

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Ylhäällä: Näkymä lännestä Läntiseltä Mannerheiminväylältä Tolkkistentien risteykseen.

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 4.11.2014.

Alhaalla: Lintuperspektiivi alueelle luoteesta. Kaupunkisuunnittelu 17.3.2017.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

PORVOONPORTTI POHJOINEN

**22. kaupunginosa,
korttelit 431, 460 ja 461, osa korttelia 432
sekä erityis-, virkistys- ja katualueet**

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee korttelia 431, osaa korttelista 432 sekä virkistys-, katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 22.

Länsiranta

Raatimiehenkatu, Maistraatinkatu
Tolkkistentie

Asemakaavan vireille tulo:

Kaupunkikehityslautakunta on päättänyt käynnistää asemakaavanmuutoksen 8.2.2011 § 13.

Asemakaavan käsittely:

Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnassa 11.4.2017 § 81

Asemakaavaehdotus kaupunginhallituksessa 21.8.2017 § 275

Asemakaavan hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto 30.8.2017 § 75

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Porvoonportin ja myös Ala-Näsin nimillä tunnetun kerrostaloalueen pohjoisosaa. Länsirannan Moderni puukaupunkialueesta 2000-luvun alussa käynnistyneen kaupunkirakenteellisen kehityksen siivittämänä Porvoonportin aluekin lukeutuu nykyään osaksi Porvoonjoen länsipuolista keskustan laajenemisaluetta, Länsirannan aluetta.

Aluetta rajaavat lännessä Tolkkistentie, pohjoisessa Läntinen Mannerheiminväylä –nimellä tunnettu seututie 170 ja idässä Mauno Eerikinpojankatu. Osa Tolkkistentietä myös sisältyy asemakaava-alueeseen. Eteläosaltaan alue rajautuu Pormestarinkadun varren kerrostalotonttiin, leikkipuistoon ja vajaakäytöllä olevaan entiseen pelikenttään (liite 1).

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tavoitteena on tutkia alueen kaupunkirakenteellista tiivistämistä lisärakentamisen keinoin. Kaavoituksen käynnistämissopimukseenkin kirjattuja yksityiskohtaisempia tavoitteita ovat alueen kaupunkikuvallinen kehittäminen ja mittakaavallinen sovittaminen Länsirannan uusiin kortteleihin, ikääntyvien itsenäisen asumisen tukeminen hissien ja asuntokohtaisten ratkaisujen avulla, rakennusoikeuden osoittaminen ns. maanpäällisille kellarikerroksille, asuintonttien täydennysrakentaminen, lämpökeskusrakennuksen korvaaminen uudisrakennuksilla, pysäköintiratkaisujen tutkiminen kokonaisvaltaisesti sekä erityisesti kevyen liikenteen yhteyksien toimivuuden varmistaminen. Lisäksi tutkitaan nykyisten maanteiden muuttamista kaupunkimaisiksi katutiloiksi, jota tukee kadun varteen osoitettu uusi rakentaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja.....	4
lähdemateriaalista.....	4
2 TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5

3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
	Suunnittelualueen rakennuskannan kuvaus tiivistettynä	6
	Porvoonportin suunnittelun taustaa.....	6
	Porvoonportin rakentamisen vaiheita.....	7
	Porvoonportin kulttuurihistoriallisen merkityksen tarkastelua	8
	Ympäröivä rakennuskanta	12
3.1.4	Maanomistus.....	12
3.1.5	Liikenne.....	12
3.1.6	Tekninen huolto	13
3.1.7	Palvelut	13
3.1.8	Asukkaat ja työpaikat	13
3.1.9	Pohjavesi ja maaperä	13
3.1.10	Häiriötekijät	14
3.2	Suunnittelutilanne.....	14
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
	Maakuntakaava.....	14
	Yleiskaava.....	14
	Asemakaava	14
	Rakennusjärjestys.....	15
	Tonttijako ja rekisteri.....	15
	Pohjakartta.....	15
	Rakennuskiellot.....	15
	Porvoonportti, lisäkerrokset ja parvekkeiden uusinta. Esiselvitys ja hankesuunnitelma, Vahnen Oy, 4.4.2014.	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo.....	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4.5.1	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus.....	19
5.1.2	Palvelut	21
5.1.3	Liikenneverkko	21
5.1.4	Pysäköinti.....	21
5.1.5	Tonttijako	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
	Kaupunkikuva ja -rakenne	22
5.3	Aluevaraukset.....	23
5.3.1	Korttelialueet:	23
	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK).....	23
	Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1).....	23
	Autopaikkojen korttelialue (LPA-1).....	23
	Autopaikkojen korttelialue (LPA-2).....	23
5.3.2	Katualueet:	23
5.3.3	Virkistysalueet:	23
5.3.4	Erityisalueet:.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset	24
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehittämiseen	24
5.4.2	Vaikutus rakennettuun ympäristöön, alueen kulttuurihistoriallisiin tasoihin ja kaupunkikuvaan.....	24
5.4.3	Vaikutukset luonnonympäristöön	27
5.4.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin	27
5.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	27

5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	27
5.7	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	28
6.1	Toteutuksen ohjaaminen.....	28
6.2	Toteuttamisen ajoitus	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Alueen sijainti
 Liite 2. Ajantasa-asemakaava
 Liite 3. Ote asemakaavakartasta ja –määräyksistä
 Liite 4. Havainnekuva
 Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Liite 6. Yhteenveto kuulemisen järjestämisestä
 Liite 7. Rakennustapaohje
 Liite 8. Kartta tonttijaosta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015.
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015.
- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll Finland Oy, 12.6.2013.
- Porvoonportti, lisäkerrokset ja parvekkeiden uusinta. Esiselvitys ja hankesuunnitelma, Vahanen Oy, 4.4.2014.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen rakennettujen kiinteistöjen omistajat, kolme asunto-osakeyhtiötä ja alueen keskellä sijaitsevan entisen lämpökeskustontin omistava yhtiö, lähestyivät kaupunkia kehittämistavoitteineen ensimmäisen kerran vuonna 2008. Alueen lisärakentaminen ja asemakaavan muuttaminen ovat edellytyksenä alueen kehittämiselle. Yhteistyössä tavoitteita tarkennettiin ja laadittiin asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Kaupunkikehityslautakunta päätti 8.2.2011 § 13, että Porvoonportin ja siihen liittyvien alueiden asemakaavan muuttaminen annetaan kaupunkisuunnittelun tehtäväksi. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä koko ns. Porvoonportin alueelle keväällä 2012. Asemakaava-alueesta rajattiin eteläinen osa pois työstettäväksi myöhemmin omana asemakaavahankkeenaan ja otettiin Tolkkistentien ja ns. Läntisen Mannerheiminväylän varsien alueet mukaan asemakaavaan. Uusi luonnos oli nähtävillä vuoden vaihteessa 2013–2014. Ehdotusvaiheessa Läntinen Mannerheiminväylä rajattiin kaava-alueesta pois ratkaistavaksi myöhemmin osana Näsinmäen alueen kaavoitusta.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen korttelien käyttötarkoitus on lähes yksinomaan kerrostaloasuminen. Lähinnä lisäkerrosrakentamisen kohdalla sallitaan myös pienimuotoinen asumiseen liittyvä toimistotilakäyttö. Rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa huomattavasti voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kysymyksessä on merkittävä täydennysrakentamiseen kannustava asemakaavaratkaisu suuren kerrostalorakentamisen mittakaavassa.

Kolmen uuden asuinkerrostalon pysäköinti on rakenteellinen eli sijoittuu pysäköintilaitokseen. Muuten pysäköinti on ratkaistavissa maantasossakin. Aluetta halkovat tärkeät kevyen liikenteen yhteydet. Kiinteistöjen rajoja muutetaan. Alueen kaakkoisosaan jää puistoalue, johon on sijoitettavissa alueen eteläpuolella nyt sijaitseva ohjattua ns. puistotähtiä toimintaa tarjoava leikkipuisto.

Asemakaava-alueen korttelialueille on osoitettu kaiken kaikkiaan rakennusoikeutta 57 660 k-m². Tämä näyttää vastaavan tonttitehokkuutta $e = 1,44$. Lisäksi yleisille alueille on osoitettu rakennusoikeutta käytännössä puistomuuntamoille ja leikkipaikkarakennuksille yhteensä 100 k-m². Alueen kahdella kerrostalotontilla Raatimiehenkatu 2 – 12:ssa on kaavaehdotusta vuonna 2017 laadittaessa kerrosalaan laskettavaa toteutunutta rakentamista noin 26 961 k-m². Kaavan kokonaan toteutuessa rakentamisen kokonaismäärä kasvaa näin ollen vallitsevaan tilanteeseen verrattuna 30 799 k-m², kun ei oteta huomioon korttelissa 432 olevaa ja kohtapuoliin purettavaa entistä lämpökeskusta.

Asemakaava-alueella on noin 292 kerrostaloasuntoa ja niissä vuonna 2016 noin 386 asukasta. Lisäkerrosrakentamisella alueelle voidaan tuottaa 80 – 100 uutta asuntoa ja uudisrakentamisella 270 – 320 uutta asuntoa. Asemakaavan kokonaismoitus vastaa näin ollen noin 640 – 720 asuntoa, mikä vastannee 750 – 1000 asukasta. Lisäksi alueella on jokunen puistotoiminnan osa-aikainen työpaikka ja mahdollisuus asumiseen verrattavaan toimistokäyttöön ns. matalien talojen lisäkerrosrakentamisessa.

Kolmen uuden asuinkerrostalon pysäköinti on rakenteellinen eli sijoittuu pysäköintilaitokseen. Muuten pysäköinti on ratkaistavissa maantasossakin. Aluetta halkovat tärkeät kevyen liikenteen yhteydet. Kiinteistöjen rajoja muutetaan. Alueen kaakkoisosaan jää puistoalue, johon on sijoitettavissa alueen eteläpuolella nyt sijaitseva ohjattua ns. puistotähtitoimintaa tarjoava leikkipuisto.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Nykyinen kiinteistönomistaja, on myynyt alkuvuonna 2017 korttelin 432 entisen lämpökeskustontin rakennusliikkeelle. Uusi kiinteistönomistaja käynnistäneekin kookkaan asuinkerrostalon ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen pian kaavan tultua voimaan. Muiden tonttien ja lisäkerrosten osalta kaava voi toteutua hitaastikin, koska toteuttajaa ei niille ole vielä tiedossa. Tolkkistentien varren rakentaminen edellyttää vesihuoltolinjojen osittaista uusimista. Läntisen Mannerheiminväylän (maantie 170) kehittämissuunnitelma olisi hyvä olla laadittuna ennen väylän varren tonttien rakentamista. Kaavan toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kaksi rakennettua kerrostalotonttia, vajaasti toteutuneen lämpökeskustontin sekä tonttien lomassa olevia puisto- ja katualueita. Alueeseen sisältyy myös osia nykyisistä maanteistä.

Suunnittelualue on kooltaan n. 5,7 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on sekä luonnonvaraista että istutettua kasvillisuutta. Porvoonportin kerrostaloalueen rakentamisen aikoihin 1960-luvun lopulla suuri osa alueesta oli viljelymaisemaa. Alueelle on istutettu varsin monilajista puustoa, joka on yli neljässä vuosikymmenessä saavuttanut vaikuttavia mittasuhteita. Aluetta leimaavat myös laajat nurmialueet. Raatimiehenkadun varrella on puukujanneistutus, joka ei ole menestynyt erityisen hyvin. Raatimiehenkadun pohjoispuolinen puistoalue näyttäytyy viehättävänä vihervyöhykkeenä asuinalueen ja vanhan maantien välissä. Tolkkistentien varren maantiepenkka on kasvanut umpeen luonnonvaraista puustoa.

Suuri osa alueesta on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta, jolloin erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelemiseen. Rakennettavuudeltaan alue on vaihteleva. Pohjoisosassa ja toteutuneiden asuintonttien länsiosissa on kokemusperäisesti hyvää sora-moreenia. Alueen länsireuna on Tolkkistentien maantiepenkkaa, jonka rakennekerroksissa voi tiettävästi olla jopa puupaalurakenteita. Alueen itäosalla on tarkemmissa tutkimuksissa havaittu myös sorakerroksen alaisia savikerroksia, jotka ovat perustusolosuhteiltaan haastavia.



Näkymä suunnittelualueelle lounaasta 25.5.2016. Alue on rajattu kuvaan vaalealla viivalla.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuskannan kuvaus tiivistettynä

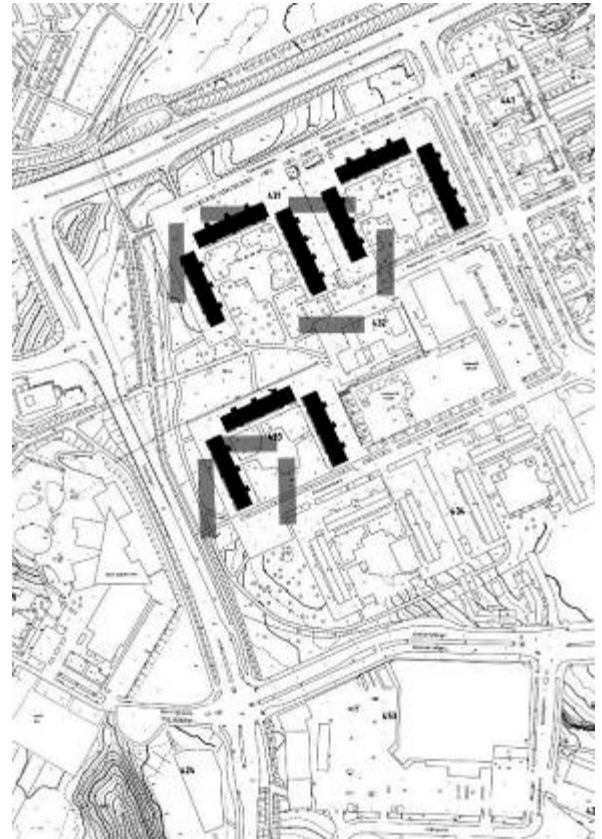
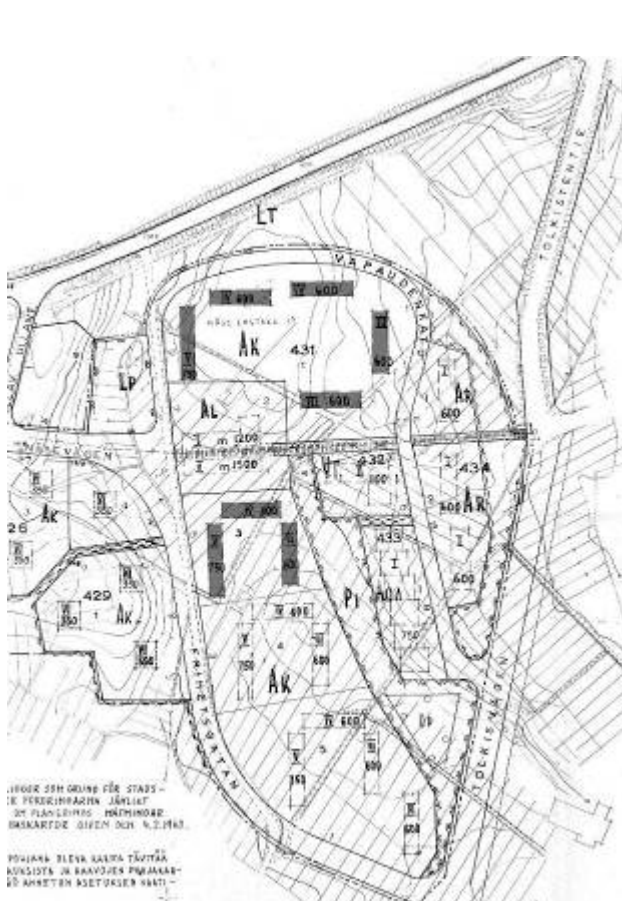
Porvoonportin kerrostalotontit ovat kohtalaisen tehokkaasti rakennettuja, mutta U-kirjaimen muotoon rakennetut talot rajaavat sekä tonttipihat että tonttien ulkopuolelle jäävät puistoalueet tilallisesti väljinä ja vehreinä hahmottuviksi. Aluetehokkuus ei toisaalta ole kovin korkea. Asuinkerrostalot (suunnittelualueella) on rakennettu vuosina 1967 - 1969 ja nykyisen kerrosalan laskentatavan mukaan niiden yhteenlaskettu toteutunut laajuus on noin 26 961 k-m². Luku sisältää myös vuonna 2013 valmistuneet uudet hissitornit. Suunnitteluajankohdan mukainen laajuus oli 21 258 k-m², koska ns. maanpäälliset kellarikerrokset oli mahdollista toteuttaa kaavoitetun rakennusoikeuden lisäksi silloin kun kerroksessa oli aputiloja. Aluetta reunustaa lännessä ja pohjoisessa monimuotoisista puulajeista vapaamuotoisena kasvavat puistoalueet. Alueen eteläosassa on vehreää puistoaluetta sekä vajaasti toteutunut lämpökeskuksen tontti. Lämpökeskusrakennuksen koko on noin 380 k-m².

Porvoonportin suunnittelun taustaa

Länsirannan alue nähtiin aiempaa selkeämmin keskustan laajenemisalueena Mannerheiminkadun sillan rakentamisen jälkeen. Silta avattiin vuonna 1957. Länsiranta oli tuolloin viljelymaisemaa ja rannan tuntumassa oli runsaastikin teollisuusrakentamista, kuten puunjalostusteollisuutta, veneveistämö ja laaja nykyisen Taidetehtaan alueen konepajateollisuuteen keskittynyt silloisen Oy Fiskarsin tehdasalue. Vuoden 1968 yleiskaavassa varauduttiin voimakkaaseen väestönkasvuun, jolle olisi tilaa Länsirannalla. Tuolloin ajateltiin kaupungin hallinnollisen keskuksen siirtyvän nykyisen Modernin puukaupunkialueen tietämillä 1980-90 -luville mentäessä (Porvoon kaupungin historia V, 2008, s. 176).

Porvoonportin, Näsinportin ja Ala-Näsin nimillä tunnetun kerrostaloalueen suunnittelu käynnistyi 1960-luvun alkupuoliskolla. Porvoon kaupunki ryhtyi valmistelemaan lahtelaisen Valubetoni Oy:n kanssa aluerakentamissopimusta. Vuonna 1965 solmittua esipimusta kaupungin ja rakennusliikkeen välillä nähtävästi edelsi maankäyttösuunnitteluvaihe. Arkkitehtitoimisto Erik Castrén ja Lauri Saarinen Lahdesta alkoi luonnostella kaupungin pääasiassa omistamalle maa-alueelle Näsin kartanon viljelymaisemaan asuinalueita. Ensimmäisessä asemakaavakartan muotoon laaditussa kaupunkisuunnittelun arkistosta löytyvässä luonnoksessa maaliskuulta 1964 ratkaisu heijastelee metsälähiön suunnitteluideologiaa. Alue tosin sijoittui loivasti itään joelle viettävälle peltoalueelle nykyisen Taidetehtaan eli silloisen Fiskars Oy:n tehdasalueen länsipuolelle. Nykyään Läntisenä Mannerheiminväylänä tunnettu maantie 170 oli pengerretty suunnittelualueen luoteisreunalle 1950-luvun puolivälissä. Suunnittelualue rajoittui lännessä tuossa vuoden 1964 asemakaavapiirroksessa hieman epämääräisesti erinäisiin kiinteistörajoihin. Idässä joen puolella aluetta rajasi "Tolkistentie", jonka linjaus perustui silloiseen yleiskaavatasoiseen suunnitelmaan. Tolkistentie linjattiin kuitenkin pian uudelleen

mahdollisesti uuden vuoden 1968 yleiskaavan valmistelun yhteydessä ja muodosti tässä uudessa näkemyksessä selkeän rajan käytettävissä olevan suunnittelualueen länsireunalle. Suunnitellun asuinalueen ja joen väli varattiin yleispiirteisessä maankäytön suunnittelussa keskustan laajenemisalueeksi. Samanaikaisesti oli neuvoteltu Fiskars Oy:n kanssa tavoitellun Aleksanterinkadun sillan jatkeeksi tulevan uuden pääkadun linjauksesta, joka jo tässä vaiheessa rajoitti asuinalueen eteläreunan rajaamista. Näistä reunaehdoista epäilemättä seurasi, että suunnitelma muokkautui nopeasti vuosina 1965-66 empirekeskustan koordinaatistoon ja sai sommitelmana ruutukaavamaisen asun. 1960-luvun puolivälissä suunnittelua lienee vauhdittanut myös talousalueella tarvittu suuri uusien asuntojen määrä öljynjalostamon rakentuessa Porvoon maalaiskunnan puolelle Kilpilahteen. Porvoon maalaiskunnassa rakennettiin Gammelbackan lähiötä ja Porvoon kaupungin oli myös vastattava asuntotarpeeseen. Porvoon kaupunki ja maalaiskunta liittyivät yhteen vuoden 1997 alussa (Porvoon kaupunkisuunnittelun arkisto, erinäisiä luettelomattomia lähteitä).

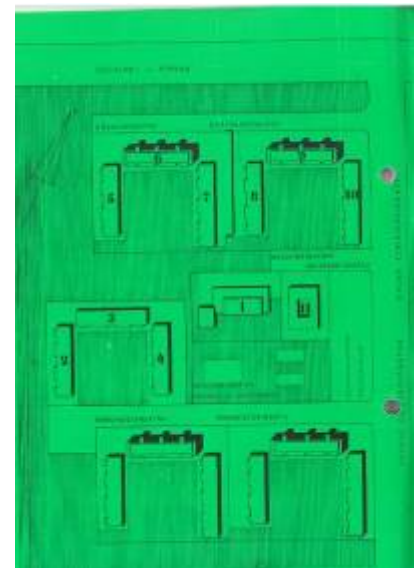
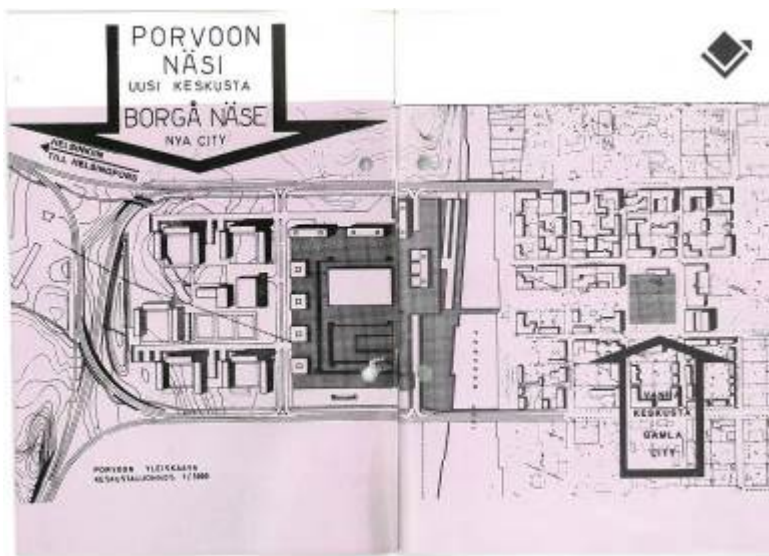


a ensimmäistä rakennusvaihetta vastaavien talojen ja vastaavasti ensimmäisen rakennusvaiheen, Asunto

tummennettujen talojen sijainti nykyisellä pohjakartalla.

Porvooportin rakentamisen vaiheita

Alueen rakentaminen käynnistyi suunnittelualueella vuonna 1967. Porvooportin alueen markkinoinnin yhteydessä jo alueen nimi "Porvoo Näsi, uusi keskusta" viittasi kokonaisnäkemykseen, jossa Porvooportin alueen ja joen väliin rakennetaan yleiskaavas suunnitelman mukaan uusi liikekeskusta-alue. "Voimakkaat" liikenneväylät ympäröivät aluetta kaikilta puolilta yleiskaavan keskustaluonnoksessa, joka on esitteen alkulehdillä. Kauppatorilta alueelle suunniteltiin johtavaksi puistovyöhyke siltoineen yksinomaan jalankulkuväylänä. Asemakaavoituksen kuvattiin olevan nykyaikaista, selkeän suoraviivaista ja avaraa. Asuinrakennukset oli ryhmitelty U-kirjaimen muotoisiin, etelään avautuviin kolmen rakennuksen ryhmiin. Näiden taloryhmien keskellä oli ostoskeskus, lämpökeskus ja taloyhtiöiden omistukseen tuleva yhteiskäyttöinen uimahallirakennus. U-kirjaimen muotoisten rakennusryhmien tavoitteena oli aikaansaada aurinkoiset, autoilta suojatut pihamiljööit, jotka oli erityisesti tarkoitettu leikkipihoiksi. Rakennustekniikan saralla korostettiin täyselementtirakennejärjestelmää, joka taloudellisessakin ratkaisussa takaa hyvän asuttavuuden, viihtyisyyden ja ääneneristykseen. Toteutuksesta ja markkinoinnista vastasi lahtelainen Valubetoni Oy. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Erik Castrén ja Lauri Saarinen Lahdesta. Valubetoni-yhtiöihin lukeutui myös vuonna 1965 perustettu Ruutubetoni Oy, jolla oli Porvoossa betonielementti- ja tehdasbetonituotantoa.



Ote Porvooportin alueen myyntiesitteestä noin vuodelta 1969. Vasemmalla alueen sijainti "voimakkaiden" uusien liikenneväylien kainalossa osana Porvoo uutta keskustaa. Oikealla tarkempi asuinalue-suunnitelma, jossa numeroidut talot kuvaavat ensimmäistä ja myös toteutunutta rakennusvaihetta. Numerolla 1 merkitty uimahalli ei tosin rakentunut, vaan ainoastaan sen länsipäädyn aluelämpökeskusosa.

(Porvooportin alueen myyntiesitteet: Porvoo Näsi, uusi keskusta, 1967 ja esitteen uudistettu painos, päiväämätön, todennäköisesti noin vuodelta 1969).

Suunnittelualueen kahden U-kirjaimen muotoon ryhmitellyn rakennusryhmän, lämpökeskuksen ja ostoskeskuksen valmistuttua Valubetoni Oy rakensi kolmannen rakennusryhmän suunnittelualueen lounaispuolelle osoitteeseen Pormestarinkatu 1 – 5. Näin Asunto Oy Porvooportti oli valmis ja alueen ensimmäinen asemakaava, numero 31 (vahvistettu 1966) oli käytännössä toteutunut. Kaavoitus eteni vaiheittain Pormestarinkadun eteläpuolelle, kuten asemakaavan numero 44 (vahvistettu 1970) selostuksesta ilmenee. Tästä vaiheesta alueen kaavoitushistoriassa löytyy neuvottelumuistio kesäkuulta 1968. Tuolloin on allekirjoitettu kunnallisteknisten töiden sopimus. Puistosuunnitelma Asunto Oy Porvooporttia ympäröiville puistoalueille oli laadittu puutarhaneuvos Erkki Kivivuoren toimesta ja sitä lähdettiin nähtävästi toteuttamaan. Neuvottelumuistioon on kirjattu, että urakkasopimuksen mukaan lämpökeskuksen jatkeeksi suunnitellun uimahallin rakentaminen aloitetaan vasta sitten kun Valubetoni Oy:lle on luovutettu Pormestarinkadun eteläpuoleiset tontin ja ne on suurimmaksi osaksi rakennettu.

Vuonna 1970 vahvistetun asemakaavan numero 44 selostuksessa todetaan, että "kortteli 434 jäi aiemmin vahvistamatta, koska kortteli ei ollut kokonaisuudessaan kaupungin hallinnassa". Kortteli 434 sijaitsee tänäkin päivänä Pormestarinkadun eteläpuolella ja siinä ovat osoitteissa Pormestarinkatu 2 - 12 sijaitsevat Porvooportin alueen uusimmat talot. Tolkisen-Porvoo tiesuunnitelma oli vahvistettu. Tuolloin todettiin, että korttelin 434 eteläpuolella "tulee aikanaan kulkemaan liikekeskustaa sivuava voimakas liikenneväylä Aleksanterinkadun jatkeena. Tällöin Mannerheiminkatu vapautuu lastitehtävistä". Asemakaavalla numero 44 rakennettiin osoitteisiin Pormestarinkatu 8 - 12 Asunto Oy Näsinkummun talot. Rakennustyön aikana Valubetoni ajautui konkurssiin noin vuonna 1971 ja kohteen urakoi valmiiksi Salpausselän Rakennus Oy.

Porvooportin alueen viimeisin tontti, osoitteessa Pormestarinkatu 2 - 6 sijaitseva Asunto Oy Näsinsillan kiinteistö saatiin kaavoitettua vuonna 1973 (asemakaava 79), kun Oy Fiskarsilta oli saatu hankittua kaupungin haltuun "tontin eräs kulma". Uimahalli jäi rakentamatta kaupungin sopimuskumppani Valubetoni Oy:n konkurssin takia ja näin ollen aluerakentamissopimuksen tavoitteet eivät täyttyneet kaikilta osin. Näsinsillan kiinteistön arkkitehtonisesta suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Vuorelma ja Salo Hollolan Salpakankaalta. Näin kiinteistö poikkeaa arkkitehtuuriltaan Castrén ja Saarisen suunnittelema muusta alueesta. Kohteen urakoi Salpausselän Rakennus Oy. Uimahallin jäätyä haaveeksi tehtiin Näsinsillan korkeaan taloon, Pormestarinkatu 4:n pohjakerrokseen uima-allas yhtiösaunan yhteyteen. Tuohon aikaan 1970-luvun alussa uima-altaat yleistyivät pientaloissakin ja olivat uusinta ja hienointa asumisen tasoa nostavia ylellisyyksiä.

Porvooportin kulttuurihistoriallisen merkityksen tarkastelua

Porvooportin alue on ilmeeltään yhtenäinen ja rakennettu lyhyen ajan kuluessa aluerakentamiskohteena. Ensimmäiset yhdeksän taloa valmistuivat 1967 - 70 ja loput kuusi 1971 - 75. Lämpökeskus valmistui ensimmäisten talojen yhteydessä 1967 ja ostoskeskus 1971. Ostoskeskus purettiin 2000-luvun alussa ja tilalle rakennettiin nykyinen päivittäistavaramyymälä 2003. Hieman myöhemmin Kevätkumpuun on rakennettu Kevätkumpu I -alueelle 18 asuinkerrostaloa vuosina 1970-73 ja Kevätkumpu II -alueelle 16 taloa vuosina 1974-78. Kevätkumpua ei sekoittuneesta korttelirakenteestaan johtuen voida nähdä samalla tavoin yhtenäisenä lähiökerrostalokokonaisuutena kuin

9



Vasemmalla ilmakuva todennäköisesti vuodelta 1958 ja oikealla Porvoonportin sijainnin hahmottamiseksi sama kuva yhdistettynä vuoden 1978 peruskarttaan. Ilmakuvassa näkyvään lähtötilanteeseen ryhdyttiin suunnittelemaan Porvoonportin aluetta 1960-luvun alkupuoliskolla. Kuvassa näkyvä ns. Läntinen Mannerheiminväylä ja Tolkkistentien vaiheilla näkyvä peltotie olivat tuolloin aivan uusia ja rakennettu samanaikaisesti Mannerheiminkadun sillan kanssa.

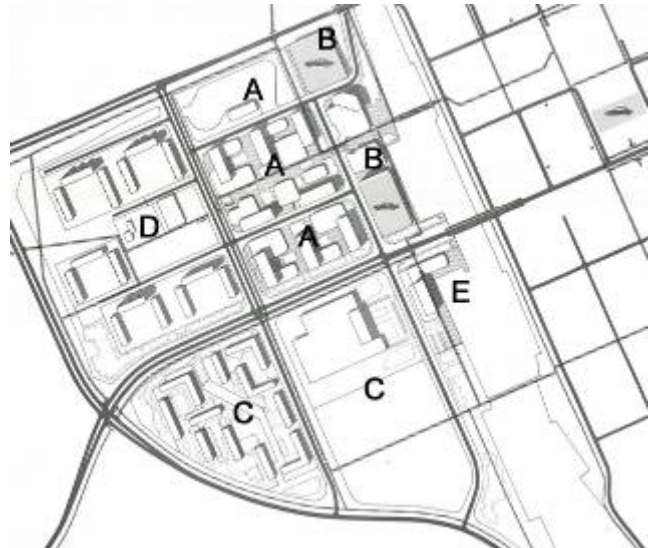
Porvoonportin suunnittelu perustui aluksi 1960-luvun alkupuolella metsälähiön suunnitteluideologiaan. Alue sinänsä tosin sijoittui peltomaisemaan, jossa ei juuri puustoa ollut. Metsä oli tarkoitus istuttaa myöhemmin, mikä toteutuikin Porvoonportin alueella. Kaupunkisuunnittelun arkistosta löytyy vuonna 1964 jo asemakaavakartan muotoon laadittu suunnitelma, jossa luonnonmukaisesti kaartuvat kadut kehystävät vapaasti maisemaan sijoitettuja U:n muotoisia kerrostalokortteleita, rivitalokortteleita ja jopa pientalokortteleita. Suunnitelmassa oli lisäksi varattu paikka liikekeskukselle ja pelikentälle (ks. kuva sivulla 8).

Ilmeisesti Tolkkistentien uusi linjaus ja kaavarunkotasolle 1970-luvun alussa hiottu julkisten palvelujen sijoitusperiaate muokkasi tämän suunnitelman hyvin nopeasti vuonna 1966 vahvistetun asemakaavan mukaiseen ja toteutuneeseen ratkaisuun. Ennen varsinaisen Tolkkistentien rakentamista oli pellolle tehty 1950-luvun puolivälissä ilmeisesti ns. Läntisen Mannerheiminväylän ja Kokkonniemen hiekkakuoppien väliseen liikennekäyttöön kapeampi tie, joka on edelleen olemassa kevyen liikenteen väylänä Tolkkistentien ja Raatimiehenkatu 12:n välisessä puistossa. Muuttuneista lähtökohdista Porvoonportin alue toteutettiin Empirekaupunginosan 1830-luvulle palautuvan ruutuasemakaavan koordinaatistoon. Tämä perustunee yhtäältä ns. Läntisen Mannerheiminväylän linjaan alueen luoteisreunalla ja Tolkkistentien linjaukseen alueen länsipuolella eli aluetta rajaavien pääkatujen (maanteiden) muodostamaan kehykseen. Vahva ohjaava tekijä lienee ollut 1960-luvun puolenvälin yleiskaava, jossa Porvoonportin alueen ja joen välinen teollisen rakentamisen vyöhyke nähtiin kaupungin uuden hallinnollisen keskuksen sijoituspaikkana. Tämän hallintokeskuksen osalta empirekeskustan koordinaatiston noudattaminen on jo uusien siltojen eli liikenneväyläsuunnittelun kannalta ollut tarkoituksenmukaista. Porvoonportin alueella ei sen sijaan ole noudatettu keskustan ruutukaavan mittamaailmaa.

U-kirjaimen muotoiset taloryhmät muodostavat tavallaan jokainen oman suurkorttelinsa, jonka korttelien (tonttien) sivujen mitat ovat 80 - 100 x 110 - 120 metriä. Mitat vaihtelevat tonteittain. Empirekeskustan korttelien mitat pyrkivät olemaan toteutusajankohdan mittaustarkkuuden puitteissa hieman vaihdellen 125 x 90 metriä. Lisäksi Porvoonportissa korttelisuunnikkaat ovat itä-länsi -suunnassa hieman pitkänomaisia päinvastoin kuin empirekeskustassa. Näin Porvoonportin alue on kyllä empirekeskustan koordinaatistossa, mutta ei noudata sen mittamaailmaa. Suurkorttelit ja ostoskeskus pysäköintialueineen eivät muodosta katutilaa, jolloin alueen reunat jäävät sattumanvaraisen epämääräisiksi. Tämä toisaalta sisältyi lähiöiden suunnitteluperiaatteisiin. Rakennusten sijoittelun viitekehys oli kaupunkitilan asemasta maisematila. Alueen keskellä, jossa on tarvittu tilaa ostoskeskukselle pysäköintialueineen, uimahallille ja pelikentille mittamaailma hieman rikkoutuu ja Pormestarinkatu 1 - 5 työntyy Porvoonportin ruudukosta ulos antaen tilaa alueen keskelle jäävälle puistikolle. Aluetta suunniteltaessa oli tiedossa Aleksanterinkadun jatkaminen joen yli, mutta Pormestarinkadun eteläpuoliset tontit eivät liitty tähän suunniteltuun väylään kovinkaan kaupunkimaisesti.

Rationalisoidun elementtirakennustekniikan vaikutus rakennusten suoraviivaiseen sijoitteluun lienee

myös ollut vahva. Näin empirekeskustan koordinaatisto on soveltunut oikein hyvin rakennusteknisen toteutuksenkin tarpeisiin. Nopeasti 1960-luvun puolivälissä muuttuneisiin alueen suunnittelun lähtökohtiin toisaalta sisältyi uusi näkemys alueesta metsälähiön sijaan lähiömäiseen muotoon rakennetusta keskusta-asumisesta. Tätä korostettiin alueen myyntiesitteissäkin erityisenä sijainnin tarjoamana etuna. Porvoon maalaiskunnan Gammelbackan metsälähiö ei varmasti aikanaan suoraan kilpaillut Porvoonportin kanssa, koska alueet ovat luonteeltaan ja sijainniltaan niin erilaiset. Toisaalta alue olisi voitu haluttaessa suunnitella selvästi kaupunkimaisemmaksikin. Tosiasiassa alue jäi läheisestä sijainnistaan huolimatta valmistuttuaan varsin irralliseksi Porvoon liikekeskustasta. Uutta hallintokeskusta ei koskaan oikeastaan tarvittukaan. Vuonna 1976 valmistunut vinoköysikannatteinen betonirakenteinen kävelysilta (Insinööritoimisto Eero Paloheimo & Matti Ollila, Helsinki) paransi selvästi kevyen liikenteen yhteyttä Porvoonportista keskustaan, mutta siltikin näiden alueiden välissä oli Porvoonportissa pitkään asuneiden muistikuvien perusteella varsinkin pimeään aikaan luotaantyöntävä teollisuusalue. Oikeastaan vasta Länsirannan Moderni puukaupunkialueen rakentamisen myötä 2003 - 2006 Porvoonportti on liukunut selkeämmin osaksi keskustaa näyttäytyen silti suurmaisemassa lähiömäisenä.



Ote Porvoon keskustan kaavarungon väliraportista 1972: joen länsipuolen kaavarunkoehdotus ja liikenneverkko. Osa-alueita osoittavat kirjaimet on täydennetty tätä asemakaavaselostusta varten. Osa-alueesta A todettiin, että se sopii liiketoiminnalle, pysäköintilaitoksille ja linja-autoasemalle. "Maankäytöllisiä vaihtoehtoja ei liene". Pohjoinen ranta-alue B varattiin julkiselle rakentamiselle, kuten kulttuurirakennuksille. Eteläisen alueen C maankäyttö jätettiin tuolloin avoimeksi, sillä kysymykseen saattoi tulla teollisuustoiminta, liiketoiminta sekä asuminen. Porvoonportista eli alueesta D todetaan lyhyesti, että kysymyksessä on lähes valmiiksi rakennettu asuntoalue.



Viistoilmakuva, eteläkaakosta ilmeisesti 18.2.1977. Talvikuvassa korostuu ruutukaavan muotoon ryhmiteltyjen talojen muodostama yhtenäinen aluekokonaisuus. Epätarkassa kuvassa puistosuunnitelman mukaiset istutukset eivät erotu lumen alta.

Alueen alkuperäinen arkkitehtuuri oli selkeälinjaista. Korkeiden talojen porrashuoneet jäsensivät pohjoisjulkisivuja ja porrashuoneiden väliset ikkunat oli yhdistetty ikkunoiden välisillä kentillä

nauhamaisiksi aiheiksi. Väritys vielä syvensi tätä horisontaalisuuden ja vertikaalisuuden välistä kontrastia. Eteläsivulla vastaavasti oli parvekkeiden muodostamat kenttämäiset kennostot parvekekaiteiden värityksen vaihdellessa taloittain. Matalissa taloissa pyrittiin samaan vaikutelmaan mutta ilman ulkonevia porrashuoneita. Tänä päivänä matalissa taloissa on voimakkaat ylikorkeat uudet porrashuone- ja hissitornit, jotka tuovat hyvin voimakkaan vertikaalimaiheen taloihin. Uusien hissitornien vaikutus massoitteeluun on näin ollen merkittävä ja tarjoaa toisaalta virkistävän muutoksen, mutta toisaalta hämärtää alkuperäisen horisontaalisen linjakkuuden. Viimeisimpinä valmistuneissa taloissa eli Pormestarinkatu 2 - 6:ssa noudatettiin erilaisia suunnitelmia ja taloissa oli ruutujulkisivut. Vuosina 2000 - 2002 toteutettujen julkisivujen lisälämmöneristysten ja levytysten yhteydessä kaikkien talojen nauhajulkisivumainen ilme on muuttunut ruutumaiseksi, mitä syvennyksiin jääneet ikkunat vielä korostavat. Näin ollen talojen alkuperäisistä varsin hienovaraisin keinoin toteutetuista arkkitehtonisista arvoista ei ole paljoa nähtävissä. Tosin seuraavissa korjauksissa voitaisiin tehdä eheyttäviä ratkaisuja.

Ympäröivä rakennuskanta

Alueen itäreunalla on Porvoonportin alueeseen elimellisenä osana sisältyvä, mutta asemakaavateknisistä syistä suunnittelualan ulkopuolelle rajattu päivittäistavaramyymälä (Lidl), joka on rakennettu noin vuonna 2003 puretun ostoskeskuksen paikalle. Myymälärakennuksen itäpuolella on kaupungin omistama laajahko pysäköintialue.

Alueen eteläpuolella on epämääräisenä hahmotuva melko laaja pelikenttä. Pelikentän länsipäässä on selkeästi rajattu leikkipuisto, jossa on palvelumuotona harvinaisen ohjatun puistotoiminnan pieni tukikohtarakennus vuodelta 1975.

Kaakossa alue rajautuu osoitteessa Pormestarinkatu 1 – 5 sijaitsevaan Asunto Oy Porvoonportin kerrostalotonttiin.

Idässä suunnittelualan naapurustossa on Mauno Eerikinpojankadun itäpuoleinen seitsemän noin 1 200 k-m²:n laajuisen nelikerroksisen puuverhotun kerrostalon rivistö. Ne ovat valmistuneet vuosina 2005–2008. Alueen kaakkoispuolella siintää Porvoo Campus kookas ammattikorkeakoulu vuodelta 2010 ja sen naapurustossa rakentuva ns. Taidetehtaan alue.

Lännessä Tolkkistentien länsipuolella on kookkaimpana naapurirakennuksena Albert Edelfeltin koulun (2009) monimuotoinen julkisivu. Pohjoisessa Lätisen Mannerheiminväylän pohjoispuolella on historiallisestikin merkittävä Näsinmäen laaja hautausmaa-alue.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Kerrostalokiinteistöt Raatimiehenkadun varrella (638-22-431-1 ja 2) omistaa Asunto Oy Porvoonportti – Bostads Ab Borgåport. Entisen lämpökeskuskiinteistön (638-22-432-1) omistaa Oy Näsin Isännöinti – Ab Näse Disponent, joka on koko Porvoonportin alueen asunto-osakeyhtiöiden yhdessä omistama. Entisestä lämpökeskuskiinteistöstä on myyty huhtikuussa 2014 määräala Lidl Suomi Ky:lle. Vuoden 2017 alussa Oy Näsin Isännöinti on tietävästi siirtynyt rakentajan omistukseen.

Suunnittelualan katu- ja virkistysalueet ovat Porvoon kaupungin omistuksessa. Länlistä Mannerheiminväylää (seututie 170) ja Tolkkistentietä (yhdystie 1543) hallinnoi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

3.1.5 Liikenne

Aluetta rajaavat luoteessa ja lounaassa nykyiset maantiet, jotka on tarkoitus muuttaa katualueiksi. Luoteisella Lätisenä Mannerheiminväylänä tunnetulla seututie 170:llä kulkee noin 17400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lounaisella Tolkkistentiellä (yhdystie 1543) liikkuu noin 7200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärät ovat siis tuntuvia. Aluetta reunustaa koillisessa Mauno Eerikinpojankatu, jonka liikennemäärä on 5500 ajon/vrk. Alueen sisäisten Raatimiehenkadun ja Maistraatinkatujen liikennemääriä ei ole erikseen laskettu, mutta alueiden varsien kiinteistöjen käyttäjämäärien perusteella niiden käyttöä voidaan arvioida. Raatimiehenkadun varrella on noin 292 asuntoa, joiden tuottama liikennemäärä on karkeasti arvioiden 450 ajon/vrk. Raatimiehenkadulla liikkuu lähinnä Lidlin päivittäistavaramyymälän asiointiliikennettä, koska lyhyeltä kadulta ei ole käytännössä muita tonttiliittymiä.



Keskustan liikennemääriä. Porvoon kaupunki, kuntatekniikan suunnittelu 2013.

Alueen sisäiset katualueet sietävät hyvin lisää liikennettä. Aluetta reunustavien maanteiden kehittäminen katu ympäristöiksi tarjoaa mahdollisuuden mm. alentaa ajonopeuksia ja siten vähentää liikenteen haittoja. Risteysalueiden toimivuudessa Maistraatinkadun ja Mauno Eerikinpojankadun risteys on ajoittain palvelutasoltaan heikohko, koska liittymäväli viereiseen Läntiseen Mannerheiminväylään on hyvin kapea.

Läntisen Mannerheiminväylän varrella on linja-autopysäkki, jota tulee edelleen kehittää. Alueen kautta kulkee kaksi merkittävää kevyen liikenteen yhteyttä osana laajempaa yhteysverkostoa. Näiden maantiet alittavien väylien säilyttäminen ja kehittäminen on tärkeää.

3.1.6 Tekninen huolto

Alue on liitetty kunnallistekniikkaan. Kerrostalot on varustettu nykyään kukin omilla lämmönjakokeskuksillaan ja liitetty kaukolämpöön. Alueella sijaitsee entinen lämpökeskus, joka on aikanaan huolehtinut koko Porvoonportin alueen lämmön tuottamisesta. Lämpökeskusrakennuksessa on muuntamoja, jotka ovat korkeassa iässä. Alueella risteilee myös vesi- ja viemärijohtoja.

3.1.7 Palvelut

Alue rajoittuu Lidlin päivittäistavaramyymälään. Lisäksi noin 600 metrin etäisyydellä on vähittäiskaupan suuryritys S-market Näsi. Taidetehtaan alueella noin 350 - 550 metrin etäisyydellä on laajahko valikoima keskustahakuista erikoiskaupan tarjontaa sekä kulttuuri- ja vapaa-aikapalveluja. Yksityinen lääkärikeskus sijaitsee etelässä noin 450 – 650 metrin etäisyydellä apteekkeineen. Kunnallinen terveyskeskus on noin 900 metrin päässä. Muut kaupalliset ja julkiset palvelut ovat liikekeskustassa noin yhden kilometrin etäisyydellä Porvoonjoen itäpuolella. Kaiken kaikkiaan palvelut ovat saavutettavissa kevyen liikenteen välinein.

Kokonniemen laaja virkistysalue sijaitsee kaakossa reilun kilometrin etäisyydellä liikuntapalveluineen.

3.1.8 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueen kuuden asuinkerrostalon noin 292:ssa asunnossa on noin 386 asukasta. Entisessä lämpökeskuksessa on toiminut isännöitsijäntoimisto, mutta tällä hetkellä rakennus on tyhjänä palveltuaan välillä sekä alueen omien putkisaneerausten että sittemmin alueen ulkopuolisen Aleksanterinkaaren sisäkehäalueen työmaatoimistona. Näin ollen suunnittelualueella ei ole työpaikkoja.

3.1.9 Pohjavesi ja maaperä

Alue on Kokonmäkeä ja Näsinmäkeä yhdistävällä harjualueella. Alueella on kantavaa moreenimaata, jonka päällä on kuitenkin paikoitellen heikosti kantavia maakerroksia. Näin ollen osa alueen

rakennuksista on perustettu kitkapaalujen varaan ja osa maanvaraisesti. Tolkkistentien tiedetään olevan suunnittelualueella osittain puupaaluille perustettu. Perustamisolosuhteet siis vaihtelevat alueella. Vanhan lämpökeskuksen kohdalla on syytä selvittää mahdollinen maaperän pilaantuneisuus sen varalta, että alueelle olisi vuotanut lämmitysöljyä tai muuntamoöljyä. Maaperän kunto on sinänsä helppo selvittää rakennuksen purkamisen yhteydessä. Alueen läntinen osa on yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

3.1.10 Häiriötekijät

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia liikenteen pöly-, hiukkaspäästö- ja meluhaittoja. Korttelialueita reunustavat pääkatumaiset liikenneväylät ovat vilkkaasti liikennöityjä. Tolkkistentiellä liikkuu noin 7200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ns. Läntisellä Mannerheiminväylällä n. 17400 ajon/vrk. Aluetta idässä reunustavalla Mauno Eerikinpojankadulla liikennöi n. 5500 ajon/vrk. Porvoon meluselvityksen (2013) mukaan suunnittelualueita rasittavat pohjoisesta ja lännestä kulkeutuvat liikenteen meluhaitat. Pääkatumaisiin liikenneväyliin rajoittuvat puistoalueet ovat melualueella. Alueen sisällä häiriötekijöitä ei ole lukuunottamatta Lidl-päivittäistavaramyymälän huolto- ja asiakasliikennettä Maistraatinkadulla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 30.11.2000 ja sen tarkistus 3.3.2009. Asemakaavan muutosta valmisteltaessa huomioon otettavat ja edistettävät tavoitteet liittyvät eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuriperintöön. Tavoitteiden mukaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja. Henkilöautoliikenteen tarpeen tulee olla mahdollisimman vähäinen. Joukko liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja edistetään.

Keskusta-alueita kehitetään mm. monipuolisena palvelujen ja asumisen alueena. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä edistetään ja luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä edistetään.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi osoitetulla alueella on kohdemerkintä "keskustatoimintojen alue, seutukeskus". Ns. Läntinen Mannerheiminväylä (seututie 170) on osoitettu seututiekseksi ja Tolkkistentie yhdystiekseksi.

Itä-Uudenmaan maakuntavaltuuston 12.11.2007 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavassa alueen länsiosalla on lisäksi merkintä pohjavesialueesta.

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alueella on myös merkintä tärkeästä pohjavesialueesta (pv-1). Seututie 170 on varustettu merkinnällä seututie/pääkatu ja Tolkkistentie merkinnällä seudullisesti tärkeä yhdystie/kokoojakatu. Kevyen liikenteen reitti –merkintä on osoitettu Raatimiehenkadun kohdalle sekä Maistraatinkadun jatkeeksi.

Asemakaava

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Porvoonportin alueella on voimassa 18.5.1966 vahvistettu asemakaava 31. Asemakaavassa alueella on asutokerrostalojen korttelialueita (AK), katualueita ja puistoaluetta (P). Ns. lämpökeskuksen tontti (432 - 1) on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU).

Tolkkistentiellä on voimassa 3.2.1976 vahvistettu asemakaava 80, jossa alueella on sisääntulotietä vierä-, suoja- ja näkemäalueineen (LT). Läntisen Mannerheiminväylän itäosalla ei ole asemakaavaa.

Pienellä osalla Tolkkistentietä on voimassa 15.12.2004 hyväksytty asemakaava 367, jossa alueella on katualuetta.

Rakennusoikeutta alueella on 21 700 k-m². Porvoonportin alueella asuintonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan ja sijoitettu jopa hieman asemakaavasta poiketen. Lisäksi rakennusajankohtana käytössä ollut kerrosalan laskentatapa mahdollisti ns. maanpäällisen

kellarikerroksen rakentamisen. Nykyisen kerrosalan laskentatavan mukaan rakennusoikeutta on käytetty tonteilla asemakaavassa osoitettua enemmän. Lämpökeskustontilla (432 - 1) on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 600 k-m².

Rakennusjärjestys

Porvoon kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 12.12.2007 § 143. Rakennusjärjestys tuli voimaan 20.2.2008.

Tonttijako ja rekisteri

Alue kuuluu sekä Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Alueella on tonttijako.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaaineistoa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Porvoonportti, lisäkerrokset ja parvekkeiden uusinta. Esiselvitys ja hankesuunnitelma, Vahanen Oy, 4.4.2014.

Alueella olevien asuinkerrostalojen omistaja, Asunto Oy Porvoonportti – Bostads Ab Borgåport tilasi selvityksen lisäkerrosten toteutettavuudesta ns. mataliin taloihin, joissa on pohjakerroksen lisäksi kolme asuinkerrosta. Lähemmin tarkasteltiin osoitteessa Raatimiehenkatu 2 sijaitsevaa kerrostaloa. Kaikkien yhtiön omistamien matalien kerrostalojen (Raatimiehenkatu 2, 6, 8 ja 12 sekä Pormestarinkatu 1, 3 ja 5) perustamistapa on lisäksi selvitetty lisäkerrosten toteutettavuuden kannalta. Selvityksessä on myös tarkasteltu parvekkeiden uusimisen vaihtoehtoja. Parvekkeet olisi selvityksen perusteella edullisinta uusia betoni- tai teräsrakenteisina. Nykyisiä parvekkeita ei selvityksen mukaan ole enää kannattavaa korjata.

Selvityksen mukaan maanvaraisin anturoin perustettua kolmea Raatimiehenkadun varren rakennusta on mahdollista korottaa enintään kahdella puurakenteisella (kevytrakenteisella) lisäkerroksella perustuksia vahvistamatta. Puurakennetta on tarkasteltu ensisijaisena materiaalivalintana tilaajan toivomuksesta. Sinänsä myös teräsrakenne on mahdollinen, mutta ei painavampi betonikonstruktio. Raatimiehenkatu 2 poikkeaa muista taloista, koska se on perustettu noin seitsemän metrin pituisilla kitkapaaluilla savikerroksen alapuolella esiintyvään kantavaan moreeniin. Myös tämän talon korottaminen kahdella kevytrakenteisella lisäkerroksella näyttää olevan laskennallisesti mahdollista, mutta se on varmistettava kuormituskokein. Pormestarinkadun rakennusten kohdalla on selvityksen perusteella vielä tarpeen tehdä pohjatutkimukset. Vuosina 2013-2014 rakennettujen teräsrunkoisten hissitornien korottaminen on rakenteellisesti mahdollista perustuksia vahvistamatta.

Lisäkerrosten tekninen toteutus perustuu runkorakenteeltaan kevyeen järjestelmään. Nykyinen hyvin loiva puurakenteinen aumakatto puretaan. Jotta lisäkerrosten kuormitus jakautuisi tasaisesti talon rungolle, tehdään vanhan ja uuden osan väliin arinapalkisto esimerkiksi teräsrakenteisena. Selvityksessä todetaan, että puupintojen käyttö on mahdollista lisäkerrosten sisätiloissa, parvekkeilla ja julkisivuissa. Lähtökohtana on koko rakennuksen varustaminen automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklaaminen) jos lisäkerroksia rakennetaan enemmän kuin yksi. (Selvityksen laatimisen jälkeen mm. Oulun yliopiston luotsaaman KLIKK-hankkeen (käyttäjä- ja liiketoimintalähtöinen lähiöiden korjauskonsepti) yhteydessä on neuvoteltu pelastusviranomaisten kanssa. Neuvotteluissa on lähdetty määrittelemään toiminnallisen palosuunnittelun lähtökohdasta sprinklaamisen tarvetta ja tällä hetkellä vaikuttaa siltä että ylimmän vanhan kerroksen sekä kahden lisäkerrosten varustaminen sprinklauksella olisi tulkittavissa riittäväksi järjestelyksi.)

Selvityksessä on lisäksi tarkasteltu talojen yläpohjan purettavien yläpohja- ja parvekerakenteiden haitta-ainetilanne. Asbestipitoisia materiaaleja rakennuksissa on käytetty. Rakennusfysikaalisissa tarkasteluissa todettiin, että suuria ongelmia lisäkerrosten toteuttamisessa ei ole. Energiatehokkuustarkastelussa päädyttiin suositteluun olemassa olevaan energiajärjestelmään liittymistä lämmöntalteenotolla täydennettynä. Uusiin parvekerakenteisiin tai katolle voidaan varautua rakentamaan aurinkokerääjiä lämpimän käyttöveden tarpeisiin. Tosin niiden hyötysuhde kaukolämpöalueella kannattaa varmistaa selvityksen mukaan. Rakennukset on liitetty kaukolämpöön ja niiden lämmönvaihtimet ovat varsin uudet.

Tuotantonäkökulmaa on lähestytty neljästä eri puurakennratkaisuvaihtoehdosta: CLT-tilaelementti, CLT-levyelementti, perinteiset puurakenteiset tilaelementit ja paikalla rakentaminen. Tilaelementeissä nähtiin suunnittelun joustavuuden ja kilpailutuksen kannalta riski.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen rakennettujen kiinteistöjen omistajat, kolme asunto-osakeyhtiötä ja alueen keskellä sijaitsevan entisen lämpökeskustontin omistava yhtiö, lähestyivät kaupunkia kehittämistavoitteineen ensimmäisen kerran vuonna 2008. Asuintonttien rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan. Taloissa on tehty mittavia ja myös taloudellisesti raskaita korjauksia. Alueen lisärakentaminen ja asemakaavan muuttaminen ovat edellytyksenä alueen kehittämiselle. Yhteistyössä tavoitteita tarkennettiin ja laadittiin asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkikehityslautakunta päätti 8.2.2011 § 13, että Porvoonportin ja siihen liittyvien alueiden asemakaavan muuttaminen annetaan kaupunkisuunnittelun tehtäväksi.

Kokonaisvaltainen tarkastelu alueen täydennysrakentamiseksi käynnistyi nykymuodossaan vuonna 2010 Oulun yliopistolle jätetyn diplomityön muodossa. Porvoonportin yhtiöt ovat tehneet vuonna 2011 sopimuksen rakennusliikkeen kanssa, minkä perusteella rakennusliike on voinut palkata hankkeeseen arkkitehtitoimijan. Arkkitehtitoimijan ammattitaito ja rakennusliikkeen mukanaolo ovat tuoneet osaltaan realistisuutta suunnitteluun, jolloin asemakaavanmuutoksen valmistelu on vauhdittunut. Sitten em. sopimus on rauennut.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 5) kohdassa 7. Alueen rakennetut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa ja muilta osin alueen omistaa Porvoon kaupunki.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.4.2011 ja viimeksi hankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 10.3.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 5) mukaisesti. Kaavahanke perustuu pitkälti alueelle laadittuun kokonaissuunnitelmaan. Sitten entisen lämpökeskustontin rakennussuunnittelua valmisteleva tarkempi suunnittelu on edennyt. Kummassakin hankkeessa suunnittelusta on vastannut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta on pyydetty lausunnot. Lausunnoissa esille tulleet seikat on kuvattu kohdassa 4.5.1.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tutkia alueen kaupunkirakenteellista tiivistämistä lisärakentamisen keinoin. Kaavoituksen käynnistämissopimukseenkin kirjattuja yksityiskohtaisempia tavoitteita ovat alueen kaupunkikuvallinen kehittäminen ja mittakaavallinen sovittaminen Länsirannan uusiin kortteleihin, ikääntyvien itsenäisen asumisen tukeminen hissien ja asuntokohtaisten ratkaisujen avulla, rakennusoikeuden osoittaminen ns. maanpäällisille kellarikerroksille, asuintonttien täydennysrakentaminen, lämpökeskusrakennuksen korvaaminen uudisrakennuksilla, pysäköintiratkaisujen tutkiminen kokonaisvaltaisesti sekä erityisesti kevyen liikenteen yhteyksien toimivuuden varmistaminen. Lisäksi tutkitaan nykyisten maanteiden muuttamista kaupunkimaisiksi katutiloiksi, jota tukee kadun varteen osoitettu uusi rakentaminen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueen kaavaratkaisu perustuu yhteen kokonaissuunnitelmaan, joka on muuntunut melko voimakkaastikin usean vuoden aikana tehtyjen tarkastelujen myötä. Alueen maanomistajien aloitteesta Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy tutki aluksi uudisrakennusten sijoittamista mahdollisimman laajalti alueen kiinteistönomistajien maa-alueille. Toimeksiantajana oli tässä vaiheessa rakennusliike. Joitakin rakennuksia sijoitettiin toki myös kaupungin omistamille alueille. Maanomistajien toiveesta lisärakentamista sijoitettiin myös lisäkerroksiin, vaikkakaan rakentaja ei ollut lisäkerrosten rakennuttamisesta kiinnostunut. Luonnos koko ns. Porvoonportin alueelle oli nähtävillä 11.4. – 8.5.2012 ja 10. – 11.5.2012.



Ote ja havainnekuva keväällä 2012 nähtävillä olleesta asemakaavanmuutosluonnoksesta. Havainnekuva: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

Samoihin aikoihin tuli vireille Länsirannan opiskelija-asuntotalohanke alueen lounaisnurkassa. Asemakaava 472 on hyväksytty 29.5.2013. Varsin pian myös Aleksanterinkaaren sisäkehäalueen asemakaavan uudelleentarkastelu osoittautui ajankohtaiseksi alueelle järjestetyn tontinluovutus ja yhteistyömallikilpailun siivittämänä. Asemakaava 459 on hyväksytty 16.12.2015. Nämä asemakaavahankkeet aikaansaivat tarpeen myöhäistää Pormestarinkadun varren uudisrakentamisen tutkimista ja edistää alueen asemakaavatyötä ensisijaisesti Porvoonportin pohjoisella osalla. Tässä vaiheessa havaittiin tarve tutkia rakentamista myös edellisessä vaiheessa sivuutetuille aiempien maanteiden reuna-alueille. Samalla pureuduttiin tiiviisti myös keskustan lähestymisnäköymän muokkaamisen haasteeseen rakentamisen avulla. Uusi pohjoisen alueen asemakaavaluonnos oli nähtävillä 11. – 21.12.2013 ja 7. – 31.1.2014.

Asemakaavanmuutosehdotus perustuu pitkälti järjestyksessä toiseen nähtävillä olleeseen luonnokseen, mutta rakentamisen korkeutta ja samalla kokonaismäärää on ympäristökuvan ja sopusuhtaisen mittakaavamaailman takia madallettu yhdellä tai kahdella kerroksella. Lisäksi maantie 170 eli ns. Läntinen Mannerheiminväylä on nyt rajattu tienpitäjä Uudenmaan ELY-keskuksen myötävaikutuksella pois asemakaava-alueesta tutkittavaksi myöhemmin. Vaihtoehtoisia asemakaavaratkaisuja ei siis varsinaisesti ole kehitetty asetettavaksi nähtäville, mutta alueen täydennysrakentamisen suunnittelutyö on ollut huomattavan vaiherikasta ja myös johtanut kokonaissuunnitelman voimakkaaseenkin kehittämiseen.



Ote ja havainnekuva vuoden vaihteessa 2013-2014 nähtävillä olleesta asemakaavanmuutosluonnoksesta vain pohjoisen osa-alueen sekä Lätisen Mannerheiminväylän käsittävälle osalle Porvoonportin aluetta. Havainnekuva Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy.

4.5.1 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ensimmäinen asemakaavan muutosluonnos koko Porvoonportin alueelle olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.4. – 8.5.2012 ja 10. – 11.5.2012. Luonnoksesta jätettiin kolme mielenpidettä.

Samanaikaisesti pyydettiin viranomaisosallisilta alustavat lausunnot ja kommentit. Alueen sijainnista johtuvat liikenteen häiriöt nousivat kommentteista ehkä selvimmiksi esille. Alueella on Liikelaitos Porvoon veden johtoja, jotka jäävät Tolkistentien varrella uudisrakentamisen alle. Muutenkin alue on kunnallisteknisiltä ratkaisuiltaan melko haastava, koska kaikki alueen talot on aikoinaan kytketty alueen keskellä olevaan aluelämpölaitokseen. Näin ollen maassa on huomattavan paljon vanhoja johtoja ja putkia. Pelastusviranomaisen on todennut useaan otteeseen alueen haastavaksi pelastustieratkaisuiltaan. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo kantoivat huolta tiivistämisen vaikutuksista alueen alkuperäiseen arkkitehtoniseen ja kaupunkirakenteelliseen luonteeseen ja alueen merkitykseen vanhaana ns. uusruutukaavan toteutuksena.

Mielenpiteitä jättivät Pormestarinkadun varrella asuvat osalliset. Tuolloin mielenpiteissä korostui selvästi samaan aikaan vireillä olleen Länsirannan opiskelija-asunnot –asemakaavahankkeen 472 aiheuttama huoli ja suoranainen ärtymys lähiympäristön muutoksesta. Alueen pohjoisosalta ei mielenpiteitä jätetty.

Asemakaavan muutosluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli uuden kaava-alue-aluejauksen mukaisena MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11. – 21.12.2013 ja 7. – 31.1.2014. Luonnoksesta jätettiin neljä mielenpidettä.

Samanaikaisesti pyydettiin jälleen viranomaisosallisilta alustavat lausunnot ja kommentit, mikä oli tarpeen etenkin sen vuoksi, että nyt uutta asumista oli osoitettu vanhojen maanteiden eli nykyään pikemminkin pääkatumaisten liikenneväylien varsille. Viranomaisosallisten näkemyksissä korostuikin asumisen suojaaminen liikenteen haitoilta lähinnä meluntorjunnan ja sisäilmanlaadun varmistamisen suhteen. Toisaalta uudisrakentaminen suojaa olemassa olevaa rakennuskantaa liikenteen häiriötekijöiltä ja uudisrakentamisessa näiltä häiriöiltä on mahdollista suojautua alueen vanhempaa kerrostalokantaa tehokkaammin. Museoviranomainen oli edelleen huolissaan uudisrakentamisen vaikutuksesta alueen historialliseen sisältöön eli moderniin rakennusperintöön. Huoleen on pyritty vastaamaan toisaalta alueen rakentamisen historiaa analysoimalla ja toisaalta pohtimalla tarkasti alueen täydennysrakentamisen ohjaamista.

Mielenpiteitä jätettiin nyt Raatimiehenkadun varren asunnoista. Niissä kuvastui muutosvastarinta, johon saattoi vaikuttaa myös uupumus taloissa tehtyjä ja asumista pitkään häirinneitä raskaita korjauksia kohtaan. Toisaalta asemakaavaluonnoksen oli maanteiden reuna-alueiden käsittelyn yhteydessä muovautunut hyvinkin tehokkaaksi, minkä aiheuttama lähiympäristön muutos koettiin kielteisenä.

Osittain mielipiteiden johdosta rakentamisen korkeutta ja samalla kokonaismäärää vähennettiin asemakaavaehdotusta valmisteltaessa melko tuntuvastikin. Tolkkistentien varren kaikilta rakennusaloilta otettiin kerros pois ja Maistraatinkadun jatkeen kahdesta uudisrakennuksesta vähennettiin kaksi kerrosta ja 700 k-m² rakennusoikeutta taloa kohden.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 19.4. -19.5.2017. Pyydetyt lausunnot on saatu. Kaavasta jätettiin yksi muistutus.

Muistutuksen jättivät kaksi yksityishenkilöä, joista toinen asuu alueella. Muistutus käsitteli täydennysrakentamisen vaikutuksia alueen nykyiseen tilaan. Viranomaisosallisten virallisissa lausunnoissa lähinnä Tolkkistentien ja Lätisen Mannerheiminväylän varsien uusiin kortteleihin liittyvät meluntorjunta-, ilmanlaatu- ja pelastusreittikysymykset todettiin edelleenkin kaavan toteutuksen kannalta haastaviksi. Asemakaavaan on tehty joitakin vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia. Rakennusoikeuden määrä tai rakentamisen korkeus ei ole muuttunut nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen verrattuna. Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan nähtäville.

Tiivistelmät mielipiteistä, kommentteista, lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin ovat liitteessä 6.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen korttelien käyttötarkoitus on lähes yksinomaan asuminen. Lähinnä lisäkerrosrakentamisen kohdalla sallitaan myös pienimuotoinen asumiseen liittyvä toimistotilakäyttö. Nykyinen rakennuskanta käsittää varsin runsaat maanpäälliset aputilat, jotka on otettu huomioon rakennusoikeuden määrässä. Rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa huomattavasti voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kysymyksessä on merkittävä täydennysrakentamiseen kannustava asemakaavaratkaisu suuren kerrostalorakentamisen mittakaavassa.

Kolmen uuden asuinkerrostalon pysäköinti on rakenteellinen eli sijoittuu pysäköintilaitokseen. Muuten pysäköinti on ratkaistavissa maantasossakin. Aluetta halkovat tärkeät kevyen liikenteen yhteydet. Kiinteistöjen rajoja muutetaan. Alueen kaakkoisosaan jää puistoalue, johon on sijoitettavissa alueen eteläpuolella nyt sijaitseva ohjattua ns. puistotähtitoimintaa tarjoava leikkipuisto.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 57 000 m². Korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 39 933 m² ja niille on osoitettu kaiken kaikkiaan rakennusoikeutta 57 660 k-m². Tämä näyttää vastaavan tonttitehokkuutta $e = 1,44$. Lisäksi yleisille alueille on osoitettu rakennusoikeutta käytännössä puistomuuntamoille ja leikkiapaikkarakennuksille yhteensä 100 k-m². Alueen kahdella kerrostalotontilla Raatimiehenkatu 2 – 12:ssa on kaavaehdotusta vuonna 2017 laadittaessa kerrosalaan laskettavaa toteutunutta rakentamista noin 26 961 k-m² ja kun näiden tonttien pinta-ala on yhteensä 22 986 m² vastaa toteutuneen rakentamisen määrä tonttitehokkuutta $e = 1,17$. Kaavan kokonaan toteutuessa rakentamisen kokonaismäärä kasvaa näin ollen vallitsevaan tilanteeseen verrattuna 30 799 k-m², kun ei oteta huomioon korttelissa 432 olevaa ja kohtapuoliin purettavaa entistä lämpökeskusta. Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan ei ole asianmukaista, koska tällä hetkellä sovellettava rakennusalan laskentatapa ei ota huomioon alueen taloja rakennettaessa sovellettua mahdollisuutta toteuttaa ns. maanpäällisiä kellarikerroksia. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrostalotonteille ja lämpökeskustontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 21 700 k-m². Tästä lämpökeskustontin rakennusoikeus on 4 000 k-m², joten kerrostalotonttien rakennusoikeus näyttää ”ylittyneen” 9 261 k-m². 1960-luvun lopun toimintaympäristössä asemakaava näyttää toimineen rakennusoikeuden määrän ja rakennusalojen rajojen suhteen lähinnä eräänlaisena viitesuunnitelmana sen lisäksi, että kerrosalan laskentatapa oli tuolloin sallivampi. Silti toteutunutta rakentamista on pidettävä asemakaavan hengen mukaisena eli toteutuneet ylitykset eivät missään tapauksessa heikennä alkuperäisen toteutuksen kaupunkisuunnitteluhistoriallisia arvoja.

Alueella asemakaavanmuutosta laadittaessa olemassa olevan rakentamisen laajuustilanne on oheisen taulukon mukainen. Toteutunut rakentaminen perustuu Areena Arkkitehdit Oy:n uusien hissien suunnittelun yhteydessä tekemiin tarkistusmittauksiin. Mittauksissa on hieman epätarkkuutta johtuen talojen suuresta koosta. Näin ollen rakennusoikeuksien määriä nyt asemakaavanmuutosta varten määriteltäessä on jouduttu tekemään tulkintoja. Kaavan tarkoituksena on ollut osoittaa rakennusoikeutta

olemassa olevalle rakennuskannalle kaavaa laadittaessa vuonna 2017 vallinneen tilanteen mukaisena ja lisärakennusoikeus lisäyksenä tähän päälle. Mikäli kaavaa toteutettaessa havaitaan ristiriitaa asiassa, on toteutuneen tilanteen kartoitus huolellisesta yrityksestä huolimatta epäonnistunut. Tämä on otettava huomioon mahdollisia rakennusoikeuden kohdentamiseen liittyviä erimielisyyksiä ratkaistaessa.

Taulukko: Raatimiehenkadun varren olemassaoleville asuinkerrostaloille osoitetun rakennusoikeuden määrän määrittely sekä kaavoitettu lisäkerrosrakennusoikeus.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti	Rakennuksen katuosoite	Voimassa olevan, vuonna 1966 vahvistetun asemakaavan mukainen rakennusoikeus	Toteutunut rakentaminen. Perustuu Areena Arkkitehdit Oy:n mittauksiin sekä hissien rakennuslupiin					Kaavoitettu rakennusoikeus rakennusaloittain		
			maan pääll. kellarit	maan -al. kellarit ¹⁾	ulla-kot	uudet hissit	yht. ²⁾	lisäkerrokset	rakennusten tuleva laajuus yht.	Kaavoitettu lisärakennusoikeus
431-2	Raatimiehenkatu 2	2250	A830	0	0	280	3650	1900	5550	2180
	Raatimiehenkatu 4	4800	A750	676	Y155	0	6786	Y418	7204	Y424
	Raatimiehenkatu 6	1800	A700	0	0	210	3042	1600	4642	1813
431-1	Raatimiehenkatu 8	2250	A830	0	0	280	3649	1900	5549	2181
	Raatimiehenkatu 10	4800	A750	676	Y155	0	6786	Y418	7204	Y424
	Raatimiehenkatu 12	1800	A700	0	0	210	3048	1600	4648	1812

1) maanalaisia kellareita ei lasketa käytettyyn kokonaisrakennusoikeuteen eli kerrosalaan

2) luku sisältää kerrosalaan laskettavat tilat

Toteutuneen tilanteen mukaisesti asemakaavanmuutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta rakennuksille siten, että pohjakerrokset eli maanpäälliset kellarikerrokset osoitetaan kokonaisuudessaan aputilojen rakennusoikeudeksi (A). Maanalaisille kellareille, joita on Raatimiehenkatu 4:n ja 8:n korkeissa taloissa, ei osoiteta lainkaan pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa. Näin ollen maanalaisiin kellareihin ei jatkossakaan voi sijoittaa kuin aputiloja. Korkeiden talojen lisäkerrokset on osoitettu yhteiskäyttöisten tilojen rakentamiseen (Y). Lisäksi ns. matalien talojen lisäkerrokseen on osoitettu mahdollisuus käyttää osa rakennusoikeudesta toimistotiloihin tämän rakennusoikeuden kuitenkin sisältäessä rakennusalan kokonaisrakennusoikeuteen.

Rakennusalaakohtaiset kerrosalamäärät ilmenevät asemakaavakartasta. Tyypillinen merkintätapa ns. matalan talon kohdalla on esim. Raatimiehenkatu 2:n rakennusallalla A845+4705 <-to285. Merkinnästä ei suoraan ilmene, mikä on lisäkerrosten osuus rakennusoikeudesta, vaan se selviää ylläolevasta taulukosta. Kaiken kaikkiaan taloyhtiöitä suoraan hyödyttävää lisärakennusoikeutta on osoitettu näille kahdelle tontille yhteensä neljään matalaan taloon kahdelle lisäkerrokselle, joka on 7 000 k-m². Lisäksi piha-alueille on osoitettu yhteensä 300 k-m² rakennusoikeutta talousrakennuksille. Tonteista on erotettu kaksi pientä tonttia uusia asuinkerrostaloja varten. Näille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 200 k-m².

Korttelin 432 entiselle ns. lämpökeskustontille on osoitettu rakennusoikeutta 5 150 k-m². Voimassa olevassa kaavassa tontilla on rakennusoikeutta 4 000 k-m², mutta sen käyttötarkoitus sallii vain urheilutoimintaa palvelevan rakentamisen eli on maankäyttösopimusvalmistelun näkökulmasta arvoltaan arvoltaan työpaikka-alueiden rakentamiseen verrattavissa olevaa (ks. kohta 3.2.1).

Kaupungin omistamille voimassa olevan asemakaavan mukaisille virkistysalueelle (vanhoille maanteiden reunavyöhykkeille) rakennusoikeutta on osoitettu kortteliin 460 6 000 k-m² ja kortteliin 461 tehokkuusluvulla e = 1,35 noin 7 195 k-m². Korttelissa 461 tehokkuusluvun käyttö perustuu tavoitteeseen sallia mahdollisimman suuri joustavuus toteutuksessa kerroslukujen ja rakennusalan rajojen puitteissa. Käytännössä kortteliin voidaan joutua tekemään myöhemmin tonttijaon muutoksia, jolloin rakennusoikeuden jakautuminen korttelialueen tonteille on määriteltävä tonttijaon yhteydessä tai haettava tontin rajan paikan sijainti tontin pinta-alan perusteella. Lisäksi asemakaava-alueella on kaksi yhdyskuntateknisen huollon rakennusten rakennusallaa, jotka on pyritty sijoittamaan puistomuuntamojen tarpeisiin. Niille on osoitettu rakennusoikeutta 10 + 20 = 30 k-m². Asemakaava-alueella on vielä leikkipuistorakennusten rakennusala, jolla rakennusoikeutta on 70 k-m².

Asemakaava-alueella on kaavaa laadittaessa noin 292 kerrostaloasuntoa ja niissä noin 386 asukasta. Lisäkerrosrakentamisella alueelle voidaan tuottaa 80 – 100 uutta asuntoa ja uudisrakentamisella 270 – 320 uutta asuntoa. Asemakaavan kokonaismitoitus vastaa näin ollen noin 640 – 720 asuntoa, mikä vastannee 750 – 1000 asukasta. Lisäksi alueella on jokunen puistotoiminnan osa-aikainen työpaikka ja mahdollisuus asumiseen verrattavaan toimistokäyttöön ns. matalien talojen lisäkerrosrakentamisessa.

5.1.2 Palvelut

Alue liittyy kiinteästi keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Perinteinen liikekeskusta laajoinen kaupallisine, joukkoliikenne- ja julkisine palveluineen sijoittuu joen itäpuolelle noin 700 metrin etäisyydelle. Vakiovuorojen linja-autopysäkit sijaitsevat asemakaava-alueen vieressä Läntisellä Mannerheiminväylällä.

Alueen kaakkoispuolella noin 350 metrin etäisyydellä Läntisen Aleksanterinkadun eteläpuolella on laajahko erikoiskaupan palvelukeskittämä Taidetehtaan alue, jossa on noin 7 000 k-m² toteutettua liiketilaa. Taidetehtaan alueella on myös monipuolista kulttuuritarjontaa elokuvateatteri- ja ravintolapalveluineen. Alueen eteläpuolella Aleksanterinkaaren varrella on vähittäiskaupan suuryksikkö S-Market Näsi noin 400 metrin etäisyydellä jos oletetaan, että kortteleiden läpi voi kevyen liikenteen välinein oikaista. Aivan asemakaava-alueen vieressä 30 – 200 metrin päässä sijaitsee Lidl Näsi -päivittäistavaramyymälä. Laaja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoalueeseenkin lukeutuva Kokkonniemen ja -mäen virkistysalue 900 metrin päässä alueen kaakkoispuolella sekä Porvoonjokiranta 450 metrin etäisyydellä tarjoavat mahdollisuuksia virkistystoimintaan. Koulutustarjontaa on Porvoo Campus –ammattikorkeakoulukeskittymässä 600 metrin etäisyydellä. Perusopetusta tarjotaan mm. Albert Edelfeltin koulussa ja Näse skolan koulupiirissä Tolkistentien varrella noin 300 metrin etäisyydellä.

5.1.3 Liikenneverkko

Aluetta rajaavat pohjoisessa ja lännessä merkittävät pääväylät, edelleen Uudenmaan ELY-keskuksen maanteinä hoitamat Läntinen Mannerheiminväylä (maantie 170) ja Tolkistentie. Tolkistentie kaavoitetaan pohjoiselta osuudeltaan tällä asemakaavalla katualueeksi. Läntinen Mannerheiminväylä kaipaa kehittämissuunnitelmaa, jotta kaduksi muutettavan maantien pohjoisen reunan rajausta voidaan ensin määrittellä asemakaavatyön pohjaksi. Itäpuolella aluetta rajaa Mauno Eerikinpojankatu, joka on leveä kolmen puurivin pääkatu 1960-luvun lopulta. Raatimiehenkatu ja Maistraatinkatu sisältyvät asuntokatuina alueeseen.

Alueen läpi kulkee tärkeä kevyen liikenteen yhteys Maistraatinkadun jatkeen suuntaisena Tolkistentien ali. Myös alueen länsireunalla on Tolkistentien suuntainen kevyen liikenteen yhteys, joka alittaa Läntisen Mannerheiminväylän. Sen merkitys välittävänä yhteytenä kasvanee tulevaisuudessa, kun Läntisen Mannerheiminväylän varsillekin rakennetaan kunnolliset kevyen liikenteen yhteydet.

5.1.4 Pysäköinti

Alueen kolmen Maistraatinkadun varteen sijoittuvan tontin autopaikat sijoittuvat kortteliin 432 toteutettavaan kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Muuten autopaikat on mahdollista toteuttaa maantasossakin, mutta maaperän pääasiassa hyvästä laadusta johtuen maanalainen rakenteellinen pysäköintiratkaisu on täysin mahdollinen ja jopa suositeltava. Raatimiehenkadun kahden pihapiirin välissä onkin 1960-luvulla toteutettu kaksitasoinen autokatosratkaisu. Mahdollinen vieraspysäköinti on mahdollista edelleen Raatimiehenkadulla kadunvarsipysäköintinä tai Maistraatinkadulla. Leikkipuiston lyhytaikainen pysäköintitarve on ratkaistavissa Maistraatinkadun päässä pihakatualueella.

Asemakaava-alueella on voimassa pysäköintivaatimus, joka asumisen osalta perustuu asuntokoon muutokseen reagoivaan laskentakavaan. Asemakaava-alueen käyttötarkoituksesta johtuen autopaikkavaatimus kohdentuu vain asumiseen. Leikkipaikkarakentamiselle ei ole katsottu tarpeelliseksi asettaa vaatimusta. Mahdollinen pienimuotoinen toimistokäytön kohdalla sovelletaan asumisen autopaikkavaatimusta.

Autopaikkavaatimus on 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään asuntokohtaisen autopaikkavaatimuksen mukainen määrä autopaikkoja. Asuntokohtainen autopaikkavaatimus lasketaan kaavalla: rakennuksen kerrosala : [(rakennuksen kerrosala : asuntojen lukumäärä) x kerroin], jossa kerroin on kysymyksessä olevassa tavanomaisessa asumisessa 1,3. Yhteiskäyttöautosta saa 15 % huojennuksen koko kaava-alueen asuintalojen autopaikkavaatimuksesta.

Autopaikkavaatimuksessa on otettu huomioon keskustasijainti ja hyvät julkisen liikenteen yhteydet alueelle, alueen nykyisen rakennuskannan asuntokanta ja uudisrakentamisessa oletettu asuntoko. Vaikka alueen rakentaminen on nykyisellään ja Maistraatinkadun varrella asunto-osakeyhtiömuotoista, on alueella tällä hetkellä jonkin verrankin yksityisomisteista vuokra-asuntotarjontaa. Näin asunnon hallintamuotokin on vaikuttanut autopaikkavaatimuksen määrittelyyn.

Alku- ja loppumatkan sujuvuuden merkitystä kulkutavan valinnassa pyritään painottamaan tälläkin alueella Länsirannan muiden viimeaikaisten asemakaavojen tapaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että alueelle pyritään saamaan aikaan kevyen liikenteen välineille ja liikkumisen apuvälineille säilytystiloja. Tavoite

oikeastaan toteutuukin alueen nykyisessä rakennuskannassa varsin hyvin, koska talojen pohjakerroksissa on runsaasti yhteiskäyttöistä tilaa. Asuintalon maantasokerroksessa sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen pyritään saamaan säilytystiloja polkupyörille ja muille liikkumisen apuvälineille, kuten mahdollisesti tulevaisuudessa yleistyville sähkökäyttöisille kaksipyörille. Tällöin asukas valitsee tavoitteen mukaan lyhyelle matkalleen mieluummin tämän muun liikkumisvälineen kuin henkilöauton.

Alueella on annettu määräys polkupyöräpaikoista: 2 pp / asunto. Paikkojen tulee löytyä sekä helppokäyttöisestä päivittäiskäyttöä suosivasta tilasta, kuten pihakatoksesta sekä kausisäilytykseen soveltuvasta tilasta, jonka saavutettavuuden ei välttämättä tarvitse olla päivittäiskäyttöä hyvin suosiva. Määräys on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että mikäli päivittäiskäyttöä varten varattu tila on erittäin helppokäyttöinen, ei erillistä pihakatosta tarvita lainkaan. Tällöin tila sijoitetaan asuinrakennuksen maantasokerrokseen asuntojen välittömään yhteyteen ja varustetaan kynnyksettömällä leveällä uloskäynnillä suoraan pyöräilyalueelle.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. Mikäli tällaista tilaa ei rakenneta, tulee tavanomainen polkupyörävarasto varustaa myös liikkumisen apuvälineiden säilytystä varten. Erillisen liikkumisen apuvälinetilan toteuttamalla saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 5 % edellyttäen, että tuo säilytystila sijaitsee asuinrakennuksen maantasokerroksessa asuntojen välittömässä yhteydessä eikä siis erillisessä rakennuksessa. Huojennus kohdistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä yleensä suoraan yksittäisen rakennuksen autopaikkavaatimukseen.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen olisi alueen luonne ja sijainti huomioon ottaen kannustettavaa. Yhteiskäyttöautojen hankintaan kannustamiseksi saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 15 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Esimerkki: alueelle on rakennettu kolme kerrostaloa eikä yhteiskäyttöautoja ole lainkaan. Tällöin autopaikoista ei ole luonnollisestikaan annettu huojennusta tällä perusteella rakennuslupia haettaessa. Neljättä taloa rakennettaessa hankitaan koko alueen käyttöön kolme yhteiskäyttöautoa. Tällöin tämän talon rakennuslupaa haettaessa saa autopaikoista vähentää 3 x 15 % eli 45 %. Seuraavalle talolle rakennuslupaa haettaessa ei näiden "vanhojen" yhteiskäyttöautojen perusteella anneta huojennusta, vaan 15 %:n huojennus edellyttää jälleen uuden yhteiskäyttöauton hankkimista. Toki tulkinnassa on mahdollisuus ottaa huomioon myös nämä "vanhat" yhteiskäyttöautot myöhempien rakennuslupien valmistelussa, mutta tällöin yksittäisen rakennuksen autopaikkojen huojennuksen määrässä tulee ottaa huomioon alueen koko rakennusoikeuden määrä. 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).

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavanmuutokseen sisältyy tonttijako. Myös alueen jo toteutuneella kiinteistöllä on tarpeen muuttaa tonttien rajoja siinä vaiheessa kun lisärakentamista ryhdytään toteuttamaan. Raatimiehenkatu 8 – 12:n kiinteistöön on tarpeen ostaa lisämaata autopaikkojen sijoittamiseksi maantasoon.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuva ja -rakenne

Asemakaava-alue on sijaintinsa ansiosta kaupunkikuvallisesti ja –rakenteellisesti keskeinen. Alueen kaksi korkeaa kerrostaloa tuottavat keskustan pääsisääntuloväylän varrelle maamerkinomaisen taloparin. Uudisrakentamisen tulee sekä sopeutua nykyiseen rakennuskantaan että muodostaa oma toteutusaikaansa kuvastava rakennusryhmä. Museoviranomainen on toisaalta korostanut, että täydennysrakentamisen tulisi alueella nojautua alueen omaan sisäiseen logiikkaan.

Asemakaavamääräyksellä noudatettavaksi sitoutetun rakennustapaohjeen avulla sekä toteutusvaiheen tiiviin viranomaisyhteistyön avulla toivotaan uudisrakentamisen asettuvan onnistuneeksi osaksi ja kerrokseksi Porvoonportin alueen rakentumisen kokonaisuudessa.

Viitesuunnitelmia on tuottanut Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy ja näiden suunnitelmien siivittämänä täydennysrakentaminen saa melko vähäeleisen kokonaishahmon.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet:

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa (liite 3).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueet ovat uudisrakentamisen korttelialueita, joilla Porvoonportin aluetta täydennetään uudisrakentamisen keinoin. Kerrosluvut vaihtelevat kuudesta yhdeksään. Maistraatinkadun päähän entiselle lämpökeskustontille sijoittuu massana kookas kahdeksankerroksinen asuinrakennus. Muuten kerrosluku on pääasiassa kuusi. Tolkistentien varressa kerrosluvut porrastuvat ja madaltuvat etelään päin siirryttäessä.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Korttelialueet käsittävät nykyiset Raatimiehenkadun varren asuintontit, joita täydennysrakennetaan taloja korottamalla. Korottamisen myötä korkeat käytännössä kymmenkerroksiset talot eivät nouse nykyistä korkeammiksi, vaan taloissa jo nyt olevat ullakonomaiset tilat voidaan haluttaessa rakentaa kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Nykyiset nelikerroksiset talot voidaan korottaa kahdella kerroksella kuusikerroksisiksi. Tällöin niistä tulee lähes yhtä korkeita kuin tonttien lounaisnurkkiin AK-korttelialueille osoitetuista uudisrakennuksista. Lisäkerroksissa sallitaan myös asumiseen liittyvä pienimuotoinen toimistotilakäyttö, jolla toivotaan lisäkerrosrakentamisen toteutuksen osaltaan vauhdittuvan.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Kysymyksessä on asemakaavatekninen rakennelma, jolla on jo käytännössä yksityisten maanomistajien välillä tehty maakauppaa. Korttelialue on viiden metrin levyinen kaistale aiemmasta lämpökeskustontista ja se tuottaa viereisen Lidl-päivittäistavaramyymälän tonttiin kipeästi kaivatun lisäalueen. Lisäalueen kautta myymälärakennuksen huoltoajo on järjestettävissä ja lisäksi sille on rakennuslupamenettelyssä pystytty osoittamaan asemakaavan vaatimia autopaikkoja. Maakaistaleella on historiallinen tausta, sillä myymälätontilla sijaitsi 1970-luvun alussa Porvoonportin alueen urakoineen Valubetoni Oy:n toteuttama ostoskeskus, jonka piha-alueen osanen tämä kaistale käytännössä oli. Koska koko alue oli samalla rakentajalla, ei tuohon aikaan tontin raja tuntunut haittaavan rakentamista. Sitten Lidl Suomi Ky osti ostoskeskuskiinteistön, korvasi sen uudella myymälärakennuksella vuonna 2003 ja käytti maakaistaleella aiempaan tapaan. Kiinteistöjen omistusolojen muututtua oli nyt tarpeen järjestää maakaistale myymäläkiinteistön omistajan hallintaan. Periaatteessa Lidl-myymäla olisi ollut asianmukaista sisällyttää asemakaava-alueeseen, mutta Porvoonportin kokonaiskehityskuvan perusteella näin ei tässä yhteydessä ole kuitenkaan haluttu menetellä.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-2)

Viereisen kerrostalotontin ja myös Maistraatinkadun varrella korttelissa 431 sijaitsevien uudisrakennusten autopaikat sijoittuvat tälle korttelialueelle. Korttelialueelle saa rakentaa korkeusasemamerkinnällä ohjatusti käytännössä kaksitasoisen pysäköintilaitoksen. Laitoksen ylätasolle pääsee ajamaan maantasossa Maistraatinkadulta ja alatasolle Pormestarinkadulta.

5.3.2 Katualueet:

Kaava-alueeseen sisältyvät Raatimiehenkatu ja Maistraatinkatu. Viimeksi mainitun uusi läntinen jatke on osoitettu pihakaduksi, jotta se saisi katusuunnittelun yhteydessä erityisen luonteen. Pihakatuosuudelle on tarkoitus sijoittaa muutamia pysäköintipaikkoja leikkipuistotoiminnan tarpeisiin. Pihakatuosuus myös liittyy kadun puistoalueeseen.

5.3.3 Virkistysalueet:

Porvoonportin alueen keskellä Maistraatinkadun jatkeella on puistikko, joka on palvellut lähinnä kevyen liikenteen läpikulkureittinä ja maisemallisesti tärkeänä puistikkona. Asemakaavassa nyt Pormestarinkadun varrella oleva leikkipuisto on siirretty tälle keskeiselle puistoalueelle (VP), jolloin Pormestarinkadun varren alueiden maankäytön tehostamista voidaan tutkia myöhemmin laajemmin. Puistoon on osoitettu rakennusoikeutta leikkipuistorakentamiselle erilliselle laajahkolle rakennusalueelle.

Korttelin 432 ja Pormestarinkadun varren entinen pelikenttä on ollut vuosia vajaakäytössä. Kun leikkipuisto on mahdollista siirtää Maistraatinkadun päähän, voidaan Pormestarinkadun pohjoispuolista aiemmin tarpeellista ja laajaa virkistysaluetta tutkia asumisen alueena. Tähän asemakaavaan haastavaa Pormestarinkadun vartta ei kuitenkaan ole ollut mahdollista sisällyttää, koska samalla on tutkittava Pormestarinkadun länsipään kerrostalotonttien mahdollinen lisäpysäköintitilan tarve. Koska kortteliin 432 sijoitettu kaksitasoinen pysäköintilaitos on järkevää toteuttaa tehokkaasti siten, että alatasolle liikennöidään Pormestarinkadulta, on tähän asemakaavaan sijoitettu ajoyhteys Pormestarinkadulta pysäköintilaitostontille eli kortteli 432 LPA-2 –korttelialueelle. Ajoyhteys on osoitettu voimassa olevan vuoden 1966 asemakaavan käyttötarkoituksimerkintää (U_{PL}: palloilu- ja leikkikenttä) mukaillen urheilu- ja

virkestyspalvelujen alueeksi (VU), jolla siis sijaitsee ajoyhteys (ajo). Kaupunki on pelikentän maanomistaja. Käytännössä ajoyhteyden tarkka sijainti tutkitaan toteutuksen yhteydessä ja tarkennetaan aikanaan, kun pelikentän tuleva maankäyttö ratkaistaan. Tällä välin toimitaan vuokrasopimusten varassa.

5.3.4 Erityisalueet:

Läntisen Mannerheiminväylän varrella kevyen liikenteen alikulun kohdalla on pieni viheralue asuinkerrostalojen korttelialueiden välissä. Alue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Sillä on myös rakennusala enintään 10 k-m²:n laajuista puistomuuntamoa varten. Myös Tolkkistentien länsipuolelle jäävä pienehkö liikennehäiriöiden vaivaama, mutta maisemallisesti tärkeä viheralue on osoitettu suojaviheralueeksi, jolla puustoa on säilytettävä (EV, s-1).

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehittymiseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevaa asuin aluetta. Alue on toteutusaikanaan 1960–1970 –lukujen taitteessa sijoittunut hieman keskustan ulkopuolelle, mutta on Länsirannan Moderni puukaupunkialueen toteuttamisesta lähtien ikään kuin liukunut keskustaan. Alue on yleiskaavan mukaan keskusta- aluetta.

Asemakaavanmuutoksella vahvistetaan näin keskustan asuntotarjontaa ja saadaan paljon uusia asukkaita olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen äärelle. Infrastruktuuria on todennäköisesti tarpeen jonkin verran uusia ja vahvistaa jo peruskorjaustarpeenkin. Kaiken kaikkiaan energiatehokkaan yhdyskuntarakenteen kannalta rakentamisen kokonaismäärän kasvaminen voimassa olevaan asemakaavan verrattuna on erittäin myönteistä.

5.4.2 Vaikutus rakennettuun ympäristöön, alueen kulttuurihistoriallisiin tasoihin ja kaupunkikuvaan

Vaikutus kaupunkikuvaan on myönteinen, kun Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän kulma käsitellään arvoisella tavalla rakentamisen keinoin. Nykyisessä tilassaan Porvoonportin alue ei oikeastaan ota kantaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen kaupunkikuvallisessa mielessä. Korttelirakenteen tasolla alue vertautuu jännittävälläkin tavalla Empirekeskustan koordinaatistoon ja korttelien mittakaavankin. Silti yhteys on jäänyt kadulla kulkijan kokemusympäristössä hyvin etäiseksi. Asemakaavanmuutoksella tämä kaupunkiympäristöä koskeva pulma ratkeaa. Samalla maanteiden varret muovautuvat kaupunkimaisiksi katutiloiksi.

Kaupunkimallista tehty ilmakuvavite, jossa näkyy uuden rakentamisen mittakaavallinen suhde olemassa olevaan rakennuskantaan. Olemassa olevat talot ovat vaalean ruskeita ja uudet talot sekä lisäkerrokset harmaita. Kaupunkisuunnittelu 2017.



Kaupunkikuva eheytyy täydennysrakentamisen keinoin, kun nyt myös pihatilan ja kevyen liikenteen yhteyksien suhteen epämääräisenä näyttäytyvä entinen lämpökeskustontti rakentuu asuinkerrostalokäyttöön. Samalla Maistraatinkadun jatke on muotoiltavissa ryhdikkääksi katuympäristöksi.

Korttelien sisällä täydennysrakentaminen muuttaa ympäristön mittakaavaa. Asemakaavaehdotukseen luonnosvaiheesta madalletut kerrosluvut sopeuttavat täydennysrakentamisen osaksi alkuperäistä rakennetta eikä mittakaavan muutos sellaisenaan uhkaa Porvoonportin alueen alkuperäisen suunnittelufilosofian ilmenemistä alueen ympäristökuvassa tai vaikuta häiritsevästi alueen kulttuurihistoriallisiin tasoihin. Toiminnallinen hierarkkisuus säilyy edelleenkin.

Alueen alkuperäiset arkkitehtoniset arvot ovat valitettavasti heikenneet vuosituhannen vaihteen julkisivukorjausten ja toiminnallisesti tärkeiden ja tarpeellisten 2010-luvun uusien hissitornien toteuttamisen yhteydessä. Näin voidaan arvioida lisärakentamisen kohentavan ja ehkä palauttavan ja vahvistavan kadonneita arvoja, kun lisärakentaminen toteutetaan tasokkaasti asemakaavan rakennustavan ohjauksen mukaisesti. Samalla korjataan niitä puutteita, joita toteutusaikakauden suunnitteluideologia jätti reuna-alueiden käsittelyyn ja kaupunkitilan muodostukseen. Alue on sinänsä alunperinkin pyritty rakentamaan keskustamaiseksi asuinlähiöksi, mihin viittaavat sen sijainti ja ruutukaavatoteutus. Voidaan myös perustellusti väittää, että melko lyhyellä elinkaarella suunniteltu rakennuskanta elää nyt sellaista murrosvaihetta, jossa uusien elementtien harkittu lisääminen sommitelmaan edesauttaa alueen säilymistä osana Porvoon kaupunkirakenteen historiaa.



Lähestymisnäköymä lännestä maantieltä 170 (Läntinen Mannerheiminväylä). Tolkistentien risteyksessä oleva rakennusmassa voi olla joko erillinen tornimainen, jopa pyöristetyllä kulmalla tai osa pitkää massaa, jossa risteyksen kulmassa on korkeampi osa. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 2014.



Edellisen sivun rakennusmassatutkielmat lähempää katutasosta nähtyinä. Tästä kuvakulmasta katsottuna Porvoonportin korkeat vanhat talot jäävät uudisrakennuksen taakse. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 2014.

5.4.3 Vaikutukset luonnonympäristöön

Porvoonportin alue on rakennettu aikoinaan viljelymaisemaan. Alueella nyt näkyvä vehmas ja monilajinen puusto on pääasiassa istutettua. Tolkkistentien maantienpenkkaan on kylväytynyt vuosikymmenten kuluessa luonnonvarainen ja ehkä jo hieman hoitamatonkin metsikkö. Lisärakentaminen aiheuttaa väistämättä puuston poistamisen Tolkkistentien ja Lätisen Mannerheiminväylän varsilta. Raatimiehenkadun varren pihatkin on tarpeen suunnitella istutuksineen uudelleen. Virkistyskäytön kannalta alueelle jäävät viheralueet käytetään aiempaa tehokkaammin hyödyksi. Luonnon monimuotoisuuteen tai luontoarvoihin kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta. Alue on suurelta osaltaan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta. Pohjaveden suojelu on otettu huomioon seikkaperäisin kaavamääräyksin. Kaava-alueen käyttötarkoitus ei aiheuta uhkaa pohjaveden laadulle varsinkin, kun vanha aluelämpökeskus saadaan purettua.

5.4.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

Asemakaavanmuutos vaikuttaa alueeseen sisältyvien Raatimiehenkadun ja Maistraatinkadun liikennemääriin. Maistraatinkadulla vaikutus ei ole siinä mielessä merkittävä, että lyhyt katu on hyvin maltillisesti liikennöity nykytilanteessa. Raatimiehenkadulle liittyvien kerrostalokiinteistöjen kokonaisrakennusoikeus kasvaa nykytilanteeseen verrattuna noin 20 195 k-m²:ä eli 26 961 k-m²:sta 47 156 k-m²:een. Raatimiehenkadulle ohjautuu lähes kaksinkertainen asukaspysäköinnistä ja asiointiliikenteestä aiheutuva kuormitus. Kadun välityskyky riittää tähän oikein hyvin, mutta Mauno Eerikinpohjankadun ja Raatimiehenkadun risteyksen lyhyt liittymäväli Lätiseen Mannerheiminväylään koituneen haasteeksi, joka on ratkaistava. Asemakaavan toteutuminen näyttäisi kuitenkin käynnistävän Maistraatinkadun päästä entisen lämpökeskuksen tontilta. Raatimiehenkatuun liittyvät uudet tontit voivat rakentua vasta hyvinkin pitkän ajan kuluessa. Näin ollen risteysaluejärjestelyjen parantaminen ei välttämättä ole asemakaavasta riippuvista syistä tarpeen vielä aikoihin.

Ympäristön pysäköintiratkaisuun kaavalla ei ole vaikutusta, koska alueella ei ole nykyään yleistä pysäköintikäyttöä lukuun ottamatta Raatimiehenkadulle mahdollisesti hakeutuvia muutamia ajoneuvoja. Alueen oma pysäköintitarve ratkaistaan kaavan mukaan alueella. Pysäköinnin osalta tiedossa on, että Raatimiehenkadun varren kadunvarsipaikat ovat lähes aina täynnä. Tämän täytyy johtua osittain siitä, että kadun varren asukkaat pysäköivät mieluummin kadulle kuin vuokraavat lämpöpistokepaikan tontilta. Asunto-osaakeyhtiöllä on nimittäin tietävästi ollut tonteilla autopaikkoja vapaina. Jatkossa Raatimiehenkadun varren vapaa pysäköintimahdollisuus väistämättä vaikeutuu.

5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja niiden toteuttamista on tuettu kaavaratkaisulla. Kaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkirakennetta kun keskustaan infrastruktuurin, palvelujen ja joukkoliikenteen äärelle rakennetaan paljon uutta asuintilaa.

Kaupunkikuva eheytyy täydennysrakentamisen keinoin, kun epämääräisenä näyttäytyvä entinen lämpökeskustontti rakentuu asuintontiksi. Täydennysrakentaminen on pyritty sijoittamaan alueelle alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa tukien, jolloin kaupunkisuunnitteluhistoriallisia arvoja on samalla tuettu. Varsinaisesta modernin arkkitehtuurin suojelusta ei kuitenkaan voida katsoa olevan kysymys eikä sellaiseen kaavatyön yhteydessä ole ollut tarvettakaan.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöiden huomioon ottaminen suunnittelussa on pyritty varmistamaan asemakaavamääräyksillä. Suunnittelualue rajautuu oikeastaan kolmelta sivultaan vilkkaasti liikennöityihin pääkatumaisiin liikenneväyliin. Väylien liikennemäärät aiheuttavat runsaasti liikenteestä aiheutuvaa melu- ja ilmanlaatuhahtaa. Uudisrakentaminen toisaalta suojaa nykyistä asuntokantaa melulta, vaikka kokemusperäistä haittaa alueella ei nytkään ole koettu. Jatkossa maanteiden muuttuessa katumaisiksi, on mahdollista ja varmasti aiheellistakin tutkia ajonopeuksien madaltamista nykytasosta, jolloin häiriöt vähenevät. Liikennemäärät ovat silti Porvoon mittakaavassa huomattavia.

Uudisrakennusten suunnittelussa on lähinnä katujen puoleisten ulkoseinien ja parvekerakenteiden suunnittelussa otettava huomioon riittävä ääneneristävyys ja muiden haittojen torjuminen. Kaavamääräyksellä kielletään sijoittamasta parvekkeita Lätisen Mannerheiminväylän varrelle. Niin ikään melulta suojautumisesta on annettu asemakaavamääräys, jonka ääneneristävyysvaatimuksen mitoitus perustuu Porvoon meluselvitys 2013:een. Asuntojen sisäilman laadun takia on kiinnitettävä huomiota huoneistojen raitisilman sisäänottoon. Raitisilmaa ei saa ottaa vilkkaan liikenneväylän puoleiselta osalta rakennuksen julkisivua.

Piha-alueet sijoittuvat hyvinkin suojaisasti rakennusmassojen muodostamaan tilaan. Alueen pohjois- ja länsireunalla edellytetään uudisrakennukset liitettäväksi toisiinsa melunsuoja-aidalla, jolla aikaansaadaan suojatut piha-alueet myös alueen reunalla melko haastavasti sijaitsevilla tonteilla. Alueen eteläosalla ulko-oleskelumahdollisuudet ovat hyvinkin suojaiset ja puistomaiset

Alueella ei tiedetä aikaisemmasta toiminnasta aiheutunutta maaperän pilaantuneisuutta. Entisen lämpökeskuksen kohdalla ympäristönsuojeluviranomaista kuitenkin huolestuttaa öljylämmityksestä tai jopa kookkaista muuntamoista mahdollisesti aiheutunut paikallinen pilaantuneisuus, joka on kaavamääräyksen mukaan selvitettävä ennen rakennusluvan myöntämistä.

5.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät on selitetty asemakaavakartassa (liite 3).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavassa osoitetaan merkittävästi lisää rakennusoikeutta yksityisessä omistuksessa olevalle maa-alueelle. Asemakaavaan liittyy näin ollen maankäyttösopimuksia. Maankäyttösopimusvalmistelussa on otettu huomioon kaavan hyvin myönteiset vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehittymiseen sekä etenkin lisäkerrosten rakentamisen käytännön haastavuus. Asunto-osakeyhtiön on vaikea perustella maankäyttösopimuskorvauksen suorittamista tilanteessa, jossa uudelle rakennusoikeudelle ei hetimiten näytä olevan tiedossa toteuttajaa. Vastaavasti kaupungin tulisi pystyä vakuus- tai muin menettelyin varmistamaan asemansa yksityisoikeudellisen sopimuksen toteuttamisessa. Asemakaavaan ei voida kirjata maankäyttösopimukseen nojautuvia toteuttamisen ajoitukseen liittyviä määräyksiä. Asemakaavaan on näin ollen merkitty suositus maankäyttösopimustilanteen toteutustilanteen tarkistuksesta, kun kaavaa toteutetaan.

6.1 Toteutuksen ohjaaminen

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä 7 oleva erillinen rakennustapaohje, joka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

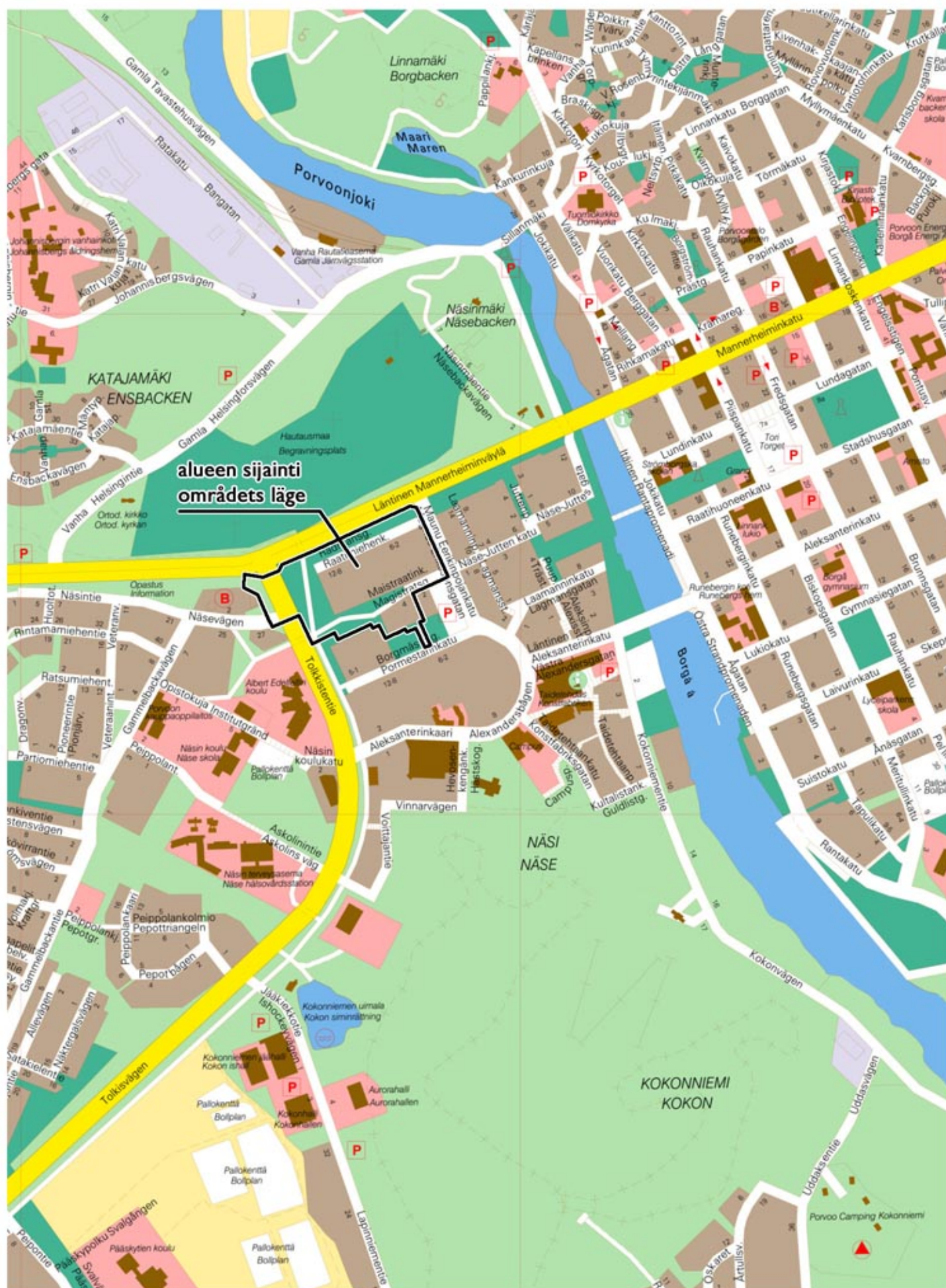
Nykyinen kiinteistönomistaja, on myynyt alkuvuonna 2017 korttelin 432 entisen lämpökeskustontin rakennusliikkeelle. Uusi kiinteistönomistaja käynnistänee kookkaan asuinkerrostalon ja pysäköintilaitoksen toteuttamisen pian kaavan tultua voimaan. Muiden tonttien ja lisäkerrosten osalta kaava voi toteutua hitaastikin, koska toteuttajaa ei niille ole vielä tiedossa. Tolkkistentien varren rakentaminen edellyttää vesihuoltolinjojen osittaista uusimista. Läntisen Mannerheiminväylän (maantie 170) kehittämissuunnitelma olisi hyvä olla laadittuna ennen väylän varren tonttien rakentamista.

Porvoossa 11.4.2017, 29.5.2017

Eero Löytönen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoittaja

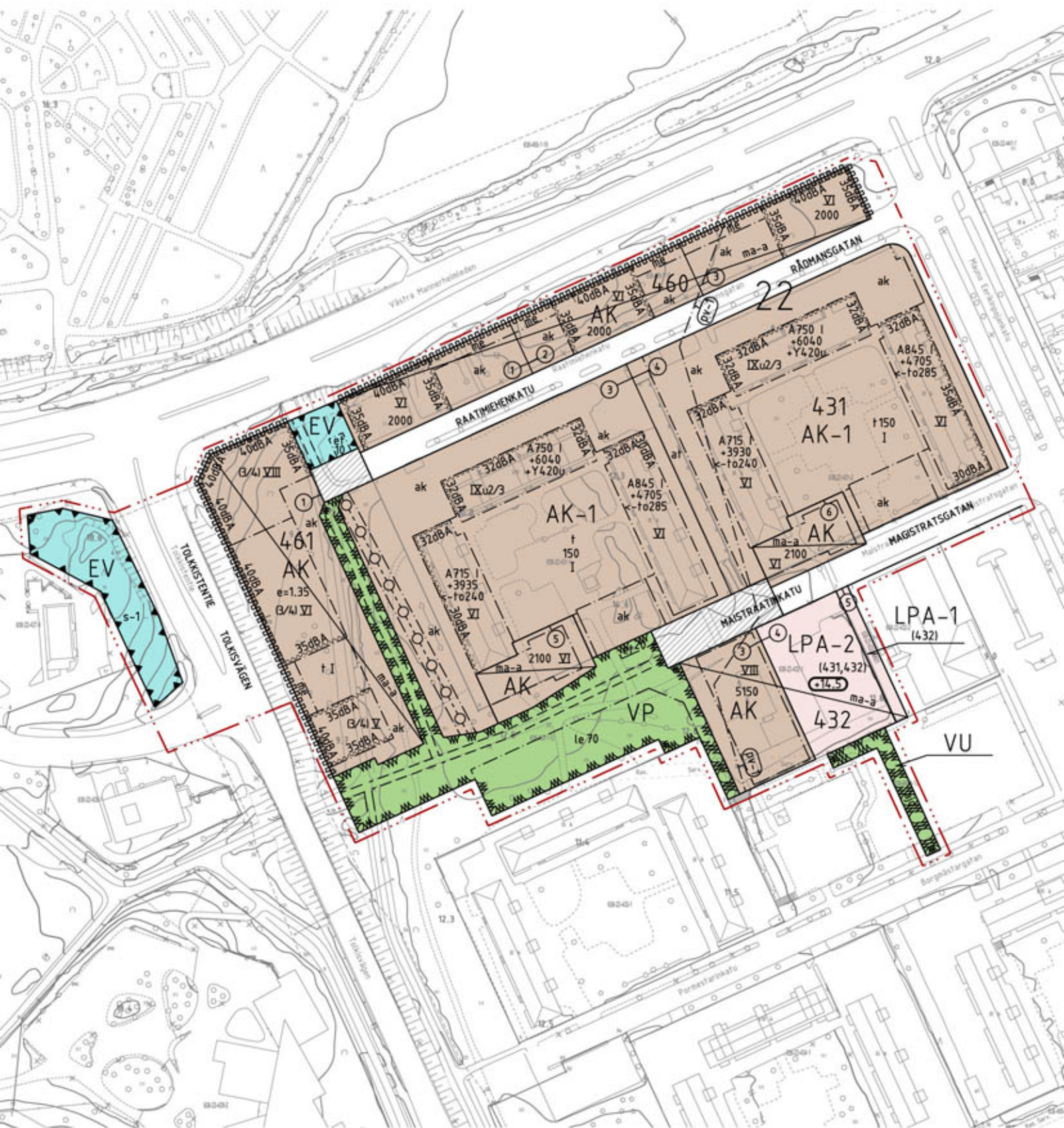
ALUEEN SIJAINTI - OMRÅDETS LÄGE



AJANTASA-ASEMAKAAVAYHDISTELMÄ - DETALJPLANESAMMANSTÄLLNING



PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Puisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Autopaikkojen korttelialue, jolle saa rakentaa viihtyisiä pysäköintilaitoksia. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
	Suojaviheralue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
22	Kaupunginosan numero.
432	Korttelin numero.
RAATIMEHENK	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
A750 1+6040+Y420u	Lukusarja, jonka ensimmäinen luku ilmoittaa ensimmäisen kerroksen tasolla aputiloihin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän, toinen luku asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja kolmas luku asukkaiden yhteistiloihin ullakon tasolla käytettävän kerrosalan neliömetrimäärän.
<-to240	Luku osoittaa, kuinka suuren osan asuinrakennusoikeudesta saa käyttää asumiseen liittyviin toimisto- ja työtiloihin. Autopaikkavaatimus kuten asumisella.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IXu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
3/4VI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

	Kvartersområde för flervåningshus.
	Kvartersområde för flervåningshus.
	Park.
	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
	Kvartersområde för bilplatser. Numren inom parentes anvisar de kvarter för vilkas bilplatser området är reserverat.
	Kvartersområde för bilplatser, där trivsamma parkeringsanläggningar får byggas. Numren inom parentes anvisar de kvarter för vilkas bilplatser området är reserverat.
	Skyddsgrönområde.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvartersområdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
22	Stadsdelsnummer.
432	Kvartersnummer.
RÅDMANSG	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
A750 1+6040+Y420u	Talserie där det första talet anger den kvadratmeter våningsyta som i första våningen reserveras för hjälputrymmen, det andra kvadratmeter för bostads-våningsyta och det tredje kvadratmeter våningsyta för invånarnas gemensamma lokaler på vinden.
<-to240	Talet anger, hur stor del av byggrätt för boende får användas för kontors- och arbetslokaler i anslutning till boende. Krav på bilplatser enligt boende.
VI	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
IXu2/3	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
3/4VI	Ett bråktal inom parentes framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens största våning man i byggnadens första våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.		Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.		Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia. Autokatosten suunnittelusta ja sijoittelusta on annettu lisäohjeita rakentamistapamääräyksissä.		Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser kan placeras. Om planeringen och placeringen av de täckta bilplatserna ges mera anvisningar i bygganvisningarna.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, joka sijaitsee rinteessä. Rakennusallalle saa sijoittaa autokatoksia ja autotalleja kahteen kerrokseen. Autotalleja saa rakentaa tälle rakennusallalle tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi eikä niitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja.		Byggnadsyta för förvaringsplats för bil på sluttning. På byggnadsytan kan placeras täckta bilplatser och garage i två våningar. Man kan bygga garage på denna byggnadsyta i tillägg till byggrätten som anvisats för tomten, och för dem behöver man inte anvisa bilplatser.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.		Byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.
	Maanalainen pysäköintilaitos.		Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB (A) .		Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 40 dBA mot denna sida av byggnadsytan .
	Leikkikentän rakennusala, jolle saa rakentaa leikkipaikkavarusteita sekä ohjatun puistotoiminnan kannalta välttämättömiä yksikerroksisia leikki-paikkarakennuksia yhteensä enintään 70 k-m².		Byggnadsyta för lek och utvistelse, där man får anlägga lekplatsutrustning och högst 70 m²-vy byggnader i en våning som är nödvändiga för ledd parkverksamhet.
	Pihakadun kaltainen katualue, jolla moottorikäyttöiset ajoneuvot liikkuvat kevyen liikenteen ehtoilla.		Gårdsgatuliknande gatuområde, där motordrivna fordon får köras på lätttrafikens villkor.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Korttelialueen osa, jolla melueste ja korttelin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.		Del av kvartersområde där bullerskydd och kvarterets byggnader bildar en helhet.
	Katu.		Gata.
	Ajoyhteys.		Körförbindelse.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.		Riktgivande del av området reserverad för allmän gång- och cykeltrafik.
	Alueen osa, jonka puusto on säilytettävä. Maisemanhoidon kannalta tärkeät toimenpiteet ovat sallittu.		Del av område vars trädbestånd bör bevaras. Åtgärder som är viktiga för landskapsskötseln är tillåtna.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.		Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

ERITYISMÄÄRÄYKSET:
SÄRSKILDA BESTÄMMELSER:

Pysäköinti / Parkering

Autopaikkavaatimus:
- asuminen: 1 ap / 90 k-m², kuitenkin vähintään asuntokohtaisen vaatimuksen mukaan.
Asuntokohtainen autopaikkavaatimus lasketaan kaavalla:
rakennuksen kerrosala: [(rakennuksen kerrosala : asuntojen lukumäärä) x 1,3].

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:
- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan.
-15% kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta.

Autopaikkoja ja ajoyhteyksiä saa sijoittaa naapuritontille silloin kun auton säilytyspaikan rakennusala rajautuu tontin rajaan.

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

Korttelin 431 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 432 autopaikkojen korttelialueelle.
Korttelin 432 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 432 autopaikkojen korttelialueelle.

Kravet på bilplatser:
- boende: 1 bp / 90 m²-vy, dock minst enligt det bostadsenliga kravet
Det bostadsenliga kravet på bilplatser räknas med följande formel:
Byggnadens våningsyta: [(byggnadens våningsyta : bostädernas antal) x 1,3].

Kravet på bilplatser får minskas med:
- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 15% per varje bil för gemensamt bruk som reserverats för bostadshus.

På tomterna får bilplatser placeras endast på byggnadsytor som anvisas för dem. På byggnadsytor med beteckningen ak får placeras täckta bilplatser. De täckta bilplatserna ska planeras så att de också är konstruktioner som gränsar gården mot stadsbilden, vilket ställer höga kvalitetskrav på planeringen av dess fasader. Vid placeringen av de täckta bilplatserna ska beaktas de krav på brandsäkerhet och fungerande räddningsvägar som räddningsmyndigheten ställer.

Bilplatser i kvarter 431 får placeras i kvartersområde för bilplatserna för kvarteret 432.
Bilplatser i kvarter 432 får placeras i kvartersområde för bilplatserna för kvarteret 432.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot:
Polkupyörille on varattava säilytystilaa 2 pp/asunto. Polkupyöriä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Enillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen.

Cyklar och motsvarande fordon för lätt trafik:
För förvaring av cyklar bör reserveras 2 cp/bostad. För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongsförvaring.

Liikkumisen apuvälineet:
Polkupyörien säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m² rakennusallalle osoitetun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autopaikkoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla.

Rörelsehjälpmedel:
Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m²-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Rakennustapa / Bygganvisning:

Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.
I detaljplaneområdet ska den separata bygganvisningen följas.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.
Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet intill.

Rakennusoikeus:
AK-korttelialueilla saa rakentaa asumisen aputiloja, kuten varasto- ja yhteiskäyttötiloja asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asumisen aputilojen kerrosala saa olla enintään 8% asemakaavaan merkitystä asuinrakennusten kerrosalasta. Asumisen aputiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan ja hissien saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
Autopaikkoja ei tarvitse rakentaa niitä aputiloja ja asukkaiden yhteiskäyttöisiä tiloja varten, joiden osalta on annettu rakennuskohtaisesti rakennusoikeutta erillisellä merkinnällä. Mikäli ennen asemakaavan voimaantumista rakennettu hissilin asuinkerrostalo varustetaan tai on varustettu myöhemmin hissillä, saadaan autopaikkoja mitoitettaessa vähentää jokaisen porrashuoneen osalta jokaisessa kerroksessa enintään 15 k-m² tämän rakennusoikeuden kuitenkin sisältyessä tontin kokonaisrakennusoikeuteen.

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

Byggrätt:
I AK-kvartersområden får placeras hjälputrymmen för boende, såsom lager- och sambruksutrymmen utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. Våningsytan för hjälputrymmen för boende får vara höst 8% av den byggrätt som angivits för bostadsbyggnader i detaljplanen. Bilplatser för hjälputrymmen för boende behöver inte anvisas.

De delar av trapphus som överstiger 15 m²-vy samt en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen. För denna areal behöver man inte reservera bilplatser. Bilplatser behöver inte byggas för de hjälputrymmen och invånarnas gemensamma utrymmen för vilka anvisas byggrätt per byggnadsyta med en separat beteckning. Om man bygger eller har senare byggt en hiss i ett flervåningshus som är byggt innan detaljplanen trädde i kraft, kan man vid dimensioneringen av bilplatser för varje trapphus minska i varje våning högst 15 m²-vy, även om denna byggrätt ingår i den totala byggrätten för tomten.

Den del av ytterväggen som överskrider 250 mm får byggas utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

YLEISET MÄÄRÄYKSET ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Paloturvallisuus / Brandsäkerhet:

Rajaan kiinni rakennettaessa on pyydettävä naapurin suostumus. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasiallisella toiminnallisella vaikutusalueella.

Man ska be om grannens samtycke om man vill bygga fast i gränsen. I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller.

Ulkouluet / Uteområden:

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pikakannelle. Korttelissa 460 ja 461 pihat tulee suojata korttelialueen pohjois- tai länsipuolelta liikennemelulta vähintään 2 metriä korkealla umpinaisella aidalla tai muurilla. Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/1992) mukaiset enimmäismelutasot eivät saa ylittyä asuntojen ulko-oleskelualueilla.

Tonttien piha-alueiden tulee olla korttelin 431 tonteilla yhteiskäytössä.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää istutussuunnitelma.

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdsdäck. I kvarteren 460 och 461 ska gårdarna skyddas mot buller som trafiken norr och väster om kvarterområdet medför med minst 2 meter höga låta plank eller murar. De maximala bullernivåerna enligt Statsrådets beslut (993/1992) får inte överskridas på bostädernas utevistelseområden.

Gårdarna på tomterna i kvarteret 431 ska vara i gemensamt bruk.

De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras. I samband med att man anholder om bygglov ska man också lämna in en plan för planteringarna.

Hulevedet / Dagvatten:

Korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelmat. Hulevesijärjestelmät on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Hulevesiä tulee viivyttaa AK-korttelialueilla 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemättä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Tontin maaperästä riippuen hulevesiä voidaan imeyttää tai pidättää. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

I kvartersområde ska dagvattenplaner göras upp. På närliggande tomtier bör man tillsammans komma överens om dagvattenarrangemangen. I AK-kvartersområdena ska dagvattnet fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta på tomten. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Beroende på tomtens jordmån kan dagvattnet infiltreras eller fördröjas. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimuksia. Ennen rakennusluvan myöntämistä suositellaan, että sopimusten toteutuminen tarkistetaan. I detaljplanen ingår markanvändningsavtal. Före bygglov beviljas, rekommenderas att avtalens förverkligande granskas.

Pohjavesi / Grundvatten:

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Kaava-alueelle ei saa sijoittaa öljyalostamistuotteiden, näihin verrattavien kemikaalien tai muiden pohjavedelle vaarallisten aineiden myyntivarastoja, jakelupaikkoja tai johtoja. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatuun muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Planområdet är beläget i ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. I området ska speciell uppmärksamhet fästas vid skyddet av grundvattnet. Försäljningslager, distributionsenheter eller ledningar för produkter från oljeraffinaderier eller för jämförbara kemikalier samt övriga för grundvattnet fariga ämnen får inte placeras i planområdet. Bygandet, dräneringarna och grävningsarbetena ska utföras så att grundvatten kvaliteten eller grundvattennivån inte permanent ändras.

Maaperä / Jordmån:

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä vanhan lämpökeskuksen tontilla korttelissa 432 ennen rakennusluvan myöntämistä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ympäristönsuojelu-viranomaisen edellyttämällä tavalla viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Före bygglov beviljas ska den eventuellt förorenade jordmånens på tomten för den gamla värmecentralen i kvarter 432 utredas. Den förorenade marken ska istandsättas på ett sätt som miljömyndigheterna kräver, senast när området byggs.

Rakennustekniikka / Byggnadsteknik:

Asuinhuoneistot on rakenteellisin ratkaisuin toteutettava siten, etteivät Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/1992) ja Asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaiset enimmäismelutasot ylitä. Asuinhuoneistojen kadun puoleisten julkisivujen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 32 dB (A). Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB (A) eristävällä parvekelasisurakenteella. Korttelissa 460 ei parvekkeita saa rakentaa pohjoisjulkisivulle. Tolkistien ja Läntisen Mannerheiminväylän varrella asunnot on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla, jossa korvausilma suodattetaan ja otetaan rakennuksen suojan puolelta.

Bostäderna ska byggas så att de maximala bullernivåerna enligt Statsrådets beslut (993/1992) och Förordning om boendehälsa (545/2015) inte överskrids. I bostadslägenheterna ska ljudisolerinten på fasaderna mot gatan vara minst 32 dB (A). Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med en isolering på minst 11 dB (A). I kvarteret 460 får man inte bygga balkonger på norra fasaden. Bostäderna vid Tolkisvägen och Västra Mannerheimleden ska förses med maskinell ventilation. Ersättningsluften ska filtreras och intas på den skyddade sidan av byggnaden.

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti. Bygandet ska vara radonsäkert.

Rakennukset on liitettävä maankäyttö- ja rakennuslain edellytysten mukaisesti kaukolämpöverkkoon. Byggnaderna ska under förutsättningar enligt MarkByggl anslutas till fjärrvärmätät.

Tonttijako / Tomtindelning:

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan. Tomtindelningen i detta detalplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Asemakaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset. Detaljplanens baskarta fyller fordringarna i 54 a § markanvändnings- och bygglagen. Korkeusjärjestelmä on N2000. Höjdsystemet är N2000.

HAVAINNEKUVA - ILLUSTRATION

Alkuperäiskuva - originalbild : Arkkitechdit Anttila & Rusanen Oy, 2014
Muokkaus - modifiering : kaupunkisuunnittelu - stadsplaneringen 11.4.2017



PORVOO

PORVOONPORTTI, POHJOINEN

LÄNSIRANTA

KAUPUNGINOSA 22, KORTTELIT 431, 460 JA 461, OSA KORTTELIA 432 SEKÄ ERITYIS-, VIRKISTYS- JA KATUALUEET

Asemakaavan muutos koskee:

KAUPUNGINOSA 22, KORTTELI 431, OSA KORTTELIA 432 SEKÄ VIRKISTYS-, KATU- JA LIIKENNEALUEET

Nro 463	ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue PÄIVITETTY 11.12.2013. Ajantasainen kuvaus selostuksen kohdassa 1.2.	Asemakaavan muutos koskee Porvoonportin ja myös Ala-Näsin nimillä tunnetun kerrostaloalueen pohjoisosaa. Länsirannan Moderni puukaupunkialueesta 2000-luvun alussa käynnistyneen kaupunkirakenteellisen kehityksen siivittämänä Porvoonportin aluekin lukeutuu nykyään osaksi Porvoonjoen länsipuolista keskustan laajenemisaluetta, Länsirannan aluetta. Aluetta rajaavat ja alueeseen myös sisältyvät lännessä Tolkkistentie, pohjoisessa Läntinen Mannerheiminväylä –nimellä tunnettu seututie 170 ja idässä Mauno Eerikinpojankatu. Eteläosaltaan alue rajautuu Pormestarinkadun varren kerrostalotonttiin, leikkipuistoon ja pelikenttään.
2. Hankkeen taustaa PÄIVITETTY 11.12.2013. Ajantasainen kuvaus selostuksen kohdissa 4.1 – 4.3.	Porvoonportin nimellä tunnettu kerrostaloalue sijaitsee näkyvästi Porvoon sisääntulotien, Läntisen Mannerheiminväylän varrella Länsirannan länsiosassa. Asemakaava-alueeseen sisältyy noin puolet alueesta, mutta tässä on kuvattu lyhyesti koko alueen vaiheita. Kolmen erillisen asunto-osakeyhtiön omistamat viisitoista asuinkerrostaloa on rakennettu aluerakentamissopimuksin vuosina 1967 – 1976. Taloista vain neljässä korkeassa oli alunperin hissit. Asuinhuoneistoja taloissa on yhteensä 640. Talojen julkisivut on kunnostettu 2000-luvun alkuvuosina. Viemärisaneeraukset ja parvekelinjojen korjaaminen ovat nyt ajankohtaisia. Alkuvuonna 2012 myönnettyillä rakennusluvilla on käynnistetty vuonna 2013 vaihteellinen hissien rakentaminen taloihin, joissa niitä ei alun perin ollut. Kolme asunto-osakeyhtiötä omistavat yhdessä Oy Näsin Isännöinti – Ab Näse Disponent –yhtiön, joka omistaa entisen lämpökeskusrakennuksen alueen keskellä. Oy Näsin Isännöinti oli aikaisemmalta nimeltään Oy Porvoon Lämpö - Borgå Värme Ab. Lämpökeskusrakennus on käynyt tarpeettomaksi asuintalojen liittyttyä kaukolämpöön. Tontille oli alun perin tarkoitus rakentaa yhdistetty aluelämpökeskus ja uimahalli ja siten tontilla on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Korttelialueen käyttötarkoitus sallii ainoastaan urheilutoimintaa palvelevan rakentamisen. Asuintonttien rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan. Lisäksi rakennusajankohtana sovellettu kerrosalan laskentatapa mahdollisti ns. maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen. Nykyisen tulkinnan mukaan nämäkin tilat ovat rakennusoikeuteen laskettavaa kerrosalaa, joten tonttien rakennusoikeus on ylitetty. Alueen lisärakentaminen ja asemakaavan muuttaminen ovat edellytyksenä alueen kehittämiselle. Maanomistajat ovat lähestyneet kaupunkia tavoitteineen jo vuodesta 2008. Yhteistyössä tavoitteita tarkennettiin ja laadittiin asemakaavoituksen käynnistämissopimus. Kaupunkikehityslautakunta päätti 8.2.2011 § 13, että Porvoonportin ja siihen liittyvien alueiden asemakaavan muuttaminen annetaan kaupunkisuunnittelun tehtäväksi. Kokonaisvaltainen tarkastelu alueen täydennysrakentamiseksi käynnistyi

	nykymuodossaan vuonna 2010 Oulun yliopistolle jätetyn diplomityön muodossa. Porvoonportin yhtiöt ovat tehneet vuonna 2011 sopimuksen rakennusliikkeen kanssa, minkä perusteella rakennusliike on voinut palkata hankkeeseen arkkitehtitoimijan. Arkkitehtitoimijan ammattitaito ja rakennusliikkeen mukanaolo ovat tuoneet osaltaan realistisuutta suunnitteluun, jolloin asemakaavanmuutoksen valmistelu on vauhdittunut. Asemakaavanmuutosluonnos koko alueelle oli nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30§:n mukaisesti 11.4. – 8.5. ja 10. – 11.5.2012. Maankäyttösopimus- ja maakauppajärjestelyjen kustannusvaikutusten tarkastelu sekä käynnissä olleet hissi- ja viemärisaneeraukset ovat tuoneet lisäulottuvuutta kokonaisuuteen. Lisäksi kaupungin taholta on haluttu tarkastella täydennysrakentamisen ulottamista myös Tolkkistentien ja nk. Läntisen Mannerheiminväylän varsille. Samalla päätettiin erottaa alueen pohjoispuolisko omaksi asemakaava-alueekseen. Eteläinen puolisko liittyy saumattomasti ns. Aleksanterinkaaren sisäkehän alueeseen, jossa kaavatyö on kesken ja vaikuttaa myös sisäkehän alueeseen rajoittuvien Porvoonportin tonttien suunnitteluun. Porvoonportin alueen pohjoinen ja eteläinen puolisko eroavat reunaehdoiltaan siksi paljon, että alue on mahdollista jakaa osiin toteutumisen edistämiseksi. Hankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 19.4.2011 ja viimeksi 5.3.2013. Asemakaavan hyväksyminen tulee edellyttämään maankäyttösopimuksia ja todennäköisesti myös maakauppaa tai maanvaihtoa.
3. Suunnittelun tavoite PÄIVITETTY 11.12.2013. Ajantasainen kuvaus selostuksen kohdassa 4.4.	Tavoitteena on tutkia alueen kaupunkirakenteellista tiivistämistä lisärakentamisen keinoin. Kaavoituksen käynnistämissopimukseenkin kirjattuja yksityiskohtaisempia tavoitteita ovat alueen kaupunkikuvallinen kehittäminen ja mittakaavallinen sovittaminen Länsirannan uusiin kortteleihin, ikääntyvien itsenäisen asumisen tukeminen hissien ja asuntokohtaisten ratkaisujen avulla, rakennusoikeuden osoittaminen ns. maanpäällisille kellarikerroksille, asuintonttien täydennysrakentaminen, lämpökeskusrakennuksen korvaaminen uudisrakennuksilla, pysäköintiratkaisujen tutkiminen kokonaisvaltaisesti sekä erityisesti kevyen liikenteen yhteyksien toimivuuden varmistaminen. Lisäksi tutkitaan nykyisten maanteiden muuttamista kaupunkimaisiksi katutiloiksi, jota tukee kadun varteen osoitettu uusi rakentaminen.
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen, yms.) PÄIVITETTY 11.12.2013. Ajantasainen kuvaus selostuksen kohdassa 3.1.	Yleistä: Suunnittelualue käsittää kaksi rakennettua kerrostalotonttia, vajaasti toteutuneen lämpökeskustontin sekä tonttien lomassa olevia puisto- ja katualueita. Alueeseen sisältyy myös osia nykyisistä maanteistä. Suunnittelualue on kooltaan n. 9,1 ha. Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alueella on myös merkintä tärkeästä pohjavesialueesta (pv-1). Seututie 170 on varustettu merkinnällä seututie/pääkatu ja Tolkkistentie merkinnällä seudullisesti tärkeä yhdystie/kokoojkatu. Asemakaava: Alueella on voimassa neljä asemakaavaa. Osalla seututien 170 tiealuetta ei ole asemakaavaa. <u>Porvoonportin alueella</u> on voimassa 18.5.1966 vahvistettu asemakaava 31. Asemakaavassa alueella on asuntokerrostalojen korttelialueita (AK), katualueita ja puistoaluetta (P). Ns. lämpökeskuksen tontti (432 - 1) on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). <u>Mauno Eerikinpojankadulla</u> on voimassa 28.9.1992 vahvistettu asemakaava 211, jossa alueella on katualuetta. <u>Tolkkistentiellä ja osalla Läntistä Mannerheiminväylää</u> (st 170) on voimassa 3.2.1976 vahvistettu asemakaava 80, jossa alueella on sisääntulotietä vieri-, suoja- ja näkemäalueineen (LT). Läntisen Mannerheiminväylän itäosalla ei ole asemakaavaa. Pienellä <u>osalla Tolkkistentietä</u> on voimassa 15.12.2004 hyväksytty asemakaava 367, jossa alueella on katualuetta.

	Rakennusoikeutta alueella on 21 700 k-m². Porvoonportin alueella asuintonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan ja sijoitettu jopa hieman asemakaavasta poiketen. Lisäksi rakennusajankohtana käytössä ollut kerrosalan laskentatapa mahdollisti ns. maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen. Nykyisen kerrosalan laskentatavan mukaan rakennusoikeutta on käytetty tonteilla asemakaavassa osoitettua enemmän. Lämpökeskustontilla (432 - 1) on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 3 600 k-m². Maanomistus: Suunnittelualueen tontit ovat yksityisomistuksessa. Omistajat on lueteltu kohdassa 7.1. Katu- ja virkistysalueet omistaa Porvoon kaupunki. Tiealueita hallinnoi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö: Porvoonportin kerrostalotontit ovat verrattain tehokkaasti rakennettuja, mutta U-muotoisina toteutettujen tonttien ansiosta sekä tonttipihat että tonttien ulkopuolelle jäävät puistoalueet hahmottuvat tilallisesti väljinä ja vehreinä. Asuinkerrostalon rakennettu vuosina 1967 - 1969 ja nykyisen kerrosalan laskentatavan mukaan niiden yhteenlaskettu toteutunut laajuus on noin 27 300 k-m². Luku sisältää myös vuonna 2013 valmistuneet uudet hissitornit. Aluetta reunustaa lännessä ja pohjoisessa monimuotoisista puulajeista vapaamuotoisena kasvavat puistoalueet. Alueen eteläosassa on vehreää puistoaluetta sekä vajaasti toteutunut lämpökeskuksen tontti. Lämpökeskusrakennuksen koko on noin 380 k-m². Alueen itäreunalla on Porvoonportin alueeseen elimellisenä osana sisältyvä, mutta asemakaavateknisistä syistä suunnittelualueen ulkopuolelle rajattu päivittäistavaramyymälä (Lidl), joka on rakennettu noin vuonna 2003 puretun ostoskeskuksen paikalle. Myymälärakennuksen itäpuolella on kaupungin omistama laajahko pysäköintialue. Alueen eteläpuolella on epämääräisenä hahmotuva melko laaja pelikenttä. Pelikentän länsipäässä on selkeästi rajattu leikkipuisto, jossa on palvelumuotona harvinaisen ohjatun puistotoiminnan pieni tukikohta. Kaakossa alue rajautuu Porvoonportin kerrostalotonttiin. Idässä suunnittelualueen naapurustossa on Mauno Eerikinpojankadun itäpuoleinen seitsemän noin 1 200 k-m²:n laajuisen nelikerroksisen puuverhotun kerrostalon rivistö. Ne ovat valmistuneet vuosina 2005–2008. Alueen kaakkoispuolella siintää Porvoon Campuksen kookas ammattikorkeakoulu vuodelta 2010 ja sen naapurustossa rakentuva ns. Taidetehtaan alue. Lännessä Tolkistentien länsipuolella on kookkaimpana naapurirakennuksena Albert Edelfeltin koulun muutaman vuoden ikäinen monimuotoinen julkisivu. Pohjoisessa Läntisen Mannerheiminväylän pohjoispuolella on historiallisestikin merkittävä Näsinmäen laaja hautausmaa-alue. Suuri osa alueesta on vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta, jolloin erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojelemiseen. Rakennettavuudeltaan alueen länsi- ja pohjoisosa ovat kokemuksperäisesti hyvää sora-moreenia. Alueella on tarkemmissa tutkimuksissa havaittu myös sorakerroksen alaisia savikerroksia, jotka ovat perustusolosuhteiltaan haastavia.
--	---

	Asukkaat ja työpaikat: Suunnittelualueella on noin 292 asuntoa ja näin ollen noin 450 asukasta. Työpaikkoja alueella ei käytännössä ole, kun lämpökeskuksessa ollut isännöinti- ja huoltotoimiston toiminta on siirretty toisaalle vuonna 2012. Kunnallistekniikka: Alue on rakennetuilta osiltaan liitetty ja muiltakin osin liitettävissä kunnallistekniikkaan. Porvoonportin kunnallistekniikka on rakennettu pääasiassa samanaikaisesti alueen rakennusten kanssa, jolloin siinä voi ilmetä peruskunnostuksen tarvetta. Entisen lämpökeskuksen kellarikerroksessa olevat muuntamot on sijoitettava alueella uusiin tiloihin. Alueen länsiosalla kulkee Porvoon Energia Oy:n kaukolämmön runkolinja.
5. Esiselvitykset PÄIVITETTY 11.12.2013. Ajantasainen kuvaus selostuksen kohdassa 1.6.	- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll Finland Oy, 12.6.2013
6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset TARKISTETTU 4.4.2017.	Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei pääsääntöisesti ole tarkoitus tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Seuraavat vaikutukset arvioidaan: - Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset luonnonympäristöön - Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin
7. Osalliset PÄIVITETTY 12.4.2017.	7.1 Maanomistajat: 431-1 (Raatimiehenkatu 8-12): As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport 434-2 (Raatimiehenkatu 2-6): As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport 432-1 (Maistraatinkatu 4): Oy Näsin Isännöinti – Ab Näse Disponent 432-2 (Maistraatinkatu 2): Lidl Kiinteistöt Oy katu- ja virkistysalueet: Porvoon kaupunki tiealueet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 7.2 Naapurit 427-4 (Mc Donald's): McDonald's Finland Oy 432-2 (Maistraatinkatu 2): Lidl Kiinteistöt Oy 433-1 (Pormestarinkatu 1-5): As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport Katu- ja virkistysalueet: Porvoon kaupunki 7.3 Muut osalliset: Porvoon Energia Oy Porvoon Sähköverkko Oy Sonera/Carrier Elisa Oyj Porvoon Alueverkko Oy 7.4 Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo Museovirasto, kulttuuriympäristöpalvelut 7.5 Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt: Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus Maapolitiikka, kaupunkimittaus Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu Kuntatekniikka, viheralueet Sivistystoimi, varhaiskasvatuspalvelut

	Liikelaitos Porvoon vesi Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Lupa- ja valvonta-asiat, rakennusvalvonta Lupa- ja valvonta-asiat, ympäristönsuojelu Terveystensuojelu 7.6 Lautakunnat: Kaupunkikehityslautakunta 7.7 kaikki kuntalaiset 7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat
8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen PÄIVITETTY 4.4.2017.	<u>Viranomaisneuvottelu (MRL 66 §):</u> - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on arvioinut 11.1.2012, että kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua aloitusvaiheessa. <u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)</u> - Laajempaa, koko Porvoonportin kerrostaloaluetta koskenut asemakaavanmuutosluonnos oli nähtävillä 11.4. - 8.5. ja 10. - 11.5.2012. Luonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä. - Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto oli esillä palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia <u>mielipiteitä</u>. - Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä. - <u>Alustavat lausunnot</u> ns. virastokierros: Kommentit/alustavat lausunnot kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. <u>Suunnitteluvaiheen tiedotustilaisuudet:</u> - Asukastilaisuus asemakaavaluonnoksen nähtävilläolovaiheessa. <u>Neuvottelukierros:</u> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa. <u>Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)</u> - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä kaupungin kisuunnittelussa, palvelupiste KOMPASSissa, Rihkamatori B, katutaso sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää <u>kirjallisia muistutuksia</u>. - Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä tai mahdollisuuden mukaan sähköpostitse kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille. Lisäksi kuulutus on kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä. <u>Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)</u> Terveystensuojelujaosto Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Liikelaitos Porvoon vesi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo <u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 § 2):</u> - Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen. <u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §):</u> - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi. <u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §):</u> - Kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa osoitteessa www.porvoo.fi.

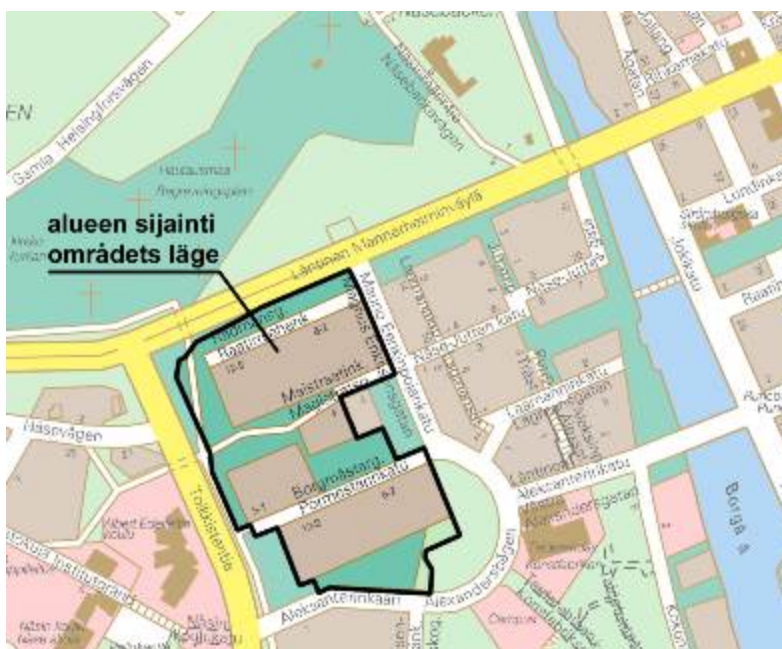
9. Kaavoitushankkeen aikataulu PÄIVITETTY 4.4.2017	Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt syksyllä 2011 aluksi osana laajempaa kaava-aluetta. Tavoitteena on että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen vuoden 2017 aikana. Asemakaavan hyväksyminen edellyttää maankäyttösoimusten hyväksymistä.
10. Valmistelusta vastaa PÄIVITETTY 4.4.2017	kaavoittaja Pekka Mikkola puh. 040 489 5753 pekka.mikkola@porvoo.fi suunnitteluavustaja Gunnevi Nordström puh. 040 489 5756 gunnevi.nordstrom@porvoo.fi suunnitteluavustaja Christina Eklund puh. 040 489 5755 christina eklund@porvoo.fi Porvoon kaupunki Kirjaamo PL 23 06101 PORVOO kirjaamo@porvoo.fi Käyntiosoite: Asiakaspalvelupiste KOMPASSi Rihkamatori B, katutaso ma–pe klo 9–16
Päiväys 11.12.2013, 4.4.2017, 12.4.2017	Eero Löytönen Kaupunkisuunnittelupäällikkö

**KAUPUNGINOSA 22, KORTTELIT 431, 460 JA 461, OSA KORTTELIA 432
SEKÄ ERITYIS-, VIRKISTYS- JA KATUALUEET**

KAUPUNGINOSA 22, KORTTELI 431, OSA KORTTELIA 432 SEKÄ VIRKISTYS-, KATU- JA LIIKENNEALUEET

1a. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Vartti-Itä-Uusimaa sekä kaupungin internetpalvelussa.



Alustavat lausunnot (ns. virastokierros) on pyydetty sähköpostitse 5.1.2012 mennessä alla luetelluilta tahoilta. Saatujen **lihavoidulla** merkittyjen lausuntojen lyhennelmät ja vastineet niihin ovat alla.

kommenttoija lyhennelmä kommentista	kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Kuntatekniikka, viheralueet, 11.4.2012: Alueella sijaitsevan leikkipuiston, jossa on avointa puistotähtitoimintaa, korvaava puisto tulee osoittaa alueelle. Uudelle leikkipuistorakennukselle tulee osoittaa paikka. Alueella oleva kookas pallo-/jääkenttä menetetään. Kentän korvaisi pienekö, n. 10 x 20 metrin laajuinen monitoimiareenakenttä, joka tulisi sijoittaa alueelle. Näiden korvaavien rakennustöiden kustannukset tulee ottaa huomioon mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta alueen toteutuksen yhteydessä tehtävistä sopimuksista voitaisiin ohjata varoja näihin alueellisiin hankkeisiin.	Alueen nykyisen leikkipuiston korvaava puisto on osoitettu alueelle. Puiston sijainti muuttuu hieman nykyisestä. Monitoimiareenakenttä on mahdollista sijoittaa alueelle. Asuntojen meluntorjunta ratkaistaan pääasiassa rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksin. Mahdollinen leikkipuiston meluntorjunta tulisi toteuttaa esimerkiksi suunnittelemalla leikkipuistorakennuksesta melua torjuva rakenne.
Meluntorjunnan, maiseman- ja ilmanhoidon kannalta on huolestuttavaa, ettei kaikkien uudisrakennusten läheisyyteen iää mahdollisuutta vilkkaiden	

liikenneväylien vastaisille suojaistutuksille. Tontti-istutukset eivät asiaa välttämättä hoida.	
Terveydensuojelu, 27.4.2012: Ei huomautettavaa.	-
Sivistystoimi / varhaiskasvatuspalvelut: Varhaiskasvatuspalveluiden edustajien sekä kaupunginpuutarhurin kanssa tutustuttiin leikkipuiston nykytilanteeseen ja palaverattiin kehittämistavoitteista 27.4.2012. Todettiin, että palaveri korvasi erillisen lausunnon.	Palaverissa 27.4.2012 esille tuodut leikkipuiston kehittämistarpeet on otettu jatkosuunnittelussa huomioon. Varhaiskasvatuspalveluilla oli vaatimattomasti erityistoiveita leikkipuistorakennuksen suhteen. Lähinnä käytettävissä oleva rahoitus määrittelee puitteet toiminnalle. Saattoliikenteen järjestelyihin on kiinnitettävä huomiota ja ne suunnitellaankin vielä tarkemmin ehdotusvaiheeseen siirryttäessä.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos. Paloinsinöörin kanssa käytiin vapaamuotoinen neuvottelu 7.5.2012. Tässä yhteydessä todettiin mm. pelastusteiden sijainti ja niiden suunnittelun reunaehdot.	-
Liikelaitos Porvoon vesi, 10.5.2012: Uudisrakennusten viemäröinti hoidetaan tarvittaessa kiinteistöpumppaamoin. Lausunnon liitteenä esitetyt rasitevaraukset vesihuoltoverkostolle tulee lisätä kaavaehdotukseen. Muilta osin on syytä selvittää rasitetarpeet johtolaitosten kanssa.	Mahdolliset rasitetarpeet on pyritty saamaan selville johtolaitosten kanssa ehdotusta laadittaessa.
TeliaSonera Finland Oyj, 11.4.2012: Soneralla on lämpökeskuksessa ns. telekaapeleiden runkopiste, joka palvelee noin 200 liittymää alueella. Runkopiste on tarkoitus korvata uudella jakokaapilla kesän 2012 aikana.	-
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 10.5.2012: Suunnittelualueella on melko korkeaa rakentamista, mistä näkökulmasta alueen täydennysrakentaminen korkealla rakentamisella on luontevaa. Alueen mahdollinen arkkitehtoninen tai kulttuurihistoriallinen arvo ja muutosten vaikutukset niihin tulee kuvata kaavaselostuksessa. Rakennustavan ohjaaminen on tärkeää korkealuokkaisen lopputuloksen kannalta. Alueen melutilanne nyky- ja etenkin ennustetilanteessa tulee selvittää. Itä-Uudenmaan maakuntamuseo tulee lisätä osallisiin.	Alueen arkkitehtonisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja ja suunnitteluratkaisun vaikutuksia niihin on tarkasteltu asemakaavan selostuksessa. Asemakaavaan sisältyy rakennustavan ohjaus erillisin sitovin toteutusohjein. Meluntorjunnan tarvetta on arvioitu asemakaavan selostuksessa. Museoviranomainen lisättiin osallisiin. Museon rakennustutkija Juha Vuorisen kanssa neuvoteltiin alueen suunnittelun lähtökohdista, käytiin tutustumassa alueeseen 22.5.2012 ja päädyttiin varmistamaan näkemysten huomioon ottaminen lausuntomenettelyllä.
Porvoon museo, 1.6.2012 (lausunto pyydettiin nähtävilläolon jälkeen neuvottelun yhteydessä 22.5.2012): Porvoonportin korttelit toteutettiin silloisen Porvoon kaupungin ensimmäisenä aluerakentamiskohteena lyhyen ajan sisällä, mikä korostaa alueen paikallista kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennusryhmät muodostavat keskitetyn kokonaisuuden, joka on verrattain varhainen ns. uusruutukaavan toteutus Suomessa. Siinä perinteisen ruutukaavan ja toiminnallisesti hierarkkisen lähiöperiaatteen ominaisuudet ovat sulautuneet. Porvoonportti on hyvin mielenkiintoinen ja mahdollisesti ainoa aluerakentamiskohde Suomessa näin lähellä kaupungin keskustaa, jossa on hyödynnetty sen koordinaatistoa. Porvoonportin kulttuurihistoriallinen arvo tulisi ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Täydennysrakentamisen keskeinen periaate on lähteä alueen historiallisista ehdoista ja tutkia kehittämismahdollisuuksia alueen omaa sisäistä logiikkaa hyväksikäyttäen. Asemakaavaluonnos kaipaa tällaista kehittelyä. Kriittisimmin museo suhtautuu 12-kerroksiseen uudisrakennukseen, joka räikeimmin hämärtää alkuperäisiä kaavoituksellisia tavoitteita. Kaavahanke osoittaa, että tarve modernin	Porvoonportin alueen suunnittelu- ja toteutushistoriaa ja kulttuurihistoriallisia tasoja on tarkasteltu asemakaavan selostuksen kohdassa 3.1.3. Kehitetyn suunnitteluratkaisun vaikutuksia alueen arvoihin on pohdittu asemakaavan vaikutusten arvioinnissa selostuksen kohdassa 5.4.2. Asemakaava-alue on jaettu osiin ja jatkettu suunnittelua ensi vaiheessa alueen pohjoisella osalla. Kehitetyssä suunnitelmassa alueen keskelle sijoitettu 12-kerroksinen uudisrakennus on madaltunut kahdeksankerroksiseksi. Museoviranomainen on täydentänyt edelleen näkemyksiään alueesta uudelleen nähtäville asetetun luonnoksen yhteydessä.

rakennusperinnön inventoinnille Porvoossa on suuri, sillä tämän aikakauden rakennuksiin ja ympäristöihin kohdistuvat suurimmat muutospainheet. Aikaansaatu tieto avaisi näkemään arkisen ympäristön arvon ja merkityksen oman aikansa ilmiöiden kuvastajana.	
KIINTEISTÖNOMISTAJAT Alueen kiinteistöt ovat kolmen asunto-osakeyhtiön, näiden yhdessä omistaman isännöintiyrityksen sekä Porvoon kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueen eteläosassa olevan kiinteistön 434 - 10 omistaa Porvoon A-asunnot Oy. Alueen yksityisillä maanomistajilla on yhteinen isännöinti. Asemakaavanmuutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen hanketta esiteltiin yhtiöiden yhtiökokouksissa seuraavasti: 431 - 1 ja 2 sekä 433 - 1: As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport (Raatimiehenkatu 2 - 12, Pormestarinkatu 1 - 5): 15.5.2012 434 - 1: As. Oy Näsinkumpu – Näseshöjd Bost. Ab (Pormestarinkatu 8 - 12): 24.5.2012 434 - 3: As. Oy Näsinsilta – Näsebro Bost. Ab (Pormestarinkatu 2 - 6): 23.5.2012 432 - 1 Oy Näsins Isännöinti – Ab Näsé Disponent (Maistraatinkatu 4): omistajan edustaja läsnä kaikissa edellisissä yhtiökokouksissa	
NAAPURIT JA MUUT OSALLISET Saapuneet mielipiteet on mainittu. Naapurit, joille hankkeesta on tiedotettu, on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 6.2.	
Mielipide 1. Kaksi yksityishenkilöä ja kuuden nimen nimistä kiinteistöstä 433-1, As. Oy Porvoonportti / Pormestarinkatu 1-5, 25.4.2012. Rakennusoikeuden lisäys on ylimitoitettu. Suunniteltu 55 – 70 prosentin väestön lisäys ei ole hyväksyttävää. Raatimiehenkatu 6:n ja 12:n päätyihin sijoitetut uudisrakennukset varjostavat tehokkaasti näitä taloja. Pormestarinkadun liikennemäärä lisääntyy huomattavasti täydennys- ja lisärakentamisen myötä. Viheralueet vähenevät huomattavasti. Tämä koskee mm. korttelin 433 pihaa sekä korttelin pohjoispuolista puistoaluetta. Puita joudutaan kaatamaan. Leikkikenttä on sijoitettu alueen keskelle, mikä tarkoittanee että liikenne sinne suuntautuu Pormestarinkadulta häiriten asukkaita. Lisärakentaminen edellyttää paljon uutta pysäköintitarjontaa, josta osa sijoittuu nykyisille viheralueille. Yhteenvetona suunnitelmasta todetaan, että kortteliin 432 suunniteltu kaksitoistakerroksinen talo voitaneen hyväksyä, mutta sen korkeutta voisi tarkistaa. Muita uudisrakennuksia sen sijaan ei pidä toteuttaa, koska ne muuttavat vehreän ja ilmavan asuinalueen betonigetoksi.	Suunnittelualaue on rajattu uudelleen ja valmistelua on jatkettu Porvoonportin alueen pohjoisella osalla. Tässä mielipiteessä esitetyt kommentit koskevat myös alueen eteläistä osaa, jonka suunnittelua ei toistaiseksi ole edistetty. Näin ollen vastineessa on käsitelty lähinnä alueen pohjoista osaa koskevia näkemyksiä. Mielipiteen esittäjien asuma kiinteistö ei nyt sisälly asemakaavaan. Asemakaava ei käytännössä vaikuta Pormestarinkadun liikenneolosuhteisiin. Asemakaavatyön yhtenä keskeisenä tavoitteena on tutkia lisärakentamisella mahdollisuutta tiivistää aluetta, sijoittaa alueelle uutta rakentamista ja saavuttaa alueen maanomistajille taloudellista hyötyä tämän lisärakennusoikeuden myynnillä. Alueen taloyhtiöt ovat aikanaan yhdessä hakenneet kaupungilta asemakaavan muuttamista, jota nyt valmistellaan. Lisärakentaminen luonnollisesti edellyttää joitakin myönnytyksiä, kun ympäristö muuttuu nykyisestä tilanteesta. Joitakin puita joudutaan poistamaan ja uudet asukkaat tarvitsevat autopaikkoja. Alue on kuitenkin lähtökohtaisesti niin väljä, että lisärakentaminen näyttää olevan mahdollista. Luonnokseen verrattuna uusien talojen kerroslukuja on madallettu. Alueen keskelle ns. lämpökeskustontille sijoittuva talo on nyt kahdeksankerroksinen ja Raatimiehenkadun varren tonteille tulevat uudet talot kuusikerroksisia. Pysäköinti sijoittuu kolmen uudisrakennuksen osalta kokonaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Muun lisärakentamisen autopaikat ovat sijoitettavissa maantasoon. Leikkikentän huoltoajo tapahtuu Maistraatinkadun kautta eikä se näin ratkaistuna häiritse nykyisten talojen asukkaita juuri lainkaan.
Mielipide 2. Yksityishenkilö kiinteistöstä 434-1, As. Oy Näsinkumpu / Pormestarinkatu 12, 11.5.2012. Alueella tarvitaan uudistamista ja myös lisärakentamista nykyisen rakennuskannan korjaamisen rahoittamiseksi. On kuitenkin totuudenmukaisesti selvittävää asukkaille, mitkä ovat muutokset asuinympäristöön. Porvoonportti on ollut hyvä asuinpaikka, jossa asuntojen hintataso suhteessa ympäristön laatuun on ollut edullinen. Suurten talojen ja niitä ympäröivän vapaan tilan suhde on suunniteltu alun perin toimivaksi. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kyseenalaistettava, jos se osoittautuu pelkäksi tehokkuuden tavoitteluksi. Kaadettu puu ja täytetty	Asemakaava-alue rajautuu nyt käsittämään Raatimiehenkadun ja Maistraatinkadun varsien alueet eikä siis ulotu Pormestarinkadulle asti. Asemakaavatyön yhtenä keskeisenä tavoitteena on tutkia lisärakentamisella mahdollisuutta tiivistää aluetta, sijoittaa alueelle uutta rakentamista ja saavuttaa alueen maanomistajille taloudellista hyötyä tämän lisärakennusoikeuden myynnillä. Lisärakentaminen luonnollisesti edellyttää joitakin myönnytyksiä, kun ympäristö muuttuu nykyisestä tilanteesta. Alue on kuitenkin lähtökohtaisesti niin väljä, että lisärakentaminen näyttää olevan mahdollista.

tila on vaikea korvata. Etenkin alueen lounaiskulmasta muodostuu aivan liian ahdas, jos otetaan huomioon opiskelija-asuntotalohanke ja jo rakennettu senioritalo. Mielipiteessä otetaan kantaa opiskelija-asuntotalohankkeen asemakaavanmuutokseen (asemakaava 472, hyväksytty 29.5.2013, lainvoimainen), joka oli tuolloin vireillä rinnan Porvoonportin alueen asemakaavaluonnoksen kanssa. Näitä näkökohtia ei ole katsottu tarpeellisiksi toistaa tässä yhteydessä, vaan ne pyrittiin ottamaan huomioon opiskelija-asuntotohankkeen kaavavalmistelussa.	
Mielipide 3. Yksityishenkilö kiinteistöstä 434-1, As. Oy Näsinkumpu / Pormestarinkatu 12, 9.5.2012. Mielipiteessä otetaan pääasiassa kantaa opiskelija-asuntotalohankkeen asemakaavanmuutokseen (asemakaava 472, hyväksytty 29.5.2013, lainvoimainen), joka oli tuolloin vireillä rinnan Porvoonportin alueen asemakaavaluonnoksen kanssa. Näitä näkökohtia ei ole katsottu tarpeellisiksi toistaa tässä yhteydessä, vaan ne pyrittiin ottamaan huomioon opiskelija-asuntotohankkeen kaavavalmistelussa. Lisäksi mielipiteessä korostetaan puistojen merkitystä asumisviihtyvyydelle. Esitetään ns. vanhuspuiston perustamista. Mielipiteessä toivotaan, että kaupunkilainen voisi luottaa päättäjien toimimiseen kaupunkilaisten hyväksi sen sijaan että vastuu oman elinympäristön muutosten seuraamisesta on kaupunkilaisella itsellään.	Asemakaava-alue rajautuu nyt käsittämään Raatimiehenkadun ja Maistraatinkadun varsien alueet eikä siis ulotu Pormestarinkadulle asti. Mielipiteessä esitetty idea ns. vanhuspuistosta on kaikin puolin kannatettava ja sitä onkin syytä tutkia lisää viimeistään siinä vaiheessa, kun Pormestarinkadun varren kiinteistöjen asemakaavaa muutetaan. Pormestarinkadun entisellä pelikentällä on mitä todennäköisimmin jonkin verran käytettävissä tilaa myös puistorakentamiselle, vaikka suurin osa pelikentästä otettaneenkin tehokkaamman rakentamisen piiriin.

1b. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä suunnittelualueen uudelleenrajauksen jälkeen MRA 30 §:n mukaisesti 11. – 21.12.2013 ja 7. – 31.1.2014 asiakaspalvelupiste KOMPASSissa. Kaavaluonnoksesta jätettiin neljä mielipidettä.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itävyärlä sekä kaupungin internetpalvelussa.



KOMMENTTIKIERROS (Alustavat lausunnot)	
Alustavat lausunnot (ns. virastokierros) on pyydetty sähköpostitse 5.1.2012 mennessä alla luetelluilta tahoilta. Saatujen lihavoidulla merkittyjen lausuntojen lyhennelmät ja vastineet niihin ovat alla.	
kommenttoija lyhennelmä kommentista	kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Ympäristönsuojelu , 31.1.2014: Meluntorjuntamääräyksen tulee koskea kaikkia korttelin 460 rakennuksia. Rakentaminen tulisi toteuttaa ympäristöohjelman mukaan mahdollisimman energiatehokkailla rakenteilla. Ekotehokkuus ja elinkaariajattelu tulee ottaa huomioon. Autopaikkavaatimuksessa tulee ottaa huomioon sijainti keskusta-alueella hyvien joukkoliikenneyhteyksien välittömässä läheisyydessä. Maaperän pilaantuneisuutta koskeva määräys ehdotetaan muutettavaksi muotoon: "Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä vanhan lämpökeskuksen tontilla ennen rakennusluvan myöntämistä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämällä tavalla viimeistään rakentamisen yhteydessä."	Ääneneristävyysvaatimuksen esitystavassa kaavaluonnoksessa oli valittava piirustusvirhe, joka on luonnollisesti korjattu asemakaavaehdotukseen. Autopaikkavaatimuksen muotoilu on kehitetty ja käytännössä kevennetty. Lisäksi autopaikkavaatimukseen on muotoiltu liikkumisen apuvälineitä ja yhteiskäyttöautoja koskevia huojennuksia. Maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys on muotoiltu uudelleen ehdotetulla tavalla.
Terveystieteiden tutkimuskeskus , 30.1.2014: Asuinrakennusten korvausilman ottopisteet tulee sijoittaa siten, että liikenteestä johtuvat epäpuhtaudet eivät kulkeudu asuintiloihin.	Asemakaavamääräyksiä on täydennetty sisäilman laadun takaavalla määräyksellä.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos , 31.12.2013: Pelastustietojen kanssa tulee kaavan toteutumisen yhteydessä lisätä ongelmia. Raatimiehenkatu 2-6:n pelastustie on Raatimiehenkadulta eikä tien kohdalle voi osoittaa mahdollisuutta rakentaa pysäköintialuetta tai autokatoksia. Sama koskee Raatimiehenkatu 8-12:a, jonka tontille osoitettu uudisrakennus ei ole saavutettavissa mitään kautta. Pelastustiet on syytä ratkaista jo asemakaavavaiheessa.	Pelastustiejärjestelyt ovat osoittautuneet alueella tavanomaista haastavimmiksi ja haasteet kohdistuvat nimenomaan alueella jo olevaan rakennuskantaan. Kiinteistöt ovat tutkineet pelastustiejärjestelyjä uusien hissitorien rakennuslupamenettelyjen yhteydessä. Asemakaavaprosessin yhteydessä neuvoteltiin pelastusviranomaisen kanssa 24.11.2014 ja tuolloin todettiin, että käytännössä asemakaavan toteutusohjeisiin sisällytetty pelastusreititsuunnitelma ohjaa rakennussuunnittelua riittävästi.
Liikelaitos Porvoon vesi , 9.1.2014: Uusille kiinteistöille on rakennettava vesi-, viemäri- ja	-

hulevesiverkostot. Viemärointi hoidetaan tarvittaessa kiinteistöpumppaamon avulla. Mahdollisista rasitevarauksista ilmoitetaan tarkemmin suunnittelun edetessä.	
Elisa Oyj / Tuotanto/Kiinteä Access, 30.1.2014: Maantie 170:n eteläreunalla on tietoliikennekaapeli. Ei huomautettavaa.	Maantie 170 eli ns. Läntinen Mannerheiminväylä ei enää sisällä asemakaavaan. Katualueeksi myöhemmin kaavoitettavan tiealueen aluevaraukset on tarkoitus tutkia erillisen kehittämissuunnitelman avulla. Mahdollinen tietoliikennekaapelin siirto voi toteutusvaiheessa osoittautua tarpeelliseksi.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 6.2.2014: Aiempaan luonnokseen, josta Uudenmaan ELY-keskus on lausunut 10.5.2011, kaavaratkaisu on muuttunut. ELY-keskus viittaa aikaisempaan lausuntoonsa ja lausuu lisäksi seuraavaa: Maantie 170 on osoitettu katualueeksi. Olisi hyvä jo nyt suunnitella alustavasti toteutettavia katujärjestelyjä niiden hyväksyttävyyden varmistamiseksi. Korttelissa 460 tulee kaikille rakennuksille antaa ääneneristävyysvaatimus. Mikäli päiväajan melutaso asuinrakennuksen julkisivulla ylittää 65 dB, ei tälle julkisivulle saa rakentaa parvekkeita. Mikäli melutaso on 55-65 dB tulee parveke määrätä lasitettavaksi. Olisi hyvä varmistaa, ettei liikenteen pakokaasupäästöjen suhteen tule ongelmia. HSY:n suosituksia tulisi noudattaa. Polkupyöräpaikkamääräystä ELY-keskus pitää edistyskellisenä.	Maantie 170 on rajattu ulos kaavaehdotuksesta. Helmikuussa 2017 käydyssä lähinnä yleiskaavoituksen tarpeisin järjestetyn neuvottelun yhteydessä Uudenmaan ELY-keskuksen edustajan kanssa on todettu tarve laatia yhteistyössä ELY-keskuksen ja kaupungin kanssa kehittämissuunnitelma maantiealueelle. Kehittämissuunnitelman avulla pystytään määrittelemään tulevan katualueen aluevaraus ja laatimaan asemakaava tiealueelle. Syksyllä 2014 on tarkistettu kuntatekniikan suunnittelun kanssa korttelialueiden rajoja. Samalla on otettu huomioon nykyisten maanteiden varsille tulevien kevyen liikenteen yhteyksien liittyminen Porvoonportin alueen sisäiseen raitistoon. Korttelin 460 ääneneristävyysvaatimusmerkinnässä oli valitettava virhe, joka on korjattu asemakaavaehdotukseen. Ehdotuksen ääneneristävyysmääräyksiä on muutenkin tarkennettu. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n liikenteen pakokaasupäästöjä koskevat suojaetäisyysuositukset eivät täyty kaava-alueella. Näin ollen asuntojen sisäilman laatutaso varmistetaan täydennetyin kaavamääräyksin.
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, 31.1.2014: Alue on verrattain varhainen ns. uusruutukaavan toteutus Suomessa. Alueen kulttuurihistoriallista arvoa korostaa se, että se on ainoa yhtenäinen lyhyen ajan kuluessa toteutunut kerrostalovaltainen aluerakentamiskohde Porvoossa. Lisäksi Porvoonportti on mahdollisesti ainoa aluerakentamiskohde Suomessa näin lähellä kaupungin keskustaa, jossa on hyödynnetty vanhan keskustan koordinaatistoa. Museon näkökulmasta täydennysrakentamisen keskeinen periaate on lähteä alueen historiallisista ehdoista käsin ja alueen omaa sisäistä logiikkaa käyttäen tutkia kohteen mahdollisuuksia. Kaavoituksellisiin haasteisiin vastaamiseksi, tulisi kaava-aineistossa tarkastella myös Porvoonportin kulttuurihistoriallisia tasoja. Näkemystä rakennetusta ympäristöstä tulee syventää. Museo painottaa aiemminkin esittämänsä näkemystä, jonka mukaan tarve modernin rakennusperinnön inventoinnille on Porvoossa suuri. Uudisrakentamisen rakennustapamääräysten tulisi olla yksityiskohtaisesti esillä kaavan ehdotusvaiheessa. Mahdollisista arkeologisista intresseistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.	Asemakaavan selostuksen kohdassa 3.1.3 on tarkasteltu Porvoonportin alueen rakentamisen vaiheita ja pyritty myös pohtimaan alueen merkitystä kaupunkirakenteen kehittämisessä. Näkemystä rakennetusta ympäristöstä on syvennetty museoviranomaisen toivomasti. Tätä historiallista taustaa vasten on asemakaavan vaikutusten arvioinnissa tarkasteltu asemakaavaratkaisun vaikutuksia alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Porvoonportin alueen rakentuminen empirekeskustan koordinaatistoon näyttää asemakaavan selostuksen kohdan 3.1.3 tarkastelun perusteella olevan monen tekijän yhteisvaikutusta. Ensimmäinen luonnos alueen rakenteeksi oli aivan erilainen kuin toteutunut ruutukaavaa muistuttava rakenne. Tämä ei toki sinänsä vähennä alueen merkitystä museoviranomaisen viittaamana uusruutukaavaideologian heijastumana. Samanaikaisesti Porvoonportin kanssa rakennettiin silloisen Porvoon maalaiskunnan puolelle Gammelbackan lähiötä. Myös Eestinmäki ja Kevätkumpu täydentävät 1970-luvun lähiökerrostalokantaa alueella. Asemakaavaehdotukseen on sisällytetty rakennustapaohje, jolla rakentamista ohjataan laadukkaasti lopputuloksen saavuttamiseksi. Rakennustapaohjetta laadittaessa on museoviranomaisen lausunnossaan esittämästä toiveesta huolimatta päädytty huolellisen harkinnan jälkeen verrattain väljään esitystapaan. Tällä ratkaisulla pyritään antamaan riittävästi väljyyttä ehkä pitkänkin ajan kuluessa toteutuvien pääväylien reuna-alueiden suunnitteluun, jossa mahdollisesti on löydettävissä ajan myötä hyvinkin innovatiivisia alueelle hyvin sopivia ratkaisuja. Entisen lämpökeskustontin uudisrakentamisen ohjaus pohjautuu nyt jo konkreettisen muodon saaneeseen toteutussuunnitteluun, joka on tuottanut tontille hyvin ympäristöönsä soveltuvan verrattain nöyrän ratkaisun. Asemakaavan vaikutuksia alueen kulttuurihistoriallisiin tasoihin on pohdittu vaikutustenarvioinnissa selostuksen kohdassa 5.4.2. Museovirastolta on tiedusteltu kantaa lausumisen tarpeesta mahdollisista arkeologisista intresseistä. Intendentti Teija Tiitinen on ilmoittanut sähköpostitse 28.1.2015, että arkeologinen intressi näyttää tällä asemakaava-alueella hyvin vähäiseltä eikä Museovirasto näe tässä

tapauksessa tarvetta antaa lausuntoa.	
KIINTEISTÖNOMISTAJAT Alueen kiinteistöt ovat yhden asunto-osakeyhtiön, sen ja kolmen muun yhdessä omistaman isännöintiyhtiön sekä Porvoon kaupungin, Porvoon seurakuntayhtymän ja Suomen valtion omistuksessa. Alueen yksityisillä maanomistajilla on yhteinen isännöinti. Asemakaavanmuutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen hanketta esiteltiin asunto-osakeyhtiön yhtiökokouksessa 21.1.2014: 431 - 1 ja 2 sekä 433 - 1: As. Oy Porvoonportti – Bost Ab. Borgåport (Raatimiehenkatu 2 - 12, Pormestarinkatu 1 - 5)	
Näsinmäen hautausmaa-alue: Porvoon seurakuntayhtymä, yhteinen kirkkoneuvosto 16.1.2014 § 5: Porvoon kaupunki ja seurakuntayhtymä ovat viimeisten 10 – 15 vuoden aikana keskustelleet useasti asemakaavan laatimisesta Näsinmäen alueelle. Seurakuntayhtymän näkemyksen mukaan neuvotteluissa puhutut kaavatyön etenemisen ajalliset tavoitteet eivät nyt näytä toteutuvan. Luonnoksena nähtävillä ollut asemakaava- ja asemakaavanmuutos rajoittuu (ja sisältää pieniä osia) seurakuntayhtymän maa-alueista ottamatta sitä kuitenkaan kokonaisuudessaan tarkasteluun. Hautausmaan laajennusta on nyt rakennettu poikkeamisluvuin. Tämä ei ole tarkoituksenmukaista, vaan kokonaisuus tulisi tutkia ja ratkaista asemakaavalla. Kirkkoneuvosto esittää, että asemakaava-alueeseen sisällytetään ainakin myös seurakuntayhtymän omistamat kiinteistöt 638-485-1-11 ja 1-16. Perustelut: 1. Lisärakentaminen yhdessä kaupungin tavoitteleman liityntäpysäköintialueen kanssa vaikuttanee hautausmaan tulevan paikoitusalueen toimivuuteen 2. Hautausmaalle suuntautuvan liikenteen ratkaisut vaikuttavat sekä Porvoonportin alueeseen että hautausmaan laajennusratkaisuihin. 3. Hautausmaatoimintaa palveleva rakentaminen tulisi ratkaista jo nyt, koska se on osoittautunut jo Porvoonportin nykyisille asukkaille tärkeäksi.	Mieli-pide Näsin hautausmaa-alueen ainakin osittaisesta sisällyttämisestä nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan on huolellisesti perusteltu. Näsinmäen alueella ei tällä hetkellä ole lainkaan asemakaavaa, vaan maankäytön suunnittelua ohjaa ns. keskeisten alueiden osayleiskaava vuodelta 2004. Porvoonportin pohjoisen osan asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä uutena käänteinä havaittiin tarve laatia maantien 170 eli ns. Läntisen Mannerheiminväylän tiealueelle kehittämissuunnitelma, jotta katualueeksi muutettavan tien reunojen tilantarve pystyttäisiin tutkimaan huolellisesti. Näin ollen maantie 170 on nyt rajattu pois asemakaava-alueesta. Tässä tilanteessa on ilmeistä, että asemakaavaa ei voidakaan ulottaa mielipiteen esittäjän maa-alueelle. Näsin hautausmaa-alue sinänsä sisältyy edelleen kaupunkisuunnittelun työohjelmaan ja kaavatyötä edistetään hankkeen priorisoinnin perusteella laaditun aikataulun mukaan.
NAAPURIT JA MUUT OSALLISET Saapuneet mielipiteet on mainittu. Naapurit, joille hankkeesta on tiedotettu, on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa 6.2.	
Mielipide 4. Yksityishenkilö, 31.1.2014. Alueen väljä ja vehreä rakenne sopii hyvin yhteen Länsirannan uudempien asuinalueiden kanssa, jotka ovatkin onnistuneita. Alueen sijainti keskustan ja Vanhan Porvoon lähellä on hyvä. Porvoonportin nykyinen rakenne tulee säilyttää sen sijaan että pilataan alue liialla tiiviydellä ja "harmaalla betonilla".	Asemakaavatyön yhtenä keskeisenä tavoitteena on tutkia lisärakentamisella mahdollisuutta tiivistää aluetta, sijoittaa alueelle uutta rakentamista ja saavuttaa alueen maanomistajille taloudellista hyötyä tämän lisärakennusoikeuden myynnillä. Lisärakentaminen alueella näyttää olevan mahdollista, koska alue on melko väljästi rakennettu, on Länsirannan rakentuessa muuttunut aiemmasta lähiömäisestä alueesta selkeästi osaksi keskustaa ja sijaitsee näin ollen aivan joukkoliikenteen ja kaupallisten sekä julkisten palvelujen äärellä. Lisärakentaminen luonnollisesti edellyttää joitakin myönnytyksiä, kun ympäristö muuttuu nykyisestä tilanteesta. Asemakaavaan sisällytettävän rakennustapaohjeen avulla turvataan kaupunkikuvallisen laatutason säilyminen ja lisärakentamisen sopeuttaminen olemassa olevaan rakennuskantaan.
Mielipide 5. Yksityishenkilö kiinteistöstä 431-2, As. Oy Porvoonportti / Raatimiehenkatu 6, 29.1.2014. Mielipiteen esittäjä kertoo asuneensa asunnossa 30 vuotta. Piha on kaunis ja vehreä. Matalia taloja ei ole toivottavaa korottaa. Yhtiössä meneillään olleet raskaat korjaukset ovat koetelleet asukkaita henkisesti, koska asuminen ei ole ollut työn aikana koko ajan mahdollista. Moni asukas on myös yhtiön osakas. Ilmapiiri on muuttunut tehokkuuden ja taloudellisen hyödyn tavoittelun takia. Jos pihan puut poistetaan pysäköinnin takia, menetetään viihtyisyys ja leikkipaikka.	Asunto-osakeyhtiö on läpikäynyt mittavia korjauksia, jotka varmasti ovat olleet raskaita asukkaille ja osakkaille. Korjaukset jatkuvat edelleen parvekesaneerauksina. Asemakaavatyössä tavoitellaan osaltaan taloudellista hyötyä asunto-osakeyhtiölle. Luonnollisesti lisärakentaminen edellyttää joitakin myönnytyksiä, kun ympäristö muuttuu. Yhtenä keskeisenä ja nimenomaan asunto-osakeyhtiön asettamana suunnittelun reunaehtona säilytetään yhtiöpihat edelleen nykyisen laajuisina todella laajoina ja avarina istutettuina piha-alueina leikki- ja oleskelualueineen.

Mielipide 6. Yksityishenkilö kiinteistöstä 434-2, As. Oy Porvoonportti / Raatimiehenkatu 2-6, 30.1.2014. Porvoonportti on vehreä, viihtyisä, rauhaisa mukavan asumisen paikka. Nyt ahneuden takia kaikkialle pitäisi rakentaa 6 - 8 –kerroksisia asuintaloja. Maistraatinkadulle sijoitetut uudet talot peittävät näkymät varsinkin nelikerroksisten talojen asukkailta. Uusien hissien rakentaminen on jo vienyt näkymiä. Asukkaat ajautuvat näin maisemattomaan sumppuun. Tämä ei lisää asuntojen arvoa. Raatimiehenkadun varren uudet talot vievät näkymät hautausmaan suuntaan, jossa kauniit valot pimeän aikaan ovat ilahduttaneet. Lisääntynyt autojen määrä lisää melua ja turvattomuutta. Mielipiteen esittäjä ihmettelee, miksei asukkaita kuunnella alueen tiivistämistavoitteissa. Ei lisää taloja Porvoonporttiin!	Asemakaavatyössä tavoitellaan osaltaan taloudellista hyötyä asunto-osakeyhtiölle. Luonnollisesti lisärakentaminen edellyttää joitakin myönnytyksiä, kun ympäristö muuttuu. Ikkunanäkymätkään eivät voi säilyä muuttumattomina. Uudisrakennusten sijoittelussa on pyritty ratkaisuun, jossa varsinkin Raatimiehenkadun varren näkymät säilyvät edelleen mahdollisimman avarina. Uudet talot on sijoitettu nykyisten talojen väliin ja reunoille eikä suoraan eteen. Maistraatinkadun varrelle asunto-osakeyhtiön pihojen nurkkiin osoitetut uudisrakennukset ovat madaltuneet kahdella kerroksella nähtävillä olleeseen asemakaavaluonnokseen verrattuna. Myös Tolkkistentien varren taloja on madallettu. Tämä on osoituksena siitä, että asukkaita todellakin on kuunneltu kaavaprosessin yhteydessä. Silti suunnitteluratkaisu on aina jonkinasteinen kompromissi. Asumisen tuottama lisäliikenne mahtuu nykyisille katualueille eikä sen voida arvioida aiheuttavan merkittäviä häiriöitä, koska nopeudet pysyvät alhaisina ja läpiajoa alueella ei esiinny. Nykyisissä taloissa ei niin ikään ole lainkaan asuntoja maantasokerroksissa.
Mielipide 7. Yksityishenkilö kiinteistöstä 434-1, As. Oy Porvoonportti / Raatimiehenkatu 12, 16.12.2013. Verrattaessa Läntisen Mannerheiminväylän ja Tolkkistentien varsille sijoitettuja uudisrakennusten kortteleita ja niiden vaikutuksia olemassa oleviin taloihin ovat nämä uudiskorttelit eriarvoisessa asemassa. Esimerkiksi ne Raatimiehenkatu 4:n ja 10:n asunnot, joissa on ikkunoita pohjoiseen avautuvat myös etelään piha-alueille. Sen sijaan Raatimiehenkatu 12:ssa on myös vain länteen Tolkkistentien suuntaan avautuvia asuntoja. Näiden asuntojen oleskelutilat ja parvekkeet avautuvat ilta-auringon suuntaan länteen. Asuntojen ääneneristävyys on nykyään niin hyvä, että uutta talomassaa ei meluntorjunnan takia tarvita Tolkkistentien varteen. Kaavaratkaisun kehittämisehdotuksia: - Tolkkistentien varren talot voisi osoittaa rakennettavaksi kiinni Tolkkistentien puoleiseen rakennusalan rajaon. Massa voisi sijoittua siten, että kapein osa rungosta kääntyisi kohti itää. Luonnoksen havainnekuvien L-muotoinen massa vaikuttaa liian optimistiselta toteutuakseen, ellei sitten rakennusalan muotoilulla pakoteta ratkaisuun. - Tolkkistentien varren uudisrakennusten kerrosluku voisi porrastua madaltuen kohti etelää. Tämä palvelisi myös Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän risteysalueen kaupunkikuvallista kehittämistä Lisäksi mielipiteessä oli pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä koskevia kysymyksiä, joihin on vastattu mm. neuvottelussa mielipiteen esittäjän kanssa 6.2.2014.	Mielipiteessä on esitetty lukuisia hyviä kaavaratkaisun kehittämisehdotuksia, jotka on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Rakennusaloille on lisätty ns. rajaon kiinni rakentamista osoittavat nuolet. Niillä tavoitellaan eheää katutilan muodostusta Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän varsille. Samalla määräys ohjaa rakentamisen mahdollisimman etäälle nykyisistä rakennuksista. Tolkkistentien varren rakennusmassojen korkeutta on madallettu nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen verrattuna. Uudisrakennukset nimenomaan porrastuvat mielipiteessä esitetysti kohti eteläkaakkoa. Rakennussuunnittelulle on kuitenkin haluttu antaa riittävästi vapautta, jolloin mielipiteessä esitettyä massoittelevaa L-muotoa ei ole katsottu aiheelliseksi määritellä asemakaavassa.

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä 19.4. – 19.5.2017 MRA 27 §:n mukaisesti KOMPASSissa.

Kaavasta jätettiin yksi muistutus.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa.

Lausunnot on pyydetty ja saatu seuraavilta tahoilta:



LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja Lyhennelmä lausunnosta Terveydensuojelujaosto 16.5.2017 § 42: Asuinhuoneistojen sisätilojen keskiäänitasoille on annettu vaatimukset sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa 545/2015 (asumisterveysasetus). Kaavamääräyksessä on syytä viitata niihin. Raatimiehenkadun varren rakennusalojen ääneneristävyyksivaatimuksissa korttelissa 461 on ristiriitaisuutta kaavan yleisiin määräyksiin nähden.	Kaupunkisuunnitteluosaston vastine Asemakaavan yleisissä määräyksissä ja rakennuslakohtaisissa ääneneristävyyksivaatimuksissa ollut ristiriita on korjattu muuttamalla korttelissa 461 30 dB (A) vaatimukset 32 dB (A) vaatimuksiksi. Asemakaavan ääneneristävyyksivaatimusta on tarkennettu lisäämällä viittaus asumisterveysasetukseen.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 11.5.2017: Lausunnossa pelastusviranomaisen nostaa esille useita pelastustiesuunnittelun yksityiskohtia. Pelastusviranomaisen myös korostaa, että alue on varsinkin korttelin 431 tontin 5 ja korttelin 461 suhteen haastava, kun suunnitellaan pelastuspaikkaa nostolavayksikölle. Pelastusviranomaisen on sähköpostitse auttanut lausunnon tulkinassa ja selventänyt, että se ei edellytä muutoksia kaavaan.	Asemakaavaehdotukseen ei ole tarpeen tehdä muutoksia.
Liikelaitos Porvoon vesi 18.5.2017: Porvoon vesi varautuu alueella tehtäviin johtojen siirtoihin ja uusien johtojen rakentamiseen. Hulevesimääräyksissä on kieliversioiden välinen ristiriita.	Hulevesimääräysten suomenkielisestä versiosta näytti puuttuvan lauseen osa, jonka merkitys löytyi ruotsinkielisestä versiosta. Puute on korjattu asemakaavamääräykseen.
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 19.5.2017: Lausunnossa kiinnitetään huomiota melun merkitykseen alueella. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan olisi ollut suositeltavaa laatia yksityiskohtainen meluselvitys melumääräysten muotoilua varten. Jos melu julkisivulla ylittää 60 db(A) tulee asunnon avautua myös hiljaisemmalle puolelle taloa. Tälle puolelle taloa sijoitetaan makuuhuoneet. Parvekkeita ei saa sijoittaa meluisalle sivulle. Enimmäismelutason tulee alittaa myös ulko-oleskelualueilla. Massoittelua tulisi	Maantien 170 kehittämissuunnitelmaa pyritään aktiivisesti edistämään Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa ja se onkin edellytyksenä Näsinmäen hautausmaa-alueen kaavoituksen etenemiselle. Tämän kaavan yhteydessä voidaan tehdä myös ratkaisuja Porvoonportin asemakaava-alueen yleisillä alueilla. Melumääräykset perustuvat Porvoon meluselvitykseen 2013. Aiemmissa lausunnoissa ei ole todettu, etteikö tämä selvitys olisi kaavan kannalta riittävä. Lisäksi oletetaan, että maanteiden muuttaminen kaduiksi myöhemmässä vaiheessa edesauttaa ajonopeuksien madaltamista, jolloin melutaso alueella saadaan kohtuullisemmaksi.

muuttaa niin, että asuinrakennuksista muodostuisi yhtenäinen julkisivu Läntisen Mannerheiminväylän ja Tolkkistentien suuntaan. Maantie 170 liitetään myöhemmin hautausmaa-alueelle laadittavaan asemakaavaan. Tämä edellyttää maantien kehittämissuunnitelmaa. Mikäli pohjoinen kortteli toteutetaan tätä ennen, tulee rakentaminen toteuttaa käyttämättä nykyistä maantien aluetta. Muuten ELY-keskus katsoo, että kaava on kulttuuriympäristön osalta yleiskaavan mukainen. Kaava ei ole ristiriidassa alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen kanssa.	Asemakaavassa on pyritty varmistamaan asumisen terveellisuuden tavoitteen täytyminen sekä ulkoseinän ääneneristävyyttä että ulkotilojen melulta suojaamista koskevilla määräyksillä. Lisäksi Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän varrella on rakennettava taloja yhdistävä melumuuriseinä, joka suojaa piha-alueita melulta. ELY-keskuksen lausunnossaan esittämä yhtenäinen rakennusrintama olisi kaupunkikuvallisesti, toteutustaloudellisuuden kannalta ja olemassa olevien asuintalojen näkymien kannalta heikko ratkaisu. Niin ikään asuntojen suuntausta koskeva vaatimus saattaa osoittautua toteutusta tarpeettomasti rajoittavaksi, mikäli melutaso oletetusti saadaan katualueilla kohtuullistettua. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tehdä yksityiskohtaisia ratkaisuja asumisen terveellisuuden varmistamiseksi. Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan ulko-oleskelualueiden melutason maksimitason tulee täyttää Valtioneuvoston melutasopäätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot.
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo 18.5.2017: Porvoon museo on tyytyväinen tapaan, jolla kaava-asiakirjoissa on tarkasteltu alueen historiaa ja pohdittu rakennustavan ohjausta. Aluetta ympäröivien viheralueiden suunnitteluhistoriaan ei kuitenkaan perehdytä tarkemmin. Porvoon museo katsoo, että sillä ei ole syytä huomauttaa kaavaehdotuksesta. Porvoonportin täydennysrakentamisen ratkaisuja ei kuitenkaan sellaisinaan tule toteuttaa muissa vastaavanlaisissa aluerakentamiskohteissa.	Aluetta ympäröivät viheralueet ovat osittain virkistys- mutta osittain suojaviheraluekäytössä. Tämä hämärtää niiden roolia alueen suunnitteluhistorian saumattomina osina. Asemakaavan edistämisen kannalta tärkeintä on, että museoviranomainen näkee täydennysrakentamisen ratkaisut hyvin perustelluiksi. Lausunnosta ei aiheudu tarvetta tehdä muutoksia asemakaavaan.
MUISTUTUS	
Muistutus 1. Yksityishenkilö kiinteistöstä 434-2, As. Oy Porvoonportti / Raatimiehenkatu 4, ja yksityishenkilö kuntalaisena 15.5.2017. Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän varsien uusia asuinkortteleita ei pidä toteuttaa. Alueelle tarvitaan joukkoliikenteelle ajokaista ja mahdollisesti tilaa raideliikenteelle. Lisäksi tarvitaan uusia kävely- ja pyöräteitä, joiden leveys on neljä metriä. Nykyiset kevytväylät ovat hankalat. Esteettisesti kaava on epäonnistunut.	Kaavan valmistelun yhteydessä on tarkasteltu liikenteen tilanvaraustarpeita useaan otteeseen. Muistuttajan mainitsemat alueet ovat voimassa olevassa asemakaavassa pääosin puistoalueita. Tilantarpeiden perusteella alueet ovat otettavissa keskustamaisen asuinrakentamisen käyttöön. Läntinen Mannerheiminväylä ei sisälly asemakaavaan ja edellyttääkin vielä kehittämissuunnitelman laatimista, ennen kuin tulevan katualueen pohjoisen reunan sijainti voidaan määritellä. Rakennustapaa ohjataan kaavaselostuksen liitteenä olevalla rakennustapaohjeella. Muistutus ei aiheuta tarvetta tehdä muutoksia asemakaavaan.

RAKENNUSTAPAOHJE

Porvoonportti pohjoinen

22. kaupunginosa, korttelit 431, 460 ja 461, osa korttelia 432 sekä erityis-, virkistys- ja katualueet

YLEISTÄ

Alue toteutetaan asemakaavaa ja tätä asemakaavaselostukseen liitettyä rakennustapaohjetta noudattaen. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä ja arkkitehtonisen laatuksen varmistaminen.

Alue muodostuu kolmesta toisiinsa saumattomasti sulautuvasta osasta: 1960-luvun lopulla rakennetuista kahdesta kerrostalokiinteistöstä lisäkerrosrakentamisen mahdollisuudella, kiinteistöihin liittyvästä täydennysrakentamisesta ja entisten maanteiden varsien uudisrakentamisesta.

Rakennustapaohjeen reunaehdoista voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa tarkemmin määriteltäviltä osilta, mikäli toteutussuunnittelun yhteydessä löydetään sekä kaupunkikuvalliselta että arkkitehtoniselta laatuasoltaan vähintään samanarvoisen lopputuloksen takaava ratkaisu. Tämä koskee lähinnä väri- ja materiaalikysymyksiä sekä mahdollisesti sellaista vahvaa kokonaisarkkitehtonista ideaa, jota ei kaavaa laadittaessa ole ollut mahdollista ottaa huomioon. Rakennuslupavalmistelun yhteydessä tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto. Tässä yhteydessä määritellään myös mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakennustapaohjeesta.

Alue toteutetaan energiatehokkaasti ja kytketään kaukolämpöön. Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa. Asemakaava viitesuunnittelmineen on valmisteltu yhteistyössä Porvoon kaupunkisuunnittelun sekä Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n kanssa.

Vieressä: illustraatiot Tolkkistentien kahdella vaihtoehdoisella toteutustavalla. Kuvasta poiketen Maistraatinkadun varren vaaleansiniset uudisrakennukset korttelissa 431 ovat kaksi kerrosta matalampia. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 14.10.2016

SELOSTUKSEN LIITE 7



RAKENNUKSET

UUDET ASUINKERROSTALOT KORTTELEISSA 460 ja 461

Yleistä massoitelusta ja aukotuksesta

Uusien asuinkerrostalojen korttelialueet tuottavat kaupunkibulevardimaisen määrätietoisen reunavyöhykkeen aiemmin tilallisesti epämääräisinä hahmottuneille entisten maanteiden reunoille. Läntisen Mannerheiminväylän varren kolme taloa muodostavat yhtenäisen rytmikkään kokonaisuuden. Tolkkistentien varren toteutus voi varioitua erillistalojen tai jopa kattolinjaltaan vinon suuren rakennusmassan ja yhden erillisen talon välillä. Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän välisen risteysalueen käsittely on joka tapauksessa kaupunkikuvallisesti hyvin tärkeä. Rakennukset on sijoitettava osittain kiinni rakennusalan pääväylän puoleiseen reunaan kaavakartan merkinnän mukaisesti.

Uudisrakentaminen sopeutetaan hienovaraisesti osaksi Porvoonportin alueen alkuperäistä rakennustapaa. Talojen tulee muodostaa keskenään yhteensopiva, julkisivuiltaan rauhallinen ja vähäeleinen kokonaisuus, joka heijastelee niiden toteutusaikaa. Ylimpien kerrosten käsittelytapa voi olla hyvinkin rikas, mutta ei tarpeettoman monimuotoinen.

Sisäänkäynnit on sovittava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Mahdolliset luiskat on sijoitettava tontin puolelle tai ratkaistava korkeuserot rakennuksen sisällä.

Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvien periaatteita.

Julkisivut

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Materiaali- ja värivalintojen tulee tuottaa tässä rakennustapaohjeessa ja asemakaavaselostuksessa olevien havainnekuvien antama vaikutelma. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina suositellaan käytettäväksi rappautsa. Levy- tai kasettityyppinen käsittely on myös mahdollinen, jolloin julkisivumateriaali on vapaasti valittavissa. Materiaalin tulee olla kauniisti vanheneva ja huollettavissa. Mahdollisten saumojen tulee sijoittua harkitusti eivätkä ne saa olla suoraan yhteydessä runkorakenteeseen. Pääasiallisen julkisivuväriin tulee olla valkea, mutta sävyltään lämmin, siis hieman kellertävä tai ruskehtava. Sinertävä sävy ei ole hyväksyttävä.



Massoittelevaihtoehdot Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminkadun varrella: erilliset massat tai yhtenäinen massa. Kuvassa Maistraatinkadun varrella korttelissa 431 olevissa uusissa taloissa on kaksi kerrosta enemmän kuin asemakaava sallii. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 4.11.2014.

Maantasokerros tulee pääasiassa käsitellä ylempien kerrosten tapaan, mikä korostaa talojen veistoksellista kappalemaisuuutta. Tämä koskee erityisesti Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän puoleisia katutason julkisivuja. Niissäkin sisäänkäyntien ympäristö voidaan käsitellä muusta julkisivun käsittelystä poikkeavasti. Rinteessä sijaitseva osittain maanalainen kerros, erityisesti korttelissa 461, voidaan käsitellä pääasiallisesta julkisivumateriaalista poiketen käyttämällä vaikkapa harmaata uritettua, hiottua, hienopestyä tai graafista betonia, tehosteväritystä tai vaikkapa puukuosia.

Kattomuoto

Kattomuoto on havainnekuvien tapaan pääasiassa tasakatto tai niin loiva katto, että katosta ei muodostu hallitsevaa teemaa. Tästä voidaan poiketa, jos rakennukset suunnitellaan poikkeuksellisen onnistuneesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jota kattomuoto sitoo yhteen. Poikkeaminen voi tulla kysymykseen lähinnä korttelissa 461, johon voidaan tutkia veistoksellista rakennuksia yhteen liittävää vinoa kattolinjaa.

Korttelia rajaavat aidat, muurit ja sokkelipinnat

Korkeita sokkelipintoja tulee välttää. Erityisesti korttelissa 461 tulee alarinteen puoleiset julkisivut käsitellä julkisivumaiseen tapaan. Tarvittaessa sokkelipintojen korkeutta pienennetään ulottamalla julkisivuverhous sokkelin osalle tai käyttämällä esimerkiksi istutussäleikköjä.

Tonttien välisiä rajoja ei pääasiassa aidata. Tonttien Tolkkistentien ja Läntisen Mannerheiminväylän puoleisille rajoille on tarpeen rakentaa melunsuoja-aita tai -muuri (me-rakennusalamerkintä). Aita rakennetaan vähintään 180 cm korkeana em. pääkatujen suuntaan ja mahdollisen rakennuslupavaiheen meluselvityksen perusteella se voidaan suunnitella korkeammaksikin. Aita tulee suunnitella liittymään rakennusten julkisivuihin niin saumattomasti, että se on julkisivujen osa. Näin ollen aita käsitellään materiaalien ja väritysten osalta julkisivujen tapaan.

Valaistus

Kulkureitit ja sisäänkäynnit on valaistava tarkoituksenmukaisesti. Rakennusten merkitystä katutilan muodostamisessa on syytä tutkia myös valaistuksen keinoin. Valaistusratkaisu voi olla osa kokonaisvaltaista taidehankintaa.

Rakennus tulee varustaa numerovalaisimella. Numerovalaisin tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että se on selvästi havaittavissa vaikeissakin sääolosuhteissa. Valaisimen valo ei saa häikäistä ja siten haitata osoitenumeron luettavuutta pimeällä.

Talousrakennukset

Lähinnä korttelissa 461 on mahdollista rakentaa talousrakennuksia erilliselle rakennusalueelle. Talousrakennukset sijoitetaan rajaamaan pihan osa-alueita. Sokkeli tulee toteuttaa mahdollisimman matalana. Julkisivumateriaali on vapaasti

valittavissa, mutta sen tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Kattomuotona on loiva pulpetti- tai harjakatto. Katemateriaaliksi suositellaan viherkattoa, joka on miellyttävää katseltavaa pihaa ympäröivistä korkeistakin asuinkerrostaloista. Talousrakennusten suunnittelusta annettuja ohjeita noudatetaan soveltuvin osin myös toteutettaessa vähäisiä rakenteita esimerkiksi melunsuoja-aidan yhteyteen (me-rakennusala).

Piha-alue

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma. Korttelissa 460 ja 461 on hyvä tutkia yhteisten leikkipaikkojen toteuttamista toiminnallisten ja taloudellisten tarpeiden yhteensovittamiseksi. Rakennuslupaa haettaessa riittää tällöin tarkoituksenmukaisen kokonaissuunnitelman laatiminen.



Näkymä lännestä Läntisen Mannerheiminväylän ja Tolkkistentien risteyksestä. Etualalla pitkä rakennusmassa, joka ei hyödynnä kaavan sallimaa enimmäiskerroslukua. Myös tällainen toteutustapa on mahdollinen. Kuva tarjoaa esimerkin hyvästä tavasta käsitellä julkisivuja. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 4.11.2014.

UUDET ASUINKERROSTALOT KORTTELEISSA 431 ja 432

Yleistä massoittelusta ja aukotuksesta

Kolme Maistraatinkadun linjaan asettuvaa asuinkerrostaloa muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa uudet talot sopeutetaan osaksi Porvoonportin alueen alkuperäistä rakennustapaa. Talojen tulee muodostaa keskenään yhteensopiva, julkisivuiltaan rauhallinen ja vähäeleinen kokonaisuus, joka heijastelee niiden toteutusaikaa. Ylimpien kerrosten käsittelytapa voi olla hyvinkin rikas, mutta ei tarpeettoman monimuotoinen.

Sisäänkäynnit on sovittava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Mahdolliset luiskat on sijoitettava tontin puolelle tai ratkaistava korkeuserot rakennuksen sisällä.



Näkymä länsikaakosta Tolkkistentien suunnasta kohti korttelien 431 ja 432 uudisrakennuksia. Viereiseen julkisivukaavioon verrattuna vaihtoehtoinen toteutustapa. Kuvassa vasemmalla näkyvässä ja kortteliin 431 sijoittuvassa uudessa asuintalossa on tässä asemakaavaluonnoksen kehitysvaiheessa laaditussa havainnekuvassa kaksi kerrosta enemmän kuin kaava nyt sallii. Muuten massoittelutapa muusta julkisivusta poikkeavine ylimpien kerroksineen on erittäin suositeltava. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 2.9.2014.

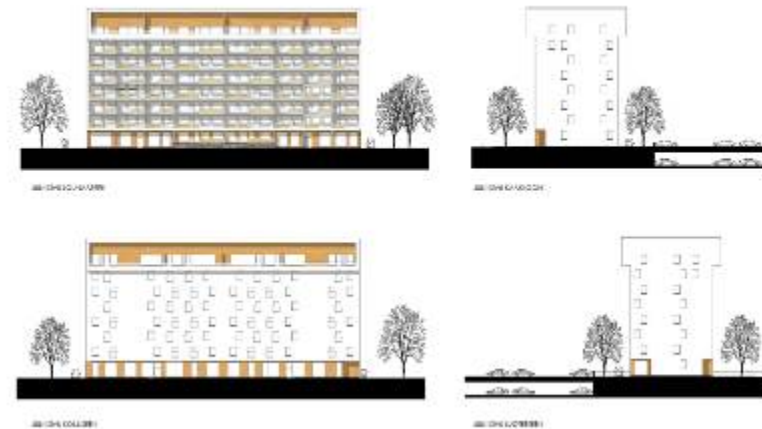
Julkisivut

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Materiaali- ja värivalintojen tulee tuottaa tässä rakennustapaohjeessa olevien havainnekuvien antama vaikutelma. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä. Julkisivujen aukotuksessa ja jäsentelyssä noudatetaan havainnekuvien periaatteita.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina suositellaan käytettäväksi rappausa. Levy- tai kasettityyppinen käsittely on myös mahdollinen, jolloin julkisivumateriaali on vapaasti valittavissa. Materiaalin tulee olla kauniisti vanheneva ja huollettavissa. Mahdollisten saumojen tulee sijoittua harkitusti eivätkä ne saa olla suoraan yhteydessä runkorakenteeseen. Pääasiallisen julkisivuväriin tulee olla valkea ja sävyllään lämmin, siis hieman kellertävä tai ruskehtava. Sinertävä sävy ei ole hyväksyttävä.

Maantasokerros voidaan pääasiallisen julkisivumateriaalin ohella toteuttaa myös harmaasta betonista, joka on uritettu tai hiottu/hienopesty. Myös graafinen betoni on mahdollinen. Maantasokerrosta on mahdollista elävöittää myös tehosteväriyksellä tai vaikka puukuosilla varustetulla julkisivulevyllä.

Maantasokerroksen ohella myös ylemmissä kerroksissa voidaan käyttää tehosteväri- tai puukuosilevykenttiä, mutta hyvin harkitusti sijoitettuna. Yksi tai kaksi ylintä kerrosta käsitellään sekä massoittelun että väriyksen osalta pääasiallisesta julkisivun käsittelystä poikkeavasti.



Julkisivukaavio korttelin 432 toteutuksesta. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 3.3.2017.

Kattomuoto

Kattomuoto on havainnekuvien tapaan pääasiassa tasakatto tai niin loiva katto, että katosta ei muodostu hallitsevaa teemaa. Tästä voidaan poiketa, jos rakennukset suunnitellaan poikkeuksellisen onnistuneesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jota kattomuoto sitoo yhteen. Ylimmän kerroksen yläpuolelle eli ullakon tasolle saa sijoittaa ilmanvaihdonkonehuoneen, mutta sen tulee olla julkisivulinjasta sisäänvedetty ja väriykseltään sekä materiaaleiltaan alisteinen. Tästä voidaan perustellusti poiketa edellä mainitulla rakennuskokonaisuuteen liittyvällä perusteella.

Korttelia rajaavat aidat ja sokkelipinnat

Korkeita sokkelipintoja tulee välttää, vaikka niitä maaston muodoista johtuen voi syntyä alarinteen puolelle. Rakennuslupavaiheessa selvitetään tapauskohtaisesti, miten liian korkeita, yli yhden metrin korkuisia sokkeliosuuksia on mahdollista välttää. Tarvittaessa sokkelipintojen korkeutta pienennetään ulottamalla julkisivuverhous sokkelin osalle tai käyttämällä esimerkiksi istutussäleikköjä.

Tonttien välisiä rajoja ei pääasiassa aidata korttelissa 431. Aitaaminen katualueiden suuntaan on mahdollista enintään noin 120 cm korkealla metallisella ns. pinna-aidalla.

Valaistus

Kulkureitit ja sisäänkäynnit on valaistava tarkoituksenmukaisesti.

Rakennus tulee varustaa numerovalaisimella. Numerovalaisin tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että se on selvästi havaittavissa vaikeissakin sääolosuhteissa. Valaisimen valo ei saa häikäistä ja siten haitata osoitenumeron luettavuutta pimeällä.

Talousrakennukset

Lähiin korttelissa 431 on mahdollista rakentaa talousrakennuksia suurelle piha-alueelle. Talousrakennukset sijoitetaan rajaamaan pihan osa-alueita. Sokkeli tulee toteuttaa mahdollisimman matalana. Julkisivumateriaali on vapaasti valittavissa, mutta sen tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa yhtenäinen perusteltu kokonaisuus. Kattomuotona on loiva pulpetti- tai harjakatto. Katemateriaaliksi suositellaan viherkattoa, joka on miellyttävää katseltavaa pihaa ympäröivistä korkeistakin asuinkerrostaloista.

Piha-alue

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma. Korttelissa 431 uusien asuintalojen tontit ovat niin ahtaita, että niiden leikki- ja oleskelupihatoiminnot tulee toteuttaa yhteisinä korttelin kiinteistöjen kanssa. Rakennuslupaa haettaessa riittää tällöin tarkoituksenmukaisen kokonaissuunnitelman laatiminen.

PYSÄKÖINTILAITOS, LPA-2 –korttelialue korttelissa 432

Yleistä

Korttelialueelle rakennetaan pysäköintilaitos, jolle sijoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) autopaikkoja. Ensisijaisesti korttelialueen mitoituksessa on tavoiteltu korttelien 432 ja 431 uusien asuinrakennusten autopaikkatarpeen ratkaisemista. Laitos istutetaan huolellisesti loivaan rinteeseen siten, että ylätasolle liikennöidään Maistraatinkadulta ja alatasolle Pormestarinkadulta vanhan pelikentän poikki. Pysäköintilaitoksen itä- ja eteläinen julkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Laitoksen korkeus on määritelty siten, että se on lähtökohtaisesti kaksitasoinen. Tällöin alataso uppoaa pääosin rinteeseen. Laitoksen ylätasolle saa rakentaa autokatoksia, kun otetaan huomioon palon leviämisen rajoittaminen.

Julkisivut

Julkisivujen toteutetaan graafisen ja maalatun betonipinnan jännittävänä vaihteluna. Maalatuissa pinnoissa käytetään alueen historialliseen asuun sointuvia värisävyjä, kuten murrettuja vihreää, punaruskeaa ja keltaista. Sokkeli on uritettua tai hiottua/hienopestyä betonia. Alarinteen puolelle muodostuvaa korkeaa sokkelipintaa ei sellaisenaan hyväksytä, vaan sokkeli käsitellään tällöin julkisivun tapaan. Itäinen julkisivu muodostaa tontin rajalle tukimuurimaisen pinnan naapurissa olevan liikerakennuksen takapihalle. Se voidaan käsitellä hieman vaatimattomammin kuin eteläinen julkisivu, mutta väri vaihtelua tulee tälläkin sivulla olla.

Katto

Pysäköintilaitoksen katon muodostavat mahdollisten autokatosten kattopinnat. Ne toteutetaan pääasiassa teräs- tai puurunkoisena siten, että vaakarakenteet ovat ensisijaisesti puuta. Katemateriaalina käytetään sileää peltikatetta tummanharmaana. Vaihtoehtoisesti viherkatto on hyvä ja suositeltava vaihtoehto. Katemateriaalin valinnassa on kiinnitettävä huomiota siihen, että sitä tarkastellaan ylhäältä asuintaloista.

PYSÄKÖINTIALUE, LPA-1 –korttelialue korttelissa 432

Yleistä

Kysymyksessä on lisämaa-alue itäpuoliseen liiketonttiin. Alue toteutetaan liikerakennuksen piha-alueen osana.

VANHOJEN TALOJEN KOROTTAMINEN KORTTELISSA 431

Yleistä massoittelusta ja aukotuksesta

Asemakaavan oleellisia tavoitteita on uudisrakentamisen avulla täydennysrakentamisen ohella olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen lisäkerrosrakentamisella. Lisäkerrosrakentamisessa pääpaino on nelikerroksisten asuintalojen korottaminen yhdellä tai kahdella lisäkerroksella. 2010-luvulla rakennettuja hissitorneja korotetaan myös, jos lisäkerroksia toteutuu kaksi. Korkeissa taloissa on julkisivulinjasta sisäänvedetty ullakkokerros, joka on käytännössä suurimmaksi osaksi avointa aidattua kattopihaa. Asemakaava tarjoaa mahdollisuuden rakentaa näihin taloihin yhteiskäyttöistä tilaa ullakon tasolle. Julkisivusuunnittelu värejä ja materiaaleja myöden on tällöin vapaasti tutkittavissa, mutta suunnittelun tulee olla korkeatasoista.

Lisäkerrokset tulee sovittaa rakennusten alkuperäisen arkkitehtuurin osaksi aukotuksen rytmittämisen keinoin. Lisäkerrosten tulisi kuitenkin erottua selvästi havaittavaksi ajalliseksi kerrokseksi talojen alkuperäisestä ilmeestä erottuen.

Lisäkerrosten tulee samalla muodostaa yhdessä korttelin 431 uudisrakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Julkisivut

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä.

Julkisivumateriaali on vapaasti valittavissa, mutta pääasiallisena materiaalina suositellaan käytettäväksi puuta tai julkisivulevyä. Materiaalin tulisi ilmentää rakennuksen runkomateriaalia mahdollisuuksien mukaan.

Väryksessä rakennusten julkisivumateriaaliin nähden hienovarainen kontrasti on eduksi. Värytys on näin ollen vapaasti suunniteltavissa, mutta lämpimiä ruskehtavia sävyjä on hyvä tutkia.

Kattomuoto

Kattomuoto on pääasiassa hyvin loiva, käytännössä tasakatto. Kattomuodoltaan lisäkerrokset tulee sovittaa korttelin uudisrakennusten kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Suositeltavaa on tutkia, voisivatko korttelin 431 uudisrakennusten kaksi ylintä kerrosta olla käsiteltävissä "vanhojen" talojen lisäkerrosten tapaan. Korkeiden talojen lisäkerrokset voivat saada lennokkaankin kattomuodon, mikäli se on kokonaisarkkitehtuurin kannalta perusteltua.

Talusrakennukset

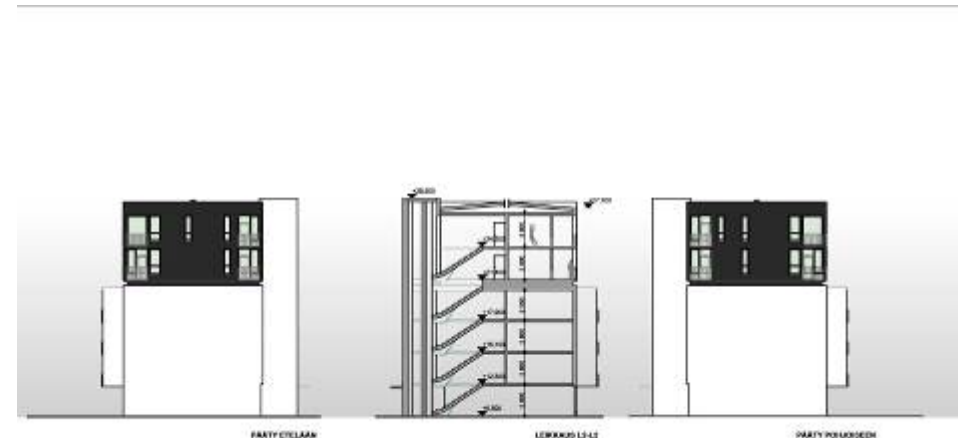
Korttelien laajoille piha-alueille on osoitettu rakennusoikeutta talusrakennuksia, kuten polkupyörävarastoja ajatellen. Talusrakennukset sijoitetaan paitsi

toiminnallisesti etevästi, myös rajaamaan piha-alueesta luonteeltaan vaihtelevia osa-alueita. Piha-alueiden alkuperäisenä ajatuksena on ollut hyvin avara tilavaikutelma, joka tulee pyrkiä mahdollisuuksien mukaan edelleen säilyttämään.

Talusrakennukset ovat väryksen ja julkisivumateriaalien osalta varsin vapaasti suunniteltavissa. Tilaaja pitkälti määrittelee toteutuksen laatutason. Kattona viherkattoa on syytä tutkia, koska talusrakennuksia tarkastellaan suurelta osin myös kerroksista eli ylhäältä päin.

Piha-alue

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma. Korttelissa 431 uusien asuintalojen tontit ovat niin ahtaita, että niiden leikki- ja oleskelupihatoinnot tulee toteuttaa yhteisinä korttelin kiinteistöjen kanssa. Näin ollen nykyiset korttelin 431 kiinteistöt varautuvat piha-alueidensa yhteiskäyttöisyyteen uudisrakennusten ja toki myös lisäkerrosten suhteen.



Lisäkerrostutkielma tässä tapauksessa Raatimiehenkatu 2:een sovitettuna. Päädyt ja leikkaus. Pitkät julkisivut seuraavalla sivulla. Hissitornia on korotettu kerroksella. Vahanan Arkkitehdit 20.11.2013.



*Kaksi lisäkerrosta tässä tapauksessa Raatimiehenkatu 2:een sovitettuna.
Esimerkki onnistuneesta aukotuksesta, joka ei noudata alkuperäistä ikkunajakoa,
mutta on hienovaraisesti sovitettu siihen.*

*Hissitorneja on korotettu kerroksella. Materiaaleja tai julkisivuvärejä ei ole tutkittu
tässä vielä tarkemmin.
Vahnen Arkkitehdit 20.11.2013.*

YLEISTEN ALUEIDEN SUUNNITTELU

Yleistä

Katu- ja puistoalueet suunnitellaan tavanomaiseen tapaan. Maistraatinkadun jatke ja Raatimiehenkadun pää on osoitettu pihakaduksi, mikä tarkoittaa että alueella eri liikkumismuodot sulautuvat toisiinsa. Pääpaino on kevyen liikenteen mahdollisimman turvallisilla toimintaedellytyksillä. Alueella sallitaan kadun länsipään jatkeella olevan leikkipuiston saattoliikenne ja lyhytaikainen pysäköinti.

Puistoalueella tulee pyrkiä säilyttämään ja istuttamaan monilajista puustoa, mikä liittyy Porvoonportin alueen alkuperäisiin miljöötavoitteisiin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset (et)

Asemakaava-alueella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusaloja. Ne on kaavaa laadittaessa sovitettu sähkönjakelun tarpeisiin ns. puistomuuntamoita varten. Rakennukset toteutetaan joko alisteisina ja vähäeleisinä ympäröivään rakentamiseen tai vaihtoehtoisesti niissä voidaan toteuttaa suunnitellusti katutaidetta. Ylläpidollisena haasteena on toisaalta sovittaa rakentaminen huomaamattomasti osaksi ympäristöä ja toisaalta pyrkiä ehkäisemään hallitsematonta ilkeävaltaista käyttäytymistä eli ns. töhryjen maalaamista.

Leikkipuistorakennukset (le)

Alueen lounaisosan puistoalueella on leikkipuiston rakennusala, jolle on osoitettu rakennusoikeutta leikkipuistorakennuksia varten. Tavoitteena on, että alueelle toteutetaan verrattain pienimuotoinen ohjatun leikkipuistotoiminnan tarvitsema rakennus, joka ei kuitenkaan ole päiväkotia. Rakennuksen tulee olla muotokieleltään kevyt ja moderni ja siinä tulee suosia puurakentamisen edustavimpia ilmenemismuotoja.

TAIDE RAKENNUSHANKKEESSA

Yleistä

Alueen kortteleissa 460 ja 461, joista kaupunki luovuttaa tontteja, noudatetaan vuonna 2014 laadittua Länsirannan taideohjelmaa tai myöhempää sen päivitettyä versiota. Sen mukaan tontinluovutuksen yhteydessä peritään erillistä ns. taiderahaa, jonka käyttökohteet on määritelty taideohjelmassa ja tässä rakennustapaohjeessa. Myös yksityisomisteisilla tonteilla kannustetaan taidehankintoihin.

Taide suunnittelualueella

Taideohjelmassa Läntisen Mannerheiminväylän ja Tolkistentien kulma on määritelty yhdeksi taideohjelman kärkihankkeista. Taideohjelman 2014 mukaan

alueen kortteleiden 460 ja 461 tontinluovutuksesta tuleva taiderahaa osoitetaan kokonaan näiden korttelien taidehankintaan. Korttelien alueelle toteutetaan kokonaistaideteos, joka integroituu rakennusten ja mahdollisesti niitä yhdistävien autokatosten julkisivuille niin, että muodostuu laaja teoskokonaisuus. Näin muodostetaan maamerkkiteos, jonka avulla korttelit määrittävät alueen Länsirannan ja myös kaupungin läntisen sisääntuloväylän portiksi. Teoksen mittasuhteisiin tulee kiinnittää huomiota, jotta teos on koettavissa sekä autolla ajaessa, pyöräillessä että kävellen liikuttaessa. Teoksen toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota valon käyttöön ja selkeään näkyvyyteen kaupunkikeskustaa lännestä lähestyttäessä. Samanaikaisesti Läntisen Mannerheiminväylän valaistus tulisi suunnitella siten, että kaupunkikeskustaa lähestyvä huomaa ympäristön vaihtumisen ja siirtymisen keskusta-alueelle. Tässä erikoisvalaisinten suunnittelu voisi tulla kysymykseen.

HULEVEDET

Tonteilta hulevedet johdetaan Porvoon veden hulevesiviemäriin. Hulevesien viivyttäminen alueella on tärkeää, koska vedet johdetaan alueelta itään kohti Porvoonjokea ja suunnittelualueelta tulevat hulevedet eivät voi kuormittaa suunnittelualueen ja joen välisiä vielä osittain rakentamattomia alueita kohtuuttomasti.

Hulevesien viivytysmääräys ei koske korttelin 432 autopaikkojen korttelialuetta, koska se voisi olla toteutettavuuden kannalta kohtuutonta. Silti selvitys hulevesien käsittelystä ja poisjohtamisesta on liitettävä myös korttelin 432 autopaikkojen korttelialueen rakennuslupahakemukseen. Muilla tonteilla viivyttäminen toteutetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti. Alueen maaperä on suurimmalla osalla asemakaava-alueella sovelias myös imeyttämiseen. Korttelissa 431 on tosin paikoitellen kallio hyvin pinnassa. Talousrakennusten kattomateriaaliksi suositellaan viherkattoja.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytykset, suunniteltu ylivuoto, liitos Porvoon veden hulevesiviemäriin sekä mahdollinen imeytys on esitetty.

PELASTUSREITIT

Pelastusreitit ja –paikat suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. Asemakaava-alueelle on laadittu ohjeellinen pelastusreittikartake, joka on tässä liitteenä. Se kuvastaa yhtä mahdollista tapaa järjestää pelastusreitit. Korttelin 431 eteläosa ja korttelin 432 länsiosa voivat mahdollisesti olla saavutettavissa myös Maistraatinkadun jatkeena olevan puiston kautta. Tällöin on sovittava puistoaluetta ylläpitävän tahon (kuntatekniikan viheralueiden) kanssa kunnossapidosta ja pelastustiekäytön poikkeuksellisesta puistokäytävien lisävahvistuksesta. Alueella noudatetaan ensisijaisesti Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen pelastusreittien suunnitteluohjetta, jonka 4.3.2010 päivätyn version mukaisia alla esitetyt mitat ovat.

Yleistä

Pelastustie on ajotie tai muu yhteys, jota käyttäen hälytysajoneuvot pääsevät tulipalon sattuessa tai muussa hätätilanteessa riittävän lähelle rakennusta ja sammutusveden ottopaikkoja. Mikäli ajoyhteys tai nostopaikka toteutetaan toisen kiinteistön puolelle, tulee pelastustiestä muodostaa kiinteistöjen välinen rasitesopimus.

Pelastustie vaaditaan kaikille yli kolmekerroksisille rakennuksille eli käytännössä kaikille asemakaava-alueen rakennuksille.

Pelastusreittien sijainnit tontilla tarkennetaan ja hyväksytään rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Pelastustien suunnittelussa tulee noudattaa pelastuslaitoksen pelastustien suunnitteluohjetta.

Pelastustielle, myös tikasauton nostopaikalle, on järjestettävä ympärivuotinen kunnossapito. Erityisesti autokatosten, mutta myös jättekatojen, piharakennusten ja kalusteiden sekä istutusten sijoittelussa on otettava huomioon, että pelastusteiden kulkukelpoisuus säilyy.

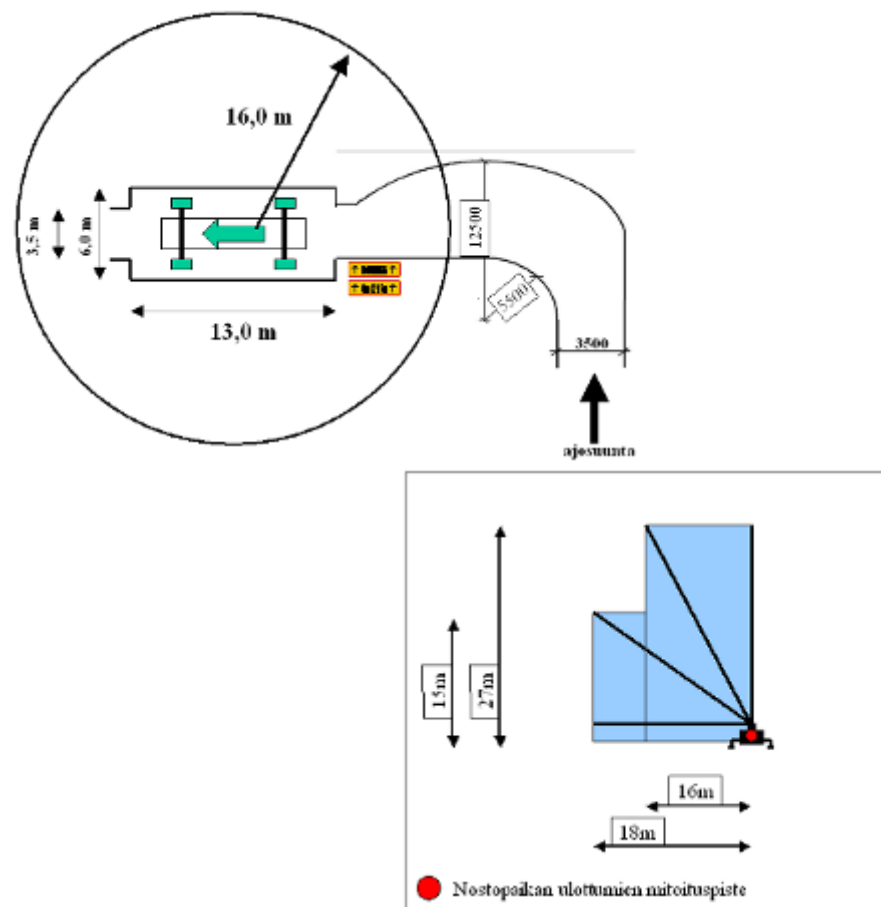
Pelastusreititsuunnittelussa sovelletaan seuraavia mittoja (ks. myös kaaviot):

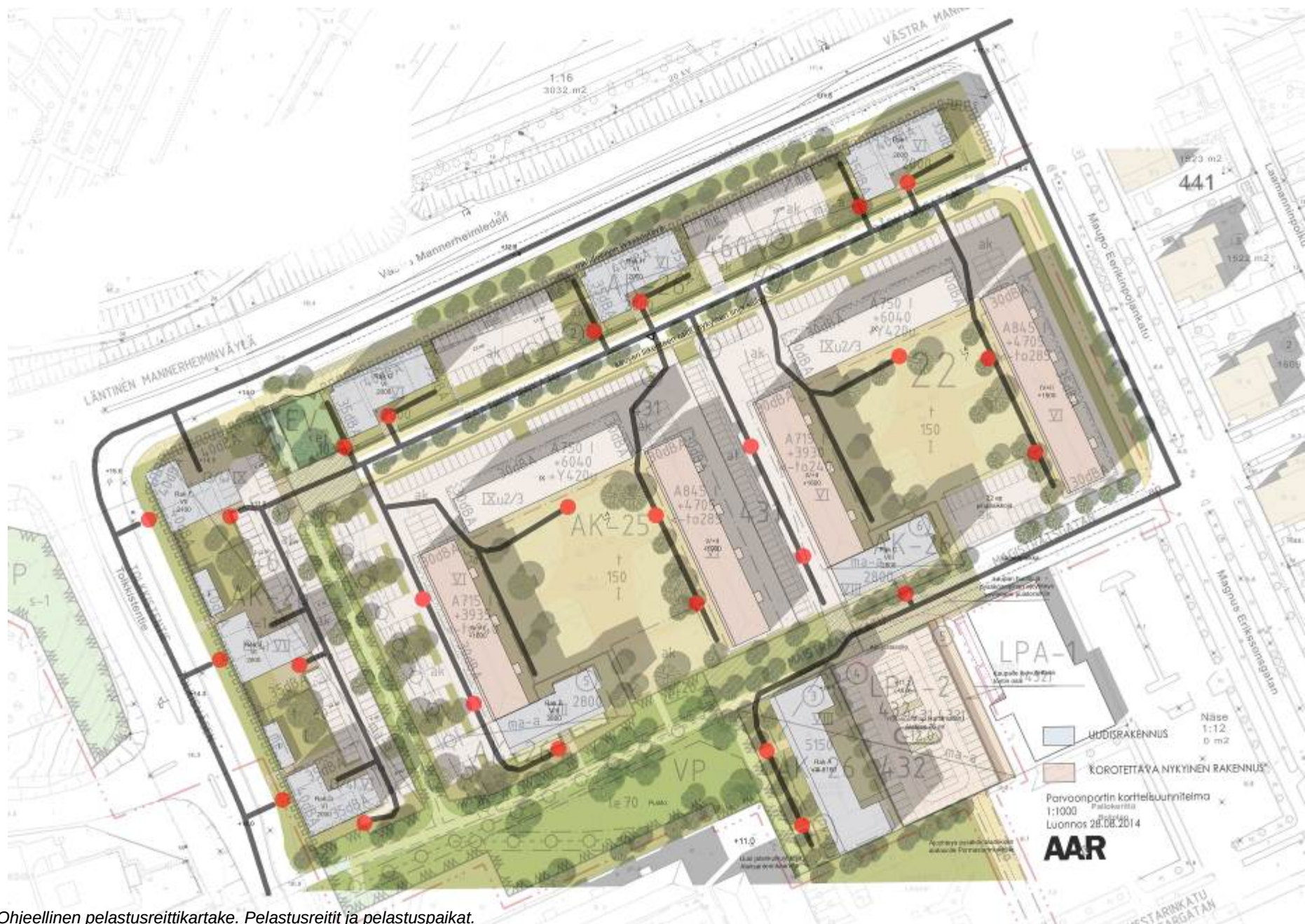
- auton kääntösäteen ulkokehä 12,5 metriä ja sisäkehä 5,5 metriä
 - nostokorin 18 metrin sivuttaisulottumalla ulottuvuus korkeussuunnassa on 15 metriä
 - nostokorin 16 metrin sivuttaisulottumalla ulottuvuus korkeussuunnassa on 27 metriä
 - pelastusreitin kantavuus 32 tonnia
- Sairasautolla tulee päästä yleensä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

Erityisnäkökohtia asemakaava-alueella

Uudisrakentamisella ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten turvallisuutta. Pelastusreitit sijoittuvat katualueille sekä piha-alueille. Piha-alueilla pelastustiet sijoittuvat autopaikkojen rakennusaloille, jonne saa sijoittaa autokatoksia. Autokatosten sijoittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota pelastusreittien riittävään mitoittamiseen.

Tarvittava kääntymistila on otettava huomioon Raatimiehen- ja Maistraatinkadun katualueella erityisesti kadunvarsipysäköintipaikkojen sijoittelussa.





KARTTA TONTTIIAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN

