



AK 549

Tehtaanpuiston puutalot

Asemakaavaselostus
ehdotusvaihe 6.9.2022

Kannen kuva: Näkymä asuinkortteliin luoteesta Careeria-ammattikorkeakoulun ja ns. Hellberginmäen asuinalueen välistä pysäköintilaitoksen kohdalta. Suunnittelutoimisto MUUAN oy, 16.8.2022.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

TEHTAANPUISTON PUUTALOT

22. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 459, OSA KORTTELIA 451 SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSLUEET

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 22, osa korttelia 451 ja 459 sekä katu -ja virkistysalueet.

Taidetehtaankatu, Kultalistankatu.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2.10.2021.

Asemakaavaehdotus virallisesti nähtävänä: kaupunkikehityslautakunta 6.9.2022 § __

Asemakaavan hyväksyminen: kaupunkikehityslautakunta __.__.2022 § __, kaupunginhalitus __.__.202_ § __, kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Länsirannan eteläosaan Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun risteyksen luoteispuolelle. Pohjoisessa alue sisältää myös Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön. Lännessä alue rajautuu vielä keskeneräiseen Tehtaanpuisto-nimiseen virkistysalueeseen. Alue on rakentamatonta vanhaa viljelyaluetta, joka on sitä reunoistavien katujen rakentamisen yhteydessä jäänyt katuja alemmas ja alkanut kasvaa nuorta puustoa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tutkittu tiiviin kaupunkimaisen kerrostalokorttelin toteuttamisen mahdollisuutta olemassa olevan kaupunkirakenteen keskelle sitä täydentämään. Korttelin julkisivuissa ja runkorakenteissa tavoitellaan mahdollisimman suurta puun osuutta. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan rakenteellisenä. Kaavatyön yhteydessä on tutkittu pohjoisen naapurikiinteistön, Porvoo Campusin kiinteistön piha-alueen eteläosan uudelleenmuotoilua sujuvan poikittaisen kevyen liikenteen yhteyden aikaansaamiseksi. Näistä kiinteistönmuodostukseen perustuvista teknisistä syistä myös Porvoo Campusin kiinteistö on ollut välttämätöntä sisällyttää asemakaava-alueeseen. Niin ikään kaava-alueeseen on sisällytetty voimassa olevassa asemakaavassa Tehtaanpuisto-niminen korttelialueiden länsipuolinen puisto. Suunnittelualue on kooltaan noin 2,03 hehtaaria.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
	1.1 Tunnistetiedot	1
	1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
	1.3 Kaavan tarkoitus	1
	1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
	1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
	1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
	2.2 Asemakaava	5
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
	3.1.2 Luonnonympäristö	7
	3.1.3 Ympäristön käytön historiaa.....	9
	3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	9
	3.1.5 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)	10
	3.1.6 Maanomistus	13
	3.2 Suunnittelutilanne.....	13
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
	3.2.2 Maakuntakaava	14
	3.2.3 Yleiskaava	14
	3.2.4 Asemakaava.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	18
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	18
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
	4.3.1 Osalliset.....	18
	4.3.2 Vireilletulo	18
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
	4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
	4.4 Asemakaavan tavoitteet	19
	4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	19

4.4.2	Muut asetetut tavoitteet	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	20
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
4.6.1	Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	21
4.6.2	Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	21
4.6.3	Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa	22
4.6.4	Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	23
4.6.5	Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Palvelut	24
5.1.3	Liikenneverkko	25
5.1.4	Pysäköinti	25
5.1.5	Tonttijako	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	27
5.2.1	Kaupunkikuva- ja rakenne	27
5.2.2	Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset	27
5.3	Aluevaraukset	28
5.3.1	Korttelialueet	28
5.3.2	Katu- ja liikennealueet	29
5.3.3	Virkistysalueet	30
5.4	Kaavan vaikutukset	30
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	30
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön	30
5.4.3	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin	33
5.4.4	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	34
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.7	Nimistö	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	35
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	35
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	35

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Yhteenvedo kuulemisen järjestämisestä
- Liite 4. Kartta tonttijaosta
- Liite 5. Rakennustapaohje
- Liite 6. Tehtaanpuiston puutalot, Porvoo. Alueen käyttöluonnos ja suunnitelmakooste, MUUAN Oy, luonnos 16.8.2022.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaupunkistrategia Unelmien Porvoo 2022 - 2025 – Mahdollisuuksien kaupunki

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakennetta, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunki-suunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015
- Tehtaanpuiston puutalot. Viitesuunnittelu, useita tutkimuksia ja tarkastelua, Suunnittelutoimisto MUUAN oy / arkkitehti Olli Metso, 2021 - 2022.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- Länsirannan eteläosa, Porvoo, meluselvitys, Ramboll Finland Oy 5.11.2021.

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Hulevesiselvitys, Tehtaanpuiston puutalot, asemakaavamuutosalue, kortteli 459. Ramboll Finland oy, 30.3.2022.
- Hulevesiselvitys, Länsiranta, hulevesiselvitys. Ramboll Finland oy, esikopio 16.2.2022.
- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? Maisemaselvitys, kaupunkisuunnittelu, 2011
- Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäännöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Tulvariskien alustava arviointi, 18. Porvoon vesistöalue. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsinki 2010, s. 5. Arviointiraportti
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisu E 176. Uudenmaan liitto, Helsinki 2016, s. 124 Selvitys
- Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016 - 2021. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2015 Raportti

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Avain Rakennuttaja Oy, Taidetehtaankadun puutalokortteli, Taidetehtaankatu 3, Perustamistapalausunto, Geopalvelu Oy 1.6.2021
- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.
- Puukortteli, Porvoon Länsiranta, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy, 4.9.2019.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Länsiranta on rakentunut vuosituhannen alussa toteutuneesta Modernista puukaupungista kohti etelää vauhdikkaasti. Koko Länsirannan alueelle laadittiin vuoden 1988 aatekilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta vuonna 1996 useissa osissa hyväksytyjen asemakaavojen sarja, mutta Moderni puukaupunkialueesta käynnistyneiden uusien tavoitteiden valossa vuoden 1996 asemakaavat päätettiin uusiksi osa-alueittain. Nyt on edetty Länsirannan eteläosalle, joka on suunnittelualue ja sen eteläpuolista pienekköä alueen osaa lukuun ottamatta saanut uudet asemakaavat.

Avain Yhtiöt Oy on asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen erikoistunut konserni, jonka omistuksessa oli vuoden 2020 lopussa lähes 10 000 asumisoikeus-, vuokra ja palvelukotiasuntoa. Porvoon alueella yhtiöllä oli vuoden 2021 lopulla noin 300 asuntoa ja vuoden 2022 kesään mennessä Toukokuun uudiskohteiden toteuduttua ainakin noin 80 asuntoa enemmän. Kaupunkikehityslautakunta myönsi suunnitteluvarauksen alueelle 3.11.2020 § 148 ja varausta jatkettiin lautakunnassa 21.9.2021 §142 vuoden 2022 lokakuulle. Suunnitteluvarauksen jatkaminen vuodelle on vireillä elokuussa 2022. Suunnittelu käynnistyi loppuvuonna 2021 Avain Yhtiöt Oy:n ja tämän valitseman suunnittelijan, Suunnittelutoimisto MUUAN Oy:n kanssa. Tavoitteena on mahdollisimman runsaasti puuta sekä julkisivuissa että runkorakenteissa käytävä urbaani ja viihtyisä kerrostalokortteli.

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaavakohteenä nimellä Taidetehtaankatu, puukortteli 459. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen ole tarvittu. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 2.12.2020 ja viimeksi 19.1.2022. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16.12.2021 – 21.1.2022 ja **ehdotus** __.__. - __.__.2022.

2.2 Asemakaava

Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue, yksi opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (vuonna 2011 valmistunut Porvoo Campus), katualueita ja virkistysaluetta. Asuinkorttelin rakenne pohjautuu kompaktiin rakennemalliin: alin kerros, joka muodostaa katutasen julkisivut uppoa lännessä maan alle koko korttelin laajuusena ja näin muodostuvan kansirakenteen päälle ryhmittyy neljä L:n muotoista kerrostalomassaa. Niiden keskelle pihakannelle sijoittuu yhteistilarakennus. Asuintalot toteutetaan puurankorunkoisina ja puuverhottuina. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen eli Porvoo Campuksen osalta kaava on lähinnä toteutuneen tilanteen toteava

ja keskittyykin tontin uudelleen muotoiluun, minkä ansiosta korttelialueiden välistä saadaan sujuva kevyen liikenteen yhteys alueen läpi. Pysäköinti on ratkaistu Porvoo Campuksen kohdalla edelleen maantasossa, mutta asuinkorttelissa kokonaan rakenteellisena pihakannen alle. Asuinkorttelin pysäköinnistä osa sijoittuu Porvoo Campuksen piha-alueen reunalle kaavassa osoitetulle yhteiskäyttöiselle autopaikkojen korttelialueelle, jossa sähköautojen latauskin on joustavasti järjestettävissä.

Asemakaava-alueella ns. Tehtaanpuiston puukortteli -asuinkorttelin pinta-ala on noin 6 711 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalorakentamiseen 12 270 k-m². Lisäksi asumiseen liittyville yhteiskäyttöisille tiloille on osoitettu rakennusoikeutta 1 410 k-m² ja liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi helposti muutettavissa oleville yhteistiloille 200 k-m². Asemakaavassa kortteliin osoitettu rakentamisen kokonaismäärä on näin 13 880 k-m². Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden noin 180 - 240 asunnon rakentamiseen. Asukkaita alueelle voisi sijoittua 250 - 360. Katutasoon on mahdollista toteuttaa pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa, jotka voivat tarjota muutaman työpaikan.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle eli jo kymmenkunta vuotta sitten toteutuneelle Porvoo Campus -korkeakoulukiinteistölle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus, joka on 13 000 k-m².

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan jää asuinkorttelin osalta osittain teoreettiselle tasolle, mutta tälle asemakaava-alueelle osuu voimassa olevasta ja nyt kumoutuvasta asemakaavasta vajaita kortteleita ja rakennusalojen osia, joille kohdistuu kokonaisrakennusoikeutta noin 3 375 k-m². Huolimatta vertailun teoreettisuudesta, voidaan todeta rakentamisen määrän kasvavan asemakaava-alueen asuinrakennusten korttelialueella 8 895 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen käyttötarkoitus säilyy kutakuinkin voimassa olevan kaavan mukaisena. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella rakennusoikeuden määrä ei muutu, mutta kiinteistön pinta-ala pienenee.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy Tehtaanpuiston puutalot -hankkeen asuinkorttelissa asemakaavan tultua voimaan ja tontinluovutuksen käynnistyttyä. Porvoo Campus -korkeakoulu onkin jo toteutunut. Asuinkorttelin rakentamisen rinnalla on tehtävä katualueilla parannuksia ja rakennettava asuinkorttelin länsipuolinen Tehtaanpuisto valmiiksi. Näillä toimilla tämä osa Länsirannasta valmistuu viimeistellyksi osaksi kaupungin osa-alueita.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustan laajenemisalueella, Länsirannalla, sen eteläosassa. Alueen rakentuminen täydentää Länsirannan korttelirakenteen ja viimeistelee tehokkaan maankäytön piiriin otettavissa olevan osan Länsirannan eteläosasta.

Suunnittelualueen lähiympäristössä on valmista rakenteeltaan ja palvelutarjonnaltaan monipuolista valmista kaupunkiympäristöä. Alueella on monipuolisia keskustamaisia toimintoja, asumista, oppilaitoksia, kaupallisia ja vapaa-aikaan liittyviä palveluja sekä myös työpaikkoja. Suunnittelualue ja sen

eteläpuoliset osat Länsirannasta ovat vielä osittain tarkemmin suunnittelemattomia ja siten joutomaanomaista vanhaa viljelymaisemaa.



Kuva 1. Panoraamanäkymä Taidetehtaankadulta Porvoo Campuksen nykyisen tontin kaakkoiskulmasta suunnittelualueelle. Alue on ehtinyt metsittyä jo aika lailla. Kuvan keskellä näkyvä vaaleankeltainen rakennus on vuoden 2022 alussa käyttöön otettu massiivipuurakenteinen päiväkotitoimenpide Metsätähti. Kuva 9.8.2022.

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Maisemarakenteeltaan alue on jokilaaksoa, jota reunustavat katkonaiset pitkittäisharjujaksot ja niihin kuuluvat mäet, kuten Kokonmäki. Ilmastoltaan Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon tammi-ilmastovyöhykkeeseen, jolloin meren läheisyys takaa lauhkeat ilmasto-olot. Pienilmastoltaan suunnittelualueen laaksopainanne on tuulensuojaisena edullinen. Toisaalta jokilaaksoon tapaa painua kylmää ilmaa, jolloin ilmankosteus lisääntyy ajoittain usvaksi asti. Suunnittelualueella suojaa Porvoojoen suunnan ilmasto-oloilta itäpuolinen jo osittain rakennettu kerrostalokortteli. Vaikka kovat merituulet eivät saariston vaikutuksesta ulotukaan kaupunkiin, vallitseva tuulensuunta on lounainen ja jokilaakso voi voimistaa solamaisena ilmanvirtausta.

3.1.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Alue on pohjoisosaltaan rakennettua Porvoo Campuksen piha-alueita ja eteläosaltaan rakentamattomaa, kuitenkin muokattua vanhaa viljelymaisemaa ja osittain vanhaa teollisuuslaitosten piha-alueen reuna-alueita. Maanpinnan korkeustaso on alueen eteläosassa tasolla N2000 +2,000 - +4,000. Kultalistankadun rakentamisen yhteydessä nyt tehokkaamman maankäytön piiriin tuleva korttelialueen osa on jäänyt painanteeseen. Kultalistankatu on alimmillaan noin tasossa N2000 +2,900.

Rakennettavuusselvityksen (Avain Rakennuttaja Oy, Taidetehtaankadun puutalokortteli 12 / 1 / 485 / Porvoo, Perustamistapalausunto 1.6.2021, Geopalvelu Oy) mukaan pintamaana suunniteltavan asuin- ja kerrostalokorttelin kohdalla on humuskerros. Pintamaan alla on hyvin löyhää koheesiomaata kairauksen päättymissyvyyteen asti. Perusmaan vesipitoisuus on korkea ja maalajeiksi on määritelty lihava savi ja lieju. Pohjaveden pinta on alle metrin korkeudella maanpinnasta. Moreenin tai tiiviin maakerroksen pinta on noin 6 - 16 metrin syvyydellä maanpinnasta. Painokairaukset ovat päättyneet em. syvyydessä oleviin kiviin tai kallioon.

Maaperä voidaan olettaa puhtaaksi. Alueen aiempi käyttö ei anna viitteitä maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta.

3.1.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu Porvoonjoki-päävesistöalueelle. Päävesistöt ovat mereen laskevien jokien vesistöalueita, ja ne ovat rannikkoalueita lukuun ottamatta nimetty jokien mukaan. Tämä tarkoittaa, että suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat pääasiassa Porvoonjokeen. Alue on yleisesti verrattua alavaa, ja sijoittuu lähelle tulvariskialueiksi määritettyjä paikkoja.

Tulvaan varautuminen on alueella tärkeää, kun määritellään rakentamisen sijoittumista suhteessa Porvoonjokeen, maanpinnan ja asuintilojen lattian korkeusasemia ja katujen korkeustasoa. Alue on nykymuodossaan hyvin alavaa ja jokitulva nousee tavallisesti vuosittain Kokonniementielle (nyk. Taidetehtaan rantakatu), joka on noin 60 metrin päässä korttelin itäpuolella. Toisaalta suunnittelualueen pohjoisosan Porvoo Campusin kymmenkunta vuotta käytössä olleen kiinteistön kohdalla ei ole tavattu tulvaan liittyviä haasteita. Näin ollen suunnittelualue on verrattain hyvin suojassa jokitulvalta, kun tulvaan varautumiseen liittyvät reunaehdot otetaan huomioon.

Asuintilojen alin hyväksyttävissä oleva lattian korkeusasema on suunnitteluhetkellä valitun reunaehdon mukaan määriteltävä tasolle N2000 +3,800, millä varaudutaan kastuessaan vaurioituvien lattia-rakenteiden säilymiseen kuivina. Asuntojen sisäänkäynneille on järjestettävä niin korkealle sijoitettu kulkuyhteys, että sen kautta mahdollinen evakuointi ääritilanteessa on mahdollista. Käytännössä tätä piha-alueiden nostoa tukee myös asuntosuunnittelun esteettömyysvaatimus. Muita kuin asuintiloja on mahdollista sijoittaa tulvarajan alapuolellekin, kun samalla tiedostetaan tällöin otettava riski.

Haastavinta suunnittelualueen eteläosassa on varautuminen maankäytön muutoksesta johtuvaan olosuhdemuutokseen, kun alue nykymuodossaan palvelee eräänlaisena itsestään muotoutuneena hulevesien viivytysaltaana. Alueelle on laadittu erillinen hulevesiselvitys, Hulevesiselvitys, Tehtaanpuiston puutalot, asemakaavamuutosalue, kortteli 459. Ramboll Finland oy, 30.3.2022. Selvityksessä on otettu huomioon hulevesiverkoston kapasiteettihaasteet ja Porvoonjoen tulvimisongelmat. Selvitys nojautuu Länsirannan hulevesiselvitykseen (Ramboll 2021 – 2022) ja Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan hulevesiselvitykseen (2019).

Selvityksen perusteella hulevesiä tulee viivyttää alueella erityisesti harvinaisilla rankkasateilla, jotta alempi verkosto ei kuormitu. Selvityksessä suositellaan järjestämään viivytystilavuutta noin 205 m³ ja se on käytännöllisintä sijoittaa toisaalta Taidetehtaanpuiston puoleiseen reunaan korttelia ja toisaalta Tehtaanpuistoon rakennettavaan viivytysaltaaseen. Viivytysmääräys on sinänsä tavanomainen 1,0 m³ vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Rakentamisen aikaiset vedet tulee neutraloida, koska alueella esiintyy potentiaalista hapanta sulfaattisavea.

Suunnittelualue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

3.1.2.4 Kasvillisuus, eläimistö ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualue on eteläosaltaan täysin rakentamaton ja vastaavasti pohjoisosaltaan Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun täysin rakennettua kiinteistöä. Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa merkittävää maankäyttöä, joka olisi voinut jättää jälkensä maaperään. Alue on vanhaa peltoa ja niittyä, joka on sittemmin alkanut kasvaa heinikkoa, pensaikkoa ja nuoria puita. Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa merkittävää maankäyttöä, joka olisi voinut jättää jälkensä maaperään. Alue on vanhaa peltoa ja niittyä sekä lähistöllä sijainneiden teollisuuslaitosten piha-alueen reunavyöhykettä, joka on sittemmin metsittynyt. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on arvioitu, eikä alueella ole oletettavissa kunnostustarvetta. Alueella ei ole tunnistettu luontoarvoja.

3.1.3 Ympäristön käytön historiaa

Alue on osa vanhaa viljelymaisemaa ja oli jo varhain palovaarallisten esiteollisten toimintojen sijoitusalueita. Nykyään Taidetehtaan tunnetun kulttuurikeskuksen rakentamisesta käynnistyi 1910-luvun lopulla laajempi teollinen kehitys. Taidetehtaan rakennettiin aluksi vaneritehtaan ja toiminta muovautui konepajateollisuudeksi. Teollinen toiminta alueella päättyi 1980-luvulla.

1960-luvun jälkipuoliskolla ns. Porvoonportin aluerakentamiskohde nousi suunnittelualueen pohjoispuolelle. Tästä alkoi kehitys, jonka myötä teollinen toiminta vaiheittain väistyi asumisen tieltä. Aluksi ryhdyttiin kutsumaan Länsirannaksi viimeistään Moderni Puukaupunkihankkeen myötä 1990-luvun lopulla ja Länsiranta kytkeytyi liikenteellisesti vahvasti empirekeskustaan syksyllä 2004 avatun Aleksanterinkadun sillan kautta.

Suunnittelualue sijoittuu Taidetehtaan eteläpuolelle kuitenkin vanhan konepajan piha-alueen ulkopuolelle. Aluetta on hoidettu avoimena niittymäisenä tilana ja sen poikki on rakennettu 2010-luvun alussa kevyttä liikennettä palveleva sorakäytävä lännestä ns. Hellberginmäen alueelta nykyisen Taidetehtaan kadun ja Kultalistankadun risteykseen. Kultalistankadun rakentamisen jälkeen käytävä on jäänyt käyttämättömäksi ja alueen eteläosa on metsittynyt hiljalleen.



Kuva 2. Näkymä Kultalistankadulta päiväkotin Metsätähden tontin kohdalta koilliseen. Kuva 25.8.2022.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Alueen kaakkoisosassa on rakentamatonta. Alueella ei ole ollut oikeastaan missään vaiheessa rakennuksia, vaan se on ollut kolmen eri viljelylohkon alueella. Näin alueen kaakkoisosassa on vielä vaikein erotettavissa peltoalueiden välissä olevien ojen ja vanhojen kulkuteiden jälleitä.

Luoteisosalla aluetta on vuonna 2010 valmistunut Porvoo Campus -ammattikorkeakoulurakennus. Se on kolmi-nelikerroksinen U:n muotoinen julkisivuiltaan valkeaa rappautta, punaruskeaa vaakapaneelia ja lasia käsittävä edustava julkinen opetusrakennus, jonka on suunnitellut Siren Arkkitehdit Oy / arkkitehtit. Jukka Sirén.

Alueen itäpuolella on ns. Taidetehtaan alue, joka käsittää historiallisen puutavara- ja sittemmin konepajateollisuutta käsittävän kulttuurikeskus Taidetehtaan myöhempiä vuosia 2012 valmistuneine laajennuksineen. Taidetehtaan alueella on myös kookas liike- ja toimistorakennus sekä maanalainen pysäköintilaitos samalta ajalta. Taidetehtaan kadun eteläisemmällä osuudella on kolmen keskenään samankaltaisen pistetalon rivistö. Taloissa on yli 70 asuntoa ja ne ovat valmistuneet vuosina 2012 - 2015. Koko Taidetehtaan alueen rakennussuunnittelusta on vastannut ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-

Rautiola-Rautiola Oy pääasiallisena suunnittelijanaan arkkite. Hannu Kiiskilä. Alueen länsipuolella on Careeria-ammattikorkeakoulun opetusrakennus vuodelta 2018 (Arkkitehdit Siltanen ja Laakso Oy / arkkite. Mikko Siltanen) sekä vielä osittain rakenteilla oleva YIT Suomi Oy:n kuuden kuusikerroksisen pistetalon kerrostaloalue, jota on ryhdytty kutsumaan Hellberginmäen alueeksi. Hellberginmäen asemakaavavaiheessa suunnitteluyhteistyössä oli Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy, RA Timo Kareinen, jonka käsialaa alueen pohjoisimmat kaksi taloa ovat. Eteläisempi kortteli on Arkkitehdit Ingervo Consulting Oy:n suunnittelema.



Kuva 3. Ortoilmakuvat vuosilta 1950 ja 1970 ja alueen raja-
aus. Kuvat eivät ole mittakaavassa. Vuoden 1970 kuvassa näkyy Porvoo Campus -ammattikorkeakoulurakennuksen pohjoisosan kohdalla sijainnut ns. sylinterihalli, joka liittyi Taidetehtaan nykyään tunnetun ja silloin konepajateollisuudessa toimineen tehtaan toimintoihin. 1950-luvun kuvassa Taidetehtaan piha-alueella täplittää puutavaran varastointi.

Alueen eteläpuolella on vielä suunnittelematon vajaa kortteli, johon tavoitellaan tehokkaampaa maankäyttöä. Alueen kaakkoispuolella on Länsirannan Puukortteli -kumppanuuskaavahanke, jonka suunnittelusta on vastannut OOEPA Office for Peripheral Architecture / arkkite. Anssi Lassila. Massiivipuukorttelin odotetaan toteutuvan vuodesta 2022 alkaen. Lisäksi alueen lounaispuolella on loppuvuonna 2021 Porvoon kaupungin omana hankkeena valmistunut kymmenryhmäinen päiväkotitoimi Metsätähti, jonka on suunnitellut massiivipuorakenteisena Arkkitehtitoimisto Perko Oy / arkkitehti Tomi Perko.

3.1.5 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)

3.1.5.1 Asuminen, väestönrakenne ja kehitys

Suunnittelualueen eteläosa on rakentumaton, joten sillä ei ole asukkaita eikä liioin työpaikkoja. Alueen pohjoisosalla on toimiva Porvoo Campus korkeakoulukeskittymä, jossa on työpaikat 70 – 120 työntekijälle ja opiskelijoita noin 1100 50 eri maasta. Tulevaisuudessa lähialueiden asukasmäärä

tulee moninkertaistumaan nykyisestä mm. kaakkoisen naapurialueen, Länsirannan Puukorttelin toteutuessa.

3.1.5.2 Palvelut, elinkeinotoiminta ja työpaikat

Alue liittyy kiinteästi keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Pohjoiskoillisnaapurissa Taidetehtaan alueella on noin 7 000 k-m² toteutettua liiketilaa. Alueen luoteispuolella on noin 200 metrin päässä vähittäiskaupan suuryksikkö S-Market Näsi. Alueen pohjoisluoteispuolella jo noin 450 metrin etäisyydellä sijaitsee Lidl Näsi -päivittäistavaramyymälä. Taidetehtaan alueella on myös kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita. Laaja Kokonmäen virkistysalue on aivan alueen eteläpuolella laskettelurinteineen. Koulutustarjontaa on Porvoo Campus ja Careeria –ammattikorkeakoulukeskittymässä alueen luoteisnaapurissa. Lähimmät perusopetusta tarjoavat koulut sijoittuvat noin 500 - 700 metrin etäisyydelle alueen länsiluoteispuolelle ns. Näsin koulualueelle, jossa ovat sekä suomen- että ruotsinkieliset peruskoulut Albert Edelfeltin koulu ja Strömborgska skolan. Välittömästi alueen etelänaapurissa on uusi kymmenryhmäinen päiväkotikoti Metsätähti.

Suunnittelualue tukeutuu monipuolisiin virkistyspalveluihin. Kokonmäen ja Kokonniemen alueen liikuntapalveluihin sisältyy muun muassa useita urheiluhalleja, maauimala, skeittipaikka ja kuntoportaat sekä talvisin hiihtokeskus ja hiihtoladut. Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittämisen konsepti julkistettiin alkuvuonna 2021 lähtölaukaukseksi alueen määrätietoiselle uudistamiselle ja vuonna 2022 on ryhdytty perustamaan hankeyhtiötä Kokonniemen liikuntakeskuksen intensiivisen kehittämisen takaamiseksi. Alueen itäpuolella noin 170 metrin päässä avautuu Porvoonjoki siihen rajautuvine edelleen kehitysvaiheessa olevine vapaa-aikaa ja matkailua palvelevine toimintoineen.

3.1.5.3 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Vesihuollon verkosto sijoittuu sekä Taidetehtaan kadulle että Kultalistankadulle alueen itä- ja eteläpuolelle.

Kaukolämpölinja sijaitsee Taidetehtaan kadulla. Porvoon Energia -konserniin lukeutuvan Porvoon Sähköverkko Oy:n aluetta palveleva muuntamo sijaitsee suunnittelualueella Porvoo Campus -korkeakoulukiinteistön eteläosassa. Kaavahankkeen yhteydessä tulee varautua muuntamorakennuksen laajentamiseen.

3.1.5.4 Liikenne

Aluetta rajaavat idässä ja etelässä kokoojakatutyypiset Taidetehtaan katu ja Kultalistankatu. Kokoojakatujen liikennemäärät ovat nykyään hyvin maltilliset, mutta ympäröivien alueiden rakentuessa liikennemäärät asettuvat noin kymmenen vuoden kuluessa keskustamaiselle tasolle. Itäisen naapurialueen, Taidetehtaan alueen päivittäistavarakaupan suuryksikköhanke toteutuessa liikennemäärät kasvavat oleellisesti. Näitä vaikutuksia on arvioitu hanketta varten laaditun 13.2.2017 hyväksytyn asemakaavan 503, Taidetehtaan rantakorttelit, yhteydessä.

Kevyen liikenteen kulkuyhteyksien turvaamiseksi suunnittelualueella sijaitseekin Campuspolku-niminen kevyen liikenteen katu, jota ei ole rakennettu. Kaavatyön yhteydessä tämä yhteys tulee suunnitella ja linjata uudelleen ja varmistaa sen toteutettavuus. Campuspolun linjaus tulisi oikaista mahdollisimman selkeäksi yhdistämään Hellberginpolku jouheasti Möllersvärdinkujaan.

Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 150 - 300 metrin etäisyydelle Aleksanterinkaaren ja Läntisen Aleksanterinkadun varrelle. Porvoon linja-autoasema on Empirekeskustassa torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 900 metriä.

3.1.5.5 Ympäristöhäiriöt

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia lähinnä liikenteen melu- ja pölyhaittoja. Nykyään alue on hyvin rauhallinen, mikä johtuu ympäristön toteutustilanteen keskeneräisyydestä. Kaakkoisnaapuriin hiljattain vireillä olleen kerrostaloasumisen asemakaavahankkeen (Länsirannan Puutalot, asemakaava 535, hyväksytty 2022) yhteydessä on laadittu meluselvitys, jonka yhteydessä liikenteen toimivuustarkastelun ajantasaistamistarve tutkittiin. Meluselvitys (Länsirannan eteläosa, Porvoo, meluselvitys, Ramboll Finland oy, 5.11.2021) on sellaisenaan hyödynnettävissä myös tässä asemakaavahankkeessa, koska selvitystä laadittaessa oli jo mahdollista analysoida asemakaavaluonnosta.



Kuva 4. Länsirannan eteläosa, Porvoo, meluselvitys 5.11.2021: liikennemääräennuste vuonna 2040. Suunnittelualue on rajattu tässä kuvaan punaisella katkoviivalla. Liikennemäärä lähinnä Taidetehtaan kadulla on ennustetilanteessa kohtalainen. Kultalistankatu on verrattain maltillisesti liikennöity. Ajonopeudet ovat sangen alhaiset.



Kuva 5. Länsirannan eteläosa, Porvoo, meluselvitys 5.11.2021: päiväajan keskiäänitaso, ennuste vuonna 2040. Julkisuvujen äänenenistystarve jää enimmilläänkin tasolle 24 dBA. Parvekkeet on kuitenkin lasitettava kadun puolella.

Tulvaan varautumista on käsitelty kohdassa 3.1.2.3. Pienilmaston suhteen alue sijoittuu Porvoonjo-kilaakson alavaan osaan, jonne kerääntyy etenkin syksyisin satunnaisesti kylmää sumua. Suunnittelualueen itäosan jo osittain rakennettu kortteli suojaa osaltaan näiltä ilmasto-oloilta ja muovaa toteutumisen edetessä mikroilmastoa edelleen kaupunkimaisemmaksi.

Alueen aiempi maankäyttö ei anna viitteitä mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta. Kunnostustarvetta ei näin ollen ole tunnistettu.

3.1.6 Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin omistuksessa. Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön on vuokrannut Kiinteistö Oy Porvoon Campus pitkällä vuokrasopimuksella, joka päättyy vuonna 2039 ja on tuki jatkettavissa.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueen suunnitteluun keskeisesti liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset on lueteltu taulukossa 1. Taulukkoon on myös kirjattu suunnitelmiin, päätöksiin ja selvityksiin liittyvät keskeiset päivämäärät ja tiedot esimerkiksi lainvoimaisuudesta.

Taulukko 1 Alueen suunnitteluun liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat, päätökset ja selvitykset		Keskeiset päivämäärät ja muut tiedot
Maankäytön suunnittelujärjestelmä	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Päätös 14.12.2017, valtioneuvosto. Voimaantulo ja toimeenpano 1.4.2018
	Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus	Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021. Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Hallinto-oikeuden kumoamat osat eivät liity Tehtaanpuiston puutalot -asemakaavaan.
	Keskeisten alueiden osayleiskaava, Porvoon kaupunki	Hyväksytty 15.12.2004, Porvoon kaupunginvaltuusto. Lainvoimainen 24.5.2006.
	Asemakaava 437	Hyväksytty 25.2.2009. Tullut voimaan 8.4.2009.
	Asemakaava 213	Vahvistettu 14.3.1996
	Asemakaava 215	Vahvistettu 14.3.1996
Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat ohjelmat	Kaupunkistrategia Unelmien Porvoo 2022–2025 – Mahdollisuuksien kaupunki	Hyväksytty 25.5.2022 Porvoon kaupunginvaltuusto
	Ilmasto-ohjelma 2019–2030	Hyväksytty 14.10.2019 § 301. Päivitetty 22.3.2021 § 109. Porvoon kaupunginhallitus

	Maapoliittiset linjaukset 2012	Hyväksytty 30.5.2012 § 30. Porvoon kaupunginvaltuusto
	Asumisen ohjelma 2030	Hyväksytty 28.4.2021 § 23 Kaupunginvaltuusto
Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	Rakennusjärjestys	Hyväksytty 12.12.2007 § 143, Porvoon kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008
	Tonttijako- ja rekisteri	Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Osalla aluetta on tonttijako.
	Pohjakartta	Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.
	Rakennuskiellot	Alueella ei ole rakennuskieltoa
Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja päätökset, kuten inventoinnit ja suojelupäätökset	Lueteltu selostuksen kohdassa 1.6	

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja edistetään.

Keskusta-aluetta kehitetään mm. monipuolisena palvelujen ja asumisen alueena. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä edistetään ja luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä edistetään. Alueella ei ole historiallista rakennuskantaa, mutta alueen maankäytön suhde alueen lähituntumassa sijaitsevaan Taidetehtaan tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Samoin on otettava huomioon alueen läheisyys Porvoonjoen kulttuurimaisemaan ja kansalliseen kaupunkipuistoon.

3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alue ei sisälly, mutta rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

3.2.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnitteluala on asuntoaluetta (A). Alueen luoteisosasta osa on yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C) osoitettua aluetta. Alueesta pieni itäinen osan sisältyy säilytettäviä ympäristöarvoja sisältävään alueeseen.



Kuva 6. Alueen sijainti maakunta-kaavojen yhdistelmässä (valkoinen nuoli) ja yleiskaavakartalla (rajaus). Ei mittakaavassa.

3.2.4 Asemakaava

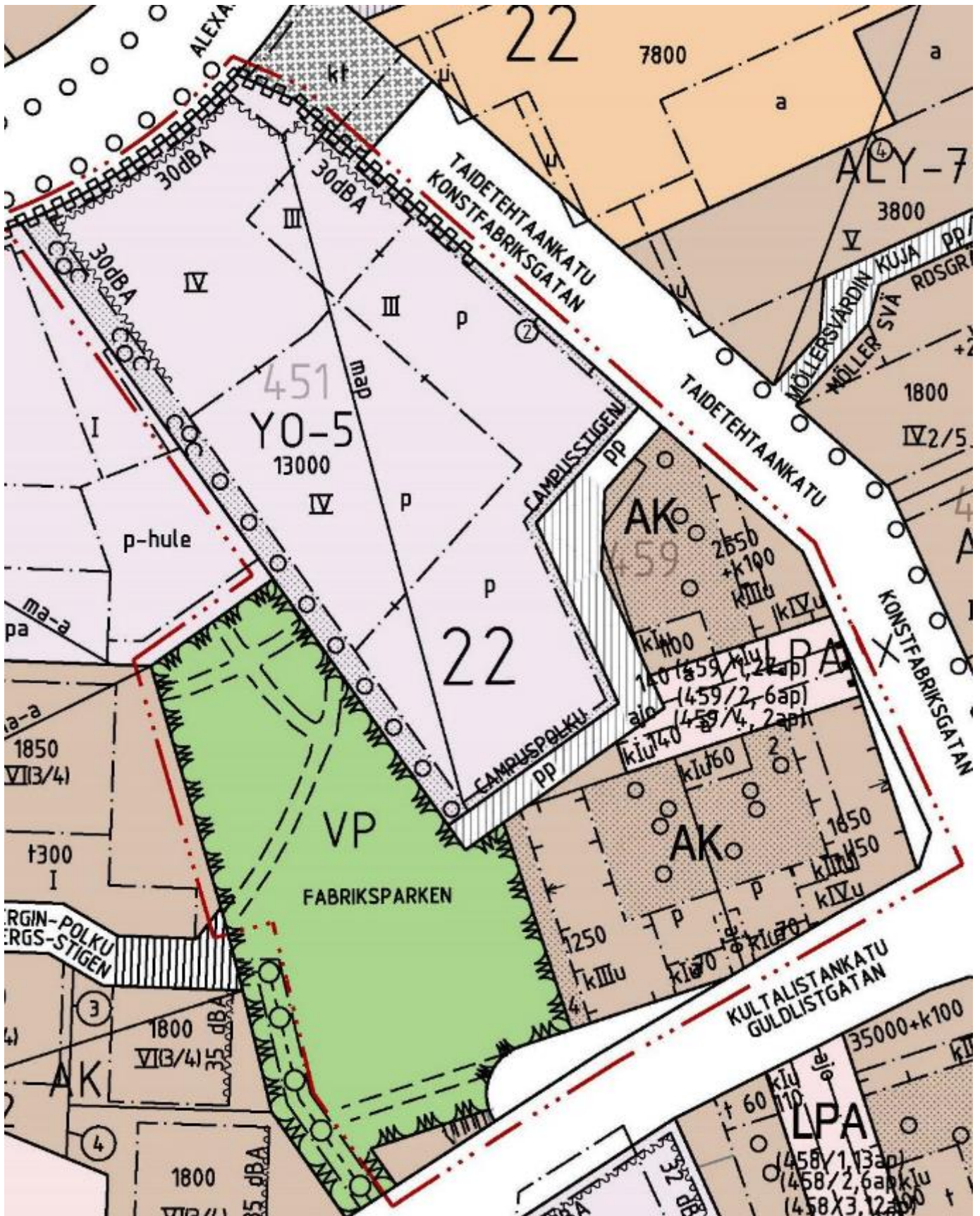
Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Asemakaava 437 on hyväksytty 25.2.209 ja se käsittää Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön ja sen kaakkoisreunaa mukailevan kevyen liikenteen kadun, jota ei ole rakennettu. Campuksen kiinteistö on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-5), jolle saa sijoittaa enintään 1 000 k-m² toimistotilaa. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 75 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu kiinteällä luvulla ja on 13 000 k-m². Siitä on käytetty 7 756 + 71 eli yhteensä 7 827 k-m² opetus- ja talousrakennukseen. Mahdollista myöhempää laajennusta varten on näin vielä käytettävissä reilut 5 100 k-m² rakennusoikeutta. Kerrosluku on pääasiassa neljä (IV), mutta Taidetehtaan kadun varrella on kolmikerroksinen osa (III). Campustontin kaakkoispuolella on Campuspolku – Campusstigen -niminen kevyelle liikenteelle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Asemakaava 213 on vahvistettu 14.3.1996. Asemakaavassa on Tehtaanpuisto – Fabriksparken -nimistä puistoaluetta (VP).

Asemakaava 215 on vahvistettu 14.3.1996 ja se käsittää suurimman osan tutkittavasta uudiskorttelin alueesta. Asemakaava perustuu vuonna 1989 ratkaistun yleisen aatekilpailun pohjalta laadittuun koko Länsirannan kattavaan asemakaavojen sarjaan. Vuonna 1997 tapahtuneen Porvoon kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitoksen jälkeen kaupunginhallitus teki ns. Länsiakselin kehittämissääntöksen, jonka mukaan näitä asemakaavoja ei toteuteta, vaan Länsiranta otetaan osa-alueittain uuteen tarkasteluun. Tämän periaatteen mukaisesti Länsirannan asemakaavaa on muutettu alue kerrallaan. Osa-alueittain etenevää asemakaavoitustyötä ohjaavat päivitettävät Länsirannan kehittämistavoitteet, joissa määritellään katuverkon pääperiaatteet ja korttelialueiden suhde vapaaseen tilaan.

Länsirannan kehittämissperiaatteiden mukaan vuoden 1989 aatekilpailun pohjalta laadittuja asemakaavoja ei ole kumottu, vaan ne kumoutuvat Länsirannan asemakaavamuutosten yhteydessä. Näin muodostuu ajantasa-asemakaavaan toteutuskelvottomia osittain muutettuja korttelien osasia, joista tälle asemakaava-alueelle kohdistuu osia korttelialueista ja niille osoitetuista rakennusaloista.



Kuva 7. Ajantasa-asemakaavayhdistelmä ja asemakaava-alueen raja. Ei mittakaavassa.

Asemakaavassa alueella on osia asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja katualueita. Korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 3 375 k-m², josta noin 266 k-m² on osoitettu talousrakennustyyppisiä tiloja varten. Asemakaavassa asuinkerrostalojen katutasoon on myös osoitettu hieman kerrosalaa liiketiloille. Kerrosluku vaihtelee yhdestä neljään (I -> IV). Osa korttelialueesta on osoitettu auton pysäköimispaikaksi (p) ja osa puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 95 k-m², asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m² sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m² ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Lisäksi alueella on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle on osoitettu erillisille rakennusaloille mahdollisuus toteuttaa yksikerroksisia rakennuksia. Rakennusoikeutta LPA-korttelialueelle kohdistuu laskennallisesti noin 224 k-m². Kerrosalalukuja oikeamman vertailukohdan tarjoaa korttelitehokkuus, joka voimassaolevassa asemakaavassa on tässä korttelissa noin ek ~0,86. Aivan alueen länsiosaa on Tehtaanpuisto – Fabriksparken -nimistä puistoaluetta (VP). Asemakaavassa on annettu lisäksi lukuisia rakentamista koskevia erityismääräyksiä.



Kuva 8: Ilmakuvapari kohti aluetta eteläkaakosta. Kaava-alue on rajattu kuviin suurpiirteisesti. Kuvat 7.10.2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Porvoo Campuksen eteläpuolelle Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun rajaamalle alueelle, joka on jo pidempäänkin odottanut detaljikaavoituksen etenemistä tällä kohdin Länsirantaa. Nurkkaus on kaupunkirakenteellisesti merkittävä. Alueen voimassa oleva asemakaavatilanne on osa-alueittaisin asemakaavamuutoksin johtanut tilanteeseen, jossa kaava ei ole enää toteutettavissa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Länsiranta on rakentunut vuosituhanen alussa toteutuneesta Moderni puukaupunki –alueesta kohti etelää vauhdikkaasti. Puuta on saatu toteutumaan lähinnä rakennusten julkisivuille runkorakenteen jäätyä betonirakenteiseksi. Toki vuonna 2022 tuli voimaan tarjouskilpailumenettelyn siivittäjä asemakaava Länsirannan Puukortteli, joka odottaa toteutumistaan. Tehtaanpuiston puutalot -kaavahanke tuo tärkeän lisäpanoksensa puurakentamisen edistämistä vauhdittaviin kaavahankkeisiin.

Avain Yhtiöt Oy on asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen erikoistunut konserni. Kaupunkikehityslautakunta myönsi yhtiön hakemuksesta suunnitteluvarauksen alueelle 3.11.2020 § 148 ja varausta jatkettiin lautakunnassa 21.9.2021 §142 vuoden 2022 lokakuulle. Suunnitteluvarauksen jatkaminen vuodella on vireillä elokuussa 2022. Suunnittelu käynnistyi loppuvuonna 2021 Avain Yhtiöt Oy:n ja tämän valitseman suunnittelijan, Suunnittelutoimisto MUUAN Oy:n kanssa. Tavoitteena on mahdollisimman runsaasti puuta sekä julkisivuissa että runkorakenteissa käyttävä urbaani ja viihtyisä kerrostalokortteli.

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelman asemakaavakohteena Tehtaanpuiston puutalot. Suunnittelualue on toisaalta sisältynyt kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan jo 2010-luvun alusta osana laajaa Länsirannan eteläisten alueiden suunnittelukohdetta, josta onkin sittemmin erotettu erillisiä kaavahankkeita, kuten valmistuneet päiväkotit Metsätähti (AK 521, hyväksytty 26.2.2020) ja Länsirannan Puukortteli (AK 535, hyväksytty 26.1.2022). Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvittu. Omaksi erilliseksi hankkeeksi kaavahanke tuli vuonna 2020. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 2.12.2020 ja viimeksi 19.1.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) kohdassa 7.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeesta on tiedotettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 2.12.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisesti. Kaava on laadittu tiiviissä yhteistyössä suunnitteluvarauksen saaneen todennäköisen toteuttajatahon ja rakennussuunnittelijan kanssa, joten kaavaa laadittaessa on samalla varmistettu kaupunkikuvallisen laadutason toteutuminen rakennustavan ohjauskeinoin sekä alueen taloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät yksityiskohdat.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olovaiheessa järjestettiin 2.9.2021 pienimuotoinen vuorovaikutustilaisuus, ns. kaavakävely alueen asukkaille. Paikalla suunnittelualueella olivat tuleva rakennuttaja, rakennussuunnittelija ja kaupungin edustaja kertomassa hankkeesta ja useita kymmeniä lähinnä Taidetehtaankadun varren kerrostalojen asukkaita isännöitsijän kanssa.

Suunnittelualueeseen sisältyvän Porvoo Campus -korkeakoulukiinteistöä hallitsevan Kiinteistö Oy Porvoon Campusin hallituksen kanssa on neuvoteltu hankkeen aikana useita kertoja. Neuvottelut ovat keskittyneet kaupungin vuokraaman oppilaitoskiinteistön etelärajan uudelleen muotoilun vaihtoehtoihin ja tästä oppilaitokselle aiheutuviin muutostarpeisiin. Kiinteistö Oy Porvoon Campus suhtautui alusta lähtien ymmärtäväisesti ja rakentavasti kaupungin tavoitteeseen varmistaa sujuva kevyen liikenteen yhteys ja tarkoituksenmukainen kiinteistöjen muoto, mutta taloudelliset vaikutukset ja pihan pysäköintijärjestelyjen uudelleen järjestelyt tuli selvittää ennen vuokraoikeuden haltijan lopullista päätöstä. Suunnitteluyhteistyön ja arkkitehtisuunnittelun merkittävän työpanoksen ansiosta hanke eteni lopulta hyvin jouheasti. Oppilaitoskiinteistön muodostaminen uudelleen edellyttää toki vielä sopimusten tarkentamista asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä, mutta ei edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (Uudenmaan ELY-keskus) on kuitenkin pyydetty ja saatu kommenttilausunto kaavaluonnoksesta 17.1.2022.

Kaavatyön yhteydessä laaditun hulevesiselvityksen äärellä on palaveerattu kuntatekniikan ja Liikelaitos Porvoon veden kanssa muutamaankin otteeseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaikkia kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Kaavatyöllä muun muassa tuetaan Porvoon väestönkasvutavoitetta (suosituin kaupunki, paras arkenakin) toteuttamalla laadukasta asumista arviolta keskeiseen sijaintiin lähelle palveluita. Hanke tuo alueelle uutta elinvoimaa (kaupunkielämää). Asuinrakennusten suunnittelussa otetaan tavoitteen mukaan huomioon kestävä kehityksen tavoitteet, joista keskeisimpinä elinkaari- ja ympäristövaikutukset (ilmastotyön edelläkävijä). Rakentamisessa pyritään hiilineutraaliin, energiaviisaisiin ja muuntojoustaviin asuntoratkaisuihin.

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita luottamuselinten hyväksymiä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa (ks. taulukko 1 kohdassa 3.2).

4.4.2 Muut asetetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksella tutkitaan ympäröivien alueiden toteuduttua joutomaanomaiseen tilaan jääneen korttelin nurkkauksen täydentämistä asuinkerrostalokerrostalokorttelilla. Suunnitteluvarauksen myöntämisen jälkeen Avain Yhtiöt Oy:n valitsema arkkitehtitoimija MUUAN Oy tarttui tarmokkaasti suunnittelutehtävään ja alkoi tutkia paikkaan sopivaa suhteellisen tehokasta ja melko vaativat reunaehdot täyttävää ratkaisua, jolla olisi oma selkeä identiteettinsä.

Puurakentaminen ja sen ilmentäminen olivat yksi selkeä tavoite. Haastava kaupunkirakenteellinen tavoite taas kumpusi edellä mm. kohdassa 4.3.3. kuvatussa Campuspolut hankalasta linjauksesta, joka ei enää palvellut alkuperäisiä tavoitteita. Campuspolutkuahan ei ollut rakennettukaan missään vaiheessa, mutta se oli olemassa voimassa olevassa asemakaavassa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu MUUAN Oy:n useiden vaihtoehtojen kautta tutkimien rakennemallien ja kaava-alueen pohjoisosalla olevan Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön etelärajan uudelleenmuotoilussa saavutettujen neuvottelutulosten kokonaisratkaisuun. MUUAN Oy tutki kahta kortteliratkaisua, joista toinen perustui olemassa olevien kiinteistörajojen säilyttämiseen ja toinen toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti edullisempaan kiinteistörajojen muuttamista edellyttävään malliin.



Kuva 9. Alueenkäyttötutkielman lähtökohdat: periaatevaihtoehdot "O" ja "vastakkaiset U:t". Punaisella katkoviivalla on merkitty suunnitteluvarauspäätöksen mukainen ja voimassa olevaan asemakaavatilanteeseen perustuva tarkastelualue. Neuvottelujen myötä edullisempi, mutta kiinteistörajojen muutosta edellyttävä vaihtoehto "O" valittiin jatkosuunnittelun perustaksi. Lähde: Suunnittelutoimisto MUUAN Oy.

Vaihtoehtotarkastelu luonnoksista lopulliseen asemakaavaehdotukseen on kuvattu kattavasti selostuksen liitteenä 6 olevassa suunnitelmakoosteessa Tehtaanpuiston puutalot, Porvoo, luonnos 16.6.2022, MUUAN Oy.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.6.1 Mielenpitoet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 16.12.2021 - 21.1.2022. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä, joista molemmat yksityishenkilöiltä. Vuorovaikutustilaisuudessa 2.9.2021 keskustellun perusteella tämä oli odotettavissakin, joskin mielipiteissä suhtaudutaan hyvinkin rakentavasti lähiympäristön kehitykseen.

Mielipide 1

Yksityishenkilöiden jättämässä mielipiteessä toivottiin, että kevyen liikenteen yhteys olisi järjestettävissä asemakaava-alueen luoteispuolelta Tehtaanpuistosta Aleksanterinkaarelle. Ehdotus on hyvä ja olikin aikoinaan Aleksanterinkaaren varren kaavahankkeissa yhtenä tavoitteena. Yhteys kuitenkin sulkeutui, kun nykyisen Careeria-ammattikorkeakoulun kaavaa laadittaessa haluttiin varata mahdollisuus rakentaa Careerian rakennuksesta yhteys Porvoo Campuksen rakennukseen. Visuaalinen yhteys toimii tälläkin hetkellä. Kevyen liikenteen yhteystarpeiden kannalta kulkumahdollisuudet Hevosenkengänkadun ja Taidetehtaan kadun kautta on katsottu sinänsä toiminnallisesti riittäviksi. Hyvän ympäristön kannalta mielipiteessä esitetty yhteys olisi hyvinkin perusteltu, mutta voimassa olevan asemakaavan toteutettavuuden takia se ei ole mahdollinen eikä mielipiteessä esitetty alue sisälly asemakaava-alueeseenkaan. Näin ollen mielipiteen johdosta asemakaavaan ei ole ollut mahdollista tehdä muutoksia, vaikka mielipiteessä esitetty idea onkin hyvä.

Mielipide 2

Mielipiteen jättänyt yksityishenkilö edustaa epäsuorasti myös asemakaava-alueen pohjoispuolisen Aleksanterinkaaren sisäkehäalueen asunto-osakeyhtiötä. Aleksanterinkaaren sisäkehäalueella Läntisen Aleksanterinkadun länsipäässä on painanne, joka tulvii rankkasateilla. Ongelma on sietämätön ja hyvin kuntatekniikan tiedossa. Normaalitylanteessa hulevesijärjestelmä pystyy hallitsemaan veden johtamisen hulevesiviemärin kautta Porvoonjokeen, mutta tulva- ja rankkasadetilanteissa kapasiteetti ei riitä. Koska Aleksanterinkaaren em. kohta on alempana kuin Läntinen Aleksanterinkatu, ei luontaista tulvareittiä pintavaluntana ole järjestettävissä. Valitettavasti tilanteeseen haetaan edelleen ratkaisua. Pulma ei sinänsä kuitenkaan liity nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan eikä ole kaavateknisesti ratkaistavissa asemakaava-alueella. Mielipiteessä todetaan lisäksi, että Länsirannan ja Kokkonniemen liikennemäärät tulevat alueiden kehittyessä kasvamaan merkittävästi. Tämä pitääkin paikkansa ja on otettu asemakaavoissa huomioon. Mielipiteestä ei tältäkin osin aiheudu nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan tarkistustarpeita tai -mahdollisuuksiakaan.

4.6.2 Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Mielenpitojen kanssa samanaikaisesti varattiin viranomaisosallisille mahdollisuus kommentointiin ja pyydettiin tarpeelliset alustavat kommenttilausunnot. Niistä keskeisimmät on kuvattu tässä lyhyesti vaikutuksineen. Yksityiskohtaisempi kuvaus on selostuksen liitteessä 3.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Uudenmaan ELY-keskus painotti liikennevaikutusten arvioinnin merkityksellisyyttä osana kaavaratkaisun vaikutusten arviointia. Erityisesti kevyen liikenteen olosuhteiden parantamistarpeet tulee kuvata. Liikenteen toimivuustarkastelu on päivitettävä tarvittavilta osin. Tonttiliittymien turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Kevyen liikenteen yhteydet paranevat huomattavasti kaavaratkaisun toteuttamisen yhteydessä. Liikenteen toimivuustarkastelu on vastikään päivitetty osana meluselvitystä, eikä näin ollen lisäselvitystarvetta ole.

Museoviranomainen

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan aluevastuumuseo totesi, että rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä alueella ole sellaisia arvoja, joiden perusteella arkeologisten kohteiden olemassaolo olisi oletettavaa. Lisäselvitykset eivät ole tarpeen.

Pelastusviranomainen

Palon leviämisen rajoittamisen ja rakennusten käyttöturvallisuuden näkökulmasta pelastusviranomainen totesi, että pihakansiratkaisu on haastava. Rakennusten käyttöturvallisuus on ratkaistavissa ja omatoimisen pelastautumisen ratkaisut tutkittavissa. Sähköautojen tulipalot ovat vaikeita sammutettavia ja siksi jatkossa latauspisteiden sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on neuvoteltu pelastusviranomaisen kanssa ja varmistettu kortteliratkaisun toimivuus pelastustoimen kannalta.

Muut viranomaisosalliset

Muilla osallisilla ei ollut merkittävää huomautettavaa. Liikelaitos Porvoon vedellä, ympäristöterveydenhuollolla eikä ympäristönsuojelulla ollut huomautettavaa. Telia Companyllä on tietoliikennekaapeleita alueella tai aivan sen tuntumassa.

4.6.3 Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa

Asemakaavaehdotuksen valmisteluun keväällä 2022 liittyi hankeorganisaation perustama määrätietoinen palaverimenettely. Näissä palavereissa oli projektinjohton ja arkkitehtisuunnittelun ohella mukana tarvittaessa myös asiantuntijoita, kuten kuntatekniikan ja Porvoon veden, pelastusviranomaisen ja rakennusvalvonnan asiantuntijat. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laadittiin erillinen hulevesiselvitys kaavahanketta varten (Hulevesiselvitys, Tehtaanpuiston puutalot, asemakaava-muutosalue, kortteli 459. Ramboll Finland oy, 30.3.2022.).



Kuva 10: Asemakaavaluonnos, joka oli nähtävillä 16.12.2021 – 21.1.2022 ja asemakaavaehdotus (nähtävillä ____ - ____ 2022). Keskeisimpiä kehitysaskleita ehdotusta valmisteltaessa oli asuinkehoalojen korttelin siirtäminen hieman lännemäs.

4.6.4 Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä ____ - _____.2022. Kaavaehdotuksesta jätettiin ____ muistutusta. ...

4.6.5 Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

(täydentyä nähtävilläolon jälkeen).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on noin 2,03 ha. Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue, opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, katualueita ja virkistysaluetta.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen eli Porvoo Campuksen osalta kaava on lähinnä toteutuneen tilanteen toteava ja keskittyykin tontin uudelleen muotoiluun, minkä ansiosta korttelialueiden välistä saadaan sujuva kevyen liikenteen yhteys alueen läpi. Porvoo Campuksen tontin pinta-ala pienenee nykytilanteeseen verrattuna ($8\,938 - 7\,707 =$) $1\,231\text{ m}^2$ eli asemakaavaratkaisun mukaisen tontin pinta-ala on noin $7\,707\text{ m}^2$. Rakennusoikeuden määrä on säilytetty ennallaan voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna eli korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta $13\,000\text{ k-m}^2$. Korttelialueella asemakaavan mukainen rakentamistehokkuus on näin noin $e = 1,69$. Korttelialueen kaakkoiskulmassa on erillinen autopaikkojen korttelialue (LPA), jonka pinta-ala on 806 m^2 . Tämä alue on käytännössä visuaalisesti Porvoo Campuksen pihan osa, vaikka onkin yhteiskäytössä eteläpuolisen Tehtaanpuiston puukortteli-asuinkorttelin kanssa. Tilastollisesti on kiinnostavaa tarkastella tehokkuuslukua, jos autopaikkojen korttelialue luetaan mukaan Porvoo Campuksen tontin ala. Näin arvioitaessa Campuksen tontin rakentamisen tehokkuus asettuu tasolle $n. e = n. 1,53$, jolloin muutos voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tehokkuuslukuun $e = n. 1,45$ ei ole aivan yhtä dramaattinen. Maankäytön tehokkuus kuitenkin kohentuu maantasopysäköintiratkaisusta huolimatta selvästi.

Asemakaava-alueella ns. Tehtaanpuiston puukortteli -asuinkorttelin pinta-ala on noin 6 711 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalorakentamiseen 12 270 k-m². Lisäksi asumiseen liittyville yhteiskäyttöisille tiloille on osoitettu rakennusoikeutta 1 410 k-m² ja liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi helposti muutettavissa oleville yhteistiloille 200 k-m². Asemakaavassa kortteliin osoitettu rakentamisen kokonaismäärä on näin 13 800 k-m². Katutasoon on mahdollista toteuttaa pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa, jotka voivat tarjota muutaman työpaikan. Korttelitehokkuudeksi muodostuu $e =$ noin 2,06. Asemakaava tarjoaa lisäksi mahdollisuuden rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi teknisen huollon tilaa 4 % rakennusosalalle osoitetusta kerrosalasta, porrashuoneen 15 k-m² ylittävän osan sekä erinäisiä seinien paksuuksia ylittäviä osia. Lisäksi ullakon tasolle saa rakentaa ullakon alapuolisessa kerroksessa olevaan asuntoon liittyvää tilaa eli puhekielisesti parvi-kerroksen. Katutasoon osittain maanalaisena saa toteuttaa pihakannen alaisen pysäköintihallin, jonka laajuus on noin 3 800 m² eikä tätä laajuutta lueta rakennusoikeuteen.

Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden noin 180 - 240 asunnon rakentamiseen. Jo varsin yksityiskohtaiselle tasolle tarkentuneessa viitesuunnitelmassa asuntoja on noin 191. Asukkaita alueelle voisi näin ollen sijoittua 250 - 360. Katutasoon on mahdollista toteuttaa pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa, jotka voivat tarjota muutaman työpaikan.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan jää osittain teoreettiselle tasolle, koska voimassa oleva asemakaava pohjautuu vuonna 1989 ratkaistuun Länsirannan yleiseen aatekilpailuun, jonka pohjalta laaditut asemakaavat on vahvistettu vuonna 1996. Kokonaissuunnitelman kortteileita on sittemmin paloiteltu uusien ja muuttuneiden suunnittelulähtökohtien mukaisesti kuitenkin kumoamatta vanhaa asemakaavaa. Näin ollen tällekin asemakaava-alueelle osuu voimassa olevasta ja nyt kumoutuvasta asemakaavasta vajaita kortteileita ja jopa rakennusalojen osia. Asemakaava-alueelle sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta noin 3 641 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e =$ noin 0,83. Huolimatta vertailun teoreettisuudesta, voidaan todeta rakentamisen määrän kasvavan asemakaava-alueella 10 159 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Sinänsä alueen käyttötarkoitus säilyy kutakuinkin voimassa olevan kaavan mukaisena. Opetustointia palvelevien rakennusten korttelialueella rakennusoikeuden määrä ei muutu, mutta kiinteistön pinta-ala pienenee.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustamaiseen tapaan vahvasti palveluverkkoon. Kaupallisia palveluja tarjoaa Taidetehtaan alueen kauppakujan erikoiskaupan keskittymä aivan koillisnaapurissa noin 170 metrin etäisyydellä. Päivittäistavarakaupat, vähittäiskaupan suuryksikkö S-market Näsi ja keskikokoinen päivittäistavarakauppa Lidl Näsi ovat 250 - 400 metrin etäisyydellä lännessä ja luoteessa. Taidetehdas tarjoaa myös kulttuuri- ja viihdepalveluita sekä ravintolapalveluita.

Koulutuspalveluita tarjoavat Porvoo Campus ja Careeria -ammattikorkeakoulut pohjoisnaapurissa. Porvoon Campus sisältyy asemakaava-alueeseen. Kookas päiväkotikoti Metsätähti on kaakkoisnaapurissa Kultalistankadun toisella puolella.

Muut julkiset palvelut sijaitsevat Porvoon liikekeskustassa, joka sijaitsee linnuntietä noin 800 metrin etäisyydellä koillisessa. Terveyspalveluja löytyy yksityisestä Lääkäritalosta noin 500 metrin etäisyydeltä ja kunnallista terveydenhuoltoa Näsin terveyskeskuksesta noin 600 metrin päästä. Alueen eteläpuolella on 100 metrin syvyinen vielä suunnittelematon korttelialue, joka rajautuu etelässä laajaan Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoalueeseenkin lukeutuvaan Kokkonniemen ja -mäen virkistysalueeseen. Porvoonjokiranta 190 metrin päässä korttelin itäpuolella tarjoaa varsinkin tulevaisuudessa yhä parempia mahdollisuuksia virkistystoimintaan. Jokirantaan on tavoitteilla vierasvenesatama heti Kultalistankadun itäpäänteeseen.

5.1.3 Liikenneverkko

Alue rajautuu idässä Taidetehtaankatuun ja etelässä Kultalistankatuun. Kadut ovat pääkokoojaka-
tuja. Kultalistankatu toimii myös sekundäärisenä eteläisenä rinnakkaisyhteytenä Länsirannan läpäi-
sevälle pääkatuyhteys Läntinen Aleksanterinkatu–Aleksanterinkaarelle. Kokoojakatujen liikenne-
määrät ovat nykyään hyvin maltilliset, mutta ympäröivien alueiden rakentuessa liikennemäärät aset-
tuvat noin kymmenen vuoden kuluessa keskustamaiselle tasolle. Itäisen naapurialueen, Taideteh-
taan alueen päivittäistavarakaupan suuryksikköhankkeen toteutuessa liikennemäärät kasvavat
oleellisesti. Näitä vaikutuksia on arvioitu hanketta varten laaditun 13.2.2017 hyväksytyn asemakaa-
van 503, Taidetehtaan rantakorttelit, yhteydessä.

Kevyen liikenteen kulkuyhteyksien turvaamiseksi suunnittelualueella sijaitseekin Campuspolku-ni-
minen kevyen liikenteen katu. Campuspolun linjaus oli voimassa olevassa asemakaavassa kömpelö
ja heikosti toimiva. Porvoo Campuspuksen kiinteistöä hallitsevan Kiinteistö Oy Porvoon Campuspuksen
kanssa onkin neuvoteltu ja päästy erinomaiseen neuvottelutulokseen, jonka siivittämänä Porvoo
Campuspuksen kiinteistön eteläosa on voitu muotoilla uudelleen ja saada Campuspolun linjaus lähes
suoraksi yhdistämään Hellberginpolku jouheasti Möllersvärdinkujaan.

Asuinkerrostalojen korttelialueen kansipiha on puolijulkista asukkaiden piha-alueita, jonne viitesuun-
nitelmassa on johdettu porrashuoneiden suoraan kolmelta ympäröivältä katu- ja puistoalu-
eelta. Kansipihalle on tuki yhteys myös porrashuoneiden kautta. Asemakaava-alueeseen sisältyvä
Tehtaanpuisto tarjoaa mahdollisuuden kevyen liikenteen yhteyksien kehittämiseen puiston kautta eri
suuntiin ja puiston yhdistämisen sitä pohjoisosassa rajaaviin korkeakoulukiinteistöjen piha-alueisiin.
Asuinkerrostalojen korttelialueen länsipuolella on osana korttelialuetta pelastustie, joka voi palvella
myös puistokäytävänä.

Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 150 - 300 metrin etäisyydelle Aleksanterinkaaren ja Läntisen
Aleksanterinkadun varrelle. Porvoon linja-autoasema on Empirekeskustassa torilla, jonne on katuja
myöden matkaa reilut 900 metriä.

5.1.4 Pysäköinti

Alueen suunnittelun lähtökohtana on asuinkerrostalojen korttelialueella pääasiassa rakenteelliseen
pysäköintiin perustuva ratkaisu, joka on maankäytön kannalta tehokasta ja tuottaa viihtyisiä pihatiloja
etenkin asuntojen oleskelukäyttöön. Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen eli käy-
tännössä Porvoo Campuspuksen kiinteistöllä on nykyään 104 autopaikkaa piha-alueellaan. Campuspuksen
kiinteistön eteläosan uudelleen muotoilun yhtenä ehtona oppilaitoksen taholta on ollut olemassa ole-
vien autopaikkojen säilyttäminen. Campuspuksen autopaikkatarjonta perustuu vuonna 2009 hyväksytyn
asemakaavan mitoituslukuun 1 ap / 75 k-m².

Porvoo Campuspuksen pysäköintitarjonta rakentuu viitesuunnitelman mukaan edelleen omalla tontilla
pihatasossa oleviin autopaikkoihin, joita on 75. Kiinteänä osana piha-alueita on asemakaavassa
erilliseksi autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) osoitettu alueen osa, jolla on viitesuunnitelmassa
31 autopaikkaa. LPA-korttelialue on yhteiskäyttöinen Porvoo Campuspuksen ja asuinkerrostalokorttelin
kanssa. Porvoo Campuspuksen käytettävissä on joka tapauksessa päiväsaikaan 75 + 31 = 106 auto-
paikkaa ja 17 moottoripyöräpaikkaa.

Asuinkerrostalokorttelin pihakannen alle sijoittuu viitesuunnitelmassa 109 autopaikkaa ja 4 mopo-
paikkaa. Autohalli avautuu katutilaan kahden sekä Taidetehtaankadulle että Kultalistankadulle au-
keavan tonttiliittymän kautta. Polkupyöräpaikkoja katutason varastotiloihin on viitesuunnitelmassa
mahdutettu 278 ja kansitason varastotiloihin vielä lisää 22 polkupyöräpaikkaa. Täytyy huomata, että
toteutussuunnittelussa näin yksityiskohtaiset paikkamäärät toki tarkentuvat vielä.

Asemakaava-alueella ovat voimassa pysäköintinormit:

- asuminen: 1 ap / 105 k-m²
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap / 120 k-m².
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 100 k-m²
- opetustila: 1 ap / 90 k-m².

Normeissa on otettu huomioon keskustasijainti ja palveluiden hyvä saavutettavuus. Asumisen autopaikkavaatimus perustuu yksinomaan kerrosalaan sidottuun normiin eikä lainkaan asuntokohtaiseen vaatimukseen. Länsirannalla Aleksanterin Aleksanterinkaaren sisäkehäalueella (asemakaava 459) ja toteutuksen yhteydessä Hellberginmäkenä tunnetuksi tulleella alueella (asemakaava 489), on sovellettu samankaltaista ratkaisua. Sittenmin Empirekeskustan itäosalla Porvoon Energia -nimisellä asemakaava-alueella (asemakaava 524) on siirrytty vielä väljempään normiin. Asemakaavan pysäköintivaatimus noudattaa asumisen osalta tarkastikin kaakkoisnaapurissa olevan Länsirannan Puukorttelin (asemakaava 535) autopaikkavaatimusta, jota ei ole ollut tarpeen haastaa. Perusteena ratkaisulle ovat hyvät julkisen liikenteen yhteydet alueelle ja mahdollisesti talokohtaisesti pienenkin asuntokoon vaikutuksen hallitseminen suhteessa alueen toteutettavuuteen. Alueen laajuuden ja keskitetyn pysäköintiratkaisun takia on toivottavissa, että mahdolliset autonomistukseen liittyvät yksilölliset erot tasoittuvat näin laajalla alueella ja keskimääräinen todellinen pysäköintitarve tulee vastaamaan alueelle toteutettavien autopaikkojen määrää.

Polkupyöräpaikkoja koskevat pysäköintinormit:

- asuminen: 1 pp / asuinhuone
- opetustila 4 pp / 100 k-m²
- toimisto-, liike- ja palvelutila: 1 pp / 40 k-m².

Alku- ja loppumatkan sujuvuuden merkitystä kulkutavan valinnassa painotetaan nykyään keskustalualueella jo itsestään selvänä osana liikkumisvälineiden säilytystilaratkaisuja. Tällä tarkoitetaan sitä, että alueelle pyritään saamaan aikaan kevyen liikenteen välineille ja liikkumisen apuvälineille säilytystiloja. Tyypillisellä lyhyehköllä päivittäisasiointimatkalla pyritään kannustamaan valitsemaan auton sijaan asuintalon maantasokerroksessa sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta säilytystilasta viisaan liikkumisen ratkaisu, kuten polkupyörä tai muu liikkumisen apuväline.

Asuntojen 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. Viitesuunnitelma toteuttaakin nämä vaatimukset erinomaisesti.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. 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. Tässä tapauksessa asuinkerrostalojen korttelialue muodostaa yhden toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tulee ottaa huomioon rakennuslupaa haettaessa ja tarvittaessa nojautua viitesuunnitelmassa kuvattuun kokonaisratkaisuun.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen voisi olla erityisen viisasta keskitetyn pysäköinnin ja taloyhtiöiden yhteisesti hallinnoiman ja keskitetyn pysäköintiratkaisun ansiosta. Autojen huolto ja hallinnointi sekä sähkölatausmahdollisuuden järjestäminen olisivat hoidettavissa yhteisen huoltoyhtiön toimesta tai ulkopuolisen operaattorin hoitamana. Yhteiskäyttöautojen hankintaan kannustamiseksi saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta.

Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä valmistelussa, mutta tällöin yksittäisen rakennuksen autopaikkojen huojennuksen määrässä tulee ottaa huomioon alueen koko rakennusoikeuden määrä. Viitesuunnitelmassa on varauduttu sähköautojen ja samalla ehkä yhteiskäyttöautojen paikkojen sijoittamiseen autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Näin latauspaikat olisivat samalla Porvoo Campusin käytössä päiväsaikaan. Asemakaavamääräys edellyttää, että LPA-korttelialueen autopaikoista vähintään 40 %:n tulee varustaa sähköautojen latauspisteellä ja loputkin paikat tulee varustaa tämän mahdollistavalla kaapelointivarauksella.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä. Suunnitteluyhteistyössä todettiin, että asuinkerrostalojen korttelialue on tarkoituksenmukaista jakaa kahdeksi tontiksi. Autohallin osalta keskusteltiin myös kolmiulotteisen tonttijaon toteuttamisesta, mutta kaavaratkaisuun ei sellaisenaan sisälly tällaista 3D-tonttijakoa. Erinäiset kiinteistöjen väliset yhteisjärjestelysopimukset lienevät tarpeellisia sekä Porvoo Campusin ja autopaikkojen korttelialueen käytön välillä että todennäköisesti myös asuinkerrostalokorttelin sisäisestikin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kaupunkikuva- ja rakenne

Asemakaavalla Länsirannan eteläosan keskivaiheilla katujen risteyksessä oleva alue rakentuu valmiiksi. Samalla Porvoo Campus -ammattikorkeakoulukiinteistön pihan eteläraja eheytyy ja muovautuu osaksi kaupunkirakennetta. Asemakaavaratkaisu eheyttää kaupunkikuvaa ja täydentää kaupunkirakennetta tavoitellusti. Asemakaavan havainnekuvien mukaan tämä näyttää toteutuvan mainiosti.

Tehtaanpuiston puukortteli muodostaa oman selkeän ja vahvan pienehkön kokonaisuutensa, jolla Kultalistankadun pohjoispuolinen alue rakentuu valmiiksi osaksi Länsirannan eteläosaa.

Rakennusten ja rakennetun lähiympäristön laatutaso, toimivuus ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla, kaavaan liittyvällä toteutusohjeella sekä viranomaisyhteistyön avulla. Rakennustapaohje sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä. Hankkeen aluesuunnittelu perustuu kattavasti Suunnittelutoimisto MUUAN Oy:n suunnittelupanokseen.

5.2.2 Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset

Puurakentamisen vauhdittamisen, kaupunkirakenteen tiivistämisen ja monikerroksisen puurakentamisen tavoittelun taustalla on korkealle asetettuja ilmastotavoitteita. Porvoon kaupunkistrategian, Unelmien Porvoo – mahdollisuuksien kaupunki 2022 – 2025 yksi keskeisistä tavoitteista on, että Porvoo olisi hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Ilmastoviisas kaupunki vähentää päästöjä ja varautuu ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Kaupunkirakennetta täydennetään ja tiivistetään. Liikenne- ja palvelumuotoja kehitetään kohti päästöttömiä ratkaisuja ja toisaalta liikkumisen tarvetta pienennetään sijoittamalla asumista keskustaan.

Ilmastoviisaassa kaupungissa myös asukkaiden on helppo tehdä vähäpäästöisiä valintoja. Kestäviä elämäntapoja tuetaan ja innostetaan ympäristöystävällisiin valintoihin. Kiertotalous kannustaa edelleen kestävien valintojen tekemiseen.

Asemakaava-alueen rakennukset liitetään Porvoon Energia Oy:n kaukolämpöön, joka tuotetaan täysin uusiutuvilla energianlähteillä.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa

5.3.1 Korttelialueet

5.3.1.1 Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

Asemakaava-alueen pohjoisosalla on Porvoo Campusin kiinteistö, joka on rakennettu hanketta varten aikanaan laaditulla asemakaavalla (asemakaava 437, hyväksytty 25.2.2009). Kampustyöryhmä, johon kuuluivat Helia-säätiö, Haaga-Helia ammattikorkeakoulu, Laurea ammattikorkeakoulu, (silloinen) Porvoon kauppaoppilaitos ja Porvoon kaupunki päätyivät 27.9.2007 ehdottamaan yhteisen Campus-hankkeen toteuttamista Länsirannalle. Hankkeen sijaintivaihtoehtotutkimien myötä päädyttiin laatimaan hankeasemakaava Siren Arkkitehdit Oy:n suunnitelman pohjalta. Hankesuunnitelmaa varsin tarkasti mukaileva oppilaitosrakennus valmistui syyskuussa 2010 ja siinä toimii edelleen pääasiassa Haaga-Helia ammattikorkeakoulu. Rakennuksen laajuus on 7 827 k-m². Pysäköintiratkaisusta käytiin jo tuolloin vilkastakin keskustelua ja päädyttiin kokonaan maantasoon sijoitettuun autopaikkaratkaisuun, olkoonkin että ratkaisu on maankäytön tehokkuuden kannalta epäedullinen. Mahdolliseen laajennustarpeeseen on varauduttu osoittamalla rakennusoikeutta noin 5 173 k-m² toteutettua rakennusta enemmän. Mahdollinen laajennus tapahtuisi jatkamalla U:n muotoisen rakennuksen siipiosia etelästä ja sijoittamalla tällöin pysäköinti osittain maan alle. Asemakaavamuutos on Porvoo Campusin osalta lähinnä toteava eli voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ei juuri ole ollut tarpeen kyseenalaistaa eikä muokata. Pihan eteläosalla olevan muuntamon laajentamiseen on varauduttu asemakaavamerkinnällä.



Kuva 11: Havainnekuva Porvoo Campus -nimen saaneesta korkeakoulukampusrakennuksesta Aleksanterikaaren ja Taidetehtaan kadun risteyksestä. Siren Arkkitehdit oy, 22.9.2008. Suunnitelmissa oli Taidetehtaan kadun ylittävän suojatien varustaminen katoksella, joka ei ole toteutunut.



Kuva 12: Vertailun vuoksi valokuva kuvan 11 havainnekuvan laatimiskohdasta. Kuva 25.8.2022.

5.3.1.2 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaava-alueen eteläosassa on muodoltaan neliömäinen asuinkerrostalojen korttelialue, jonka rakenne perustuu tarkastikin viitesuunnitelmaan. Jalustaosa eli Taidetehtaankadun, Kultalistankadun ja Campuspolun katutasoon sijoittuva kerros täyttää koko korttelin ja nielaisee sisäänsä pysäköintihallin. Kansipihan nurkista nousee yhteensä neljä L:n muotoista selkeää rakennusmassaa, jotka ovat korttelin itäosalla viisikerroksisia ja länsiosalla seitsemänkerroksisia. Viitesuunnitelmassa massoista kaakkoisin on merkitty kahdeksi erilliseksi rakennukseksi. Korttelin massoittelematonta luonnehtivat omintakeiset ja korttelin identiteetin kannalta keskeiset harjakattomuodot kattolyhtyneen. Suunnitteluvarauksen saanut Avain Yhtiöt Oy tavoittelee korttelin itäosaan asumisoikeusasuntoja ja länsiosaan vuokra-asuntoja. Jalustakerroksessa ovat asukkaiden yhteistilat sekä 200 k-m² sellaista yhteistilaa, joka on helposti myöhemmin muutettavissa liike-, toimisto- tai palvelutilaksi. Käytännössä tämä tarkoittaa, että tilasta avautuu katutilaan ikkunoita ja sisäänkäyntejä. Viitesuunnittelun yhteydessä katutasoon avautuvien tilojen edessä on matalahko arkadiikäytävä, jolla puolijulkinen ja julkinen katutila limittyy toisiinsa. Pihakannelle ja ullakon tasolle on mahdollista sijoittaa lisää yhteiskäyttötilaa. Kerrosalan määrittelyssä on varauduttu puurunkorakenteen tarvitsemiin dimensioihin. Rakennusmateriaalina on käytettävä pääasiassa puuta ja julkisivumateriaalina puuta sokkelia lukuun ottamatta.

5.3.2 Katu- ja liikennealueet

5.3.2.1 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Porvoo Campusin piha-alueen kaakkoisosaan on rajattu erilliseksi korttelialueeksi pienehkö autopaikkojen korttelialue, joka on sekä Campusin että asuinkerrostalojen korttelialueen yhteisessä käytössä. Vuorottaiskäyttöperiaate tehostaa autopaikkojen hallintaa ja antaa mahdollisuuden kehittää sähköautojen latausinfraa edullisin ehdoin. LPA-korttelialueelle tapahtuu kulku käytännössä oppilaitoksen pihan kautta, minkä vuoksi kaavaan on lisätty ajoyhteysmerkintä.

5.3.2.2 Katualueet

Asemakaavaan sisältyy Campuspolku ja pieni osa Taidetehtaankadusta. Campuspolku on nykyään rakentamaton, mutta jo voimassa olevassa asemakaavassa huomioon otettu kevyen liikenteen itä-länsisuuntainen yhteys alueen läpi. Kaavaratkaisun tutkimisen yhteydessä saavutetun neuvottelutuksen ansiosta Campuspolku on saatu linjattua selkeäksi lännestä Hellberginpolulta itään Taidetehtaankadun alueelle Möllersvärdinkujalle johtavaksi kevyen liikenteen yhteydeksi. Osa tätä yhteyttä tulee toki toteuttaa Tehtaanpuistoon puistokäytävänä.

Asemakaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa on luonnokseen verrattuna siirretty asuinkerrostalojen korttelialuetta hieman länteen. Näin Taidetehtaankadun katualue laajenee asuinkorttelin kohdalla siten, että katupuurivi on mahdutettavissa katualueelle. Samalla katutila väljenee, mitä Taidetehtaankadun itäpuolisten kerrostalojen asukkaat ovat toivoneet vuorovaikutustilaisuudessa, vaikka asukkaat eivät varsinaisia kirjallisia mielipiteitä olekaan jättäneet. Mahdollinen katutilan liiallinen väljyys on nimenomaan tarkoitus estää katupuurivillä, joka samalla hyödyntäisi ja auttaisi korttelialueiden hulevesien hallinnassa.

5.3.3 Virkistysalueet

Asemakaava-alueen länsiosa käsittää jo voimassa olevassa asemakaavassa Tehtaanpuistoksi nimetyn virkistysalueen (puisto, VP). Tehtaanpuisto on sisällytetty asemakaavaan tarvittavilta osiltaan. Asuinkorttelin hulevesien hallintaan varattua puiston osaa lukuun ottamatta asemakaava ei muuten ohjaa puiston suunnittelua, koska puistokäytävien sijoittelu ja muu rakenne tutkitaan erikseen puistosuunnittelun yhteydessä. Hellberginpolun ja Campuspolun välille tarvitaan toki kunnollinen yhteys. Asuinkorttelin länsipuolella on pelastustietä varten osoitettu korttelialueen osa, joka on tarkoitus käsitellä visuaalisesti Tehtaanpuiston elimellisenä osana huolimatta hallinnollisesta rajasta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevan vajaakäytössä olevan alueen. Asemakaava-alueen toteutumisella täydentyy tavoitellusti Länsirannan eteläisen osan keskivaiheille ympäristön rakentamisen yhteydessä joutomaanomaiseksi jäänyt alueen osanen. Kaavaratkaisu on kaupunkimaisen tehokas, jossa katutasen palvelutilat elävöittävät kaupunkitilaa ja antavat mahdollisuuden täydentää alueen palvelutarjontaa pienimuotoisesti. Tältäkin osin ratkaisu vähentää liikkumisen hiilipäästöjä. Campuspolku sujuvoittaa kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä Länsirannan eteläosan sisällä, millä on myös suotuisia ilmastovaiikutuksia. Asuinkortteli lisää keskustan asuntotarjontaa, vahvistaa siten lähialueiden palvelujen asiakaskuntaa ja tuottaa runsaasti uusia asukkaita olemassa olevan infrastruktuurin varaan.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kaavahankkeella on merkittävä eheyttävä vaikutus. Joutomaanomaisessa tilassa ollut kaava-alueen eteläosa rakentuu tiiviiksi ja edustavaksi puujulkisivujen elävöittämäksi kaupunkikortteliksi. Näin kaavaratkaisu parantaa oleellisesti alueen suhdetta rakennettuun lähiympäristöön. Kaavaratkaisulla Tehtaanpuisto tulee viimeistellyksi, mikä edesauttaa alueen länsipuolisen kerrostalokortteliparin sovittamista paremmin osaksi Länsirannan kaupunkirakennetta. Kaava-alueen rakentamisen korkeus on sovitettu läheisten korttelialueiden korkeussuhteisiin huolellisesti. Porvoo Campuksen piha-alueen uudelleenmuotoilulla on myös kaupunkikuvaa eheyttävä vaikutus.

Alueella ei ole säilytettävää luonnonympäristöä. Alueen eteläosalla ei ole tiedossa rakennettua historiaakaan. Alueen pohjoisosahan on rakentunut ja kaavamuutos on tältä osin toteava. Vaikutukset rakennettuun- ja luonnonympäristön ovat lähinnä kaupunkikuvallisia- ja rakenteellisia. Kuitenkin hulevesien hallintaan kaavalla on tuntuva vaikutuksia. Alueen eteläosaan on muodostunut sitä rajavien katujen toteuttamisen yhteydessä eräänlainen hulevesiallas. Siihen johtuvien vesien hallinnan tarve ja ratkaisu on selvitetty erillisellä selvityksellään. Kaava-alueelle sijoittuu puistoalueelle rakennettavissa oleva viivytysratkaisu. Osa vesistä on tavoitteena viivyttää Taidetehtaan kadun alaiseen rakenteeseen, jonka toivotaan edesauttavan istutettavan puurivin elinvoimaisuutta Taidetehtaan kadun länsireunalla. Joen läheisyydestä huolimatta jokitulvaan varautuminen ei ole alueella erityisen kriittistä, mutta siihen on varauduttu varmistamalla rakennusten alimman lattiatason sijoittaminen riittävän korkealle.



Kuva 13, kuvapari. Havainnekuvanäkymä asuinkortteliin luoteesta Careeria-ammattikorkeakoulun ja ns. Hellberginmäen asuinalueen välistä pysäköintilaitoksen kohdalta. Suunnittelutoimisto MUUAN oy, 16.8.2022. Valokuva kutakuinkin samalta kohdalta 9.8.2022.



Kuva 14, kuvapari. Havainnekuvanäkymä alueelle eteläkaakosta Taidetehtaankadun myötäisesti Kultalistankadun risteysen tuntumasta. Suunnittelutoimisto MUUAN oy, 16.8.2022. Laajakulmavalokuva Kultalistankadulta hieman lännempää, koska Taidetehtaankadun jatkeen rakennustöiden takia havainnekuvan katselupisteen kohdalle ei ollut mahdollista mennä valokuvaamaan 25.8.2022.



Kuva 15. Kuvankaappaus kaupunkimallista. Suunnittelualue on kuvan keskikohdan vasemmalla puolen ja erottuu punaisen ja vihreän sävyjen ansiosta. Kaakosta Länsirannan Puukorttelin (ei vielä toteutettu) eteläpuolelta otetusta lintuper-spektiivistä saa hyvä käsityksen asemakaavaratkaisun mittakaavallisesti onnistuneesta sovituksista länsipuolisen ns. Hellberginmäen ja itänaapurin Taidetehtaankadun varren pistetalojen väliin.

5.4.3 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin

Asemakaavamuutoksella on asuinkorttelille tyypillisiä vaikutuksia ympäröivien alueiden liikenneolosuhteisiin. Asumisen tuottama liikennetuotos on verrattain maltillinen ja katuverkon kapasiteetti riittää tähän oikein hyvin. Alueen maankäytön tarvitsema auto autopaikkatarve ratkaistaan kokonaisuudessaan asemakaava-alueella. Taidetehtaankadun varrelle on mahdollista tutkia katusuunnittelun yhteydessä muutamia asiointipysäköintipaikkoja.

Kevyen liikenteen yhteyksien kannalta asemakaavan vaikutukset ovat yksinomaan myönteiset. Campuspolku rakentuu asemakaavan siivittämänä, mikä parantaa alueen kevyen liikenteen yhteyksiä ja parantaa alueen molemmin puolin sijoittuneiden kaupallistenkin palvelujen saavutettavuutta. Lisäksi katujen varsien osittaiset arkadiikäytäväratkaisut ja uusi puurivi tuovat katuympäristön viihtyisyyttä ja käytettävyyttä eheyttävän lisänsä liikenneympäristöön.

5.4.4 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 rakennetaan kaupunkikuvan ehdoin uutta monipuolista asuintilaa. Kaava sinänsä mahdollistaa myös vähäisessä määrin keskustaan sopivaa liike- ja toimistorakentamista.

Kaupunkikuva eheytyy täydennysrakentamisen keinoin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kaupunkikeskustassa rajautuu kokoojakatuosuuksiin. Katujen liikennemäärä voi aiheuttaa asumiselle melu- ja ilmanlaatuhahtaa. Ajonopeudet ovat katuverkon muodon ja tiheän liittymävälän ansiosta alhaisia. Tällä hetkellä liikennemäärät ovat hyvin alhaisia, mutta Taidetehtaan alueelle rakennettavan suuren päivittäistavaraan keskittyvän vähittäiskaupan suuryksikön toteutumisen yhteydessä liikennemäärät tulevat kasvamaan merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna. Liikennemäärien muuttumisen vaikutuksia on selvitetty laajaltikin sekä Taidetehtaan alueen viimeisimmän asemakaavahankkeen (asemakaava 503) että Länsirannan Puukorttelin asemakaavan (asemakaavan 535) laatimisen yhteydessä syksyllä 2021. Selvityksestä on lyhyt ote kohdassa 3.1.5.5. Selvitykset osoittivat, että vastoin ennakkokäsitystä, ulkoseinien ääneneristävyysvaatimus jää enintään tasolle 24 dBA, jolloin erillistä ääneneristävyysvaatimusta ei ole asemakaavassa tarpeen osoittaa. Parvekkeet on tosin lasitettava kadun puolella. Tämä on osoitettu asemakaavamääräyksellä. Porvoo Campusin oppilaitoskiinteistön ääneneristävyysvaatimus Aleksanterinkaaren suuntaan on pysytetty ennallaan. Sinänsä liikennemelu on tulkittavissa keskustamaiselle sijainnille tyypilliseksi yhdyskuntameluksi.

Erikoisuutena on Kokonmäen laskettelukeskuksen ja monitoimikentän läheisyys, josta voi tapahtumittain kantautua äänihaittaa. Länsirannan Puukorttelin laatimisen yhteydessä (asemakaava 535) syksyllä 2021 laadittu Länsirannan eteläosan meluselvitys osoitti ääneneristävyysvaatimuksen tarpeettomaksi. Asemakaava-alueen korttelialueen etelänaapurin tutkitaan asuinrakentamista, mikä tulee aikoinaan myös suojaamaan korttelia Kokonmäen suuntaan. Konserttien melu on luonteeltaan erityistä ja edellyttää yleensä ilmoitusmenettelyä ympäristönsuojeluviranomaiselle.

Piha-alue sijoittuu hyvinkin suojaisasti rakennusmassojen muodostamaan tilaan. Pihan melunsuojauksen osalta on kuitenkin katsottu hyödylliseksi antaa kommentinomainen asemakaavamääräys.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 1. Kaavamerkintöihin mahdollisesti liittyvät erityispiirteet on kuvattu edellä kohdassa 5.3.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei ole ollut tarpeen muuttaa alueella jo olevaa nimistöä. Asemakaavan toteutumisen yhteydessä lähinnä jo olemassa olleet, mutta toteutuksen keskeneräisyydestä johtuen käyttämättä olleet nimet Campuspolku ja Tehtaanpuisto tulevat aktiivisempaan käyttöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä oleva erillinen rakennustapaohje (liite 5), jotka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä. Rakennustapaohjeen tavoitteita sekä koko kaavaratkaisua havainnollistaa viitesuunnitelma-asiakirja (liite 6), jossa on myös suunnittelu-historian kuvausosio.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy Porvoo Campusin tontin eteläosan muokkaamisella, autopaikkojen korttelialueen ja Campuspolun pohjan valmistelulla ja siirtyä asuinkerrostalojen korttelialueen toteutukseen. Asuinkerrostalojen kortteli on rakennettavissa vaiheittain, mutta pihakansiratkaisun takia mahdollisimman eheä toteuttaminen on toivottavaa. Korttelin rakentamisen jälkeen on Tehtaan puisto viimeisteltävissä hulevesipainanteineen. Alueen kunnallistekniikka on sikäli valmista, että mitään merkittäviä infrastruktuurin parannuksia ei liene tarpeen tehdä. Porvoo Campusin pihan eteläosalla oleva muuntamo täytyy korvata kapasiteetiltaan kookkaammalla.

Korttelialueelle on myönnetty suunnitteluvaraus yleishyödylliselle rakennuttajalle, joka on neuvotellut rahoitusratkaisunkin jo pitkälle. Näin asuinkorttelin toteutuminen voi tapahtua ripeästi.

Asemakaavan toteutumista seurataan vuosittain maankäytön toteuttamissuunnitelmassa (ns. MATSU).

Porvoossa 9.8.2022

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoittaja



AK 549

Liitteet

Tehtaanpuiston puutalot

LIITELUETTELO

LIITE 1. Ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

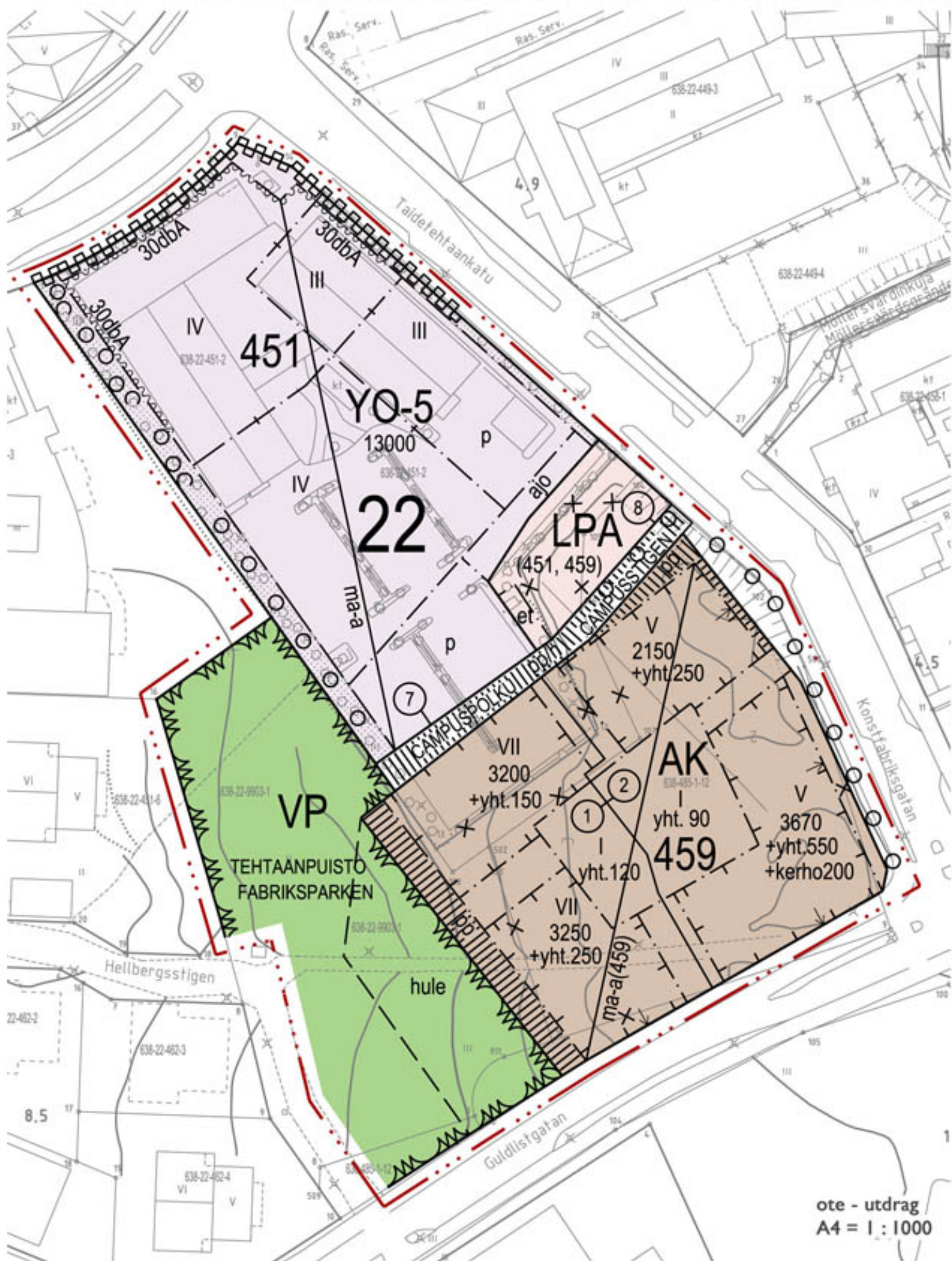
LIITE 3. Yhteenveto kuulemisesta

LIITE 4. Kartta tonttijaosta

LIITE 5. Rakennustapaohje

**LIITE 6. Alueen käyttöluonnos ja suunnitelmakooste,
MUUAN Oy.**

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 1000 m ² toimistotilaa.
	Puisto.
	Autopaikkojen korttelialue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Sivon tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ristin merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
22	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
459	Korttelin numero.
2050	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
+kerho200	Luku osoittaa kerrosalanelömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta saa rakennusalaalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden sellaisiin yhteistiloihin, jotka ovat helposti myöhemmin muutettavissa liike-, toimisto- tai palvelutilaksi.
yht. 90	Luku osoittaa kerrosalanelömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta saa rakennusalaalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
CAMPUSPOLKU	Kadun nimi.
	Rakennusala.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköimispaikan.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia asumisen aputiloja asukkaiden yhteiskäyttöön, eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
	Hulevesien käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.
	Pihakannen alle sijoitettu pysäköintilaitos. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille laitos on varattu.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 30 dB (A).
	Puin ja pensain istutettava alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota ei saa rajata viereisestä puistoalueesta.
	Ajoyhteys.
(451, 459)	Numerot suluissa osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille alue on varattu.

	Kvartensområde för flervåningshus.
	Kvartensområde för undervisningsbyggnader. På området får placeras högst 1000 m ² -vy kontorsutrymmen.
	Park.
	Kvartensområde för parkering.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
22	Stadsdel- eller kommunalsnummer.
459	Kvartersnummer.
2050	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+kerho200	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas sådana gemensamma utrymmen, som lätt kan ändras till affärs- och kontors- eller serviceutrymmen.
yht. 90	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens två nedre våningar i gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas sådana gemensamma utrymmen, som lätt kan ändras till affärs- och kontors- eller serviceutrymmen.
IV	Römska siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
CAMPUSSTIGEN	Namn på gata.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för byggnader för samhällsteknisk försörjning.
	Byggnadsyta där en parkeringsplats för bil får placeras.
	Byggnadsyta där hjälputrymme i en våning för gemensam användning kan placeras, och inga parkeringsplatser behöver byggas för detta utrymme.
	Riktigivande för dagvatten reserverad del av område.
	Underjordisk parkeringsanläggning. Siffrorna inom parentes anger de kvarter för vilkas bilplatser anläggningen är reserverad.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot buller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 30 dB(A) mot denna sida av byggnadsytan.
	Del av område som ska planteras med träd och buskar.
	Del av område som ska planteras.
	Trädrad som ska planteras.
	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik, där servicetrafik är tillåten.
	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, som inte får avgränsas från det intilliggande parkområdet.
	Körförbindelse.
(451, 459)	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap/ 105 k-m² asuintilaa.
- lavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m² palveluasuintilaa.
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap/ 100 k-m².
- opetustila 1 ap/ 90 k-m²

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tiimin asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälineitän.
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varustusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

LPA- korttelialueella vähintään 40% autopaikoista tulee varustaa sähkölatauspisteellä. Kaikki autopaikat tulee varustaa sähköautojen latauksen mahdollistavalla kaapelointivarauksella.

Korttelin 459 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 459 pysäköintilaitokseen ja korttelin 451 autopaikkojen korttelialueelle.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot

Polkupyöräpaikkavaatimus:

- asuminen 1 pp/ asuinhuone
- opetustila 4 pp/ 100 k-m²
- toimisto-, liike- ja palvelutila 1 pp/ 40 k-m²

Asuntojen polkupyörä 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. Polkupyörien säilytystä on varustettava sähköpyörien latauspistokeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälineitää ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

Liikkumisen apuvälineet

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

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokeilla.

Rakennustapa

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennustapaohjeita.

Rakennusten Taidetehtaan- ja Kuitalistankadun puoleisilla julkisivuilla tulee katutasossa olla ikkuna tai arkadi-käytävää vähintään 50% korttelijulkisivun pituudesta.

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

Rakennusoikeus

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- teknisen huollon tilaa enintään 4 % rakennusalaile korttelialueelle osoitetusta yhteenlasketusta kerrosalasta eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- ullakon tasolle alapuolisessa kerroksessa olevaan asuntoon liittyvää asuintilaa kerrosluvun estämättä.
- porrashuoneiden 15 k-m² yllittävän osan ja hissijn jokaisessa kerroksessa edellyttäen, että porrashuoneeseen järjestetään luonnonvalo.
- ulkoseinän paksuuden 250 mm yllittävän osan
- huoneistojen välisen seinän sekä huoneiston ja porrashuoneen välisen seinän sekä hissikiulun seinä paksuuden 150 mm yllittävän osan.
- asunnon huoneiden kantavan väiseinän paksuuden 100 mm yllittävän osan.
- asunnon huoneiden väiseinän paksuuden 70 mm yllittävän osan.
- pihakannen alaisen pysäköintihallin, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
- ullakon tasolle yhteiskäyttötilaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Beredskap för översvämningar

Då man bygger källarlokalerna ska man se till att det inte kommer vatten i källaren. Det lägsta tillåtna höjdläget i bostäder är + 3,800 i N2000-höjdsystemet. Då man bygger andra lokaler än bostäder under detta höjdläget, ska man se till att det inte kommer vatten i dessa.

Brandsäkerhet

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. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finland byggbestämmelsesamlingen.

Uteområden

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som uppfyller kraven i statsrådets beslut om riktvärden för bullemitä 993/ 1992 antingen på gården eller på ett gårdsdäck. Gårdsområdena på tomterna i kvarter 459 ska vara i samband för nämnda tomt. De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringen. Gränserna mellan tomterna får inte ingärdas.

Jordmån

I området förekommer sulfidlera (potentiell sur sulfatlera). I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet och dess eventuella neutralisering under byggtiden och därefter.

Innan byggnadslov beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

Byggnadsteknik

Bostädernas balkonger på gatans sida ska förses med balkongglas. Byggnaderna ska huvudsakligen ha trästomme. Andra byggmaterial kan med rätta användas i underjordiska och jordnära delar och parkeringsplatser. Trä ska användas som fasadmateriel, med undantag för socklar. För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxid-avtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmenätet.

Parkeringsanläggningar får byggas som enhetliga anläggningar oberoende av fastighetsgränserna så att gränsväggar mellan tomterna inte behöver byggas. Körförbindelserna till underhålls- och parkeringsutrymmena får ordnas via annan tomt.

Byggandet ska vara radonsäkrat.

Dagvatten

I kvartersområdena bör dagvattenplaner göras upp. På närbelägna tomtor bör man tillsammans komma överens om dagvattenarrangemangen. På kvartersområdena AK och LPA ska dagvattnet fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta 100 m². Hård byggd yta är taktytor och asfalt. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar efter att fördröjningsstrukturen har fyllits innan det avleds till dagvattensystemet. I fördröjningssystemet ska ordnas bräddning.

Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tulvaan varautuminen

Kellaritiloja rakennettaessa tulee estää veden pääsy niihin. Asuintilojen lattiatason alin sallittu korkeusasema on +3,800 N2000-korkeusjärjestelmässä. Rakennettaessa muita kuin asuintiloja tason + 3,800 metriä alapuolelle tulee tulvaveden pääsy näihin tiloihin estää.

Paloturvallisuus

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytty selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehävien järjestelyistä, myösrakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialiselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

Ulkoalueet

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valitoneuvoston melutasopäätöksen 993/ 1992 ohjeavot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. Tonttien pih-alueiden tulee olla korttelin 459 tontteilla näiden tonttien yhteiskäytössä.

Tontti on istutettava niillä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkiapaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Maaperä

Alueella esiintyy sulfidisavea (potentiaalista hapanta sulfatiasisavea). Sulfidisaven esiintyminen on selvitettävä ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennuslupan myöntämistä.

Rakennustekniikka

Asuinhuoneistojen parvekkeet tulee kadun puolella varustaa parvekelasitusrakenteella. Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Maanalaisissa ja maanvastaisissa osissa ja pysäköintilaitoksissa saa käyttää perustellusti muita rakennus-materiaaleja. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta sokkeilla lukuunottamatta. Tehokkaan energiahuollon takaamiseksi ja hiljaltjanäjien minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee littää kaukolämpöverkkoon.

Pysäköintilaitokset saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välisiä rajaseiniä ei tarvitse rakentaa. Ajoyhteydet huolto- ja pysäköintitiloihin saa järjestää tontin kautta.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Hulevedet

Korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelmat. Hulevesijärjestelmät on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. Hulevesiä tulee viivytää AK- ja LPA-korttelialueilla 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat katto-pinnat ja asfaltti. Vettä tulee viivytää vähintään 12 tuntia viivytysrakenteen täyttymisestä ennen kuin se johdetaan hule-vesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmässä tulee olla ylivuoto.

Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

SPECIALBESTÄMMELSER:

Parking

Kravel på bilplatser:

- boende: 1 bp/ 105 m²-vy bostadsutrymme.
- serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m²-vy servicebostadsutrymme.
- affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp/ 100 m²-vy
- undervisningsutrymme 1 bp/ 90 m²-vy

Kravel på bilplatser får minskas med:

- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 20% per varje bil för gemensamt bruk (bipool) som reserverats för bostadshus. För bipoolerna ska byggas biltak och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbil.

I LPA området ska minst 40 % av bilplatserna vara utrustade med elladdningsplats. Alla bilplatserna ska utrustas med eluttag och kabelreservation som möjliggör laddning av elbil.

Bilplatserna i kvarter 459 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 459 och i kvartersområdet för parkering i kvarter 451.

Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik

Kravel på cykelplatser:

- boende 1 cykelplats/ bostad
- undervisningsutrymme 4 cykelplatser/ 100 m²-vy
- kontors-, affärs- och serviceutrymme 1 cykelplats/ 40m²-vy

För bostäder ska ordnas en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot värder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymmet för cyklar ska förses med laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs. Förvaringsutrymmet ska ha en direkt utgång.

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.

Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämna sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

Bygganvisning

I detaljplaneområdet ska de separata bygganvisningarna följas.

Byggnadernas kvartersfasad mot Konstfabriks- och Guldlistgatan bör på gaturnivån förses med fönster eller arkadgång minst upptill 50% av kvartersfasadens längd.

Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligga 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätttrafikleden intill.

Byggrätt

- Dessutom får man utöver byggrätten som angivits i detaljplanen bygga:
- utrymmen för teknisk försörjning högst 4 % av byggrätten som angivits som totala våningsyta i kvartersområdet, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.
- bostadsyta relaterad till lägenheten under vindsnivån, utan att det påverkar antalet våningar.
- de delar av trapphus som överskrider 15 m². vy och hissenn i alla våningar förutsatt att det ordnas naturligt ljus i trapphuset.
- den del av ytterväggen som överskrider 250 mm.
- de delar av väggen mellan lägenheterna, väggen mellan lägenheten och trapphuset samt hisschaktväggen som överskrider 150 mm.
- den del av bärande mellanväggen i bostaden som överskrider 100 mm i tjocklek.
- den del av mellanväggen i bostaden som överskrider 70 mm i tjocklek.
- en underjordisk parkeringshall, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.
- på vindsnivån utrymme för gemensamt bruk.



AK 549

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tehtaanpuiston puutalot, asemakaavamuutos

Kansikuva: kantakartan ja vuoden 2020 ilmakuvan yhdistelmä sekä asemakaava-alueen raja.

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Länsirannan eteläosaan Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun risteyskohdan luoteispuolelle. Pohjoisessa alue sisältää myös Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön. Lännessä alue rajautuu vielä keskeneräiseen Tehtaanpuisto-nimiseen virkistysalueeseen. Alue on rakentamaton vanhaa viljelyaluetta, joka on sitä reunustavien katujen rakentamisen yhteydessä jäänyt katuja alemmas ja alkanut kasvaa nuorta puustoa.

2. SUUNNITTELUN TAVOITE

Alueella tutkitaan tiiviin kaupunkimaisen kerrostalokorttelin toteuttamisen mahdollisuutta olemassa olevan kaupunkirakenteen keskelle sitä täydentämään. Korttelin julkisivuissa ja runkorakenteissa tavoitellaan mahdollisimman suurta puun osuutta. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan rakenteellisesti. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan pohjoisen naapurikiinteistön, Porvoo Campuksen kiinteistön pihajalan eteläosan uudelleenmuotoilua sujuvan poikittaisen kevyen liikenteen yhteyden aikaansaamiseksi. Näistä kiinteistönmuodostukseen perustuvista teknisistä syistä myös Porvoo Campuksen kiinteistö on ollut välttämätöntä sisällyttää asemakaava-alueeseen.

3. HANKKEEN TAUSTAA

3.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta

Länsiranta on rakentunut vuosituhannen alussa toteutuneesta Modernista puukaupungista kohti etelää vauhdikkaasti. Koko Länsirannan alueelle laadittiin vuoden 1988 aatekilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta vuonna 1996 useissa osissa hyväksytyjen asemakaavojen sarja, mutta Moderni puukaupunkialueesta käynnistyneiden uusien tavoitteiden valossa vuoden 1996 asemakaavat päätettiin uusiksi osa-alueittain. Nyt on edetty Länsirannan eteläosalle, joka on suunnittelualue ja sen eteläpuolelta pienehköä alueen osaa lukuun ottamatta saanut uudet asemakaavat.

Avain Yhtiöt Oy on asuntojen ja asumisen palvelujen tuottamiseen erikoistunut konserni, jonka omistuksessa oli vuoden 2020 lopussa lähes 10 000 asumisoikeus-, vuokra ja palvelukotiasuntoa. Porvoon alueella yhtiöllä on vuoden 2021 lopulla noin 300 asuntoa. Kaupunkikehityslautakunta myönsi suunnitteluvarauksen alueelle 3.11.2020 § 148 ja varauksen jatkettiin lautakunnassa 21.9.2021 §142 vuoden 2022 lokakuulle. Suunnittelu käynnistyi loppuvuonna 2021 Avain Yhtiöt Oy:n ja tämän valitseman suunnittelijan, Arkkitehtitoimisto MUUAN Oy:n kanssa. Tavoitteena on mahdollisimman runsaasti puuta sekä julkisivuissa että runkorakenteissa käyttävä urbaani ja viihtyisä kerrostalokortteli.

3.2 Käynnistämispäätös

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaavakohteenä nimellä Taidetehtaankatu, puukortteli 459. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

3.3. Vireilletulosta tiedottaminen

Asemakaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettu viimeksi 2.12.2020 julkaistussa kaavoituskatsaus 2021:ssa.

3.4 Kaava-alueen määrittely

Valmisteleavassa suunnittelussa on tutkittu Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun eli Kiinteistö Oy Porvoon Campuksen hallitseman kaupungin omistaman vuokra-alueen eteläosan uudelleenmuotoilua ja päädytty sisällyttämään kaava-alueeseen myös Campuksen kiinteistö. Muuten kaava-alue rajautuu Taidetehtäankatuun ja Kultalistankatuun ja siihen sisällytetään tarvittava osa länsipuolisesta virkistysalueesta.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Länsirannan eteläosassa Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kaakkoispuolella ja sisältää myös Porvoo Campuksen nykyisen kiinteistön. Suunnittelualue on kooltaan n. 2,03 ha.

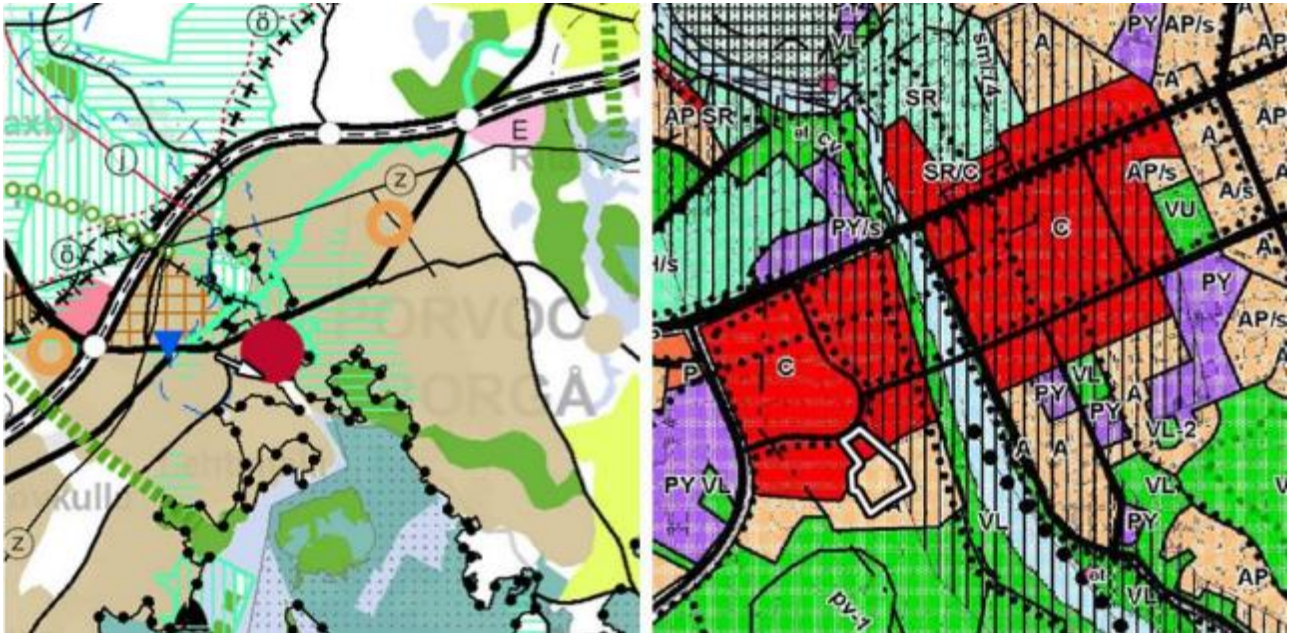
Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 451 ja 459 ja virkistysaluetta kaupunginosassa 22.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä: taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Alue ei sisälly, mutta rajautuu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

4.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on asuntoaluetta (A). Alueen luoteisosasta osa on yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C) osoitettua aluetta. Alueesta pieni itäinen osan sisältyy säilytettäviä ympäristöarvoja sisältävään alueeseen.



4.4 Asemakaava

Asemakaava 437 on hyväksytty 25.2.209 ja se käsittää Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön ja sen kaakkoisreunaa mukailevan kevyen liikenteen kadun, jota ei ole rakennettu. Campuksen kiinteistö on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO-5), jolle saa sijoittaa enintään 1 000 k-m² toimistotilaa. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 75 k-m². Rakennusoikeus on osoitettu kiinteällä luvulla ja on 13 000 k-m². Siitä on käytetty 7 756 + 71 eli yhteensä 7 827 k-m² opetus- ja talousrakennukseen. Mahdollista myöhempää laajennusta varten on näin vielä käytettävissä reilut 5 100 k-m² rakennusoikeutta. Kerrosluku on pääasiassa neljä (IV), mutta Taidetehtaankadun varrella on kolmikerroksinen osa (III). Campustontin kaakkoispuolella on Campuspolku – Campusstigen -niminen kevyelle liikenteelle varattu katu, jota ei ole toteutettu.

Asemakaava 215 on vahvistettu 14.3.1996 ja se käsittää suurimman osan tutkittavasta uudiskorttelin alueesta. Asemakaava perustuu vuonna 1989 ratkaistun yleisen aatekilpailun pohjalta laadittuun koko Länsirannan kattavaan asemakaavojen sarjaan. Vuonna 1997 tapahtuneen Porvoon kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitoksen jälkeen kaupunginhallitus teki ns. Länsiakselin kehittämisspäättöksen, jonka mukaan näitä asemakaavoja ei toteuteta, vaan Länsiranta otetaan osa-alueittain uuteen tarkasteluun. Tämän periaatteen mukaisesti Länsirannan asemakaavaa on muutettu alue kerrallaan. Osa-alueittain etenevää asemakaavoitustyötä ohjaavat päivitettävät Länsirannan kehittämistavoitteet, joissa määritellään katuverkon pääperiaatteet ja korttelialueiden suhde vapaaseen tilaan.

Asemakaavassa alueella on osia asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja katualueita. Korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 3 375 k-m², josta noin 266 k-m² on osoitettu talousrakennustyyppisiä tiloja varten. Asemakaavassa asuinkerrostalojen katutasoon on myös osoitettu hieman kerrosalaa liiketiloille. Kerrosluku vaihtelee yhdestä neljään (I -> IV). Osa korttelialueesta on osoitettu auton pysäköimispaikaksi (p) ja osa puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 95 k-m², asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m² sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m² ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Lisäksi alueella on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle on osoitettu erillisille rakennusaloille mahdollisuus toteuttaa yksikerroksisia rakennuksia. Rakennusoikeutta LPA-korttelialueelle kohdistuu laskennallisesti noin 224 k-m². Kerrosalalukuja oikeamman vertailukohdan tarjoaa korttelitehokkuus, joka voimassaolevassa asemakaavassa on tässä korttelissa noin $e_k \sim 0,86$. Aivan alueen länsiosaa on Tehtaanpuisto – Fabriksparken -nimistä puistoaluetta (VP). Asemakaavassa on annettu lisäksi lukuisia rakentamista koskevia erityismääräyksiä

4.5 Omistussuhteet

Alue on kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin omistuksessa. Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun kiinteistön on vuokrannut Kiinteistö Oy Porvoon Campus pitkällä vuokrasopimuksella, joka päättyy vuonna 2039.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Alueen eteläosa on rakentamatonta, jolla ei ole asukkaita tai työpaikkoja. Porvoo Campus -ammattikorkeakoulussa on sekä Haaga-Helia että Laurea-ammattikorkeakoulujen toimintoja. Opiskelijoiden määrä vaihtelee monimuoto-opetuksenkin ansiosta. Vuonna 2020 oppilaitoksessa on ollut henkilökuntaa 70 - 120 ja opiskelijoita noin 1100 50 eri maasta.

4.7 Rakennuskanta

Alueen kaakkoisosaa on rakentamatonta. Alueella ei ole ollut oikeastaan missään vaiheessa rakennuksia, vaan se on ollut kolmen eri viljelylohkon alueella. Näin alueen kaakkoisosassa on vielä vaikein erotettavissa peltoalueiden välissä olevien ojien ja vanhojen kulkuteiden jäänteitä.

Luoteisosalla aluetta on vuonna 2010 valmistunut Porvoo Campus -ammattikorkeakoulurakennus. Se on kolmi-nelikerroksinen U:n muotoinen julkisivuiltaan valkeaa rappausta, punaruskeaa vaaka-paneelia ja lasia käsittävä edustava julkinen opetusrakennus, jonka on suunnitellut Siren Arkkitehdit Oy / arkkit. Jukka Sirén.

Alueen itäpuolella on ns. Taidetehtaan alue, joka käsittää historiallisen puutavara- ja sittemmin konepajateollisuutta käsittävän kulttuurikeskus Taidetehtaan myöhempien vuonna 2012 valmistuneiden laajennuksineen. Taidetehtaan alueella on myös kookas liike- ja toimistorakennus sekä maanalainen pysäköintilaitos samalta ajalta. Taidetehtaan kadun eteläisemmällä osuudella on kolmen keskenään samankaltaisen pistetalon rivistö. Taloissa on yli 70 asuntoa ja ne ovat valmistuneet vuosina 2012 - 2015. Koko Taidetehtaan alueen rakennussuunnittelusta on vastannut ARRAK Arkkitehdit Kiiskilä-Rautiola-Rautiola Oy pääasiallisena suunnittelijanaan arkkit. Hannu Kiiskilä. Alueen länsipuolella on Careeria-ammattikorkeakoulun opetusrakennus vuodelta 2018 (Arkkitehdit Siltanen ja Laakso Oy / arkkit. Mikko Siltanen) sekä vielä osittain rakenteilla oleva YIT Suomi Oy:n kuuden kuusikerroksisen pistetalon kerrostaloalue, jota on ryhdytty kutsumaan Hellberginmäen alueeksi. Hellberginmäen

asemakaavavaiheessa suunnitteluyhteistyössä oli Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy, RA Timo Kareinen, jonka käsialaa alueen pohjoisimmat kaksi taloa ovat. Eteläisempi kortteli on Arkkitehdit Ingervo Consulting Oy:n suunnittelema.

Alueen eteläpuolella on vielä suunnittelematon vajaa kortteli, johon tavoitellaan tehokkaampaa maankäyttöä. Alueen kaakkoispuolella on Länsirannan Puukortteli -kumppanuuskaavahanke, jonka suunnittelusta on vastannut OOEPA Office for Peripheral Architecture / arkkit. Anssi Lassila. Massiivipuukorttelin odotetaan toteutuvan vuodesta 2022 alkaen. Lisäksi alueen lounaispuolella on loppuvuonna 2021 Porvoon kaupungin omana hankkeena valmistunut kymmenryhmäinen päiväkot Metsätähti, jonka on suunnitellut massiivipuurakenteisena Arkkitehtitoimisto Perko Oy / arkkitehti Tomi Perko.



Ortoilmakuvat vuosilta 1950 ja 1970 ja alueen rajausta. Kuvat eivät ole mittakaavassa. Vuoden 1970 kuvassa näkyy Porvoo Campus -ammattikorkeakoulurakennuksen pohjoisosan kohdalla sijainnut ns. sylinterihalli, joka liittyi Taidetehtaan nykyään tunnetun ja silloin konepajateollisuudessa toimineen tehtaan toimintoihin. 1950-luvun kuvassa Taidetehtaan piha-alueella täplittää puutavaran varastointi.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on eteläosaltaan täysin rakentamaton ja vastaavasti pohjoisosaltaan Porvoo Campus -ammattikorkeakoulun täysin rakennettua kiinteistöä. Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa merkittävää maankäyttöä, joka olisi voinut jättää jälkensä maaperään. Alue on vanhaa peltoa ja niittyä, joka on sittemmin alkanut kasvaa heinikkoa, pensaikkoa ja nuoria puita.

Alueella ei ole tunnistettu luontoarvoja. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää pohjaveden muodostumisaluetta eli ns. pohjavesialuetta. Pohjavesi on lähellä nykyistä maanpintaa alle yhden metrin syvyydessä. Maaperässä on todettu potentiaalista hapanta sulfiittisavea, joka aiheuttaa korroosiota peruspaaluille. Maaperän kantavuus on heikko. Maaperän maa-lajeiksi on perustamistapalausunnossa määritelty lihava savi ja lieju. Kantava maaperä on alueella 6,5 - 16,5 metrin syvyydessä.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

4.10 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin että maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin

5. PERUSSELVITYKSET

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015
- Tehtaanpuiston puutalot. Viitesuunnittelu 2021, useita tutkielmia ja tarkastelua, Arkkitehtitoimisto MUUAN Oy / arkkit. Olli Metso, 2021.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- Länsirannan eteläosan meluselvitys 2021, Ramboll Finland Oy

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? Maisemaselvitys, kaupunkisuunnittelu, 2011
- Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäänneksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987

- Avain Rakennuttaja Oy, Taidetehtaankadun puutalokortteli, Taidetehtaankatu 3, Perustamistapa-lausunto, Geopalvelu Oy 1.6.2021
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletet-tavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.
- Puukortteli, Porvoon Länsiranta, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy, 4.9.2019.

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 sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

7. OSALLISET

7.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

- Porvoon kaupunki
- Kiinteistö Oy Porvoon Campus

7.2 Naapurimaanomistajat

- Kerrostalot: Taidetehtaanpolku 2, 4 ja 6
- Taidetehtaan alue: Taidetehtaankatu 4
- Taidetehtaan alue: rakentamaton kiinteistö Taidetehtaankatu 2
- Länsirannan Puukorttelin hankeryhmä
- Careeria-ammattikorkeakoulu
- Hellberginmäen kerrostalot: Hellberginpolku 4 ja Hellberginpolku 5 – 7 (rakenteilla)

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
- Terveystoimikunta

7.7 Kaikki kuntalaiset

7.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §

- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §

- Suunnittelun käynnistysvaiheessa vuorovaikutustilaisuus eli ns. kaavakävely lähinaapurialueen asukkaille järjestettiin 2.9.2021 klo 17.00 - 18.45.
- Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi tiedotus kaupungin internetpalvelussa.

- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen, MRL 65 §, MRA 27 §

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

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, MRL 65 § 2

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä MRL 67 §, MRA 94 §

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

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2021. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2022 aikana.

10. VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Kaavoittaja
Pekka Mikkola
Puh. 040 489 5753
[pekka.mikkola \(at\) porvoo.fi](mailto:pekka.mikkola@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

15.12.2021, 6.9.2022
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Dan Mollgren

Asemakaava 549

TEHTAANPUISTON PUUTALOT

Asemakaavamuutos

1. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 16.12.2021 - 21.1.2022 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielenpitoet pyydettiin 21.1.2022 mennessä. Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi mielenpidettä.

Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetpalvelussa.

MIELIPITEET (KOMMENTIT) VIRANOMAISOSALLISILTA Lyhennelmät Porvoon kaupunkikehityksen ja lupa- ja valvonta-asioiden ulkopuolisten tahojen jättämistä mielipiteistä ja vastineet niihin sekä kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset	
mielipiteen antaja ja lyhennelmä mielipiteestä	kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Palon leviämisen rajoittamisen ja rakennusten käyttöturvallisuuden näkökulmasta pelastusviranomaisen totesi, että pihakansiratkaisu on haastava. Rakennusten käyttöturvallisuus on ratkaistavissa ja omatoimisen pelastautumisen ratkaisut tutkittavissa. Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan omatoimista pelastautumista tukisi parhaiten erillisten poistumistieportaikkojen käyttäminen, joista viranomainen tarjosi malliesimerkkejäkin. Sähköautojen tulipalot ovat vaikeita sammutettavia ja siksi jatkossa latauspisteiden sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pelastusviranomainen toivoi asian huomioon ottamista kaavamääräyksiin.	Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on neuvoteltu pelastusviranomaisen ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa 1.3.2022 ja varmistettu kortteliratkaisun toimivuus pelastustoimen kannalta. Ehdotetut kaavamääräysmuotoilut olivat kiinnostavia, mutta niitä ei aivan sellaisinaan ole kuitenkaan katsottu tarpeellisiksi sisällyttää kaavaan. <i>Lausunnon antamisen jälkeen on neuvoteltu ja todettu pelastustoimen keskeisimpien reunaehtojen täyttyminen ratkaisussa. Kovin keskeisiä muokkauksia asemakaavaratkaisuun ei ole ollut tarpeen tehdä. Rakennustapaohjeeseen on sisällytetty pelastusreititkartake.</i>
Ympäristöterveydenhuolto Ei huomautettavaa.	-
Ympäristönsuojelu Ei huomautettavaa.	-
Telia Finland Oyj Alueella on kaapeleita, joiden siirtotarve on tutkittava toteutusvaiheessa.	Ennen rakennustöiden aloitusta on syytä varmistaa mahdollinen kaapelien siirtotarve. Lausunnon liitteessä oleva kartan mukaan kaapeleita on ainakin Porvoo Campuksen nykyisen piha-alueen kaakkoisreunalla piha-alueella olevan muuntamon ja Taidetehtaankadun välillä. <i>Kommentti ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i>

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Uudenmaan ELY-keskus painotti liikennevaikutusten arvioinnin merkityksellisyyttä osana kaavaratkaisun vaikutusten arviointia. Erityisesti kevyen liikenteen olosuhteiden parantamistarpeet tulee kuvata. Liikenteen toimivuustarkastelu on päivitettävä tarvittavilta osin. Tonttiliittymien turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota.	Kevyen liikenteen olosuhteissa on selkeitä parantamistarpeita alueen toteutustilanteen keskeneräisyyden takia. Kaava sinänsä parantaa kevyen liikenteen olosuhteita tuntuvasti. Taidetehtaan katualueella tehtävät väljennykset kohentavat samalla viihtyisyyttä ja tukevat hyvää hulevesien hallintaa. Kaakkoinen naapurialue, Länsirannan Puukortteli on 26.1.2022 hyväksytty laajuudeltaan ja reunaehdoiltaan hyvin saman kaltainen asemakaavahanke, jota laadittaessa tehtiin erillinen meluselvitys. Sen osana ja taustatiedoiksi liikenteen toimivuustarkastelun ajantasaisuus arvioitiin. Näin ollen tämän kaavahankkeen yhteydessä ei tunnistettu tarvetta laatia heti uutta selvitystä, vaan Puukorttelin selvityksiä käytetään kaavahankkeen tueksi. <i>Kommentti ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisuun merkittäviä muutoksia. Asemakaavaselostukseen on pyritty sisällyttämään toivottuja kuvauksia useisiinkin kohtiin, kuten meluselvityksen tiivistelmä kohtaan 3.1.5.5.</i>
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo Porvoon museo / Itä-Uudenmaan aluevastuumuseo totesi, että rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä alueella ole sellaisia arvoja, joiden perusteella arkeologisten kohteiden olemassaolo olisi oletettavaa. Lisäselvitykset eivät ole tarpeen.	<i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i>
ASUKKAAT, NAAPURIT JA MUUT OSALLISET	
mielipiteen antaja ja lyhennelmä mielipiteestä	kaupunkisuunnittelun vastine <i>ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset</i>
Mielipide 1, kaksi yksityishenkilöä Mielipiteessä toivottiin, että kevyen liikenteen yhteys olisi järjestettävissä asemakaava-alueen luoteispuolelta Tehtaanpuistosta Aleksanterinkaarelle.	Ehdotus on hyvä ja olikin aikoinaan Aleksanterinkaaren varren kaavahankkeissa yhtenä tavoitteena. Mahdollisuus toiminnallisen yhteyden järjestämiseen kuitenkin sulkeutui, kun nykyisen Careeria-ammattikorkeakoulun kaavaa laadittaessa haluttiin varata mahdollisuus rakentaa Careerian rakennuksesta käytävämaisen yhteys Porvoo Campuksen rakennukseen. Tätä sisäistä yhteyttä ei ole rakennettu, joten visuaalinen yhteys Aleksanterinkaarelta kohti Tehtaanpuistoa toimii tälläkin hetkellä. Toki pihan läpi pääsee kulkemaan, mutta kysymyksessä ei ole julkinen väylä. Kevyen liikenteen yhteystarpeiden turvaamiseksi kulkumahdollisuudet Hevosenkengänkadun ja Taidetehtaankadun kautta Aleksanterinkaarelta Länsirannan eteläosalle on katsottu sinänsä toiminnallisesti riittäviksi. Hyvän ympäristön kannalta mielipiteessä esitetty yhteys olisi hyvinkin perusteltu, mutta edellä kuvatusti ei mahdollinen eikä sisälly asemakaava-alueeseenkaan. <i>Vaikka mielipiteessä esitetty kehitystoive on hyvä ja kannatettava, ei toiveen toteutumatta jääminen kuitenkaan oleellisesti heikennä alueen toimivuutta. Voimassa olevien asemakaavojen toteutettavuuden takia Tehtaanpuiston puutalot -</i>

	<i>asemakaavaehdotukseen ei ole ollut mahdollista eikä tarpeenkaan tehdä muutoksia.</i>
Mielipide 2, yksityishenkilö Mielipiteen jättänyt yksityishenkilö edustaa epäsuorasti myös asemakaava-alueen pohjoispuolisen Aleksanterinkaaren sisäkehäalueen asunto-osakeyhtiötä. Aleksanterinkaaren sisäkehäalueella Läntisen Aleksanterinkadun länsipäässä on painanne, joka tulvii rankkasateilla. Mielipiteessä vaaditaan asian ratkaisemista ja hulevesien hallinnan sekä myös liikennemäärien kasvamisen ottamista tarkasti huomioon Länsirannan jatkosuunnittelussa.	Ongelma on sietämätön ja hyvin kuntatekniikan tiedossa sekä jatkuvien kehitystutkimusten kohteena. Normaalitilanteessa hulevesijärjestelmä pystyy hallitsemaan veden johtamisen hulevesiviemärin kautta Porvoonjokeen, mutta tulva- ja rankkasadetilanteissa kapasiteetti ei riitä. Koska Aleksanterinkaaren em. kohta on alempana kuin Läntinen Aleksanterinkatu, ei luontaista tulvareittiä pintavaluntana ole ollut toistaiseksi järjestettävissä. Valitettavasti tilanteeseen haetaan edelleen ratkaisua. Pulma ei sinänsä kuitenkaan liity nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan vaan kohdistuu kaava-alueen pohjoispuoliselle Aleksanterinkaaren sisäkehäalueelle. Tulvareittipuute ei niin ikään ole kaavateknisesti ratkaistavissa Tehtaanpuiston puutalot -asemakaava-alueella. Mielipiteessä todetaan lisäksi, että Länsirannan ja Kokkonniemen liikennemäärät tulevat alueiden kehittyessä kasvamaan merkittävästi. Tämä pitääkin paikkansa nykytilanteeseen verrattuna ja on otettu asemakaavojen laatimisvaiheessa vaikutuksenarvioinnein huomioon. Arvioinnit ovat osoittaneet, että katualueiden välityskyky ja mitoitus on riittävä, mutta risteysalueiden toimivuuteen tulee tehdä aikanaan tarvittavia järjestelyjä. <i>Mielipiteestä ei aiheudu nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan tarkistustarpeita, kun oikeastaan tarkistusmahdollisuuksiakaan ei liiemmin ole.</i>

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti ____ – _____.2022 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Kaavaehdotuksesta jätettiin ____ muistutusta.

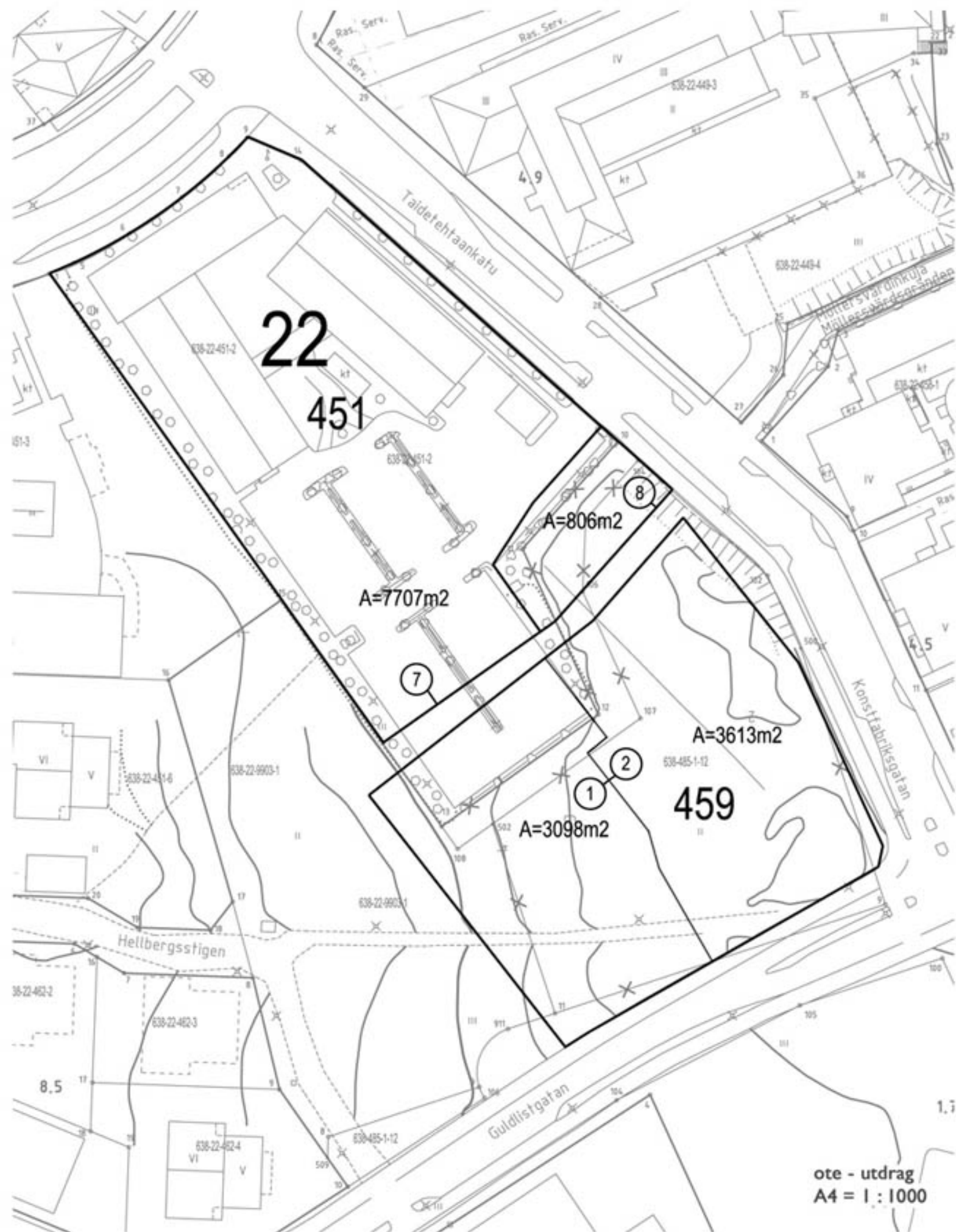
Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyäylä sekä kaupungin internetpalvelussa.

Lausunnot pyydettiin ____ mennessä.

LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja ja lyhennelmä launnosta	kaupunkisuunnittelun vastine <i>ja kaavaehdotukseen tehdyt muutokset</i>
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	
Liikelaitos Porvoon vesi	
Ympäristöterveysjaosto	

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)	
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo	
MUISTUTUKSET	
Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin muistutusta.	
Muistutus 1	

KARTTA TONTTIIAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN





AK 549

Rakennustapaohje

Tehtaanpuiston puutalot

Kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt rakennustapaohjeen asemakaavaehdotusta käsitellessään 6.9.2022 § ____.
Rakennustapaohje on hyväksytty osana asemakaavaa. Ohje on sitoutettu noudatettavaksi asemakaavamääräyksellä.

SISÄLLYS

1	RAKENNUSTAPAOHJEEN SISÄLTÖ JA TARKOITUS	3
1.1	Asemakaavan toteutusohje	3
1.2	Kaavoitusyhteistyö.....	3
2	TOTEUTUSPERIAATTEET	4
2.1	Liittyminen ympäristöön	4
2.2	Hankkeelle asetetut keskeiset tavoitteet.....	5
3	RAKENNUKSET	6
3.1	Massoittelu ja runkoratkaisu	6
3.2	Julkisivut ja parvekkeet	7
3.3	Katto ja räystäät.....	7
3.4	Materiaalit ja värit	8
3.5	Asumisen aputilat ja yhteistilat	11
4	ULKOTILAT	11
4.1	Piha-alue	11
4.2	Hulevedet	11
4.3	Kasvit, puut ja vihersuunnittelu.....	12
4.4	Pinnoitteet.....	13
4.5	Valaistus.....	13
4.6	Taide	13
5	LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI	13
5.1	Ajoväylät ja liittymät	13
5.2	Pysäköintihalli	13
5.3	Pelastustiet ja huoltoajo.....	14
5.4	Polkupyörien ja liikkumisen apuvälineiden säilytystilat	15

1 RAKENNUSTAPAOHJEEN SISÄLTÖ JA TARKOITUS

1.1 Asemakaavan toteutusohje

Tehtaanpuiston puutalot -kortteli sijaitsee Porvoon Länsirannalla Taidetehtaan- ja Kultalistankadun risteyksessä Tehtaanpuiston laidalla. Sijainti on kaupunkikuvallisesti merkittävä.

Asemakaavan tavoitteena on luoda puitteet suunnitella ja toteuttaa kaupunkiympäristöön sopiva esimerkki korkeatasoisesta kaupunkimaisesta puurakentamisesta. Rakennustapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä ja ohjaa korttelin suunnittelua. Rakennustapaohje on sitoutettu noudatettavaksi asemakaavamääräyksellä. Asiakirja määrittelee toteutuksen vähimmäislaatu- tason, joka on kuvattu havainnekuvissa.

Asemakaavaan sisältyy myös KOY Porvoon Campuksen ammattikorkeakoulukiinteistö ja sen piha- alueen osaksi liitetty autopaikkojen korttelialue. Koska asemakaavamuutos on jo pitkään toimineen oppilaitoksen osalta lähinnä toteava, ei toteutusohjetta ole katsottu tältä osin tarpeelliseksi. Ohje koskeekin pääasiassa asemakaava-alueen eteläosan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), mutta sitä on toki soveltuvien osien noudatettava koko kaava-alueella.

1.2 Kaavoitusyhteistyö

Asemakaava ja rakennustapaohje on laadittu Suunnittelutoimisto MUUAN Oy:n, Avain Yhtiöt Oy:n sekä Porvoon kaupungin yhteistyönä.

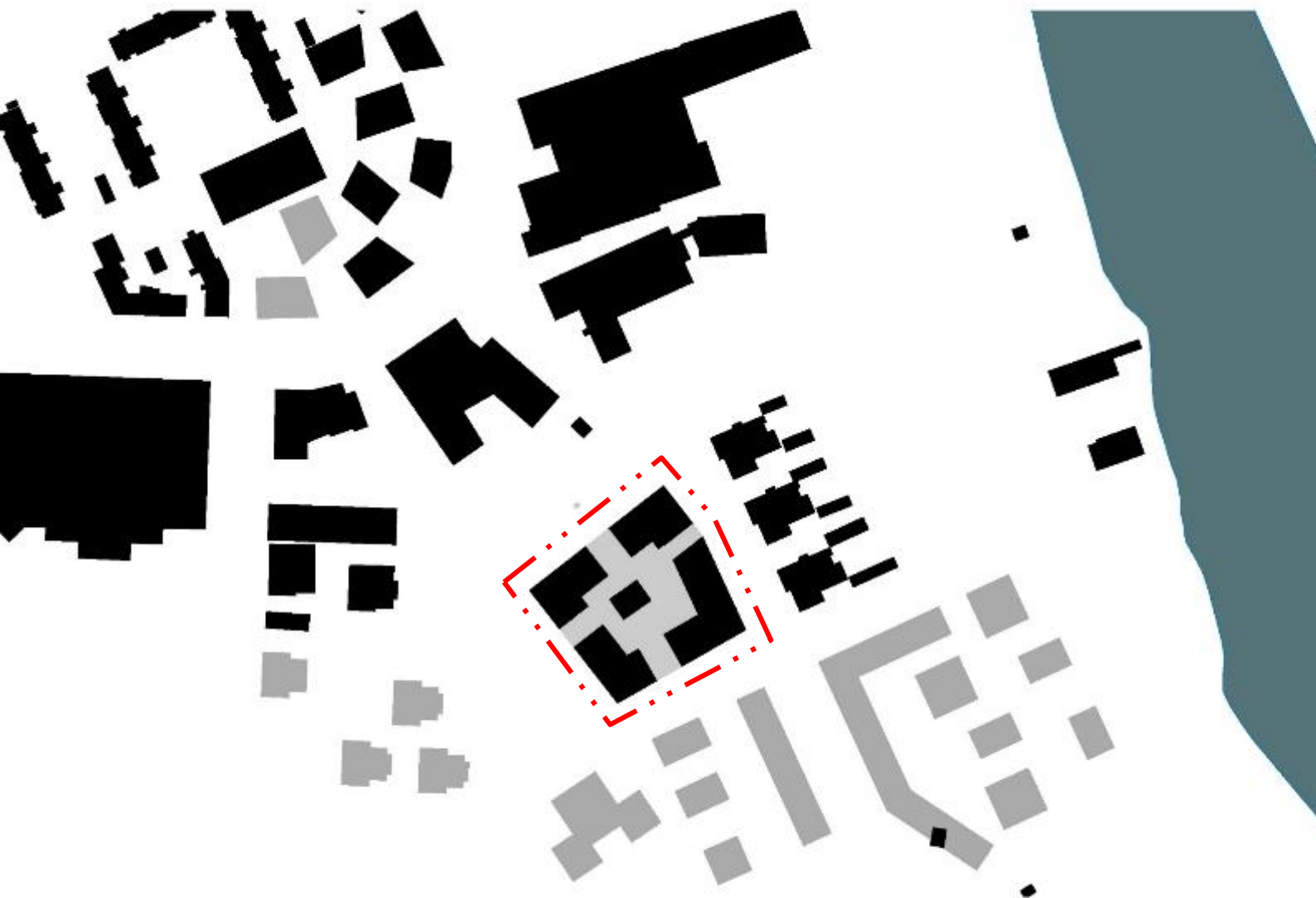


Kuva 1. Näkymä kortteliin eteläkaakosta Taidetehtaan- ja Kultalistankadun risteysalueelta.

2 TOTEUTUSPERIAATTEET

2.1 Liittyminen ympäristöön

Porvoon Länsiranta on voimakkaasti kehittyvä alue. Nykyrakenteessa Tehtaanpuiston puutalot -kortteli sijoittuu alueelle keskeisesti näkyvälle paikalle runsaiden palvelujen äärelle. Korttelista on näkymiä niin olemassa olevan kaupunkirakenteen raoista Porvoonjoelle kuin Tehtaapuistoonkin, jonka kylkeen se sijoittuu välittömästi. Kortteli on lähellä Kokonmäen virkistys- ja viheraluetta ja sen kehittyviä palveluja. Muita oleellisia palveluja lähialueella on muun muassa Taidetehdas, päivittäistavarakaupan yksiköt, toisen asteen oppilaitokset ja päiväkotit. Alue liittyy Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun välityksellä kaupungin katuverkkoon



Kuva 2. Liittyminen ympäristöön, korttelin sijoittuminen kaupunkirakenteessa

2.2 Hankkeelle asetetut keskeiset tavoitteet

Hankkeen osapuolilla on hankkeelle tavoitteita, joiden toteutumista on tutkittu viitesuunnitelma- ja kaavoitusprosessin aikana. Työn alussa kirjatut tavoitteet ovat ohjanneet suunnittelua.

Suunnittelun lähtötietoja ja tavoitteita 12.1.2021:

Ylätaso

- Porvoo on asukkailleen paras kaupunki arkenakin
- Porvoo on ilmastotyön edelläkävijä
- kysyntää vastaava asuntotuotanto

Keskusta

- asuntojen täydennysrakentamista lähelle palveluja
- korkeatasoinen arkkitehtuuri
- kiinnostava kivijalka
- Länsiranta kehittyy osaksi kaupunkikeskustaa

Kaupungin järjestämässä Asumisen työpajassa esille nousseita toiveita

- puurakentamista
- monipuolista ja muuntojoustavaa asuntotarjontaa
- Porvoon omaleimaisuuden vahvistaminen

Länsirannan taideohjelma

- kortteli kuuluu taideohjelman piiriin
- taide osaksi kaupunkirakentamista
- taideohjelmassa määritellään tontti- ja korttelikohtaisesti taideranahan käytön jakautuminen

Kortteli 459 erityisesti

- asuntopihojen saumaton rajautuminen viereiseen puistoon
- arkkitehtuurin sopeuttaminen rakennettuun ja suunnitteilla olevaan ympäristöön
- rakenteellinen, keskitetty pysäköintiratkaisu
- kiinnostava puuarkkitehtuuri

Kuva 3. Ote hankkeen ohjausryhmän kokouksen muistiosta, Porvoon kaupungin tavoitteita hankkeelle.

3 RAKENNUKSET

3.1 Massoittelu ja runkoratkaisu

Massoittelun pääperiaatteet

Korttelin rakennukset ovat massaltaan L-muotoisia ja ne sijoittuvat korttelin nurkkiin. Ne muodostavat selkeärajaisen korttelin, joka luo eron korttelin sisäpihan puolijulkisen ja ympäröivien julkisten katu- ja puistotilojen välille. Rakennusten väliin jää aukkoja, joista avautuu pitkiä näkymiä ympäröiville alueille. Rakennukset ovat hahmoltaan pelkistettyjä. Kaupunkikuvallisesti suurehkot massat on jaettu pienempiin osiin jäsentelemällä julkisivuja, niiden väritystä, aukotusta ja materiaaleja. Rakennusmassojen korkeudet kasvavat Taidetehtaan kadulta ns. Hellberginmäen suuntaan luoden välittävän osan Hellberginmäellä ja Taidetehtaan kadun varressa sijaitsevien rakennusten välille. Korttelissa on kansipiha, joka liittyy esteettömästi Tehtaanpuistoon. Kultalistankadun ja Taidetehtaan kadun varteen sijoittuu katutason kävely-ympäristöä elävöittäviä tiloja ja julkisivua. Rakennusten ylimpiin kerroksiin voidaan sijoittaa parvellisia asuntoja.

Jalustaosa

Korttelin ensimmäinen kerros muodostaa jalustan, jonka päältä rakennukset nousevat. Jalusta sijoittuu Tehtaanpuiston puoleisilta osilta maanpinnan alapuolelle kun taas Taidetehtaan kadun ja Kultalistankadun varrella se muodostaa katujulkisivua. Katuja reunustavilla osilla jalusta on osin arkadia, joka kannattelee rakennusten parvekevyöhykkeitä. Autohallin sisäänkäynti tulee järjestää lähelle viereistä julkisivupintaa ovineen. Voimakas syvennys ei ole hyväksyttävä ellei siihen liity esimerkiksi pihakannelle johtavaa ja visuaalisesti miellyttävää portaikkoo. Katujen varrelle sijoittuu valtaosa korttelin yhteisistä tiloista ja aputiloista, jotka elävöittävät katu-ympäristöä. Asemakaavamääräyksen mukaan Taidetehtaan- ja Kultalistankatujen varren katutason julkisivun käsittelyn tulee tukea miellyttävää jalankulku-ympäristöä. Katutason julkisivun pintakäsittely on merkittävä kiinnostavan kaupunkiympäristön luomiseksi.

Harjakatot

Rakennuksissa on harjakatot. Laajoja kattopintoja jäsennöödään lanterniinein eli kattolyhdyin, jotka voivat sijoittua lappeelle tai elävöittää räystäslinjaa sitä porrastamalla. Näiden osien alle voi sijoittaa niin asuintilaa kuin esimerkiksi rakennusten teknisiä tilojakin tai porrashuoneita. Kattojen väritys on yhtenevä rakennusten julkisivuväriyksen avulla tehtävän julkisivujäsennöinnin kanssa.

Runkoratkaisu

Asemakaavassa on määrätty puu rakennusten pääasialliseksi runkoratkaisuksi sekä julkisivumateriaaliksi. Kohteessa rakentaminen esitetään toteutettavaksi puurankaelementein. Korttelin alin eli maantasokerros on betonirakenteinen.



Kuva 4. Runkoratkaisun periaate.

3.2 Julkisivut ja parvekkeet

Kortteli muodostuu keskenään samantyyppisistä rakennuksista. Puiston puolen rakennukset ovat kadun puolen rakennuksia korkeampia. Suuria julkisivupintoja on jäsennöity aukotuksen, värien ja julkisivuverhouksen tyyppin avulla. Julkisivupinnat ovat yhtenäisiä värialueita. Ikkunoiden ympärillä voi olla tehostevärisävyjä, mutta erillisiä tai aukotusta yhdistäviä värikenttiä julkisivuissa ei ole.



Kuva 5. Korttelijulkisivu itään Taidetehtaan kadulle.

Parvekevyöhykkeet

Korttelin ulkopuolen julkisivu muodostuu pitkälti parvekevyöhykkeestä. Sisäpihan julkisivuissa sallitaan myös muunlaiset parvekeratkaisut, esim. rakennusmassasta ulostyöntyvät parvekkeet tornimaisina parvekelinjoina. Parvekevyöhykkeet ovat julkisivulinjasta sisäänvedettyjä; ne eivät erotu massoista erillisenä osana vaan sulautuvat osaksi niitä. Korttelin ulkoreunoilla parvekevyöhykkeet toteutetaan yhtenäisinä koko julkisivun matkalta tai osassa julkisivua. Vyöhykkeiden taustaseinien aukkojen on hyvä olla suurien asuntojen valoisuuden lisäämiseksi. Parvekkeiden julkisivulinjan aukotus vaihtelee muun julkisivujäsentelyn mukaisesti korostaen massojen jakoa pienempiin osiin "aukkoja muurissa" -periaatteella. Parvekekaiteet ovat avoimia, joko metallisia pinnakaiteita tai lasikaiteita. Parvekkeiden lasitukset ovat avattavia.

Parvekkeet toimivat myös asuntojen hätäpoistumisteinä. Pelastus parvekkeilta tapahtuu osin palokunnan toimenpitein, osin omatoimisesti erillisen pelastautumissuunnitelman mukaisesti.

3.3 Katto ja räystäät

Rakennuksissa on harjakatto. Pääasiallinen kattokulma on kaikissa rakennuksissa sama, mikä luo korttelille yhtenäisyyttä ja tunnistettavuutta kaupunkikuvassa. Kattomateriaali on konesaumattu pelti. Vesikaton tekniset laitteet ja varusteet suunnitellaan muodoltaan, sävyiltään ja materiaaleiltaan osaksi rakennusten kokonaisarkkitehtuuria. Suuria kattopintoja jäsentävät kattolyhyt ja -lyhtymäiset osat, joiden alle sijoittuu niin asuintiloja kuin teknisiä tilojakin. Erillisiä ilmanvaihtokonehuoneita ei sallita vesikaton yläpuolella. Katoille on mahdollista asentaa aurinkopaneeleja harkinnan mukaan. Räystäät ovat lyhyehköt ja kauttaaltaan koko korttelissa saman mittaiset, maksimissaan noin 500 mm.



Kuva 6. Korttelijulkisivu länteen Tehtaanpuistoon.

3.4 Materiaalit ja värit

Korttelin pääasiallinen julkisivu- ja rakennusmateriaali on puu. Rakennusten asuinkerroksissa on puurungot ja niiden julkisivut ovat pääosin puuverhoillut. Rakennusten ulkoväritys jakaa suuret rakennusmassat pienempiin osiin. Ulkovärituksen sävyt ovat Porvoon henkeä huokuvia maanläheisiä sävyjä, jotka kuitenkin muodostavat ympäristöstään ja perinteistä erottuvan kokonaisuuden. Samat sävyt toistuvat korttelin eri puolilla luoden kaupunkikuvallista yhtenäisyyttä kortteliin. Erillisiä, esimerkiksi ikkunoita yhdistäviä, tehostevärikenttiä ei ole. Ikkunoiden ja muiden aukkojen yhteydessä voidaan kuitenkin käyttää muita tehostevärisävyjä esimerkiksi ikkunasmyygeissä. Tehostevärisävyt ovat joko kohteen päävärisävyjä tai niiden lähisävyjä. Rakennusten päävärisävyt ovat vaaleita ja keskivoimakkaita punaisen, vihreän ja kellertävän sävyjä. Sekä kuultu että peittomaalaus käsittelyt sallitaan. Parvekkeiden taustaseinät ovat puun sävyisiä tai valkoisia puu- tai levyverhouksia. Kattojen värisävyt mukailevat julkisivujen väritystä siten, että kaupunkikuvallinen vaikutelma pienemmistä julkisivukokonaisuuksista vahvistuu.

Puun käyttöä suositetaan sisätiloissa, sekä asunnoissa että porrashuoneissa.



Kuva 7. Värityssuunnitelma: julkisivujen päävärisävyt. Kuvassa on esitetty käytettävä sävymaailma. Yksityiskohtaiset värisävyt määritellään toteutusvaiheessa. Tehosteväreinä vähäisillä julkisivuosilla, kuten ikkunasmyygeissä käytetään kuvan sävyjä tai niiden lähisävyjä.



Merkintöjen selitys:

1. Kate, konesaumattu sileä peltikate. Väri alapuolisen julkisivuosan mukaan
2. Julkisivu, puuverhous. Väri kuvan 7 väriyssuunnitelman mukaan.
3. Smyygilista / tehostesävyinen erityisosa, puuverhous. Väri kuvan 7 väriyssuunnitelman mukaan.
4. Parvekkeen taustaseinä, puuverhous. Kuulto- tai peittokäsittely. Väri puun sävyinen (vaaleahko ruskea) tai valkoinen.
5. Kaidelasi ja parvekelasi. Kirkas tai maltillisesti sävytetty.
6. Sokkeli / katujulkisivun katutaso, betoni, käsitelty. Kaupunkikuvallisesti merkittäviltä osilta käsitelty, sävytetty ja/tai struktuuripintainen. Muualla myös maalauskäsittely mahdollinen.
7. Metalliosat (pellitykset, kaiteet yms.), maalattu. Väri julkisivun sävyyn.

Kuva 8. Julkisivuote parvekevyöhykkeeltä



Merkintöjen selitys: ks. kuva 8.

Kuva 9. Julkisivuote kadun suuntaan.

3.5 Asumisen aputilat ja yhteistilat

Kortteliin on mahdollista rakentaa asumisen aputiloja, yhteistiloja ja liiketiloja kaavamääräysten mukaisesti. Nämä tilat sijoittuvat pääosin Kultalistankadun ja Taidetehtaankadun varrelle. Kadun varressa olevat, katutilaa elävöittävät yhteistilat avautuvat ympäristöön suurin ikkunoin. Pihakan-
nen tasossa on lisäksi joitain pihan käyttöä palvelevia yhteistiloja. Huoneistokohtaisia aputiloja voi sijaita parvekevyöhykkeillä ja myös ullakon tasolla voi sijaita asumisen yhteis- ja aputiloja.



Kuva 10. Näkymä Tehtaanpuiston puutalot -kortteliin koillisesta ns. Hellberginmäen suunnasta.

4 ULKOTILAT

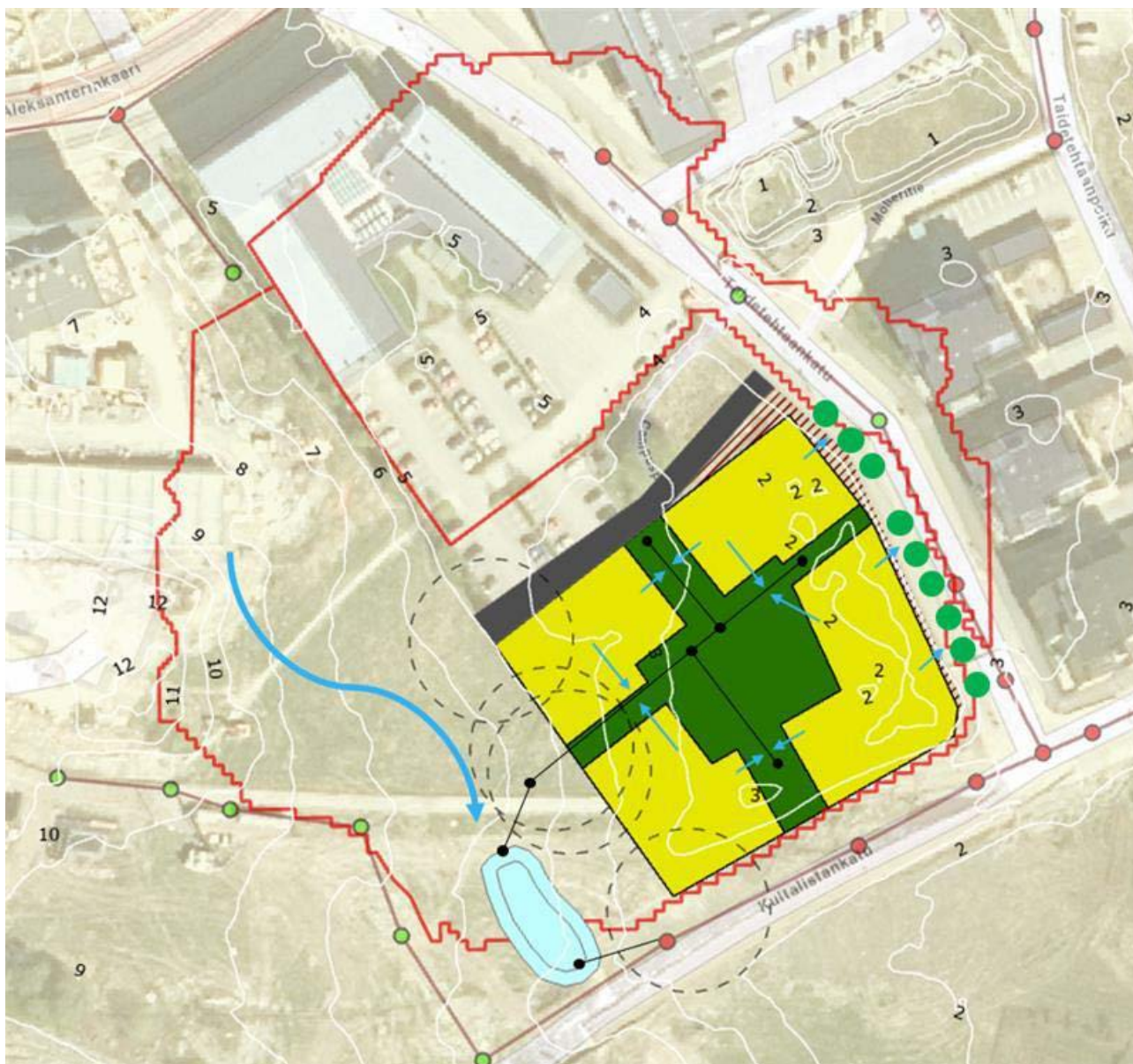
4.1 Piha-alue

Korttelin sisäpiha muodostaa mielenkiintoisen puolijulkisen tilan. Tavoite on yhdistää esteettisyys, esteettömyys, pintamateriaalit ja viherrakentaminen. Pihat rakennetaan autohallin katolle. Korttelin länsilaita on yhdistetty esteettömästi luiskaamalla viereiseen puistoon. Sisäpiha on korttelin yhteisessä käytössä. Pihalla on yhteiseen käyttöön suunniteltuja toimintoja, pihasaunat, leikkipaikka pienimmille sekä oleskelun paikka. Piha-aluetta ei saa rajata aitaamalla. Pihalle voidaan rakentaa erillinen apu- ja yhteistilarakennus keskelle korttelin sisäpihaa. Se on materiaaleiltaan, muotomaailmaltaan sekä väriykseltään asuinrakennusten kanssa yhtenäistä kokonaisuutta luova rakennus.

4.2 Hulevedet

Korttelin ja sen lähiympäristön alueelta on laadittu hulevesiselvitys. Korttelissa hulevesien osalta noudatetaan kaavamääräyksiä. Korttelin hulevesiä on mahdollista johtaa Tehtaanpuiston puolelle hulevesien käsittelyyn osoitetulle alueelle sekä katualueen alaisiin rakenteisiin. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä kortteliin laaditaan hulevesisuunnitelma, jossa esitetään mitoitus,

lumenkeräyspaikat, hulevesireitit, istutukset, pintamateriaalit ja rakenneperiaatteet. Hulevettä voidaan hyödyntää esimerkiksi viljelysten kasteluun. Hulevesisuunnitelma liitetään rakennuslupa-asia-
kirjoihin.



Kuva 11. Ote hulevesiselvityksestä. Korttelin hulevedet voidaan johtaa Tehtaanpuistossa tätä varten asemakaavassa osoitetulle alueelle sekä korttelin itäreunalle katualueen alapuolisiin rakenteisiin. Näin hulevesiä voidaan hyödyntää Tehtaankadun varrelle istutettavan puurivin kasteluun.

4.3 Kasvit, puut ja vihersuunnittelu

Istutettava kasvillisuus on alueelle tyypillistä, kansipihalla menestyvää kasvillisuutta. Pihakannelle sijoitetaan istutusalueita, nurmialueita ja puita tai pensaita, jotka siellä voivat menestyä. Taidetehtaankadun varteen muodostuvalle viherkaistalle istutetaan puurivi. Kortteliin laaditaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä vihersuunnitelma, joka tukee hulevesisuunnitelmaa. Suunnitelmassa esitetään kasvilajit, kasvialustat, kastelu ja hoito. Lisäksi suunnitelmassa esitetään pihakalusteet, pintamateriaalit sekä korkeustasot. Vihersuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen.

4.4 Pinnoitteet

Pihojen ja reittien pinnoitteet määritellään tarkemmin vihersuunnitelmassa. Pinnoitteiden ja pintarakenteiden kestävyys osalta on huomioitava kantavuus huolto- ja pelastusajoneuvon toiminnan ja niiden nostopaikkojen alueella.

4.5 Valaistus

Valaistuksella on suuri merkitys alueen viihtyisyydelle. Valosaastetta alueella vältetään nykyaikaisessa aluevalaistuksessa, kuitenkin niin että valoa on riittävästi siellä missä tarvitaan. Valaistussuunnitelmassa huomioidaan näkyminen kaupunkikuvassa, sisäinen pihojen valaistus, kulkuväylät ja aukot sekä rakennusten sisäänkäynnit. Valaisimet ovat sekä valaistusteknisesti että visuaalisesti alueeseen sopivat. Valaisintyyppien valinnassa huomioidaan mittakaavatekijät sekä laatu. Kiu-saushäikäisyä asuntoihin vältetään.

4.6 Taide

Korttelin taideaiheiden toteutuksessa noudatetaan Länsirannan taideohjelman periaatteita. Länsirannan taideohjelmassa on alueen osalta määritely, että taidevelvoite kohdistuu sekä kortteliin että Länsirannan yleisille alueille. Mahdollisia taiteen paikkoja korttelissa ovat jalustakerroksen betoni-osat ja niiden käsittely sekä sisäpiha ja sen rakennelmat.

5 LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

5.1 Ajoväylät ja liittymät

Kortteli liittyy Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun korkomailmaan. Puiston puolen korot suunnitellaan ja rakennetaan korttelia parhaalla mahdollisella tavalla palveleviksi. Liittymät pysäköintihalliin suunnitellaan oleva korkomailma ja liikenneturvallisuusnäkökohdat huomioon ottaen. Huoltoajo- ja pelastusreittien järjestämisen periaatteet on esitetty kuvissa 12 ja 13.

Osa korttelin hallinnassa olevista pysäköintipaikoista sijoittuu korttelin pohjoispuoleiselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA), joka on yhteiskäyttöinen Kiinteistö Oy Porvoon Campuksen korkeakoulun kanssa.

5.2 Pysäköintihalli

Korttelin autopaikat sijoittuvat pääasiassa pysäköintihalliin. Autopaikkojen määrä hallissa on n. 101 autopaikkaa. Pysäköintihalliin ajot sijoittuvat korttelin lounais- ja koilliskulmauksiin. Autohalli rakennetaan pihakantena. Piharakennus sijoittuu pihakannen päälle. Hallista on suorat käynnit asuinrakennusten porrashuoneisiin. Autohallin sisäänajot on toteutettava kaupunkikuvallisesti miellyttävästi siten, että hallin sisäänkäynti on julkisivulinjasta vain tarvittavilta osin sisäänvedetty. Syvä kuumainen sisäänajoalue ei ole hyväksyttävä.

5.3 Pelastustiet ja huoltoajo

Kaikkiin rakennuksiin turvataan esteetön pääsy pelastus- ja hälytystilanteissa. Paloautoille varataan paikat sammutuskaluston liittämiseen ja tarvittavat hyökkäystiet. Yleisperiaatteena on, että varsinainen pelastautuminen tapahtuu korttelin ulkokehällä palokunnan toimenpitein ja sisäosissa, silloin kun pelastusajoneuvo ei hätäpoistumistielle yllä, omatoimisesti parvekkeiden paloluukkujen, poistumisportaan kautta tai mahdollisia sivuttaissiirtymiä hyödyntäen. Huoltoajo, saattoliikenne- ja hälytysajoneuvojen ajo sallitaan korttelia reunustavilla kevyen liikenteen väylillä.

Korttelin länsipuolelle sijoittuva pelastustie on hallinnollisesti osa korttelia, mutta esteettisesti ja toiminnallisesti se toteutetaan puistokäytävämäisesti osana Tehtaanpuistoa. Tonttia ei rajata pelastustien osalta ja pelastustien tulee olla käytettävissä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.



Kuva 12. Pelastusreititkaavio



Polkupyörille järjestetään helppokäyttöinen säältä suojattu säilytystila. Lisäksi pyörille voi olla paikkoja korttelin ulkotiloissa. Sisätiloissa säilytettäessä oleellista helpon käytettävyyden kannalta on suora yhteys ulos leveään oven kautta. Helpon yhteyden järjestämiseen vaikuttaa kuitenkin maanpinnan ja lattian mahdollinen tasoero sekä riittävä oven leveys, jotka on otettava huomioon.

15 / 15