

AK 524

PORVOON ENERGIA



ASEMAKAAVASELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

PORVOON ENERGIA

Kaupunginosa 6, kortteli 115

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 115 tontteja 18 ja 19 ja osaa Kallenlinnankadusta

Asemakaavan käsittely:

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2018

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Kaupunkikehityslautakunta 20.8.2019 §113 Päätös kumottu 21.1.2020 §17

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Kaupunkikehityslautakunta 11.2.2020 §18

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunkikehityslautakunta 26.5.2020 § 82

Kaupunginhallitus 1.6.2020 § 187

Kaupunginvaltuusto 11.6.2020 § 30, 26.8.2020 § 43, Asemakaavaehdotus palautettu valmisteluun

Kaupunkikehityslautakunta 22.9.2020 § 125

Kaupunginhallitus 19.10.2020 § 310, 26.10.2020 § 324

Kaupunginvaltuusto 16.12.2020 § 73

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee kaupunginosan 6 korttelissa 115 Mannerheiminkadun varrella Kallenlinnankadun itäpuolella. Alue on Porvoon keskustaa. Etäisyys torille on noin 500 metriä. Suunnittelualue on kooltaan noin 7800 m². **Liite 1**

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava 524 Porvoon Energia. Kaavalla tutkitaan kaupunkirakenteen tiivistämistä keskustassa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä edellytyksiä yksityisautoilusta riippumattomalle, palvelujen lähelle sijoittuvalle asumiselle. Lisäksi tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollistetaan Porvoon Energian vanhan toimistorakennuksen käyttötarkoituksenmuutos asunnoiksi. Rakennus on suojeltu edellisellä asemakaavalla. Aiemmin määritelty suojelu säilytetään. Uudessa asemakaavassa huomioidaan myös liiketilojen sijoittaminen alueelle keskustan liike- ja toimistotarjonnan ylläpitämiseksi. Asemakaavamuutoksella tutkitaan myös kevyenliikenteen yhteyksien parantamista.

Alue on merkittävä keskusta-asumisen kehittämiskohde, joka tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja sen tarjoamiin palveluihin.

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja taustaselvityksistä	2
1.5.1	Liitteet	2
1.5.2	Muut taustaselvitykset ja lähdemateriaali	2
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alue osana kaupunkirakennetta	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
3.1.3	Luonnonympäristö	5
3.1.4	Kaupunkimaisema	6
3.1.5	Hulevedet	7
3.1.6	Maaperä, perustilaselvitys ja pilaantuneisuus	7
3.1.7	Kunnallistekniikka	8
3.1.8	Liikenne ja pysäköinti	8
3.1.9	Maanomistus	9
3.1.10	Asukkaat	9
3.2	Yhteenveto selvityksistä	9
3.3	Suunnittelutilanne	10
3.3.1	Maakuntakaava	10
3.3.2	Osayleiskaava	10
3.3.3	Asemakaavat vuosilta 2012 ja 1977	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Mielipiteet luonnoksesta	12
4.3.2	Alustavat lausunnot luonnoksesta	13
4.3.3	Ehdotuksen valmistelu	14
4.3.4	Muistutukset ehdotuksesta	14
4.3.5	Lausunnot ehdotuksesta	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1	Kaavan rakenne	15
5.1.1	Mitoitus	16
5.1.2	Piha-alueet ja hulevedet	16
5.1.3	Tekniset järjestelmät ja rasitteet	17
5.1.4	Pilaantunut maa ja radonturvallinen rakentaminen	17
5.1.5	Tonttijako	17
5.2	Aluevaraukset	17
5.2.1	Korttelialueet	17
5.2.2	Muut alueet	17
5.3	Kaavan vaikutukset	18
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	18
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ja	18
5.3.3	Vaikutukset kaupunkiluontoon	20
5.3.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	20
5.3.5	Vaikutukset talouteen	20
5.3.6	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	21
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	21

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja taustaselvityksistä

1.5.1 Liitteet

1. Sijaintikartta
2. Ote yleiskaavasta
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenvedo kuulemisesta
6. Illustraatio
7. Tonttijakoyhdistelmä
8. Rakennustapaohjeet

1.5.2 Muut taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Selvitys 1: Sähkölaitoksesta energiataloksi – Arvorakennuksen muodonmuutokset, Porvoon Energia 2013
- Selvitys 2: Maaperäkairaukset, Porvoon kaupunki 1973
- Selvitys 3: Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114, 2012
- Selvitys 4: Tutkimusraportti Asemakaavamuutosalue AK 524, Porvoo, Maaperän perustiselvitys, Ramboll 2019
- Selvitys 5: Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013
- Selvitys 6: Liikennemäärät Porvoossa, keskimääräinen vuorokausiliikenne, Porvoon kaupunki 2018
- Selvitys 7: Liikennemeluselvitys, Akukon 2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö käynnistyi, kun Porvoon Energian toimistotilat Mannerheiminkadun varrella jäivät käyttäjälleen tarpeettomaksi ja uuden kytkinaseman tarpeet olivat huomattavasti aikaisempaa tarvetta pienemmät. Kaupungin keskustasta, palvelujen ääreltä, vapautui asuinrakentamiselle sopivaa aluetta, jonka uudelleen kaavoittaminen tuki useita kaupungin strategisia tavoitteita. Vuonna 2012 laaditun asemakaavan toimitala- ja laitosrakennuksille varatun korttelialueen ja tämän alueen pohjoispuolella oleva väljäkhön asuinrakennusten korttelialueen täydennysrakennusmahdollisuuksia voitiin tarkastella uudelleen.

Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä touko-kesäkuussa 2018. Tämän jälkeen rakennusliike Pohjola Rakennus Oy Suomi teki kohteesta suunnitteluvarauksen, minkä jälkeen asemakaavaehdotusta työstettiin rakennusliikkeen ja kaupunkisuunnittelun yhteistyönä. Ehdotuksen valmistelun yhteydessä järjestettiin esittelytilaisuus helmikuussa 2019.

Kaavaratkaisua ja kaava-alueen rajausta muutettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Rakennusoikeutta lisättiin hieman, enimmäiskorkeuksia ja kerroslukuja muutettiin ja kaavaan laadittiin rakennustapaohje. Jatkosuunnittelua tehtiin keväällä 2019 ja kaavaehdotus oli nähtävillä 11.9.2019-10.10.2019. Päätös nähtävilläolosta kumottiin muutovirheen takia ja kaavaehdotus asetettiin uudelleen nähtäville sisällöltään pääosin muuttumattomana.

Kaavaehdotukseen ja rakennustapaohjeeseen on tehty teknisiä korjauksia ehdotuksen ensimmäisen, kumotun nähtävillä olon jälkeen. Korjaukset koskevat selostuksessa meluselvitystä, asemakaavakartalla melumääräyksiä ja rakennustapaohjeessa melumääräyksiä, ilmanvaihdon järjestämistä, kustannustenjaon tarkentamista tontilla olevan viemärin siirrossa sekä toimintaohjetta kaapelinäytöistä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.3. – 17.4.2020.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävilläolon jälkeen seuraavia korjauksia:

- yhteisjärjestelysopimus ei viittaa tonttinumerointiin vaan kaava-alueeseen,
- pysäköintiin liittyvää yhteiskäyttöautojen vähennysperiaatetta on muutettu kolmesta autosta kahteen,
- alueelle on asetettu enimmäispysäköintipaikkojen määräksi 40 autopaikkaa, jonka ylittämisestä seuraa velvoite toteuttaa alueen pysäköinti maanalaisessa pysäköintilaitoksessa
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto sähköautojen sijoituksesta pysäköintialueilla on huomioitu rakennustapaohjeessa,
- pihojen rakentamisen osalta tavoitteita on tarkennettu rakennustapaohjeeseen.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueelle muodostuu kolme tonttia. Näistä yksi on suojellulle rakennukselle ja sen käyttötarkoitus mahdollistaa sekä asumisen, että liike- tai toimistotilat. Yksi tonteista on varattu vuonna 2019 valmistuneelle Porvoon Sähköverkko oy:n kytkinasemalle. Kolmannella tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m². Tälle tontille voi rakentaa kolmesta neljään kerrostaloa, joiden kerrosluku vaihtelee välillä (1/4)V(2/3) ja V(2/3) Yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä kasvaa 4400 k-m²:stä 7590 k-m²:in verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Mitoitus vastaa tehokkuutta e=1,1 ja 100-180 asukasta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista varten on laadittu rakennustapaohje. Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä alueen todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Siten alueen toteuttaminen käynnistyneen kaavan saatua lainvoiman ja tontinluovutuksen käynnistyttyä.

Kaavan toteuttaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista. Sopimuksella sovitaan kaava-alueen tonttien yhteiskäytöstä yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti. Pihajärjestelyt pihaliittymien, pysäköinnin, pelastusteiden, asumisen oleskelualueiden, hulevesiratkaisujen, jätehuollon, mahdollisen pysäköintilaitoksen ja polkupyöräpysäköinnin osalta tulee ratkaista kokonaisuuden kannalta parhaalla tavalla, ja toimintojen tulee palvella suunnittelun alueen kaikkia kiinteistöjä. Edellä mainittujen tonttien välistä kauttakulkua toisilleen ei voi kieltää toteuttamasta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alue osana kaupunkirakennetta

Alue sijaitsee Porvoon keskustassa palvelujen äärellä. Kirjasto on naapurikorttelissa ja Valtion virastotalo kadun toisella puolella. Päivittäistavarakaupat, lukuisat harrastusmahdollisuudet sekä koulut ovat lähistöllä. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

Vuoden 2018 syksyyn asti Mannerheiminkatu 26:ssa toimivat Porvoon Energia oy ja Porvoon Sähköverkko oy, jotka sittemmin ovat muuttaneet Tolkkiisiin, eikä rakennus ole enää tarpeellinen omistajalleen. Alueelle on syksyllä 2018 rakennettu kaupunkia palveleva kytkinasema. Vanha varastohalli ja kytkinasema on purettu kaavatyön aikana.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Porvoon Energian toimitalo on rakennettu vuonna 1913 arkkitehti Selim A. Lindqvistin suunnitelmien mukaan. Lindqvist suunnitteli useita teknistä tarkoitusta palvelevia rakennuksia mm. Helsinkiin Töölön raitiovaunuhallit, Suvilahden voimalan, Kasarmintorin sähköaseman sekä Kallion ja Töölön sähkönjakeluasemat. Porvoon sähkölaitoksesta on laadittu historiikki ”Sähkölaitoksesta energiataloksi – Arvorakennuksen muodonmuutokset” vuonna 2013.



Yllä vasemmalla 1959 rakennettu ja 2019 purettu kytkinasema. Yllä oikealla suojellun rakennuksen julkisivu Mannerheiminkadun suuntaan. Alla 2018 purettu kaksikerroksinen varastohalli ja punatiilinen vuonna 2019 valmistunut kytkinasema.



Rakennusta on 1960-luvulta alkaen muutettu ja laajennettu useasti erilaisten funktionaalisten tarpeiden määrittämänä. Sähköntuotantolaitos on muutettu toimistotiloiksi, jotka ovat vähitellen levittäytyneet kaikkialle rakennukseen, aina ullakolle saakka. Julkisivuihin on tehty runsaasti ikkunamuutoksia. Alkuperäinen ilme on kohtuullisesti säilynyt Mannerheiminkadun puolella, vaikka toinen kerros on otettu käyttöön ja vesikaton lunetti-ikkunoiden ja katon yksityiskohtia ja mittasuhteita on muutettu yläpohjaan lisätyn eristeen takia. Mannerheiminkadun puoleiset sisäänkäynnit on muutettu alkuperäisiä ikkunoita mukaileviksi ikkunoiksi keskimmäistä sisäänkäyntiä lukuun ottamatta. Sen ovilehdet on korvattu uusilla. Pihan puolella ikkunamuutokset on toteutettu alkuperäisestä arkkitehtuurista erottuvasti. Julkisivuun on avattu aikaisempaa suurempia, pystyvälikarmilla jaettuja ikkuna-aukkoja. Arkkitehtuurin ja ympäristön kannalta häiritsevin lisäys on rakennuksen ulkopuolelle sijoitettu ilmanvaihtoa palveleva kontti.



Talvella 2017 kaikki tontilla olleet Porvoon Energiaa palvelleet rakennukset olivat paikoillaan. Kytkin-asema ja varastohalli muodostivat selustan vanhalle rakennukselle.

Porvoon Energian toimitalo on suojeltu asemakaavalla vuonna 2012. Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää suojelu. Suojelun edellytyksiä ja rakennuksen arvotusta voidaan arvioida rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2010/498, 8§:n periaatteiden mukaisesti. Lain mukaan rakennus voidaan suojella, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Merkittävyys arvioidaan seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus tai historiallinen kerroksisuus.

Kriteeristön mukaan Porvoon Energian toimitaloa voidaan arvioida seuraavasti. Kohde edustaa arvostetun arkkitehdin suunnittelemaa, ainutlaatuista yhdyskuntateknistä rakennustyyppiä Porvoossa. Sähkölaitoksen historia kiinnittyy rakennukseen. Arkkitehtuuri on elänyt alkuperäisen käytön muutostarpeiden mukana. Myöhäisjugendin vähäeleisesti koristeltu julkisivu Mannerheiminkadulle on hyvin säilynyt, tunnistettava ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Pihan puolella julkisivun jäsentely on ollut käytännönläheisesti tarpeista lähtevää ja muutosajankohdalle tyyppistä. Ilmeensä ja kaupunkikuvallisen asemansa säilyttäneellä rakennuksella on arkkitehtonisia ja rakennusteknisiä, sekä kaupungin kunnallishistoriaan kytkeytyviä arvoja, jotka syntyvät sen iän ja toiminnan tuomasta todistusvoimasta kaupunkielämän palvelijana. Lisäksi arvokasta on rakennuksen tunnistettavuus ja arkkitehtoninen erityisyys monimuotoisessa kaupunkikuvassa vilkkaan pääkadun varrella.

Vielä syksyllä 2018 tontin suunnittelualueen keskivaiheilla oli Bertel Saarnion suunnittelema kaksi-kolmekerroksinen vuonna 1959 rakennettu kytkinasema, johon liittyi kolme asuntoa. Rakennus purettiin keväällä 2019. Tontin itäreunan toteava varastohalli purettiin jo aiemmin uuden kytkinaseman tieltä. Uusi punatiilinen kytkinasema otettiin käyttöön 2019.

Ympäröivä rakennuskanta on kerrostalovaltaista lukuun ottamatta korttelin pohjoispäätä, jossa on neljä omakotitaloa.

3.1.3 Luonnonympäristö

Alue on pääosaltaan rakennettu ja piha asfaltoitu pysäköintikäyttöön. Viherympäristö on vaatimatonta. Pohjoisosassa on rinne, jossa kasvaa kymmenkunta kookasta koivua. Mannerheiminkadun varrella toimistorakennuksen länsipuolella kasvaa iäkäs jalava, jolla on merkitystä katupuuna. Puu on kuitenkin arvioitu huonokuntoiseksi ja tulee poistettavaksi. Alueen itäreunassa on pieniä pihlajia ja pensaita. Merkittäviä luontoarvoja ei ole.

3.1.4 Kaupunkimaisema



Korttelin pohjoisosan omakotitalot. Vasemmalla ylhäällä Kallenlennankatu 9 vuodelta 1970, oikealla ylhäällä Kallenlennankatu 7 vuodelta 1949, vasemmalla alhaalla Myllymäenkatu 15 vuodelta 1950 ja oikealla alhaalla Kallenlennankatu 5 vuodelta 1956.

Alue sijaitsee etelään viettävällä rinteellä. Porvoon Energian vanha toimitalo on kaupunkikuvassa merkittävä rakennus. Sen julkisivu on kiinni katulinjassa, mikä poikkeaa hieman korttelin itäosan kerrostalojen päätyjen asemasta, jotka ovat muutaman metrin katulinjasta pohjoiseen. Kaksikerroksisen varaston purkaminen tontin eteläreunalta on avannut näkymää pihalle Mannerheiminkatua idästä kuljettaessa. Lännestä lähestyttäessä pienimitakaavainen, kauniisti detaljoitu toimistorakennus erottuu Kirjailijapuiston takaa. Mannerheiminkadulta on vaikea saada kokonaisvaikutelmaa rakennuksesta, sillä katupuut ja rakennuksen länsipuolella kasvava jalava peittävät julkisivuja. Rakennuksen arvokkaat materiaalit, kivijalka, muurauksen ja rappauksen jäsentely sekä yksityiskohdat erottuvat parhaiten ohitse käyvälle jalankulkijalle.

Ennen vanhan kytkinaseman purkamista suojeltu rakennus peittyi pääosin kytkinaseman taakse pohjoisesta tarkasteltuna. Asuinkerrostaloa ulkoasultaan muistuttanut vanha kytkinasema oli kevääseen 2019 saakka kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus Kallenlennankadun puolella.

Pysäköintipaikat ovat jäsentymättömästi rakennusten ympärille levittäytyvillä asfalttikentillä. Pysäköinti on myös laajentunut Purokujan varrella olevalle tontille 19, jolla maanpintaa on laskettu. Rinteeseen leikatut luiskat ovat huonosti ympäristöön sovitettuja.

Ympäröivä rakennuskanta on monimuotoista. Korttelissa on sekä kerros- että pientaloja eri aikakausilta. Kokoaava väri-, materiaali- tai korkomaailmaa ei ole. Korttelin pohjoisosassa, kaava-alueen ulkopuolella, on neljä omakotitaloa, jotka ovat valmistuneet 1949, 1950, 1956 ja 1970. Korttelin kerrostalot ovat vuosilta 1986, 1962 ja

1957. Vuonna 1925 valmistuneessa Jungin kaavassa energialaitosta ympäröivät tontit oli varattu vuokra- ja liikerakennuksille.



Korttelin tilanne kesällä 2018. Mannerheiminkadun varteen sijoittuvien kerrostalojen suuntainen varasto on purettu. Vanha kytkinasema on paikoillaan.

Korttelin itäosan lamellitalot ovat omilla tonteillaan olevia asuinkerrostaloja. Korttelin pohjoisosassa on neljä omakotitaloa. Ympäröivä rakennuskanta Mannerheiminkadun puolella on kerrostalovaltaista.

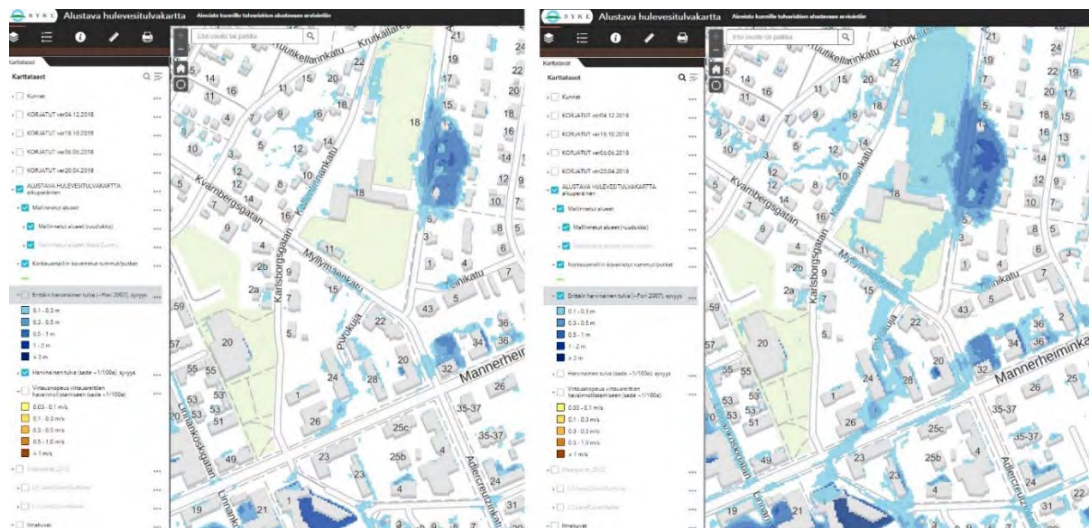
Mannerheiminkadun eteläpuolella on kerrostalo vuodelta 1960 ja valtion virastotalo vuodelta 1984. Suunnittelualueen länsipuolelle oleva pääkirjasto on valmistunut vuonna 2001. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee Kvarnbackens skola, joka on valmistunut vuonna 1953. Laajassa peruskorjauksessa vuonna 2001 koulun punatiiliset julkisivut muutettiin lämpörapatuiksi.

Kirjailijapuisto on Porvoon pääkirjaston eduspuisto, joka toimii kauttakulkupuistikkona. Asemakaavamuutoksen alainen kortteli reunustaa puistoa.

Suunnittelualueella on kaupunkivallista merkittävyyttä. Se sijoittuu näkyvälle paikalle kaupungin keskustan lävistävän pääkadun varrelle. Kaavatyötä aloitettaessa suunnittelualueita leimasivat kadunvarteen sijoittuvan toimistorakennuksen taustalla olevat suurikokoinen varasto ja kytkinlaitos. Näiden ulkoasu oli hyvin käytännönläheisesti ratkaistu ja etenkin varaston osalta heikosti miljööseen sopiva. Yhtenäistä kaupunkirakennetta tai tilallista sommitelmaa ei syntynyt.

3.1.5 Hulevedet

Porvoon Energian toimistotalolla on ollut käytössään runsaasti pysäköintialueita ja siten asfaltoitua, imeyttämätöntä pintaa on melko paljon. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) laatiman 1/100 vuodessa toistuvan alustavan tulvariskikartoituksen mukaan alueelle voi kertyä vettä Purokujan puolelta. Hulevesiviemärin ohittavat tulvavedet voidaan ohjata Purokujan ja sen jatkeen kautta Mannerheiminkadulle. Tulvareitin rakentaminen on huomioitu kaavamääräyksissä.



Suomen ympäristökeskuksen tulvakarttapalvelun mukaan hulevesitulva saattaa tuoda vettä Purokujan kautta kohti Mannerheiminkatua. Tämä tulee huomioida kadun ja kevyenliikenteen reitin suunnittelussa, siten että ne toimivat vettä ohjaavana tulvareittinä.

3.1.6 Maaperä, perustilaselvitys ja pilaantuneisuus

Tontilta on tehty maaperätutkimus vuonna 1973 ennen varaston rakentamista. Selvityksen mukaan maaperässä oli täytemaata, hiekkaa, hietaa ja soraa. Kairauksen kohdalla kallio on noin 5 metrin syvyydessä. Kallio on pinnassa tontin luoteisosassa ja Kirjailijapuiston puolella.

Kiinteistön sijainti keskeisesti kaupunkirakenteessa ja pitkäaikainen käyttö ovat tekijöitä, joista voi aiheutua uhkia maaperälle. 1950-luvun ilmakuvasta näkyy, kuinka suunnittelualueen eteläosassa on, ennen 1950-luvun lopussa rakennettua kytkinasemaa ja 1970-luvulla rakennettua varastoa, ollut viereisen tilan talousrakennuksia ja yksi pientalo. Muutoin alue on ollut viljelyssä. Viljelyn päätyttyä alue on ollut kokonaisuudessaan sähkölaitoksen käytössä.

Helmikuussa 2019 kohteesta teetettiin perustilaselvitys, jossa tehtiin porakonekairalla 13 kairautta ja neljä koe-kuoppaa kaivinkoneella. Perustilaselvitys tehtiin 2019. Kairauksen yhteydessä otettu Mannerheiminkatua lähinnä ollut näyte oli niin märkä, ettei sen nostaminen onnistunut. Aiemmin Purokujan kohdalla ollut puro, joka myöhemmin on putkitettu aiheuttaa todennäköisesti edelleen maaperän märkyyttä.

Laboratorioanalyysissä havaittiin kolmessa näytteessä alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia kuparia, lyijyä ja sinkkiä sekä vaarallisen jätteen raja-arvon ylittävä pitoisuus lyijyä sekä yhdessä näytteessä alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjä. Suoritetun viitearvovertailun perusteella maaperä on pilaantunut ja alueella on pilaantuneen maaperän puhdistustarve. Lisäksi alueen maaperässä on todettu paikallisesti jättejakeita.

Porvoossa esiintyy luontaisesti maaperässä radonia ja arseenia.

Alemman ohjearvon alittavien haitta-ainepitoisuuksien ei katsota aiheuttavan terveys-, kulkeutumis- ja ekologisia riskejä suunnitellulla maankäytöllä. Maaperässä todetut kynnysarvopitoisuudet voivat aiheuttaa rajoituksia hyötykäytölle ja loppusijoitukselle, mikäli kyseisiä maita kaivetaan ja poistetaan alueelta.



Ilmakuvassa 1950-luvun alussa suurin osa suunnittelualueen pohjoisosasta on vielä viljelyssä. Tilanne muuttui, kun kytkinasema rakennettiin vuonna 1957 ja sen ympärille muotoiltiin piha-alueita. (Kuva Porvoon kaupungin vanhat ilmakuvat)

3.1.7 Kunnallistekniikka

Kaava-alue on liitetty kunnallistekniikkaan. Porvoon Sähköverkko Oy:n uusi kytkinasema sijoittuu suunnittelualueelle. Neljällä puhelinyhtiöllä on teleliikennekaapeleita Mannerheiminkadulla ja suunnittelualueella. Kaukolämmön runkolinja kulkee Mannerheiminkadulla. Vanha toimistorakennus ja kytkinasema on liitetty kaukolämpöön. Vesijohto on Kallenlinnankadulla ja jäte- ja hulevesiputket kulkevat Purokujalta Mannerheiminkadulle. Liikennevalojen ohjauskeskus on sijainnut Porvoon Energian toimistotalossa. Kaavatyön aikana keskus on siirretty uuteen kytkinasemaan.

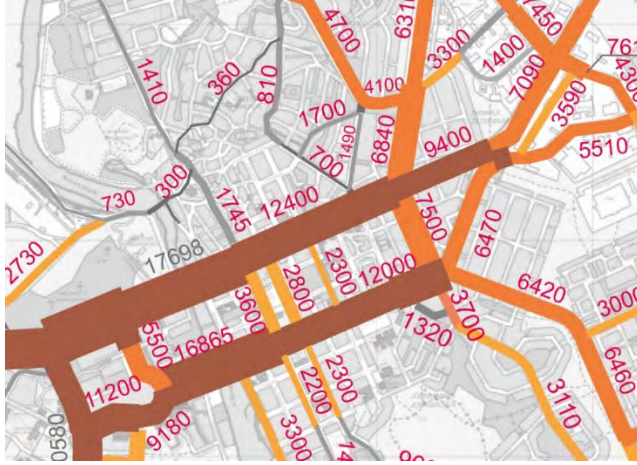
3.1.8 Liikenne ja pysäköinti

Nykyinen katuverkko palvelee korttelin tarpeita. Keskimääräinen vuorokausiliikenne vuoden 2018 mittauksen perusteella Mannerheiminkadulla on 12400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Myllymäenkadulla 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kallenlinnankadulla ei ole tehty liikennelaskentaa. Läpiajo on kadulla kielletty ja liikenne on vähäistä.

Kevyenliikenteen yhteydet keskustaan ja työpaikka-alueille kulkevat alueen vieritse.

Purokujan kautta Mannerheiminkadulle kulkeva kevyen liikenteen yhteystarve tutkitaan kaavassa.

Porvoon Energian toimistotalolla on ollut käytössään pysäköintipaikkoja sekä suunnittelualueella, että korttelin pohjoisosassa Purokadun varrella olevalla rakentamattomalla tontilla. Purokujan varrella on ollut mahdollista pysäköidä.



Ote liikennemääristä alueen läheisillä kaaduilla. (2018)

3.1.9 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen. Porvoon Energian vanhan toimistotalon ja uuden kytkinaseman omistaa Porvoon Energia Oy. Porvoon Energia on vuokrannut aluetta toistaiseksi. Vuokrasopimuksessa on ehto yhteisjärjestelysopimuksesta ja vuokra-alueen tarkistamisesta kaavoituksen yhteydessä.

3.1.10 Asukkaat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualue rajautuu omakoti- ja kerrostalotontteihin sekä katuihin.

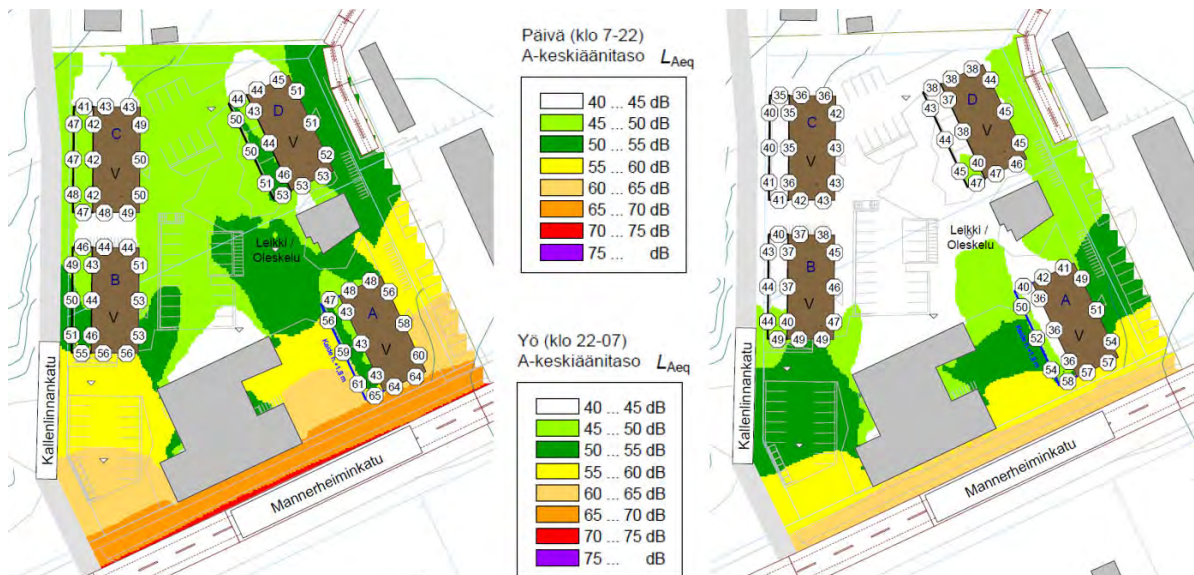
3.2 Yhteenveto selvityksistä

Alueelta laadittiin perustilaselvitys, jonka perusteella maaperä on pilaantunut ja alueella on pilaantuneen maaperän puhdistustarve. Perustilaselvityksen mukaan haitta-ainepitoisuudet eivät estä alueen kaavoittamista ja maankäytön muuttamista asuinkäyttöön. Pilaantuneet maa-ainekset on huomioitava maanrakennustöissä, ja ne tulee poistaa rakentamisen ja tulevan käytön edellyttämässä laajuudessa.

Maaperäselvitystä ei laadittu, vaan maaperä on arvioitu vuoden 1973 kairaustuloksiin perustuen. Kairauksissa löytyi hiekkaa, hietaa, soraa, täytemaata ja kalliota. Tontin luoteisosassa kalliopinta on näkyvässä, samoin Kirjalijapuistossa.

Keskimääräisen vuorokausiliikenteen selvitys on vuodelta 2018. Mannerheiminkatu on kaupungin läpi kulkeva pääkatu, ja liikenne on sillä vilkasta, keskimäärin 12 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alueelle laadittiin tarkentava meluselvitys asemakaavatyön yhteydessä (Selvitys 7) Asemakaavassa on määrätty, että alueella tulee soveltaa valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaisia ohjearvoja vanhalle asuinalueelle. Merkittävin häiriötekijä on Mannerheiminkadun liikenne. Korttelin pihalla on runsaasti ohjearvot ylittävää aluetta, jonne leikki- ja oleskelupihan voi sijoittaa ilman erillisiä meluntorjuntatoimenpiteitä. Lähinnä Mannerheiminkatua melutaso on korkein ja etelänpuoleiseen julkisivuun kohdistuu enintään 65dB melu. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava äänitasoero on oltava vähintään 30dB. Laskentaepävarmuus +/- 2dB huomioiden kaavamääräykseksi Mannerheiminkadun puoleiselle julkisivulle asetettiin äänitasoero ΔL_A 32dB. Selvityksen mukaan äänieristyksen takia osa parvekkeista tulee lasittaa vähintään tavanomaisella parvekelasituksella. Mannerheiminkadun puolella sijaitsevissa parvekkeissa tulee etelänpuoleiset parvekkeenosat toteuttaa akustisesti tiiviinä. Muilta osin näillä parvekkeilla riittää tavanomainen lasitus. Kattoterasseille tehdä umpinainen vähintään 1200mm korkea kaide, jolloin kaikille terasseille jää 55 dB:n melutaso alittavia alueita.



Ote meluselvityksestä. (Akukon 2019) Oikealla kuvassa päiväajan 7-22 melutaso ja vasemmalla kuvassa yöajan 22-7 melutaso.

Kaupunkikuvallista arviointia tehtiin maastokäyntien, vanhojen piirustusten sekä sova3d-kaupunkimallin avulla. Ympäröivä rakennuskanta on monimuotoista. Korttelissa on sekä kerros- että pientaloja eri aikakausilta. Kokoaava väri-, materiaali tai korkomaailmaa ei ole. Sova3d-kaupunkimallia hyödynnettiin myös arvioidessa suunnitellun kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja seutukeskukseksi ja sitä ympäröivä alue taajamatoimintojen alueeksi. Tämän lisäksi alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Mannerheiminkatu on seututie.

3.3.2 Osayleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa vuodelta 2006 alue on merkinnällä C "Keskustatoimintojen alue". Pysty-raidoitus osoittaa alueen, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Kaavamääräyksen mukaan: "Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen." Viereiset alueet on merkitty A "Asuntoalue" ja PY "Julkisten palvelujen ja hallinnon alue" merkinnöillä.



Ote vuoden 2006 yleiskaavasta

3.3.3 Asemakaavat vuosilta 2012 ja 1977

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2012. Siinä Mannerheiminkadun varrella, tontilla 18, on "KTY-1 Toimitilarakennusten korttialue. Alueelle saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia

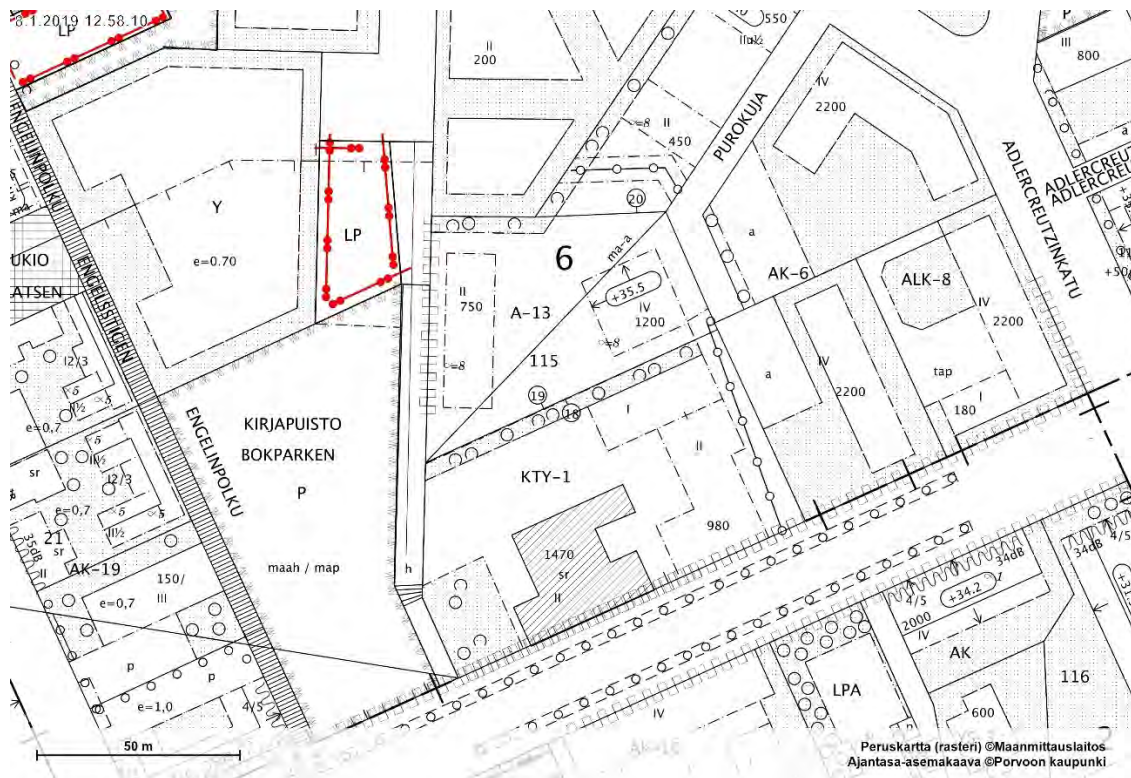
varasto- ja laitosrakennuksia. Autopaikkavaatimus: 1 ap/60k-m² toimisto ja 1 ap/ 300k-m² varasto- ja laitostilaa kohti.” KTY-1 -alueelle tontille 18 on sijoitettu kaksikerroksinen lisärakennuspaikka Mannerheiminkadun varrelle, jolla on rakennusoikeutta 980k-m² ja suojellulla toimistorakennuksella 1470 k-m².

Tontilla 19 on ”A-13 Asuinrakennusten korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukainen ulko-oleskelutila. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 85 k-m² vähintään 1,5 ap / asunto.” Tontille 19 on Kallenlennankadun varteen sijoitettu paikka kaksikerroksiselle 750k-m² laajuiselle lisärakennukselle ja Purokujan päähän paikka 1200k-m² laajuiselle neljäkerroksiselle lisärakennukselle.

Purokujan varrella olevalle tontille 20 on sijoitettu kaksi kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala, joilla rakennusoikeutta on yhteensä 1000k-m². Tontti 20 ei sisälly nyt laadittavaan kaavamuutokseen. Edellisen asemakaavan laatimisen aikana Porvoon Energialla oli suunnitelmassa rakentaa uusi kytkinasema Mannerheiminkadun varrelle. Toimitilojen siirto ei tuolloin ollut ajankohtaista.

Nyt laadittavan kaavamuutosalueen ympärillä on voimassa vuonna 1977 hyväksytty asemakaava, jossa tontin pohjoisosaan on sijoitettuna neljä tonttia AO-16 korttelialueelle. Merkinnän mukaisesti alue on ”Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen asuintalojen korttelialue. Tontille tulee sijoittaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.” Korttelin itäreuna on AK-6 korttelialuetta, jolle on sijoitettu rakennusala kolmelle neljäkerroksiselle kerrostalolle. Kerrostalot on rakennettu vuosina 1957, 1962 ja 1986.

Myös vireilläoleva asemakaavamuutoksen alainen korttelinosa kuului aikaisemmin tähän asemakaavaan, alue oli osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten YT 3 -korttelialueeksi”. Tuolloin alueen tehokkuusluku oli e=0,8. Vuoden 2012 asemakaavamuutoksessa tehokkuutta laskettiin.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Porvoon Energia ja Porvoon Sähköverkko muuttivat vuoden 2018 lopussa Tolkkiisiin. Vanhojen toimitilojen uudelleenkäyttöä alettiin pohtia jo ennen muuttoa. Koska omistajalla ei ollut tarvetta Mannerheiminkadun tiloille, aloitettiin kaavamuutoksen valmistelu. Vuoden 2012 asemakaavan mukaisesti valmistui vuonna 2019 tontille uusi

kytkinasema. Vanha kytkinasema puretaan kevättalvella 2019. Tätä aiemmin tontilta purettiin suurikokoinen varasto. Vuonna 2012 hyväksytyä asemakaavaa valmisteltaessa olivat uudelle kytkinasemalle arvioidut tilatarpeet nyt toteutettua ratkaisua suuremmat. Tuolloin myös oletettiin energiayhtiöiden toimistojen säilyvän Mannerheiminkatu 26:ssä. Tontti 18 oli varattu toimitilarakentamiselle.

Muuttuneet tilatarpeet sekä vanhojen rakennusten purkaminen vapauttivat keskustasta asuinrakentamiseen sopivaa aluetta. Kaupungin strategiassa tavoitellaan kaupunkikeskustan elävöittämistä ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, sekä kohtuuhintaisen ja monipuolisen asumisen mahdollisuuksien tarjoamista. Strategian mukaisena tavoitteena on myös kaavoituksen avulla luoda tiivistä ja energiatehokasta yhdyskuntaa sekä edellytyksiä yksityis-autoilusta riippumattomille alueille. Lisäksi tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen siten, että viheryhteydet ja luonnonläheisyys säilyvät. Suunnittelualan täydennysrakentaminen vastaa erinomaisesti näihin tavoitteisiin. Porvoon Energialta vapautuvan tontin lisäksi asemakaava-alueeseen otettiin mukaan myös tontin 18 pohjoispuolelta tontti 19, jonka tilannetta tarkasteltiin uudelleen suhteessa vapautuneeseen tonttiin 18 ja kaupungin keskusta koskeviin strategiisiin tavoitteisiin. Korttelin 115 loppuosa jätettiin toistaiseksi kaavamuutoksen ulkopuolelle. Suunnittelualan tontit ovat kaupungin omistuksessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä rakennusvalvonnan ja Porvoon kaupunkikehityksen eri toimijoiden kanssa.

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus. Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. **Liite 4**

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.5.-21.6.2018 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä vuokra-alueen haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Luonnoksista pyydettiin mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisilta. Samalla pyydettiin alustavia lausuntoja viranomaisilta. Kaavaluonnoksista saatiin 5 lausuntoa ja 6 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaupungin vastineet niihin on esitetty **liitteessä 5**.

4.3.1 Mielipiteet luonnoksesta

Luonnoksessa saaduissa mielipiteissä pidettiin rakentamista liian liki naapureita tulevana, liian korkeana ja tehokkaana kyseiselle paikalle sekä oltiin huolissaan uusien asuntojen piha- ja paikoitusjärjestelyistä. Huolta kannettiin sijoittumisesta pientalojen ja kirjaston naapuriin, asemakaavoitukselle asetettujen sisältövaatimusten täyttämistä, kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen säilymisestä sekä näihin liittyvistä vaikutustenarvioinneista.

Jätettyjen mielipiteiden perusteella kaavaratkaisua työstettiin eteenpäin rakennusten sijoituksen ja muotojen ja koon osalta. Liittymistä ympäristöön tutkittiin 3d-kaupunkimallin avulla, jonka avulla tehtiin myös varjoanalyysi.

Jatkotyöstön perusteella kaavamääräykseksi rakennusten osalta määriteltiin punatiili, jonka todettiin muodostavan yhtenäisen ja rauhallisen taustan suojeltavalle rakennukselle. Punatiili myös liittyy vanhan rakennuksen arkkitehtuuriin ja sitä on käytetty uudessa kytkinasemassa sekä korosteena myös muissa lähistön rakennuksissa.

Kerroslukujen porrastamista ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkittiin kaavatyön yhteydessä sekä alueleikkauksilla, että 3d-kaupunkimallilla. Kerroslukujen alentamista ei vaikutusten arvioinnin perusteella pidetty tarpeellisenä, eikä tavoitteisiin nähden perusteltuna, sillä alueen kaupunkikuvalle ei ole tunnusomaista esimerkiksi yhtenäinen räystäslinja, tai harjakorkeudet, vaan pikemmin vaihtelevan korkuiset rakennusmassat ja puoliavoin kaupunkikuva, jota rytmittävät rakennukset ja katutilaan osallistuvat pihat. Osalla omakotitalotonteista on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka käyttäminen vaikuttaisi rakennusten väliseen korkeuseroon kerrostalojen ja omakotitalojen välillä. 3d-kaupunkimallissa tutkittujen vaihtoehtojen perusteella tehokkuutta voitiin hieman nostaa.

Mielipiteiden perusteella tutkittiin tarkemmin muodostuvan alueen tehokkuutta ja suhteessa viereisiin alueisiin. Uudeksi tontitehokkuudeksi on ehdotettu noin $e=1,1$. Lähiympäristössä kerrostalotonttien tehokkuus vaihtelee $e=0,68-1,26$ välillä. Muilla tonteilla tehokkuus on lähialueella välillä $e=0,2-0,55$. Kaavaehdotuksessa etäisyys lä-

himpään pientaloon on yli 17 metriä ja kerrostaloon yli 25 metriä. Viereisissä kortteleissa olemassa olevien rakennusten etäisyys toisiinsa on vastaavissa tilanteissa, joissa pientalo on kerrostalon naapurissa, huomattavasti nyt ehdotettua pienempi.

Varjovaikutusanalyysin ja kaupunkikuvallisen tarkastelun perustella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai alueen viihtyisyyttä. Jo purettujen teknisten tilojen ja huoltorakennuksen korvautumisen asuinrakennuksilla ja kivijalan liiketiloilla voi katsoa olevan asumismahdollisuuksien ja keskustan palveluiden tarjonnan kannalta positiivinen asia. Kun kaupunkikuvaa tarkastellaan kauempaa, ei uudisrakennuksia juurikaan erota. Esimerkiksi tuomiokirkon harja, joka on yli 10 metriä korkeammalla kuin nyt ehdotettujen rakennusten enimmäisharjakorkeus, säilyy kaupunkikuvallisena hallitsijana. Kaupunkikuvalliset perusteet on myös huomioitu Mannerheiminkadun kohdalla, jossa uudisrakennus asettuu samaan linjaan suunnittelualueen itäpuolella olevien kerrostalojen kanssa. Näin suojeltu rakennus saa tilaa ympärilleen ja erityisaseman jalkakäytävää rajaavana rakennuksena.

4.3.2 Alustavat lausunnot luonnoksesta

Alustavien lausuntojen perusteella Porvoon museo oli luonnosvaiheessa huolestunut uuden rakentamisen liittymisestä olemassa olevaan ympäristöön. Lausunnossa museo esitti omakotitalorakenteen ja uudisrakentamisen nivomista korkeatasoisella massoittelulla. Lisäksi museo toivoi pohjoisen pientalotontteihin rajautuvan alueen rakennusoikeutta vähennettävän.

Asemakaavaehdotusta työstettiin eteenpäin rakennusten sijoituksen ja muotojen ja koon osalta ja liittymistä ympäristöön tutkittiin 3d-mallin avulla, jolla tehtiin myös varjoanalyysi. Samalla kaavamääräykseksi rakennusten osalta määriteltiin punatiili, joka liittyy alueen olemassa oleviin rakennuksiin, ja jonka koettiin muodostavan yhtenäisen ja rauhallisen taustan suojeltavalle rakennukselle.

Museon toiveen mukaisesti luonnosvaiheen jälkeen rakentamisen massoittelua ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkittiin kaupunkimallilla ja varjovaikutusanalyysillä. Lisäksi tehtiin tehokkuuden ja etäisyyksien vertailua suhteessa lähitontteihin ja muualla Porvoossa täydennettyihin alueisiin. Rakennusten koon pienentämistä ei pidetty edellä mainittujen tarkasteluiden perusteella tarpeellisena. Mallin perustella tehokkuutta voitiin hieman jopa nostaa.

Kerroslukujen porrastamista tutkittiin kaavatyön yhteydessä. Muutosta ei pidetty tavoitteisiin nähden perusteltuna sillä alueelle eivät ole tunnusomaisia esimerkiksi yhtenäiset räystääslinjat tai harjakorkeus, vaan pikemmin vaihtelevan korkuiset rakennusmassat ja puoliavoimet pihat. Omakotitalotonteilla on myös jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka käyttäminen vaikuttaisi rakennusten väliseen korkeuseroon.

Ehdotusvaiheessa on kiinnitetty erityistä huomiota suojellun rakennuksen suojelukriteerien ja arvojen täsmentämiseen. Täydennysrakentamisen materiaalimaailmaa ja sijoittumista on tutkittu erityisesti suojeltu rakennus ja kaupunkikuva huomioiden.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen mielipiteessä esitettiin pelastustoiminnan edellytysten huomioimista. Lisäksi toivottiin, etteivät kunnallistekniikan linjaukset olisi pelastusteillä. Kaavan viitesuunnitelmassa on pelastusajoneuvojen paikat huomioitu ja pelastusteiden järjestelyt varmistetaan rakennuslupavaiheessa. Kaava mahdollistaa toimivien pelastusjärjestelyjen toteuttamisen. Kunnallistekniikka sijoittuu pääasiassa katujen ja tonttien rasiitteiden kohdalle. Päällekkäisyys pelastusreittien kanssa on tavanomainen ratkaisu, eikä aiheuta ristiriitaa toimintojen välille.

Porvoon vesi esitti johtorasitteiden merkitsemistä ja neljän metrin vähimmäisetäisyyttä putkilinjoihin. Porvoon veden mielipide on huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Kaava mahdollistaa rakentajan kustannuksella tapahtuvan putkilinjan siirron.

Ympäristönsuojelun mielipiteessä nostettiin esiin radonturvallinen rakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden mahdollisuus. Radonin olemassaolo on huomioitu rakennustapaohjeessa ja maaperän pilaantuneisuus on selvitetty. Kaavamääräyksiin on lisätty saa-merkintä.

Ympäristöterveydenhuolto nosti esiin teiden läheisyyden ja siitä aiheutuvat ilman epäpuhtaudet. Mielipiteessä ehdotettiin korvausilmaventtiileiden sijoittamista siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin. Liikenteen aiheuttamien häiriöiden, kuten melun ja ilman epäpuhtauksien, torjuntaan on kiinnitetty huomiota rakennustapaohjeessa.

4.3.3 Ehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen jälkeen ehdotusta on työstetty yhteistyössä suunnitteluvarauksen tehneen rakennusliikkeen kanssa.

Ehdotuksen valmisteluvaiheessa järjestettiin kaikille avoin vuorovaikutustilaisuus 12.2.2019, johon kutsuttiin naapurikiinteistöjen asukkaita kirjeitse. Kutsu julkaistiin myös kaupungin verkko- ja Facebook-sivuilla. Tilaisuudessa suunnitteluvarauksen tehnyt Pohjola Rakennus Oy Suomi esitteli hanketta ja suunnitelmia. Tilaisuuteen osallistui 14 kiinnostunutta. Tilaisuudessa nähtävillä ollut materiaali oli nähtävillä vielä kaksi viikkoa kaavan nettisivuilla. Tilaisuudessa saadussa palautteessa oltiin huolissaan rakennusten etäisyydestä lähinaapureihin sekä uusien rakennusten korkeudesta ja tontin tiivistymisestä ja uusien rakennusten vaikutuksesta naapureihin. Keskustelu ja osallistujien esittämät mielipiteet kirjattiin ylös. Palaute oli luonnoksesta saatujen mielipiteiden kaltaista.

Saadun palautteen pohjalta suunnitteluratkaisua tutkittiin edelleen kattomuotojen ja massojen sijoittelun osalta. Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Kaavaa laadittaessa on samalla varmistettu kaupunkikuvallisen laatutason ohjaus sekä alueen taloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät yksityiskohdat.

Ehdotus asemakaavamuutokseksi oli nähtävillä asettamista varten kaupunkikehityslautakunnassa 20.8.2019 §113.Asemakaavaehdotus ja muu suunnitteluaineisto pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä 11.9.2019 - 10.10.2019.

Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävillä päätöksenteon muotovirheen takia. Ehdotus asemakaavamuutokseksi oli nähtävillä asettamista varten kaupunkikehityslautakunnassa 21.1.2020 Kaava oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 11.3. – 17.4.2020. Valtakunnallisen poikkeustilanteen vuoksi nähtävilläoloa jatkettiin viikolla ja kahden viimeisen viikon ajan asiakirjat olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiakirjat oli mahdollista tilata postitse.

Asemakaavaehdotusta on muutettu ensimmäisen kumotun nähtävilläolon jälkeen seuraavilta osin: asemakaavakartalla on muutettu melumääräyksiä tehdyn meluselvityksen mukaisesti, rakennustapaohjeessa on muutettu melumääräyksiä, ilmanvaihdon järjestämistä koskevaa ohjetta, kustannustenjakoa koskevaa ohjetta koskien tontilla olevan viemärin siirtoa sekä toimintaohjetta kaapelinäyttöistä ja asemakaavaselostusta on täydennetty edellä mainituilta osin.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävilläolon jälkeen seuraavia korjauksia. Yhteisjärjestelysopimus ei viittaa tonttinumerointiin vaan kaava-alueeseen, pysäköintiin liittyvää yhteiskäyttöautojen vähennysperiaatetta on muutettu kolmesta autosta kahteen, alueelle on asetettu enimmäispysäköintipaikkojen määräksi 40 autopaikkaa, jonka ylittämisestä seuraa velvoite maanalaisen pysäköinnin toteuttamiselle. Pihojen rakentamisen osalta tavoitteita on tarkennettu.

Aikaisemmasta, kumotusta ehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot huomioitiin uudelleen nähtävillä ollutta ehdotusta koskevina.

4.3.4 Muistutukset ehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta saatiin yhdeksän muistutusta, joista neljä oli uusia. Muistutuksissa oli yhteensä viisitoista allekirjoitusta. Näistä yksi oli taloyhtiön nimissä ja yksi asukasyhdistyksen. Myös myöhässä tulleet kaksi muistutusta huomioitiin.

Muistutuksissa tuotiin esiin asioita, joita oli esitetty jo luonnoksesta annetuissa mielipiteissä. Näitä olivat muun muassa rakennusten korkeus, suhde naapurirakennuksiin, varjovaikutus, liikennejärjestelyt ja melu.

Suhdetta ympäröivään rakennuskantaan ja suojeluun tutkittiin ehdotusvaiheessa tarkemmin. Asemakaava ja rakennustapaohje ohjaavat tarkasti rakennusten sijoittumista, enimmäiskorkeutta, suhdetta katutiloihin, materiaali- maailmaa ja pihojen rakentamista. Varjovaikutusanalyysit ja kaupunkikuva-analyysi eivät puoltaneet rakennusten kerroslukujen vähentämistä tai ratkaisun tehokkuuden muuttamista muulla tavalla. Alueesta teetettiin meluselvitys ennen nähtävilläoloa, jonka perusteella kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Yhteenvedo mielipiteistä ja vastineista on selostuksen **liitteessä 5**.

4.3.5 Lausunnot ehdotuksesta

Kaavaehdotuksesta saatiin ensimmäisen, kumotun nähtävilläolon aikana seitsemän lausuntoa. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos täydensi lausuntoaan.

ELY-keskuksen ja Museoviraston lausunnot ehdotuksesta olivat myönteisiä kaupunkikuvan ja suojelun osalta. ELY-keskuksen lausunto kiinnitti huomiota kaavan melumääräyksiin, ja melua selvitettiin määräysten tarkentamiseksi. Selvityksen perusteella melumääräyksiä muutettiin ennen kaavan uudelleen nähtävälle asettamista. Porvoon veden toivomat tarkennukset kustannustenjaosta putkisiirtojen osalta huomioitiin asemakaavaselostuksessa. Rakennustapaohjeeseen lisättiin ympäristöterveysjaoston esitys korvausilmanottopisteistä sekä Telian toimintaohjeet kaapelinäytöistä.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen esitys sähköajoneuvojen sijoittamisesta pysäköintihallissa lisättiin hyväksyttävään kaavaan teknisenä korjauksena.

Ehdotuksen toisessa valmisteluvaiheessa Porvoon museon lausunto on liitetty valmistelumateriaaliin.

Yhteenveto lausunnoista ja kaupungin vastineet niihin on esitetty **liitteessä 5**.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa voimassaolevaa asemakaavaa siten, että Porvoon Energian toimitalon käyttötarkoitusta laajennetaan, rakennuksen suojeluarvot turvataan ja korttelia voidaan tiivistää kaupunkikeskustaan sopivilla asuinkerrostaloilla. Samalla halutaan varmistaa, että alueella säilyy liike- ja toimistotiloja. Tavoitteena on säilyttää vanhan toimistorakennuksen kaupunkikuvalliset arvot ja vahvistaa niitä. Muita asemakaavamuutoksen tavoitteita ovat uudisrakentamisen energiatehokkuus, esteettisyys, laadukas kaupunkiympäristö ja viihtyisä piha-alue.

Asemakaavamuutoksella toteutetaan kaupungin strategisia tavoitteita kuten kaupunkirakenteen tiivistämistä ja ilmastotyön edelläkävijyyttä. Strategian hiilineutraaliustavoitteisiin liittyy yksityisautosta riippumattomien, palvelujen äärelle sijoittuvan asumisen kehittäminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Ehdotusvaiheessa on esillä vaihtoehto, jota on kehitetty luonnosvaiheesta saadun palautteen pohjalta.

Asemamuutoksen käyttötarkoitus on asumispainotteinen. Täydentäminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja keskustan palveluverkostoon.

Kaava muodostuu kolmesta erillisestä tontista ja katualueista. Toteuttaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksesta, jolla varmistetaan istutus- ja oleskelualueiden, pysäköinnin, jätehuollon, ajoyhteyksien ja pelastusreittien mahdollisimman tarkoituksenmukainen toteutus.

Kaava mahdollistaa kolmesta neljään uuden kerrostalon kerrosluvultaan (1/4)V(2/3)-V(2/3). Erityisesti Kallenlennankadun puolella maastonmuodot edellyttävät rinneratkaisujen toteuttamista. Kallenlennankadun varteen on mahdollista rakentaa kaksi pistetaloa tai yksi lamellitalo. Uudelle, jo rakennetulle, kytkinasemalle on osoitettu oma tontti. Suojellun rakennuksen kerrosluku on II.

Kerrostalarakentaminen kytkeytyy Mannerheiminkadun ja Myllymäenkadun viereisen korttelin kerrostaloihin. Korttelin maasto nousee voimakkaasti pohjoisosaa kohden. Korttelin pohjoisosassa suunnittelualueen ulkopuolella on neljä olemassa olevaa pientaloa, joista lähin sijoittuu noin 17 metrin päähän uudesta rakennuksesta. Suunnittelualueen ulkopuolelle jää Purokujan varrella oleva rakentamaton pien- tai rivitalojen rakentamiseen soveltuva tontti.

Liike- tai toimistotiloja tulee sijoittaa uusiin rakennuksiin ensimmäiseen kerrokseen Mannerheiminkadun ja Kallenlennankadun puolelle yhteensä vähintään 300 k-m². Suojeltuun rakennukseen tulee sijoittaa liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen vähintään 200 k-m².

Rakennukset sijoittuvat katujen varsille, siten että asuintalot saavat suojaisen yhteispihan. Yhteisjärjestelysopimus turvaa myös suojellun rakennuksen asukkaille viihtyisän ulko-oleskelupaikan. Tavoitteena on, että asuinrakennukset muodostavat yhdessä eheän ja sosiaalisesti toimivan kokonaisuuden piha-alueineen siihen liittyvine toimintoineen.

5.1.1 Mitoitus

Alueen rakennusoikeus on osoitettu kerroneliömetreissä (k-m²). Kerrostaloilla rakennusoikeutta on yhteensä 6000 k-m², ja tontin kooksi jää 4921m². Alueelle 2019 valmistuneelle kytkinasemalle on osoitettu rakennusoikeutta 120 k-m². Tontin pinta-ala on 260 m². Suojeltavassa rakennuksessa kerrosala on 1470 k-m² ja kerros-luku II. Tontin pinta-ala on 1845 m². Aluetehokkuudeksi tulee noin e=1,1. Tämä tehokkuus ei huomioi mahdollisia kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja. Asuntoja alueella tulee noin reilut 100 ja asukkaita 120-180.

Asumisen osalta pysäköintinormi on 1 ap / 120k-m² ja liiketilojen osalta 1/160 k-m². Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää: 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan ja 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta, silloin kun yhteiskäyttöautoja on tonttien 21 ja 22 käytössä yli kaksi. Mikäli yhteiskäyttöautoja on kaksi tai vähemmän, on vähennys 15%. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja mahdollistaa sähköautojen lataaminen.

Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennusluvahakemuksen yhteydessä. Suotavaa olisi, että huojennus pyöristettäisiin normaalien pyöristyssääntöjen mukaan joko alas- tai ylöspäin seuraavaan kokonaisautopaikkamäärään (esim. 3,45 = 3 ja 3,55 = 4) eikä jyrkästi aina ylöspäin, kuten autopaikkavaatimusta määritettäessä on yleensä tapana (esim. 3,1:n autopaikan laskennallinen tarve määrittää autopaikkatarpeeksi neljä autopaikkaa).

AL- ja AK- korttelialueiden pysäköintipaikat voidaan sijoittaa yhteiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Mikäli autopaikat toteutetaan keskitetysti ja nimeämättöminä yhteiseen pysäköintilaitokseen, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%. Maanlainen ratkaisu tuottaa kuitenkin pihakannen osalta helposti tympeää oleskeluympäristöä ja siksi rakennustapaohjeissa on kiinnitetty huomiota myös pihakannen viherratkaisuihin. Kaavaehdotusta työstettäessä suunnitteluvarauksen tehnyt rakennusyhtiö luopui pysäköintihallin rakentamisesta, mutta mahdollisuus siihen säilytettiin asemakaavassa. Pysäköintilaitos tulee rakentaa, mikäli paikkoja sijoitetaan kaava-alueelle yli 40.

Polkupyörien muiden liikkumisen apuvälineiden sujuvaan päivittäiskäyttöön on kaavassa kiinnitetty erityistä huomioita. Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/30 k-m². Polkupyörien säilytystilojen helppokäyttöisyyteen ja kulkupelien huoltomahdollisuuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Asuinkerrostaloihin voi rakentaa enintään 100 k-m² säilytystilaa liikkumisen apuvälineille rakennus-alueelle rakennettavan kerrosalan lisäksi, eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälinetila ei saa vähentää polkupyöräpaikkoja. Määräyksillä on haluttu varmistaa ilmasto- ja ikäystävällisten liikkumismuotojen suosiminen ja helppokäyttöisyys.

Normeissa on otettu huomioon keskustasijainti ja hyvät julkisen liikenteen yhteydet alueelle sekä oletettavissa oleva asuntokoko. Vähennysmahdollisuuksia pysäköintinormiin tarjotaan yhteiskäyttöautojen ja erillisten liikkumisen apuvälinetilojen kautta. Huomiota on myös kiinnitetty sähköautojen yleistymiseen ja yhteiskäyttöautojen houkuttelevuuteen.

5.1.2 Piha-alueet ja hulevedet

Piha-alueen viihtyisyys on merkittävä kaupunkiasumisen laatutekijä. Kerrostalopihat voivat tarjota asukkaille mielekkään oleskelu- ja toiminta-alueen, siinä missä omakotitalopihatkin. Viherrakentamisen laatuun ja taimiainekseltaan kestäväen kasvillisuuden monipuoliseen käyttöön on syytä kiinnittää erityistä huomiota. Koska kyseessä on vaativa täydennysrakentaminen olemassa olevaan ympäristöön, on tarkoituksenmukaista, kaava-alueen tonttien pihat muodostavat kokonaisuuden ja että niille laaditaan yhteinen pihasuunnitelma.

Kiinteistöille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tontti- tai korttelikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Osa hulevedestä tulee johtaa istutusalueille, jotka on varattu suurikasvuisille puille, sillä kaupunkipuut kärsivät usein kuivuudesta. Hulevesien imeyttäminen edesauttaa myös pohjaveden muodostumista.

Mahdollinen hulevesitulva on huomioitu asemakaavassa määräyksellä, joka edellyttää Purokujan ja Kallenlinnan-kadun toimivan tulvareitteinä.

Pilaantunut alue on huomioitu kaavassa saa-merkinnällä.

5.1.3 Tekniset järjestelmät ja rasitteet

Suunnittelualueella sijaitsee Porvoon Energian pääkytkinasema. Johtorasitteet kulkevat kytkinasemalle Mannerheiminkadulta Purokujaa kohti ja vanhan toimistotalon pohjoispuolella.

Vesijohto kulkee Kallenlennankadun ja Purokujan kohdalla. Viemäri ja hulevesiviemäri kulkevat Purokujan suuntaisesti kohti Mannerheiminkatua ja Mannerheiminkadulta itään. Kaukolämpölinja kulkee Mannerheiminkadun suuntaisesti ja Kallenlennankadulla korttelin pohjoisosaan.

Suunnittelualueen olemassa olevat rakennukset on liitetty kaukolämpöverkoston. Suunnittelualueen poikki kulkee useita telekaapeleita. Porvoon kaupungin liikennevalojen ohjauskeskus on aikaisemmin sijainnut Porvoon Energian vanhassa toimistorakennuksessa. Ohjauskeskus on siirretty uuteen kytkinasemaan. Ohjauskeskuksen johdot jäävät Mannerheiminkadun varrella olevan linja-autopysäkin takana olevalle katualueeksi muutettavalle alueelle.

Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergia tulee huomioida asuinrakennuksen ja tontin suunnittelussa

5.1.4 Pilaantunut maa ja radonturvallinen rakentaminen

Alueella on pilaantunutta maata. Pilaantuneet maa-ainekset on huomioitava maanrakennustöissä ja ne tulee poistaa rakentamisen ja tulevan käytön edellyttämässä laajuudessa. Kyseiset haitta-ainepitoisuudet eivät estä kaavan mukaista maankäyttöä asumiseen, mikäli ne poistetaan massanvaihdoilla rakentamisen yhteydessä alueelta Porvoon kaupungin laatiman ja Uudenmaan ELY-keskuksessa hyväksyttävän kunnostussuunnitelman mukaisesti. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Maaperän kunnostamiseen liittyvä suunnittelu tulee aloittaa hyvissä ajoin ennen alueen maanrakennustöiden aloittamista. Kunnostamista koskevilla kysymyksissä tulee olla yhteydessä Porvoon kaupungin kuntatekniikkaan.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavanmuutokseen sisältyy tonttijako.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on käytetty seuraavia kaavamerkintöjä:

AK-29 **Asuinkerrostalojen korttelialue.** Alueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai ravintolatiloja vähintään 300 k-m², ja ne tulee sijoittaa maantasokerrokseen katujen puolelle. Liiketilöiden julkisivujen tulee olla pääosin näyteikkunaa. Muilta osin rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä.

AL-31 **Asuin- ja liiketilöiden korttelialue.** Alueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai ravintolatiloja vähintään 200 k-m² maantasokerroksen Mannerheiminkadun puolelle. Asuinhuoneistoja saa toteuttaa enintään 13.

ET **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

5.2.2 Muut alueet

sr Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Museoviranomaiselta on pyydettävä lausunto rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Käyttötarkoituksen muutoksen toteuttamisen yhteydessä rakennuksesta on laadittava rakennushistoriallinen selvitys.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

Istutettava alueen osa. Mannerheiminkadun varressa puiden tulee olla mäntyjä tai katupuiksi sopivia jalopuita.

vesi Pintavesien johtamista varten varattu alueen osa. Purokujan ja Kallenlennankadun tulee toimia tulvareitteinä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä vajaakäyttöiseksi jäänyttä aluetta ja tehostamalla maankäyttöä. Asemakaavamuutoksella lisätään keskustan asuntotarjontaa ja saadaan uusia käyttäjiä palveluiden ja olemassa olevan infrastruktuuriin äärelle. Kaava saavuttaa kaupunkistrategian tavoitteet. Uusia asuntoja alueelle voi arvioida tulevan reilut 100 ja asukkaita 120-180.



Alueleikkaus Mannerheiminkadulta

Alueleikkaukset Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen oy



Alueleikkaus Kallenlennankadulta

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Asemakaavalla on vaikutusta kaupunkikuvaan, koska nykytilanteessa kaava-alueelta on purettu kaksi suurikokoista rakennusta, joista toinen on korvattu pienemmällä kytkinasemalla. Kaava laventaa suojellun rakennuksen käyttömahdollisuuksia ja näin turvaa suojelun edellytyksiä.

Rakennettu ympäristö täydentyy ja tiivistyy kaupunkimaiseksi olemassa olevaan tilanteeseen nähden. Vanhan toimiston muuttaminen asuinrakennukseksi voi vähentää alueen työpaikkoja. Kaavassa on kuitenkin edellytetty myös uusien liike- tai toimistotilojen sijoittamista kortteliin, mikä voi myös tuoda alueelle uusia palveluita.

Uudisrakennukset asettuvat osaksi Mannerheiminkadun varrella olevaa kerrostalokortteleiden vyöhykettä. Kallenlennankadun rakennukset muodostavat selkeän kaupunkitilallisen rajan Kirjailijapuistolle. Kiilamaiselle tontille sommitellut rakennukset luovat taustan Porvoon Energian suojellulle toimitalolle. Vanha rakennus työntyy lähelle Mannerheiminkatua, ja saa näin uudisrakennusten kehystämänä kaupunkikuvallisesti korosteisen aseman



Asemakaavaehdotuksen mukainen luonnossuunnitelma sovitettuna Porvoon Sova3d -kaupunkimalliin. Kuvista voi havaita uudisrakentamisen liittymisen osaksi lähistön kerrostaloja. Korkeammalla olevien pientalojen asema on varsin kohtuullinen aiempiin täydennysrakennuskohteisiin verrattuna. Arkkitehdit Rudanko + Kankunen oy

Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu asukkaiden ja museoviranomaisen toiveiden mukaisesti. Etäisyydet naapurirakennuksiin ovat kaupunkiympäristössä tavanomaisia ja keskustaympäristössä ennakoitavissa. Uuden alueen aluetehokkuudeksi tonteilla tulee noin $e=1,1$. Lähiympäristössä kerrostalotonttien tehokkuus vaihtelee $e=1,26-0,68$ välillä. Muilla kuin kerrostalo tonteilla tehokkuus on lähialueella välillä $e=0,2-0,55$.

Etäisyys naapurirakennuksiin pysyy varsin maltillisena. Kaavaehdotuksessa etäisyys lähimpään pientaloon on yli 17 metriä ja kerrostaloon yli 25 metriä. Kaavatyön yhteydessä vertailtiin toteutunutta täydennysrakentamista Porvoon keskustan alueella. Viereisissä kortteleissa olemassa olevien rakennusten etäisyys toisiinsa vastaavissa tilanteissa, joissa pientalo on kerrostalon naapurissa, on alle kahdeksan metriä ja Länsirannalla tiivistetyillä kerrostaloalueilla etäisyys uudisrakentamiseen kerrostaloilla on ainoastaan 16 metriä. Tältä osin tilanne asemakaavaehdotuksessa on naapurein kannalta varsin kohtuullinen.

Varjovaikutusanalyysin ja kaupunkikuvallisen tarkastelun perustella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai alueen viihtyisyyttä. Jo purettujen kytkinaseman ja varsin toteavan teollisluonteisen huoltohallin korvautumisen asuinrakennuksilla ja kivijalan liiketiloilla voi katsoa olevan asumismahdollisuuksien ja keskustan palveluiden tarjonnan kannalta positiivinen asia.

Kauempaa kaupunkikuvaa tarkasteltaessa ei vaikutuksia juurikaan ole. Rakennusten korkeus ei näyttänytynyt mallissa ympäristöön sopimattomana tai esimerkiksi tuomiokirkon hallitsevaa asemaa uhkaavana. Kirkon katto on yli 10 metriä korkeammalla kuin uudisrakennusten harjakorkeus ja ympäröivät kerrostalot peittävät pääosin uudisrakentamisen. Pohjoisen puolelta tarkasteltuna uudisrakennukset liittyvät osaksi Mannerheiminkadun varressa olevien kerrostalokortteleiden kokonaisuutta ja muodostavat uuden rajan pientalo- ja kerrostaloalueiden välille.



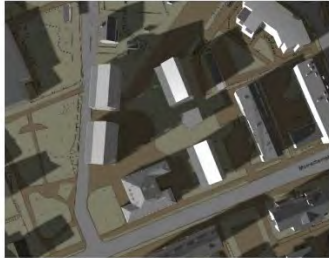
20.3. klo 14



21.6. klo 14



21.12. klo 11



20.3. klo 16



21.6. klo 16



21.12. klo 13

Varjovaikutusanalyysi Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen oy

5.3.3 Vaikutukset kaupunkiluontoon

Luonnonympäristöön tai kasvillisuutta koskettavia vaikutuksia ei juurikaan ole. Tontilla olevat puut ovat pääosin huonokuntoisia tai katupuina merkityksettömiä. Laajat alueet pihasta on peitetty asfaltilla. Rakennustapaohje turvaa uusien puiden istuttamisen ja viherympäristön laadukkaaseen rakentamiseen korttelin pihalle. Piha-alueen rakentamista ohjataan siten, että se muodostaisi kasvillisuudeltaan kiinnostavaa ja monipuolista ympäristöä, jossa huulivesien hallinnan huomioiminen sekä viherkatot voivat olla osa kaupunkiluonnon kasvillisuutta rikastavaa ympäristöä.

5.3.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Liikenne alueella kasvaa hieman alueen rakentuessa, mutta keskustan kokonaisliikennemäärään ei vaikutusta juuri ole. Liittymä tontille tulee Kallenlinnankadun eteläpäästä ja pohjoisempana katu muutetaan jalankulku- ja pyöräilykaduksi, jolloin läpiajoa ei synny. Purokujalta jatketaan jalankulku- ja pyöräilyreittiä Mannerheiminkadulle. Kevyenliikenteen reitin rakentaminen ja läpiajon estäminen parantavat jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä Myllymäen ja Mannerheiminkadun välillä.

Mikäli suojeltu rakennus säilyy kokonaan toimistokäytössä, voi liikennettä tontille olla hieman enemmän kuin silloin, jos käyttö painottuu pääosin asumiseen. Toisaalta liike- ja toimistotiloille edellytetään varattavaksi vähemmän pysäköintipaikkoja kuin asumiselle. Arvioitu autoliikenteen lisäys on noin 250 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä on noin 2 % Mannerheiminkadun kokonaisliikennevirrassa, joka on noin 12400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavarteknisessä on painotettu erityisesti ilmastoystävällisiä liikkumistapoja ja hyviä ja helposti käytettäviä polkupyörien sekä muiden liikkumisen apuvälineiden säilytystiloja. Lähellä keskustaa sijaitsevana kohteena merkittävä osa liikennetarpeesta voidaan hoitaa jalan tai pyörällä.

Pysäköintiin kaavalla on vaikutusta, sillä toimistotilojen käytössä on nykyään useita pysäköintipaikkoja asfaltoidulla piha-alueella ja naapuritontilla. Pysäköintipaikkojen määrä vähenee. Kaavartekninen mahdollistaa myös osittaista vuoropysäköintiä liike- ja asuinkäytön välillä.

Katualueeksi osoitetaan Mannerheiminkadun varrelta osa aikaisemmasta tontista, jolla sijaitsee linja-autopysäkki ja liikennevalojärjestelmään liittyviä kaapelointeja.

5.3.5 Vaikutukset talouteen

Suunnittelualue tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin, eikä tältä osin edellytä merkittäviä uusia investointeja. Mannerheiminkadun puoleisen rakennusalan kohdalla olevan viemärin siirtokustannuksesta vastaa

tontin rakentaja. Katualueet edellyttävät investointeja kävelykaduksi muuttamisen osalta ja Purokujan rakentamisen osalta. Pilaantuneen maan puhdistaminen aiheuttaa kustannuksia, joista vastaa pilaaja.

Kaupunki myy tai vuokraa tontin.

5.3.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Suunnittelualue rajautuu Mannerheiminkatuun, joka on vilkasliikenteinen pääkatu. Kadun liikennemäärästä aiheutuu melu- ja ilmanlaatuhaittoja. Vaikutukset terveellisyteen on huomioitu kaavaratkaisussa, jossa edellytetään liikennemelun ja ilmansaasteiden huomioimista ja niiltä suojautumista rakennuksissa erityisesti Mannerheiminkadun varrella. Melulta suojautumisesta on annettu asemakaavamääräys, jonka ääneneristävyysvaatimuksen määrittäminen perustuu kaavaa varten laadittuun Liikennemeluselvitykseen (Selvitys 7). Pihojen osalta tilanne on hyvä, koska rakennukset toimivat melulta suojaavina esteinä.

Pilaantuneiden maiden osalta puhdistustarve on huomioitu kaavassa.

Radonilta suojautuminen on huomioitu.

Kaavalla on vaikutusta myös eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin keskustassa. Kaavaratkaisu lisää uusien määräysten mukaista energiatehokkaita ja esteettömiä keskustan palveluiden ääressä. Eri käyttäjäryhmien tarvitsemia apuvälinetiloja ja viihtyisiä oleskeluun ja leikkiin varattuja pihatiloja on painotettu asemakaavamääräyksissä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaa rakennustapaohje, joka hyväksytään osana asemakaavaa. Rakennustapaohjeen noudattaminen on rakennusluvan ehto.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

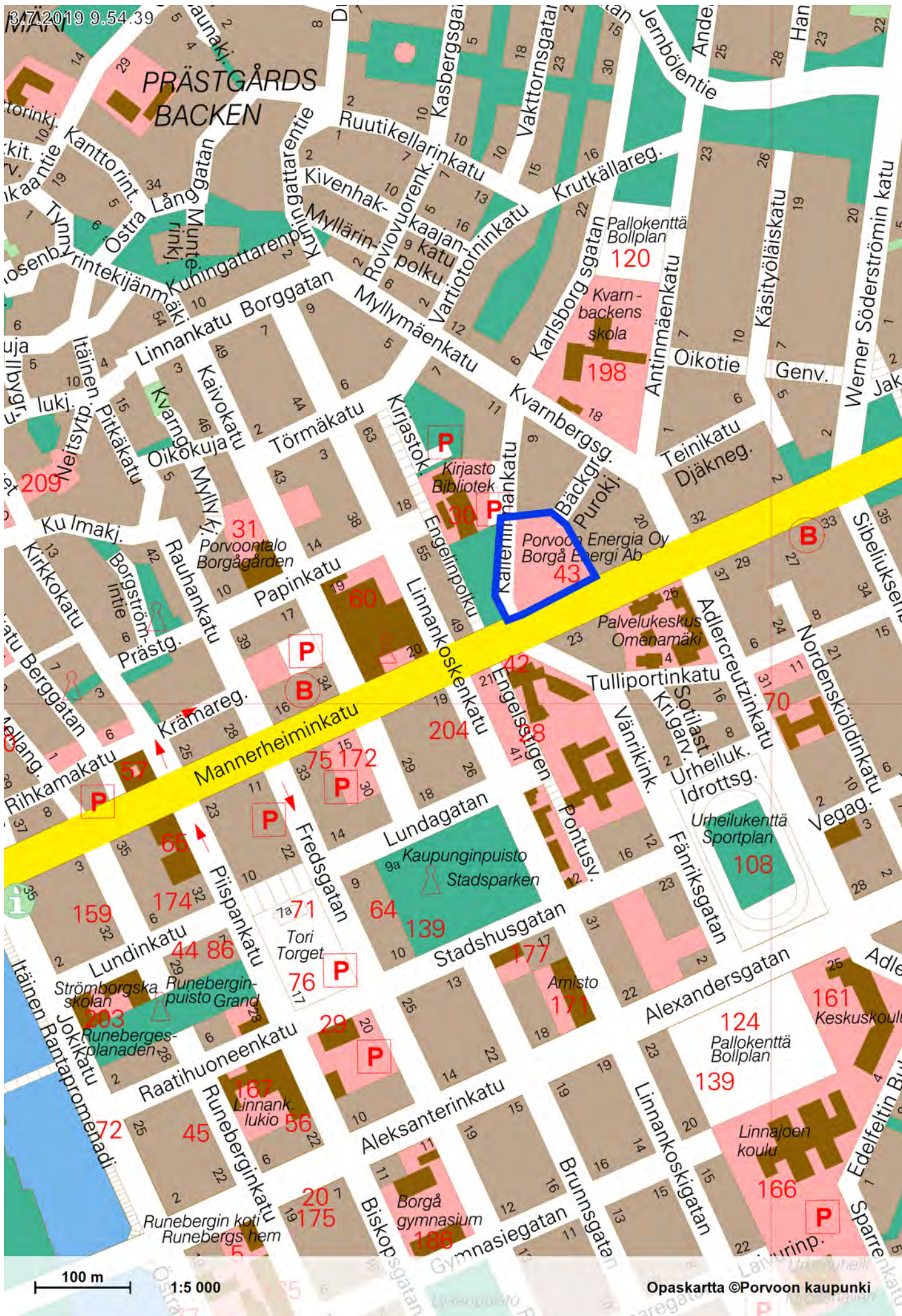
Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2020 aikana Kiinteistö voidaan vuokrata tai myydä asemakaavan saatua lainvoiman. Toteutus on mahdollista aloittaa rakennusluvan hakemisen jälkeen.

Maaperän puhdistaminen voidaan tehdä toteutuksen yhteydessä Porvoon kaupungin laatiman ja Uudenmaan ELY-keskuksen hyväksymän kunnostussuunnitelman mukaisesti. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Maaperän kunnostamiseen liittyvä suunnittelu tulee aloittaa hyvissä ajoin ennen alueen maanrakennustöiden aloittamista.

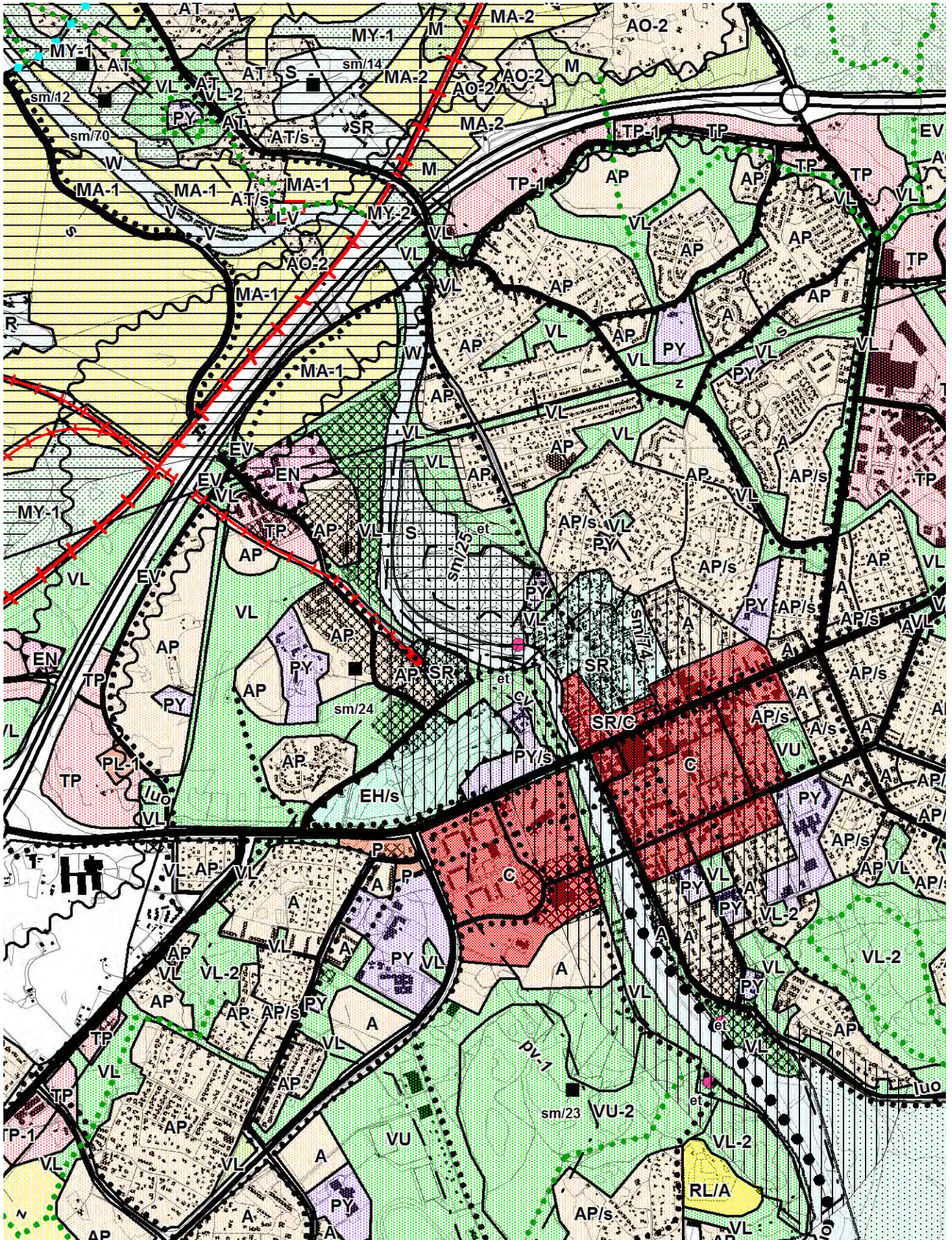
Porvoo 16.12.2020

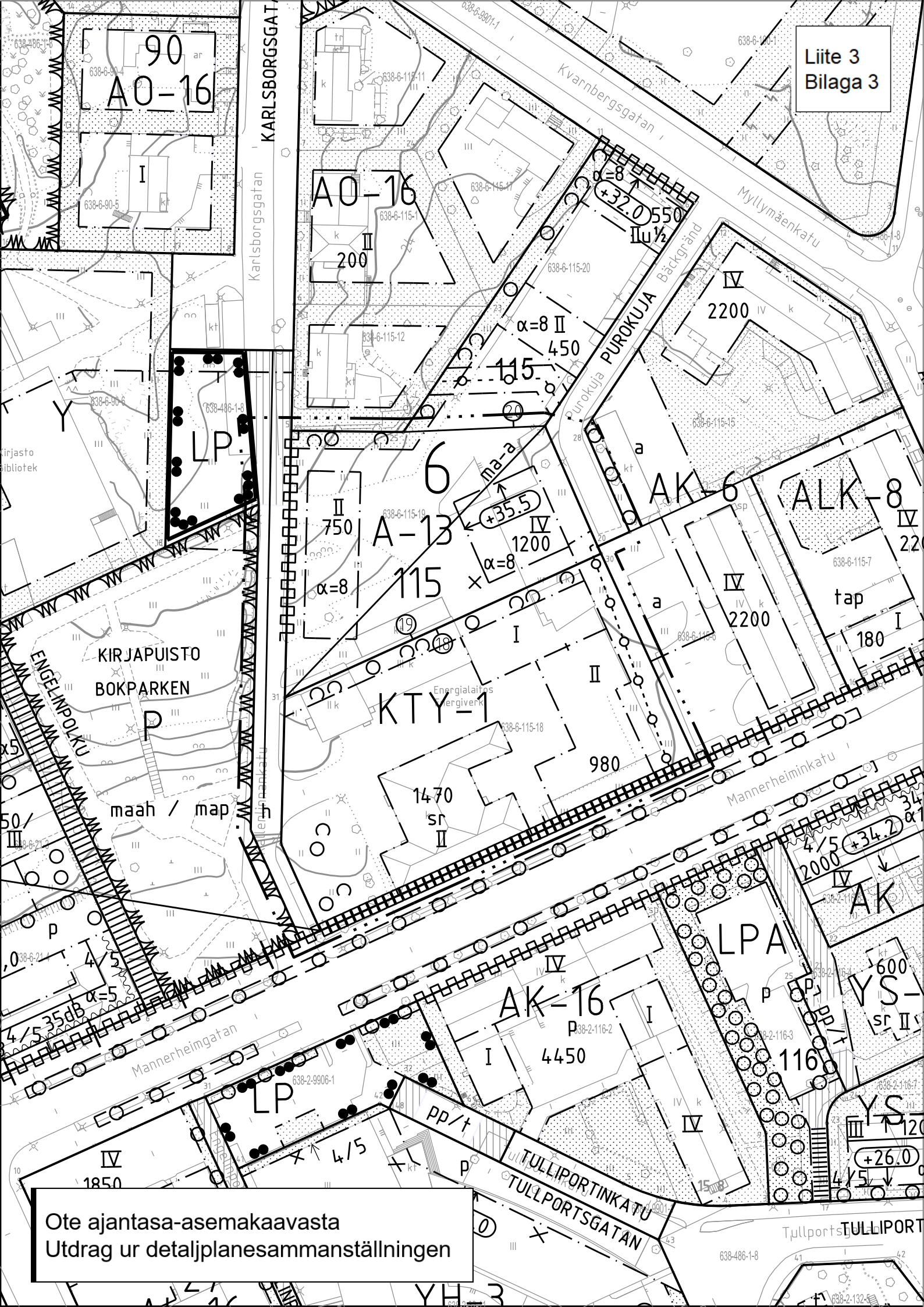
Emilia Saatsi
kaavoitusarkkitehti

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö



KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA 2004
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA 2004





Ote ajantasa-asebakaavasta
Utdrag ur detaljplanesammanställningen

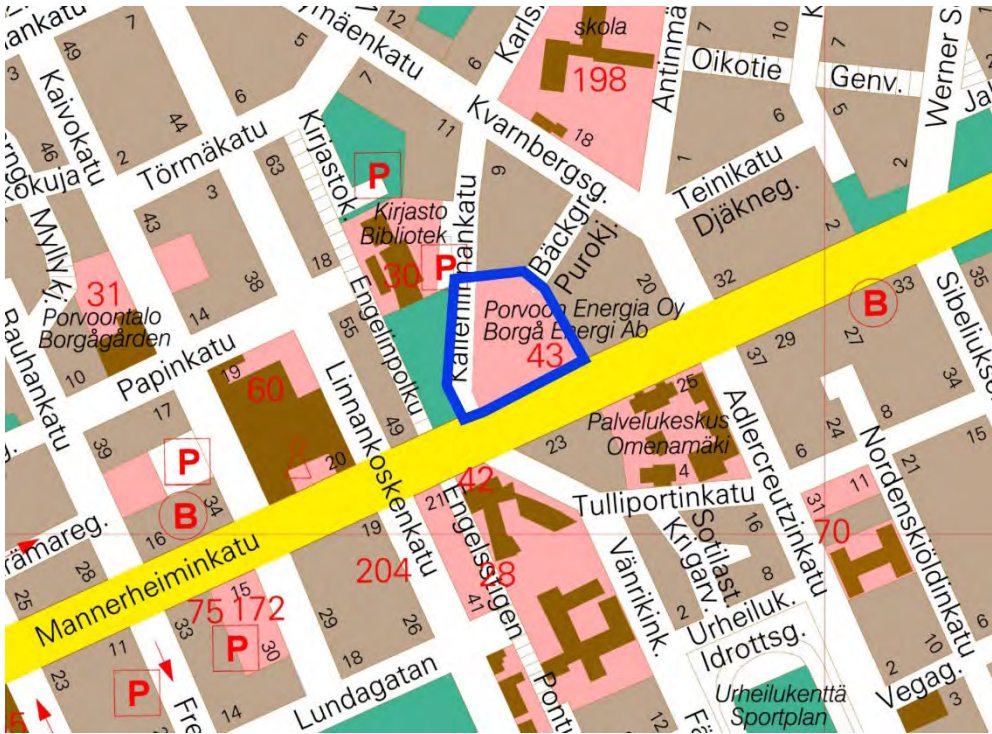
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

PORVOON ENERGIA

6. KAUPUNGINOSA, OSA KORTTELIA 115 SEKÄ KATUALUEITA

Asemakaavan muutos koskee korttelin 6 tontteja 18 ja 19 sekä osaa Kallenlennankadusta



Alue sijaitsee Mannerheimikadun pohjoispuolella Kallenlennankadusta itään.

NRO 524	ASEMAKAAVAN MUUTOS
<p>1. Suunnittelualue</p>	<p>Asemakaava-alue käsittää Mannerheimikadun ja Kallenlennankadun risteuksen itäpuolella olevan korttelin 115 tontit 18 ja 19.</p>
<p>2. Hankkeen taustaa</p>	<p>Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2018.</p> <p>Porvoon Energia Oy on luopumassa toimitiloistaan Mannerheiminkatu 24:ssä. Vuonna 2012 hyväksytyn asemakaavan korttelialuumerkintä KTY-1 ei mahdollista asumista myöskään muille tontin rakennusaloille.</p> <p>Korttelin 115 tontille 18 on haettu vuoden 2017 lopussa rakennuslupaa uudelle kytkinasemalle, joka korvaa kiinteistöllä olevan kytkinaseman.</p>
<p>3. Suunnittelun tavoite</p>	<p>Asemakaavalla tutkitaan asuinkäytön mahdollistamista Porvoon Energian vanhassa toimistotalossa. Vanhassa toimitilarakennuksessa säilytetään toimitilakäytön tai liiketilöiden mahdollisuus. Lisäksi tutkitaan korttelin 115 tonttien 18 ja 19 tiivistämisvaihtoehtoja sekä pysäköintiratkaisuja.</p>
<p>4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteuttaminen yms.)</p>	<p>Alueen sijainti ja pinta-ala: Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustassa, noin 0,5 km koilliseen Porvoon linja-autoasemalta. Suunnittelualue on kooltaan 7800 m².</p> <p>Maakuntakaava:</p>

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

Yleiskaava:

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (15.12.2004) kortteli on keskustatoimintojen alue (C). Lisäksi alueella on säilytettäviä ympäristöarvoja Kaavamääräyksen mukaan: "Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen." Viereiset alueet on merkitty A "Asuntoalue" merkinnällä ja PY"Julkisten palvelujen ja hallinnon alue" merkinnällä.

Asemakaava:

Alueella on vuonna 2012 vahvistettu asemakaava, jossa korttelin 115 tontti 18 on KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia varasto- ja laitosrakennuksia. Autopaikkavaatimus: 1ap /60k-m² toimisto- ja 1 ap / 300k-m² varasto- ja laitostilaa kohti.

Pohjoisempi tontti 19 on A-13 asuinrakennusten korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukainen ulko-oleskelutila. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 85 k-m² ja vähintään 1,5 ap / asunto.

Omistussuhteet:

Kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa. Kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset omista Porvoon Energia Oy.

Asukkaat:

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualan naapurissa on asuinkortteleita, puisto sekä kirjasto.

Rakennuskanta:

Mannerheiminkadun varrella sijaitsee Selim A. Lindqvistin suunnittelema konttorirakennus vuodelta 1919 (alun perin konttori- ja sähkölaitos). Rakennusta on muutettu useita kertoja.

Lisäksi tontin keskellä oleva vuonna 1957 rakennettu yhdistetty kytkinasema ja asuinrakennus purettiin 2019 Itäreunan varasto vuodelta 1975 purettiin syksyllä 2017. Uusi kytkinasema valmistui 2019.

Kaava-alueen pohjoispuolella on neljä rakennettua pientalotonttia ja itäpuolella nelikerroksisia kerrostaloja.

Luonnonympäristö ja maisema:

Suunnittelualue on pääosin asfaltoitu. Reunoilla on pieniä nurmikoita ja yksittäispuita. Mannerheiminkadun varrella tontin eteläreunalla on yksi suurikasvuinen jalava ja suunnittelualan pohjoisosassa Kallenlinnankadun puolella suurikokoisia koivuja.

Kunnallistekniikka:

Suunnittelualue on liitetty kunnallistekniikkaan.

5. Perusselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Asemakaavamuutosalue AK 524, Porvoo, Maaperän perustilaselvitys, Ramboll 2019
- Liikennemeluselvitys 2019, Akukon

Lisäksi hyödynnetään seuraavia olemassa olevia selvityksiä:

- Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013
- Liikennemäärät Porvoossa, keskimääräinen vuorokausiliikenne, Porvoon kaupunki 2018
- Sähkölaitoksesta energiataloksi – Arvorakennuksen muodonmuutokset, Porvoon Energia 2013
- Maaperäkairaukset, Porvoon kaupunki 1973
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisuja E 114, 2012

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 kaupunkikuvaan ja kaupunkiluontoon
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja energiatehokkuuteen
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin.
- Vaikutukset talouteen
- Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki

7.2 Naapurimaanomistajat:

7.3 Yritykset:

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
Porvoon Sähköverkko Oy
Porvoon Alueverkko Oy

7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus
Porvoon museo

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Konsernijohto
Maapolitiikka
Kaupunkimittaus
Kuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu

Sosiaali- ja terveystoimi
Terveystensuojelu

Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta
Terveystensuojelijaosto

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat.

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Viranomaisneuvottelu:

- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom).

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

- **Kaavaluonnos** ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä palvelupiste Kompasissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse.

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 internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.

- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, 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, sekä kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

10. Valmistelusta vastaavat

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

kaavoitusarkkitehti
Emilia Saatsi
puh. 040 489 5749
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 23.5.2018, päivitetty
20.8.2019, 17.12.2019

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

ASEMAKAAVA 524 PORVOON ENERGIA

LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN - LAUSUNNOT (MRA 30 §)

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 115 tontteja 18 ja 19 ja osaa Kallenlinnankadusta

Luonnos on ollut nähtävänä 23.5. -21.6.2018.

Lausunto	Kaupunkisuunnittelun vastine ja vaikutukset asemakaavaehdotuksen sisältöön
<p>1. Porvoon museo</p> <p>Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee erityisen huolellisesti tarkastella omakotitalorakenteen ja uudisrakentamisen luontevaa nivomista korkeatasoisella arkkitehtonisella massoittelulla. Kaava-alueen pohjoisen pientalontteihin rajautuvan alueen rakennusoikeutta tulisi huomattavasti vähentää ja rakentamiskorkeutta mataloitaa.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Luonnosvaiheen jälkeen rakentamisen massoittelua on tarkennettu ja aluetta on tutkittu kaupunkimallissa.</p> <p>Kallenlinnankadun korkeusvaihtelu on huomioitu kaavan valmistelussa. Kadun korkein kohta on korttelin pohjoisosassa, jossa omakotitalot sijaitsevat. Kerrostalot sijoittuvat rinteeseen. Kerroslukujen porrastamista ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkittiin kaavatyön yhteydessä sekä alueleikkauksilla, että 3d-kaupunkimallilla. Kerroslukujen alentamista ei vaikutusten arvioinnin perusteella pidetty tarpeellisena, eikä tavoitteisiin nähden perusteltuna, sillä alueen kaupunkikuvalle eivät ole tunnusomaisia esimerkiksi yhtenäiset räystäslinjat tai harjakorkeudet vaan pikemmin vaihtelevan korkuiset rakennusmassat ja puoliavoin kaupunkikuva, jota rytmittävät rakennukset ja katutilaan osallistuvat pihat. Osalla omakotitalotonteista on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka käyttäminen vaikuttaisi rakennusten väliin korkeuseroon kerrostalojen ja omakotitalojen välillä.</p> <p>Tehokkuuden ja rakennusten etäisyyksien vertailua on tehty suhteessa lähitontteihin ja muualla Porvoossa tiivistettyihin kaupunkialueisiin. Alueen tehokkuus vastaa lähistön kerrostalotontteja ja etäisyydet naapureihin ovat varsin kohtuulliset. Etäisyydet pientaloihin ovat jopa suuremmat kuin esimerkiksi Kirjailijapuiston pohjoisreunalla olevassa korttelissa, joissa kerrostalon ja pientalon väliin jää vain kahdeksan metriä. Nyt kaavoitetuksi aiottu alueella pienin etäisyys omakotitaloon on yli 17 metriä ja kerrostaloon yli 25 metriä.</p> <p>Kerrosluvut II-V(2/3) ja ehdotuksen tehokkuus (e=1,1) eivät ole poikkeuksellisen korkeita, eikä niiden alentamista vaikutusten arvioinnin perusteella pidetty tarpeellisena ja näin ollen tavoitteisiin nähden perusteltuna. Kaavan tavoitteena on kaupungin strategian mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen, minkä seurauksena keskusta-alueelle ulottuvan omakotitaloalueen reunavyöhykkeelle väistämättä aiheutuu muutoksia. Yleiskaavan keskusta-alueen (C) ja asuinalueen (A) reunaan sijoittuvien omakotitalojen, ympäristöön kohdistuvien muutosten voi katsoa olevan ennakoitavissa olevia keskustakaupunkirakenteen muutoksia, etenkin kun aiempi teknisten tilojen tarve on alueella päättynyt. Uusien asuinrakennusten ja tehokkuuden noston ympäröivien kerrostalotonttien tasolle ei voi kaupunkikeskustan alueella katsoa aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapureille.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön:</p> <p><i>Ehdotusvaiheessa on kiinnitetty erityistä huomiota suojellun rakennuksen suojelukriteerien ja arvojen täsmentämiseen. Täydennysrakentamisen materiaali maailmaa, sijoitusta ja yhtenäisyyttä on tutkittu erityisesti suojeltu rakennus huomioiden. Kaupunkimallin avulla on selvitetty kaupunkikuvallisia vaikutuksia.</i></p> <p><i>Asemakaavamääräykset ja rakennustapaohje ohjaavat korttelin julkisivujen materiaalien ja sommittelun yhtenäisyyteen. Tavoitteena on korostaa suojellun rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa.</i></p>
<p>2. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p>	<p>Vastine</p> <p>Pelastusajoneuvojen paikat on huomioitu viitesuunnittelussa.</p>

<p>Rakennusten massoitte- lussa tulee huomioida pe- lastustoiminnan edellytyk- set. Pelastusteille tulee varata paikat, kunnallis- tekniikan linjat eivät saa olla pelastusteillä.</p>	<p>Kunnallistekniikka sijoittuu pääasiassa katujen ja tontilla olevien rasiteiden kohdalle. Pää- lekkäisyyttä pelastusajoneuvojen reittien kanssa ei aiheuta ristiriitaa.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: <i>Rakennustapaohjeessa ja yhteisjärjestelysopimuksessa huomioitu pelastusreitit.</i></p>
<p>3. Porvoon vesi Johtorasite on merkattava niille hulevesi- ja jäteve- siviemäriputkille jotka kul- kevat osittain tontin poikki ja osuvat päällekkäin uu- den suunnitellun rakennuk- sen kanssa. Uuden raken- nuksen seinästä tulisi olla vähintään neljän metrin etäisyys putkiin. Mikäli Mannerheiminkadun reunaan tulevaa uutta ra- kennusta voisi kääntää saataisiin johtosiirtoalue ra- jattua Purokujalta jatkuvalla jalkakäytäväosuudelle.</p>	<p>Vastine: -</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: <i>Kaavaehdotusta on muutettu siten, että Porvoon veden esittämä etäisyys putkistoon toteu- tuu. Asemakaavaehdotuksessa on mahdollistettu myös putken siirtäminen rakentajan vas- tatessa kustannuksista.</i></p>
<p>4. Ympäristönsuojelu Rakentaminen tu- lee toteuttaa radon- turvallisesti. Mah- dollinen maaperän pilaantuneisuus tu- lee selvittää ennen rakentamista.</p>	<p>Vastine: Maaperän pilaantuneisuus on tutkittu asemakaavatyön yhteydessä. Pilaantuneisuuden puh- distamisesta sovitaan kaupungin ja tontin ostajan kanssa.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: <i>Pilaantuneisuus on selvitetty ja asemakaavaan on lisätty tonttia koskeva saa-merkintä.</i></p>
<p>5. Ympäristöterveyden- huolto Tulee ottaa huomioon ra- donturvallinen rakentami- nen. Teiden läheisyydessä uudisrakennusten korvaus- ilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epä- puhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin.</p>	<p>Vastine: Kaupunkisuunnittelussa vältetään kaavamerkinnoissa ja rakennustapaohjeissa rakentami- sesta annetun sitovan lainsäädännön toistamista. Esitetyt seikat on huomioitu rakennusta- paohjeessa.</p> <p>Vaikutukset tarkistetun kaavaluonnoksen sisältöön: <i>Radonin ja arseenin esiintyminen maaperässä on huomioitu rakennustapaohjeessa.</i></p>

ASEMAKAAVA 524 PORVOON ENERGIA

LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN – MIELIPITEET (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 23.5. - 21.6.2018 palvelupiste KOMPASSissa. Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Mielipiteitä jätettiin kuusi, joissa oli 30 allekirjoitusta.

Yhteenveto saaduista mielipiteistä

Mielipiteissä nousi esiin huoli korkeiden asuintalojen aiheuttamasta naapurirasitteesta. Erityistä huolta kannettiin uusien rakennusten suhteesta korttelin pohjoisosan omakotitaloihin ja Kallenlennankadun topografiaan. Lisäksi mielipiteen jättäjiä pohditutti asemakaavassa vaadittavien autopaikkojen ja oleskelupihojen sijoittaminen.

Mielipiteissä epäiltiin, ettei kerrosluvun nostaminen ja korkeiden rakennusten sijoittaminen muutosalueen pohjoispuolella olevien pientalojen ja kirjastorakennuksen naapuriin täyttäisi asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia.

Lisäksi huomioitiin, että suunnittelussa tulee varmistettua kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten, kaupunkirakenteellisten ja maisemallisten arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja suojeltavan kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.

Esiin nousivat ehdotukset viherkatoista ja aurinkoenergiasta osana tontin historiaa, sekä suojellun rakennuksen avoimesta käytöstä. Lisäksi huomioitiin korttelirakenteen tuulettumisesta ja avoimen korttelirakenteen vaikutuksista ilmanlaatuun. Toisaalta toivottiin tutkittavan esimerkiksi lamellitoratkaisua.

Mielipiteissä esitettiin myös tarvetta erilliselle vaikutustenarvioinnille.

Naapureiden toiveena oli avoimen keskustelutilaisuuden järjestäminen.

Vastine

Porvoon Energian muuttuneet maankäytön tarpeet ja luopuminen keskustan kiinteistöstä mahdollistavat asemakaavan tarkistamisen kaupungin strategian mukaisesti keskustan kaupunkirakennetta tiivistävästi. Rakentaminen tuo keskustan palvelujen äärelle uusia asuntoja ja asukkaita.

Asemakaavan tavoitteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka mukaan:
”Asemakaavalla tutkitaan asuinkäytön mahdollistamista Porvoon Energian vanhassa toimistotalossa ja korttelin tiivistämismavaihtoehtoja sekä pysäköintiratkaisuja. Vanhassa toimitilarakennuksessa säilytetään toimitilakäytön tai liiketilojen mahdollisuus.”

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen järjestettiin ehdotuksen valmisteluvaiheessa kaikille avoin keskustelu- ja esittelytilaisuus, jossa suunnitteluvaramuksen tehnyt rakennusliike kertoi hankkeestaan. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida tilaisuudessa ja sen jälkeen. Suunnittelutyö oli esittelyvaiheessa kesken ja ehdotusta on viety eteenpäin yhteistyössä rakennusliikkeen kanssa.

Suunnittelua jatkettaessa on tutkittu edelleen rakennusten sijoittelua, korkeutta, kattomuotoja, pihajärjestelyjä ja pysäköintiä. Luonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ratkaisua tutkittiin myös 3d-kaupunkimallissa.

Rakennusten sijoittelu kortteliin perustuu erillisiin pistetaloihin tontin reunoilla, mikä mahdollistaa yhteisen korttelipihan syntymisen ja suojan myös Mannerheiminkadun puoleiselta melulta. Kortteli ei ole ns. umpikortteli, eikä estettä tuulettavuudelle ole. Autopaikoille on osoitettu sitova määrä ja ohjeelliset sijoituspaikat asemakaavaehdotuksessa. Sijaintia voidaan tarkistaa rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset on arvioitu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osana asemakaavaprosessia. (Ks. selostuksen kohta 5.3 Kaavan vaikutukset)

Kallenlinnankadun korkeusvaihtelu on huomioitu kaavan valmistelussa. Kadun korkein kohta on korttelin pohjoisosassa, jossa omakotitalot sijaitsevat. Kerrostalot sijoittuvat rinteeseen. Kerroslukujen porrastamista ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkittiin kaavatyön yhteydessä sekä alueleikkauksilla, että 3d-kaupunkimallilla. Kerroslukujen alentamista ei vaikutusten arvioinnin perusteella pidetty tarpeellisena, eikä tavoitteisiin nähden perusteltuna, sillä alueen kaupunkikuvalla ei ole tunnusomaista esimerkiksi yhtenäinen räystäslinja, tai harjakorkeudet, vaan pikemmin vaihtelevan korkuiset rakennusmassat ja puoliavoin kaupunkikuva, jota rytmittävät rakennukset ja katutilaan osallistuvat pihat. Osalla omakotitalotonteista on jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka käyttäminen vaikuttaisi rakennusten väliseen korkeuseroon kerrostalojen ja omakotitalojen välillä.

Asemakaavatyön vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tehty tehokkuuden ja rakennusten etäisyyksien vertailua suhteessa lähitontteihin ja muualla Porvoossa tiivistettyihin kaupunkialueisiin. Korttelissa Kirjailijapuiston pohjoisreunalla, kerrostalon ja pientalon väliin jää alle kahdeksan metriä. Länsirannalla tiivistettäessä etäisyys uusien ja olemassa olevien kerrostalojen välillä on ollut alle 16 metriä. Suunnittelualueelle ehdotettu tehokkuus vastaa lähistön kerrostalotontteja ja etäisyydet naapureihin ovat varsin kohtuulliset. Asemakaavanmuutosehdotuksessa esitetty etäisyys lähimpään pientaloon on yli 17 metriä ja kerrostaloon yli 25 metriä. Etäisyydet naapureihin eivät ole kohtuuttomia, vaan kaupunkialueella tavanomaisia. Olemassa olevat rakennukset ja suojeluarvot on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Asemakaavaehdotuksessa olevat kerrosluvut II - (V(2/3) ja tehokkuus (noin $e=1,1$) eivät ole poikkeuksellisen korkeita, eikä niiden alentamiselle nähty vaikutusten arvioinnin perusteella tarvetta. Yleiskaavan keskusta-alueen (C) ja asuinalueen (A) reunaan sijoittuvien omakotitalojen, ympäristöön kohdistuvien muutosten voi katsoa olevan ennakoitavissa olevia keskustan kaupunkirakenteen muutoksia. Suunnittelualueen tehokkuuden noston ympäröivien kerrostalotonttien tasolle ei voi kaupunkikeskustan alueella katsoa aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapureille.

*Maankäyttö ja rakennuslaki asettaa asemakaavoitukselle seuraavat sisältövaatimukset:
54 § Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.
Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa*

hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suunnittelun lähtökohtana on keskeisten alueiden osayleiskaava ja kaupungin strategia. Rakennushistoriallisten, kaupunkikuvallisten, -rakenteellisten ja maisemallisten vaikutusten arviointi on tehty osana kaavatyötä. Porvoon Energian vanhan toimitalon arvot on tunnistettu ja määritelty osana asemakaavaselostusta. (Ks. selostuksen kohta 3.1.2 Rakennettu ympäristö) Suojeluarvojen määrittäminen on osa suojelumerkinnän perustelua ja suojelun kiinnittymistä oleellisiin rakennustaiteellisiin ja kaupunkikuvallisiin osatekijöihin. Yleiskaavamerkintä ”Alueen suunnittelussa on varmistettava alueen kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyttämisen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen” on huomioitu asemakaavatyössä. Asemakaavaratkaisussa ja -määräyksissä on vahvistettu suojellun rakennuksen kaupunkikuvallista asemaa huomioimalla uusien rakennusten sijoittelulla ja materiaalivalikoimalla niiden tuleva merkitys taustaa luovana kaupunkirakenteellisena kokonaisuutena. Yleiskaavan osoittamien säilytettävien ympäristöarvojen huomioiminen ei ole este kaupunkirakenteen tiivistämiselle.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Ehdotusvaiheessa on kiinnitetty erityistä huomiota suojellun rakennuksen suojelukriteerien täsmentämiseen. Täydennysrakentamisen kaupunkikuvallista vaikutusta ja materiaalimaailmaa on tutkittu erityisesti suojeltu rakennus huomioiden. Kaavamääräysten lisäksi rakentamisen ohjaamiseksi on laadittu sitova rakennustapaohje.

Lisäksi ehdotuksessa on kiinnitetty erityistä huomiota viihtyisien pihatilojen luomiseen. Pysäköintinormia on muutettu siten, että pihalle mahdollistuu tilaa luonteville oleskelu- ja leikkialueille. Talousrakennuksiin ja katoksiin on määrätty viherkatot.

Liikennerratkaisua on tarkennettu Kallenlennankadun osalta siten että osa kadusta on varattu vain kevyelle liikenteelle ja huolto-/pelastusajolle.

ASEMAKAAVA 524 PORVOON ENERGIA

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN - LAUSUNNOT (MRA27 §)

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 115 tontteja 18 ja 19 ja osaa Kallenlinnankadusta

Ehdotus on ollut nähtävänä 11.3. – 17.4.2020

Asemakaavaehdotus oli aikaisemmin nähtävillä 11.9. – 10.10.2019. Päätöksenteossa tapahtuneen muotovirheen takia nähtävilläolo kumottiin ja ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville. Kaavaehdotuksen sisältö oli pääosin sama kuin kumo-
tussa ehdotuksessa. Saadut mielipiteet ja lausunnot onkin huomioitu jälkimmäistä ehdotusta koskevana. Aikaisemman
nähtävilläolon perusteella saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin joitain korjauksia. Ainoastaan Itä-
Uudenmaan pelastuslaitos jätti uuden lausunnon nähtävillä olleesta ehdotuksesta.

Lausunto	Kaupunkisuunnittelun vastine ja vaikutukset asema- kaavaehdotuksen sisältöön
<p>1. Museovirasto</p> <p>Kaavaehdotus on huolellisesti tutkittu ja valmisteltu mm. uudisrakennusten mittakaavaa ja kaupunkikuval- lisiä vaikutuksia ajatellen. Kaupunkirakenteen tiivistä- minen ja volyymin kasvu on varsin luontevaa kytkeä tässä paikassa keskustan ja Mannerheiminkadun lähi- alueiden kerrostalovaltaiseen kaupunkikuvaan. Kaavamuuos rakennustapaohjeineen pyrkii lisäksi oh- jaamaan rakentamista korkeatasoiseen lopputulok- seen. Suojeltu rakennus on otettu hyvin huomioon ra- kennustapaohjeessa, jonka erityismääräykset täyden- tävät yksityiskohtaisesti kaavakartan sr-määräystä. Museovirasto ei näe estettä asemakaavaehdotuksen hyväksymiselle.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>2. Porvoon museo</p> <p>Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on tutustunut asemakaavaehdotukseen Porvoon Ener- gia, ja toteaa lausuntonaan seuraavan.</p> <p>Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää yh- dyskuntarakennetta ja lisätä edellytyksiä yksityisautoilusta riippumattomalle, palve- lujen lähelle sijoittuvalle asumiselle. Lisäksi tarkoituk- sena on muuttaa asemakaavaa siten, että mahdollis- tetaan aiemmin suojellun Porvoon Energian vanhan toimistorakennuksen käyttötarkoituksenmuutos asun- noiksi.</p> <p>Kaavaratkaisua on muutettu kaavaluonnoksen nähtä- villä olon jälkeen ja myös kaava-alueen rajausta on muutettu. Rakennusoikeutta on lisätty hieman, enim- mäiskorkeuksia ja kerroslukuja muutettu ja kaavaan on laadittu rakennustapaohje. Osa Kallenlinnanka- dusta on sisällytetty asemakaavamuutokseen.</p> <p>Luonnosvaiheen lausunnossaan Porvoon museo piti kaavan vaikutusten arviointia riittämättömänä. Vaiku- tuksen arvioinnissa museon mukaan tulisi erityisen huolellisesti tarkastella omakotitalorakenteen ja uu- disrakentamisen luontevaa nivomista korkeatasoisella arkkitehtonisella massoitteilla. Lisäksi museo toivoi</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p> <p>Porvoon museo on ilmoittanut 7.11.2019 sähköpostitse kaupun- kisuunnittelulle, että Museoviraston lausunto korvaa Porvoon museon lausunnon. Porvoon museo on lähettänyt lausuntonsa tiedoksi ELY-keskukselle ja Museovirastolle.</p>

lausunnossaan pohjoisen pientalotontteihin rajautuvan alueen rakennusoikeutta vähennettävän.

Asemakaavaehdotusta on työstetty eteenpäin rakennusten sijoituksen, muotojen ja koon osalta. Liittymistä ympäristöön on tutkittu 3d-mallin avulla, jolla on tehty myös varjoanalyysi. Samalla kaavamääräykseksi rakennusten osalta on määritelty punatiili, joka liittyy alueen olemassa oleviin rakennuksiin, ja jonka nähtävästi koetaan muodostavan yhtenäisen ja rauhallisen taustan suojeltavalle rakennukselle. Rakentamisen massoittelua ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu kaupunkimallilla ja varjovaikutusanalyysillä.

Lisäksi on tehty tehokkuuden ja etäisyyksien vertailua suhteessa lähitontteihin ja muualla Porvoossa täydennettyihin alueisiin, ja tämän perusteella rakennusten koon pienentämistä ei pidetty tarpeellisena, vaan mallin perustella tehokkuutta voitiin hieman jopa nostaa. Lisäksi kerroslukujen porrastamista tutkittiin kaavatyön yhteydessä. Muutosta ei pidetty tavoitteisiin nähden perusteltuna, sillä alueelle eivät ole tunnusomaisia esimerkiksi yhtenäiset räystääslinjat tai harjakorkeus, vaan pikemmin vaihtelevan korkuiset rakennusmassat ja puoliavoimet pihat. Lisäksi hanketta on perusteltu sillä, että omakotitaloteilla on myös jäljellä käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka käyttäminen vaikuttaisi rakennusten väliseen korkeuseroon.

Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan, että kauempaa kaupunkikuvaa tarkasteltaessa ei vaikutuksia juurikaan ole. Rakennusten korkeus ei näyttäytynyt mallissa ympäristöön sopimattomana tai esimerkiksi tuomiokirkon hallitsevaa asemaa uhkaavana.

Kaavaluonnokseen suhteutettuna ehdotuksen uudisrakentamisen korkeus ja rakennusoikeus on edelleen kasvanut. Tätä perustellaan käytetyn 3d-mallinnuksen avulla. Sen sijaan että tutkittaisiin, onko mallinnukseen käytetyissä premisseissä kyseenalaistettavaa, on tutkimustulos otettu annettuna, eikä kaavaselostuksessa ole tarkemmin argumentoitu niitä syitä, miksi mallin perusteella tehokkuutta on voitu lisätä.

Kaavaselostuksessa todetaan, ettei uudisrakentamisen korkeus ole ympäristöönsä ja tuomiokirkkoon nähden sopimaton, mutta kaava-aineistossa ei tätä väitettä puolestaan mitenkään havainnollisteta.

Porvoon museo ei lisäksi pidä onnistuneena argumentointina sitä, että korttelin rakennusoikeuden massiivisuutta perustellaan "alueelle tunnusomaisilla vaihtelevan korkuisilla rakennusmassoilla" ja "omakotitalotonttien käyttämättömällä rakennusoikeudella".

Porvoon museo toistaa luonnoslausunnossaan esittämänsä näkemyksen, että asemakaavan rakennusoikeutta tulisi edelleenkin huomattavasti vähentää ja rakentamiskorkeutta mataloittaa.

Lisäksi Porvoon museo esittää, että kaava-aineistoa täydennettäisiin uudisrakentamisen korkeusaseman havainnollistamisella suhteessa ympäristöönsä, ja kehottaa kirjoittamaan selvemmin auki rakennusoikeuden nostamiseen vaikuttaneet syyt.

<p>Tiedoksi: Museovirasto / Kulttuuriympäristön suojelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p>	
<p>3. Porvoon vesi Lausunnossa pyydetään tarkentamaan kaavaselostusta viemärin siirtokustannuksia koskien.</p>	<p>Vastine: Siirtokustannuksen osoittaminen rakentajalle on huomioitu selostuksessa. Kaavaselostusta täsmennettiin ennen nähtävillä oloa. Kohtaan 5.3.5 Vaikutukset talouteen siten, että selostuksessa huomioidaan viemärin sijainti Mannerheiminkadun puoleisen rakennusalan kohdalla.</p>
<p>4. ELY-keskus Sähkölaitoksen entisen toimitalon suojeleminen on perusteltu ja ratkaistu asianmukaisesti. ELY-keskus ei näe rakennussuojelun näkökulmasta estettä sen käytötarkoituksen muutokselle. Uudet kerrostalot tulevat muuttamaan lähiympäristöä ja kaupunkikuvaa. Vaikutuksia on tarkasteltu perusteellisesti ja vaikutusten arvioinnin perusteella kaupunkikuva jäsentyy urbaanimmaksi, mitä voi pitää keskusta-alueelle luontevana. Sekä asumisviihtyvyyden että kaupunkiympäristön näkökulmasta on hyvä, että alueelle edellytetään yhteisen pihasuunnitelman laatimista. Myös istutuksista on määrätty erikseen, mikä edesauttaa alueen kytkeytymistä kaupunkitilaan. Laadukkaaseen rakentamiseen tähtäävän sitovan rakennustapaohjeen laatiminen lisää hyvän ja korkeatasoisen ympäristön tavoitteiden saavuttamista. Meluntorjunnan osalta ELY-keskus toteaa, että melumääräykset on syytä esittää kaavamääräyksissä rakennustapaohjeen sijaan. Meluntorjunnasta tulee laatia tarkempi selvitys jo kaavaa laadittaessa, jotta riittävästä meluntorjunnan kaavamääräyksistä voidaan varmistua. Rakennustapaohjeen melumääräyksissä on epäloogisuutta julkisivuun kohdistuvan melun osalta. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä myös määräys siitä, että pihaja oleskelualueilla sekä parvekkeilla tulee saavuttaa Vnp 993/1992 mukaiset ohjearvot. Lisäksi, rakennustapaohjeen mukaan lasituksesta voi poiketa kattoterassien osalta. ELY-keskus muistuttaa, että myös terassit luetaan oleskelualueiksi, joilla tulee täytyä 55 dB ohjearvo.</p>	<p>Vastine: Asemakaavan tueksi on laadittu viitesuunnitelmaan perustuva tarkennettu meluselvitys. Selvityksen mukaiset ohjearvot on lisätty nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen ja rakennustapaohjeeseen.</p>
<p>5. Ympäristöterveysjaosto Ilmanvaihdon korvausilmaa ei tulisi ottaa kymmentä metriä lähempää paikoitusalueetta tai alueita, joilla tupakoidaan säännöllisesti, esim. huoneistokohtaiset parvekkeet ja terassit.</p>	<p>Vastine: Kaupunkisuunnittelussa vältetään kaavamerkinnoissa ja rakennustapaohjeissa rakentamisesta annetun sitovan lainsäädännön toistamista. Ympäristöterveysjaoston esittämät seikat täydennettiin kaavaehdotukseen ennen uutta nähtävilläoloa.</p>
<p>6. Telia Alueella on tietoliikennekaapeleita. Kaapeleiden suojaus ja siirtotarpeista on oltava yhteydessä Teliaan hyvissä ajoin ennen maanrakennustöiden alkua. Kustannukset siirtotöistä kuuluvat tilaajalle.</p>	<p>Vastine: Kaapeloinnit on huomioitu kaavaselostuksessa. Toimintaohje kaapelointinäytöistä lisättiin nähtävillä olleen ehdotuksen rakennustapaohjeeseen.</p>
<p>7. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Pelastuslaitoksen suunnitelmassa nostetaan esiin yhteisen pihasuunnitelman tarve, huolimatta siitä rakennetaanko tontille pysäköintilaitos</p>	<p>Kaavan mukaan tonteille on laadittava yhteisjärjestelysopimus, johon liittyy yhteinen pihasuunnitelma. Suunnitelmassa tulee ratkaista pelastustiet sekä muut pihajärjestelyt pihaliittymien, pysä-</p>

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee, että maanalaiseen pysäköintihalliin ei sijoiteta sähköautojen latauspisteitä erittäin vaikean sammutettavuuden vuoksi. Jos latauspisteitä on laitettava, tulisi niiden olla mahdollisimman lähellä hallin ajoramppeja.

köinnin, pelastusteiden, asumisen oleskelualueiden, hulevesijärjestelyiden, jätehuollon, mahdollisen pysäköintilaitoksen ja polkupyöräpysäköinnin osalta.

Pysäköintihallin latauspisteiden sijoittamisesta on annettu ohje rakennustapaohjeessa. Sähköautoille varattujen pysäköintipaikkojen sijoitteluun pysäköintialueilla on lisätty ohjeistusta rakennustapaohjeeseen.

26.5.2020

ASEMAKAAVA 524 PORVOON ENERGIA

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN – MIELIPITEET (MRA 27 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ehdotus asemakaavamutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 11.3. – 17.4.2020. Asiakirjat olivat nähtävillä palvelupiste Kompassissa ja kaupungin verkkosivuilla. Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Valtakunnallisen poikkeustilanteen vuoksi nähtävillä oloa jatkettiin viikolla ja kahden viimeisen viikon ajan asiakirjat olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja asiakirjat oli mahdollista tilata postitse.

Asemakaavaehdotus oli aikaisemmin nähtävillä 11.9. - 10.10.2019. Päätöksenteossa tapahtuneen muutovirheen takia nähtävilläolo kumottiin ja ehdotus asetettiin uudelleen nähtäville. Saadut mielipiteet ja lausunnot on kuitenkin huomioitu nyt tapahtuvassa ehdotusvaiheen kuulemisessa. Aikaisemmasta ehdotuksesta saatiin viisi mielipidettä. Kaikki mielipiteen jättäneet jättivät mielipiteen uudelleen.

Yhteenveto saaduista muistutuksista

Muistutuksia tuli yhdeksän, joissa oli yhteensä viisitoista allekirjoitusta. Näistä yksi oli taloyhtiön nimissä ja yksi asukasyhdistyksen. Myös myöhässä tulleet kaksi muistutusta on huomioitu.

Muistutuksissa pidettiin viisikerroksisia rakennuksia liian korkeina ja kannettiin huolta korkeiksi koettujen asuintalojen aiheuttamasta naapurirasitteesta ja kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Erityistä huolta kannettiin uusien rakennusten suhteesta korttelin pohjoisosan omakotitaloihin ja Kallenlennankadun korkeuseroihin. Ehdotuksen rakennusten koettiin liittyvän huonosti olemassa olevaan rakennuskantaan. Mielipiteen jättäjät olivat huolissaan myös varjovaikutuksesta ja pitivät kaavan varjovaikutusanalyysia puutteellisena.

Muistutuksissa esitettiin suojellun rakennuksen aseman heikentyvän uuden asemakaavan myötä.

Lisäksi naapureita pohditutti rakennusten sijoittaminen kiinni Kallenlennankatuun, minkä arveltiin vaikeuttavan alueen liikennejärjestelyitä. Osa mielipiteen jättäjistä toivoi Kallenlennankadulle läpiajokieltoa ja osa läpiajomahdollisuuden säilyttämistä korttelin pohjoisosan omakotitalotonteille. Kaavassa esitettyä arviota vaikutuksista liikenteen kokonaismäärän epäiltiin. Lisäksi mielipiteen jättäjiä pohditutti asemakaavassa vaadittavien autopaikkojen määrä ja oleskelupihojen sijoittaminen.

Muistutuksissa toivottiin uutta keskustelutilaisuutta ja toivottiin yhteissuunnittelua. Toiveet asemakaavan sisällöstä painottuivat virkistyskäyttöön, pienimittakaavaisuuteen ja puurakentamiseen.

Muistutuksissa nostettiin esiin meluhaitat ja niiden minimointi asuinrakentamisessa.

Esiin nousi myös Purokujan jatke kevyenliikenteen väylänä Mannerheiminkadulle reitin sijoittaminen siten että tontille mahtuisi puita reitin varrelle.

26.5.2020

Vastine

Kerroslukujen porrastamista ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkittiin kaavatyön yhteydessä sekä alueleikkauksilla, että 3d-kaupunkimallilla. Kerroslukujen alentamista ei vaikutusten arvioinnin perusteella pidetty tarpeellisena tai tavoitteisiin nähden perusteltuna, sillä alueen kaupunkikuvalla ei ole tunnusomaista esimerkiksi yhtenäisen räystäslinja, tai harjakorkeudet, vaan pikemmin vaihtelevan korkuiset rakennusmassat ja puoliavoin kaupunkikuva, jota rytmittävät rakennukset ja katutilaan osallistuvat pihat. Sekä Uudenmaan ELY-keskus että Museovirasto pitivät lausunnoissaan uudisrakentamisen liittymistä Mannerheiminkadun kerrostalojen mittakaavaan sopivana ratkaisuna.

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden perusteella tutkittiin tarkemmin muodostuvan alueen tehokkuutta ja suhteessa viereisiin alueisiin. Uudeksi tonttitehokkuudeksi on ehdotettu noin $e=1,1$. Lähiympäristössä kerrostalotonttien tehokkuus vaihtelee $e=0,68-1,26$ välillä. Muilla tonteilla tehokkuus on lähialueella välillä $e=0,2-0,55$. Kaavaehdotuksessa etäisyys lähimpään pientaloon on yli 17 metriä ja kerrostaloon yli 25 metriä. Etäisyydet ovat ympäristössä tavanomaisia tai suurempia kuin viereisissä kortteleissa vastaavissa tilanteissa kerrostalon ja pientalon välillä.

Kohteesta laadittiin varjovaikutusanalyysi. Asemakaavaehdotuksessa rakennuksille on annettu enimmäisharjakorko. Analyysi perustuu sekä mallinnettuun maastoon, että mallinnettuun suunnitelmaan, ja vastaa näin mahdollisimman hyvin toteutuvaa tilannetta. Varjostuksen lisääntyminen on keskustamaiselle alueelle täydennysrakennettaessa tavanomaista, ja analyysi osoittaa, että piholla on päivän aikana myös aurinkoisia paikkoja.

Kaupunkikuvallisen vaikutustenarvioinnin perusteella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai alueen viihtyisyyttä. Jo purettujen teknisten tilojen ja huoltorakennuksen korvautumisen asuinrakennuksilla ja kivijalan liiketiloilla voi katsoa olevan keskustan asumismahdollisuuksien ja palveluiden tarjonnan kannalta positiivinen asia. Kun kaupunkikuvaa tarkastellaan kauempaa, ei uudisrakennuksia juurikaan erota. Kaupunkikuvalliset perusteet on myös huomioitu Mannerheiminkadun kohdalla, jossa uudisrakennus asettuu samaan linjaan suunnittelualueen itäpuolella olevien kerrostalojen kanssa. Näin suojeltu rakennus saa tilaa ympärilleen ja erityisaseman jalkakäytävää rajaavana rakennuksena. Porvoon kirkon osalta vertailua tehtiin, kun tutkittiin uudisrakentamisen aiheuttamaa vaikutusta kaukomaisemaan, jossa kirkko on kaupungin tärkeä maamerkki.

Ehdotusvaiheessa on kiinnitetty erityistä huomiota suojellun rakennuksen suojelukriteerien ja arvojen täsmentämiseen. Täydennysrakentamisen materiaalimaailmaa ja sijoittumista on tutkittu erityisesti suojeltu rakennus ja kaupunkikuva huomioiden. Uudisrakentaminen muodostaa uuden taustan suojellulle rakennukselle.

Rakennusten sijoittuminen Kallenlennankadun varteen ei estä kadun käyttöä kevytliikennepainotteisena katuna. Liittymä uudelle tontille on Kallenlennankadun eteläpäästä ja Purokujan päästä. Liikenteellisesti on perusteltua sulkea läpiajo Kallenlennankadun kautta Myllymäenkadulle.

Kaavaehdotuksen viitesuunnitelmassa esitetty autopaikkojen määrä vastaa asemakaavaehdotuksen autopaikkannormia siitä tehdyin vähennysoikeuksin.

Kaavassa arvioidaan vaikutuksia alueen kokonaisliikennemäärään laajemmin, ei tontti- tai korttelikohtaisesti. Liikennesuunnittelun arvion perustella asemakaava ei aiheuta merkittävää vaikutusta alueen kokonaisliikennemäärään.

Purokujan jatkeella oleva kevyenliikenteen väylä sijoittuu osittain sähkö- ja viemärijohdoille varatulle alueelle, jolle ei voida istuttaa syväjuurisia kasveja.

26.5.2020

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Asemakaavaehdotusta ei ole muutettu mielipiteiden johdosta. Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto sähköautojen sijoituksesta pysäköintialueilla on huomioitu rakennustapaohjeessa.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillöolon jälkeen seuraavia korjauksia:

- yhteisjärjestelysopimus ei viittaa tonttinumerointiin vaan kaava-alueeseen,
- pysäköintiin liittyvää yhteiskäyttöautojen vähennysperiaatetta on muutettu kolmesta autosta kahteen,
- alueelle on asetettu enimmäispysäköintipaikkojen määräksi 40 autopaikkaa, jonka ylittämisestä seuraa velvoite toteuttaa alueen pysäköinti maanalaisessa pysäköintilaitoksessa
- pihojen rakentamisen osalta tavoitteita on tarkennettu rakennustapaohjeeseen.

ILLUSTRATIO KAAVAN MAHDOLLISESTA TOTEUTUKSESTA



638-6-115-12

Liite 7 tonttijakoyhdistelmä

Bilaga 7 sammanställning av tomtindelningen

638-6-115-20

638-6-9901-1

638-6-1

28

638-6-115-19

29

~~638-6-115-19~~

21

~~638-6-115-19~~

20

115

23

30

~~638-6-115-18~~

638-6-115-18

638-6-115-6

~~638-6-115-18~~

638-6-115-18

17

22

~~638-6-115-18~~

638-2-9901-1

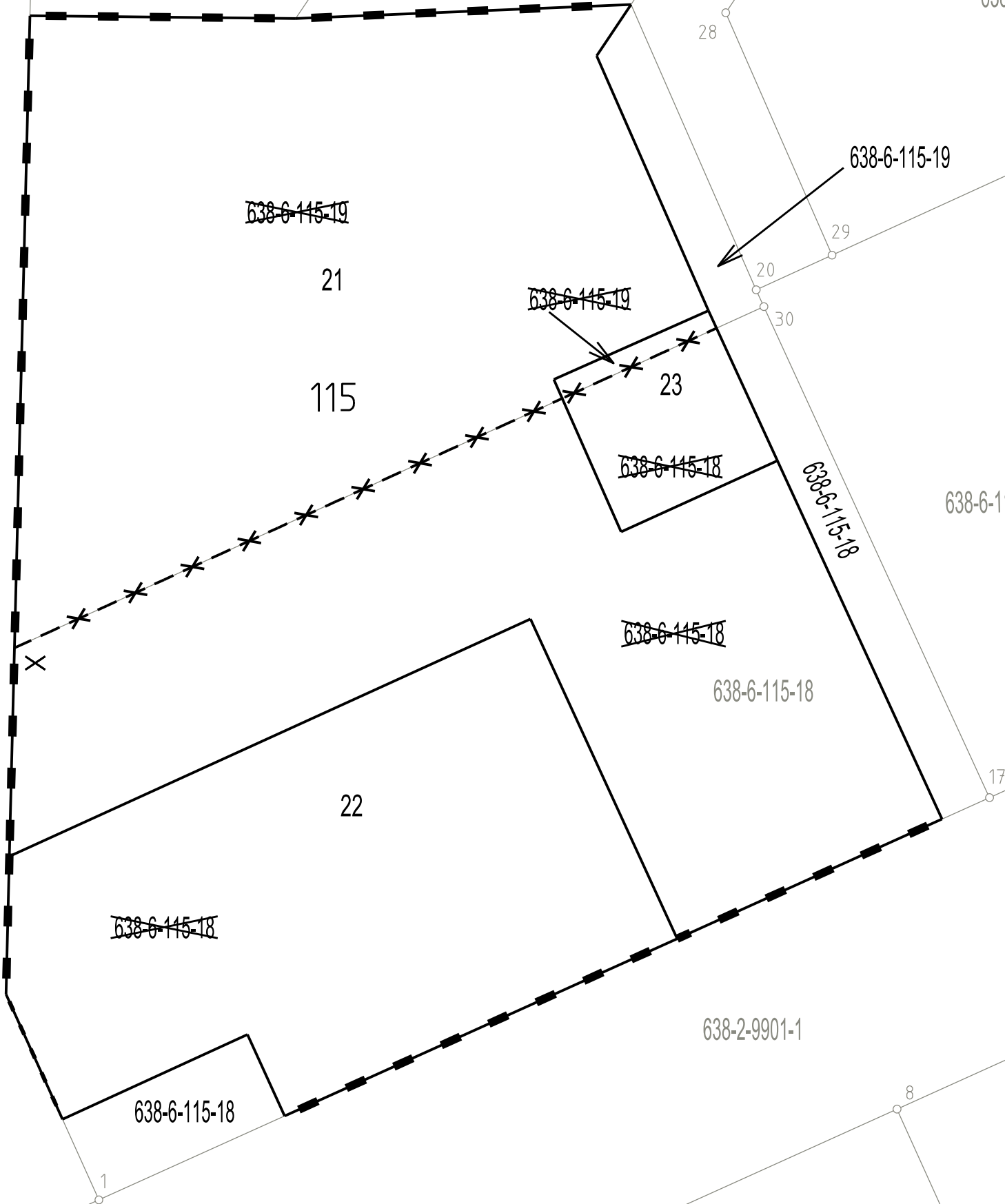
638-6-115-18

1

8

638-2-116-2

6





RAKENNUSTAPA OHJE

ASEMAKAAVA 524

PORVOON ENERGIA

EHDOTUS 26.5.2020

PORVOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU 2020



S I S Ä L L Y S

RAKENNUSTAPA-OHJE.....	2
YLEINEN OSA.....	2
Kaavan tavoitteet	2
Yhteisjärjestelysopimus	2
Maaperä ja pilaantuneisuus	2
Pelastustiet	3
Meluntorjunta	3
Energiatehokkuus ja jäähdytys	4
Valaistus ja julkisivumainokset	5
Pysäköinti, pysäköintilaitos ja -katokset	6
Polkupyöräpysäköinti ja liikkumisen apuvälinetilat	7
Pihat	8
Hulevedet	10
ERITYISMÄÄRÄYKSET	10
UUDISRAKENTAMINEN	10
Massoittelu ja julkisivut	10
Katot ja räystäät	12
SUOJELTU RAKENNUS	13
Ikkunat ja ovet	13
Julkisivut	13
Katto	13

R A K E N N U S T A P A O H J E

Rakennustapaohje täydentää asemakaavaa ja varmistaa kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttymisen. Ohje muodostuu kahdesta osasta, joista toinen, yleinen osa, ohjaa koko asemakaava-alueella ja toinen osa, erityismääräykset, uudisrakentamista ja suojellun rakennuksen korjaamista.

Suunnittelua ohjataan, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen ja pihuille saadaan laadukkaita oleskelualueita ja monipuolista viihtyisää viherympäristöä.

Rakennustapaohjeet ovat kaavan selostuksen liite, ja ne hyväksytään asemakaavan kanssa. Rakennusluvan saaminen edellyttää ohjeen noudattamista.

Y L E I N E N O S A

K a a v a n t a v o i t t e e t

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asumista keskustassa, turvata kaupunkikuvallisesti arvokkaan kiinteistön säilyminen ja asema sekä ylläpitää liike- ja toimistotilojen tarjontaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa suojellun rakennuksen muuttamisen osittain asumiseen.

Y h t e i s j ä r j e s t e l y s o p i m u s

Alueen kiinteistöjen tulee solmia yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan kaava-alueella sijaisevien tai sille myöhemmin muodostettavien tonttien pihojen yhteiskäytöstä kaavan viitesuunnitelman tai muun yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti. Pihajärjestelyt pihaliittymien, pysäköinnin, pelastusteiden, asumisen oleskelualueiden, hulevesijärjestelyiden, jätehuollon, mahdollisen pysäköintilaitoksen ja polkupyöräpysäköinnin osalta tulee ratkaista kokonaisuuden kannalta parhaalla tavalla, ja toimintojen tulee palvella suunnittelun alueen kaikkia kiinteistöjä. Alueen tonttien välistä kauttakulkua toisilleen ei voi kieltää toteuttamasta.

M a a p e r ä j a p i l a a n t u n e i s u u s

Alueen maaperä on pääosin hiekkaa ja kalliota. Tontin itäreunan kohdalta on aikaisemmin virrannut puro, joka on myöhemmin putkitettu.

Porvoossa esiintyy luontaisesti radonia ja arseenia maaperässä, mikä tulee huomioida suunnittelussa.

Alueella on tehty vuonna 2019 perustilaselvitys, jonka mukaan paikalta löytyi haitta-aineita, kuten alemman ja ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia kuparia, lyijyä ja sinkkiä sekä vaarallisen jätteen raja-arvon ylittävä pitoisuus lyijyä sekä yhdessä näytteessä alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus öljyhiilivetyjä. Viitearvovertailun perusteella maaperä on pilaantunut, ja alueella on pilaantuneen maaperän kunnostustarve. Lisäksi alueen maaperässä on todettu paikallisesti jättejakeita.

Pilaantuneet maa-ainekset on huomioitava alueella tehtävissä maanrakennustöissä ja ne tulee poistaa rakentamisen ja alueen tulevan käytön edellyttämässä laajuudessa. Kyseiset haitta-ainepitoisuudet eivät estä kaavan mukaista maankäyttöä asumiseen, mikäli ne poistetaan massanvaihdoilla rakentamisen yhteydessä alueelta Porvoon kaupungin laatiman ja Uudenmaan ELY-keskuksessa hyväksyttävän kunnostussuunnitelman mukaisesti.

Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on tehtävä ympäristönsuojelulain 136 §:n mukainen ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle. Maaperän kunnostamiseen liittyvä suunnittelu tulee aloittaa hyvissä ajoin ennen alueen maanrakennustöiden aloittamista. Kunnostamista koskevissa kysymyksissä tulee olla yhteydessä Porvoon kaupungin kuntatekniikkaan.

Alemman ohjeavron alittavien haitta-ainepitoisuuksien ei katsota aiheuttavan terveys-, kulkeutumis- ja ekologisia riskejä suunnitellulla maankäytöllä. Maaperässä todetut kynnyсарvopitoisuudet voivat aiheuttaa rajoituksia hyötykäytölle ja loppusijoitukselle, mikäli kyseisiä maita kaivetaan ja poistetaan alueelta.

Tontilla on useita tietoliikennekaapeleita. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava maanrakennustöiden yhteydessä. Kaapelikartat ja -näytöt voi pyytää osoitteesta www.verkkoselvitys.fi

Pelastustiet

Pelastusreititsunnittelussa noudatetaan Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen pelastusteiden suunnitteluohjetta.

Pelastustiet tulee järjestää yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti ja ne tulee hyväksyttää ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Tarvittaessa laaditaan rasitesopimus.

Pelastusreitit sijoittuvat katualueille ja pihoiille. Pelastustielle, myös tikasauton nostopaikalle, on järjestettävä ympärivuotinen kunnossapito. Erityisesti autokatosten, mutta myös jätekatosten, piharakennusten ja kalusteiden sekä istutusten sijoittelussa on otettava huomioon, että pelastusteiden kulkukelpoisuus säilyy. Sairasautolla tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

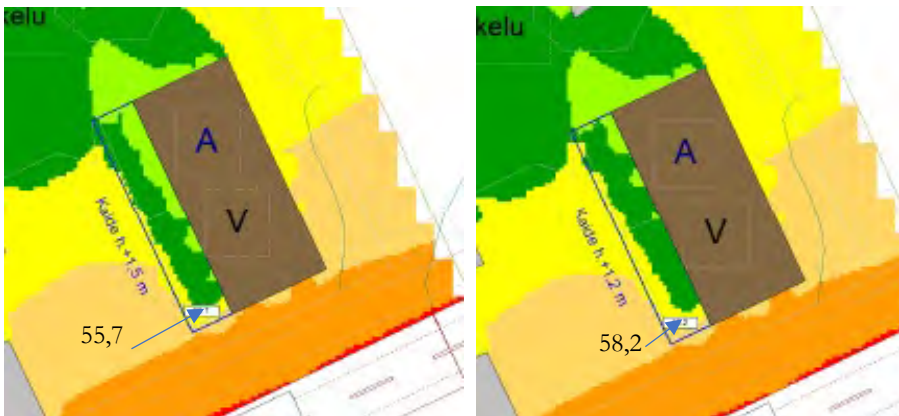
Kevyelle liikenteelle varatut katualueet tulee rakentaa siten, että ne toimivat pelastusreiteinä.

Meluntorjunta

Rakennukset on toteutettava siten, etteivät Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/92) mukaiset enimmäismelutasot ylitä. **Asuinhuoneistojen julkisivujen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 32dB(A) Mannerheiminkadun puoleisessa päädyssä.**

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä yhteiskäyttöinen ja melulta suojattu ulko-oleskelupaikka.

Meluntorjunnassa pihojen oleskelualueilla, parvekkeilla ja terasseilla tulee saavuttaa VNP (993/92) mukaiset vanhan alueen ohjeavrot. Asuinhuoneistojen parvekkeet on Mannerheiminkadun puoleisessa päädyssä varustettava vähintään akustisesti tiiviillä parvekelasitusrakenteella. Myös kattoterasseilla tulee olla oleskelualueita, joka täyttää VNP 993/92 mukaiset vanhan alueen ohjeavrot.

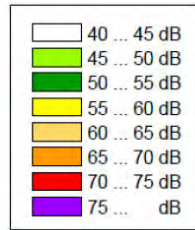


Mannerheiminkadun varressa olevan uudisrakennuksen kattoterassille kohdistuvat laskennalliset keskiäänitasot. Vasemmalla kaiteen korkeus 1,5 m ja oikealla kaiteen korkeus 1,2 m.

Mikäli kaiteen korkeus on 1,2 metriä nousevat keskiäänitasot kattoterassilla 2-3 dB. Vaikutus näkyy oikean puoleisessa kuvassa. Valtaosalla terassia melutaso jää alle 55 dB myös matalammalla kaiteella. Suunnittelussa on huomioitava, että asuntoon liittyvällä terasseilla on ainakin osittain melurajan alittavaa oleskelualueita. Muissa uudisrakennuksissa melutasot alittuvat terasseilla ilman ääntä vaimentavan kaiteen huomioimista.



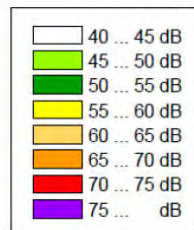
Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Ote vuoden 2019
meluselvityksestä.
Ylemmässä kuvassa
päiväajan 7-22 melutaso ja
alimmassa kuvassa yöajan
22-7 melutaso.



Yö (klo 22-07)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



Energiatehokkuus ja jäähdytys

Kaavan tavoitteena on toteuttaa kaupungin strategiaa tiivistävästä ja tehokkaammasta rakentamisesta. Tiivistävällä rakentamisella halutaan vastata asuntojen kysyntään keskustassa hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien ääressä sekä ilmastonmuutoksen haasteisiin.

Energiatehokkuus tulee huomioida varhaisessa vaiheessa hanketta. Myös yleisten ja ulkotilojen suunnittelussa tulee keskittyä energiatehokkuuden varmistamiseen.

Uudisrakennuksen kattopintoihin saa kiinnittää aurinkopaneeleja. Aurinkopaneelien ja -keräimien sijoittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria. **Rakennusten teknisten järjestelmien ja tilojen suunnittelussa on varauduttava aurinkoenergian hyödyntämiseen.**

Rakennuksissa tulee etelä- ja länsijulkisivuilla varautua aurinkosuojaukseen parvekkeilla, markiiseilla, säleikoilla tai muilla rakenteellisilla aurinkosuojilla. Rakenteellisten aurinkosuojien tulee olla arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja korkeatasoisia. Etenkin pienten asuntojen osalta ylikuumenemisen estäminen on erittäin tärkeää. **Rakenteellinen aurinkosuojaus voidaan tarvittaessa korvata ilmanvaihtoon liitettyllä jäähdytysjärjestelmällä.**

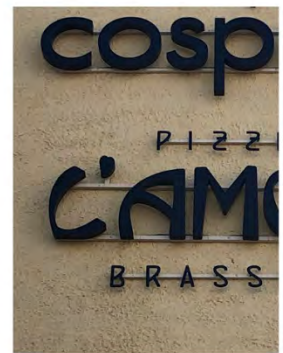
Rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. Määräyksestä voidaan poiketa, mikäli kohteeseen toteutetaan lämpökaivoihin perustuva huoneistokohtainen jäähdytysjärjestelmä. Rakennuksissa tai piha-alueilla ei saa olla laajempia sähkösulatuksia tai -lämmityksiä, kuten lattialämmityksiä, sähköisiä lämmityslaitteita tai heikon lämmöntalteenoton hyötysuhteen tuloilmakoneiden sähköisiä tuloilmalämmityksiä (LTO vuosihyötysuhde alle 75%).

Tontilla 21 tulee rakennuksissa olla lämmöntalteenotolla ja suodattimilla varustettu ilmanvaihtojärjestelmä, johon raitisilmaa ei saa ottaa Mannerheiminkadun puolelta. Ilmanvaihdon korvausilmaa ei tulisi ottaa kymmentä metriä lähempää paikoitusaluetta tai alueita, joilla tupakoidaan säännöllisesti, esim. huoneistokohtaiset parvekkeet ja terassit.

Käyttäjäsähkön osuus on elinkaaren aikaisissa päästöissä merkittävä. Sähkönkulutuksen pienentämiseksi tulee huomioida seuraavat toimenpiteet:

- Asuntokohtaisissa järjestelmissä hyödynnetään paikalla/poissa -kytkimiä.
- Kodinkoneiden energiatehokkuus vähintään A+ -luokkaa-
- Kaikki kiinteät valaisimet sisätiloissa ja ulkovalaisimet led-tekniikalla toimivia ja hämäräkytkinohjattuja.

Valaistus ja julkisivumainokset



Kulkureitit, pihan oleskelualueet ja sisäänkäynnit tulee valaista. Valaistuksen tulee olla led-tekniikkaan tai vastaavan energiatehokkuuden tekniikkaan perustuvaa.

Rakennukset tulee varustaa selvästi havaittavalla numerovalaisimella.

Piha-alueet valaistetaan pääasiassa matalilla pollarivalaisimilla. Valaisintyyppin tulee olla yksinkertainen.

Valaistussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei pihavalaistus tuota häiriötä asunnoille.

Valaistuja mainoslaitteita ei yleensä sallita. Irtokirjaimin toteutettavat liikekyltit voidaan valaista takaa. Mainosten valaistusvoimakkuuden tulee olla hillitty.

Suojeltavaan rakennukseen kiinnitettävien liikekylttien tai mainoslaitteiden tulee olla hillityn kokoisia ja irtokirjaimin toteutettuja. Näistä mainoksista ja kylteistä on pyydettävä museoviranomaisen ja kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Ikkunateippaukset eivät saa peittää koko lasipintaa. Vähintään puolet lasipinnasta tulee jättää avoimeksi.

Pysäköinti, pysäköintilaitos ja -katokset



Autopaikkavaatimus on 1 ap/120 k-m² asuutilaa ja 1 ap/160 k-m² liiketilaa. Vähintään joka viides autopaikka tulee varustaa sähkölatauspisteellä. Kaikki autopaikat tulee varustaa lämmitystolpilla ja sähköauton latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauksella.

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan

20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta, silloin kun yhteiskäyttöautoja on yhteisjärjestelysopimuksen mukaisten asuintonttien käytössä yli kaksi. Mikäli yhteiskäyttöautoja on kaksi tai vähemmän, on vähennys 15%. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja mahdollistaa sähköautojen lataaminen.

Pysäköintipaikat tulee jäsenellä ryhmiin siten, etteivät ne muodosta epäviihtyisiä laajoja kenttiä ja muun piha-alueen käyttö on luontevaa ja joustavaa alueen kaikkien rakennusten käyttäjien välillä. Maanpäällistä pysäköintiä tulee jäsenellä istutuksilla ja tukimuureilla ja niihin liittyvillä istutuksilla.

Alueelle saa rakentaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Pysäköinti tulee toteuttaa kokonaisuudessaan maanalaiseen laitokseen, liiketiloille osoitettuja paikkoja lukuun ottamatta, mikäli kaava-alueelle halutaan toteuttaa yhteensä yli neljäkymmentä autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttää yhteiskäyttöä sopimusta tonttien kesken. Mikäli tonttien autopaikat toteutetaan keskitetysti ja nimeämättöminä pysäköintilaitokseen, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%. Pysäköintilaitokseen saa rakentaa enemmän paikkoja kuin kaavassa edellytetään. Laitoksen rakentaminen edellyttää korttelin yhteistä pelastus-, piha- ja istutussuunnitelmaa. Mikäli pysäköintipaikat sijoitetaan maanalaiseen laitokseen, ei pysäköintipaikkoja saa sijoittaa pihoille lukuun ottamatta, enintään kuutta, lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin varattua paikkaa ja yhteiskäyttöisille sähköautoille varattua paikkaa.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa tulee huomioida sähköautojen vaikea sammutettavuus. Sähköautoille varatut paikat on sijoitettava ajorampin välittömään läheisyyteen.

Kaikkien liiketiloille osoitettavien pysäköintipaikkojen tulee olla sähkölatauspisteillä varustettuja ja toimia vuoropysäköintiperiaatteella. Paikat varataan liike- ja toimistotiloille kello 7-19 väliseksi ajaksi. Muulloin paikat ovat asukkaiden käytettävissä.

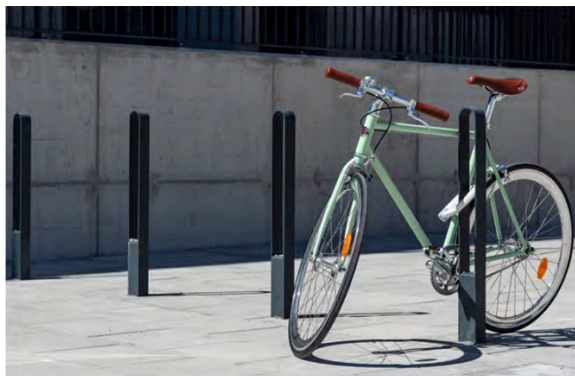
Pysäköintilaitokseen ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Tontteja tulee käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pysäköintihallin poistoilma tulee johtaa rakennusrungon sisällä katolle.

Pysäköintilaitoksen kansipiha tulee toteuttaa korkealaatuisena oleskeluun ja leikkiin varattuna viheralueena, jossa käytetään monipuolisesti kasvillisuutta. Pysäköintilaitoksen maanpäälliset osat kuten tukimuurit ja ilmanvaihtosäleiköt tulee toteuttaa korkeatasoisina ja mahdollisesti porrastettuina, niin että ne toimivat osana pihan oleskelualueetta. Pintamateriaalina hyväksytään kiviverhous, liukekivi ja säleikköjen osalta kuvioirei'itetty teräsohutlevy.

Pysäköinti-, polkupyörä- ja jätekatoksia on mahdollista toteuttaa alueelle yhteisjärjestelysopimuksen mukaisen pihasuunnitelman osoittamiin paikkoihin. Katosten julkisivumateriaalina käytetään tummaa puurimoitusta tai ruukintuultä. Katoksissa tulee olla viherkatto ja jokaisen katoksen seinustalle tulee istuttaa vähintään kolme köynnöskasvia.

Maantasoon rakennettavat pysäköintialueet tulee toteuttaa läpäisevillä pinnoitteilla. Ks. kohta Pihat.

Polkupyöräpysäköinti ja liikkumisen apuvälinetilat



Kiinteistöissä tulee olla helppokäyttöisiä polkupyörien ja liikkumisen apuvälineiden säilytys- ja huoltotiloja, jotka rohkaisevat ilmastoystävällisten liikkumistapojen valintaan.

Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/30 k-m². Tila on varustettava sähköpyörien lataukseen soveltuvilla sähköpistokkeilla ja pesupaikalla. Säilytystilan tulee olla vaivattomasti käytettävissä päivittäin. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

20 % polkupyörien säilytystilasta voidaan rakentaa ulkokatokseen, jossa on mahdollisuus runkolukitukseen. Nämä paikat tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat erityisesti liiketiloja. Polkupyöräpysäköintikatoksia on mahdollista toteuttaa rakennusalojen rajoittamatta. Katosten paikat, tai varaukset niille, tulee osoittaa koko alueen yhteisessä pihasuunnitelmassa. Katosten julkisivumateriaalina käytetään tummaa puurimoitusta tai ruukintilä. Katoksissa tulee olla viherkatto ja jokaisen katoksen seinustalle tulee istuttaa vähintään kolme köynnöskasvia.

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa uudisrakennuksiin niiden sisäänkäyntien läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille enintään 100 k-m² kiinteistölle osoitetun kerrosalan lisäksi, eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla. Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden tilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella ja pesupaikalla. Erillinen liikkumisen apuvälinetila ei saa vähentää polkupyörille osoitettuja paikkoja.

Polkupyörävarastoissa voidaan käyttää säilytysjärjestelmiä, joissa pyöriä sijoitetaan useampaan tasoon. Järjestelmien tulee olla helposti käytettäviä ja mahdollistaa pyörien päivittäinen käyttäminen.

Pihat

Pihajärjestelyiden tavoitteena on, että kaava-alueelle muodostuu viihtyisät ja vehreät oleskelu- ja leikkipihat, jotka ovat yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti kaikkien asukkaiden käytössä. Pihoihin ei saa rakentaa rinnakkaisia liittymiä tai kulkuväyliä.

Pihasuunnitelmassa tulee huomioida koko alueen pelastustiet.

Pihat tulee suunnitella yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamien tonttien osalta yhteiskäyttöisiksi. Tontin 23 lävitse saa kulkea ja sitä voi käyttää yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti pihatoimintoihin. Yhteisessä pihasuunnitelmassa tulee huomioida pelastusreitit.



Pihan oleskelualueita ei saa asfaltoida. Pintamateriaalien tulee olla vaihtelevia ja laadukkaita, kulkureiteillä luonnonkiveä tai pihatiiltä. Betonikiviä voidaan käyttää suurikokoisina laattoina, läpäisevinä pintoina, kuten nurmikivinä tai ilmaa puhdistavina kivenä. Pihakiveys ei saa olla punainen.



Tavoitteena on, että pihalla on asuntojen käytössä esteettömästi saavutettavia, suojaisia, erilaiseen oleskeluun, leikkiin sekä pieniin pihapeleihin sopivia alueita.

Kasvillisuuden tulee rikastaa kaupunkiluontoa ja tuoda esiin vuodenaikojen vaihtelua. Havupuiden ja pensaiden käyttö on suositeltavaa.

Pysäköintialueita ei saa asfaltoida kokonaan. Vähintään puolet maanpäällisten pysäköintialueiden pinta-alasta tulee olla hulevettä läpäisevää pintaa.

Pysäköintialueita tulee rajata oleskelualueista pensasaidoilla, muurien ja köynnösten yhdistelmillä tai muilla oleskelun viihtyisyyttä lisäävillä tavoilla.

Mikäli alueelle toteutetaan maanalainen pysäköintilaitos, tulee pihakansi toteuttaa korkealaatuisena oleskelualueena, jossa on monipuolisesti kasvillisuutta. Kasvillisuuden avulla tulee myös pihakannella rajata tiloja. **3/4 pihakannen pinta-alasta tulee varata kasvilliselle pinnalle. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvää istutus-alustaa, joka mahdollistaa pensaiden, köynnösten ja korkeiden perennojen kasvatuksen. Pysäköintilaitoksen poistoilma johdetaan rakennusten katolle niin ettei se rajoita oleskelupihan käyttöä.**

Piharakennelmien kuten auto-, pyörä-, tai roskakatosten kattojen tulee olla viherkattoja. Rakennelmien seinustoille ja mahdollisten tukimuurien viereen tulee istuttaa vähintään kolme köynnöstä kutakin rakennelmaa kohden.

Tonteille tulee varata alueita, joille on mahdollisuus istuttaa suurikasvuisia jalopuita tai mäntyjä. Yhteisjärjestelysopimuksen tarkoittamalla piha-alueella tulee olla yhteensä vähintään kymmenen suurikasvuista jalopuuta tai mäntyä, minkä lisäksi tonteilla tulee olla myös kukkivia pikkupuita ja pensaita. Kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja kestävä.

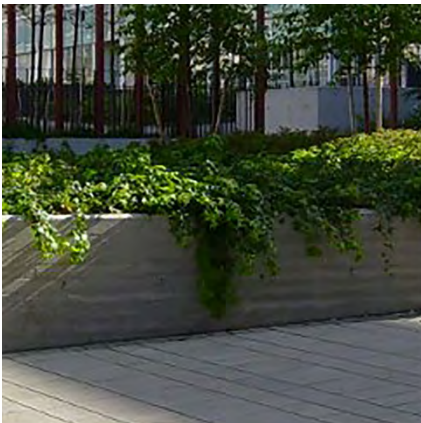
Lumitila varataan istutettavalle alueelle siten, että kasvillisuus kestää tarvittaessa vuosittaista alasleikkausta.

Korttelialueen jätehuolto voidaan toteuttaa yhteisesti syväkeräyssäiliöillä kaavassa tontille 22 osoitetulle alueelle. Syväkeräyssäiliöt tulee rajata muurilla, mikäli ne näkyvät Mannerheimin- tai Kallenlinnankadulle. Mikäli syväkeräysjärjestelmää ei toteuteta, jäteastiat tulee sijoittaa uudisrakennuksiin tai erillisiin jätekatoksiin. Jätekeräyksestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa ja se järjestään keskitetysti.

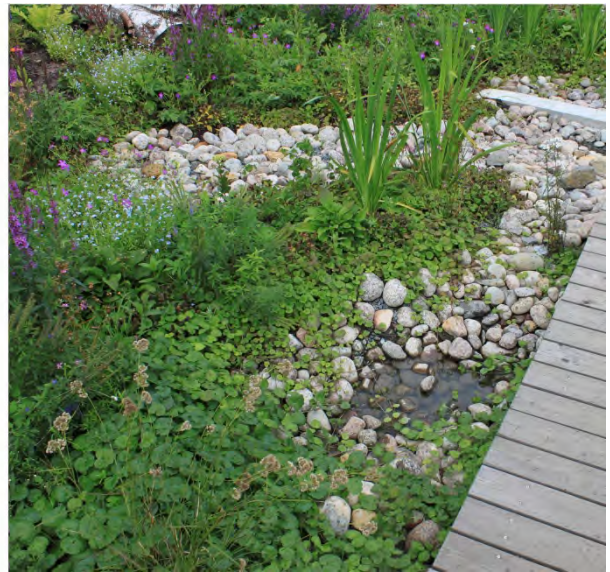
Tontteja ei saa aidata.

Tontilla 23 sijaitsevan kiinteistön tulee huolehtia omalla alueellaan tarvittavista sorapatjan edellyttämistä tukimuureista. Tukimuureja tarvitaan, jotta sorapatjan aiheuttamat maanpinnan korkeustasot saadaan tasattua ympäröiviin tontteihin ja rakennuksen itäpuolella olevaan kevyenliikenteenväylään luontevasti liittyviksi.

Kaikkien tukimuurien tulee olla luonnonkiveä, vaakaladottua liuskekiveä, uritettua betonia, muotobetonia tai graafista betonia. Betonikivet hyväksytään tukimuriin suurikokoisina kivinä. Tukimuureihin tulee yhdistää istutuksia tai istuskelupaikkoja.



H u l e v e d e t



Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää. Kiinteistöille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tontti- tai korttelikohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

Osa hulevedestä tulee johtaa istutusalueille, jotka on varattu suurikasvuille puille.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla 1m³/ 100m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään.

Tonttikohtaisten viivytysten tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Tontin maaperästä riippuen hulevesiä voidaan imeyttää tai pidättää. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin vaan ne tulee hohtaa tontin hulevesien viivytyksellä tai imeytysjärjestelmään. Viivytyksjärjestelmä voi olla esimerkiksi rakenteellinen, betonikaivo tai sadeputtarha osana oleskelualueita.

Purokujan ja Kallenlennankadun tulee toimia tulvareitteinä.

E R I T Y I S M Ä Ä R Ä Y K S E T

UUDISRAKENTAMINEN

M a s s o i t t e l u j a j u l k i s i v u t

Uudisrakennusten tulee olla yhtenäiseksi suunniteltu kokonaisuus, joka muodostaa rauhallisen ja tasapainoisen taustan suojellulle rakennukselle. **Rakentaminen tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ajanmukaisena, materiaaleiltaan kestäväenä, kauniisti vanhenevana ja korkealaatuisena. Uudisrakennuksissa tulee käyttää pääasiallisena julkisivumateriaalina puhtaaksimuurattua ruukintilä tai vastaava käsinlyödyn tiilen kaltaista punatiiltä.** Näkyviä elementtisaumoja ei hyväksytä. Parvekkeissa ja muissa ulokkeissa voidaan käyttää tiililaattaa. Laatan tulee olla samaa värierää muiden käytettävien tiilien kanssa. Tiililaatat saumataan työmaalla.

Rakennukset saa toteuttaa myös massiivipuurunkoisina. Mikäli rakennetaan massiivipuurunkoisia taloja, saa julkisivumateriaali olla puuta. Julkisivujen jäsentelyn ja värityksen tulee myös tällöin muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja mahdollisesti maahan ulottuvat tukirakenteet tulee verhoilla osaksi julkisivua. **Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee varustaa vähintään 11 dB(A) eristävällä parvekelasituksella. Lasitusvaatimuksesta voidaan poiketa ylimmän kerroksen kattoterasseilla.**



Havainnekuva asemakaavan mahdollisesta toteutusvaihtoehdosta. Kuva Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy

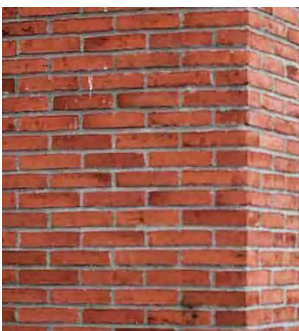
Julkisivujen ja rakennusosien, kuten ikkunoiden valinnassa tulee huomioida ääneneristävyys Mannerheiminkadun liikennemelua vastaan.

Kallenlinnankadun varrella rakennusala mahdollistaa myös yhden lamellitalon rakentamisen, jolloin rakennusoikeudet voidaan yhdistää. Rakennus ei kuitenkaan saa olla Kallenlinnankadun pohjoispäässä asemakaavamääräyksissä esitettyä IV(2/3) ja korkeampi. Mannerheiminkadun varrella uudisrakennuksen eteläpään tulee sijaita samassa linjassa Mannerheiminkadun itäpuolella olevien kerrostalojen kanssa.

Sisäänkäynnit on sovittava maastoon tai rakennusrungon sisään siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan rakennusten sisällä.

Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan toteutettava rakennuksen julkisivun tapaan. Tämän korkeuden alle jäävän sokkelin pintamateriaalin tulee olla luonnonkiveä, graafista, uritettua tai läpivärjättyä betonia.

Mikäli aputiloja sijoitetaan alimpaan kerrokseen, siten että tilat tulevat osittain maan päälle, tulee tiloihin avata ikkunoita. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.



Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla pääosin vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttötila, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Askartelu-, kerho- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % tontin uudisrakennusten kerrosalasta. Mikäli yhteissauna ja monikäyttötila rakennetaan vain yhteen uusista kerrostaloista, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavassa rakennuksessa.

Edellä mainittujen tilojen lisäksi uudisrakennuksiin on rakennettava yhteiskäyttöinen pesula kuivaustiloineen.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin eikä niitä saa sijoittaa katolle kokonaisuussoittelusta erillisiin rakennusosiin.

Harjakattoisessa ratkaisussa ilmanvaihtokonehuoneen voi sijoittaa ullakolle, mikäli asemakaavassa osoitettua ylintä korkeusasemaa ei ylitetä. Tasakattoratkaisussa ilmanvaihtokonehuone ei saa olla ylimmän pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerroksen päällä, vaan ilmanvaihtokoneelle varattu tila tulee integroida osaksi ylintä kerrosta. Ylimmän kerroksen tulee myös tällöin olla vajaa kerros kaavan osoittamalla tavalla. Tavoitteena on keventää ylimmäisiä kerroksia ja tarjota mahdollisuus ulko-oleskelutilojen rakentamiseen kattokerrokseen.

Rakennuslupaa haettaessa on pyydettävä kaupunkikuvavasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Katot ja räystäät

Rakennuksissa voi olla harjakatto tai tasakatto. Kattomuotoa voi rikkoa kattoterasseilla tai parvekkeilla. Rakennuksen ylimmäisen kerroksen tulee olla vajaa asemakaavan kerrosluvun osoittamalla tavalla.

Katteen ja katevarusteiden sekä läpivientien tulee olla tummia ja mahdollistaa aurinkopaneelien kiinnittäminen. Kate, johon aurinkopaneeli on integroitu, on suositeltavin vaihtoehto.

Piharakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto. Myös asuinrakennuksissa viherkatot ovat mahdollinen ratkaisu.

SUOJELTU RAKENNUS

Kaikista suojeltua rakennusta koskevista muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen ja kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Vanhaan rakennukseen saa toteuttaa enintään 13 asuntoa.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on pyydettävä ympäristöterveydenhuoltoviranomaisen lausunto.

Ikkunat ja ovet

Rakennuksessa tulee säilyttää tai muuttaessa palauttaa puuikkunat ja -ovet. Ikkunoihin voidaan lisätä eristyslasielementit ääneneristävyyden parantamiseksi.

Ikkunoiden uloimman puitteen puitejaon tulee olla rakenteellinen. Erillisiä ristikoita ei hyväksytä

Ikkunoiden puitejako tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisena. Myös myöhemmin pihan puolelle avattujen ikkunoiden osalta tulee pitäytyä alkuperäisessä puitejaossa.

Uusia ovi ja ikkuna-aukkoja on mahdollista avata pihan puoleisiin julkisivun osiin. Mannerheiminkadun puoleiseen julkisivuun voidaan palauttaa alkuperäiset sisäänkäynnit. Uusien ovien tulee olla puurakenteiset ja Mannerheiminkadun puoleiseen jugend-arkkitehtuuriin soveliaat.

Julkisivut

Rakennuksessa tulee säilyttää alkuperäinen väritys ja rappauksen ja tiilimuurauksen jäsentely, sekä alkuperäiset koristeet julkisivuissa. Lämpörappaus tai vastaavat toimenpiteet, jotka muuttavat julkisivun luonnetta eivät ole sallittuja.

Rakennuksen julkisivuihin ei saa kiinnittää erillisiä ilmanvaihtokoneita tai lämpöilmapumppuja. Itäpäädyn syvennyksessä oleva ilmanvaihtolaitteisto pitää pyrkiä sovittamaan rakennuksen sisätiloihin.



Katto

Katon tulee olla saumattu peltikatto ja väriltään musta. Kattopintaan ei saa lisätä uusia ikkunoita. Olemassa olevien kattoikkunoiden korjauksessa ja uusimisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota arkkitehtonisesti korkeatasoiseen detailjointiin ja tekniseen toimivuuden kuten vesikaton alapinnan tuulettumiseen sekä taitekohtien pellityksen toimivuuteen. **Kaikki läpiviennit tulee koteloida metalliverhouksella ja maalata mustiksi. Kattosiltojen, lumiesteiden yms. varusteiden tulee olla mustia.** Erillisten aurinkokeräimien kiinnittäminen suojellun rakennuksen kattoon ei ole sallittua. Mikäli käytetään saumatun peltikaton kaltaista katetta, voidaan katteeseen integroituja keräimiä käyttää pihan puoleisilla kattopinnoilla.