



AK 553

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Teollisuustie 4, Tarmola
Asemakaavamuutos, 26.10.2022

Kannessa ortokuva vuodelta 2020 ja suunnittelualan suurpiirteinen rajaus. Kansikuvan lähde: Porvoon kaupunki

1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavamuutos koskee korttelia 216 sekä Werner Söderströmin kadun varren puistoaluetta kaupunginosassa 5. Suunnittelualue sijaitsee Tarmolan teollisuusalueella 1,6 kilometriä pohjoiseen Porvoon torilta. Muutosalue rajautuu Werner Söderströmin katuun, Teollisuustiehen ja Kirjaltajantiehen.

2 HANKKEEN TAUSTAA

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2022. Työ on käynnistynyt asemakaavan ajantasaistamiseksi vastaamaan nykyistä toimintaa sekä mahdollistamaan liikuntatoimintojen kehittämisen.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Kiinteistönomistajan tavoitteena on toteuttaa alueelle käyttötarkoituksen muutos teollisuus- ja varastotoiminnasta enemmän liikunta- ja hyvinvointipalveluita tarjoavaksi. Merkittävimmät muutokset liittyvät liikuntatoimintojen laajentamiseen varastohallissa. Halli on vajaakäytöllä ja kysyntää varastotoiminnalle ei ole. Asemakaavan nykyinen merkintä TTV-5 (yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ei tue nykyistä kysyntää ja toiminnan kehittämistä. Tontille haetaan kaavamuutosta, joka mahdollistaa liikuntatoimintojen sekä sen tukitoimintoja (kahvila, ravintola, myymälä yms.) toteuttamisen alueelle joustavasti. Lisäksi pysäköintialueita ja liikennejärjestelyitä kehitetään tontilla. Teollisuustieltä on tarkoitus ottaa uusi ajoneuvoliittymä, jonka kautta on ajo uudelle pysäköintialueelle. Samalle suunnalle halliin lisätään uusi sisäänkäynti. Kaavoituksen yhteydessä on lisäksi tarkoitus tutkia uutta pysäköintiä ja ajoyhteyttä hallin länsipuolelle. Liikuntatiloihin liittyvät kulku- ja ajoreitit pidetään erillään varastotilojen alueista. Kokonaisuutena kiinteistönomistajan tavoitteena on toteuttaa alueelle Porvoon asukkaiden tarpeisiin laadukas ja monipuolinen liikuntakeskus, joka tukee seurojen ja yksityisten ihmisten harrastusmahdollisuuksia.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen alueelle sopivalla tavalla ja mahdollistaa palvelujen kehittyminen Porvoon kaupungissa. Tavoitteena on kehittämisessä havainnoida ja ottaa huomioon vaikutukset teollisuusalueen käyttötarkoituksen muutoksessa niin tontilla kuin sen ympäristössä.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Tarmolan teollisuusalueella 1,6 kilometriä pohjoiseen Porvoon torilta. Suunnittelualue rajautuu Werner Söderströmin katuun, Teollisuustiehen ja Kirjaltajantiehen ja on pinta-alaltaan noin 5,6 hehtaaria.

4.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020). Suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

4.3 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).

4.4 Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 163, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 31.12.1985. Asemakaavan mukaan kortteli on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on noin 28 000 k-m². Werner Söderströmin kadun varsi on merkitty puistoksi (VP).

4.5 Omistussuhteet

Suunnittelualue on yksityisomisteinen. Puisto-, katu- ja tiealueet omistaa valtaosin Porvoon kaupunki. Osan Werner Söderströmin katua omistaa valtio.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Ajantasaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle on saanut rakentaa joko erikseen tai tehdas- ja varastorakennusten yhteyteen toimistotiloja sekä kaksi asuinhuoneistoa. Tontille on menneessä toteutunut yksi asuinrakennus, jossa arviolta asuu nykyisellään yksi asuntokunta. Työpaikkoja suunnittelualueella sijaitsee arviolta muutamia.

4.7 Rakennuskanta

Teollisuustontti on rakennettu lukuun ottamatta pientä metsäkaistaletta tontin lounaiskulmassa. Puistossa ei ole rakentamista. Rakennukset ovat liikunta- ja varastokäytössä. Liikuntatiloissa toimii salibandy, padel ja kuntosali. Varastotiloissa toimii Porvoon kirjakeskus Oy ja jätehuoltopalvelu Rosk n Roll Oy. Hallin Teollisuustien puoleisella sivulla toimii lounasravintola Werner. Osa hallitilasta on tällä hetkellä tyhjänä. Tontilla oleva toiminta on ympäristöä häiritsemätöntä teollisuutta ja liikunta- sekä ravintolatoimintaa.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakennettua teollisuusmiljöötä. Katualueiden varressa ja varastopihan puolella on puustoa. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luonto- tai maisema-arvoja. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa metsäiseen alueeseen.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

4.10 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin että maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa. (MRL 78 §)

5 PERUSSELVITYKSET

Kaava-alueelle on laadittu liikennelaskenta laadittu kesällä 2022. Muut selvitystarpeet tarkentuu kaavaprosessin aikana.

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia kaavaselostuksessa. Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset rakennettuun ja toiminnalliseen ympäristöön sekä liikenteeseen
- Vaikutukset kuntatalouteen

7 OSALLISET

7.1 Maanomistaja

Yksityinen kiinteistönomistaja
Porvoon kaupunki

7.2 Naapurimaanomistajat

Porvoon kaupunki
Suomen valtio (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus)
Yksityinen kiinteistönomistaja

7.3 Yritykset

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
Porvoon Sähköverkko Oy
Porvoon Alueverkko Oy

7.4 Viranomaiset ja muut tahot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

Konsernijohto

- Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus sekä kaupunkimittaus
- Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu
- Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta
- Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu

Sosiaali- ja terveystoimi

- Ympäristöterveydenhuolto

Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

7.7 Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Vireille tulo

Asemakaavan laatiminen on sisällytynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2022 alkaen. Hankkeesta on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa (MRL 7 §).

8.2 Aloitusvaihe

Aloitusvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §). Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua (MRL 66 §)

8.3 Luonnosvaihe (valmisteluvaihe)

Luonnosvaiheessa järjestetään kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §). Kuulemisen aikana kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. Ilmoita mielipiteessäsi kaavatyön numero 553 ja nimi Teollisuustie 4.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Kirjalliset kommentit pyydetään kohdissa 7.3–7.5 mainituilta osallisilta sähköpostitse. Lisäksi tiedotus järjestetään kaupungin internetpalvelussa.

Saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta suunnittelutyötä tarvittaessa muutetaan ja järjestetään neuvotteluja (niin sanottu neuvottelukierros) yhteistyössä osallisten kanssa. Saadut mielipiteet ja kommentit sekä niiden vastineet myös liitetään osaksi suunnitteluaineistoa.

8.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa järjestetään kaavan virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §). Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta (MRL 65 §). Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään tahoilta Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Liikelaitos Porvoon vesi ja ympäristöterveysjaosto.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.

8.5 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisvaiheessa tehdään ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §). Kirjallinen ilmoitus hyväksymisestä tehdään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Lisäksi hyväksymisestä tehdään kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Myös kuulutus kaavan lainvoimaisuudesta (MRA 93 §) tehdään kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Tavoitteena on, että kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa keväällä 2023.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Osallistumis- arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana.

Yhteystiedot:

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

Kaavoittaja
Jaana von Denffer
puh. 040 594 1543
jaana.von.denffer@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
puh. 040 489 5755
christina.eklund@porvoo.fi

Päiväys 26.10.2022

Dan Mollgren

Kaupunkisuunnittelupäällikkö