

Asemakaava 426

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Ilmakuva 28.10.2004

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO UPPSTENS (ÖLSTENS)

**31. kaupunginosa,
Korttelit 3207 - 3209 sekä katu-, puisto-, ja
suojaviheralueet**

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 3 ja katualueita Mustijoen ja Treksilän kylissä

Ölstens
Pienteollisuustie, Urakoitsijantie, Raudoittajantie, Koneistajantie

Asemakaavan vireilletulo:
Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2007 työohjelmaan.

Asemakaavan käsittely:
Asemakaavaehdotus kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa
22.11.2007 § 409

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa
17.12.2007 § 567 ja 12.1.2009 § 13

Asemakaavan hyväksyminen:
Kaupunginvaltuusto 25.2.2009 § 15

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskeisen taajama-alueen lounaisosassa Ölstensin työpaikka-alueen eteläosassa.

Alue rajoittuu pohjoisosaltaan Ölstensin pääkatuun Pienteollisuustiehen, lännessä Urakoitsijantiehen ja idässä Lankilantie -nimiseen yksityistiehen. Pienteollisuustien eteläosa sekä Raudoittajantien ja Urakoitsijantien väliset jo pääosin rakennetut tontit voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 3 sisältyvät teknisistä syistä asemakaava-alueeseen. Kaavamuutoksessa em. kortteli saa uuden numeron 3207. Kaakkoisosiltaan alue rajoittuu viljeltyihin peltoihin sekä asuintiloihin ja lounaisosiltaan metsämaastoon. (liite 1).

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tavoitteena on laatia asemakaava, jolla Ölstensin työpaikka-aluetta voidaan laajentaa etelään keskeisten alueiden osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota uusien työpaikkakorttelien rajautumiseen alueen itäosan maisemallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan. Alueella olevan maatilan talouskeskuksen tulevaisuuden käyttövaihtoehdot tutkitaan kaavatyön yhteydessä.

1.4 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. Yhteenvedo lausunnoista ja huomautuksista
Liite 7. Tonttijakokartta
Liite 8. Rakennustapaohjeet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2007 työohjelmaan. Alueen suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2006 (12. – 13.12.2006).

Kaupunginhallitus on päättänyt 19.6.2006 § 277 ja 16.6.2008 § 274 alueen rakennuskiellosta asemakaavan laatimista varten. Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue muodostaa Ölstensin työpaikka-alueen luontevan eteläisen jatkeen. Osa luovutettavista tonteista on välittömästi valmiin kunnallistekniikan piirissä. Uusia katu yhteyksiä alueelle on tarpeen rakentaa hyvin kohtuullisesti. Katuverkossa otetaan huomioon yleiskaavan

mukainen uusi kokoojakatutyypinen yhteys Pienteollisuustieltä peltoaukean poikki Tolkkistentielle. Suunnittelualueen itäosan maisemallisesti arvokas peltoalue muodostaa haasteen työpaikkarakentamisen rajautumiseen avoimeen maisematilaan. Tälle rajalle on osoitettu suojavyöhykkeeksi metsitettävä puistoalue. Alueen eteläosassa rakentaminen rajautuu kumpuilevaan metsämaastoon eikä aiheuta maisemallista haittaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Entisen Porvoon maalaiskunnan keskustaajaman merkittävin pienteollisuusalue Ölstens on rakennettu vaiheittain 1970-luvun puolivälistä alkaen. Alueelle on laadittu laajenemistarpeen mukaan rakennuskaavoja, joista viimeisin Vallikiven alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1999. Porvoon kaupunki on luovuttanut Ölstensistä 2000-luvun alussa työpaikkatontteja siten, että vuoteen 2006 mennessä ilmeni tarve asemakaava-alueen laajentamiselle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Ölstensin työpaikka-alueen eteläosassa. Alueeseen sisältyy voimassaolevan asemakaavan mukainen korttelialue, jossa sijaitsevien tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 10,4521 ha. Näillä tonteilla on asemakaavan mukaista rakennusoikeutta yhteensä 41.808 k-m². Siitä käyttämättä on noin 16.700 k-m². Suunnittelualue on kooltaan noin 26,5 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole merkittäviä luontokohteita. Alueen itäosan peltoalueet liittyvät alueen itäpuolella maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen. Keskivaiheiltaan alue on kuusivaltaista sekametsää. Lounaisosa on tiheähköä kuusivaltaista metsää, jonka maasto kumpuilee pienipiirteisesti. Erityisesti alueen eteläosalla esiintyy useita kookkaita siirtolohkareita ja kivikkoa.



Pienimuotoinen maisematila-analyysi suunnittelualueesta

- 3.1.3 **Rakennettu ympäristö**
 Suunnittelualueen länsipuolisko (kortteli 3, josta asemakaavanmuutoksella tulee osa korttelia 3207) on suurimmalta osaltaan toteutunut voimassaolevan asemakaavan mukaan. Osalla tonteista on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Urakoitsijantien pienistä tonteista kolme on rakennettu 1988 - 2001. Tonteista eteläisin on rakentamatta. Korttelin kaksi pohjoisinta tonttia (638-409-1-482 ja 638-469-10-58) ovat samalla omistajalla vaikka ne ennen asemakaavanmuutosta kuuluvat eri kyliin. Näiden tonttien rakennuskanta on pääosin valmistunut ensimmäisen omistajan Oy Sul-Mu Ab:n tarpeisiin 1974-78. Nykyisellä omistajalla on teollisuus- ja varastotoiminnan ohella alueella tilapäisen työvoiman majoitusparakkeja n. 205 k-m², joille on kaavoitus- ja rakennuslautakunta on myöntänyt 16.8.2007 § 249 poikkeamisen alueen käyttötarkoituksesta.
- Korttelin 3 eteläisin tontti (638-469-10-81) ulottuu länsiosaltaan Urakoitsijantielle asti ja käsittää seitsemän erikokoista työpaikkarakennusta, joista vanhimmat ovat 1990-luvun alusta ja uusimmat nykyisen omistajan vuosina 2004-2007 rakentamat. Tontilla on suunnitteluhetkellä rakenteilla vielä yksi teollisuus-/varastohalli.
- Kaavoittamattomalta osaltaan suunnittelualue on rakentamaton lukuun ottamatta Pienteollisuustien varren maatilan talouskeskusta, jonka kolmen rakennuksen muodostama rakennusryhmä on rakennettu 1940-50 -lukujen vaihteessa. Alueen itäreunalla on samaiseen tilaan alun perin kuulunut huonokuntoinen lato.
- 3.1.4 **Maanomistus**
 Suunnittelualueen asemakaavoitettu alue on yksityisomistuksessa. Kaavoittamattomalla osalla suunnittelualueella on yksityisomistuksessa asuinkäytössä oleva entinen maatilan tilakeskus. Raudoittajantien ja suunnittelualueen muut osat omistaa Porvoon kaupunki.
- 3.1.5 **Liikenne**
 Alue rajoittuu pohjoisosaltaan kokoojakatutyypin Pienteollisuustiehen. Alueen itäreunalla yleiskaavassa on varaus Pienteollisuustieltä kaakkoon Tolkkistentielle rakennettavalle kaupunginosien väliselle katuyhteydelle. Alueen keskivaiheilla on tonttikatutyypinen Raudoittajantie. Alueen eteläosan metsäalueella risteilee vapaamuotoisia polkuja, joista voidaan nähdä alueen olevan säännöllisessä virkistyskäytössä.
- 3.1.6 **Tekninen huolto**
 Alue on liitetty rakennettujen tonttien osalta kunnallistekniseen verkostoon. Verkostoja on melko vaivattomasti mahdollista laajentaa alueen rakentamattomille osille.
- 3.1.7 **Palvelut**
 Alueen lähiympäristössä on laaja valikoima eri alojen tuotanto- ja varastotiloja, joihin moniin liittyy toimialaan liittyviä myymälätiloja. Alueen pohjoispuolisella työpaikkakorttelialueella toimii lounasravintola. Eestinmäen palvelukeskukseen, jossa on ruokakauppa ja ravintola, on matkaa noin 2,3 km ja Gammelbackan aluekeskukseen, jossa on myös kulttuuri- ja terveystilaa on matkaa Helsingintien ja Alkrogintien kautta noin 3,5 km.
- 3.1.8 **Pohjavesi- ja maaperä**
 Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen läntinen osa on moreeniselännettä, jonka korkeimmilla kohdilla on kalliopaljastumia. Alueen itäosan niitty- ja peltoalueet ovat pääosin savikkoa, joka syvenee idempänä.
- 3.1.9 **Häiriötekijät**
 Alueen länsiosan työpaikkatonttien toiminnasta saattaa aiheutua häiriötä lähiympäristöön. Alueen kaakkoisosalla kulkee 110 kV:n sähkövoimansiirtolinja.

3.2 Suunnittelutilanne

- 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakunta- ja seutukaava

Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä 5.4.2002 alue on pääasiassa teollisuustoimintojen aluetta (T) ja osittain myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen kaakkoisosalla kulkee pääsähkölina. Alueen länsireunalla kulkee yhdys- tai sivurata.

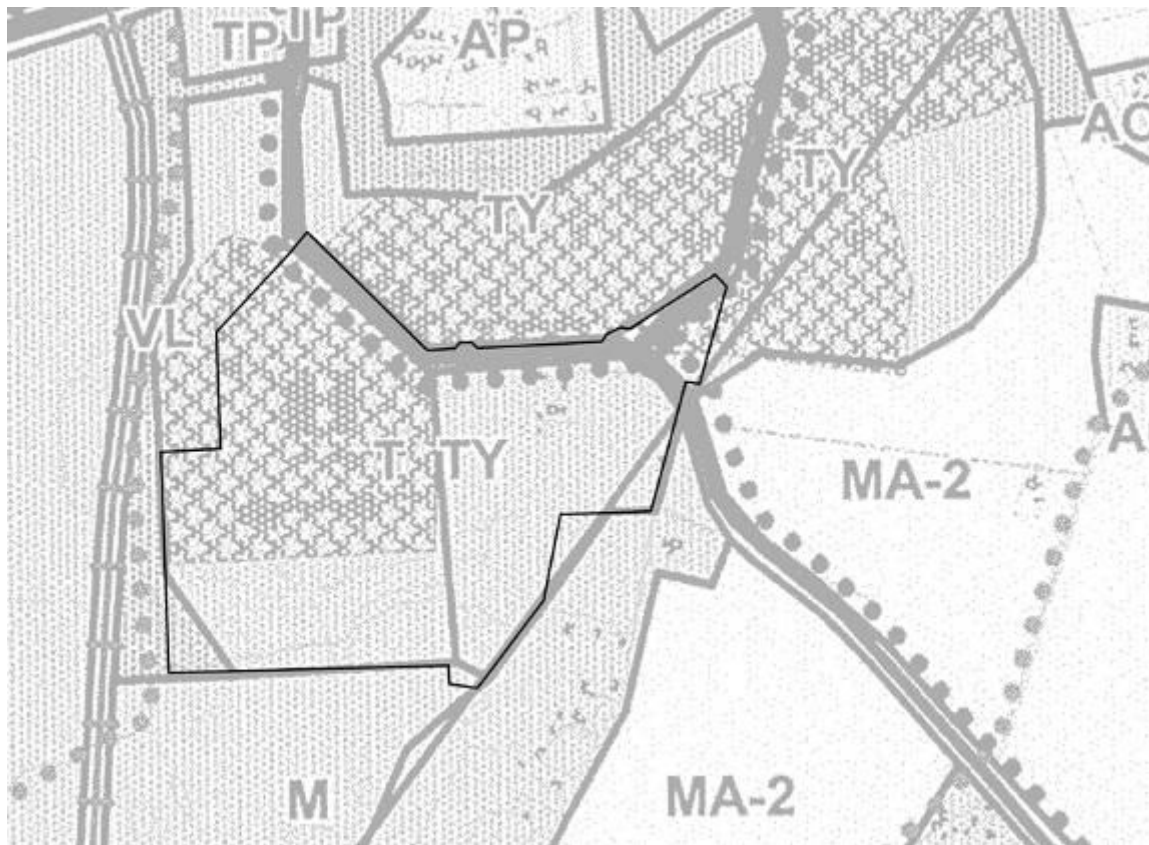
Maakuntakaavaluonnos

Maakuntakaavaluonnoksessa 28.2.2005 alue on pääasiassa teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja

osittain myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen kaakkoisosalla kulkee voimalinja. Alueen länsireunalla kulkee yhdys- tai sivurata.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on rakentamattomilta osiltaan merkitty teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Toteutuneeseen asemakaavaan sisältyvät tontit on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Tällä alueella on myös merkintä: kunnostettava/puhdistettava maa-alue. Aivan alueen läntisin osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen länsipuolella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja yhdysrata/sivurata. Alueen koilliskulmassa on yhdystie/kokoojakuu kevyen liikenteen reitteineen. Alueen kaakkoisosalla kulkee sähkölinja.



Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta ja asemakaava-alueen sijainti

Asemakaava

Alueen lounaisimmassa kulmassa on kolmiomainen osa 27.4.1978 hyväksyttyä asemakaavaa, jota ei näiltä osin ole toteutettu. Alueen jo toteutunut länsipuolisko sisältyy asemakaavaan, joka on hyväksytty 30.12.1988. Em. asemakaavoissa alueella on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T). Pienteollisuustie sisältyy länsiosaltaan Raudoittajantiestä luoteeseen 30.12.1988 hyväksytyyn asemakaavaan ja itäiseltä osaltaan 27.4.1978 hyväksytyyn asemakaavaan. Pieni osa Hitsaajantien eteläosasta sisältyy 31.8.1999 hyväksytyyn asemakaavaan. Muilta osin alueella ei ole hyväksyttyä asemakaavaa.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu Uudenmaan maanmittaustoimiston ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueelle ei ole laadittu tonttijakoa.

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Porvoon kaupunki on luovuttanut Ölstensistä 2000-luvun alussa työpaikkatontteja siten, että vuoteen 2006 mennessä ilmeni tarve asemakaava-alueen laajentamiselle. Keskeisten alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä varauduttiin jo Ölstensin työpaikka-alueen laajentamiseen etelään.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Koska työpaikkatonttikysyntä Ölstensin alueella on tuntuvaa, sisällytettiin asemakaavatyö kiireellisenä kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2007 työohjelmaan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset, vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 5) mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö. Koska asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan yleiskaavan periaatteiden mukaisesti, kaavamuuutuksesta ei ole ollut tarpeen neuvotella Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12.9. – 5.10.2007. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kaksi huomautusta. Huomautuksista toisen sisältö koski pääasiassa asemakaavanmuutoksenalaisen rakennetun tontin (Borgå Krona 638-469-10-81) käyttötarkoituksen muuttamista. Huomauttajan toiveet on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa. Huomautuksista toisessa naapurikiinteistöjen (Mäntymäki 638-432-1-60 ja Skogsgård I 638-432-1-47) omistajat olivat huolestuneita työpaikka-alueen laajentamisesta aiheutuvista maisemallisista ongelmista ja perinteisen viljelymaiseman muutoksista. Huomautuksen johdosta asemakaavan kaakkoisosille on lisätty suojaviheralue sekä puin ja pensain istutettavia tontin osia. Rakentamisen määrää asemakaava-alueen kaakkoisosassa on niin ikään vähennetty. Näillä muutoksilla uusien työpaikkatonttien liittyminen viljelymaisemaan tapahtuu vihreän istutusvyöhykkeen välityksellä.

Asemakaavatyön yhteydessä on neuvoteltu uusien työpaikkatonttien keskelle jäävän nykyään asuinkäytössä olevan vanhan maatilan talouskeskuksen (Hakala I 638-432-1-71) omistajan kanssa. Tila aiotaan pitää jatkossakin asuinkäytössä, mutta se voidaan myöhemmin rakentaa työpaikkatonttina. Asemakaavatyön yhteydessä on pyritty ohjaamaan ympäröivien tonttien rakentamista niin, että tilalle aiheutuva häiriö olisi mahdollisimman vähäinen ottaen huomioon sijainnin työpaikka-alueella.

Samanaikaisesti pyydytyissä alustavissa viranomaislausunnoissa kiinnitettiin lähinnä huomiota muutamiin mitoitusyksityiskohtiin, kuten risteysalueiden näkemäalueisiin ja voimansiirtolinjan suoja-alueisiin. Asemakaavaa on tarkistettu kommenttien pohjalta. Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet ovat liitteessä 6.

Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 23.1. - 22.2.2008. Asemakaavasta jätettiin yksi muistutus, jossa toivottiin Koneistajantien itäosan jatkamismahdollisuuden poistamista. Muistutuksen johdosta Koneistajantien itäosalle on lisätty istutettava katualueen osa. Kadun jatkamismahdollisuus on säilytetty mm. pelastuslaitoksen edellyttäessä sitä. Kattokaltevuutta koskevaa asemakaavamääräystä on muokattu. Muutokset eivät aiheuta tarvetta asettaa asemakaavaehdotusta uudelleen nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on laatia asemakaava, jolla Ölstensin työpaikka-aluetta voidaan laajentaa etelään keskeisten alueiden osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on kiinnittää huomiota uusien työpaikkakorttelien rajautumiseen alueen itäosan maisemallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan. Alueella olevan maatilan talouskeskuksen tulevaisuuden käyttövaihtoehdot tutkitaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on pääasiassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Alueen itäpuoliskolla toiminnalle on asetettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomuuden vaatimus, jolla otetaan huomioon Lankilantien varren asuinkiinteistöt. Pääosalla tontteja sallitaan myös toimialaan eli pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja. Asuminen sallitaan ainoastaan nykyäänkin asumiskäytössä olevalla entisen maatilan talouskeskuksen tontilla. Maasto-olosuhteiltaan vaativimpiin kohtiin on jätetty puistoalueet. Alueen itäosassa on leveähkö suojaviheralue, joka toimii samalla voimansiirtolinjan suoja-alueena.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaa voidaan mitoituksellisesti tarkastella kahtena osana. Osa asemakaava-alueen korttelista 3207 on jo suurimmalta osaltaan toteutunutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tämän asemakaavanmuutoksen alaisen alueen kohdalla asemakaavanmuutos on teknisluonteisena nykytilanteeseen nähden lähinnä toteava. Asemakaavanmuutosalueen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 10,4521 ha ja alueen rakennusoikeuden määrä tehokkuusluvulla $e = 0,4$ määriteltynä on 41.808 k-m², josta on tällä hetkellä käyttämättä noin 16.700 k-m².

Suurimmalle osalle suunnittelualuetta laaditaan tässä yhteydessä alueen ensimmäinen asemakaava. Tämän alueen (korttelin 3207 eteläosa sekä korttelit 3208 ja 3209) korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 11,13 ha ja alueella on rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e = 0,40$ määriteltynä noin 44.520 m². Alueelle voi sijoittua 20 - 100 työpaikkaa riippuen toiminnan laadusta. Asumista alueella saa olla yhden asunnon verran entisen maatilan talouskeskuksen alueella, jolloin alueen asukasmäärä on 1 - 6 asukasta. Lisäksi asemakaavanmuutoksen alaisella toteutuneella osalla korttelia 3207 on poikkeuslupaa vastaavalla rakennusluvalla toteutettua tilapäisen työvoiman majoitustilaa noin 205 k-m².

Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 21 ha. Puistoalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,25 ha.

5.1.2 Tonttijako

Kortteliin 3208 laaditaan tonttijako asemakaavaan sisältyvänä. Muulle osalle asemakaava-aluetta on laadittava erillinen tonttijako ennen tonttien luovuttamista.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Alueella noudatetaan asemakaavakartassa annettuja erityismääräyksiä sekä asemakaavamääräyksiä täydentäviä erillisiä rakennustapaohjeita.

Suojaavien reunaistutusvyöhykkeiden avulla pyritään liittämään alue itäpuoliseen viljelymaisemaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet:

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on selitetty asemakaavakartassa, joka on selostuksen liitteenä 3.

Alueelle saa sijoittaa teollisuus- ja varastorakennuksia. Enintään 30 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloja varten. Suurimmalla osalla aluetta 30 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotilojen lisäksi myös tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Korttelin 3208 keskivaiheilla olevaa asuinrakennusta saa käyttää asumiseen, korjata ja laajentaa.

Asuinrakennusta ei kuitenkaan saa korvata uudella tai jakaa useiksi asunnoiksi. Määräyksellä pyritään siihen, että asuminen tällä työpaikka-alueella on poikkeuksellinen toiminto ja sallittu vain olemassa olevan asuinrakennuksen kaltaisessa erityistapauksessa.

Autopaikkoja tulee varata 1 ap / 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap / 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap / 50 k-m² toimisto- ja liiketilaa kohti. Asunnolle tulee varata kaksi autopaikkaa.

5.3.2

Muut alueet

Alueen maastollisesti haastavimpiin kohtiin on jätetty puistoalueet. Lankilantien tuntumassa voimansiirtolinjan kohdalla on laajahko erityisviheralue.

Suunnittelualueen koilliskulmassa on poikkeuksellisen laaja katualueen osa, joka kuuluu Pienteollisuustiehen. Ratkaisulla on otettu huomioon yleiskaavassa osoitettu varaus tulevaisuudessa peltojen yli rakennettavalle katuyltelylle Pienteollisuustieltä Tolkistentielle. Laajalle katualueelle mahtuu riittävän väliä kiertoliittymä sekä kevyen liikenteen yhteyksien tilantarpeet. Alue on syytä hoitaa puistomaisena ennen kadun toteuttamista.



Alustava luonnos uuden kaupunginosien välistä liikennettä välittävän kadun ja siihen liittyvän kiertoliittymän toteutustavasta. Katuosasto, liikenneinsinööri Hanna Linna-Varis 4.5.2007

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 yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava mahdollistaa Ölstensin työpaikka-alueen laajenemisen etelään yleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Ölstensin alueeseen uusilla kortteleilla on edullinen vaikutus, koska ne voimistavat alueen identiteettiä ja monipuolistavat alueen toimialarakennetta. Porvoon työpaikka-

alueiden joukossa Ölstensillä on vakiintunut asemansa, jota laajennusalue entisestään voimistaa. Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat pääasiassa myönteiset.

- 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
Alueen toteuttaminen vaikuttaa melko voimakkaastikin maisemaan. Alueella ei sinänsä ole säilytettäviä luontoarvoja. Maisemallista merkitystä on käytännössä alueen itäosalla, joka muodostaa viljelylaakson reunavyöhykkeen osan. Reuna-alue ei tosin ole ollut kovin yhtenäinen enää aikoihin, koska osa pelloista on ollut niittynä. Koska alueen puusto on kuusivaltaista, joudutaan alueen käyttöönoton yhteydessä puusto poistamaan alueelta lähes kokonaan lukuun ottamatta puistoalueita. Metsänhoitotoimenpiteiden yhteydessä pyritään huolehtimaan siitä, että naapurialueiden puustolle ei aiheudu vahinkoa suunnittelualueen ottamisesta rakentamisen piiriin. Maisemallisten vaikutusten vähentämiseksi suunnittelualueen itäosalla on suojaviheralue ja istutettavia tontinosia, joilla pyritään aikaansaamaan uusi vihreä reunavyöhyke työpaikkarakennusten suojaksi.
- 5.4.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
Rakennettuun ympäristöön alueen toteutumisella on lähinnä eheyttävä ja täydentävä vaikutus. Pienteollisuustien eteläosasta tulee luonteeltaan Ölstensin alueen keskeinen kokoojakatu, kun sitä reunustavat työpaikkarakennukset molemmiin puoliin. Onnistuneella rakentamisen ohjauksella voidaan uusista kortteleista saada ilmeeltään selkeä, ryhdikäs koko Ölstensin imagoa parantava lisä alueen rakennuskantaan.
- 5.4.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin
Suunnittelualueen käyttöönotto lisää luonnollisesti liikennettä alueella. Liikennetarkastelun yhteydessä alueen sisäiset kadut on mitoitettu varsin väljästi. Suunnittelualueelle liikennettä välittävän Pienteollisuustien tilavaraus on riittävä, mutta kadun tekninen rakenne tällä hetkellä vaatimaton. Suunnittelussa on otettu huomioon yleiskaavassa osoitettu varaus tulevaisuudessa peltojen yli rakennettavalle katu-yhteydelle Pienteollisuustieltä Tolkkistentielle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijoittuu toimivalle pienteollisuusalueelle. Ympäristössä tapahtuva toiminta ei aiheuta häiriötä suunnittelualueella sallittavalle toiminnalle. Alueella sijaitsee yksi asuinkiinteistö, jonka käytettävyyttä edelleen asumistarkoituksiin on pyritty turvaamaan suojaistutuksin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on selitetty asemakaavakartassa (liite 3).

5.7 Nimistö

Alueen työnimi Uppstens tulee korttelin 3207 eteläosan muodostavan tilan nimestä. Alueella on Raudoittajantie-niminen katu, jota jatketaan eteläpäästään. Raudoittajantiestä haarautuu Koneistajantie, jonka nimi liittyy jouheasti alueen metalli- ja rakennusalaan käsittelevien kadunnimien joukkoon. Puistot on nimetty Uppstenipuistoksi tilan nimen mukaan ja Raudoittajanpuistoksi Raudoittajantien mukaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu asemakaavakartan määräysosassa olevat erityismääräykset sekä tontinluovutuksen kannalta käytännölliset erilliset rakennustapaohjeet, jotka ovat selostuksen liitteenä 8.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Alueella on selvää kysyntää asemakaavan mukaisista työpaikkatonteista. Alueen toteutus käynnistyy luontevasti korttelin 3208 Raudoittajantien puoleisesta osasta. Raudoittajantien uusi jatke ja Koneistajantie voidaan rakentaa vaiheistetuksi tontinluovutuksen edetessä.

6.3 Kunnallistekniikan toteutus

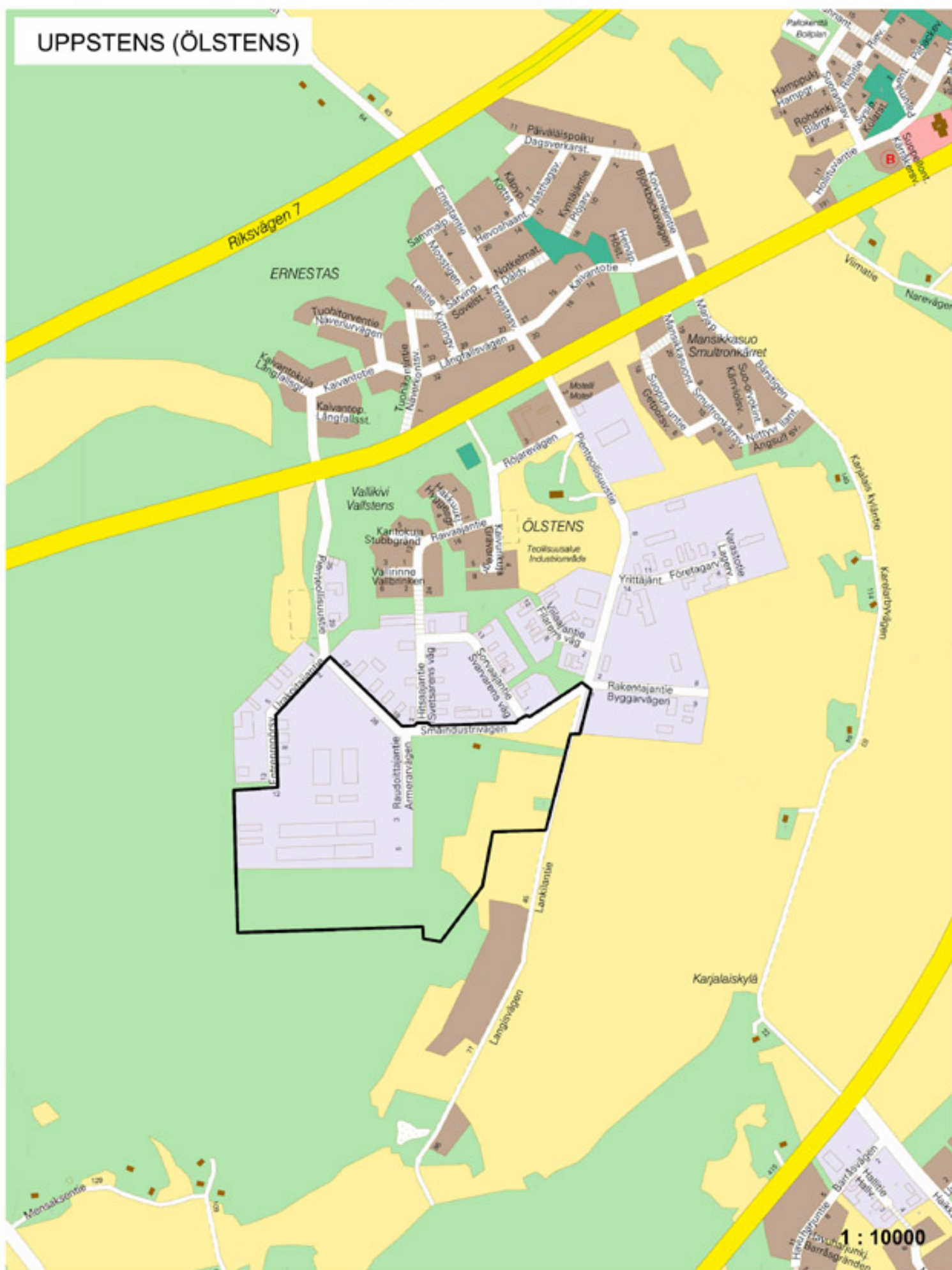
Kunnallistekniikan toteutuksen yhteydessä tulee ottaa huomioon suojaviheralueen metsittäminen. Suojaviheralueelle on istutettava mahdollisimman pian maisemallisilta häiriöiltä suojaava puuverho alueen kaakkoispuolisen asutuksen toivomuksesta. Istutusvyöhykkeen avulla Lankilantien tuntumaan muodostetaan uusi reunavyöhyke, johon alueen itäpuolinen maisemallisesti arvokas peltoalue rajautuu.

Porvoossa 22.11.2007, 5.5.2008, 11.9.2008, 15.12.2008, 25.2.2009

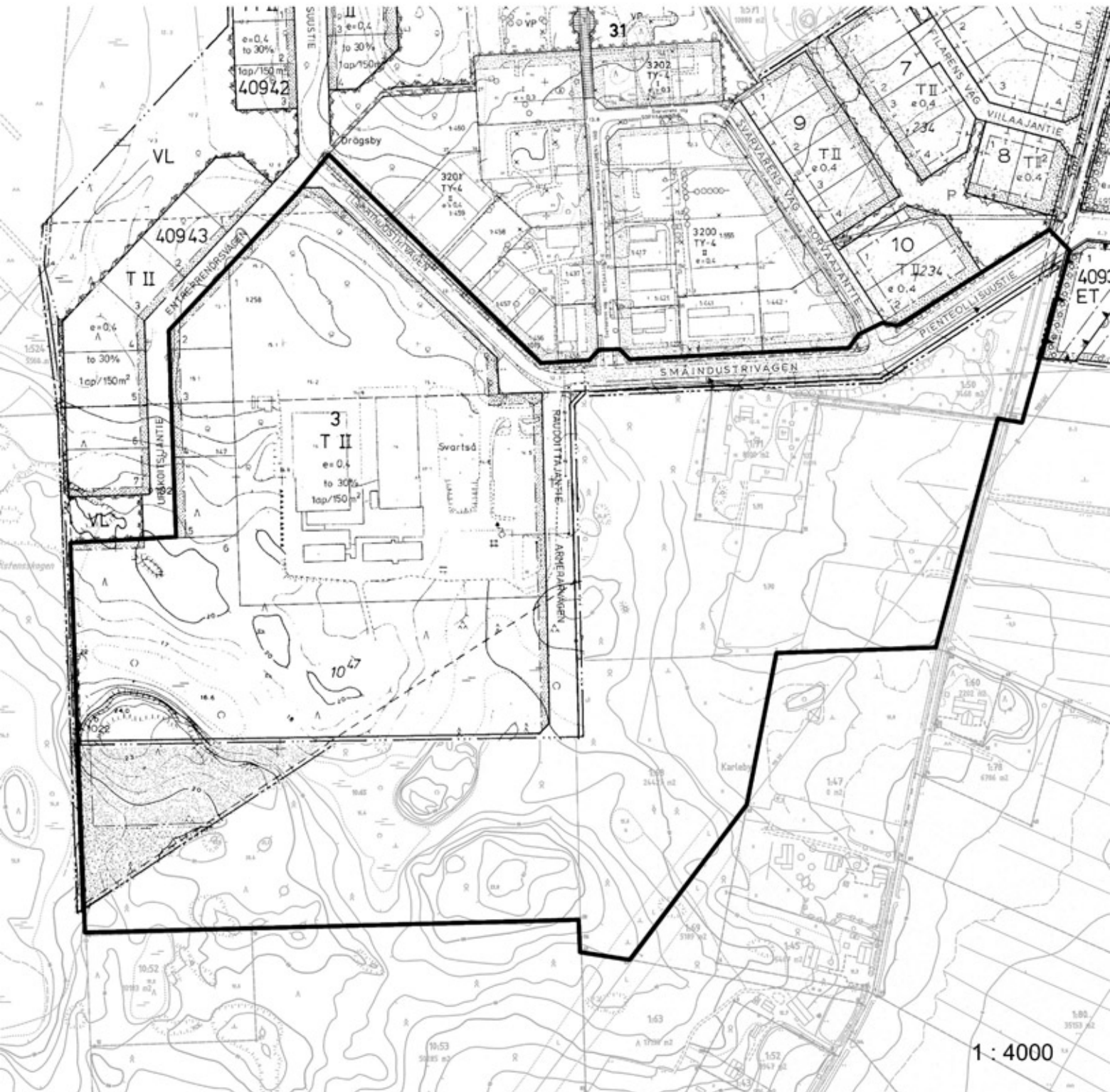
Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoittaja

UPPSTENS (ÖLSTENS)



UPPSTENS
(ÖLSTENS)



Porvoon Kaupunki

UPPSTENS

31. kaupunginosa
Korttelit 3207-3209 sekä katu-, puisto- ja
suojaviheralueet
Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavan muutos koskee korttelia 3
ja katualuetta Mustijoen ja Treksilän kylissä

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000

T-4

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimistotilaa kohti.

T-5

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimisto- ja myymälätilaa kohti.

TY-4

Ympäristöhäiritä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m2 teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m2 varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m2 toimisto- ja myymälätilaa kohti.

VL

Lähiavirustysalue.

EV

Suojaviheralue.

3 metrisä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

①

Sivon tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.

Ohjeellinen tontin raja.

31

Kaupunginosan numero.

3207

Korttelin numero.

KONEISTAJA

Kadun talpiston nimi.

kiiu

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

e=0.40

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava tontin osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

Vaara-alue.

Ajoyhteys.

Borgå stad

UPPSTENS

Stadsdel 31
Kvarter 3207-3209 samt gatuv-, park- och
skyddsgrönområden
Detaljplan och detaljplaneändring
Detaljplaneändringen gäller kvarteret 3 och
gatuområden i Svartså och Drägsby byar

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

1 : 1000

T-4

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen. Krav på antalet bilplatser: 1 bp/ 80 m2 industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m2 lagervåningsyta och 1 bp/ 50 m2 kontorsvåningsyta.

T-5

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknäys till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m2 industritrymme, 1 bp/ 300 lagertrymme och 1 bp/ 50 m2 kontors- och affärsutrymme.

TY-4

Kvartersområde för omgivningen icke störande industri- och lagerbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30 % användas för kontorsutrymmen eller för affärsutrymmen som anknäys till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m2 industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m2 lagervåningsyta och 1 bp/ kontors- och affärsvåningsyta.

VL

Område för närrecreation.

EV

Skyddsgrönområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

①

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Riktigivande tomtgräns.

31

Stadsdelsnummer.

3207

Kvarternummer.

KONEISTAJA

Namn på gata eller park.

kiiu

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

e=0.40

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Linje som anger takåsens riktning.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fänga.

Del av område som skall planteras.

Del av tomt som skall planteras med träd och buskar.

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

Faroområde.

Körförbindelse.

UPPSTENS
(ÖLSTENS)



UPPSTENS
(ÖLSTENS)

ERITYISMÄÄRÄYKSET/ SPECIALBESTÄMMELSER:

Kortteli 3207:

Korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan yhden asunnon kiinteistön huollon ja toiminnan kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asunto. Asuinhuoneiston käyttöön on varattava vähintään 100 m²:n suuruisen piha-alue, joka on alfauskin talistutuksin erotettava muusta korttelialueesta.

Kvarter 3207:

På kvartersområdet får placeras högst en bostad för fastighetens verksamhet och skötsel behövlig personal. Bilplatskrav: 2 bp/ bostad. Till en bostadslägenhet förfogande skall reserveras ett gårdsområde på minst 100 m² som med inhägnader eller planteringar skall avskiljas från kvartersområdet.

Kortteli 3208 tontti 3:

Alueella olevassa asuinrakennuksessa olevaa asuntoa saa käyttää asumiseen, korjata ja laajentaa käytettävissä olevan rakennusoikeuden puitteissa. Rakennusta ei saa kuitenkaan korvata uudella tai jakea useiksi asunnoiksi. Asuinhuoneistosta tulee olla välitön yhteys sen yksinomaisessa käytössä olevaan tonttiosaan, jonka pinta-ala on vähintään kaksi kertaa asunnon huoneistoala, kuitenkin vähintään 100 m². Asunnon piha-alue on aidalla talistutuksilla erotettava ja näkösuojattava muusta korttelialueesta. Autopaikkavaatimus: 2 ap/ asunto.

Kvarter 3208 tomt 3:

En bostad i ett bostadshus i området får användas för boende, renoveras och byggas ut inom den gällande byggrätten. En byggnad får emellertid inte ersättas med en ny eller delas upp i flera bostäder. Från bostadslägenheten skall finnas en direkt förbindelse till den del av tomten som bostaden har ensamrätt att använda och vars areal är minst två gånger bostadens lägenhetsyta, dock minst 100 m². Bostadens gårdsområde skall med inhägnader eller planteringar avskiljas och skyddas för insyn från det övriga kvartersområdet. Bilplatskrav: 2 bp/ bostad.

YLEISET MÄÄRÄYKSET/ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Rakennukset tulee varustaa harjakatolla, jonka kaltevuus on 1:3. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaa. Byggnaderna skall förses med sadeltak med lutningen 1:3. Takmaterialet skall vara mörkgrått.

Julkisivut on jäseneltävä selvästi erotettavilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 m. Fasaderna bör förses med tydligt framträdande in- och utdrängingar samt höjdvariationer. Den enhetliga fasadens längd får högst vara 40 m.

Korttelissa 3208 rakennuksen korttelin reunaa kohti olevassa päädyssä runkosyvyys saa olla enintään 18 metriä. Muilta osin runkosyvyys saa olla suurempi. I kvarter 3208 får stomdjupet i byggnadens gavel mot kvarterets kant vara högst 18 meter. Till övriga delar får stomdjupet vara större.

Julkisivumateriaalia ei ole määritetty. Rakennuksen pääväri korttelissa 3208 (itäsillä) tonteilla 4 ja 5 on punamullanpunainen tai tumma siniharmaa. Korttelin muilla tonteilla pääväri on vaaleanharmaa tai vaaleankeltainen. Korttelissa 3209 ja korttelin 3207 rakentamattomilla tonteilla pääväri on vaaleanharmaa tai tumma siniharmaa. Rakennuksia on suotavaa elävöittää päävärin sointuvalla korosteväriillä. Fasadmateriaalit har inte fastställts. Byggnadens huvudfärg i kvarter 3208 på (de östra) tomterna 4 och 5 är rödsfärgsgrått eller mörkt gråblått. På kvarterets övriga tomter är huvudfärgen ljusgrått eller ljusgult. I kvarter 3209 och de obebbyggda tomterna i kvarter 3207 är huvudfärgen ljusgrått eller mörkt gråblått. Det är bra att låta byggnaderna med effektfärg som harmonierar med huvudfärgen.

Ylläolevia rakentamistapaa koskevia määräyksiä tulee noudattaa soveltuvin osin ennen asemakaavan lainvoimaisuutta rakennetuissa rakennuksissa. Överstående bestämmelser om byggsätt skall till tillämpliga delar iaktas i byggnader som byggts innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Rakennus on yleensä sijoitettava vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta. Byggnad bör i allmänhet placeras minst fyra meter från gräns mot grannens tomt.

Tonttien istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tomten skall planteras till de delar som den inte används för byggande eller som gångvägar. För planteringarna skall göras en planteringsplan.

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla. Områden vilka används för utelagring bör förses med ett skyddande minst 180 cm högt staket.

Alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä. Mahdollinen pilaantunut maa-aines on käsiteltävä ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla ennen rakennustöiden myöntämistä. Eventuella föroreningar som kan finnas i marken skall undersökas. Innan byggnadslov beviljas skall eventuella förorenad marksubstans behandlas på det sätt som miljöverksmyndigheterna föreskriver.

Asemakaava-alueella on noudatettava lisäerillisiä rakennustapaohjeita. På detaljplaneområdet skall dessutom de separata byggnadsföreskrifterna följas.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa. Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tämän asemakaavan korttelissa 3208 tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tonttijako on erillinen kortteleissa 3207 ja 3209. På detta detaljplaneområde i kvarter 3208 är tomtindelningen bindande. Kvarter 3207 och 3209 skall ha en separat tomtindelning.

UPPSTENS
(ÖLSTENS)

RAKENNUSVAIHE 1

BYGGNADSSKEDE 1



UPPSTENS
(ÖLSTENS)

RAKENNUSVAIHE 2

BYGGNADSSKEDE 2



UPPSTENS (ÖLSTENS)

1 (4)

KAUPUNGINOSA 31, KORTTELIT 3207-3209, KATU- JA PUISTOALUEET**Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan korttelia 3 ja katualueita****Treksilän (409) ja Mustijoen (469) kylissä. Asemakaava osille Treksilän (409),****Karlebyn (432) ja Mustijoen (469) kyliä.****Pienteollisuustie, Urakoitsijantie, Raudoittajantie, Koneistajantie****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Nro 426	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskeisen taajama-alueen lounaisosassa Ölstensin työpaikka-alueen eteläosassa. Alue rajoittuu pohjoisosaltaan Ölstensin pääkatuun Pienteollisuustiehen, lännessä Urakoitsijantiehen ja idässä Lankilantie -nimiseen yksityistiehen. Pienteollisuustien eteläosa sekä Raudoittajantien ja Urakoitsijantien väliset jo pääosin rakennetut tontit voimassa olevan asemakaavan mukaisessa korttelissa 3 sisältyvät teknisistä syistä asemakaava-alueeseen. Kaavamuutoksessa em. kortteli saa uuden numeron 3207. Kaakkoisosiltaan alue rajoittuu viljeltyihin peltoihin sekä asuintiloihin ja lounaisosiltaan metsämaastoon.
2. Hankkeen taustaa	Entisen Porvoon maalaiskunnan keskustaajaman merkittävin pienteollisuusalue Ölstens on rakennettu vaiheittain 1970-luvun puolivälistä alkaen. Alueelle on laadittu laajenemistarpeen mukaan rakennuskaavoja, joista viimeisin Vallikiven alueen asemakaava on hyväksytty vuonna 1999. Porvoon kaupunki on luovuttanut Ölstensistä 2000-luvun alussa työpaikkatontteja siten, että vuoteen 2006 mennessä ilmeni tarve asemakaava-alueen laajentamiselle. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2007 työohjelmaan. Alueen suunnittelun käynnistymisestä on tiedotettu kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2006 (12. - 13.12.2006). Kaupunginhallitus on päättänyt 19.6.2006 § 277 alueen rakennuskiellosta asemakaavan laatimista varten. Rakennuskielto on voimassa kaksi vuotta.
3. Suunnittelun tavoite	Tavoitteena on laatia asemakaava, jolla Ölstensin työpaikka-aluetta voidaan laajentaa etelään keskeisten alueiden osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota uusien työpaikkakorttelien rajautumiseen alueen itäosan maisemallisesti arvokkaaseen viljelymaisemaan. Alueella olevan maatilan talouskeskuksen tulevaisuuden käyttövaihtoehdot tutkitaan kaavatyön yhteydessä.
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen yms.)	Alueen koko: Suunnittelualue on kooltaan noin 26,5 ha. Suunnittelualueen rajaus tarkentuu suunnittelutyön aikana. Maakuntakaava: Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä 5.4.2002 alue on pääasiassa teollisuustoimintojen aluetta (T) ja osittain myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen kaakkoisosalla kulkee pääsähkolinja. Alueen länsireunalla kulkee yhdys- tai sivurata. Maakuntakaavaluonnoksessa 28.2.2005 alue on pääasiassa teollisuus- ja varastoaluetta (T) ja osittain myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen kaakkoisosalla kulkee voimalinja. Alueen länsireunalla kulkee yhdys- tai sivurata. Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on rakentamattomilta osiltaan merkitty teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Toteutuneeseen asemakaavaan sisältyvät tontit on merkitty teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Tällä alueella on myös merkintä: kunnostettava/puhdistettava maa-alue. Aivan alueen läntisin osa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen

	länsipuolella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti ja yhdysrata/sivurata. Alueen koilliskulmassa on yhdystie/kokoojakatu kevyen liikenteen reitteineen. Alueen kaakkoisosalla kulkee sähkölinja. Asemakaava: Alueen lounaisimmassa kulmassa on kolmiomainen osa 27.4.1978 hyväksyttyä asemakaavaa, jota ei näiltä osin ole toteutettu. Alueen jo toteutunut länsipuolisko sisältyy asemakaavaan, joka on hyväksytty 30.12.1988. Em. asemakaavoissa alueella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Pienteollisuustie sisältyy länsiosaltaan Raudoittajantiestä luoteeseen 30.12.1988 hyväksytyyn asemakaavaan ja itäiseltä osaltaan 27.4.1978 hyväksytyyn asemakaavaan. Pieni osa Hitsaajantien eteläosasta sisältyy 31.8.1999 hyväksytyyn asemakaavaan. Muilta osin alueella ei ole hyväksyttyä asemakaavaa. Rakennettu ympäristö: Suunnittelualueen länsipuolisko on suurimmalta osaltaan toteutunut voimassaolevan asemakaavan mukaan. Osalla tonteista on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta. Urakoitsijantien pienistä tonteista kolme on rakennettu 1988 - 2001. Tonteista eteläisin on rakentamatta. Raudoittajantien varren pohjoisimmat kookkaat tontit kuuluvat samalle omistajalle ja alueen rakennuskanta on pääosin valmistunut 1974-78. Raudoittajantien eteläisin tontti ulottuu länsiosaltaan Urakoitsijantielle asti ja käsittää seitsemän eri kokoista työpaikkarakennusta, joista vanhimmat ovat 1990-luvun alusta ja uusimmat nykyisen omistajan vuosina 2004-2007 rakentamat. Tontilla on suunnitteluhetkellä rakenteilla vielä yksi teollisuus-/varastohalli. Kaavoittamattomalta osaltaan suunnittelualue on rakentamaton lukuun ottamatta Pienteollisuustien varren maatilan talouskeskusta, jonka kolmen rakennuksen muodostama rakennusryhmä on rakennettu 1940-50 -lukujen vaihteessa. Alueen itäreunalla on samaiseen tilaan alunperin kuulunut huonokuntainen lato. Asukkaat ja työpaikat: Alueella asuu yksi kotitalous. Alueen länsipuolen rakennetuissa kiinteistöissä on useita kymmeniä työpaikkoja. Luonnonympäristö ja maisema: Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu luontoselvitys, jonka mukaan alueella ei ole merkittäviä luontokohteita. Alueen itäosan peltoalueet liittyvät alueen itäpuolella maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen. Keskivaiheiltaan alue on kuusivaltaista sekametsää. Lounaisosa on tiheähköä kuusivaltaista metsää, jonka maasto kumpuilee pienipiirteisesti. Erityisesti alueen eteläosalla esiintyy useita kookkaita siirtolohkareita ja kivikkoa. Maaperä: Alueen läntinen osa on moreeniselännettä, jonka korkeimmilla kohdilla on kalliopaljastumia. Alueen itäosan niitty- ja peltoalueet ovat pääosin savikkoa, joka syvenee idempänä. Kunnallistekniikka: Alue on osittain liitetty ja muilta osin liitettävissä kunnallistekniikkaan. Häiriötekijät: Alueen länsiosan työpaikkatonttien toiminnasta saattaa aiheutua häiriötä lähiympäristöön. Alueen kaakkoisosalla kulkee 110 kV:n sähkölinja.
5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

	- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin
6. Osalliset	Maanomistajat: 638-409-1-482 (Sul-Mu II): Teollisuusasennus J.I. Palvelut Oy 638-469-10-58 (Sul-Mu): Teollisuusasennus J.I. Palvelut Oy 638-409-1-520 (K 3 T 2): Lars Lönnqvist Oy 638-469-10-64 (K 3 T 3): Granfelt Leif 638-469-10-59 (K 3 T 4): Granfelt Leif 638-469-10-60 (K 3 T 5): Gustafsson Einar 638-469-10-81 (Borgå Krona): Porvoon Yrityskiinteistöt Oy 638-409-1-622 (Vallstens): Porvoon kaupunki 638-432-1-50 (Industri-Ölstens IV): Porvoon kaupunki 638-432-1-65 (Peltola II): Porvoon kaupunki 638-432-1-79 (Vallihaka II): Porvoon kaupunki 638-432-1-68 (Vallihaka): Porvoon kaupunki 638-469-10-65 (Uppstens): Porvoon kaupunki 638-432-1-71 (Hakala I): Andersson Vesa Naapurimaanomistajat: 638-469-3-31 (Birgers): 10 omistajaa: Sveholm, Numelin, Kuhavuori 638-469-10-52 (Mikaellund): Metallverkstad Tom Nyberg Kb 638-469-10-53 (Lövkulla I): Andersson Ivar 638-469-10-62 (K 40943 T 7): Monnin Tontti Ja Talo Oy 638-469-10-61 (K 40943 T 6): JKJ-Yhtiö Oy 638-409-1-523 (K 40943 T 4-5): Porvoon Vuokrahallit Oy 638-409-1-522 (K 40943 T 3): Kiint. Oy Porvoon Urakoitsijantie 5 638-409-1-521 (K 40943 T 2): Kiint. Oy Porvoon Urakoitsijantie 3 638-409-1-497 (K 40943 T 1): Holopainen Martti 638-409-1-460 (Ölstens 12/6): Lehikoinen Matti 638-409-1-459 (Ölstens 12/5): Lehikoinen Matti 638-409-1-458 (Ölstens 12/4): JK-lava Ky 638-409-1-457 (Ölstens 12/2): Ehal Oy 638-409-1-456 (Ölstens 12/1B): Berglöf Kimmo 638-409-1-455 (Ölstens 12/1A): Lindblom Olof 638-409-1-422 (Ölstens 11/3): Pocatello Oy 638-409-1-441 (K 11 T 2): Oy Dimico Ab 638-409-1-442 (K 11 T 1): T & K Gustafsson Oy 638-409-1-487 (Ölstens 10/1-2): Kiint. Oy Porvoon Sorvaajantie 1 638-409-1-547 (K 40931 T 1): Porvoon Sähköverkko Oy 638-432-1-69 (Lähdesmäki): Blomqvist Kim 638-432-1-63 (Koivula): Kirsti Johansson 638-432-1-47 (Skogsgård I): Järvinen Lars 638-432-1-60 (Mäntymäki): As Oy Porvoon mlk:n Mäntymäki Muut osalliset: Porvoon Sähköverkko Oy Sonera/Carrier Elisa Networks Oy Porvoon Alueverkko Oy Porvoon Energia Oy, kaukolämpö Fingrid Oyj Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt: Kiinteistö- ja mittausosasto Katuosasto Puistoyksikkö Porvoon Vesi Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Rakennusvalvonta Terveystieteiden tutkimuskeskus Ympäristönsuojelu

	Lautakunnat: Kaavoitus- ja rakennuslautakunta Tekninen lautakunta Ympäristönsuojelulautakunta	
7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	<u>Viranomaisneuvottelu:</u> - Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. <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 ja muilta kohdassa 6 mainituilta tahoilta <u>Neuvottelukierros:</u> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen 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 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 §) Ympäristönsuojelulautakunta Tekninen lautakunta Terveystieteiden osasto 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	Suunnittelutyö käynnistyi alkuvuonna 2007. Tavoitteena on että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamutoksen vuoden 2009 alussa.	
9. Valmistelusta vastaa	Kaupunkisuunnittelupäällikkö J. P. Pfeifer johan.pfeifer@porvoo.fi Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs	Suunnitteluavustaja Liisa Laakso P. 520 2720 liisa.laakso@porvoo.fi Kaavoittaja Pekka Mikkola P. 520 2757 pekka.mikkola@porvoo.fi
Päiväys 28.8.2007, 15.12.2008	J.P.Pfeifer Kaupunkisuunnittelupäällikkö	

UPPSTENS (ÖLSTENS)

31 KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 3207 - 3209, KATU-, PUISTO- JA SUOJAVIHERALUEET
PIENTEOLLISUUSTIE, URAKOITSIJANTIE, RAUDOITTAJANTIE, KONEISTAJANTIE

ASEMAKAAVA 426

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 12.9. – 5.10.2007 kaupunkisuunnitteluosastolla. Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi huomautusta.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä sekä kaupungin verkkosivuilla.

Alustavat lausunnot (ns. virastokierros 5.10.2007 mennessä) pyydetty ja saatu seuraavilta tahoilta:

VIRASTOKIERROS	
lausunnon antaja lyhennelmä lausunnosta	kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Teknisen- ja ympäristötoimen johto, Matti Arvinen	
Katuosasto, 23.10.2007: Ei olennaista huomauttamista. Raudoittajantien ja Koneistajantien liittymän näkemäaluetta voisi hieman laajentaa.	Raudoittajantien ja Koneistajantien liittymän näkemäaluetta on tarkistettu katuosaston esittämällä tavalla.
Kiinteistö- ja mittausosasto, Maarit Ståhlberg	
Kiinteistö- ja mittausosasto, Terhi Pöllänen	-
Rakennusvalvonta, Ulf Blomberg	
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Göran Westerlund, Tomi Pursiainen 2.10.2007: Teollisuus- ja varastoalueella umpikatuojen muodostumista tulee välttää. Jatkovalmistelussa tulee selvittää mahdollisuus Koneistajantien jatkamisesta niin, että korttelista 3208 tulisi ympäriajettava. Vesijohtoverkon suunnittelussa tulee ottaa huomioon palopostitarve.	Koneistajantien jatkaminen Lankilan yksityiselle on teknisesti mahdollista eräänlaisena välivaiheen ratkaisuna Pienteollisuustieltä Tolkkistentielle rakennettavaa kokoojakatua odoteltaessa.
Porvoon vesi, Mats Blomberg 26.9.2007: Ei huomautettavaa.	-
Terveydensuojelu, Outi Lankia 5.10.2007: Suur- ja keskijänniteverkon johtoalueelle ei tule rakentaa. 110 kV:n johtoaukean ja sen reunavyöhykkeiden leveys on 36-42 metriä. Olemassa olevan asutuksen lähelle ei tulisi kaavoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuutta (T-4). Lankilantien varren kiinteistöt eivät ole kunnallistekniikan piirissä.	Voimansiirtolinjan vaara-alueen leveys on tarkistettu. Olemassa olevan asutuksen lähelle ei ole osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa teollisuutta. Ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa salliva korttelialue toimii suojavyöhykkeenä asutusta vasten.
Ympäristönsuojelu, Jukka Palmberg	
Sonera/Carrier	
Porvoon Sähköverkko Oy	
Kaukolämpö	
Elisa Oyj, Tuotanto/Rakennuttaminen ja ylläpito/Uusimaa, Petri Holopainen 20.9.2007: Elisalla ei ole verkonrakennustarpeita alueella.	-
Porvoon Alueverkko Oy	
Fingrid Oyj, Tapio Suominen 2.10.2007: Alueella oleva johto on Porvoon Alueverkko Oy:n omistuksessa, joten Fingrid Oyj:llä ei ole huomautettavaa.	-
NAAPURIT	
Porvoon Yrityskiinteistöt Oy (markkinointinimi Porvoon Kruunu) (Borgå Krona, 638-469-10-81), Kent Björklund 5.10.2007: Porvoon Yrityskiinteistöt Oy:n tontin käyttötarkoitusta pyydetään muuttamaan siten, että tontin	Tontin käyttötarkoitusta on tarkistettu siten, että tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia liiketiloja voi sijoittaa alueelle enintään 30 % kerrosalasta. Käyttötarkoituksen muutos edellyttää maankäyttösopimuksen tekemistä yrityksen nykyisen tontin osalta.

pääkäyttötarkoituksen mukaiset liiketilat olisivat mahdollisia. Lisäksi liitekartassa on esitetty yrityksen lisätilantarve ja vaihtoehtoinen Raudoittajantien katualueen raja.	Raudoittajantien katualueen linjausta ei ole tässä vaiheessa katsottu aiheelliseksi muuttaa, koska linjaus on perusteltu alueen kumpuilevien maastonmuotojen huomioon ottamisella korttelirakenteessa.
J-P, Katri, Anja ja Leo Björkroth (Mäntymäki, 638-432-1-60) sekä Lars ja Raija Järvinen (Skogsgård I, 638-432-1-47) 5.10.2007: Lankilan yksityistien länsipuolinen peltoalue tulee säilyttää avoimena maisematilana. Teollisuustonttien ja asuttujen naapuritilojen välille tulee järjestää riittävä suojavyöhyke. Raudoittajantien itäpuolinen metsäkaistale suojaa nykyään hyvin Raudoittajantien länsipuolen teollisuuden aiheuttamilta häiriöiltä. Metsikkö tulisi näin ollen säilyttää. Koneistajantie tulee jättää toteuttamatta. Korttelissa 3208 sijaitsevan asuinkäytössä olevan maatalan talouskeskuksen alueelle on osoitettu työpaikkarakentamista. Erityistä huomiota tulee kiinnittää alueella tapahtuvan toiminnan aiheuttamiin maisemallisiin ongelmiin, kuten nykyään esiintyvään hallitsemattomaan ulkovarastointiin.	Asemakaavaluonnosta on muokattu siten, että korttelin 3208 itäosaan on lisätty suojametsäalue, jolle on istutettava mahdollisimman pian naapurustoa työpaikka-alueen esteettisiltä häiriöiltä suojaavaa puustoa. Näin varmistetaan työpaikka-alueen hallittu rajautuminen yleiskaavan mukaiseen maisemallisesti arvokkaaseen peltoalueeseen. Alueen maankäytön tehokkuuden kannalta Koneistajantie ja Raudoittajantien varren alueet on edelleen suunniteltu toteutettaviksi asemakaavaluonnoksessa osoitetulla tavalla. Asemakaavaehdotus noudattaa valtuuston hyväksymän keskeisten alueiden osayleiskaavan periaatteita. Alueella olevan entisen maatalan talouskeskuksen (Hakala I, 638-432-1-71) omistajan kanssa on käyty 29.8.2007 paikan päällä keskustelu alueen kehittämisestä ja tuolloin omistajan esittämät suulliset toiveet on otettu huomioon asemakaavaluonnosta viimeisteltäessä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä ulkovarastointiin käytettävien alueiden aitaamisesta.

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaluonnos ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 23.1. - 22.2.2008 kaupunkisuunnitteluosastolla. Kaavasta jätettiin yksi muistutus nähtävilläolajan jälkeen.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä sekä kaupungin verkkosivuilla.

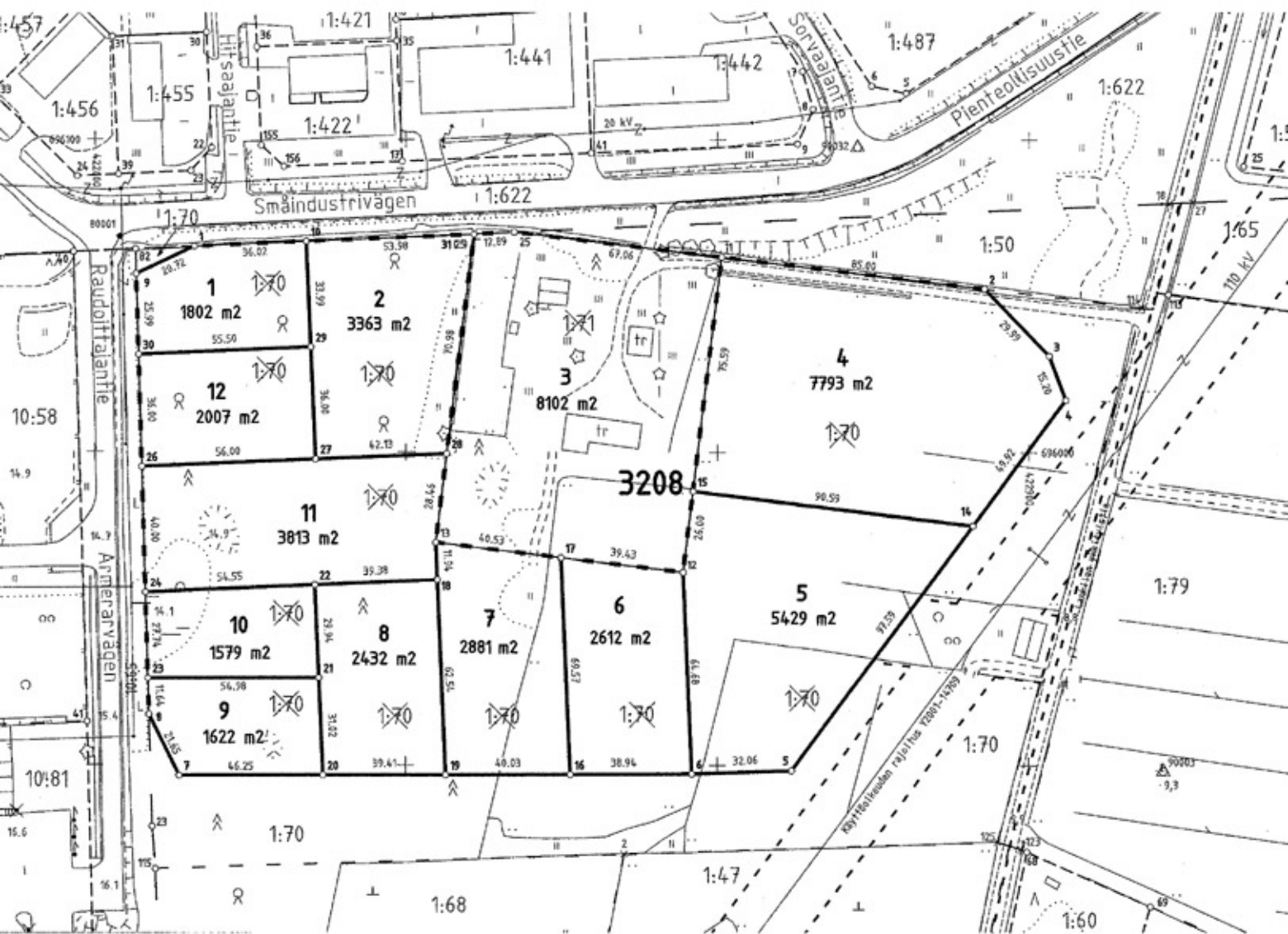
Lausunnot on pyydetty (22.2.2008 mennessä) ja saatu seuraavilta tahoilta:

LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja Lyhennelmä lausunnosta	Kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Tekninen lautakunta , 25.3.2008 § 52: Tekninen lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaava hyväksyttäisiin.	-
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos , 16.1.2008: Pelastuslaitos piti asemakaavan luonnosvaiheessa tärkeänä ympäriajettavan korttelialueen muodostumista. Kaupunkisuunnitteluosasto on vastineessaan esittänyt Koneistajantien jatkamisen Lankilantielle olevan mahdollista välivaiheen ratkaisuna. Tätä ratkaisua ei ole kuitenkaan kuvattu kaava-asiakirjoissa. Pelastuslaitos puoltaa välivaiheen ratkaisun toteuttamista.	Koneistajantien jatkaminen Lankilan yksityistielle on mahdollista ja ehdottomasti suositeltavaa. Ratkaisu vaatii kuitenkin asiasta sopimista Lankilan yksityistien osakkaiden kanssa. Vaihtoehtoisesti kaava-alueita pitäisi laajentaa käsittämään myös Lankilantie ja sen rakentamista kaduksi, mikä ei ole tarkoituksenmukaista pitkän tähtäimen kokoojakatusuunnitelmaan nähden. Asemakaavan toisen rakennusvaiheen havainnekuvasta ilmenee Koneistajantien jatkamisen periaate.
Ympäristönsuojelulautakunta , 13.2.2008 § 22: Asemakaavassa esitetyt maaperän pilaantuneisuutta ja radonturvallista rakentamista koskevat määräykset ovat perusteltuja ja tarpeen.	-
Terveystieteiden lautakunta , 23.1.2008 § 13: Kunnallistekniikan toteutuksessa tulisi ottaa huomioon vesi- ja viemäriverkon ulottaminen myös Lankilantien asuinkiinteistöihin. Teollisuudesta ei saa aiheutua terveyshaittaa läheisyydessä olevien kiinteistöjen asukkaalle.	Asemakaava laaditaan tässä vaiheessa vain Porvoon kaupungin omistuksessa olevalle maa-alueelle. Sinänsä tarpeellinen Lankilantien kiinteistöjen saattaminen kunnallistekniikan pariin on mahdollista erillisen asemakaavatyön yhteydessä. Asemakaavamääräyksillä on pyritty varmistamaan, että kaava-alueen läheisyydessä sijaitseville asuinkiinteistöille ei aiheudu haittaa työpaikka-alueen toiminnasta. Lähinnä asuinkiinteistöjä sijaitseviin kortteleihin saa toteuttaa ainoastaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa.
Vesilaitoksen johtokunta , 14.2.2008 § 10: Ei huomautettavaa.	-
NAAPURIT	
Jussi-Pekka Björkroth (Mäntymäki, 638-432-1-60) 28.2.2008: Huomauttaja on tyytyväinen, että luonnosvaiheen kannanotoissa esitetyt maisemalliset näkökohdat on	Rakentamista ja ulkoalueiden toteuttamista pyritään ohjaamaan asemakaavamääräyksillä ja niitä täydentävillä rakennustapaohjeilla. Käytännössä toteutusta tulee pyrkiä valvomaan ja siten varmistaa riittävä

pyritty ottamaan huomioon asemakaavan valmistelussa. Suojaviheralueen puut tulee istuttaa hyvissä ajoin ennen tonttien rakentamista. Alueen tavoiteltu toteutuminen huoliteltuna kuitenkin edelleen huolestuttaa. Koneistajantien jatkaminen Lankilantielle tulee jättää joko kokonaan toteuttamatta tai toteuttaa se vain kevyen liikenteen väylänä, jossa pelastusajo on mahdollista.	kaupunkikuvallisen laatutason toteutuminen. Koneistajantien itäosan katualuetta on kavennettu lisäämällä kadun eteläosalle istutettava katualueen osa. Kadun itäosan muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi asuinalueilla totuttuun tapaan ei kuitenkaan tunnu työpaikka-alueella perustellulta ja käytännössä toimivalta ratkaisulta.
--	---

UPPSTENS
(ÖLSTENS)

KORTTELI 3208
KVARTER 3208



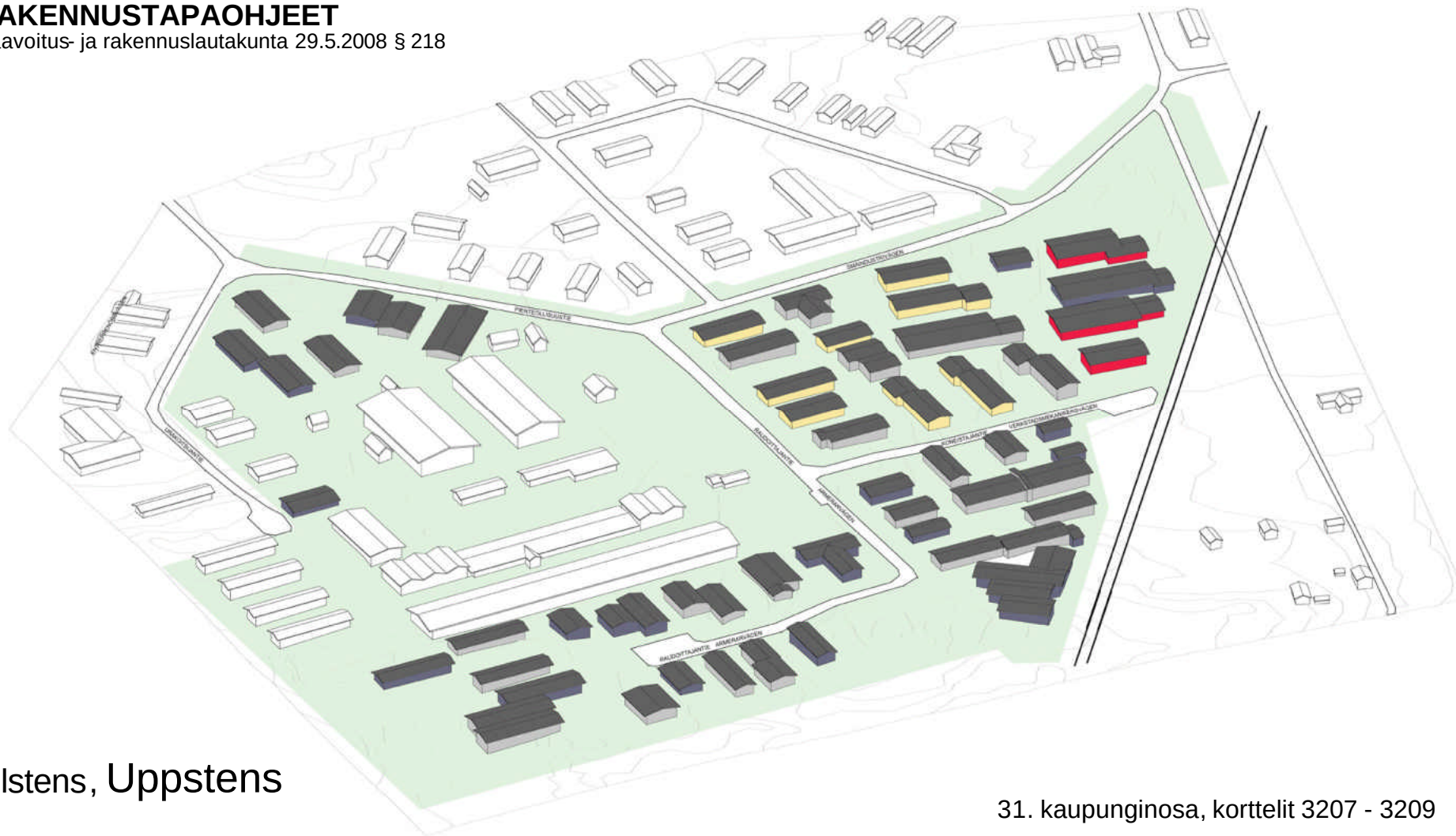
Asemakaavaan n:o 426 sisältyvän sitovan tonttijakon tiedot			PORVOO BORGÅ	638
Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 426			Kommungrens Stadsdel	31
1:1000			Kortteli Kvarter	3208
Asemakaava 426			Tonttitoukarna	1-12
hyväksytty godkänd den			Karttalehti	96/22-23a
lainsv. lagkraft.			Kartblad	95/22-23b
Lask./Bäkn. HAS			Koordinatijärjestelmä	kkj
Piirt./Rit. Cek			Koordinatijärjestelmä	kkj
Tark./Gransk. TP			Tj-karta T.ind-karta	1191

PORVOO

Asemakaava 426

RAKENNUSTAPAOHJEET

Kaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.5.2008 § 218



Ölstens, Uppstens

31. kaupunginosa, korttelit 3207 - 3209

Porvoon kaupunki
kaupunkisuunnitteluosasto

YLEISTÄ

Uppstensen työpaikka-alue toteutetaan asemakaavaa ja näitä ohjeita noudattaen. Kysymyksessä on rakennusten ja piha-alueiden laatutason kaupunkikuvallinen vähimmäisvaatimus.

Työpaikkarakennuksen massoittelussa ja ulkoisessa ilmeessä tulee pyrkiä hillittyyn ja laadukkaaseen kokonaisvaikutelmaan. Julkisivujen jäsentelyyn ja aukotukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuksen tulee julkisivuillaan kuvastaa rakentamisajankohtaansa.

Rakennus tulee sijoittaa tontille siten, että pihan toimivuudessa otetaan huomioon mahdollinen liittymäkielto. Rakennus tulee yleensä sijoittaa vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta paloturvallisuussyistä.

Korttelin 3208 itäisimmillä tonteilla maaperä on heikosti kantavaa, mikä on otettava huomioon perustuksia ja pihan rakenteita suunniteltaessa.

Alueella mahdollisesti oleva radonhaitta tulee ottaa huomioon rakennettaessa. Rakennustarkastaja informoi tarvittavista toimenpiteistä tapauskohtaisesti rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

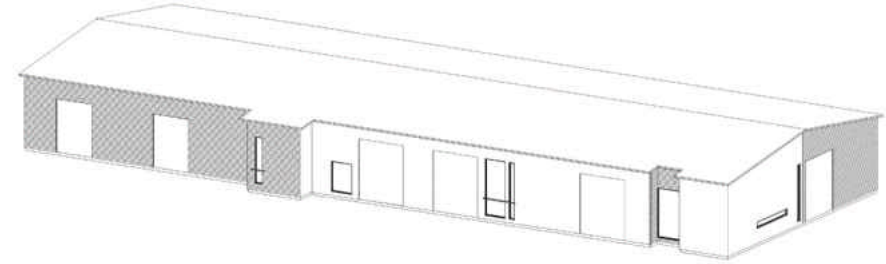
RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

Massoittelu

Rakennukset voidaan toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina. Julkisivukorkeus mitattuna maanpinnasta julkisivun ja katon leikkauskohtaan (pitkällä sivulla) on vähintään 4,5 metriä.

Rakennus tulee sijoittaa kiinni siihen kadun puoleiseen rakennusalan rajaan, joka on merkitty asemakaavakarttaan nuolella.

Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä. Jos rakennus on pidempi kuin 40 metriä, tulee rakennuksen runko jäsennöidä selkein rakennusrungon sisään- ja/tai ulosvedoin. Sisään- ja ulosvetoa on hyvä korostaa korkeusvaihteluilla. Rakennuksen runkosyvyys korttelin 3208 reunaa kohti olevassa päädyssä saa olla enintään 18 metriä. Rakennus voidaan tarvittaessa toteuttaa niin, että sen päädyssä on vähintään kolme metriä pitkä osa, jossa runkosyvyys on enintään 18 metriä ja muu osa rakennuksesta on runkosyvyydeltään suurempi. Muissa korttelin osissa ja kortteleissa runkosyvyys saa olla suurempi.



Yli 40 metriä pitkä rakennuksen runko tulee jäsennöidä selkein sisään- ja/tai ulosvedoin. Räystääslinja tulee myös katkaista.

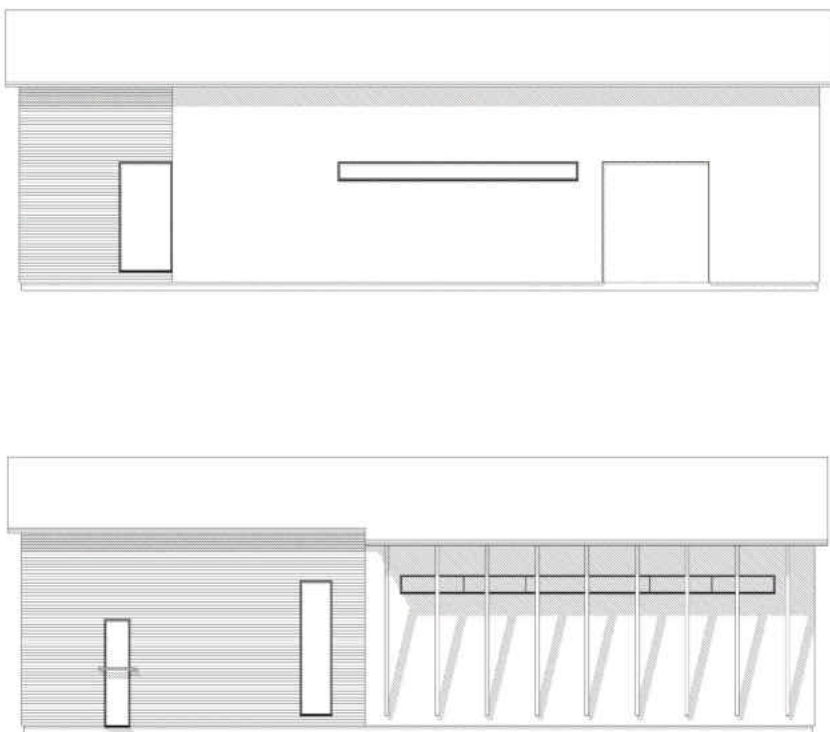


Korttelissa 3208 rakennuksen korttelin reunaa olevassa päädyssä runkosyvyys saa olla enintään 18 metriä.

Julkisivujen käsittely

Julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Materiaalia valittaessa on kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeistelyyn ja kauniisti vanhenevaan materiaaliin. Julkisivujen aukotusta ja erilaisten pintakäsittelyjen sommittelua suunniteltaessa on pyrittävä pääasiassa pystysuuntaisiin yhtenäisiin kenttiin, jotka keventävät muuten pitkänomaisen teollisuushallin massiivista vaikutelmaa.

Pitkiä nauhaikkunoita tai säännöllisesti toistuvia ikkuna-aukkoja ei suositella, vaan ikkunat tulisi ryhmitellä jättevästi mielellään epäsymmetrisiin ryhmiin. Korkeat pystysuuntaiset ikkunat voivat olla toiminnan laadusta riippuen hyvä ratkaisu, jonka ansiosta työtiloista avautuu näkymiä ulos. Niin ikään ikkunattomilla julkisivuosuuksilla suositellaan materiaali- ja väri vaihtelua selkein kokonaisuuksin.

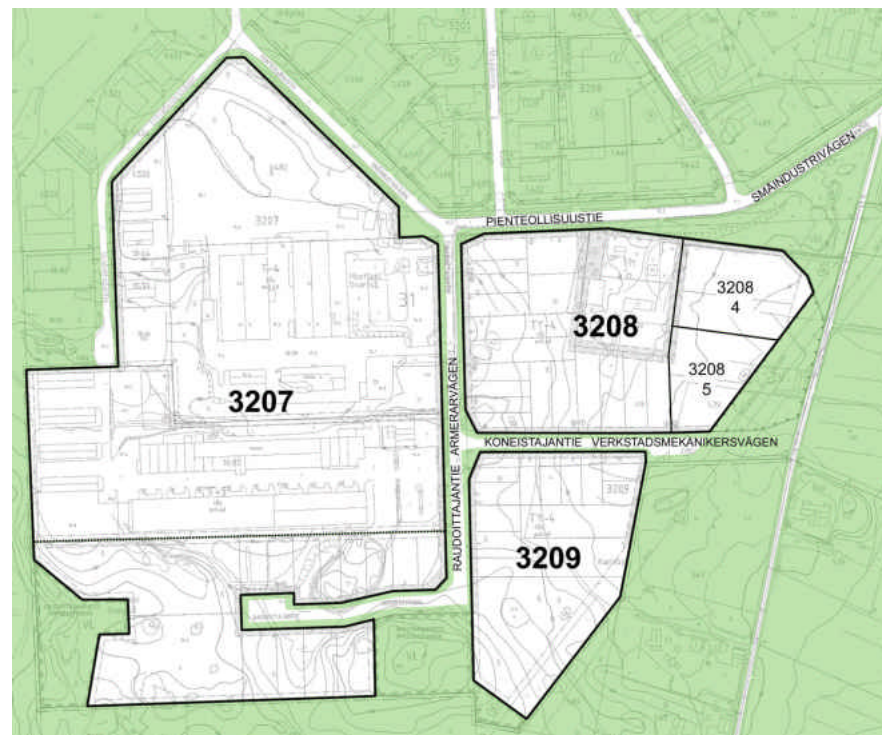


Esimerkkejä suositeltavista tavoista jäsenellä julkisivua.

Väritys

Julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Rakennuksen pääväri on korttelissa 3208 vaaleanharmaa tai vaaleankeltainen. Kuitenkin korttelin 3208 itäisillä peltoaukeaan rajautuvilla tonteilla 4 ja 5 pääväri on punamullanpunainen tai tumma siniharmaa. Kortteleissa 3209 ja 3207 pääväri on vaaleanharmaa tai tumma siniharmaa. Pääväri valitaan liitteenä olevasta väriyysuunnitelmasta.

Rakennuksia on suotavaa elävöittää pääväriin sointuvalla korostevärillä. Haluttaessa julkisivuja voidaan myös elävöittää vapaasti valittavalla pääväriin sointuvalla korostevärillä siten, että korostevärillä käsiteltyjen osien pinta-ala kaikkien julkisivujen yhteisestä pinta-alasta on enintään 40 %.



Kartake korttelinumeroinnista

Katto

Kattomuoto on harjakatto, jonka kaltevuus on 1:3 rakennuksissa, joiden runkosyvyys on enintään 18 metriä. Runkosyvyydeltään suuremmissa rakennuksissa harjakaton kaltevuutta ei ole määritelty. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen ja on osoitettu asemakaavakartassa. Koska rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä, saa yhtenäinen räystäs olla enintään 40 metriä pitkä lukuun ottamatta päätyräystäään ulkonemaa. Toisin sanoen julkisivua jäsentävän sisään- tai ulosvedon tai korkeusvaihtelun tulee katkaista räystääslinja.

Katteen väri on tummanharmaa. Katemateriaalin voi valita vapaasti. Ulkonevia räystäitä suositellaan.

KATOKSET

Katokset kuten varasto- ja suojakatokset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä elementtejä. Niiden tulee muodostaa työpaikkarakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Katoksen julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Värin tulee noudattaa rakennusten väreistä kortteleittain annettua määräystä. Katosten seinissä voi käyttää pääväriin sointuvaa korosteväriä rakennusten tapaan.

Katoksen kattomuoto on valittavissa vapaasti, mutta katoksen tulee kattomuodon osaltakin muodostaa rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Harjan suunta on katoksen pitkän sivun suuntainen. Kattomateriaali on väriltään tummanharmaa.

AIDAT

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan. Muilta osin tontin saa aidata tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisella aidalla. Korttelin 3208 itäisillä tonteilla 4 ja 5 sekä korttelin 3209 itäreunalla tontit tulee aidata peittävällä aidalla.

Aidan materiaali on vapaasti valittavissa. Aidan värin tulee olla vaalea, mutta hillitty. Umpinaisen aidan värin ja rakennustavan tulee sopia tontin rakennuksiin. Umpiaitaa tulee elävöittää esimerkiksi porrastuksin tai aidassa olevalla aukotuksella. Jos aidan toteutusajankohta sen mahdollistaa, tulee aita sovittaa värin ja rakennustavan osalta myös naapuritontin rakennustapaan.

ISTUTUKSET

Työpaikka-alueen yleisilmeeseen vaikuttavat rakennusten ja rakennelmien lisäksi voimakkaasti myös istutuksista ja päällysteistä muodostuva huoliteltu kokonaisvaikutelma.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Korttelien reunoilla on myös istutettavia tontinosia. Istutettavalle tontinosalle on istutettava mittakaavaltaan alueen rakennusten kaltaisia tammia ja metsälehmuksia tai jalavia ja mäntyjä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

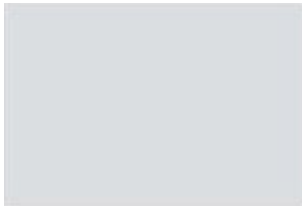
LIITE

Väriyssuunnitelma

Rakennusten pääväri valitaan tästä väriyssuunnitelmasta. Korosteväriin voi valita vapaasti, mutta sen tulee olla pääväriin sointuva.

Katteen väri on tummanharmaa.

Kortteli 3208

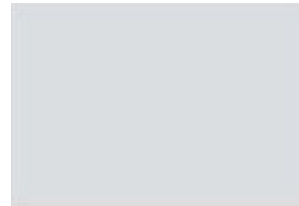


RR21 vaaleanharmaa



RR24 vaaleankeltainen

Korttelit 3209 ja 3207



RR21 vaaleanharmaa



RR22 tumma siniharmaa

Korttelin 3208 tontit 4 ja 5



RR29 punamullanpunainen



RR 22 tumma siniharmaa

Värivalintaa helpottamaan on syytä verrata sävynumeroita aidon värikartan värimalleihin, koska sävyt vääristyvät kopioitaessa.