

AK 529

LUNDINKADUN PÄÄTE

ASEMAKAAVASELOSTUS

18.1.2022

Asemakaavan muutos



100 m

Ortoilmakuva 2011 ©Blom (2011)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

ASEMAKAAVA 529 LUNDINKADUN PÄÄTE

Kaupunginosa 2, kortteli 32, tontti 18

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 32 tonttia 18

Asemakaavan käsittely:

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2010

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Kaupunkikehityslautakunta 23.3.2021 § 47

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunkikehityslautakunta xx.xx.2022 §

Porvoon kaupunginhallitus xx.xx.2022 §

Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.2022 §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueeseen kuuluu kaupunginosan 2 korttelin 32 tontti 18, joka sijaitsee Lundinkadun koillispäässä Vänrikinkadun ja Engelinpolun välissä. Suunnittelualue on kooltaan 7606 m². **Liite 1**

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava 529 Lundinkadun pääte.

Kaavalla tutkitaan kaupunkirakenteen tiivistämistä, rakennussuojelua ja sekä etsitään käyttötarkoitusta säilytettävälle rakennuksille.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaupungin strategian mukaisesti tiivistää yhdyskuntarakennetta ja lisätä edellytyksiä yksityisautoilusta riippumattomalle, palvelujen lähelle sijoittuvalle asumiselle. Lisäksi tarkoituksena on muuttaa asemakaavaa siten, että Porvoon sairaalana, virastotalona ja terveyskeskuksena käytetty rakennuskokonaisuus suojellaan ainakin osittain. Uudessa asemakaavassa huomioidaan liiketilojen sijoittaminen alueelle keskustan liike- ja toimistotilatarjonnan ylläpitämiseksi. Asemakaavamuutoksella turvataan kevyenliikenteen yhteyksien säilyminen.

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

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutukset arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Liitteet.....	4
1.6	Muut taustaselvitykset ja lähdemateriaali	4
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava.....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alue osana kaupunkirakennetta	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.3	Luonnonympäristö.....	8
3.1.4	Kaupunkimaisema	9
3.1.5	Hulevedet	9
3.1.6	Olemassa olevien rakennusten kuntoselvitykset	10
3.1.7	Maaperä, perustiselvitys ja pilaantuneisuus.....	11
3.1.8	Kunnallistekniikka	12
3.1.9	Liikenne ja pysäköinti.....	13
3.1.10	Maanomistus	13
3.1.11	Asukkaat.....	13
3.2	Yhteenveto selvityksistä	13
3.3	Suunnittelutilanne	14
3.3.1	Maakuntakaava	14
3.3.2	Osayleiskaava	14
3.3.3	Asemakaava vuodelta 2004	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	16
4.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
4.3	Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan	17
4.4	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
4.5	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.5.1	Mielipiteet luonnoksesta	18
4.5.2	Alustavat lausunnot luonnoksesta	18
4.5.3	Vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja alustaviin lausuntoihin	19
4.5.4	Ehdotuksen valmistelu.....	19
4.5.5	Muistutukset ehdotuksesta	20
4.5.6	Lausunnot ehdotuksesta.....	20
4.5.7	Vastineet ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin.....	21
4.6	Asemakaavan tavoitteet	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.1.1	Mitoitus	22
5.1.2	Palvelut.....	23
5.1.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.1.4	Piha-alueet ja hulevedet	23
5.1.5	Tekniset järjestelmät ja rasitteet	24
5.1.6	Pilaantunut maa ja radonturvallinen rakentaminen.....	24
5.1.7	Tonttijako	24
5.2	Aluevaraukset.....	24
5.2.1	Korttelialueet.....	24
5.2.2	Suojelumerkinnot.....	24
5.3	Kaavan vaikutukset	25
5.3.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	25
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	25
5.3.3	Vaikutukset kaupunkiluontoon	29
5.3.4	Vaikutukset liikenneolosuhteisiin	29
5.3.5	Vaikutukset talouteen	29
5.3.6	Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	30
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	30

1.5 Liitteet

1. Sijaintikartta
2. Ote yleiskaavasta
3. Ote ajantasa-asetustaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto kuulemisesta
6. Havainnekuva
7. Asemakaavakartta
8. Rakennustapaohjeet

1.6 Muut taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Selvitys 1: Borgå Sjukhem – Rakennushistoriallinen selvitys, Vuorinen, Porvoon museo 2014
- Selvitys 2: Maaperäkairaukset, Porvoon kaupunki 1975 ja 1997
- Selvitys 3: Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liiton julkaisu E 114, 2012
- Selvitys 4: Lundinkadun sosiaali- ja terveysasema, öljysäiliöalue. Maaperän haitta-ainetutkimus, Tutkimusraportti, FCG, 2021
- Selvitys 5: Porvoon meluselvitys, Ramboll 2013
- Selvitys 6: Liikennemäärät Porvoossa, keskimääräinen vuorokausiliikenne, Porvoon kaupunki 2018
- Selvitys 7: Lundinkadun entinen sosiaali- ja terveyskeskus, Korjattavuusarviointi, FCG 2015
- Selvitys 8: Lundinkadun terveysasema AD-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Selvitys 9: Lundinkadun terveysasema B-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Selvitys 10: Lundinkadun terveysasema C-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Selvitys 11: Lundinkadun terveysasema E-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Selvitys 12: Lundinkadun terveysasema F-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Selvitys 13: Lundinkadun sosiaali- ja terveysasema, Asbesti ja haitta-ainekartoitus FCG 2018
- Selvitys 14: Korjaustarveselvitys Lundinkadun sosiaalikeskus Porvoo, A, D- ja B-osat, Vahnen 2014
- Selvitys 15: Viitesuunnitelma asemakaavan Tieno arkkitehdit Oy, 2021
- Selvitys 16: Lundinkadun pääte täydentävä rakennushistoriaselvitys, Ark Byroo 2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Porvoon terveyskeskus muutti Lundinkadun tiloista sisäilmaongelmien takia vuonna 2012 ja kaupunki päätti luopua kiinteistöstä. Keskustasta, palvelujen ääreltä, vapautui tiloja, joille lähdettiin etsimään sopivaa uudiskäyttöä. Toimitilajohdon tavoitteena kiinteistön kehittämiselle oli löytää toimija, joka toisi paikalle kaupunkilaisten hyvinvointia tukevia palveluita. Kiinnostuneeksi yritykseksi valikoitui Kuusikkoaho Oy, joka kehittää Virkkulan kylä-nimistä ikäystävällisen asumisen konseptia. Alueelle on tarkoitus tehdä ns. välimuotoisen asumisen mukaisia palveluasuntoja, joissa palveluntuottaja voi asukkaan tarvitessa tuottaa hoivapalveluita kotiin. Hankkeeseen ei sisälly varsinaista hoivakotia. Virkkula kylän lisäksi alueelle syntyy vapaarahoitteisia asuntoja ja liiketiloja. Malli tukee kaupungin strategisia tavoitteita tarjoamalla monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja täydentämällä kaupunkikeskustaa.

Kohde on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi Kuusikkoaho Oy:lle vuonna 2016 suunnitteluvarauksen (§105), minkä jälkeen kaavoitustyötä on valmisteltu yhteistyössä ns. hankekaavana. Suunnitteluvarausta on jatkettu tämän jälkeen useita kertoja. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä touko-kesäkuussa 2018.

Luonnosvaiheessa oli esillä kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Saatujen alustavien lausuntojen perusteella jatkettiin suunnittelua siten, että Kuusikkoahon ja Porvoon museon kanssa etsittiin yhteistyössä ratkaisua, joka mahdollistaisi ns. vanhan kivisairaalan säilymisen ainakin osittain osana kokonaisuutta. Kaavaehdotuksessa säilytettäväksi on ehdotettu Lundinkadun päätteessä sijaitsevien vanhimpien puurakenteisten sairaalanosien lisäksi arkkitehti Uno Ullbergin suunnitteleman kivisairaalan päätyjä, joissa nähtiin kaupunkikuvallista arvoa. Tontin eteläiselle osalle sijoittuu Virkkulan kylän täydennysrakennuksia ja tontin pohjoisosalle vapaarahoitteista asumista. Asemakaavaan liittyy rakentamista ja korjaamista ohjaava rakennustapaohje.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 7.4.-10.5.2021.

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella asemakaavaehdotuksen tarkistusvaiheessa järjestettiin viranomaisneuvottelu. Kaupunki päätti laatia lisäselvityksen ns. kivisairaalan arvojen määrittelyä varten. Selvityksen yhteydessä laadittiin myös asemakaavaehdotusta koskeva kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointi. Asemakaavaan tehtiin vähäisiä muutoksia lausuntojen perusteella. Selostusta täydennettiin asemakaavan kuvauksen (4.2. *Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet*, 4.3 *Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan*) ja selvitysten (3.1.2 *Rakenne ympäristö*, 3.2 *Yhteenveto selvityksistä*) sekä vuorovaikutusta koskevien kuvausten (4.3.4 *Ehdotuksen valmistelu*, 4.3.5 *Muistutuksen ehdotuksesta*, 4.3.6 *Lausunnot ehdotuksesta ja Vastineet ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin*) osalta. Selostusta täydennettiin myös kaupunkikuvallisia vaikutuksia koskevan arvioinnin osalta (5.3.2 *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan*). Lisäksi asemakaavamääräyksiä ja rakennustapaohjetta tarkennettiin saatujen lausuntojen perusteella (5.2.2 *Suojelumerkinnot*). Muutokset eivät vaikuttaneet asemakaavaehdotuksen sisältöön suhteessa rakentamisen määrään, korkeuteen tai suojeluun.

2.2 Asemakaava

Nykyinen tonttijako säilyy. Tontilla suojellaan vanhin puusairaalan osa Lundinkadun päässä, puurakenteinen sairaalanosa Engelinpolun varrella sekä osittain ns. kivisairaala. Tontille saa rakentaa neljä uudisrakennuskokonaisuutta sekä maanalaisen pysäköintilaitoksen.

Korttelialueen käyttötarkoitus on asuin-, erityisasuin- ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto-, tai ravintolatiloja vähintään 750 k-m². Liiketilat sijoitetaan suojeltaviin rakennuksiin ja / tai uudisrakennusten maantasokerrokseen. Asuminen ja liiketilat ovat mahdollisia käyttötarkoituksia säilytettävissä kivisairaalan osissa. Kokonaiskerrosalasta vähintään 2000 k-m² tulee varata palveluasunnoiksi ja niihin liittyviksi palvelutiloiksi. Näihin tiloihin voi sijoittaa Virkkulan ikäystävällisen asumisen konsepti.

Tontin kokonaiskerrosalaksi tulee 7155 k-m², josta 1825 k-m² on suojeltavia vanhan sairaalakokonaisuuden rakennuksia. Rakennusten alle on mahdollista tehdä muita aputiloja, joita ei lasketa kerrosalaan. Tonttitehokkuus 7606 m² laajuusella tontilla on $e=7155/7606=0,94$. Asuntoja paikalle tulee 100-110. Huoneistoala on noin hieman yli 4300 h- m². Asukkaita arviolta 110-160.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista varten on laadittu rakennustapaohje. Asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä alueen suunnitteluvarauksen tehneen tahon kanssa. Toteuttaminen käynnistyy kaavan saatua lainvoiman ja tontinluovutuksen jälkeen.

Kaavan toteuttaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista. Sopimuksella sovitaan tontin yhteiskäytöstä yhteisen pihasuunnitelman mukaisesti. Pihajärjestelyt pihaliittymien, pysäköinnin, pelastusteiden, asumisen oleskelualueiden, hulevesiratkaisujen, jätehuollon, pysäköintilaitoksen ja polkupyöräpysäköinnin osalta tulee ratkaista kokonaisuuden kannalta parhaalla tavalla, ja toimintojen tulee palvella suunnittelualueen kaikkia osapuolia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alue osana kaupunkirakennetta

Alue sijaitsee Porvoon keskustassa palvelujen äärellä. Valtion virastotalo on naapurikorttelissa ja Porvoon tori noin 300 metrin päässä. Päivittäistavarakaupat, lukuisat harrastusmahdollisuudet sekä koulut ovat lähistöllä. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

Vuoden 2012 asti tiloissa toimi Porvoon kaupungin terveyskeskus. Tämän jälkeen osaa tiloista on käytetty satunnaisesti muun muassa ruoka-avun jakeluun.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Lundinkadun päätteessä sijaitseva rakennussikermä on muotoutunut vuosien 1883-1983 välillä. Rakennuksia on laajennettu ja lisätty tarpeiden mukaan. Laajennuksien arkkitehtuuri on ollut 1930-luvun lopulle saakka alisteista alkuperäisille suunnitelmille. Eri aikakausien kerrostumat muodostavat pienipiirteisen, kiinnostavan kokonaisuuden. Rakennukset rajaavat tontille suojaisan sisäpihan. Sijoittuminen on antanut mahdollisuuden viherympäristön kehittämiseen, ja tontin istutukset liittyvätkin oleellisesti kaupunkikuvaan. Lundinkadun pohjoispäässä, mäen laella sijaitseva vanhin sairaalaosa muodostaa merkittävän näkymänpäätteen kadulle. Vanhimmat rakennukset ovat puuverhoiltuja hirsirakennuksia. 1930-luvun lopun laajennus on kivirakenteinen ja sileäksi rapattu. Porvoon uusi sairaala otettiin käyttöön vuonna 1969, minkä jälkeen Lundinkadun päätteessä sijaitsevasta sairaalasta tehtiin virastotalo. Virastotalo sai vuonna 1977 Risto Mäkelän suunnitteleman laajennuksen Vänrikinkadun puolelle.



Yllä vasemmalla sairastuvan vanhin osa, joka sijaitsee Lundinkadun päätteessä. Rakennusta on jatkettu useaan kertaan. Ensimmäinen osa rakennettiin F.A. Sjöströmin suunnitelmien mukaan vuonna 1883. Rakennusta laajennettiin jatkamalla sitä etelään 1900-luvun alussa Birger Brunilan suunnittelemana ja 1920-luvulla J.V. Rinteen suunnittelemana. 1926 rakennus sai vielä pienen jatkeen pohjoispäähän Johannes Kullmanin suunnitelmien mukaan.



J.V. Rinne suunnitteli 1920-luvulla sairaalan laajennusosan, jota myöhemmin on laajennettu ullakon käyttönotolla.



Lääkintöhallituksen arkkitehti Uno Ullbergin suunnittelema kiven laajennusosa sairaalalle valmistui vuonna 1939. Rakennus on muotokieleltään pelkistetty ja moderni. Arkkitehtuurissa näkyy ajatus funktionaalisuudesta ja rakennuksen vaikutuksesta sairaanhoitoon. Sisätiloissa rakennuksessa on 1920-luvun klassisismiin liittyviä yksityiskohtia. Sairaala vaurioitui vuoden 1941 pommituksissa.

Rakennuksia ei ole suojeltu. Alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja rajautuu lännessä Porvoon empirekeskustan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Nyt laadittavan asemakaavamuutoksen tavoitteena on suojella kokonaisuuden merkittävimmät osat. Asemakaavasuojelun edellytyksiä ja rakennuksen arvotusta voidaan arvioida rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2010/498, 8§:n periaatteiden mukaisesti. Lain mukaan rakennus voidaan suojella, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Merkittävyys arvioidaan seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus tai historiallinen kerroksisuus.



Vuonna 1977 valmistuneen virastotalon laajennuksen julkisivut poikkeavat muusta kokonaisuudesta. Julkisivussa on rakenteellisuutta esiin tuovia konstruktivistisia piirteitä. Ikkunoiden välissä on poimutetut peltilevyt ja ikkunoiden ylä- ja alapuolella muoviset paneelit.

Porvoon museo on laatinut kohteesta rakennushistoriaselvityksen vuonna 2014. (Selvitys 1) Selvityksen on tilannut Toimitilajohto. Selvityksen laatimiseen ei ole osallistunut ohjausryhmää. Selvitykseen liittyy myös rakennushistoriallinen luonnehdinta, jossa on avattu kohteeseen liittyviä arvoja. Selvityksen mukaan Porvoon sairaaluonon alue edustaa kokonaisuutena maamme vanhinta yksityistä / kunnallista sairaalaa, jonka suunnitteluun on osallistunut useita tunnettuja arkkitehtejä ja rakennusmestareita. Sairaalarakennuksille on tyypillistä kerroksellisuus ja se heijastelee terveydenhuollon ja julkishallinnon toimintojen muutosta. Rakennuskokonaisuutta on täydennetty virastokäytössä, mutta omaleimaista on rakennuskokonaisuuden paluu terveydenhuollon käyttöön. Rakennuksen asema kadun päätteessä antaa sille kaupunkikuvallista merkitystä.¹

Porvoon museon laatimaan rakennushistoriaselvitykseen on kirjattuna myös suojelutavoitteita. Tavoitteeksi on asetettu kattava säilyminen ja suojelumääräysten osalta rakennusten nykytila sekä alkuperäisessä tai alkuperäistä vastaavassa asussa säilyminen. Selvityksen suojelutavoitteissa asetettiin tavoitteeksi kokonaisuuden osalta rakennuksen ulkoasun säilyttäminen 1970-luvun laajennusta lukuun ottamatta.²

Rakennusperinnön suojelemista koskevien perusteiden ja rakennushistoriaselvityksen mukaan Porvoon sairaaluonon kokonaisuutta voidaan arvioida seuraavasti: Kohde on maamme vanhimpia kunnallisia sairaalakokonaisuuksia ja ajallisesti kerrostunut. Laajennuksia on tehty sekä aikaisempaan arkkitehtuuriin sopeuttaen, että sairaala- ja virastorakentamisen uusimpia näkemyksiä seurailen. Alkuperäiset rakennusvaiheet erottuvat julkisivuissa hyvin 1940-luvulla muokattua epidemiaosastoa lukuun ottamatta. Kokonaisuutta sitoo yhteen mittakaava ja toiminnallisuus. Ilmeensä ja kaupunkikuvallisen asemansa säilyttäneellä rakennuskokonaisuudella on arkkitehtonisia, kaupunkikuvallisia, rakennusteknisiä, sekä kaupungin historiaan kytkeytyviä arvoja, jotka syntyvät kokonaisuuden tuomasta todistusvoimasta kaupunkielämän palvelijana.

Kaavaehdotuksen tarkistusvaiheessa laadittiin tarkentava rakennushistoriaselvitys kivisairaalan osalta. Samassa selvityksessä tarkasteltiin myös kaavaehdotuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia. (Selvitys 16)

Rakennushistoriaselvityksessä kivisairaalan arvoja arvioitiin seuraavasti: "Pienimuotoisena ja monessa vaiheessa rakentuneena kokonaisuutena Porvoon sairaala on tyypillinen keskikokoisen kaupungin julkinen rakennus. Sairaalakokonaisuutena se kertoo sairaanhoidon kehittymisestä Porvoossa. Rakennuksen vaihe virastotalona ja käytön paluu terveydenhuollon rakennukseksi heijastavat yhteiskunnan muuttuvia tarpeita ja tekevät siitä paikallisella tasolla kulttuurihistoriallisesti kiinnostavan.

¹ Selvitys 1, Borgå Sjukhem, s.62

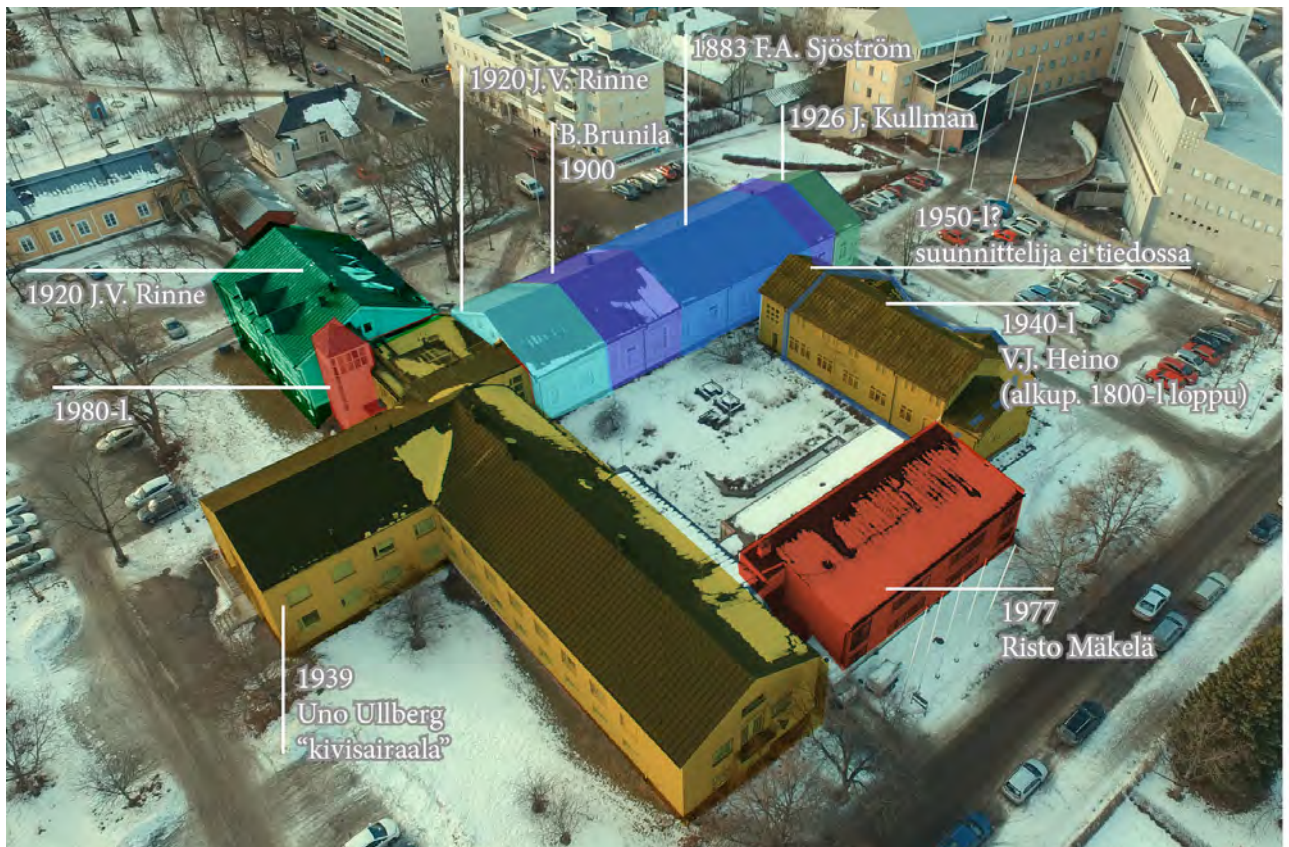
² Selvitys 1, Borgå Sjukhem, s. 63-66

Ullberg sovitti kivisairaalan arvokkaasti osaksi 1800-luvun lopulle pohjautuvaa sairaalaympäristöä ja kaupunkikuvaa — ilmeisen hyvin toimineeksi kokonaisuudeksi. Kivisairaala toi Porvoon sairaalaan uuden, laadukkaan kerrostuman. Toteutunut rakennus sopeutui Porvoon keskustan mittakaavaan. Rakennus suhtautuu ympäristöönsä sovittelevasti. Se on osa kokonaisuutta, itsenäisenä rakennuksena kivisairaala on melko vaatimaton.

1930-luvun sairaala-arkkitehtuurin tutkimus on korostanut rakennusten uutta, korkeaa ja tehokkuuteen tähtäävää typologiaa. Porvoon kivisairaala ei edusta tätä typologiaa. Uuden ja tehokkaan sijaan suunnittelun lähtökohtana oli olemassa olevan rakennuskannan täydentäminen. Toteutus ei nyky-ymmärryksen mukaan edusta täydennysrakentamisen kohteena 1930-luvun sairaala-arkkitehtuurin kärkeä. Yhtä lailla uudisosa ei edusta parhaimmistoa Ullbergin täydennyskohteiden joukossa, sillä se ei luonut uutta keskusrakennusta. Se toi uuden ajallisen kerroksen, --.”³



Tontille rakennettiin jo 1800-luvun lopussa erillinen epidemiaosasto, jonka ulkoasua muokattiin voimakkaasti 1940-luvun lopulla V.J. Heinin suunnitelmien mukaan. Nykyinen julkisivu on kiinnostava yhdistelmä rakennuksen varhaisempaa muotoa ja ulkoarkkitehtuurin 1940-luvun ihanneiden mukaisia pelkistetympiä ja jopa leikkisiä piirteitä, jossa esiintyvät pyöreät oculukset, kulmaikkunat ja -sisäänkäynnit. Varhaisemmasta vaiheesta on säilynyt graniittinen kivijalka sekä ainakin osa alkuperäisestä hirsirungosta.



Rakennusajankohdat ja suunnittelijat

³ Selvitys 16, Lundinkadun pääte – täydentävä rakennushistoriallinen selvitys, s.41

3.1.3 Luonnonympäristö

Alueella on useita merkittäviä jaloja lehtipuita. Kaksi tammea ja mongolianvaahtera kasvavat Lundinkadun päässä sisäänkäynnin vieressä. Engelinpolun ja Vänrikinkadun välissä, 1920-luvun laajennuksen eteläpuolella on suuri puistolehmus. Pysäköintipaikan reunoilla on muutamia, todennäköisesti siemenkylvöstä syntyneitä, vaahteroita. Kivisairaalan eteläpuolella on omenapuita ja marjaomenapuita. Vänrikinkadun varrella on katualueen puolella eheä lehmusrivi.

Kaupunkikuvan piirteitä



-  Kaupunkikuvallisesti merkittävä julkisivu
-  Kaupunkikuvallisesti merkittävä puu/pensasaita
-  Kaupunkikuvallisesti hallitseva pysäköintialue
-  Kävely-yhteys
-  Suunnittelualueen raja

3.1.4 Kaupunkimaisema



Terveyskeskuksen eteläpuolella ja Vänrikinkadun itäpuolella on naapureina Soturikylän pientaloja. Lundinkadun varrella naapurikorttelissa on kerrostaloja sekä vanhoja puutaloja kaupunginpuiston reunalla. Tontin pohjoispuolella on valtion virastotalo ja sen laajahko pysäköintialue, jota rajaavat lehmukset.

Alue sijaitsee Porvoonjokilaaksoa idässä rajaavan moreeniselänteen länsiliepeellä. Lundinkatu nousee kohti suunnittelualueetta, joka on lähiympäristön korkein kohta. Rakennuskokonaisuus on kaupunkikuvassa merkittävä. Vanhin osa on Lundinkadun näkymän pääteenä. Kokonaisuus ja kivisairaalan päädyt näkyvät sekä Vänrikinkadulle, että Engelinpolulle. Pihalla kasvaa suurikokoisia puita ja pensaita, jotka antavat miljöölle vehreän ja vakiintuneen ilmeen.

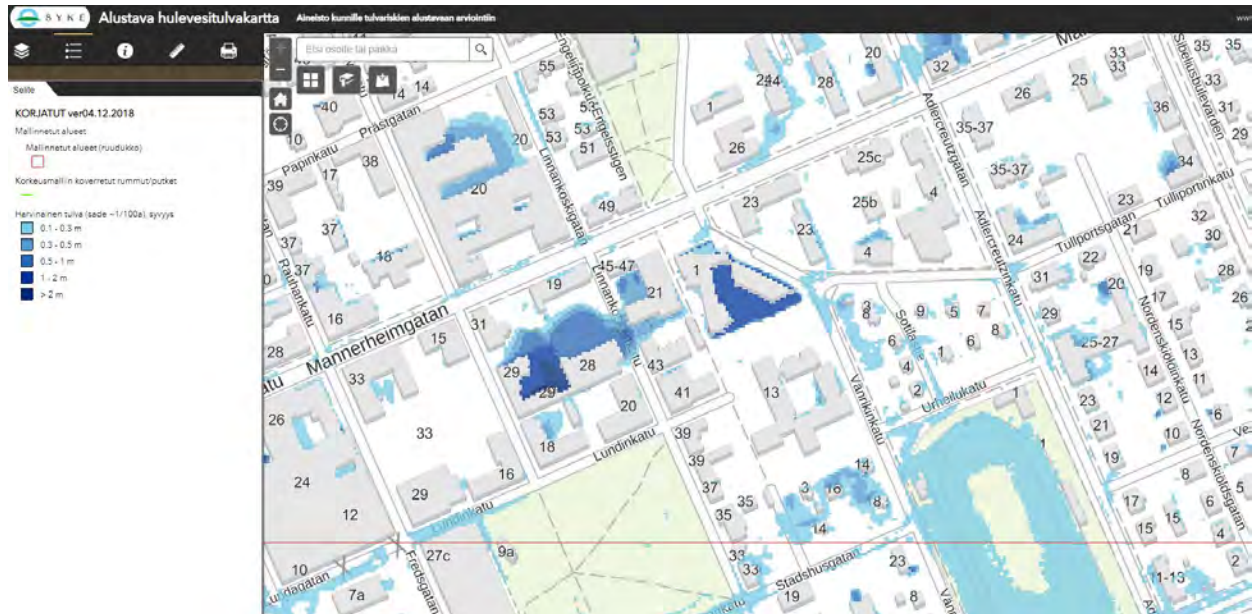
Ympäröivä rakennuskanta on monimuotoista. Pohjoisessa tontin naapurina on valtion virastotalo vuodelta 1984 ja sen laaja pysäköintipaikka, jonka vieritse suunnittelualueen puolella kulkee suosittu kevyenliikenteen yhteys. Tontin eteläpuolella ja Vänrikinkadun itäpuolella on Soturikylän ruotsalaistyyppisiä rintamamiestaloja 1940-luvulta. Lännessä Lundinkadun varrella alkavat kerrostalot, joista suunnittelualueetta lähin on vuodelta 1984. Engelinpolun ja Linnankoskenkadun välillä on eheä rivistö 1900-luvun alussa rakennettuja puutaloja, jotka kuuluvat Empire-Porvoon puutalot ja julkiset rakennukset -alueen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. (RKY)

Pysäköintipaikkoja on runsaasti Lundinkadun päätteessä ja tontin etelälaidalla, mistä on mahdollista ajaa Pontuksentielle tai Vänrikinkadulle. Engelinpolku on kävelytie, joka jatkuu Pontuksentieltä pohjoiseen.

Suunnittelualueella on kaupunkikuvallista merkittävyyttä. Se sijoittuu näkyvälle paikalle keskustan reunalle kaupunginpuiston läheisyyteen. Kaupunkirakenne on ajallisesta kerrostuneisuudestaan huolimatta kohtuullisen eheää ja hyvin vehreää.

3.1.5 Hulevedet

Tontilla on melko laajat pysäköintialueet pysäköintialueita ja siten asfaltoitua, imeyttämätöntä pintaa on melko paljon. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) laatiman 1/100 vuodessa toistuvan alustavan tulvariskikartoituksen mukaan alueelle voi kertyä hieman Vänrikinkadun puoleisen rakennuksen seinustoille. Muuten tulvariski on suurempi naapuritonteilla, jotka ovat suunnittelualueetta alempana.



Suomen ympäristökeskuksen alustava hulevesitulvakartan mukaan hulevedet voivat kerääntyä harvinaisilla, kerran sadassa vuodessa toistuvilla sateilla suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolisille naapurialueille. Eteläpuolinen naapuri on asemakaavoitettavaa aluetta alempana. Suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava hulevesien ohjautuminen siten, etteivät ne rasita naapurikiinteistöjä. Asemakaavassa on annettu määräykset hulevesien käsittelystä. (kuvakaappaus Suomen ympäristökeskuksen karttapalvelusta 16.9.2020 <https://syke.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=fef71dd3f1334234be77d5ea1260e374>)

3.1.6 Olemassa olevien rakennusten kuntoselvitykset



Rakennuskokonaisuuden osiin on viitattu selvityksissä viereisen kuvan mukaisilla kirjaimilla.

Rakennuskokonaisuudesta on tehty useita eri selvityksiä liittyen sen korjattavuuteen, sisäilmaan sekä korjaamisen kustannuksiin. (Selvitykset 7-14)

Korjaustarveselvityksessä on selvitetty A-, D- ja B-osien rakennetekniisiä korjaustoimia, joita tulisi suunnitella rakennuksen uudelleen käyttöönottamiseksi.

Kosteus- ja sisäilmateknisissä kuntotutkimuksissa (Selvitykset 8-12) on selvitetty rakennusten rakenteet sekä niiden kosteustekninen ja mikrobiologinen kunto rakennusten tulevien korjaus- ja perusparantamistarpeiden arvioimiseksi. LVIS-järjestelmiä ei tutkittu. Tutkimukset toteutettiin tekemällä riskiarvio olemassa olevien suunnitelmien perusteella, aistinvaraisesti paikan päällä sekä rakenneavauksin ja mittauksin sekä näytteenotoin. Selvityksiin sisältyy yhteenveto toimenpide-ehdotuksista.

B-rakennuksen, eli 1977 rakennetun virastotalon osalta ns. valesokkelit ovat riskirakenteita, jotka tutkimuksen perusteella ovat huonokuntoisia ja alapohjan ryömintätilasta on yhteys sisäilmaan. Rakennuksen ulkoseinien lämmöneristeet ja ikkunatilkkeet ovat mikrobivaurioituneita.

AD-rakennuksen, eli ns kivisairaalan osalta D osan koteloalapohjaranteen sekä A-ja D-osan 1. ja 2. kerroksen välissä olevan kotelovälipohjarakenteen ja yläpohjarakenteen sisällä oleva purueriste on mikrobivaurioitunut. Ikkunat ovat heikkokuntoisia ja ikkunatilkkeet mikrobivaurioituneita.

C-rakennuksen, eli 1940-luvulla muutetun aikaisemman epidemiaosaston, tutkimuksessa löytyi mikrobivaurioita puurakenteisesta rossipohjasta sekä lahovaurioita. Rakenteista löytyi ilmavuotoja. Hirsiseinien sisäpuolinen lämmöneriste osoittautui vaurioituneeksi, samoin ikkunatilkkeet. Julkisivulaudoitus ei tuuletu.

E-rakennuksen, eli Lundinkadun päässä sijaitsevan puusairaalan alapohjassa löydettiin merkkejä kosteusrasituksesta ja lahovaurioista. Eristeistä löytyi viitteitä mikrobikasvusta. Tutkimuksen perusteella hirsiseinien sisäpuolinen lämmöneriste on aiheuttanut mikrobikasvua sekä lämmöneristeeseen että hirren pinnalle. Vaurioita löytyi myös laajennuksen myötä sisätilaan jääneestä vanhasta ulkoseinästä sekä ikkunoiden mineraalivillatilkkeistä sekä yläpohjan lämmöneristeistä.

F-rakennuksen, eli Engelinpolun varrella olevan 1920-luvulla rakennetun sairaalan laajennuksen, sisäpihan puolelta lämmöneristetyt maanvastaiset seinät ovat riskirakenne. Alapohjassa on useita vaurioita. Myös hirsiseinien sisäpuolinen lämmöneriste, hirsien välissä oleva rive, ikkunoiden tilke ja välipohjien eristeet ovat mikrobivaurioituneita. Yläpohjan eristerakenteeseen on tiivistynyt kosteutta höyrynsulun epätiiveyskohdista ja eriste on paikoitellen vaurioitunut. Kattolyhtyjen eristevilla on mikrobivaurioitunutta.

Asbesti ja haitta-ainekartoituksen (Selvitys 13) mukaan kohteessa on havaittu asbestia julkisivurappauksissa (A- ja D-osat), vinyylilaatoissa (A-, B- ja D-osat), pikiliimassa (A-, D-, E- ja F-osat), luja-levyissä (B- ja E-osat), paloovissa (A- ja D-osat) sekä putkieristeissä (A-osa). PAH-yhdisteitä havaittiin C-osassa tervapaperissa, jota löytyy todennäköisesti myös E- ja F-osista sekä vesikattorakenteissa. Lyijyä ja muita raskasmetalleja esiintyy maaleissa ja muovimatoissa sekä julkisivuelementtien saumamassassa. PCB-yhdisteitä ei havaittu. Haitta-ainepitoiset materiaalit tulee käsitellä vaarallisena jätteenä.

Toimitilajohdon laatima kustannusarvio (Selvitys 15) vuodelta 2015 perustuu edellä mainittuihin selvityksiin ja lähtökohtaan, että rakennukset korjattaisiin siihen käyttöön, missä ne ovat olleet. Laskemat eivät sisällä muutostokustannuksia eivätkä talotekniikkaa. Muutostokustannusten laskeminen edellyttäisi suunnitelmia tulevasta käyttötarkoituksesta. Korjausarvion mukaan D- ja A-osan korjauskustannukset olisivat noin 1,2 milj. euroa, B-osan 0,4 milj. euroa, C- ja E-osan kustannukset 1,6 milj. euroa.

3.1.7 Maaperä, perustilaselvitys ja pilaantuneisuus

Kiinteistöllä on tehty maaperäkairauksia vuonna 1975 ja 1997. Kairauksissa löytyi tontin pohjoisosan kairapististä hiekkamoreenia, täytemaata, silttiä ja savea, jonka alla oli paikoin jälleen silttiä. Tontin koillisreunalta tehdyissä kairapisteeissä maaperässä oli hiekkamoreenia, silttiä ja silttimoreenia. Kairaukset ovat ulottuneet enimmillään noin seitsemän metrin syvyyteen. Alue on melko tasainen. Suurinta korkeusvaihtelu on tontin eteläosassa. Korkeustaso tontilla vaihtelee välillä noin 16-19 metrin välillä merenpinnan yläpuolella. Alue asettuu Porvoonjokilaaksoa rajaavan moreeniselänteen lännen puoleiselle liepeelle. Alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Vedenhankinnan kannalta tärkeä Porvoon pohjavesialue sijaitsee noin 200m kohteesta koilliseen. Orsivettä ei todettu haitta-ainetutkimuksen näytteenoton yhteydessä.

Kiinteistön sijainti keskeisesti kaupunkirakenteessa ja pitkäaikainen käyttö ovat tekijöitä, joista voi aiheutua uhkia maaperälle. Kiinteistöllä ei kuitenkaan ole tiedossa sellaista käyttöä, jonka seurauksena maaperän pilaantumista tulisi epäillä. Pitkän rakennushistorian seurauksena tontilta voi kuitenkin purku- ja rakennustöiden yhteydessä löytyä jätejakeita, jotka tulee kaivutöiden yhteydessä poistaa asianmukaisesti.

Tontin eteläosaan, öljysäiliön täyttöaukon läheisyyteen tehtiin 2021 kolme koekuoppaa öljyperäisen pilaantumisen selvittämiseksi. (Selvitys 4) Selvityksen mukaan täyttömaakerroksesta löydettiin yksittäisiä jätekappaleita. Tiilen ja muovin prosentiosuudet olivat arviolta 0,5-2% maaperänäytteessä. Jätteiden määrän arvioidaan tehtyjen havaintojen ja lähtötietojen perusteella olevan vähäinen. Jätekappaleista ei aiheudu riskitarkastelua ja / tai kunnostustarvetta tai käyttörajoitteita. Maaperätutkimuksessa ei todettu haitta-ainepitoisuuksia, eikä laboratorion määritysrajojen ylittäviä pitoisuuksia. Tutkimuksen perusteella ei ole tarvetta maaperän pilaantuneisuuteen perustuville jatkotoimenpiteille, eikä tarvetta tehdä entisen terveyskeskusrakennuksen kellarikerroksen sisätilan kautta, lattian alapuolisen maaperän haitta-ainetutkimuksia.

Mikäli kiinteistön alueella muuhun rakentamiseen liittyen kaivetaan ja muissa kiinteistön haitta-ainetutkimuksissa, todetaan yli kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia sisältäviä maita, on asiassa oltava yhteydessä

ympäristönsuojeluviranomaiseen ja maat tulee toimittaa valvotusti asianmukaiseen vastaanottopaikkaan.

Porvoossa esiintyy luontaisesti maaperässä radonia ja arseenia.



Ilmakuvassa 1950-luvun alussa suunnittelualan pohjoispuolinen tontti on vielä viljelyssä. Soturikylän kasvillisuus on nuorta eikä Vänrikinkadun puolelle ole vielä istutettu puuriviä.

Tontin eteläosassa nykyisen pysäköintipaikan kohdalla erottuu purettu ulkorakennus.

3.1.8 Kunnallistekniikka

Kiinteistö on kytketty kunnallistekniikkaverkostoon. Vesijohto kulkee Lundinkadulla ja hulevesiviemäri kiinteistön eteläreunalla. Viemäri liittyy Pontuksentiellä viemäriverkkoon. Kaukolämpöliittymä on tontin eteläosassa kivasiraalan eteläpäädyssä. Sähkö- ja tietoliikennekaapelit kulkevat tontin poikki.



Ote johtokartasta
<https://keymap.keypro.fi/>
3.3.2021

3.1.9 Liikenne ja pysäköinti

Kohde sijaitsee Porvoon keskustassa ja keskustan nykyinen katuverkko palvelee hyvin. Kohteen liikenne ohjautuu Lundinkadulle, Vänrikinkadulle ja Pontuksentien kautta Raatihuoneenkadulle, jotka ovat kaikki rauhallisia ja melko vähäliikenteisiä keskustan katuja.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ydinkeskustaan ja työpaikka-alueille ovat sujuvat. Kävelyn ja pyöräilyn reitit mukailivat ympäröivää katuverkkoa. Tontin pohjoisreunassa kulkee kävelyn sekä pyöräilyn yhteys Lundinkadun ja Vänrikinkadun välillä. Lisäksi Engelinpolku muodostaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyden Pontuksentien ja Mannerheiminkadun välille.

Tontilla sijaitsee kaksi pysäköintialuetta, yleisessä käytössä oleva pysäköintialue Lundinkadun päässä ja kiinteistön käyttöön tarkoitettu pysäköintialue Vänrikinkadun ja Pontuksenkadun välissä.



Ote liikennemääristä alueen läheisillä kaduilla vuodelta 2018. (Selvitys 6)

3.1.10 Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen.

3.1.11 Aukkaat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualue rajautuu hallinto- ja virastorakennusten kortteliin pohjoisessa ja etelässä suojeltuun erillispientalojen alueeseen. Naapurikorttelissa koillisessa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja kerrostaloja. Linnankoskenkadun varrella olevat puutalot ovat yleisten rakennusten ja asuinrakennusten korttelialuetta. Niissä toimii mm. päiväkotia, taidekoulu ja toimistoja. Rakennuksissa ei ole asuntoja.

3.2 Yhteenveto selvityksistä

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneisuutta tai toimintaa, joka olisi aiheuttanut pilaantumista. Perustilaselvitystä ei näin ollen ole laadittu. Tontin käyttötarkoitus ei muutu herkemmäksi. Kiinteistössä aikaisemmin olleen öljylämmitysjärjestelmän säiliön täyttöaukon läheisyydestä tehtiin haitta-aineselvitys (Selvitys 4). Selvityksessä ei todettu haitta-ainepitoisuuksia, eikä laboratorion määritysrajojen ylittäviä pitoisuuksia. Tutkimuksen perusteella ei ole tarvetta maaperän pilaantuneisuuteen perustuville jatkotoimenpiteille, eikä tarvetta tehdä entisen terveyskeskusrakennuksen kellarikerroksen sisätilan kautta, lattian alapuolisen maaperän haitta-ainetutkimuksia. Rakennusten purkamisen yhteydessä mahdollisesti löytyvistä jätetäytöstä tai vastaavasta pilaantuneisuudesta ja maaperän puhdistamisesta ja puhdistamisen kustannusjaosta tulee sopia erikseen tontin ostajan / vuokraajan kanssa.

Maaperäselvitystä ei laadittu, vaan maaperä on arvioitu vuoden 1975 ja 1997 kairaustuloksiin perustuen. Kairauksissa löytyi tontin pohjoisosan kairapisteistä hiekkamareenia, täyte- ja savea, jonka alla oli paikoin jälleen silttiä. Tontin koillisreunalta tehdyissä kairapisteissä maaperässä oli hiekkamareenia, silttiä ja silttimareenia. Kairaukset ovat ulottuneet enimmillään noin seitsemän metrin syvyyteen. Alue on melko tasainen. Suurinta korkeusvaihtelu on tontin eteläosassa. Korkeustaso tontilla vaihtelee välillä noin 16-19 metrin välillä merenpinnan yläpuolella. Alue asettuu Porvoonjokilaaksoa rajaavan moreeniselänteen lännen puoleiselle liepeelle. Alue ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Liikennemäärät Vänrikinkadulla ovat vähäisiä. Kadulta ei ole läpiajoa Mannerheiminkadulle ja Engelinpolku on vain kevyelle liikenteelle varattu. Lundinkatu päättyy suunnittelualueeseen. Mannerheiminkadun melualue ei ulotu alueelle.

Rakennuskokonaisuudesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Selvitys 1). Sen mukaan kokonaisuus on rakentunut vaihteittain vuosien 1883-1983 välillä. Rakennushistorialliseen selvitykseen arvotuksen mukaan kohde on ajallisesti kerrostunut ja kaupunkikuvallisesti arvokas. (Ks. myös kohta 3.1.2 Rakennettu ympäristö) Kaavaehdotuksen tarkistusvaiheessa laadittiin tarkentava rakennushistoriallinen selvitys Uno Ullbergin suunnittelemasta kivisairaala-alueesta. Selvityksen mukaan Porvoon vanha sairaala on kulttuurihistoriallisesti kiinnostava ja arvokas osa kaupunkikuvaa. Itsenäisenä rakennuksena kivisairaala on melko vaatimaton, eikä edusta suunnittelijan kärkituotantoa. (Selvitys 16)

Asemakaavaehdotuksen tarkistusvaiheessa laaditussa selvityksessä arvioitiin myös asemakaavaehdotuksen vaikutusta kaupunkikuvaan. Selvityksen mukaan: "Uusi asemakaavaehdotus, joka mahdollistaa kivisairaalan purkamisen säästettävää päätyä lukuun ottamatta, tuo alueelle uuden ajallisen lisän. Ehdotuksen kaupunkikuvalliset vaikutukset jäävät kivisairaalan säilytettävien päätyjen ja puuston, alueen sijainnin ja topografian, sekä kulkusuuntien johdosta melko vähäisiksi. Alueelle leimalliset, kaupunkikuvassa merkittävimmät vanhemmat puurakennukset säilyvät." (Selvitys 16)

Kaikista rakennuksista on laadittu kaupungin toimitilajohdon tilaamana konsulttityönä, korjattavuusselvitys ja kustannusarvio vuonna 2015, asbesti ja haitta-ainekartoitus kosteus- ja sisäilmatekniset selvitykset vuonna 2018 (Selvitykset 7-13) Korjattavuusselvityksen mukaan rakennusten korjauskustannukset ilman talotekniikan uusimista olisivat noin 4,4 miljoonaa euroa (kustannusarvio v.2015, ei sisällä arvonnalisäveroja). Korjauskustannukset eivät pidä sisällään käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvia lisäkuluja. Kosteus- ja sisäilmatutkimusten mukaan kaikissa eri aikakausina rakennetuissa rakennuksissa oli mikrobivaurioita sekä erilaisia riskirakenteita, jotka tulee huomioida korjauksia tehdessä. Rakennuksen ilmanvaihto ei ole ollut käytössä tutkimuksia tehtäessä, eikä ilmanvaihtojärjestelmien kuntoa, puhtautta tai vaikutusta sisäilmaan ole näin ollen voitu tutkia.

Suunnitelman kaupunkikuvallisista vaikutuksista ei ole tehty erillistä selvitystä, vaan ne arvioidaan osana kaavaprosessia. ks. kappale 5.3 Asemakaavan vaikutukset.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Maakuntakaava

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

3.3.2 Osayleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa vuodelta 2006 alue on merkinnällä C "Keskustatoimintojen alue". Pystyraidoitus osoittaa alueen, jolla on säilytettävää ympäristöarvoja. Kaavamääräyksen mukaan: "Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen." Viereiset alueet on merkitty AP/s "Pientalovaltainen asuinalue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen ja alueen omaleimaisuuden säilyminen." ja VU "Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue" merkinnöillä.



Ote vuoden 2006 yleiskaavasta

3.3.3 Asemakaava vuodelta 2004

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2004. Siinä tontille on osoitettu YHS-1 Hallintoa, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttialue. Korttelialueen autopaikkavaatimus on 1 ap / 100 k-m². Alueelle ei ole annettu erillisiä suojelua koskevia määräyksiä, mutta asemakaavassa on erityismääräys, jonka mukaan ”*Rakennusten julkisivujen tulee pääasiassa olla vaaleaksi maalattua puuta ja/tai rapattua/slamattua suoraa tiili- tai betoniseinää. Vaihtoehtoisesti saavat rakennusten julkisivut olla kiveä. Rakennusten ensimmäisen kerroksen ikkunat tulee rakentaa pääasiassa siten, että ikkunan leveyden suhde sen korkeuteen on korkeintaan 3:4. Kuitenkin, jos ikkuna on kolmi- tai useampi aukkoinen, saa ikkunan leveyden suhde sen korkeuteen olla korkeintaan 1:1. Rakennusten kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 ja korkeintaan 1:1,5.*” Tehokkuusluvaksi kiinteistölle on annettu $e=1,0$.

Samaan, vuonna 2004 laadittuun, asemakaavaan kuuluu myös suunnittelualuetta idässä ja etelässä rajaava ns. Soturikylä. Soturikylän talot ovat ruotsalaistyyppisiä puisia rintamamiestaloja. Yksikerroksiset rakennukset ja pihapiirit on suojeltu kaavassa.

Suunnittelualueen länsipuolella, Lundinkadusta etelään, sijaitsee rivi puisia 1800- ja 1900-luvulta peräisin olevia kaupunkipuutaloja. Rakennukset on suojeltu. Korttelin asemakaava on vuodelta 1999. Kortteli on YA-1 Yleisten rakennusten ja asuinrakennusten korttelialuetta. Kaavamääräyksen mukaisesti ”Autopaikkavaatimus on 1 ap / asunto ja 1 ap/150k-m² muussa käytössä. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50% autopaikoista.”

Lundinkadun pohjoispuolella suunnittelualueen rajalla on vuonna 1983 valmistunut nelikerroksinen kerrostalo. Korttelin asemakaava on vuodelta 1981. Asemakaavan mukainen tehokkuus on $e=1,8$.

Pohjoisessa suunnittelualueen rajanaapurina on valtion virastotalo. Postmoderni virastotalo on valmistunut vuonna 1983. Vuoden 1983 asemakaavassa tontille on osoitettu YH-3 Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 100 k-m². Kiinteistölle on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m², josta on tällä hetkellä käytetty noin 7070 k-m²



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Tiloissa toimi vuoden 2012 loppuun asti Porvoon itäinen terveysasema. Käytöstä luovuttiin, sillä sisäilmaongelmia ei saatu korjauksista huolimatta ratkaistua. Vuoden 2012 jälkeen tilat ovat olleet satunnaiskäytössä varastoina, viranomaisten harjoitustiloina ja Porvoon lähimmäisapu ry:n elintarvikkeiden jakelupisteenä. Tiloissa on pidetty peruslämpö ja niissä on korjattu ajoittaisia ilkivaltavaurioita.

Toimitilajohto on lisännyt kiinteistön myytäviin kiinteistöihin vuonna 2013. Pääasiallisena syynä oli tilojen heikko kunto ja sisäilmaongelmat, joita ei saatu hallintaan aikaisemmillä korjauksilla. Toimitilajohto katsoi, ettei kaupunki pysty kantamaan riskiä tarvittavista korjauksista. Toisena keskeisenä tekijänä oli, ettei kaupungilta löytynyt tiloihin sopivaa käyttöä. Kiinteistölle etsittiin erilaisia käyttäjiä ja kiinnostuneita tahoja vuodesta 2013. Samalla teetettiin rakennusten kuntoon ja kehityskelpoisuuteen liittyviä tutkimuksia ja arvioita. Rakennustaloudellinen toteutettavuus korjausvaihtoehdossa todettiin haasteelliseksi. Tämän seurauksena rakennusten suojelun ja korjaamisen kannalta nähtiin parhaaksi vaihtoehdoksi kiinteistöllä olevien rakennusten osittainen purkaminen ja täydennysrakentaminen. Tavoitteena toimitilajohdolla oli löytää hankkeeseen kumppani, joka tuottaisi paikalle sille pitkään kuuluneita hyvinvointipalveluita. Hankkeesta keskusteltiin eri toimijoiden kautta ja 2015 aloitettiin neuvottelut Kuu-sikkoahon kanssa.

Kaupungin strategiassa tavoitellaan kaupunkikeskustan elävöittämistä ja kaupunkirakenteen tiivistämistä, sekä kohtuuhintaisen ja monipuolisen asumisen mahdollisuuksien tarjoamista. Strategian mukaisena tavoitteena on kaavoituksen avulla luoda tiivistä ja energiatehokasta yhdyskuntaa sekä edellytyksiä yksityisautoilusta riippumattomille alueille. Lisäksi tavoitteena on kaupunkirakenteen täydentäminen siten, että viheryhteydet ja luonnonläheisyys säilyvät. Suunnittelualueen täydennysrakentaminen vastaa näihin tavoitteisiin.

4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Vasemmalla asemakaavamuuutosluonnoksen vaihtoehto 1, jossa kokonaiskerrosala on noin 7520 k-m². Oikealla on vaihtoehto 2, jossa kokonaiskerrosala on noin 8140 k-m². Kummassakin vaihtoehdossa Lundinkadun pääteen muodostava puurakennus sekä Engelinpolun varrella oleva puurakennus on säilytetty ja muut rakennukset purettu. Kuva: Arkkitehtipalvelu Ov

Asemakaavamuuutosluonnoksesta oli nähtävillä kaksi vaihtoehtoa. Saadun palauteen pohjalta kehitettäväksi valittiin vaihtoehto 1, jossa rakennukset liittyivät Vänrikinkatuun polveilevämmin. Lisäksi palautteen perusteella päätettiin tutkimaan ratkaisua, jossa kivisairaala säilytettäisiin osittain tai kokonaan.

Asemakaavaehdotusta työstettäessä päädyttiin ratkaisuun, jossa kaavassa on esitetty suojelluksi Lundinkadun päätteessä oleva puurakenteinen sairaalanosa sekä Engelinpolun varrella oleva puurakenteinen sairaalanosa. Ns. kivisairaalan osalta suojeltuja ovat rakennuksen päädyt. Kivisairaalan osalta osittaiseen suojeluun päädyttiin, sillä rakennuksen kaupunkikuvallinen arvo nähtiin merkittävänä, samoin rakennuksen osuus osana vanhaa sairaalakokonaisuutta.

Porvoon museon laatimaan rakennushistoriaselvitykseen sisältyvässä Suojelutavoitteet-osiossa sairaalarakennuskokonaisuuden ehdotetaan säilyvän kokonaisuutena. Ainoastaan uusimmalle 1970-luvulla rakennetulle virastotalolle ei ole esitetty suojelutavoitteita, vaikka sitäkin pidetään kokonaisuuden kannalta merkittävänä. Asemakaavaehdotusta työstettäessä todettiin kuitenkin, ettei rakennuskokonaisuudelle ole löytynyt käyttöä kaupungilta sen merkittävän korjausvelan ja korjaamiseen liittyvän sisäilmariskin takia.

Asemakaavaehdotusta työstettäessä todettiin, ettei rakennuskokonaisuuden korjaaminen ja käyttö kaupungin omaa toimintaa varten ole perusteltavissa. Syinä tähän olivat muun muassa palveluverkon muutokset, rakennusten merkittävä korjausvelka ja ennen kaikkea riski siitä, ettei huolellisellakaan korjauksella onnistuta poistamaan sisäilmaongelmia. Näitä ongelmia oli pyritty ratkaisemaan aikaisempina vuosina suhteellisen laajoin korjauksin siinä onnistumatta. Syinä tähän nähtiin muun muassa vanhojen rakenteiden vaikeasti hallittavat tiiviysongelmat. Koska julkisessa käytössä olevat tilat edellyttävät melko tehokasta koneellista ilmanvaihtoa, korostuvat rakenteiden epätiiviydestä johtuvat ongelmat. Kaupunki etsi rakennukselle useiden vuosien ajan käyttäjiä ja mahdollista uutta käyttötarkoitusta. Toivottavana käyttötarkoituksena pidettiin toimintaa, joka jollakin tavalla jatkaisi rakennuksen historiallista roolia porvoolaisten hyvinvointia palvelevana kokonaisuutena keskustan alueella. Ikääntyneiden asumista palvelevan toiminnan, jossa olisi myös avoimia palveluita nähtiin olevan tämän tavoitteen mukaista, ja vastaavan ajan haasteisiin. Toimijaksi valikoituneen, ikäihmisille asumispalveluja Virkkulankylä-konseptilla tarjoavan Kuusikkoahon kanssa laadittiin useita suunnitelmia, ja hankkeeseen ryhtynyt taho arvioi työn aikana myös kivisairaalan edellytyksiä ja korjattavuutta. Koko rakennuskokonaisuuden tai koko kivisairaalan säilymiseen ei löydetty taloudellisia edellytyksiä ottaen huomioon korjaamisen onnistumiseen liittyvät riskit.

Museoviranomaisen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella valittiin ratkaisu, jossa osa rakennuskokonaisuudesta säilytetään. Täydennysrakentamisella katetaan korjaamisesta aiheutuvia kuluja ja turvataan suojeltavien rakennusten säilymistä. Kaavan erityismääräyksissä edellytetään rakennusluvan hakemista korjaamiselle ennen tai samanaikaisesti täydennysrakennuskohteiden kanssa. Korjaamisen toteuttaminen sidotaan myös alueelle laadittavaan maankäyttösopimukseen.

4.3 Kaavaratkaisun suhde yleiskaavaan

Yleiskaavan määräys "Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen." on asemakaavoitukselle tärkeä ja inventointien sekä selvitysten pohjalta myös ohjaava velvoite. Vuoden 2004 yleiskaavan rajaukset perustuvat aikaisempiin yleispiirteisiin rajauksiin. Yleiskaavan selvityksissä sairaalakokonaisuus ei ole kuulunut arvotettuihin kohteisiin. Selvityksessä arvotettuihin kohteisiin ovat sisältyneet Empire-Porvoo sekä Soturikylä ja Kaupunginpuistoa rajaavat korttelit.

Rakennuskokonaisuudesta on laadittu rakennushistoriaselvitys 2014 (Selvitys 1) ja sitä on täydennetty kaavaehdotuksen valmistelun aikana (Selvitys 16). Kaavatyössä on arvioitu ne rakennukset, jotka ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita ja joilla kuntoarvion perusteella on säilymisen edellytyksiä. Pitkään tyhjillään käyttämättömänä olleen rakennuksen saaminen käyttökuntoiseksi, siten että korjaaminen on taloudellisesti mahdollista, on keino, jolla asemakaavoituksella toteutetaan yleiskaavan mukaisten arvojen säilymistä. Kokonaan suojeltaviksi on valikoitunut kaupunkikuvallisen edustavuuden ja korjattavuuden perusteella kaksi vanhinta puurakennusta. Lisäksi kaupunkikuvallisin ja rakennuskokonaisuuden kertovuuden perustein suojellaan kivisairaalan päädyt. Rakennushistoriaselvityksen arvotuksen mukaisesti asemakaavassa säilytetään rakennuskokonaisuuden kerroksellisuutta. Kokonaisuuden suojeleminen edellyttäisi rakennukselle korjauskuluihin sitoutunutta käyttäjää, jota kaupunki ei ole kymmenen vuoden kuluessa kyennyt löytämään.

Kohteen kulttuurihistorialliset arvot ja rakennuskanta voivat hävitä alueen ollessa pitkään käyttämättömänä. Rakennuskanta on rapistunut ja rapistuu edelleen ja edessä voi pahimmassa tapauksessa olla laajempi purkaminen ja arvojen menetys. Tutkituista vaihtoehdoista parhaiten arvoja säilyttävä malli on myös kaavataloudellisesta näkökulmasta mahdollinen toteuttaa. Laaditussa asemakaavaehdotuksessa luodaan edellytykset alueen kaupunkikuvallisten arvojen säilymiselle keskeisissä kaupunkinäkymissä. Asemakaavan osoittama uudisrakentamisen voidaan myös katsoa korostavan alueen omaleimaisuutta.

Kerroksellinen, aluetta täydentävä kaavaratkaisu, joka suojelee osan alueen rakennuksista ja viherympäristöstä turvaa kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilymisen toteuttaa näin yleiskaavan vaatimuksia.

4.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireilletulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksella vuonna 2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi Kuusikko Oy:lle vuonna 2016 suunnitteluvaramuksen (§105), minkä jälkeen kaavoitustyötä on valmisteltu yhteistyössä ns. hankekaavana.

4.5 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus. Kysymyksessä on MRL 66 § 2 momentin mukainen viranomaisneuvottelua edellyttävä asemakaava. Neuvottelu on pidetty 25.4.2018. Kokouksessa päätettiin, ettei viranomaisneuvottelua kaavan edetessä ole tarpeen järjestää, vaan luonnos ja ehdotus lähetetään lausunnolle.

Kaavaehdotusta valmisteltaessa on neuvoteltu Porvoon museon kanssa säilytettävistä rakennuksista ja suojeltaviksi osoitettavista rakennuksista. Ehdotuksen valmisteluvaiheessa on neuvoteltu myös Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Senaatti-kiinteistöjen välityksellä on suunnitelmiin saatu myös naapurikiinteistöissä toimivan Poliisin kanta.

Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 23.5.-21.6.2018 kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Nähtävillä olosta tiedotettiin kirjeellä vuokra-alueen haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksena nähtävillä olleita vaihtoehtoja esiteltiin Omenmäen palvelukeskuksessa pidetyssä vuorovaikutustilaisuudessa kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa. Luonnoksista pyydettiin mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisilta. Samalla pyydettiin alustavia lausuntoja viranomaisilta. Kaavaluonnoksista saatiin 5 lausuntoa ja 6 mielipidettä, joissa oli yhteensä seitsemän allekirjoitusta. Yksi mielipiteistä oli Senaatti-kiinteistöiltä ja yksi Poliisilta. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaupungin vastineet niihin on esitetty liitteessä 5.

4.5.1 Mielipiteet luonnoksesta

Mielipiteiden jättäjät pitivät luonnoksissa esitettyjä rakennusmääriä liian suurina sekä varjostavina suhteessa ympäröiviin pientaloihin. Rakennusten toivottiin olevan puisia, pienipiirteisempiä ja massoitellun huomioivan näkymät kortteleiden välillä. Useissa mielipiteissä nostettiin esiin viheralueiden tärkeys ja olemassa olevien suurten puiden merkitys. Puita toivottiin sekä Engelinpolun, että Vänrikinkadun puolelle.

Mielipiteissä toivottiin tontin käytön sisältävän urheilutoimintoja ja -palveluita sekä tuovan asuntoja lapsiperheille. Huolta kannettiin lisääntyvästä liikenteestä ja sen tuottamista haittavaikutuksista. Pysäköintihallin sisäänajoa ehdotettiin tontin eteläreunalle. Myös mahdollinen äänten heijastuminen uusista rakennuksista askarrutti lähinaapuria. Ilmanvaihtokoneiden mahdollisesti aiheuttamaa ääntä pidettiin häiriönä ja esitettiin koneiden sijoittamista rakennusten sisäpihan puoleisille osille.

Senaatti-kiinteistöt toivoivat, etteivät uudisrakennukset olisi virastotaloa korkeampia ja ettei uudisrakennusten ikkunoista olisi näköyhteyttä virastotalon ikkunoihin. Poliisi täydensi toivetta poliisivankilan ulkoilupihan huomioisella, siten että kiinniotettujen yksityisyydensuoja ja ulkoilupihan turvallisuus pystytään huomioimaan ja että poliisin tontilta on mahdollista jatkossakin poistua kahta eri reittiä.

4.5.2 Alustavat lausunnot luonnoksesta

Alustavien lausuntojen perusteella Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että rakennushistoriaselvityksessä arvokkaiksi todetut kohteet, kuten sairaalan vanhin osa sekä 1939 valmistunut kivisairaala tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 54§: edellyttämällä tavalla tai muussa tapauksessa perustella ratkaisu riittävällä tavalla. Lisäksi todettiin, että uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja huomioida massoitellultaan korkeudeltaan sekä rakeisuudeltaan erityisesti Soturikylän ympäristö.

Porvoon museo nosti esiin kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilymisen. Museo ei pitänyt luonnoksessa esitettyjä vaihtoehtoja rakennushistoriaselvityksessä asetettujen suojelutavoitteiden mukaisina. Etenkin kivisairaalan purkamista pidettiin maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n sekä osayleiskaavan määräysten vastaisena. Museo päätyy esittämään, että konseptissa tulisi purkamisen sijaan tutkia paremmin olemassa olevan rakennuskannan uudelleenkäyttöä.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos näki ratkaisut vaativina pelastustoiminnan kannalta. Hoiva-asuminen asettaa pelastustoimintaan erityisiä haasteita. Pelastuslaitos katsoi, että rakennukset tulee kytkeä sammutus- ja pelastustoimintaa helpottaviin palo- ja pelastustoimen laitteisiin. Pelastusteiden suunnitteluun esitettiin lisäsuunnittelua.

Ympäristönsuojelun lausunto huomioi radonturvallisen rakentamisen sekä kiinnitti huomiota rakennusten rakennusteknisiin ominaisuuksiin rakenteiden kunnossa pysymisen varmistamiseksi.

Ympäristöterveydensuojelun lausunnossa nostettiin esiin radonturvallinen rakentaminen sekä uudisrakentamisen raitisilmaventtiilien sijoittaminen siten, etteivät epäpuhtauden pääse kulkeutumaan sisätiloihin.

4.5.3 Vastineet luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja alustaviin lausuntoihin

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella jatkotyöstettäväksi valittiin vaihtoehto 1, jossa Vänrikinkadun puoleinen massoittelu oli pienipiirteisemmin sommiteltu ja kokonaiskerrosala pienempi. Porvoon museon ja Kuusikkoahon sekä kaavoituksen välillä on käyty neuvottelua asemakaavaehdotuksen työvaiheessa rakennetun ympäristön säilyttämisen tavoitteista ja asemakaavaehdotuksen ratkaisusta. Jatkotyössä otettiin lähtökohdaksi kivisairaalan osittainen säilyttäminen.

Kunto- ja korjattavuusarvioiden perusteella on päädytty esitettyyn suunnitelmaan, jossa ehdotetaan 1800-luvun lopulla rakennetun ja 1940-luvulla muutetun puisen epidemiaosaston purkamista, 1970-luvulla rakennetun virastotalon purkamista ja 1939 valmistuneen kivisairaalan osittaista purkamista. Säilyviksi osiksi on valittu kaupunkikuvaltaan merkittävimmät osat, joihin kuuluvat Lundinkadun päätteessä oleva sairaalan vanhin osa, 1920-luvulla tehty laajennus Engelinpolun varrella sekä 1939 rakennetun kivisairaalan päädyt. Esitetty ratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen ja ratkaisun, jolla osa rakennuksista voidaan suojella ja korjata, ja siten tukea rakennettuun ympäristöön kiinnittyvien arvojen säilymistä. Säilytettävien rakennusten käyttötarkoitus on asemakaavaehdotuksessa asetettu väljäksi, jotta rakennusten säilymistä turvattaisiin niiden käytön kautta.

Kaavaehdotuksesta on laadittu varjovaikutusanalyysi, jossa vertailtiin nykytilannetta ja tulevaa asemakaavan tilannetta. Varjovaikutusanalyysin perusteella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai viihtyisyyttä.

Asemakaavaehdotuksen jatkotyöstössä on huomioitu ympäröivää aluetta ja ohjattu rakennusten arkkitehtuuria rakennustapaohjeella mm. pintamateriaalien osalta. Lisäksi rakennustapaohjeessa ohjataan suojeltujen rakennusten korjaamiseen liittyvissä yksityiskohdissa.

Asemakaavassa on myös huomioitu alueelle luonteenomainen rakennusten ja kadun välinen viherympäristö. Viherympäristön säilyttämiseen, ylläpitämiseen sekä parantamiseen ohjataan asemakaavan sekä rakennustapaohjeen merkinnöillä ja määräyksillä. Rakennustapaohjeessa on myös huomioitu hulevesien viivyttäminen ja ohjautuminen siten, ettei tästä aiheudu haittoja naapurikiinteistöille.

Rakentamisen seurauksena pohjoisella naapuritontilla toimivan Poliisin sisä- ja ulkotilojen näkymäsuojauksen parantamiselle voi tulla tarvetta. Nyt kaavoitettavan asuinrakennuksen koko pohjoisjulkisivun laajuinen näköeste poliisin tilojen suuntaan olisi asumisen laatua heikentävä ja kustannuksia merkittävästi nostava ratkaisumalli. Virastotalon tontilla olevan rakennusoikeuden käyttäminen voi myös muuttaa tilannetta suojaustarpeen suhteen. Suojaus on kuitenkin toteutettavissa kohtuullisin kustannuksin valtion virastotalon tontilla rakenteellisin tai sisustuksellisin ratkaisuin, joita ei ole mahdollista määritellä tällä asemakaavalla.

4.5.4 Ehdotuksen valmistelu

Luonnosvaiheen jälkeen ehdotusta on työstyetty yhteistyössä suunnitteluvarauksen tehneen Kuusikkoaho Oy:n kanssa.

Ehdotuksen suojeluratkaisuja on työstetty myös yhteistyössä Porvoon museon kanssa.

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

Ehdotus asemakaavamuutokseksi oli nähtäville asettamista varten kaupunkikehityslautakunnassa 25.3.2021. Asemakaavaehdotus ja muu suunnitteluaineisto pidettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävänä 7.4.-10.5.2021.

Kaavaehdotusta saatujen lausuntojen perusteella järjestettiin ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen, Porvoon museon ja kaupungin välillä. Neuvottelun perusteella kaupunki päätyi teettämään tarkennuksen aikaisempaan rakennushistoriaselvitykseen, jonka arvotusta oli tulkittu eri tavoin. (Selvitys 16) Tarkentavan selvityksen ohjausryhmään osallistuivat edustajat kaupungilta, ELY-keskukselta ja Porvoon museolta. Selvityksessä arvioitiin myös kaavaehdotuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

4.5.5 Muistutukset ehdotuksesta

Ehdotuksesta saatiin kolme muistutusta, joista yhden oli allekirjoittanut Krigarbyns invånarförening ja Stiftelsen Krigarbyn i Borgå puheenjohtaja, ja yhdessä oli yhteensä viisi allekirjoitusta.

Saaduissa muistutuksissa uudisrakennuksia pidettiin liian suurina ja varjostavina ja maiseman katsottiin kärsivän esitetyistä suunnitteluratkaisusta. Etäisyyksien nähtiin olevan liian niukat hulevesien imeyttämiseksi. Jyrkkien katonleppien arveltiin aiheuttavan lisää hulevesien kertymistä naapuritontille. Muistutuksessa kannettiin huolta rakentamisen aikaisesta kaivuusta sekä louhintatyöstä, jotka voivat aiheuttaa vaurioita naapurirakennuksille.

Kasvavan liikennemäärän katsottiin voivan aiheuttaa lisääntyvää pysäköintikuormitusta kaduille sekä vaaraa Pontuksentielle ja Vänrikinkadulle. Mielipiteissä aluetta kerrottiin käytettävän vanhusten kävely- ja virkistysalueena ja toiminnan nähtiin hankaloituvan liikenteen lisääntyessä.

Puuston säilymisen osalta suunnitelmaa pidettiin onnistuneena. Myös uudisrakentamista ja alueen elävöitymistä pidettiin positiivisena.

Yhteenveto mielipiteistä ja vastineista on selostuksen liitteessä 5.

4.5.6 Lausunnot ehdotuksesta

Ehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa. Senaatti-kiinteistöjen muistutus on käsitelty osana lausuntoja.

Porvoon museo ehdotti täsmennystä suojeltavien rakennusten kaavamerkintään. ELY-keskus pahoitteli, ettei ns. kivisairaala suojeltu ehdotuksessa. Lausunnon mukaan ELY-keskus katsoi, että laaditun rakennushistoriaselvityksen perusteella (Selvitys 1) rakennuksella olevan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, joita ei saa hävittää. Tältä osin kaavaratkaisu ei lausunnon mukaan vaikuta sisältövaatimusten mukaiselta. Lausunnossa katsottiin kivisairaalan osittaisen purkamisen mahdollistavan kaavamääräyksen olevan ristiriidassa asemakaavan laatimista ohjaavan osayleiskaavan kaavamääräyksen kanssa, jossa edellytetään kulttuurihistoriallisten, kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen olemassaolon säilymistä sekä rakennuskannan säilymistä. Lisäksi lausunnossa huomautettiin, että Kosteus- ja sisäilmatutkimuksen (FCG 20.12.2018) ja korjattavuusarvioinnin (FCG 8.10.2015) perusteella rakennus vaikuttaa olevan korjattavissa. ELY-keskus huomautti suojelumääräysten ristiriitaisuudesta ja purkamisluvan edellytyksistä. Muilta osin ELY-keskus katsoi asemakaavamuutoksen huomioivan rakennetun ympäristön suojelun tavoitteet, vaikkakin uusi rakentaminen tulee muuttamaan kaupunkikuvaa voimakkaasti etenkin ruotsalaisista lahjataloistarakentuneen pienimittakaavaisen Soturikylän suuntaan. Toisaalla ehdotuksen nähtiin kytkeytyvän olemassa olevaan virastorakentamiseen. ELY-keskus esitti ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä.

Ympäristöterveysjaosto nosti esiin lausunnossaan rakennusten terveyshaitat ja vaurioiden korjaamiseen tarvittavat erityissuunnitelmat ja pätevyyden.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos nosti esiin sähköautojen paloihin liittyvät pelastustoiminnan haasteet.

Senaatti-kiinteistöt katsoi, että kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen välille tulisi laatia sopimus, jolla sovittaisiin Poliisille aiheutuvien suojaustarpeiden kulujen kattamisesta. Senaatti katsoi, että korvausvastuu kuuluisi kaupungille.

4.5.7 Vastineet ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin

Kaupungin ja ELY-keskuksen eriävän yleiskaavatulkinnan ja ELY-keskuksen lausunnon em. rakennushistoriaselvitykseen nojaavien perusteluiden takia kaupunki päätyi viranomaisneuvottelun jälkeen teettämään lisäselvityksen ns. kivisairaalaista ja sen arvoista. Selvityksen ohjausryhmään kuuluivat edustajat kaupunkisuunnittelusta, toimitilajohdosta, Porvoon museosta ja Uudenmaan ELY-keskuksesta. Vuonna 2014 laaditun rakennushistoriaselvityksen arvotus ja suojeluperiaatteet eivät nojanneet laajemman asiantuntijatyöryhmän arvioon. Samassa yhteydessä laadittiin nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen perustuva kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointi. Kaupunki katsoo, että laadittujen selvitysten perusteella esitetyllä asemakaavaehdotuksella alueelta ei hävitetä MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja. Kerroksellinen, aluetta täydentävä kaavaratkaisu, joka suojelee osan alueen rakennuksista ja viherympäristöstä turvaa kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilymisen ja on näin yleiskaavamääräyksen mukainen.

Yhteenveto lausunnoista ja kaupungin vastineet niihin on esitetty liitteessä 5.

4.6 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että alueen käyttötarkoitusta laajennetaan, rakennetun ympäristön suojeluarvot turvataan ja korttelia voidaan tiivistää kaupunkikeskustaan sopivalla tavalla.

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN JA RAKENNUSSUOJELU

Asemakaavatyössä tutkitaan täydennysrakentamisen sovittamista kortteliin. Tavoitteena on tunnistaa nykyiset rakennetun ympäristön ja viherympäristön merkittävimmät arvot ja turvata niiden säilyminen täydennysrakentamisen osana. Täydennysrakentamista tontilla tutkitaan siten, että säilytettävien rakennusten huomattavia korjauskustannuksia olisi mahdollista kattaa uudisrakentamisesta saatavilla tuotoilla, ja samalla tukea rakennettuun ympäristöön kiinnittyvien arvojen säilymistä. Tavoitteena on väljentää säilytettävien rakennusten käyttötarkoitusta, jotta rakennusten säilymistä turvattaisiin niiden käytön kautta. Tavoitteena on ohjata säilytettävien rakennusten korjaamista siten, että arkkitehtoniset arvot tulevat huomioiduiksi. Täydennysrakennusten osalta tavoitteena on ympäristön arvot huomioiva kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja rakennusteknisesti laadukas kokonaisuus.

ASUMINEN, YMPÄRISTÖ JA PALVELUT

Tavanomaisen asumisen lisäksi alueelle tavoitellaan ikäihmisille suunnattuja asuntoja ja palveluita. Tavoitteena on, että korttelin vihreä luonne säilyy ja yhteiskäyttöiset pihat tarjoavat asukkaille laadukkaita ja viihtyisiä ulko-oleskelutiloja. Lisäksi asemakaavalla halutaan varmistaa, että keskustassa on tarjolla tiloja liike- ja palveluyrittäjille.

STRATEGIA JA MUUT TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksella toteutetaan kaupungin strategisia tavoitteita kuten energiatehokkuutta, kaupunkirakenteen tiivistämistä ja ilmastotyön edelläkävijyyttä. Strategian hiilineutraaliustavoitteisiin liittyy yksityisautosta riippumattomien, palvelujen äärelle sijoittuvan asumisen kehittäminen. Lisäksi asemakaavamuutoksella tavoitellaan mahdollisuutta uudenlaiseen yhteistyöhön julkisen, yksityisen ja kolmannen sektorin kesken.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



5.1 Kaavan rakenne

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

Kaavamääräysten lisäksi kaavaan sisältyy sitova rakennustapaohje (Liite 8).

Asemamuutoksen käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisen asumisen sijoittamisen alueelle. Tavanomaisen asumisen lisäksi alueelle voidaan sijoittaa tuettua asumista, ikäihmisille suunnattua asumista ja palveluasumista sekä hoiva-asumista. Lisäksi alueelle edellytetään sijoitettavaksi liike- ja palvelutiloja vähintään 750 k-m². Liike- ja palvelutiloja voidaan sijoittaa suojeltuihin rakennuksiin tai uudisrakennusten maantasokerroksiin. Täydentäminen tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja keskustan palveluverkostoon.

Kaava muodostuu yhdestä tontista. Toteuttaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimusta, jolla varmistetaan istutus- ja oleskelualueiden, pysäköinnin, jätehuollon, ajoyhteyksien ja pelastusreittien mahdollisimman tarkoituksenmukainen toteutus.

Kaava mahdollistaa neljän uuden kerrostalokokonaisuuden rakentamisen kiinteistölle. Kerrosluku uusissa rakennuksissa vaihtelee välillä III-V(4/5). Uudisrakennukset on osittain liitetty vanhoihin rakennuksiin. Rakennuksiin edellytetään harjakattoa ja puujulkisivua. Osa julkisivuista on mahdollista verhoilla myös kattotiilen kanssa yhteisellä tiililaatalla.

Kerrostalarakentaminen kytkeytyy maisemallisesti viereisten kortteleiden kerrostaloihin. Soturikylän pienipiirteisen ympäristön suuntaan Vänrikinkadun puolelle uudet rakennusmassat muodostavat polveilevan kokonaisuuden. Tontin länsilaidalla kaupunkikuvallisesti vallitsevaksi jää olemassa olevien puurakennusten mittakaava sekä tontilla olevat suuret jalopuut.

Rakennukset sijoittuvat siten, että tontille muodostuu erilaisia pihatiloja. Suojaisa yhteispiha rakentuu korttelin keskelle pysäköintilaitoksen kannelle. Kasvillisuudelle ja hulevesien imeyttämiseksi suotuisaa maanvaraista piha-alueita säilyy tontin länsi- ja eteläosissa, jonne on mahdollista muodostaa viihtyisiä oleskelupaikkoja. Yhteisjärjestelysopimus takaa kaikkein rakennusten asukkaille laadukkaat ulko-oleskelutilat. Tavoitteena on, että asuinrakennukset muodostavat yhdessä eheän ja sosiaalisesti toimivan kokonaisuuden piha-alueineen siihen liittyvine toimintoineen.

5.1.1 Mitoitus

Alueen rakennusoikeus on osoitettu kerroneliömetreissä (k-m²). Suojeltavien rakennusten kerrosala on puurakennusten osalta 1235 k-m² ja kivisairaalan säilytettävien päätyjen osalta yhteensä 590 k-m². Uudisrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 5330 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta tontilla on käytettävissä 7155 k-m². Tontin koko on 7606 m². Tonttitehokkuudeksi tulee noin $e=0,94$. Tämä tehokkuus ei huomioi mahdollisia kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja, kuten maanalaisia aputiloja. Asuntoja alueella tulee noin 100 ja asukkaita 120-180.

Tavanomaisen asumisen osalta pysäköintinormi on 1 ap / 110k-m², senioriasumisen 1 ap / 110k-m², palveluasumisen 1 ap / 200 k-m² ja liike- ja toimistotilojen osalta 1/100 k-m². Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää: 5%

asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan ja 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta, silloin kun yhteiskäyttöautoja on käytössä vähintään kolme. Mikäli yhteiskäyttöautoja on yksi tai kaksi, on vähennys 15%. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja mahdollistaa sähköautojen lataaminen. Pihalle saa sijoittaa enintään 25 autopaikkaa. Edellä mainitut autopaikkavähennykset saa tehdä, mikäli paikkoja vähennetään piha-alueelta ja pysäköintilaitokseen on sijoitettu vähintään 33 autopaikkaa.

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

Pääosa pysäköinnistä tulee sijoittaa yhteiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Maanlainen ratkaisu tuottaa helposti pihakannen osalta tyydyttävää oleskeluympäristöä, ja siksi rakennustapaohjeissa on kiinnitetty huomiota pihakannen viherratkaisuihin.

Polkupyörien muiden liikkumisen apuvälineiden sujuvaan päivittäiskäyttöön on kaavassa kiinnitetty erityistä huomiota. Polkupyöriille on varattava säilytystilaa 1 pp/40 k-m². Säilytystilojen helppokäyttöisyyteen ja kulkupelien huoltomahdollisuuksiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Asuinkerrostaloihin voi jokaista uudisrakennusta kohden rakentaa enintään 100 k-m² säilytystilaa liikkumisen apuvälineille rakennusalueelle rakennettavan kerrosalan lisäksi, eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälinetila ei saa vähentää polkupyöräpaikkoja. Määräyksillä varmistetaan ilmasto- ja ikäystävällisten liikkumismuotojen suosiminen ja helppokäyttöisyys.

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

5.1.2 Palvelut

Liike-, toimisto-, tai ravintolatilojen sijoittuminen kortteliin ylläpitää keskustan palvelutarjontaa. Kaikille kaupunkilaisille avoimet tilat myös lisäävät mahdollisuuksia korttelin sosiaalisesti aktiiviseen ympäristöön.

5.1.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumista ohjataan sitovalla rakennustapaohjeella, joka sisältää ohjeita uudisrakentamiseen, korjaamiseen ja pihojen toteuttamiseen.

5.1.4 Piha-alueet ja hulevedet

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

Ensisijainen tavoite alueella on imeyttää hulevedet suunnittelualueella. Kiinteistöille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen, viivyttäminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Osa hulevedestä tulee johtaa istutusalueille, jotka on varattu suurikasvuille puille, sillä kaupunkipuut kärsivät usein kuivuudesta. Hulevesien imeyttäminen edesauttaa myös pohjaveden muodostumista. Hulevesien osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei niillä rasiteta alempana sijaitsevia naapuritontteja. 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.

Säilytettäväksi merkittäviä puita ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Puiden kuntoa tulee seurata aktiivisesti ammattiarboristin toimesta. Ensisijainen vaihtoehto on hoitaa puita latvusta keventämällä. Puiden tullessa elinikänsä päähän, ne tulee korvata uusilla suurikasvuilla jalopuilla.

5.1.5 Tekniset järjestelmät ja rasitteet

Kiinteistö on kytketty kunnallistekniikkaverkostoon. Vesijohto kulkee Lundinkadulla ja hulevesiviemäri kiinteistön eteläreunalla. Viemäri liittyy Pontuksentiellä viemäriverkkoon. Kaukolämpöliittymä on tontin eteläosassa kivisairaalan eteläpäädyssä. Sähkö- ja tietoliikennekaapelit kulkevat tontin poikki.

Kaavamääräyksissä ja rakennustapaohjeissa edellytetään aktiivisen ja passiivisen aurinkoenergian huomioimista uudisrakennusten suunnittelussa.

5.1.6 Pilaantunut maa ja radonturvallinen rakentaminen

Alueella ei ole pilaantunutta maata.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

5.1.7 Tonttijako

Asemakaavalla ei muuteta tonttijakoa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa (Liite 7).

ALY-8 Asuin-, erityisasuin-, ja liikerakennustenkorttelialue. Korttelialueen kokonaiskerrosalasta vähintään 2000 k-m² tulee varata erityisasumiseen palveluasunnoiksi ja niihin liittyviksi palvelutiloiksi. Korttelialueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto-, tai ravintolatiloja vähintään 750 k-m². Liiketilat sijoitetaan suojeltaviin rakennuksiin ja / tai uudisrakennusten maantasokerrokseen.

Rakentaminen korttelialueilla on kerrostalovaltaista. Uudisrakentamisen alueelle on mahdollista toteuttaa neljä III-V(4/5)-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusalat ovat polveilevia ja yhtyvät osittain suojeltavien rakennusten kanssa. Kerroslukujen osalta kysymyksessä on suurin sallittu kerrosluku. Kerrosluvun osalta ei ole katsottu vähimmäisvaatimusta tarpeelliseksi alueen sijainnin ja ilmeisen toteutustavan perusteella. Korttelialueen käyttötarkoitus sallii monimuotoisen asumisen sekä toimisto-, liike- ja palvelutiloja katutasossa ja suojelluissa rakennuksissa. Korttelirakenteen tiivyyden takia asuntosuunnittelun yhteydessä tulee vielä erikseen tutkia asuinhuoneiden ikkunoiden sijoittelu siten, että asumisen laatu muodostuu ikkunanäkymien ja asunnon valoisuuden suhteen hyväksi.

5.2.2 Suojelumerkinnät

sr-1 Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa. Suojeltaville rakennuksille tulee hakea rakennuslupaa viimeistään samaan aikaan kun tontin ensimmäiselle uudisrakennukselle haetaan lupaa. Suojeltujen rakennusten korjaaminen on ehtona uudisrakennusten käyttöönotolle.

sr-2 Suojeltava rakennuksenosa, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Suojeltuun osaan liittyvän rakennuksenosan purkaminen edellyttää rakennusluvun hakemista sekä suojeltavien rakennuksenosien korjaamiselle että asemakaavan osoittamalle uudisrakennukselle, joka sijoittuu siten, että purkaminen on välttämätöntä. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.

Suojelumääräykset ja rakennustapaohje turvaavat rakennusten säilymistä ja korjaamista siten, että rakennusten rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Säilytettävä jalopuu. Säilytettäväksi merkittäviä puita ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Puiden kuntoa tulee seurata aktiivisesti. Ensijainen vaihtoehto on hoitaa puita latvusta keventämällä. Puiden tullessa elinikänsä päähän, ne tulee korvata uusilla suurikasvuisilla jalopuilla.

Suurikasvuiset puut ja vihreä ympäristö ovat alueelle tunnusomaisia. Suojelu, maanvarainen piha-alue ja hulevesien imeyttäminen turvaavat kaupunkivihreän jatkumoa ja elinmahdollisuuksia.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaupunkikuvallista arviointia tehtiin maastokäyntien, vanhojen piirustusten sekä sova3d-kaupunkimallin avulla. Ympäröivä rakennuskanta on monimuotoista. Korttelissa on sekä Valtion virastotalo ja pientaloja 1940-luvulta. Sova3d-kaupunkimallia hyödynnettiin myös arvioidessa suunnitelman kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

5.3.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä osittain purettavaa korttelia ja turvaamalla suojeltavien rakennusten käyttöä. Asemakaavamuutoksella lisätään keskustan asuntotarjontaa ja saadaan uusia käyttäjiä palveluiden ja olemassa olevan infrastruktuurin äärelle. Kaava saavuttaa kaupunkistrategian tavoitteet. Uusia asuntoja alueelle voi arvioida tulevan reilut 100 ja asukkaita 120-180.



Aluejulkisivu Engelinpolun puolelta Tieno Arkkitehdit oy



Aluejulkisivu Vänrikinkadun puolelta Tieno Arkkitehdit oy

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Terveysasemakäytön päättymisen on poistanut alueelta merkittävän palvelun. Tyhjiillään olevat korjausvelkaiset rakennukset rapistuvat ja niihin kohdistuu ilkeävaltaa. Rakennetun ympäristön arvot ja korjattavuus heikkenevät jatkuvasti vallitsevassa tilanteessa, kun rakennuksille ei ole pystytty löytämään käyttötarkoitusta ja kannattavaa korjaushanketta. Pahimmillaan tilanne johtaa korjauskelvottomuuteen ja alueen arvojen menettämiseen.

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan. Kaavalla mahdollistaa kahden rakennuksen purkamisen ja yhden rakennuksen osittaisen purkamisen. Vanhimmat julkisivuiltaan säilyneet rakennukset ja kaupunkikuvallaan merkittävimmät kivasairaalan päädyt on määrätty suojeltaviksi. Kaava alentaa suojeltujen rakennusten käyttömahdollisuuksia ja turvaa näin suojelun edellytyksiä rakennusten aktiivisen käytön kautta. Kaavassa asetetuilla suojelumääräyksillä ja niihin liittyvillä rakentamisen luvittamisen ajoittamiseksi turvataan suojeltavaksi tarkoitettujen rakennusten korjaaminen uudisrakentamisen yhteydessä.

Kaava lisää alueelle asuinrakentamiseen käytettävissä olevaa rakennusoikeutta. Tonttihakkuus säilyy lähes samana voimassa olevaan kaavaan nähden. Kaavamuutoksessa on edellytetty liike- tai toimistotilojen sijoittamista tontille, mikä voi tuoda alueelle uusia palveluita. Palvelutilojen sijoittaminen keskusta-alueelle tukee kaupungin tavoitetta elävästä keskustasta.

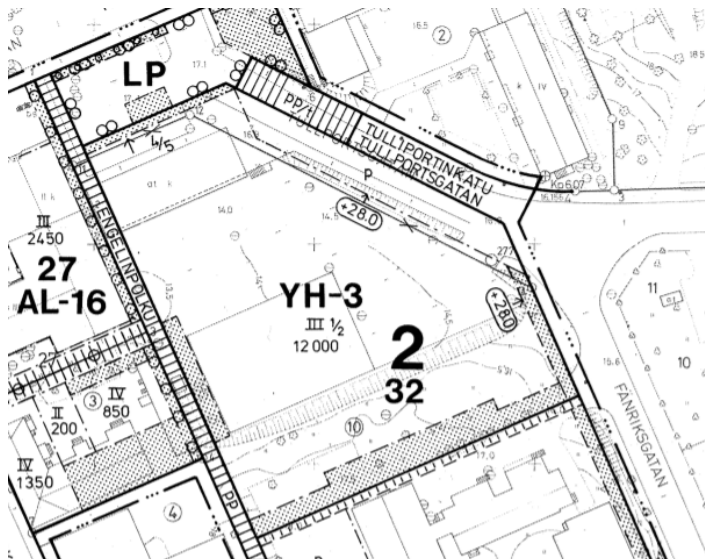
Uudisrakennukset painottuvat tontin itäpuolelle. Vänrikinkadun puolella rakennusten korkeus ja sijainti suhteessa katuun vaihtelevat. Näin kadun ja rakennuksen väliselle viherkaistalle saadaan enemmän tilaa ja liittyminen pie-
niipiirteiseen Soturikyylään on hienovaraisempi. Myös tontin eteläosan laaja pysäköintialue saadaan osaksi pihaa ja suunnittelualueen liittyminen naapuritontteihin tältä osin miellyttävämmäksi.



Asemakaavaehdotuksen mukainen suunnitelma. Kuvista erottuu suunnitelman polveileva liittyminen ympäristöön sekä piha-alueiden ja katupuuston merkitys osana ympäristön kokonaisuutta. Lundinkadulta ja Engelinpolulta tarkasteltuna sairaalan vanhat osat säilyttävät kaupunkikuvallisen asemansa. Vänrikinkadulla säilytettävä kivisairaalan pääty on muistuma vanhasta kokonaisuudesta. Se liittyy uudet rakennukset osaksi kokonaisuutta ja määrittelee samalla uudisrakennusten rytmiä ja suhdetta katuun Vänrikinkadun puolella.

Uudisrakennusten etäisyys naapurirakennuksiin Vänrikinkadun puolella on pienimmillään 36 metriä. Tontin pohjoisosassa uudisrakennuksen etäisyys naapurin kiinteistön rajasta on noin 2,4 metriä. Olemassa olevan säilytettävän sairaalan osalta 2,3 metriä. Eteläisin uudisrakennuksen etäisyys naapurista on hieman alle 11 metriä.

Pohjoisimman uudisrakentamisosan sijoittumisella lähelle rajaa voi olla jonkin verran vaikutusta naapurikiinteistön, tontin 13, rakennusoikeuden mahdolliseen tulevaan sijoittamiseen. Vaikutus on kuitenkin vähäinen, sillä uudisrakennusten etäisyys rakennusalueen rajaan on vähintään 8 metriä. Kyseisellä valtion tontilla sijaitsee valtion virastotalo ja sen pysäköintialue. Voimassa olevassa kaavassa virastotalon käyttötarkoitus on määritelty seuraavasti: "YH-3 Hallinto— ja virastorakennusten korttelialue. Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla pääasiassa kivipintaisia tai vaihto ehtoisesti rapattuja/slamattuja. Julkisivut on jäseneltävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Korttelialueella tulee Mannerheiminkadun, Tulliportinkadun ja Vänrikinkadun varrella pyrkiä umpikorttelimaiseen rakentamiseen. Autopaikkavaatimus•. I OP/ 100 k—m²."



Ote naapurikiinteistöä koskevasta asemakaavasta. Rakennusalueen raja polveilee istutusalueen rajan mukaisesti siten, että etäisyys kaavamuutoksen alaiseen tonttiin on 4-6 metriä.

Virastotalo on rakennettu tontin pohjoisosaan ja eteläosassa on nurmialuetta ja pysäköintikenttä käyttämättömällä rakennusallalla. Pysäköintipaikkoja on tällä hetkellä 50 ja lisäksi Tulliportinkadun varrella 17 autopaikkaa. Virastotalon kellarissa on 8 autopaikkaa. Lisärakentaminen virastotalon tontilla edellyttää käytännössä maan-alaisen pysäköintilaitoksen rakentamista asemakaavan edellyttämien paikkojen toteuttamiseksi. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on noin 5000 k-m².

Varjovaikutusanalyysin ja kaupunkikuvallisen tarkastelun perustella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai alueen viihtyisyyttä. Tyhjilleen jääneet rakennukset rapistuvat ja houkuttelevat ilkeävaltaa. Alueen muuttuminen asuin ympäristöksi tukee viihtyisän ja elävän keskustan tavoitteita. Kiinteistöillä olevien rakennusten osittainen purkaminen mahdollistaa täydennysrakentamista, jonka avulla voidaan kattaa myös suojelluksi merkittyjen rakennusten korjaamista.

Suojeltujen rakennusten osalta korjaamista ohjataan rakennustapaohjeella niiden arvojen säilymisen turvaamiseksi.

Rakentamisella on merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia etenkin Vänrikinkadulta sekä tontin pohjois- ja eteläosasta tarkasteltuna. Lundinkadun suunnalta kaupunkikuvallinen vaikutus on pienempi, johtuen kadun laskeutumisesta kohti Porvoon toria. Kauempaa tarkasteltuna uudisrakennukset erottuvat vain vähän Lundinkadun päätteenä säilytettävän rakennuksen takaa.

20.3.



14 : 00



16 : 00



18 : 00



21.6.



1.9.



Varjovaikutusanalyysit Tieno Arkkitehdit oy

Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu asukkaiden ja museoviranomaisen toiveiden mukaisesti ja säilytettävien rakennusten roolista on neuvoteltu Porvoon museon kanssa. Kaavaehdotuksen tarkistusvaiheessa Kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioitiin yksityiskohtaisesti nykytilannetta ja kaupunkimallia vertaillen (Selvitys 16) Selvityksen mukaan asemakaavaehdotus, joka mahdollistaa kivisairaalan purkamisen säästettäviä päätyjä lukuun ottamatta, tuo alueelle uuden ajallisen lisän. Ehdotuksen kaupunkikuvalliset vaikutukset jäävät kivisairaalan säilytettävien päätyjen ja puuston, alueen sijainnin ja topografian, sekä kulkusuuntien johdosta melko vähäisiksi. Alueelle leimalliset, kaupunkikuvassa merkittävimmät vanhemmat puurakennukset ja jalopuut säilyvät.

Kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioivan selvityksen mukaan kaavaehdotuksen vaikutukset ovat pienimmät kiinteistön länsipuolella, missä puurakenteiset rakennusosat säilyvät katutilaa rajaavina elementteinä. Vaikutukset ovat suurimmat kiinteistön itäpuolella, missä nelikerroksiset uudisrakennukset muuttavat kiinteistön ja Soturikylän suhdetta. Rakennusten sijoittelussa on kuitenkin otettu huomioon suhde Soturikylään polveilevalla ja porrastetulla sijoittelulla, joka pehmentää alueiden välistä mittakaavallista kontrastia. Alueen eri osien välissä on mittakaavalli-

sia eroja myös nykytilanteessa. Uudet, korkeammat rakennusmassat kytkeytyvät etenkin kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevien kerrostalojen mittakaavaan. Uudisrakennusten harjasuunnissa ja rakennustapaohjeessa on otettu huomioon miljööseen sopivat ratkaisut. Rakennukset sovitetaan ympäristöön luontevasti, mutta tontille tyyppillistä kerroksellisuutta jatkaen. Kulttuuriympäristön erityispiirteet ja kokonaisuuden eheyden säilyminen on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

5.3.3 Vaikutukset kaupunkiluontoon

Hankkeella on jonkin verran vaikutuksia kasvillisuuteen ja huleveden valuntaan sekä imeytymiseen. Osa pihan kasvillisuudesta joudutaan poistamaan. Rakennettujen alueiden pinta-ala tontilla kasvaa ja maanalainen pysäköintilaitos estää veden luontaista kiertokulkua. Tontilla olevat merkittävät jalopuut on merkitty säilytettäväksi ja tontille on osoitettu istutettavia alueenosia. Maan päälle sijoittuvat pysäköintialueet tulee hyödyntää sadeveden viivyttämiseen sopiville rakenteille. Rakennustapaohje turvaavaa uusien puiden istuttamisen ja viherympäristön laadukkaan rakentumisen korttelin pihalle. Piha-alueen rakentamista ohjataan siten, että se muodostaisi kasvillisuudeltaan kiinnostavaa ja monipuolista ympäristöä, jossa hulevesien hallinnan huomioiminen sekä viherkatot voivat olla osa kaupunkiluonnon kasvillisuutta rikastavaa ympäristöä.

5.3.4 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Tontille tulee kolme liittymää siten, että yksi on Lundinkadun päästä, yksi Pontuksentieltä ja yksi Vänrikinkadulta, jolta on ajoyhteys pysäköintilaitokseen. Tontin pohjoisreunalla muodostetaan tontin lävitse kulkeva kävelyn ja pyöräilyn reitti rasitteena Engelinpolun ja Vänrikinkadun välillä. Reitti on vakiintunut ja sen olemassaolo vahvistetaan kaavassa.

Kaavaratkaisun toteutuminen lisää alueen liikenteen ja liikkumisen määrää nykyisestä hieman, sillä kaavatyön kohteena oleva kiinteistö ei ole nykyisin aktiivisessa käytössä. Liikenteen ja liikkumisen muutoksen määrän arvioidaan olevan sen verran maltillinen, ettei sillä ole merkittävää vaikutusta keskusta-alueen liikenneverkon toimivuuteen.

Kaavaratkaisussa on painotettu erityisesti aktiivisia ja ympäristöystävällisiä liikkumistapoja. Tästä syystä kaavassa edellytetään mm. laadukkaita, mitoitukseltaan riittäviä ja helposti käytettäviä polkupyörien sekä liikkumisen apuvälineiden säilytystiloja. Kohde sijaitsee keskustassa, joten merkittävä osa liikkumistarpeista on mahdollista hoitaa jalan tai pyörällä.

Pysäköintiin kaavalla on vaikutusta, sillä nykyisin Vänrikinkadun ja Engelinpolun välillä sijaitseva pysäköintialue poistuu käytöstä. Yleisessä käytössä olevien pysäköintipaikkojen määrä vähenee. Merkittävin osa asuntojen pysäköintipaikoista sijoittuu uudisrakennusten alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

5.3.5 Vaikutukset talouteen

Suunnittelualue tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin, eikä tältä osin edellytä merkittäviä uusia investointeja.

Kaupungin myydessä rakennusoikeuden on arvio rakennusoikeuden tuotosta vajaa kaksi miljoonaa euroa. Hinta perustuu keskustan aikaisempiin kauppoihin, joissa hinta on ollut 490 euroa / k-m² ja ARA-tuetun asumisen hinta 170 euroa / k-m². Mikäli tontit vuokrataan, elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 5 % edellä mainituista arvoista. Tontin lopullinen kauppahinta / vuokra perustuu myöhemmin tilattavaan ulkopuoliseen arvioon tontin markkina-arvosta taikka ARA:n hyväksymään enimmäistonttihintaan.

Korjattavien rakennusten myyntihinnasta tilataan ulkopuolinen arvio. Kiinteistön ostajalta edellytetään suojelluiksi määrättyjen rakennusten korjaamista. Täydennysrakentamisen määrä on sovitettu sellaiseksi, että hankkeeseen ryhtyvän on taloudellisesti mahdollista korjata suojeltavat rakennukset.

Kaupunki myy tai vuokraa tontin.

5.3.6 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaava-alue sijaitsee kivenheiton päässä keskustassa, mutta se ei ole melualueella, eikä lähikatujen liikenne ole merkittävää.

Radonilta suojautuminen on huomioitu.

Kaavalla on vaikutusta eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin keskustassa. Kaavaratkaisu lisää uusien määräysten mukaista energiatehokkaita ja esteettömiä asuntoja keskustan palveluiden ääressä. Kaavaratkaisu lisää ikäystävällisten asuntojen ja palveluiden tarjontaa keskustassa. Eri käyttäjäryhmien tarvitsemia apuvälinetiloja ja viihtyisiä oleskeluun ja leikkiin varattuja pihatiloja on painotettu asemakaavamääräyksissä. Virkkulan kylän -konseptin toteuttaminen voi tuoda alueelle positiivisia sosiaalisia vaikutuksia yhteisöllisyyttä tukevan toimintamallin kautta.

Rakentamisen seurauksena pohjoisella naapuritontilla toimivan poliisin sisä- ja ulkotilojen näkymäsuojauksen parantamiselle voi tulla tarvetta. Nyt kaavoitettavan asuinrakennuksen koko pohjoisjulkisivun laajuinen näköeste poliisin tilojen suuntaan olisi asumisen laatua heikentävä ja kustannuksia merkittävästi nostava ratkaisumalli. Virastotalon tontilla olevan rakennusoikeuden käyttäminen voi myös muuttaa tilannetta suojaukselle suhteen. Suojaus on kuitenkin toteutettavissa kohtuullisin kustannuksin valtion virastotalon tontilla rakenteellisin tai sisustuksellisin ratkaisuin, joita ei ole mahdollista määritellä tällä asemakaavalla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

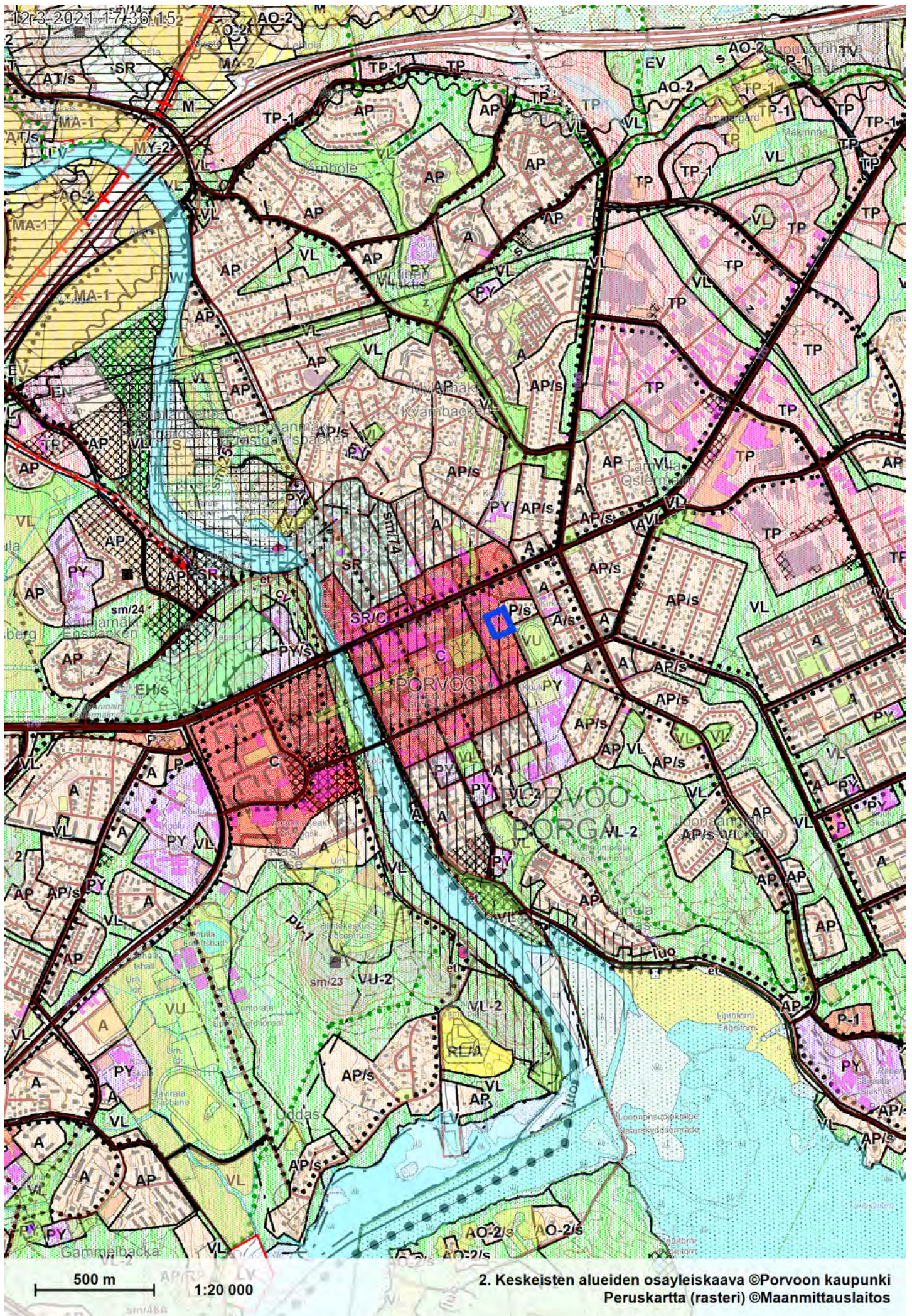
Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2022 aikana. Kiinteistö voidaan vuokrata tai myydä asemakaavan saatua lainvoiman. Toteutus on mahdollista aloittaa rakennusluvan hakemisen jälkeen.

Porvoo xx.xx.2022

Emilia Saatsi
kaavoitusarkkitehti

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö







OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

LUNDINKADUN PÄÄTE

2. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 32

Asemakaavan muutos koskee tonttia 18 korttelissa 32



Alue sijaitsee Porvoon keskustassa Lundinkadun itäpäässä Engelinpolun ja Vänrinkinkadun välissä.

NRO 529

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Suunnittelualue

Asemakaava-alue käsittää korttelin 32 tontin 18 Porvoon empire-keskustassa. Alueella on Porvoon entinen terveyskeskus. Terveyskeskuskäyttö päättyi vuonna 2012, minkä jälkeen rakennukset ovat olleet pääosin tyhjiään.

2. Hankkeen taustaa

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2021.

Porvoon terveyskeskus muutti Lundinkadun tiloista sisäilmaongelmien takia vuonna 2012 ja kaupunki päätti luopua kiinteistöstä. Keskustasta, palvelujen ääreltä, vapautui tiloja, joille lähdettiin etsimään sopivaa uudiskäyttöä. Toimitilajohdon tavoitteena kiinteis-

tön kehittämiseksi oli löytää toimija, joka toisi paikalle kaupunkilaisten hyvinvointia tukevia palveluita.

Kohde on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2010. Kaupunkisuunnittelulautakunta myönsi Kuusikkoaho Oy:lle vuonna 2016 suunnitteluvaramuksen (§105), minkä jälkeen kaavoitustyötä on valmisteltu yhteistyössä ns. hankekaavana.

3. Suunnittelun tavoite

Asemakaavalla tutkitaan asumisen, palveluasumisen ja hoiva-asumisen yhdistävän toimintamallin sijoittamista tontille. Tavoitteena on mahdollistaa uudenlaisen yhteisöllisen asumiskonseptin sijoittaminen Porvoon keskustaan. Hankkeessa on tavoitteena luoda kumppanuuksia asukkaiden, palveluntarvitsijoiden ja paikallisten yhdistysten välille.

Tavoitteena on löytää käyttöä vanhimille sairaalarakennuksille ja suojella ne asemakaavalla.

Tonttikohtaisen hulevesien hallinnan edellytyksiä tutkitaan asemakaavaprosessin aikana ja kaavamääräyksiä täydennetään ehdotusvaiheessa.

4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutumisen yms.)

Alueen sijainti ja pinta-ala:

Suunnittelualue sijaitsee 300 metriä koilliseen Porvoon torilta. Suunnittelualue on kooltaan noin 7600 m².

Rakennettu kulttuuriympäristö:

Kortteli kuuluu maakuntakaavassa osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Engelinpolun lounaispuolelta.

Maakuntakaava:

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

Yleiskaava:

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueella on säilytettäviä ympäristöarvoja. Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueelle ominaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.

Asemakaava:

Alue kuuluu vuonna 2004 hyväksytyyn Soturikylän asemakaavaan. Asemakaavassa alue on YHS-1 -korttelialuetta "Hallintoa, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Autopaikkavaatimus: 1 ap / 100 k-m². Tehokkuusluku on e=1. Engelinpolku on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp) Tontin eteläreunalla on kapea istutettava alueen osa.

Omistussuhteet:

Kiinteistö on kokonaisuudessaan kaupungin omistama.

Asukkaat:

Suunnittelualueella ei asu ketään. Suunnittelualueen ympärillä on tiivistä kaupunkirakennetta, joka korttelin luoteispuolella koostuu kerrostaloista ja toimistotalosta. Koillis-kaakkoispuolella rakennettu ympäristö muodostuu pienistä ruotsalaistyyppin rintamamiestaloista 1940-luvulta. Engelinpolun lounaispuolella on suurempia 1900-luvun alussa rakennettuja puutaloja, jotka ovat toimisto- ja päiväkotikäytössä.

Rakennuskanta:

Tontin rakennuskanta koostuu eriaikana rakennetuista Porvoon sairaalan (Borgå Sjukhem) rakennuksista. Ensimmäisestä rakennusvaiheesta vuodelta 1883 on peräisin F.A. Sjöströmin suunnittelema yksikerroksinen puutalo Lundinkadun päätteessä. Tätä Engelinpolun suuntaista rakennusta jatkettiin hyvin samankaltaisena vuonna 1913 Birger Brunilan suunnitelmien mukaan. Puutalolaajennus tehtiin J.V. Rinteen suunnittelemana tontin lounaisosaan vuonna 1923. Laajennusosassa on korkea tiilinen kellarikerros. Tässä laajennusosassa on myöhemmin otettu käyttöön myös ullakkotiloja. Seuraava laajennus tehtiin tontin kaakkoisreunaan. Vuonna 1938 valmistuneen kivirakenteisen talon suunnitteli Uno Ullberg. Tontin koillispäättyyn nousi laajennus vuonna 1949 V.J. Heinon suunnittelemana. Rakennus sai vankan graniittisokkelin, vaikka rakennusmateriaali vaihtui takaisin puuhun. Viimeinen laajennus sulki korttelin sisäpihan koillisreunalta Vänrikinkadun puolelta. Risto Mäkelän Järvinen - Valjakka toimistossa laatimien suunnitelmien mukaan paikalle nousi vuonna 1977 kaksikerroksinen elementtirakennus. Rakennuksen käyttötarkoitus oli muuttunut vuonna 1969 verotoimistoksi ja myöhemmin rakennukseen sijoitettiin kaupungin kanslia ja muita toimistoja, jotka sijaitsivat rakennuksessa vuoteen 1996. Tämän jälkeen rakennuskokonaisuus palveli terveyskeskuksen käytössä. Terveyskeskus siirtyi pois korttelista sisäilmaongelmien takia vuonna 2012. Tämän jälkeen osassa tiloja on ollut satunnaista käyttöä, esimerkiksi ruokajake-lua.

Luonnonympäristö ja maisema:

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Ympäristöviiden puutarhoissa on pihapuita ja tontit on rajattu leikatuin pensasaidoin. Vänrikinkadun varrella on lehmusrivi ja muutama noin kolmekymmenvuotias koivu. Tontin puolelle on kasvanut muutama siemenestä kylväytynyt vaahtera. Lisäksi pihalla on nurmialuetta ja muutama pienpuu mm. pihlaja. Lundinkadun puolella pysäköintipaikkaa ja Engelinpolkua on rajattu pensasistutuksin. Lundinkadun puoleisella tontinosalla kasvaa vaahtera ja Pontuksentien päädyssä oleva pysäköintipaikan reunassa suurikokoinen lehmus.

Kunnallistekniikka:

Suunnittelualue on liitetty kunnallistekniikkaan.

5. Perusselvitykset

Kaava-alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

- Borgå Sjukhem – Rakennushistoriallinen selvitys, Vuorinen, Porvoon museo 2014
- Maaperäkairaukset, Porvoon kaupunki 1975 ja 1997

- Lundinkadun sosiaali- ja terveysasema, öljysäiliöalue. Maaperän haitta-ainetutkimus, Tutkimusraportti, FCG, 2021
- Liikennemäärät Porvoossa, keskimääräinen vuorokausiliikenne, Porvoon kaupunki 2018
- Lundinkadun entinen sosiaali- ja terveyskeskus, Korjattavuusarviointi, FCG 2015
- Lundinkadun terveysasema AD-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveysasema B-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveysasema C-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveysasema E-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun terveysasema F-osa Kosteus- ja sisäilmatekninen kuntotutkimus, FCG 2018
- Lundinkadun sosiaali- ja terveysasema, Asbesti ja haitta-ainekartoitus FCG 2018
- Korjaustarveselvitys Lundinkadun sosiaalikeskus Porvoo, A, D- ja B-osat, Vahanen 2014
- Viitesuunnitelma asemakaavan Tieno arkkitehdit Oy, 2021

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 rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki

7.2 Naapurimaanomistajat:

638-2-26-3
638-2-26-6
638-2-26-5
638-2-26-8
638-2-32-18
638-2-27-4
638-2-32-13
638-2-32-15
638-2-32-14
638-2-32-16
638-2-132-1
638-2-132-2
638-2-132-3
638-2-132-4
638-2-132-5
638-2-116-2
638-2-131-12
638-2-131-13
638-2-131-14
638-2-131-15
638-2-131-16
638-2-131-17
638-2-116-7

7.3 Yritykset:

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Porvoon Energia Oy/kaukolämpö

Porvoon Sähköverkko Oy
Porvoon Alueverkko Oy

7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

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

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Konsernijohto
Maapolitiikka
Kaupunkimittaus
Kuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu

Sosiaali- ja terveystoimi
Terveystoimien suojelu

Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta
Terveystoimien suojelu

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat.

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Viranomaisneuvottelu:

- Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom). Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 25.4.2018. Ehdotusvaiheessa ei pidetä viranomaisneuvottelua.

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

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

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)

Terveystoimien suojelu
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta: (MRL 65 § 2)

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

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

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2021 aikana.

10. Valmistelusta vastaavat

Kaavoitusarkkitehti Emilia Saatsi	suunnitteluavustaja Christina Eklund
puh. 040 489 5749	puh. 040 489 5755
etunimi.sukunimi@porvoo.fi	etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 23.5.2018, 23.3.2021

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

PORVOO

LUNDINKADUN PÄÄTE

KAUPUNGINOSA 2, KORTTELI 32 JA TONTTI 18

ASEMAKAAVAMUUTOS**1.****Kaksi vaihtoehtoista asemakaavaluonnosta ovat olleet nähtävinä 23.5. -21.6.2018.**

Alla on yhteenveto alustavista lausunnoista ja mielipiteistä, jotka annettiin, kun vaihtoehtoiset kaavaluonnokset olivat nähtävillä. Vastineet käsittelevät ainoastaan niitä osia ja mielipiteitä, jotka koskevat tätä asemakaava-aluetta, Lundinkadun pääte (AK 529).

ALUSTAVA LAUSUNTO/MIELIPIDE, MRL 30 §	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY-keskus pitää tärkeänä, että selvityksessä arvokkaiksi rakennuksiksi todetut kohteet, kuten sairaalan vanhin osa 1910- ja 1920-luvun laajennuksineen sekä arkkitehti Uno Ullbergin suunnitelmien mukaan 1930-luvun lopussa valmistunut sairaalarakennus huomioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n edellyttämällä tavalla. Mikäli päädytään toiseen ratkaisuun, tulee sille olla painavat perusteet. Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja huomioida massoittelultaan, korkeudeltaan sekä rakeisuudeltaan erityisesti Soturikylän rakennettu ympäristö.	Vastine: Kaupunkisuunnittelu on jatkanut kaavaehdotuksen valmistelua Porvoon museon kanssa neuvotellen. Hankkeen valmistelussa on päädytty esittämään Ullbergin rakennuksen osittaista säilyttämistä. Vaikutukset kaavaehdotukseen: <i>Arkkitehti Uno Ullbergin vuonna 1939 valmistunut ns. kivisairaala säilytetään osittain. Säilytettäväksi on valittu Engelinpolulle ja Vänrikinpolulle näkyvät päädyt, jotka ovat kaupunkikuvaltaan merkittävimmät rakennuksenosia.</i> <i>Kaavaan liittyy rakennustapaohje, jossa ohjataan yksityiskohtaisesti sekä täydennysrakentamista, korjaamista, että viherympäristön laatua.</i>
2. Porvoon museo Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueelle omaleimaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen. Asemakaava-aineistona on kaksi TIENO-arkkitehtien laatimaa Virkkulankylä-konsepti vaihtoehtoa. Molemmat vaihtoehdot purkaisivat sairaalakokonaisuudesta kaiken muun paitsi Lundinkadun päätteen yksikerroksisen puutalo-osan sekä lounaisosan laajennusvaiheen. Konsepteissa ei ole eritelty miten ei-purettavia rakennuksenosia käsiteltäisiin. Vaihtoehto 1 integroituu Vänrikinkadun puolelta katulinjaltaan rakeisuudeltaan Soturikylän pienimuotoiseen rakentamiseen vähemmän huominnon kuin vaihtoehto 2. Mutta samalla vaihto-	Vastine: Kaupunkisuunnittelu on jatkanut kaavaehdotuksen valmistelua Porvoon museon kanssa neuvotellen. Hankkeen valmistelussa on päädytty esittämään Ullbergin rakennuksen osittaista säilyttämistä. Vaikutukset kaavaehdotukseen: <i>Arkkitehti Uno Ullbergin vuonna 1939 valmistunut ns. kivisairaala säilytetään osittain. Säilytettäväksi on valittu Engelinpolulle ja Vänrikinpolulle näkyvät päädyt, jotka ovat kaupunkikuvaltaan merkittävimmät rakennuksenosia.</i> <i>Arkeologisista intresseistä pyydetään lausuntoa ehdotusvaiheessa.</i>

ehto 1 on katulinjan rikkonaisuuden vuoksi epä- kaupunginomaisempaa rakentamista kuin toinen vaihtoehto. Esitetyt vaihtoehdot eivät ole rakennushistoria- selvityksessä asetettujen suojelutavoitteiden mu- kaisia. Varsinkin kokonaisuuden laajimman osan, 1930-luvun lopulla toteutetun Uno Ullbergin suun- nitteleman kiviosan purkaminen, on vastoin sekä maankäyttö- ja rakennuslain 54 § että osayleis- kaavan määräyksiä, mitä tulee rakennetun ympä- ristön erityisten arvojen hävittämiseen ja kulttuu- rihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säi- lymisen varmistamiseen Virkkulankylä-konseptissa korostetaan kaupunki- keskustan merkitystä asumisessa. Koska kau- punkikeskustoissa vapaata tonttimaata on har- voin tarjolla, Porvoon museo esittääkin, että kon- septissa tulisi ottaa purkamisen sijaan vakavam- min olemassa olevan rakennuskannan käytön tutkiminen. Kaava-alueen mahdollisista arkeologisista intres- seistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.	
3. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Vaihtoehto 1 - Rakennusten massoittelu asettaa suuria haasteita pelastustoiminnalle sammutus- ja pelastustoiminnassa. Korkealta pelastaminen ei nykyisellä kalustolla ole jokaisesta asunnosta mahdollista. Asunnot ja asumisen luonne (hoiva- asunnot) asettaa pelastus- toimintaan erityisiä haasteita pelastettavien omatoimisuusasteen vuoksi. - Rakenteellisesti suunnitellut rakennukset tulee kytkeä sammutus- ja pelastustoimintaa helpotta- viin palo- ja pelastustoimen laitteisiin - Pelastustiet sisäpihalle ja rakennusten ympärille olisivat haasteellisia. Vaihtoehto 2 - Rakennusten massoittelu on pelastustoimin- nalle vaativa muttei mahdoton. Pelastaminen yl- häältä on mahdollista pelastusteiden rakentami- sella sisäpihalle Vänrikinkadun puolelta. - Asunnot ja asumisen luonne (hoiva-asunnot) asettaa pelastus- toimintaan erityisiä haasteita pelastettavien omatoimisuusasteen vuoksi. - Rakenteellisesti suunnitellut rakennukset tulee kytkeä sammutus- ja pelastustoimintaa helpotta- viin palo- ja pelastustoimen laitteisiin.	Vastine: Rakennuksissa tulee rakennussuunnitteluvaiheessa ja rakennuslupaa haettaessa huomioida hoiva- ja puurakentamisesta koskevat asetukset ja ohjeet. Näiden ohjeistaminen asemakaavassa ei ole tar- peellista. Pelastussuunnitelmasta on pidetty neuvottelu Itä- Uudenmaan pelastuslaitoksen ja rakennusvalvon- nan kanssa 6.11.2020 Vaikutukset kaavaehdotukseen: <i>Asemakaavan viitesuunnitelmaa varten on laadittu pelastusteitä koskeva tarkastelu, jossa pelastusreitit on huomioitu. Rakennusvalvonta pyytää lausunnon pelastussuunnitelmasta rakennuslupaprosessin yh- teydessä. Toivottu kytkemisvaatimus sammutus- ja pelastustoimintaa helpottaviin laitteisiin on huomioitu rakennustapaohjeessa. Rakennustapaohjeessa on kiinnitetty huomioita rakennusaikaiseen pelastus- suunnitteluun.</i>
4. Ympäristönsuojelu Rakentaminen tulee toteuttaa radonturvallisesti ja	Vastine: Vaikutukset kaavaehdotukseen:

rakennuksissa tulisi olla riittävät räystäät varmistamaan rakenteiden kunnossa pysyminen. Suuret, jalot lehti- puut tulisi säilyttää. Asemakaavan muutoksesta ei ole muuta huomautettavaa.	<i>Radonturvallinen rakentaminen on huomioitu rakennustapaohjeessa.</i>
5. Ympäristöterveydensuojelu Kaavassa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen. Teiden läheisyydessä uudisrakennusten korvausilmaventtiilit tulee sijoittaa siten, että liikenteen epäpuhtaudet eivät kulkeudu sisätiloihin. Kaavassa tulee varmistua, että uudisrakennusten rakenteiden ääneneristävyys on riittävä liikennemelua vastaan.	Vastine: Ilmanvaihdon suunnittelu ratkaistaan rakennuslupa- vaiheessa. Alueelle ei kantaudu normaalitasosta poikkeavaa tiemelua, joka tarvitsisi erityisesti huomioida kaavassa. Vaikutukset kaavaehdotukseen: <i>Radonturvallinen rakentaminen on huomioitu rakennustapaohjeessa.</i>
Mielipide 1 (Senaatti-kiinteistöt ja Itä-Uudenmaan poliisilaitos) Kiinteistössä tapahtuvan viranomaistoiminnan erityisvaatimukset on huomioitava myös sen naapuri-kiinteistössä vireillä olevan kaavamuutoksen suunnittelussa. Kaavan valmistelusta tulee siis neuvotella Senaatti-kiinteistöjen kanssa, jotta varmistetaan viranomaistoiminnan edellytykset myös jatkossa. Senaatti-kiinteistöt esitti toiveen, etteivät uudiskohdeet olisi virastotaloa korkeampia, eikä niistä olisi suoraa näköyhteyttä virastotalon ikkunoihin tai poliisipihalle. Itä-Uudenmaan poliisilaitos täydensi omassa mielipiteessään edellä mainittuja toiveita siten, että rakennuksia suunniteltaessa huomioitaisiin poliisivankila, sekä kiinniotettujen ulkoilupiha kiinniotettujen turvallisuuden huomioimiseksi. Uudiskohteista ei toivot syntyvän näköyhteyttä näihin kohteisiin. Lisäksi tuotiin esiin, että rakennusvaiheessa on huomioitava poliisin hälytystoiminnan sujuvuus, eivätkä liikenne- tai pysäköintijärjestelyt saa estää sitä. Huolta kannettiin myös asukaspysäköinnin riittävästä ja virastotalon pysäköintipaikkojen turvaamisesta sekä hälytysajoneuvojen liikennöinnistä Vänrikinkadulla ja Tulliportinkadulla.	Vastine: Senaatti-kiinteistöjen kanssa on neuvoteltu asemakaavaehdotuksesta 1.10.2020. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on huomioitu, että uuden rakentamisen seurauksena pohjoisella naapuritontilla toimivan Poliisin sisä- ja ulkotilojen näky- mäsuojaus parantamiselle voi tulla tarvetta. Nyt kaavoitettavan asuinrakennuksen koko pohjoisjulkisivun laajuinen näköeste poliisin tilojen suuntaan olisi asumisen laatua heikentävä ja kustannuksia merkittävästi nostava ratkaisumalli. Virastotalon tontilla olevan merkittävän rakennusoikeuden käyttäminen voi myös muuttaa tilannetta suojaustarpeen suhteen. Suojaus on kuitenkin toteutettavissa koh- tuullisin kustannuksin valtion virastotalon tontilla ra- kenteellisin tai sisustuksellisin ratkaisuin, joita ei ole mahdollista määritellä tällä asemakaavalla. Vaikutukset kaavaehdotukseen:

23.3.2021

ASEMAKAAVA 529 LUNDINKADUN PÄÄTE

LUONNOSVAIHEEN KUULEMINEN – MIELIPITEET (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavamuutokseksi olivat nähtävänä **23.5. - 21.6.2018** palvelupiste KOMPASSissa. Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Nähtävilläolon aikana kaavaluonnoksena nähtävillä olleita vaihtoehtoja esiteltiin Omenamäen palvelukeskuksessa pidetyssä vuorovaikutustilaisuudessa kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa. Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi mielipidettä, joissa oli yhteensä seitsemän allekirjoitusta. Senaatti-kiinteistöjen ja Poliisin jättämät mielipiteet on käsitelty erikseen alustavien lausuntojen yhteenvedossa. Lausunnot saatiin Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Elinkeino-, Liikenne-, ja Ympäristökeskukselta, Porvoon museolta ja Ympäristöterveydensuojelulta.

Yhteenveto saaduista mielipiteistä

Mielipiteiden jättäjät pitivät luonnoksisissa esitettyjä rakennusmääriä liian suurina sekä varjostavina suhteessa ympäröiviin pientaloihin. Rakennusten toivottiin olevan, puisia, pienipiirteisempiä ja massoitellun huomioivan näkymät kortteleiden välillä.

Useissa mielipiteissä nostettiin esiin viheralueiden tärkeys ja olemassa olevien suurten puiden merkitys. Puita toivottiin sekä Engelinpolun, että Vänrikinkadun puolelle.

Mielipiteissä toivottiin tontin käytön sisältävän urheilutoimintoja ja -palveluita sekä tuovan asuntoja lapsiperheille.

Huolta kannettiin lisääntyvästä liikenteestä, pysäköinnistä ja niiden tuottamista haittavaikutuksista. Pysäköintihallin sisäänajoa ehdotettiin tontin eteläreunalle. Myös mahdollinen äänen heijastuminen uusista rakennuksista askarrutti lähinaapuria. Ilmanvaihtokoneiden mahdollisesti aiheuttamaa ääntä pidettiin häiriönä ja esitettiin koneiden sijoittamista rakennusten sisäpihan puoleisille osille.

Vastine

Kaavaluonnoksen ja -kaavaehdotuksen taustalla on kaupungin myöntämä suunnitteluvaraus Kuusikkoaho Oy:lle. Lähtökohtana on ollut kaupungin halu etsiä uusi omistaja vanhalle sairaalakiinteistölle. Kuusikkoahon Virkkulan kylä -konseptin katsottiin jatkavan sopivalla tavalla kiinteistön historiaa sosiaali- ja terveystoimintojen saralla. Virkkulankylän ikäystävällisen asumisen konseptissa, asumista on mahdollista jatkaa tutussa ympäristössä palvelujen tarpeen lisääntyessä. Asunnot ovat ns. välimuotoista asumista, jossa palveluja tuotetaan kotiin. Lisäksi tontille suunnitellaan myös tavanomaisia asuntoja, mikä mahdollistaa kaikenikäisten asumisen alueella. Lisääntyvä asukasmäärä tukee palvelujen sijoittumista alueelle.

Saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella jatkotyöstettäväksi valittiin vaihtoehto 1, jossa Vänrikinkadun puoleinen massoitelu oli pienipiirteisemmin sommiteltu ja kokonaiskerrosala pienempi.

23.3.2021

Kunto- ja korjattavuusarvioiden ja Porvoon museon kanssa käytyjen neuvotteluiden perusteella on päädytty esitettyyn suunnitelmaan, jossa ehdotetaan 1800-luvun lopulla rakennetun ja 1940-luvulla muutetun puisen epidemiaosaston purkamista, 1970-luvulla rakennetun virastotalon purkamista ja 1939 valmistuneen kivisairaalan osittaista purkamista. Säilyviksi osiksi on valittu kaupunkikuvaltaan merkittävimmät osat, joihin kuuluvat Lundinkadun päätteenä oleva sairaalan vanhin osa, 1920-luvulla tehty laajennus Engelinpolun varrella sekä 1939 rakennetun kivisairaalan päädyt. Esitetty ratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen ja ratkaisun, jolla osa rakennuksista voidaan suojella ja korjata, ja siten tukea rakennettuun ympäristöön kiinnittyvien arvojen säilymistä. Säilytettävien rakennusten käyttötarkoitus on asemakaavaehdotuksessa asetettu väljäksi, jotta rakennusten säilymistä turvattaisiin niiden käytön kautta.

Kaavaehdotuksesta on laadittu varjovaikutusanalyysi, jossa vertailtiin nykytilannetta ja tulevaa asemakaavan tilannetta. Varjovaikutusanalyysin perusteella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai viihtyisyyttä. Laadittu varjovaikutusanalyysi löytyy selostuksesta.

Pysäköinnin mitoitus on tehty liikennesuunnittelun keskustan alueelle sopivaksi arvioiman tason ja tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti. Liikenteen lisääntyminen ei ole merkittävää huomioiden rakennuksen aktiivisen käytön vaihe terveyskeskuksena. Liikenteen ja ilmanvaihtokoneiden aiheuttama melu on hankkeessa vähäistä ja kaupunkialueelle tyypillistä.

Asemakaavaehdotuksen jatkotyöstössä on huomioitu ympäröivää aluetta ja ohjattu rakennusten arkkitehtuuria rakennustapaohjeella mm. pintamateriaalien osalta. Lisäksi rakennustapaohjeessa ohjataan suojeltujen rakennusten korjaamiseen liittyvissä yksityiskohdissa.

Asemakaavassa on myös huomioitu alueelle luonteenomainen rakennusten ja kadun välinen viherympäristö. Niiden säilyttämiseen, ylläpitämiseen sekä parantamiseen ohjataan asemakaavan sekä rakennustapaohjeen merkinnöillä ja määräyksillä. Rakennustapaohjeessa on myös huomioitu hulevesien viivyttäminen ja ohjautuminen siten, ettei tästä aiheudu haittoja naapurikiinteistöille.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Asemakaavan liitteeksi on laadittu rakennustapaohje, jossa täsmennetään useita kaavan vaatimuksia koskien esimerkiksi esteettömyyttä, rakentamisen laatua, julkisivumateriaaleja ja hulevesien käsittelyä.

ASEMAKAAVA 529 LUNDINKADUN PÄÄTE

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN - LAUSUNNOT (MRA27 §)

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelin 32 tonttia 18

Ehdotus on ollut nähtävänä 7.4.-10.5.2021.

Ehdotuksesta saatiin kuusi lausuntoa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen jättämä muistutus on käsitelty osana lausuntoja.

Lausunto	Kaupunkisuunnittelun vastine ja vaikutukset asemakaavaehdotuksen sisältöön
Porvoon museo Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu säilyttää Lundinkadun jatkeena olevat puurakennukset ja Uno Ullbergin sairaalaosan L-mallisen rakennuksen päädyt, jolloin rakennuksen keskeiset piirteet pysyvät tunnistettavina ja alueen kerroksellisuus on hahmotettavissa. Ullbergin sairaalaosan kannalta muutos on luonnollisesti suuri ja vähentää sen rakennushistoriallista arvoa, mutta koko sairaalakokonaisuuden kannalta muutos on hyväksyttävissä. Tontille esitetään uudisrakentamista niin, että rakennusmassojen korkeudet vaihtelevat kolmen ja viiden kerroksen välillä korkeimman viisikerroksisen sijoituessa tontin virastotalon puoleiselle reunalle. Uudisrakennuksen ylimpiin kerroksiin on annettu määräyksiä räystäskorkeuksille ja kerrosalaksi luettavalle pinta-alalle. Uudisrakennuksien harjasuunnat ovat päädyt Vänrikinkadulle päin. Uudisrakentaminen maakunnallisesti arvokkaan Soturinkylän viereen on haasteellista. Asemakaavassa onkin tutkittu kattavasti uudisrakentamisen maisemavaikutuksia. Vänrikintien puolella uudisrakennukset ovat vaihtelevan korkuisia ja ne ovat sijoitettu kauemmaksi tiestä ja väliin on osoitettu istutuksia, mikä pehmentää niiden liittymistä katukuvaan ja ympäröivään alueeseen. Vänrikinkadulla tontin etelärajalle on esitetty nelikerroksinen uudisrakennus, jonka räystäskorkeus on määrätty etelänpuolelta ja ylimmän kerroksen kerrosalaksi luettavan pinta-alan rajoituksilla niin, että rakennus on kolmikerroksinen etelän suuntaan, mikä auttaa rakennuksen sopeutumista alueeseen. Porvoon museo ehdottaa kaavan suojelumerkintöjen lausetta "Museoviranomaiselta on pyydetty lausunto rakennusluvan hakemisen yhteydessä" muutettavan muotoon "Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto". Asemakaavaan liittyy rakennustapaohjeen luonnos, missä on huomioitu hyvin myös suojeltujen rakennusten korjaaminen. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta voidaan todeta, että kaavan muutosalue sijaitsee Vanhan Porvoon keskiaikaisen kaupunkialueen ulkopuolella. Alue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa ei voida katsoa olevan muuttumattomana säilyneitä alueita. Muinaisjäännösrekisterissä ei ole merkintöjä alueelta tehdyistä arkeologisista havainnoista, kuten irtoesineistä. Näiden seikkojen johdosta Porvoon museo ei näe alueella olevan arkeologista potentiaalia eikä näin ollen erityistä selvitystarvetta.	<i>Kaavamerkintä on korjattu ehdotettuun muotoon.</i>
1. Porvoon vesi Porvoon vedellä ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen.	Kirjataan tiedoksi.
2. ELY-keskus	Asemakaavan sisältövaatimuksia käsittelevän Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan "-- Rakennettua

ELY-keskus pitää valitettavana, että Lääkintöhallituksen arkkitehti Uno Ullbergin suunnittelemaa, vuonna 1939 valmistunutta laadukasta pelkistettyä arkkitehtuuria edustavaa vanhaa sairaalarakennusta ei ole suojeltu kokonaisuudessaan. Sen sijaan rakennuksesta on säilytetty päätyosia kaupunkikuvallisin perustein. Varsinainen sairaalarakennus tilaohjelmineen ja ominaispiirteineen menetetään. Ratkaisua ei ole perusteltu tarkemmin.

Kaavaselostuksen ja Porvoon museon laatiman rakennushistoriaselvityksen (Juha Vuorinen 17.12.2014) perusteella entisellä sairaalalla on ELY-keskuksen käsityksen mukaan sellaisia MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja, joita ei saa hävittää. Tältä osin kaavaratkaisu ei vaikuta sisältövaatimusten mukaiselta.

Suunnittelualueen arkkitehtuuri- ja kulttuurihistoriallinen merkitys on tunnistettu myös vuodelta 2006 olevassa keskeisten alueiden osayleiskaavassa. Alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen. Kivisairaalan osittaisen purkamisen mahdollistava kaavamääräys on ristiriidassa asemakaavan laatimista ohjaavan osayleiskaavan kaavamääräyksen kanssa. Kosteus- ja sisäilmatutkimuksen (FCG 20.12.2018) ja korjattavuusarvioinnin (FCG 8.10.2015) perusteella rakennus vaikuttaa olevan korjattavissa.

Kaavaselostuksessa arvotuskriteerinä on käytetty rakennusperintölain mukaisia kriteereitä. ELY-keskus muistuttaa, että rakennusperintölaki on tarkoitettu kyseisen lain säännösten perusteella tehtäviin suojelupäätöksiin. Asemakaavoituksessa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Sr-2 määräyksen osalta ELY-keskus huomauttaa, että suojellun rakennuksen osittaisesta purkamisesta ei voi määrätä suojelumääräyksessä. Purkamisluvan edellytyksistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 139 §:ssä, minkä vuoksi myöskään ”ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä” -ilmaisua ei käytetä suojelumääräyksissä. Mikäli suojelumääräyksestä halutaan poiketa, tutkitaan poikkeamisen edellytykset poikkeamismenettelyssä (MRL 173§).

Muita osin asemakaavamuutos huomioi rakennetun ympäristön suojelun tavoitteet, vaikkakin kaupunkikuvan osalta uusi rakentaminen tulee muuttamaan sitä voimakkaasti etenkin ruotsalaisista lahjataloistarakentuneen pienimittakaavaisen Soturikylän suuntaan. Toisaalla se kytkeytyy olemassa olevaan massiivisempaan virastorakentamiseen.

Kaavasta tulee järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.--” Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (2004) alueelle kohdistuu määräys ”Alueen suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilyminen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan säilyminen.” Määräys on asemakaavoitukselle tärkeä, ja inventointien sekä selvitysten pohjalta myös ohjaava velvoite. Vuoden 2004 yleiskaavan kulttuuriympäristöä koskevat rajaukset perustuvat aikaisempiin kulttuuriympäristöjä koskeviin yleispiirteisiin rajauksiin. Yleiskaavan selvityksissä sairaalakokonaisuus ei kuitenkaan ole kuulunut arvotettuihin kohteisiin. Selvityksessä arvotettuihin kohteisiin ovat sisältyneet Empire-Porvoo sekä Soturikylä ja Kaupunginpuistoa rajaavat korttelit.

Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten sekä yleiskaavamääräysten perusteella suunnittelukohteeseen laadittiin rakennushistoriaselvitys siihen liittyvien arvojen tunnistamiseksi (Porvoon museo 2014). Selvityksessä erityisarvoiksi nousi rakennuksen kerroksellisuus ja kokonaisuuden kattavaa säilymistä pidettiin suotavana. Selvityksessä katsottiin säilytettäväksi rakennusten ulkoasu 1970-luvun laajennusta lukuun ottamatta. Koska kaupunki ei kyennyt löytämään hanketta heikkokuntoisten ja sisäilmaongelmaisten rakennusten kokonaisvaltaiseen korjaamiseen, päätettiin kaavatyötä edistää vaihtoehdolla, jossa säilytettäväksi edellytetään sairaalan vanhimpia ja kaupunkikuvaltaan merkittävimpiä osia. Ehdotusvaiheessa Porvoon museon kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen päädyttiin ratkaisuun, jossa myös ns. kivisairaalaista säilytetään päädyt.

ELY-keskukselta saadun lausunnon perusteella järjestettiin viranomaisneuvottelu, ja kaupunki päätti kaavaehdotuksen tarkistusvaiheessa laatia rakennushistoriaselvitystä tarkentavan lisäselvityksen arkkitehti Uno Ullbergin suunnitteleman ns. kivisairaalan arvojen määrittelemiseksi. Selvityksen mukaan alueen arvot liittyvät monessa vaiheessa rakennettuun sairaalakokonaisuuteen yksittäisen rakennuksen sijaan. Porvoossa, Ullbergin tuotannossa ja aikakauden sairaalarakentamisessa on löydettävissä verrannollisia, edustavampia kohteita. Porvoon sairaalan laajennus on edellisiin verrattuna arkisempi, se ei ota itsenäistä roolia sairaala-alueen keskusrakennuksena.

Rakennushistoriaselvityksen täydennyksen yhteydessä arvioitiin myös kaavaehdotuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Tämän arvion mukaan Uusi asemakaavaehdotus, joka mahdollistaa kivisairaalan purkamisen säästettäviä päätyjä lukuun ottamatta, tuo alueelle uuden ajallisen lisän. Ehdotuksen kaupunkikuvalliset vaikutukset jäävät kivisairaalan säilytettävien päätyjen ja puuston, alueen sijainnin ja topografian, sekä kulkusuuntien johdosta melko vähäisiksi. Alueelle leimalliset, kaupunkikuvassa merkittävimmät vanhemmat puurakennukset säilyvät. Kivisairaalan päätyjen näkyvyys tiivistyvässä katukuvassa on huomioitu kaavaehdotuksessa. Päätyjen säilyttäminen on osa rakennetun ympäristön kerroksellisuutta ja kertovuutta.

Täydennysrakentamishankkeeseen liittyvä välimuotoinen asuminen liittyy uuteen rakennuskokonaisuuteen myös pienen jatkumon alueen aikaisempiin hyvinvointipalveluihin.

	Kuntoselvitysten perusteella rakennus voisi olla korjattavissa. Rakennuksen kunto on kuitenkin selvityksen laatimisen jälkeen selvästi heikentynyt. Kohteeseen ei ole onnistuttu löytämään käyttötarkoitusta tai toteutustapaa, joka tekisi taloudellisesti mahdolliseksi rakennusten kokonaisvaltaisen korjaamisen. Kaavatyössä on arvioitu ne rakennukset, jotka ovat kaupunkikuvallisesti arvokkaita ja joilla kuntoarvion perusteella on säilymisen edellytyksiä. Pitkään tyhjillään olleen rakennuksen saaminen käyttökuntoiseksi, siten että korjaaminen on taloudellisesti mahdollista, on keino, jolla asemakaavatuksella toteutetaan yleiskaavan mukaisten arvojen säilymistä. Kokonaan suojeltaviksi on valikoitunut kaupunkikuvallisen aseman ja korjattavuuden perusteella kaksi vanhinta puurakennusta. Lisäksi kaupunkikuvallisin ja rakennuskokonaisuuden kertovuuden perustein suojellaan kivisairaalan päädyt. Rakennushistoriaselvityksen arvotuksen mukaisesti asemakaavassa säilytetään näin ollen rakennuskokonaisuuden kerroksellisuutta. Kohteen kulttuurihistorialliset arvot ja rakennuskanta voivat hävitä alueen ollessa pitkään käyttämättömänä. Rakennuskanta on rapistunut ja rapistuu edelleen ja edessä voi pahimmassa tapauksessa olla laajempi purkaminen ja arvojen menetys. Tutkituista vaihtoehdoista parhaiten arvoja säilyttävä malli on myös kaavataloudellisesta näkökulmasta mahdollinen toteuttaa. Laaditussa asemakaavaehdotuksessa luodaan edellytykset alueen kaupunkikuvallisten arvojen säilymiselle keskeisissä kaupunkinäkymissä. Asemakaavan osoittaman uudisrakentamisen voi nähdä korostavan alueen kerroksellisuutta ja omaleimaisuutta. Kaupunki katsoo, että laadittujen selvitysten perusteella esitetyllä asemakaavaehdotuksella alueelta ei hävitetä MRL 54 §:n tarkoittamia arvoja. Kerroksellinen, aluetta täydentävä kaavaratkaisu, joka suojelee osan alueen rakennuksista ja viherympäristöstä turvaa kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten ja kaupunkirakenteellisten arvojen, luonnon ja maiseman arvojen sekä alueen omaleimaisuuden säilymisen ja on näin yleiskaavamääräyksen mukainen. <i>Kaavaehdotusta on täydennetty rakennushistoriaselvityksen täydennyksellä ja kaupunkikuvallisten vaikutusten arvioinnilla. Suojelumääräyksiä on tarkennettu ehdotusvaiheessa käydyin viranomaisneuvottelun perusteella.</i>
3. Ympäristöterveysjaosto Suojeltavat rakennukset tulee korjata siten, että niissä todetut terveyshaitat poistuvat. Vaurioituneiden rakennusten korjaaminen vaatii erityisosaamista sekä suunnittelu- että toteutusvaiheessa. Rakentamistapaohjeeseen tulee lisätä vaatimus erikoissuunnitelmista ja rakentamisen sekä valvonnan erityispätevyyydestä suojeltavien rakennusten terveyshaittojen korjaamisen osalta.	Vastine: Maankäyttö ja rakennuslain 117 §:n mukaisesti rakennuksen tulee sen käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla täyttää mm. terveyden ja ympäristön sekä käyttö- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eikä heidän terveydelliset olonsa heikentyä. Kaavaselostuksessa tuodaan esiin useassa kohdassa rakennuksen sisäilmaongelmat. Rakennusvalvonta vastaa rakennuslupien myöntämisen yhteydessä suunnittelijoiden pätevyysvaatimusten täytymisestä sekä tarvittavien erikoissuunnitelmien vaatimuksista ja niihin liittyvistä toimenpiteistä.

	<i>Suojelumääräyksiä on tarkennettu.</i>
4. Telia Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliaan osoitteeseen productiondesk@teliacompany.com hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Siirto ja suojauskustannukset kuuluvat lähtökohtaisesti tilaajan maksettaviksi. Kaapelikartat ja -näytöt voitte pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta	Vastine: <i>Rakennustapaohjetta on täydennetty kaapeleita koskevan ohjeistuksen osalta.</i>
5. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Sähköautojen latauspaikat tulee suunnitella siten, että mahdollisen syttymisen vuoksi pelastustoiminta on mahdollista ja vaaraa palon leviämislle rakennuksiin tai useaan ajoneuvoon ei ole mahdollista tai riski on vähäinen. Maanalaisiin tiloihin ei latauspaikkoja tule sijoittaa.	Latauspisteiden sijoittamista ohjaa Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä, jonka asettamien vähimmäisvaatimusten mukaisesti latausvalmiudet ja -pisteet tulee sijoittaa. <i>Rakennustapaohjetta on täydennetty pysäköintipaikkojen pelastustoiminnan huomioimisen osalta.</i>
6. Senaatti-kiinteistöt Asemakaavan muutoksella varmistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja/tai niiden osien säilyttäminen suojelamalla niitä, mikä on erittäin tärkeää ja kannatettavaa. Toteuttamiskelpoisen täydennysrakentamisen sijoittaminen tällaiseen kohteeseen on haastavaa sekä suojeluarvojen säilymisen että suunnitelman ympäristöön sovittamisen kannalta. Kaupungin kehittäminen kestäväillä sijainneilla edustaa kuitenkin vastuullista maankäyttöä ja on siten kannatettavaa. Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa Porvoon virastotalon kiinteistöön (os. Tulliportinkatu 1). Suunnittelualueen pohjoisrajan tuntumaan on osoitettu kaavaehdotuksessa viisikerroksinen asuinrakennus. Tämä vaikuttaa merkittävästi naapuritontin käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamismahdollisuuksiin valoisuusominaisuuksien rajoittaessa virastotalon tontin eteläosan käyttöä. Muutoksen vaikutusta nykytilaan ei tule vähätellä, vaan se tulee huomioida suunnittelualueen ja sen ympäristön kokonaisuutta arvioitaessa. Naapurikiinteistössä tapahtuvan viranomaistoiminnan erityisvaatimukset on tuotu esiin 1.10.2020 Senaatti-kiinteistöjen ja kaupungin välillä pidetyssä etäpalaverissa ja ne on sovittu otettavaksi huomioon asemakaavan muutoksen laatimisessa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt ja Poliisi ovat jättäneet erilliset mielipiteet ko. aiheesta. Asemakaavan muutosehdotuksessa on todettu, että em. erityisvaatimuksia ei voida ratkaista ko. asemakaavalla. Samalla on todettu mahdollisten näköesteiden aiheuttavan kaavan toteuttamiselle kustannuksia ja kaupunkikuvallista haittaa. Asemakaava tulee laatia siten, että sen toteuttaminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille. Niin ikään asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia ei voi siirtää naapurimaanomistajan tai muun hankkeen ulkopuolisen vastuulle. Tässä tapauksessa näköesteet on mahdollista toteuttaa naapuritontille kaupunkikuvallisesti hyväksyttävällä tavalla siten, että kaupunki vastaa itse tai alueen luovuttajana velvoittaa kaava-alueen toteuttajan vastaa-	Kaupunki katsoo, ettei naapurille aiheutuva haitta ole kohtuutonta tai aiheuta estettä viranomaistoiminnalle. Senaatti-kiinteistöjen esittämälle vaatimukselle korvausvelvollisuudesta koskien kaavoituksen naapurille aiheuttamaa mahdollista haittaa ei myöskään ole oikeusperusteita. Periaatteista on käyty vuoropuhelua Senaatti-kiinteistöjen kanssa kaavaehdotuksen tarkistamisen aikana, mutta sopimuksia kaavamuutoksesta tai kirjauksista kaavaan ei ole tehty. Virastotalon tontilla olevan merkittävän rakennusoikeuden käyttäminen voi myös muuttaa tilannetta suojaustarpeen suhteen. Suojaus on toteutettavissa kohtuullisin kustannuksin valtion virastotalon tontilla rakenteellisin tai sisustuksellisin ratkaisuin, eikä niitä ole mahdollista määritellä tällä asemakaavalla. Nyt laadittavassa kaavassa on huomioitu virastotalon tontilla olevan rakennusoikeuden käyttämisen mahdollisuudet.

maan ko. toimenpiteistä naapuritontille aiheutuneista kustannuksista. Viranomaistoiminnan edellytysten varmistamiseksi toteutusratkaisuista, -tavoista ja -kustannuksien jakautumisesta tulee neuvotella Senaatti-kiinteistöjen kanssa ennen kuin asemakaavan muutos etenee hyväksymiskäsittelyyn.	
---	--

18.1.2022

ASEMAKAAVA 529 LUNDINKADUN PÄÄTE

EHDOTUSVAIHEEN KUULEMINEN – MUISTUTUKSET (MRA 27 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ehdotus asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 7.4. – 10.5.2021

Asiakirjat olivat nähtävillä kaupungin verkkosivuilla. Koronarajoitusten aikana asiakirjat oli myös mahdollista tilata postitse palvelupiste Kompassista. Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyä sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin nähtävilläolosta kirjeitse.

Ehdotuksesta saatiin kolme muistutusta, joista yhden oli allekirjoittanut Krigarbyns invånarörening ja Stiftelsen Krigarbyn i Borgå puheenjohtaja, ja yhdessä oli yhteensä viisi allekirjoitusta.

Yhteenveto saaduista muistutuksista

Saaduissa muistutuksissa uudisrakennuksia pidettiin liian suurina ja varjostavina suhteessa Soturikylän pieniin rakennuksiin sekä virastotalon korkeuteen. Maiseman katsottiin kärsivän esitetystä suunnitteluratkaisusta. Kerroslukuja toivottiin laskettavan ja kattokaltevuutta laskettavan.

Korkeiden rakennusten pelättiin heijastavan urheilukentältä tulevia ääniä.

Uudisrakennusten katsottiin myös sijoittuvan liian lähelle naapureita ja etäisyyksien olevan liian niukat hulevesien imeyttämiseksi. Jyrkkien kattolappeiden arveltiin aiheuttavan lisää hulevesien kertymistä naapuritontille.

Uudisrakennuksien arveltiin sijoittuvan savimaalle ja muistutuksessa kannettiin huolta rakentamisen aikaisesta kaivuusta sekä louhintatyöstä, jotka voivat aiheuttaa vaurioita naapurirakennuksille.

Kasvavan liikennemäärän katsottiin voivan aiheuttaa lisääntyvää pysäköintikuormitusta kaduille sekä vaaraa Pontuksentielle ja Vänrikinkadulle. Erityisesti vaaraa nähtiin aiheutuvan Pontuksentien ja Vänrikinkadun risteykseen. Lisäksi muistutuksissa oli kannettu huolta pysäköintipaikkojen sijoittumisesta uuden rakennuksen sisäpihalle. Mielenpitoissa aluetta kerrottiin käytettävän vanhusten kävely- ja virkistysalueena ja toiminnan nähtiin hankaloituvan liikenteen lisääntyessä.

Puuston säilymisen osalta suunnitelmaa pidettiin onnistuneena. Myös uudisrakentamista ja alueen elävöitymistä pidettiin positiivisena.

Vastine

Kaupunkikuva

Kaava mahdollistaa neljän uuden kerrostalokokonaisuuden rakentamisen kiinteistölle. Kerrosluku uusissa rakennuksissa vaihtelee välillä III-V(4/5). Uudisrakennukset on osittain kytketty vanhoihin rakennuksiin. Säilytettävien rakennusten osalta kerrosluku vaihtelee välillä I-(1/2)III(1/2). Mittakaavaltaan suunnittelualue tulee näin ollen kehittymään monimuotoiseksi. Täydennysrakentaminen liittyy suunnittelualueen osaksi keskustan naapuruston kerrostalokortteleita. Säilyvät rakennukset ja viherympäristö taas kytkeytyvät pienimittakaavaiseen Soturikylään.

Rakennuksiin edellytetään harjakattoa ja puujulkisivua. Osa julkisivuista on mahdollista verhoilla myös kattotiilen kanssa yhtenäisellä tiililaatalla. Rakennukset eivät rajaudu katuihin tai tonttien rajoihin. Piha-alueita jää myös tontin ulkoreunoille.

18.1.2022

Uudisrakennusten etäisyys naapurirakennuksiin Vänrikinkadun puolella on pienimmillään 36 metriä. Tontin pohjoisosassa uudisrakennuksen etäisyys naapurin kiinteistön rajasta on noin 2,4 metriä. Olemassa olevan säilytettävän sairaalan osalta 2,3 metriä. Eteläisin uudisrakennuksen etäisyys naapurista on hieman alle 11 metriä. Varjovaikutusanalyysin ja kaupunkikuvallisen tarkastelun perustella uudisrakentamisen ei voi katsoa heikentävän olennaisesti kaupunkiympäristön laatutekijöitä tai alueen viihtyisyyttä. Tyhjilleen jääneet terveysaseman rakennukset rapistuvat ja houkuttelevat ilkeävaltaa. Alueen muuttuminen asuinympäristöksi tukee viihtyisän ja elävän keskustan tavoitteita.

Ehdotuksesta laaditun kaupunkikuvallisen vaikutustenarvioinnin (Selvitys 16) mukaan asemakaavaehdotus vaikutukset jäävät säilytettävien puurakennusten, kivisairaalan päätyjen ja puuston, alueen sijainnin ja topografian, sekä kulkusuuntien johdosta melko vähäisiksi. Alueelle leimalliset, kaupunkikuvassa merkittävimmät vanhemmat puurakennukset ja jalopuut säilyvät.

Kaupunkikuvallisia vaikutuksia arvioivan selvityksen mukaan kaavaehdotuksen vaikutukset ovat pienimmät kiinteistön länsipuolella, missä puurakenteiset rakennusosat säilyvät katutilaa rajaavina elementteinä. Vaikutukset ovat suurimmat kiinteistön itäpuolella, missä nelikerroksiset uudisrakennukset muuttavat kiinteistön ja Soturikylän suhdetta. Rakennusten sijoittelussa on kuitenkin otettu huomioon suhde Soturikylään polveilevalla ja porrastetulla sijoittelulla. Alueen eri osien välissä on mittakaavallisia eroja myös nykytilanteessa. Uudet, korkeammat rakennusmassat kytkeytyvät etenkin kiinteistön pohjoispuolella sijaitsevien kerrostalojen mittakaavaan. Uudisrakennusten harjasuunnissa ja rakennustapaohjeessa on otettu huomioon miljööseen sopivat ratkaisut. Rakennukset sovitetaan ympäristöön luontevasti, mutta suunnittelualueelle tyypillistä kerroksellisuutta jatkaen. Kulttuuriympäristön erityispiirteet ja kokonaisuuden eheyden säilyminen on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Melu ja rakentamisen aiheuttamat haitat

Tilapäisistä, erityisen häiritsevää melua tai tärinää aiheuttavista tapahtumista ja töistä on tehtävä ympäristönsuojelulain mukainen ilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Kaupunkialueilla melun heijastuminen rakennuksista on mahdollista, mutta sen ei voi katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa alueella. Viereisten alueiden tapahtumien melutasoista ei määrätä asemakaavassa.

Asemakaavan rakennustapaohjeessa ohjataan hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen. Määräyksissä on myös huomioitu naapurin sijainti kaavoitettavaa aluetta alempana. Tontilla säilyy myös maanvaraista pihaa, jolla imeyttäminen on mahdollista. Viivyttämisessä voidaan toteuttaa myös rakenteellisia ratkaisuja.

Kaivu- ja louhintatöiden luvittamisesta vastaa rakennusvalvonta. Asemakaavassa ei voida antaa määräyksiä asioista, joista on määrätty Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A1. Tällainen asia on mm. rakennustyön suorittaminen. Rakennustyöhön ryhtyvällä on vastuu siitä, että naapureille ei aiheudu haittaa. Vastuukysymys selvitetään rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

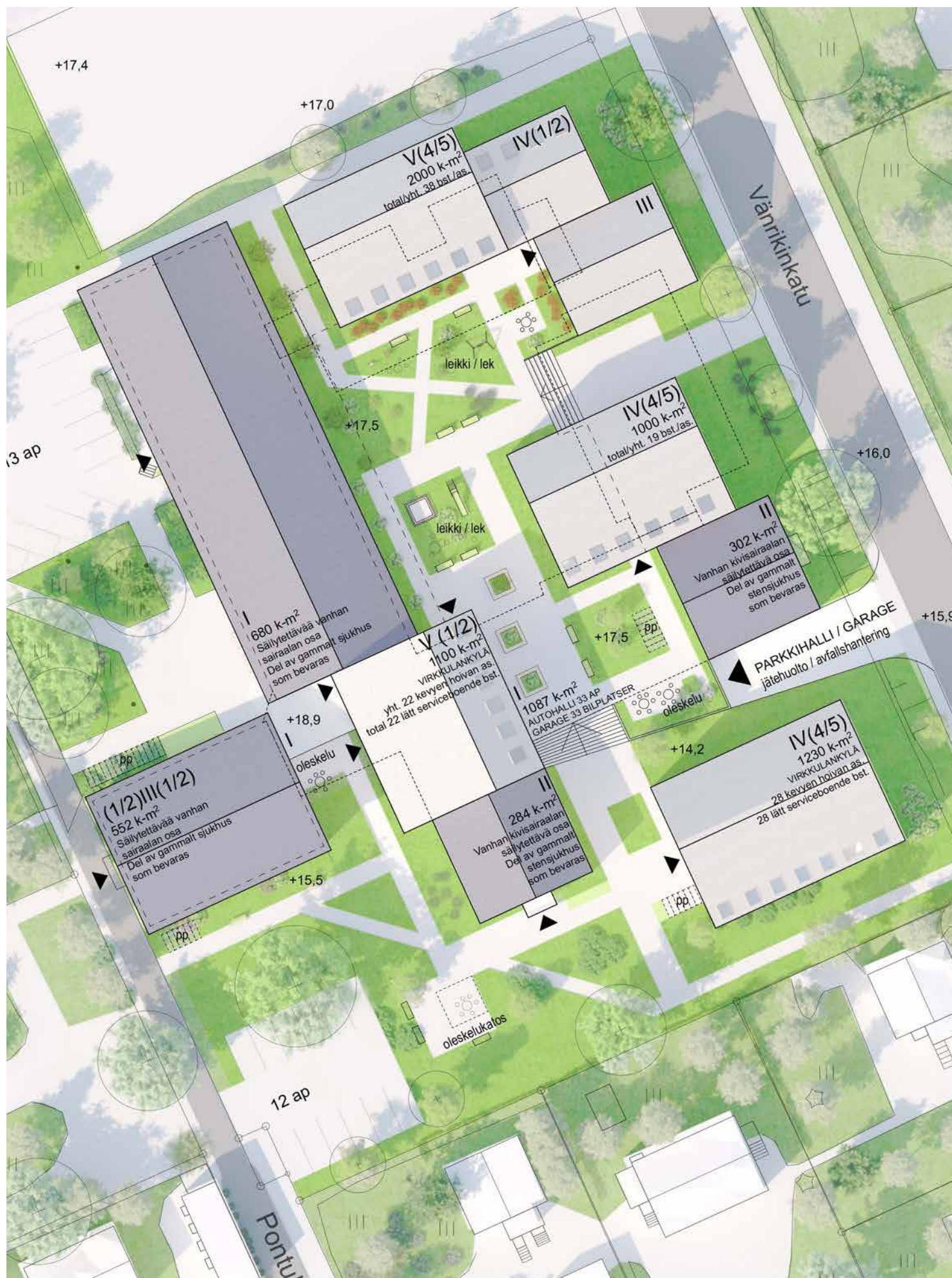
18.1.2022

Liikenne

Suunnittelualueen pysäköintinormit ovat samassa linjassa keskustan muiden kaavahankkeiden kanssa. Kaavassa osoitetun rakentamisen pysäköinti on osoitettu tontille, johon se on viitesuunnitelman mukaisesti hyvin sovitettavissa. Merkittävä osuus alueen pysäköinnistä sijoittuu sisäpihan alla olevaan pysäköintilaitokseen. Asukasmäärä ei kohteessa tule olemaan tavanomaista korkeampi, ja liike- sekä palvelutilojen määrä vähenee aikaisempaan käyttöön verrattuna. Terveyskeskuskäytössä asiointiliikennettä alueelle on ollut runsaasti, joten liikenneturvallisuuden osalta tilanne ei muutu merkittävästi. Kaava-alueen ulkopuolella oleviin kohtiin on mahdollista tehdä parannuksia nykyisten katujen puitteissa. Alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen reitti tulee säilymään, jolloin yhteys Vänrikinkadulta Engelinpolulle säilyy helppokäyttöisenä reittinä kohti Kaupunginpuistoa ja keskustaa.

Vaikutukset kaavaehdotuksen sisältöön

Kaavaehdotuksen vaikutusten arvioimiseksi teetettiin ehdotuksen tarkistusvaiheessa täydentävä rakennushistoriaselvitys, johon sisältyi myös kaavaratkaisun kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointi. Kaavaehdotusta muutettiin suojelumääräysten sekä selostuksen osalta. Muilta osin kaavaehdotuksen ratkaisua ei ole muutettu.



LUNDINKADUN PÄÄTE

Kaupunginosa 2
Kortteli 32, tontti 18

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 32

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
1:1000

ALY-8	Asuin-, erityisasuin- ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialueen kokonaiskerrosalasta vähintään 2000 k-m² tulee varata palveluasunnoiksi ja niihin liittyviksi palvelutiloiksi. Korttelialueelle tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai ravintolatoja vähintään 750 k-m². Liike-tilat sijoitetaan suojeltaviin rakennuksiin ja/tai uudisrakennusten maantasokerrokseen.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkeiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
2	Kaupunginosan numero.
32	Korttelin numero.
680	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(1/2) IV	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
V(½)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
+17.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
G31.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
G26.0	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala.
ma	Maanlainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja, varasto-, väes/önsuoja- ja teknisiä tiloja likimääräiselle tasolle + 14.2. Pysäköintilaitoksen kannen tulee olla likimääräisellä tasolla +17.5 siten, että se liittyy luontevasti ympäristöihin rakennuksiin.
ajo-ma	Ajo maanlaiseen pysäköintiin.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Pihalla tulee olla kaikkien alueen asukkaiden käytettävissä olevia, esteettömästi saavutettavia, suosaisia, enlaiseen oleskeluun, leikkiin sekä hiihaleihin sopivia alueita.
	Istutettava alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustalteisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Suojeltaville rakennuksille tulee hakea rakennuslupaa viimeistään samaan aikaan kun tontin ensimmäiselle uudisrakennukselle haetaan lupaa. Suojeltujen rakennusten korjaaminen on ehtona uudisrakennusten käyttöönotolle. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.
	Suojeltava rakennuksenosa, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustalteisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Suojeltuun osaan liittyvän rakennuksenosan purkaminen edellyttää rakennuslupan hakemista sekä suojeltavien rakennuksenosien korjaamiselle että asemakaavan osoittamalle uudisrakennukselle, joka sijoittuu siten, että purkaminen on välttämätöntä. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.
	Säilytettävä puu. Puuta ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Puiden kuntoa tulee seurata aktiivisesti. Ensisijainen vaihtoehto on hoitaa puita latvusta keventämällä. Puiden tullessa elinikänsä päähän, ne tulee korvata uusilla suurikasvuisilla jalopuilla.

LUNDAGATANS ÄNDE

Stadsdel 2
Kvarter 32, tomt 18

Detaljiplaneändring
Ändring av detaljplanen berör en del av kvarter 32

Detaljiplanebeteckningar och - bestämmelser
1:1000

ALY-8	Kvartersområde för bostads-, specialbostads- och affärsfastigheter. Minst 2000 m²-vy av kvartersområdets totala våningsyta ska reserveras till servicebostäder och relaterade servicelokaler. I kvartersområdet ska placeras affärs-, kontors eller restauranglokaler som ska omfatta minst 750 m²-vy. Affärslokaler ska placeras i skyddade byggnader och/eller på nybyggnademas markplan.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränser beteckningen gäller.
2	Stadsdelsnummer.
32	Kvartersnummer.
680	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
(1/2) IV	Ett bräktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda i för utrymme som inräknas i våningsytan.
V(½)	Ett bräktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
+17.5	Ungefärlig markhöjd.
G31.0	Högsta höjd för byggnads vattentak.
G26.0	Högsta tillåtna ungefärliga höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
ma	Underjordiskt utrymme där man kan bygga bilplatser, förråd, skyddsrum och tekniska utrymmen på en ungefärlig nivå + 14.2. Taket på på garagehallen ska ligga på en ungefärlig nivå +17.5 så att det ansluter på ett naturligt sätt till de omgivande byggnaderna.
ajo-ma	Körning till underjordisk parkering.
	Linje som anger takåsens riktning.
le	Riktgivande för lek och utelivstelse reserverad del av område. På gården ska finnas för alla invånare ämnade lämpliga områden för olika former av vistelse, lek och gårdsspel. Områdena ska vara hinderfria och skyddade.
	Del av område som skall planteras.
	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
p	Riktgivande parkeringsplats.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Byggnad som ska skyddas och inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska ske så att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Bygglov skall ansökas för byggnader som ska skyddas senast samtidigt som tillstånd söks för den första nya byggnaden på tomt. Reparation av skyddade byggnader är en förutsättning för att nya byggnader ska kunna tas i bruk. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Skyddad del av byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten ska vara sådana att byggnadens särdrag med arkitektoniskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Rivning av byggnadsdel som ansluter till skyddad del förutsätter ansökan om bygglov både för reparation av skyddade byggnadsdelar och för den nya i detaljplanen anvisade nybyggnaden som är belägen så att rivning är nödvändig. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Träd som ska bevaras. Träd får inte fallas utan tvingande skäl. Trädens tillstånd ska uppföljas aktivt. Det primära alternativet är att sköta träd genom beskärning av kronaken. När träden kommer till slutet av sin livscykel ska de ersättas med nya storvuxna ädelträd.



Kartta ei mittakaavassa
Kartan inte skalenlig

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §: n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N 2000. Höjdsystemet är N 2000.

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo	Kaupungeodeetti	
Borgå	Stadsgeodet	Terhi Pöllänen

Viran puolesta/ Ex officio

Porvoo	Kaupunkisuunnittelupäällikkö	
Borgå	Stadsplaneringschef	Dan Møllgren

Porvoo	Kaavoitusarkkitehti	
Borgå	Planläggningsarkitekt	Emilia Saatsi

Suunnitteluavustaja	
Planeringsassistenti	Christina Eklund

Alustava kuultus MRA 30§	
Preliminär kungörelse MarkByggF §30	23.5. - 21.6.2018

Kaupunkikehityslautakunta	23.3.2021 § 47
Stadsutvecklingsnämnden	18.1.2022 §

Nähtävillä MRA 27§	
Till påseende MarkByggF §27	7.4. - 10.5.2021

Kaupunginhallitus	
Stadsstyrelsen	

Kaupunginvaltuusto	
Stadsfullmäktige	

Voimaantulo	
Ikraftträdande	

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

Pysäköinti

Korttelialueelle tulee toteuttaa autopaikkoja seuraavasti:

- asuminen 1 ap/ 110 k-m²
- palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²
- senioriasuminen 1 ap/ 110 k- m²
- liike- ja toimistotilat 1 ap/ 100 k-m²

Vähintään 20 % autopaikoista tulee varustaa sähkölaitauspisteellä. Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköpistokkeella ja sähköauton latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauksella. Pihalle saa sijoittaa enintään 25 autopaikkaa. Muut pysäköintipaikat tulee toteuttaa maanlaiseen pysäköintilaitokseen.

Poikupyörät ja liikkumisen apuvälineet

Poikupyörille on varattava helpokäyttöistä säilytystilaa sisätiloista 1 pp/ 40 k-m². Poikupyörien säilytystilojen lisäksi asuinkerrostaloihin voi jokaista uudisrakennusta kohden rakentaa enintään 100 k-m² säilytystilaa liikkumisen apuvälineille rakennusalaile rakennettavan kerrosalan lisäksi, eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineet eivät saa vähentää poikupyörille osoitettuja paikkoja.

Yhteiskäyttötilat

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.

Hulevedet

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

Ulkoalueet

Alueelle tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma.

Radon

Radonturvallinen rakentaminen on huomioitava rakennettaessa.

Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

I detaljplaneområdet ska den separata byggarvisningen följas.

Parking

I kvartersområdet ska bilplatser arrangeras enligt följande:

- boende 1 bp/ 110 m²-vy
- serviceboende 1 bp/ 200 m²-vy
- seniorboende 1 bp/ 110 m²-vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/ 100 m²-vy

Minst 20 % av bilplatserna ska vara utrustade med elladdningsplats. Alla bilplatserna ska utrustas med elutag och kabelreservation som möjliggör laddning av elbil. Högst 25 bilplatser får placeras på gården. De andra parkeringsplatserna ska arrangeras i den underjordiska parkeringen.

Cyklar och rörelsehjälpmedel

Utrymme ska reserveras för cyklar inomhus i omfånget 1 cykel/ 40 m²-vy. Utöver förråd för cyklar i flervåningshusen får högst 100 m²-vy för varje ny byggnad anläggas till förråd för rörelsehjälpmedel utöver den angivna våningsytan på byggnadsytan. Denna yta kräver inga extra bilplatser. Utrymmena för rörelsehjälpmedel får inte minska antalet platser anvisade för cyklar.

Gemensamma utrymmen

I kvartersområdet ska byggas bastu och allaktivitetsrum för invånarna som får byggas utöver byggrätten som angivs i detaljplanen. Hobby-, klubb- och allaktivitetsrum ska byggas till en omfattning av 1,5 procent av våningsytan hos de nya byggnaderna i kvarteret. Utrymmena kan även anläggas i skyddade byggnader. Om en gemensam bastu och ett allaktivitetsutrum byggs endast i en av byggnaderna i kvarteret ska de anläggas i den byggnad som byggs först.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas på tomten 1m³/ 100 m² tomtens hård bebyggda yta. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar, innan det infiltreras eller avleds till regnvattenavloppet eller annat dagvattnesystem. Fördröjningssystemet ska bli tomt inom 24 timmar efter det att det börjat regna.

Uteområden

En gårds- och planteringsplan ska utarbetas för området.

Radon

Radonsäkert byggande ska beaktas i byggandet.

Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande.



RAKENNUSTAPA OHJE

ASEMAKAAVA 529

LUNDINKADUN PÄÄTE

EHDOTUS 18.1.2022

PORVOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU 2022



S I S Ä L L Y S

RAKENNUTAPAOHJE	2
YLEINEN OSA.....	2
Asemakaavan tavoitteet	2
Yhteisjärjestelysopimus	2
Maaperä	2
Pelastustiet	2
Energiatehokkuus ja jäähdytys	3
Valaistus ja julkisivumainokset	3
Pysäköinti, pysäköintilaitos ja -katokset	4
Polkupyöräpysäköinti ja liikkumisen apuvälinetilat	5
Pihat	6
Hulevedet	7
ERITYISMÄÄRÄYKSET	8
UUDISRAKENTAMINEN	8
Massoittelu ja julkisivut	8
Katot ja räystäät	9
SUOJELLUT RAKENNUKSET	10
Ikkunat ja ovet	11
Julkisivut ja vedenpoistojärjestelmät	11
Katto	11

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

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

Suunnittelua ohjataan, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen ja pihoille 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.

Y L E I N E N O S A

A s e m a k a a v a n t a v o i t t e e t

Tavoitteena on lisätä laadukasta ja monipuolista asuntotarjontaa keskustassa. Lisäksi tavoitteena on turvata kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen ja asema sekä ylläpitää liike- ja toimistotilojen tarjontaa keskustassa. Asemakaavan muutos mahdollistaa suojeltujen rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen.

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

Alueen kiinteistöjen 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.

M a a p e r ä

Alue asettuu Porvoonjokilaaksoa idässä rajaavan moreeniselänteen lännen puoleiselle liepeelle. Kiinteistöllä on tehty maaperäkairauksia vuonna 1975 ja 1997. Kairauksissa löytyi tontin pohjoisosan kairapisteistä hiekkamoreenia, täytemaata, silttiä ja savea, jonka alla oli paikoin jälleen silttiä. Tontin koillisreunalta tehdyissä kairapisteissä maaperässä oli hiekkamoreenia, silttiä ja siltimoreenia. Kairaukset ovat ulottuneet enimmillään noin seitsemän metrin syvyyteen. Suurinta korkeusvaihtelu on tontin eteläosassa. Korkeustaso tontilla vaihtelee välillä noin 16-19 metrin välillä merenpinnan yläpuolella.

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

P e l a s t u s t i e t

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 hyväksyttävä ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä. Rakennusvalvonta pyytää lausunnon pelastuslaitokselta. Tarvittaessa laaditaan rasitesopimus.

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

Kevyelle liikenteelle varatut reitit tulee rakentaa siten, että ne toimivat pelastusreitteinä.

Energiatehokkuus ja jäähdytys

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

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

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

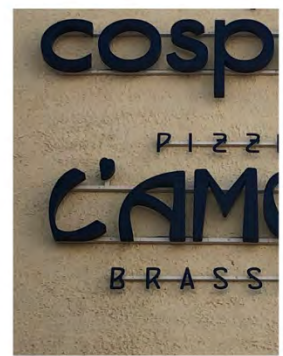
Rakennuksissa tulee etelä- ja länsijulkisivuilla varautua aurinkosuojaukseen parvekkeilla, markiiseilla, säleiköillä tai muilla rakenteellisilla aurinkosuojilla. Rakenteellisten aurinkosuojien tulee olla arkkitehtonisesti yhtenäisiä ja korkeatasoisia. Etenkin pienten asuntojen osalta ylikuumenemisen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

Valaistus ja julkisivumainokset



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

Rakennukset tulee varustaa selvästi havaittavalla numerovalaisimella.

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

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

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

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

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

Pysäköinti, pysäköintilaitos ja -katokset



Korttelialueelle tulee toteuttaa autopaikkoja seuraavasti:

- Asuminen 1 ap / 110 k-m²
- Palveluasuminen 1 ap/200 k-m²
- Senioriasuminen 1 ap/110 k- m²
- Liike- ja toimistotilat 1 ap / 100 k-m²

Vähintään 20 %autopaikoista tulee varustaa sähkölatauspisteellä. Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköpistokkeilla ja sähköauton latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauksella. Piha-alueelle saa toteuttaa enintään 25 pysäköintipaikkaa. Muut pysäköintipaikat tulee toteuttaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan ja 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta, silloin kun yhteiskäyttöautoja on käytössä vähintään kolme. Mikäli yhteiskäyttöautoja on yksi tai kaksi, on vähennys 15%. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja mahdollistaa sähköautojen lataaminen. **Edellä mainitut autopaikkavähennykset saa tehdä, mikäli paikkoja vähennetään piha-alueelta ja pysäköintilaitokseen on sijoitettu vähintään 33 autopaikkaa.**

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

Pysäköintialueet tulee järjestää siten, ettei niiltä peruuteta suoraan katualueelle. Pysäköintialueet rajataan katu- ja oleskelualueista piha-aluetta koskevien ohjeiden mukaisesti.

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

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

Pysäköintihallin poistoilma tulee johtaa rakennusrungon sisällä katolle.

Pysäköintilaitoksen kansi tulee toteuttaa korkealaatuisena oleskeluun ja leikkiin varattuna pihana, jossa käytetään monipuolisesti kasvillisuutta. Kansi tulee olla esteettömästi saavutettavissa kaikista suunnista.

Pysäköintilaitoksen maanpäälliset osat, kuten tukimuurit ja ilmanvaihtosäleiköt, tulee toteuttaa korkeatasoisina ja mahdollisesti porrastettuina, niin että ne toimivat osana pihan oleskelualueutta. Pintamateriaalina hyväksytään kiviverhous, liukekivi, uritettu tai muuten kuvioitu betoni sekä graafinen betoni ja säleikköjen osalta kuvioirei'itetty teräsohutlevy.

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

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

Polkupyöräpysäköinti ja liikkumisen apuvälinetilat



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

Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/40 k-m². Tila on varustettava sähköpyörien lataukseen soveltuvilla sähköpistokkeilla ja pesupaikalla. Säilytystilan tulee olla vaivattomasti käytettävissä päivittäin. Säilytystilasta tulee olla helppokäyttöinen ovi suoraan ulos. Oven vapaan aukon tulee olla vähintään 130 cm.

10 % polkupyörien säilytystilasta voidaan rakentaa ulkokatokseen, jossa on mahdollisuus runkolukitukseen. Nämä paikat tulee sijoittaa siten, että ne palvelevat erityisesti liiketiloja. Polkupyöräpysäköintikatoksia on mahdollista toteuttaa rakennusalojen rajoittamatta. Katosten paikat, tai varaukset niille, tulee osoittaa koko alueen yhteisessä pihasuunnitelmassa. Katosten julkisivumateriaalina käytetään puuta. Katoksissa tulee olla viherkatto ja jokaisen katoksen seinustalle tulee istuttaa vähintään kolme köynnöskasvia.

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

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

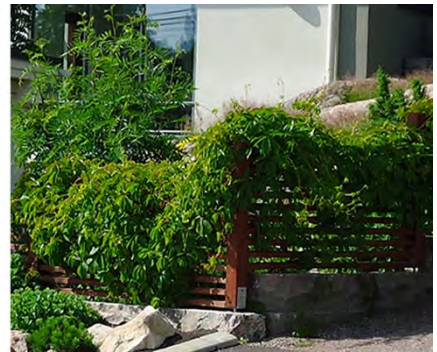
Pihat

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

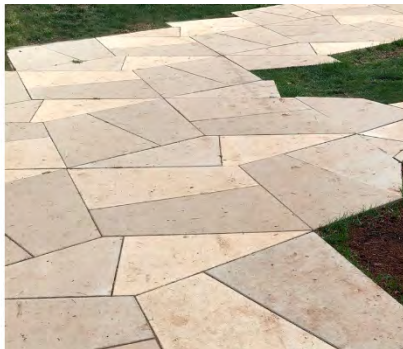
Pihasuunnitelmassa tulee huomioida koko alueen pelastustiet.

Säilytettäväksi merkittäviä puita ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Puiden kuntoa tulee seurata aktiivisesti. Ensisijainen vaihtoehto on hoitaa puita latvusta keventämällä. Puiden tullessa elinikänsä päähän, ne tulee korvata uusilla suurikasvuisilla jalopuilla.

Rakennusten ja katualueiden välille tulee mahdollisuuksien mukaan tehdä istutuksia, siten että alueen vehreä ilme säilyy.



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



Pihalla tulee olla kaikkien alueen asukkaiden käytettävissä olevia, esteettömästi saavutettavia, suojaisia, erilaiseen oleskeluun, leikkiin sekä pieniin pihapeleihin sopivia alueita.

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

Pysäköintialueita ei saa asfaloita. Pysäköintialueiden tulee olla hulevettä läpäisevää pintaa. Hulevesien viivytysrakenteita voidaan sijoittaa pysäköintipaikkojen alle.

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

Pysäköintilaitoksen päällä oleva kansipiha tulee toteuttaa korkealaatuisena oleskelualueena, jossa on monipuolisesti kasvillisuutta. Kasvillisuuden avulla tulee myös pihakannella rajata erilaisia oleskelutiloja. **1/2 pihakannen pinta-alasta tulee varata kasvilliselle pinnalle. Tästä pinta-alasta vähintään puolet tulee olla syvää istutusalustaa, joka mahdollistaa pensaiden, köynnösten ja korkeiden perennojen kasvatuksen. Pysäköintilaitoksen poistoilma johdetaan rakennusten katolle niin ettei se rajoita oleskelupihan käyttöä.**

Pysäköintikansi ei saa olla huomattavasti luonnollista maanpintaa korkeammalla. Lundinkadun päänteessä olevan suojeltavan rakennuksen tulee liittyä kansipihaan luontevasti. Kansipihaan oleskelualueen tulee olla esteettömästi saavutettavissa kaikista suunnista.

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

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

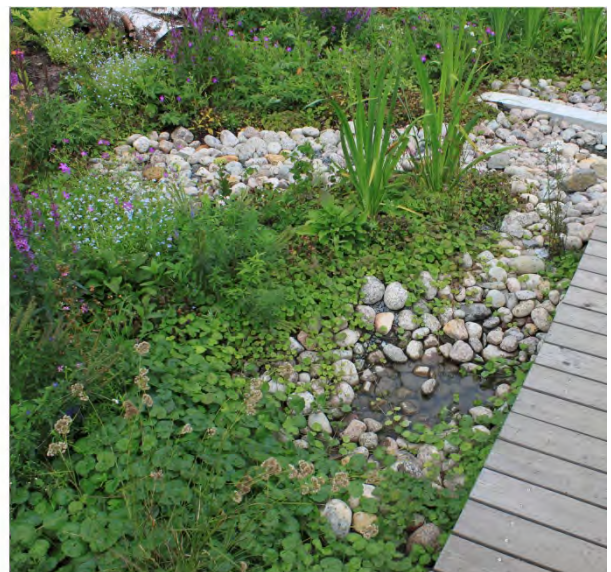
Lumitila varataan istutettavalle alueelle. Alue istutetaan siten, että kasvillisuus kestää lumen sijoitusta kasvien päälle tai niiden juuristoalueelle tai on vuosittaista alasleikkausta kestävä.

Korttelialueen jätehuolto tulee toteuttaa keskitetysti syväkeräyssäiliöillä tai erillisellä yhteisellä jätekatoksella. Jätekeräyksestä sovitaan yhteisjärjestelysopimuksessa ja se järjestetään keskitetysti.

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



H u l e v e d e t



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

Suunnittelualan eteläpuolinen naapuri on asemakaavoitettavaa aluetta alempana. Suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava hulevesien ohjautuminen siten, etteivät ne rasita naapurikiinteistöjä.

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

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

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 oleskelualueita.

ERITYISMÄÄRÄYKSET

UUDISRAKENTAMINEN

Massoittelu ja julkisivut

Uudisrakennusten tulee olla yhtenäiseksi suunniteltu kokonaisuus, joka muodostaa arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja tasapainoisen lisän säilytettävien rakennusten pihapiiriin sekä ympäröivän soturikylän miljööseen. **Rakentaminen tulee toteuttaa arkkitehtuuriltaan ajanmukaisena, materiaaleiltaan kestävä, kauniisti vanhenevana ja korkealaatuisena. Uudisrakennuksissa tulee käyttää pääasiallisena julkisivumateriaalina puuta.** Osalla julkisivuista voidaan käyttää keraamista laattaa, mikäli samaa laattaa käytetään myös kattopinnalla.

Julkisivujen jäsentelyn ja värityksen tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Vedenpoistojärjestelmien tulee muodostaa arkkitehtuuriin sovitettu kokonaisuus.

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



Havainnekuva asemakaavan mahdollisesta toteutusvaihtoehdosta. Kuva Tieno Arkkitehdit Oy

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.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava asukkaiden käyttöön sauna ja monikäyttötila, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Askartelu-, kerho- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % tontin uudisrakennusten kerrosalasta. Monikäyttötilan voi rakentaa myös johonkin suojeltavista rakennuksista. Mikäli yhteissaunoja ja monikäyttötiloja toteutetaan vain yksi, tulee se toteuttaa ensimmäisenä toteutettavassa rakennuksessa tai vanhaan rakennuksen korjattaessa samaan aikaan ensimmäisen asuinrakennuksen kanssa.

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

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

Harjakattoisessa ratkaisussa ilmanvaihtokonehuoneen voi sijoittaa ullakolle, mikäli asemakaavassa osoitettua ylintä korkeusasemaa ei ylitetä.

Vänrikinkadun varrella rakennusten eteläisten julkisivujen tulee olla kahden eteläisimmän uudisrakennuksen osalta enintään kolmekerroksisia. Tontin pohjoisosassa olevan kävelyreitillä varrella sijaitsevan rakennuksen eteläisin julkisivu saa olla enintään neljän kerroksen korkuinen. Kattolapteen ja julkisivun leikkauksen ylin korko on osoitettu asemakaavassa.

Rakennuslupaa haettaessa on pyydettävä kaupunkikuvavasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Katot ja räystäät

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Lappeet voivat olla epäsymmetrisiä siten, että eteläiset räystäät Vänrikinkadulla ovat kerroksen pohjoispuolisia lappeita alempana.

Katemateriaalin tulee olla keraaminen kattotiili tai saumattu peltikate. Mikäli julkisivuissa käytetään keraamista julkisivutiiliä tulee katemateriaalin olla samaa materiaalia julkisivutiilen kanssa. Muussa tapauksessa katteen tulee olla musta. Kattopintaan saa integroida aurinkopaneeleja. Kate, johon aurinkopaneeli on integroitu, on suositeltavin vaihtoehto.

Katteen ja katevarusteiden sekä läpivientien tulee olla tummia.

Piharakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

SUOJELLUT RAKENNUKSET

Kaikista suojeltuja rakennuksia koskevista muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen ja kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto.

Kaikissa toimenpiteissä pitää huomioida rakennusten arkkitehtoninen ilme ja tyyliin sopivat korjaustavat ja -materiaalit.

Suojelluissa rakennuksissa tulee ilmanvaihto toteuttaa ensisijaisesti painovoimaisena.

Korjaus- ja muutostöissä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusfysikaalisen toimivuuden turvaamiseen.

Sisä- ja ulkopuolisia lisäeristeitä ei sallita.

Vanhoihin rakennuksiin ei saa toteuttaa ainoastaan yksiöitä tai kaksioita. Vanhoihin rakennuksiin saa toteuttaa asuntoja enintään seuraavan määrän. Rakennukseen Lundinkadun päässä enintään 8 kappaletta, Engelinpolun varressa olevaan rakennukseen enintään 5 kappaletta ja kivisairaalan säilytettäviin päätyihin yhteensä enintään 6 asuntoa.

Engelinpolun varrella olevaan rakennuksen kellaritiloihin ei saa rakentaa asuntoja tai asuinhuoneita. Tiloja voi käyttää toimisto- tai työtiloiksi tai liiketiloiksi, joista ei aiheudu häiriötä yläpuolisille asunnoille.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on pyydettävä ympäristöterveydenhuoltoviranomaisen lausunto.



Pinnassa olevat puuikkunat, ikkunoiden puutejako, vuorilandoituksen koristeaiheet ja materiaalien vaihtelu ovat piirteitä, jotka tulee säilyttää ja kunnostaa.

Ikkunat ja ovet

Rakennuksissa tulee säilyttää tai muutettaessa palauttaa puuikkunat ja -ovet. Ikkunoihin voidaan lisätä eristyslaselementit ääneneristävyyden parantamiseksi.

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

Ikkunoiden puitejako tulee säilyttää alkuperäisen kaltaisena.

Engelinpolun varrella olevan suojellun rakennuksen kattoikkunat tulee poistaa katon korjauksen yhteydessä. Kattoikkunat voi korvata lapeikkunoilla. Ylimmäisen kerroksen tilojen tulee liittyä alapuolisiin asuntoihin.

Engelinpolun varrella olevaan rakennuksen itäpäätyyn voi rakentaa uuden ikkunan ullakon länsipäädyn ikkunoiden mukaisesti.

Julkisivut ja vedenpoistojärjestelmät

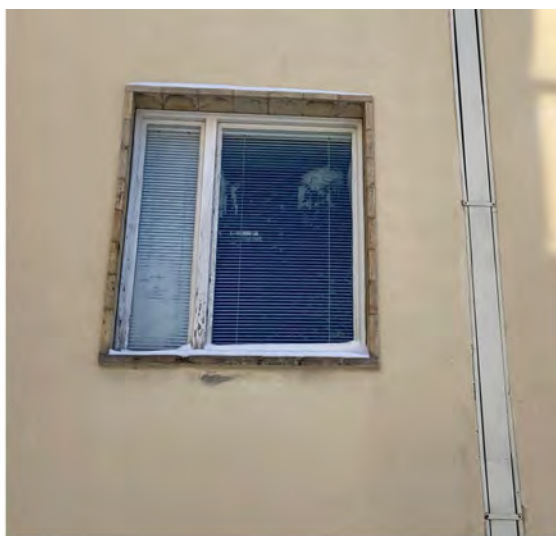
Rakennuksessa tulee säilyttää alkuperäinen väritys ja rappauksen ja tiilimuurauksen jäsentely, sekä alkuperäiset koristeet julkisivuissa. Lämpörappaus tai vastaavat toimenpiteet, jotka muuttavat julkisivun luonnetta eivät ole sallittuja.

Rakennuksen julkisivuihin ei saa kiinnittää erillisiä ilmanvaihtokoneita tai lämpöilmapumppuja.

Puurakennuksissa tulee säilyttää jalkarännit ja metalliset julkisivun väriin sovitettut syöksytorvet.

Kivisairaalassa tulee säilyttää julkisivuun upotetut syöksytorvet.

Peittomaalatut puujulkisivut tulee maalata pellavaöljymaalilla ja rapatut julkisivut kalkkimaalilla.



Sileä rappaus, ikkunasyvennyksen laatoitus, upotettu vedenpoistojärjestelmä ja putkikaiteet ovat kivisairaalan pelkistetyn arkkitehtuurin piirteitä, jotka tulee säilyttää korjauksessa.

Katto

Kattojen tulee olla saumattuja peltikattoja ja väriltään mustia. Lundinkadun päässä olevan rakennuksen kattopintoihin ei saa lisätä uusia ikkunoita. Engelinpolun varrella olevan rakennuksen kattolyhydyt voi muuttaa lappeen suuntaisiksi ikkunoiksi. Nykyisiä kattolyhtyjä ei saa uusia. Kaikki läpiviennit tulee koteloida metalliverhouksella ja maalata mustiksi. Kattosiltojen, lumiasteiden yms. varusteiden tulee olla mustia. Erillisten aurinkokeräimien kiinnittäminen suojellun rakennuksen kattoon ei ole sallittua. Mikäli käytetään saumatun peltikaton kaltaista katetta, voidaan katteeseen integroitua keräimiä käyttää pihan puoleisilla kattopinnoilla.