

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Puusepänkaarten länsiosan katulinjausta ja sitä ympäröiviä tontteja. **Liite 1**

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 773-778 sekä erityis-, puisto- ja katualuetta kaupunginosassa 9. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alue on laajennettu niin, että koko kortteli 773 sisältyy kaavaan.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaupunginhaka. Tarkoituksena on tarkastaa Puusepänkaarten rakentamattoman länsiosan linjaus. Samalla tarkistetaan alueen maankäyttöä. Aluetta tulee laajentaa tehokkaasti ja katuverkon tulee olla toimiva ja tukea tulevaa toimintaa alueella ja alueeseen rajautuvaa asutusta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Kunnallistekniikka	4
3.1.5	Maanomistus	4
3.1.6	Asukkaat	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Maakuntakaava	4
3.2.2	Osayleiskaava	5
3.2.3	Asemakaava	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.4	Asemakaavan tavoitteet	8
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	8
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen	8
4.5	Maankäyttösopimukset	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1	Kaavan rakenne	8
5.1.1	Mitoitus	8
5.1.2	Palvelut	9
5.1.3	Liikennealue ja liittymismahdollisuudet	9

5.1.4	Kunnallistekniikka	9
5.2	Aluevaraukset	9
5.2.1	Korttelialueet	9
5.2.2	Muut alueet	10
5.3	Kaavan vaikutukset	10
5.3.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	10
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	10
5.3.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	11
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	11
6.3	Toteutuksen seuranta	11

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
 2. Ote maakuntakaavasta
 3. Ote osayleiskaavasta
 4. Ote ajatasa-asemakaavasta
 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 6. Yhteenveto luonnosvaiheen kuulemisesta
 7. Yhteenveto ehdotusvaiheen kuulemisesta
- Havainnekuva
Rakentamistapaohje

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen on sisältynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2008. Kaavaluonnos oli nähtävänä 18.8. - 17.9.2010, ja tavoitteena on, että asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville keväällä 2013. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alue on laajennettu niin, että koko kortteli 773 sisältyy kaavaan.

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen koko on noin 14,5 ha. Kaava-alueelle muodostetaan 23 uutta tonttia toimitiloille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille. Alueella on myös kaksi rakennettua maa- ja metsätalouskiinteistöä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2013 ja että alueen katuverkko ja kunnallistekniikka rakennetaan vuosien 2013 - 2014 aikana. Tonttien myynti voidaan aloittaa kun asemakaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee noin 2 km koilliseen Porvoon keskustasta. Kaava-alueen koko on noin 14,5 hehtaaria, ja se on enimmäkseen avointa peltoaluetta. Kaava-alueen lounaisosassa on ABB:n tuotantorakennus ja kaakkoisosassa korkea puita kasvava kallio, jolla on kaksi omakotitaloa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suurin osa alueesta on avointa peltomaisemaa, jota rajaavat etelässä korkeat kallio-kukkulat ja pohjoisessa asutus.

Maaperää on tutkittu ja se koostuu osittain savesta. Savikerros on syvimmillään vesistön lähellä. Lähempänä Skarpensintietä on alue, jossa on kiinteämpää maata (sora ja soraa/savea).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee ABB:n tuotantorakennus sekä kaksi asuintaloa talousrakennuksineen. Skarpensintie on osa entistä Viipuriin johtavaa Kuninkaan-tietä.

3.1.4 Kunnallistekniikka

ABB:n tuotantorakennus on liitetty kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen muilla osilla ei ole kunnallistekniikkaa, mutta kaava-alueen etelä- ja itäpuolisilla alueilla kunnallistekniikka on.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Porvoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä (ABB ja kaksi omakotitaloa).

3.1.6 Asukkaat

Suunnittelualueella asuu kaksi perhettä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 15.2.2010) alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet, jotka tulee ensisijaisesti varata toimisto- ja palvelutyöpaikkojen tarpeisiin sekä täydentävästi ympäristöhairiotä aiheuttamattomalle teollisuudelle ja varastoinnille. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan sekä yksityiskohtaisen, omaleimaisen ja viihtyisän työympäristön toteuttamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön säilymiseen.

Skarpensintie on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tielinjaukseksi. Merkin­nällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän Vanhan Kuninkaantien linjaus ja/tai sen säilyneet osuudet Itä-Uudellamaalla. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtai­semmassa suunnittelussa on otettava huomioon tieympäristön ominaispiirteiden vaa­liminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityis­kohtaisemmassa suunnittelussa on sovittava yhteen Vanhan Kuninkaantien mai­sema- ja kulttuuriarvot sekä maakuntakaavassa osoitettu maankäyttö. **Liite 2**

3.2.2 Osayleiskaava

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (5.12.2004) suurin osa kaava­alueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu työpaikka-alueeksi, jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

Myös kahta omakotitaloa ympäröivä kukkula on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1), jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia ja asumista.

Työpaikka-alueiden (TP/TP-1) ja Skarpensintien välinen alue on osoitettu lähivirkis­tysalueeksi (VL). Alue on asutuksen, Skarpensintien ja osoitettujen työpaikka­alueiden välinen suojavyöhyke.

Skarpensintie on osoitettu historialliseksi tieksi (s): Kulttuurihistoriallisesti arvokas tie­linjaus, jonka suunnittelussa on varmistettava tieympäristön kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.

Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Moottoritien (E 18) varren alue on liiken­nemelualue, joka ulottuu noin 200 metrin päähän moottoritiestä. **Liite 3**

3.2.3 Asemakaava

Alueelle on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa, joista ensimmäinen hyväksyttiin 3.6.1994. Osalle alueesta on tehty kaavamuutos, joka hyväksyttiin 3.2.2000. Kaavat sisältävät seuraavat merkinnät ja määräykset:

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

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T(Y)-4. Tontille saa sijoittaa teollisuustoimintaa palvelevia toimisto- ja näyttelytiloja sekä kaksi asuntoa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä vähintään 180 cm korkealla aidalla. Julkisivut on jäsennettävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivupinnan pituus saa olla enintään 40 metriä. Tontit on, jollei toisin ole kaavakartassa määrätty, ympäröitävä 5 metrin levyisellä istutusvyöhykkeellä. Korttelialueille sijoittuvien toimintojen tulee olla sellaisia, ettei niistä aiheudu ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, eikä ko. toiminnoista aiheutuva melutaso tontin rajalla ylitä 55 dBA päivällä ja 45 dBA yöllä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa.

Asuintaloja ympäröivä kukkula on osoitettu erityisalueeksi (E). Alueella saa harjoittaa pienimuotoista maa- ja metsätaloutta siten, ettei maisemakuva oleellisesti muutu. Eri-tyisalueelle saa sijoittaa kullekin asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennuksia. Autopaikkavaatimus: 2 ap/asunto.

Ympäröivät alueet on osoitettu puistoksi (P).

Skarpensintie on osoitettu historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi katu-alueen osaksi, jota on hoidettava niin, että alueen historiallinen arvo säilyy.

Vanha ruutikellari Skarpensintien ja Werner Söderströmin kadun risteyksessä on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi.

Julkisivut:

Julkisivujen tulee kaikilla korttelialueella olla pääasiassa vaaleata tai poltettua tiiltä. Saumojen värin tulee olla sama tai vaaleampi kuin tiilien väri. Julkisivuissa saa muina materiaaleina käyttää vaaleata rapattua tai slammattua suoraa tiili-, harkko- tai betoniseinää, hienopestyä betonia, vaaleaksi maalattua puuta tai vaaleaa metallilevyä. Rakennusten kattojen tulee olla väriltään tummia.

Istutukset:

Korttelialueet on istutettava puu- ja pensasistutuksin. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tonteille on istutettava vähintään seuraavat määrät puita ja pensaita: 1 puu/ 300 tontti- m² ja 10 pensasta/ 300 tontti-m². Istutettavien lehtipuiden tulee olla vähintään 3 metrin, ja havupuiden vähintään 80 cm:n mittaisia.

Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaselostuksessa olevia rakennustapaohjeita. **Liite 4**

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuoden 1994 asemakaavassa Puusepänkaarre teki kaksi mutkaa, mutta vuoden 2000 asemakaavan muutoksessa ensimmäistä mutkaa muutettiin siten, että se liittyy suoraan Porvoon Sisäkehään jo Kirjaltajantien läheisyydessä. Siksi myös Puusepänkaarteeseen toisen mutkan linjaus tulisi tarkistaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on sisällytetty kaupunkisuunnitteluosaston toimintasuunnitelmaan vuodesta 2008. Suunnittelun käynnistämisestä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 2007.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus sekä viranomaisyhteistyö. Koska asemakaavan vaikutukset ovat vähäisiä, ei ole ollut tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisyhteistyötä. **Liite 5**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 18.8. - 17.9.2010. Kaavaluonnoksesta jätettiin 9 alustavaa lausuntoa. Lausunnoissa käsiteltiin mm. näkemäalueita, kadun varren puuistutuksia, rakentamista yksityisillä tonteilla, tarvittavia vesi- ja viemäriolosuhteita sekä Maalarinkujan linjausta. Kaavaehdotusta laadittaessa esitetyt näkökohdat otettiin huomioon. Yhteenveto lausunnoista ja vastineista on liitteenä. **Liite 6**

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävänä 3.4.–3.5.2013 MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta ei ole jätetty muistutuksia. Terveystieteiden tutkimuskeskuksella, toimitilajohdolla sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta. Porvoon vesi huomautti pohjakartan puutteista (avo-ojien valumissuuntanuolet osoittavat väärään suuntaan). Yhteenveto lausunnoista ja kaupungin perustelluista kannanotoista on liitteenä 7. Kaavaehdotukseen ei tarvitse tehdä muutoksia jätettyjen lausuntojen vuoksi. **Liite 7.**

Kaava-alueen itäosassa oli pieni tekninen virhe, joka on korjattu. Osa eräästä ET-alueen lähellä sijaitsevasta kaupungin kiinteistöistä oli osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) lähivirkistysalueen (VL) sijaan. Kaavamerkintä on korjattu. Muutos on vähäinen, eikä sen takia kaavaa tarvitse asettaa uudestaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Puusepänkaarten toistaiseksi rakentamattoman länsiosan linjaus. Katu tarvitsee uuden nimen, sillä se ei enää yhdisty nykyiseen Puusepänkaarteeseen.

Koko alueen maankäyttöä tarkastellaan kokonaisuutena. Myös tonttien sijoittelu ja käyttötarkoitus tarkastetaan. Rakentamisen alueella tulee olla tehokasta, ja katuverkon tulee olla toimiva ja tukea sekä alueen tulevaa toimintaa että alueeseen rajautuvaa asutusta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen on ABB:n kanssa käyty lisää keskusteluja, ja yhtiö on ilmoittanut olevansa kiinnostunut kaavamuutoksesta. Kaava-alue on laajennettu niin, että myös ABB:n tontti sisältyy siihen. ABB:n viereistä tonttijakoa muuttamalla saatiin Kaupunginhaantie siirrettyä alueen matalimpaan kohtaa ja siten tien molemmille puolille tarkoituksenmukaisia tontteja tarvitsematta räjäyttää Kaupunginhaantien itäpuolista kalliota.

4.5 Maankäyttösopimukset

Suunnittelutyöhön sisältyy maankäyttösopimuksia. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maanomistajilla, joille asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Tavoitteena on oltava, että näiden maanomistajien kanssa solmitaan maankäyttösopimus.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on noin 14,5 ha. Asemakaavassa on osoitettu yksi rakennettu teollisuustontti ja 23 uutta tonttia toimitiloille sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuus- ja varistorakennuksille. Uusien tonttien koko on 1 600 - 7 500 m², ja kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on vajaat 40 000 k-m².

Lisäksi alueella on kaksi rakennettua maa- ja metsätalouskiinteistöä. Niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 900 k-m².

Rakennusoikeus on osoitettu sekä tehokkuusluvulla että kerrosneliömetreinä (k-m²). Uudet, rakentamattomat tontit osoitetaan tehokkuusluvulla, kun taas ABB:n rakennettu teollisuustontti on osoitettu 13 000 k-m²:n kiinteällä rakennusoikeudella.

5.1.2 Palvelut

Alueella ei ole palveluita, eikä tälle työpaikka-alueelle ole myöskään tarpeen osoittaa yksityisiä tai julkisia palveluita.

5.1.3 Liikennealue ja liittymismahdollisuudet

Kaava-alue liittyy Porvoon Sisäkehään, joka on kokoojakatu. Porvoon Sisäkehä yhdistää Loviisiantien Myrskyläntiehen.

5.1.4 Kunnallistekniikka

ABB-yhtiö on liitetty kunnallistekniikkaan. Uusien tonttien tulee myös liittyä kunnallistekniikkaan.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavassa on käytetty seuraavia kaavamerkintöjä:

KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kerrosalasta enintään 50 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/50 k-m² myymälä- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa kohti.

KTY-3 Toimitilarakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tällaisen tilan huoneistoala saa olla korkeintaan 500 m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/50 k-m² myymälä- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa kohti.

TY-7 Ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja ja enintään 10 % tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Tällaisen myymälätilan huoneistoala saa olla korkeintaan 100 m². Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 100 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m² toimisto- ja myymälätilaa kohti.

5.2.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Tontteja ympäröivät alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

M Maa- ja metsätalousalue

Alueella saa harjoittaa pienimuotoista maa- ja metsätaloutta siten, ettei maisemakuva oleellisesti muutu. Alueelle saa sijoittaa kullekin asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle yhden asuinrakennuksen sekä talousrakennuksia. Autopaikkavaatimus: 2 ap/asunto.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Myös nykyiset asemakaavat vuosilta 1994 ja 2000 sallivat toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten rakentamisen alueelle. Niihin verrattuna kaava-alue ei juuri muutu. Sen sijaan nykytilanne muuttuu, sillä alue on edelleen rakentamaton. Kaava-alue on osoitettu työpaikka-alueeksi myös voimassa olevassa osayleiskaavassa, joten asemakaava on sen mukainen.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö tiivistyy, kun pitkään rakentamattomana olleelle alueelle nyt rakennetaan. Rakentaminen sijoittuu pääosin samalle alueelle kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Toimitila-, teollisuus- ja varastorakennusten tarjonta paranee huomattavasti, kun myös tämä alue rakennetaan.

5.3.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Liikenne alueelta johdetaan Porvoon Sisäkehän kautta Loviisantielle ja Myrskyläntielle. Liikenneolosuhteet ovat erinomaiset työpaikka-alueelle. Viereiselle asuinalueelle pääsee kevyen liikenteen väylää pitkin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta varten on laadittu erilliset rakennustapaohjeet, jotka ohjaavat rakentamista alueella tarkemmin. Rakennustapaohjeet sitovat rakentajaa ja tontinhaltijaa. Ne hyväksytään yhdessä asemakaavan kanssa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuonna 2013 ja että alueen katuverkko ja kunnallistekniikka rakennetaan vuosien 2013 - 2014 aikana. Tonttien myynti voidaan aloittaa kun asemakaava on saanut lainvoiman.

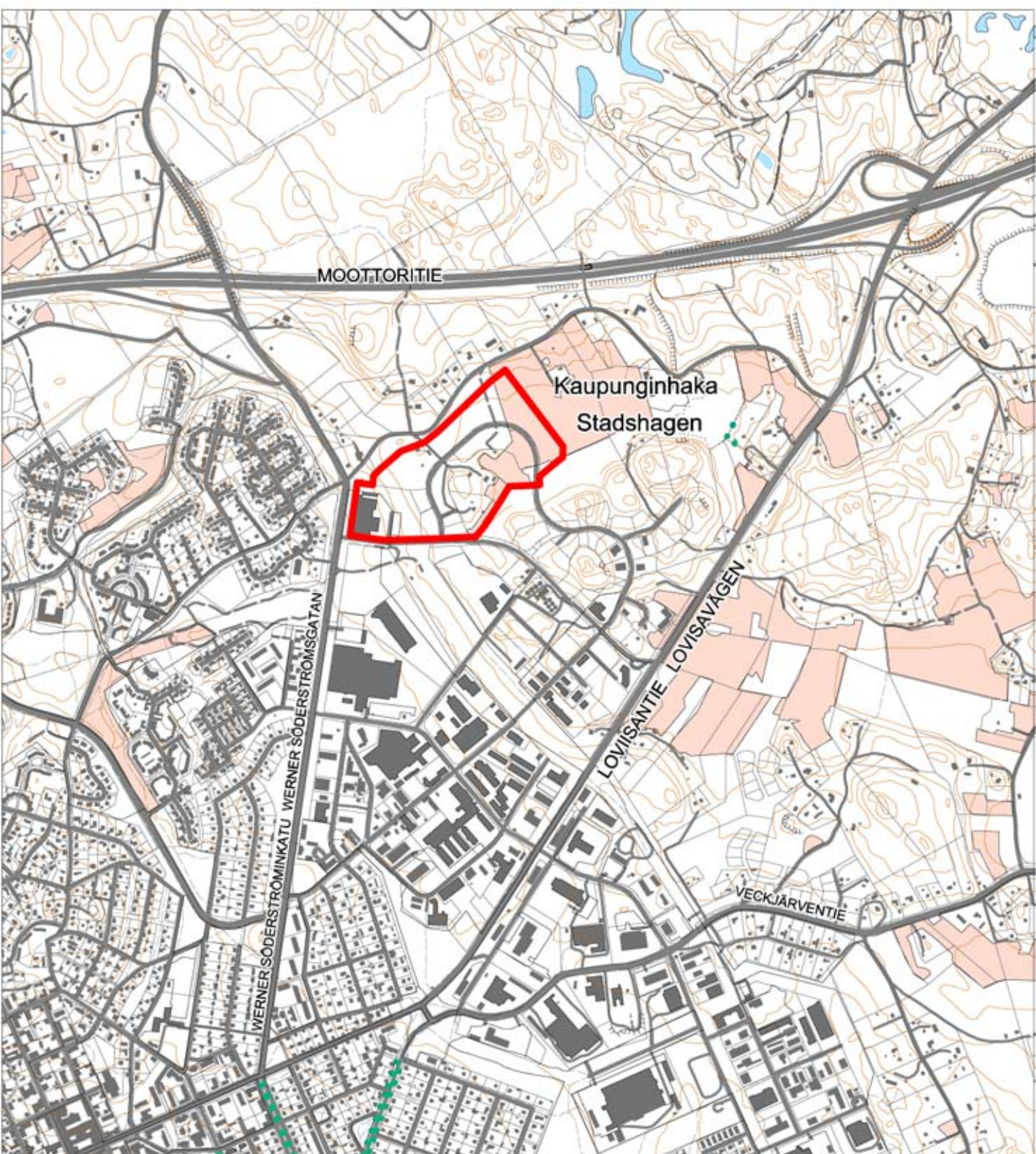
6.3 Toteutuksen seuranta

Sammutettaessa toimitila-, teollisuus- ja varastorakennuspaloja tarvitaan usein erittäin paljon sammutusvettä. Suunniteltaessa ja rakennettaessa alueen vesi- ja viemäriverkostoa tulee huomioida, että käytettävissä on riittävästi sammutusvettä.

Porvoo 25.9.2013

Camilla Stenberg
kaavoittaja

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö



1: 15 000

UTDRAG UR LANDSKAPSPLANEN FÖR ÖSTRA NYLAND

Fastställt 15.2.2010



Kaava-alueen sijainti
Planområdets läge

Ote kaavamääräyksistä:

Utdrag ur planbestämmelserna:

- A Taajamatoimintojen alue - Område för tätortsfunktioner
- A/ Taajamatoimintojen laajenemisalue - Tätortsfunktionernas utvidgningsområde
- C Keskustatoimintojen alue - Område för centrumfunktioner
- km Vähittäiskaupan suuryksikkö - Stor detaljhandelsenhet
- k Kaupan palveluiden alue - Område för handelsservice
- AT at Kyläalue ja kyläkohde - Byområde och byobjekt
- P p Palveluiden alue - Område för service
- TP tp Työpaikka-alue - Område för arbetsplatser
- TP/r Työpaikka-alueen pitkän aikavälin laajenemisalue
Framtida utvecklingszon för arbetsplatser
- T t Teollisuus- ja varastoalue - Industri- och lagerområde
- TT Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue
Område för industriverksamhet med betydande miljökonsekvenser
- T/kem Teollisuus- ja varastoalue, jolla on / jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen
Industri- och lagerområde där en betydande anläggning för produktion eller lagring av farliga kemikalier finns / får placeras
- ▲ Virkistysalue sekä virkistyskohde - Rekreatiomsområde samt rekreationsobjekt
- VU Urheilualue - Område för idrottsanläggningar
- Kulttuurihistoriallisesti merkittävä tielinjaus - Kulturhistoriskt betydande vägsträckning
- Voimajohto (110 kV ja 400 kV)
- Kraftledning (110 kV och 400 kV)

KESKEISTEN ALUEIDEN OSAYLEISKAAVA
DELGENERALPLAN FÖR DE CENTRALA DELARNA

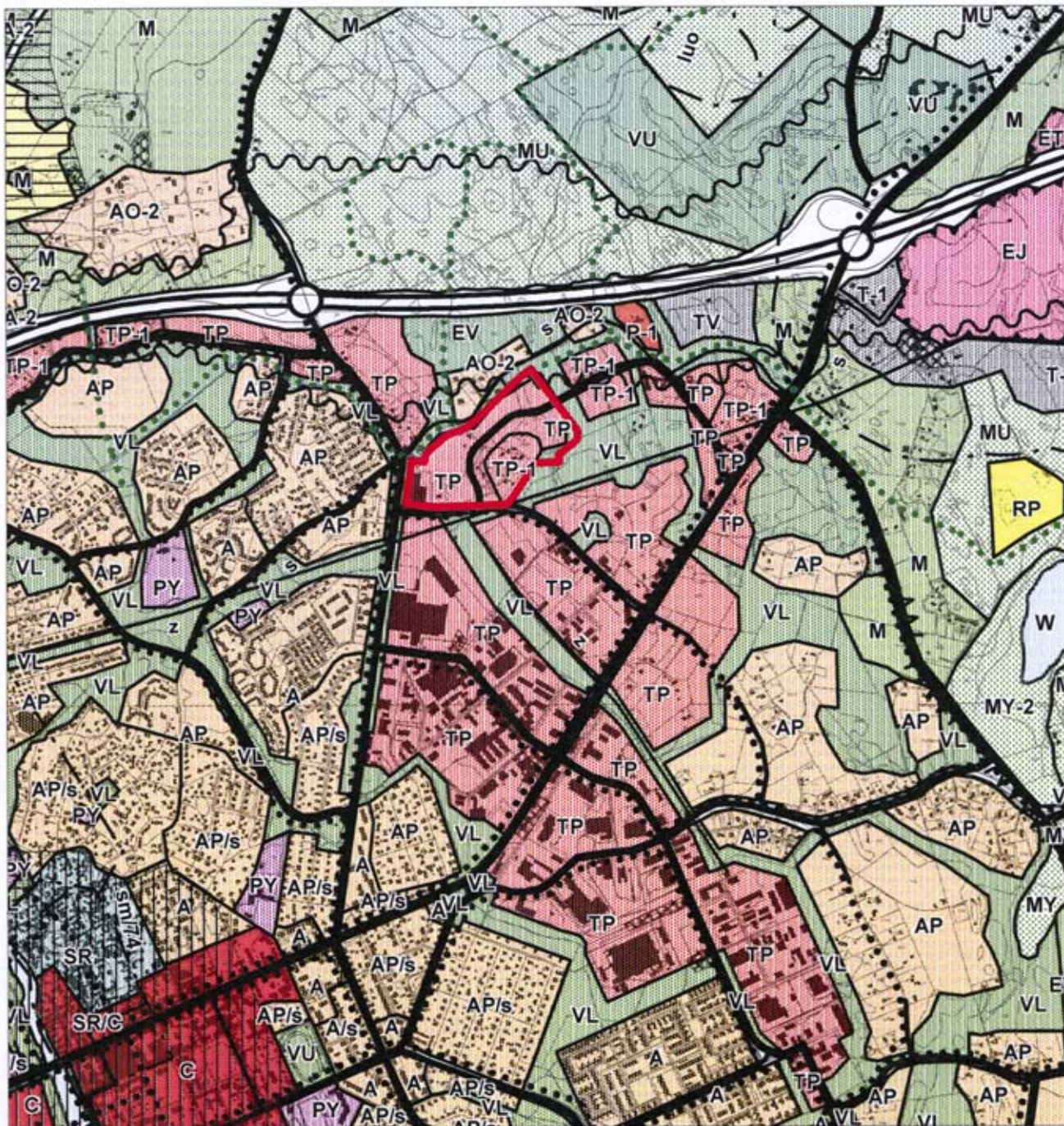
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän osayleiskaavan 15.12.2004 §101.

Stadsfullmäktige har godkänt denna delgeneralplan 15.12.2004 §101.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi 31.3.2006 kaupunginvaltuuston päätöksestä tehdyt valitukset.
Helsingfors förvaltningsdomstol avlog 31.3.2006 de överklaganden, som gjorts över stadsfullmäktiges beslut.

Osayleiskaava on tullut voimaan 24.5.2006.

Delgeneralplanen trädde i kraft 24.5.2006.

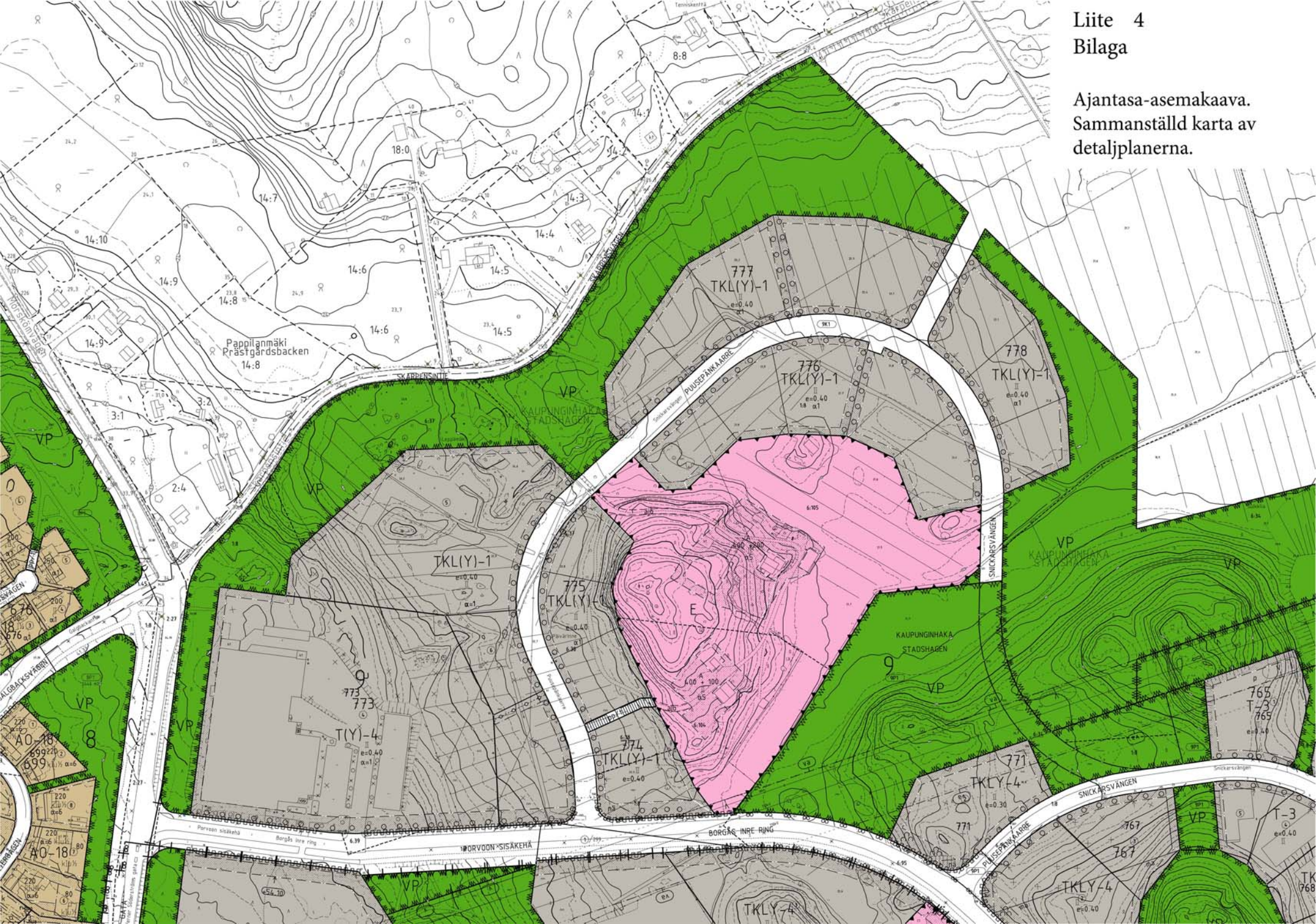


OTE OSAYLEISKAAVASTA
UTDRAG UR DELGENERALPLANEN
mittakaava 1: 20 000
skala

Kaupunkisuunnitteluosasto
Stadsplaneringsavdelningen
24.5.2006

Liite 4
Bilaga

Ajantasa-asemakaava.
Sammanställd karta av
detaljplanerna.



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

KAUPUNGINHAKA

9. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 773-778 SEKÄ VIRKISTYS-, MAA- JA METSÄTALOUS- SEKÄ KATUALUEET

Asemakaavan muutos koskee:

9. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 773-778 SEKÄ ERITYIS-, PUISTO- JA KATUALUE

Sijainti: Porvoon sisäkehän pohjoispuolella

NRO 449	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	Asemakaavan muutos koskee Puusepänkaarten länsiosan katulinjausta ja sitä ympäröiviä tontteja. Liite 1 Asemakaavan muutos koskee kortteleita 773-778 sekä erityis-, puisto- ja katualuetta kaupunginosassa 9. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-aluetta on laajennettu niin, että koko kortteli 773 sisältyy kaavaan.
2. Hankkeen taustaa	Vuoden 1994 asemakaavassa Puusepänkaarre teki kaksi mutkaa, mutta vuoden 2000 asemakaavan muutoksessa ensimmäistä mutkaa muutettiin siten, että se liittyy suoraan Porvoon Sisäkehään jo Kirjaltajantien läheisyydessä. Siksi myös Puusepänkaarten toisen mutkan linjaus tulisi tarkistaa. Asemakaavan muutos on sisältynyt kaupunkisuunnitteluosaston toimintasuunnitelmaan vuodesta 2008. Suunnittelun käynnistämisestä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuodesta 2007.
3. Suunnittelun tavoite	Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Puusepänkaarten toistaiseksi rakentamattoman länsiosan linjaus. Katu tarvitsee uuden nimen, sillä se ei enää yhdisty nykyiseen Puusepänkaarteeseen. Koko alueen maankäyttöä tarkastellaan kokonaisuutena. Myös tonttien sijoittelu ja käyttötarkoitus tarkastetaan. Rakentamisen alueella tulee olla tehokasta, ja katuverkon tulee olla toimiva ja tukea sekä alueen tulevaa toimintaa että alueeseen rajautuvaa asutusta.
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen yms.)	Alueen sijainti ja pinta-ala: Kaava-alue sijaitsee reilut 2 km koilliseen Porvoon keskustasta. Kaava-alueen suuruus on noin 14,5 hehtaaria. Maakuntakaava: Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 15.2.2010) alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät monipuoliset työpaikka-alueet, jotka tulee ensisijaisesti varata toimisto- ja palvelutyöpaikkojen tarpeisiin sekä täydentävästi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle teollisuudelle ja varastoinnille. <u>Suunnittelumääräys</u>: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota hyvään rakennustapaan sekä yksityiskohtaisen, omaleimaisen ja viihtyisän työympäristön toteuttamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön säilymiseen. Skarpensintie on osoitettu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi tielinjaukseksi. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän

	Vanhan Kuninkaantien linjaus ja/tai sen säilyneet osuudet Itä-Uudellamaalla. <u>Suunnittelumääräys</u>: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon tieympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on sovitettava yhteen Vanhan Kuninkaantien maisema- ja kulttuuriarvot sekä maa-kuntakaavassa osoitettu maankäyttö. Yleiskaava: Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (5.12.2004) suurin osa kaava-alueesta on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu työpaikka-alueeksi, jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Myös kahta omakotitaloa ympäröivä kukkula on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP-1), jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia ja asu-mista. Työpaikka-alueiden (TP/TP-1) ja Skarpensintien välinen alue on osoi-tettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alue on asutuksen, Skarpensintien ja osoitettujen työpaikka-alueiden välinen suojavyöhyke. Skarpensintie on osoitettu historialliseksi tieksi (s): Kulttuurihistorialli-sesti arvokas tielinjaus, jonka suunnittelussa on varmistettava tieym-päristön kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Moottoritien (E 18) varren alue on liikennemelualue, joka ulottuu noin 200 metrin päähän moottoritiestä. Asemakaava: Alueelle on kaksi voimassa olevaa asemakaavaa, joista ensimmäi-nen hyväksyttiin 3.6.1994. Osalle alueesta on tehty kaavamuutos, jo-ka hyväksyttiin 3.2.2000. Kaavat sisältävät seuraavat merkinnät ja määräykset: <u>Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus-, liike- ja toimistora-kennusten korttelialue (TKL(Y)-1).</u> Tontille saa sijoittaa elintarvike-myyvälän, jonka koko on korkeintaan 500 k-m². Tontille saa sijoittaa julkisia näyttelytiloja ja kaksi asuntoa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä vähintään 180 cm korkealla aidalla. Julkisivut on jäsenneltävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisten julkisivupinnan pituus saa olla enintään 40 metriä. Tontit on, jollei toisin ole kaavakartassa määrätty, ympäröitävä 5 metrin levyisellä istutusvyöhykkeellä. Korttelialueille sijoittuvien toimintojen tulee olla sellaisia, ettei niistä aiheudu ympäris-töön hajua tai muuta ilman pilaantumista, eikä ko. toiminnoista aiheu-tuva melutaso tontin rajalla ylitä 55 dBA päivällä ja 45 dBA yöllä. Au-topaikkavaatimus: 1 ap/80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa. <u>Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennus-ten korttelialue T(Y)-4.</u> Tontille saa sijoittaa teollisuustoimintaa palve-levia toimisto- ja näyttelytiloja sekä kaksi asuntoa. Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä vähintään 180 cm korkealla aidalla. Julkisivut on jäsenneltävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulos-vedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yhtenäisen julkisivupinnan pituus saa olla enintään 40 metriä. Tontit on, jollei toisin ole kaavakartassa määrätty, ympäröitävä 5 metrin levyisellä istutusvyöhykkeellä. Kortte-lialueille sijoittuvien toimintojen tulee olla sellaisia, ettei niistä aiheudu ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, eikä ko. toiminnois-ta aiheutuva melutaso tontin rajalla ylitä 55 dBA päivällä ja 45 dBA yöllä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa.
--	---

	Asuintaloja ympäröivä kukkula on osoitettu erityisalueeksi (E). Alueella saa harjoittaa pienimuotoista maa- ja metsätaloutta siten, ettei maisemakuva oleellisesti muutu. Erityisalueelle saa sijoittaa kullekin asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennuksia. Autopaikkavaatimus: 2 ap/asunto. Ympäröivät alueet on osoitettu <u>puistoksi (P)</u>. Skarpensintie on osoitettu <u>historiallisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi katualueen osaksi, jota on hoidettava niin, että alueen historiallinen arvo säilyy.</u> Vanha ruutikellari Skarpensintien ja Werner Söderströmin kadun risteyksessä on osoitettu <u>suojehtavaksi rakennukseksi.</u> <u>Julkisivut:</u> Julkisivujen tulee kaikilla korttelialueella olla pääasiassa vaaleata tai poltettua tiiltä. Saumojen värin tulee olla sama tai vaaleampi kuin tiilien väri. Julkisivuissa saa muina materiaaleina käyttää vaaleata rapattua tai slammattua suoraa tiili-, harkko- tai betoniseinää, hienopestyä betonia, vaaleaksi maalattua puuta tai vaaleaa metallilevyä. Rakennusten kattojen tulee olla väriltään tummia. <u>Istutukset:</u> Korttelialueet on istutettava puu- ja pensasistutuksin. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tonteille on istutettava vähintään seuraavat määrät puita ja pensaita: 1 puu/ 300 tontti- m² ja 10 pensasta/ 300 tontti-m². Istutettavien lehtipuiden tulee olla vähintään 3 metrin, ja havupuiden vähintään 80 cm:n mittaisia. Rakentamisessa tulee noudattaa asemakaavaselostuksessa olevia rakennustapaohjeita. Maanomistus: Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Porvoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä (ABB ja kaksi omakotitaloa). Asukkaat: Suunnittelualueella asuu kaksi perhettä. Luonnonmaisema: Suurin osa alueesta on avointa peltomaisemaa, jota rajaavat etelässä korkeat kalliokukkulat ja pohjoisessa asutus. Suunnittelualueen länsiosassa on kukkula, jolla on asutusta: 2 asuintaloa talousrakennuksineen. Maaperä: Maaperää on tutkittu ja se koostuu osittain savesta. Savikerros on syvimmillään vesistön lähellä. Lähempänä Skarpensintietä on alue, jossa on kiinteämpää maata (sora ja sora/savea). Kulttuurimaisema: Skarpensintie on osa entistä Viipuriin johtavaa Kuninkaantietä. Kunnallistekniikka: ABB:n tuotantorakennus on liitetty kunnallistekniikkaan. Kaava-alueen muilla osilla ei ole kunnallistekniikkaa, mutta kaava-alueen etelä- ja itäpuolisilla alueilla kunnallistekniikka on.
5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Seuraavat vaikutukset arvioidaan: - Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

	- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin
6. Osalliset	Maanomistajat Liite Naapurimaanomistajat: Liite Muut osalliset: Telia Sonera Finland Oyj Elisa Oyj Porvoon Energia Oy/kaukolämpö Porvoon Sähköverkko Oy Porvoon Alueverkko Oy Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Porvoon museo Museovirasto <i>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt:</i> Maapolitiikka Kaupunkimittaus Kuntatekniikka Rakennusvalvonta Ympäristönsuojelu Terveystensuojelu Toimitilajohto Porvoon Vesi Lautakunnat ja jaostot: Kaupunkikehityslautakunta Terveystensuojelujaosto
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 kaupunkisuunnittelussa, Rihkamatori B, 3 krs ja internetissä Porvoon kaupungin internet-palvelussa (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, kaupungin internetpalvelussa sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa. - <u>Alustavat lausunnot</u> ns. virastokierros: Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta ja kohdassa 6 mainituilta Muilta osallisilta. <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 kaupunkisuunnittelussa, Rihkamatori B, 3 krs ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia <u>muistutuksia</u>. - Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla, kaupungin intranetpalvelussa sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Vartissa.

	- <u>Viralliset lausunnot:</u> (MRA 28 §) Terveystieteiden tutkimuskeskus Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Porvoon vesi Porvoon Tilapalvelut Porvoon museo (tarvittaessa) Museovirasto (tarvittaessa) <u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:</u>(MRL 65 § 2) - Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. <u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä</u> (MRL 67 §, MRA 94 §) - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. <u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</u> (MRA 93 §) - Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.	
8. Kaavoitushankkeen aikataulu	Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2010. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan ja asemakaavan muutoksen vuonna 2013.	
9. Valmistelusta vastaavat	kaavoittaja Camilla Stenberg puh. 040 3515462 etunimi.sukunimi@porvoo.fi	suunnitteluavustaja Gunnevi Nordström puh. (019) 520 2736 etunimi.sukunimi@porvoo.fi
	Kaupunkisuunnittelu PL 23 06101 PORVOO	
Päiväys 5.8.2010, 12.3.2013, 7.5.2013	Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros Eero Löytönen kaupunkisuunnittelupäällikkö	

PORVOO

KAUPUNGINHAKA

9. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 773-778 SEKÄ VIRKISTYS- , MAA- JA METSÄTALOUS- SEKÄ KATUALUEET

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN 18.8. -17.9.2010

LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN														
Kiinteistö- ja mittausosasto Tonttinumerointi tulee korjata. Edellisessä tonttinumeroinnissa käytettyjä tonttinumeroita ei saa käyttää uudestaan. Seuraavat tonttinumerot ovat vapaana: <table border="0"> <tr> <td>Kortteli</td><td>vapaat tonttinumerot</td></tr> <tr> <td>773</td><td>8-></td></tr> <tr> <td>777</td><td>6-></td></tr> <tr> <td>778</td><td>4-></td></tr> <tr> <td>776</td><td>6-></td></tr> <tr> <td>775</td><td>4-></td></tr> <tr> <td>774</td><td>2-></td></tr> </table>	Kortteli	vapaat tonttinumerot	773	8->	777	6->	778	4->	776	6->	775	4->	774	2->	Vastine: Tontit ovat suurimmalta osin ohjeellisia. Koko tonttinumerointi tarkistetaan Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön: Tonttinumerointi korjataan.
Kortteli	vapaat tonttinumerot														
773	8->														
777	6->														
778	4->														
776	6->														
775	4->														
774	2->														
Katuosasto Katuosasto toteaa seuraavaa: - Mikäli alueelle halutaan katupuita tai muuta vihreyttä, tulisi katualue osoittaa niin leveäksi, että puurivistöt voidaan osoittaa katualueelle. - Näkemäalueiden tulee olla katualueella eikä tontilla. Sillä tontilla olevien näkemäalueilla olevien esteiden poistaminen aina huomattavan paljon hankalampaa. - Näkemäkolmion suuruus on sivusuunnan suntaan tässä tapauksessa (kadun reunasta mitattuna 10 m ja päätien suuntaan 45 m) Muilta osin ei ole huomautettavaa.	Vastine: Katualuetta voidaan levittää niin, että istutetut puut jäävät katualueelle, eivät tonteille. Näin tontit hieman pienenevät, mikä myös tarkoittaa hieman pienempiä rakennusoikeuksia. Näkemäalueesta pyydetään kuntatekniikalta ohjeita, joiden perusteella aluetta korjataan. Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön: Katualue levennetään 18 metriin, ja istutettu puurivi osoitetaan katualueelle. Risteysalueita on suurennettu niin, että näkemäalueet ovat katualueella.														
Rakennusvalvonta Kaavassa on jätetty maa- ja metsätalousalue keskelle teollisuusalueutta. Alueella on rakennusoikeutta sekä nykyiselle rakennukselle että uusille rakennuksille. Tämä tulee jatkossa vaikeuttamaan alueen rakentamista. Varsinkin mäen huipulle sijoitettu rakennusoikeus tulee aiheuttamaan paljon ongelmia, kun esimerkiksi viereiset teollisuustontit louhitaan tasaiseksi aivan omakotitalon vieressä. Sekä rakennusaikainen tilanne että lopputilanne tulee olemaan huono. Tien rakentaminen huipulle tulee myös olemaan vaikeata mäen jyrkkyyden takia. Eli rakennusoikeus olisi poistettava tai ainakin siirrettävä alas mäen huipusta lähemmäksi muita rakennuksia. Parempi ratkaisu olisi että maa- ja metsätalousmaaksi kaavoitettu maa kaavoitettaisiin teollisuusmaaksi ja puistoksi. Rakennusvalvonnalla ei ole muuta huomautettavaa.	Vastine: Erilaisia kaavaratkaisuja ja kaavamerkintöjä alueen yksityisillä kiinteistöillä on tutkittu. Rakennusvalvonnan ja kiinteistönomistajien kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen alue osoitetaan edelleen maa- ja metsätalousalueeksi, ja erillisille asuinrakennuksille osoitetaan yksittäisiä rakennusaloja. Rakennusoikeus ja asuinrakennusten määrä säilyvät muuttumattomina suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön: Rakennusalojen rajausta muutetaan hieman.														

Ympäristönsuojelu Ei huomautettavaa.	Vastine: -
Porvoon vesi <u>Kortteli 773</u> Tontilla 3 kulkevan avo-ojan kohdalle tulee lisätä rasitevaraus sadevesien johtamista varten. <u>Kortteli 777</u> Tontin 1 eteläkulma tulee muuttaa puistoalueeksi (tai jättää kaavan ulkopuolelle) Skarpensintien pohjoispuolelta tulevan avo-ojan kohdalla. Avo-oja johdetaan Kaupunginhaantien alle rakennettavan sadevesiviemäriin. Tontin 2 ja 3 väliselle rajalle tulee korkeuskäyrien perusteella lisätä rasitevaraus sadevesien johtamista varten. <u>Maalarinkuja</u> Kadun siirtämistä kulkemaan nykyisen avo-ojan vartta pitkin tulee vielä tutkia (oja voi jäädä tonttien puolelle). Ratkaisu on johtorakentamisen kannalta parempi kuin kaavaluonnoksen mukainen linjaus, joka oleellisesti pidentää putkitettavaa avo-ojaa ja näin olleen vaikuttaa huonontavasti putken kaltevuuteen. Siirto vaikuttaa myös jätevesiviemärin korkeusasemaan (pienempi kaltevuus). Kääntöpaikka ei saa ulottua nykyisen avo-ojan päälle. Avo-ojan lähelle kadun päähän tulee lisätä ET-alue jätevesipumppaamoja varten. ET-alueelta (pumppamolta) tulee olla vapaa pääsy sekä länsipuolen M-alueen asutukselle että itäpuolen laajennusalueelle. <u>Pohjakartta</u> Kaava-alueen kaakkoisrajalla sijaitsevan avo-ojan valumissuuntanuolet osoittavat väärään suuntaan kuten myös Kaupunginhaantien varrella sijaitsevan ojan valumissuuntanuolet.	Vastine: Kaavaan tehdään ehdotetut rasitevaraukset. Tonttinumerointia on muutettu kiinteistö- ja mittausosaston lausunnon perusteella, joten lausunnossa mainitut tonttinumerot eivät enää täsmää kaavan numeroiden kanssa. Maalarinkujan linjausta on tarkastettu. Sitä voidaan siirtää lounaaseen niin, että pienemmät tontit sijoitetaan kadun lounaispuolelle ja suuremmat tontit sen koillispuolelle. Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön: Korttelin 773 avo-ojalle osoitetaan rasitevaraus. Puistoalueen linjaus korttelin 777 ensimmäisen tontin vieressä muutetaan niin, että koko oja on puistoalueella. Varaus sadevedelle osoitetaan toisen ja kolmannen tontin väliin. Maalarinkujaa siirretään lähemmäksi suuria kaava-alueen läpi kulkevia oja. Myös kujaa levennetään hieman niin, että istutetut puut mahtuvat katualueelle.
Terveydensuojelu Ei huomauttamista.	Vastine: - Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön:
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Teollisuus- ja varistorakennusten sammutustyössä voidaan joutua käyttämään poikkeuksellisen suuria vesimääriä, joten sammutusveden saanti ja sen riittävyys tulee varmistaa uusien johtolinjojen suunnittelussa ja rakentamisessa. Ei ole muuta huomautettavaa.	Vastine: Sammutusveden suuri tarve kirjataan selostukseen ja ilmoitetaan Porvoon vedelle, joka huolehtii kaava-alueen vesijohtoverkoston suunnittelusta ja toteutuksesta. Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön: -
Porvoon museo Ei ole toimialaansa huomautettavaa kaavasta.	Vastine: - Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön: -
Museovirasto Ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museovirastoa ei ole tarpeen kuulla kaavahankeen myöhemmissä vaiheissa.	Vastine: - Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön:

PORVOO

KAUPUNGINHAKA**9. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 773-778 SEKÄ VIRKISTYS-, MAA- JA METSÄTALO-
US- SEKÄ KATUALUEET****ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS****2. VIRALLINEN KUULEMINEN 3.4. - 3.5.2013**

LAUSUNTO / MUISTUTUS, MRA 28 ja 27 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON / MUISTUTUKSEN JOHDOSTA ASEMAKAAVAEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET JA TARKENNUKSET:
Toimitilajohto Ei ole huomautettavaa esitetystä asemakaavaehdotuksesta.	Vastine: -
Terveystieteiden osasto Terveystieteiden osastolla ei ole asiaan huomautettavaa.	Vastine: -
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa esitetystä asemakaavaehdotuksesta.	Vastine: -
Porvoon vesi Pohjakartassa kaava-alueen kaakkoisrajalla sijaitsevan avo-ojan valumissuuntanuolet osoittavat väärään suuntaan kuten myös Kaupunginhaantien varrella sijaitsevan ojan valumissuuntanuolet. Muilta osin Porvoon vedellä ei ole huomautettavaa kyseisestä asemakaava muutoksesta.	Vastine: Tieto pohjakartan virheellisyydestä on toimitettu kaupunkimittaukselle, joka tutkii asian ja korjaa tarvittaessa pohjakartan. Muutokset ja tarkennukset kaavaratkaisuun: Pohjakartta on tarkistettu ja korjattu.