kookas siperianlehtikuusi, suurikasvuisiksi ennättäneet muut puut ja aivan suunnittelualueen lounaisreunalla kasvavat saarnet. Sibeliuksenbulevardin esplanadityyppinen puistokatu lehmuskujanteineen on hyvin merkittävä sekä kaupunkirakenteellisesti että maisemallisesti. Sibeliuksenaukioksi kutsutussa puistikossa on myös muutamia kookkaita vanhojakin puita. Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta.

3.1.4 Hulevedet ja tulvaan varautuminen

Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteena on vähentää alueella muodostuvia hulevesiä ja ajoittaa niiden johtamista kunnalliseen hulevesiviemäriin. Hulevesien poisjohtamisessa alue nojautuu olemassa olevaan viemäriverkostoon, jonka kapasiteetti on rajallinen. Mahdollisten rankkasateiden tulvareitistönä palvelevat lähinnä katualueet.

3.1.5 Maaperä

Alue on vanhaa rakennettua kaupunkiympäristöä. Näin alueelle ei ole ollut tarpeen tehdä yleistä maaperä- tai rakennettavuusselvitystä. Käytävissä olevien suuntaa-antavien maaperätietojen mukaan Sibeliuksenbulevardin varrella maaperä on savipitoista, jolloin tarkempi perustamistapa edellyttää lisätarkasteluja. Erityistä huomiota on kiinnitettävä piha-alueiden painumisen ennakointiin. Suhteellisen hyvän rakennettavuuden alueilla on useinkin esiintynyt piha-alueiden hallitsematonta painumista ja siten pikaista korjaustarvetta pian uudisrakennusten valmistumisen jälkeen. Korttelissa 65 loiva rinne alkaa viettää ylöspäin ja maaperä muuttuu samalla moreenipitoisemmaksi.

3.1.6 Pilaantuneet maat

Alueen aiemmasta käytöstä ei ole tiedossa mahdollista maaperän pilaantuneisuutta eikä pilaantuneisuutta ole näin ollen ollut tarpeen selvittää yksityiskohtaisemmin. Korttelista 155 purettujen rakennusten jäljiltä ei havaittu ongelmia.

3.1.7 Liikenne

Aluetta rajaavat lukuisat pää- ja pääkokoojatyypiset kadut. Liikennemäärät näillä katualueilla näkyvät oheisesta vuoden 2018 liikennelaskentaan perustuvasta kartakkeesta. Aleksanterinkadun noin 12 000 vuorokausittainen ajoneuvomäärä tuottaa jo merkittävää häiriötä asumiselle melun ja ilmanlaadun aleneman takia. Koska alueella on kaksikin liikennevalo-ohjattua risteystä, jäävät ajonopeudet sinänsä alhaisiksi, mikä helpottaa ääneneristävyyksivaatimukseen varautumista. Aleksanterinkadun lännestä keskustasta saapuva liikenne näyttää jakautuvan kutakuinkin puoliksi Wittenberginkadun ja Kevätkummuntien suuntiin. Muuten esimerkiksi Velkalan alueen katujen liikennemäärät ovat hyvin vähäisiä.

3.1.8 Tekninen huolto

Suunnittelualueelle sijoittuva rakentaminen on liitettävissä aluetta ympäröiviin kunnallisteknisiin liittyisiin. Vesihuollon linjat risteävät alueella, joten linjoja on oikeastaan kaikilla aluetta rajaavilla katuosuuksilla. Tontikohtaiset liitoskohdat Liikelaitos Porvoon vesi määrittelee rakennuslupahakemuksen valmistelun yhteydessä tapausittain.

Kaukolämpöön liittyminen näyttäisi onnistuvan Aleksanterinkadulta ja Wittenberginkadulta. Korttelin 65 rakennukset onkin liitetty kaukolämpöön.

3.1.9 Palvelut

Alue liittyy sekä keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin että Tarmolan kaupallisiin palveluihin. Palvelut ovat varsin hyvin saavutettavissa ja niitä on tarjolla eri suunnissa. Suunnittelualueeseen sisältyy pieni ravintolakioski. Torille kertyy matkaa noin 900 metriä ja sen liepeillä keskeisimmät palvelut sijaitsevatkin linja-autoasemineen. Tarmolan Asentajantien varrella on kaksikin päivittäistavarakauppa, jonne etäisyyttä loivaan ylämäkeen on noin 850 metriä. Tarmolassa on myös runsaasti tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Perusopetusta tarjotaan suomeksi Keskuskoulussa, joka on aivan lähellä metrin

250 etäisyydellä ja ruotsiksi Kvarnbackens skolassa, jonne kertyy matkaa vajaa yksi kilometri. Joonaanmäen virkistysmetsä sijaitsee 600 metrin päässä ja mm. uimahalliin on matkaa noin 800 metriä.



Liikennemäärät Porvoossa, keskimääräinen vuorokausiliikenne 2018, Porvoon kaupunki, kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu. Suunnittelualue sijoittuu soikion alueelle. Paksuna ruskeana viivana kuvatus Aleksanterinkadun liikennemäärä on alueella paikallisesti merkittävä.

3.1.10 Asukkaat ja työpaikat

Asukkaita alueella on Porvoon A-asuntojen omistamissa taloissa korttelissa 65 noin 53. Työpaikkoja on Sibeliuksenaukiolla sijaitsevassa Thai Street Food Porvoo (11/2020 alkaen Taste) –ravintolassa 2 – 4.

3.1.11 Häiriötekijät

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia liikenteen pöly- ja meluhaittoja. Aleksanterinkatu on vilkkaasti liikennöity, joskin ajonopeudet pysyttelevät alhaisina. Sinänsä liikennemelu on tulkittavissa keskustamaiselle sijainnille tyypilliseksi yhdyskuntameluksi. Niin ikään liikenteestä johtuen ilman laatuun on kiinnitettävä huomiota erityisesti asuntojen sisäilman sisäänottoa suunniteltaessa. Myös alueella sijaitseva ravintola voi ajoittain tuottaa käryä, vaikka etäisyys lähimpiin asuntoihin onkin yli 30 metriä. Toisaalta häiriötekijöitä kompensoi Sibeliuksenbulevardin vehmas puusto sekä muu vanhan asuinalueen vehreä kasvillisuus.

3.1.12 Maanomistus

Kiinteistö 638-4-155-5 ja ns. Sibeliuksenaukion sisältävä kiinteistö 638-486-1-8 ovat kaupungin omistuksessa. Kiinteistön 638-5-65-2 omistaa Porvoon vuokra-asunnot Oy, joka kuuluu Porvoon A-asuntojen A-Yhtiöihin. Alueeseen sisältyvä ravintolarakennus sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoalueella. Omistajan kanssa on solmittu vuoden 2030 loppuun saakka voimassa oleva vuokrasopimus, joka sisältää 44 m²:n kokoisen maa-alueen rakennuksen alla sekä rakennukseen liittyvän 36 m²:n laajuisen maa-alueen terassia varten.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tavoitteista suunnittelualueen kannalta oleellisia ovat edellytysten luominen riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen. Palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta edistetään. Asuinalue sijoitetaan siten, että ne ovat

joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Sään ääri-ilmiöihin varaudutaan sijoittamalla rakentaminen tulvavaara-alueen ulkopuolelle.

Suunnittelualue ei sisälly valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).

Maakuntakaava

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

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Aleksanterinkadun itäpäässä oleva kortteli sijoittuu ns. Velkalan pientaloalueen reunaan ja on näin ollen yleiskaavassa varustettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalueelle, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Kaikki suunnittelualueen rajaavat kadut on varustettu merkinnällä kokoojakatu. Niihin liittyy kevyen liikenteen reittimerkintöjä.



Ajantasa-asemakaavayhdistelmä. Suunnitteluvarausalue on rajattu karttaan punaisella. Mittakaava n. 1 : 2 000 A4-arkilla.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Korttelissa 65 on voimassa 6.9.1988 vahvistettu asemakaava nro 173. Asemakaavassa suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa asuntolan tai erityisryhmien asuntoja (YS-8). Kerrosluku on kaksi (II) ja kiinteistöllä on rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e = 0,8$ noin 4550 k-m². Siitä on rakennettu 1842 k-m², jolloin käyttämättä on noin 2708 k-m². Kiinteistöllä on kolme yksikerroksista "vanhusten asunnoiksi" vuonna 1973 valmistunutta rivitaloa ja vuonna 1975 valmistunut kaksikerroksinen pienkerrostalo eli luhtitalo, johon liittyy matala huoltorakennus.

Korttelissa 155 on voimassa 19.5.1970 vahvistettu asemakaava nro 45. Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-2). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,7$ noin 1848 k-m², joka on tällä hetkellä kokonaan käyttämättä. Kiinteistöltä on purettu vuonna 2017 kaksi noin 1940-luvulla rakennettua kaksikerroksista puukerrostaloa.

Ortoilmakuva vuodelta 2014. Kuvassa näkyy vielä korttelin 155 pohjoisosan tontilla sijainneet kaksikerroksiset puukerrostalot. Sibeliuksenbulevardin varren rakennus oli sijoitettu mm. Ruotsissa käytettyyn tapaan hieman vinoon katuun nähden. Rakennukset purettiin vuonna 2017.



Suunnittelualueeseen sisältyy vielä Aleksanterinkadun ja Sibeliuksenbulevardin risteyskosen lounaispuolinen puistikko ja pysäköintialue. Asemakaavassa suunnittelualueella on voimassa 2.2.1962 vahvistettu asemakaava 16. Asemakaavassa puistikko on puistoaluetta (P) ja sen länsipuolinen pysäköintialue Edelfeltin Bulevardi-nimistä katualueutta. Puistikossa oleva kiosk on rakennettu väestötietojärjestelmän mukaan vuonna 1972 ja on kooltaan 45 k-m². Rakennus on korjattu täysin vuosina 2016 – 2018 ja siinä toimii Thai Street Food Porvoo -ravintola. Asemakaavassa kioskillä ei ole rakennusalaä eikä –oikeutta.

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.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Porvoon kaupunki omistaa Aleksanterinkadun, Sibeliuksenbulevardin ja Kevätkummuntien rajaaman korttelin 155 pohjoispäässä tontin, joka on jäänyt tyhjäksi, kun tontilta on purettu kaksi vanhaa puurakenteista kerrostaloa. Naapurikorttelissa Aleksanterinkadun itäisenä päätteenä on matalahkoilla asuinrakennuksilla rakentunut kookas tontti. Tämä ns. Velkalan pientaloalueen länsireunalla sijaitseva kiinteistö on siirtynyt hiljattain Porvoon kaupungilta kaupungin omistamalle Porvoon A-yhtiölle. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja ilmeinen nykyisen rakennuskannan saneeraustarve. Lisäksi kiinteistön käyttötarkoitus voimassa olevassa asemakaavassa rajoittaa kiinteistön käyttöä ns. tavanomaiseen asumiseen. Näiden kahden asuintontin lisäksi Sibeliuksenbulevardin länsipuolella

Aleksanterinkadun varrella on vanha kioskirakennus, joka on viime vuosina korjattu pieneksi ravintolaksi. Rakennuksella ei ole asemakaavassa lainkaan rakennusoikeutta Sibeliuksenaukioksi kutsutussa puistikossa. Nykyisellä omistajalla on tarve hieman laajentaa toimintaansa. Ravintolan toiminnan kehittämisen edellytykset on syytä tutkia asemakaavalla. Pienen puiston länsipuolella on asemakaavateknisesti hieman epämääräinen Edelfeltin Bulevardi-nimisen kadun pääte, joka on muodostunut pysäköintialueeksi. Pysäköintialuekäytössä olevan katualueen käyttötarkoitus kannattaa ajantasaistaa kaavatyön yhteydessä.

4.2 Alueen suunnitteluhistoriaa

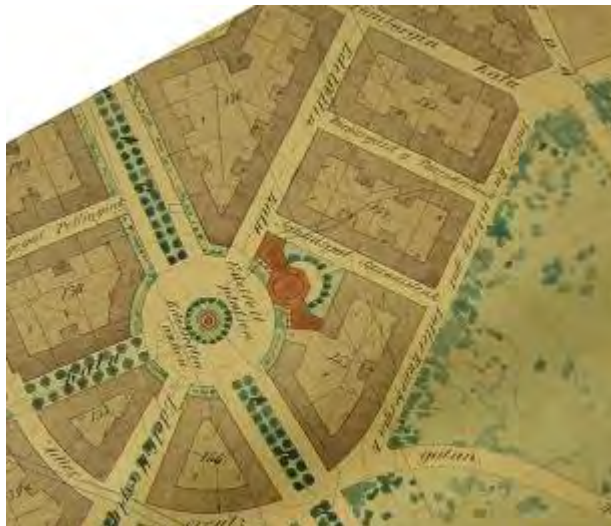
Aleksanterinkadun itäinen pääte on ollut vielä 1930-luvun lopulla viljelymaata kaupungin laitamaalla. Alueen liepeillä on ollut joitakin asuinrakennuksia, joista ei enää ole jälkiä havaittavissa.

Arkkitehti Bertel Jung alkoi työstää Porvoon keskustan asemakaavan laajentamissuunnitelmaa 1910-luvulla. Vuonna 1915 valmistuneessa suunnitelmassa suunnittelualue on osa hienoa aukiosommitelmaa, jossa pääkadut Mannerheiminkatu (silloin Nikolainkatu) ja Aleksanterinkatu päättyvät aukioihin. Aukioiden näkymäpäätteiksi Jung on luonnostellut julkiset rakennukset, joiden käyttötarkoitus ei kuitenkaan juuri avaudu enempää. Suunnittelualue olisi ollut pyöreä Edelfeltin aukea, josta olisi lähtenyt säteittäin viisi katua.



Ote vuonna 1879 laaditusta maanomistuskartasta "Karta öfver Borgå stads egor". Suunnittelualue on merkitty kartakkeeseen soikiolla. Tielinjaus noudattelee nykyistä Aleksanterinkadun linjaa. Kartta ei ole pohjois-eteläsuunnassa, vaan vuoden 1833 ruutuasemakaavan koordinaatisto on suoristettu karttaan.

Suunnitelma jalostui sittemmin hieman rationaalisempaan muotoon vuonna 1928 julkaistuksi "Porvoon kaupungin asemakaavan laajentamissuunnitukseksi", joka vahvistettiin asemakaavaksi vuonna 1930. Tässä suunnitelmassa katuverkon rakenne näkyy nykyisessä muodossaan ja uudet kadut Wittenberginkatu, Tapani Löfvinginkatu (nyk. Kevätkummuntie), Edelfeltin Bulevardi ja Suuri Bulevardi (nyk. Sibeliuksenbulevardi) ovat paikoillaan. Risteysalueet on toteutuneesta tilanteesta poiketen korostettu aukioin. Aleksanterinkadun itäisenä pääteenä on kahdeksankulmion muotoinen Ratsastajan aukea ja kadun näkymäpäätteeksi hahmoteltu L:n muotoinen julkisen rakennus.



Otteet Bertel Jungin luonnoksesta vuodelta 1915 ja sittemmin asemakaavaksi vahvistetusta Porvoon kaupungin asemakaavan laajentamissuunnituksesta vuodelta 1928. Suunnittelualue sijoittuu kuvissa keskivaiheille.

Aleksanterinkadun ja Sibeliuksenbulevardin risteyksessä on Edelfeltin aukea, joka oikeastaan hahmottuu alueella edelleenkin. Edelfeltin aukea ei kuitenkaan rajaudu selkeästi Sibeliuksenbulevardin suuntaan, vaan jättää jatkosuunnittelulle liikkumavaraa. Niin ikään aukiolle ei ole osoitettu rakentamista. Kummassakin suunnitelmassa puistokadut puuriveineen ovat erittäin merkittävä osa kokonaisuutta.

Sittemmin eri asemakaavojen yhteydessä aukiosommitelmat ovat typistyneet lukuun ottamatta Edelfeltin aukeaa, josta on muovautunut viehättävä Sibeliuksen aukiona tunnettu puistikko.

4.3 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on sisällytetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuoden 2017 lopulla ja siitä on viimeksi tiedotettu kaavoituskatsauksessa 11.6.2019.

FH Rakentajia edustava FH Invest Oy haki suunnitteluvarausta korttelin 155 pohjoisimmalle kiinteistölle 638-4-155-5. Kaupunkikehityslautakunta päätti 17.9.2019 § 143 varata kiinteistön FH Invest Oy:lle 30.4.2021 saakka. Asemakaavatyö oli päätöstä tehtäessä jo vireillä. Päätöksessä todetaan vielä, että FH Invest Oy ostaisi suunnitteluvarausalueelta tontit kahdessa vaiheessa ja että tonttien hinta-arvio tehdään ulkopuolisten arvioijien toimesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) kohdassa 6.

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa ensimmäisen kerran 29.1.2018 ja viimeksi 11.6.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisesti. Kaavahanke pohjautuu Porvoon A-yhtiöiden teettämään Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy:n viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta luonnos laadittiin. Kaava-alueen länsiosasta on tosin vastannut yksin kaupunkisuunnittelu. Ehdotusvaiheessa kaava-alueen keskiosan korttelialuetta on työstänyt FH Invest Oy:n rakennussuunnittelija Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy. Kaavaa laadittaessa on pyritty varmistamaan kaupunkikuvallisen laatutason toteutuminen sekä alueen taloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät yksityiskohdat.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

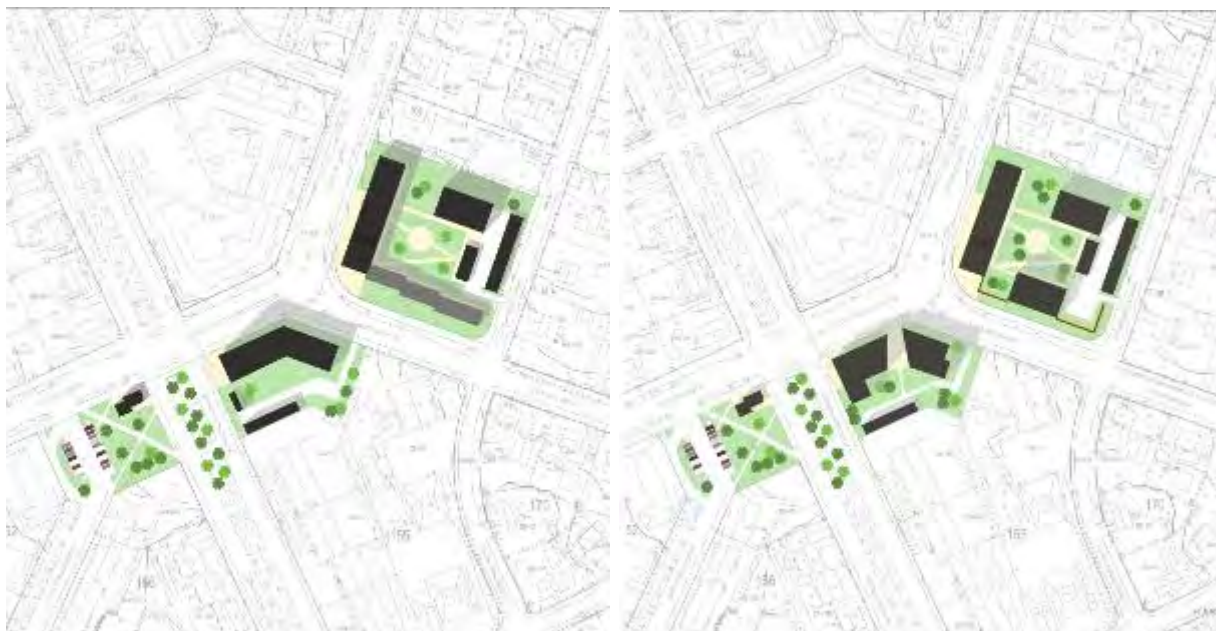
Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta ei ole ollut tarpeen kuulla, koska suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä intressejä. Museoviranomaista on kuultu, koska alue on kaupunkisuunnitteluhistoriallisesti kiinnostava. Alueella ei sinänsä ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja. Lausunnoissa esille tulleet seikat on kuvattu kohdassa 4.5.1.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksella on tutkittu kahden kaupunkimaiseen kerrostalotyyppiseen rakentamiseen sopivan kiinteistön rakentamisen määrää ja sijoittelua. Itäisimmän kiinteistön käyttötarkoitusta on tarpeen tarkistaa, koska se ei salli tavanomaista asumiskäyttöä. Rakennusoikeuden määrää ja rakentamisen korkeutta on tutkittu, koska alue keskustan toisen pääkadun itäisenä päätteensä voisi ansaita näkymäpäätteen arvoisen käsittelyn. Lisäksi on pyritty ajantasaistamaan asemakaava alueen länsiosassa Aleksanterinkadun ja Sibeliuksenbulevardin kulmassa olevan pienen ravintolakioskin kehittämisen varmistamiseksi.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu nojautuu sekä Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy:n että Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy:n laatimiin viitesuunnitelmiin. Niitä laadittaessa on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisutapoja ja rakentamisen vaiheistamista. Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä esitettiin kaksi havainnekuva, joissa vaihtoehtoiset toteutustavat on kuvattu.



Havainnekuvista vasemmanpuoleisessa on esitetty asemakaava-alueen keskellä sijaitsevan korttelin 155 pohjoispäähän yhtenäinen loivan L-kirjaimen muotoinen rakennusmassa. Oikeanpuoleisessa kuvassa esitetty ratkaisu valikoitui jatkokehityksessä lopulliseksi eli rakennusmassa on jaettu kahdeksi pistetaloksi. Asemakaava-alueen itäosan korttelin 65 ratkaisuihin havainnekuvat esittävät kahta toteutusvaihtoehtoa. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on näytetty ensimmäisen rakennusvaiheen tilanne, jossa Kevätkummuntien varrella nykyinen kaksikerroksinen luhtitalo säilytetään rakennuksen elinkaaren ajan. Oikeanpuoleisessa kuvassa nähdään luhtitalo korvattuna uudella kerrostalolla, jolloin piha on rajattu melunsuoja-aidalla liikennemelua vastaan.

4.5.1 Mielipiteet ja niiden huomioinnointaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos ovat olleet MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 30.1.–27.2.2019. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä viranomaisosallisten alustavien lausuntojen ja kommenttien lisäksi.

Samanaikaisesti pyydettiin viranomaisosallisilta alustavat lausunnot ja kommentit. Pelastusviranomainen ei kommentoinut luonnosta. Ympäristöterveydenhuolto kiinnitti odotetustikin huomiota aluetta rajaavien vilkkaasti liikennöityjen katujen aiheuttamiin häiriöihin. Ulkoseinien ääneneristävyyssvaatimuksen riittävyys tulee varmistaa. Myös asuntojen sisäilman ottamisessa tulee kiinnittää huomiota epäpuhtauksien kulkeutumisen estämiseksi asuntoihin. Ympäristöterveydenhuolto kiinnitti lisäksi huomiota Thai Street Food -ravintolan keittiötilojen niukkuuteen ja laajentamisen tarpeeseen.

Ympäristönsuojelu ei pitänyt uudisrakennusten kaupunkikuvallisesta laatutasosta ja painotti korttelissa 155 kasvavan lehtikuusen säilyttämisen arvoa. Telia Finland Oyj huomautti, että alueella on runsaasti kaapeleita, joiden siirtotarve on tutkittava toteutusvaiheessa.

Museoviranomainen (Porvoon museo) painotti korttelin 65 kaupunkikuvallista merkittävyyttä ja toivoi arkkitehtonisesti korkeatasoista ja vaikuttavaa kokonaisuutta toteutuvaksi kortteliin 65. Museo viittaa tässä Jungin 1910-20 -luvulla esittämiin massoitteluratkaisuihin. Niin ikään Sibeliuksenaukion ja Edelfeltin Bulevardin yhteensovittamishistoriaa tulisi tarkastella huolellisesti. Museo pitää puutteena luonnosvaiheessa esillä ollutta kaavahistoriallisen tarkastelun niukkuutta.

Tiivistelmät lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen ovat yhteenvedossa kuulemisen järjestämisestä (liite 3). Museon kommentissaan esittämiä analyysipuitteita on pyritty korvaamaan tämän selostuksen kohdassa 4.2.



Asemakaavamuutosluonnos, nähtävillä 30.1.–27.2.2019 ja asemakaavamuutosehdotus, nähtävillä 20.1. – 26.2.2021. Kovin merkittäviä muutoksia kaavaratkaisuun ei ollut tarpeen tehdä.

Asemakaavaehdotus käsiteltiin kaupunkikehityslautakunnassa 16.6.2020 esityksenä ehdotuksen asettaminen nähtäville. Havainnekuvien ja toteutuksen ohjauksen osalta aineistosta oli karsittu viitesuunnitelmakuvat tavoitteena kehittää laatua ja hyväksyttää rakennustapaohje erikseen lautakunnassa ennen asemakaavan hyväksymistä. Lautakunta ei katsonut mahdolliseksi asettaa ehdotusta nähtäville valmistelun puutteellisuuden vuoksi, jolloin asia vedettiin esityslistalta. Kaupunkikehityslautakunta päätti 8.12.2020 § 179 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville äänin 7 - 3.

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 20.1. – 26.2.2021. Pyydetty lausunnot on saatu. Kaavasta jätettiin kaksi muistutusta. Muistutuksista toinen sisälsi nimilistan. Muistuttajat hyväksyvät voimassa olevan asemakaavan mukaisen toteutuksen, mutta kritisoivat rakentamisen määrän lisäämistä, kerrosluvun kasvattamista ja rakennustapaohjeen ohjausvaikutusta. Vastineena huomautuksiin voidaan todeta lyhyesti, että rakentamisen määrän lisääminen ja paikoittainen kerrosluvun nostaminen voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna perustuu vaikutusten arviointiin, joka on selostuksen kohdassa 5.4. Vaikutukset ovat tuntuvia nykytilanteeseen verrattuna, mutta maltillisia verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen, eivät missään tapauksessa aiheuta haittaa ympäristölle ja ovat maisemakuvan, yhdyskuntarakenteen, alueidenkäytön tavoitteiden ja energiatehokkuuden kannalta myönteisiä ja siten perusteltuja ja kannatettavia. Muistutusten johdosta asemakaavaa ei ole ollut tarpeen muuttaa. Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet niihin ovat selostuksen liitteenä 3.

Viranomaisosalliset esittivät vähäisiä teknisluonteisia huomioita. Museoviranomaisella ei ollut huomautettavaa. Asemakaavaan on täydennetty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa sekä varaus linja-autopysäkkikatokselle. Rakennustapaohjeeseen on täydennetty suositus varautua asuinrakennusten maantasokerroksen palvelutilojen erillisilmanvaihtoon ja riittäviin vesihuollon pisteisiin tilojen muuntojoustavuuden takaamiseksi. Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan nähtäville.

Tiivistelmät ja vastineet ovat yhteenvedossa kuulemisen järjestämisestä (liite 3). Asemakaavaan sisältyvän kiinteistön 638-5-65-2 omistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 3.5.2021 § 169. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 6.5.2021.

Kaupunginhallitus päätti 17.5.2021 yksimielisesti palauttaa asian käsiteltäväksi kaupunkikehityslautakuntaan puheenjohtajan esityksen mukaisesti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava on laadittu yhteistyössä alueelle suunnitteluvarauksen saaneen rakentajan suunnittelijan ja alueen muiden kiinteistönomistajien kanssa.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen jakautuu kolmeen ns. palstaan. Näitä palstoja erottavia katualueita ei ole ollut tarpeen sisällyttää asemakaava-alueeseen. Korttelialueilla käyttötarkoitus on pääasiassa asuminen. Kadunpuoleisilla julkisivuilla maantasossa tulee olla myös hieman palvelutilaa. Mikäli tätä palvelutilaa ei rakenneta, jää rakennusoikeutta tältä osin käyttämättä. Lisäksi alueeseen sisältyy pieni puistikko, joka saa viralliseksi nimekseen kutsumanimen, Sibeliuksenaukio. Puistikon reunalla olevalle ravintolarakennukselle on räätälöity oma pieni palvelurakennuksen korttelialueensa. Edelfeltin Bulevardin päätteenä oleva pysäköintialuemainen katualueen osa on nyt osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi.

Alueelle laaditaan uusi tonttijako (liite 5). Rakennusoikeuden määrää on ollut mahdollista lisätä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Lisäksi on huomattava, että koska rakennusoikeutta on nykytilanteessakin huomattavasti toteuttamatta, tulee alueen rakentuminen muuttamaan ympäristöään merkittävästi.



Näkymä alueelle idästä. Asemakaava-alue on rajattu kuvaan. Ilmakuva 10.10.2018.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on noin 10 507 m². Lisäksi alueeseen sisältyy noin 27 m² korttelialuetta korttelista 65, joka muuttuu katualueeksi. Kysymyksessä on katualueen tilanahtautta helpottava korttelin ulkonurkan viistäminen.

Mitoitus korttelialueittain:

Kortteli- alue	Pinta- ala nyt	Pinta-ala asema- kaava- ehdotuk- sessa	Rakennus- oikeus nyt	Rakennus- oikeus asemakaava- ehdotuksessa	Tehokkuus asemakaava- ehdotuksessa	Käytetty rakennus- oikeus nyt
65	5688	5661	4550	6700	e = 1,47	1842
155 (osa)	2640	2640	1848	3700	e = 1,40	0
153	0	198	0	100	e = 0,50	44
YHT.		8499	6398	10500		1886

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 10 500 k-m², josta 9 850 k-m² on käytettävissä asuinkerrostalorakentamiseen kahdella korttelialueella. Piharakennuksille on korttelissa 65 rakennusoikeutta 100 k-m². Korttelialueilla on lisäksi rakennusoikeutta liike-, toimisto- ja palvelutiloille yhteensä 450 km². Tällä kannustetaan toteuttamaan katutason liiketiloja.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kasvaa rakennusoikeuden määrä alueella 6 398 k-m²:stä 10 500 k-m²:iin eli 4 102 k-m². Mitoitus vastaa 140 - 180 asukasta. Asuntoja alueelle voisi toteutua noin 160 - 190. Työpaikkojen määrä alueella jäänee 4 - 8:aan riippuen asuintaloihin rakennettavista liiketiloista. Alueella sijaitseva pieni ravintola on pinta-alan suhteessa merkittävä työllistäjä.

5.1.2 Palvelut

Alue liittyy sekä keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin että Tarmolan kaupallisiin palveluihin. Palvelut ovat varsin hyvin saavutettavissa ja niitä on tarjolla eri suunnissa. Suunnittelualueeseen sisältyy pieni ravintola, jota voidaan laajentaa melko merkittävästikin sekä katutason liike-, toimisto- ja palvelutilan toteutusmahdollisuus. Torille kertyy matkaa noin 900 metriä ja sen liepeillä keskeisimmät palvelut sijaitsevatkin linja-autoasemineen. Tarmolan Asentajantien varrella on kaksikin päivittäistavarakauppa, jonne etäisyyttä loivaan ylämäkeen on noin 850 metriä. Tarmolassa on myös runsaasti tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa. Perusopetusta tarjotaan suomeksi Keskuskoulussa, joka on aivan lähellä metrin 250 etäisyydellä ja ruotsiksi Kvarnbackens skolassa, jonne kertyy matkaa vajaa yksi kilometri. Joonaanmäen virkistysmetsä sijaitsee 600 metrin päässä ja mm. uimahalliin on matkaa noin 800 metriä.

5.1.3 Liikenneverkko

Aluetta rajaavat lukuisat pää- ja pääkokoojatyyppiset kadut. Liikennemäärät näillä katualueilla ovat paikallisesti merkittävät. Liikenneverkon kattavuuden ansiosta alueen saavutettavuus ja yhteydet alueelta ovat erinomaiset. Porvoon paikallisen linja-autoliikenteen reitit kulkevat Sibeliuksenbulevardia ja Aleksanterinkatua sekä Kevätkummuntietä. Lähinnä Tarmolan päivittäistavarakauppoihin alueelta ei ole sujuvaa linja-autoyhteyttä. Sen sijaan kevyen liikenteen välinein kulkuyhteydet ja väylät kaikkiin mahdollisiin suuntiin ovat mitä mainioimmat.

5.1.4 Pysäköinti

Alueen autopaikat on asemakaavaa ohjanneen viitesuunnittelun yhteydessä ratkaistu omilla tonteilla maantasossa. Autopaikat pyritään ohjaamaan mahdollisimman pitkälti autokatoksiin. Korttelin 155 osan korttelialueella on tutkittu viitesuunnittelun yhteydessä myös muutamien asuintalojen maantasokerrokseen toteutettavien autotallien rakentamisen mahdollisuutta.

Asemakaava-alueella on päädytty kiinteästi kerrosalaan sidottuun autopaikkavaatimukseen 1 ap / 90 k-m². Näin asuntokoossa toteutusvaiheessa tehtävät muutokset eivät vaikuta voimakkaasti laskennalliseen autopaikkatarpeeseen. Koska käyttötarkoitus sallii myös palvelu- ja erityisasumisen, on näille määritelty kevyemmät autopaikkavaatimukset: senioriasuminen 1 ap / 120 k-m², tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen 1 ap / 120 k-m² ja erityisasuminen 1 ap / 180 k-m². Liike-, toimisto- ja palvelutilan autopaikkavaatimus on 1 ap / 60 k-m².

Autopaikkavaatimuksessa on otettu huomioon keskustan läheinen sijainti, palvelujen hyvä saavutettavuus ja hyvät julkisen liikenteen yhteydet alueelle, oletettavissa oleva asuntokoko, ja palvelu-, seniori- ja erityisasuminen. Senioriasumisella tarkoitetaan ikääntyville tarkoitettua tavanomaiseen verrattavissa olevaa asumista, jossa asukkaiden ulkopuolisen tuen tarve vaihtelee voimakkaastikin. Virkeimmät senioriasukkaat toki autoilevat, mutta asukkaissa voi olla paljonkin autottomia tai esimerkiksi yhteiskäyttöautoa käyttäviä asukkaita. Senioriasunnot on tavallisesti suunnattu yli 55-vuotiaille.

Alku- ja loppumatkan sujuvuuden merkitystä kulkutavan valinnassa pyritään painottamaan erityisesti alueella. Tällä tarkoitetaan sitä, että alueelle pyritään saamaan aikaan kevyen liikenteen välineille ja liikkumisen apuvälineille säilytystiloja. Asuintalon maantasokerroksessa sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen pyritään saamaan säilytystiloja polkupyörille ja muille liikkumisen apuvälineille, kuten mahdollisesti tulevaisuudessa yleistyville sähkökäyttöisille kaksipyörille. Tällöin asukas valitsee tavoitteen mukaan lyhyelle matkalleen mieluummin tämän muun liikkumisvälineen kuin henkilöauton.

Alueella on annettu määräys polkupyöräpaikoista: 1 pp / asuinhuone. Paikkojen tulee löytyä päivittäisen käytön mahdollistavasta helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikasta.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. Mikäli tällaista tilaa ei rakenneta, tulee tavanomainen polkupyörävarasto varustaa myös liikkumisen apuvälineiden säilytystä varten. Erillisen liikkumisen apuvälinetilan toteuttamalla saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 10 % edellyttäen, että tuo säilytystila sijaitsee asuinrakennuksen maantasokerroksessa asuntojen välittömässä yhteydessä eikä siis erillisessä rakennuksessa. Huojennus kohdistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä yleensä suoraan yksittäisen rakennuksen autopaikkavaatimukseen.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen olisi alueen luonne ja sijainti huomioon ottaen kannustettavaa. Yhteiskäyttöautojen hankintaan kannustamiseksi saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy tonttijako. Alueelle muodostuu yksi kokonaan uusi tontti. Lisäksi olemassa oleva tontti jaetaan ja korttelissa 65 muuttuu pieni osa tontista katualueeksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen



Näkymä Aleksanterinkadun ja Sibeliuksenbulevardin risteyksestä itään. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy ja Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

Kaupunkikuva ja -rakenne

Asemakaava-alue on sijaintinsa ansiosta kaupunkikuvallisesti pitkän näkymäakselin päätteenä. Merkittävät katuosuudet sivuavat suunnittelualueelle tulevaa rakentamista useista suunnista. Reunaehdot asettavat paljon vaatimuksia alueen toteutukselle.

Suunnitteluratkaisu nojautuu kahden arkkitehtitoimiston laatimiin viitesuunnitelmiin. Rakennusten ja rakennetun lähiympäristön laatutaso, toimivuus ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla, kaavaan liittyvällä rakennustapaohjeella sekä viranomaisyhteistyön avulla. Rakennustapaohje (liite 4) sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet:

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa.

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutiloja (AKY)

Rakentaminen korttelialueilla on selkeän kerrostalovaltaista. Korttelissa 65 myös rivitalomainen pienkerrostalorakentaminen on sinänsä mahdollista. Alueelle on mahdollista toteuttaa useita enimmillään kuusikerroksista asuinkerrostaloa. Kerroslukujen osalta kysymyksessä on suurin sallittu kerrosluku. Kerrosluvun osalta ei ole katsottu vähimmäisvaatimusta tarpeelliseksi alueen sijainnin ja ilmeisen toteutustavan perusteella. Rakentaminen alueella on nykytilanteessa matalaa tai sitä ei ole. Korttelialueen käyttötarkoitus sallii hyvinkin monimuotoisen asumisen sekä toimisto-, liike- ja palvelutiloja katutasoon. Asuinratkaisujen monipuolisuudessa on otettu huomioon lähinnä korttelin 65 omistustausta yleishyödyllisen asuinrakentajan omistuksessa. Omistajan tavoitteisiin sisältyy kohteen kehittäminen nimenomaan esteettömyysnäkökohdasta.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Alueella sijaitsee pieni ravintolarakennus, jota on mahdollista kehittää laajentamalla. Käyttötarkoitus sallii monipuolisen liike- ja palvelutoiminnan, jotta korttelialue joustaisi tarpeiden mukaan.

5.3.2 Katualueet:

Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle sijoittuu hyvin pieni palanen katualuetta korttelin 65 lounaiskulmassa. Ratkaisulla on avaritettu näkymiltään haastavaa risteysaluetta kevyen liikenteen toimintaedellytysten turvaamiseksi.

5.3.3 Liikennealueet:

Edelfeltin Bulevardin itäisessä päässä katualue laajenee pysäköintialuemaiseksi. Jotta alueelle voidaan jatkossa sijoittaa joitakin lähinnä palvelurakennusten korttelialueen toimintojen tarvitsemia autopaikkoja, on asemakaavaa tältä osin ajantasaistettu osoittamalla katualue yleiseksi pysäköintialueeksi (LP-1). Alue on myös luonteeltaan pysäköintialuemainen ja sellaisena sitä voidaan jatkossa käsitellä katusuunnittelun yhteydessä.

5.3.4 Virkistysalueet:

Alueella on pieni hyvin hoidettu ja viehättävä puistikko, joka on jatkossakin osoitettu puistoksi (VP). Kaavaratkaisu on puiston osalta lähinnä toteava, mutta samalla takaa puistikon säilymisen korkeatasoisena virkistyskeitaana Sibeliuksenbulevardin varrella Edelfeltin Bulevardin näkymäpäänteessä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei ole tarpeen tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.



Panoraamakuva korttelin 155 rakentamattomalta tontilta. Vasemmalla Sibeliuksenbulevardi ja oikealla eteläistä naapuritonttia. Valokuva 29.5.2020.

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevan vajaakäytössä olevan alueen ja tiivistämällä kaupunkirakennetta oleellisesti korttelissa 65. Asemakaavamuutoksella vahvistetaan keskustan asuntotarjontaa ja saadaan uusia asukkaita olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen äärelle. Energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen kannalta rakentamisen kokonaismäärän kasvaminen voimassa olevaan asemakaavan verrattuna on erittäin myönteistä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on erittäin myönteinen kun aluetta kohti johtavien katujen, Aleksanterinkadun ja Wittenberginkadun näkymäpäätteet rakentuvat huolitellusti. Suunnittelualue muodostaa näin uutta korkeampaa kaupunkirakennetta nykyään kovin rikkonaiseen ja mittakaavaltaan hieman hajanaisesti polveilevaan ympäristöön. Samalla maisemakuvaa ryhdistetään rakentamisen keinoin. Sibeliuksenaukion puistoalueen avulla kasvillisuuteen liittyvät maisematekijät turvataan.

Korttelin 155 pohjoispäädyn nyt rakentamattoman tontin kookkaat vanhat monilajiset puut jouduttaneen pitkälti poistamaan rakentamisen alta. Tämä vaikuttaa maisemakuvaan kielteisesti. Tontilla kasvavan lehtikuusen säilyttämisen onkin pyritty kannustamaan, joskaan puun suojeleminen ei ole perusteltua. Toisaalta rakennustapaohjeella on pyritty kompensoimaan kielteistä vaikutusta. Rakennustapaohjeessa on ohjeistettu istuttamaan tontille myös kadun varteen mm. koristeomenapuita. Ne pehmentävät jalankulkijaympäristöä oleellisesti ja tavallaan jatkavat Aleksanterinkadulla olevaa puukujannetta, joka puuttuu tältä kohdalta ajokaistojen leveyden takia.



Kuvaparit kertovat kaupunkirakenteen tiivistymisen tuomasta muutoksesta. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy ja Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy. Valokuvat 18.11.2020.

5.4.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Asemakaavamuutos vaikuttaa rakentamisen määrän kasvaessa aluetta rajaavien katualueiden liikennemääriin, mutta ei järin merkittävästi. Korttelin 155 vaikutus on huomaamaton johtuen sitä rajaavien katujen nykyään suuresta liikennemäärästä. Vähäinen lisäys ei ole havaittavissa nykytilanteeseen verrattuna. Sen sijaan korttelin 65 vaikutus Vaskenvalajankadun liikennemääriin tulee olemaan varmasti havaittava. Toisaalta oletettu hyvin paljonkin erityisasumiseen perustuva toteutusratkaisu vähentää henkilöautosuoritteiden olettavissa olevaa kasvua. Muuten asemakaavan vaikutus liikenneolosuhteisiin ei ole merkittävä. Kevyen liikenteen olosuhteen paranevat aavistuksenomaisesti korttelin 65 lounaiskulman avartamisen ansiosta. Yleinen pysäköintialue kaava-alueen länsireunassa lähinnä selkeyttää alueen käyttötarkoitusta.

Ympäristön pysäköintiratkaisuun kaavalla ei ole vaikutusta. Alueen oma pysäköintitarve ratkaistaan alueella.

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 keskustaan rakennetaan kaupunkikuvan ehdoin uutta monipuolista asuintilaa. Kaava sinänsä mahdollistaa myös vähäisessä määrin keskustaan sopivaa liike- ja toimistorakentamista.

Kaupunkikuva eheytyy täydennysrakentamisen keinoin.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kaupunkikeskustassa rajautuu pääkatumaisiin katuosuuksiin. Katujen liikennemäärä aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhahtaa. Ajonopeudet ovat valo-ohjauksen ja tiheän liittymävälän ansiosta alhaisia. Sinänsä liikennemelu on tulkittavissa keskustamaiselle sijainnille tyypilliseksi yhdyskuntameluksi.

Niin ikään liikenteestä johtuen ilman laatuun on kiinnitettävä huomiota erityisesti asuntojen sisäilman sisäänottoa suunniteltaessa. Myös alueella sijaitseva ravintola voi ajoittain tuottaa käryä, vaikka etäisyys lähimpiin asuntoihin onkin yli 30 metriä. Toisaalta häiriötekijöitä kompensoi Sibeliuksenbulevardin vehmas puusto sekä muu vanhan asuinalueen vehreä kasvillisuus.

Piha-alueet sijoittuvat hyvinkin suojaisasti rakennusmassojen muodostamaan tilaan. Lähinnä korttelissa 155 oleskelupiha näyttää sijoittuvan korttelin ulkonurkkaan. Siksi meluntorjuntaan on kiinnitetty asemakaavamääräyksissä erityistä huomiota ja veloitettu meluesteen toteuttamiseen vilkkaimmin liikennöityjä katualueita vastaan. Korttelissa 65 on muodostettavissa väljä ja viihtyisä korttelin sisäinen pihaympäristö.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on selitetty asemakaavakartassa (liite 1).

5.8 Nimistö

Asemakaavalla annetaan nimi pienelle puistikolle, joka sijoittuu Edelfeltin Bulevardin päätteeksi. Puistikkoa sivuaa itäpuolelta Sibeliuksenbulevardi, jonka nykyinen nimi on annettu vuonna 1960. Aiempi nimi oli Suuri Bulevardi. Näin ollen puistikkoa on ryhdytty nimittämään Sibeliuksen aukioksi. Virallista nimeä puistikolla ei kuitenkaan ole. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 16 vuodelta 1962 puistikkoa ei ole nimetty. Bertel Jungin 1910-20 -luvulla laatimissa suunnitelmissa alue oli nimetty Edelfeltin aukeaksi. Suhteellisen vakiintuneen käytännön ja historian taustoittamasti puistikko nimitään asemakaavalla Sibeliuksenaukioksi (ruots. Sibeliusskvären). Puiston nimeäminen aukioksi korostaa sen kaavoitushistoriallista erityisasemaa ja antaa myös viitteitä siitä, millaisena kaupunkitilana puistoa tulisi hoitaa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutuksen ohjaaminen

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä 4 oleva erillinen rakennustapaohje, jotka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy korttelista 155 nopeasti kaavan tultua voimaan ja tontinluovutuksen käynnistyttyä. Korttelialueelle on myönnetty suunnitteluvaraus rakentajalle. Korttelin 65 toteuttaminen edennee verkkaisemmin ja käynnistyy Wittenberginkadun varren korkeasta rakennusmassasta. Korttelissa 65 nykyisellä rakennuskannalla on osittain vielä käyttöikää jäljellä. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä alueen todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Asuntojen markkinatilanteen kehittyminen luonnollisesti vaikuttaa asuntorakentamisen etenemiseen.

Porvoossa 16.6.2020, 8.12.2020, 7.5.2021, 20.5.2021

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoittaja

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

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:		1:1000	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:	
	Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asuntoja, palveluasuntoja ja palvelutaloja.			Kvartersområde för flervåningshus, i vilket får placeras bostäder, servicebostäder och servicelokaler.
	Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa kahvila-, ravintola- ja muita myymälätilaa sekä julkista palvelutilaa.			Kvartersområde för servicebyggnader. I kvartersområdet får placeras kafé-, restaurang- och annat affärsutrymme samt offentligt serviceutrymme.
	Puisto.			Park.
	Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään neljä saa varata Sibeliuksenaukion palvelurakennuksen käyttöön.			Område för allmän parkering. Av områdets parkeringsplatser får endast fyra platser reserveras för Sibeliusskvärens servicebyggnad.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.			Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kaupunginosan raja.			Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.			Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.			Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.			Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kaupunginosan numero.			Stadsdelsnummer.
	Korttelin numero.			Kvartersnummer.
SIBELIUSNAUKIO			SIBELIUSSKVÄREN	
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		1600	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m350	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa annettun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi.		+m350	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda till affärs-, kontors- och serviceutrymmen.
IV	Romaalainen numero osoittaa rakennusten, rakennukse tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.			Byggnadsyta.
	Rakennusala.			Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksia.			Byggnadsyta där ekonomibyggnader får placeras.
	Uloke. Vapaan korkeuden ulokkeen alla tulee olla vähintään 2,5 metriä.			Utsprång. Den fria höjden under den utskjutande delen ska vara minst 2,5 meter.
	Korttelialueen osa, jolla meluista ja korttelin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.			Del av kvartersområde där bullerskydd och kvarterets byggnader bildar en helhet.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisten asettamat ehdot palo- ja turvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi.			Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras. De täckta bilplatserna ska planeras så att de också är konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga kvalitetskrav på planeringen av dess fasader. Vid placeringen av de täckta bilplatserna ska beaktas de krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar som räddningsmyndigheten ställer.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa linja-autopysäkkikatoksen. Katokselle varailun tilian vähimmäiskorkeus on kolme metriä.			Riktgivande del av område, där ett hållplatstak får placeras. Minimihöjden för utrymmet som reserveras för taket är tre meter.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.			Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Maanalaisia johtoa varten varattu alueen osa.			För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB (A).			Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 35 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.			Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

Rakennusoikeus / Byggrätt

Asuinrakennuksen kellar- ja maantasokerrokseen saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja (maantasokerrokseen enintään 350 k-m²) asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

I källar- och bottenvåningen i bostadshuset får man bygga lager- service- och gemensamma utrymmen som betjänar boendet (i bottenplanet högst 350 m²-vy) utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan sekä hissien saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen että se lisää asumisviihtyvyyttä, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja. Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

De delar av trapphus som överstiger 15 m²-vy samt en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen förutsatt att detta höjer boendetrivseln, och 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.

YLEISET MÄÄRÄYKSET: ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. 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.

Ulkoalueet / Uteområden

Asunnot on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller. De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras. I samband med att man anhåller om bygglov ska man också lämna in en plan för planteringen.

Korttelissa 65 ajoneuvoliittymä on sijoitettava Vaskenvalajankadulle. Korttelissa 155 ajoneuvoliittymä on sijoitettava Kevätkummuntielle ja Sibeliuksenbulevardille.

I kvarter 65 ska in- och utfart ske från Gördelmakaregatan. I kvarter 155 ska in- och utfart ske från Värbergavägen och Sibeliusbulevarden.

Hulevedet / Dagvatten

Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttaa 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään. I kvartersområdet bör en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Då man bygger på området ska ett radonsäkert byggande beaktas.

Uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Alla nybyggnader ska anslutas till fjärrvärmnätet.

Tonttijako / Tomtindelning

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

ALEKSANTERINKADUN ITÄPÄÄTE

KAUPUNGINOSA 4, KORTTELI 153, OSA KORTTELIA 155 SEKÄ VIRKISTYS- JA LIIKENNEALUEET; KAUPUNGINOSA 5, KORTTELI 65 JA KATUALUE

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa 4, osa korttelia 155 sekä virkistys- ja katualueet; kaupunginosa 5 kortteli 65.



Alue sijaitsee Aleksanterinkadun itäpäässä. Ilmakuva 10.10.2018.

AK 531	ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	Asemakaavan muutos koskee kolmea erillistä aluetta Aleksanterinkadun, Sibeliuksenbulevardin, Kevätkummuntien ja Wittenberginkadun rajaamissa kortteleissa keskustan itäosassa Aleksanterinkadun itäpäässä.
2. Hankkeen taustaa	Porvoon kaupunki omistaa Aleksanterinkadun, Sibeliuksenbulevardin ja Kevätkummuntien rajaaman korttelin pohjoispäässä tontin, joka on jäänyt tyhjäksi, kun tontilta on purettu kaksi vanhaa puurakenteista kerrostaloa. Naapurikorttelissa Aleksanterinkadun itäisenä päättenä on matalahkoilla asuinrakennuksilla rakentunut kookas tontti. Tämä ns. Velkalan pientaloalueen länsireunalla sijaitseva kiinteistö on siirtynyt hiljattain Porvoon kaupungilta kaupungin omistamalle Porvoon A-yhtiölle. Tontilla on käyttämättömää rakennusoikeutta ja selkeä nykyisen rakennuskannan saneeraus-

tarve. Lisäksi kiinteistön käyttötarkoitus voimassa olevassa asemakaavassa rajoittaa kiinteistön käyttöä ns. tavanomaiseen asumiseen. Näiden kahden asuintontin lisäksi Sibeliuksenbulevardin länsipuolella Aleksanterinkadun varrella on vanha kioskirakennus, joka on viime vuosina korjattu pieneksi ravintolaksi. Rakennuksella ei ole asemakaavassa lainkaan rakennusoikeutta Sibeliuksen aukioksi kutsutussa puistikossa. Nykyisellä omistajalla on tarve hieman laajentaa toimintaansa. Ravintolan toiminnan kehittämisen edellytykset on syytä tutkia asemakaavalla. Pienen puiston länsipuolella on asemakaavateknisesti hieman epämääräinen Edelfeltin Bulevardi-nimisen kadun pääte, joka on muodostunut pysäköintialueeksi. Pysäköintialuekäytössä olevan katualueen käyttötarkoitus kannattaa ajantasaistaa kaavatyön yhteydessä.

Hanke on sisällytetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuoden 2017 lopulla ja siitä on viimeksi tiedotettu kaavoituskatsauksessa 11.6.2019.

3. Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella tutkitaan kahden kaupunkimaiseen kerros- ja rivitalotyyppiseen rakentamiseen sopivan kiinteistön rakentamisen määrää ja sijoittelua. Toisen kiinteistön käyttötarkoitus asemakaavassa on tarpeen tarkistaa. Rakennusoikeutta voidaan tutkia lisättäväksi. Lisäksi pyritään ratkaisemaan Aleksanterinkadun ja Sibeliuksenbulevardin kulmassa olevan pienen ravintolakioskin kehittämisen edellytykset.

4. Lähtötiedot

Alueen sijainti ja pinta-ala:

Suunnittelualue sijaitsee Aleksanterinkadun itäpäässä ja jakautuu kolmeen osaan. Suunnittelualue on kooltaan n. 1,05 ha.

Maakuntakaava:

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

Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Aleksanterinkadun itäpäässä oleva kortteli sijoittuu ns. Velkalan pientaloalueen reunaan ja on näin ollen yleiskaavassa varustettu merkinnällä pientalovaltainen asuntoalueelle, jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Kaikki suunnittelualueen rajaavat kadut on varustettu merkinnällä kokoojakatu. Niihin liittyy kevyen liikenteen reittimerkintöjä.

Asemakaava:

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa. Korttelissa 65 on voimassa 6.9.1988 vahvistettu asemakaava nro 173. Asemakaavassa suunnittelualue on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa asuntolan tai erityisryhmien asuntoja (YS-8). Kerrosluku on kaksi (II) ja kiinteistöllä on rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e = 0,8$ noin 4550 k-m². Siitä on rakennettu 1842 k-m², jolloin käyttämättä on noin 2708 k-m². Kiinteistöllä on kolme yksikerroksista "vanhusten asunnoiksi" vuonna 1973 valmistunutta rivitaloa ja vuonna 1975 valmistunut kaksikerroksinen pienkerrostalo eli luhtitalo, johon liittyy matala huoltorakennus.

Korttelissa 155 on voimassa 19.5.1970 vahvistettu asemakaava nro 45. Asemakaavassa suunnittelualue on asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-2). Rakennusoikeutta kiinteistölle on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,7$ noin 1848 k-m², joka on tällä hetkellä kokonaan käyttämättä. Kiinteistöltä on purettu vuonna 2017 kaksi noin 1940-luvulla rakennettua kaksikerroksista puukerrostaloa.

Suunnittelualueeseen sisältyy vielä Aleksanterinkadun ja Sibeliuksenbulevardin risteuksen lounaispuolinen puistikko ja pysäköintialue. Asemakaavassa suunnittelualueella on voimassa 2.2.1962 vahvistettu asemakaava 16. Asemakaavassa puistikko on puistoaluetta (P) ja sen länsipuolinen pysäköintialue Edelfeltin Bulevardi-nimistä katualuetta. Puistokossa oleva kiosk on rakennettu väestötietojärjestelmän mukaan vuonna 1972 ja on kooltaan 45 k-m². Rakennus on korjattu täysin vuosina 2016 – 2018 ja siinä toimii Thai Street Food Porvoo -ravintola. Asemakaavassa kioskill ei ole rakennusala eikä -oikeutta.

Omistussuhteet:

Kiinteistö 638-4-155-5 ja ns. Sibeliuksen aukion sisältävä kiinteistö 638-486-1-8 ovat kaupungin omistuksessa. Kiinteistön 638-5-65-2 omistaa Porvoon vuokra-asunnot Oy, joka kuuluu Porvoon A-asuntojen A-Yhtiöihin.

Asukkaat ja työpaikat:

Asukkaita alueella on Porvoon A-asuntojen omistamissa taloissa korttelissa 65 noin 53. Työpaikkoja on Sibeliuksen aukiolla sijaitsevassa Thai Street Food Porvoo -ravintolassa työpaikkoja on 2 – 4.

Rakennuskanta:

Suunnittelualueen rakennuskanta on kuvattu edellä kohdassa Asemakaava. Suunnittelualue sijoittuu useiden kaupunkirakenteellisesti mielenkiintoisten ja merkittävien kerrostalotien nivelkohtaan.

Suunnittelualueen ympäristössä on varsin vaihtelevaa rakennettua ympäristöä. Korttelin 65 itäpuolella levittäytyy laaja ns. Velkalan pientaloalue, joka on 1950-luvun alussa rakentunut varsin kookkaille puutarhatonteille. Lähimmät pientalot talousrakennuksineen on rakennettu 1950- 1953. Velkalan alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävää.

Wittenberginkadun pohjoispuolella suunnittelualuetta vastapäätä on 1998 ja 1964 valmistuneet kolmikerroksiset kerrostalokiinteistöt. Korttelin 155 etelänaapurustossa on kolmikerroksisesta pitkästä lamellitalosta ja nelikerroksisista pistetalosta muodostuva vuonna 1965 valmistunut kookas kerrostaloyhtiö.

Suunnittelualueen länsipuolella Sibeliuksenbulevardin pohjoisella osalla on 1930- ja 1940-lukujen taitteessa rakentunut kookkaista huvilamaisistakin asuinrakennuksista muodostuva asuinalue. Sibeliuksenbulevardin eteläosalla vastaa-vasti on 1940-50 -lukujen vaihteessa rakennettuja asuin-kerrostaloja. Suunnittelualue rajautuu lännessä puurunkoiseen vuonna 1999 valmistuneeseen nelikerroksiseen asuin-kerrostaloon, jonka katutasossa on päivittäistavarakauppa.

Luonnonympäristö ja maisema:

Suunnittelualueen tonteilla on vanhaakin puustoa ja pihakasvillisuutta. Kasvillisuus on kaupunkimaisesti hoidettua. Sibeliuksenbulevardin esplanadityyppinen puistokatu on hyvin merkittävä sekä kaupunkirakenteellisesti että maisemallisesti. Sibeliuksenaukioksi nimetyssä puistokossa on myös muutamia kookkaita vanhojakin puita.

Kunnallistekniikka:

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Seuraavat vaikutukset arvioidaan: - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan - Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin
6. Osalliset	6.1 Maanomistajat Porvoon kaupunki: 638-486-1-8 638-4-155-5 katu- ja puistoalueet Porvoon vuokra-asunnot Oy c/o A-yhtiöt : 638-5-65-2 6.2 Naapurimaanomistajat 6.3 Yritykset: Porvoon Energia Oy/kaukolämpö Porvoon Sähköverkko Oy Telia Sonera Finland Oy Elisa Oy LPOnet Oy Ab 6.4. Viranomaiset ja muut tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo 6.5 Porvoon kaupungin yksiköt: Konsernijohto Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus Maapolitiikka, kaupunkimittaus Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu Kuntatekniikka, viheralueet Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu Sosiaali- ja terveystoimi Ympäristöterveydenhuolto Liikelaitos Porvoon Vesi 6.6 Luottamuselimet: Kaupunkikehityslautakunta Terveystensuojelujaosto 6.7 kaikki kuntalaiset 6.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat
7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	<u>Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §:</u> - Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua. <u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §:</u> - Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia <u>mielipiteitä</u>. - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi tiedotus kaupungin internetpalvelussa. - Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 6.3 - 6.5 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 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin intranetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusi-maa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
Terveystieteiden tutkimuskeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Liikelaitos Porvoon vesi
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, MRL 65 § 2:

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä MRL 67 §, MRA 94 §:

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

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §:

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

8. Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitettiin syksyllä 2018. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2020 aikana.

9. Valmistelusta vastaavat

kaavoittaja
Pekka Mikkola
puh. 040 489 5753
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

suunnitteluavustaja
Gunnevi Nordström
puh. 040 489 5756
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 23.1.2019, 9.6.2020

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Asemakaava 531

ALEKSANTERINKADUN ITÄPÄÄTE

Asemakaavamuutos

1. Laatisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 30.1.–27.2.2019 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielipiteet pyydettiin 27.2.2019 mennessä. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

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

MIELIPITEET (KOMMENTIT) VIRANOMAISOSALLISILTA Lyhennelmät Porvoon kaupunkikehityksen ja lupa- ja valvonta-asioiden ulkopuolisten tahojen jättämistä mielipiteistä ja vastineet niihin sekä kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset	
mielipiteen antaja ja lyhennelmä mielipiteestä	kaupunkisuunnittelun vastine <i>ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset</i>
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Ei kommenttia.	Pelastusteiden järjestämisen suhteen kaava-alue on selkeä ja hyvin saavutettavissa. Korttelialueita ympäröi katualue usealta suunnalta. Kansipiharatkaisuja ei ole suunniteltu. Pelastuslaitoksen kalustolla on periaatteessa mahdollista tavoittaa asunnot verrattain helposti. Rakennussuunnitteluvaiheessa on toki tutkittava tontikohtaiset ratkaisut vielä huolellisesti erikseen.
Ympäristönsuojelu Uudisrakennukset eivät havainnekuvien perusteella ole kaupunkikuvallisesti parhaita mahdollisia. Korttelin 155 kohdalla kahteen osaan jaettu rakennusmassa vaikuttaa toimivammalta. Korkean lehtikuusen säilyttäminen korttelissa 155 on toivottavaa.	Korttelin 155 osalta onkin päädytty kahteen osaan jaettuun rakennusmassaan. Kaupunkikuvallisen laatutason osalta kommentista voi peilautua myös näkemyseroja. Kaupunkisuunnittelu on pyrkinyt kiinnittämään huomiota toteutuksen mahdollisimman korkeaan laatutasoon ja pyrkii varmistamaan sen mm. erillisillä rakennustapaohjeilla. <i>Tehdyt tarkistukset:</i> <i>Asemakaavaan liittyy erillinen toteutusta ohjaava rakennustapaohje, jonka noudattaminen on rakennusluvan myöntämisen edellytys.</i> <i>Rakennustapaohjeessa nostetaan esiin korttelin 155 lehtikuusi, jonka säilyttämistä pidetään tärkeänä. Puulla ei kuitenkaan ole niin suurta erityisarvoa, että se olisi pitänyt suojella. Ratkaisu varmistaa myös korttelialueen toteutettavuuden.</i>
Ympäristöterveydenhuolto Aluetta rajaavat vilkkaasti liikennöidyt kadut aiheuttavat häiriöitä asumiselle. Alueelta on kantautunut aiemmin valituksia häiriöistä ympäristöterveydenhuoltoon. Ulkoseinien ääneneristävyysvaatimuksen riittävyys tulee varmistaa. Myös asuntojen sisäilman ottamisessa tulee kiinnittää huomiota epäpuhtauksien kulkeutumisen estämiseksi asuntoihin. Ympäristöterveydenhuolto kiinnitti lisäksi huomiota Thai Street Food -ravintolan keittiötilojen niukkuuteen ja laajentamisen tarpeeseen.	Alue rajautuu pää- ja kokoojakatuihin, joissa liikennemäärät ovat tuntuvia. Risteysalueiden liikennevalo-ohjauksen ansiosta ajonopeudet ovat alhaisia. Toisaalta liikennevaloissa seisovat autot voivat tuottaa merkittäviä paikallisia ilmanlaatua heikentäviä päästöjä. Porvoon meluselvityksen (Ramboll, 2013) mukaan melutaso sinänsä on kohtuullinen myös ennustetilanteessa. Asuinrakennukset sijoittuvat melualueelle. Rakennusten ulkoseinien ääneneristävyysvaatimukseksi riittää 35 dB(A), mutta

	ulko-oleskelutilojen riittävään suojaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asemakaavassa on erillistä melunsuojaseinää edellyttävä merkintä tarpeellisilla rakennusalan rajoilla. Thai Street Food -ravintolan laajentamistarpeet on otettu kaavatyössä huomioon. Toimija on ollut esitettyyn kaavaratkaisuun tyytyväinen. <i>Tehdyt tarkistukset:</i> Asemakaavan melunsuojaseinämerkinnän sijoittelua on tarkistettu.
Telia Finland Oyj Alueella on runsaasti kaapeleita, joiden siirtotarve on tutkittava toteutusvaiheessa.	Alue on tyypillistä vanhaa rakennettua ympäristöä, joka on myös infrastruktuurin kannalta ns. kerroksellinen. Ennen rakennustöiden aloitusta on syytä varmistaa mahdollinen kaapelien siirtotarve.
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo Museo painottaa korttelin 65 kaupunkikuvallista merkittävyyttä ja toivoo arkkitehtonisesti korkeatasoista ja vaikuttavaa kokonaisuutta toteutuvaksi kortteliin 65. Museo viittaa tässä Jungin 1910-20 -luvulla esittämiin massoitteluratkaisuihin. Niin ikään Sibeliuksenaukion ja Edelfeltin bulevardin yhteensovittamishistoriaa tulisi tarkastella huolellisesti. Museo pitää puutteena luonnosvaiheessa esillä ollutta kaavahistoriallisen tarkastelun niukkuutta.	Museon huomiot ovat tarkkanäköisiä. Alueen suunnitteluhistoria on kiinnostava ja suorastaan poikkeuksellinen. Samaa ei voi todeta toteutuneesta tilanteesta. Asemakaavaratkaisulla onkin pyritty tuottamaan Bertel Jungin jo vuonna 1915 hahmotteleman akselisommitelman kaltaista erityisarvoa Aleksanterinkadun itäiseen päätteeseen. <i>Tehdyt tarkistukset:</i> Luonnosvaiheessa käytettävissä ei ollut asemakaavaselostusta. Selostuksen kohdassa 4.2 on nyt pyritty avaamaan alueen suunnitteluhistoriaa ja siten täyttämään museon toive Jungin massoitteluratkaisujen huomioon ottamisesta.
ASUKKAAT, NAAPURIT JA MUUT OSALLISET	
Mielipiteitä ei jätetty	

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 20.1. – 26.2.2021 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta.

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

Lausunnot pyydettiin 26.2.2021 mennessä.

LAUSUNNOT	
Lyhennelmät lausunnoista ja vastineet niihin sekä kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset	
lausunnon antaja ja lyhennelmä lausunnosta	kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 25.2.2021 Kaava-suunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastustoiminnan edellytykset onnettomuustilanteissa. Näitä ovat riittävän leveät ja kantavat kulkuväylät lumivaroineen mahdollisesti naapurikiinteistöjenkin osalta, selkeät osoitetiedot ja sammutusveden saanti. Olisi hyvä suunnitella sammutusvesiasema keskeiselle paikalle koko	Pelastusteiden järjestämisen suhteen kaava-alue on selkeä ja hyvin saavutettavissa. Korttelialueita ympäröi katualue usealta suunnalta. Rakennussuunnitteluvaiheessa on toki tutkittava tonttikohdaiset ratkaisut vielä huolellisesti erikseen. <i>Pelastusviranomaisen lausunnossaan esille nostamat asiakohdat ovat tärkeitä, mutta osittain</i>

kaupunginosaa varten. Rakentamisessa tulee noudattaa rakennusten paloturvallisuudesta annettuja määräyksiä.	<i>kaava-suunnittelun mahdollisuuksien ulottumattomissakin (sammutusvesiaseman suunnittelu koko kaupunginosaa palvelevaksi) tai yleisluonteisia (paloturvallisuusmääräyksiä tulee noudattaa). Näin kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen täydentää.</i>
Ympäristöterveysjaosto, 23.2.2021 § 12 Elintarvike- ja terveydensuojelulainsäädännöt asettavat erityisiä vaatimuksia elintarvikehuoneistoille ja esimerkiksi kauneushoitola- ja huoneistoille. Rakennustapaohjeissa on hyvä edellyttää tarvittavien varauksien suunnittelua mm. erillisilmanvaihdon ja riittävälle määrälle vesi- ja viemäripisteitä, jotta asuinkerrostaloihin on mahdollista sijoittaa tällaista toimintaa tarvitsematta tehdä jälkikäteen mittavia muutoksia. Ympäristöterveydenhuolto muistuttaa, että asuinrakennuksessa harjoitettavasta toiminnasta, josta voi aiheutua häiriötä asumiselle, on tehtävä ilmoitus terveydensuojeluviranomaiselle 30 vrk ennen huoneiston käyttöönottoa. Viranomainen voi antaa huoneistoa koskevia määräyksiä ilmoitusta käsitellessään.	Ympäristöterveydenhuollon huomio on hyvä, jotta katutilaa ja alueen palvelutarjontaa elävöittävien palvelutilojen tosiasiallinen toteuttaminen olisi mahdollisimman joustavaa. <i>Rakennustapaohjetta on täydennetty ohjeella: "Palvelutilat asuinrakennusten maantasokerroksessa: Palvelutilan suunnittelussa on hyvä varautua mm. erillisilmanvaihdon ja riittävän vesi- ja viemäripistemäärän toteuttamiseen, jotta tila soveltuisi joustavasti monipuoliseen palvelutoimintaan".</i>
Liikelaitos Porvoon vesi, 20.1.2021 Alueen länsiosan puistoalueen (VP) poikki kulkee Porvoon veden vesihuoltoputkia, joille tulisi perustaa rasite. Korttelissa 155 on vanha käytöstä poistuva vesijohto.	<i>Asemakaavaan on lisätty Sibeliuksenaukio-nimiseen puistoon maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkintä. Koska alue on kaupungin omistama, varsinaista kiinteistöä ei ole tarpeen nyt perustaa.</i>
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 26.2.2021 Museo lausui luonnosvaiheessa korttelin 65 kaupunkikuvallisesta merkittävydestä, toivoi arkkitehtonisesti korkeatasoista ratkaisua ja moitti luonnosvaiheen kaavahistoriallisen tarkastelun niukkuutta. Kaavaselostuksessa on analyysi alueen kaavoitushistoriasta ja kaavaan on sisällytetty kaupunkikuvalliset arvot ja arkkitehtonisen laatutason huomioiva rakennustapaohje. Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä sellaisen olemassaolo ole todennäköistä. Porvoon museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.	<i>Asemakaavaehdotukseen ei ole ollut tarpeen tehdä muutoksia museoviranomaisen lausunnon johdosta.</i>
MUISTUTUKSET Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta.	
Muistutus 1 Nimilistä, 26 allekirjoitusta Muistutus kohdistuu asemakaavamuutosehdotuksessa kortteleihin 65 ja 155 esitettyihin ratkaisuihin: 1. Rakennusoikeutta ei tule nostaa ehdotuksen mukaisesti 50 – 100 %:lla. 2. Rakentamisen korkeus on voimassa olevan kaavan sallimasti enintään nelikerroksista, jota korkeampaa rakentamista ei tule toteuttaa 3. Rakennustapaohjeen tulee ohjata rakentamista siten, että uudisrakennukset istuvat ilmeeltään 1950-60 -luvulla rakennettuun ympärillä olevaan rakennuskantaan 4. Pelastustoimen tarpeet on otettava huomioon niin, että kulku tonteille tapahtuu kadulta eikä	Muistutusten 1 ja 2 sisällöt vastaavat toisiaan hyvin paljon. Näin on perusteltua vastata kumpaankin muistutukseen yhdellä yhteisvastineella. Asemakaavamuutos käynnistyy tavoitteiden asettamisella. Kaavamuutosprosessin yhteydessä tutkitaan, onko tavoitteiden mukainen toteutus mahdollinen. Vaikutusten arviointi on oleellinen osa asemakaavaprosessia, jossa kaavaratkaisun vaikutukset ympäristöön tutkitaan. Vaikutusten arviointi on kuvattu asemakaavaselostuksen kohdassa 5.4. <u>Vastine rakentamisen määrän ja korkeutta koskeviin muistutuksiin:</u> Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnissa todetaan mm. että vaikutus yhdyskuntarakenteeseen

puistojen kautta. Tämä koskee myös rakennustöitä. Lisäksi moititaan tiedottamista, koska naapureina muistuttajat eivät ole saaneet minkäänlaista tietoa asemakaavahankkeesta kaupungilta.	on myönteinen, kun vajaakäytössä oleva alue rakentuu. Energiategohokkuustavoitteiden kannalta rakentamisen määrän lisääminen on myös edullista.
Muistutus 2 Asemakaavaan sisällytetyt muutokset Aleksanterinkadun länsipuolella ovat mielekkäitä. Sen sijaan kortteleihin 65 ja 155 laadittu asemakaavamuutosehdotus on keho. Rakennusoikeuden määrän kasvattaminen 50 – 100 %:lla on suhteettoman suurta. On ymmärrettävää, että rakennettua kaupunkialuetta tiivistetään, mutta jo voimassa olevan asemakaavan toteuttamallakin tämä tavoite olisi onnistunut. Kuusikerroksinen rakentaminen ei sovi alueen tyyliin. Rakennusoikeuden määrää ei ole tarpeen kasvattaa eikä nosta rakentamisen korkeutta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. On epäiltävissä, että asemakaava mahdollistaa korkeiden talojen rakentamisen ja samalla osan rakennusoikeudesta jättämisen käyttämättä, jolloin tehokkaan maankäytön tavoite ei toteudu. Näin mielekkäintä olisi toteuttaa voimassa oleva asemakaava. Rakennustapaohje kuvaa, että alueen nykyinen nuhjuisuus voisi muuntua jopa halutuksi Aleksanterinkadun itäpäädyn maamerkiksi, mutta rakennusten laatikkorakentamista edustava tyyli ei nyt ole Porvoole luonteenomaista. Havainnekuvassa esitetty keltainen väri on todettu sosiaalisessa mediassa huonoksi. Sekä ympäristönsuojelu että museoviranomainen ovat ilmaisseet luonnosvaiheessa tyytymättömyytensä ratkaisuun. Lisäksi toivotaan, että päättäjät vaatisivat enemmän havainnekuvia muistakin näkymäsuunnista kuin nyt on esitetty. Lopuksi moititaan tiedottamista. Muistuttaja ei ole saanut kaupungilta mitään henkilökohtaista tietoa, vaan on saanut tiedon hankkeen suunnitteluvaiheesta median ja kaupungin verkkosivujen kautta. Asiakaspalvelupiste Kompassi saakin hyvää palvelusta tässä kiitokset.	Nyt vajaasti rakennettujen korttelien osien rakentuminen vaikuttaa myös rakennettuun ympäristöön ja maisemaan myönteisesti. Ympäristöään korkeampi rakentaminen nostaa Aleksanterinkadun itäpäädetä ja tuottaa siten asemakaavahistoriallisestikin alueelle tavoitellun ympäristöstään erottuvan pääteaiheen. Maisemakuva ryhdistyy. Asemakaava-alueen korttelialueille osoitetuilta rakennusaloilta on kuitenkin niin suuri etäisyys lähimpiin naapurirakennuksiin, että varjostusvaikutusta ei voi aiheutua. Korttelin 65 massoitelussa on suunnitteluvaiheessa otettu huomioon Vaskenvalajankadun pientalorivistö ja sijoitettu korkea rakentaminen mahdollisimman kauas korttelin Vaskenvalajankadun puoleiselta rajalta. <u>Vastine rakennustapaa koskevaan muistutukseen:</u> Rakennustapaohjeen tavoitteena on nimenomaan varmistaa toteutuksen laatu ja sopeuttaa rakentaminen ympäristönsä. Lähiympäristö on kerroksellista ja rakentamisen tyylikirjoltaan vaihtelevaa, kuten selostuksen kohdassa 3.1.2 kiteytetysti kuvaillaan. Näin on päädytty tavoittelemaan selkeälinjaista ja aikaa hyvin kestävästä arkkitehtuurista, joka osaltaan eheyttää risteysaluetta sen sijaan, että olisi lähdetty tavoittelemaan räväkkää ilmaisua. <u>Vastine pelastustestejä ja rakentamisen aikaisia järjestelyjä koskevaan muistutukseen:</u> Pelastustiejärjestelyt ovat alueella monta muuta harvemmalla katuverkolla varustettua aluetta selkeämmin ja helpommin järjestettävissä. Asemakaavaratkaisun mukaan puistoalueiden kautta ei ole kulkua kiinteistöille. Sen sijaan rakennustöiden aikana voidaan tilapäisluonteisesti joutua käyttämään osia yleisistä alueista työmaa- tai sen turva-alueena. Tämä on kaupunkialueella normaalia ja välttämätöntäkin. <u>Vastine tiedottamista koskevaan moitteeseen:</u> Asemakaavahankkeesta tiedottaminen on hoidettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelma on selostuksen liitteenä 2. Asemakaavaluonnoksen nähtävillä ollessa ei vuorovaikutussuunnitelmasta jätetty yhtään mielipidettä, kuten ei kaavaluonnoksestaakaan. Maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (ks. osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohta 7) mukaisesti kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on tiedotettu kirjeellä naapurimaanomistajia ja -haltijoita (mm. kadun vastakkaisella puolella), mutta ei esimerkiksi puistoalueen toisella puolella olevien kiinteistöjen haltijoita. Näin menettelytavassa ei ole tapahtunut virhettä. Viestinnän kannalta on kuitenkin oikein hyvä, että kuulutus on tavoittanut osalliset myös henkilökohtaisen postituksen ulkopuolelta. <i>Asemakaavaehdotukseen ei ole ollut tarpeen tehdä muutoksia muistutusten johdosta.</i>

LIITE 4 SELOSTUKSEEN

Asemakaava 531, Aleksanterinkadun itäpääte

RAKENNUSTAPAOHJE

Kaupunkikehityslautakunta 8.12.2020 § 176



Näkymä Sibeliuksenbulevardin ja Aleksanterinkadun risteyksestä itään. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.

YLEISET OHJEET

Taustaksi

Alue toteutetaan asemakaavaa ja tätä asemakaavaselostukseen liitettyä rakennustapaohjetta noudattaen. Rakennustapaohjeen yleinen osa koskee koko asemakaava-aluetta. Osa-aluekohtaisissa osissa on annettu kortteleita ja yleisiä alueita koskevia kohdennettuja ohjeita. Rakennustapaohje on esitystavaltaan tiivistetty ja ohjeeseen sisältyy havainnollistavia kuvia. Joidenkin kuvien yhteydessä on kuvatekstissä erikseen mainittu, mikäli kuva ei kaikilta kuvassa näkyviltä osiltaan esitä toivottua toteutusratkaisua. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä ja arkkitehtonisen laatutason varmistaminen.

Rakennustapaohjeen reunaehdoista voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa tarkemmin määriteltäviltä osilta, mikäli toteutussuunnittelun yhteydessä löydetään sekä kaupunkikuvalliselta että arkkitehtoniselta laatutasoltaan vähintään saman tasoisen lopputuloksen takaava ratkaisu. Rakennuslupavalmistelun yhteydessä tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto. Tässä yhteydessä määritellään myös mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakennustapaohjeesta.

Asemakaavaan sisältyy myös pieni puistikko, Sibeliuksenaukio ja sen länsipuolelle Edelfeltin Bulevardin päätteeksi sijoittuva pysäköintialue. Näiden yleisten alueiden suunnittelua ei ohjata tällä ohjeella enemmälti, koska kysymyksessä on jo toteutunutta julkista kaupunkitilaa. Näiden alueiden suunnittelussa noudatetaan tavanomaista kaupungin sisäistä yhteistyömallia.

Rakennustapaohjeessa olevat havainnekuvat ovat pääasiassa joko Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy:n tai Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy:n tuottamia. Kuvan yhteydessä lähde on mainittu.

Maaperä

Alue on rakennettavuudeltaan tavanomainen ja alueen itäosalla jopa hyvä. Erillinen rakennettavuusselvitys on ehdottomasti tarpeen perustamistavan selvittämiseksi ja pihojen mahdolliseen painumiseen varautumiseksi. Porvoossa esiintyy luontaisesti radonkaasua, joten rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota radonin pois johtamiseen alapohjarakenteista. Alueen tontit ovat tai ovat olleet rakennettuja. Tiedossa ei ole aiemmasta maankäytöstä johtuvaa pilaantuneisuutta. Sen sijaan alueella voi olla vanhan kiinteistötekniikan jäljiltä kaivoja ja johtoja.

Hulevedet

Hulevesien tonttikohtaisen käsittelyn tavoitteena on yleisen hulevesijärjestelmän ylikuormittumisen estäminen ja äärevien sääilmiöiden aiheuttamien olosuhteiden hallitseminen. Rakentamisen yhteydessä tonteille muodostuu vettä läpäisemätöntä katto- ja pihapintaa ja näiltä muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Tonteilta johdetaan kunnan hulevesiviemäriin, joiden liitoskohdat sijaitsevat kaduilla. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan kunnan hulevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin omaan hulevesijärjestelmään. Talousrakennusten kattomateriaaliksi suositellaan viherkattoja. Myös piha-alueilla hulevesiä luonnostaan viivytäviä istutusratkaisuja on tutkittava.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytys, poisjohtaminen ja tulvareittijärjestely on esitetty. Asemakaavan yleisissä määräyksissä on annettu hulevesien viivytystä koskevat määräykset.

Pelastusreitit

Pelastusreitit ja –paikat suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. Pelastustiet sijoittuvat pihaille ja katualueille. Tonttien koon, muodon ja niitä usealta sivulta rajaavien katujen ansiosta pelastustiet ovat asemakaava-alueella ratkaistavissa varsin helposti. Alueelle ei ole suunniteltu pihakansiratkaisuja tai muitakaan ratkaisuja, jotka vaikeuttaisivat rakennusten vierelle ajamisen suunnittelua.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos tarjoaa rakennussuunnittelun käyttöön seikkaperäisen pelastusreittien suunnitteluohjeen, jossa paikallisen pelastuskeskuksen ulottumat on kuvattu. Erityisesti pelastusteiden suunnittelussa on otettava huomioon ympärivuotinen kunnossapito. Opasteista on ohjeistus myös tämä ohjeen kohdassa Valaistus, mainokset ja opasteet.

Autojen pysäköinti

Autopaikkavaatimukset on esitetty asemakaavamääräyksissä. Autopaikkavaatimus riippuu käyttötarkoituksesta, kuten siitä onko asuminen tavanomaista vai palveluasumista. Autopaikkatarjonnan tulisi aina perustua todelliseen tarpeeseen. Ylimitoitus ei ole toivottavaa, koska se rajoittaa piha-alueiden hyödynnettävyyttä ulko-oleskeluun. Autopaikoista suurin osa on suositeltavaa sijoittaa katoksiin tai autotalleihin. Sähköautojen latausmahdollisuuteen tulee varautua jo rakennussuunnitteluvaiheessa.

Polkupyörät ja liikkumisen apuvälineet

Polkupyöräpaikkavaatimus on esitetty asemakaavamääräyksissä. Alueelta on hyvät yhteydet sekä keskustaan että Tarmolan päivittäistavarakauppojen suuntaan. Näin asiointimatkoilla tulee tällä alueella erityisesti kannustaa liikkumisen apuvälineiden helppoon käytettävyyteen.

Polkupyörille on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka. Se voi olla pihavarasto tai rakennuksen maantasokerrokseen sijoitettu lämmin varastotila. Oleellista helpon käytettävyyden kannalta on suora yhteys ulos leveän oven kautta. Joissain hankkeissa nähty porrashuoneen kautta käytettävä tila ei täytä alkuunkaan käytettävyyden vähimmäisvaatimusta.

Liikkumisen apuvälinetilalla tarkoitetaan rollaattorien, ns. sähkömopojen ja muiden ulkona liikkumista helpottavien välineiden säilytykseen ja huoltoon käytettävää tilaa. Tilassa on latauspistokkeita ja pesumahdollisuus ulko-oven läheisyydessä. Liikkumisen apuvälinetilan voi yhdistää polkupyörien säilytystilaan, jolloin se palvelee myös sähköpolkupyöräilijöitä ja tarjoaa pyörien pesumahdollisuuden. Liikkumisen apuvälinetilan toteuttamalla rakennuslupan hakemisen yhteydessä saa huojennusta asemakaavan autopaikkavaatimuksesta.

Meluntorjunta ja asumisen terveellisyys

Alueen tontteja rajaavat varsin vilkkaasti liikennöidyt katualueet useilta sivuilta. Liikennemäärät Aleksanterinkadulla, Wittenberginkadulla ja Kevätkummuntielle ovat keskustamainen sijainti huomioon ottaen maltillisia, mutta silti huomattavia. Nopeudet ovat valo-ohjatuista risteyksistä johtuen alhaisia.

Asuntojen riittävään ääneneristävyyteen ja ulko-oleskelutilojen, kuten leikkipihojen melunsuojaukseen on kiinnitettävä alueella erityistä huomiota. Asemakaavassa on osoitettu ne rakennusalan rajat, joille on rakennettava melunsuoja-aita mikäli tälle rajalle ei sijoitu rakennusta. Ääneneristävyysvaatimukset eivät sinänsä ole poikkeuksellisia ja ovat täytettävissä melko tavanomaisin rakentein. Silti asuntokohtaisten parvekkeiden suuntaamisessa on vältettävä kadun puoleista sijaintia.

Asuntojen sisäilmanlaadussa on otettava vilkkaasti liikennöityjen pää- ja kokoojakatujen läheisyys huomioon. Ensisijaisesti toivottavaa on, että asuntojen ilman sisäänotto tapahtuu pihan puolelta.

Palvelutilat asuinrakennusten maatasokerroksessa

Palvelutilan suunnittelussa on hyvä varautua mm. erillisilmanvaihdon ja riittävän vesi- ja viemäripistemäärän toteuttamiseen, jotta tila soveltuisi joustavasti monipuoliseen palvelutoimintaan.

Energiatehokkuus

Asemakaavaratkaisulla kaupunkirakenne tiivistyy ja rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan infrastruktuuriin. Tämä on jo sinänsä energiatehokasta. Lämmitysenergianlähteeksi tulee valita kaukolämpö, joka tuotetaan alueella kokonaan uusiutuvilla energianlähteillä. Lisäksi kattopinnoille saa asentaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa.

Asuntojen jäähdyttämiseen varautuminen on suositeltavaa erityisesti pienten, vain lämpimään ilmansuuntaan aukeavien asuntojen kohdalla. Ensisijaisesti tulee kiinnittää huomiota riittävää passiiviseen aurinkosuojaukseen esimerkiksi parvekkeiden, markiisien ja katosrakenteiden avulla. Jäähdytysratkaisuissa tulee suosia hyötysuhteeltaan tehokkaita, mieluiten keskitettyjä ratkaisuja esimerkiksi huoneistokohtaisten ilmalämpöpumppujen sijaan.

Valaistuksessa tulee kiinnittää huomiota älykkäisiin tarpeiden mukaan toimiviin toteutusratkaisuihin.

Valaistus, mainokset ja opasteet

Rakennusten sisäänkäynnit ja kulkureitit tulee valaista selkeästi. Lähinnä korttelissa 65 Aleksanterinkadun näkymäpäättteenä olevassa rakennuksessa voidaan harkita hienovaraista julkisivun valaisemista tehokeinona. Valaistuksen tulee olla hillitty. Ulkovaistuksessa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei valaistus häiritse asumista.

Rakennusten maantasokerroksiin liittyy liiketilaa. Liikkeiden mahdolliset valomainokset tulee ensisijaisesti sijoittaa näyteikkunan sisäpuolelle, ei rakennuksen julkisivuun. Tämä tulee ottaa huomioon jo rakennussuunnitteluvaiheessa tilojen ikkunoita suunniteltaessa. Julkisivuille kiinnitettäviä mainosbanderolleja ei lähtökohtaisesti sallita. Niin ikään vaihtuvanäyttöisiä elektronisia mainostauluja ei sallita. Kuitenkin ikkunan sisäpuolelle sijoitettavissa oleva pienekö (noin 600 x 1000 mm) kokoinen led-näyttö on mahdollinen. Tällainenkin pieni mainostaulu edellyttää rakentamisen lupamenettelyä ja sitä koskevat erikseen vaihtuvanäyttöisiä mainostauluja varten laaditut toteutusohjeet esimerkiksi valon voimakkuuden, mainosten vaihtumisen jopa käyttöajankohdan osalta.

Talon numerovalaisimien tulee olla selkeästi sijoitettuja ja häikäisemättömästi valaistuja. Välttämättömät pelastusreittiopasteet on sijoitettava kaikille mahdollisille sisäänkäynneille ja niiden tulee olla luettavuudeltaan selkeät taulun koon ja erityisesti kirjasinkoon suhteen. Taulut on suositeltavaa valaista tai sijoittaa valaisimen toiminta-alueelle.

Taide rakennushankkeessa

Alueella ei ole erillistä taidevelvoitetta. Kuitenkin on suositeltavaa integroida rakennushankkeeseen alueelle ja rakennuskohteeseen identiteettiä lisäävä taidehankinta. Taidelisiä voi olla esimerkiksi julkisivun osan käsittely taiteen keinoin tai pihalle tai porrashuoneeseen sijoitettava asukkaita ilahduttava teos, miksei myös valotaideteos. Jo verrattain pienellä panostuksella on mahdollista tehdä onnistunut taidehankinta. Kaikkein suositeltavinta on varata budjetti ja ottaa taiteen hankintaan erikoistunut koordinaattori mukaan jo rakennussuunnitteluvaiheessa. Näin mahdolliset rakentamisen aikaiset varaukset ovat otettavissa huomioon edullisesti. Taidehankinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että teoksen kunnossapitovastuu tulee rakennuksen omistajalle. Siten teoksen tulee olla kestävä ja huollettava tai vaihtoehtoisesti suunniteltukin rajatulle elinkaarelle.

ERITYISOHJEET

KORTTELIN 155 POHJOISOSA

Sibeliuksenbulvardi 9, Kevätkummuntie 1 (Aleksanterinkatu 31)

Kortteli muodostaa Sibeliuksenbulvardin, Aleksanterinkadun ja Kevätkummuntien rajaaman korttelin pohjoispään, joka volyymiltään liittyy itäiseen naapurikortteliin ja muodostaa sen kanssa yhtenäistä uutta vaikuttavaa kaupunkirakennetta Aleksanterinkadun eli Empire-Porvoon toisen pääkadun itäiseen päätteeseen. Kortteli muodostaa myös Wittenberginkadun näkymäpäättteen. Siksi rakennussuunnittelun laatutason tulee olla tavanomaista korkeampi.

Massoittelu ja julkisivut

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvien periaatteita. Jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa arkkitehtuurin keinoin tuotetaan kerrokselliseen ympäristöön uusi mittakaavaltaan kookas korttelin pohjoinen pääteaihe. Lähtökohtana korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet, sokkeli ja aidat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Tätä tulkitaan siten, että ehto täyttyy kun rakennus on kiinni rajasta yhdestäkin kohdasta. Korttelin pohjoisnurkassa rakennukset tulee yhdistää noin kerroksen korkuisella melunsuoja-aidalla, jossa voi olla vähäisiä aukkoja ja kulkuportteja.

Mikäli porrashuoneen sisäänkäynti sijoitetaan aukeamaan suoraan kadulle, on sisäänkäynti sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä.

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Julkisivujen tulee kadun puolella olla pääasiassa rapattuja tai puuverhottuja. Yksiaineisia parvekekaiteita ei hyväksytä, vaan kaiteessa tulee olla selkeä rakenne. Katusivuilla parvekkeet toteutetaan aukkoja muurissa -periaatteella sisäänvedettyinä, pihan puolella voidaan sallia myös ulkonevat parvekkeet. Rappauksen tulisi olla strukturoitu eikä täysin tasainen ruiskutettu pinta. Avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä. Julkisivujen päävärin tulee olla ympäristöön sopiva lämmin sävy, joka perustellaan erikseen rakennussuunnittelun yhteydessä. Korostevärien tulee olla pääväriin ja ympäristöön tasapainoisesti sointuvat. Havainnekuvat antavat viitteitä suositeltavasta värimaailmasta.



Havainnekuva osajulkisivusta. Maantasokerroksen käsittelyn ja aukotuksen tulee olla korkeatasoista ja elävöittää jalankulkijaympäristöä. Oikealla pihanäkymä, etualalla autokatosten viherkatot, taustalla asemakaava-alueen itäinen kortteli 65. Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy. Ks. myös kuva etusivulla ja asemakaavaselostuksen havainnekuvat.



Alueleikkaus Sibeliuksenbulvardilta. Uudisrakennus tuo kaivattua näkymäpäättteenomaista volyymia paikkaan, jossa ympäröivä rakentaminen on selvästi matalampaa. Kevätkummuntien varrelle sijoittuu korkeampia 1960-luvun asuinrakennuksia (ei kuvassa). Kuvat Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy.

Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väritykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaismassoitteluratkaisuun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua, kuten pihan puolella. Yksitoikkoiset yhtenäiset pinnat eivät ole maantasokerroksissa hyväksyttviä.

Maantasokerrokseen sijoittuviin asumisen aputiloihin tulee avata ikkunoita, jotka samalla elävöittävät julkisivua.

Parvekkeiden kannattaminen suoraan maasta ei ole sallittua. Kadun puolella parvekkeet toteutetaan julkisivuun upotettuina.

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

Katto

Katon tulee olla niin loiva, että se ei muodosta voimakasta julkisivun osaa katukuvassa. Katto toteutetaan räystäällisenä. Räystäät voivat kokonaisarkkitehtuurilla perusteltuina olla lyhyetkin. Talotekniikkaan liittyvät katon yläpuolelle sijoitettavat rakenteet, kuten poistopuhaltimet ja lauhduttimet tulee liittää osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Tarvittaessa nämä tekniset laitteet tulee rajata aidakemaisella rakenteella. Lukuisat yksittäiset kattoläpiviennit muodostavat hyvin levotonta kattomaisemaa ja eivät siksi ole hyväksyttäviä. On otettava huomioon, että alueen rakennuksia tullaan tarkastelemaan Wittenberginkadun itäosasta kaukonäkyvässä melko ylhäältä suhteessa katon korkeustasoon.

Talousrakennukset ja autokatokset

Piharakennukset ja autokatokset tulee toteuttaa pääsääntöisesti puuverhoiltuina ja puurakenteisina ja loivalla harja- tai pulpettikatolla varustettuina. Tontin rajalle sijoittuva autokatoksen takaseinä on mahdollista tehdä myös palo-osastoivana rakenteena kiviaineisena. Tällöin autokatoksen tontin rajalle naapurien suuntaan muodostama julkisivupinta käsitellään asuinrakennuksen maantasokerroksen julkisivun tapaan materiaaleiltaan ja väreiltään yhteensopivana ja korkeatasoisena. Kattopinnat tulee pääasiassa toteuttaa viherkaton.

Pihat ja istutukset

Piha-alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa pihatoiminnot ja istutukset on suunniteltu ja kuvattu. Pihasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen ja se tulee laatia kokonaissuunnitelmana käsittämään molemmat tontit.

Korttelin pohjoisnurkkaan jäävälle piha-alueelle istutetaan suurikasvuinen jalopuu. Alueella on siperianlehtikuusi, jonka säilytettävyyden on ensisijainen tavoite, mutta sitä ei voitane edellyttää. Tämä alue palvelee myös ulko-oleskelutilana, jonka tulee olla molempien tonttien yhteisesti käytettävissä.

Kadun puoleisille osille julkisivun ja katupinnoitteen väliin jää paikoitellen hyvinkin kapea kaistale. Tälle kaistaleelle on tilaustaudesta huolimatta istutettava muutama huolellisesti sijoitettu matalakasvuinen puu, suositeltavimmin koristeomena. Kadunpuoleiselle tontin rajalle rakennettavan aidan yhteyteen istutetaan aita visuaalisesti pehmentäviä köynnöksiä.

Sibeliuksenbulevardin varrelle tontin lounaisnurkkaan tulee istuttaa yksi puu rajaamaan mahdollisesti autokatoksen ja puun väliin sijoitettavaa jätepiستettä. Pihalla autopaikat tulee rajata pensasistutuksin pihakäytävästä. Myös ainaviantia havupensaita suositellaan harkittaviksi. Tontille on istutettava pysäköintipihan lomaan niin monta suurikasvuista puuta kuin mahdollista. Pysäköintialue ei saisi olla kokonaan asfaltoitu, vaan noin puolet siitä tulisi olla vettä läpäisevää pintaa.

Rakennuspaikalla kasvava näyttävä lehtikuusi, jonka soisi säilyvän rakennusten välissä korttelin pohjoisnurkassa. Valokuva 29.5.2020.



ERITYISOHJEET

KORTTELI 65

Vaskenvalajankatu 10 (Kevätkummuntie 2, Wittenberginkatu 1)

Kortteli muodostaa Aleksanterinkadun itäisen näkymäpäättteen. Jo vuoden 1930 asemakaavassa alueelle oli hahmoteltu vaikuttavan akselisommitelman päätteeksi julkista rakennusta etualan aukiosommitelmineen. Aleksanterinkadun itäinen pääte ansaitsee arvoisensa pääteaiheen, arkkitehtonisesti laadukkaan rakennuksen katutasoon palvelutiloineen.



Havainnekuva Aleksanterinkadulta kohti kortteliä. Aleksanterinkadun päätteeksi asettuu persoonallinen, tasokas ja ajanmukainen melko massiivisenakin hahmottuva uudisrakennus. Katutasoon sijoittuu palvelutilaa.

Massoittelu ja julkisivut

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvan periaatteita. Jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa voi olla myös ripaus julkiselle rakennukselle ominaista ilmettä. Havainnekuvan voimakkaasti ulkoneva erkkeriaihe tulee ehkä vielä tarkemmin harkittavaksi. Kuvassa hahmoteltu ylimmän kerroksen jännittävä kattoparveke kuvastaa parhaimmillaan sitä erityislaatuisuutta, jota tälle paikalle toivotaan.

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Erityisesti Wittenberginkadun varrella tämä on tärkeää. Katujulkisivu voi olla yhtenäisenä pitkäkin ja rajata siten Aleksanterinkadun itäpääteeseen kohti Tarmolaa viittaavan massoitteluaiheen. Kevätkummuntien puoleinen korttelin reuna johdattaa kohti kaupungin merkittävää alakeskusta, Keväkumpua, mutta hieman pienimittakaavaisempi jäsentely on Kevätkummuntien varrella perusteltua osana ns. Velkalan alueen pientalorakenteen ilmentämistä.

Mikäli porrashuoneen sisäänkäynti sijoitetaan aukeamaan suoraan kadulle, on sisäänkäynti sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä.

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Julkisivujen tulee kadun puolella olla pääasiassa rapattuja. Puuverhousta on mahdollista käyttää elävöittämään julkisivun osia. Myös

pienet julkisivulevykentät ovat perusteltavissa. Kuitenkaan pieniä tilkkumaisia levykenttiä esimerkiksi aukkojen yhteydessä tai ns. ranskalaisten parvekeovien yhteydessä ei pidetä hyvänä ratkaisuna. Ranskalaisten parvekeovien yhteydessä lasikaide myös säilytettynä on suositeltavin.

Wittenberginkadun puoleisen julkisivun tulee olla havainnekuvan esittämästi rauhallinen ja mahdollisten parvekkeiden sisäänvedettyjä "aukkoja muurissa". Kevätkummuntien puolella myös hallitusti julkisivusta ulkoneva parvekeratkaisu on mahdollinen. Pihan puolella massoittelu on vapaammin toteutettavissa.

Rappauksen tulisi olla strukturoitu eikä täysin tasainen ruiskutettu pinta. Avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä kadun puoleisilla julkisivuilla. Julkisivujen päävärin tulee olla ympäristöön sopiva lämmin sävy, joka perustellaan erikseen rakennussuunnittelun yhteydessä. Korostevärit ovat vapaasti valittavissa. Havainnekuva antaa viitteitä suositeltavasta värimaailmasta.



Havainnekuva Kevätkummuntieltä Wittenberginkadun suuntaan. Kuvassa oikealla toistaiseksi säilyvä kaksikerroksinen luhtitalo, joka korvautuu toisessa rakennusvaiheessa uudisrakennuksella.

Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väritykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaismassoitteluratkaisuun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua. Yksitoikkoiset yhtenäiset pinnat eivät ole maantasokerroksissa hyväksytyjä. Maantasokerrokseen sijoittuviin asumisen aputiloihin tulee avata ikkunoita, jotka samalla elävöittävät julkisivua.

Parvekkeiden tulee ensisijaisesti liittyä maanpintaan samanlaisen sokkeli- tai julkisivupinnan avulla kuin rakennuksessa yleensäkin. Parvekkeet voivat olla myös ulokerakenteisia. Ulokkeet eivät saa muodostua kokonaismassoittelussa raskasilmeisiksi.

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

Katto

Kattomuotoa tai katemateriaalia ei ole määritelty. Katto voi korttelissa olla myös tutkittavissa voimakasmuotoisena, jolloin se muodostaa identiteettiä rakentavan erityisen aiheen. Lyhyitä räystäitä suositellaan, mutta räystäättömyys on perusteltavissa arkkitehtuurin keinoin. Talotekniikkaan liittyvät katon yläpuolelle sijoitettavat rakenteet, kuten poistopuhaltimet ja lauhduttimet tulee liittää osaksi kokonaisarkkitehtuuria. Tarvittaessa nämä tekniset laitteet tulee rajata aidakemaisella rakenteella. Lukuisat yksittäiset kattoläpiviennit muodostavat hyvin levotonta kattomaisemaa ja eivät siksi ole hyväksyttäviä.

Talousrakennukset ja autokatokset

Piharakennukset ja autokatokset tulisi toteuttaa pääsääntöisesti puuverhoiltuina ja loivalla harja- tai pulpettikatolla varustettuina. Autokatoksen muodostama julkisivupinta käsitellään julkisivun tapaan materiaaleiltaan ja väreiltään asuinrakennuksiin yhteensopivana. Katemateriaalista vähintään puolet tulee olla viherkattoa.

Piha-alue ja istutukset

Piha-alueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa pihatoiminnot ja istutukset on suunniteltu ja kuvattu. Pihasuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Pihalle tulee istuttaa mahdollisimman monta suurikasvuista puuta. Mahdollisen palvelu- ja hoiva-asumisen yhteyteen tulee tutkia pientä viljelypalsta-aluetta täydentämään pihatoimintoja.

Kevätkummuntien varteen tulee istuttaa muutamia koristeomenapuita ja/tai ainavihantia pensaita osaksi rakennuksia yhdistävää melunsuoja-aitaa. Aitaa tulisi pehmentää myös köynnösisutusten mahdollisuuksia hyödyntämällä. Pihalla autopaikat tulee rajata pensasistutuksin tai aidalla oleskelupihasta. Tontille on istutettava pysäköintipihan lomaan niin monta suurikasvuista puuta kuin mahdollista.



Julkisivukaaviot Wittenberginkadulle ja pohjoiskoilliseen kuvaavat tavoiteltavaa perusmassoitteita, kattomuotovaihtoehtoja ja tapaa, jolla rakennukset ja korttelia rajaavat aidat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Ikkunajako voi toteutuksessa poiketa kaavioista.

ERITYISOHJEET

KORTTELI 153

Palvelurakennus, Aleksanterinkatu , Sibeliuksenbulvardi

Kortteli sijoittuu Sibeliuksenaukion pohjoisreunalle. Alueella on kaupunkikuvallisesti varsin laadukkaana toteutettu puuverhottu pieni ravintolarakennus. Se on laatutasoltaan juuri tavoitteiden mukainen ja mahdollisten muutosten yhteydessä sama taso tulee säilyttää tai nostaa. Tällaisen paviljonkimaisen puistoon vapaasti sijoittuvan rakennuksen suunnittelusta ei sen toteutuneisuudesta johtuen ole tarpeen antaa tarkempia ohjeita, vaan rakennussuunnittelua ohjataan viranomaisyhteistyön kautta.

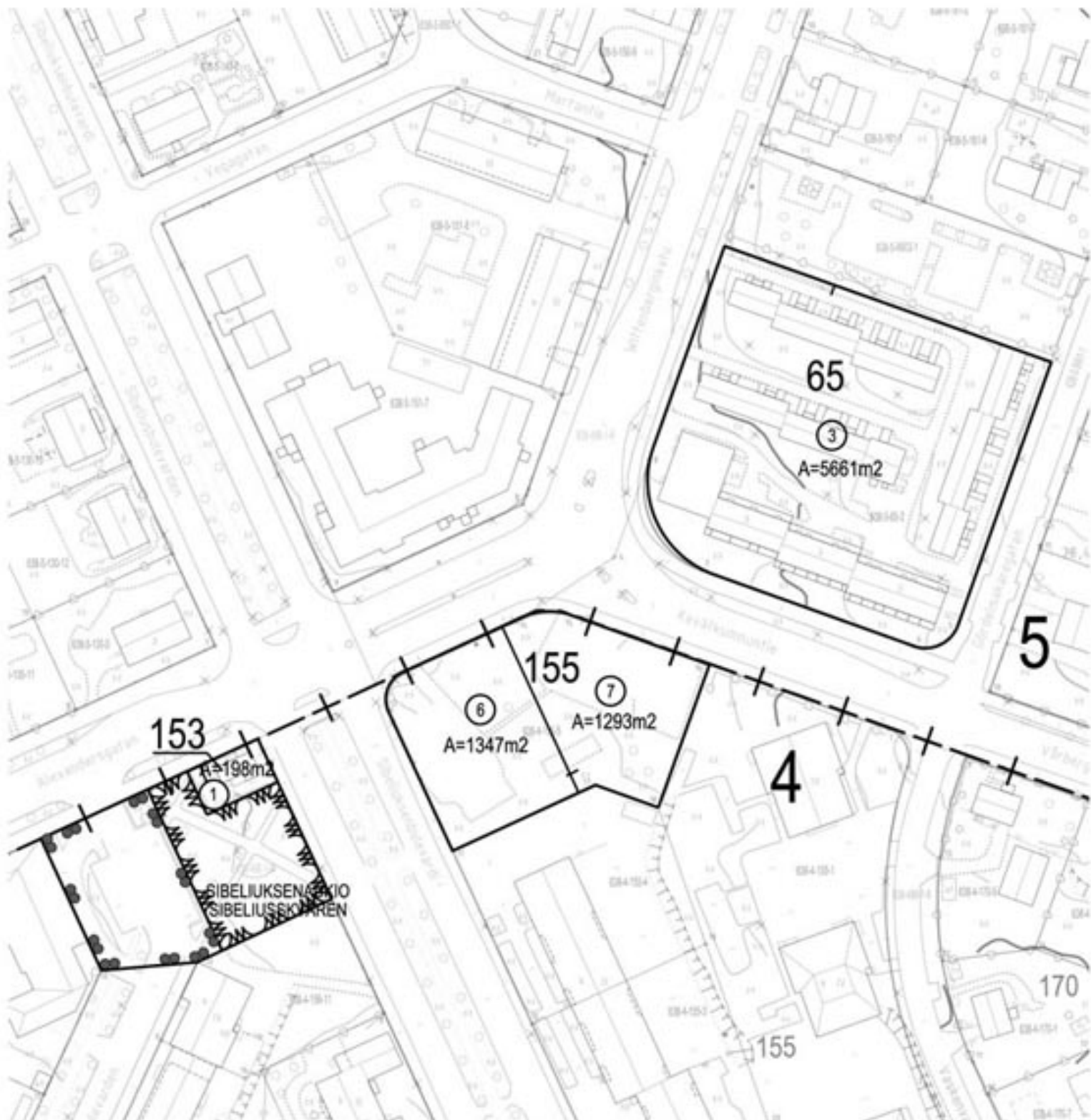
Muutama erityinen suunnitteluysityiskohta palvelurakennuksen kohdalla kuitenkin on jatkossakin otettava huomioon:

- palvelurakennukselle ei ole osoitettu pysäköintitilaa korttelialueelle. Asemakaavan mukaan viereiseltä yleiseltä pysäköintialueelta on eri sopimuksella mahdollista varata enintään neljä autopaikkaa palvelurakennuksen käyttöön pysäköintialueen omistajan (Porvoon kaupunki) määrittelemien ehdoin. Korttelialueelle on suositeltavaa osoittaa polkupyörätelineitä asiakaskäyttöön. Rakennuksen vieressä huomioarvoisana käytetty lavaskootteri (tieliikennekelpoinen tavaramopo) on sinänsä tässä mahdollista palvelutarjontaan liittyvää mainosrekvisiittaa, jolle tulee kuitenkin hakea rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntä kulkuneuvon pysyttämiseksi paikoillaan pitkäaikaisesti.
- mainosten ja liikemerkkien tulee olla hillityt. Mahdollisia vaihtuvanäyttöisiä elektronisia mainostauluja ei saa kiinnittää rakennuksen ulkopuolelle. Mainoslaitteita ei yleensä saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle. Ainoastaan pienikokoinen esimerkiksi ravintolan palvelukuvaukseen käytettävissä oleva ikkunan sisäpuolelle sijoitettavissa oleva taulu on sinänsä mahdollinen ja sen osalta on noudatettava elektronisista mainostauluista annettuja ohjeita.
- rakennukseen liittyvä ulkotarjoilualue tulee toteuttaa ensisijaisesti mahdollisimman maltillisesti maanpinnasta korotettuna. Terrassin tulee olla materiaaleiltaan ja värykseltään kokonaisuuteen sopiva. Ulkotarjoilualueen saa sijoittaa vain rakennusosalalle. Näin ollen sen saa myös varustaa katolla tai muuttaa sisätilaksi asemakaavassa osoitetun kerrosalan salliessa.
- jätehuollon tilat tulee sijoittaa korttelialueelle palvelurakennuksen seinien sisäpuolelle. Erilliset puistoalueelle mahdollisesti kulkeutuvat rullakot eivät ole missään tapauksessa hyväksyttäviä. Rakennuksen jokainen julkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä, mikä on muutenkin tyypillinen suunnitteluhaaste tämän kaltaisessa kohteessa.



Valokuvia ravintolan ja siihen liittyvän ulkotarjoilualueen nykytilasta. Ravintola on kaupunkikuvallisesti varsin huolitellusti toteutettu. Sibeliuksen aukio on viimeistely laadukkaaksi julkiseksi ulkotilaksi. Valokuvat 29.5.2020.

KARTTA TONTTIIAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN



pienennös - förminskning
 $A4 = 1 : 1000$