



AK 544

Opistokuja 1, asemakaavaselostus

Ehdotus hyväksyttäväksi, 14.12.2021

Illustraatiokuva suunnittelualueen lounaiskulmasta.

Kuvalähde: Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen/Arkkitehtipalvelu Oy, 11.8.2020

"Uusia asumisen mahdollisuuksia noin 180 asukkaalle vain 1,5 kilometrin päähän kaupungin keskustasta."

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

OPISTOKUJA 1

22. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 419, OSA KORTTELIA 425 JA 430 SEKÄ KATUALUE

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 22, osa korttelia 425 ja 430 sekä katualue sekä osa kiinteistöä 638-485-1-12.

Opistokuja, Gammelbackantie ja Peippolantie.

Asemakaava

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2015

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 25.5.2021 § 77

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunkikehityslautakunta 14.12.2021 § __, kaupunginhallitus __. __.202__ § __, kaupunginvaltuusto __. __.2021 § __

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee lähellä Porvoon keskustaa, kaupunginosassa 22 (Näsi), Gammelbackantien varrella, Opistokujan ja Peippolantien välissä. Alue sijaitsee lähellä Porvoon keskustaa. Etäisyys kaupungin torille ja linja-autoasemalle on noin 1,5 kilometriä. Liite 1 osoittaa suunnittelualueen sijainnin opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaava on sisällöltään kolmiosainen. Kaavan päätarkoitus on tutkia kerrostalovaltaisen asuinkorttelin sijoittamista kaupunkikuvallisesti kehittyvään paikkaan. Kaavoitetun asuinkorttelin tarkoitus on lisätä asumisen mahdollisuuksia keskustan läheisyydessä ja täydentää viereisiä kerrostalokorttelialueita. Tämän lisäksi tarkoitus on ajantasaistaa ajantasakaava Strömborgska skolanin osalta sekä ratkaista kaava-aluetta ympäröivien ja sen läpi kulkevien liikennealueiden mitoitus- ja yhteystarpeet ottaen huomioon asemakaavamuutostyön oleelliset reunaehdot.

Suunnittelualue on yhteensä kooltaan noin 3,3 hehtaaria.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ja toiminnallinen ympäristö.....	9
3.1.4	Yhdyskuntarakenne	18
3.1.5	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne.....	21
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
4.3.1	Osalliset.....	23
4.3.2	Vireilletulo	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1	Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	24
4.4.2	Muut asetetut tavoitteet	26
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	27
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	27
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	29
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
	5.1 Kaavan rakenne	30
	5.1.1 Mitoitus	30
	5.1.2 Palvelut	31
	5.1.3 Liikenneverkko	31
	5.1.4 Pysäköinti	31
	5.1.5 Tonttijako	32
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
	5.3 Aluevaraukset	34
	5.3.1 Korttelialueet	34
	5.3.2 Muut alueet: katualueet	36
	5.4 Kaavan vaikutukset	37
	5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	37
	5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ja toiminnalliseen ympäristöön	38
	5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	39
	5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen	40
	5.4.5 Muut vaikutukset	40
	5.5 Ympäristön häiriötekijät	40
	5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset	40
	5.7 Nimistö	40
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41
	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	41
	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	41
	6.3 Toteutuksen seuranta	41

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijainti opaskartalla
2. Otteet voimassa olevista maakunta-, yleiskaava- ja asemakaavoista
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenveto kuulemisesta, mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet
5. Asemakaavakartta ja merkinnät
6. Viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen / Arkkitehtipalvelu Oy
7. Rakennustapaohje
8. Kartta tonttijaosta
9. Suunnitelman piha-alueen pinta-ala – vertailua läheisiin kerrostalokortteleihin

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Tulvariskien alustava arviointi, 18. Porvoon vesistöalue.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsinki 2010
2. Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013
3. Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt.
Uudenmaan liiton julkaisuja E 176. Uudenmaan liitto, Helsinki 2016
4. Liikennemäärät, keskimääräinen vuorokausiliikenne, Porvoon kaupunki 2018
5. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2017, valtioneuvosto
6. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016 – 2021.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2015
7. Unelmien Porvoo 2030 kaupunkistrategia
8. Ilmasto-ohjelma 2019-2030
9. Ikääntyneiden hyvinvointisuunnitelma 2020-2023
10. Maapoliittiset linjaukset 2012
11. Asumisen ohjelma 2030

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaihe: Kaavatyön käynnistämisen taustalla oli Porvoon tilapalveluiden aloittama hankesuunnitelmavalmistelu liittyen ruotsinkielisen yhtenäiskoulun (Västra enhetsskolan) ja Näsin päiväkodin sijoittamisesta alueelle. Tämän lisäksi tarkoituksena oli tutkia ns. Point Collegen tontin muuttamista asuntorakentamiseen sopivaksi. Kaavoituksen vireille tulosta ilmoitettiin ensimmäisen kerran vuonna 2015 kaupunkisuunnittelun työohjelmassa. Tämän jälkeen suunnittelualueeseen liittyvästä kaavatyöstä on tiedotettu vuosittain laadittavissa kaavoituskatsauksissa, viimeksi vuonna 2021.

Luonnosvaihe: Hankesuunnitelmat yhtenäiskoulusta ja päiväkodista valmistuivat vuonna 2017. Niiden yhteydessä päätettiin, että koulun rakennusluvan perusteet valmistellaan poikkeamispäätöksellä sekä päiväkodin sijoittamisesta Länsirannalle. Päätöksen jälkeen kaavatyön tarkoitus on ollut ratkaista uuden koulun vaikutukset alueen liikennejärjestelyihin sekä tutkia Point Collegen tontin muuttamista asuntorakentamiseen sopivaksi. Vuoden 2019 päätteessä Point Collegen tontille haettiin suunnitteluvarausta ja se myönnettiin hakijalle 31.12.2020 saakka. Kaavaluonnos oheismateriaaleineen on esitelty kaupunkikehityslautakunnassa vuoden 2020 päätteessä, ja ne ovat olleet nähtävillä aikavälillä 2.9.-7.10.2020.

Ehdotusvaihe: Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkikehityslautakunnassa 25.5.2021 ja asetettiin nähtäville 16.6.–2.7. ja 2.8. – 16.8.2021. **Hyväksymisvaihe:** Asemakaava hyväksyttiin __.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla on tarkoitus lisätä monipuolisen asumisen mahdollisuuksia Porvoossa. Entisen Point Collegen tontilla luodaan edellytykset asuinkerrostalorakentamiselle ympäristöön, jonka muita käyttötarkoituksia ovat opetus- ja terveydenhoitotoiminta. Keskeinen tavoite on eheyttää alueen yhdyskuntarakennetta sekä luoda arkkitehtuurin keinoin viihtyisä kortteli, jolla on oma värikäs ilme.

Entisen Point Collegen tontille suunnitellut asuinrakennukset ovat korkeudeltaan viisi- ja kuusikerroksisia pistetaloja. Asuinrakentamiseen on asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9500 k-m². Rakennusoikeus vastaa noin 128 asuntoa noin 185 asukkaalle.

Samalla ajantasaistetaan asemakaava Strömborgska skolanin alueella. Alueelle on rakentunut vuonna 2019 koulurakennus ympäristöineen. Koulun korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 680 k-m². Ajantasaistamisen lisäksi aluetta ympäröivät ja sen läpi kulkevien liikennealueiden mitoitus- ja yhteystarpeet ratkaistaan ottaen huomioon asemakaavamuutostyön oleelliset reunaehdot. Näsin alueen kouluissa opiskelee kaikkiaan noin 1200 lasta ja nuorta sekä alueella asioi merkittävä määrä terveyskeskuksen asiakkaita. Tämä korostaa tarvetta kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenneolosuhteiden ympäristössä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan hyväksymisen jälkeen alueen toteuttaminen käynnistyy ns. Point Collegen tontilla asemakaavan saatua lainvoiman ja tontinluovutuksen käynnistyttyä. Korttelialueelle on myönnetty suunnitteluvaraus rakentajalle. Strömborgska skolanin tontilla kaavan osoittama rakentuminen on jo pääasiassa toteutunut.

3 LÄHTÖKOHDAT

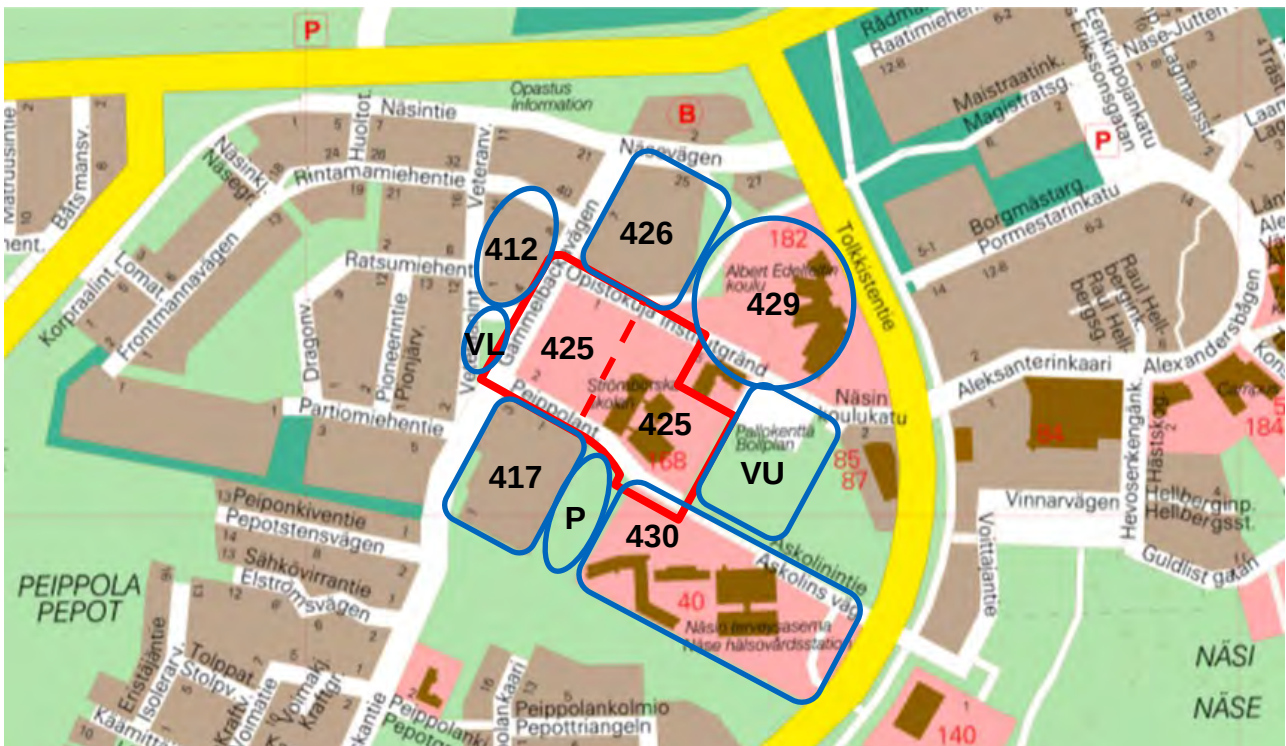
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää nykyisin korttelissa 425, luoteessa sijaitsevan entisen Point College ammat-
tioppilaitoksen tontin sekä kaakossa sijaitsevan Strömborgska skolan nimellä tunnetun yhtenäiskou-
lun alueen. Tämän lisäksi etelässä alueeseen sisältyy pieni osa Näsin terveyskeskuksen pysäköin-
tialuetta korttelialueella 430. Suunnittelualueutta rajaavat luoteessa Gammelbackantie, lounaassa
Peippolantie, koillisessa Opistokuja sekä kaakossa urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU), jossa
sijaitsee Näsin lähiliikunta-alue.

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee merkittävästi terveydenhoitopalveluihin ja koulutukseen
liittyvää toimintaa sekä asumista. Koillisessa, korttelissa 429, sijaitsevat nykyisellään Albert Edelfel-
tin ja Tulliportin koulualueet sekä Näsin päiväkoti väistötiloissa. Kaakossa, korttelissa 430, toimii
Näsin terveysasema. Luoteessa sijaitsee pientalokortteli 412 ja pienehkö lähivirkistysalue (VL) sekä
lounaassa ja koillisessa kerrostalokorttelit 417 ja 426. Kortteleiden 417 ja 430 välissä sijaitsee lisäksi
puistoalue (P).

Suunnittelualueen tarkempi kuvaus alueen luonnonympäristöstä ja rakennetusta ympäristöstä on
kuvattu luvuissa 3.1.2 - 3.1.3. Alaluvuissa kuvataan myös alueen fyysistä, toiminnallista ja sosiaalista
tilaa. Kuva 1 osoittaa suuntaa antavasti seuraavissa luvuissa käsiteltäviä alueita.



Kuva 1 Suunnittelualue (kortteli 425) ja sitä ympäröivät korttelit sekä virkistysalueet

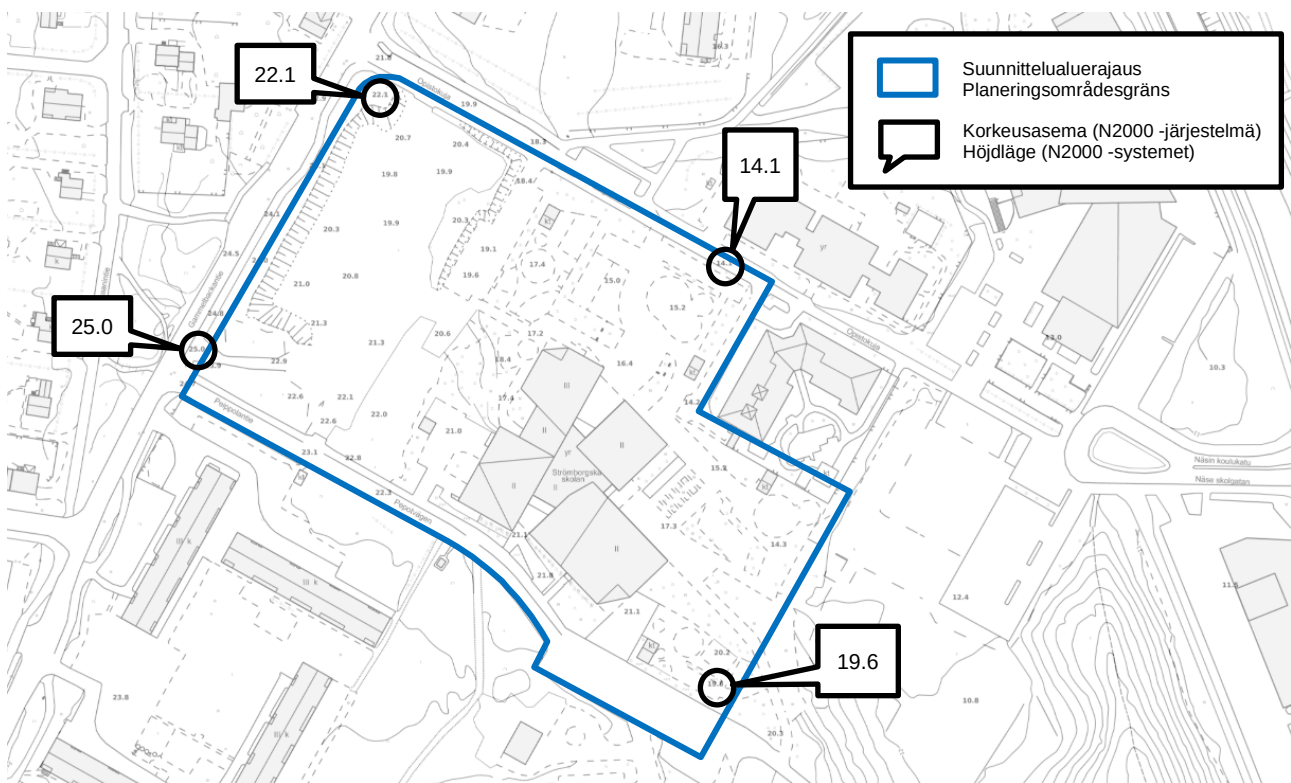
3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Maisemarakenteeltaan alue on jokilaaksoa, jota reunustavat katkonaisen pitkittäisharjujaksot ja niihin kuuluvat mäet (kuten Näsinmäki). Ilmastoltaan Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon tammi-ilmastovyöhykkeeseen, jolloin meren läheisyys takaa lauhkeat ilmasto-olot. Pienilmastoltaan suunnittelualueen laaksopainanne on tuulensuojaisena edullinen. Toisaalta jokilaaksoon tapaa painua kylmää ilmaa, jolloin ilmankosteus lisääntyy ajoittain usvaksi asti. Vaikka kovat merituulet eivät saariston vaikutuksesta ulotukaan kaupunkiin, vallitseva tuulensuunta on lounainen ja jokilaakso voi voimistaa solamaisena ilmanvirtausta.

3.1.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Pinnanmuodoltaan suunnittelualue on pääosin tasaista ja Porvoonjokea kohti viettävää maata. Korkeimmillaan alue on miltei 25 metriä merenpinnan yläpuolella lounaiskulmassa ja matalimmillaan noin 14 metriä merenpinnan yläpuolella koilliskulmassa (korkeusasemajärjestelmä N2000). Gammelbackantien ja suunnittelualueen välisellä rajalla maanpinnan korkeusero on lyhyellä matkaa jopa noin kolme metriä, joka muodostaa tähän kohtaan erottuvan, harjumaisen, pinnanmuodon. Kuva 2 havainnollistaa suunnittelualueen korkeustietoja kartalla.

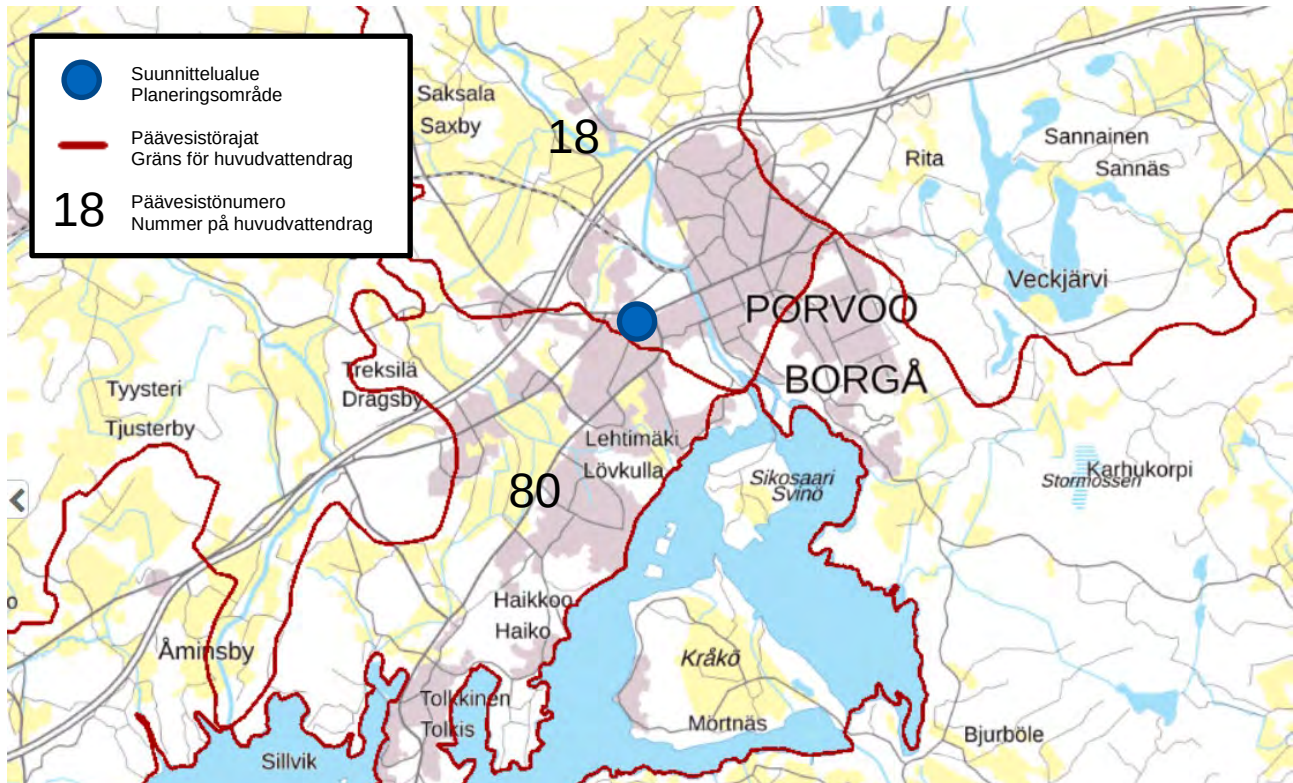


Kuva 2 Ote alueen kantakartasta, johon korostettu keskeiset korkeuspisteet N2000 -järjestelmässä, ei mittakaavassa (Lähde: Porvoon kaupunki 2020)

Alue on vanhaa rakennettua kaupunkitaajamaympäristöä. Näin alueelle ei ole ollut tarpeen tehdä yleistä kaavoitusvaiheessa maaperä- tai rakennettavuusselvitystä. Suuntaa antavien maaperätietojen mukaan suunnittelualue on pääosin hiekkavaltaista harjua ja kaakkoiskulmasta (Strömborgska skolanin alueella) pienin osin savea. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK, Maankamara)

3.1.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu Porvoonjoki (18) ja Suomenlahden rannikkoalue (80) -päävesistöalueiden rajalle (Kuva 3). Päävesistöt ovat mereen laskevien jokien vesistöalueita, ja ne ovat rannikkoalueita lukuun ottamatta nimetty jokien mukaan. Tämä tarkoittaa, että suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat pääasiassa Porvoonjokeen, mutta mahdollisesti osin puro- ja ojaosuuksien avulla rannikolle, Gammelbackan venesataman läheisyyteen. Alue on yleisesti verraten alavaa, mutta suunnittelualue ei kuitenkaan sijoitu lähelle tulvariskialueiksi määritettyjä osuuksia. (Lähde: ELY-keskus, Tulvariskien alustava arviointi; Syke, tulvakarttapalvelu)



Kuva 3 Ote Maankamara -kartasta, joka kuvaa ympäristön keskeisiä vesistöalueita, ei mittakaavassa (Kuvälähde: GTK, Maankamara)

Suunnittelualue sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella ja luokassa 1. Muodostumisalue tarkoittaa pohjavesialueen hyvin vettä läpäisevää osaa, jolla on vaikutusta muun muassa veden laatuun. Pohjavesialueen luokka 1 tarkoittaa, että käytetään yhdyskunnan vedenhankintaan. Lähin pohjavedenottamo sijaitsee Linnamäellä, jota käytetään varavedenottamona. (Lähde: GTK, Maankamara; Ympäristö.fi, pohjavesialueet)

3.1.2.4 Kasvillisuus, eläimistö ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualueen kasvillisuus on valtaosin kaupunkimaisesti hoidettua ja sillä ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Alueella sijaitseva puusto lajistoltaan vaihtelevaa ja eri ikäistä - lähinnä kuusia, mäntyjä ja koivuja. Luonnontilaisimmat alueet ovat pientalokorttelin 412 vieressä sijaitseva pienehkö lähivirkistysalue (VL) sekä kortteleiden 417 ja 420 välissä sijaitseva osuus puistoaluetta (P). Alueella ei sijaitse myöskään merkittävästi luonnon eläimiä.

3.1.3 Rakennettu ja toiminnallinen ympäristö

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on pääosin rakennettua ympäristöä, johon on sijoittunut jo vuosikymmeniä terveydenhoito- ja opetustoimintaa sekä asumista. Rakennuskannaltaan ympäristö on kerroksellista. Asuinrakennuksiltaan alue painottuu jälleenrakennusaikaan. Julkiset rakennukset edustavat vanhimmilta osiltaan 1910-lukua sekä uudempaa 2000-luvun rakentamista.

3.1.3.1 Kortteli 425, entinen Point College

Suunnittelualueella, korttelin 425 luoteisessa osassa, on aiemmin sijainnut niin kutsuttu Point College -koulurakennuskokonaisuus. 1960-luvulla rakennettu ja myöhemmin 1980-luvulla laajennettu koulurakennuskokonaisuus on alun perin toiminut Porvoon kauppaoppilaitoksen toimitiloina ja myöhemmin 1990-luvun taitteessa myös terveydenhuollon opetustoimitiloina. Rakennus oli kooltaan noin 5 700 m² ja pääosin kolmikerroksinen (kaksi kerrosta ja maanpäällinen kellarikerros).

Vuonna 2018 toiminta siirtyi uusiin tiloihin Länsirannalle Edupolin toimitiloihin. Samoihin aikoihin rakennuksessa todettujen sisäilmaongelmien vuoksi tilat asetettiin käyttökieltoon ja Porvoon kaupunki lunasti alueen sekä tyhjäksi jääneen rakennuksen omistukseensa. Koulurakennus purettiin alueelta kokonaisuudessaan vuonna 2019. Rakennuspurkuhankkeen aikoihin tehtiin myös virallinen päätös Point Collegen ja Itä-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä Edupolin yhdistymisestä Careeria -oppilaitokseksi.

Nykyisellään alue on rakentamaton (Kuva 4), ja siihen on suunnitteilla asuinrakentamista.



Kuva 4 Suunnittelualueen näkymää Gammelbackantien suunnalta kuvattuna. Entisen Point Collegen rakennukset ovat purettu, taustalla näkyy kortteliä 426 ja Strömborgska skolanin rakennusta (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.4.2021)

3.1.3.2 Kortteli 425, uusi Strömborgska skolan

Suunnittelualueella, korttelin 425 kaakkoisessa osassa sijaitsee vuonna 2020 toimintansa aloittanut ruotsinkielinen yhtenäiskoulu. Koulu tunnetaan nimellä Strömborgska skolan. Vuonna 2019 rakennettu uusi koulurakennus toimii noin 600 esikoululaisen, oppilaan, opettajan ja muun henkilökunnan tiloina. Koulun aiemmat, samalla nimellä tunnetut, tilat sijoittuivat Porvoon Empirekeskustaan, osoitteeseen Lundinkatu 1–3.

Strömborgska skolan (Kuva 5) sijoittuu osittain samalta sijainnilta puretun ja niin ikään sisäilmaongelmista aiemmin käyttökieltoon asetetun, entisen Näsin koulun paikalle. Rinteeseen nojautuva rakennus on korkeimmillaan kolmikerroksinen ja sen laajuus on noin 7 200 m². Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Tomi Perko Arkkitehtitoimisto Perko Oy:stä. Koulurakennuksen lisäksi piha-alueella on yhteensä viisi pienehköä katosrakennelmaa.

Strömborgska skolanin alueelle ei ole suunnitteilla nykyisellään lisärakentamista.



Kuva 5 Suunnittelualueen näkymää entisen Point Collegen tontin suunnalta kuvattuna, koulurakennus Strömborgska skolan. Etualalla Opistokujan ja Peippolantien välinen kevyen liikenteen väylä. (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.1.2021)

3.1.3.3 Kortteli 429, Albert Edelfeltin ja Tulliportin koulut sekä Näsin päiväkoti

Suunnittelualueen vieressä, korttelissa 429, sijaitsevat nykyisellään Albert Edelfeltin ja Tulliportin koulualueet sekä Näsin päiväkodin väistötilat (Kuva 6). Albert Edelfeltin koulu on noin 750 oppilaan, opettajan ja muun henkilökunnan suomenkielinen yhtenäiskoulu. Tämän lisäksi Näsin päiväkoti käsittelee varhaiskasvatuksen hoitopaikkoja henkilökuntineen.

Albert Edelfeltin koulu valmistui käyttöön vuonna 2009 ja on kooltaan yhteensä noin 8 000 m². Korkeimmillaan kolmikerroksinen koulurakennus on arkkitehti Leena Yli-Lonttisen suunnittelema. Tulliportin yksikerroksinen koulurakennus on rakennettu vuonna 1992 ja on kooltaan yhteensä noin 1 500 m². Tulliportin tilat olivat rakennettu kiinni aiemman, vuonna 2016 puretun Näse skolanin koulurakennukseen. Nykyisellään Tulliportin opetustilat toimivat Albert Edelfeltin koulun erityisryhmien opetustiloina. Tilapäiset päiväkodin väistötilat ovat kooltaan noin 1 300 m².

Edellä mainituille alueille ei ole suunnitteilla nykyisellään lisärakentamista, mutta väliaikaiset väistötilat tullaan purkamaan uuden päiväkotirakennuksen rakennuttua (AK 521). Länsirannan Kultalistankadun varteen rakentuva päiväkoti Metsäntähti valmistuu nykyisten tietojen mukaan vuoden 2021 päätteessä.



Kuva 6

Koillisnäkymää Strömborgska skolanin suunnalta kuvattuna, etualalla Tulliportin koulu ja taustalla näkymää sinisistä päiväkotiparakeista (väistötilat) ja Albert Edelfeltin koulurakennuksesta (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.1.2021)

3.1.3.4 Kortteli 430, Näsin terveyskeskus

Suunnittelualueen vieressä, korttelissa 430, toimii Näsin terveysasema (Kuva 7). Terveysasema on vanhimmilta osiltaan toiminut tuberkuloosisairaala. Sairaala valmistui vuonna 1914 Magnus Schjerfbeckin suunnittelemana kauppaneuvos Johan Askolinin muistoksi. Myöhemmin sairaalarakennusta on korotettu ja laajennettu useaan kertaan muun muassa arkkitehtitoimisto Jung&Jungin suunnittelemana ennen sotavuosia. (Lähde: Porvoon kaupunki; Uusimaa lehti 4.4.2020, Talot kertovat: Näsin terveyskeskus). Erillisiä rakennuksia korttelissa on useita ja niistä korkein on viisikerroksinen, kuvassa 7 näkyvä, terveyskeskusrakennus.

Nykyisellään Näsin terveyskeskukseen on keskitetty suuri osa Porvoon kaupungin terveydenhuoltopalveluista. Terveyskeskuksessa toimii useita Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin palveluita.

Näsin terveyskeskuksen alueelle ei ole suunnitteilla nykyisellään lisärakentamista.



Kuva 7 Kaakkoisnäkymää suunnittelualueen suunnalta kuvattuna, Näsin terveyskeskuksen rakennuksia sekä sen pysäköintialuetta ja männikköpuustoa (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.1.2021)

3.1.3.5 Kortteli 412

Suunnittelualueen vieressä, alueelta luoteeseen katsottuna sijaitsee pientalokortteli 412. Kortteli on osa Näsin erillispientalojen aluetta, joka on pääosin rakentunut 1940- ja 1950 - lukujen taitteessa. Osa näistä yksi- ja kaksiasuntoisista asuinrakennuksista erillispientaloalueella ovat ns. tyyppitaloja¹ ja näin ollen merkitty suojeltavaksi. (Lähde: Missä maat on mainiommat, Uudenmaan liitto). Suunnittelualuetta lähimmät pientalot ovat rakennettu pääosin 1950-luvulla. Näistä rakennuksista yksi on merkitty ajantasaisessa asemakaavassa suojeltavaksi. Suojeltava tyyppirakennus näkyy kuvan 8 keskellä.

Pientalokorttelialueelle ei ole suunnitteilla nykyisellään lisärakentamista.



Kuva 8 Luoteisnäkymää suunnittelualueen suunnalta, Opistokujalta kuvattuna. Etualalla purettu tontti ja taustalla pienerillistaloja. (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.1.2021)

¹ Omakotirakentaminen Suomessa käynnistyi laajassa mitassa 1940- ja 1950-luvuilla sodan jälkeisen asuntopulan ja jälleenrakentamisen myötä. Tyyppitalot (tunnetaan myös käsitteellä rintamamiestalo) olivat valmiiden piirustusten mukaan rakennettavia tai talotehtaiden elementeistä nopeasti pystytettäviä ja puusta rakennettavia asuinrakennuksia. Tyyppitalot olivat edullisia tuottaa ja soveltuivat hyvin sarjatuotantoon sekä ns. hartiapankkirakentamiseen. Omin käsin rakennetut tyyppitalot jatkoivat suomalaisuuteen yhdistettyä raivaajahenkeä sekä maaseudun ja osin työväestönkin asumista leimannutta itserakentamisen perinnettä. Nämä tyyppillisesti puolitoistakerrokset, harjakattoiset, puiset omakotitalot ovat useimmille suomalaisille tuttuja ja edustavat omakotiasumisen arkkityyppiä. Nykyään talot ovat itsestään selvä osa suomalaista maisemaa, mutta aikanaan ne poikkesivat selvästi ympäristöstään ja merkitsivät maaseudun asuminen radikaalia modernisoimista. (Lähde: Ympäristöministeriön ylläpitämä Kulttuuriympäristömme.fi -sivusto)

3.1.3.6 Kortteli 426

Suunnittelualueen vieressä, alueesta koilliseen katsottuna, sijaitsee kerrostalokortteli 436, jossa sijaitsee kaksi neljäkerroksista lamellitaloa maanpäällisine kellarikerroksineen (Kuva 9). Tyyliään rakennukset edustavat rakentamisaikakautensa pelkistettyä ja virtaviivasta arkkitehtuuria, 1960-luvun tyyppillisiä lamellitaloja². Asuinrakennukset ovat rakentuneet kortteliin vuosina 1964–1965.

Korttelialueelle ei ole suunnitteilla nykyisellään lisärakentamista.



Kuva 9 Koillisnäkymää suunnittelualueen suunnalta, Opistokujalta kuvattuna, lamellitaloja, koivuja ja pysäköintialueita (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.1.2021)

² Lamellitalo ja pistetalo ovat kaksi kerrostalon perustyyppiä. Tyypillinen lamellitalo on hahmoltaan pistetaloa matalampi ja pitkänomainen sekä sisältää useampia porraskäytäviä pistetalosta poiketen. Lamellitalo sijaitsee usein kadun varressa. Pistetalossa porraskäytävä on keskellä ja asunnot sen ympärillä. Pistetalo on yleensä hahmoltaan tornimainen ja sijaitsee erillään naapureistaan. Pistetalossa asunnot avautuvat tornin joka suuntaan. (Lähde: Kaleva, Pistetalo vai lamellitalo?, 6.12.2008)

3.1.3.7 Kortteli 417

Suunnittelualueen vieressä, alueelta lounaaseen katsottuna, sijaitsee kerrostalokortteli, joka koostuu neljästä asuinkerrostalosta. Asuinkerrostaloihin sisältyy kolme asuinkerrosta sekä maanpäälliset kellarikerrokset. Alimpaan kerrokseen on sijoitettu henkilöautoille paikoitusta autotallien muodossa. Nämä asuinrakennukset ovat rakentuneet alueelle vuosina 1967–1968 ja tyyliltään ne edustavat korttelin 426 kaltaisesti samaa 60-luvun rakentamisaikakautta (Kuva 10).

Korttelialueelle ei ole suunnitteilla nykyisellään lisärakentamista.



Kuva 10 Lounaisnäkymää suunnittelualueen suunnalta kuvattuna, lamellitaloja ja pysäköintialuetta (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.1.2021)

3.1.3.8 Näsin lähiliikunta-alue

Suunnittelualueen vieressä, alueelta kaakkoon katsottuna, sijaitsee urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, joka tunnetaan nykyisellään Näsin lähiliikunta-alueena (Kuva 11). Alue sijoittuu kahden yhtenäiskoulun vierelle ja palvelee molempien yhtenäiskoulujen oppilaita. Valaistulle liikunta-alueelle on asennettu tekonurmi ja maanalainen jäähdytysjärjestelmä tekojääaluetta varten. Tekonurmi palvelee myös tenniskenttänä kesäisin.

Vuonna 2021 Näsin lähiliikunta-alueelle on toteutumassa huoltorakennus pukuhuoneineen. Alueelle ei ole suunnitteilla nykyisellään muuta lisärakentamista.



Kuva 11 Koillisnäkymää Peippolantien suunnalta kuvattuna, Näsin lähiliikunta-alue ja taustalla suojeltua männikkömetsää (Kuvälähde: Porvoon kaupunki 8.1.2021)

3.1.3.9 Kortteleiden 417 ja 430 välinen puistoalue

Suunnittelualueen vieressä, alueelta etelän suuntaan katsottuna, sijaitsee luonnontilainen puisto-alue, jonka lävitse kulkee jalankulkijoille ja pyöräilijöille osoitettu kulkureitti (Kuva 12). Kulkureitti palvelee useita käyttäjiä alueella. Reitti mahdollistaa kulun Porvoon keskustasta lounaaseen, jossa sijaitsee esimerkiksi Gammelbackan ja Haikkoon taajama-alueet.

Alueelle ei ole suunnitteilla rakentamista.



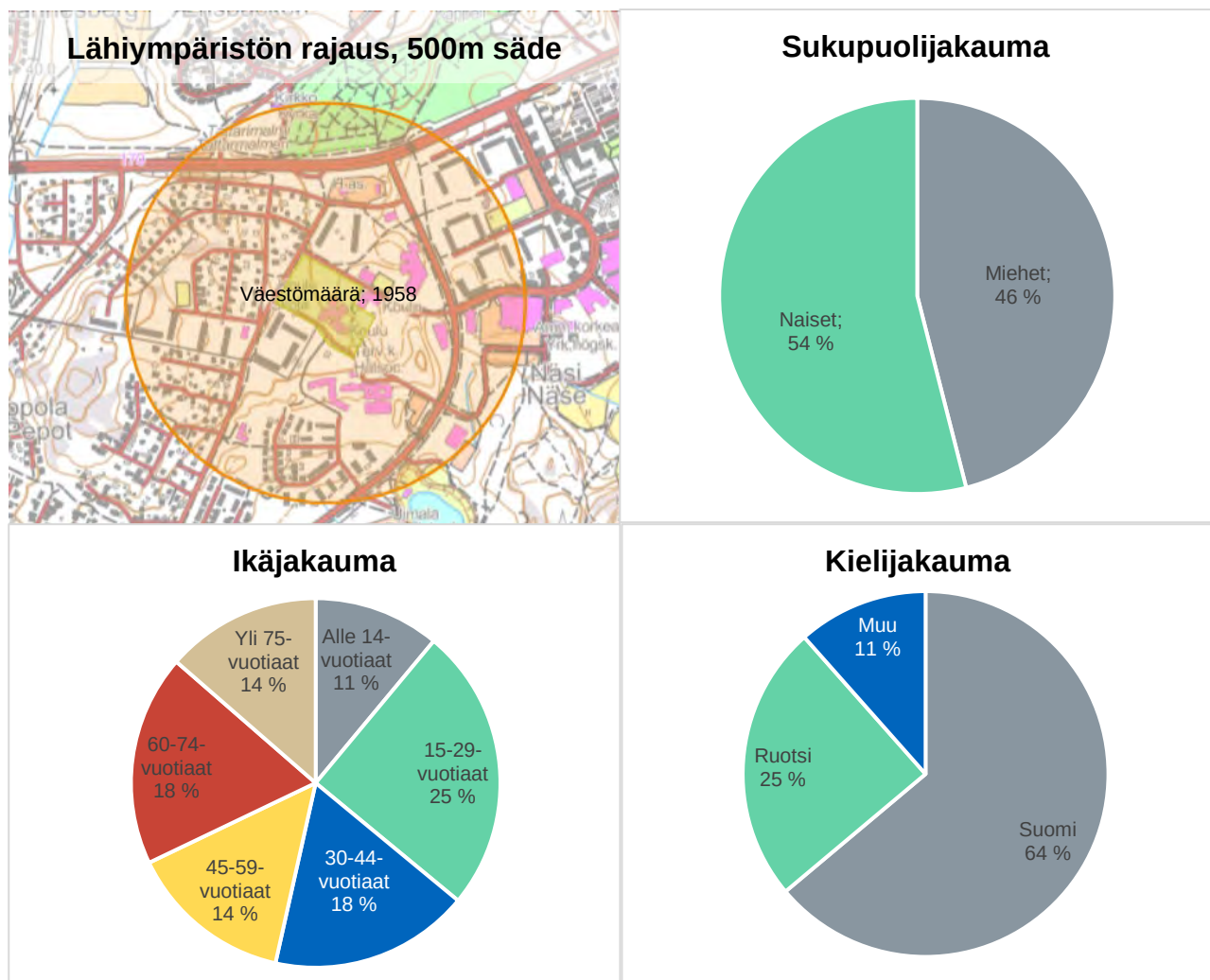
Kuva 12 Kortteleiden 417 ja 430 välinen puisto-osuus ja sen kulkureitti (8.4.2021 Porvoon kaupunki)

3.1.4 Yhdyskuntarakenne

3.1.4.1 Asuminen, väestörakenne ja sen kehitys

Suunnittelualueella ei ole nykyisellään asukkaita. Suunnittelualueen lähiympäristön demografisia tietoja on koottu kuvaan 13. Lähiympäristö on rajattu 500 metrin säteelle suunnittelualueen keskipisteestä. Vuoden 2019 päätteessä tämän aluerajauksen sisällä asui noin 2 000 asukasta, joista hieman suurempaa osuutta edusti naissukupuoli. Lähiympäristön ikäjakauma alueella on melko tasainen, mutta 15–29-vuotiaiden osuus erottuu hieman toisia ikäluokkia enemmän. Alueen ikäjakauma on samankaltainen verrattaessa koko Porvoon väestön kielijakaumaan. Muun kielisten osuus korostuu hieman suurempana suhteessa ruotsinkielisiin.

Väestörakenteen kehitys on määrältään ollut ja ennustetaan olevan alueella seuraavina vuosikymmeninä kasvava. Sukupuolijakaumaltaan kehitys pysynee samankaltaisena. Tutkitusti Suomessa poikia syntyy enemmän kuin tyttöjä, mutta toisaalta eliniänodote todettu naisilla hieman miehiä pidemmäksi. Ikäjakauman kehityssuunta ennusteiden mukaan muuttuu painotukseltaan vanhemmaksi. Tämä johtuu valtakunnallisesta kehityksestä: Suomessa syntyvyyden määrä on ollut alhainen ja toisaalta eliniänodote on kasvanut. (Lähteet: Suomen Tilastokeskus; Porvoon kaupunki)



Kuva 13 Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön demografisia tietoja (tarkasteluvuosi 2019)

3.1.4.2 Palvelut, elinkeinotoiminta ja työpaikat

Suunnittelualueella sijaitsevat kaksi yhtenäiskoulua ja päiväkoti, jotka käsittävät noin 200 varhaiskasvatuksen ja opetusalan työpaikkaa. Koulut ja päiväkoti tarjoavat myös julkisia varhaiskasvatus- ja perusopetuspalveluita noin 1500 lapselle ja nuorelle.

Suunnittelualueen lähiympäristössä (säde 500 metriä suunnittelualueen keskipisteestä) sijaitsee lisäksi päiväkoti, terveystakeskus, ruokakauppa ja apteekki. Muutoin alue tukeutuu Porvoon keskustan sekä Näsin kaupunginosan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoin ja niitä on tarjolla erityisesti idän suunnassa keskustassa. Muun muassa torille ja linja-autoasemalle kertyy matkaa noin 1,5 kilometriä.

3.1.4.3 Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse, eikä ole suunnitteilla merkittäviä virkistysalueita. Alue tukeutuu monipuolisesti erilaisiin läheisiin virkistyspalveluihin. Viereisen Näsin lähiliikunta-alueen sekä pienten luonnonvaraisten metsäalueiden lisäksi noin kilometrin päässä sijaitsevat Kokkonniemen liikuntapalvelut, johon sisältyy muun muassa useita urheiluhalleja, kesäisin maauimala, skeittipaikka ja kuntopaikat sekä talvisin hiihtokeskus ja hiihtoladut. Joenrantaan virkistysreiteille ja Taidetehtaan kulttuuripalveluihin on matkaa noin kilometri sekä merenrantaan ja Gammelbackan uimarannalle noin kaksi kilometriä.

3.1.4.4 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniikkaverkoston.

Vesi-, jätevesi- ja hulevesilinjoja on tarjolla kaikilla aluetta rajaavilla katuosuuksilla. Tonttikohtaiset liitoskohdat määrittelee Porvoon veden liikelaitos rakennuslupahakemuksen valmistelun yhteydessä tapauksittain. Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteena on niiden vähentäminen ja johtaminen kunnalliseen hulevesiviemäriin. Lähin jätevedenpuhdistamo sijaitsee Hermanninsaassa, jossa puhdistetaan pääosa Porvoon kaupungin jätevesistä.

Sähköenergiahuollon kannalta alue on liitettävissä energiahuollon verkkoon. Alue on myös liitettävissä Porvoon Energian kaukolämpöverkkoon, jossa polttoaineena käytetään valtaosin metsä- ja puuhaketta (Lähde: Porvoon Energia).

Tietoliikenneverkkoyhteyksiltään suunnittelualue tukeutuu nykyisellään 4G ja 5G-mastoverkkoon.

3.1.4.5 Liikenne

Ajoneuvoliikenteen osalta aluetta rajaavat kaupunkiomisteiset yksiajorataiset tie- ja katuosuudet. Suunnittelualueella Gammelbackantie toimii liikenneverkon yhdystienä (kokoojakatu). Alueelliset kokoojakadut ohjaavat alueen sisäistä liikennettä ja kytkevät alueen muihin alueisiin. Gammelbackantiella ajoliikenteen nopeusrajoitus on 40 kilometriä tunnissa. Keskimääräinen ajoliikennemäärä tiellä on noin 1 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kokoojakadun poikkileikkaus on 15 metriä, joka sisältää linja-autoliikenteelle sopivat ajoradat, kadun toisella puolella kulkevan jalka- ja pyöräkäytävän, katuvalaistuksen sekä kaksi vastakkaista bussipysäkkiä.

Suunnittelualuetta reunustavat lisäksi Opistokuja ja Peippolantie, johon Gammelbackantien ajoliikenne osittain jakautuu. Ajoliikenteen nopeusrajoitus on 30km/h. Opistokujan poikkileikkaus on 15 metriä, joka sisältää henkilöautoliikenteelle ajoradan, kujan molemmilla puolilla kulkevan jalka- ja pyöräkäytävän sekä katuvalaistuksen. Peippolantien poikkileikkaus on 12 metriä, joka sisältää henkilöautoliikenteen ajoradan, kujan toisella puolella kulkevan jalka- ja pyöräkäytävän sekä katuvalaistuksen. Nämä poikittaispistot toimivat tärkeinä liityntäteinä ja pysäköintikatuina alueen päiväkodille, kouluille ja terveyskeskukselle. Sallittuja pysäköintipaikkoja suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee Opistokujan ja Peippolantien varrella noin 30 kappaletta. Sallittu pysäköintiaika vaihtelee 15 minuutista rajoittamattomaan aikarajaan. Näiden pysäköintipaikkojen lisäksi alueella on maksuttomia parkkialueita Näsin lähiliikunta-alueen, Strömborgska skolanin ja Näsin terveyskeskuksen läheisyydessä. (Lähde: Väylä.fi; Porvoon kaupunki)

Pyöräilijöitä ja jalankulkijoita varten Gammelbackantiella on ajoradasta rakenteellisesti erotettu rinnakkainen pyörätie ja jalkakäytävä. Myös Opistokujan ja Peippolantien vartta kulkee rinnakkaiset pyörätiet ja jalkakäytävät, jotka jatkuvat hiekkapäälysteisinä kulkureitteinä ympäristössä tarjoten laajempaa saavutettavuutta jalankulkijoille ja pyöräilijöille. Yksi suunnittelualueen halki kulkevista kulkureiteistä on tunnistettu merkittäväksi kevyen liikenteen yhteydeksi. Edellä mainituilla ajoväylillä sijaitsee kuusi suojatieyhteyttä, mutta ei liikennevalo-ohjattuja risteyskohtia. (Lähde: Väylä.fi; Porvoon kaupunki). Alueen kulkureitit ovat valtaosin valaistuja. (Lähde: Porvoon Energia)

Joukkoliikenteen osalta suunnittelualueen vierestä kulkee paikallisliikenteen vuorot 1 (Hamari-Tori-Sairaala-Tori) ja 1A (Kuninkaanportti-Tori-Kevätkumpu-Sairaala-Tori) sekä alle 500 metrin päästä vuorot 2 (Tolkkinen-Tori-Huhtinen) ja 5 (Kerkkoo-Tori-Kilpilahti). Alle kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee lisäksi Näsin liityntäpysäköinti, josta erityisesti pendelöidään useissa vuoroissa pääkaupunkiseudulle. Alle kahden kilometrin päässä sijaitsee linja-autojen päätepysäkit torin yhteydessä, josta edellä mainittujen bussivuorojen lisäksi liikennöidään mm. Porvoon saaristoon ja muihin lähikuntiin. (Lähteet: Koiviston auto; Porvoon kaupunki)

3.1.4.6 Ympäristöhäiriöt

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia ympäristöhaittoja (Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013). Gammelbackantie on kohtalaisen vilkkaasti liikennöity, joka aiheuttaa alueelle ilmansaasteita, melua ja tapauskohtaisesti tärinää raskaan ajoneuvoliikenteen takia. Näin ollen muun muassa ilmanlaatuun on kiinnitettävä huomiota asuntojen sisäilman sisäänottoa suunniteltaessa. Myös melu ja tärinä on otettava huomioon asuinrakennusten suunnittelussa ja rakentamisvaiheessa. Ympäristöhäiriöiden ehkäisyssä on pyrittävä lopputulokseen, missä kyseiset haitat asuinrakennuksen käyttäjille ja lähiympäristölle eivät koidu kohtuuttomiksi sen elinkaaren aikana.

Alueen aiemmasta käytöstä ei ole tiedossa mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Entisen Point Collegen alueelta purettujen rakennusten jäljiltä ei havaittu ongelmia. Näin ollen ollut saastuneita maa-alueita ei ole tarpeen selvittää yksityiskohtaisemmin.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Porvoon kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueen suunnitteluun keskeisesti liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset on lueteltu taulukkoon 1. Taulukkoon on myös kirjattu suunnitelmiin, päätöksiin ja selvityksiin liittyvät keskeiset päivämäärät ja tiedot. Kaavoihin liittyvät tiedot on tarkennettu liitteeseen 2.

Taulukko 1 Alueen suunnitteluun liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat, päätökset ja selvitykset		Keskeiset päivämäärät ja muut tiedot
Maankäytön suunnittelujärjestelmä	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Päätös 14.12.2017, valtioneuvosto. Voimaantulo ja toimeenpano 1.4.2018
	Itä-Uudenmaan maakuntakaava	Vahvistettu 15.2.2010, ympäristöministeriö. Lainvoimainen 6.4.2011
	Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava	Vahvistettu 30.10.2014 Lainvoimainen 29.4.2016
	Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava	Hyväksytty 24.05.2017, maakuntavaltuusto. Lainvoimainen 15.5.2020.
	Keskeisten alueiden osayleiskaava	Hyväksytty 15.12.2004, kaupunginvaltuusto. Lainvoimainen 24.5.2006.
	Asemakaava 88	Vahvistettu 3.7.1974, sisäasiainministeriö
	Asemakaava 351	Vahvistettu 23.5.2002 § 192, kaavoitus- ja rakennuslautakunta
Muut lähiympäristön maankäytön suunnitelmat	Porvoon Puistokadun asemakaavoitusohjelma	Hyväksytty 8.12.2020 § 174. kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat ohjelmat	Unelmien Porvoo 2030	Hyväksytty 26.9.2018, kaupunginvaltuusto
	Ilmasto-ohjelma 2019–2030	Hyväksytty 14.10.2019 § 301 ja päivitetty 30.3.2020 § 100, kaupunginhallitus
	Ikääntyneiden hyvinvointisuunnitelma 2020–2023	Hyväksytty 16.12.2020 § 76. Kaupunginvaltuusto
	Maapoliittiset linjaukset 2012	Hyväksytty 30.5.2012 § 30, kaupunginvaltuusto
	Asumisen ohjelma 2030	Hyväksytty 28.4.2021 § 23 Kaupunginvaltuusto
Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	Rakennusjärjestys	Hyväksytty 12.12.2007 § 143, kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008
	Tonttijako- ja rekisteri	Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on tonttijako.
	Pohjakartta	Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoa-aineistoa.
	Rakennuskiellot	Alueella ei ole rakennuskieltoa
Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja päätökset	RKY-kohteet: Näsin hautausmaa ja Näsin pientaloalue	Missä maat mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2012 Uudenmaan liitto

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laadintaan ryhtymisen taustalla on ollut alun perin Porvoon tilapalveluiden hankesuunnitelmavalmistelu ns. Strömborgska skolanista. Hankesuunnitelman tarkoitus oli sijoittaa ruotsinkielinen yhtenäiskoulu (Västra enhetsskolan) ja Näsin päiväkoti alueelle. Tämän lisäksi tarkoituksena oli tutkia ns. Point Collegen tontin muuttamista asuntorakentamiseen sopivaksi. Aiempi käyttötarkoitus Point Collegea käsittävältä alueelta on ollut asemakaavassa opetustoimintaa palveleva.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vuonna 2015 kaavatyö sisällytettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan Porvoon tilapalveluiden aloittaman hankesuunnitelmavalmistelu käynnistämänä. Käynnissä olevasta kaavatyöstä on tiedotettu vuosittain kaavoituskatsauksen yhteydessä, viimeksi vuonna 2021.

Porvoon tilapalveluiden hankesuunnitelma yhtenäiskoulun ja päiväkodin sijoittamisesta valmistui vuonna 2017. Valmistumisen yhteydessä päätettiin, että koulun rakennusluvan perusteet valmistellaan poikkeamispäätöksellä ja Näsin päiväkoti tullaan sijoittamaan Länsirannan alueelle (AK 521). Tämän poikkeamispäätöksen johdosta kaavatyön tarkoitus muuttui sisällöltään osin. Uusi tarkoitus kaavatyöllä oli ratkaista uudisrakennettavan yhtenäiskoulun vaikutukset alueen liikennejärjestelyihin sekä tutkia Point Collegen tontin muuttamista asuntorakentamiseen sopivaksi.

Vuoden 2018 päätteessä ammattioppilaitos Point Collegen toiminta siirtyi alueelta uusiin tiloihin Länsirannalle Edupolin toimitiloihin (AK 489). Samoihin aikoihin rakennuksessa ilmenneiden sisäilma-ongelmien vuoksi tilat asetettiin käyttökieltoon ja Porvoon kaupunki lunasti alueen sekä tyhjäksi jääneen rakennuksen omistukseensa. Vuonna 2019 entinen Point collegen koulurakennus purettiin alueelta kokonaisuudessaan ja uusi Strömborgska skolan koulurakennus rakennettiin.

Vuoden 2019 päätteessä Collect Group Construction Oy haki suunnitteluvarausta entisen Point Collegen tontille. Esitetyssä suunnitteluvarauksessa haettiin lupaa rakennuttaa ARA-rahoitteista seniorivuokratalotuotantoa sekä vapaarahoitteista tuotantoa yhteensä kahdeksan asuinkerrostalon laajuudessa. Suunnitteluvarauhakesitys käsiteltiin 21.1.2020 (§ 4). Kaupunkikehityslautakunta päätti myöntää suunnitteluvarauksen Collect Group Construction Oy:lle ja perustettavalle osakeyhtiölle (Aktorus Asunnot Oy) 31.12.2020 saakka. Tässä vaiheessa kaavatyön valmistelu siirtyi konkreettisesti kohti luonnosvaihetta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3).

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyöstä on tiedotettu ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelun työohjelmassa vuonna 2015. Viimeksi kaavatyöstä on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistaminen ja vuorovaikutus on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavatyö perustuu Collect Group Construction Oy:n teettämään viitesuunnitelmaan, jonka pohjalta on laadittu kaavaluonnos. Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen/ Arkkitehtipalvelu Oy yhteistyössä Porvoon kaupunkisuunnittelun kanssa. Kaavatyötä valmistellessa on pyritty arvioimaan vaikutuksia sekä varmistamaan kaupunkikuvallisen laatutason ja hyvän rakentamistavan toteutuminen sekä alueen taloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät yksityiskohdat.

Asemakaavaluonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu suunnitteluaineisto ovat olleet maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 62 mukaisesti nähtävillä palvelupiste Kompassissa ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa 2.9. - 7.10.2020. Nähtävillä olon aikana osallisille on ollut mahdollisuus esittää kirjallisia. Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on tiedotettu kirjeellä osallisille sekä paikallisessa lehdessä ja kaupungin internetpalvelussa. Asemakaavaluonnoksesta ja sen nähtävillä olosta kirjoitettiin myös erikseen paikallislehteen artikkeli (Seitsemän kerrostalon kortteli senioreille tulossa Ylä-Näsiin. Uusimaa, 4.9.2020).

Luonnosvaiheessa mielipiteitä vastaanotettiin neljä kappaletta sekä kommentteja kahdeksan kappaletta. Näistä laadittiin yhteenveto ja niihin vastineet (liite 4). Mielipiteissä kommentoitiin rakennusten korkeutta, parkkipaikkojen määrästä, liikennejärjestelyistä sekä rakennusvaiheen ympäristöhaitoista (tärinä, melu, ilmansaaste). Pelastusviranomaisen kommentoi luonnosta pelastusteiden ja autokatosten osalta. Telia Finland Oyj huomautti, että kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, ja että siirto- ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä. Ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto sekä Porvoon museo (Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo) eivät kommentoineet luonnosta.

Asemakaavaehdotus muine suunnitteluaineistoina ovat olleet maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 62 mukaisesti nähtävillä palvelupiste Kompassissa ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa 16.6.–2.7. ja 2.–16.8.2021. Lausuntoja vastaanotettiin kolme kappaletta Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen, ympäristöterveysjaoston ja Porvoon veden laatimana. Lausunnot liittyivät pelastustoiminnan edellytysten huomioimiseen, rakennusten korvausilman venttiilien sijoittamiseen sekä hulevesien johtamiseen. Muistutuksia saatiin yksi kappale yli 50 henkilön allekirjoittamana. Muistutuksen sisältö liittyi maisemakuvaan sekä liikenteeseen ja pysäköintiin. Lausuntoihin ja muistutukselle laadittiin vastine (Liite 4) ja niiden vaikuttamana kaavaehdotusta muutettiin perustelluin osin.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava ei ole MRL 66 § toisen momentin mukainen ja näin ollen ei ole edellyttänyt viranomaisneuvotteluita. Myöskään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusta ei ole ollut tarpeen kuulla, koska suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä intressejä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan **kaupungin asettamia strategisia päämääriä**. Kaavalla muun muassa toteutetaan Porvoon väestönkasvutavoitetta luomalla edellytykset monipuoliselle ja kohtuuhintaiselle asumiselle arviolta 180 uudelle asukkaalle keskeiselle sijainnille ja lähelle palveluita. Asemakaava luo edellytykset ARA-tuotannolle ja voidaan kohdentaa ikääntyvän väestön tarpeisiin. Uusien asukkaiden lisäksi kaavoitetut asuinrakennukset mahdollistavat alueelle kasvavaa elinvoimaa. Korttelin suunnittelussa on otettu huomioon kestävän kehityksen periaatteet. Rakentamistapaohjeen mukaisesti asunnoista tehdään materiaaleiltaan hiilineutraaleja, energiviisaampia ja osassa asunnoista on huomioitu muuntojoustavuus rakenteellisena mahdollisuutena. Lisäksi suunnittelualueella, joka sijoittuu kouluympäristön välittömään läheisyyteen, on otettu huomioon monipuolisesti ympäristön turvallisuuteen liittyviä tekijöitä.

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita hyväksytyjä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa. Ohjelmia on noin parikymmentä ja niissä asetettuja **muita päämääriä, tavoitteita ja toimenpiteitä** on yhteensä useita satoja. Suunnittelualueen kannalta keskeisimmät ohjelmat ovat Maapoliittiset linjaukset 2012, Ilmasto-ohjelma 2019–2030, Ikääntyneiden hyvinvointisuunnitelma 2020–2023 sekä Asumisen ohjelma 2030. Kaavatyössä on otettu huomioon näiden ohjelmien sisältötavoitteet.

Suunnittelualueen kannalta keskeisimmät **valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet** kytkeytyvät toimivan yhdyskunnan ja kestävän liikkumisen sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön edistämiseen. Suunnittelualueella luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Tämän lisäksi suunnittelualueella edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Merkittävä asuintoimintojen alue sijoitetaan siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Alueella varaudutaan sään ääri-ilmiöihin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle ja suunnittelualueella ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaavoissa osoitetut merkinnät ja määräykset ovat seuraavat: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen liittyvää suunnittelualuetta kehitetään erityisesti tiiviinä asumisen alueena ja sen maankäyttöä tehostetaan nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuvaksi. Tämän lisäksi joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan. Suunnittelussa otetaan huomioon luonnon- ja kulttuuriympäristön arvot sekä kiinnitetään huomiota arvokaisiin ominaispiirteisiin, elinympäristön laatuun sekä virkistysmahdollisuuksiin. Suunnittelualuetta käsittävä uusi maankäyttö suunnitellaan siten, ettei se vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä.

Uudenmaan maakuntakaava on uudistumassa ja nykyisellään hyväksymisvaiheessa. Myös uudet maakuntakaava merkinnät ja määräykset on huomioitu kaavatyössä. Merkinnät ja määräykset ovat tämän suunnittelualueen osalta pääpiirteittäin samat kuin nyt voimassa olevassa maakuntakaavassa.

Yleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY). Gammelbackantie on osoitettu seudullisesti tärkeäksi yhdystieksi ja Opistokuja ja Peippolantie yhdystieksi. Alueelle on lisäksi osoitettu lisäksi kaksi kevyen liikenteen reittiä, joista toinen kulkee Gammelbackantien varrella ja toinen suunnittelualueen halki koillis-lounassuunnassa.

Asemakaavassa 88 suunnittelualue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteliksi (YO). YO³-alueelle tarkentava määräys on, että tontille saadaan sijoittaa oppilaitoksen asuntola sekä sen tarvitsemia tiloja. Kerroslukuja alueelle on osoitettu kolme (III) ja rakennusoikeutta tehokkuusluvulla $e = 0.5$, joka käsittää kooltaan noin 7 100 m² suuruisen tilan. Autopaikoista tarkentava määräys on, että tontille tulee olla yksi autopaikka kolmea työntekijää sekä asuntolan viittä vuodepaikkaa kohti. YO²-alueelle kerroslukuja on osoitettu kaksi (II) ja rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.5$. Alueelle tarkentava määräys autopaikoista on, että tontille tulee sijoittaa yksi autopaikka kolmea työpaikkaa kohti. YO-alueiden väliin on osoitettu myös voimansiirtoalue (VS). Voimansiirtoalueella sijainnut voimajohto on siirretty Strömborgska skolanin rakentamisen aikana. Kaavassa on linjattu lisäksi Peippolantien katualue. **Asemakaavassa 351** suunnittelualueutta koskeva osa on Peippolantien katualue, johon on osoitettu asemakaavamääräys ja -merkintä ”Katualueen osa, jolle sijoitetaan pysäköintipaikkoja” (lp).

Entisen Point Collegen osalta käyttötarkoituksen muutosta tutkitaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueesta sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelista asumiseen soveltuvaksi. Nykyisen Strömborgska skolanin osalta kaava ajantasaisesti toteutuneen mukaiseksi. Lisäksi yleis- ja asemakaavoissa johdetut liikenteelliset tavoitteet otetaan huomioon uudessa asemakaavassa.

Kuvaan 14 on tiivistetty suunnittelutilanteesta johdettuja tavoitteita suunnittelualueelle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Kaupungin strategiasta ja ohjelmista johdettuja tavoitteet	Osayleiskaavasta johdetut tavoitteet
• Toimiva yhdyskunta, kestävä liikkuminen ja terveellinen ja turvallinen elinympäristö • Riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto • Vähähiilinen ja resurssitehokas yhdyskuntakehitys, tukeutuminen olemassa olevaan rakenteeseen • Saavutettavuus • Sään ääri-ilmiöt	• Suosituin kotikaupunki • Laajentuva ja tiivistyvä kaupunkikeskusta • Kohtuuhintaisia ja monipuolisia asumisen mahdollisuuksia • Muuttajia houkuttelevia asuinalueita • Paras arkenakin • Koulutus turvallisessa ympäristössä. • Kaupunkiympäristön esteettömyys, julkisen ja kevyen liikenteen toimivuus • Uudisrakentamisen ohjaus palveluiden lähelle. • Kaupunkielämää • Lisää ”kaupunkia” Porvooseen. • Avoimia ja yhteisöllisiä tiloja • Ilmastotyön edelläkävijä • Tiivis ja energiatehokas yhdyskunta • Uusiutuvan energian hyödyntäminen • Ilmasto- ja ympäristötavoitteet • Kestävän liikkumisen kaupunki	• PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue • Liikenteen reitit
Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet		Asemakaavoista johdetut tavoitteet
• Kehitetään maankäyttöä tehostaen ja tukeutuaan erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin • Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan • Pohjavesialue		• Aluetta koskevat merkinnät ja määräykset • Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue • Voimansiirto-alue • Liikenteen reitit ja lp -alue

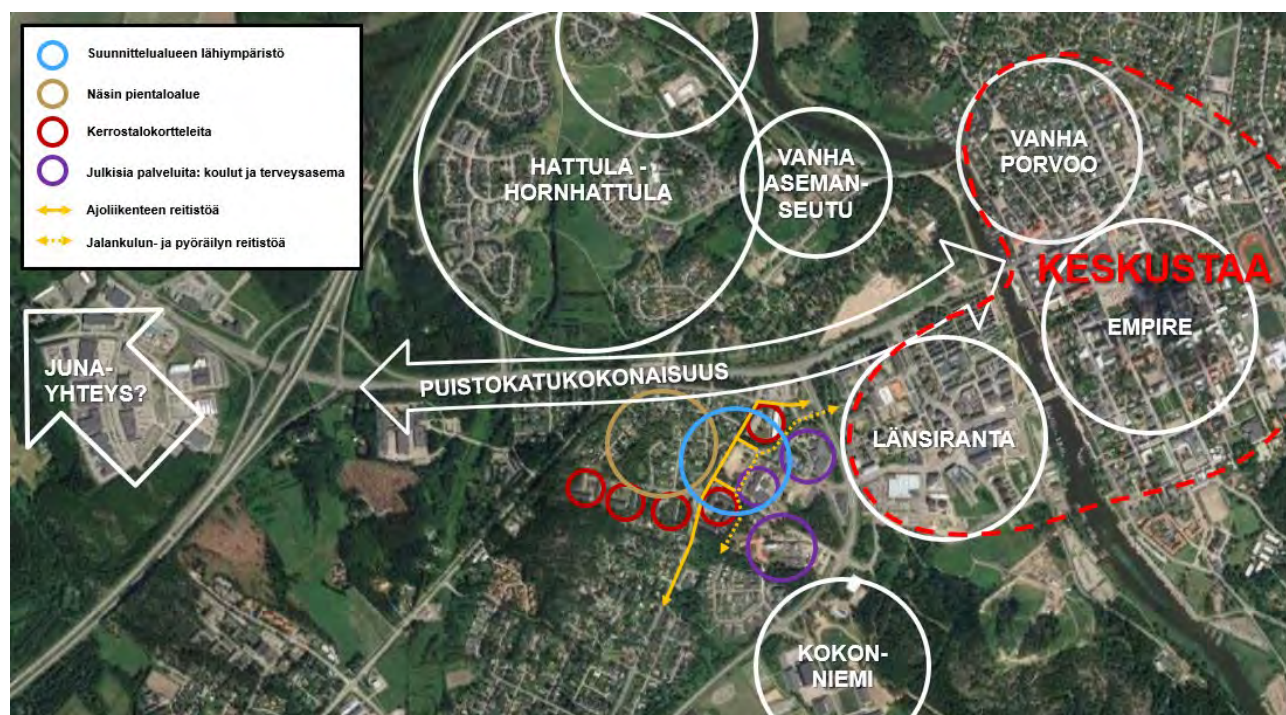
Kuva 14 Suunnittelutilanteesta johdettuja ja kaupungin asettamia tavoitteita kaava-alueelle

4.4.2 Muut asetetut tavoitteet

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön nykytilaa sekä aluetta kuvaavia ominaisuuksia on esitetty luvussa 3.1 ja kuva 15 havainnollistaa suuntaa antavasti aluekehityksen kokonaisuutta. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu arvokkaita luonnon tai rakennetun ympäristön ominaisuuksia, jotka edellyttäisivät erityisiä **säilyttämistoimenpiteitä**.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee maakunnallisesti ja seudullisesti arvokas kulttuuriympäristökohde (Näsin hautausmaa, jossa mainittu myös Näsin pientaloalue) sekä Gammelbackantien toisella puolella, suunnittelualuetta vastapäätä yksi asemakaavassa suojeltu tyyppitalorakennus. Suunnittelualue sijaitsee noin kilometrin päässä Porvoon ydinkeskustasta ja alueella vallitsee nykyisellään kohtuullisen tiivis rakentamistapa sekä pientalo- että rivi- ja kerrostaloalueilla. Rakennettu ympäristö on kerroksellista sekä rakennustyypeiltään ja -vuosiltaan, että ulkonäöltään. Tämä asettaa suunnittelulle **kaupunkikuvallisia laatu- ja yhteensovittamistavoitteita**.

Suunnittelualue sijaitsee melko vilkkaasti liikennöidyn Gammelbackantien varrella. Tämä asettaa kaavalle sekä **ympäristöhäiriöiden vähentämistavoitteita** erityisesti meluntorjunnan suhteen. Liikennöidyt tiet ja kouluympäristö asettavat suunnittelulle tämän lisäksi **liikkumistapoihin liittyviä kehitystavoitteita** turvallisuuden ja ilmastotyön näkökulmasta. Ilmastonmuutos asettaa suunnittelulle muitakin tavoitteita. **Ilmastonmuutosta hillitsevät ja siihen varautuvat tavoitteet** liittyvät resurssitehokkaaseen, ympäristöystävälliseen ja luontoa kunnioittavaan rakentamiseen. Resurssitehokkaassa rakentamisessa pääpaino on jo rakennetun infran yhteyteen rakentamisessa (energia, vesi, liikenneyhteydet, palvelut), joka tarkoittaa täydennysrakentamista sekä tiiviimpää rakentamista. Resurssitehokkuus tarkoittaa lisäksi rakentamisessa materiaalitehokkuutta, elinkaarikestävyyttä, muuntojoustavuutta sekä kiertotalouteen ja digitaalisuuteen liittyviä ratkaisuja. Ympäristöystävällinen rakentaminen keskittyy kokonaishiilijalanjälkeen ja uusiutuvaan energiaan. Luontoa kunnioittava rakentaminen tarkoittaa tiiviimpää rakentamista yhtä lailla mahdollistaen lähiluonnon (virkistysyhteydet) ihmisille sekä samalla turvaten luonnon monimuotoisuutta ja enemmän koskematonta luontoa eläimille ja kasveille (ekologiset yhteydet). Luontoa kunnioittava rakentaminen tarkoittaa myös ennakointia ja varautumista ilmaston erilaisiin ääri-ilmiöihin, kuten ilmaston lämpenemiseen ja tulviin.



Kuva 15 Suunnittelualueen lähiympäristön nykytilaa sekä aluetta kuvaavia ominaisuuksia

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

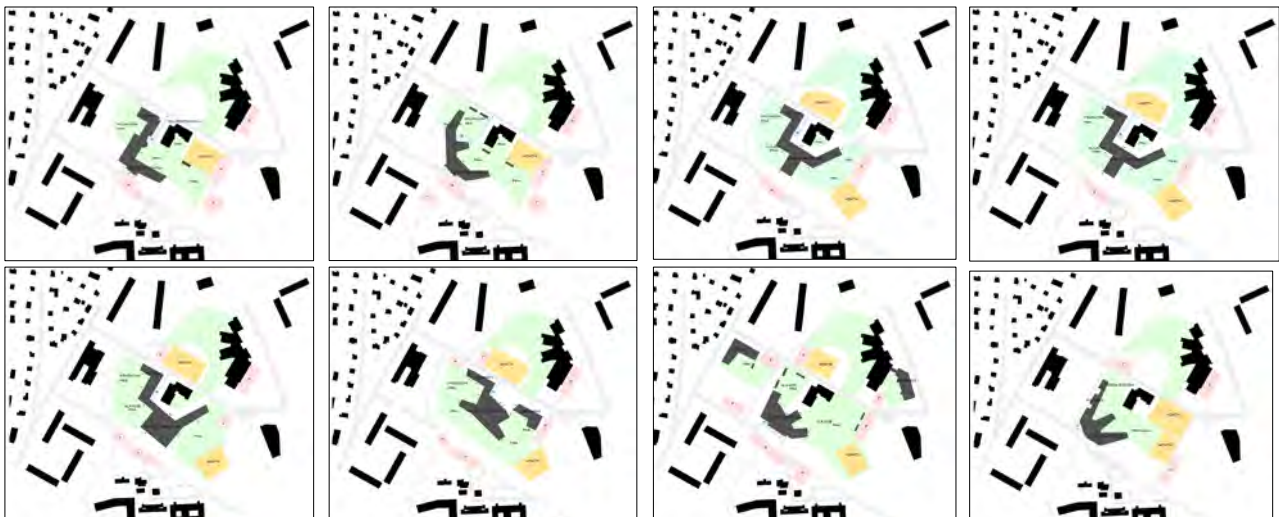
4.5.1.1 Hankesuunnittelun käynnistymisvaihe

Alueen suunnittelu alkoi toimitilajohdon hankesuunnittelun käynnistysvaiheessa. Suunnittelun painotus kohdistui tässä vaiheessa varhaiskasvatuksen ja opetuksen tarpeisiin. Alustavissa suunnitelmissa laadittiin kolme vaihtoehtoa, joissa tarkasteltiin erityisesti yhtenäiskoulun sijoittamista alueelle. Alustavat kolme vaihtoehtoa on koottu kuvaan 16. Vaihtoehtotarkastelun tuloksena todettiin tiivistysti, että uusi koulu, päiväkoti sekä pysäköintipaikoitus ja urheilukentät mahtuisivat hyvin alueelle ja että jos alueelle toteutuisi asuinrakentamista tulisi koulu sijoittaa Näse skolanin tontille.



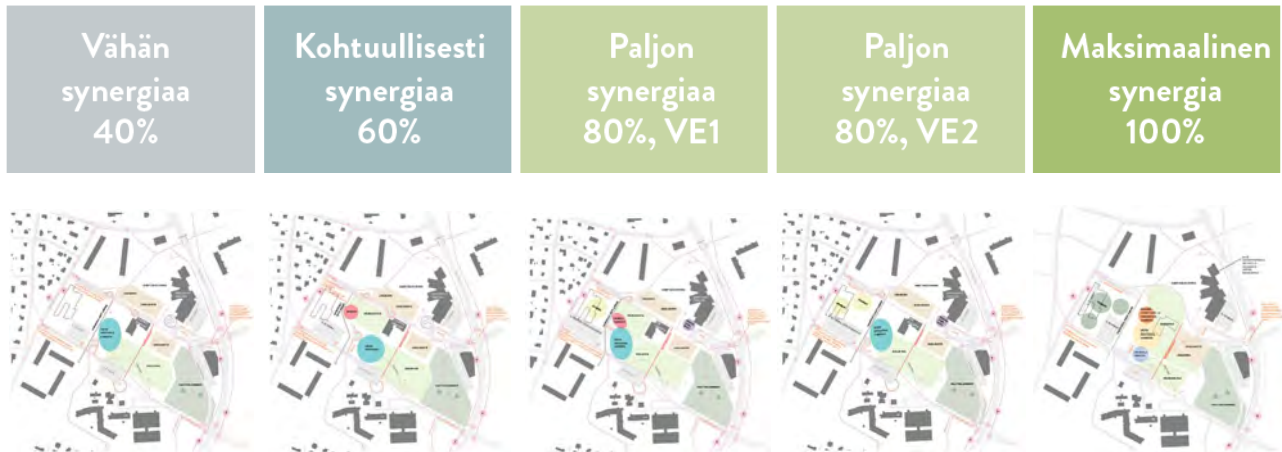
Kuva 16 Alueen alustavaa suunnittelua vuodelta 2014 (Porvoon kaupunki)

Strömborgska skolanin hankesuunnittelun käynnistyttyä Arkkitehtitoimisto Perko laati vuonna 2017 alueelle tarkempaa rakennemallivaihtotarkastelua. Laaditut kahdeksan rakennemallitarkastelua liittyivät suunnitteilla oleviin koulu- ja päiväkotirakennukseen korttelin 425 alueella. Hankesuunnittelun aikaiset kahdeksan vaihtoehtoa on koottu kuvaan 17. Rakennemallivaihtoehtotarkastelun lopputulos tiivistetysti oli, että koulu sijoitetaan Näse skolanin tontille.



Kuva 17 Rakennemallitarkasteluita vuodelta 2017 (Arkkitehtitoimisto Perko Oy)

Keväällä 2017 alueen suunnittelua varten järjestettiin viisi Big Room -työpajaa, jossa kaikki hankkeen osapuolet (rakennuttaja, suunnittelijat, kaavoitus ja käyttäjät) muodostivat yhteisnäkemyksen alueen kokonaisratkaisusta. Kokonaisratkaisussa pyrittiin yhteensovittamaan mm. alueen toiminnalliset, tekniset, liikenteelliset sekä tontin käyttö- ja rakennusratkaisut huomioiden käyttäjien tavoitteet. Suunnittelussa päädyttiin lopulta viiteen eri vaihtoehtoon alueen kehittämisestä, joista kaupunginhallitus valitsi jatkovalmisteluun paljon synergiaa sisältävän vaihtoehdon hankesuunnittelun pohjaksi (8.5.2017 § 159).



Kuva 18 Big Room -työpajoissa muodostetut viisi vaihtoehtoa

4.5.1.2 Hankesuunnittelun valmistumisvaihe

Päätetyn kokonaisratkaisun perusteella Porvoon toimitilajohdon hankesuunnitelmat koulusta ja päiväkodista valmistuivat vuoden 2017 aikana. Koulun hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 29. toukokuuta 2017. Samassa yhteydessä päätettiin, että koulun rakennusluvan perusteet valmistellaan poikkeamispäätöksellä ja päiväkotia tullaan sijoittamaan Länsirannalle. Keskeiset perusteet päiväkodin uudelle sijainnille liittyivät sekä tontin rakennettavuusominaisuuksiin että päiväkodin liikenteellisiin (saattoliikenteen määrä) ja rakennusteknisiin seikkoihin.

Kun päätökset koulu- ja päiväkotirakennukset oli hyväksytty, kaavatyö keskittyi asuinrakentamista käsittävään osaan. Syyskuussa 2017 Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy laativat massoittelututkielmat entisen Point Collegen tontista. Massoittelututkielmissa kerrosalamäärä oli noin kooltaan noin 7 000 brm². Massoittelututkielman johdosta Point Collegen alueella edettiin myöhemmin viitesuunnitelman ja tarkempaan kaavatyön laadintaan.



Kuva 19 Massoittelututkielman aksonometriakuvia (Arkkitehdit Rudanko + Kankkunen Oy)

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu nojautuu Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen / Arkkitehtipalvelu Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan (liite 6). Viitesuunnitelma on laadittu osin Porvoon kaupunkisuunnittelun ohjaamana ja perustuu kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Kaavaa laadittaessa on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisutapoja sekä niiden vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, liikenteen järjestämiseen ja sosiaalisiin oloihin.

Suunnittelun aikana entisen Point Collegen tontille tarkasteltiin sekä lamellitalojen että pistetalojen sijoittamista (Kuva 17). Vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, liikenteen järjestämiseen ja sosiaalisiin oloihin ovat molemmissa vaihtoehdoissa samankaltaiset. Vaihtoehtojen tarkastelussa päädyttiin pistetalomalliratkaisuun laadullisista syistä. Pistetalomalli todettiin joustavammaksi ratkaisuksi yksityiskohtaisemmassa asuinhuoneistosuunnittelussa. Pistetaloissa asunnot voidaan sijoittaa porrashuoneen ympärille, joka mahdollistaa useamman asuinhuoneiston toteuttamisen. Näin ollen ikkunat voidaan myös toteuttaa kaikkiin suuntiin, joka parantaa luonnonvalon hyödyntämisen asuinhuoneistoihin lamellitalovaihtoehtoa paremmin. Tämän lisäksi lamellitalomallissa todettiin pysäköintiratkaisun olevan haastavampi toteuttaa.



Kuva 20 Alustavia luonnoskuvia alueelle suunnitelluista asuinrakennuksista (Lähde: Porvoon kaupunki)

Myöhemmin suunnitteluprosessin aikana rakennusten määrää laskettiin kahdeksasta pistetalosta seitsemään. Seitsemän pistetalon mallilla alueelle saatiin sovittua enemmän yhteistä piha-aluetta ja pysäköintitilaa henkilöautoille.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Alustava asemakaavaluonnos ja viitesuunnitelma esiteltiin kaupunkikehityslautakunnassa 8.9.2020 (§122). Asemakaavan luonnos oli nähtävillä aikavälillä 2.9. - 7.10.2020.

Asemakaavaehdotus on MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 16.6.–2.7. ja 2.8. – 16.8.2021.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavaratkaisu mahdollistaa asumista noin 180 uudelle asukkaalle nykyisellään asumattomalle sijainnille. Seitsemästä asuinrakennuksesta kolme on suunniteltu kaavaratkaisultaan vapaarahoitteiseksi ja neljä ARA-rahoitteiseksi uudistuotannoksi. Demografisten ennusteiden perusteella uudistuotantoa on suunniteltu painotettavan erityisesti senioriasumiseen. Viitesuunnitelmassa asuinrakennuksen huoneistoala on yhteensä noin 8 000 neliometriä, joka käsittää yhteensä arviolta noin 120–130 asuntoa. Suunniteltu kaavaratkaisu ei lisäisi alueelle merkittävästi uusia työpaikkoja tai palveluita. Osoitettu vähäinen rakennusoikeus liike-, toimisto- ja palvelutiloille perustuu kaava-alueen läheisyydessä sijaitseviin nykyisiin julkisiin ja kaupallisiin palveluiden määrään, jotka ovat kuvattu luvussa 3.1.4.2.

Suunnittelualuetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot on kuvattu taulukossa 2. Asemakaava-alueen laajuus on noin 33 000 m², josta noin 29 000 m² on osoitettu kortteleille ja loput katualueille.

Rakennusoikeudesta 9 500 k-m² on käytettävissä asuinkerrostalorakentamiseen (AK) korttelialueella 419. Tämä vastaa tehokkuudeltaan kerrostaloalueelle ominaista e-lukua ~1,03. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan rakennusoikeuden määrä kasvaa alueella 8 500 k-m²:stä 20 130 k-m²:iin eli yhteensä 11 630 k-m². Korttelialueelle 419 on sisällytetty lisäksi rakennusoikeutta mahdollisuutena liike-, toimisto- ja palvelutiloille yhteensä 100 k-m². Palvelutarjontaan odotettavissa olevat muutokset kaavan valmistuessa ovat pääosin nykyistä rakennetta tukevaa. Toisin sanoen suunnittelualueelle ei tämän kaavan osalta ole osoitettu merkittävää osuutta julkisten ja kaupallisten palveluiden alueiksi. Uudet asukkaat kaava-alueelle lisäävät lähiympäristön sekä läheisen keskustan nykyistä palvelutarjonnan kysyntää.

Kortteliin 425 on osoitettu rakennusoikeutta 10 680 k-m², josta on jo toteutunut noin 7 200 k-m². Asemakaavamerkinnät ja määräykset pysyvät opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO).

Korttelin 430 osalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Tämä alue kaavassa toimii autopaikkojen korttelialueena (LPA).

Taulukko 2 Suunnittelualuetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot

Kortteli-alue	419	425	430 (osa)	Yhteensä
Pinta-ala nyt	-	28 000	1 100	29 100
Pinta-ala asemakaavaehdotuksessa	9 200	17 000	1 100	27 300
Rakennusoikeus nyt	-	8 500	-	8 500
Rakennusoikeus asemakaavaehdotuksessa	9 500	10 680	-	20 130
Tehokkuus asemakaavaehdotuksessa	e = 1,03	e = 0,63	-	
Käytetty rakennusoikeus nyt	0	7 200	-	7 200

5.1.2 Palvelut

Asemakaavamuutos luo edellytykset rakentaa 100 k-m² liike-, toimisto- ja palvelutilaa katutasoon Gammelbackantien varteen. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kaksi perusopetusta tarjoavaa yhtenäiskoulua, Albert Edelfeltin koulu ja Strömborgska skolan. Lisäksi alueella on terveyskeskus. Vähittäiskaupan suuryksikkö S-market Näsi on noin 500 metrin etäisyydellä ja tarjoaa myös ravintola- ja apteekkipalveluja. Muuten alue tukeutuu Porvoon keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoin. Muun muassa torille ja linja-autoasemalle kertyy matkaa noin 1,5 kilometriä.

Alue tukeutuu monipuolisesti erilaisiin läheisiin virkistyspalveluihin. Alueen tuntumassa on useita pienehköjä puistometsiköitä ja laaja Kokonniemen liikuntakeskus on liikkujan näkökulmasta lähituntumassa. Kokonniemi tarjoaa muun muassa useita urheiluhalleja, kesäisin maauimalan, skeittipaikan ja kuntoportaot sekä talvisin laskettelukeskuksen ja hiihtoladut. Joenrantaan virkistysreiteille ja Taidetehtaan kulttuuripalveluihin on matkaa noin kilometri sekä merenrantaan ja Gammelbackan uimarannalle noin kaksi kilometriä.

5.1.3 Liikenneverkko

Asemakaava-alueeseen sisältyy ympäröivien katujen katualueita, joiden tilavaraus on tarkistettu ja tarvittaessa väljennetty katualueita. Erityisesti Gammelbackantien puolella on katualuetta hieman väljennetty. Asuinkerrostalojen korttelialueen ja Strömborgska skolanin väliin on osoitettu leveähkö kevyen liikenteen katuyhteys, joka on tärkeä osa laajempaa kevyen liikenteen verkostoa. Kaava-alueen kaakkoisosalla on ratkaistu Strömborgska skolanin autopaikkatarve korttelialuejärjestelyillä.

5.1.4 Pysäköinti

Asemakaavan autopaikkavaatimus perustuu alueen sijaintiin ja oletettuun todelliseen autopaikkatarpeeseen. Koko alueen tarvitsema autopaikkatarve mahtuu korttelialueelle. Kadun varsille voi sijoittaa yleistä autopaikkatarjontaa asiointipysäköintiin, eikä kadun varrelta varata autopaikkoja korttelin tarpeisiin.

Tonteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi.

Asemakaavassa määrätty autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap / 110 k-m² asuintilaa
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap / 120 k-m² palveluasuintilaa
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 100 k-m²
- opetustila: 1 ap / 170 k-m²

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5 % asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan
- 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

Autopaikkavaatimuksessa on otettu huomioon keskustasijainti, palveluiden hyvä saavutettavuus ja oletettu asuntojen hallintamuoto. Asumisen auto-paikkavaatimus perustuu yksinomaan kerrosalaan sidottuun normiin eikä lainkaan asuntokohtaiseen vaatimukseen. Länsirannalla on sovellettu useissa viimeaikaisissa asemakaavahankkeissa (asemakaavat 459 ja 489) samankaltaista ratkaisua.

Perusteena ratkaisulle ovat hyvät julkisen liikenteen yhteydet alueelle ja mahdollisesti talokohtaisesti pienenkin asuntokoon vaikutuksen hallitseminen suhteessa alueen toteutettavuuteen. Alueen laajuuden ja keskitetyn pysäköintiratkaisun takia on toivottavissa, että mahdolliset auton omistukseen liittyvät yksilölliset erot tasoittuvat näin laajalla alueella ja keskimääräinen todellinen pysäköintitarve tulee vastaamaan alueelle toteutettavien autopaikkojen määrää. Alku- ja loppumatkan sujuvuuden merkitystä kulkutavan valinnassa painotetaan nykyään keskusta-alueella jo itsestään selvänä osana liikkumisvälineiden säilytysratkaisuja. Tällä tarkoitetaan sitä, että alueelle pyritään saamaan aikaan kevyen liikenteen välineille ja liikkumisen apuvälineille säilytystiloja. Tyypillisellä lyhyehköllä päivittäisasiointimatalla pyritään kannustamaan valitsemaan auton sijaan asuintalon maantasokeroksessa sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta säilytystilasta viisaan liikkumisen ratkaisu, kuten polkupyörä tai muu liikkumisen apuväline.

Alueella on annettu määräys polkupyöräpaikoista: 1 pp / asuinhuone. Polkupyöräpaikkojen tulee löytyä sekä helppokäyttöisestä päivittäiskäyttöä suosivasta tilasta, maantasossa sijaitsevasta ulkuvälinevarastosta. Polkupyöräpaikkojen saavutettavuus ei välttämättä tarvitse olla päivittäiskäyttöä suosiva. Määräys on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että mikäli päivittäiskäyttöä varten varattu tila on helppokäyttöinen, ei erillistä pihakatosta tarvita lainkaan. Tällöin tila sijoitetaan asuinrakennuksen maantasokerrokseen asuntojen välittömään yhteyteen ja varustetaan kynnyksellä leveällä uloskäynnillä suoraan pyöräilyalueelle. Polkupyörätelineet ovat sallittuja ja suositeltavia asuinrakennusten läheisyydessä.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. Erillisen liikkumisen apuväline-tilan toteuttamalla saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 5 % edellyttäen, että tuo säilytystila sijaitsee asuinrakennuksen maantasokeroksessa asuntojen välittömässä yhteydessä eikä siis erillisessä rakennuksessa. Huojennus kohdistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä yleensä suoraan yksittäisen rakennuksen autopaikkavaatimukseen.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen voisi olla erityisen viisasta keskitetyn pysäköinnin ja taloyhtiöiden yhteisesti hallinnoiman ja keskitetyn pysäköintiratkaisun ansiosta. Autojen huolto ja hallinnointi sekä sähkölatausmahdollisuuden järjestäminen olisivat hoidettavissa yhteisen huoltoyhtiön toimesta tai ulkopuolisen operaattorin hoitamana. Yhteiskäyttöautojen hankintaan kannustamiseksi saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä valmistelussa, mutta tällöin yksittäisen rakennuksen autopaikkojen huojennuksen määrässä tulee ottaa huomioon alueen koko rakennusoikeuden määrä.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) autopaikat saa sijoittaa korttelin 430 autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä. Korttelissa 425 koulua varten on osoitettu yksi tontti ja autopaikkojen korttelialue (LPA) muodostaa oman tonttinsa. Kortteliin 419 on osoitettu neljä (4) tonttia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeiset ympäristön laatuun liittyvät tavoitteet ja ominaisuudet on kuvattu luvussa 4.4. Suunnitteluratkaisu nojautuu arkkitehtitoimiston laatimaan viitesuunnitelmaan ja uusi asemakaava ohjaa ympäristön muutosta sekä suunnittelutilanteesta johdettujen, että kunnan asettamien tavoitteiden ohjaamana. Rakennetun lähiympäristön laatutaso ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla ja kaavaan liittyvällä rakennustapaohjeella. Rakennustapaohje (liite 7) sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia luonnonympäristöön. Rakentamisen aikana muutamia puita täytyy poistaa, mutta tilalle istutetaan myös uutta vihreää ympäristöä. Erityistä huomiota toteutuksessa on kuitenkin kiinnitettävä ns. vesitalousratkaisuihin.

Kaupunkikuvallisesti asemakaava eheyttää nykyistä rakennettua ympäristöä. Asemakaava-alue sijoittuu Gammelbackantien varrella kahden kerrostalokorttelin väliin, kaupunkitaajamaan, noin 1,5 kilometrin päähän kaupungin keskustasta.

Kaavaratkaisu parantaa myös toiminnallista ympäristöä. Kaavassa katuosuuksia levennetään, jolla mahdollistetaan parempia kulkureittejä ja pysäköintimahdollisuuksia Gammelbackantien, Opistokujan ja Peippolantien katuosuuksilla. Muutoksia ajoneuvoliikenteen kulkureitteihin ei muodostu. Jalankulkijoille ja pyöräilijöille asemakaava toteutuessaan vahvistaa mm. turvallisen läpikulkumahdollisuuden suunnittelualueen lävitse. Näin ollen saavutettavuus esimerkiksi palveluihin ja virkistysalueille paranee myös lähiympäristössä. Yleisesti asemakaava toteutuessaan tukee uusien asukkaiden myötä palveluiden (kuten mm. päiväkodit, koulut, joukkoliikenneyhteydet) pysyvyyttä ja uutta positiivista kehitystä alueella.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.1.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavan luoteiseen osaan on osoitettu kerrostalokortteli (419). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 9 500 k-m². Rakennusten ilme on selkeän kerrostalovaltainen ja kaupunkikuvallinen. Alueelle on mahdollista toteuttaa enimmillään neljä (4) kuusikerroksista (VI) ja kolme (3) viisikerroksista (V) asuinkerrostaloa. Kuusikerroksiset rakennukset sijoittuvat maanpinnanmuodoltaan pieneen harjumaiseen rinteeseen, joten Gammelbackantien suunnalta katsottuna rakennukset näyttävät viisikerroksisilta. Kuva 21 havainnollistaa korkeuseroja Gammelbackantien suunnalta. Korkeuserot viereisten korttelien kerrostalokattorajoihin ovat pohjoisen suuntaan noin 9 metriä ja etelän suuntaan noin 7 metriä. Vastapuoleiseen pientaloalueeseen korkeusero on noin 12 metriä ja Strömborgska skolaniin noin 10 metriä.



Kuva 21 Viitesuunnitelman rakennusten ja viereisten kerrostalokortteleiden korkeuserot

Asuinrakennusten suunnittelussa on tavoitteena terveellisyys ja kestävän kehityksen mukaisten hiilineutraalien teknisten ratkaisujen käyttö. Ulkoseinärakenteeksi voidaan toteuttaa massiivinen yksittäinen kiviseinä tai puu/CLT-ratkaisu tai niiden hybridiyhdistelmä. Rakennusten julkisivumateriaaliksi rappausta tai vaihtoehtoisesti puuverhoilua. Uudisrakennuksissa tulee käyttää pääasiallisena julkisivumateriaalina puuta ja/tai rapattua pintaa. Julkisivuväreiksi viitesuunnitelmassa on suunniteltu täyteläisiä sävyjä, joita löytyy sekä Vanhan Porvoon että empirekeskustan rakennuksista. Väritys vaihtuu rakennuksesta toiseen.

Katto on muodoltaan ns. katkaistu kolmilappeinen telttakatto, jonka vinoräystäinen sivu sijoitetaan kadulle päin. Katujulkisivun korkeimmalle kohdalle, katon laelle, on suunniteltu toteutettavaksi lanterniini³, jonka tarkoitus on antaa porrashuoneeseen luonnonvaloa. Katolle on suunniteltu myös sijoitettavaksi aurinkopaneeleja. Tarkoitus on toteuttaa kortteliin yhtenäinen aurinkolämmitysjärjestelmä.

Korttelialueen käyttötarkoitus sallii monimuotoisen asumisen. Asuinratkaisujen monipuolisuudessa on otettu huomioon mm. rakentamisen rahoitusmuodot. Tämä tarkoittaa, että asuntotuotanto voi toteutua korttelissa sekä ARA-muotoisena⁴ että vapaarahoitteisena. Näin kortteliin mahdollistetaan ns. hallintamuodoltaan sekä omistus- että vuokramuotoista asumista. Monimuotoisessa asumisessa otetaan huomioon myös huoneistotyyppien muuntojoustavuus. Viitesuunnitelmassa mm. hormirakenteiden sijainnit mahdollistavat asuinhuoneistojen yhdistämisen ja erottamisen tarvittaessa. Huoneistojakauma viitesuunnitelmassa keskittyy noin 50 neliöisiin kaksioihin ja noin 75 neliöisiin kolmioihin.

³ Lanterniini tai lanterni on lyhytä muistuttava pikkutorni eli kupulyhty, joka on usein kupolin tai tornin laella. (Lähde: Leena Valkeapää: Taidehistorian sanasto 2003)

⁴ ARA-muotoisen asuntotuotannon tavoitteet on edistää mm. kohtuuhintaista asumisen kehittäminen sekä parantaa pienituloisten sekä erityisryhmien asunto-oloja. Näitä tavoitteita saavutetaan ARAn (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus) myöntämin lainoin ja avustuksin, jotka kohdennetaan valtion varoista.

Asunnoissa riittävän väljyyden ja esteettömyyden ohella viihtyisyystekijöinä korostuvat valoisuus, ulko-oleskelutilan kalustettavuus sekä luonteva liittyminen sisäoleskelutiloihin. Viitesuunnitelmassa kaikkiin asuntoihin on suunniteltu parveke, joka sijoittuu pistetalon kulmaan niin, että valoa saadaan aina kahdesta suunnasta ja näkymät ovat avaria.

Kuva 22 havainnollistaa viitesuunnitelman yhteisiä ulko- ja sisätiloja sekä korttelin toimintojen sijoittelua (kuten ajoyhteyksiä ja mahdollisia toimisto-, liike- ja palvelutiloja) maantasokerroksessa. Korttelin muoto on luonteeltaan suljetumpi ja rakennusten sijoittelulla on tavoiteltu asukkaille sekä rajaavia suojaisia tiloja, että avoimia näkymiä korttelin eri osuuksista katsottuna ja koettuna. Sijoittelun ansiosta kerrostalojen väliin muodostuu ulos yhteistä viihtyisää, avointa ja leikki- ja oleskelutilaa, myös ympäristöhäiriöiltä ja liikenteeltä suojaisaa tilaa. Korttelipihan viheristutukset täsmäntyvät rakennustapaohjeessa ja rakentamisvaiheessa. Korttelipiha on yhteinen kaikille asukkaille asunnon hallintamuodosta riippumatta. Korttelin 419 kokonaispinta-alasta noin 50 prosenttia on viheraluetta (pihaa). Katso liite 9. Suunnitelman piha-alueen pinta-ala – vertailua läheisiin kerrostalokortteleihin. Rakennusten yhteisissä sisätiloissa oleskelu-, sauna- sekä pesutilat sijoittuvat pihatasolle ja laajenevat ulko-oleskelutiloihin. Polkupyörille ja erityisesti muille liikkumisen apuvälineille on viitesuunnitelmassa varattu tilaa sisäänkäyntien yhteyteen runsaasti. Esteettömyysnäkökulma on otettu huomioon asuintilojen lisäksi myös asuinympäristössä.

Ajoyhteydet asukkaille ja huoltoajolle on osoitettu kokonaisuudessaan korttelissa sen itäiselle osuudelle. Näin myös asukkaiden pysäköinti. Noin puolet autopaikoista on suunniteltu sijoitettavaksi autokatoksiin. Näillä ajoväylä- ja pysäköintiratkaisulla on mahdollistettu vehreän, suojaisan ja ajoliikenteeltä minimoidun sisäpihan toteuttaminen.

Toimisto-, liike- ja palvelutiloja katutasoon on osoitettu kaavassa yhteensä 100 k-m². Nämä mahdolliset tilat ovat osoitettu Gammelbackantien varrelle tontin kulmissa sijaitseviin kerrostalorakennuksiin, tienristeyksiin. Osoitetut tilat ovat korttelin ihanteellimmat sijainnit liiketoiminnalle näkyvyyden ja saavutettavuuden näkökulmasta.



Kuva 22 Viitesuunnitelman havainnekuvaote yhteisistä tiloista sekä korttelin toimintojen sijoittelusta

5.3.1.2 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Kaavan kaakkoiseen osaan on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (425). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 500 k-m². Kortteliin on jo rakentunut koulurakennus ja se on ajantasaistettu kaavaan. Rakennusten sijoittelussa on hankesuunnitteluvaiheessa otettu huomioon mm. alueen toiminnallinen kokonaisuus, tontin rakennettavuusominaisuudet, piha-, leikki- ja oleskelupaikat, huolto- ja autopaikat ja turvallisuustekijät. Ratkaisulla on pyritty keskittämään sekä Albert Edelfeltin koulun että Strömborgska Skolanin toiminta niin että molemmilla tahoilla on mahdollista hyödyntää yhteisesti ulko- ja sisätiloja.

5.3.1.3 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Alueen eteläisimpään osaan on osoitettu autopaikkojen korttelialue 430 (LPA) korttelialueiden 425 ja 430 maanpäällistä pysäköintiä varten.

5.3.2 Muut alueet: katualueet

Kaavan korttelialueita ympäröivät pohjoiselta, eteläiseltä ja läntiseltä suunnalta katualueet Gammelbackantie, Peippolantie ja Opistokuja. Näille katuosuuksille ei osoiteta kaavassa muutoksia. Uutta jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katuverkostoa kaavassa osoitetaan kortteleiden 419 ja 425 väliin sekä kortteleiden 425 ja 430 väliin.

Kortteleiden 419 ja 425 väliin osoitettu uusi katuosuus on nimeltään Leikkikuja. Myös nimi on uusi. Leikkikuja (pp) yhdistää merkittävän kevyen liikenteen kulkuväylän koillisen suunnasta, Porvoon keskustasta lounaaseen, jossa sijaitsee esimerkiksi Gammelbackan ja Haikkoon taajama-alueet. Leikkikujan suunniteltu leveys on 7 metriä, joka mahdollistaa myös katuvalaistuksen järjestämisen katuosuudelle tarvittaessa.

Kortteleiden 425 ja 430 väliin osoitettu uusi katuosuus on nimeltään Peippolantie. Katualue on nimetty viereisen Peippolantien mukaan. Peippolantien osuus (pp) jatkaa jalankulkijoille ja pyöräilijöille tarkoitettua ja jo käytössä olevaa kulkureittiä luode-kaakkosuunnassa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavalla on vähäisiä vaikutuksia **luonnonympäristöön**. Alue ei ole nykyisellään luonnontilainen. Suunnittelualueella ei sijaitse esimerkiksi nykytilassa virkistymiseen liittyvää ympäristöä.

Suunnittelualueella ei sijaitse nykyisellään merkittävästi **kasvillisuutta** tai **eläimistöä** johon kaavan toteutuminen vaikuttaisi kielteisesti. Entisellä Point Collegen tontilla muutamat kookkaat ja vanhat monilajiset puut jouduttaneen poistamaan rakentamisen alta. Rakentamisen yhteydessä tilalle kuitenkin istutettaisiin oletettavasti uusia, kortteliympäristöön sopivia lajeja, jolla on positiivisia vaikutuksia lähiympäristön tilaan, viihtyvyyteen ja terveyteen. Kaavan toteutuminen ei vaikuta myöskään merkittävästi **maisemarakenteeseen**. Suunnittelualueella ei ole esimerkiksi kukkuloita tai niittyalueita, jota rakentaminen muuttaisi.

Pinnanmuodot alueella ovat pääosin tasaisia. Pieni harjomainen rinnenousu Gammelbackantien varrella on huomioitu kaavaratkaisussa, ja toteutuminen ei vaikuta alueen pinnanmuotoihin. **Maaperä** on rakennettavaa hiekkavaltaista harjua, joten asumiseen tarkoitettu rakentaminen ei vaikuta sen tilaan. Suunnittelualue kuitenkin sijoittuu vedenhankintaa varten tärkeälle **pohjavesialueelle** (luokka 1), joka on määräyksillä otettu huomioon kaavassa. Rakentaminen ei saa heikentää pohjaveden määrää ja laatua vaan tavoitteena on sen turvaaminen vesistöihin. Vesitalouteen liittyviin ratkaisuihin on siis kiinnitettävä huomiota, jotta se ei vaikuta tältä osin luonnonympäristöön.

Rakentamisen tavalla on suuressa mittakaavassa vaikutusta **ilmastoon**. Kaavassa on pyritty ilmastomuutosta torjuviin sekä muutokseen varautuviin, resurssitehokkaisiin ja luontoa kunnioittaviin ratkaisuihin. Vaikutukset ovat positiivisia, kun rakentaminen sijoittuu jo rakennetun infran yhteyteen. Asemakaava luo edellytykset toteutukselle, jossa kiinnitetään huomiota elinkaarikestävyyteen, muuntojoustavuuteen, digitaalisiin ratkaisuihin sekä ilmastoviisaisiin rakennusmateriaaleihin ja yleisesti erilaisten resurssien tehokkaaseen käyttöön.

Luonnonympäristöön vaikuttavia rakentamiskäytöksiä on muitakin. Esimerkiksi **pienilmastollisia** ratkaisuja ovat alueella toteutettavat hulevesiratkaisut, istutettavan kasvillisuuden hyödyntäminen sekä aurinkoisten, varjoisten ja tuulisten olosuhteiden tasapainon huomiointi suunnittelussa ja toteutuksessa. Toteutuksessa voidaan samalla jo ennalta ennakoita ja varautua ilmaston erilaisiin ääri-ilmiöihin, kuten pidentyviin hellejaksoihin ja hetkellisiin tulvatilanteisiin.

Kaavan toteutuksessa on otettu huomioon myös virkistysyhteyksien saavutettavuus. Alle viidessätoista minuutissa alueelta saavuttaa kävellen sekä luonnontilaista metsää että vesistöä. Saavutettavuus virkistysyhteyksiin paranee ja niitä turvataan kaavan kulkureittejä käsittävillä määräyksillä. Kaavalla ei vaikuteta negatiivisesti suunnittelualuetta ympäröivään luonnonympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ja toiminnalliseen ympäristöön

Kaavan myötä alueen rakennettu ympäristö korttelissa 419 muuttuu merkittävästi. Tällä hetkellä alue on rakentamaton ja sillä ei sijaitse toimintaa. Ennen 2019 toteutettua purkutyötä alueella sijaitsi pitkä, pääosin kolmekerroksinen lamellirakennus. Alue toimi valtaosin ammattikouluopetusta palvelevana, mutta opetustoiminta siirtyi uusiin tiloihin. Puretussa päärakennuksessa oli todettu sisäilmaongelmia.

Korttelin toteutumisen myötä kortteli eheytyy Gammelbackantien varrella täydennysrakentamisen keinoin kaupunkikuvallisesti. Myös alueen uudet kulkureittien sijainnit ja käyttö ympäristössä turvataan kaavalla. Vanhoihin katuosuuksiin ei osoiteta kaavalla merkittäviä muutoksia, mutta katuosuu-
det levenevät hieman. Levennyksillä mahdollistetaan katujen varrelle paremmin pysäköintiä ja turvallista kulkuympäristöä. Katumaisema muuttuu asuinrakentamisen myötä kaupunkimaisemmaksi ympäristöksi.

Uusi asuinrakentaminen vaikuttaa osin naapurien näkymään. Kuva 23 havainnollistaa alueen muu-
tosta kaavan toteutuessa. Nykyinen tyhjä tontti toteutuessaan muodostuu seitsemästä kerrostalosta. Suunnitellut kerrostalot ovat Gammelbackantien varrella kuusikerroksisia ja Strömborgska skolanin puolella viisikerroksisia. Maanpinnankorkeuseroista johtuen Gammelbackantien varrelle suunnitellut rakennukset kuitenkin näyttävät viisikerroksisilta. Korkeusero viereisiin kerrostaloihin on pohjoispuolella noin 9 metriä ja eteläpuolella noin 7 metriä. Strömborgska skolaniin korkeusero noin 10 metriä ja vastapuolella sijaitsevaan pientaloalueeseen korkeusero on noin 12 metriä. Lähin etäisyys pientaloihin on yli 25 metriä.



Kuva 23

Havainnekuva lintuperspektiivissä luoteen suunnasta. Uudisrakennusten (Opistokuja 1) väri on suuntaa antava. Tarkemmat väritiedot rakennustapaohjeesta (Porvoon kaupunki, SOVA 3D-mallinnus)

Rakennukset muodostavat ympäristöön aiempaa enemmän varjoista aluetta. Tätä varten on laadittu tarkempi varjostustutkielma (liite 6, varjostustutkielmakuvat). Varjostustutkielmassa voidaan tehdä havainto, että kerrostalorakennukset muodostavat varjoa Gammelbackantien vastapuolella sijaitseviin pientalotontteihin, erityisesti talvikuukausina, aamun ja aamupäivän välisenä aikana. Uuden rakentamisen vaikutus on siis tältä osin aiempaa ja nykytilannetta negatiivisempi, muttei kohtuuton. Kerrostaloratkaisusta on saatu myös osallistamisen aikana mielipide asianomaiselta pientalonaapurilta. Mielipiteessä on viitattu rakentamisen mittakaavaan (suunnitellun rakennuksen korkeuteen suhteessa kyseiseen pientaloon) ja ehdotettu tilalle matalampaa kerroslukua.

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennetun ympäristön kulttuurikohteisiin (RKY). Kaava-alueen lähellä ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita. Kaava-alueen vieressä sijaitsee maakunnallinen RKY-kohde. 1940- ja 1950-luvuilla rakentunut Näsin pientaloalue on tunnistettu osaksi Porvoon vanhaa kaupunkia ja sitä ympäröivä kaupunkirakennetta. (Missä maat mainioimmat, Uudenmaan liitto, s. 124) Kaavan toteutumisella ei ole tulkittu muodostuvan oleellisia vaikutuksia RKY-alueelle. Muutokset pääosin liittyvät alueen viereen, rakennetun ympäristön ilme muuttuu kaupunkimaisemmaksi.

Uusi asuinrakentaminen korttelissa 419 tuo toteutuessaan alueelle uusia asukkaita. Kasvavalla asukasmäärällä on vaikutusta toiminnalliseen ympäristöön. Uudet asukkaat lisäävät liikenteen, pysäköinnin ja erilaisten palveluiden tarpeen määrää alueella. Näihin vaikutuksiin on pyritty varautumaan kaavaa laatiessa. Liikennemäärät eivät kuitenkaan aiheuta merkittäviä muutoksia kaavan katuosuuksien tai liikennejärjestelyihin. Kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet palveluihin, keskustaan on otettu huomioon kaavassa mm. lisäämällä katuosuuksien leveyttä. Näiden yhteyksien parantamisella tulee toteutuessaan olemaan positiivinen vaikutus ympäristöön.

Kaavalla ei ole vaikutusta kortteleiden 425 ja 430 rakennettuun ja toiminnalliseen ympäristöön. Kaavassa nämä alueet ovat jo rakentuneet ja käytössä osoitetun mukaisesti.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa toteutuessaan myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen usealla eri tavalla. Kaava täydentää vajaakäytössä olevan alueen. Kaava lisäksi tiivistää kaupunkirakennetta oleellisesti korttelissa 419. Kaava hyödyntää nykyistä infraa ja yhdyskuntarakennetta. Resurssitehokkaan yhdyskuntarakenteen kannalta rakentamisen kokonaismäärän kasvaminen kaupunkitaajamassa suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan on vaikutukseltaan myönteistä.

Asemakaavamuutoksella vahvistetaan keskustan **asuntotarjontaa** ja saadaan **uusia asukkaita** olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen äärelle. Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolista asumista erilaisiin asumisen tarpeisiin ja toiveisiin. Kaavan toteutumisella on kohtuullinen vaikutus vuositason Porvoon kaupungin kokonaisasukasmäärään ja palvelukysyntään. Positiiviset vaikutukset ulottuvat lisäksi potentiaalisesti alueen työmarkkinoihin ja elinkeinokehitykseen.

Kaava toteutuessaan pienentää opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tämän alueen tilalle on osoitettu asumista. Asuminen on osoitettu pääosin puretun Point Collegen koulurakennuksen tilalle, jonka opetustoiminta on siirtynyt lähemmäksi kaupungin keskustaa. Kuitenkin kaavassa yhtenäiskoululle varattu alue suurentuu. Kaavaan jää lisäksi rakennusoikeudellista laajenemisvaraa.

5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaava-alue on Porvoon kaupungin omistuksessa. Kaavoitustyön jälkeen korttelin 419 myyntiarvotulot on arvioitu olevan noin 2,6–3,1 miljoonan euron välillä. Tontin lopullinen kauppahinta perustuu ARA:n hyväksymään enimmäistonttihintaan tai tilattuun ulkopuoliseen arvioon tontin markkina-arvosta vapaarahoitteiselle rakentamiselle. Alueelle sijoittuvia keskeisiä kustannuksia ovat tontilla aiemmin sijainneen rakennuksen purkukustannukset, jotka olivat noin 350 000 euroa (alv. 0 %) sekä kadun tulevat kehittämiskustannukset, jotka ovat arviolta noin 50 000 € (alv 0 %). Yhteenvedona korttelin myyntiarvotulot ovat vaikutuksiltaan positiivisia kaupungin taloudelle.

Pitkällä aikavälillä alueen uudet asukkaat luovat myös välillistä positiivista vaikutusta kuntatalouteen. Uudella asuntotarjonnalla ja uusilla asukkailla on myös välillisiä vaikutuksia alueen palvelutarjontaan ja työmarkkinoihin.

5.4.5 Muut vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen tarkoittaa lähiympäristössä väliaikaista melu- ja liikennehaittaa, kun kortteli 419 toteutetaan. Korttelin rakentaminen voi kestää useita vuosia, jos rakentaminen toteutetaan vaiheittain.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen läheisten katujen liikennemäärä aiheuttaa myös keskustamaiselle taajama-alueelle ominaista melu-, tärinä- ja ilmanlaatuhahtaa. Kaavassa erityisesti melu on huomioitu uudisrakennuksiin liittyvissä merkinnöissä ja määräyksissä. Rakennuksiin on osoitettu äänieristettävät ulkoseinät, muut rakenteet kuten parvekkeet ja ikkunat.

Tämän lisäksi kaava-alue sijoittuu pohjaveden osalta merkittävälle alueelle. Tämä tarkoittaa, että toteutuksessa on otettava normaalia suunnittelua tarkemmin huomioon vesitalouteen liittyvät ratkaisut. Kaavassa on annettu erillinen määräys, joka kieltää pohjaveden vaarantamisen.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on liitetty asemakaavapiirrokseen (liite 5).

5.7 Nimistö

Kaavalla annetaan nimi kahdelle uudelle katuosuudelle, jotka ovat varattu jalankululle ja polkupyöräilylle. Katualueet sijoittuvat kaavassa kortteleiden 419 ja 425 väliin sekä kortteleiden 425 ja 430 väliin.

Kortteleiden 419 ja 425 väliin osoitettu uusi katuosuus on nimeltään Leikkikuja. Puiston nimeäminen Leikkikujaksi korostaa sen sijaintia kouluympäristössä, lasten ja nuorten leikki- ja oleskelualueiden läheisyydessä.

Kortteleiden 425 ja 430 väliin osoitettu uusi katuosuus on nimeltään Peippolantie. Katualue on nimetty viereisen Peippolantien mukaan, koska katuosuus jatkuu luontevasti viereiseltä Peippolantieltä alueelle. Näiden kahden katuosuuden ero on, että aiempi, jo aiempaan kaavaan osoitettu katuosuus on myös ajoneuvoliikenteelle osoitettu. Uusi kapeampi katuosuus vain jalankululle ja polkupyöräilylle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaa asemakaavapiirroksen ja -selosteen lisäksi rakennustapaohje. Alueelle on laadittu erillinen rakennustapaohje (liite 7), jotka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Korttelissa 419 kaavan toteutuminen käynnistyy sen tultua voimaan, tontinluovutuksen jälkeen. Korttelialueelle on myönnetty suunnitteluvaraus rakentajalle ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä alueen todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Kortteleissa 425 ja 430 asemakaava on jo valtaosin toteutuneen mukainen.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan vuosittain maankäytön toteuttamissuunnitelmassa (MATSU).

Porvoossa 25.5.2021, 14.12.2021

Dan Mollgren

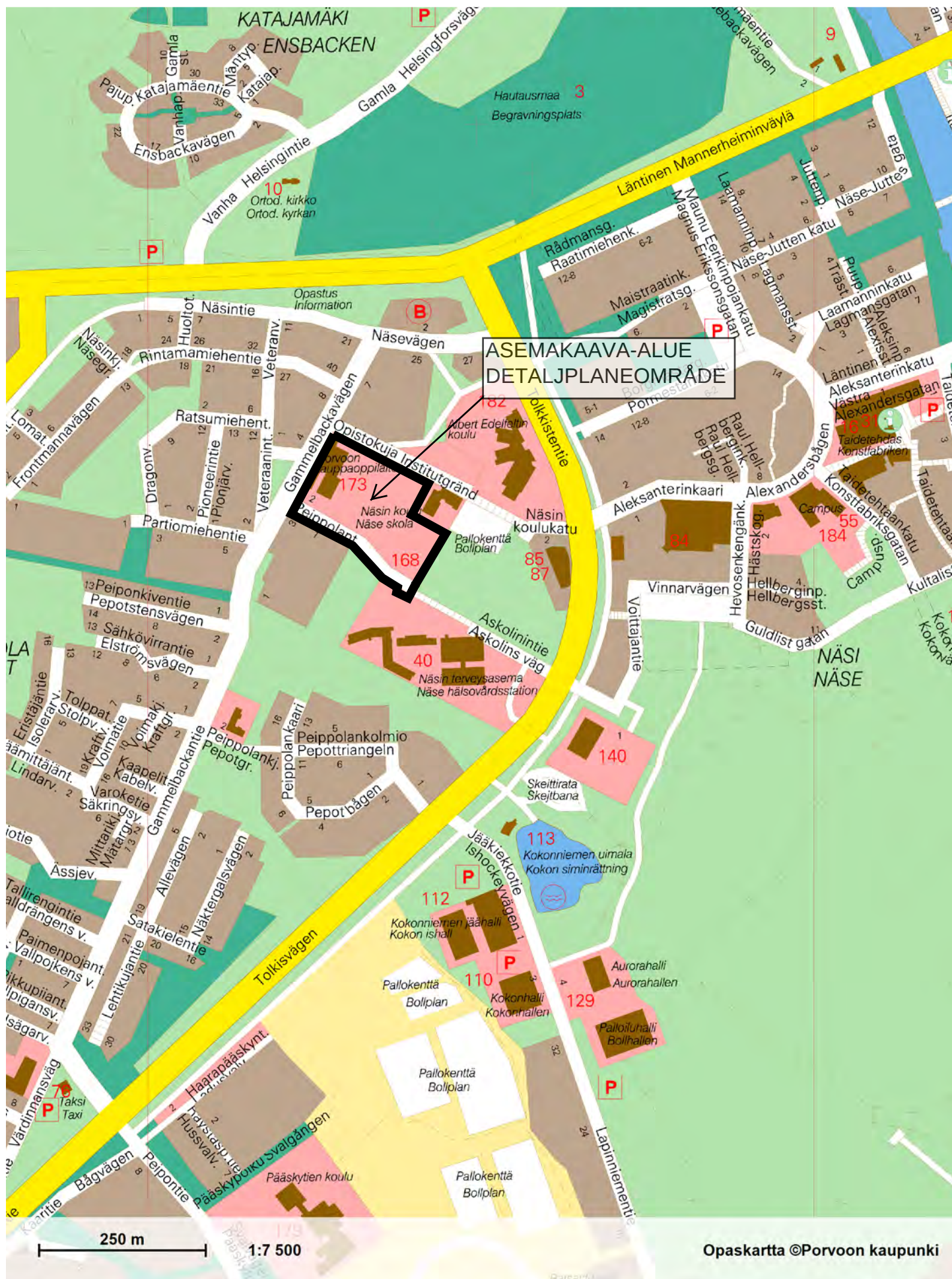
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Luca De Gol

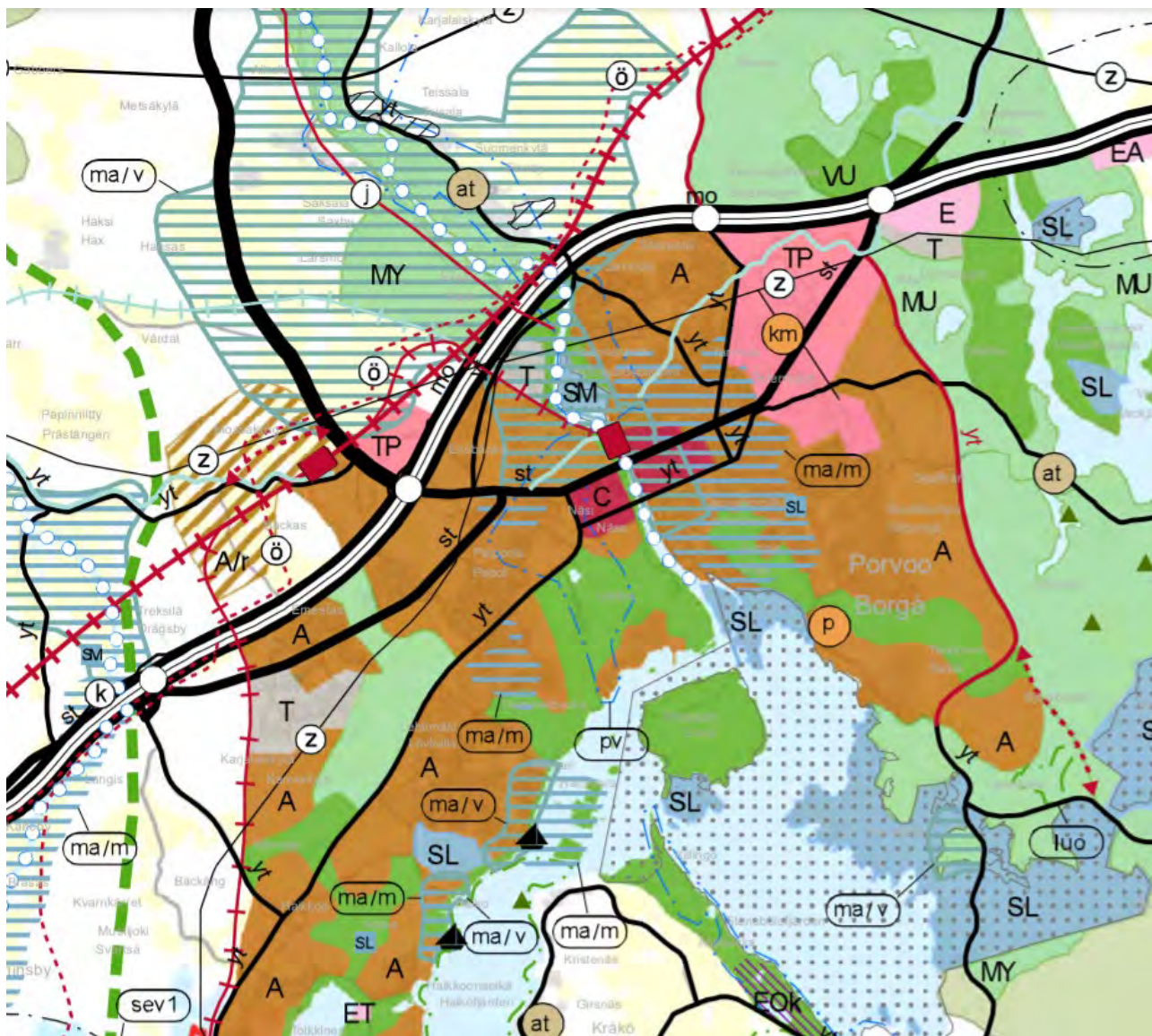
kaavoitusarkkitehti

Jaana von Denffer

kaavoittaja



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa)



Suunnittelualueeseen liittyvät aluemerkinnot

Taajamatoimintojen alue



Merkinnällä osoitetaan asumiseen, palvelu- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiin työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin kuuluvat alueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät, ulkoilureitit, kevyen liikenteen väylät, puistot ja yhdyskuntateknisen huollon alueet.

Suunnittelumääräys: Yhdyskuntarakenteen eheytyminen on tarkoitettu toteutettavaksi yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla sijoittamalla asuminen, palvelu-, työpaikka- ja muut toiminnot olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukien sekä joukko- että kevyen liikenteen kehittämisellä lyhyksi parantaa. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennettuun ympäristöön.

Taajamatoimintojen alueiden suunnittelussa on huolehdittava siitä, että taajama-alueen käyttö ja toteuttaminen ei aiheuta taajamaan rajautuvalla tai sen lähetyillä sijaitsevalle Natura 2000 -alueelle sellaisia haitallisia vaikutuksia kalliiluonnolle, merenlahtien vedenlaadulle ja vesiluonnolle, jotka merkittävästi heikentäisivät niitä luonnonarvoja, joiden perusteella alue on sisällytetty Natura 2000 -alueisiin.

Pohjavesialue



Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita sekä vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita.

Suunnittelumääräys: Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Område för tätortsfunktioner



Med beteckningen anvisas områden för boende, service och för arbetsplatser samt andra tätortsfunktioner vilka inte förorsakar miljöstörningar. Beteckningen inkluderar tätortens interna trafikleder, friluftsleder, lätttrafikleder, parker och områden för samhällsteknisk försörjning.

Planeringsbestämmelse: Förenhetligandet av samhällsstrukturen avses ske genom den mera detaljerade planeringen, genom att man placerar bostäder, service, arbetsplatser och andra funktioner i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen och så att de förbättrar förutsättningarna för utvecklandet av både kollektivtrafiken och den lätta trafiken. Nybyggnationen bör anpassas till den byggda miljön.

Vid planeringen av områden för tätortsfunktioner skall det ses till att användningen av tätortsområdet och byggandet inte har sådan skadlig inverkan på bergsnaturen, havsvikarnas vattenkvalitet och vattennaturen inom Natura 2000-områden som gränsar till tätorten eller ligger i närheten av den, att det betydligt försämrar de naturvärden på grund av vilkas skydd området införts i Natura 2000-nätverket.

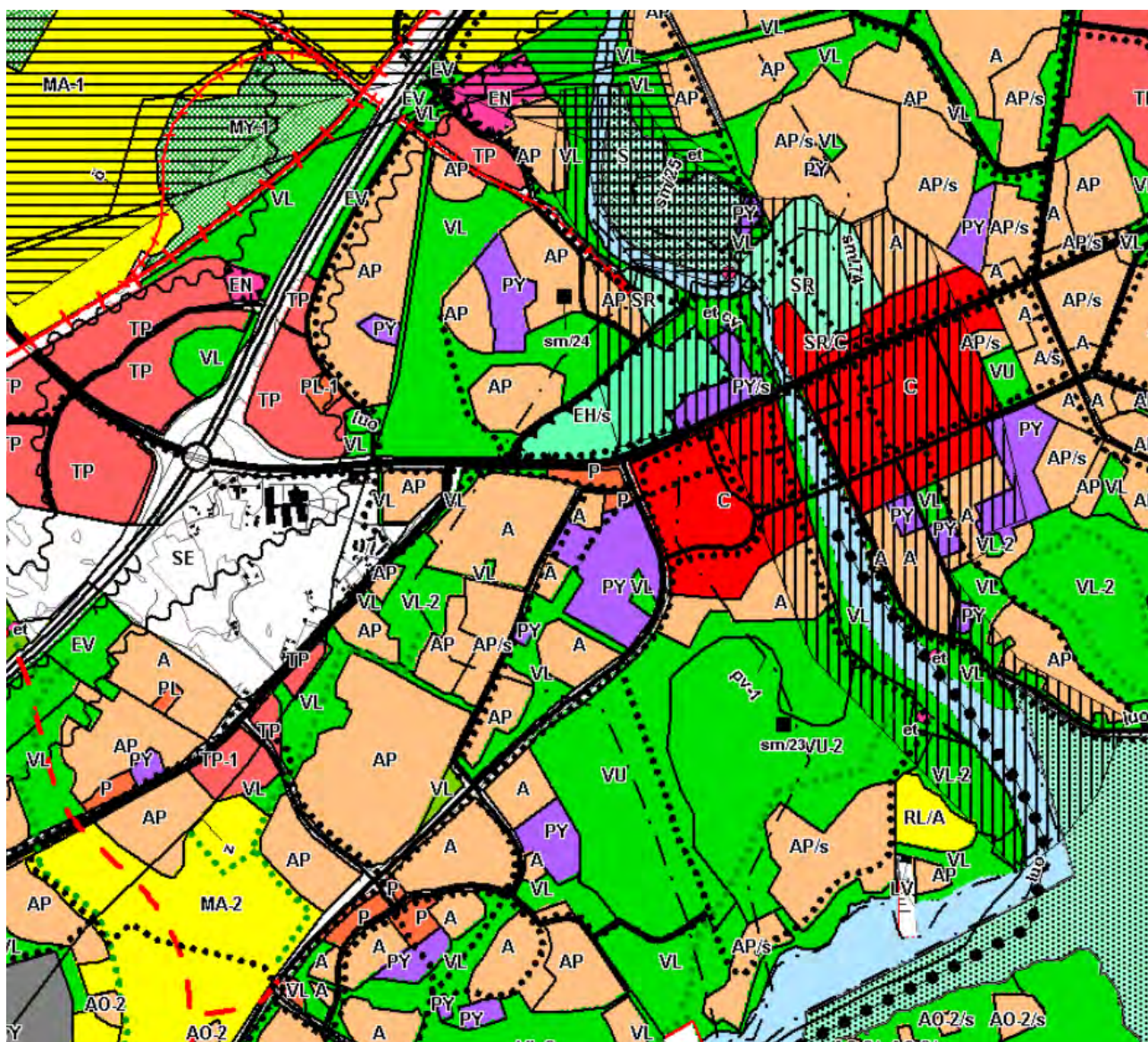
Grundvattenområde



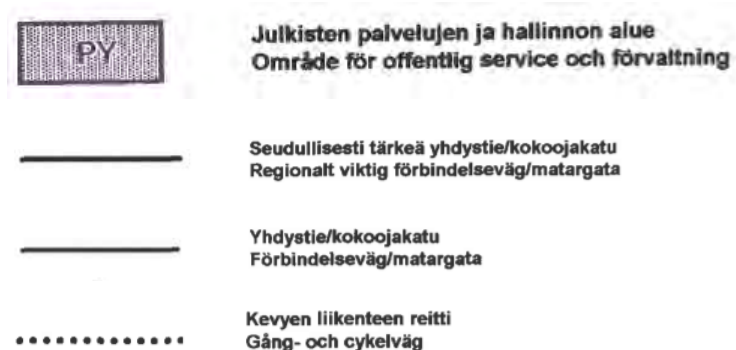
Med beteckningen anges för samhällenas vattenanskaffning viktiga grundvattenområden samt grundvattenområden som lämpar sig för vattenanskaffning.

Planeringsbestämmelse: Åtgärder som vidtas på området eller dess omedelbara närhet skall planeras så att de inte bestående minskar grundvattenmängden eller försämrar dess kvalitet.

Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta (ei mittakaavassa)



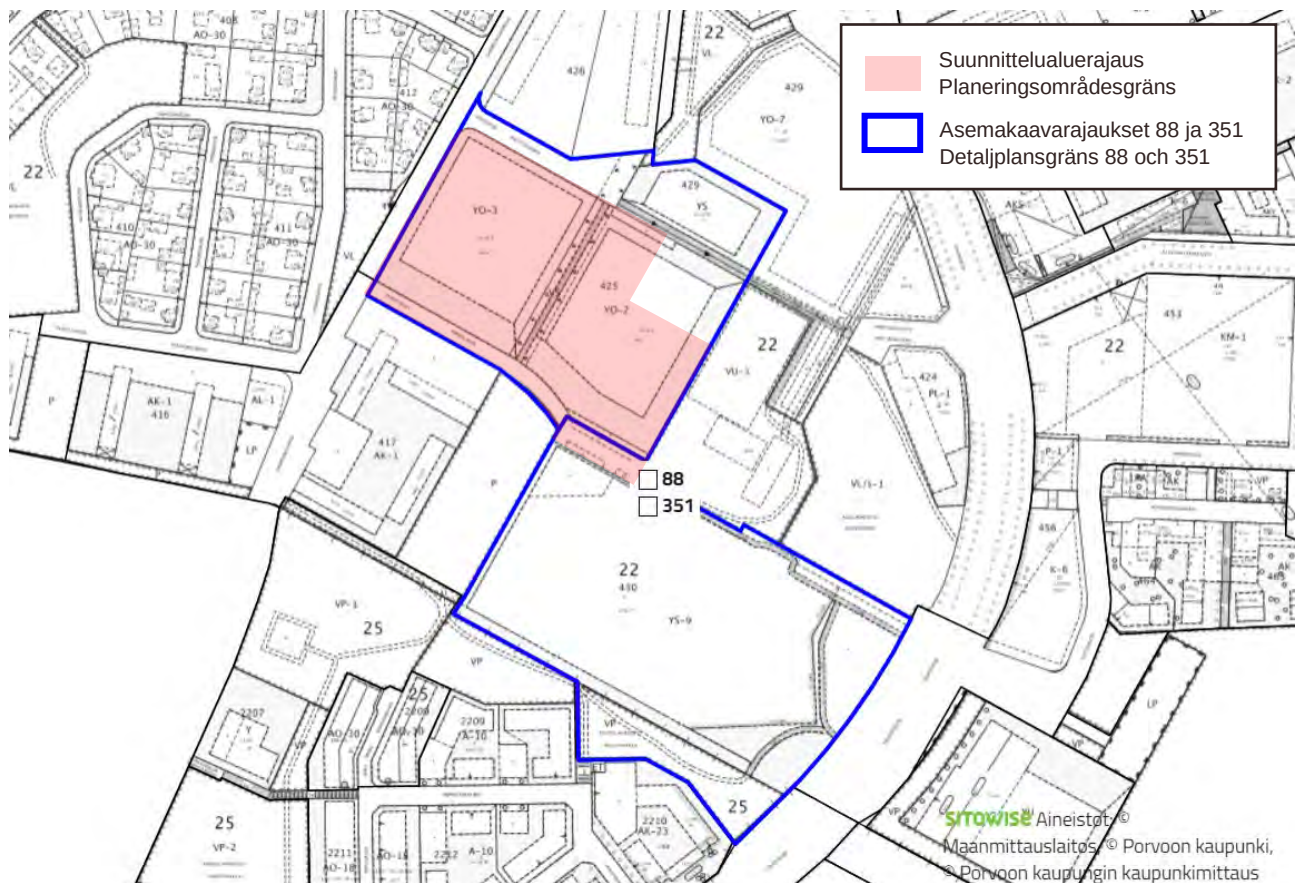
Suunnittelualueeseen liittyvät aluemerkinnot



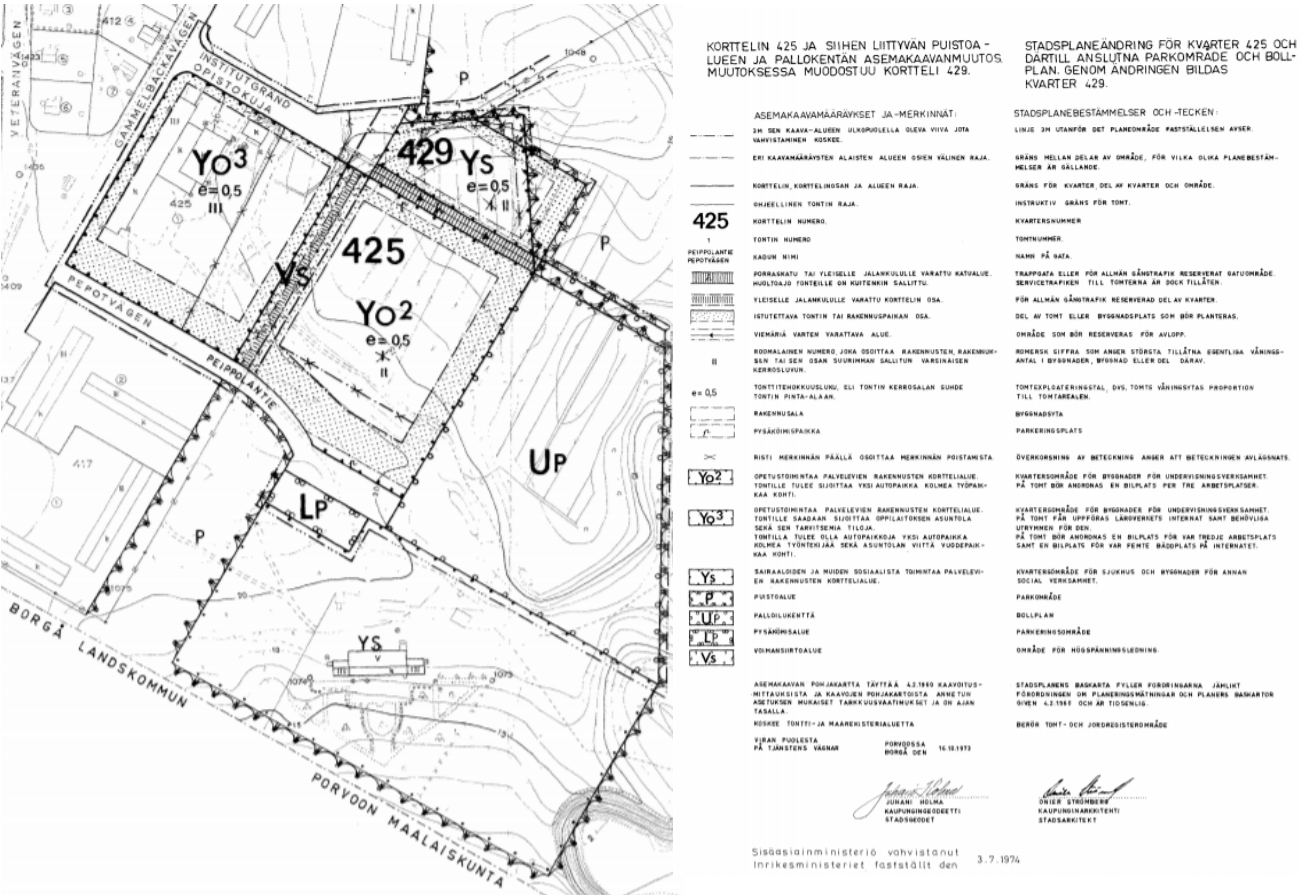
Ote ajantasa-asemakaavasta (ei mittakaavassa)



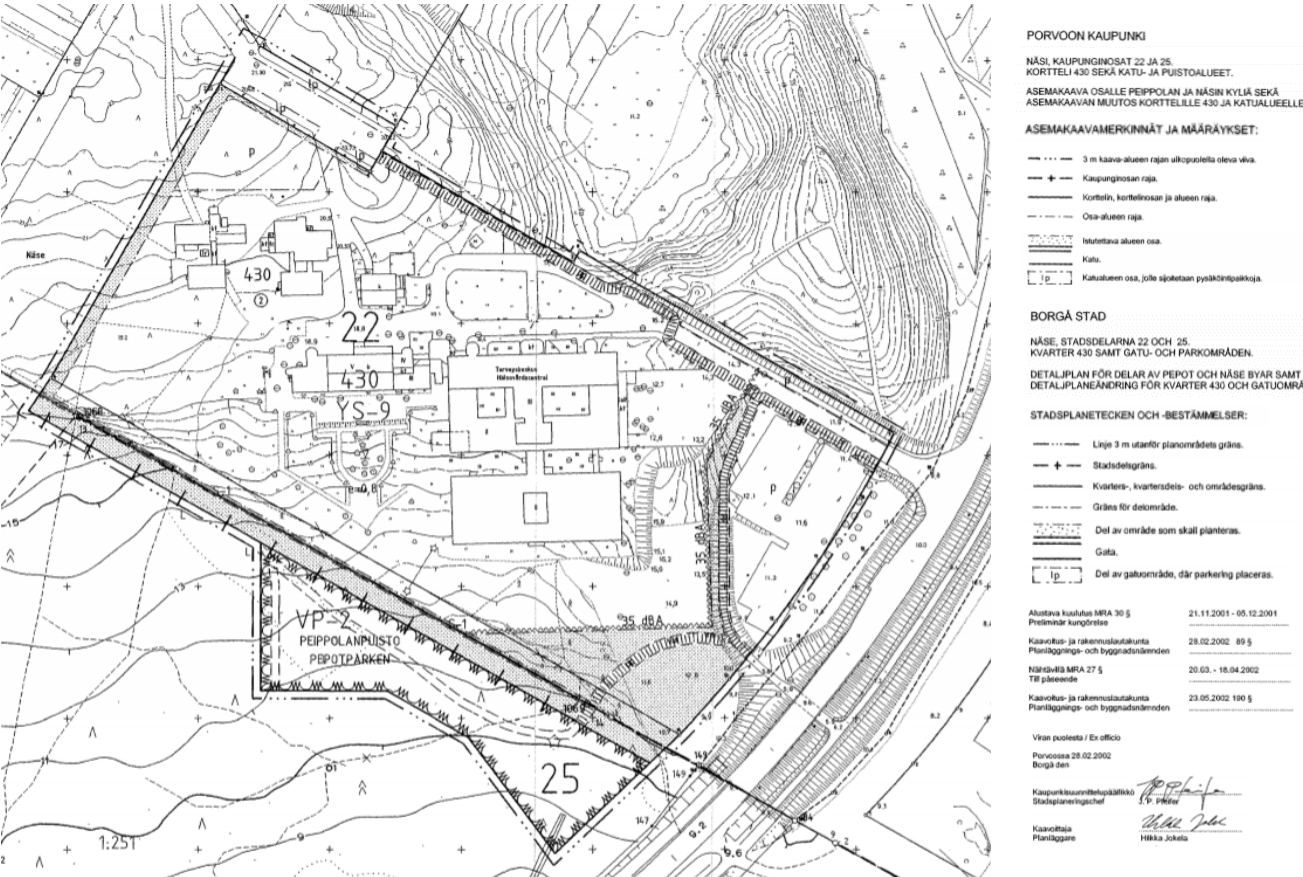
Suunnittelualueeseen liittyvät asemakaavat



Ote asemakaavasta 88 ja sen aluemerkinnoistä (ei mittakaavassa)



Ote asemakaavasta 351 ja sen aluemerkinnoistä (ei mittakaavassa)





AK 544

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Opistokuja 1, AK 544, asemakaavamuutos

Kansikuvan lähde: Porvoon kaupunki

SISÄLLYS

1.	SUUNNITTELUNALUE	1
2.	SUUNNITTELUN TAVOITE	1
3.	HANKKEEN TAUSTAA	1
4.	LÄHTÖTIEDOT	2
4.1	Alueen sijainti ja pinta-ala.....	2
4.2	Maakuntakaava	2
4.3	Yleiskaava	2
4.4	Asemakaava.....	2
4.5	Omistussuhteet	2
4.6	Asukkaat ja työpaikat	2
4.7	Rakennuskanta	3
4.8	Luonnonympäristö ja maisema	3
4.9	Kunnallistekniikka	3
4.10	Tonttijako ja rekisteri.....	3
5.	PERUSSELVITYKSET	4
6.	KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET	4
7.	OSALLISET	5
7.1	Maanomistaja.....	5
7.2	Naapurimaanomistajat	5
7.3	Yritykset	5
7.4	Viranomaiset ja muut tahot.....	5
7.5	Porvoon kaupungin yksiköt.....	5
7.6	Luottamuselimet.....	5
7.7	Kaikki kuntalaiset	5
7.8	Muut osallisiksi itsensä tuntevat	5
8.	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	6
9.	KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU	6
10.	VALMISTELUSTA VASTAAVAT.....	7

1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaava-alue käsittää ent. Point Collegen alueen ja ns. uuden Strömborgska skolanin alueen. Alueella on aiemmin sijainnut Porvoo International Collegen eli Point Collegen toimitalo, alun perin Porvoon kauppaoppilaitoksen rakennus, joka on purettu kokonaisuudessaan loppuvuonna 2019. Suunnittelualueetta rajaavat luoteessa Opistokuja, lounaassa Gammelbackantie ja kaakossa Peippolantie. Etelässä alueeseen sisältyy pieni osa Näsin terveyskeskuksen kiinteistöä.

2. SUUNNITTELUN TAVOITE

Alueella tutkitaan kerrostalovaltaisen asumisen sijoittamista täydentämään viereisiä kerrostalokortteleita. Strömborgska skolanin alueen asemakaava ajantasaistetaan ja alueen läpi kulkevat kevyen liikenteen yhteystarpeet ratkaistaan. Aluetta ympäröivien liikennealueiden mitoitustarpeet tutkitaan ja otetaan huomioon koillisen koulun alueen myöhemmin ajankohtaisen asemakaavamuutostyön oleelliset reunaehdot.

3. HANKKEEN TAUSTAA

Porvoon kauppaoppilaitoksesta kehittynyt Point College, joka tunnetaan vuonna 2019 Careeria-ammattikorkeakouluna, muutti uusiin toimitiloihin Länsirannalle vuonna 2018. Alun perin kauppaoppilaitokseksi rakennettu rakennus Opistokuja 1:ssä eli kaava-alueella jäi tuolloin tyhjäksi. Porvoon kaupunki oli hankkinut kiinteistön omistukseensa hieman aiemmin. Samanaikaisesti kiinteistön itäpuolella on käynnissä uuden ruotsinkielisen yhtenäiskoulun uudisrakennustyö. Ns. uusi Strömborgska skolan sijoittuu osittain paikalta puretun Näsin koulun paikalle. Näsin koulun alueen eli hankevaiheessa Oppilaaksoksi nimetyn alueen läntinen osa siis uudistuu voimakkaasti. Uutta yhtenäiskoulua on suunniteltu jo useita vuosia, joten muutos on ollut tiedossa. Koulu sinänsä sai rakennusluvan poikkeamispäätöksellä mm. rakennusalan rajasta ja kerrosluvusta (kaupunkikehityslautakunta 19.9.2017 § 155).

Careeria-ammattikorkeakoulu teki osaltaan sijoittumispäätöksen Länsirannan Campuskeskittymään ja näin vanhojen osittain huonokuntoisten tilojen vapautuminen on ollut tiedossa jo joitain vuosia. Kaupunki varautui muutokseen hankkimalla kiinteistön. Kaupunki on purkanut vanhan kauppaoppilaitoksen myöhempine laajennuksineen syksyn 2019 aikana. Nyt alue on käytettävissä tehokkaamman maankäyttöön.

Asemakaavan laatiminen on sisällynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2015 osana koillisnaapurin rakennetun ruotsinkielisen yhtenäiskoulun, ns. uuden Strömborgska skolanin aluetta. Koulun alueen asemakaavaa tarkistetaan ja ajantasaistetaan tärkeimmiltä osiltaan. Koulun aiemmat samalla nimellä tunnetut tilat sijoittuivat Empirekeskustaan osoitteeseen Lundinkatu 1-3. Viimeksi hankkeesta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Ylä-Näsinäkin tunnetulla alueella, Näsin koulualueella eli Oppilaaksossa Gammelbackantien varrella. Suunnittelualue on kooltaan n. 3,3 ha.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä: Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Pohjavesialue.

4.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alue on myös tärkeää pohjavesialuetta (pv-1). Gammelbackantien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti ja myös alueen keskellä on PY-alueen läpäisevä kevyen liikenteen reittiä osoittava merkittävä yhteystarve.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

3.7.1974 hyväksytyssä asemakaavassa nro 88 alueella on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YO-2 ja YO-3). Tontille saadaan sijoittaa oppilaitoksen asuntola sekä sen tarvitsemia tiloja (YO-3-alueella). Autopaikkavaatimus 1 ap / kolme työntekijää sekä 1 ap / asuntolan viisi vuodepaikkaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0.5$. Kerrosluku on kolme (III). Mikäli kiinteistö olisi muodostettu asemakaavan mukaiseksi, olisi kiinteistöllä ollut rakennusoikeutta noin 7 050 k-m², mutta asemakaava-alue ei kata koko voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttia. Rakennusala käsittää melkein koko korttelialueen ja sen ja katualueiden väliin jää istutettavaa tontin osaa. Lounaassa tämä istutettava alue on varsin leveä.

23.5.2002 hyväksytyssä asemakaavassa nro 351 alueella on katualuetta, jolle on sijoitettu pysäköintipaikkoja sekä sosiaalitoimintaa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS-9).

15.12.2004 hyväksytyssä asemakaavassa nro 367 alueella on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-1).

4.5 Omistussuhteet

Alue on kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin omistuksessa.

4.6 Aasukkaat ja työpaikat

Alueen länsiosaa, puretun Point Collegen alue, on tällä hetkellä rakentamaton, joten asukkaita tai työpaikkoja ei ole. Strömborgska skolan -koulussa on noin 550 oppilasta ja henkilökuntaa.

4.7 Rakennuskanta

Alueen länsiosa on rakentamaton. Alueella oli noin vuonna 1960 valmistunut kauppaoppilaitos, jota oli laajennettu 1980-luvun puolivälissä. Koko rakennuskanta purettiin vuoden 2019 aikana. Uusi Strömborgska skolan on otettu käyttöön syksyllä 2019. Rinteeseen nojautuva rakennus on korkeimmillaan kolmikerroksinen ja sen laajuus on noin 7000 k-m². Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehti-toimisto Perko Oy / arkkitehti Tomi Perko. Koulun piha-alueella on yhteensä viisi pienehköä katos-rakennelmaa.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Puretun Point Collegen alueen lounaisosalla on muutamia jo melko iäkkäitä puita, lähinnä kuusia, mutta myös mäntyjä ja koivua. Gammelbackantien varrella on muutama kookas lehtipuu. Itäosastaan alue tukeutuu virkistysalueeseen ja etelässä on Näsin terveyskeskus, joka on vanhimmilta osiltaan raikkaaseen mäntymetsään rakennettu tuberkuloosiparantola. Strömborgska skolanin koillispuolella on Albert Edelfeltin kouluun liittyvä, vuonna 1992 valmistunut Tulliportin koulu. Albert Edelfeltin koulu vastaavasti on valmistunut 2009 arkkitehti Leena Yli-Lonttisen suunnitelmien mukaan.

Alueella ei ole tunnistettu luontoarvoja.

Alue on yhdyskunnan vesihuollon kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

4.10 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin että maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin.

5. PERUSSELVITYKSET

Kaava-alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Västra enhetsskolanin (nyk. Strömborgska skolan) hankesuunnitteluvaiheessa laaditut alueen kehittämissuunnitelmat
- Västra enhetsskolanin (nyk. Strömborgska skolan) pihasuunnitelma ja siitä johtuvat reunaehdot

6. KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset rakennettuun ja toiminnalliseen ympäristöön sekä liikenteeseen
- Vaikutukset kuntatalouteen

7. OSALLISET

7.1 Maanomistaja

Porvoon kaupunki

7.2 Naapurimaanomistajat

7.3 Yritykset

- Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko Oy
- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab

7.4 Viranomaiset ja muut tahot

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

- Konsernijohto
 - o Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus
 - o Maapolitiikka, kaupunkimittaus
 - o Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu
 - o Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta
 - o Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu
- Toimitilajohto
- Sosiaali- ja terveystoimi
 - o Ympäristöterveydenhuolto
- Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Terveystoimikunta

7.7 Kaikki kuntalaiset

7.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §

- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §

- Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi tiedotus kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen, MRL 65 §, MRA 27 §

- Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin intranetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä.
- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
 - o Ympäristöterveysjaosto
 - o Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - o Liikelaitos Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, MRL 65 § 2

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä MRL 67 §, MRA 94 §

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

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2019. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2021 aikana.

10. VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Kaavoitusarkkitehti
Luca De Gol
Puh. 040 481 4441
luca.de.gol@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
Puh. 040 489 5755
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)
06101 PORVOO

PÄIVÄYS

1.9.2020, 29.4.2021

Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Dan Mollgren

Asemakaava 544

OPISTOKUJA 1

Asemakaavamuutos

1. Laativaiheen kuuleminen (luonnosvaihe) (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 2.9.–7.10.2020 palvelupiste Kompassissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielipiteet pyydettiin 7.10.2020 mennessä. Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä sekä kaupungin internetpalvelussa.

MIELIPITEET (KOMMENTIT) VIRANOMAISOSALLISILTA Lyhennelmät Porvoon kaupunkikehityksen ja lupa- ja valvonta-asioiden ulkopuolisten tahojen jättämistä mielipiteistä ja vastineet niihin sekä kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset	
Mielipiteen antaja ja lyhennelmä mielipiteestä	Kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Kaavoittakaa sisäpihoille kunnollinen pelastustie. Autokatoksen kaavoittaminen kiinni kerrostaloon tarkoittaa, että autokatosten tulee olla samaa paloluokkaa kuin talojen eli katoksen tulee olla palo-osastoitu tunnin palonkestolla (kevyempirakenteiseen katokseen tarvittaisiin palomuuuri väliin, kun rakennukset vierekkäin). Lisäksi viherkatoista sanotaan palomääräyksissä seuraavaa: Viherkatto suunnitellaan siten, että se ei levitä paloa katolla olevan kasvuston kautta liittyviin seinä- ja kattorakenteisiin tai naapurirakennukseen. Viherkatteen, joka ei täytä BROOF(t2) -luokan vaatimuksia ja johon ei kuitenkaan kuulu suuria pensaita tai puita, etäisyyden naapurirakennuksesta tulisi olla vähintään 8 metriä. Eli autosuojan viherkattorakenne kiinni kerrostalon seinässä on haaste.	Pelastusteiden järjestämisen suhteen kaava-alue on selkeä ja hyvin saavutettavissa. Korttelialueita ympäröi katualue usealta suunnalta. Pelastuslaitoksen kalustolla on periaatteessa mahdollista tavoittaa asunnot verrattain helposti. Rakennussuunnitteluvaiheessa tutkitaan tonttikohtaiset ratkaisut vielä huolellisesti erikseen. <i>Viitesuunnitelmassa on esitetty pelastusreittien ratkaisuperiaate (asemapiirros) ja autokatoksissa on otettu huomioon paloluokitustarpeet (EI60).</i>
Ympäristöterveydenhuolto Ei kommenttia.	
Telia Finland Oyj Teliällä tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosehdotuksen alueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi. Kaavamuutosalueella vaikuttavat Telian kaapelit kartalla.	Ennen rakennustöiden aloitusta on syytä varmistaa mahdollinen kaapelien siirtotarve. <i>Kommentista ei aiheudu tarkennustarpeita asemakaavaehdotukseen.</i>
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo Ei kommenttia.	

ASUKKAAT, NAAPURIT JA MUUT OSALLISET	
Naapuri 1 Asemakaavaan 544 on esitetty liian vähän parkkipaikkoja suhteessa asuntojen lukumäärään. Kaavaan esitetyt liikennejärjestelyt viereisillä katuosuuksilla eivät tule toimimaan esitetyllä tavalla. Katuosuudet ovat ruuhkaiset jo ilman uutta rakennuskantaa ja esitetty kaava tulee vielä lisäämään alueen liikennettä huomattavasti. Taloyhtiö pyytää ottamaan huomioon kaavan rakennustekniset ratkaisut jo kaavan rakennusvaiheessa. Lähiaikoina käynnissä olleissa rakennustyömaissa ei ole otettu huomioon mm. paalutuksista aiheutuneita haittoja taloyhtiön rakenteisiin. Taloyhtiön asukkaiden asumiseen rakennusaikana aiheutuneet haitat kuten melu, värinä ja huoneistoihin kulkeutunut rakennuspöly, ovat jääneet huomioimatta.	Asemakaavan autopaikkavaatimus perustuu alueen sijaintiin ja oletettuun todelliseen autopaikkatarpeeseen. Koko alueen tarvitsema autopaikkatarve mahtuu korttelialueelle. Kadun varsille voi sijoittua yleistä autopaikkatarjontaa asiointipysäköintiin, eikä kadun varrelta varata autopaikkoja korttelin tarpeisiin. Lisäksi osa asunnoista tulee todennäköisesti senioreille, mikä vähentää autopaikkatarvetta. Asemakaavan autopaikkakannanormi on perusteltu selostuksen kohdassa 5.1.4. Rakennustyö ei saa aiheuttaa vahinkoa naapurikiinteistöille. Asia ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä tarpeellisin ehdoin. <i>Huomautuksesta ei aiheudu kaavaan tarkennustarpeita.</i>
Naapuri 2 Koska jo nyt ohimenevä raskas liikenne tärisyttää taloamme, pyydämme huomioimaan, että paalutuksesta johtuva kova värinä voi vaurioittaa talomme rakenteita ja putkistoa. Silloin kun Point Collegea purettiin, oli niin kova värinä, että ikkunat ja astiat helisivät. Naapuri 3 Toivomme, että otatte huomioon rakennusvaiheen aikana ainakin paalutuksesta syntyvän värinän. Värinä ilmenee muissakin lähellä olevissa taloissa, mm. tauluja putoillut seiniltä, kukkaruukkuja hyllyiltä ym. jo Point Collegen purun aikana. Pelkona on, että värinä aiheuttaa kiinteistöjen halkeamia ja vaurioittaa putkistoja ja kiinteistöjen rakenteita! Jo pelkkä liikenne aiheuttaa värinää, josta on aikaisemminkin valitettu kaupungille.	Rakennustyö ei saa aiheuttaa vahinkoa naapurikiinteistöille. Suuntaa antavien maaperätietojen mukaan suunnittelualue on pääosin hiekkamoreenia, joka on esimerkiksi savea heikommin värinöitä johtava maa-aines. Koska naapurustossa on koettu viimeaikaisten purkutöiden yhteydessä häiriöitä, on asiaan suhtauduttava vakavasti rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Asia ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä tarpeellisin ehdoin. <i>Huomautuksesta ei aiheudu kaavaan tarkennustarpeita.</i>
Naapuri 4 Mielestämme seitsemän (7) kaavailtua kerrostaloa, viisi- ja kuusikerroksiset talot eivät sovi alueelle. Kun ajattelee että alue on muuten pientaloaluetta ja alueen muut vanhat kerrostalot ovat nelikerroksisia ei oikein ole mielestämme sopivaa tehdä liian korkeita taloja tuolle alueelle, maksimissaan samoja neljän kerroksen taloja voisi rakennuttaa.	Korttelin mittakaavallista yhteensovittamista ympäristöön on tutkittu huolellisesti asemakaavan viitesuunnitelman yhteydessä. Viitesuunnitelmassa on alueleikkauksia ja havainnekuvia, joiden avulla ratkaisu on helposti

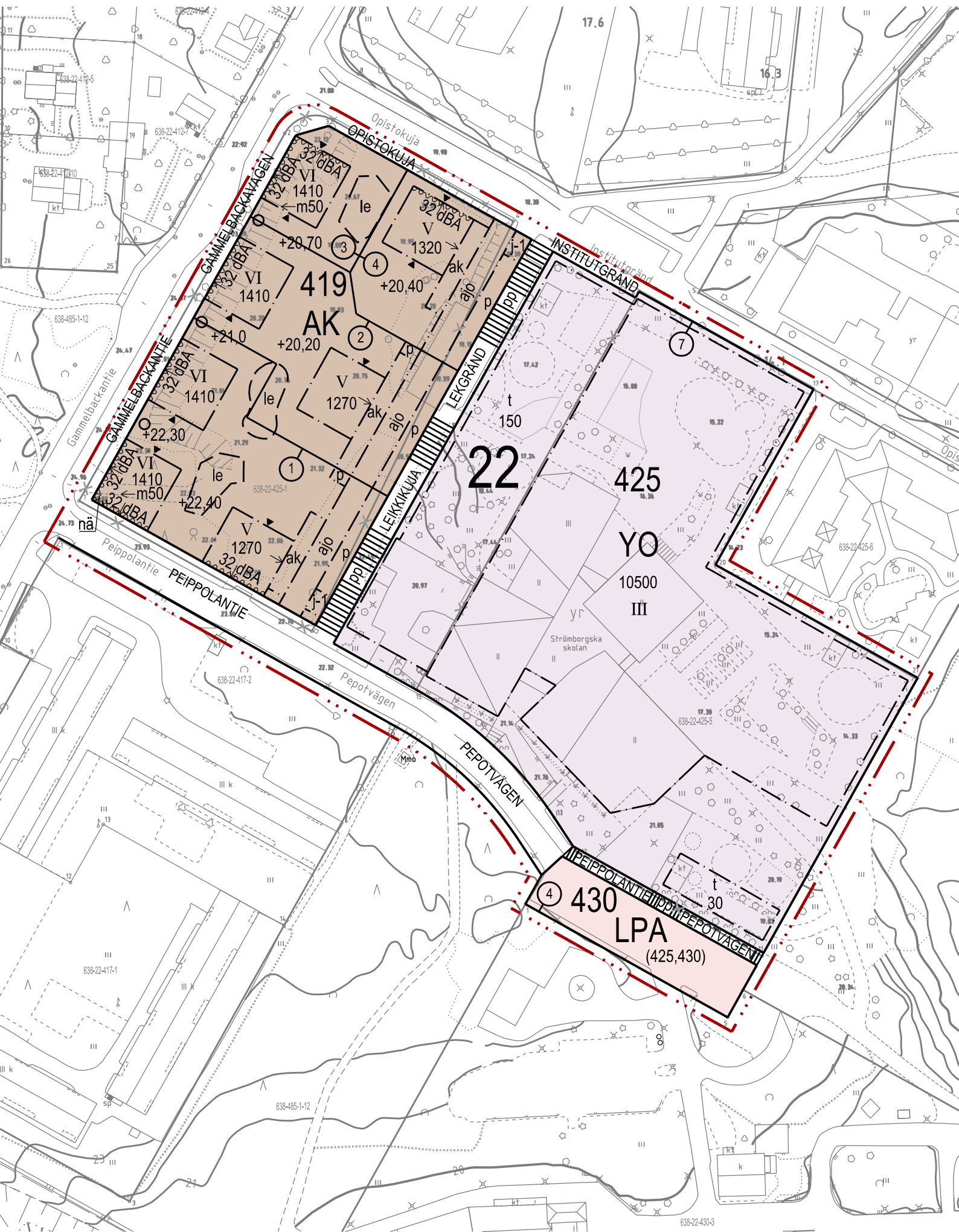
Mikäli alueen rakennuksiin suunnitellaan automaattisia sammutuslaitteistoja, tulee niiden veden tarve huomioida infran suunnittelussa. Katuosuuksien suunnittelussa tulee välttää umpiperien muodostumisia, esim. Peippolantien paikoitusalue.	Peippolantien pysäköintialue ei sulkeudu AK544 kaavan rajalla. Koko pysäköintialueen suunnitelma jatkuu itään, Askolinintien suuntaan, ja sille tulee poistumispaikka, jossa pysäköintialue päättyy. <i>Asemakaavaehdotukseen on korttelin 419 Peippolantien ja Gammelbackantien risteyksen koillispuolelle lisätty näkemäaluemerkintä.</i>
Ympäristöterveysjaosto Kaavamääräyksissä tai kaavan rakentamistapaohjeissa on syytä edellyttää, että rakennusten korvausilman venttiilit tulee sijoittaa riittävän kauas alueista, joilla tupakoidaan tai tupakointi on sallittu. Asuinrakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa myös siten, että liikenteen epäpuhtaudet tai autojen pakokaasut pysäköintialueilta eivät kulkeudu sisätiloihin.	<i>Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys: "Asuinrakennusten sisäilman ottopisteet tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet tai autojen pakokaasut pysäköintialueilta eivät kulkeudu sisätiloihin. Mahdolliset tupakointialueet tulee osoittaa pihasuunnitelmassa ja sijoittaa riittävän kauas asuntojen sisäilman ottopisteistä."</i>
Liikelaitos Porvoon vesi Asemakaavaselostusta on paikallaan tarkentaa hulevesien vähentämisen ja kunnalliseen hulevesiviemäriin johtamisen periaatteiden selventämiseksi.	Asemakaavaselostuksen kohtaa 3.1.4.4 on täydennetty Porvoon veden toivomasti: "Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteena on niiden vähentäminen ja johtaminen kunnalliseen hulevesiviemäriin." <i>Lausunnosta ei aiheudu muutostarpeita asemakaavaehdotukseen.</i>
	Muut asemakaavaehdotukseen tehdyt tarkennukset <i>Asemakaavaehdotukseen on lisätty autopaikkojen sijoittamista koskevat määräykset:</i> <i>"Korttelin 419 tontin 3 autopaikat saa sijoittaa korttelin 419 tonteille 1, 2 ja 4. Autopaikkojen järjestämisestä on sovittava kiinteistöjen kesken yhteisjärjestelysopimuksella."</i> <i>"Pihasuunnitelmassa tulee esittää jokaisen talon sisäänkäynnin läheisyyteen saatto- ja huoltoliikennettä palveleva paikka kuljetuksia varten. Tämä paikka voi olla rakennusten yhteinenkin."</i> <i>Selostuksen sivu 4: Lisätty liite 9. Suunnitelman piha-alueen pinta-ala – vertailua läheisiin kerrostalokortteleihin</i> <i>Selostuksen sivu 8: Lisätty kuvasta 3 puuttuneet päävesistönumerot</i> <i>Selostuksen sivu 19: Korjattu teksti muotoon "Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteena on niiden vähentäminen ja johtaminen kunnalliseen hulevesiviemäriin."</i> <i>Selostuksen sivu 23: Lisätty teksti ehdotusvaiheen kuulemisesta "Asemakaavaehdotus muine</i>

	suunnitteluaineistoinen ovat olleet maankäyttö- ja rakennuslain pykä-län 62 mukaisesti nähtävillä palvelupiste Kompassissa ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa 16.6.–2.7. ja 2.–16.8.2021. Lausuntoja vastaanotettiin kolme kappaletta Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen, ympäristöterveysjaoston ja Porvoon veden laatimana. Lausunnot liittyivät pelastustoiminnan edellytysten huomioimiseen, rakennusten korvausilman venttiilien sijoittamiseen sekä hulevesien johtamiseen. Muistutuksia saatiin yksi kappale yli 50 henkilön allekirjoittamana. Muistutuksen sisältö liittyi maisemakuvaan sekä liikenteeseen ja pysäköintiin. Lausuntoihin ja muistutukselle laadittiin vastine (Liite 4) ja niiden vaikuttamana kaavaehdotusta muutettiin perustelluin osin. <i>Selostuksen sivu 35:</i> Lisätty teksti ” Korttelin 419 kokonaispinta-alasta noin 50 prosenttia on viheraluetta (pihaa). Katso liite 9. Suunnitelman piha-alueen pinta-ala – vertailua läheisiin kerrostalokortteleihin. <i>Selostuksen sivu 40:</i> Kaava-alue on Porvoon kaupungin omistuksessa. Kaavoitustyön jälkeen korttelin 419 myyntiarvotulot on arvioitu olevan noin 2,6–3,1 miljoonan euron välillä. Tontin lopullinen kauppahinta perustuu ARA:n hyväksymään enimmäistonttihintaan tai tilattuun ulkopuoliseen arvioon tontin markkina-arvosta vapaarahoitteiselle rakentamiselle. Alueelle sijoittuvia keskeisiä kustannuksia ovat tontilla aiemmin sijainneen rakennuksen purkukustannukset, jotka olivat noin 350 000 euroa (alv. 0 %) sekä kadun tulevat kehittämiskustannukset, jotka ovat arviolta noin 50 000 € (alv 0 %). Yhteenvedona korttelin myyntiarvotulot ovat vaikutuksiltaan positiivisia kaupungin taloudelle.
MUISTUTUKSET Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.	
Muistutus Nimilistä, 56 allekirjoitusta 1. Maisemakuva Tässä asemakaavaehdotuksessa ei ole huomioitu maisemaa riittävästi (katso liitteet viitesuunnitelmasta sekä asemakaavaselostuksesta ja liitteet 1-5 sekä 8). Gammelbackantien länsipuolella on 1940-60 luvulla rakennettu omakotialue, missä on kaupungin näkökulmasta niin arvokas maisema, että kaupunki on päättänyt suojata rintamamiestaloja alueella. Ei myöskään huomioida riittävästi ristiriitaa niihin kaava-alueen etelä- ja pohjoispuolilla oleviin kerrostaloihin, jotka on väljästi kaavoitettu niin että viheralueita on paljon rakennusten välissä. Asukkaat viihtyvät ulkona yhdessä näiden kerrostalojen pihilla. On paikka leikkiä ja pelata jalkapalloa tai syödä yhdessä. Maisemaan ei	Asemakaavamuutos ei aiheuta uhkaa tai vaaranna Näsin rintamamiestaloalueen suojelutavoitteita. Näsin rintamamiestaloaluetta reunustavat itä- ja eteläpuolilla 3-4 kerroksiset kerrostalot ja esimerkiksi korttelissa 426 on jopa 4+kellari (5 kerrosta maanpinnan yläpuolella). Asemakaava-alueella eli korttelin 419:n 6-kerroksisissa rakennuksissa maantasokerros on

istu tiheästi rakennettu kerrostaloalue korkeine taloineen. Miksi muuten sijoittaa vielä korkeammat eli kuusikerroksiset talot ylempään ja viisikerroksiset alempaan paikkaan? Se vaan korostaa epäsuhtaisuutta ympärille oleviin rakennuksiin. Toisin sanoen: miksi sijoittaa asutusta alueesta poikkeavasti korkeisiin taloihin ja talot tiheään sijoitettuina. Tämä huonontaa koko alueen miellyttävää yleiskuvaa. Tämä Ylä-Näsihän on v -48 rakentamiseen vapautettu ajalleen tähän asti tyypillisenä säilynyt rintamamies-omakotialue. 2. Liikenne ja pysäköinti Tällä hetkellä liikenne on jo nyt vilkasta. Gammelbackan tie on vilkas. Linja-autot menevät siitä ohi. Tuodaan lapsia kouluihin päivisin ja iltaisin harrastuksiin. Päivällä on liikennettä terveysasemalle. Strömborgskan valmistuttua, pysäköintipaikat ovat kortilla, jos tulee terveysasemalle tai osastolle käymään. Iltaisin ja yöllä kerrostalojen asukkaat pysäköivät kadun varteen kun ei ole riittävästi pysäköintipaikkoja omalla pihalla, mikä aiheuttaa sen että kun lapsia tuodaan koululle harrastuksiin, autot joutuvat ajamaan jalkakäytävälle, jotta pääsisivät ohittamaan. Nyt tänä kesänä rakennettu Peippolantie on vielä kapeampi kuin Opistokuja. Kerrostaloasukkaiden (Partiomiehenkatu) autoja parkkeerataan jo nykyään tänne omakotitalojen yhdyskaduille. Myös koululaisten tuonti-ja kotiinnoutoliikenteen odotus- ja pysähtymisalue tulisi riittävästi ottaa huomioon, kun koulun henkilökunta ja oppilaat ovat nykyään pysäköineet nyt vapaana olevan Point Collegen tontille?	Gammelbackantien tason alapuolella, joten yleisilme kadun suuntaan on 5-kerroksinen. Suunnitellut pistetalot ovat pohjapinta-alaltaan varsin pieniä, eli rakennusalue on tavalliseen pistetaloon verrattuna pienempi. Korttelisuunnitelman kantavana konseptina on, että rakennusten välissä olisi miellyttävä yhteinen maanvarainen sisäpiha isoilla puilla, ja autot ja liikenne olisivat siitä erillään omalla alueellaan. Korttelin 419 kokonaispinta-alasta noin 50 prosenttia on viheraluetta (pihaa), mikä on samaa luokkaa tai joissakin tapauksissa enemmän kuin naapurikortteleissa. Suunnitelman piha-alueen kokoa on verrattu ympäristön kortteleihin ja selvitystyön liitekartta on lisätty selostukseen. Katso liite 9. Suunnitelman piha-alueen koko – vertailua läheisiin kerrostalokortteleihin. Asemakaava-alue luonnollisesti varjostaa ympäristöään etenkin verrattuna nykytilanteeseen. Tätä varten on laadittu tarkempi varjostustutkielma. Varjostustutkielma osoittaa, että uudet kerrostalot Näsin rintamamiestaloalueen itäpuolella eivät varjosta pientaloaluetta kesäkuukausina, jolloin pientaloalueen pihojen käytettävyys oleskeluun on oleellista. Varjostustutkielma osoittaa myös, että talvikuukausina, aamun ja aamupäivän välisenä aikana asemakaava-alue varjostaa pientaloaluetta, mutta kokonaisuutta arvioitaessa vaikutus on vähäinen, ei kohtuuton. Yhtenä asemakaavan keskeisenä tavoitteena on rikastuttaa ja eheyttää alueen maisemakuvaa ja tämä tavoite on hyödyksi sekä vanhoille ja uusille asukkaille. Asemakaavan autopaikkavaatimus perustuu alueen sijaintiin ja oletettuun todelliseen autopaikkatarpeeseen. Koko alueen tarvitsema autopaikkatarve mahtuu korttelialueelle. Kadun varsille voi sijoittua yleistä autopaikkatarjontaa asiointipysäköintiin, eikä kadun varrelta varata autopaikkoja korttelin tarpeisiin. Asemakaavassa on levennetty sekä Opistokujaa että Peippolantietä ja siten sekä kevyen liikenteen että asiointipysäköinnin olosuhteet ovat aiempaa paremmat. Puretun Point Collegen tontti on kerrostalohankkeen toteutumisesta odotellessa ollut osittain tilapäisenä pysäköintialueena. Jatkossa koulujen ja terveyskeskuksen autopaikkatarve ratkaistaan Peippolantien päähän toteutettavalla uudella pysäköintialueella. Koulujen saattoliikenteen ratkaisuja on myös tutkittu ja ratkaistu mm. uudella laajennetulla Näsin koulukadun päätealueella.
---	---

	Lisäksi osa asunnoista tulee todennäköisesti ikäihmisille, mikä vähentänee autopaikkatarvetta. Asemakaavan autopaikkannormi on perusteltu selostuksen kohdassa 5.1.4. <i>Muistutuksesta ei aiheudu muutostarpeita asemakaavaehdotukseen.</i>
--	---

Kartan inte skalenlig



Porvoon kaupunki

OPISTOKUJA 1

Kaupunginosa 22

Kortteli 419, osa korttelia 425 ja 430 sekä katualue

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 425 ja 430 sekä katualue kaupunginosassa 22 sekä osa kiinteistöä 638-485-1-12

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

1:1000



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.



Autopaikkojen korttelialue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



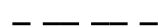
Korttelin alueen raja.



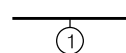
Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22

Kaupunginosan numero.

419

Korttelin numero.

OPISTOKUJA

Kadun nimi.

1410

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

←m50

Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen katutasosta saa käyttää liike-, toimisto- ja palvelutilan rakentamiseen.

V

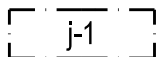
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+21,0

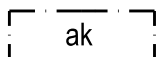
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



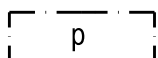
Rakennusala.



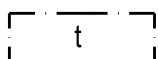
Jätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta pysäköintialueesta.



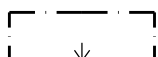
Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.



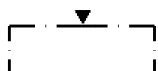
Pysäköimispaikka



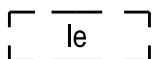
Talousrakennuksen rakennusala. Rakennusalalle saa rakentaa yksikerroksisia talousrakennuksia.



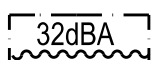
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Likimääräinen paikka, josta tulee järjestää sisäänkäynti.



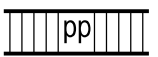
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



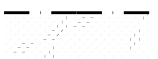
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 32 dB (A) . Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB(A) eristävällä parvekelasitusrakenteella.

O

Istutettava puu.



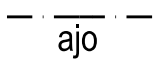
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



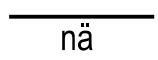
Istutettava alueen osa.

(425, 430)

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



Ajoyhteys.



Kadun näkemäalueeksi varattu alueen osa. Rakennusalaan kuullessaan näkemä- aluetta varten tulee jättää vähintään 4,0 m korkea aukko rakennukseen.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

Pysäköinti

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap/ 110 k-m² asuintilaa
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuintilaa
- liiketila: 1 ap/ 100 k-m²
- opetustila: 1 ap/ 170 k-m²

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

Tonteilla autopaikkoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisina pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi.

Korttelin 419 tontin 3 autopaikat saa sijoittaa korttelin 419 tontille 4. Autopaikkojen järjestämisestä on sovittava kiinteistöjen kesken yhteisjärjestelysopimuksella.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO) autopaikat saa sijoittaa korttelin 430 autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot (AK-korttelialueella):

Polkupyöriä on varattava säilytystilaa 1 pp/ asuinhuone. Polkupyöriä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytystila on varustettava sähköpyörien latauspistokkeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

Liikkumisen apuvälineet (AK-korttelialueella):

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusosalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla. Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella.

Yhteiskäyttötilat (AK-korttelialueella):

Korttelialueelle on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttötila, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Askartelu-, kerho-, sauna- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % korttelin uudisrakennusten kerrosalasta. Tilat voidaan sijoittaa myös suojeltaviin rakennuksiin. Mikäli yhteissauna ja monikäyttötila rakennetaan vain yhteen korttelin rakennuksista, tulee ne toteuttaa ensimmäisenä toteutettavassa rakennuksessa.

Rakennustapa (AK-korttelialueella) :

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytvyälän pinnan yläpuolella.

Asuinkerrostalon kattomuoto on katkaistu kolmilapainen telttakatto, jonka vinoräystäinen sivu sijoitetaan kadulle päin. Katujulkisivun korkeimmalle kohdalle katon laelle toteutetaan kupulyhty (lanterniini).

Parvekkeet tulee rakentaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä.

Rakennusten Gammelbackantien ja Peippolantien puoleiset julkisivut liitetään toisiinsa aidalla tai muurilla, joka käsitellään viereisen julkisivun tapaan.

Rakennusoikeus (AK-korttelialueella) :

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osa ja hissien saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Paloturvallisuus (AK-korttelialueella) :

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:**Paloturvallisuus (AK-korttelialueella) :**

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

Ulkoalueet (AK-korttelialueella) :

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka pihalle. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Korttelipiha liitetään Peippolantielle vähintään kolme metriä leveällä kevyen liikenteen yhteydellä, joka on joko portaikko, luiska tai näiden yhdistelmä.

Pihasuunnitelmassa tulee esittää jokaisen talon sisäänkäynnin läheisyyteen saatto- ja huoltoliikennettä palveleva paikka kuljetuksia varten. Tämä paikka voi olla rakennusten yhteinenkin.

Asuinrakennusten sisäilman ottopisteet tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet tai autojen pakokaasut pysäköintialueilta eivät kulkeudu sisätiloihin. Mahdolliset tupakointialueet tulee osoittaa pihasuunnitelmassa ja sijoittaa riittävän kauas asuntojen sisäilman ottopisteistä.

Pohjavesi:

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Maaperä (AK-korttelialueella) :

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennustekniikka :

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Tonttijako :

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.



Opistokuja 1, rakennustapaohje

Kortteli 419

Kansikuvan lähde: Porvoon kaupunki. Kuvan värit ovat suuntaa antavia.

SISÄLLYS

1.	RAKENNUSTAPAOHJE.....	3
2.	YLEINEN OSA.....	3
2.1	Asemakaavan tavoitteet.....	3
2.2	Yhteisjärjestelysopimus.....	3
2.3	Maaperä.....	3
2.4	Pelastustiet	4
2.5	Energia ratkaisut, -tehokkuus ja jäähdytys.....	4
2.6	Valaistus ja julkisivumainokset	5
2.7	Pysäköinti, pysäköintialueet ja -katokset	6
2.8	Polkupyöräpysäköinti ja liikkumisen apuvälinetilat.....	7
2.9	Pihat	8
2.9.1	Pihasuunnitelma ja -järjestelyt	8
2.9.2	Piharakennelmat.....	9
2.9.3	Hulevedet	10
3.	ERITYISMÄÄRÄYKSET	11
3.1	Uudisrakentaminen	11
3.1.1	Massoittelu ja julkisivut	11
3.1.2	Katot ja räystäät.....	12

1. RAKENNUSTAPAOHJE

Rakennustapaohje täydentää asemakaavaa ja varmistaa kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttymisen. Ohje muodostuu kahdesta osasta, joista toinen, yleinen osa, ohjaa koko asemakaava-aluetta ja toinen osa, erityismääräykset, uudisrakentamista ja suojeltujen rakennusten korjaamista. Suunnittelua ohjataan, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen ja pihuille saadaan laadukkaita oleskelualueita ja monipuolista viihtyisää viherympäristöä.

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

2. YLEINEN OSA

2.1 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on lisätä laadukasta ja monipuolista asuntotarjontaa keskustarakenteen läheisyydessä. Lisäksi asemakaavan muutos mahdollistaa osin alueen käyttötarkoituksen muuttamisen opetustoiminnasta asumista palvelevaksi.

2.2 Yhteisjärjestelysopimus

Alueen kiinteistöjen välille tulee solmia yhteisjärjestelysopimus, jolla sovitaan kaava-alueella sijaisevien tai sille myöhemmin muodostettavien tonttien pihojen yhteiskäytöstä yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti. Tavoitteena on viihtyisät ja vehreät yhteispihat. Yhteinen pihasuunnitelma tulee laatia ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Pihajärjestelyt pihaliittymien, pysäköinnin, pelastusteiden, asumisen oleskelualueiden, hulevesijärjestelyiden, jätehuollon, mahdollisen pysäköintilaitoksen ja polkupyöräpysäköinnin osalta tulee ratkaista kokonaisuuden kannalta parhaalla tavalla, ja toimintojen tulee palvella koko aluetta. Tonttien välistä kauttakulkua toisilleen ei voi kieltää toteuttamasta.

2.3 Maaperä

Suuntaa antavien maaperätietojen mukaan suunnittelualue on pääosin hiekkavaltaista harjua ja kaakkoiskulmasta (Strömborgska skolanin alueella) pienin osin savea. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK, Maankamara). Alueelle ei ole tehty kaavoitusvaiheessa tarkempaa maaperä- tai rakennettavuus selvitystä.

Pinnanmuodoltaan kortteli 419 on pääosin tasaista ja Porvoonjokea kohti viettävää maata. Korkeimmillaan alue on miltei 25 metriä merenpinnan yläpuolella lounaiskulmassa ja matalimmillaan noin 14 metriä merenpinnan yläpuolella koilliskulmassa (korkeusasemajärjestelmä N2000). Gammelbackantien ja korttelin 419 välisellä rajalla maanpinnan korkeusero on lyhyellä matkaa jopa noin kolme metriä, joka muodostaa tähän kohtaan erottuvan, harjumaisen, pinnanmuodon.

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

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

2.4 Pelastustiet

Pelastusreittisuunnittelussa noudatetaan Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen pelastusteiden suunnitteluohjetta. Rakennukset tulee kytkeä sammutus- ja pelastustoimintaa helpottaviin palo- ja pelastustoimen laitteisiin. Pelastustiet tulee järjestää yhteisjärjestelysopimuksen mukaisesti ja ne tulee hyväksyttää ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Rakennusvalvonta pyytää lausunnon pelastuslaitokselta. Tarvittaessa laaditaan rasitesopimus.

Pelastusreitit sijoittuvat katualueille ja pihaille. Pelastustielle, myös tikasauton nostopaikalle, on järjestettävä ympärivuotinen kunnossapito. Erityisesti autokatosten, mutta myös jätekatosten, piharakennusten ja kalusteiden sekä istutusten sijoittelussa on otettava huomioon, että pelastusteiden kulukelpoisuus säilyy. Sairasautolla tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen. Kevyelle liikenteelle varatut reitit tulee rakentaa siten, että ne toimivat pelastusreitteinä.

2.5 Energiaratkaisut, -tehokkuus ja jäähdytys

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

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

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

Rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon. Määräyksestä voidaan poiketa, mikäli kohteeseen toteutetaan lämpökaivoihin perustuva huoneistokohtainen jäähdytysjärjestelmä.

Rakennuksissa tai piha-alueilla ei saa olla laajempia sähkösulatuksia tai -lämmityksiä, kuten lattialämmityksiä, sähköisiä lämmityslaitteita tai heikon lämmöntalteenoton hyötysuhteen tuloilmakoneiden sähköisiä tuloilmalämmityksiä (LTO vuosihyötysuhde alle 75%).

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

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

2.6 Valaistus ja julkisivumainokset

Rakennukset tulee varustaa selvästi havaittavalla numerovalaisimella.

Kulkureitit, pihan oleskelualueet ja sisäänkäynnit tulee valaista. Sen lisäksi:

- Valaistuksen tulee olla LED- tai vastaavan energiatehokkuuden tekniikkaan perustuvaa.
- Piha-alueet valaistaan pääasiassa matalilla pollarivalaisimilla. Valaisintyyppin tulee olla yksinkertainen.
- Valaistussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita siihen, ettei pihavalaistus tuota häiriötä asunnoille.

Mainokset ja liikekyltit:

- Valaistuja mainoslaitteita ei pääasiallisesti sallita. Irtokirjaimin toteutettavat liikekyltit voidaan valaista takaa. Mainosten valaistusvoimakkuuden tulee olla hillitty.
- Ikkunateippaukset eivät saa peittää koko lasipintaa. Vähintään puolet lasipinnasta tulee jättää avoimeksi.



2.7 Pysäköinti, pysäköintialueet ja -katokset

Pysäköintipaikkojen määrävaatimukset:

Korttelialueelle tulee toteuttaa autopaikkoja (ap) seuraavasti:

- asuminen 1 ap / 110 k-m²
- palveluasuminen 1 ap / 120 k-m²
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 ap / 100 k-m².

Pysäköintialueet ja paikat:

- Pysäköintialueet tulee järjestää siten, ettei niiltä peruuteta suoraan katualueelle.
- Pysäköintialueita ei saa asfaltoida. Maantasoon rakennettavat pysäköintialueet tulee toteuttaa läpäisevillä pinnoitteilla. Pysäköintialueiden tulee olla hulevettä läpäisevää pintaa. Hulevesien viivytysrakenteita voidaan sijoittaa pysäköintipaikkojen alle.
- Pysäköintipaikat tulee jäsennellä ryhmiin siten että muun piha-alueen käyttö on luontevaa ja joustavaa alueen kaikkien rakennusten käyttäjien välillä.
- Pysäköintialueita tulee rajata oleskelualueista ja kulkureiteistä, köynnösten yhdistelmillä tai muilla oleskelun viihtyisyyttä lisäävillä tavoilla.
- Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköpistokkeilla ja sähköauton latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauksella. Vähintään 20 prosenttia autopaikoista tulee varustaa sähkölatauspisteellä. Mahdollisille yhteiskäyttöautoille varatut paikat tulee varustaa katoksella ja sähkölatauspisteellä.



2.8 Polkupyöräpysäköinti ja liikkumisen apuvälinetilat

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

Polkupyörille on varattava säilytystilaa vähintään 1 pp / asuinhuone. Säilytystilan tulee olla vaivattomasti käytettävissä päivittäin. Säilytystilasta tulee olla helppokäyttöinen ovi suoraan ulos. Oven vapaan aukon tulee olla vähintään 130 cm.

Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa uudisrakennuksiin niiden sisäänkäyntien läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille enintään 100 k-m² kiinteistölle osoitetun kerrosalan lisäksi, eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla. Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden tilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella ja pesupaikalla. Kulkureitin leveyden liikkumisen apuvälinetilaan tulee olla vähintään 130 cm.

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

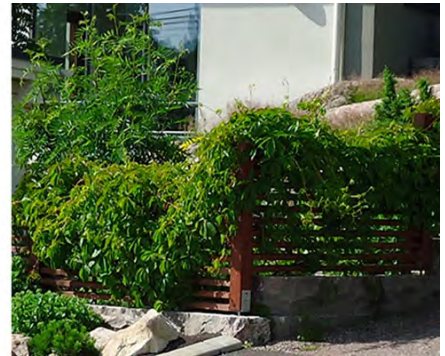


2.9 Pihat

2.9.1 Pihasuunnitelma ja -järjestelyt

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

Pihasuunnitelmassa tulee huomioida koko alueen pelastustiet.



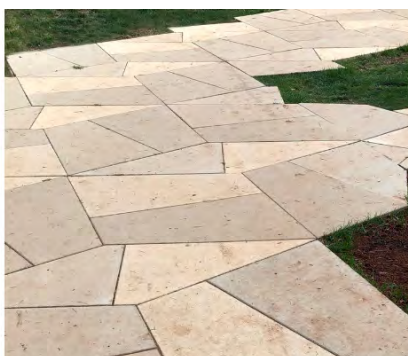
Tavoitteena on, että pihalla on asuntojen käytössä esteettömästi saavutettavia, suojaisia, erilaiseen oleskeluun, leikkiin sekä pieniin pihapeleihin sopivia alueita.

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

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

Lumitila varataan istutettavalle alueelle. Alue istutetaan siten, että kasvillisuus kestää lumen sijoitusta kasvien päälle tai niiden juuristoalueelle tai on vuosittaista alasleikkausta kestävä.

Pihan oleskelualueita ei saa asfaltoida. Pintamateriaalien tulee olla vaihtelevia ja laadukkaita, kulku-reiteillä luonnonkiveä tai pihatiiltä. Betonikiviä voidaan käyttää suurikokoisina laattoina, läpäisevinä pintoina, kuten nurmikivinä tai ilmaa puhdistavina kivinä.

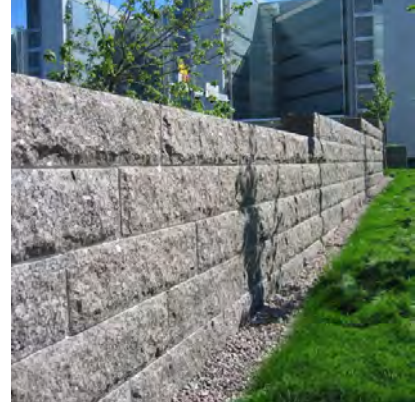


2.9.2 Piharakennelmat

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



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



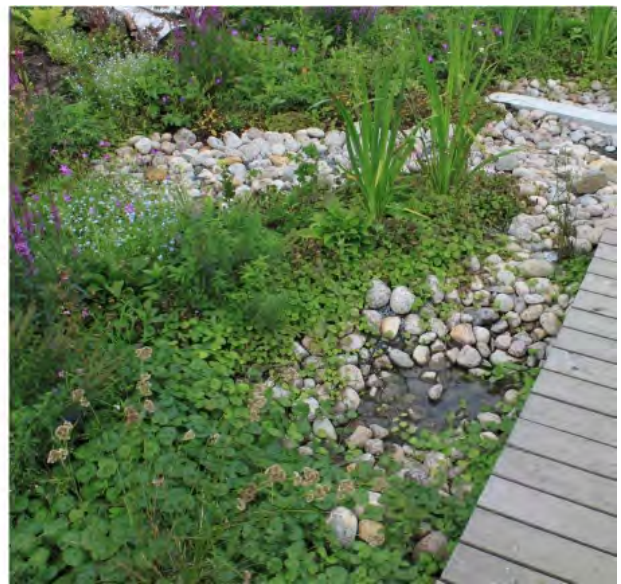
2.9.3 Hulevedet

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

Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla 1m³/100m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se imeytyy tai johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Tonttikohtaisten viivytysten tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa sateen alusta.

Hulevesien käsittelyllä ei saa aiheuttaa rakennuksille kosteusvaurion vaaraa. Hulevedet on aina ohjattava rakennuksesta pois päin riittävien kallistusten avulla. Hulevesiä ei saa imeyttää salaojiin, joilla hallitaan rakennusten perustusten kuivana pysymistä. Korttelin 419 kaakonpuoleinen naapuri on asemakaavoitettavaa aluetta alempana. Suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava hulevesien ohjautuminen siten, etteivät ne rasita naapurikiinteistöjä.

Tontin maaperästä riippuen hulevesiä voidaan imeyttää tai pidättää. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys tai imeytysjärjestelmään. Viivytysjärjestelmä voi olla esimerkiksi rakenteellinen, betonikaivo tai sadeputarha osana oleskelu aluetta. Osa hulevedestä tulee johtaa istutusalueille, jotka on varattu suurikasvuille puille.



3. ERITYISMÄÄRÄYKSET

3.1 Uudisrakentaminen

3.1.1 Massoittelu ja julkisivut

Uudisrakennusten tulee olla yhtenäiseksi suunniteltu kokonaisuus, joka muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja tasapainoisen lisän säilytettävien rakennusten pihapiiriin sekä ympäröivään kaupunkitaajamarakenteeseen. Rakentaminen tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ajanmukaisena, materiaaleiltaan kestäväenä, kauniisti vanhenevana ja korkealaatuisena. Ulkoseinärakenteeksi voidaan toteuttaa massiivinen yksittäinen kiviseinä tai puu/CLT-ratkaisu tai niiden hybridiyhdistelmä. Rakennusten julkisivumateriaaliksi rappausta tai vaihtoehtoisesti puuverhoilua. Uudisrakennuksissa tulee käyttää pääasiallisena julkisivumateriaalina puuta ja/tai rapattua pintaa. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Julkisivujen jäsentelyn ja värityksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Vedenpoistojärjestelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriin sovitettu kokonaisuus.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja puuverhoiltuja. Mahdollisesti maahan ulottuvat tukirakenteet tulee verhoilla osaksi julkisivua.



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

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

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

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

Askartelu-, kerho- ja monikäyttötiloja on rakennettava vähintään 1,5 % tontin uudisrakennusten kerrosalasta.

Edellä mainittujen tilojen lisäksi uudisrakennuksiin on rakennettava huoneistokohtaiset varastot ja yhteiskäyttöinen pesula kuivaustiloineen.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksiin katon alle, eikä niitä saa sijoittaa katolle kokonaismassoittelusta erillisiksi rakennusosiksi.

Rakennuslupaa haettaessa on pyydettävä kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Rakennusten julkisivut ovat puuta tai rapattuja. Julkisivuväreiksi valitaan täyteläisiä sävyjä, joita löytyy sekä Vanhasta Porvoosta että empirerakennuksista. Rakennusten värit vaihtuu rakennuksesta toiseen.

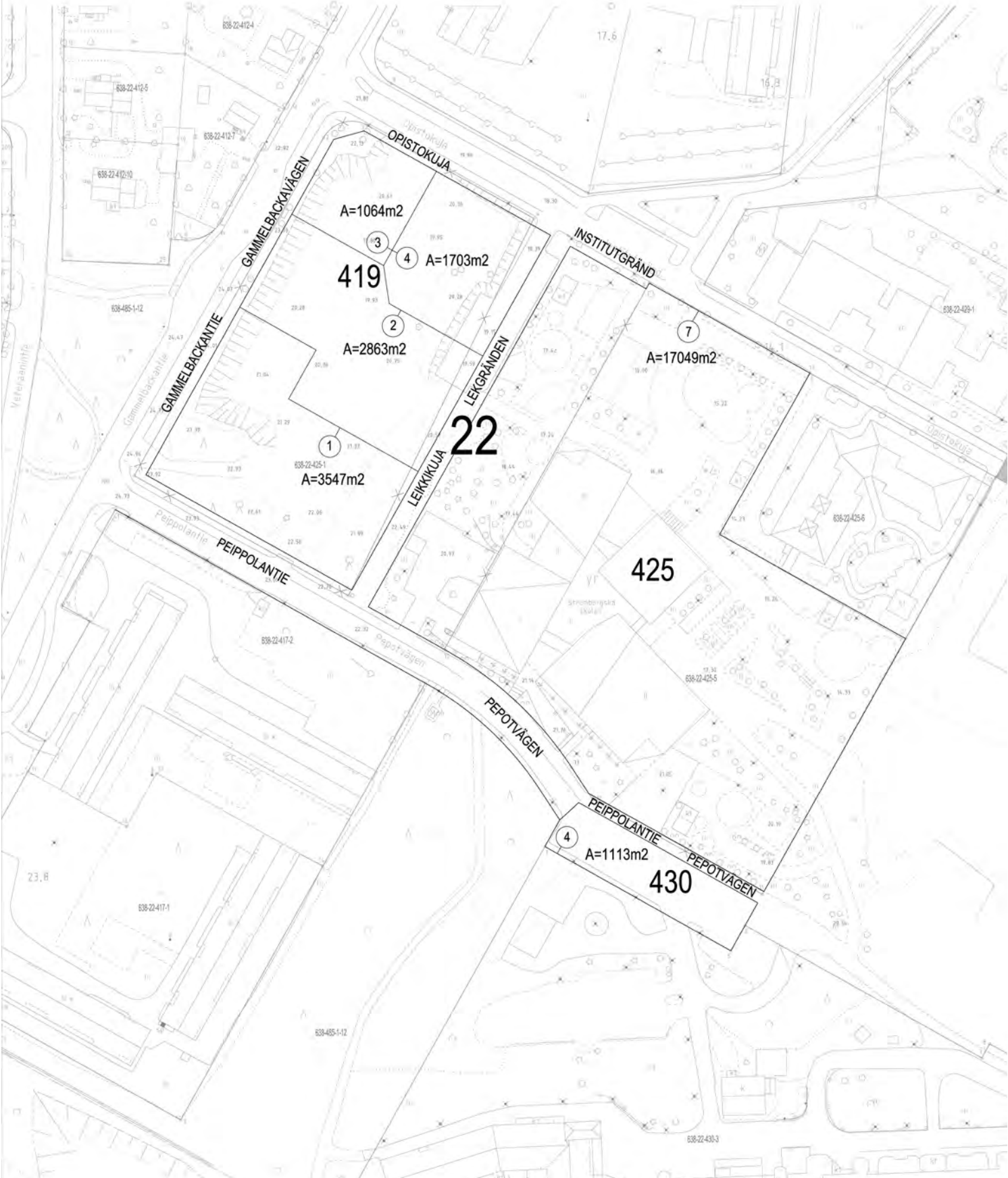


3.1.2 Katot ja räystäät

Asuinkerrostalon kattomuoto on katkaistu kolmilappeinen telttakatto, jonka vinoräystäinen sivu sijoitetaan kadulle päin. Katujulkisivun korkeimmalle kohdalle katon laelle toteutetaan kupulyhty (lanterniini).

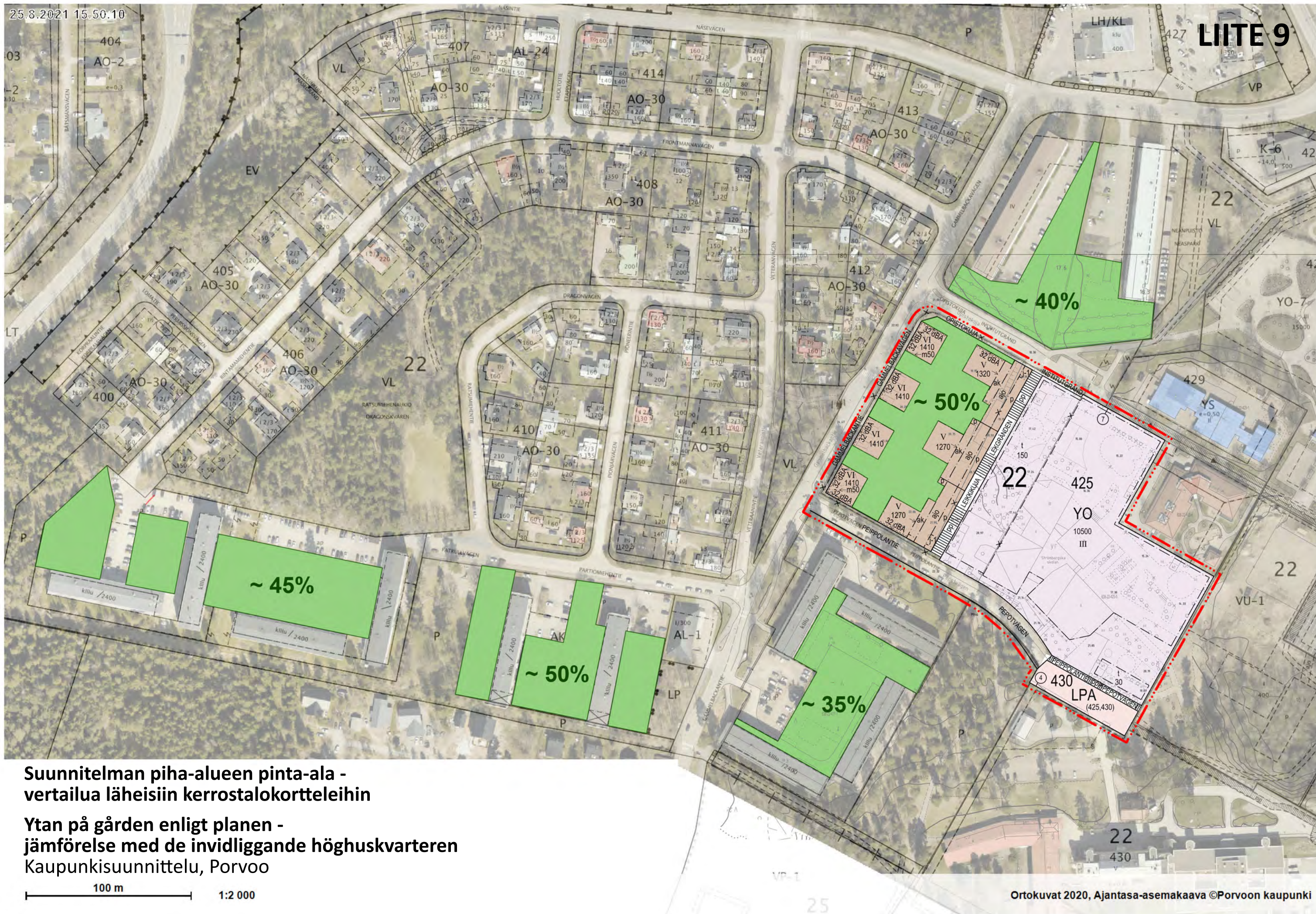
Katemateriaalin tulee olla keraaminen kattotiili tai saumattu peltikate. Katteen ja katevarusteiden sekä läpivientien tulee olla tummia. Kattopintaan saa integroida aurinkopaneeleja. Kate, johon aurinkopaneeli on integroitu, on suositeltavin vaihtoehto.

Autokatoksissa ja mahdollisesti toteutettavissa jätekatoksissa tulee olla viherkatto.



25.8.2021 15.50.10

LIITE 9



Suunnitelman piha-alueen pinta-ala -
vertailua läheisiin kerrostalokortteleihin

Ytan på gården enligt planen -
jämförelse med de invidliggande höghusvarteren
Kaupunkisuunnittelu, Porvoo

100 m 1:2 000

Ortokuvat 2020, Ajantasa-asemakaava ©Porvoon kaupunki