



AK 552

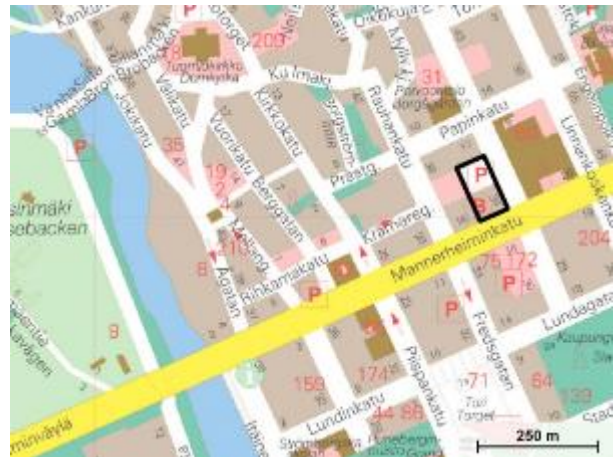
# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaivokatu 34 - 38, asemakaavamuutos

Kansikuva: valokuva Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab:n huoltoaseman piha-alueelta ilmeisesti melko pian sen valmistumisen jälkeen eli ehkä 1940-luvulta. Kuvausajankohta ei ole tiedossa. Lähde: rakennushistoriaselvitys, ks. kohta 5.

# 1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Empirekeskustaan pääkatu Mannerheiminkadun ja Kaivokadun rajaamaan kortteliin nro 19. Alue käsittää korttelista kaksi kaakkoisinta tonttia. Tontti 5 on rakentamaton ja palvelee yleisenä pysäköintialueena. Tontti 6 on Oy Teboil Ab:n jo historiallinen huoltoasemakiinteistö, jolla on kookas kaksikerroksinen huoltoasemarakennus ja polttoaineen jakeluasema laajalla piha-alueella. Huoltoasematoiminta on päätynyt, mutta polttoaineen jakelu toimii kiinteistöllä edelleen.



# 2. SUUNNITTELUN TAVOITE

Alueella tutkitaan tiiviin kaupunkimaisen asuinkerrostalohankkeen toteuttamisen mahdollisuutta kahdelle Empiren ruutukaava-alueen tontille. Tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti. Suunnittelutyön yhteydessä ratkaistaan Teboilin huoltoasemarakennuksen suojelutarve ja -taso. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan rakenteellisena.

# 3. HANKKEEN TAUSTAA

## 3.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta

Oy Teboil Ab, aiemmalta nimeltään Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab on rakennuttanut kookkaan huoltoasemarakennuksen Mannerheiminkadun varrelle 1930-40 -lukujen taitteessa. Huoltoasematoiminta päättyi vuoden noin vuoden 2019 alussa, mistä lähtien rakennus on ollut tyhjiään. Polttoaineen automaattijakelu jatkuu kiinteistöllä edelleen. Oy Teboil Ab käynnistikin heti vuoden 2019 alussa tarkastelun rakennuksen kehittämiseksi edelleen. Poikkeuksellisen kulttuurihistoriallisen taustan siivittämänä kiinteistöstä laadittiin Oy Teboil Ab:n toimeksiannosta Laitila Arkkitehdit Oy:n toimesta rakennushistoriaselvitys, jonka pohjalta on laadittu arvotuslause Porvoon museossa. Arvotuksessa on tunnistettu huoltoasematoiminnan merkitys ja funktionalistisia tyylipiirteitä sisältävän rakennuksen kaupunkikuvallinen arvo. Voimassa oleva asemakaava ei ole sellaisenaan toteutettavissa. Kiinteistön kehittämisen lähtökohdat on syytä tutkia asemakaavamuutoksella.

Porvoon kaupunki omistaa Teboilin huoltoasemakiinteistön pohjoispuolella yleisenä pysäköintialueena vuosikymmeniä toimineen kiinteistön. Kiinteistössä on kehityspotentiaalia. Periaatteessa voimassa oleva asemakaava olisi toteutettavissa. Kiinteistö on ollut 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä suunnitteluvarausmenettelyllä tutkittavana, mutta silloiset tarkastelut eivät johtaneet kiinteistön rakentumisen vauhdittamiseen. Nyt aikaansaatu kytkentä viereisen huoltoasemakiinteistön kanssa on löytänyt rakentajan, joka tutkii näiden kahden kiinteistön kehittämistä yhtenä kokonaisuutena.

Porvoon kaupunkikehityslautakunta on 23.3.2021 § 46 myöntänyt pysäköintialueena palvelevaan tonttiin 19 - 5, Kaivokatu 36, suunnitteluvarauksen Jalon Uusimaa Oy:lle. Suunnitteluvaraus on

voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta eli noin vappuun 2023. Tavoitteena on, että tähän mennessä asemakaava on tullut voimaan ja Jalon Uusimaa Oy on ostanut tontin kaupungilta.

Porvoon kaupunki ja Oy Teboil Ab ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta Teboilin kiinteistöllä 19 - 6. Tätä kiinteistöä koskeva asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus hyväksyttiin pöytäkirjamerkinnöin kaupunkikehityslautakunnassa 12.10.2021 § 148.

Jalon Uusimaa Oy:n toimeksiannosta Studio Puisto Arkkitehdit Oy on tarkastellut tonttiparin kehitysvaihtoehtoja useiden vaihtoehtojen avulla. Ensisijaisena tavoitteena on huoltoasemarakennuksen säilyttäminen. Kehityssuunnitelmalla on tutkittu uutta muuttuneeseen maankäyttötilanteeseen sopivaa käyttöä vankalle funkishuoltoasemalle ja sen läsnäoloa kaupunkikuvassa.

## **3.2 Käynnistämispäätös**

Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaava-kohteena vuodesta 2021. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

## **3.3. Vireilletulosta tiedottaminen**

Asemakaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettu viimeksi 19.1.2022 julkaistussa kaavoituskatsaus 2022:ssa.

## **3.4 Kaava-alueen määrittely**

Alueen määrittely on selkeää: alue käsittää tontit 5 ja 6 korttelissa 19 kaupunginosassa 2. Tontit rajautuvat saman korttelin naapuritontteihin sekä Mannerheiminkadun ja Kaivokadun katualueisiin.

# **4. LÄHTÖTIEDOT**

## **4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala**

Suunnittelualue sijaitsee Empirekeskustassa pääkatu Mannerheiminkadun varrella. Suunnittelualue käsittää kaksi 1830-luvun ruutuasemakaava-alueen tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä 3 699 m<sup>2</sup> eli 0,4 ha.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 19 kaupunginosassa 2.

## **4.2 Maakuntakaava**

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021: keskusta-toimintojen alue, keskus. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Mannerheiminkatu on osoitettu merkinnällä maakunnallisesti merkittävä tie (maantie 170).

## 4.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue keskustatoimintojen aluetta (C). Mannerheiminkatu on osoitettu pääkaduksi., jonka varrella on kevyen liikenteen reitti. Alue on myös säilytettävää ympäristöarvoja sisältävää aluetta.



Alueen sijainti maakuntakaavayhdistelmässä ja yleiskaavassa. Ei mittakaavassa.

## 4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

**Asemakaava 111** on voimassa ns. Teboilin tontilla 19 - 6. Asemakaava on vahvistettu 10.5.1982. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLH-1). Tontille saa sijoittaa autojen huoltoasematoimintaa palvelevia tiloja max. 400 k-m<sup>2</sup> ja enintään 30 % kerrosalasta asuntoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e = 1,8$ , jolloin asemakaavan mukaan rakennusoikeutta on pinta-alaltaan nykyään 1 847 m<sup>2</sup>:n kokoisella kiinteistöllä noin 3 325 k-m<sup>2</sup>. Tontin kaakkoisreunalle on osoitettu L:n muodossa kulmatontin kadunvastaisille rajoille sijoittuva rakennusala, jolle on osoitettu kerrosluku neljä (IV). Pihan puolella on pienehkö yksikerroksisen rakennuksen osan rakennusala. Tontin alle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Muu osa pihasta on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tontin länsireunalla on istutettava tontin osa, jolle on istutettava kolmen metrin mittaisia jalavia kymmenen metrin välein. Mannerheiminkadun puoleiselle rakennusalan osalle on vielä osoitettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema, joka on +30.0 metriä N43-kerkeusjärjestelmässä (vastaa suunnilleen korkeusasemaa N2000 + 30,3). Autopaikkavaatimus on 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50 % autopaikoista ja tämän yli menevät autopaikat saa sijoittaa saman korttelin LPY-2 tontille. Viittaus koskee korttelin 19 tontteja 2 ja 5, jotka sisältyvät tähän asemakaavaan 111 ja jossa nuo tontit oli osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi. Asemakaavassa on annettu lisäksi rakennustapaa koskevia määräyksiä, joista oleellimmat liittyvät rakennusten ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella sijaitsevia liike- ja toimistotiloja, joihin kaava velvoittaa järjestämään sisäänkäynnin kadun puolelta. Lisäksi kaavassa määrätään, että mikäli vierekkäisten tonttien rakennusmassat liittyvät

toisiinsa, on rakennukset jäsennöitävä niin, että vanha tonttijako on selvästi havaittavissa. Asemakaavassa on vielä huojennuksia, jotka koskevat ennen 30.12.1963 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tehtäviä toimenpiteitä. Todetaan vielä, että asemakaavassa ei ole osoitettu yhtään olemassa olevaa rakennusta säilytettäväksi.

**Asemakaava 219** on voimassa pysäköintialuekäytössä olevalla tontilla 19 - 5. Asemakaava on hyväksytty 1.6.1994 ja vahvistettu 28.9.1994. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu yhdistettyjen asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY-2). Tontilla on kolme rakennusalaa. Kaivokadun varrella kerrosluku on kolme ja puoli (III ½), pihalla kaksi (II) ja tontin pohjoisreunalla yksi (I). Rakennusoikeus on osoitettu kiinteillä luvuilla rakennusaloittain ja on yhteensä (1 350 + 700 + 100 =) 2 150 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa nykyisellä kiinteistön pinta-alalla 1 852 m<sup>2</sup> tehokkuuslukua e ~ 1,16. Kaivokadun varren rakennusalueelle on merkitty rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasemat sekä katon harjan (N43 + 35,5 - 36,0) että julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan osalle (N43 +32,5 - 33,0). N2000-kerkeusjärjestelmässä lukuihin on lisättävä n. 0,3 metriä. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa sekä 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup> julkisen rakennuksen alaa. Tontin alle saa sijoittaa kaavamerkinnän nojalla maanalaisen pysäköintilaitoksen. Autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa tontille ja yli menevät kortteleihin 19, 25, 35 ja Rihkamatorille rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kaikki autopaikat voi myös sijoittaa maanalaiseen laitokseen, jos sieltä on maanalainen jalankulkuyhteys tontille. Rakennustapaa on ohjattu lukuisin määräyksin. Myös istutuksista on annettu määräyksiä. Tontin etelärajalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka saa kattaa läpinäkyvällä materiaalilla. Tontti on ollut asemakaavaa laadittaessa rakentamaton, mutta läntisellä naapuritontilla sijaitsevat rakennukset on suojeltu tällä asemakaavalla

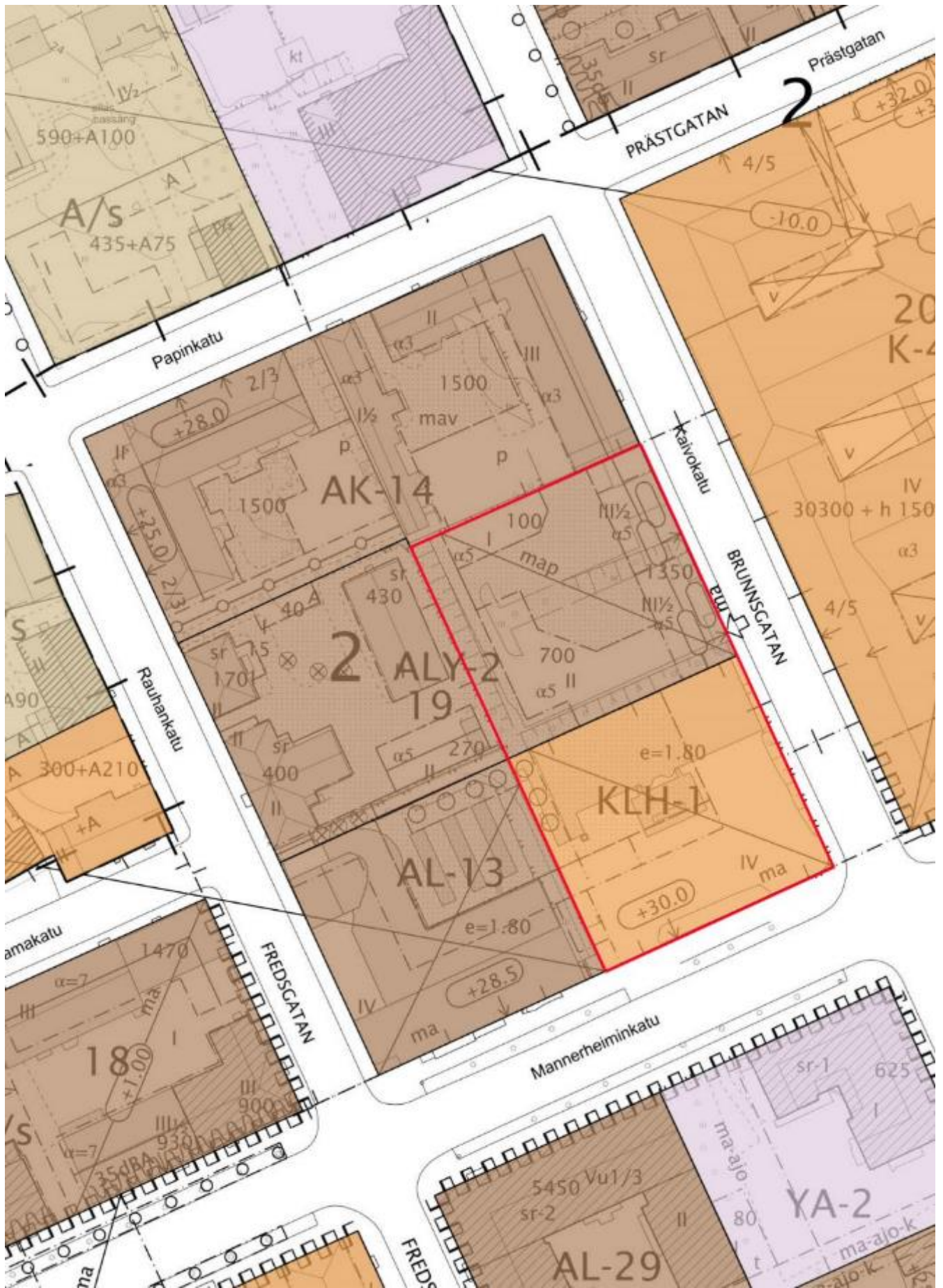
**Asemakaava 220** on voimassa koko suunnittelualueella. Kysymyksessä on maanalainen asemakaava eli suunnittelualueen kummallakin kiinteistöllä on voimassa samanaikaisesti kaksi asemakaavaa. Asemakaava on hyväksytty 1.6.1994 ja vahvistettu 26.9.1994. Asemakaava sallii kummankin tontin kohdalla maanalaisia tiloja korkeustasojen N43 -10.0 ja +10.0 väliselle alueelle. Kysymyksessä on ollut yhdistetty kalliosuoja- ja pysäköintiluoastohanke, joka ei ole toteutunut. Tontille 19 - 5 on ulotettu lisäksi merkintä: maanalainen tila ajo- ja huoltoyhteyksiä varten / maanalainen tila, johon saa sijoittaa väestönsuojasta maanpintaan johtavan porras- ja hissikulun (maah / map).

## 4.5 Omistussuhteet

Alueen pohjoinen puolisko eli tontti 19 - 5 on Porvoon kaupungin omistuksessa. Ei ole selvinnyt, milloin kiinteistö on siirtynyt kaupungin omistukseen, mutta viimeistään 1970-luvun puolivälissä kiinteistö on lukeutunut kaupungin kiinteistöomaisuuteen. Alueen eteläosa eli tontti 19 - 6 on yksityisomistuksessa. Omistaja on Oy Teboil Ab. Kiinteistön lainhuuto on vuodelta 1951 eikä yhtiön vuonna 1966 tapahtunutta nimenvaihdosta ole ilmeisen tarpeettomana päivitetty kiinteistörekisteriin. Näin omistajan nimi esiintyy vielä muodossa Oy Trustivapaa Bensiini - Ab Trustfri Bensin.

## 4.6 Asukkaat ja työpaikat

Alueen pohjoinen osa on rakentamatonta ja pysäköintialuekäytössä, joten asukkaita tai työntekijöitä ei ole. Eteläosalla on kookas huoltoasemakiinteistö, jossa on kaksi nyt tyhjää asuntoa. Huoltoasema oheistoimintoineen lienee tarjonnut parhaimmillaan 5 - 15 työpaikkaa, mutta tällä hetkellä ei yhtään.



Ajantasa-asemakaavayhdistelmä ja alueen rajaus. A4-arkille tulostettaessa noin mittakaavassa 1 : 1000.

## 4.7 Rakennuskanta

Alueen pohjoisosa on rakentamatonta pysäköintialuetta. Alue on kuitenkin ollut alun perin Empire-keskustan noin vuoden 1833 asemakaavan mukainen asuin- ja mahdollisesti myös liikehuoneiston käsittävä tontti, jolla on Teboilin kiinteistön rakennushistoriaselvityksen (ks. kohta 5) mukaan ollut vielä vuonna 1975 yksikerroksisia rakennuksia. Selvityksen kuva-aineistolähde viittaa siihen, että noihin aikoihin rakennuskanta olisi purettu ja muutettu tontti pysäköintialueeksi. Sellaisena se palvelee nykyäänkin.

Alueen eteläosa eli Teboilin huoltoasematontti on rakentunut 1930-luvun lopulla. Nähtävästi tontti on aluksi ollut istutettua piha-aluetta, joka on kaiketi liittynyt naapuritontteihin. Näin ollen tontilla nyt oleva rakennuskanta olisi tontin ensimmäistä rakennusvaihetta edelleen edustava. Kiinteistön vaiheista on tehty rakennushistoriaselvitys, Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatuojen kulmassa Porvoon kaupungissa, Laitila Arkkitehdit 18.9.2019. Mainitaan tässä, että Mannerheiminkadun aiempi nimi on Nikolainkatu. Selvityksestä ilmenee, että rakennuksesta ja tontin käytöstä löytyvät varhaisimmat suunnitelmat vuodelta 1937. Toteutunut suunnitelma on J. Branderin signeeraama ja syksyltä 1938. Osittain betoni- ja ulkoseinien osalta tiilirakenteinen kaksikerroksinen rakennus lienee valmistunut pääosin vuoden 1939 loppuun mennessä. Tasakatto, jossa oli kattoikkunoitakin, on ilmeisesti ollut teknisesti hankala, koska jo vuosina 1944 - 47 katto korotettiin nykyiseen muotoon puolittaiseksi aumakatoksi. Mittarilentä katos on muuttanut muotoaan ja alemman kerroksen ovi- ja ikkunarakenteita on uusittu ajan saatossa, mutta muita merkittäviä laajennuksia rakennukseen ei ole tehty. Toisaalta sisätila kummassakin kerroksessa on pitkälti vapaasti muunneltavaa hallimaista tilaa, jossa on alun perinkin ollut niukasti väliseiniä. Länsipäädyin asunnot ovat toki huonejaoltaan alkuperäisiä. Ylempään kerrokseen on kulku suoraan Kaivokadulta ylärinteestä. Anekdoottina mainittakoon, että rakennus lämpiää edelleen kevyttä polttoöljyä lämmönlähteenä käytävällä lämpökeskuksellaan, vaikka Mannerheiminkadulla olisi kaukolämmön runkolinja – tosin ns. väärällä puolella katua. Lämpökeskus on rakennuksen luoteisnurkassa ensimmäistä kerrosta vain hieman alempana. Rakennuksessa on pieni osakellari lämpökeskuksen vieressä, mutta muuten kellaritiloja ei ole. Piha lienee myös jäsentelyltään alkupe räisen kaltainen erikoisuutenaan hyvin liikenneturvallisuudeltaan arveluttava kaakkoinen tonttilliittymän sijainti.

Ympäröivä rakennuskanta on kerroksellista ja pääasiassa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkirakennustaiteellisesti hyvinkin merkittävää. Itänaapurissa on massiivinen Werner Söderströmin entinen kirjapainokortteli, joka nykyään on monipuolinen toimisto- ja opetustiloja käsittävä toimitilakokonaisuus. Kortteli on rakennettu useassa vaiheessa, joista nykypäivänä ehkä maininnanarvoisimpia ovat 1950-luvulta lähtien arkkitehdit Kaija ja Heikki Sirénin johdolla tehdyt laajennusosat. Toki etelänurkassa Teboilin tontin vastaparina on kiinteistön vanhin ja myös rakennustaiteellisesti kiinnostavin vaiheittain rakennettu osa, entinen Iris-keramiikkatehdasosa, jonka katutasossa piileksii edelleen tiililattiat ja puupanelipintainen WSOY:n kirjanpainon entinen pääkonttorin aulatila. Etelänaapurissa on Metodistikirkon ja Porvoon kansalaisopiston puutalot. Kansalaisopiston uusrenessanssivaikeuttainen puurakennus on entinen kansakoulu vuodelta 1877 (Sjöström). Sen länsinaapurissa on hieno funktionalististen piirteiden sävyttämä noin vuosina 1938 - 39 alun perin Etolan liiketaloksi valmistunut asuinliikerakennus (Toivo Löyskä).

Samassa korttelissa Teboilin tontin länsinaapurissa on valmistunut liike- ja toimistorakennus (K. A. Pinomaa, 1985), jota on joskus leikkisästi kutsuttu sokeripalataloksi, koska ylempien kerrosten julkisivun ruutuelementtien reliefiaihe muistuttaa ns. sokeripalaa eli kytkentärimaa, jolla aikoinaan liitettiin mm. kotien kattovalaisimet sähköverkkoon. Luonnehdinta sisältää myös kujeeseen verhotun kaupunkikuvallisen kritiikin. Korttelin keskellä suunnittelualueen pohjoisemman tontin länsinaapurissa on asemakaavalla suojeltujen kolmen puurakennuksen kokonaisuus (iso pihatalo Johannes Kullman, 1896). Rauhankadun varren kadunvarsitalossa toimii Missionskyrkan (B. Nyberg, 1895). Korttelin luoteiskulmassa on postmodernistisia vaikutteita saanut vaaleanpunainen asuinkeuhkotalo

maantason Pelastusarmeijan kokoontumishuoneistoineen (Aila ja Aatos Issakainen, 1987). Korttelin koillisin tontti käsittää pitkän piharakennuksen 1800-luvulta ainutlaatuisen hienoine uusrenessanssi-katupäätyineen (J. Kullman, 1896) ja Kaivokadun varressa vuosina 1929 - 30 valmistuneen kolmi-kerroksisen klassistisia vivahteita tarjoavan tiilirakenteisen rapatun kerrostalon, joka tunnetaan Miljoonatalona (Ragnar Westman). Tarun mukaan talon rakentaminen olisi aikoinaan maksanut miljoona markkaa ja ollut siten merkittävä kivikaupunkityyppinen investointiponnistus silloisessa puukaupungissa.



Ortoilmakuvat vuosilta 1970 ja 2020 ja alueen rajaus. Kuvat eivät ole mittakaavassa. Vuoden 1970 kuvassa näkyy pysäköintikäytössä nykyään olevalla tontilla ollut rakennuskanta. Teboil-huoltoasemakiinteistön tilanne ei juuri ole viidessä vuosikymmenessä muuttunut.

## 4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkikorttelia, vaikka rakennusten lukumäärä ja osuus maapinta-alasta jääkin vähäiseksi. Teboilin huoltoasematontti on pääasiassa asfalttipäällystettyä piha-aluetta Mannerheiminkadun varren nurmipäällysteisellä alueella, jossa on matalia pensasistutuksia. Puita tontilla ei ole. Pysäköintitontilla 19 - 5 kasvaa sekä reunoilla että keskellä puita. Yleisilme on hyvinkin vehreä. Reunojen puut lienevät itsestään kylväytyneitä, mutta joukossa voi olla jäänteitä tontin aiemmasta käytöstä. Varsinaista pihapuutarhaa ei kuitenkaan ole säilynyt. Tontin etelärajalla on huolestuttavan lähelläkin etelänaapurin Teboil-huoltoasemarakennusta kookkaitakin koivuja ja vaahtera, ehkä lehmuksiakin. Niin ikään tontin länsireunalla on vapaasti kasvavaa puus- toa. Pysäköintialueen keskellä on viisi ryhdikästä lehtipuuta, mahdollisesti lehmusta, jotka on ehkä istutettu 1970-luvun jälkipuoliskolla.

Alueella ei ole tunnistettu luontoarvoja. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää pohjaveden muodostumisaluetta eli ns. pohjavesialuetta. Maaperä voi Teboilin tontin 19 - 6



eteläosassa olla savistakin, mutta pohjoisempaan ylärinteessä kallio on todennäköisesti lähellä maanpintaa.

## 4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

## 4.10 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

# 5. PERUSSELVITYKSET

### Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Tonttienkäyttösuunnitelma. Mannerheiminkatu 18 – Porvoo, Studio Puisto Arkkitehdit oy, 18.1.2022 ja aiemmat versiot.
- Opinnäytetyö. Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennysuunnitelma Porvooseen, diplomityö, arkkit. Sanni Ruikka, kevät 2020.
- Rakennushistoriaselvitys. Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatuojen kulmassa Porvoon kaupungissa, Laitila Arkkitehdit 18.9.2019.
- Porvoon empirekeskustan rakennuskannan inventointi 2014. Kaupunkisuunnittelu, Emma Valtonen, kesä 2014.

### Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- tarvittaessa laaditaan kaavatyön yhteydessä erillinen meluselvitys

### Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- tarvittaessa laaditaan kaavatyön yhteydessä erillinen hulevesiselvitys

### Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Oy Teboil Ab on selvittänyt huoltoasemakiinteistön mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden
- tarvittaessa tarkennetaan maaperän perustilaselvityksiä kaavatyön aikana

# 6. KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asema-kaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei yleensä tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asema-kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan
- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

- Vaikutukset kaupunkiluontoon
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin
- Vaikutukset kuntatalouteen

## **7. OSALLISET**

### **7.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat**

- Porvoon kaupunki / suunniteluvarauksella Jalon Uusimaa Oy
- Oy Teboil Ab

### **7.2 Naapurimaanomistajat**

- korttelin 19 kaikki muut kiinteistöt
- kortteli 20
- kortteli 25, tontti 1
- kortteli 26, tontti 1
- kortteli 25, tontti 4: Porvoon kaupunki
- katualueet: Porvoon kaupunki

### **7.3 Yritykset**

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

### **7.4 Viranomaiset ja muut tahot**

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

### **7.5 Porvoon kaupungin yksiköt**

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

- Liikelaitos Porvoon Vesi

## 7.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

## 7.7 Kaikki kuntalaiset

## 7.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

# 8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §

- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

### Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §

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

### Neuvottelukierros

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

### Virallinen kuuleminen, MRL 65 §, MRA 27 §

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

- o Porvoon museo

#### **Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, MRL 65 § 2**

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

#### **Ilmoitus kaavan hyväksymisestä MRL 67 §, MRA 94 §**

- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

#### **Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §**

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

## **9. KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU**

Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2022. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavam muutoksen vuoden 2023 aikana.



Näkymä huoltoaseman pihalle vuonna 2019 Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä. Lähde: rakennushistoriaselvitys, ks. kohta 5.

## 10. VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Kaavoittaja  
Pekka Mikkola  
Puh. 040 489 5753  
pekka.mikkola (at) porvoo.fi

Suunnitteluavustaja  
Christina Eklund  
Puh. 040 489 5755  
christina eklund (at) porvoo.fi

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

Asiakaspalvelu:  
Palvelupiste Kompassi  
Rihkamatori B, katutaso  
puh. 020 692 250  
kirjaamo@porvoo.fi

## PÄIVÄYS

4.5.2022  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Dan Mollgren