

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

Tarmola, kortteli 219

5. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 219 SEKÄ KATUALUEET

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 219 ja katualueita kaupunginosassa 5.



Alue sijaitsee Mestarintien ja Työpajatien välissä Teollisuustie koillispuolella Tarmolassa.

NRO 546

ASEMAKAAVAN MUUTOS

- | | |
|--|--|
| 1. Suunnittelualue | Asemakaavamuutoksen suunnittelualue käsittää korttelin 219, joka sijaitsee Mestarintien ja Työpajatien välissä Teollisuustien koillispuolella Tarmolassa. |
| 2. Hankkeen taustaa | Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2020. Työ on käynnistynyt kaupungin omistamien tonttien maanvuokrasopimusten uusimiseksi. |
| 3. Suunnittelun tavoite | Asemakaava muutoksen tavoitteena on päivittää korttelin asemakaava nykyisen käytön mukaiseksi ja mahdollistaa tonttien kehittäminen. |
| 4. Lähtötiedot
(kaavatilanne, kaavan toteutuminen yms.) | Alueen sijainti ja pinta-ala:
Suunnittelualue sijaitsee 2,5 km koilliseen Porvoon keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan 3 ha. |

Maakuntakaava:

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen.

Yleiskaava:

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) kaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

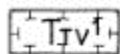
Asemakaava:

Korttelissa on voimassa kolme asemakaavaa eri vuosikymmeniltä. Asemakaava no.42 Teollisuusalue vuodelta 1969, no.167 Kaupunginhaka vuodelta 1987 ja no. 226 Työpajatie vuodelta 1996.



Asemakaavamääräykset ovat jokaisessa asemakaavassa pääkäyttötarkoitukseltaan teollisuus- ja varistorakennuksille tarkoitettuja. Määräyksissä salitetaan näiden lisäksi myös toimisto, asunto ja liiketilojen sijoittumista alueelle.

Vuoden 1969 asemakaavassa 42 on määrätty käyttötarkoitusalue TTV-5



YHDISTETTYJEN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
ALUEELLE SAA RAKENTAA TEHDAS- JA VARASTORAKENNUKSIA. TONTILLE SAA RAKENTAA LISÄKSI JOKO ERIKSEEN TAI TEHDAS- JA VARASTORAKENNUKSEN YHTEYTEEN TOIMISTOTILOJA SEKÄ KAKSI ASUINHUONEISTOA HENKILÖKUNNALLE, JONKA ALITUI-NEN LÄSNÄOLO TONTILLA ON VÄLTÄMÄTÖN. RAKENNUSTEN TULEE SIJAITA VÄ-HINTÄÄN 5m NAAPURITONTIN RAJASTA. TONTILLA ON OLTAVA VÄHINTÄÄN KAK-SI AUTOPAIKKAA ASUNTOA KOHDEN JA TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN TARVETTA VARTEN YKSI AUTOPAIKKA NELJÄÄ TYÖNTEKIJÄÄ KOHDEN.

Vuoden 1987 asemakaavassa kaavamääräyksenä on TKL

Teollisuus-, liike- ja toimisto- sekä varistorakennusten korttelialue.
Tontille saa sijoittaa kaksi asuntoa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä väh. 180 cm korkealla aidalla. Julkisivut on jäseneltävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivupinnan pituus saa olla enintään 40 metriä. Tontti on ympäröitävä 5 m:n levyisellä istutusvyöhykkeellä.
Autopaikkavaatimus: 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa.

Vuoden 1996 asemakaavassa kaavamääräyksenä on TKL(Y)-1

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa elintarvike- myymälän, jonka koko on korkeintaan 500 k-m². Tontille saa sijoittaa julkisia näyttelytiloja ja kaksi asuntoa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä vähintään 180 cm korkealla aidalla. Julkisivut on jäseneltävä selvästi erottuvalla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivupinnan pituus saa olla enintään 40 metriä. Tontit on, jolle toisin ole kaavakartassa määrätty, ympäröitävä 5 metrin levyisellä istutusvyöhykkeellä. Korttelialueelle sijoittuvien toimintojen tulee olla sellaisia, ettei niistä aiheudu ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, eikä ko. toiminnoista aiheutuva melutaso tontin rajalla ylitä 55 dBA päivällä ja 45 dBA yöllä.² Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k m² teollisuustilaa, 1 ap/50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa.

Omistussuhteet:

Tonteista 4 on kaupungin omistamia vuokratontteja ja 4 yksityisessä omistuksessa.



Kartassa harmaalla kaupungin omistamat ja viivoituksella vuokraamat tontit.

Asukkaat:

Suunnittelualueella asuu kaksi henkilöä.



Rakennuskanta ja käyttötarkoitukset:

Alueen kaikki tontit ovat rakennettuja. Rakennukset ovat pääosin liike-, toimitila- ja varastokäytössä. Käyttötarkoitukseltaan rakennukset ovat myös osin asumiskäytössä ja osa tiloista voidaan katsoa ympäristöä häiritsemättömäksi teollisuudeksi.



Teollisuustienvarella on suunnittelun suurin kiinteistö 219-23. Kiinteistöllä on pitkulainen vaalea liikerakennus, johon on sijoittunut autokauppa, sähköalan palvelua, lukkokauppa, huonekalukauppa ja eläinlääkäri.



Työpajatie varrella on kolme tonttia korttelissa 219 tontit 12, 22 ja 20. Kiinteistöillä on toimitiloja kuten verhoamo ja autokorjaamo sekä liikkeitä kuten huonekaluliike, kampaamo ja asekauppa.



Mestarintien varrella on korttelissa 219 tontit 18, 19, 21 ja 24. Näillä kaikilla tonteilla on pitkä harjakattoinen toimitila- tai liikerakennus. Rakennuksista löytyy moottoripyöräliike, jujutsusali, automaali ja autovuokrausliike, ICT-liike, kirpputori ja neulontaliike.



Rakennukset ovat pääosin joko yksikerroksisia ja harjakattoisia tai kaksikerroksisia ja tasakattoisia. Väriykseltään suurin osa rakennuksista on valkoisia tai harmaita. Pihat ovat lähes kauttaaltaan asfaltoituja. Ainoastaan yksi tonttien väli on istutettu nurmikoksi ja katualueella on istutuksia.

Luonnonympäristö ja maisema:

Suunnittelualue käsittää vain rakennettuja tontteja ja katualuetta. Suunnittelualueella ei ole luonto- tai maisema-arvoja. Suunnittelualue rajautuu koillisessa metsäiseen rinteeseen.

Kunnallistekniikka:

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka. Maanalaiset johdot kulkevat alueen katujen alla, mutta korttelin pohjoisosaa viistää vesi ja viemäriputket.



5. Perusselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Tarmolan kaupallinen selvitys 2014
- Tarmolan kaupallisen selvityksen päivitys 2020

6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupanrakenteeseen
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

- 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
Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:(MRL 65 § 2)

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

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

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitettiin syksyllä 2020. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2021 aikana.

10. Valmistelusta vastaavat

kaavoittaja Johannes Korpijaakko puh. 040 4895796 etunimi.sukunimi@porvoo.fi	suunnitteluavustaja Christina Eklund puh. 040-4895755 etunimi.sukunimi@porvoo.fi
---	---

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 4.11.2020

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö