

AK 527 Meritulli

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe
7.12.2022



AK 527

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
MERITULLI
3. KAUPUNGINOSA

Asemakaava ja asemakaavan muutos:
Kaupunginosa 3

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2017

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

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee noin 700 m torilta ja keskustan empirekaupungin eteläpuolella sijaitsevien Suistokentän, entisen Suistohallin ja näiden lähiympäristön kehittämistä. Suunnittelualue käsittää viheralueita, katuja ja korttelin 180.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,14 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavalla on tarkoituksena luoda edellytykset viihtyisän ja vihreän asuinalueen rakentumiselle ja päiväkodin sekä urheilukentän sijoittamiselle alueelle. Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta.

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Porvoon keskustan palvelujen läheisyyteen.

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	3
1.6	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Kaavan rakenne.....	28
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	29
5.3	Aluevaraukset	29
5.4	Kaavan vaikutukset.....	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	31
5.7	Nimistö	31
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	31

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote yleiskaavasta

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenveto kuulemisesta
5. Havainnekuvat
6. Ote ajantasa-asemakaavasta
7. Kartta tonttijaosta
8. Rakennustapaohjeet

1.6 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maaperän perustilaselvitys, Ramboll 2022
2. Pilaantuneisuusselvitys
3. Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa
4. Meluselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2017. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä Meritulli ja Suistohalli AK 527.

Kaavaluonnos on nähtävillä kahtena vaihtoehtona 7.12.-23.12.2022, 2.1-20.1.2023. Luonnosvaiheessa työlle asetettiin tavoitteet, laadittiin kaksi vaihtoehtoa ja arvioitiin näiden vaihtoehtojen taloudellisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Perustamistavan hiilijalanjälkivaikutuksia laskettiin perustilaselvityksen yhteydessä. Lisäksi kaavan valmistelun aikana tutkitaan viherkertoimen käyttöönottoa alueella ja erilaisten kertoimien vaikutusta alueen viihtyisyyteen ja luontohyötyihin. Kaavan nähtävilläolon jälkeen työstetään nähtäville kaavaehdotus.

2.2 Asemakaava

Asemakaavasta on luonnosvaiheessa nähtävillä kaksi vaihtoehtoa. Aluerajaus ja käyttötarkoitus korttelialueilla ovat kummassakin vaihtoehdossa pääpiirteittäin samat.

Pohjoisin asuinrakentamisen kortteli on kooltaan noin 12 200 m² ja se on varattu Asuinrakentamisen korttelialueeksi A. Asuinrakentamiselle ja päiväkodille varatut pysäköintipaikat on osoitettu Autopaikkojen korttelialueiksi LPA. Liikuntakentän paikat ovat yleisellä pysäköintialueella LP. Pysäköintiin varattujen korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2360 m². Eteläisempi asuinrakentamisen alue on pinta-alaltaan noin 6190 m² ja se on varustettu merkinnällä AP rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Päiväkodille varattu alue on pinta-alaltaan noin 6740 m² merkitty Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi YL. Kortteleiden keskelle jää VP Puistoalue ja Meritullinkadun eteläpäähän VU Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue. Lisäksi Meritullinkadun länsipuolelle on osoitettu Yleinen pysäköintialue LP.

Alueen läpi suunniteltu yhteys kävelyille ja pyöräilylle on osoitettu Rantakadun ja Pellingintien välille puistossa kulkevana Meritullinraittina.

Luonnoksen vaihtoehdoissa tehokkuus vaihtelee asuinrakennusten korttelialueilla siten, että vähemmän vaihtoehdossa 1 tehokkuus on pohjoisemmassa korttelissa $\approx 0,75$ ja kokonaisrakennusoikeus on 11 400 k-m² ja eteläisemmassä korttelissa tehokkuus on noin $\approx 0,3$ ja kerrosalana 2400 k-m². Vaihtoehdossa 2 tehokkuus on pohjoisemmassa korttelissa ≈ 1 ja kokonaisrakennus-

oikeus on 14 200 k-m² ja eteläisemmässä korttelissa 3300 k-m² (e≈0,5). Tehokkuuslukuihin on laskettu mukaan tonttien lisäksi rakentamiselle osoitettu pysäköintialue.

Alueelta osoitetaan paikka Kaupungintalon korttelissa, Piispankatu 15:ssä, sijaitsevalle puutalolle. Rakennus on kaupungintaloa koskevassa asemakaavassa osoitettu siirrettäväksi. Rakennukseen osoitetaan tilaa ravintola-, kahvila, yhteiskäyttö-, palvelu- tai kokoontumistiloille. Kerrostaloihin tulee toteuttaa kadun varteen pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa vähintään 600-800 k-m² ratkaisuvaihtoehdosta riippuen.

Pysäköintipaikkoja on varattu kummassakin vaihtoehdossa 1ap /110k-m² asumiselle, 1ap/150k-m² liiketiloille ja 1ap/180 k-m² päiväkodille, minkä lisäksi päiväkodille tulee tehdä 10 saattoliikennepaikkaa, joista vähintään kahden tulee olla esteettömiä. Yhteiskäyttötiloille ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja. Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1/30 k-m² käyttötarkoituksesta riippumatta.

Alueella olevat pilaantuneisuus osoitetaan kaavan yleisissä määräyksissä. Pilaantuneisuuden puhdistaminen tehdään rakentamisen yhteydessä.

Alueelle on osoitettu kaksi e-lm aluetta, joille saa sijoittaa maa-aineksia, pilaantuneita maa-aineksia, sedimenttejä ja hyödynnettäviä jätteitä ympäristöluvan mukaisesti.

Rakentaminen on tarkoitus toteuttaa puurakenteisena ja puuverhoiltuna. Viherympäristöön kohdistuvia laatutavoitteita ohjataan asemakaavan rakennustapaohjeella tai viherkerrointyökalulla.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lähivirkistysaluetta VL ja Suistohallin osalta YU/TV urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja varistorakennusten korttelialuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on aloittaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentaminen vuoden 2024 aikana. Rakentaminen voi alkaa vuosien 2025-26. Rakentaminen toteutuu luultavasti muutamien vuosien kuluessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutos koskee noin 700 m torilta ja keskustan empirekaupungin eteläpuolella sijaitsevien Suistokentän, Suistohallin alueen ja näiden lähiympäristön kehittämistä. Suunnittelualue käsittää viheralueita, katua ja Suistohallin korttelin 180. Alueen rajausta tarkennetaan suunnittelun edetessä. Suunnittelualue rajautuu Pellingintiehen, Meritullinkatuun, Rantakatuun ja Tapulikaatuun. Alueen läpi kulkee kävelyreitti Rantakadulta Pikku Cygnaeuksenkadulle.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,14 hehtaaria.



Kopterikuva Joonaanmäen suunnasta keväällä 2017. Suunnittelualueen rajausta keltaisella katkoviivalla. Ympäröivä rakennuskanta on 1-3 kerroksista. Pellingintien varrella olevat omakotitalot ja Aunelan puolella olevat rivitalot sijoittuvat suunnittelualueen ylemmän olevaan Joonaanmäen rinteeseen.

Luonnonympäristö



Porvoonjokilaakson maisematilan muodostuminen suunnittelualueen kohdalla 2022



- Maisemallisesti merkittävät havupuuvaltaiset selännemetsät ja -metsiköt
- Nuoret lehtipuiden metsiköt ja puuryhmät
- Nurmikot
- Ruovikot
- Porvoonjokilaakson avoimen maisematilan raja

Maisema ja luonto

Maisemarakenteessa alue on osa Porvoonjokilaaksoa. Maisemakuva on pallokenttien osalta avara. Näkymiä jokirannan avoimeen tilaan katkaisevat varikkorakennukset sekä puu- ja pensasryhmät. Joonaanmäen ja Aunelanmäen selänteiden männiköt luovat maisematilalle luontaiset ja vaikeuttavat metsäiset rajat.

Pallokentät, Suistohalli ja sen itäpuoleinen rinne ovat olleet aiemmin vanhaa peltoa sekä sille rakentunutta teollisuusaluetta. Nurmikkona hoidettu rinnepuisto on melko vähäisessä käytössä. Suunnittelualan viheralueet ja aukea maisematila eivät ole maisemallisesti erityisiä tai luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä. Alueen kautta muodostuu kuitenkin puistoyhteys Joonaanmäen metsäselänteeseen ja jokirannan välille. Suunnittelualan poikki kulkeva puistokäytävä yhdistää Rantakadun varrella kulkevan rannan suuntaisen pääulkoilureitin Pikku Cygnaeuksenkadun päähän, josta pääsee uimahallille ja edelleen Keskuskoululle ja -kentälle. Joonaanmäelle johtaa jyrkkään rinteeseen tallattu polku. Rakennettua kevyenliikenteen reittiä mäelle ei ole.

Maisemallista merkitystä on suunnittelualan eteläpuolella olevalla pienellä Änäsin pohjoisosan männiköllä. Männikkö rajaa maisematilaa sulkien jokilaakson kapeikoksi Kokonmetsän ja Joonaanmäen välissä. Suunnittelualueelle leimaa antavia, maisemakuvallisesti merkittäviä piirteitä ovat myös Joonaanmäen selännemetsä, jokilaakson avoin tila, jokilaaksoa etelän puolelta reunustava Kokonmäen selännemetsä sekä joen ja rantavyöhykkeen yli avautuvat näkymät. Itärannan eteläiset kaupunkikorttelit muodostavat selkeäpiirteisen ja maisemallisesti merkittävän rajauksen suunnittelualan reunalle ja jokirantaan.

Viheralueiden merkitys painottuu toiminnalliseen urheilukäyttöön sekä läpikulkumahdollisuuteen rannan ja Pellingintien välillä. Myös Meritullinkadun jalkakäytävä on tärkeä ulkoilukäytön kannalta. Alueeseen rajautuvien asuinkortteleiden asukkaille merkitystä on todennäköisesti myös alueen nykyisellä avoimuudella.

Kasvillisuus

Suistohallin piha on pääosin asfaltoitu. Hallin länsipuolella sijaitsee hiekkapintainen pysäköintikenttä. Pysäköintialueen ja Suistohallin välissä kasvaa vaahterarivi.

Suunnittelualan pohjoisosassa on hiekkapintainen urheilukenttä ja sen kaakkoispuolella nurmipintainen pallokenttä. Kenttien Pellingintien puoleisella nurmialueella kasvaa muutama nuori vaahtera, tammi, koivuryhmä ja pensaita. Hiekkakentän eteläidalla Meritullinkadun varrella on pensaita ja nurmientien länsipuolella lehtikuusiryhmä.

Suistohallin itäpuolisen puiston poikki kulkee hiekkapolku. Polun länsipuolella on kokooja, jonka varrella on mm. koivuja ja lehmukoita. Lajiston kohtuullinen runsaus tekee puustosta kiinnostavaa ja oja- ja ympäristö tarjoaa mahdollisuuden lajirunsauden ja viherympäristön kehittämiseen. Rinnepuisto on nurmipintainen. Puusto koostuu nurmella olevista yksittäispuista mm. nuorista vaahteroista, pajuista, leipistä sekä yksittäisistä havupuista ja pensaista.

Meritullinkadun länsipuolella olevaan puiston nurmipinnalle on istutettu erilaisia koristekirsikoita.

Pohjoisempi puistoalue kerrostalotonttien välissä Meritullinkadun ja Tapulikadun välillä on nurmipintainen. Puiston Tapulikadun puoleisessa päässä kasvaa koivuja, vaahtera sekä sembramänty ja pensaita tontin rajalla. Alueen poikki kulkee kapea nurmeen kulunut polku.

Ilmasto ja vesistöt

Pienilmastoltaan suunnittelualue on suotuisa. Rakennukset ja selänmetsiköt suojaavat aluetta jokilaakson tuulilta.

Suunnittelualue kuuluu Porvoonjokilaakson vesistöalueeseen. Erityisesti alueen lounaisosassa tulvaan varautuminen on tärkeää, sillä alue on alavaa ja merenpinnan ollessa korkealla hulevesien purkautuminen alueella heikkenee tai estyy. Tällä hetkellä alueella sijaitsevat pelikentät ovat luonnonnurmi- ja hiekkapintaisia ja hulevesi pääsee imeytymään alueella kohtuullisesti.

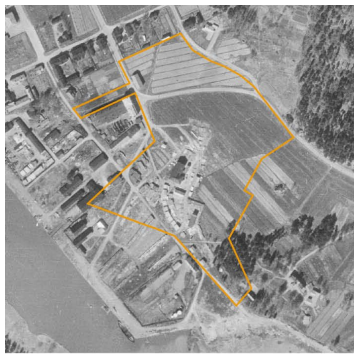
Viheraluetta kuivattava oja sijaitsee Suistohallin varikon ja viheralueen rajalla. Oja laskee Rantakadun oijen kautta jokisuiston kosteikkoon. Ojaa on siirretty useasti, eikä sen varrelle ole kehittynyt vakiintunutta puronvarren kasvillisuutta. Muut alueen aikaisemmista avo-ojista on putkitettu.

Ympäristön käytön historia

Alue oli pitkään teollisuuskäytössä. Suistohalli rakennettiin 1940–1950-lukujen taitteessa huonekalutehtaaksi. Myös hallin länsipuolella, nykyisellä asuinkorttelin alueella ja viheralueella, oli teollista toimintaa. Hallin pohjoispuoleinen alue oli viljelyssä vielä 1970-luvulla. Pallokentät erottuvat ensimmäistä kertaa 1980-luvun ilmakuvissa.

Suistohalli ei ole enää käytössä. Muissa rakennuksissa ja alueella olevissa parakeissa toimii kaupungin kuntatekniikan vihervarikko. Suistohallille on haettu purkulupaa. Pallokentistä vastaa liikuntapalvelut.

Alueen pitkään jatkunut käyttö ja teollisuushistoria ovat tekijöitä, joiden takia ympäristöön saatetaan liittyä pilaantuneisuutta.



Ortoilmakuvat ylärivissä vuosilta 1950 ja 1970, alarivissä kuvat vuosilta 1986 ja 2020. 1970-luvulle saakka alue lähiympäristöineen oli pääosin teollisuus- ja viljelykäytössä. Rantakatu ja Meritullinkatu linjattiin uudelleen 1990-luvulla aluetta lounaassa rajaavan korttelin uudelleenkaavoituksen ja rakentamisen yhteydessä. Aunelan männikkö ja Joonaanmäen metsä ovat säilyneet.



200 m

Rakennettu ympäristö

Nykyisin Suistohallina tunnettu rakennus valmistui 1950-luvun vaihteessa Porvoon huonekalutehtaan käyttöön. Alueella toimii tällä hetkellä kaupungin kuntatekniikan vihervarikko. Rantakadun suuntaisesti sijaitseva varikkohalli on vuodelta 2008. Varikkopihassa on myös katos.



Ylärivissä maisemaa pallokentän ympärillä. Keskellä Suistohalli, uudempi varikkorakennus ja varikon katos puiston reunalla. Alarivissä alueen avointa maisematilaa.

Suunnittelualueen ympärillä oleva rakennuskanta on monimuotoista. Pellingintien varrella, Joonanmäen rinteessä, on 1-2-kerroksisia omakotitaloja 1940-luvun lopulta 2000-luvulle. Aunelan puoleisessa rinteessä on yksikerroksisia rivitaloja 1970-luvulta. Meritullinkadun länsipuolella on kaksikerroksisia kerrostaloja 1950- ja 1980-luvuilta. Rantakadun varressa on kolmikerroksisia kerrostaloja 2000-luvulta ja Suunnittelualueen pohjoisreunalla Pellingintien ja Meritullinkadun välissä on 2-3-kerroksisia kerrostaloja 2000-luvun alusta. Näiden kerrostalojen autokatokset sijoittuvat suunnittelualueen rajalle.



Meritullinkadun ja Tapulikadun välinen puisto on nurmea. Puiston länsipäässä on muutamia yksitaispuita. Nurmeen on tallautunut polku.



Naapuruston rakennuskantaa. Ylärivissä vasemmalla Suistokadun varrella korttelissa 58 olevia kerrostaloja. Keskellä ja oikealla Meritullinkadun varrella olevia naapureita. Rakennukset on rakennettu vuosina 1999, 1991 ja 1959. Alarivissä rivitaloja Kalastajankadun varrelta suunnittelualueen eteläreunalla. Puiston puolella rinteeseen sijoittuvat rakennukset ovat kaksikerroksia ja kadun puolella yksikerroksia. Osa rivitaloista kuuluu suunnittelualueeseen korttelialuetta koskevan korttelinumeron muutoksen takia. Rivitalot ovat 1970-luvun alusta.



Pellingintien varrella olevat naapurikorttelien pientalot ovat monimuotoisia arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan. Kadun itäreunalla ei ole jalkakäytävää.

Maanomistus

Porvoon kaupunki omistaa koko suunnittelualueen

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

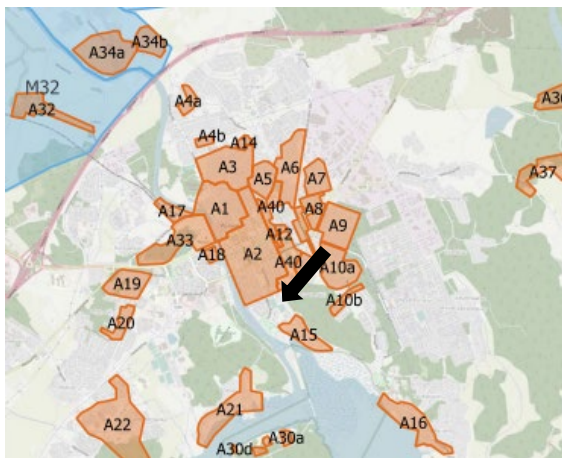
Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa (hyväksytty 2021) kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaavassa alue on osoitettu myös Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi (Porvoonjoki-akson maakunnallisesti arvokas maisema-alue).

Yleiskaava

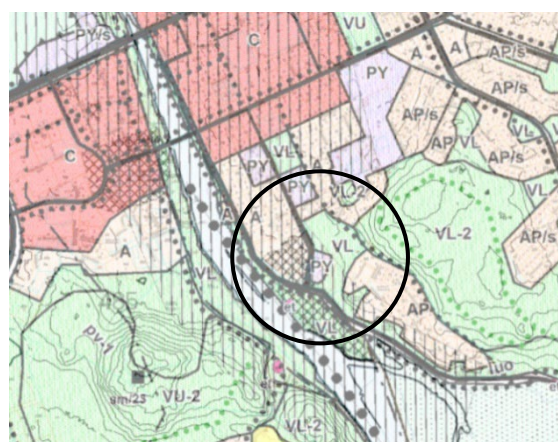
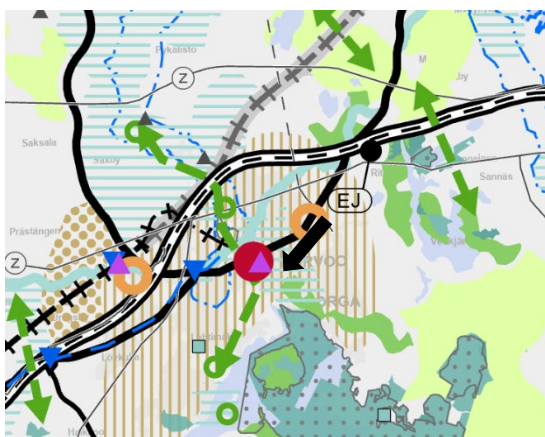
Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (15.12.2004) alueelle sijoittuvat A (Asuntoalue) sekä Puhdistettava ja kunnostettava maa-alue (vinoruudutus), VL (lähivirkistysalue) ja PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue).

Ympäröivillä alueilla on merkintä AP (Pientalovaltainen asuntoalue) sekä VL 2 (Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Alueen lounaispuolelle osuu merkintä säilytettävistä ympäristöarvoista (pystyraidoitus), (MA4, muu merkittävä maisema). Porvoonjokilaakson valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön raja-alue on voimassa olevan yleiskaavan valmistelun aikana ulottunut suunnittelualueen reunalle. Uutta keskeisten alueiden yleiskaavatyötä valmisteltaessa on laadittu maakuntakaavaa tarkentava selvitys maakunnallisesti arvokkaista alueista. (Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021) Suunnittelualueella ei sijaitse selvityksen mukaisia kohteita.



Ote maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristökohteiden aluerajauksesta, Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021. Musta nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia

Keskeisten alueiden osayleiskaavan uudistamistyö on käynnistetty vuonna 2018. Maaperä on osittain kunnostettu. Asemakaavatyön aikana selvitetään mahdollista suunnittelualueeseen kohdistuvaa pilaantuneisuutta.



Ote voimassa oleva maakuntakaava (helmikuu 2022) ja Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava (2004). Musta nuoli ja ympyrä osoittavat suunnittelualueen sijaintia.

Asemakaava

Suistohallin kohdalla on vuonna 2003 vahvistettu asemakaava, jossa Meritullinkadun itäpuolella ja Suistohallin pohjoispuolella on VL-alue (Lähivirkistysalue). Suistohallin korttelialue on YU/TV, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja varistorakennusten korttelialue. Autopaikkavaatimus 1

ap /150 k-m2. Suistohalli on asemakaavassa suojeltu sr-merkinnällä. Hallin purkamiselle on myönnetty poikkeamislupaa sen heikkoon kuntoon perustuen.

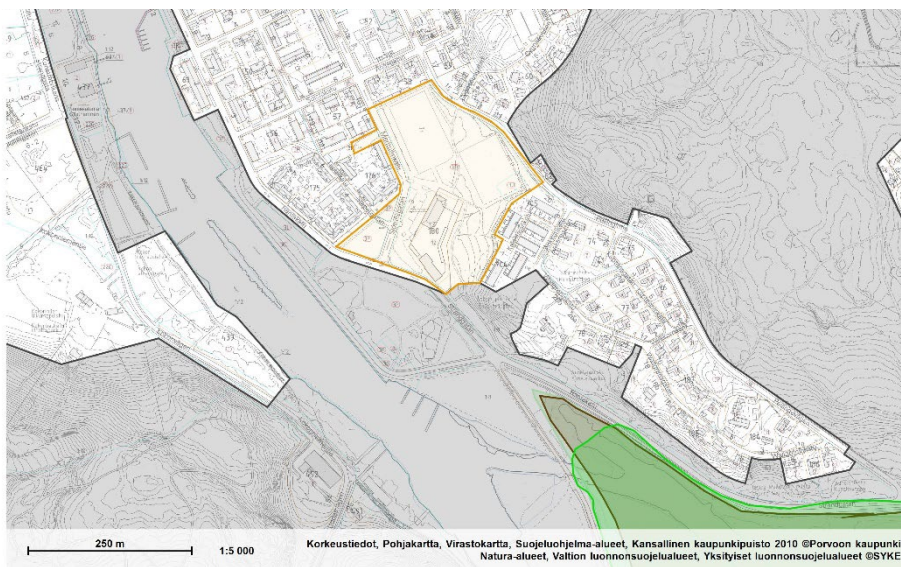
Urheilukenttien osalta on voimassa vuoden 1985 asemakaava, jossa Meritullinkadun ja Pellingintien välinen alue on VL-alue (Läshivirkistysalue). Alueen itä-koillisreuna kuuluu Aunelan asemakaavaan vuodelta 1972. P-alue on puistoa ja Upl-alue Palloilu- ja leikkikenttä. Rantakadun ja Meritullinkadun pohjoispuolelle jäävä alue kuuluu vuoden 1995 asemakaavaan merkinnällä VP Puisto. Vuoden 1985 asemakaavassa Meritullinkadun länsipuolella kaava-alueeseen kuuluu VP Puisto -merkinnällä varattu alue. Ympäröivillä tonteilla on asuinrakentamista. Alueen länsi- ja pohjoispuolella rakennukset ovat II1/2 -II2/3 korkuisia kerrostaloja AK, Pellingintien itäpuolella omakotitaloja AO ja alueen koillispuolella yksikerroksisia rivitaloja AR.

Korttelissa 176 on voimassa asemakaava vuodelta 1985. Alue on AK-14 merkinnän mukaisesti alue on asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liike-, kokous- ym. tiloja kadunvarressa sijaitsevien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen. Korttelissa Korttelissa 704 on voimassa asemakaava vuodelta 1973. Alue on AR2 merkinnän mukaisesti Rivitalojen korttelialue. Kortteleissa 176 ja 704 asemakaavamuutoksella muutetaan korttelinumeroitua. (Ote ajantasa-asemakaavasta Liite 6)

Kansallinen kaupunkipuisto

Jokiranta ja Joonaanmäki kuuluvat Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Ruskiksen Natura 2000 -alue alkaa noin 200 metrin päästä suunnittelualueesta. Myös Kaupunginlahti-Stensbölefjärdenin ja Ruskiksen luonnonsuojelualueet ulottuvat Suiston alueelle.

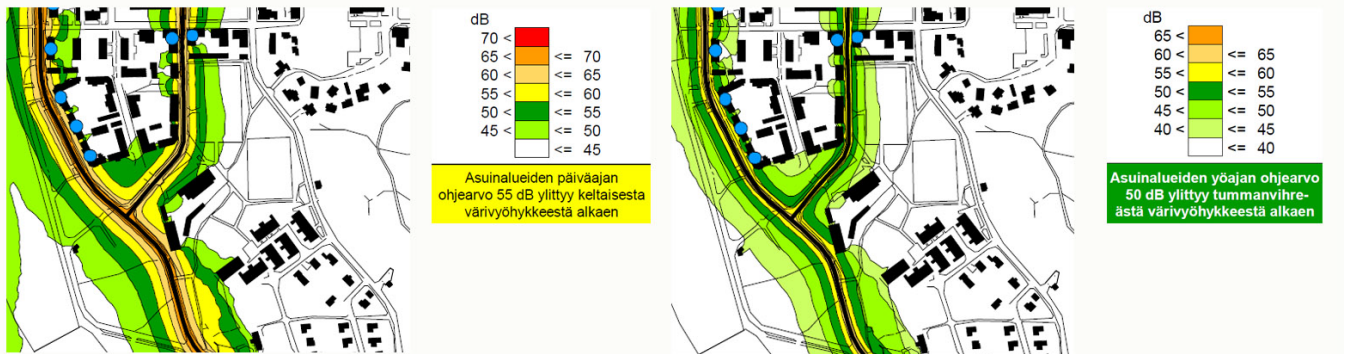
Kansallisen kaupunkipuiston rajausta harmaalla ja Ruskiksen Natura 2000-alue vaaleanvihreällä. Ruskealla Ruskiksen luonnonsuojelualue ja Kaupunginlahti Stensbölefjärden luonnonsuojelualue kirkkaanvihreä. Ei mittakaavassa.



Liikennemelu

Porvoon meluselvityksessä vuonna 2013 arvioitiin melutasoja vuoden 2030 liikennemäärille. Meluselvityksen mukaan päiväaikainen melu Meritullinkadun varrella meluennuste ulottuu suunnittelualueelle puolelle enintään 65 dB suuruisena. Tällöin kadun rajalla oleviin julkisivuihin kohdistuu enintään 65 dB. Tämän perusteella kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus DLA on oltava vähintään 30 dB (65 – 35 dB) kyseisellä julkisivulla. Huomioon ottaen laskentaepävarmuuden ± 2 dB, olisi suositeltavaa määritellä kyseiselle julkisivulle A-äänitasoerotukseksi DLA 32 dB.

Melutilanteesta laaditaan tarkentava selvitys asemakaavan ehdotusvaiheessa, jolloin voidaan arvioida paremmin suunnitelman vaikutuksia melutilanteeseen ja asettaa tarvittaessa asemakaavaan vaatimuksia meluntorjunnasta.



Melutilanne 2 metrin korkeudella maanpinnasta. Tieliikenteen keskiäänitaso (L_{Aeq}) päiväajalla (klo 7-22) ja yöajalla (22-07) vuonna 2030.

Liikenne

Vuoden 2018 laskennan mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Pellingintiellä on 900 ajoneuvoa ja Meritullinkadulla 1400 ajoneuvoa. Kesällä 2022 Rantakadulla oli liikennettä 5600 ajon/vrk.

Maaperä ja pohjavesi

Suunnittelualan maanpinnan taso vaihtelee tasovälillä noin +1,3...+8. Maanpinta on korkeimmillaan alueen itäosassa, jossa se on noin tasolla +8. Maanpinta on korkeimmillaan alueen itäosassa, jossa se on noin tasolla +8. Täältä maanpinta laskee kohti länttä/etelää tasolle noin +1,3.

Selvitysalueen maaperä koostuu savesta, hiekasta ja moreenista sekä paikoittain siltistä.

Selvitysalueella on tehty kairauksia vuosina 1998, 2005, 2006, 2007 ja 2022. Alueella suoritettujen pohjatutkimukset koostuvat paino-, siipi-, puristinheijari-, pisto- ja puristinkairauksista sekä alueelle asennetuista pohjavesiputkista. Alueelta on myös otettu sekä häiriintyneitä että häiriintymättömiä näytteitä. Selvitysalueen eteläosassa maakerrospaksuudet vaihtelevat noin 2...20 m välillä. Maapeite on paksuimmillaan alueen lounaassa, josta se ohenee kohti alueen kaakkoisreunaa. Kallionpinnan taso vaihtelee alueella tasovälillä noin -20...+3 ja kallion päällä on noin 1–5 m moreenikerros. Kalliopinta on alimmillaan lounaassa, josta se nousee itään päin mentäessä. Savikerros on noin 1...17 m paksu. Paikoittain savikerroksen päällä on noin metrinpaksuinen täyttökerros. Selvitysalueen eteläosassa savi- ja hiekkakerrosten välissä on paikoittain 2–6 m paksuinen silttikerros. Kairaukset ovat päättyneet joko kiveen, lohkareseen tai kallioon. Kalliovarmistuksia ei ole tehty.

Kairausvastuksen perusteella savi on laadultaan pehmeää. Saven vesipitoisuus on noin 25...75 %. Silttikerros on paikoittain melko löyhä ja paikoittain tiivis. Lisäksi silttiin on kerrostunut osin hiekkaa ja savea. Selvitysalueen pohjoisosassa, n. olevan Suistohallin pohjoispuolella, maapeitepaksuudet vaihtelevat noin tasovälillä 1–11 m. Kallionpinnan taso vaihtelee tasovälillä noin -7...+5. Pintakerroksena pääasiallisena maalajina on noin 1–8 m paksu savi- tai silttikerros. Maapeitteen ollessa ohuimmillaan, pintakerros on paikoittain täyttöä. Savi-/silttikerroksen alla esiintyy paksuimmillaan noin 6 metrin kerros moreenia. Kairaukset ovat päättyneet joko kiveen, lohkareseen tai kallioon.

Kairausvastuksen perusteella savi on laadultaan pehmeää. Maanäytteiden vesipitoisuus vaihtelee välillä 30...65 %. Siipikairauksen perusteella saven leikkauslujuus on alimmillaan noin 15 kN/m².

Silttikerros on paikoin melko löyhä ja toisaalla tiivis. Lisäksi silttiin on kerrostunut osin hiekkaa ja savea. Todellisuudessa moreenikerros voi olla ohuempi, sillä maanäytteiden perusteella on maaperässä laajemmalti silttiä kuin mitä kairausvastuksista voi päätellä. Kalliopintaa ei ole varmistettu porakonekairauksin.

Perustilaselvityksen mukaan alueella ei esiinny sulfaattipitoista savea.

Alue ei ole pohjavesialuetta. Selvitysalueen pohjoisosaan asennetussa pohjavesiputkessa on 6/2022 mitattu pohjavedenpinnan olevan tasolla +1,93...+1,97. Pohjavedenpinta on siinä noin 3 metrin syvyydellä maanpinnasta. Selvitysalueen eteläosaan asennetussa pohjavesiputkessa on samana ajankohtana puolestaan mitattu pohjavedenpinnan tasoksi +1,15...+1,17. Pohjavedenpinta oli noin 0,15 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueella ei esiinny paineellista pohjavettä, mutta pohjavesi pinta on lähellä maanpintaa alueen eteläosassa. Kellareiden rakentaminen edellyttäisi pohjavesipinnan pysyvää alentamista ja vesitiiviitä rakenteita, eikä siten ole suositeltavaa.

Savi on yleensä routivaa, mikä tulee huomioida kaikessa rakentamisessa. Siltti on usein erittäin routivaa, ja voi johtaa merkittäviin suojaus- ja siirtymäkiilatarpeisiin. Siirtymäkiilojen käyttö tulee selvittää erikseen ja haitalliset epätasaiset routanousut tulee estää.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä on pohjasuhteet varmistettava yksityiskohtaisilla pohjatutkimuksilla rakennusten kohdilla. Suositeltavaa on, että kairauksia tehdään näiltä osin vähintään 10–20 m välein.

Alueen perustamistapaselvityksessä tutkittiin rakennusten perustamistavan sekä katujen ja pysäköintialueiden hiilidioksidipäästöjä. Päästöiksi laskettiin yhteensä n. 2 300 t CO₂ e. Selvityksen perusteella erilaisilla resurssiviisailla ratkaisuilla voisi näitä päästöjä vähentää 24 %. Resurssiviisaiksi ratkaisuihin selvityksessä esitettiin vähäpäästöistä betonia, betonimurskeen käyttöä, kaivumaiden hyödyntämistä ja kierrätysasfaltin käyttöä.

(Selvitys 1)

Pilaantuneisuus

Alueen pilaantuneisuutta selvitetään kaavatyön yhteydessä. Alueen pitkään jatkunut käyttö ja teollisuushistoria lisäävät riskiä pilaantuneisuuteen. Alustavien tulosten mukaan alueella on jäte-
tätyttöjä ja pilaantuneisuutta. Tulosten perusteella kahdessa pisteessä pilaantuneisuus ylittää ylemmän ohjearvon tai vaaralliseksi luokiteltavan pitoisuudet sinkin, lyijyn ja arseenin osalta. Pilaantuneisuuden osalta tarkentavia jatkotutkimuksia tehdään keväällä 2023 kaavaehdotuksen valmistelutyön yhteydessä.

Alustavien pilaantuneisuustulosten mukaan haitta-ainepitoisuudet eivät estä alueen kaavoittamista ja maankäytön muuttamista asuinkäyttöön. Pilaantuneet maa-ainekset on huomioitava maanrakennustöissä, ja ne tulee poistaa rakentamisen ja tulevan käytön edellyttämässä laajuudessa.

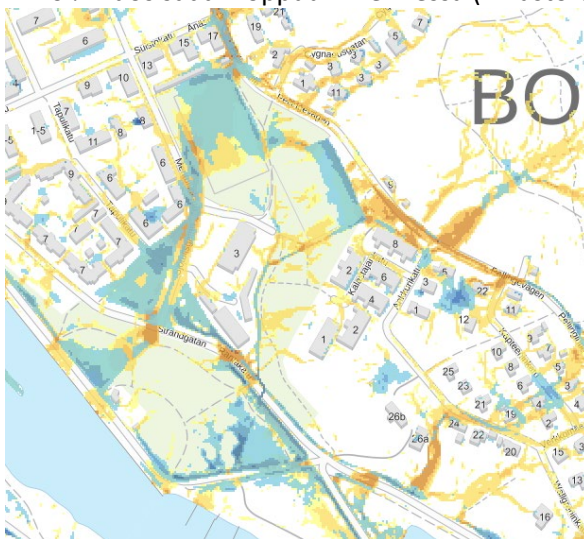
Valuma-alue, ojaverkko ja tulvat

Alueen koillisosassa Suiston varikon ympärillä on avo-ojia. Ojiin tulee vettä hulevesiverkostosta ja pintavaluntana.

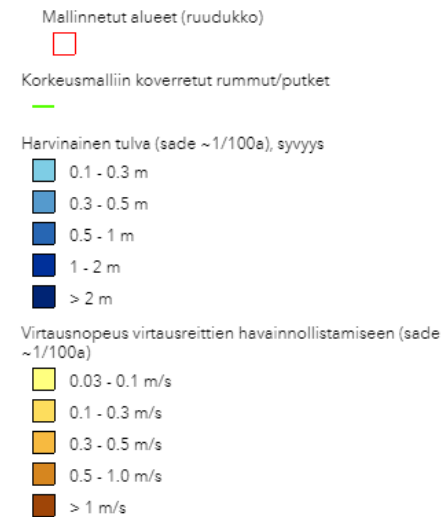


Kuva: Hulevesiviemärit ja avo-ojat

Alustavissa hulevesitulvakartoissa on käytetty tapahtuneiden rankkasateiden havaintoihin pohjautuvaa harvinaista, noin kerran sadassa vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttamaa hulevesitulvaa. Huomioitava on, että ilmastonmuutoksen vaikutuksesta sademäärien ennakoitaan kasvavan n. 10 % vuosisadan loppuun mennessä (Ilmasto-opas).

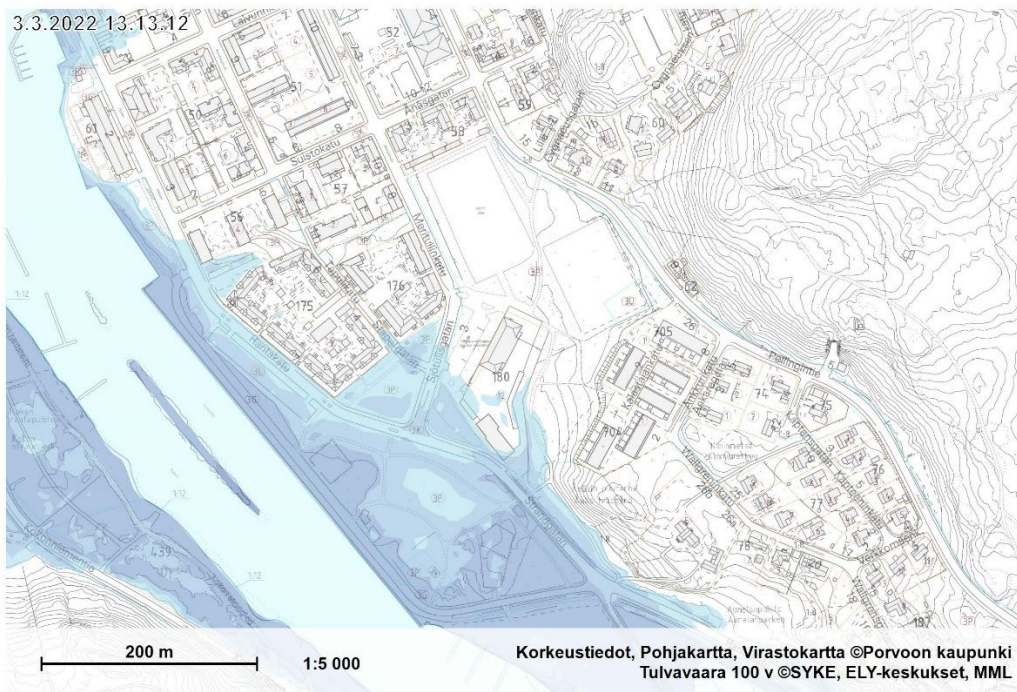


Alustava hulevesitulvakartta. Syke ver04.12.2018



Hulevesitulva purkautuu alueen läpi pohjois-etelä-suuntaisesti. Vettä keräytyy myös nurmikentän itäreunalle. Joonaanmäen metsäalueella hulevedet imeytyvät hyvin. Hulevesitulvariskien ehkäisemiseksi suunnittelussa ja kaavamääräyksissä on huomioitava tulvareitit sekä alueella rakentamisen myötä lisääntyvä hulevesien määrä. Lyhyt etäisyys Porvoonjokeen ja alttiut tulvalle ovat riskiä, joiden huomioonottaminen esimerkiksi urheilukentän tai leikkialueiden päällysterakenteiden aiheuttaman, mikromuoveista syntyvän vesistökuormituksen osalta, tulee huomioida kaavamääräyksissä.

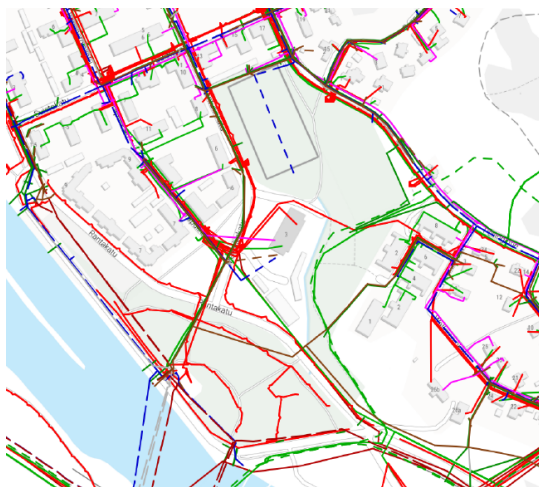
Merivesitulvan 1/20 tai 1/100 vuodessa toistuvat riskialueet ovat lähellä toisiaan. Merivesitulvalle alttiita ovat alueen eteiset osat ja olemassa oleva varikkorakennus.



Hulevesien viivytys, imeytys ja ohjaaminen kasvillisuuden käyttöön mahdollistavat kasvillisuuden menestymisen ja siten myös puutarhakaupunkimaisen ilmeen kehittymisen. Asemakaavassa voidaan ohjata huleveden imeytystä ja viivytystä tästä näkökulmasta. Alueella olisi syytä kieltää kellarin rakentaminen hulevesitulvien varalta.

Tarvittaessa alueelle laaditaan tarkempi hulevesiselvitys asemakaavaluonnosten jatkotyöstön yhteydessä.

Tekninen huolto



Johtokartta Keymap. Maanmittauslaitos 2022

Alue on liitettävissä kunnallistekniikkaan. Vesijohdot, viemärit ja hulevesiputkisto kulkevat pääosin aluetta rajaavilla kaduilla sekä Pellingintien ja Meritullinkadun välillä hiekkakentän pohjoisosassa. Suunnittelualueen pohjoisreunassa on kaukolämpölinjan tonttiliittymä. Kentän keskiosas-

sa on vesijohtolinja ja Suistohallin pohjoispuolitse kulkee sähkölinja. Puiston eteläreunalla on hu-
levesiverkostoa ja Aunelanmäen rivitaloilta kulkeva jätevesiviemäri.

Palvelut

Kaikki kaupungin keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueen lähistöllä on mm. kouluja,
uimahalli, urheiluhalli ja Joonaanmäen ulkoilualue.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2022 toimintasuunnitelmaan. Kau-
pungin maapoliittisen ohjelman mukaan tavoitteena on turvata riittävä tonttituotanto.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2017 ja se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työ-
ohjelmaan siitä lähtien.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Tärkeimmät osalliset ovat naapurikiinteistöjen omistajat. Muut osalliset on lueteltu osallistumis-
ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletulo

Suunnittelu tuli vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos on nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n 7.12.-23.12.2022, 2.1-
20.1.2023 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, sekä kaupungin internetpalvelussa
www.porvoo.fi/kaavoitus/ AK 527 Meritulli-Suisto. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ELY-
keskukselta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon vedeltä, Porvoon Energialta sekä Por-
voon terveydensuojelulta. Kaavaluonnosta on työstyetty yhteistyössä kuntatekniikan, Porvoon ve-
den, ympäristönsuojelun, rakennusvalvonnan ja liikuntapalveluiden kanssa.

Naapureille kerrottiin kaavan nähtävillä olosta kirjeitse. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana
järjestetään vuorovaikutustilaisuus ja verkkokysely.

Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneu-
vottelua. Kaavan aloitusvaiheessa pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, ettei viranomais-
neuvotteluja kaavan edetessä ole tarpeen järjestää. Luonnos ja ehdotus lähetetään osallisille lau-
sunnoille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet



Asemakaavan tavoitteet on jaettu neljään ryhmään, jotka osittain limittyvät keskenään. Tavoitteiden asettelua ovat yleiskaavan lisäksi ohjanneet kaupunkistrategia, ilmasto-ohjelma, asumisen ohjelma, ympäristöohjelma ja Porvoonjokilaakson maisema.

ASUMISEN osalta suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupungin strategiaa lisäämällä monipuolista ja houkuttelevaa asuntotarjontaa Porvoon keskustan läheisyyteen. Suunnittelutyön aikana tutkitaan rakentamisen määrää ja korkeutta sekä uuden ja vanhan rakentamisen suhdetta.

PALVELUIDEN osalta tavoitteena on löytää uudelle päiväkodille sovelias rakennuspaikka. Alueella olevien liikuntakenttien sijoittelua tutkitaan kaavatyön yhteydessä. Tavoitteena on sijoittaa suunnittelualueelle yksi kaikille avoin pelikenttä ja lähiliikuntaa palvelevia rakenteita. Suunnittelutyön yhteydessä tutkitaan sujuvien kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä alueella ja lähiympäristössä.

Luonnosvaiheessa tunnistetaan paikkoja, jotka sijaintinsa puolesta voisivat soveltua pienempien liiketilojen toteuttamiseen asuinrakennusten katutasossa. Pienet liiketilat tuovat palveluja tai työtiloja asuinkortteleihin ja tukevat kaupungin tavoitetta vetovoimaisesta kaupunkikeskustasta.

Selvitetään mahdollisuutta sijoittaa alueelle kaupungintalon vieressä oleva siirrettäväksi osoitettu vanha puurakennus ns. Piispankatu 15. Rakennukseen voisi sijoittua yhteistiloja tai liike-, palvelu- ja työtiloja.

KAUPUNKIKUVAAN ja -VIHREÄÄN JA MAISEMAAN liittyvinä suunnittelun tavoitteina on, että asuin- ja päiväkotitonttien sekä julkisen tilan viherympäristö muodostavat laadukkaan ja kiinnostavan kokonaisuuden. Avainasemassa kokonaisuudessa ovat viihtyisät ja vehreät pihat sekä julkinen kaupunkitila. Tavoitteena on saada alueelle monipuolista kasvilajistoa ja paljon suurikasvuisia puita. Tutkitaan luonnonmukaista hulevesien käsittelyä kaava-alueella siten, että se tukee laadukasta viherympäristöä. Vähennetään hulevesien kautta vesistöihin päätyvää kuormitusta. Viherrakentamisen laatua ohjataan viherkerrointyökalulla ja rakennustapaohjeella.

Porvoonjokilaakson maisemaan liittyvänä tavoitteena on, että kaavaratkaisun myötä toteutuva rakentamisen ja viherympäristön kokonaisuus on maisemallisesti kiinnostava, arkkitehtonisesti laadukas ja erityinen sekä tunnistettava lisä ympäristössään. Yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden turvaamiseksi tutkitaan korttelialueiden ja viheralueen yhteensovittamista, siten että kaavaratkaisu vahvistaa ja eheyttää Porvoonjokilaakson maisemarakennetta.

Arkkitehtonista laatua ohjataan rakennustapaohjeella.

KESTÄVÄ KEHITYS

Edistetään energiatehokasta ja kestävästä rakentamista kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden. Tuetaan rakentamisen vähähiilisiä valintoja ja tutkitaan mahdollisuutta kiertotalousratkaisuihin alueella. Tuetaan kestävästä arkkitehtuurin valintoja ja ratkaisuja, jotka tukevat vähähiilistä liikuttamista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa on jokilaakson rantatasanteelle osoitettu asumista, yleisen rakentamisen kortteli ja lähivirkistysaluetta. Suiston alueen poikki kulkee Meritullinkatu. Kyseinen asuntokatu on ruutukaavaverkoston päätteessä oleva tonttikatu, joka yhdistää Rantakadun keskustaan. Asuinkorttelit (A) ulottuvat yleiskaavan mukaan Meritullinkatuun ja Rantakatuun. Korttelialueiden päätteessä on yleiskaavassa yleisten rakennusten kortteli (PY), jossa on sijainnut kaupungin Suistohallin varikko. Suiston lähivirkistysalue (VL) on noin 70-100 metriä leveä ja 350 metriä pitkä viheralue Rantakadun ja Pellingintien välillä. Se ulottuu asutuksen lomaan ja toimii viheryhteytenä Porvoonjoen rantavyöhykkeen viheralueen (VL) ja Joonaanmäen metsän (VL-2) välillä. Yleiskaavaan ei ole merkitty ulkoilureittiä, joka kulkisi lähivirkistysalueen läpi ja yhdistäisi Joonaanmäen metsän ulkoilupolut rantareittiin, koska mäen rinne on hyvin jyrkkä. Alue on maisemallisesti tärkeä reuna Porvoonjokilaakson, sitä rajaavien selänteiden ja lähiympäristön rakennetun ympäristön arvojen takia.

Yleiskaavan mukainen laakson eteläisin asuinkortteli ei ole toteutunut kokonaisuudessaan. Alue on vanhaa teollisuuskorttelia, josta teollisuusrakennukset ja on poistettu. Pilaantuneisuutta selvitetään kaavatyön yhteydessä. Asumiselle osoitettu alue on alavaa ja siihen sisältyy tulvariski. Aluetta hoidetaan avoimena nurmikkoina. Maisemallisesti nurmi liittyy Rantakadun joenpuoleiseen puistoon ja maisematilaan. Nykyinen Rantakadun eteläisin asuinkortteli (175) rajaa maisematilaa. Maisema aukeaa joelle ja kaupunkirakenteen ja jokisuun maiseman rajapinta on selkeäpiirteinen. Varikkorakennukset sulkevat pidempiä näkymiä.

Yleiskaavan lähivirkistysalue sijoittuu osittain alavaan jokilaakson ja osittain rinteeseen. Pellingintien varrelle on sijoitettu kaksi pelikenttää. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY) sijaitsee purettavaksi päätyvä Suistohalli. Myös tämä paikka on alava ja tulvalle altis. Viheralueeksi merkitty rinne on vähäisessä käytössä olevaa vanhaa peltoa, joka hoidetaan nurmikkona. Maisemallisesti tärkeän elementin muodostaa Änäsin männikkö jokisuun kapeikossa. Ks. myös kpl 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.

Pelikentät ovat koulujen ja vapaa-ajan käytössä tärkeitä. Pelikenttätilan vähentymisen seurauksena voi lähialueille tulla tarve liikunnan ja vapaa-ajan toimintojen kehittämiseen esimerkiksi rantapuistossa ja Joonaanmäellä. Laajempien kenttien osalta korvaavia kenttiä ja mahdollisuuksia uusien rakentamiselle löytyy Kokkonien urheilualueelta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdot eroavat toisistaan pohjoisimman aluetehokkuuden ja pysäköinnin osalta.



Vaihtoehto 1 vasemmalla ja vaihtoehto 2 oikealla.

ASUINKORTTELIT

Vaihtoehto 1

Luonnosvaihtoehdossa 1 rakentaminen korttelitehokkuus on pohjoisemmassa asuinkorttelissa noin $e \approx 0,86$ ja eteläisemmässä korttelissa $e \approx 0,39$. Korttelitehokkuuksiin on laskettu mukaan pysäköinti, joka on sijoitettu LPA-alueille.

Vaihtoehdossa 1 pohjoisimmassa korttelissa on kytkettyjä pientaloja (townhouse) Meritullinkadun varrella. Tontin länsiosassa on polveileva lamellitalo, jonka kerrosluvut vaihtelevat kahden (II) ja viiden (V) kerroksen välillä. Rakennusten keskelle rajautuu vihreä korttelipiha. Kortteli rajautuu Suiston uuteen pallokenttään. Puiston reunalle on sijoitettu Piispankatu 15:stä siirrettäväksi tarkoitettu rakennus. Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä $11\,400\text{ k-m}^2$, josta 600 k-m^2 liikealaa.

Pysäköinti on sijoitettu suunnittelualueen pohjoisreunalle ja Meritullinkadun länsipuolelle. Pysäköinti on maanvaraista ja alueen rakentumista vihreäksi on tarkoitus viherkertoimella tai rakennustapaohjeella.

Suunnittelualueen länsireunalle sijoittuu rivitalojen tai kytkettyjen pientalojen korttelialue. Rakennukset asettuvat olemassa olevia rakennuksia alemmalle tasolle rinteeseen. Näkymät avautuvat pallokentälle ja jokilaaksoon. Korttelialueen rakennusoikeus noin 2420 k-m^2 ja tehokkuus $e \approx 0,39$. Rakennukset ovat kaksikerroksisia.

Asuin- ja liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeus alueella on $13\,820\text{ k-m}^2$.

Vaihtoehto 2

Luonnosvaihtoehdossa 2 korttelitehokkuus on pohjoisemmassa asuinkorttelissa noin $e \approx 1,08$ ja eteläisemmässä rivitalojen korttelissa $e \approx 0,53$. Korttelitehokkuuksiin on laskettu mukaan pysäköinti, joka on sijoitettu LPA-alueille.

Vaihtoehdossa 2 pohjoisempi asuinkortteli muodostuu pistetalotyyppisistä kerrostaloista, joiden kerrosluku vaihtelee kolmen ja kuuden välillä. Korttelin eteläpäähän on sijoitettu Piispankatu 15:stä siirrettäväksi tarkoitettu rakennus. Rakennusoikeutta korttelialueella on 14 200 k-m², josta 800 k-m² liiketilaa.

Pysäköinti sijoittuu samoin kuin vaihtoehdossa 1, mutta korttelin pohjoisosassa oleva pysäköinti-alue on vaihtoehdossa kaksi leveämpi, siten että pysäköintiin tarkoitettuja rivejä on kolme.

Suunnittelualueen länsireunalla olevien rivitalojen korttelialueella rakennusoikeutta on 3300 k-m².

Asuin- ja liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeus alueella on 17 500 k-m².

Päiväkoti

Päiväkoti sijoittuu kummassakin vaihtoehdossa Pellingintien varrelle. Se muodostuu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi elementiksi Rauhankadun eteläisenä näkymän päätteenä ja uuden Meritulinaukion merkkirakennuksena. Päiväkodin ja rivitalojen pysäköintialue sijoittuu suunnittelualueen länsiosaan Pellingintien ja Suistokentän välille. Rakennusoikeutta päiväkodille on osoitettu 3000 k-m² ja tontin kooksi 6737m². Päiväkodin pysäköinti on sijoitettu rivitalokorttelin kanssa yhteiselle LPA-alueelle. Vaihtoehdossa 2 osa päiväkodin pysäköinnistä on sijoitettu Tapulikadun ja Rantakadun välillä olevalle LPA-alueelle. Päiväkotirakennuksen muoto ja kaupunkitilallinen asema ovat tärkeitä alueen kokonaisratkaisun kannalta. Luonnosvaihtoehdoissa on esitetty kaksi toisistaan poikkeavaa mallia, jotka voivat tarkentua jatkosuunnittelun aikana.

Pallokenttä

Suistohallin kohdalle esitetty uusi pallokenttä korvaa nykyisiä liikuntakenttiä. Ulkoliikunnan mahdollisuuksia lisääviä ulkokuntosalivälineitä on mahdollista sijoittaa kentän reuna-alueelle ja puistoon. Vuonna 2008 rakennettu varikkohalli on mahdollista säilyttää liikuntatoimen käytössä. Vaihtoehtoisesti rakennus voidaan purkaa ja pallokenttää tai muuta ulkoliikunta-alueetta laajentaa lähemmäs Rantakatua. Urheilukentän pysäköintipaikkoja voidaan osoittaa sekä Meritullinkadun varikkorakennuksen läheisyyteen ja Meritullinkadun pohjoispuoleiselle puistoalueelle. Mikäli näitä paikkoja ei haluta ottaa käyttöön, on kentän käyttäjiä palvelevia paikkoja löydettävissä myös muualta lähialueilta.

Materiaalit ja perustaminen

Alueen rakennuksien pääasiallisena runko- ja julkisivumateriaaliksi ehdotetaan puuta. Puurakentamisen hiilipäästöt ovat sekarunkorakenteita pienemmät. Lisäksi puurakentamisella voidaan vaihtaa pitkäaikaisen hiilivaraston syntymiseen.

Resurssiviisaiksi ratkaisuiksi esitetään esimerkiksi vähäpäästöistä betonia, betonimurskeen käyttöä, kaivumaiden hyödyntämistä ja kierrätysasfaltin käyttöä.

Liikenne

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon. Kevyenliikenteen reittejä alueen poikki kehitetään kummassakin suunnitelmassa. Keskeisin kevyenliikenteen reitti kulkee alueen poikki pohjoiseteläsuunnassa. Reitistä on tavoitteena kehittää kiinnostava viherympäristö, johon asuinrakentaminen, hulevesien käsittely ja puiston aktiiviset toiminnot, kuten leikki- ja liikuntapaikat kytkeytyvät.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se sijoittuu rakennettujen alueiden yhteyteen ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Asemakaavaluonnoksen ratkaisuvaihtoehdot luovat edellytykset 250-350 asukkaan asuinalueelle.

Päiväkoti tarjoaa paikan enimmillään 210 lapselle ja työpaikan 34 henkilölle.

Alueen liikuntapaikka ja puistot tarjoavat lähipalveluita. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on lisäksi laajempia ulkoilualueita ja virkistyspalveluita. Kaikki keskustan palvelut ovat hyvin kestävän liikumisen kannalta saavutettavissa.

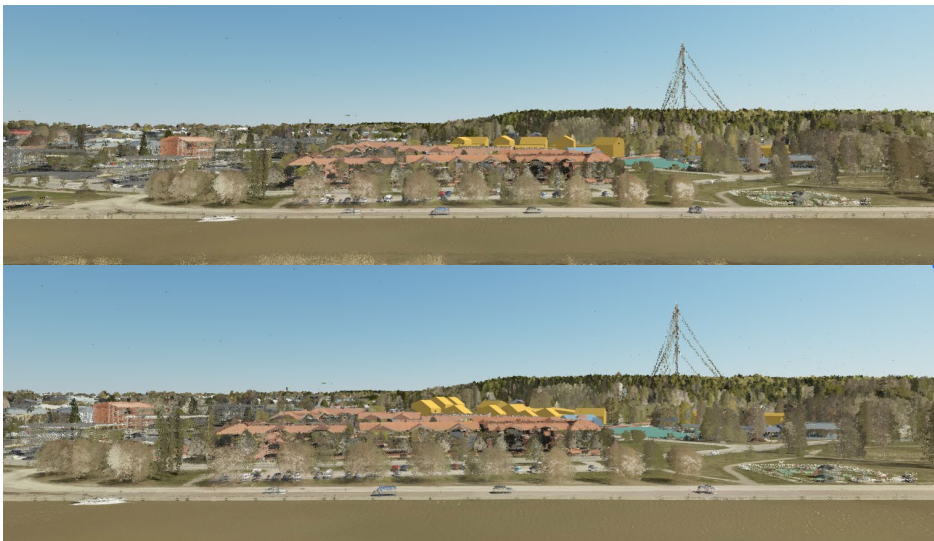
Vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat hyvin samankaltaiset. Ainoa ero on vaihtoehdon 2 suurempi asukasluku, joka on n. 350, kun vaihtoehdon 1 asukasluku on n. 250.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset

Katunäkymien muutoksia on tarkasteltu kaupungin sova3d-mallin ja nykytilanteen valokuvien avulla.

Kummassakin ratkaisussa kaupunkikuva alueella muuttuu. Pellingintien kaarteeseen sijoittuva päiväkoti muodostaa näkymän päätteen Rantakadulle. Pohjoisempi kortteli täydentää kaupunkirakennetta yhdistyen Rantakadun ja Meritullinkadun välissä sijaitsevan korttelin määrittelemiін rajoihin. Uudet rakennukset ja siirrettäväksi tarkoitettu Piispankatu 15 muodostavat uuden rajan joelle avautuvan maisematilan reunoille. Maisema avartuu Suistohallin purkamisen ja pallokentän rakentumisen myötä. Suistohallin eteläpuolella sijaitseva erillinen uudempi varikkorakennus on mahdollista säilyttää. Rakennuksella on vielä elinkaarta jäljellä ja se voi soveltua liikuntatoimen käyttöön.

Rivitalokorttelit Aunelanmäen pohjoisreunalla täydentyvät uusilla rakennuksilla. Niiden taustan muodostavat mäen männikkö ja olemassa olevat rakennukset.



Vaihtoehto 1 yllä. Lamellitalon korkeammat osat nousevat esiin olemassa olevien rakennusten takaa.

Vaihtoehdossa 2 rakennukset erottuvat yhtenäisempänä ryppäänä Rantakadun korttelin rakennusten takaa. Joonaanmäen metsäselänne ja sen liepeille kohoavat rakennukset ja puusto ovat uudisrakennuksia korkeampia.

Rakentaminen on naapurikorttelien rakentamista korkeampaa. Joonaanmäen puolella pientalot ja Aunelanmäen puolella rivitalot sijoittuvat suunnittelualueen ylempänä olevaan rinteeseen.

Varjovaikutusanalyysin perusteella alueen Joonaanmäen puoleisiin naapureihin kohdistuva varjovaikutus on suurimmillaan kevätiltoina. Myös olemassa olevat rakennukset aiheuttavat varjostus-

ta. Kesäkuukausina naapureihin ulottuvaa varjovaikutusta ei ole. Vaihtoehtojen välillä vaikutusten erot ovat vähäisiä. Varjovaikutusanalyysi on selostuksen liitteessä 5.

Alueelle tuleva pysäköinti on sijoitettu usealle eri pysäköintialueelle. Pysäköintialueet ovat kaupunki- ja maisemakuvaa heikentäviä elementtejä. Pysäköinnin maisemallisia vaikutuksia kaava-alueella on pyritty vähentämään istutusalueilla.

Vaihtoehtoista väljemmin rakennettu (ve1) liittyy tiiviillä kytkeytyneiden pientalojen rivistöllä kiinteästi etenkin Meritullinkadun varrella sijaitsevien rakennusten kadun suuntaisten rakennusrivistöjen kokoon ja suuntaukseen. Toisaalta tehokkaamman vaihtoehdon (ve2) pistetalojen rivistö avaa katutilaan ja naapurustoon vehreitä näkymiä rakennusten lomitse. Kummassakin vaihtoehdossa korkeimmat rakennukset kohoavat ympäristön rakennuksia korkeammiksi aksenteiksi. Rakennusten ylimmistä kerroksista avautuu näkymiä Jokilaaksoon. Laakson päätteeseen sijoitettu siirrettäväksi tarkoitettu Piispankatu 15:n puurakennus tuo alueelle kaupungin historiaan liittyvän kiinnostavan kerrostuman.



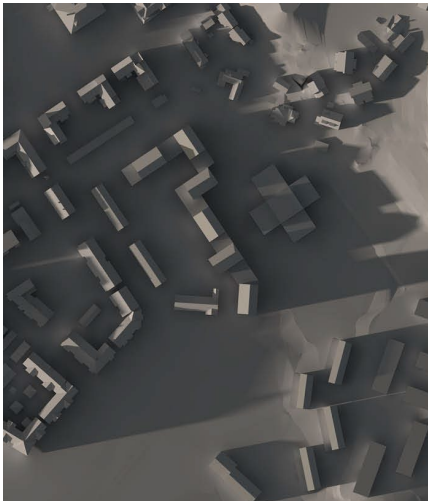
Kaupunkimalliin sovitettut suunnitelmat. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 1 ja oikealla vaihtoehto Rantakadulta Meritulliin katsottaessa.



Kaupunkimalliin sovitettut suunnitelmat. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 1 ja oikealla vaihtoehto 2 Meritullinkadulta etelään katsottaessa. Vaihtoehdossa 1 rakennukset ovat kadun suuntaisia ja massaltaan samaa kokoluokkaa olemassa olevien rakennusten kanssa. Vaihtoehdossa kaksi uudet rakennukset ovat korkeampia, mutta pistetalojen väleistä muodostuu näkymiä korttelipihalle.



Kaupunkimalliin sovitetut suunnitelmat. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 1 ja oikealla vaihtoehto 2 Rauhankadulta etelään katsottaessa. Pellingintien mutkaan syntyy kaupunkiaukio, jonka päätteessä on päiväkotia.



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00



KESÄKUU KLO 15.00 / JUNI KL. 15.00

Ote varjoaikutusanalyysistä. Liite 5

Vaikutukset ekologisen kestävyys ja ilmaston näkökulmasta

Alueen ilmastovaikutukset pyritään pitämään kokonaisvaltaisesti mahdollisimman pieninä. Kasvi- huonekaasupäästöjen näkökulmasta suurimmat päästöt aiheutuvat rakennusten elinkaaren aikana niiden lämmityksestä, sähkönkulutuksesta ja asukkaiden aiheuttamasta liikenteestä. Sijainti olemassa olevassa kaupunkirakenteessa on kaupunki-infrastruktuurin rakentamisen tuottamien hiilidioksidipäästöjen kannalta suotuisa, sillä uutta infrarakentamista tarvitaan vain vähän.

Pihojen laadukas viherympäristö tarjoaa erilaisia luontohyötyjä, kuten ratkaisuja hulevesien hallintaan ja viilentävää varjoa tukahduttavalla helteellä.

Kolmannes porvoolaisten päästöistä muodostuu liikenteestä. Lyhyilläkin matkoilla autoon turvautaan usein. Kaupungin strategisena tavoitteena on vähentää päästöjä ja suosia kestävästä liikunnasta. Tiivis rakentaminen palvelujen ja joukkoliikennedyteyksiä äärelle vähentää yksityisautoiluun perustuvia liikenteen päästöjä ja uudet asukkaat parantavat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Sijainti kaupungin keskustan tuntumassa mahdollistaa palvelujen saavuttamisen myös kevyen liikenteen keinoin. Pyöräilyn tukemiseksi alueen pyöräpaikkojen saavutettavuuteen sekä laatuun ja työmatkapyöräilyn tukemiseen on kiinnitetty huomiota. Asemakaavan autopaikkojen vä-

himmäismäärässä ekotehokkuustavoitteita ei kuitenkaan ole huomioitu, vaan pysäköinti on muiden keskusta-alueiden mitoituksen mukainen.

Ilmastovaikutusten osalta suuren päiväkodin tuottama liikenteen lisäys on merkittävää, eikä ratkaisu tue kaavan tavoitteiden mukaisesti vähähiilisyyttä tai kaupungin strategian mukaisia kestävä liikemisen tavoitteita. Suuret keskityt yksiköt eivät ole enää lähipalveluita, joiden käyttö voisi perustua saavutettavuuteen kevyen liikenteen keinoin. Merkittävä määrä uusien suurien päiväkotien saattoliikenteestä on autoliikennettä. Liikenteen tuottamien päästöjen ja melun lisäksi ruuhkautuminen voi heikentää liikenneturvallisuuksia, ellei toimintaa ja tarkempaa liikennejärjestelyä suunnitella tarkasti paikkaan sopivaksi. Laajat pysäköintialueet ovat maisemakuvallisesti ja viherakenteen jatkumisen kannalta ongelmallisia. Liikenteen haitallisia ilmastovaikutuksia pyritään kaavassa vähentämään päiväkodin pysäköinnin mitoituksen kiristämällä. Lisäksi alueelle rakennettavat kevyen liikenteen yhteydet ja päiväkodin sisäänkäynti tulee olla helposti saavutettavissa myös polkupyörillä. Olisi toivottavaa, että merkittävä palvelu olisi tulevaisuudessa joukkoliikenteellä tavoitettavissa, mitä ei voida asemakaavalla ratkaista. Pellingintien joukkoliikenteen palvelutasoa on mahdollista kehittää Meritullin asemakaavan sitä estämättä.

Rakentaminen on merkittävä kasvihuonekaasujen tuottaja. Rakennusaikaisten päästöjen määrään voi vaikuttaa käytettävillä materiaaleilla. Puu on ilmaston lämpenemisen ehkäisemisen kannalta suotuisin materiaali. Puurakentaminen tuottaa alueelle hiilivarastoa. Puurakentamisen päästöt ovat betonirakentamista vähäisemmät. Alueen perustilaselvityksen yhteydessä arvioitiin perustamisen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä ja mahdollisuutta vaikuttaa siihen. Selvityksen mukaan perustaminen alueella tulee tehdä paaluilla. Tavallisesti maa- ja pohjarakentamisen sekä perustusten hiilijalanjälki vastaa noin ¼ talonrakentamishankkeen päästöistä. Perustamisen hiilijalanjälkeä voidaan vähentää edellyttämällä paalutukselta vähähiilisen betonin käyttämistä. Muita selvityksessä esiin nostettuja keinoja, joihin kaavoituksella voidaan vaikuttaa ovat kierrätysmateriaalien suosiminen maarakennustöissä ja sitä kautta maa-ainesten ostosta aiheutuvien ympäristöhaittojen vähentäminen. Kehitystyötä voidaan tehdä päästöintensitiivisten materiaalien käytön rajaamisessa ja erilaisten uusien tuotteiden pilotoinnissa.

Rakennetun ympäristön hiilipäästöistä merkittävin osuus syntyy käytön aikana, minkä takia rakennuksilta tullaan vaatimaan parasta mahdollista energiatehokkuusluokitusta. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita, mikä vähentää tarvetta hiili-intensiivisiin betoniratkaisuihin. Alueen pysäköinti on maanvaraista mikä osaltaan vähentää betonin kulutusta. Haittapuolena on, että tällöin pysäköinti käyttää alueen maapinta-alasta merkittävän osan. Pysäköintialueiden haittavaikutuksia pyritään vähentämään hulevesien hallintaan ohjaavilla määräyksillä ja alueisiin liittyvillä kasvillisuusvyöhykkeillä.

Maaleikkausten aiheuttamien maamassojen ja mahdollisten purkumateriaalin hyödyntäminen ja välivarastointi alueella on mahdollistettu kaavamerkinnällä. Tavoitteena on löytää maarakentamiseen sopivia kiertotalousratkaisuja alueen toteuttamiseen ja vähentää maamassojen ja hyödynnettävien materiaalien kuljetuksesta aiheutuvia päästöjä.

Olemassa olevan Suistohallin uudemman varikkorakennuksen hyödyntäminen rakennuksen vähentää tarvetta rakentaa korvaavia uusia tiloja.

Alueella on kaukolämpöverkko, johon liittymistä edellytetään. Rakentamisen osalta on huomiotava tarve asuntojen liiallisen lämpenemisen ehkäisyyn sekä jäädytykseen erityisesti pienempien asuntojen osalta. Rakentamiselle mahdollistetaan paikalliset energiaratkaisut, kuten aurinkopaneelien ja ilmalämpöpumppujen hyödyntäminen.

Ilmastomuutoksen näkökulmasta kummatkin kaavaluonnosvaihtoehdot suosivat tavanomaista vähähiilisempiä rakentamisen ratkaisuja, lisäävät asuntoja kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen tavoitettavissa olevalla kaupunkialueella, hyödyntävät olemassa olevaa infrastruktuuria, ohjaavat

kiertotalousratkaisujen ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöön. Merkittävin ero syntyy alueen tehokkuudessa. Tehokkaampi vaihtoehto tarjoaa noin 15 % suuremman rakennusoikeuden ja suuremman asukasmäärän. Infrastruktuurin, pohjarakentamisen tai maaperän puhdistamisen osalta aiheutuvat päästöt ovat siis tehokkaammassa vaihtoehdossa asukasta kohden pienemmät.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Rakentamisen ekologiset vaikutukset syntyvät rakentamisen aiheuttamasta kuormituksesta, luonnonvarojen käytöstä sekä rakennuspaikkaan kohdistuvista muutoksista. Suunnittelualueella on pitkä maankäytön historia, eikä ympäristö ole luonnontilainen. Alueella on jätetäyttöjä ja pilaantuneisuutta, jotka tulee puhdistaa alueen käytön muuttuessa. Rakentaminen alueella lisää kovia pintoja ja heikentää veden imeytymistä sekä pohjaveden muodostumista. Imeytymiseen ja hulevesikuormitukseen voidaan kuitenkin vaikuttaa rakennustapaohjeilla edellyttämällä piha-, pysäköinti- ja viheralueilla mahdollisimman paljon läpäisevien pintojen ja monipuolisen kasvillisuuden käyttämistä. Alueella tullaan edellyttämään hulevesien viivytämistä. Hulevesien laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden urheilukentän kohdalla, ettei mahdollisista muovipinnoitteista aiheudu kuormitusta vesistöön. Kaupunkiluonnon osalta alue ei ole esimerkiksi kasvillisuudeltaan erityisen rikas. Laadukkaalla viherrakentamisella voidaan nykyistä tasoa ylläpitää ja parantaa.

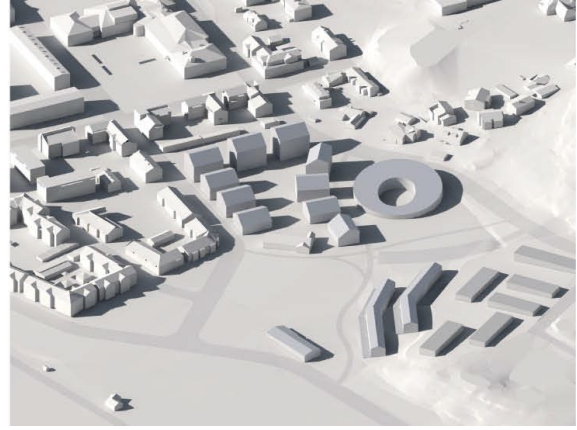
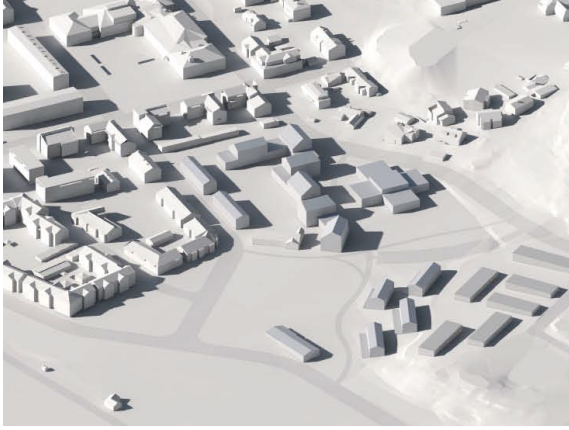
Asemakaavatyössä on tutkittu ratkaisu, jossa yleiskaavan asumisen sekä julkisten palveluiden korttelialueiden ja viheralueiden sijaintia tarkistamalla voidaan löytää rakentamiselle paremmat edellytykset maaperän kantavuuden, tulvariskin hallinnan ja maisemakuvan kehittämisen kannalta. Nurmipintaisen pelikentän siirtäminen Suiston PY-korttelin kohdalle leventäisi ja vahvistaisi jo en määrittämää avointa maisematilaa. Korttelialueiden siirto rinteeseen ja jo rakennettujen kortteleiden väliin selkiyttäisi Porvoon jokilaakson eteläisen päätteen maisemaa. Aukean maisematilan rajautumista ja viheralueen rajapintaa Ruskiksen luontoalueisiin vahvistaisi se, että ojan varteen ja rantatasanteen täyttömaille kehitettäisiin luonnonmukainen puistomainen lehtovyöhyke.

Alueella ei nykyisellään ole merkittäviä luontoarvoja. Alue sijoittuu jo yhdyskuntarakentamiseen otetulle maalle, eikä sen rakentuminen aiheuta metsä- tai luontokatoa kyseisellä paikalla. Viher- rakentamista ohjaamalla voidaan piha ja puistoalueilla lisätä vähäisessä määrin maaperän hiilivara- rastoa. Rakentamisen vaikutukset suunnittelualueella luonnonympäristöön ovat vähäisiä. Kasvava asukasmäärä tulee lisäämään jonkin verran kulutusta läheisillä viheralueilla.

Alueella on ilmastonmuutokseen sopeutumisessa tärkeää huomioida tulvariski ja tulvanhallinta äärevissä olosuhteissa. Tulvariskien huomioimiseksi alueella on edellytetty tulvareitin rakentamis- ta Pellingintien ja Meritullinkadun välille, hulevesien hallintaa pihoiden sekä kielletty kellarien ra- kentaminen.

Vaihtoehtojen välillä ei vaikutuksilla ole merkittävää eroa. Suurempi rakentamisen määrä mahdol- listaa kuitenkin enemmän asuntoja alueelle, mikä vähentää tarvetta täydentämiselle jossain muu- alla. Mikäli käyttöön ei näiltä osin oteta metsä- tai viljelyalueita, on välillinen ekologinen vaikutus merkittävämpi.

Kaavaratkaisu luo edellytykset kunnostaa historian saatossa pilaantuneita maita ja toteuttaa viih- tyisää viherympäristöä, joka on nykyistä monimuotoisempi.



Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Kuntatekniikan liikennesuunnittelun mukaan henkilöautojen liikennemäärä lisääntyisi asumisen vaikutuksesta noin 300 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikäli uusia asukkaita olisi 250-350. Päiväkodin tuoma lisäliikenne on arviolta noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikäli lapsista 50-70% saatetaan autolla.

Liikenne jakautuu Pellingintielle ja Meritullinkadulle. Määrällisesti lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta keskustan katuverkon kuormitukseen. Paikallisesti vaikutusta on etenkin Pellingintien puolella, jonne suurin osa päiväkodin saattoliikenteestä sijoittuu.

Pellingintien varrella on pyörätie ja jalkakäytävä suunnittelualueen rajalla. Meritullinkadulla jalkakäytävä on vain kadun länsipuolella. Alueen rakentuessa Meritullinkadun jalkakäytävän ja pyörätien suunnittelu tutkitaan katusuunnittelun yhteydessä.

Pellingintien ja Meritullinkadun varrelle voidaan jatkosuunnittelussa tutkia, onko katujen varsille mahdollista sijoittaa lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja esim. liikkeissä tai päiväkodissa asiointia varten. Näillä paikoilla ja niihin liittyvillä katujärjestelyillä voidaan ohiajavaa liikennettä rauhoittaa ja parantaa liikenneturvallisuutta. Järjestelyt voivat aiheuttaa vähäistä liikennevirran hidastumista etenkin aamun ja iltapäivän aikana, jolloin lapsia kuljetetaan eniten päiväkotiin.

Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaava-alueelle tulee paljon uusia asukkaita. Suunnitelmassa on nostettu erityisasemaan vihreän korttelipihan toteutuminen. Onnistunut ja viihtyisä piha on paikka sosiaaliselle kanssakäymiselle, kaupunkiviljelylle, harrastamiselle ja monelle mielekäs mahdollisuus osallistua oman ympäristön hoitoon.

Luonnosvaiheessa on tunnistettu paikkoja, jotka sijaintinsa puolesta voisivat soveltua pienempien liiketilojen toteuttamiseen asuinrakennusten katutasossa. Pienet liiketilat tuovat palveluja tai työtiloja asuinkortteleihin ja tukevat kaupungin tavoitetta vetovoimaisesta kaupunkikeskustasta, joka luo edellytyksiä elävälle ja viihtyisälle asuinympäristölle ja palveluille, jotka kutsuvat ihmisiä kohtaamaan toisiaan.

Liike- ja työtilat mahdollistavat etätyöskentelyä ja lähipalveluiden syntymistä. Päiväkodin mahdollinen iltakäyttö asukas- tai harrastetiloina tukee paikallisia toimintamahdollisuuksia ja sosiaalisten verkostojen syntymistä.

Kaava mahdollistaa erityyppisten asuinrakennusten, asuntojen ja hallintamuotojen toteuttamisen. Siirrettävä rakennus voi toimia korttelitalona tai kahvilana. Yhteistiloja voidaan sijoittaa siihen tai uudisrakennuksiin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa positiivisesti kaupunkiluontoon ja luo edellytykset toteuttaa vihreää julkista ulkotilaa, johon kaikilla kaupunkilaisilla on pääsy.

Päiväkodin tilat voivat tarjota alueelle joitakin uusia palveluja päivähoidon lisäksi.

Taloudelliset vaikutukset

Meritulli-Suiston alueella AK- tonttien rakennusoikeuden arvo on 300-400 euroa / k-m². Mikäli alueen rakennuksia toteutetaan Aran tukemana, tonttien hintana käytetään 185 euroa / k-m².

Vaihtoehdossa 1 tontinmyyntitulot voisivat olla noin 4,8 miljoona euroa ja vaihtoehdossa 2 noin 6 miljoonaa euroa, mikäli kohteet toteutetaan ns. kovan rahan kohteina.

Kaava tuo alueelle tiivistävää ja täydentävää rakentamista, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Katuverkko on olemassa, vain Meritullinkadun eteläpäästä puuttuu jalkakäytävä ja pyörätie. Muita rakennettavia kohteita ovat Pellingintien varrelle syntyvä aukio ja puistoyhteyksien parantaminen. Vesi- ja viemäriverkosto ovat alueella ja niihin tarvitaan vain vähäisiä muutoksia. Rakentamisen yhteydessä tulee puhdistaa pilaantunut maaperä. Syntyvät kustannukset ovat kummassakin vaihtoehdossa samoja. Rakentaminen tuo lisää kaupungissa tehtävää työtä ja pidemmällä aikavälillä voidaan katsoa uuden asuinalueen uusien asukkaiden ja kiinteistöjen tuovan verotuloja kaupunkiin.

Maaleikkausten aiheuttamien maamassojen ja mahdollisten purkumateriaalin hyödyntäminen alueella on mahdollistettu kaavamerkinnällä.

Rakentaminen kiinteistöillä tulee mahdolliseksi, kun kunnallistekniikka valmistuu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaselostus täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Korttelialueet

Virkistysalueet

Katualueet

Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Alueelle sijoitetaan päiväkotia, urheilukenttä ja kenttää palveleva huoltorakennus sekä pukuhuonetoiletteja.

Asemakaavalla sijoitetaan alueelle liike- ja palvelutiloja vähintään 600-800 k-m² kaavavaihtoehtosta riippuen. Liike- ja palvelutiloja voidaan sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sekä

sijoitettavaan siirrettävään rakennukseen. Liiketilojen lisäksi alueelle tulee sijoittaa yhteiskäyttötiloja vähintään 1,5% asuinrakennusten korttelialueen (A) kerrosalasta. Mikäli siirrettävää rakennusta käytetään yhteiskäyttötiloina, tulee liiketilat sijoittaa kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut kehittää alueesta vehreä ja viihtyisä keskustamainen asuinalue, jossa tarjoaa erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Kaava tukee alueen laadukasta toteutusta ja viheralueiden monipuolista rakentamista. Olemassa oleva varikkorakennus voidaan säilyttää ja rakennusta voidaan hyödyntää liikuntapalveluiden varikkoja sekä mahdollisesti myös alueen käyttäjiä palvelevana tilana. Laatutavoitteiden toteuttamista ohjataan rakennustapaohjeella.

Kevyen liikenteen sujuvat yhteydet alueen poikki säilyvät ja paranevat.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Ratkaisussa yleiskaavan (Asuntoalue) ja PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue) sijoitetaan tulvaherkältä ranta-alueelta ylemmäs. VL (virkistysalue) toteutuu puistoyhteytenä ja urheilualueena.

Asuinrakentaminen

Asuinrakentamista sijoittuu kahteen kortteliin. Kortteleissa on A-merkinnällä kerrostaloja, ap-merkinnällä kytkettyjä pientaloja ja AP-merkinnällä kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Asuntojen määrää ei ole rajattu.

Päiväkodin tontti

Päiväkoti on sijoitettu Yleisten rakennusten korttelialueelle (YL). Päiväkodin pysäköinti ja saattoliikenne on sijoitettu ensisijaisesti LPA-korttelialueelle. Saattoliikenteen paikkoja on mahdollista tutkia katusuunnittelun yhteydessä toteutettavaksi myös katujen varsille.

LPA-korttelialueet

Alueella on ratkaisusta riippuen 2-3 LPA-korttelialuetta. LPA-korttelialueiden toteuttamisen kustannuksista vastaa se kiinteistö, jonka pysäköintiä alueelle on asemakaavassa osoitettu. Pysäköintialueet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä. LPA-korttelialue, jolle on osoitettu sekä AP-korttelialueen, että YL-korttelialueen pysäköintiä tulee rakentaa siten, että hankkeista ensimmäinen toteuttaa Pellingintien puoleisen päädyn ja hankkeista jälkimmäinen kauempana kadusta olevan osuuden. Kustannukset paikoista jyvitetään hankkeiden välille toteutumisen mukaan, siten että ensin toteuttava hanke voi edellyttää jälkimmäiseltä osallistumista esimerkiksi liittymän rakentamiseen liittyviin kustannuksiin. Lopullisen tilanteen ollessa valmis, tulee paikat järjestää siten, että LPA-alueen pohjoisempi pysäköintirivistö palvelee ensisijaisesti päiväkotia. Paikkojen vuorokäytöstä tulee sopia siten, että päiväkodin käyttöaikojen ulkopuolella, esim. öisin ja viikonloppuisin, paikat ovat asumiselle varattuja. Mikäli päiväkodissa on ulkopuolisia ilta- ja viikonloppukäyttäjinä, osoitetaan paikat kuitenkin tähän käyttöön.

LPA korttelialueelle (705) on osoitettu ohjeellinen sijainti AP-korttelialueen keskitetylle jätteen syväkeräysjärjestelmälle.

Muut alueet

Katualueet ja pysäköinti

Kaavaan sisältyy osa jo rakennusta Meritullinkadusta ja Pellingintiestä. Pellingintien varrelle on muodostettu kaupunkiaukio. Aukio on tarkoitettu oleskeluun ja istutuksille. Sen kautta voidaan kulkea päiväkotiin, asuinrakennuksiin ja sitä voidaan käyttää polkupyöräpysäköintiin.

Autoille pysäköintipaikkoja osoitetaan suunnitelmassa 1ap / 110 k-m² asumiselle, 1ap/150 k-m² liiketiloille ja 1ap/180k-m² päiväkodille minkä lisäksi päiväkodille osoitetaan 10 autopaikkaa saattoliikenteelle, joista vähintään kahden tulee olla esteettömiä. Yhteiskäyttötiloille ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Päiväkodin ja asuntojen pysäköintipaikat osoitetaan LPA-alueille. Pellingintien ja Meritullinkadun välinen pysäköintialue tulee rakentaa siten, että se toimii tulvareittinä.

Aluetta varten ei tarvita uusia katuyhteyksiä. Puiston raitti tulee uudelleenrakennettavaksi.

Polkupyörille tulee varata 1 ppp / 30 k-m². Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti käytettävissä. 70 % paikoista tulee sijoittaa sisätiloihin. Ulkotilassa olevien paikkojen tulee olla runkolukittavia. YL-korttelialueella henkilökunnalle varattavien pyöräpaikkojen tulee olla katettuja ja ne tulee varustaa latausmahdollisuudella. Polkupyörillä tapahtuvalle saattoliikenteelle on varattava tilaa päiväkodin sisäänkäynnin läheisyyteen.

Virkistysalueet ja ulkoilureitti

Alueita reunustaa Puisto (VP) ja Meritullinkadun eteläpään sijoittuu Urheilutoimintojen alue (VU)

Alueen läpi kulkevan puiston kautta kulkee reitti Rantakadulta Pellingintielle josta voi edelleen Pikku Cygnaeuksen kadun kautta jatkaa uimahallille ja Joonaanmäelle. Joonaanmäki on hyvin jyrkkäpiirteinen suunnittelualueen suuntaan, mutta ulkoilureitti olisi mahdollista rakentaa metsittyneen pellon poikki. Puiston eteläreunalla on oja, jota voidaan muokata hulevesien käsittelyyn paremmin soveltuvaksi. Puistoyhteyden kautta on mahdollista kulkea myös Meritullinkadulta Pellingintielle.

Puisto tarjoaa mahdollisuuksia sijoittaa lähiliikuntapalveluita uuden urheilukentän läheisyyteen sekä mahdollisuuden hulevesien käsittelyyn ja niiden ohjaamiseen kasvillisuudelle.

Rasitteet

Meritullinkadun ja Pellingintien välisellä alueella on rasite vesihuollon verkostolle.

Kestävää kehitystä edistävät asemakaavamääräykset

Maa-ainesten käsittelemiseksi alueelle on osoitettu kaksi e-lm aluetta, joille saa sijoittaa maa-aineksia, pilaantuneita maa-aineksia, sedimenttejä ja hyödynnettäviä jätteitä. Tavoitteena on, että alueella olevia maamassoja ja Suistohallin mahdollisesti hyötykäytettäviä purkujätteitä voitaisiin kierrättää alueella, ja näin vähentää maa-ainesten ja jätteiden kuljetuksesta syntyviä päästöjä. Sijoittaminen edellyttää ympäristölupaa.

Alueella olevat pilaantuneisuus osoitetaan kaavassa yleisissä määräyksissä. Pilaantuneisuuden puhdistaminen tehdään rakentamisen yhteydessä.

Salaojavesien purkamisessa tulee pyrkiä painovoimaiseen poistoon. Alin sallittu kuivatustaso määritellään asemakaavassa

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia. Kaavan luonnosvaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu selostuksen kohdassa 4.5.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alueen nimi on Meritulli. Puiston poikki kulkeva puistokäytävä nimitään Meritullinraitiksi ja tori-aukio Meritullinaukioksi. Eteläinen puistoalue nimitään Tapulipuistoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaa ohjataan rakennustapaohjeilla, jotka hyväksytään asemakaavan kanssa. Rakennustapaohje laaditaan kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Hulevesien imeytyksen ja viivytysten ohjeena käytetään kaupungin laatimaa erillistä ohjetta. Viherrakentamista ohjataan Viherkerroin-työkalulla ja asemakaavatyön edetessä määriteltävällä viherkertoimen sitovalla tavoitteluvalla.

Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on aloittaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentaminen vuoden 2024 aikana. Rakentaminen voi alkaa vuosien 2025–26 aikana.

Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta.

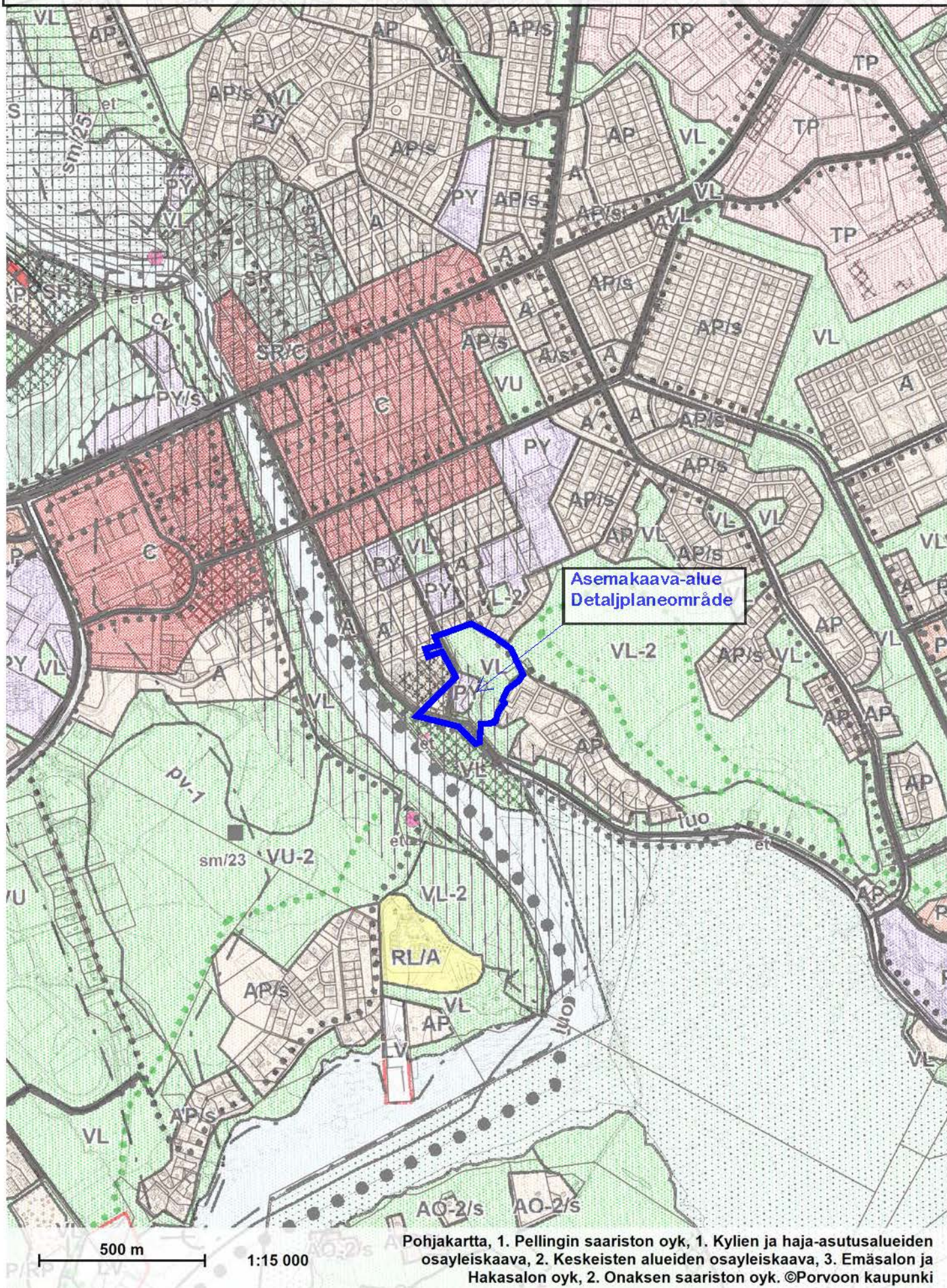
AK 527 13.52.03
DP 527

SIJAINTIKARTTA LÄGESKARTA

LIITE 1
BILAGA 1



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde





AK 527

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava 527 Meritulli-Suisto
Porvoo, kaupunginosa 3, asemakaavamuutos, 7.12.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaupungin esitys yhteistyöstä asemakaavan osallisille. Siinä kuvataan kaavoituksen lähtökohtia ja kaavoitusprosessin kulkua, määritellään osalliset ja annetaan ohjeet osallistumiseen ja palautteen antamiseen.

SISÄLLYS

1	SUUNNITTELUALUE	4
2	HANKKEEN TAUSTAA	4
3	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	4
4	LÄHTÖTIEDOT	5
4.1	Maakuntakaava	5
4.2	Yleiskaava	5
4.3	Asemakaava	6
4.4	Omistussuhteet	6
4.5	Aukkaat ja työpaikat	7
4.6	Rakennuskanta	7
4.7	Luonnonympäristö ja maisema	7
4.8	Kunnallistekniikka	8
5	PERUSSELVITYKSET	8
6	KAARUITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET	8
7	OSALLISET	9
8	OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	9
9	KAARUITUSHANKKEEN AIKATAULU	9
10	VALMISTELUSTA VASTAAVAT	10

1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee noin 700 metriä Porvoon keskustasta kaakkoon sijaitsevan Suistokentän, entisen Suistohallin ja näiden lähiympäristön kehittämistä. Suunnittelualue käsittää viheralueita, katuja ja korttelin 180.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,14 hehtaaria.

2 HANKKEEN TAUSTAA

Porvoon kaupunki on luopumassa Suistohallin varikosta. Alueella olevat varikkotoiminnot poistuvat uuden varikon valmistuessa.

Kaavassa tutkitaan kaupunkirakenteen tiivistämistä asuinrakentamisella sekä uuden päiväkodin ja lähiliikuntapaikan sijoittamista alueelle.

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2022. Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2017.

3 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteet on jaettu neljään ryhmään, jotka limittyvät keskenään. Tavoitteiden asettelua ovat yleiskaavan lisäksi ohjanneet kaupunkistrategia, ilmasto-ohjelma, asumisen ohjelma, ympäristöohjelma ja Porvoonjokilaakson maisema.

ASUMISEN osalta suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupungin strategiaa lisäämällä monipuolista ja houkuttelevaa asuntotarjontaa Porvoon keskustan läheisyyteen. Suunnittelutyön aikana tutkitaan rakentamisen määrää ja korkeutta sekä uuden ja vanhan rakentamisen suhdetta.

PALVELUIDEN osalta tavoitteena on löytää uudelle päiväkodille sovelias rakennuspaikka. Alueella olevien liikuntakenttien sijoittelua tutkitaan kaavatyön yhteydessä. Tavoitteena on sijoittaa suunnittelualueelle yksi kaikille avoin pelikenttä ja lähiliikuntaa palvelevia rakenteita. Suunnittelutyön yhteydessä tutkitaan sujuvien kevyen liikenteen yhteyksien kehittämistä alueella ja lähiympäristössä.

Alueella tutkitaan mahdollisuutta liiketiloille, joiden kautta alueelle voi sijoittua palveluita ja työtiloja.

Selvitetään mahdollisuutta sijoittaa alueelle kaupungintalon vieressä oleva vanha puurakennus, joka on osoitettu, siirrettäväksi. Rakennukseen voisi sijoittua yhteistiloja tai liike-, palvelu- ja työtiloja.

KAUPUNKIKUVAAN ja -VIHREÄÄN JA MAISEMAAN liittyvinä suunnittelun tavoitteina on, että asuin- ja päiväkotitonttien sekä julkisen tilan viherympäristö muodostavat laadukkaan ja kiinnostavan kokonaisuuden. Avainasemassa kokonaisuudessa ovat viihtyisät ja vehreät pihat sekä julkinen kaupunkitila. Tavoitteena on saada alueelle monipuolista kasvilajistoa ja paljon suurikasvuisia puita. Lisäksi tutkitaan viherympäristöä tukevaa luonnonmukaista hulevesien käsittelyä. Viherrakentamisen laatua ohjataan viherkerrointyökalulla ja rakennustapaohjeella.

Porvoonjokilaakson maisemaan liittyvänä tavoitteena on, että kaavaratkaisun myötä toteutuva rakentamisen ja viherympäristön kokonaisuus on maisemallisesti kiinnostava, arkkitehtonisesti

laadukas ja erityinen sekä tunnistettava lisä ympäristössään. Yleiskaavassa osoitetun viheryhteyden turvaamiseksi tutkitaan korttelialueiden ja viheralueen yhteensovittamista, siten että kaavaratkaisu vahvistaa ja eheyttää Porvoonjokilaakson maisemarakennetta. Arkkitehtonista laatua ohjataan rakennustapaohjeella.

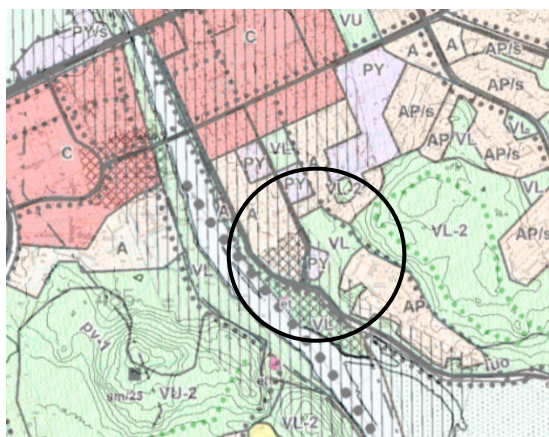
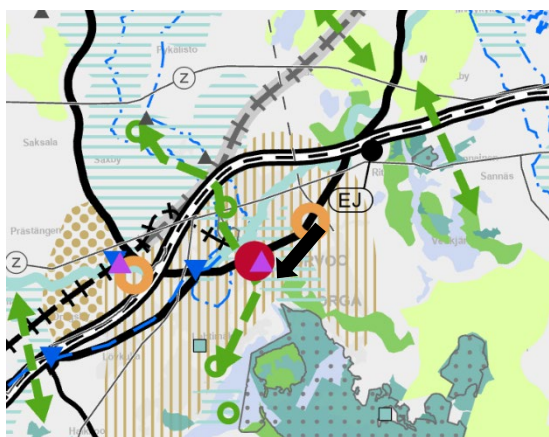
KESTÄVÄ KEHITYS Edistetään energiatehokasta ja kestävää rakentamista kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden. Tuetaan rakentamisen vähähiilisiä valintoja ja tutkitaan mahdollisuutta kiertotalousratkaisuihin alueella. Tuetaan kestävästä arkiliikkumisen valintoja ja ratkaisuja, jotka tukevat vähähiilistä liikumista.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (hyväksytty 2021) kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaavassa alue on osoitettu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi (Porvoonjokilaakson maakunnallisesti arvokas maisema-alue).



Ote voimassa oleva maakuntakaava (helmikuu 2022) ja Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava (2004). Musta nuoli ja ympyrä osoittavat suunnittelualan sijaintia.

4.2 Yleiskaava

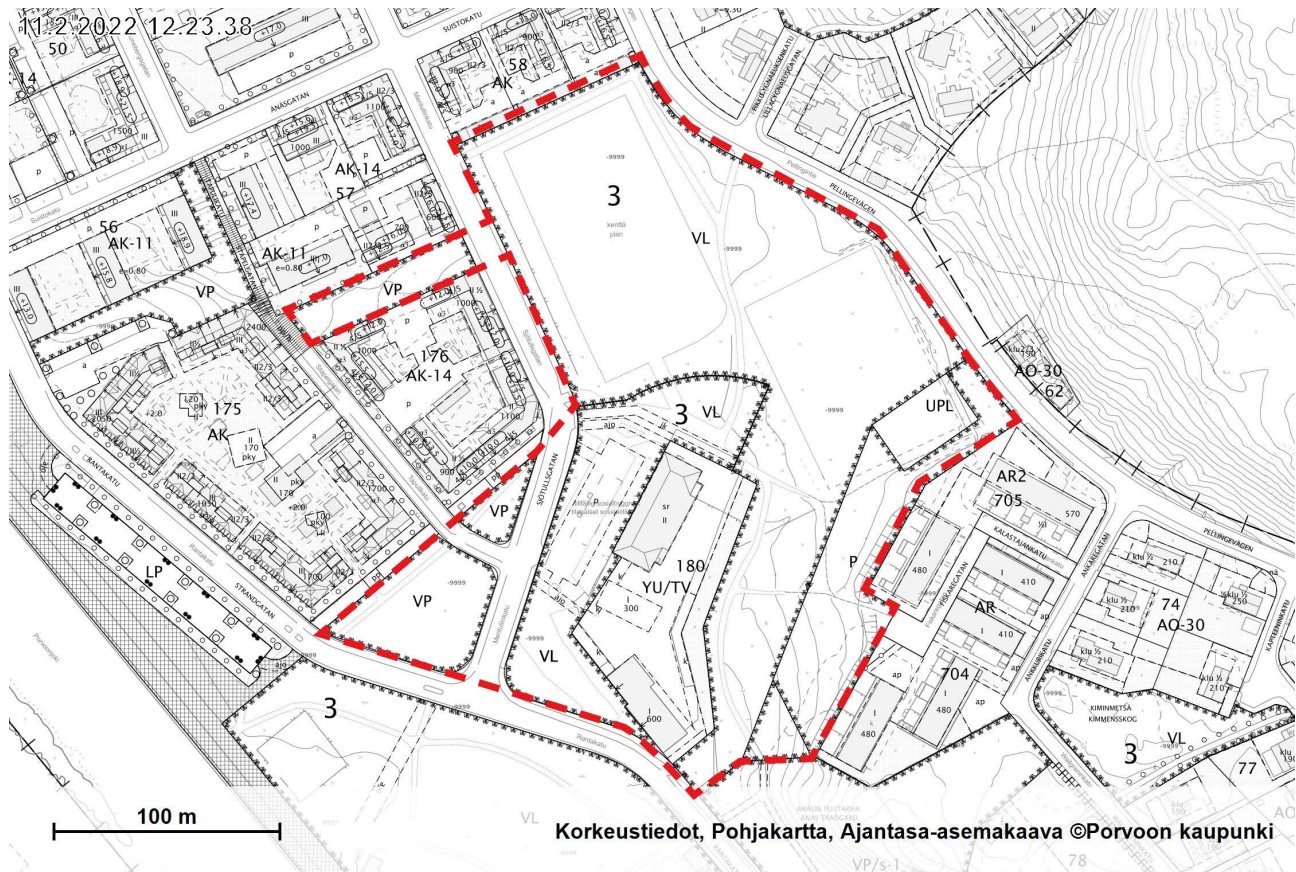
Yleiskaava

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (15.12.2004) alueelle sijoittuvat A (Asuntoalue) sekä Puhdistettava ja kunnostettava maa-alue (vinoruudutus), VL (lähivirkistysalue) ja PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue). Ympäröivillä alueilla on merkintä AP (Pientalovaltainen asunto-alue) sekä VL 2 (Lähivirkistysalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja). Alueen lounaispuolelle osuu merkintä säilytettävistä ympäristöarvoista (pystyraidoitus). Keskeisten alueiden osayleiskaavan uudistamistyö on käynnistetty vuonna 2018. Maaperään on osittain kunnostettu.

4.3 Asemakaava

Suistohallin kohdalla on vuonna 2003 vahvistettu asemakaava, jossa Meritullinkadun itäpuolella ja Suistohallin pohjoispuolella on VL-alue (Lähivirkistysalue). Suistohallin korttelialue on YU/TV, urheilutoimintaa palvelevien rakennusten ja varistorakennusten korttelialue. Autopaikkavaatimus 1 ap /150 k-m². Suistohalli on asemakaavassa suojeltu sr-merkinnällä. Hallin purkamiselle on saatu poikkeamislupa sen heikkoon kuntoon perustuen.

Urheilukenttien osalta on voimassa vuoden 1985 asemakaava, jossa Meritullinkadun ja Pellingintien välinen alue on VL-alue (Lähivirkistysalue). Alueen itä-koillisreuna kuuluu Aunelan asemakaavaan vuodelta 1972. P-alue on puistoa ja Upl-alue Palloilu- ja leikkikenttä. Rantakadun ja Meritullinkadun pohjoispuolelle jäävä alue kuuluu vuoden 1995 asemakaavaan merkinnällä VP Puisto. Vuoden 1985 asemakaavassa Meritullinkadun länsipuolella kaava-alueeseen kuuluu VP Puisto -merkinnällä varattu alue. Ympäröivillä tonteilla on asuinrakentamista. Alueen länsi- ja pohjoispuolella rakennukset ovat II1/2 -II2/3 korkuisia kerrostaloja AK, Pellingintien itäpuolella omakotitaloja AO ja alueen koillispuolella rivitaloja AR.



4.4 Omistussuhteet

Alueen omistaa Porvoon kaupunki

4.5 Asukkaat ja työpaikat

Alueella ei ole asukkaita. Entisen Suistohallin kohdalla toimii kuntatekniikan vihervarikko väliaikaisissa tiloissa.

4.6 Rakennuskanta

Suistohalli on rakennettu vuonna 1952 Porvoon huonekalutehtaan käyttöön. Loivassa rinteessä sijaitseva rakennus on kaksikerroksinen ja aumakattoinen. Tiilirunko on sileäksi rapattu. Pohjakerros sijaitsee koillispäädyssä osittain maanpinnan alapuolella. Rakennuksen kerrosala on noin 1040 k-m². Kokonaisala 2010 m² ja tilavuus 8200 m³. Suistohalli on peruskorjattu nykyiseen käyttöön vuonna 1990, minkä jälkeen se oli liikuntatoimen ja kuntatekniikan varikkokäytössä. Rakennus on saanut purkuluvan huonoon kuntoon perustuen.

Suistohallin lisäksi tontilla sijaitsee nykyisen kaavan mukaisesti rakennettu katos ja varikkorakennus vuodelta 2008. Alueelle on myös sijoitettu väliaikaiset kuntatekniikan vihervarikkoa palvelevat parakit.

Suunnittelualueella ei ole asuntoja. Naapurikortteleissa Meritullikadun eteläpuolella on asuinkerrostaloja. Pellingintien pohjoispuolella on omakotitaloja ja pallokentän etelälaidalla rivitaloja

4.7 Luonnonympäristö ja maisema

KASVILLISUUS

Suistohallin piha on pääosin asfaltoitu. Hallin länsipuolella sijaitsee hiekkapintainen pysäköintikenttä. Pysäköintialueen ja Suistohallin välissä kasvaa vaahterarivi. Suunnittelualueen pohjoisosassa on hiekkapintainen urheilukenttä ja sen kaakkoispuolella nurmipintainen pallokenttä. Kenttien Pellingintien puoleisella nurmialueella kasvaa muutama nuori vaahtera, tammi sekä koivuryhmä ja pensaita. Hiekkakentän etelälaidalla Meritullinkadun varrella on pensaita ja nurmikäntän länsipuolella lehtikuusiryhmä. Suistohallin itäpuolella olevan puiston poikki kulkee hiekkapolku. Polun länsipuolella on kokoojaoja, jonka varrella on mm. koivuja ja lehmuksia. Suistohallin tontin puolella kasvaa myös lehtikuusia. Rinnepuisto on osittain nurmikkoa ja osittain heinikkoa. Puusto koostuu nurmella olevista yksittäispuista mm. nuorista vaahterista, pajuista, lepistä sekä yksittäisistä havupuista ja pensaista. Meritullinkadun länsipuolella olevan puiston nurmipinnalle on istutettu erilaisia koristekirsikoita. Pohjoisempi puistoalue kerrostalotonttien välissä on osittain niittyä ja pääosalta nurmikkoa. Puiston Tapulikadun puoleisessa päässä kasvaa pari koivua ja vaahtera sekä sembramänty ja pensaita tontin rajalla. Alueen poikki kulkee kapea nurmeen kulunut polku.

MAISEMA JA LUONTO

Maisema on pallokenttien osalta avara. Näkymiä jokirantaan katkaisevat varikkorakennukset sekä puu- ja pensasryhmät. Joonaanmäen ja Änäsin männiköt luovat maisematilalle luontaiset ja vaikuttavat metsäiset rajat.

Pallokentät, Suistohalli ja sen itäpuoleinen rinne ovat olleet aiemmin vanhaa peltoa sekä sille rakentunutta teollisuusaluetta. Teollisuusrakennukset on purettu Suistohallia lukuun ottamatta. Niitty-nurmikkona hoidettu rinnepuisto on melko vähäisessä käytössä. Kenttien ja rinteiden muodostama aukea ei rajaudu maisemakuvassa merkittäviin rakennuksiin, eikä se ole muodoltaan luonteva. Aukea liittyy heikosti Porvoonjokilaakson maisematilaan. Suunnittelualueen viheralueet ja aukea

maisematila eivät ole maisemallisesti merkittäviä. Lähivirkistysalueen kenttiä, nurmikkoja ja puuryhmiä ei voida pitää myöskään luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävänä.

Viheralueen eteläkärjessä on pieni, mutta maisemallisesti merkittävä Aunelan kukkulan männikkö. Se rajaa jokilaakson maisematilaa ja sulkee jokilaakson kapeikoksi Kokonmetsän ja Joonaanmäen välissä.

Viheraluetta kuivattava oja sijaitsee Suistohallin varikon ja viheralueen rajalla. Oja laskee Rantakadun ojen kautta jokisuiston kosteikkoon. Ojaa on siirretty useasti, eikä sen varrelle ole kehittynyt vakiintunutta puronvarren kasvillisuutta. Ojanvarren nuorta harvaa puustoa ja varikkoa ympäröiviä puuryhmiä ei voida pitää luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävänä. Lajiston kohtuullinen runsaus tekee puustosta kuitenkin kiinnostavaa.

Viheralueen poikki kulkee puistokäytävä Rantakadun ja Pellingintien välillä.

Viheralueiden merkitys painottuu toiminnalliseen urheilukäyttöön sekä läpikulkumahdollisuuteen.

4.8 Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kunnallistekniikkaan.

5 PERUSSELVITYKSET

Alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

1. Maaperän perustilaselvitys, Ramboll 2022
2. Pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2022
3. Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa
4. Meluselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

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

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvalliset vaikutukset
- vaikutukset ekologisen kestävyyden ja ilmaston näkökulmasta
- vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset

7 OSALLISET

- Maanomistajat, rajanaapurit, sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkisuunnittelu, kiinteistö- ja mittausosasto, katuosasto, puistoyksikkö, ympäristönsuojelu, liikuntapalvelut Porvoon Vesi, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, rakennusvalvonta ja terveydensuojelu
- Linnankosken lukio, Borgå gymnasium, Linnajoen koulu, Lyceiparkens skola, Amisto, Keskuskoulu
- Viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja Porvoon museo
- Lautakunnat: kaupunkikehityslautakunta ja terveydensuojelujaosto

8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

- **Kaavan arviointi- ja osallistumissuunnitelma** julkaistaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä.
- **Kaavaluonnokset** asetetaan nähtäville asiakaspalvelupiste Kompassiin (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin kotisivulle www.porvoo.fi, jossa voi käydä tutustumassa materiaaleihin. Kaavaluonnoksen ja muun valmistelumateriaalin nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutetaan kaupungin kotisivuilla. Luonnoksesta pyydetään alustavat lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä sekä osallistua verkkokyselyyn. Kaavaluonnos esitellään kaikille avoimessa iltatilaisuudessa Lyceiparkens skola -koulun ruokasalissa 14.12.2022 18.00-19.30
- Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstetään **kaavaehdotukseksi**. Ehdotus ja muut kaava-asiakirjat asetetaan nähtäville asiakaspalvelupiste Kompassiin (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin kotisivulle www.porvoo.fi, jossa voi käydä tutustumassa materiaaleihin. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistaan kuulutus kaupungin kotisivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. Kunnan jäsenillä sekä osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.
- **Ilmoitus kaavan hyväksymisestä** lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Asiasta kuulutetaan myös kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/527-meritulli
- **Viranomaisyhteistyö** Hankkeesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen ja Porvoon museon kanssa 25.4.2018. Lisäksi neuvotteluja järjestetään muiden tahojen kanssa, mikäli siihen katsotaan olevan tarve

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaava on tullut vireille kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2017.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos valmistuu 2023. Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

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

Kaavoitusarkkitehti
Emilia Saatsi
puh. 040 489 5749
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaavoittaja
Anne Rihtniemi-Rauh
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaavoitusarkkitehti
Luca De Gol
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
puh. 040 489 5755
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Päiväys 7.12.2022

Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Dan Mollgren



100 m

1:3 000

Ortokuvat 2014, Ortokuvat 2020 ©Porvoon kaupunki

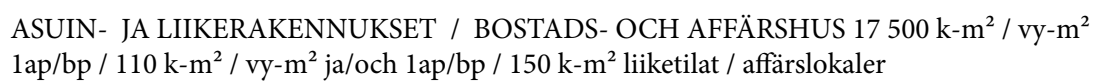
ASEMAKAAVA 527 MERITULLI - LUONNOS
DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN - UTKAST
LIITE 5 BILAGA



ASUIN- JA LIIKERAKENNUKSET / BOSTADS- OCH AFFÄRSHUS 13 820 k-m² / vy-m²
 1ap/bp / 110 k-m² / vy-m² ja/och 1ap/bp / 150 k-m² liiketilat / affärslokaler

PÄIVÄKOTI / DAGHEM 3 000 k-m² v-m²
 1ap/ bp / 180 k-m² / vy-m²

HAVAINNEKUVA / ILLUSTRATION
 VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1
 ASEMAKAAVA 527 MERITULLI - LUONNOS
 DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN - UTKAST
 LIITE 5 BILAGA



1ap/ bp / 180 k-m² / vy-m² sekä 10 saattoliikennepaikkaa / samt 10 platser för anslutningstrafik

HAVAINNEKUVA / ILLUSTRATION
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2
ASEMAKAAVA 527 MERITULLI - LUONNOS
DETALJPLAN 527 SJÖTULLEN - UTKAST
LIITE 5 BILAGA

VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1
NÄKYMÄ PELLINGINTIEN SUUNNALTA
UTSIKT FRÅN PELLINGEVÄGENS RIKTNING



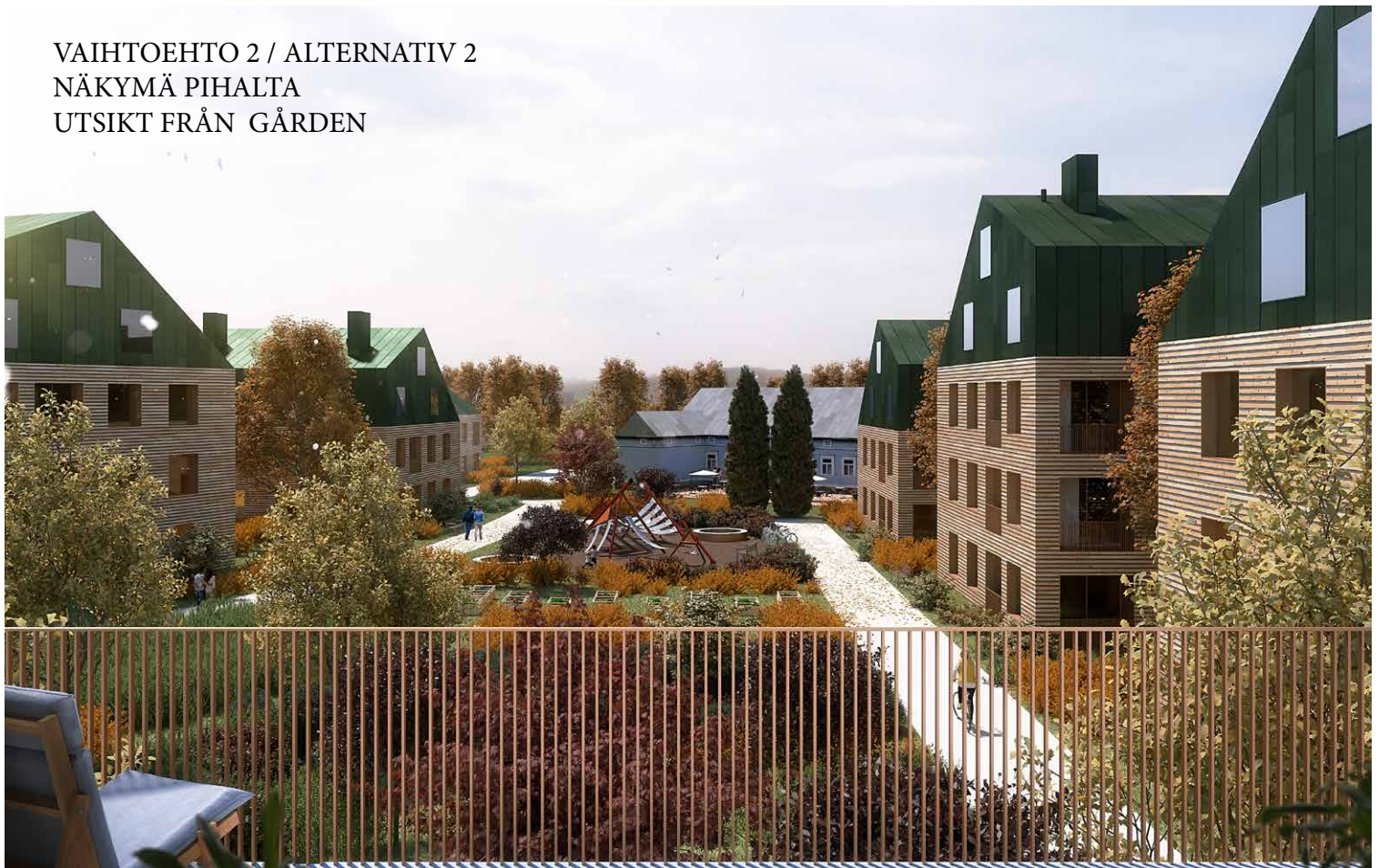
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2
NÄKYMÄ PELLINGINTIEN SUUNNALTA
UTSIKT FRÅN PELLINGEVÄGENS RIKTNING



VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1
NÄKYMÄ PIHALTA
UTSIKT FRÅN GÅRDEN

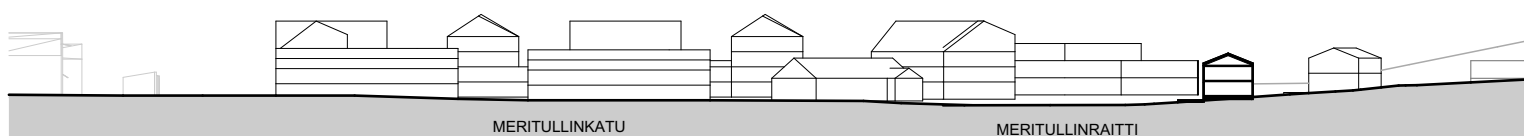


VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2
NÄKYMÄ PIHALTA
UTSIKT FRÅN GÅRDEN

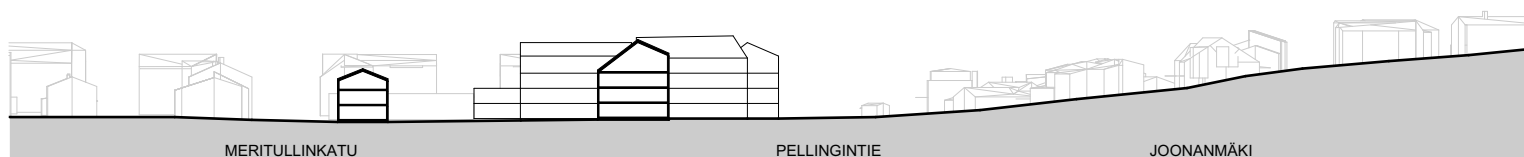




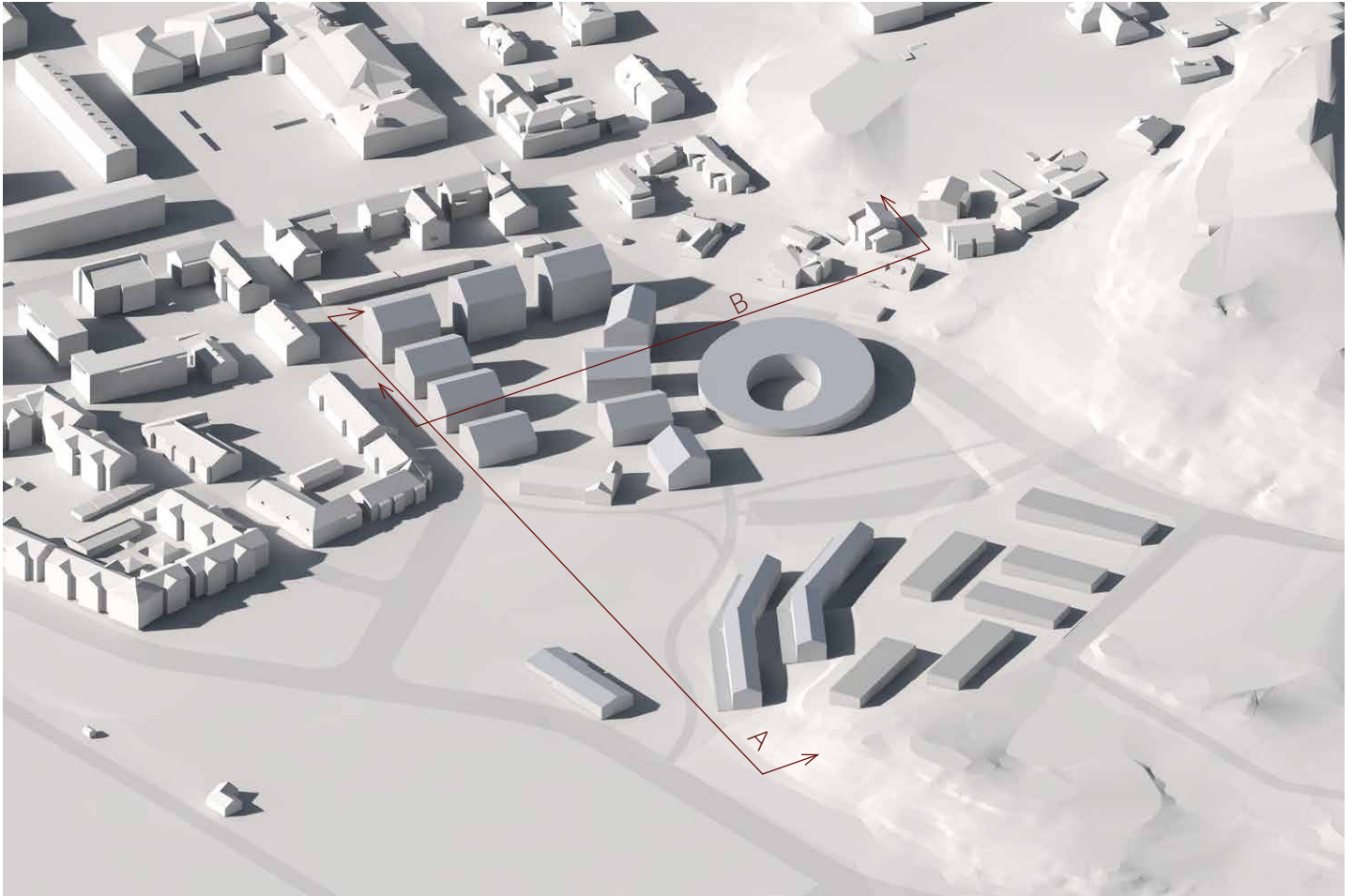
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



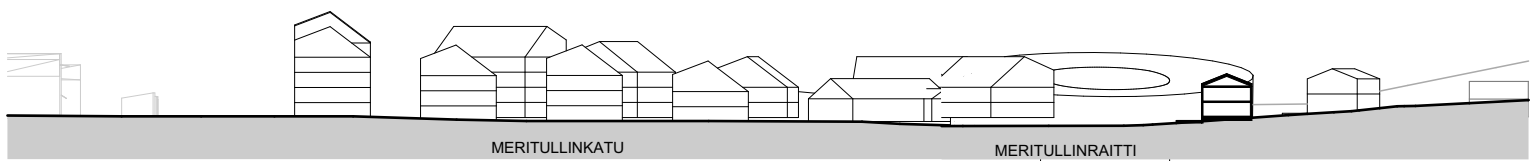
LEIKKAUS A SKÄRNING



LEIKKAUS B SKÄRNING



VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



LEIKKAUS A SKÄRNING

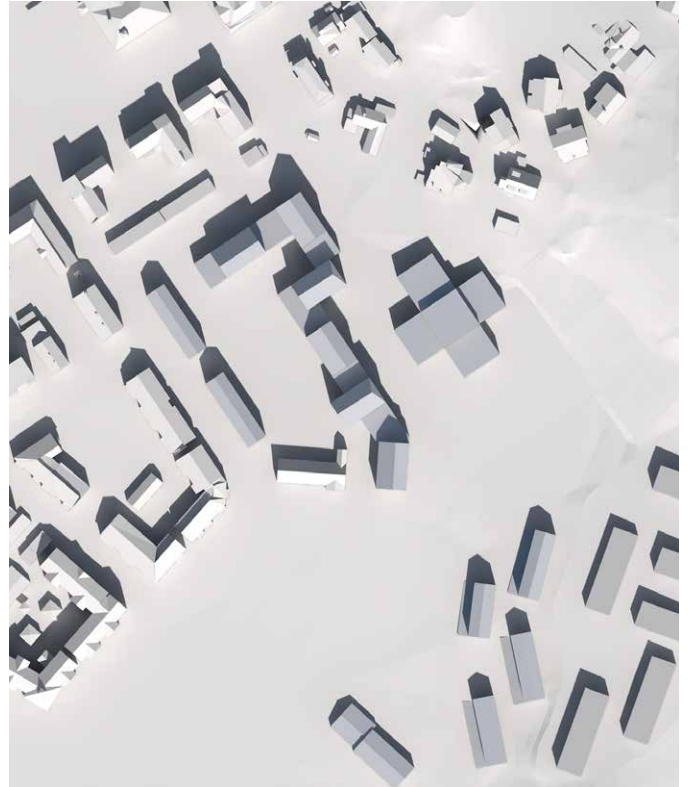


LEIKKAUS B SKÄRNING

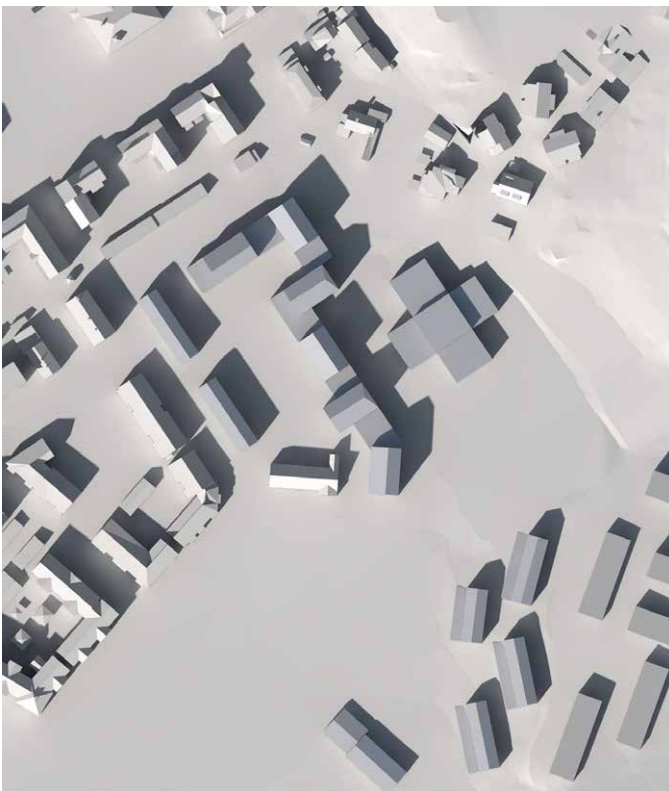
VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



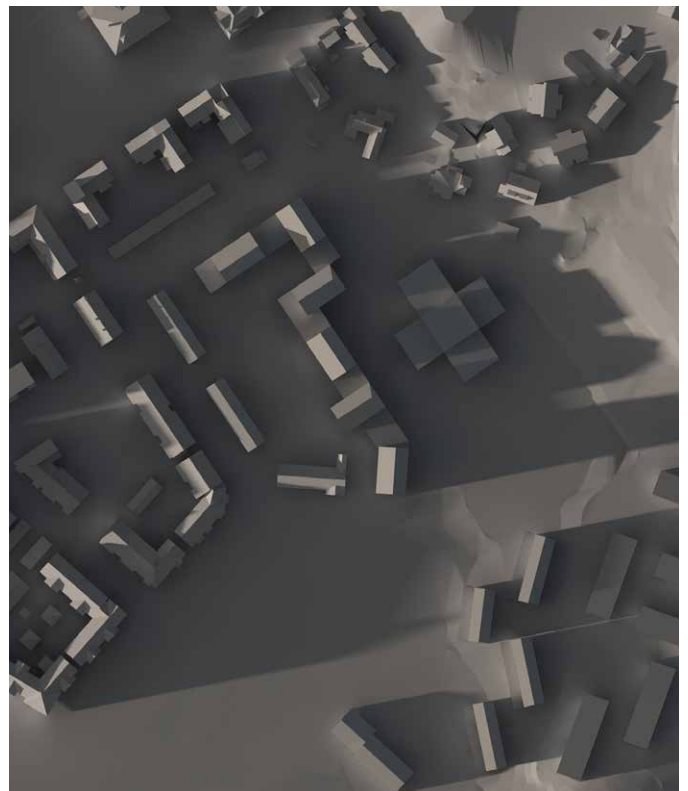
MAALISKUU KLO 9.00 / MARS KL. 9.00



MAALISKUU KLO 12.00 / MARS KL. 12.00



MAALISKUU KLO 15.00 / MARS KL. 15.00



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00

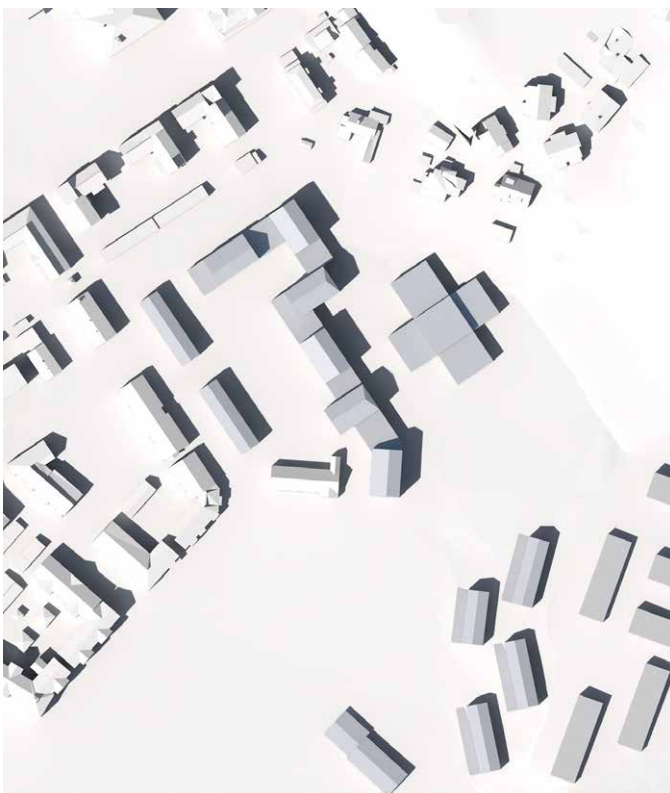
VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



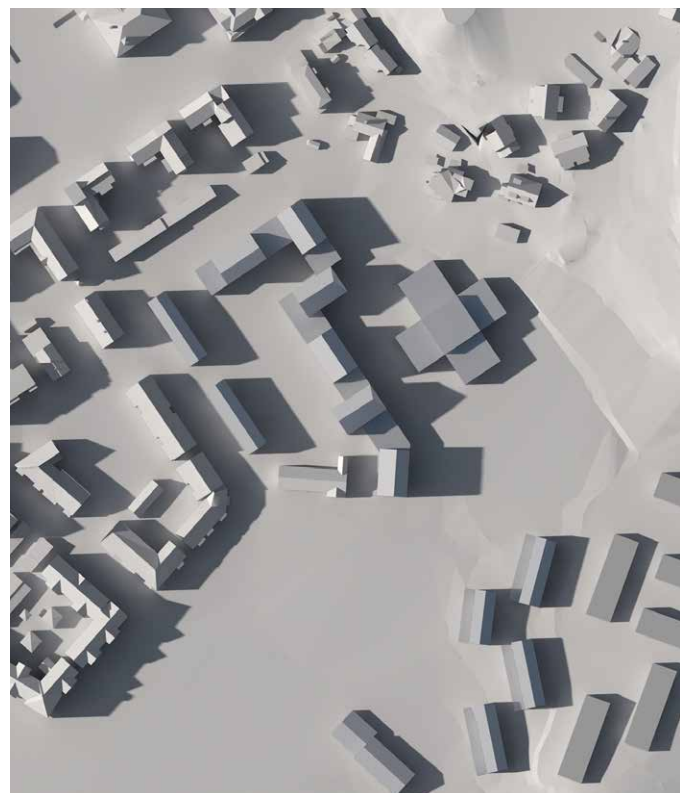
KESÄKUU KLO 9.00 / JUNI KL. 9.00



KESÄKUU KLO 12.00 / JUNI KL. 12.00



KESÄKUU KLO 15.00 / JUNI KL. 15.00



KESÄKUU KLO 18.00 / JUNI KL. 18.00

VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 1 / ALTERNATIV 1



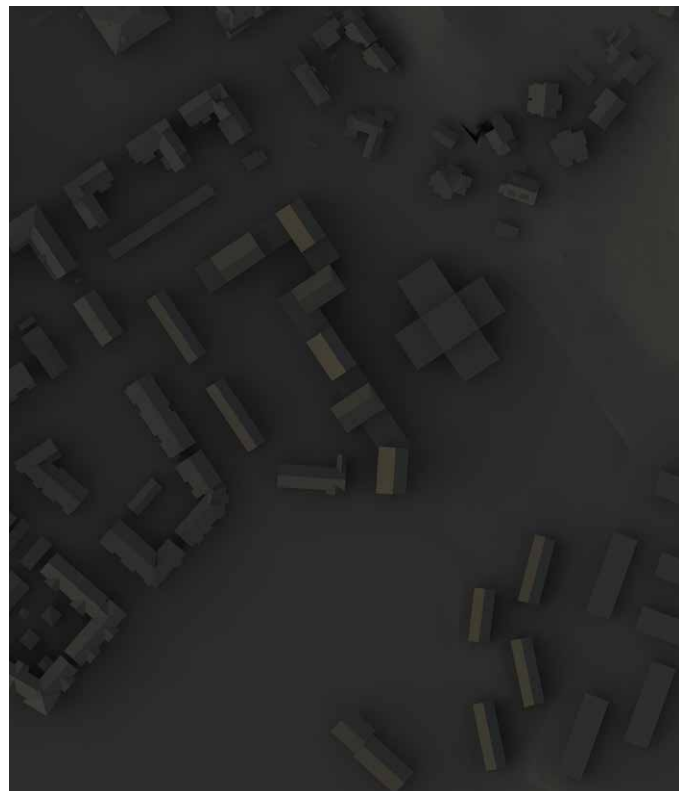
SYYSKUU KLO 9.00 / SEPTEMBER KL. 9.00



SYYSKUU KLO 12.00 / SEPTEMBER KL. 12.00



SYYSKUU KLO 15.00 / SEPTEMBER KL. 15.00



SYYSKUU KLO 18.00 / SEPTEMBER KL. 18.00

VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



MAALISKUU KLO 9.00 / MARS KL. 9.00



MAALISKUU KLO 12.00 / MARS KL. 12.00



MAALISKUU KLO 15.00 / MARS KL. 15.00



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00

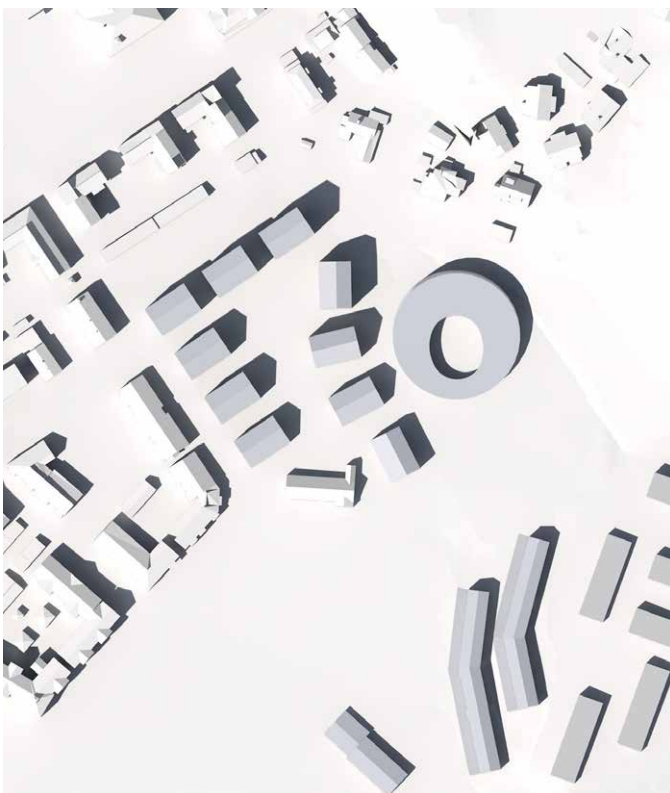
VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



KESÄKUU KLO 9.00 / JUNI KL. 9.00



KESÄKUU KLO 12.00 / JUNI KL. 12.00



KESÄKUU KLO 15.00 / JUNI KL. 15.00



KESÄKUU KLO 18.00 / JUNI KL. 18.00

VARJOVAIKUTUSANALYYSI / SKUGGEFFEKTSANALYSEN
VAIHTOEHTO 2 / ALTERNATIV 2



SYYSKUU KLO 9.00 / SEPTEMBER KL. 9.00



SYYSKUU KLO 12.00 / SEPTEMBER KL. 12.00



SYYSKUU KLO 15.00 / SEPTEMBER KL. 15.00



SYYSKUU KLO 18.00 / SEPTEMBER KL. 18.00

