



AK 553

Teollisuustie 4, Tarmola Asemakaavaselostus

Luonnosvaihe, selostuksen alustava työversio, 26.10.2022

Havainnekuva suunnittelualan luoteisosasta.
Kuvälähde: Arkkitehtuuritoimisto OLARK, 01.01.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

TEOLLISUUSTIE 4, TARMOLA, KORTTELI 216

5. KAUPUNGINOSA, OSA KORTTELIA 216 SEKÄ PUISTOALUE

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 5, osaa korttelia 216 sekä puistoalue Werner Söderströmin kadun varrella.

Werner Söderströmin katu, Teollisuustie ja Kirjaltajantie.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2022

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta x.x.2023 § x

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.2023 § x

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee lähellä Porvoon keskustaa, Tarmolassa (kaupunginosa 5). Kaava-alue rajoittuu Werner Söderströmin katuun, Teollisuustiehen ja Kirjaltajantiehen sekä Porvoon Sisäkeuhkaan. Etäisyys kaupungin torille ja linja-autoasemalle on noin kaksi kilometriä. Liite 1 osoittaa suunnittelualueen sijainnin opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaava on sisällöltään kaksiosainen. Teollisuustie 4:n (tontti 8) osalta kaavan tavoite on tutkia teollisuus- ja varastorakennusvaltaisen korttelin käyttötarkoituksen muutosta enemmän hyvinvointipalvelutiloja ja sen oheistoimintaa sallivaksi. Tavoite on mahdollistaa kiinteistön käytön monipuolistaminen. Nykyisten teollisuus- ja varastotoimintojen ohelle tutkitaan liikuntatoimintojen lisäämistä nykyisissä varastohalleissa. Lisäksi tutkitaan parkkipaikkojen lisäämistä ja ajoyhteysien kehittämistä huomioiden kaupunkiomisteisen puistoalueen kiinteistön länsipuolella.

Kaavatyössä lisäksi tutkitaan muiden korttelissa 216 sijaitsevien kiinteistöjen osalta kehitystarpeita. Suunnittelualue on yhteensä kooltaan noin kuusi hehtaaria ja korttelin 216 koko noin 12 hehtaaria.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4	Liikenne	14
3.1.5	Tekninen huolto	16
3.1.6	Palvelut.....	16
3.1.7	Asukkaat ja työpaikat.....	16
3.1.8	Häiriötekijät.....	16
3.1.9	Rasitteet	16
3.1.10	Maanomistus	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
3.2.2	Tonttijako ja rekisteri.....	20
3.2.3	Pohjakartta	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset.....	21
4.3.2	Vireilletulo	21
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21

4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	24
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	24
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	27
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta.....	27
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	27
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	28
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	5.1 Kaavan rakenne	29
5.1.1	Mitoitus	29
5.1.2	Palvelut.....	29
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3	Aluevaraukset.....	29
5.3.1	Korttelialueet.....	29
5.3.2	Muut alueet.....	29
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	29
5.4.3	Muut vaikutukset.....	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	29
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5.7	Nimistö	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ehdotusvaiheessa	
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus ehdotusvaiheessa	
6.3	Toteutuksen seuranta ehdotusvaiheessa	

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Havainnekuva
5. Yhteenveto luonnosvaiheen kuulemisesta
6. Yhteenveto ehdotusvaiheen kuulemisesta
7. Tonttijakoyhdistelmä

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Liikennelaskenta, 9.5.2022 Some Productions Finland & Arkkitehtuuritoimisto OLARK
2. Missä maat on mainiommat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114. 2016
3. Tulvariskien alustava arviointi, 17. Ilolanjoki sekä 18. Porvoon vesistöalue Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsinki 2010

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2022. Työ on käynnistynyt vuonna 2021 Teollisuustie 4 kiinteistönomistajan aloitteesta. Kaupunkikehityslautakunta päätti marraskuussa 2022 käynnistää asemakaavan muutoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asemakaavan muutosluonnoksen kanssa 7.-23.12.2022 ja 2.-5.1.2023.

2.2 Asemakaava

Teollisuustie 4 alueella tavoitteena on asemakaavan ajantasaistaminen vastaamaan nykyistä toimintaa sekä mahdollistamaan liikuntatoimintojen kehittämisen tyhjillään olevissa varastohalleissa. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös muiden korttelissa 216 sijaitsevien kiinteistöjen tilanne. Lisäksi tutkitaan parkkipaikkojen lisäämistä ja ajoyhteyksien kehittämistä huomioiden kaupunkiomisteisen puistoalueen kiinteistön länsipuolella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Teollisuustie 4 kiinteistönomistaja käynnistää käyttötarkoituksmuutoksen (pääosin liikuntatoimintojen kehittämisen tiloissa) kaavan saatua lainvoiman ja hakee poikkeuslupaa keilahallille, heti kun kaavaprosessi on käynnistynyt virallisesti. Alueella nykyään olevien toimintojen kannalta kaavamuutos ei muuta tilannetta. Kaavan mahdollistaman kehityksen toteuttaminen ei edellytä uutta rakentamista, vaan muutoksia tehdään lähinnä nykyisen hallin sisätiloissa sekä ulkoalueilla. Kiinteistönomistajan tavoitteena on tilojen toimivuuden parantamiseksi lisätä halliin uusia sisäänkäyntejä ja järkevöittää tontin käyttöä paikoitusalueiden ja kulkureittien osalta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kuva 1 havainnollistaa suunnittelualuetta yleispiirteisesti. Suunnittelualue sijoittuu Porvoon kaupungin taajama-alueelle Tarmolaan, kohtuullisen liikennöidyn Werner Söderströmin kadun varteen. Suunnittelualan eteläinen osuus on toteutunut valtaosin. Rakennuskanta on muodostunut alueelle suunnilleen 1970–1980 luvulla. Suunnittelualueella rakennetun ympäristön erityispiirteinä voidaan pitää Teollisuustie 4:ssä (tontti 8) sijaitsevaa suurta rakennusta. Naapurikiinteistössä (tontti 6) sijaitsee lisäksi toinen suuri teollisuusrakennus. Muilta tutkituin osin korttelissa 216 kiinteistöt eivät ole kaavaltaan toteutuneet, vaan ne ovat säilyneet valtaosin luonnontilaisena (pois lukien länsi-itäsuuntaisesti aluetta halkova voimajohtolinja). Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6 hehtaaria, käsittäen Teollisuustie 4 kiinteistön ja sen viereen sijoittuvan kaupunkiomisteisen puistoalueen (VP).

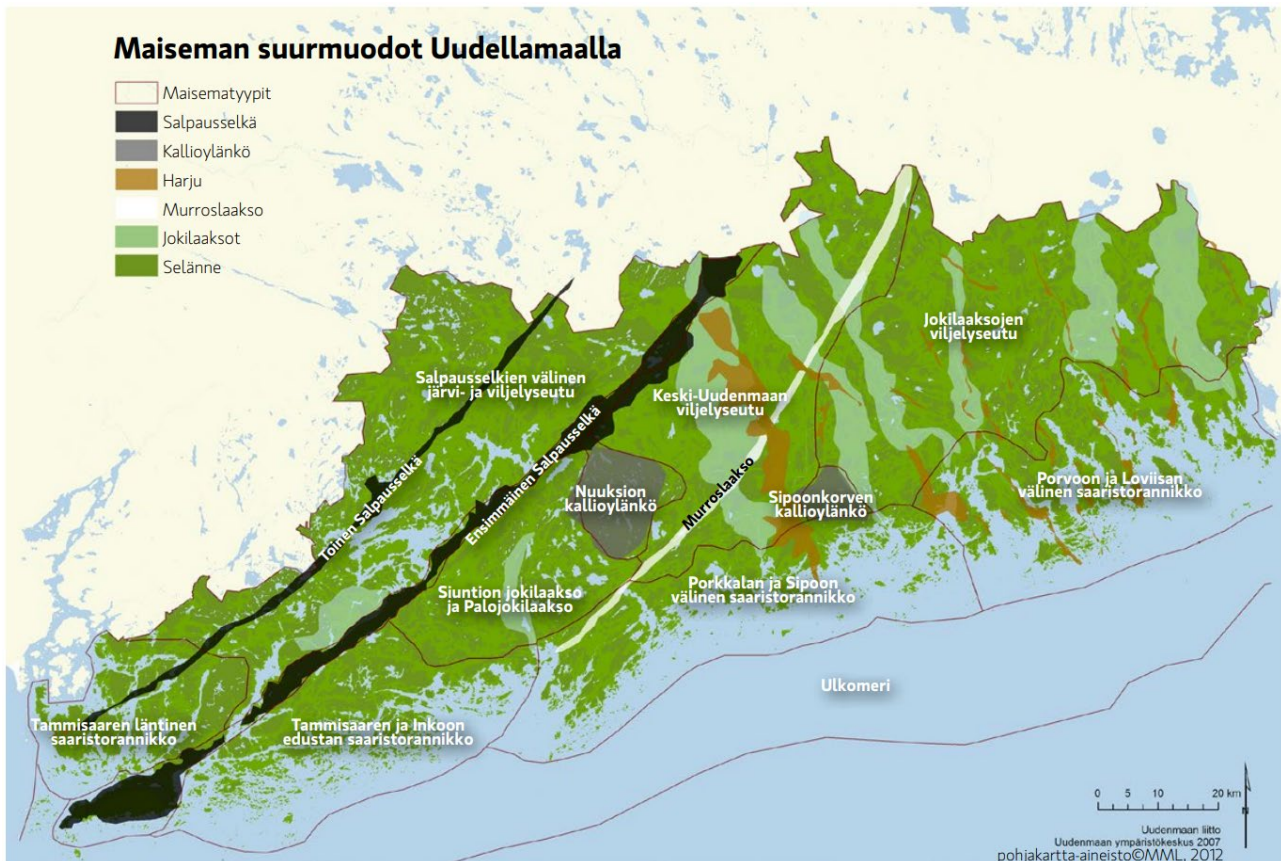


Kuva 1. Yleispiirteinen lähtötilannekuva suunnittelualueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

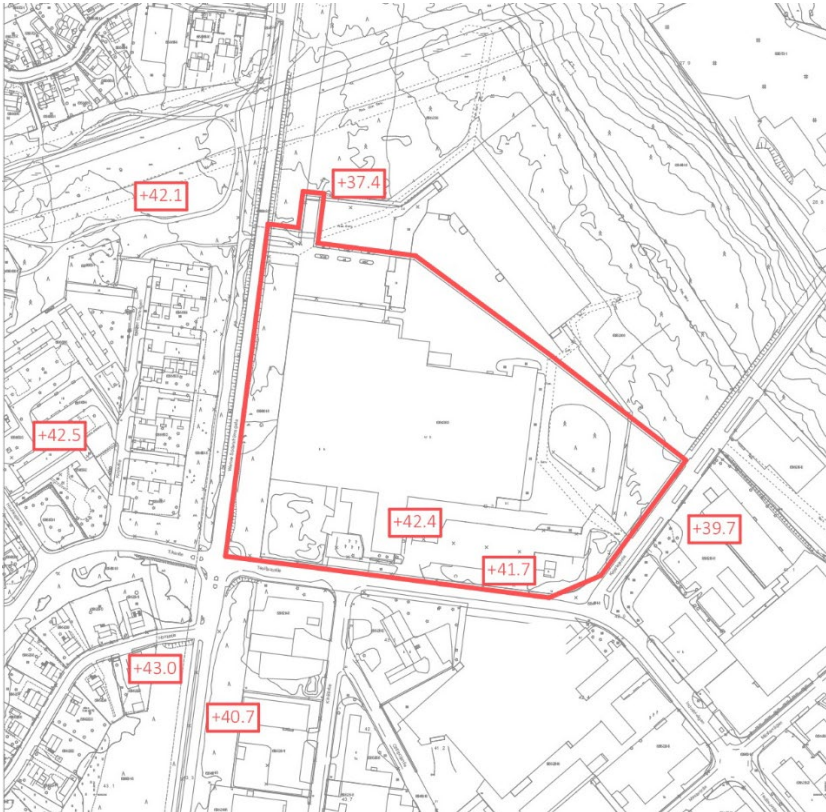
Suuressa mittakaavassa suunnittelualue sijoittuu jokilaaksojen viljelyseudun ja Porvoon saaristorannikon rajalle pienen harjun läheisyyteen. Kuva 2 havainnollistaa maiseman suurmuotoja Uudellamaalla. Ilmastoltaan Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jossa meren läheisyys takaa lauhkeat ilmasto-olot esimerkiksi lehtimetsälle tyypilliselle eläin- ja kasvilajistolle.



Kuva 2. Maiseman suurmuodot Uudellamaalla. Kuvalähde: Missä maat on mainioimmat, 2012

3.1.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kuva 3 havainnollistaa alueen pinnan muotoa ja korkeustietoja kartalla. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja kaakkoiselle rajalle viettävää maa-alaa. Suunnittelualueen ympäristössä korkeimmillaan alue on lounaisosassa noin 42 metriä ja matalimmillaan kaakkoisosassa (noin 35 metriä merenpinnan yläpuolella (korkeusjärjestelmä N2000). Kaakkoisella osalla maanpinnan korkeusero on noin 150 metrin matkalla noin 13 metriä, joka muodostaa paikkaan erottuvan rinnepinnanmuodon. Suuntaa antavien maaperätietojen mukaan suunnittelualue on pääosin hiekkamoreenia ja kaakkoiselta osaltaan hiekkaa. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK, Maankamara). Alueelle ei katsota tarpeelliseksi laatia kaavatyön aikana rakennettavuusselvitystä.



Kuva 3. Ote alueen kantakartasta, johon ei ole vielä korostettu suunnittelualueen korkeuspisteitä N2000 -järjestelmässä, ei mittakaavassa (Lähde: Porvoon kaupunki 2020)

3.1.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu Ilolanjoki (17) ja Porvoonjoki (18) -päävesistöalueiden rajalle. Päävesistöt ovat mereen laskevien jokien vesistöalueita, ja ne ovat nimetty alueiden lävitse virtaavien jokien mukaan. Tämä tarkoittaa, että suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat pääasiassa Ilolanjokeen, josta ne laskevat lopulta Suomenlahden Pieneen Pernajanlahteen noin kahdeksan kilometriä Porvoon keskustasta itään päin. Suunnittelualueen lounaisosasta hulevedet saattavat vähäisin osin kulkeutua myös puro- ja ojaosuuksien johtamana Porvoonjokeen ja sen kautta Suomenlahteen Porvoon kaupungin keskustan kohdalla. Alue on yleisesti verraten alavaa, mutta suunnittelualue ei kuitenkaan sijoitu lähelle tulvariskialueiksi määritettyjä osuuksia. (Lähde: ELY-keskus, Tulvariskien alustava arviointi alueilla 17 ja 18; Syke, tulvakarttapalvelu). Suunnittelualue ei sijaitse pohjaveden muodostumisalueella. (Lähde: GTK, Maankamara).

Alustavan arvion mukaan suunnittelualueella sijaitsee keskivertoa enemmän vettä läpäisemättöä pintaa, joka on huomioitava uudisrakentamisessa hyvällä hulevesisuunnittelulla.

3.1.2.4 Kasvillisuus, eläimistö ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Korttelin 2016 eteläinen osa, johon suunnittelualue sijoittuu, on lähes kokonaan rakennettua teollisuusmiljöötä. Katualueiden varressa ja varastopihan puolella on puustoa. Korttelin 216 pohjoisosan kasvillisuus on valtaosin luonnontilaista. Kuva 4 havainnollistaa alueen luonnontilaa.



Kuva 4. Kuva suunnittelualueen lounaiskulmasta, metsäsaareke. Kuvälähde: Google Maps

3.1.3 Rakennettu ja toiminnallinen ympäristö

Werner Söderströmin kadun ajoristeyksestä on yhteys tonteille 6, 8 ja 9. Luoteisen risteysalueen ympäristössä sijaitsee tonttien 6 ja 8 pysäköintitilaa sekä tontin 8 teollisuushalli- ja huoltorakennus (kuvat 5 ja 6). Teollisuushalli on liikunta- ja varastokäytössä. Liikuntatiloissa sijaitsee salibandy, padel ja kuntosalitilat. Varastotiloissa toimii Porvoon kirjakeskus Oy ja jätehuoltopalvelu Rosk'n Roll Oy. Osa hallitilasta on tällä hetkellä tyhjänä. Hallin pohjoispuolella sijaitsee huoltorakennus, joka rajaa varastotoimintaan liittyvän liikenteen parkkialueesta ja muusta liikenteestä.



Kuva 5. Pysäköintialue ja hallin pääjulkisivu liikuntatiloihin saavuttaessa (pohjoinen). (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto OLARK)



Kuva 6. Pysäköintialue. Takana näkyy rajaava huoltorakennus. (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto OLARK)

Tontilla 8, Teollisuustien ajoristeyksessä sijaitsee lisäksi pysäköintitilaa sekä lounasravintolatilat, pieni puinen rakennus ja omakotitalorakennus (kuvat 7 ja 8).



Kuva 7. Lounasravintolan sisäänkäynti Teollisuustien suunnalta katsottuna. Sisäänkäynnin yhteydessä on istutettu alue ja asiointipaikkoja. (Lähde: Arkkitehtuuritoimisto OLARK)



Kuva 8. Tontilla 8 sijaitseva omakotitalorakennus. Kuvalähde: Google Maps

Tontilla 6, Kirjaltajantien ajoristeyksessä sijaitsee pysäköintitilaa ja teollisuusrakennus (kuva 9). Osa ajoneuvoliikenteestä ohjautuu Kirjaltajantien kautta tontin 8 tiloihin. Tontit 9 ja 10 ovat valtaosin rakentamattomia. Tontin 10 läpi kulkee voimajohtolinja (kuva 10).



Kuva 9. Taka-alalla tontin 6 rakennus ja etualalla nykyinen parkkipaikka. (Lähde: Arkkitehtuuri-toimisto OLARK)



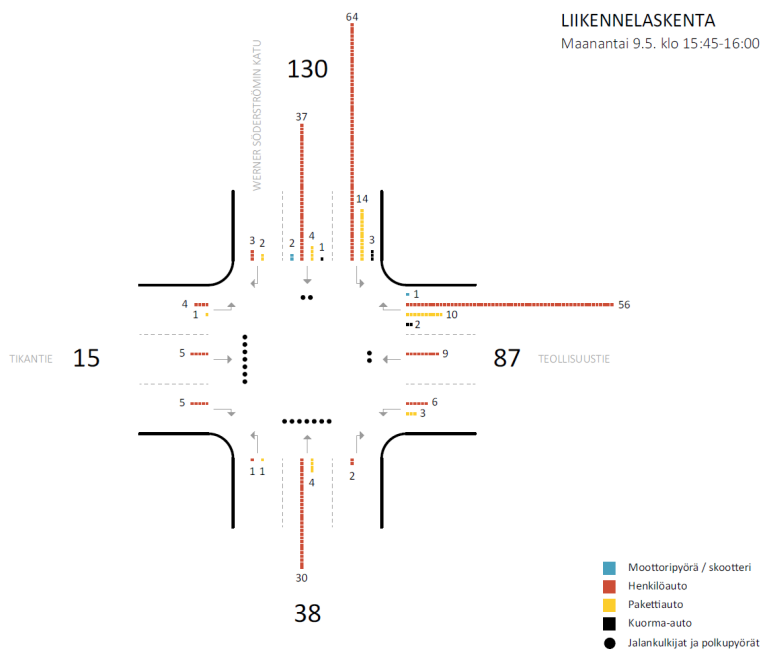
Kuva 10. Voimajohtolinja. Kuvalähde: Google Maps

3.1.4 Liikenne

3.1.4.1 Kulkuyhteydet

Ajoneuvoliikenteen osalta aluetta rajaavat pääosin kaupunkiomisteiset yksiajorataiset tie- ja katuosuudet. Osan Werner Söderströmin katua omistaa valtio. Kaava-alueella Werner Söderströmin katua toimii liikenneverkon kokoojakatuna. Ajoliikenteen nopeusrajoitus on 40-50 kilometriä tunnissa ja keskimääräinen ajoliikennemäärä tiellä on noin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Werner Söderströmin katu – Teollisuustie – Tikantie risteyksestä on laadittu myös liikennelaskenta, joka havainnollistaa risteyksen liikennemäärää. Muilla tieosuuksilla ajoneuvoliikenne on vähäisempää nopeusrajoitukset ovat 30-40 kilometriä tunnissa.

Werner Söderströmin kadun, Teollisuustien ja tikantien risteyksessä tehtiin liikennelaskenta maanantaina 9.5. klo 15:45-16:00 välisenä aikana. Laskenta tehtiin dronekuvauksella. Laskennassa eroteltiin kuorma-autot, pakettiautot, henkilöautot sekä moottoripyörät. Jalankulkijoita ja polkupyöriä ei eroteltu toisistaan. Suurimmat liikennemäärät ohjautuvat pohjoisesta Valtatie 7 suunnalta Werner Söderströmin katua Teollisuustielle ja päinvastoin. Werner Söderströmin kadulla on myös tasaisesti liikennettä pohjois-eteläsuunnassa. Tikantiellä on liikennettä selvästi vähemmän kuin muilla teillä. Suojateistä Tikantien ja Werner Söderströmin kadun eteläinen suojatie ovat selvästi vilkkaimmat. Kuvassa 11 on havainnollistettu 9.5.2022 laadittu liikennelaskenta.



Kuva 11. Arkkitehtuuritoimisto Olarkin visualisoima liikennelaskelma.

Werner Söderströmin kadun poikkileikkaus on 20 metriä, joka sisältää linja-autoliikenteelle sopivat ajoradat, kadun toisella puolella kulkevan jalka- ja pyöräkäytävän, molemmin puoleisen katuvalaistuksen, kolme suojatieyhteyttä sekä linja-autopysäkin lähellä Teollisuustien risteystä. Teollisuustien poikkileikkaus on 18 metriä, joka sisältää yksiajorataisen tien, tien toisella puolella kulkevan jalka- ja pyöräkäytävän, toispuoleisen katuvalaistuksen, kolme suojatieyhteyttä sekä linja-autopysäkin lähellä Werner Söderströmin kadun risteystä. Muualla lähiympäristössä Kirjaltajantien poikkileikkaus on 20 metriä, joka sisältää yksiajorataisen tien, tien toisella puolella kulkevan jalka- ja pyöräkäytävän sekä toispuoleisen katuvalaistuksen. Porvoon Sisäkehän poikkileikkaus on 22 metriä, joka sisältää yksiajorataisen tien, tien toisella puolella kulkevan jalka- ja pyöräkäytävän sekä toispuoleisen katuvalaistuksen.

3.1.4.2 Pysäköintialueet

Werner Söderströmin kadun puoleisella pysäköintialueella autopaikkoja on yhteensä 88 kappaletta sekä kolme 3 invalideille osoitettua autopaikkaa. Kuntosalin aukioloaika arkisin on 6:30-22:00 ja sesonki sijoittuu 16:00-19:00 välille. Tuolla ajalla salilla asioi noin 90 asiakasta. Muuna aikana asiakasmäärät ovat noin 5-10 asiakasta tunnissa. Viikonloppuisin kuntosali on auki 8:00-20:00 ja asiakasvirta on suht tasaisesti noin 150-200 asiakasta per vuorokausi.

Tarmola padel on avoinna joka päivä 06:00-24:00. Sesonki sijoittuu arkisin 16:00-21:00 välille. Tuolla ajalla salilla asioi noin 100 asiakasta. Muina aikoina on satunnaisia käyttäjiä. Viikonloppuisin asiakasmäärä on noin 150 asiakasta per vuorokausi jakautuen tasaisesti koko aukioloajalle. Funshine Cheerleaders ry:n treenit ovat arkisin 16:00-20:00 välillä ja harrastajia on tuolloin 80 henkilöä vuorokaudessa. Viikonlopun treenit ovat sunnuntaisin, jolloin harrastajia on paikalla 11:00-18:30 välillä noin 150 henkilöä.

Teollisuustien puoleisella parkkialueella (lounasravintola) autopaikkoja on 10 kappaletta ja näiden käyttö sijoittuu arkisin 10:30 -14:00 välille (lounasravintolan aukioloajalle). Lounasravintolan asiakasvirrat ovat noin 60-140 asiakasta vuorokaudessa.

Teollisuustien puoleisella parkkialueella autopaikkoja (varastoalueen sisäpiha) on tällä hetkellä yhteensä 114 kappaletta. Vuokralaisten työntekijöiden autoja on parkissa arkisin 07:00-17:00 välillä noin 80 kappaletta ja iltaisin 17:00-22:00 välillä noin 10-20 kappaletta. Viikonloppuisin 07:00-22:00 välillä on autoja keskimäärin 5-10 kappaletta. Yöllä 22:00-06:00 välisenä aikana ei alueella ole autoja pysäköitynä.

3.1.5 Tekninen huolto

Sähköenergiahuollon osalta suunnittelualue on liitetty energihuollon verkkoon. Suunnittelualueen pohjoisella osuudella sijaitsee Fingridin Porvoo-Ahvenkoski -voimajohto (110kwh) länsi-itäsuuntaisena ilmalinjana. Lisäksi suunnittelualueen itäistä reunaa sivuaa lähellä Porvoon Sähköverkko Oy:n voimajohto (110kwh) kaakkoon suuntautuen. Alue on myös liitettävissä kokonaisuudessaan Porvoon Energian kaukolämpöverkkoon.

Vesihuollon osalta Teollisuustie 4 ja sen naapurikiinteistö ovat liitetty kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään. Korttelissa 216 pohjoisten rakentumattomien kiinteistöjen liittymisjärjestelyt ovat toteutettavissa suunnittelun kautta. Hulevesien käsittelyperiaatteena on niiden vähentäminen ja johtaminen kunnalliseen hulevesiviemäriin. Johtorasitteet tullaan mahdollisesti tarkistamaan vielä ennen ehdotusvaihetta.

3.1.6 Aasukkaat, työpaikat ja palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristössä (kilometrin säde suunnittelualueen keskipisteestä) asuu noin 3000 asukasta. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee myös huomattava määrä työpaikkoja, jotka ovat luonteeltaan teollisuuteen ja kaupallisiin palveluihin suuntautuvia.

Lähialueen palvelut ovat suurimmaksi osaksi varasto- pienteollisuusalueelle tyypillistä palvelutarjontaa. Porvoon julkiset liikuntapalvelut sijaitsevat keskustan eteläosissa uimahallin läheisyydessä sekä Porvoon joen toisella puolella. Kilometrin säteellä suunnittelualueesta toimii muutamia kuntosaleja ja padelkeskus.

3.1.7 Häiriötekijät

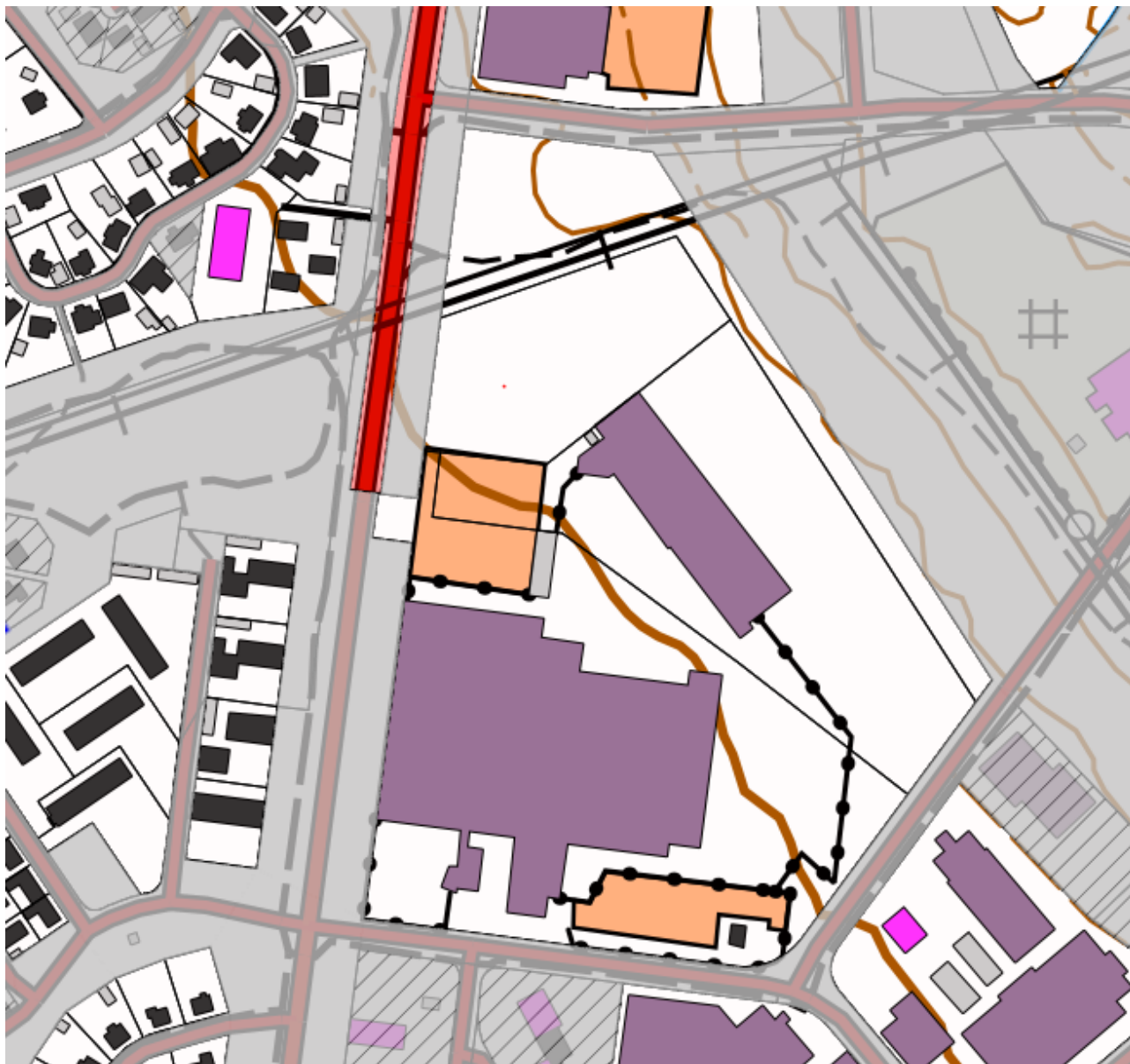
Alueella on jonkin verran pienteollisuustoiminnasta ja raskaasta liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja. Alueen käyttöön varasto- ja liikuntatoimintaan näillä haitoilla ei ole merkittävää vaikutusta. Teollisuustie 4:ssä on harjoitettu aiemmin historiassa ympäristöluvanvaraista kirjapainotoimintaa, joka edellyttäneen haitta-ainetutkimus- sekä tarvittaessa kunnostustarvetta, jos kiinteistön käyttötarkoitus muuttuu. Myös yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen merkintä, joka määrää, että alueen maaperä on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

3.1.8 Rasitteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavan laatimisen kannalta merkittäviä rasitteita.

3.1.9 Maanomistus

Maanomistajuutta on havainnollistettu kuvaan 12. Suunnittelualue on valtaosin yksityisomisteista, puistoalueen ja valtaosan katu- ja tiealueista omistaa Porvoon kaupunki. Osan Werner Söderströmin katua omistaa valtio.



Kuva 12. Karkea havainnekuva maanomistajuudesta. Punaisella korostettu alue valtio-omisteinen. Harmaalla korostetut alueet kaupunkiomisteisia. Muut alueet kuvassa ovat yksityisomistuksessa. (Lähde: Porvoon kaupunki)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020), joka on osoitettu otteena kuvaan 13. Suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen lähiympäristössä pohjois- ja itäosalla sijaitsee sekä voimajohto- että voimajohdon ohjeellinen linjausmerkinä.

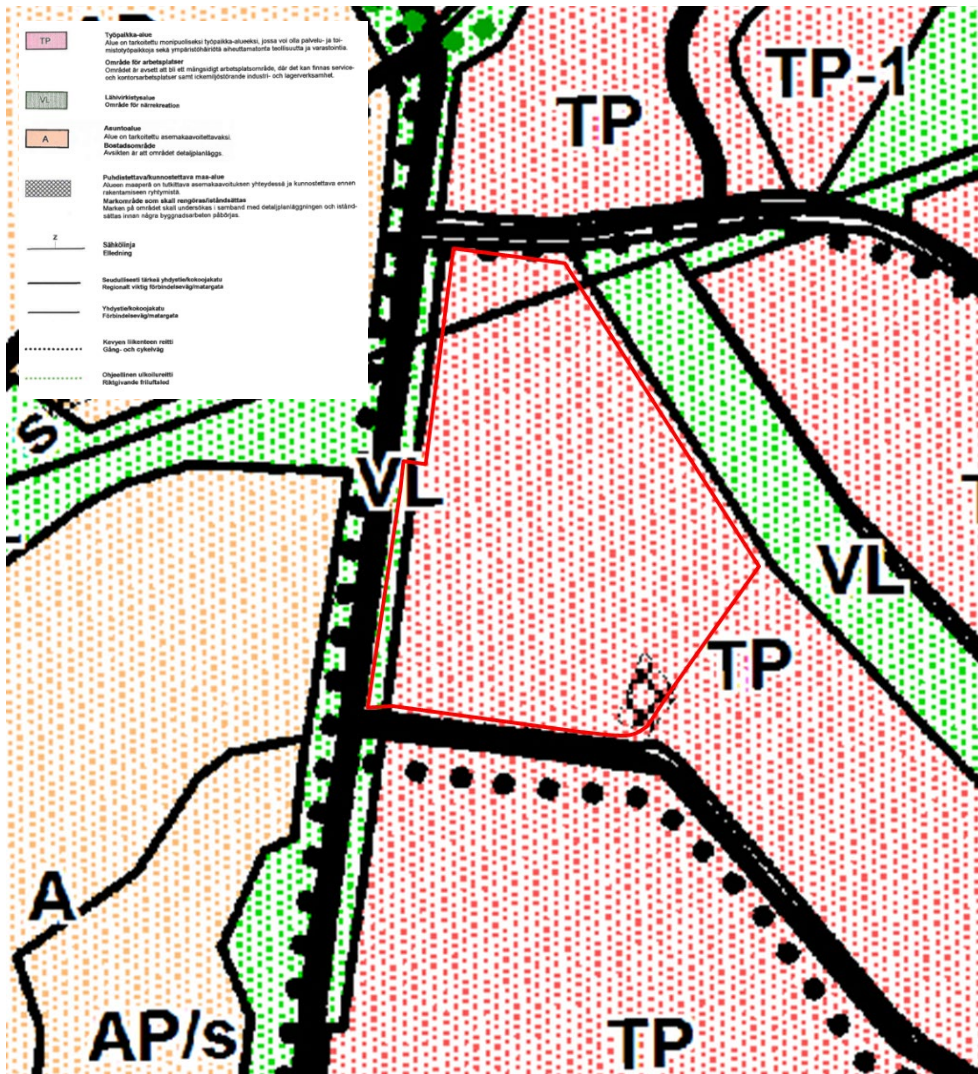


Kuva 13. Ote maakunnan Uusimaa 2050 -kaavasta (ei mittakaavassa) ja sen merkinnöistä ja määräyksistä. Kaavahankealue on osoitettu otteeseen suurpiirteisesti punaisella rajauksella. (Lähde: Uudenmaan liitto)

3.2.1.2 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Alue on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia. Werner Söderströmin kadun varsi on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Korttelin 216 pohjoisella osalla sijaitsee sähkölinjamerkintä (z). Sekä Werner Söderströmin katu että Teollisuuskatu on merkitty osayleiskaavassa seudullisesti tärkeäksi yhdystieksi/kokoojakaduksi, Porvoon Sisäkehä yhdystieksi/kokoojakaduksi. Kirjaltajantietä ei merkintä osayleiskaavassa ole. Yhdysteiden/ kokoojakatujen viereen sijoittuvat myös merkinnät kevyen liikenteen reiteistä. Korttelin 216 kaakkoiseen osaan suunnittelualueelle on osoitettu merkintä puhdistettava/kunnostettava maa-alue, jossa alueen maaperä on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kuva 14 havainnollistaa alueen yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

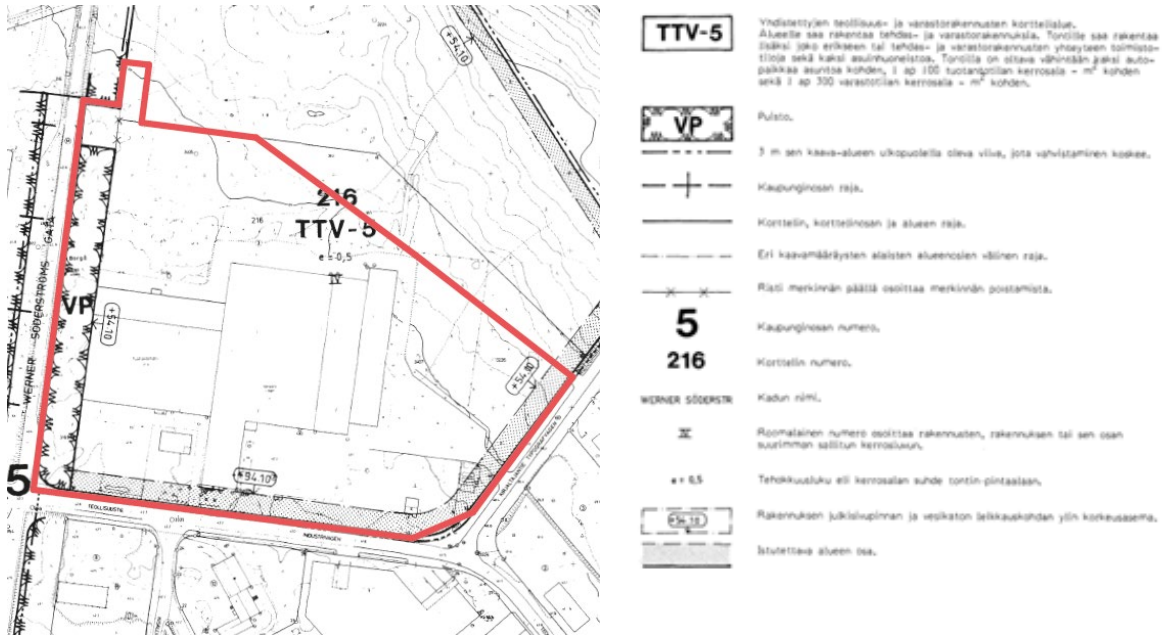
Alueella on valmisteilla uusi Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava, jonka valmistuminen on arvioitu vuodelle 2025. Osayleiskaavasta ei olla vielä laadittu kaavaluonnosta.



Kuva 14. Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta (ei mittakaavassa) ja sen merkinnöistä ja määräyksistä. Kaavahankealue on osoitettu suurpiirteisesti otteeseen punaisella rajauksella. (Lähde: Porvoon kaupunki)

3.2.1.3 Asemakaava

Korttelin 216 alueella on voimassa asemakaava 163, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 31.12.1985. Asemakaavan mukaan kortteli on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV-5). Rakennusoikeutta on tehokkuusluvulla $e = 0,5$ määriteltynä 27 873 k-m². Kerrosluku on neljä (IV) ja rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeus-asema +54,10. Werner Söderströmin kadun varsi on merkitty puistoksi (VP). Autopaikoituksen sijaintia asemakaavassa ei ole osoitettu. Istutettavan alueen osa on osoitettu ympäröimään korttelia 216, lukuun ottamatta Werner Söderströmin kadun viereiseltä VP-alueelta. Kuva 15 havainnollistaa alueen asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä.



Kuva 15. Ote asemakaavasta 163 (ei mittakaavassa) ja sen merkinnöistä ja määräyksistä. Suunnittelualue ja sen läheisyydessä sijaitseva lähiympäristö, jota kaavavalmistelussa on tutkittu, on osoitettu otteeseen punaisella rajauksella. (Lähde: Porvoon kaupunki)

3.2.1.4 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3.2.2 Tonttijako ja rekisteri

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

3.2.3 Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laadintaan ryhtymisen taustalla on ollut alun perin KOy Amerin Yritystalon (Teollisuustie 4) tarve käyttötarkoituksen muutokseen. Kaavassa muutetaan tavoitteellisesti teollisuus- ja varastotiloja käsittävä tila hyvinvointipalveluita sallivaksi. Vuonna 2021 KOy Amerin Yritystalo muutti nimekseen Liikunta- ja kulttuuripalatsi Oy. Omistaja vuokraa tiloja ja päävuokralaisena on ollut Porvoon Kirjakeskus Oy, jonka tilan tarve on vähentynyt viime vuosina, jonka johdosta tiloja on ollut tyhjänä. Tiloihin on kohdistunut suurta kysyntää liikuntatoimintaa harjoittavilta yrityksiltä ja osa tiloista on saatu vuokrattua salibandy ja padelkenttä toimintaan. Toimintaa on harjoitettu poikkeusluvalla. Liikuntatoimintojen suuren kysynnän ja laajentamistarpeen laajuuden myötä asemakaava ei enää vastaa nykyistä ja tulevaa käyttöä, jonka johdosta tähän asemakaavan muutokseen on ryhdytty. Kaavan laadinnan yhteydessä tarkistetaan tarvittaessa läheisten kiinteistöjen mahdollisia kehitystarpeita ja ajantasaisuus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2022 työohjelmaan. Kaavatyöstä on tiedotettu kaavoituskatsauksen 2022 yhteydessä. Maaliskuussa 2022 allekirjoitettiin kaavoituksen käynnistys sopimus Teollisuustie 4:n osalta, joka hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa maaliskuussa 2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyöstä on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistaminen ja vuorovaikutus toteutuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos ovat olleet MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 7.-23.12.2022 ja 2.-5.1.2023.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava ei ole MRL 66 § toisen momentin mukainen ja näin ollen ei ole edellyttänyt viranomaisneuvotteluita. Viranomaisneuvottelun tarve on tarkistettu Uudenmaan ELY-keskukselta sähköpostikeskustelussa 3.-7. kesäkuuta 2022 välisenä aikana.

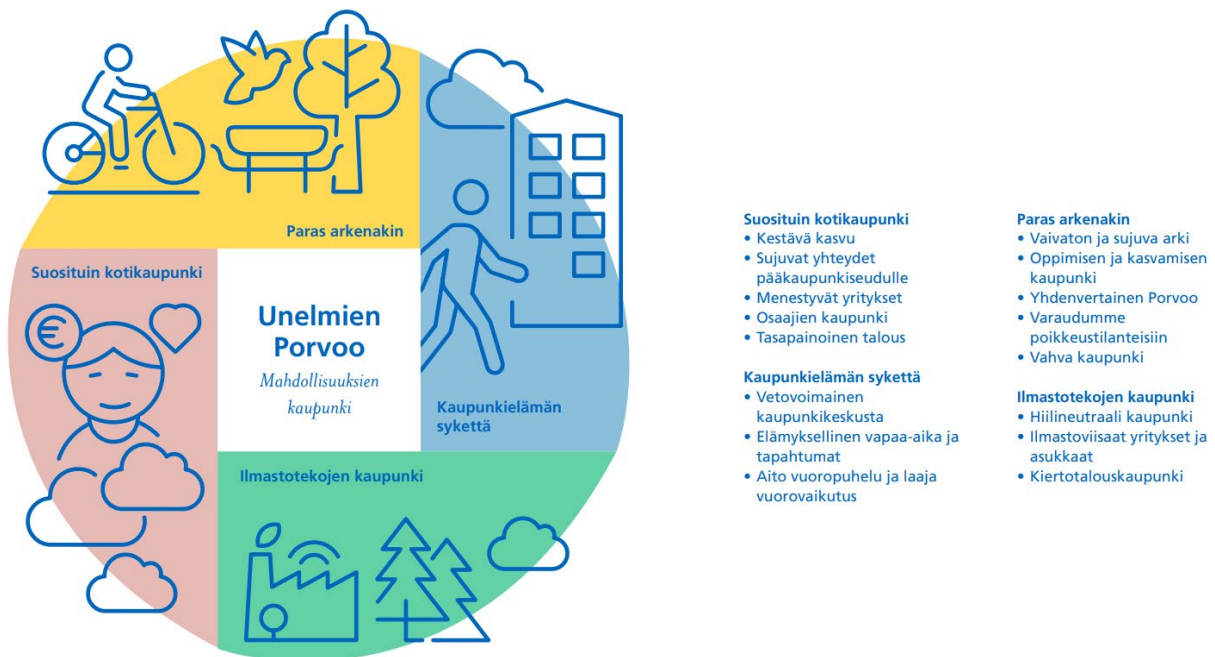
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaupungin asettamia strategisia päämääriä, jotka on tiivistetty kuvaan 16. Kaavalla muun muassa tuetaan kestävästä kasvusta ja luodaan edellytyksiä kilpailukykyisille yritysalueille ja palvelutarjonnalle. Kaupunki tavoitteellisesti luo edellytyksiä uusien työpaikkojen syntymiselle sekä elinvoimaiselle, kasvavalle ja ilmastoviisaalle yritystoiminnalle. Kaupungin tavoitteena on edistää yritysten mahdollisuuksia onnistua ja toimia ympärivuotisesti. Strategiansa mukaan kaupunki myös luo edellytyksiä elävälle ja viihtyisälle kaupunkikeskustalle ja palveluille, jotka kutsuvat ihmisiä kohtaamaan toisiaan. Kaupunki laajentaa ja tiivistää kaupunkikeskustaa lähiluonto, viherrakentaminen ja olemassa oleva rakennuskanta huomioiden.

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita hyväksytyjä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa. Kaavatyössä on otettu huomioon keskeisten ohjelmien sisältötavoitteet (Maapoliittiset linjaukset, Elinkeino- ja kilpailukykyohjelma 2019–2022).



Kuva 16. Porvoon kaupunkistrategian tiivistystä

Kaavan tavoitteita on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen alueelle sopivalla tavalla ja mahdollistaa palvelujen kehittyminen Porvoon kaupungissa. Tavoitteena kehittämisessä on lisäksi havainnoida ja ottaa huomioon vaikutukset työpaikka-alueen käyttötarkoituksen muutoksessa niin suunnittelualueella kuin sen ympäristössä sekä infra (sähkölinjat, vesiverkostot, liikennereitit).

4.4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Seuraavassa suunnittelutilanteesta johdetut keskeiset kaavamerkinnät. **Maakuntakaavassa** suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Tämän lisäksi luonnos-suunnittelussa on huomioitu voimajohtomerkinnät (2 kappaletta). **Yleiskaavassa** suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Tämän lisäksi aluetta koskettaa puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen merkintä. Ajantasaisessa **asemakaavassa** suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tämän lisäksi aluetta koskettavat nykyisellään rakennusoikeuteen liittyvät mm. tehokkuus-, kerrosluku- ja korkeusasemamerkinnot sekä puisto-aluemerkintä ja istutettavan alueosan merkintä.

4.4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen yleiskaavallinen luonne on edelleen vahvasti työpaikka-alueeksi kuvailtava. Työpaikkarakenne yleisesti on kuitenkin muuttumassa teollisuudesta palveluihin, myös tässä kasvukeskustan läheisessä taajamassa. Käyttötarkoituksen muutokselle ja kaavan ajantasaistamiselle on siis perusteet maakuntakaavassa osoitetulla kehittämisvyöhykkeellä. Täydentyvä taajama-alue lisää ajan saatossa ympäristöön infraa (muun muassa maanalaiset johdot ja liikenne-reitit) sekä vettä läpäisemätöntä pintaa, joka vaatii ennakoivaa suunnittelua näiltä osin.

Tämä asemakaavamuutos koskee käyttötarkoituksenmuutosta. Uusien rakennuksien rakentamista ei olla esittämässä alueelle. Pysäköintialueisiin ja ajoyhteyksiin kuitenkin tutkitaan kehittämismahdollisuuksia.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen (A, B, C) kuvaus ja alustava arviointi

4.5.1.1 Vaihtoehto A

Vaihtoehdossa A teollisuushallissa olevia tyhjiä tiloja kehitetään liikuntatoiminnoiksi. Hallin eteläsivulle rakennetaan uusi sisäänkäynti, jonka edustalta on kävelyreitti Teollisuustien suuntaan. Uuden sisäänkäynnin edustalle on varattu muutama autopaikka saattoliikenteelle. Lisäksi sisäänkäynnin edustalla on pyöräparkki noin 50 polkupyörälle sekä uusi parkkialue, joka jatkuu hallin länsipuolella liittyen pohjoisosan nykyiseen parkkialueeseen. **Uusia parkkipaikkoja on noin 110 kappaletta.** Hallin länsisivulla on uusi sisäänkäynti sekä huoltoajoreitti. Teollisuustieltä on uusi ajoliittymä ja ajoyhteys uuden parkkialueen läpi. Ajoyhteys toimii samalla pelastus- ja huoltoreittinä. Uusi ajoyhteys helpottaa hallin käyttöä ja uusien parkkipaikkojen myötä paikoitus-tilanne paranee. Pysäköintialue sijaitsee Werner Söderströmin kadun puoleisella puistokaistaleella, josta oletettavasti joudutaan paikoin poistamaan puustoa. Tällä kohdalla uusi pysäköintialue ja ajoyhteys edellyttävät noin 2900 m² suuruiseen maa-alueen vuokraamista kaupungilta.

Uusien parkkialueiden ja Teollisuustien ajoliittymän myötä liikenne hajaantuu tapahtuvaksi kahden ajoliittymän kautta, jolloin huipputuntien ruuhkaisuuden arvioidaan vähenevän. Kävelyreitien, pyöräpysäköinnin, uusien parkkialueiden sekä uuden ajoyhteyden myötä ympäristön laatu- ja liiketoiminnan edellytykset paranevat. Uusien sisäänkäyntien myötä liikuntakeskus on paremmin saavutettavissa. Vaihtoehdossa A suunniteltu huolto- ja pelastustie lisää turvallisuutta ja helpottaa hallissa olevien toimintojen huoltoa.



Kuva 17. Vaihtoehto A, havainnekuva

4.5.1.3 Vaihtoehto C

Vaihtoehdossa C teollisuushallissa olevia tyhjiä tiloja kehitetään liikuntatoiminnoiksi ja hallin eteläosalle rakennetaan uusi sisäänkäynti, jonka edustalta on kävelyreitti Teollisuustien suuntaan. Uuden sisäänkäynnin edustalle on varattu muutama autopaikka saattoliikenteelle. Sisäänkäynnin edustalla on pyöräparkki noin 50 pyörälle sekä uusi parkkialue, jonne on uusi ajoliittymä Teollisuustieltä. **Uusia parkkipaikkoja on noin 45 kpl.** Hallin länsiosassa olevan puiston alueella ei ole muutoksia, mutta mikäli kohdalle tarvitaan pelastustie, on se toteutettavissa parkkialueen yhdistävänä pelastustienä.

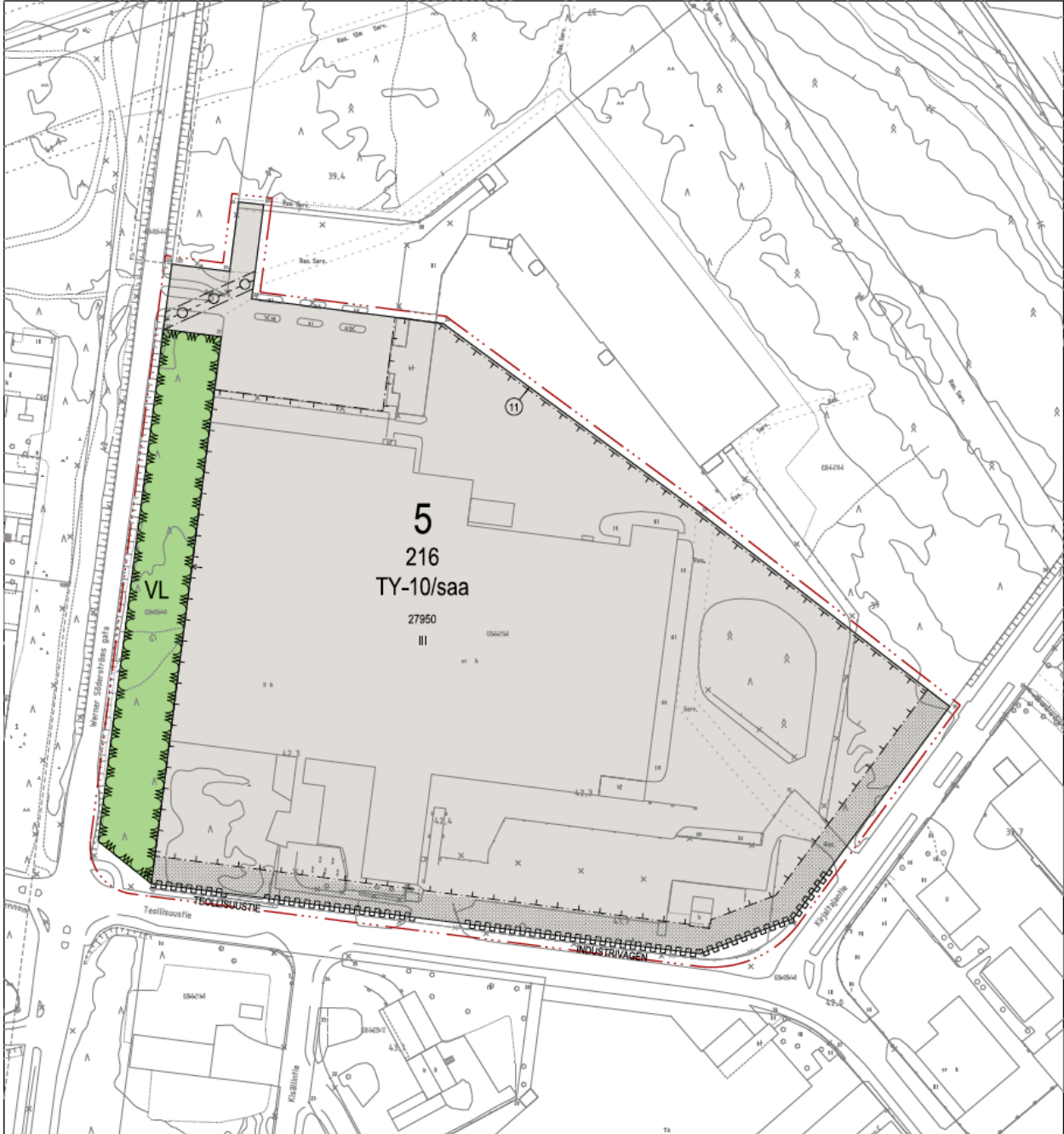
Uusien parkkialueiden ja Teollisuustien uuden ajoliittymän myötä liikenne hajaantuu tapahtuvaksi kahden liittymän kautta, jolloin huipputuntien ruuhkaisuuden arvioidaan vähenevän. Kävelyreittien, pyöräpysäköinnin, uuden parkkialueen myötä ympäristön laatuaso paranee. Hallin eteläiselle sivustalle syntyy selkeästi jäsenyvä tila, jonka kautta hallille saavutaan. Noin 45 uuden autopaikan myötä pysäköinnin paine helpottaa nykytilanteeseen nähden, mutta ei oletettavasti riitä kattamaan tarvetta liikuntatoimintojen laajenemisen myötä. Uusi sisäänkäynti eteläisellä seinustalla parantaa saavutettavuutta. Toisistaan erilliset parkkipaikat ilman yhdistävää ajoreittiä ovat eivät ole asiakkaan käytännöllisyyden näkökulmasta hyvä vaihtoehto.



Kuva 19. Vaihtoehto C, havainnekuva

4.5.2 Luonnokseksi valitun vaihtoehdon kuvaus

Asemakaavaratkaisuksi valittiin luonnosvaiheeseen vaihtoehto C, jota viimeisteltiin kaavakartalla vielä erityisesti liikennenäkökulmasta. Keskeisenä perusteena vaihtoehdon C valintaan oli kaupungin maanomistus Teollisuustie 4 rakennuksen ja Werner Söderströmin kadun väliselle puistoalueelle. Puistoalue haluttiin säilyttää maanomistajan puolesta käyttötarkoitukseltaan nykyisen kaltaisena. Kuva 20 havainnollistaa kaavakarttaluonnoksen otteena.



Kuva 20. Ote asemakaavaluonnoksesta

Seuraavassa kaavakarttaluonnoksen keskeisimpiä merkintöjä ja määräyksiä.

Kaavaluonnosratkaisussa huomioidaan sekä nykyiset että uudet liikuntapalveluihin liittyvät laajennustarpeet kiinteistöllä kaavamerkinnällä **TY-10**. Merkintä osoittaa kaavassa suunnittelualueelle teollisuusrakennusten korttelialueen, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Määräyksen mukaan tuolle korttelialueelle saa myös sijoittaa

- liikunta- ja hyvinvointipalvelutilaa enintään 10 000 k-m²
- liikunta- ja hyvinvointipalveluihin liittyvää kahvila- ja ravintolatilaa enintään 200 k-m²
- liikunta- ja hyvinvointipalveluihin liittyvää myymälätilaa enintään 200 k-m²
- kahvila- ja ravintolatilaa 400 k-m²
- toimistotilaa 2 000 k-m²
- varastotilaa.

Roomalainen numero (III) osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun TY-10-alueella.

Yleiskaavassa osoitettu määräys puhdistettavasta/kunnostettavasta maa-alueesta on huomioitu kaavaluonnoskarttaan. Kaavaluonnoksessa merkintä **/saa** ilmaisee, että korttelialueella on harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa ja että maaperän pilaantuneisuus on selvitetty ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Kaavaluonnosratkaisussa on otettu huomioon yleiskaavan määräykset seudullisesti tärkeästä yhdystiestä/kokoojakadusta ja sen vierellä kulkevasta kevyen liikenteen reitistä Teollisuustiellä. Jalankulku-, pyöräily- ja linja-autoliikennettä varten **katualueen poikkileikkausmitoitus** on muuttunut luonnoksessa 18 metristä 20 metriin. Tämä vähentäisi Teollisuustie 4:sen sivulta kaksi metriä tilaa, joka toteutuisi maakauppoina. Lisäksi katualueen rajauksessa on huomioitu sekä Werner Söderströmin kadun ja Teollisuustien sekä Teollisuustien ja Kirjaltajantien **risteyksiin tarvittavat tilavaraukset**. Liikenneturvallisuuskäytännöstä Teollisuustien ja Kirjaltajantien osuudelle on osin merkitty risteysalueille myös katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Lisäksi kaavakarttaluonnokseen on merkitty niin sanottuja **yleisiä määräyksiä** liittyen esimerkiksi hulevesien hallintaan ja rakennustekniikkaan, jotka tulee ottaa huomioon rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tämä luku kirjoitetaan luonnoksen nähtävillä olon jälkeen. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tämä luku kirjoitetaan luonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS KIRJOITETAAN EHDOTUSVAIHEESSA

5.1 Kaavan rakenne

Ehdotusvaiheen kaavaratkaisu.

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

6 **ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA** **KIRJOITETAAN EHDOTUSVAIHEESSA**

Jaana von Denffer

kaavoittaja

Porvoossa **26.10.2022**

Dan Mollgren

kaupunkisuunnittelupäällikkö