



AK 548

Puistokatu I

Asemakaavaluonnoksen selostus
22.4.2022

Illustraatiokuva Porvoon puistokadulta
Kuvälähde: Nemo arkitehdit, 31.01.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

Puistokatu I

22. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 427 SEKÄ KATUALUE

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 22, osaa korttelia 427 sekä liikenne ja -puistoaluetta.

Näsintie, Läntinen Mannerheiminväylä.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2021

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta x.x.20xx § x

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustan länsipuolella, hautausmaan eteläpuolella, Länsirannan ja Näsin pohjoisosassa. Asemakaava käsittää yhden korttelialueen Läntisen Mannerheiminväylän ja Tolkkisten tien risteuksen länsipuolella ja katualuetta Läntisen Mannerheiminväylän liikennealueella Vanhan Helsingintien risteyksestä Mannerheimintien sillalle.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavalla osoitetaan asuntorakentamista Porvoon sisääntulotien varteen ja mahdollistetaan Läntisen Mannerheiminväylän kehittyminen Porvoon puistokaduksi.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaavaluonnokset.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
3.2.2	Osayleiskaavan ratkaisut tarkentuvat asemakaavassa	8
3.2.3	Suunnittelun liittyminen ympäristöönsä	9
4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	10
4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	10
4.1.1	Kunnan asettamat tavoitteet	10
4.1.2	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	10
4.1.3	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	10
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET.....	10
5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	10
5.2	Tontinkäyttöluonnokset	11
5.3	VE1 Kolme korttelia	11
5.4	VE2 Kaksi korttelia	11
5.5	Vaihtoehtojen vertailu	12
5.6	Asemakaavaluonnosratkaisun valinta ja perusteet	13
5.6.1	Pysäköinti vaatimuksen vaikutus	13
5.6.2	Melu	13
5.6.3	Ilmanlaatu.....	14
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	15

6.1	Katualue	15
6.2	Korttelialue	15
6.2.1	Mitoitus.....	15
6.3	EV alue	15
7	KAAVAN VAIKUTUKSET	16
7.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
7.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
7.3	Vaikutukset liikenneolosuhteisiin	16
7.4	Vaikutukset pyöräily- ja kävelyolosuhteisiin	16
7.5	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	16
7.6	Muut vaikutukset	17

Liitteet:

Asemakaavan sijainti

Ote ajantasa-asemakaavasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemapiirrokset

Tontinkäyttöluonnosten selostus

Liikennemelumallinnuksen luonnosvaiheen kartat

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu Porvoon puistokadun kaavarunko 2019 ja Porvoon puistokadun asemakaavoitusohjelma 2020. Asemakaavaluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville 2022 keväällä. Asemakaavalla on tavoite olla hyväksytty vuoden 2023 aikana.

2.2 Asemakaavaluonnokset

Asemakaavaluonnoksia asetetaan nähtäville kaksi kappaletta. Molemmissa asemakaava luonnoksessa osoitetaan asuinkerrostalokortteli Porvoon puistokadun varteen liikenneasemalta vapautuvalle tontille ympäristöineen. Merkittävimpana erona luonnoksissa on korttelialueen rakennusten massoittelu. Asemakaavassaluonnoksissa osoitetaan rakentamista yli 20 000 k-m² 2–7 kerroksisiin kerrostaloihin. Molemmissa luonnoksissa Porvoon puistokadun katualue osoitetaan nykyiselle Läntisen Mannerheiminväylän liikennealueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen vaatii Läntisen Mannerheiminväylän muuttamista Porvoon puistokaduksi ja nykyisen tielinjauksen muuttamista. Liikenneaseman tulee poistua nykyiseltä tontilta ja pilaantuneet maat poistaa alueelta. Toteuttamisen aikataulua ei ole määritetty.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Puistokatu I asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustan länsipuolella Läntisen Mannerheiminkadun ja Näsintien välissä. Varsinaisen suunnittelualueen muodostaa korttelialue, joka kattaa vapautuvan liikenneasematontin ja puistoaluetta tontin länsipuolella. Lisäksi asemakaavassa on mukana Läntisen Mannerheiminväylän liikennealuetta.



1 Viistoilmakuva huoltoasemasta suunnittelualueella 2019

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on Porvoon pääsisääntuloväylä ja sen reunalla sijaitseva liikenneaseman tontti ympäristöineen. Tievalue hallitsee maisemaa ja ympäristöä. Huoltoaseman tontti on asfaltoitu kenttä. Tontin länsipuolella puistoalue on kapea metsikkö ja tontin ja kadun välissä on nurmialue. Tievalue rajautuu pohjoispuolella hautausmaahan ja eteläpuolella Näsän asuinalueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on huoltoasemarakennus, jossa on autopesula ja tankkauskatos. Korttelialueen naapurissa on pikaruokaravintola.



2 Läntinen Mannerheiminväylän tiealue sillalta länteen

3.1.4 Maanomistus

Läntinen Mannerheiminväylä on valtion tiehallinnon omistuksessa, länsireunassa katualueessa on mukana seurakunnan omistamalla kiinteistöllä kulkeva kevyenliikenteen väylä ja korttelialueen naapuri liikerakennusten korttelialueen tontti 638-22-427-4 on yksityisessä omistuksessa. Muut kiinteistöt ovat Porvoon kaupungin omistuksessa, mutta poistuvan liikenneaseman tontti on vuokrattu. Vuokrasopimus on päättymässä 2022.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen kehitysalueeseen. Läntinen Mannerheimin väylä on maakunnallisesti merkittävä tie.

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa asemakaavan suunnittelualue on osoitettu Palvelujen ja hallinnon alueeksi ja se rajoittuu välittömästi Asuntoalueeksi (A) osoitettuun alueeseen. Lisäksi alueella on kaavamerkintä ”Puhdistettava / kunnostettava-maa-alue”. Näsiintien välillä Tolkkistentie – Gammelbackantie on osoitettu kokoojakaduksi. Lisäksi Näsiintien varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Lisäksi alue sijoittuu osayleiskaavassa tärkeäksi pohjavesialueeksi osoitetulle alueelle (pv-1).

Ajantasa-asemakaavassa suunnittelualueella on puisto (P) ja liikennealuetta (LT) Näsin liikennealueen asemakaavasta 80 sekä Näsin asemakaavasta 231 LH/KL korttelialue ja suojaviheraluetta.

LH/KL määräys: Yhdistettyjen huoltoasemarakennusten ja liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa huoltoaseman sekä liikerakennuksen. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 25 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualueen korttelialueen naapurissa on Liikerakennusten korttelialue KL, Liikennealueen pohjoispuolella hautausmaa ja Näsintien katualue.

Porvoon puistokadun kaavarungossa suunnittelualue on osoitettu asuinkortteleiksi, joiden välistä kulkee katu. Kaava rungossa on korttelin pysäköinti suunniteltu pysäköintilaitokseen Näsintien ja Tolkkisten tien risteykseen. 2020 hyväksytyssä asemakaavoitusohjelmassa noudatetaan kaavarungon suunnittelua ja osoitetaan suunnittelualue ensimmäisenä asemakaavoitettavaksi.



3 Ote Porvoon puistokadun kaavarungosta

3.2.2 Osayleiskaavan ratkaisut tarkentuvat asemakaavassa

Vuonna 2004 hyväksytty (voimaantulo 2006) Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava koskee laajaa aluetta, koko Porvoon kaupunkimaisesti rakennettua aluetta ja sen lievealueita. Osayleiskaavassa on osoitettu pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin. Osayleiskaavassa on osoitettu Palvelujen ja hallinnon -alue (P) Läntisen Mannerheiminväylän varrelle välille Tolkkistentien risteys - Veteraanitie. Asemakaavan suunnittelualue käsittää läntisen osan osayleiskaavan P-alueeksi osoitetusta alueesta. Suunnittelualue rajautuu etelässä osayleiskaavassa asuntoalueeksi (A) osoitettuun alueeseen. Asemakaavan tarkoituksena on tarkentaa yleiskaavallista suunnittelua.

Asemakaavan suunnittelualueella on toiminut palveluna huoltoasema, joka poistui, koska uutta ympäristölupaa ei voitu myöntää pohjavesialueelle. Suunnittelualueen itäpuolella, Tolkkistentien risteyksessä toimii nykyisin ravintola McDonalds, ja se sijoittuu osayleiskaavan palvelujen ja hallinnon -alueen (P) itäosaan. Porvoon puistokadun kaavarungossa osoitettiin liiketiloja erityisesti Tolkkistentien risteykseen. Maanomistaja risteyksessä ei ole halunnut lähteä tässä vaiheessa mukaan kaavamuutokseen.

Asemakaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle asumista asuinkerrostaloihin ja liiketiloja niiden kivijalkoihin. Tavoitteena on saada alueelle toteutumaan palveluja selkeästi enemmän kuin mitä alueella aiemmin on ollut. Lisäksi tavoitteena on, että suunniteltu maankäyttö ja

rakentaminen soveltuu pohjavesialueelle, ja näin ollen poistaa kokonaan voimassa olevan asemakaavan osoittama mahdollisuus sijoittaa alueelle huoltoasema.

Asemakaavan tavoitteet tuoda alueelle sekä asumista että palveluja alueelle poikkeavat vähäisesti mutta perustellusti osayleiskaavassa osoitetusta alueen pääkäyttötarkoituksesta. Suunnittelualue sijoittuu osayleiskaavassa osoitettujen eri maankäyttömuotojen raja-alueelle, ja asemakaavan muutoksessa on kysymyksessä osayleiskaavassa osoitetun maankäyttöratkaisun tarkentamisesta. Asemakaavan tavoitteet tuoda asumista alueelle toteuttavat osayleiskaavan A -merkintää ja toisaalta asemakaavan tavoitteet tuoda palveluja alueella toteuttavat osayleiskaavan P-merkintää. Pohjavesialueelle ei enää osoiteta huoltoasematoimintoja, joten asemakaavamuuos edistää osayleiskaavan tavoitteiden toteutumista. Täten voidaan katsoa osayleiskaavan toimivan riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa

Suunnittelualueen eteläpuolelle osayleiskaavassa osoitetut asumisen alueet eivät ole ristiriidassa asumisen kanssa. Näin ollen suunnittelualueelle tavoiteltu maankäyttö ei rajoita osayleiskaavan tavoitteiden toteutumista ympäröivillä alueilla.



4 Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta

3.2.3 Suunnittelun liittyminen ympäristöönsä

Asemakaavoitusohjelma on laadittu 2020 ohjaamaan asemakaavoituksen etenemistä Porvoon puistokadun varressa. Liityntäpysäköinti ja ABC asemakaavalla muodostui katualue Hornhattulantien ja Vanhan Helsingintien välille. Asemakaavassa on tavoitteena jatkaa Porvoon puistokadun katualuetta Mannerheiminkadun sillalle asti. Puistokatu I länsipuolelle on Porvoon puistokadun kaavarungossa osoitettu asumista ja kadulle suurempaa poikkeamaa nykyisestä tielinjauksesta. Tämä poikkeama tulee käsittelyyn vasta Porvoon puistokadun varren seuraavassa asemakaavassa. Katualue tulee kattamaan ennen tätä muutosta koko tiealueen ja toteutusta voidaan tehdä mm. kevyen liikenteen osalta jatkuvana koko Porvoon puistokadun varrella.

Porvoon puistokadun varressa toteutuu jo Porvoonportin kerrostalot, joista Raatimiehenkadun kaksi ensimmäistä ovat rakentumassa 2022 ja kolmannen suunnittelua on viety rakennuslupavaiheeseen. Porvoonportin Tolkistentien risteyksessä olevalla tontilla kortteliin 461 ollaan hakemassa suunnittelua kilpailun muodossa 2022 loppuvuonna.

Näsinmäen alueella on oma asemakaavoitus käynnissä ja Porvoon puistokadun pohjoisreunan toiminnot ratkeavat siinä asemakaavassa. Liityntäpysäköinti ja ABC asemakaava on saanut lainvoiman helmikuussa 2022 ja mahdollinen toteutus etenee investointipäätöksellä.

4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.1.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on saada alueelle osoitettua kortteli, joka antaa lähtökohdat Porvoon puistokadun rakentamiselle. Rakentamisessa on tavoitteena saada osoitettua merkittävä määrä asuntorakentamista toimivalla massoittelulla ja tontinkäytöllä. Porvoon puistokatu on tavoitteena muuttaa tiealueesta kaduksi ja mahdollistaa väylän eheytyminen osaksi keskustaa. Saapuminen Porvooseen on tavoitteena nostaa laatutasoltaan ja mahdollistaa kevyelle liikenteelle sujuva kulkeminen kadun varressa.

4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualan vaihteleva kapeus pohjois-etelä suunnassa muodostaa tontinkäytölle haastetta. Porvoon puistokadun kaavarungosta on suunnittelun lähtötilanteessa asetettu tavoitteeksi 25 000 k-m² asuntorakentamista 1 ap /120 k-m² autopaikkamitoituksella.

4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakentamisen on tavoitteena tuottaa hyvää ympäristöä ja huomioida kaupunkirakenteen muutokset suunnittelualan ympäristössä. Merkittävän liikennemäärän aiheuttama melu on tarkoitus saada hallintaan massoittelulla ja mahdollistaa meluolosuhteiltaan hyvät piha-alueet asukkaille.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualan alustavassa tarkastelussa Porvoon puistokadun kaavarungon pohjalta oli ensimmäisenä ratkaistavana suunnittelualan muutokset, kun yksityinen kiinteistö Tolkkistentien risteyksessä ei halunnut lähteä mukaan kaavamuutokseen. Myös kaavarungossa esitetty katuliittymä korttelialueen halki arvioitiin aiheuttavan mahdollista haitallista liikenteen lisääntymistä Gammelbakantielle ja siitä päätettiin luopua jo suunnittelun alku vaiheessa.

Korttelin pohjoisessa osassa päädyttiin piirtämään rajaus katualueelle osin poikkeavasti kaavarungosta, mutta edelleen pidettiin kiinni katulinjauksen muutoksesta ja tiealueen leveiden reunojen hyötykäyttämistä. Katualueelle myös nähtiin tarpeen tehdä alustava kadun yleissuunnitelma, jotta varmistetaan kadun toimivuus ja päättää korttelialueen reunan tarkka paikka, mutta aikataulusyistä rajaus muodostettiin asemakaavaluonnoksen korttelialueelle ennen suunnitelmien tarkentamista ja päätettiin asemakaavaehdotus vaiheessa muuttaa rajausta tarvittaessa.

Massoittelussa lähdettiin liikkeelle siitä, että tavoitteena on 25 000 k-m², rakenteellinen pysäköinti ja autopaikka vaatimuksena 1ap/120 k-m². Tontinkäyttöluonnoksia tekemään otettiin ulkopuolista apua näistä lähtökohdista, sillä saatteella, että haluttiin kaksi vaihtoehtoista luonnosta, joista suunnittelua lähdetään osallistamaan.

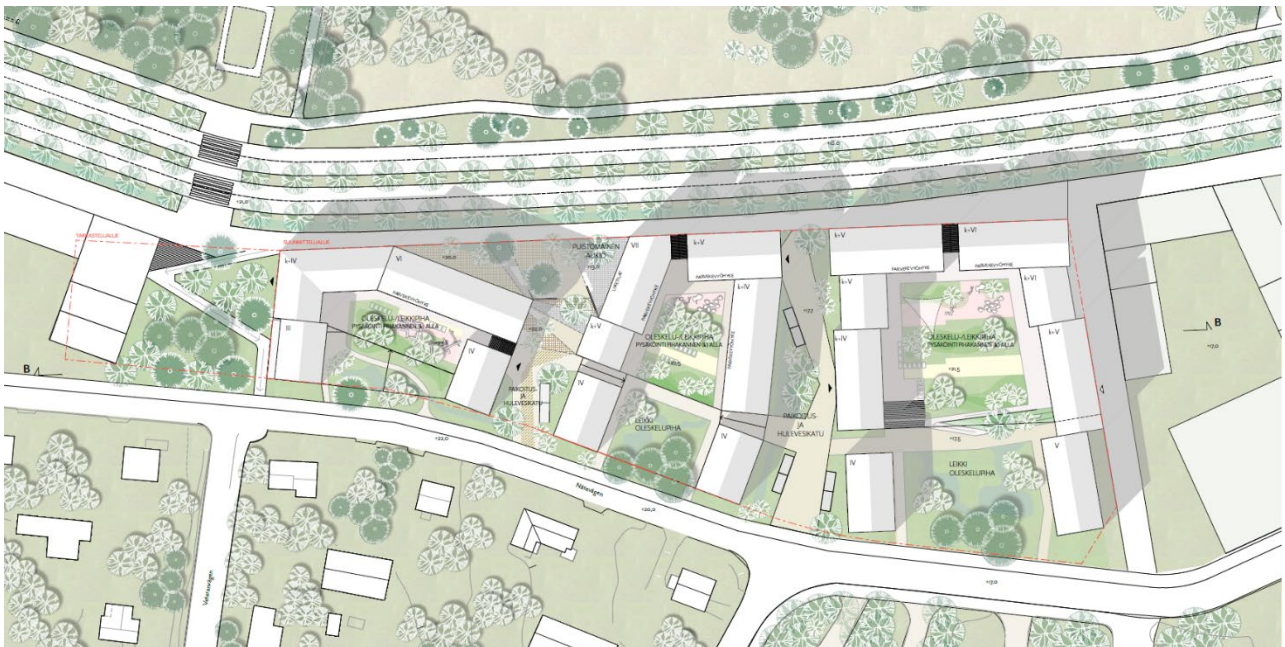
Työtä luonnosten muodostamiseksi ohjattiin ja päädyttiin yhteistyössä luopumaan kaavarungon tornimaisesta rakennuksesta ja tekemään massoitelusta kolme ja kaksi kortteli kokonaisuutta käsittelevät vaihtoehdot, joissa molemmissa on rakenteelliset pysäköinnit kortteleiden alla ja korkeampaa rakentamista pohjoispuolella ja matalampaa rakentamista Näsintien puolella.

5.2 Tontinkäyttöluonnokset

Lopputuloksena aloitusvaiheen suunnittelusta saatiin VE1 ja VE2 tontinkäyttöluonnokset. Selostuksen liitteenä on tontinkäyttöluonnosten asemapiirrokset, selostus ja laskelmat.

5.3 VE1 Kolme korttelia

Vaihtoehto 1 luonnoksessa on kolme etelään avautuvaa korttelia. Vaihtoehdossa on Porvoon puistikadun puolella aukio kaavarungon mukaisesti luomassa tilakokonaisuutta kadun varressa. Massat pyrkivät muodostamaan aurinkoisia suojaisia pihoja kortteleihin, joiden välistä autot pääsevät rakenteelliseen pysäköintiin rakennusten alle.



5 Ote tontinkäyttöluonnos VE1 asemapiirrustuksesta

5.4 VE2 Kaksi korttelia

Vaihtoehto 2. pitää sisällään kaksi korttelia. Pohjoisreuna muodostaa selkeän muurin Porvoon puistikadulle, jota on pyritty keventämään osin sisään vedetyillä rakennuksilla. Muutenkin vaihtoehdossa on pyritty osoittamaan rakentaminen pienipiirteisempänä ja rikkomaan massojen muodostamia kokonaisuuksia ulos ja sisään vedoin sekä kerroskorkeuden muutoksin.



6 Ote tontinkäyttöluonnos VE2 asemapiirustuksesta

5.5 Vaihtoehtojen vertailu

Molemmat vaihtoehdot tarjoavat tontille ratkaisun, joka on mahdollinen toteuttaa. VE1 tarjoaa teknisesti perinteisemmän toteutusmallin ja on helpompi toteuttaa osissa, joka on tärkeä näkökulma isossa kokonaisuudessa. VE2 muodostaa vaihtoehtoisen mallin, jossa kokonaisuus on yhtenäisempi, mutta toteutettavuus osissa heikompi.

VE2 ottaa huomioon voimakkaammin eteläpuolen rakennuskannan, kuin VE1, mutta molemmissa toistuu kerroskorkeuksien muutos pohjoisen korkeasta etelän matalampaan kerroskorkeuteen.

Rakennusmassan pohjoisreunan käsittely vaihtelevat. VE1 tarjoaa kaupunkiaukean, joka muodostaa vaihtelevamman katukuvan. Kuitenkin melu- ja ilmanlaatuolosuhteista johtuen aukion viihtyvyys on kyseenalainen. VE 2 muurimainen ratkaisu tuottaa yksikertaisen toistuvan reunan katuaukiolle, jota sisäänvedot värjättävät ja keventävät. Julkisivujen arkkitehtuuri on VE2 vaihtoehdossa suuremmassa roolissa siinä, miten se pystyy elävöittämään katumaisemaa. VE1 Aukio ja rytmitys antavat enemmän anteeksi.

Pihat luovat molemmissa hyvän suojaosan oleskelupaikan ja kulkureitin korttelien läpi. Molemmat versiot aukeavat auringonpaisteen kannalta suotuisaan suuntaan ja sulkevat melun rakennusmassojen taakse. VE1 Aukotus massoissa antaa hieman heikomman melu suojan, mutta molemmissa vaihtoehdoissa päästään hyvään tulokseen.

Autopaikoituksessa molemmat luonnokset ovat karanneet alkuperäisestä tavoitteesta, mutta VE1 1ap/156 k-m² on selkeästi paremmin linjassa kuin VE2 1ap/176k-m². Molemmissa vaihtoehdoissa tulee pohtia jatkosuunnittelussa miten paljon autopaikka vaatimus voi venyä ja millaisiin muutoksiin lähdetään jatkosuunnittelussa, kun tavoitteita lähdetään haastamaan.

5.6 Asemakaavaluonnosratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaluonnoksiksi valittiin tehdä molemmista tontinkäyttöluonnoksista versio. VE1 asemakaavaluonnos on lähes täysin tontinkäyttöluonnoksen mukainen. VE2 asemakaava luonnos ei vastaa täysin tontinkäyttöluonnosta, koska pysäköintimäärän katsottiin olevan liian vähäinen suhteessa rakennettavaan määrään.

Suunnittelua pysäköinnin ratkaisemiseksi tehtiin nopealla tarkastelulla ja ratkaisuksi päädyttiin rakennusoikeutta pienentämään 25 000 k-m² -> 21 000 k-m², kerroskorkeuden madaltaminen pohjoisrivistöstä kauttaaltaan ja kahden matalan rakennuksen poistaminen korttelin etelärajalta. Näillä muutoksilla suunnitelman nähtiin osoittavan realistisemmän vaihtoehdon kuin suora tontinkäyttöluonnos.

Katualueen rajauksessa on pyritty ottamaan mukaan kauttaaltaan Läntisen Mannerheiminväylän rakenteet. Lännessä katualue rajautuu Liityntäpysäköinti ja ABC asemakaavan katualue rajaukseen. Pohjoisessa mukana on kevyen liikenteen reitti seurakunnan kiinteistöllä, muuten seurataan kiinteistörajaa, kunnes Näsin kartanon kohdalla otetaan mukaan vain sillan rakenteet. Etelässä otetaan mukaan puistoalue Porvoon portin kohdalla, muuten rajausta kulkee pääasiassa liikennealueen rajalla.

5.6.1 Pysäköinti vaatimuksen vaikutus

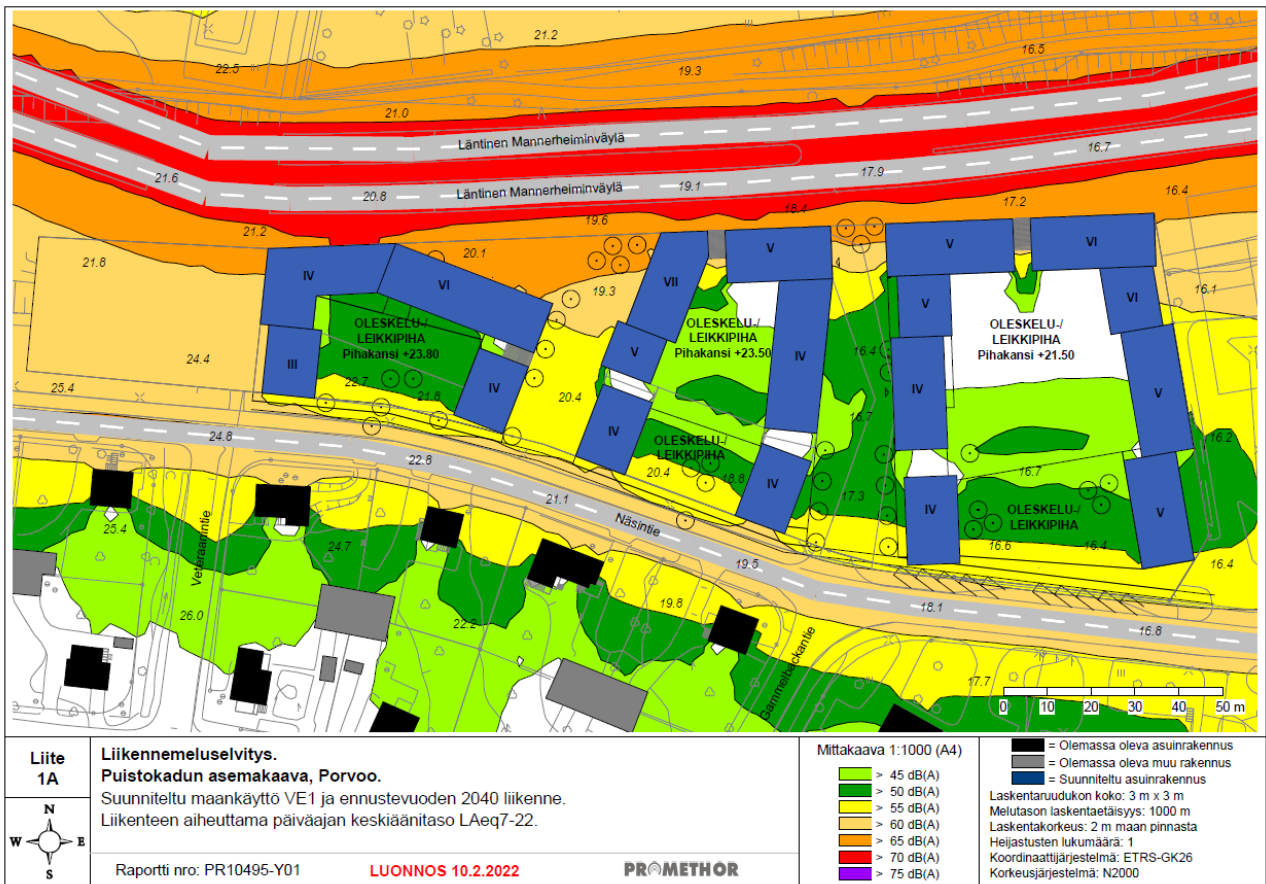
Pysäköintipaikkamääräyksen vaikutus rakentamisen määrään tulee yhtälöstä, jossa kiinteistölle mahtuva ja sopiva massoittelu saa vastaansa pysäköinnin vaatiman tilan. Jos tontille halutaan 25 000 k-m² rakennusoikeutta ja pysäköintivaatimus on 1 ap/120 k-m² tulee tontille rakentaa 208 autopaikkaa. 25 000 k-m² rakennusoikeus voidaan arvioida tarkoittavan tässä kohteessa tontinmyyntituloina noin 7,5–8,8 miljoonaa euroa tai 625 asukasta.

VE2 tontinkäyttöluonnoksessa on saatu mahtumaan tontille 25 000 k-m² ja 146 autopaikkaa. Tämä antaisi autopaikkamääräykseksi noin 1 ap/ 170 k-m². Kun VE2 tontinkäyttöluonnoksesta on muutettu asemakaavaluonnokseen autopaikat vaatimustavoitteen mukaiseksi 1 ap / 120 k-m², rakennusoikeus on jouduttu myös muuttamaan. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu rakennusoikeutta 21 000 k-m² ja laskettu, että muutoksin saataisiin mahtumaan noin 170 autopaikkaa tontille. Näillä muutoksilla seurauksena on, että myyntitulot laskevat noin 6,5–7,5 miljoonaan ja uusia asukkaita tulisi asukkaita vain 525.

Näillä luvuilla voidaan todeta, että autopaikkavaatimuksesta kiinnipitäminen tässä tapauksessa aiheuttaa kustannuksia menetettynä tontinmyyntituloina kaupungille noin 1 000 000 € ja vähentää asukasluvun kasvua 100 henkilöä. Nämä luvut ovat tapauskohtaisia ja laskelma sisältää oletuksia tontinhinnasta ja asukasväljyydestä.

5.6.2 Melu

Tontinkäyttöluonnosten rakennusmassoilla ja Porvoon puistokadun linjausmuutoksilla on teetetty alustavat liikennemelumallinnukset korttelialueelle aiheutuvasta liikennemelusta. Kartat löytyvät selostuksen liitteenä. Lopullista meluselvitystä ei ole vielä laadittu, vaan se on suunniteltu tehtävän asemakaavan ehdotusvaiheessa, kun rakennusten lopullisempi massoitus on selvillä ja myös kadun yleissuunnittelua on tehty.



7 Ote VE1 liikennemeluserveyksen kartasta

Liikennemelumallinnusten mukaan melutilanne ei ole erityisen vaikea, mutta parvekkeita ei voida rakentaa Porvoon puistokadun puoleiselle julkisivulle. Myös meluntorjunta vaatimus määräys olla Porvoon puistokadun puoleisella julkisivulla. Pihat pysyvät mallinnusten mukaan melulta hyvin tai erittäin hyvin suojassa.

5.6.3 Ilmanlaatu

Ilmanlaadusta ei ole tehty erillistä selvitystä, mutta on selvää, että vilkkaasti liikennöity Porvoon puistokatu tulee aiheuttamaan ilmanlaadun heikkenemistä korttelin pohjoissivustalla. Asemakaava määräyksissä on kielletty ilmanotto Porvoon puistokadun puoleiselta julkisivulta. Vaikutukset mahdollisen aukion suunnitteluun tulee selvittää ehdotusvaiheessa.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Katualue

Katualue on asemaakaavan laajin alue. Katualue rajautuu lännessä Liityntäpysäköinti ja ABC asemakaavaan ja idässä Mannerheiminkadun sillan puolivälissä vastaan tulevaan empirekaupungin jokirannan asemakaavaan. Pääosin katualueen rajaus ottaa mukaan mahdollisimman laajasti tiealueen noudattaen pohjoisessa kiinteistörajoja, kiinteistörajoista poiketaan länsipään kevyenliikenteen väylän kohdalla, joka otetaan mukaan hautausmaan kiinteistöltä ja kansallisen kaupunkipuiston rajauksen kohdalla lyhyellä osuudella keskikohdilla. Etelässä katualue rajautuu aikaisempiin asemakaavoihin. Mukaan otetaan myös kadun eteläreunassa vanha puistokaistale Porvoonportin pohjoispuolella.

Katualueen rajat ovat samat molemmissa asemakaavaluonnoksissa, lukuun ottamatta korttelialueen aukiota asemakaavaluonnoksessa VE1.

6.2 Korttelialue

Korttelialue muodostaa molemmissa asemakaavaluonnoksissa asuinkerrostalojen yhtenäisen korttelialueen, joka jaetaan kahteen tai kolmeen tonttiin versiosta riippuen. Tonttien välille on yleiselle jalankululle osoitettu käytävä, joka myös toimii kulkureittinä pysäköintiin. Kerroskorkeudet vaihtelevat rakennusaloilla II-VII kerrokseen. Kortteleiden läpi kulkee kulkureitit korttelin sisäisiin kevyen liikenteen kulun tarpeisiin.

6.2.1 Mitoitus

Asemakaavaluonnoksissa osoitetaan molemmissa versioissa 21 000–25 000 k-m² rakennusoi-
keutta asuinkerrostaloille. Lisäksi osoitetaan kerrosalaa liiketiloille. Korttelin rakennustehokkuus
tehokkuusluvulla ilmaistuna on 1.5–1.85.

6.3 EV alue

Korttelialueen länsipäässä on suojaviheralue, jolla on ohjeellinen jalankulku merkintä Näsintieltä Porvoon puistokadulle ja johdoille varattu alue mahdollista vesiputkea varten Porvoon puistokadulta Veteraanitielle.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

Luonnosvaiheessa arvioidaan asemakaavan vaikutuksia vain alustavasti. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä.

7.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavalla rakennettu ympäristö täydentyy ja mahdollistetaan Porvoon puistokadun muuttuminen laadukkaaksi kulkuväyläksi. Asemakaava täydentää Porvoon keskustan länsireunaa ja muuttaa tien hukka-alueen rakennetuksi korttelialueeksi.

7.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualue muuttuu tiealueesta kaupungin laadukkaaksi sisääntulokaduksi, jonka on tavoitteena toimia käyntikorttina Porvoon kaupunkiin. Luonnonympäristössä muutosten vaikutus on vähäinen. Osin tiealueen reunan puistikkoa muuttuu korttelialueeksi. Muuten ympäristön muutos koskee rakennettuja alueita.

7.3 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Läntisen Mannerheiminväylän muutos kaduksi mahdollistaa kaupunkimaisen lähestymisen Porvooseen autoliiketeelle. Merkittävää liikennettä on odotettavissa myös tulevaisuudessa ja asemakaavalla mahdollistuu kaupungin omat ratkaisut liikenteen sujuvoittamiseksi ja turvallisuuden takaamiseksi.

7.4 Vaikutukset pyöräily- ja kävelyolosuhteisiin

Porvoon puistokatu tulee mahdollistamaan selkeän ja toimivien yhteyksien muodostamiseksi Porvoon Länsirannan pohjoisosaan. Kadun yleissuunnittelu asemakaavan ehdotusvaiheeseen mahdollistaa vaikutusten paremman arvioinnin.

7.5 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Asuinkorttelin sijainti on hyvä viisaille liikkumISRatkaisuille. Mahdollisuudet hyödyntää julkista liikennettä sekä lähipalveluita Länsirannalla ovat alueella hyvät. Porvoon puistokatu mahdollistaa pyöräilyn ja kävelyn olosuhteiden parantamisen kautta potentiaalista muutosta kohti kestäviä liikkumisen ratkaisuja.

Rakentamisessa on tavoitteena saada ainakin osassa materiaaleista käytettyä hiiltä sitovia puurakenteita. Rakentamisen pohjanvahvistus ei vaadi raskaita rakenteita. Kadun ja korttelin rakentamiseen vaaditaan kuitenkin merkittäviä määriä myös hiili-intensiivisiä materiaaleja.

Ilmastonmuutokseen varaudutaan ottamalla huomioon hulevesien hallinta. Rakennettava alue ei ole haastava tulvaan varauduttaessa. Kadun osalta mahdollistuvat viisaat valinnat hulevesien hallitsemiseksi.

Rakentamisen osuuden ei voida katsoa olevan kokonaisuudessaan suoraa päästöjä vähentäviä vaikutuksia vaan rakentamisesta aiheutuu päästöjä. Jos aluetta verrataan muihin asuntorakentamisen paikkoihin, on Puistokatu I korttelialue hyvällä sijainnilla rakennuskohteeksi päästöjen kannalta. Muutosta kestävään liikkumiseen tukee Läntisen Mannerheiminväylän muuttuminen Porvoon puistokaduksi.

7.6 Muut vaikutukset

Muut vaikutukset tutkitaan asemakaavan ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan valmiimpi muoto on saatu suunniteltua.