

Asemakaava 418

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO KUNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

24. kaupunginosa,
Kortteli 2002, tontit 1 - 7

Asemakaavan muutos koskee korttelia 2002 kaupunginosassa 24.

**Kuninkaanportti II
Ratsumestarinkatu, Ruiskumestarinkatu**

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:
Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavamuutostyön

Asemakaavan muutoksen käsittely:
Asemakaavamuutosehdotus kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa
3.5.2007 § 151

Asemakaavamuutosehdotus kaupunginhallituksessa
14.5.2007 § 236 ja 17.9.2007 § 417

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen:
Kaupunginvaltuusto 26.9.2007 § 103

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Kuninkaanportin ns. II-alueella eli kaupan ja matkailun alueella sijaitsevan korttelin käyttötarkoitusta ja pysäköintijärjestelyjä.

Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportin II-alueen keskuskorttelin. Alue rajoittuu länsireunaltaan Kuninkaanportti II-alueen varsinaiseen kokoojakatuun, kaarevaan Ratsumestarinkatuun. Itäisiltä reunoiltaan alue rajoittuu kolmessa osassa aluetta kiertävään Ruiskumestarinkatuun (liite 1).

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueen toteutuksen myötä tarpeettomiksi käyneet autopaikkojen korttelialueet muutetaan liikerakennusten korttelialueiksi.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Alueen sijainti
Liite 2. Ajantasa-asemakaava
Liite 3. Pienennös asemakaavakartasta ja ote asemakaavamääräyksistä
Liite 4. Havainnekuva
Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 6. Yhteenveto lausunnoista ja huomautuksista
Liite 7. Tonttijakokartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

SRV Viitoset Oy on pyytänyt SRV Viitosten ja Porvoon kaupungin väliseen yhteistyösopimukseen perustuen, että Porvoon kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi Kuninkaanportin korttelissa 2002. Kortteli on nykyisessä asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa viereisten korttelien autopaikkoja sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL-9).

Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavamuutostyön, joka koskee korttelia 2002 LPA-alueineen.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportti II -alueen eli aiemman yleissuunnitelman mukaisesti Kuninkaanportin kaupan ja matkailun alueena ja sittemmin Kuninkaanportin tilaa vievän kaupan alueena tunnetun osa-alueen keskeisen korttelin. Suunnittelualueen länsireuna muodostaa Kuninkaanportti II -alueen kokoojakadun, Ratsumestarinkadun, itäreunan ja on siten alueen rakenteessa kaupunkikuvallisesti merkittävä. Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportin kaupallisen kokonaisuuden ytimen. Keskuskortteliin syntyy myös ympäröiviin kortteleihin toteutuvien suurten tilaa vaativan kaupan yksiköiden palvelutarjontaa täydentäviä pienempiä kaupallisia palveluja sekä monipuolisen toiminnan mahdollistava torialue. Alueen läpi kulkevan kävely-yhteyden kautta alue pyrkii nivomaan Kuninkaanportti II -alueen reunavyöhykkeet yhdeksi kokonaisuudeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

SRV Viitokset Oy:n ja Porvoon kaupungin välisen yhteistyösopimuksen pohjalta SRV Viitokset Oy on käynyt neuvotteluja tilaa vievän kaupan alan toimijoiden kanssa. Neuvottelujen pohjalta SRV Viitokset Oy on solminut useita esisopimuksia alueelle sijoittuvien yritysten kanssa ja näiden tilantarpeet on pyritty ottamaan huomioon asemakaavatyössä. Laajat esirakentamistyöt ovat käynnissä alueella. Hanketilanne vaikuttaa siltä, että alue alkaa toteutua SRV Viitokset Oy:n toimesta välittömästi asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanportin ns. II-alueen keskellä, jonne voimassaolevaa asemakaavaa laadittaessa sijoitettiin ympäröivien liiketonttien autopaikkoja alueen oletetun mukaisen pysäköintiratkaisun mukaan. Itä-länsisuuntaisesti alueen poikki oli suunniteltu katettu kävely-yhteys, jolla Kuninkaanportin II -alueen eri lohkot yhdistyivät toisiinsa. Pääasiassa alueen keskelle sijoitettiin kerrosalaa myös liikerakentamiselle. Liikerakennuksille rakennusoikeutta alueella on kaiken kaikkiaan noin 8.200 k-m².

Suunnittelualue on kooltaan noin 4,45 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on ollut vanhaa metsäistä koilliseen viettävää rinnettä. Voimassaolevan asemakaavan puitteissa alueella on käynnistetty laajahkot maastonmuokkaus- ja esirakentamistyöt, joiden myötä puusto on poistettu ja aluetta on muotoiltu tasaisesti viettäviksi pinoiksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen pohjoisnaapurina on vuonna 2004 valmistunut Itä-Uudenmaan pelastusasema ja luoteisnaapurina vuonna 2006 avattu kookas rautakauppatyypinen myymälä. Alueen länsipuolelle valmistuu vuoden 2007 alkupuoliskolla kaksi tilaa vievän kaupan myymäläkokonaisuutta ja koillisnaapuriiin hieman myöhemmin keväällä käyttöön otettava autokauppa. Alueella on käynnissä laaja maastonmuokkaus- ja esirakentamistyö.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Porvoon kaupunki.

3.1.5 Liikenne

Alue rajoittuu länsireunaltaan kokoojakatutyypiseen Ratsumestarinkatuun, jonka eteläosa on vielä rakentamatta. Muilta osin aluetta rajaa tonttikatutyypinen pääosin vielä rakentamaton Ruiskumestarinkatu. Alueelta voidaan järjestää tonttiliittymiä kaikille katuosuuksille. Alueen keskellä on tarve luoteis-kaakkoissuuntaiselle kevyen liikenteen yhteydelle korttelialueen läpi.

- 3.1.6 Tekninen huolto
Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkkoon.
- 3.1.7 Palvelut
Alueen lähituntumassa on suunnitteluhetkellä yksi rautakauppa. Rakenteilla on lukuisia tilaa vievän tavaran erikoismyymälöitä ja suunnitteilla liikenneasema, joka tulee tarjoamaan mm. kahvila- ja ravintolapalveluja. Alueella on todennäköisesti myös kysyntää pienimuotoisille ravitsemuspalveluille kahvila-lounasravintolan muodossa. Kaupunginvaltuuston tekemän periaatepäätöksen mukaan alueen eteläpuolelle pyritään sijoittamaan lähivuosina vähittäiskaupan suuryksiköitä kun sijoituksen mahdollistavat kaavat ovat vahvistuneet.
- 3.1.8 Pohjavesi- ja maaperä
Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen maaperä on soraa, moreenia ja osittain kalliota.
- 3.1.9 Häiriötekijät
Alue altistuu valtatie 7:n melu- ja pölyhaitoille. Aluetta rajaavilla kaduilla tulee olemaan häiriötä aiheuttavaa liikennettä kun Kuninkaanportti II -alueen käyttöönotto etenee.



Näkymä asemakaava-alueelle pelastusaseman letkutornista 21.9.2006.

3.2 Suunnittelutilanne

- 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakunta- ja seutukaava

Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä 5.4.2002 alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Maakuntakaavaluonnos

Maakuntakaavaluonnoksessa 28.2.2005 alue on vähittäiskaupan suuryksikkö (KM).

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on moottoritien melualueella.

Asemakaava

Alueen asemakaava on hyväksytty 10.12.2003. Asemakaavassa alueella on liikerakennusten korttelialuetta (KL-9) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Tonttijako ja rekisteri

Alueella ei ole vahvistettua tonttijakoa.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve on käynyt ilmi Kuninkaanportti II -alueen muiden osien toteutuksen edetessä. Voimassaolevan asemakaavan mukaan ympäröivien korttelien pysäköinti oli pääosin sijoitettu suunnittelualueelle. Toteutuksen yhteydessä on kuitenkin käynyt ilmi, että pysäköinti halutaan toteuttaa omilla tonteilla. Näin ollen tarvetta suurelle pysäköintialueelle ei enää ole. Suunnittelualueesta voidaan muokata toiminnallisesti monipuolinen Kuninkaanportin kaupallisen kokonaisuuden ydinkortteli, joka eheyttää aluetta myös kaupunkikuvallisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2006 työohjelmassa varauduttiin Kuninkaanportti II -alueelle sijoittuvien toimintojen vaatimien asemakaavamuutosten käynnistämiseen. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavamuutostyön.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset, vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö. Koska kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet MRL 62§ ja MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 28.2. - 23.3.2007. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Samanaikaisesti pyydetyissä alustavissa viranomaislausunnoissa kiinnitettiin lähinnä huomiota merkintöjen ja määräysten selkeyteen mm. autopaikkojen sijoittamisen osalta. Alueen rakennussuunnittelusta vastaavan Arkkitehtitoimisto Larkas & Laineen kanssa on käyty vuoropuhelua kaupunkikuvallisten tavoitteiden ja käytännön toteutuksen yhteensovittamiseksi. Asemakaavaa on tarkistettu kommenttien pohjalta. Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet ovat liitteessä 6.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 30.5. - 29.6.2007. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Virallisissa lausunnoissa tekninen lautakunta kiinnitti huomiota asemakaavan suunnittelun aikana tehdyissä liikenneselvityksissä havaittuun Ratsumestarinkadun todennäköiseen leventämistarpeeseen siinä vaiheessa, kun kadun eteläpäähän on sijoitettu päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Ratsumestarinkadulle on mahdollista sijoittaa kaksi ajokaistaa kumpaankin suuntaan sekä kevyen liikenteen väylät, mutta ajokaistojen lisäämisen yhteydessä on pakko luopua viherkaistoista, ellei katualuetta levennetä. Asemakaavaehdotusta muokattiin lausunnon johdosta siten, että keskuskorttelin Ratsumestarinkadun puoleista korttelin reunaa siirrettiin esitetyt kaksi metriä itään päin. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuden määrään eikä aiheuta tarvetta asettaa asemakaavaehdotus uudelleen nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan liikerakennusten korttelialueiksi (KL). Samalla tutkitaan Kuninkaanportin keskuskorttelin toteutuksen ohjauskeinoja, jotta alue toteutuu koko Kuninkaanportti II -aluetta kokoavaksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi ytimeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava on laadittu Kuninkaanportin miljöötavoitteiden mukaan.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on pääasiassa liikerakennusten korttelialuetta. Alueen keskellä on kaksi liiketonttien ympäröimää laajahkoa autopaikkojen korttelialuetta, joille ympäröivien liiketonttien autopaikat sijoittuvat. Alueen keskivaiheilla sen länsireunalla on kaupunkirakenteellisesti tärkeä pienehkö julkinen toriaukio. Osa Ruiskumestarinkadun katualueesta on asemakaavateknisistä syistä mukana kaavamuuoksessa.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaehdotuksen liikerakennusten korttelialue (KL-13) on muodostettu voimassaolevan asemakaavan liikerakennusten korttelialueesta (KL-9) ja autopaikkojen korttelialueista (LPA). Voimassaolevaa asemakaavaa laadittaessa Kuninkaanportti II -alueelle oletettiin syntyvän kaupallinen rakenne, jossa koko Kuninkaanportti II -alueen liikkeiden asiakaspysäköinti järjestetään keskitetysti pääasiassa suunnittelualueen laajahkoilla yhteiskäyttöisillä autopaikkojen korttelialueilla. Alueen toteutuessa on käynyt ilmi, että toimijat haluavat toteuttaa asiakaspysäköinnin omilla tonteillaan. Näin ollen autopaikkojen korttelialueita on asemakaavaehdotuksessa muutettu liikerakennusten korttelialueiksi. Alueen autopaikkojen korttelialueet on varattu ainoastaan tämän korttelin liiketonttien tarpeisiin.

Ote voimassaolevan asemakaavan havainnekuvasta n. 1 : 8000. Kuvassa näkyvät selvästi keskuskorttelin laajat istutuksilla jäsennellyt autopaikkojen korttelialueet, joille ei enää ole tarvetta.



Asemakaavassa on muodostettu keskuskortteliin sitova tonttijako (liite 7), jonka mukaan kortteli jaetaan seitsemään tonttiin. Tonteista viisi on liikerakennusten korttelialueella ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 28.378 m^2 . Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 19.000 k-m^2 . Autopaikkojen korttelialueiden pinta-ala on 14.579 m^2 ja Porttitoriksi nimetyn toriaukion noin 638 m^2 . Voimassaolevassa asemakaavassa rakentamistehokkuus liikerakennusten korttelialueella on $e = 0,5$. Asemakaavamuutos on laadittu siten, että käytännössä liiketonttien autopaikat sijoitetaan autopaikkatonteille (LPA), jolloin alueen korttelitehokkuus on rinnastettavissa tonttitehokkuuteen. Asemakaavan mukainen rakentaminen alueella vastaa noin 0,43:n kortteli (ja tontti-) tehokkuutta.

Korttelialueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 46.595 m^2 .

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristön viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisulla sekä viranomaisyhteistyön avulla.

Alueella noudatetaan asemakaavakartassa annettuja erityismääräyksiä sekä tässä asemakaavaselostuksessa annettuja toteutusohjeita.

Istutusten avulla pyritään luomaan viihtyisää ja korkeatasoista kaupunkimaista ympäristöä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet:

Asemakaava-alueella on käytetty seuraavia aluevarausmerkintöjä:

KL-13: "Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialueelle saa sijoittaa Kuninkaanportin palvelurakenteen kannalta tarpeellista kahvila- ja ravintolatilaa yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueelle sijoitettavien myymälöiden tulee olla kooltaan vähintään 300 m² lukuun ottamatta kahvila-ravintolatiloja. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 k-m². tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/50 k-m², liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/80 k-m² tuotantotilaa kohti."

LPA: "Autopaikkojen korttelialue." Korttelialueelle saa sijoittaa ainoastaan tämän korttelin 2002 autopaikkoja. Tontinluovutuksen yhteydessä tehdään autopaikkojen sijoittamisesta tarpeelliset asiakirjat, kuten vapaaksiostosopimukset. Rakennuslupaa myönnettäessä tarkistetaan, että autopaikkoja on varattu kaavamääräyksen mukaisesti ja sopimus paikkojen sijoittamisesta tontin ulkopuolelle LPA-alueelle on laadittu.

Asemakaavassa on lisäksi annettu ohjeita julkisivun korkeudesta sekä korttelialueiden aitaamisesta. Tällä pyritään eheään kaupunkikuvaan, joka on tärkeää koko Kuninkaanportin alueen kannalta.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

- 5.4.1 Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen
Kaavamuutos ei olennaisesti vaikuta yhdyskuntarakenteeseen verrattuna alueella voimassaolevaan asemakaavaan. Palvelu- ja yhdyskuntarakenne alueella eheytyy keskuskorttelin toteuttamisen myötä.
- 5.4.2 Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön
Alueella ei ole säilytettävää luonnonympäristöä. Vaikutus rakennettuun ympäristöön on myönteinen. Alueen toteutuessa Kuninkaanportti II -alue saa rakenteeltaan ja tärkeimmiltä julkisivuiltaan yhtenäisen kaupunginosarakennetta kokoavan ydinalueen. Kaavamääräyksillä pyritään myös kiinnittämään erityistä huomiota viihtyisyyttä lisäävään istutusten käyttöön alueella.
- 5.4.3 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin
Ajoneuvoliikenneolosuhteet alueella eivät oleellisesti muutu verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan. Voimassaolevassa asemakaavassa alueelle oli sijoitettu noin 1100 koko Kuninkaanportti II -aluetta palvelevaa autopaikkaa. Asemakaavaluonnoksessa pysäköintialueet palvelevat vain suunnittelualueen liikekiinteistöjä. Alueelle on mahdollista toteuttaa noin 600 autopaikkaa. Kiinteistöjen huoltoliikenne tulee lisääntymään voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Kaavaratkaisussa huoltoliikenne on mahdollista pääasiassa erottaa asiakasliikenteestä, mikä on liikenneturvallisuuden kannalta myönteistä. Kevyt liikenne, erityisesti

jalankulkuliikenne alueen ulkopuolelle, tulee vähenemään kun yhteiskäyttöiset autopaikkojen korttelialueet (LPA) poistuvat. Alueen toteutuessa liikenneolosuhteet kuitenkin luonnollisesti muuttuvat verrattuna nykytilanteeseen jossa alue on rakentamaton.

Kuninkaanportti II -alueen pysäköintiratkaisuun suunnittelualueelta poistuvat yhteiskäyttöiset pysäköintialueet eivät vaikuta. Ympäröivissä kortteleissa rakentaminen ja suunnittelu on edennyt siten, että korttelialueista suurimmalla osalla pysäköintiratkaisut on tehty sijoittamalla autopaikat omille tonteille. Näin ollen tarvetta yhteiskäyttöisille pysäköintialueille ei enää ole.

5.4.4

Vaikutukset Porvoon kaupan rakenteeseen

Alueelle tulee sijoittumaan paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupan yksiköitä, joista osa on mitä ilmeisimmin Porvoon alueella uusia toimijoita. Kuninkaanportin alueen lähituntumassa ei ole sellaista toimintaa, joka olisi siirtymässä Kuninkaanporttiin, vaan vaikutus voi lähinnä näkyä keskustan itäpuolisella Tarmolan alueella. Tarmolassakin kaupunkikuva eheytyy kiinteistöjalostamisen keinoin kun aikaisemmin ahtaasti sijoittuneet toimijat siirtyvät Kuninkaanportin väljempiin tiloihin ja vanhat tilat voidaan korjata paremmin alueen luonteeseen sopivaa toimintaa varten.

5.4.5

Vaikutukset Kuninkaanportin alueen palvelurakenteeseen

Vaikutukset Kuninkaanportin alueen palvelurakenteeseen ovat myönteiset, kun tilaa vievien kauppojen lisäksi alueelle saadaan mahdollisuus toteuttaa koko aluetta palvelevia toimintoja laajentamalla Kuninkaanportin palveluvalikoimaa. Keskuskorttelin avulla Kuninkaanportti II -alueelle saadaan aluetta eheyttävä ja kokoava kaupallinen ydin. Alueelle toteutuu monipuolisen toiminnan mahdollistava julkinen katuaukio Porttitori.

5.4.6

Vaikutukset Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin

Kuninkaanportti II -alueen keskuskortteli ei vaikuta keskustan liikkeiden kehittämisedellytyksiin, koska Kuninkaanporttiin sijoittuu pääasiassa paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupan myymälöitä. SRV Viitoset Oy on solminut useita esisopimuksia alueelle sijoittuvien yritysten kanssa, jotka kaikki ovat tähän mennessä olleet paljon tilaa vievän erikoiskaupan alan toimijoita. Asemakaavamääräyksen mukaan alueelle ei ole mahdollista sijoittaa alle 300 m²:n liiketiloja. Ratkaisulla estetään pienten erikoisliikkeiden mahdollinen pyrkimys siirtyä keskusta-alueelta Kuninkaanporttiin. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdyssä Porvoon kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arvioinnissa (Tuomas Santasalo Ky/Esisuunnittelijat Oy, Porvoon kaupunki, 2003) on tarkasteltu kaupan rakennetta Porvoossa vuonna 2001. Tuolloin muista kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöistä 80 % sijoittui liikekeskustan ja Vanhan Porvoon alueelle. Selvityksestä on määriteltävissä, että näiden myymälöiden keskikoko oli noin 265 m². Näin ollen alle 300 m²:n myymälöiden sijoittamisen estäminen kaavamääräyksellä Kuninkaanportti II:n keskuskortteliin varmistaa sen, että keskuskortteli ei vaikuta erityisesti Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin. Kuninkaanportti ei kilpaile keskuskorttelillaan keskustan pienten erikoismyymälöiden kanssa vaan muodostaa palveluvalikoimaltaan toisenlaisen keskustaa täydentävän erikoiskaupan keskittymän.

Suunnittelualueelle ei ole mahdollista sijoittaa MRL:n 114 §:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

5.5

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualuetta rajaavat tulevaisuudessa vilkkaasti liikennöidyt liikenneväylät. Liikenteellisesti edullisesta sijainnistaan huolimatta alue ei sovellu asumiseen ajoneuvoliikenteen melu- ja pölyhaittojen takia vaan osoitetun kaltaiseen monipuoliseen liikelarakentamiseen. Liikenteen aiheuttamat haitat työtiloille on otettu huomioon seinien ääneneristävyyksivaatimuksilla.

5.6

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on selitetty asemakaavakartassa (liite 3).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu asemakaavakartan määräysosassa olevat erityismääräykset sekä tässä asemakaavaselostuksessa olevat selittävät ohjeet. Erillisiä rakennustamääräyksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

Yleistä

Rakennusten suunnittelussa pyritään korkeatasoiseen, edustavaan ja omaleimaiseen ilmeeseen. Tavoitteena on muodostaa Kuninkaanportti II -alueen keskuskorttelista koko alueen kaupallisen kokonaisuuden ydin. Tämän periaatteen tulee näkyä myös alueen yhtenäisessä hahmossa joka muodostetaan rakennusten ja niitä yhdistävien aitojen harmonisella toteutustavalla.

Julkisivut

Rakennusten perusilmeessä pyritään keveään, selkeään ja rauhalliseen vaikutelmaan. Julkisivujen jäsennyksessä ja massoitellussa muodostetaan rauhallisia selkeitä erottuvia kokonaisuuksia. Julkisivusomittelussa otetaan näin huomioon alueen suuri mittakaava.

Porvoon vanhasta rakennusperinnöstä voidaan ottaa fragmentteja, joilla alueen uudisrakennukset pyritään liittämään osaksi Porvoon erityislaatuista rakennuskantaa. Materiaalit ovat vapaasti valittavissa, mutta niiden tulee olla kauniisti vanhenevia ja korkealuokkaisia. Lasipintojen runsaalla käytöllä voidaan täydentää keveyden vaikutelmaa. Julkisivut on suotavaa varustaa puusäleiköillä tai käyttää puupintoja muulla tavoin lasimateriaalin rinnalla. Puuta julkisivuissa käytettäessä tulee ottaa huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman kohdassa 8.3. esitetyt rajoitukset. Kuninkaanportti II -alueen keskuskorttelissa ei sallita alumiinisäleikköjen käyttöä.

Rakennusten julkisivut on jäseneltävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yli 40 metriä pitkiä yhtenäisiä julkisivuosuuksia tulee välttää. Julkisivun vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä maanpinnasta. Sisäänkäyntien kohtia on syytä korostaa ja varustaa ne sadekatoksin.

Korttelin itäosassa tontin 3 Ruiskumestarinkadun puolella on varauduttu tontin joustavaan toteutukseen niin, että Ruiskumestarinkadulta katsottuna kaksikerroksisen rakennuksen katutasoon on mahdollista toteuttaa pysäköintipaikkoja. Rakennuksen Ruiskumestarinkadun puoleiseen julkisivuun voidaan rakentaa sisäänveto niin, että ylempi kerros työntyy ulokkeena jalkakäytävän ylle. Ulokkeena toteutettava julkisivuosa on rakennettava vähintään 1/3 rakennusalan pituudelta kiinni Ruiskumestarinkadun puoleiseen rakennusalan rajaan vähintään 3,5 metrin korkeudelta alkaen kadun keskimääräisestä korkeustasosta mitattuna. Tässä tilanteessa pysäköintipaikat sijaitsevat katualueella kadun suuntaisesti ja kevyen liikenteen väylä on rasitteena tontin kadun puoleisessa reunassa. Tarvittaessa enemmän pysäköintitilaa voidaan autopaikat toteuttaa tontille siten, että rakennus rakennetaan kokonaan rakennusalan kadunpuoleisesta reunasta sisäänvedettynä. Tällöin rakennusalan rajaan kiinni rakennettavaksi määrätty julkisivun osa voidaan toteuttaa erillisenä kulissimaisena rakenteena, jossa vähintään 3,5 metrin korkeudelta alkaen on käytetty puusäleikköä antamaan visuaalisesti katukuvaa eheyttävä vaikutelma. Kevyen liikenteen väylä rakennetaan tässä tapauksessa normaalisti kadun reunaan ja pysäköintipaikoille ajo tapahtuu hallitusti kahden sisäänajokohdan kautta.

Kattomuoto

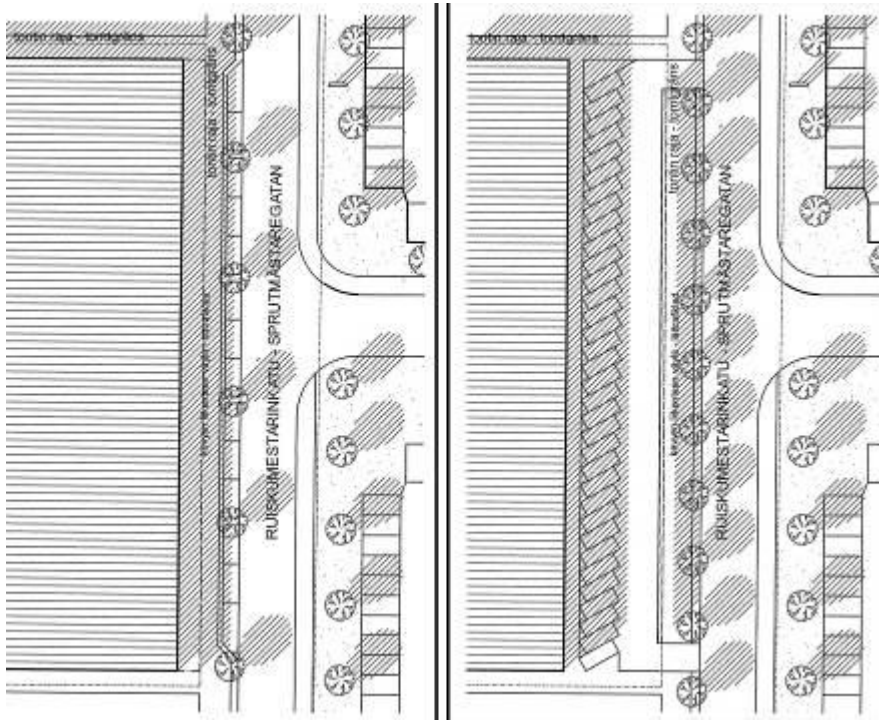
Kattomuoto on vapaasti valittavissa, mutta katon tulee olla hillitty. Loivaa harja- tai pulpettikattoa suositellaan. Kattokulmaa ei ole määritelty, mutta sen tulee olla niin loiva, ettei katosta tule julkisivussa hallitsevaa aihetta.

Aputilat

Jäteastioiden ja muun varastoitavan tavaran säilytys järjestetään rakennusmassan puitteissa tarkoituksenmukaisesti jätehuoneeseen ja varastotiloihin. Tavaran varastointia ulkoalueella on syytä välttää, mutta ehdottomasti tarpeellinen varastointialue on aidattava vähintään 1,8 metriä korkealla peittävällä aidalla. Ratsumestarinkadun puolella mahdollinen ulkomyyntialue on aidattava julkisivumaisella vähintään 4,5 metriä korkealla aidalla.

Kortteli osana julkista tilaa ja ulkoalueet

Tonttien tulee liittyä saumattomasti ympäröivään katualueeseen. Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuuksiksi, lukuun ottamatta mahdollisen maanalaisen tilan päälle sijoitettavia autopaikkoja.



Tontin 3 Ruiskumestarininkadun puoleiset pysäköintivaihtoehdot n. 1 : 1000. Vasemmanpuoleisen kuvan mukaisesti pysäköinti on kadun varrella sen suuntaisesti, jolloin kevyen liikenteen yhteys on osittain tontilla ja rakennuksen ylemmän kerroksen julkisivu (tai julkisivusäleikkö) on rakennettu osittain tontin rajaan kiinni. Oikeanpuoleisessa kuvassa pysäköinti on toteutettu vinopysäköintinä rakennuksen edessä, jolloin kevyen liikenteen yhteys on katualueella ja tontin rajalle on rakennettu erillinen säleikköaihe.



Kulissimainen puusäleikköratkaisu, jolla voidaan korvata rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni rakennettavaksi määrätty julkisivu. Ratsumestarininkatu 5, IBI Porvoo 1. 25.3.2007.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Rakennukset on suotavaa valaista hienovaraisesti edustavaksi osaksi ympäristöä.

Porttitorista muodostuu Kuninkaanportti II -alueen merkittävin julkinen ulkoalue. Torin pintamateriaaleihin ja kalusteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota korkealaatuisen lopputuloksen takaamiseksi. Porttitorilla voidaan käyttää osittaista purjekatosta korostamaan paikan erityisluonnetta monipuolisena tapahtumapaikkana. Torin itäreunalle on istutettava puurivi. Pensasistutukset ovat suositeltavia. Porttitoria on syytä erityisesti korostaa valaistuksella.

Aitaaminen

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan rajalle on kaupunkikuvallisista syistä rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea aita. Aidalla voidaan korvata osa rakennusalan raja-kiinni rakennettavaksi määrätystä julkisivusta. Aita voi perustellusti olla matalampikin, jos se luontevasti liittyy viereisten rakennusten julkisivuihin. Vaatimuksella pyritään luomaan Ratsumestarinkadun itäreunalle yhtenäinen kaupunkikuvallinen elementti, jolla keskuskorttelista muodostuu vahva kokoava Kuninkaanportti II -alueen ydinosa. Julkisivun tai aidan on oltava myös riittävän korkea, jotta em. tavoite täyttyy, koska korttelin Ratsumestarinkadun puoleinen sivu on reilut 400 metriä pitkä. Porttitorin kohdalla yhtenäinen julkisivu katkeaa 37 metrin pituudelta.

Aitaa ei tarvitse rakentaa rakennuksen julkisivun sisäänvedon kohdalle. Aita voi olla osittain läpinäkyvä varsinkin yläosaltaan.

Väritys

Julkisivujen ja aitojen värisävyinä käytetään pääasiassa puulle ominaisia ruskean ja punaruskean sävyjä. Lämpimän kellertävät sävyt ovat myös sallittuja, ei kuitenkaan voimakkaan keltainen väri. Osia julkisivuista voidaan värittää myös harmaasävyillä valkeasta mustaan. Porttitorin kohdalla voidaan käyttää tarvittaessa muitakin värisävyjä. Väriyksessä on suositeltavaa elävöittää julkisivuja kontrastivaikutelmalla.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavamuutosta käynnistettäessä alueesta oli laadittu alustava rakenneluonnos, jonka pohjalta asemakaavaa on valmisteltu. Alueen tonteista suurin osa on jo alustavasti varattu eri toimijoille. Näin ollen asemakaava toteutunee suurimmalta osaltaan välittömästi ja muiltakin osiltaan lähitulevaisuudessa.

Porvoossa 3.5.2007, 7.9.2007

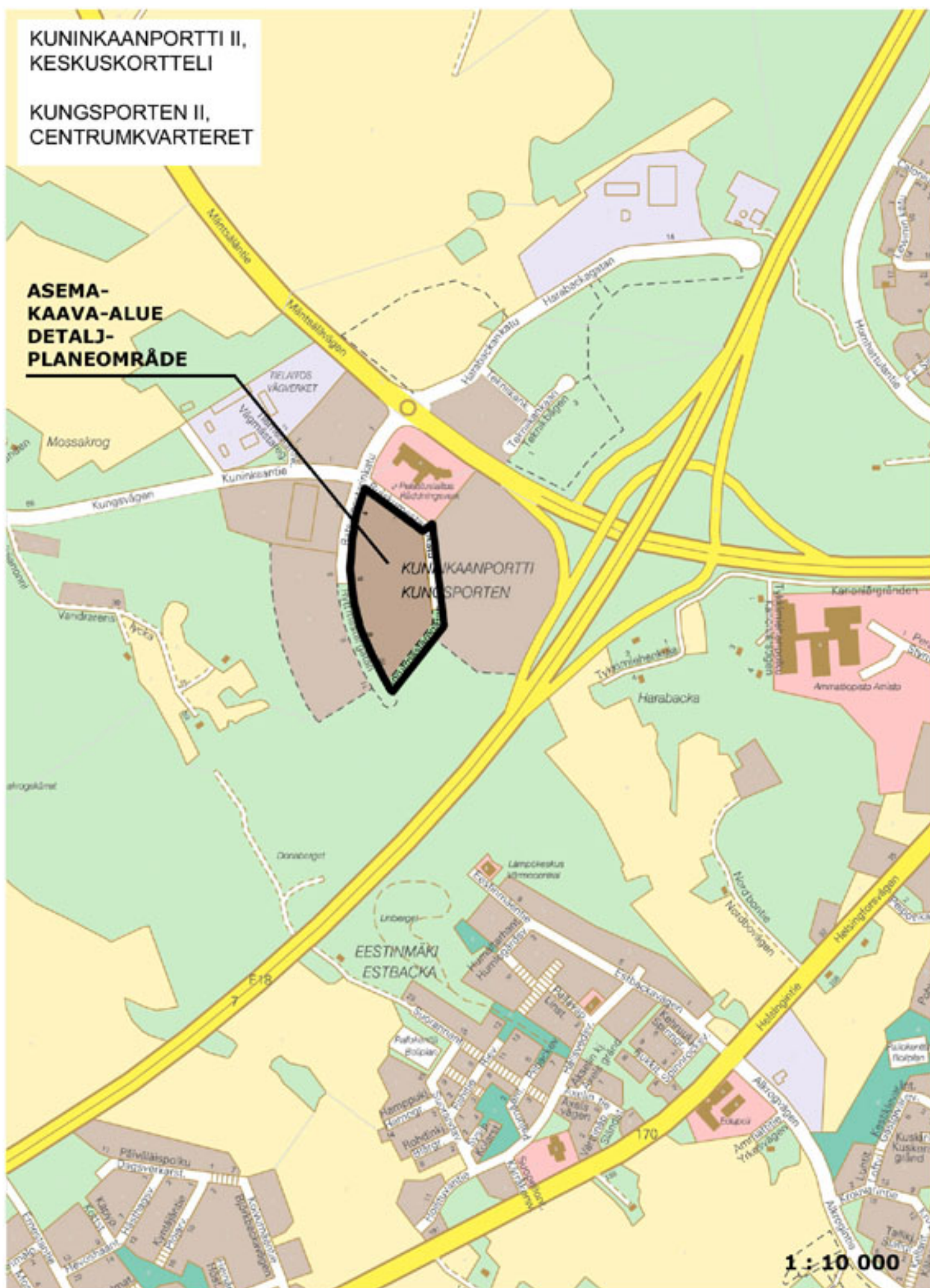
J.P.Pfeifer
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
Kaavoittaja

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET

ASEMA-
KAAVA-ALUE
DETALJ-
PLANEOMRÅDE





Porvoon Kaupunki

KÜNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

24. kaupunginosa
Kortteli 2002 ja katualueet
Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000

KL-13

Läkerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialueelle saa sijoittaa Küninkaansportin palvelurakenteen kannalta tarpeellista kahvila- ja ravintolatilaa yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueelle sijoitettavien myymälöiden tulee olla kootaan vähintään 300 m² lukuunottamatta kahvila- ravintolatiloja. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien ohjeistustöiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20%, kuitenkin enintään 400 k-m². Tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja ohjeistustöitä, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 50 k-m² liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/ 300 m² varastotilaa, 1 ap/ 80 k-m² tuotantotilaa kohhti.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

①

Sitovan tonttijoon mukaisen tontin raja ja numero.

24

Kaupunginosan numero.

2002

Korttelin numero.

PORTTITORI

Kadun tai torin nimi.

5300

Rakennusalueen kerrosalaneliömetreinä.

kIIU

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

½ kIIU

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalasta luettavaksi tilaksi.

□

Rakennusala.

u

Uloke.

□

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

■

Istutettava alueen osa.

o o o o

Istutettava puurivi.

Katu.

■

Tori.

|||||

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

|||||

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennettä.

(2002)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

—o—

Ajoyhteys.

20 dB(A)

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden eristävyyden läikennemeluä vastaan on ottava vähintään 20 dB(A).

Borgå stad

KUNGSPORTEN II, CENTRUMKVARTERET

Stadsdel 24
Kvarteret 2002 och gatuumråden
Detaljplaneändring

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

1 : 1000

KL-13

Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. På kvartersområdet får enligt 114 § Markbvg. inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2000 m²-vy. På kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Kvartersområdet får man placera café- och restauranglokaler som är nödvändiga för servicestrukturen i Kungsporten sammaglagt högst 500 m²-vy. De affärer som placeras i kvartersområdet skall vara minst 300 m² stora, med undantag av café- och restauranglokalerna. Om man placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme på kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utövers högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 vy-m². Av denna försäljningsyta får på högst 100 vy-m² som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Bilplatsfordran 1 bp/ 50 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme, 1 bp/ 80 m²-vy produktionsutrymme.

LPA

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

①

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

24

Stadsdelsnummer.

2002

Kvartersnummer.

PORTTORGET

Namn på gata eller torg.

5300

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

kIIU

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

½ kIIU

Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som infäskas i våningsytan.

□

Byggnadsyta.

u

Utsprång.

□

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

■

Del av område som skall planteras.

o o o o

Trädrad som skall planteras.

Gata.

■

Torg.

|||||

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

|||||

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(2002)

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

—o—

Körförbindelse.

20 dB(A)

Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolerings mot trafikbuller vara minst 20 dB(A).

KUNINKAANPORTTI II
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET/ ALLMÄNNA- OCH SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköintialueet on jäsenneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuuksiksi.

Parkeringsområdet bör med träd och buskplanteringar indelas så att det uppstår parkeringenheter för högst 30 bilar.

Korttelin 2002 autopaikat saa sijoittaa korttelin 2002 autopaikkojen korttelialueelle.

Bilplatserna i kvarter 2002 får placeras på kvartersområdet för bilplatser i kvarter 2002.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Den del av tomten som inte används för byggnader eller vägar skall planteras. En planterinsplan skall uppgöras.

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan sivulle on rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea yhtenäinen julkisivu asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaan. Julkisivu voidaan korvata yhfä korkealla aidalla. Aitaa ei tarvitse rakentaa huoltopihan portin kohdalle.

Vid byggnadsytans gräns mot Ryttnästargatan skall man bygga en minst 4,5 meter hög enhetlig fasad enligt principer i detaljplanebeskrivningen. Fasaden kan ersättas med ett lika högt staket. Staketet behövs inte byggas vid porten till servicegården.

Tontilla 3 julkisivu on rakennettava kiinni rakennusalan Ruiskumestarinkadun puoleiseen rajaan merkinnän osoittamalta pituudelta. Julkisivun alareunan tulee olla vähintään 3,5 metrin korkeudella kadun keskimääräisestä tasosta mitattuna. Kiinni rakennettava julkisivuosuus voidaan korvata erillisellä pääosin puuverhotulla säleiköllä asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

På tomten 3 skall fasaden byggas fast i byggnadsytans gräns mot Sprutmästaregatan till den längd som betaaeckningen anvisar. Den nedre kanten av fasaden skall ligga minst 3,5 meter ovanför gafans genomsnittliga nivå. Den del av fasaden som byggs fast kan ersättas med en separat spalje som till största delen har träbektädnad i enlighet med principerna i detaljplanebeskrivningen.

Ulkovarastointiin ja ulkomyyntiin käytettävät alueet on aidattava peittävällä vähintään 1,8 metriä korkealla aidalla.

Område som används för förvaring och försäljning utomhus skall förses med minst 1,8 meter högt täckande staket.

Alueella on noudatettava asemakaavaselostukseen liittyviä rakennustapamääräyksiä.

De principer som anges i detaljplanebeskrivningen skall följas i området.

Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on alle neljä metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Om byggnadens avstånd från granntomtens gräns är mindre än fyra meter, skall det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy asemakaavaan.

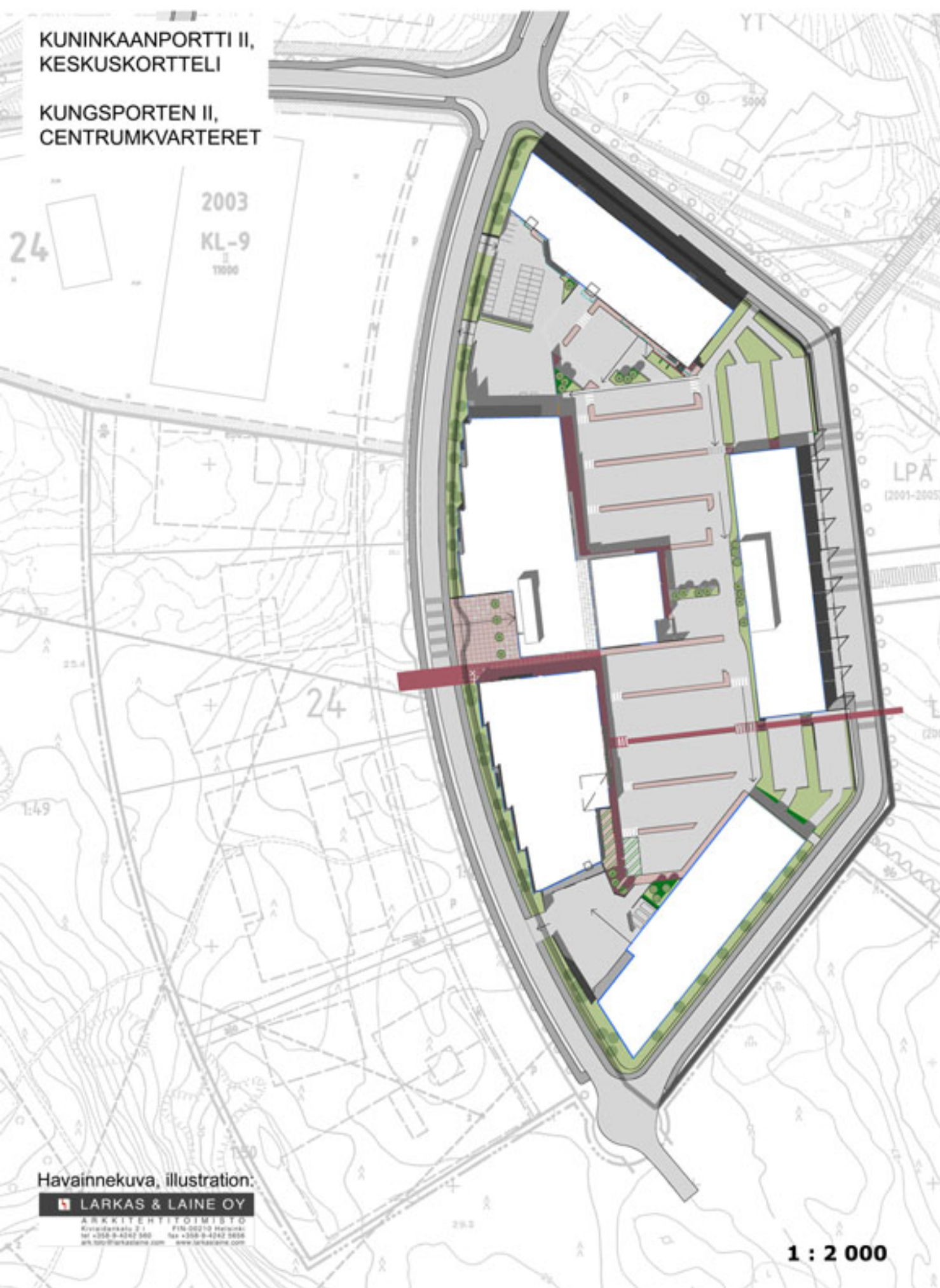
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Koskee Porvoon kaupungin ylläpitämää kiinteistörekisterialuetta.

Berör fastighetsregisterområde som upprätthålls av Borgå stad.

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Havainnekuva, illustration:

 LARKAS & LAINE OY

ARKKITEHTITOIMISTO
Kruusikatu 2 FIN-00210 Helsinki
tel +358-9-4242 540 fax +358-9-4242 5506
arkk@larkas-laine.com www.larkas-laine.com

1 : 2 000

KUNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

1 (3)

KAUPUNGINOSA 24, KORTTELI 2002 JA KATUALUEET

RATSUMESTARINKATU, RUISKUMESTARINKATU

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Nro 418	ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	Asemakaavan muutos koskee Kuninkaanportin ns. II-alueella eli kaupan ja matkailun alueella sijaitsevan korttelin käyttötarkoitusta ja pysäköintijärjestelyjä. Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportin II-alueen keskuskorttelin. Alue rajoittuu länsireunaltaan Kuninkaanportti II-alueen varsinaiseen kokoojakatuun, kaarevaan Ratsumestarinkatuun. Itäisiltä reunoiltaan alue rajoittuu kolmessa osassa aluetta kiertävään Ruiskumestarinkatuun.
2. Hankkeen taustaa	SRV Viitokset Oy on pyytänyt SRV Viitosten ja Porvoon kaupungin väliseen yhteistyösopimukseen perustuen, että Porvoon kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi Kuninkaanportin korttelissa 2002. Kortteli on nykyisessä asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa viereisten korttelien autopaikkoja sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL-9). Kuninkaanportin kaupan ja matkailun alueelle eli Kuninkaanportti II -alueelle toteutuva kaupallinen rakenne poikkeaa pysäköintiratkaisultaan voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa oletetusta rakenteesta. Keskuskorttelin ympärille sijoittuneet yritykset ovat edellyttäneet, että pysäköintialueiden ja liikkeiden välimatka on mahdollisimman lyhyt, mikä on johtanut pysäköinnin toteuttamiseen kunkin hankkeen omalla tontilla. Näin ollen alueella ei enää ole tarvetta laajoille useita kortteleita palveleville pysäköintialueille keskuskorttelissa 2002. SRV Viitokset Oy ja arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy ovat laatineet alueluonnoksen, jonka mukaan keskuskorttelista muodostuu Kuninkaanportin kaupallisen kokonaisuuden ydin. Keskuskortteliin syntyy myös ympäröiviin kortteleihin toteutuvien suurten tilaa vaativan kaupan yksiköiden palvelutarjontaa täydentäviä pienempiä kaupallisia palveluja sekä monipuolisen toiminnan mahdollistava torialue. Pysäköinti järjestetään kahdella korttelin sisään rakennettavalla pysäköintialueella. Keskuskorttelin toteutuminen alueluonnoksen mukaisesti vaikuttaa realistiselta, sillä SRV Viitokset Oy on jo solminut luonnoksen perusteella useita esisopimuksia alueelle sijoittuvien yritysten kanssa. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavan muutoksen korttelissa kaupunginosan 24 korttelissa 2002.
3. Suunnittelun tavoite	Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että korttelin autopaikkojen korttelialueet muutetaan liikerakennusten korttelialueiksi (KL).
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen, yms.)	Yleistä: Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanportin ns. II-alueen keskellä, jonne voimassaolevaa asemakaavaa laadittaessa sijoitettiin alueen oletetun mukaisen pysäköintiratkaisun mukaisesti ympäröivien liiketonttien autopaikkoja. Itä-länsisuuntaisesti alueen poikki oli suunniteltu katettu kävely-yhteys, jolla Kuninkaanportin II -alueen eri lohkot yhdistyivät toisiinsa. Pääasiassa alueen keskelle sijoitettiin kerrosalaa myös liikerakentamiselle. Liikerakennuksille rakennusoikeutta alueella on kaiken kaikkiaan noin 8.200 m². Suunnittelualue on kooltaan noin 4,45 ha. Maakuntakaava: Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä 5.4.2002 alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

	Maakuntakaavaluonnoksessa 28.2.2005 alue on vähittäiskaupan suuryksikkö (KM). Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on moottoritien melualueella. Asemakaava: Alueen asemakaava on hyväksytty 10.12.2003. Asemakaavassa alueella on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL-9). Rasitealueet: Alueella ei ole rasitteita. Rakennettu ympäristö: Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen koillisnaapurina on vuonna 2004 valmistunut Itä-Uudenmaan pelastusasema. Alueen länsipuolelle avattiin kookas rautakauppamyymälä keväällä 2006. Alueen naapurustossa on meneillään useita liikerakennusten rakennustöitä. Alueella on käynnissä laaja maastonmuokkaus- ja esirakentamistyö. Asukkaat ja työpaikat: Alueella ei nykyään ole työpaikkoja eikä asukkaita. Luonnonympäristö: Alue ei ole pohjavesialuetta. Kunnallistekniikka: Alueella on kunnallistekniikka.
5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamuuoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Seuraavat vaikutukset arvioidaan: - Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen - Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin - Vaikutukset Porvoon kaupan rakenteeseen - Vaikutukset Kuninkaanportin alueen palvelurakenteeseen - Vaikutukset Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin
6. Osalliset	Maanomistaja: Porvoon kaupunki Naapurimaanomistajat: 638-484-3-53-M602 (K-Rauta): Kiint. Oy Hannunhelmi c/o Rautakesko Oy 638-24-2003-2 ja 3 : IBI Selskab 20 c/o IBI Finland Oy 638-484-3-53-M603: Kauppahuone Laakkonen Oy Asukkaat ja yritykset: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Muut osalliset: Porvoon Energia Oy Porvoon Sähköverkko Oy Sonera/Carrier Elisa Networks Oy Porvoon Alueverkko Oy Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: Uudenmaan ympäristökeskus Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt: Kiinteistö- ja mittausosasto Katuosasto Porvoon Vesi Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

	Rakennusvalvonta Terveystensuojelu Ympäristönsuojelu Lautakunnat: Kaavoitus- ja rakennuslautakunta Tekninen lautakunta Ympäristönsuojelulautakunta	
7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	<u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen:</u> (MRL 62 §, MRA 30 §) - Kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. - Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä. - <u>Alustavat lausunnot</u> ns. virastokierros: Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta, Porvoon Energialta ja Soneralta. <u>Neuvottelukierros:</u> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa. Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä neuvotellaan kaavamuutoksen hakijoiden kanssa. <u>Virallinen kuuleminen:</u> (MRL 65 §, MRA 27 §) - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. - Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaavamuutoksen hakijoille sekä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, joiden kotikunta on toisella paikkakunnalla, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä <u>Viralliset lausunnot:</u> (MRA 28 §) Uudenmaan ympäristökeskus Ympäristönsuojelulautakunta Tekninen lautakunta Terveystensuojelu Porvoon veden johtokunta <u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:</u> (MRL 65 § 2) - Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta. <u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä</u> (MRL 67 §) - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. <u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</u> (MRA 93 §) - Ilmoitus kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä.	
8. Kaavoitushankkeen aikataulu	Asemakaavan muutostyö käynnistyy helmikuussa 2007. Tavoitteena on että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen vuoden 2007 aikana.	
9. Valmistelusta vastaa	Kaupunkisuunnittelupäällikkö J. P. Pfeifer sp: johan.pfeifer@porvoo.fi Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs	Suunnitteluavustaja Liisa Laakso P. 520 2720 sp: liisa.laakso@porvoo.fi Kaavoittaja Pekka Mikkola P. 520 2757 sp: pekka.mikkola@porvoo.fi
Päiväys 21.2.2007, 24.4.2007	J.P.Pfeifer Kaupunkisuunnittelupäällikkö	

KUNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI
KAUPUNGINOSA 24, KORTTELI 2002, TONTIT 1-7 JA KATUALUEET
RATSUMESTARINKATU, RUISKUMESTARINKATU

ASEMAKAAVA 418
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti kaupunkisuunnitteluosastolla 28.2. - 23.3.2007. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä.
Ainoa rajanaapuri on pelastuslaitos, jolta on pyydetty alustava viranomaislausunto.

Alustavat lausunnot (ns. virastokierros 23.3.2007 mennessä) pyydetty ja saatu seuraavilta tahoilta:

VIRASTOKIERROS	
lausunnon antaja lyhennelmä lausunnosta	kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Teknisen- ja ympäristötoimen johto , Matti Arvinen 16.3.2007: Kuninkaanporttiprojektin johto-organisaatiossa on päätetty, että alueelle tulevia yrityksiä valittaessa myymäläkoon alarajana pidetään 300 m ² . Tätä pinta-alarajoitusta ei ole kuitenkaan mainittu kaavamääräyksissä.	Kaavaan on lisätty määräys liiketilojen vähimmäiskoosta. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamista koskevien säännösten tulkintaohjeissa määritellään ohjauksen ulkopuolelle jäävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tunnistamismenetelmiä. Tulkintaohjeissa mainitaan mm. että kun myymälän päämyyntiartikkelina on tilaa vaativa tuote, kauppa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa. Näin ollen myymälän pinta-alalle ei olisi välttämättä ollut tarpeen asettaa vähimmäisvaatimusta. (Kontio - Santasalo: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkintaohje, 2000 s. 34). Alle 300 m ² :n myymälöiden sijoittamisen estäminen kaavamääräyksellä Kuninkaanportti II:n keskuskortteliin varmistaa kuitenkin sen, että keskuskortteli ei vaikuta erityisesti Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin.
Katuosasto , Hanna Linna-Varis 4.1.2007: ei huomautettavaa.	-
Kiinteistö- ja mittausosasto, Maarit Ståhlberg	
Kiinteistö- ja mittausosasto , Terhi Pöllänen 16.3.2007: ei huomautettavaa	-
Rakennusvalvonta , Ulf Blomberg 20.3.2007: Jalankulkuyhteydet olisi tehtävä selkeämmiksi. Korttelin itäosan ulokeosan merkitys sekä paikoitusjärjestelyjen periaate ja rakentamisvastuu tulisi esittää selkeästi. Kaavakartan ja illustraation välillä on eroavaisuuksia.	Tontille 7 on lisätty jalankulkuyhteyksirasite. Tontin 3 ulokeosan merkintää on selvennetty. Autopaikkojen sijoittamista koskeva määräys on lisätty kaavakarttaan. Sopimukset autopaikkojen sijoittamisesta LPA-korttelialueelle ja muut käytännön järjestelyt tehdään vakiintuneen käytännön mukaan tontinluovutuksen yhteydessä. Illustraatiota on korjattu.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos , Göran Westerlund 3.4.2007: Yleisiin määräyksiin tulee lisätä määräys lähelle rakentamisesta: "Rakennuksen saa rakentaa tontin rajaan kiinni. Jos rakennuksen etäisyys tontin rajasta on alle neljä metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta." Vesijohtoverkoston rakentamisessa tulee ottaa huomioon palopostitarve.	Pääosalla kaava-alueita ei ole mahdollista rakentaa tontin rajaan kiinni, koska rakennusalan raja sijaitsee yleensä vähintään kaksi metriä tontin rajasta. Siksi lausunnon mukaisesta määräyksestä on jätetty ensimmäinen lause pois, mutta muilta osin määräys on lisätty kaavaan.
Porvoon vesi , K-G Björkell 19.3.2007: Ei huomautettavaa.	-
Terveysturvallisuus , Tiina Tiainen 26.3.2007: Alue on moottoritien tuntumassa. Rakenteiden melueristävyysvaatimuksen tarve on syytä tutkia. Kevyen liikenteen turvallisuuteen ja sujuviin yhteystarpeisiin on kiinnitettävä huomiota. Myös muun liikenteen tarpeet tulisi tarkistaa kun rakentaminen alueella lisääntyy.	Moottoritien puoleisille rakennusalojen rajoille on lisätty ääneneristävyysvaatimus. Katuosasto on tutkinut sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen tarpeet alueella eikä ole katsonut tarpeelliseksi esittää muutoksia asemakaavaluonnokseen. Aluetta kiertävien katujen välityskyky on riittävä. Ratsumestarinkatu on luonteeltaan tonttikatunomainen, jolloin kevyen liikenteen turvallisuus katualueelle toteutettavilla väylillä on hyvä. Korttelin läpäisevän kevyen liikenteen väylän leveys on 9 metriä, joten yhteyden mitoituksessa on otettu huomioon alueen rooli Kuninkaanportti II -aluetta toiminnallisesti yhdistävänä keskuskorttelina.

Ympäristönsuojelu , Jukka Palmgren 1.3.2007: Ei huomautettavaa.	-
Sonera/Carrier, Harry Andersson	
Porvoon Sähköverkko Oy, Magnus Nylander	
Kaukolämpö, Christer Allén	
Elisa Networks Oy, Heikki Nenonen	
Porvoon Alueverkko Oy, Jyrki Havukainen	
Uudenmaan ympäristökeskus , Tarja Laine, Jussi Heinämies 4.4.2007: Selostuksessa tulee kuvata ja arvioida kaavamuuoksen merkitys osana Kuninkaanportin toimintoja ja Porvoon palvelurakennetta. Lisäksi tulee arvioida vaikutukset Porvoon keskusta-alueen erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin. Kaavaan tulee sisällyttää määräykset liiketilojen kokovaatimuksista. Vaikutukset ympäröivien korttelien pysäköintiratkaisuihin tulee myös arvioida.	Pyydetty arvioinnit on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 5.4. "Kaavan vaikutukset". Kaavaan on lisätty määräys liiketilojen vähimmäiskoosta.
NAAPURIT	
638-484-3-53-M602 ja M604, "K-Rauta": Kiinteistö Oy Hannunhelmi	
638-24-2003-2, "Markantalo-Lundia-Unikulma- Suomi Soffa": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-24-2003-3, "Hong Kong": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-484-3-53-M603 "Autotalo Laakkonen": Kauppahuone Laakkonen Oy	

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaluonnos ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti kaupunkisuunnitteluosastolla 30.5. - 29.6.2007. Kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä.

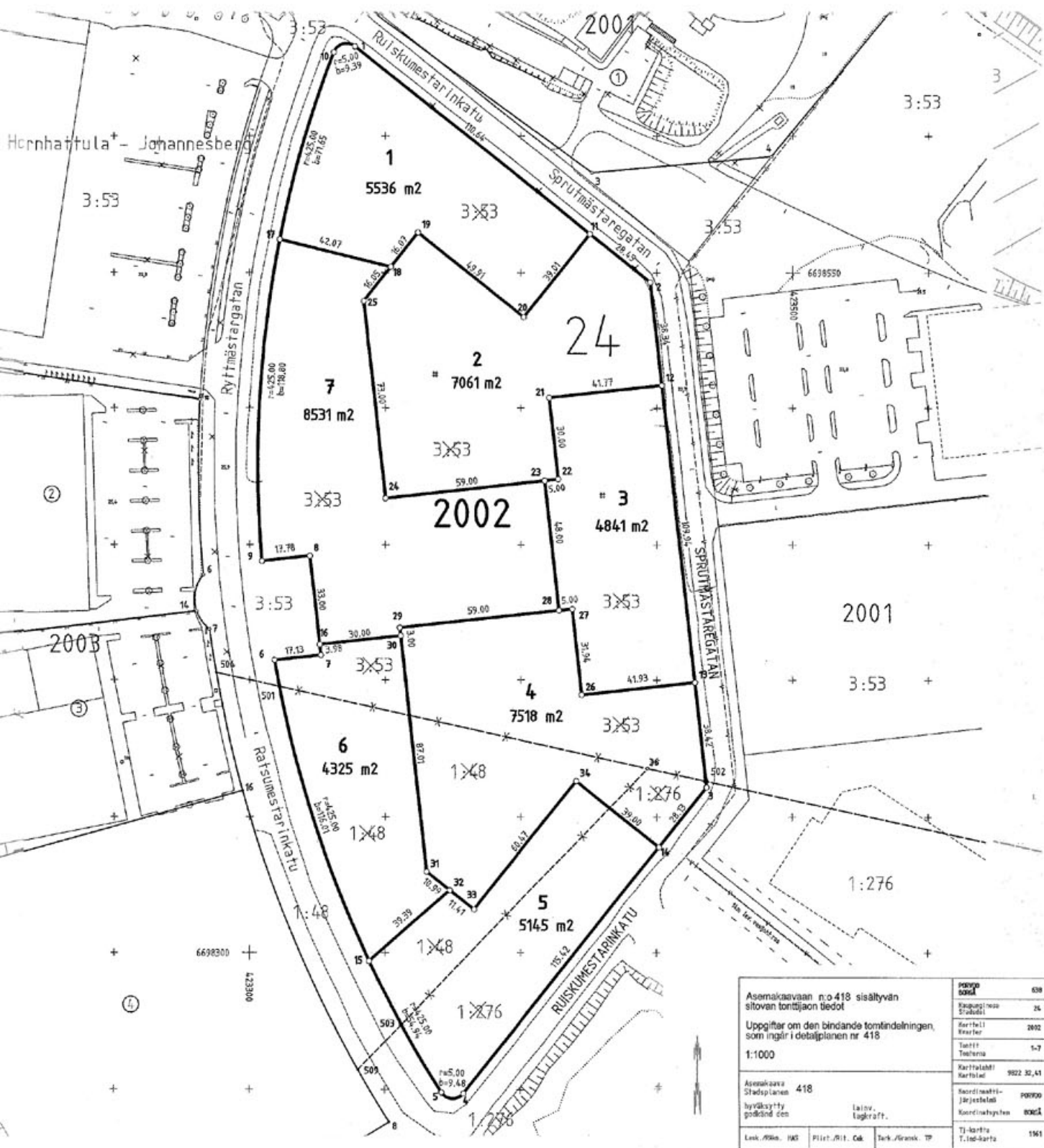
Lausunnot on pyydetty (29.6.2007 mennessä) ja saatu seuraavilta tahoilta:

LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja Lyhennelmä lausunnosta	Kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Tekninen lautakunta , 28.8.2007 § 104 : Ratsumestarinkadun leventämiseen tulee varautua. Kadun tilavaraus on niukahko ja viherkaistoista joudutaan ehkä luopumaan. Lautakunta esittää lausuntonaan, että Ratsumestarinkatua levennetään kahdella metrillä.	Asemakaavaehdotusta on muokattu siten, että keskuskorttelin Ratsumestarinkadun puoleista korttelin reunaa on siirretty kaksi metriä keskuskortteliin päin.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos , 15.6.2007: Asemakaavan selostuksessa kannustetaan puun käyttöön julkisivuissa. Puu ei täytä esitetyn kokoisten rakennusten julkisivumateriaalivaatimusta. Asemakaavassa tulisi sallia myös muun kuin puumateriaalin käyttö julkisivuritiläihteissa.	Asemakaavan selostuksen julkisivumateriaalikohtaa on tarkennettu siten, että palomääräysten erityinen huomioon ottaminen käy selvemmin ilmi. Puun käyttö asemakaavassa esitetyn kokoisissa rakennuksissa on mahdollista Suomen rakentamismääräyskokoelman kohdan 8.3.5 mukaan eräin rajoituksin. Kaupunkisuunnitteluosasto haluaa kuitenkin painottaa aidon puumateriaalin käytön tärkeyttä alueesta muodostuvan kaupunkikuvallisen kokonaisvaikutelman aikaansaamisessa.
Ympäristönsuojelulautakunta , 27.6.2007 § 128: Ei huomautettavaa.	-
Terveydensuojelijaosto 12.6.2007 § 38: Ei huomautettavaa.	-

Vesilaitoksen johtokunta , 14.6.2007 § 46: Ei huomautettavaa.	-
Uudenmaan ympäristökeskus , Jussi Heinämies, Olli Miettinen 26.6.2007: Uudenmaan ympäristökeskuksella ei ole uutta lausuttavaa asiassa.	-

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Asemakaavaan n:o 418 sisältyvän sitovan tonttijakon tiedot		parhaat	638
Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplan nr 418		Käppungens Stadsdel	24
1:1000		Kortbrett	2002
Asemakaava 418		Tuett	1-7
hyväksytty		Tuett	1-7
lainsäätö		Karttalahti	9022 32,41
lainsäätö		Koordinaatti-	600000
lainsäätö		Koordinaatti-	600000
Lask./Mitt. P&S		Tj.-karta	1961
Plikt./Mitt. G&S		Tj.-karta	1961
Tark./Mitt. TP			