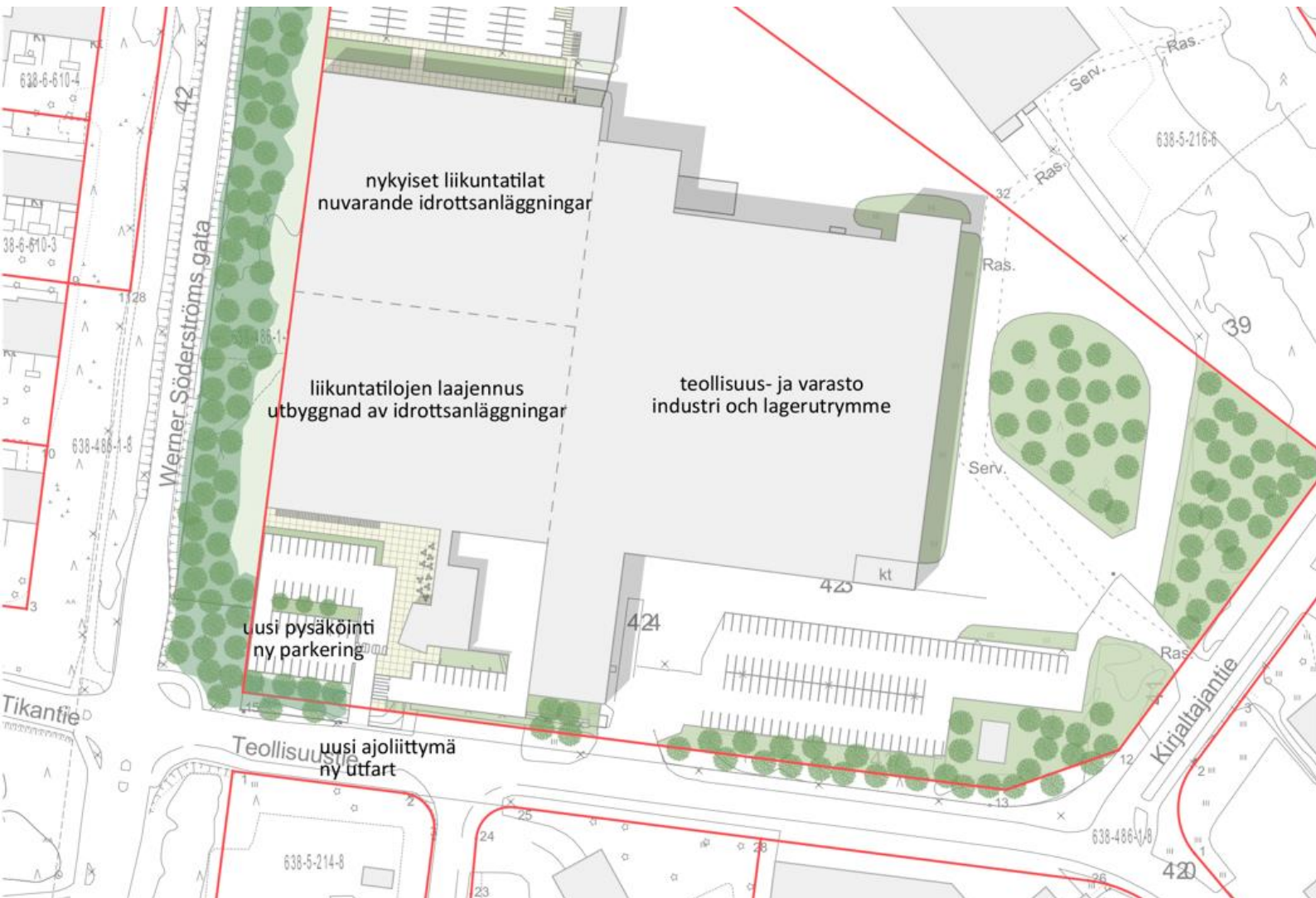




AK 553

Teollisuustie 4 Asemakaavaselostus

Ehdotusvaihe, 17.2.2023

Havainnekuva suunnittelualan luoteisosasta.

Kuvalähde: Ote asemapiirroksista. Arkkitehtuuri toimisto OLARK, 17.02.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

TARMOLA, TEOLLISUUSTIE 4

5. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 216, TONTTI 11 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUE

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 5, osaa korttelia 216 sekä puistoalue

Asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2022

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 21.3.2023 § xx

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee lähellä Porvoon keskustaa, Tarmolassa (kaupunginosa 5). Kaava-alue rajoittuu Werner Söderströmin kadun, Teollisuustien, Kirjaltajantien ja Porvoon Sisäkehän sisälle kortteliin 216. Etäisyys Porvoon kaupungin torille ja linja-autoasemalle on noin kaksi kilometriä. Liite 1 osoittaa suunnittelualueen sijainnin opaskartalla.

1.3 Kaavan tarkoitus

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

Kaavatyössä on myös tutkittu muiden korttelissa 216 sijaitsevien kiinteistöjen kehitystarpeita. Suunnittelualue on yhteensä kooltaan noin 6,1 hehtaaria eli 61 000 neliömetriä. Korttelin 216 koko noin 12 hehtaaria.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ja toiminnallinen ympäristö.....	11
3.1.4	Maanomistus ja rasitteet.....	17
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
3.2.2	Tonttijako ja rekisteri sekä pohjakartta.....	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1	Osalliset.....	22
4.3.2	Vireille tulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	23
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	25
4.5.2	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	30
4.5.3	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	30

5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Palvelut.....	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Teollisuus ja palvelut (TY-10-kortteli)	32
5.3.2	Asuminen	32
5.3.3	Virkistysalueet	33
5.3.4	Liikennealueet	33
5.3.5	Pysäköintialueet ja pihasuunnitelma	33
5.3.6	Tonttijako	33
5.4	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	34
5.4.2	Vaikutukset luonnon ympäristöön ja ilmastoon	34
5.4.3	Muut vaikutukset.....	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7	Nimistö	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Ote ajantasakaavasta

Liite 3. Ote yleiskaavasta

Liite 4. Asemapiirros

Liite 5. Yhteenveto luonnosvaiheen kuulemisesta

Liite 6. Yhteenveto ehdotusvaiheen kuulemisesta

Liite 7. Tonttijako (hyväksymisvaiheessa)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Liikennelaskenta, 9.5.2022 Some Productions Finland & Arkkitehtuuritoimisto OLARK
2. Missä maat on mainiommat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 245. 2022
3. Tulvariskien alustava arviointi, 17. Ilolanjoki sekä 18. Porvoon vesistöalue Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsinki 2010
4. Porvoon kaupunki Maisemaselvitys, luonnos 2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2022. Työ on käynnistynyt vuonna 2021 Teollisuustie 4 kiinteistönomistajan aloitteesta (käynnistys sopimus). Kaavoituksen käynnistys sopimus allekirjoitettiin huhtikuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä asemakaavan luonnosmateriaalien kanssa 7.-23.12.2022 ja 2.-5.1.2023. Asemakaavan ehdotusmateriaalit asetetaan tavoitteellisesti nähtäville keväällä 2023.

2.2 Asemakaava

Kaavan keskeisin kokonaisuus liittyy 1960-luvulla rakennettuun suureen teollisuusrakennukseen, johon haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Teollisuusrakennuksen kerrosala on hieman noin 28 000 neliometriä. Rakennuksessa on harjoitettu ympäristöluvan varaista kirjapainotoimintaa jo ennen 1990-lukua, ja toiminta on jatkunut 2020-luvun alkuun saakka. Teollisuustie 4 -kiinteistölle on myös osoitettu yleiskaavassa maaperän tutkimiseen ja kunnostamiseen liittyvä määräys.

Suuren teollisuusrakennuksen tiloissa sijaitsee nykyisin liikuntatoimintaa noin 4 500 kerrosneliömetrin verran, joka on tiloihin hyväksytty aiemmin poikkeamismenettelyllä. Nyt Teollisuustie 4 kiinteistöomistajien tavoitteena on asemakaavan ajantasaistaminen niin, että se vastaa nykyistä toimintaa ja mahdollistaa liikuntatoimintojen kasvattamista tyhjillään olevissa varastohalleissa.

Käyttötarkoituksen muuttamisen lisäksi asemakaavamuutoksella on tutkittu pysäköinti- ja liikennetarkoituksien kehittämistä. Asemakaava-alueeseen on sisällytetty kaupungin omistama puistoalue kiinteistön ja Werner Söderströminkadun välissä.

Käytännössä asemakaavassa ehdotetaan liikunta- ja hyvinvointipalveluita mahdollistavaa tilaa nyt yhteensä miltei 10 000 kerrosneliömetrin verran sekä mahdollistetaan noin 50 uuden pysäköintipaikan suunniteltu toteuttaminen Teollisuustie 4 -kiinteistön lounaisosaan. Kaupunkiomisteen puistoalue säilyy ehdotuksessa valtaosin nykyisellään. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa Teollisuustien katualue levenee Werner Söderströmin kadun ja Kirjaltajantien välisellä osuudella. Tämä tarkoittaa, että kaupunki ostaa maata Teollisuustie 4 -kiinteistöstä kaavan lain voimaistumisen jälkeen. Katualueen levenysehdotus perustuu arvioituihin liikennemäärien kasvuun ja liikenneturvallisuuteen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Teollisuustie 4 kiinteistönomistaja käynnistää käyttötarkoituksenmuutoksen (pääosin liikuntatoimintojen kehittämisen tiloissa) hakemalla poikkeuslupaa, kun kaavaprosessi on käynnistynyt virallisesti. Alueella nykyään olevien toimintojen kannalta kaavamuutos ei muuta tilannetta. Kaavan mahdollistaman kehityksen toteuttaminen ei edellytä uusien rakennuksien rakentamista, vaan muutoksia tehdään lähinnä nykyisen hallin sisätiloissa sekä ulkoalueilla.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kuva 1 havainnollistaa suunnittelualueutta yleispiirteisesti. Suunnittelualue sijoittuu Porvoon kaupungin taajama-alueelle Tarmolaan, kohtuullisen liikennöidyn Werner Söderströmin kadun ja Teollisuustien varteen. Suunnittelualueen rakennuskanta on muodostunut alueelle suunnilleen 1970–1980 luvulla kaavan mukaisesti (TTV-5) ja sen erityispiirteenä voidaan pitää sillä sijaitsevaa suurta rakennusta. Naapurikiinteistössä sijaitsee lisäksi toinen suurehko teollisuusrakennus. Muilta tutkituin osin korttelissa 216 kiinteistöt eivät ole kaavaltaan toteutuneet, vaan ne ovat säilynyt valtaosin luonnontilaisena (pois lukien länsi-itäsuuntaisesti aluetta halkova voimajohtolinja korttelin pohjoisosassa). Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 6 hehtaaria, käsittäen Teollisuustie 4 kiinteistön ja sen viereen sijoittuvan kaupunkiomisteisen puistoalueen (VP).



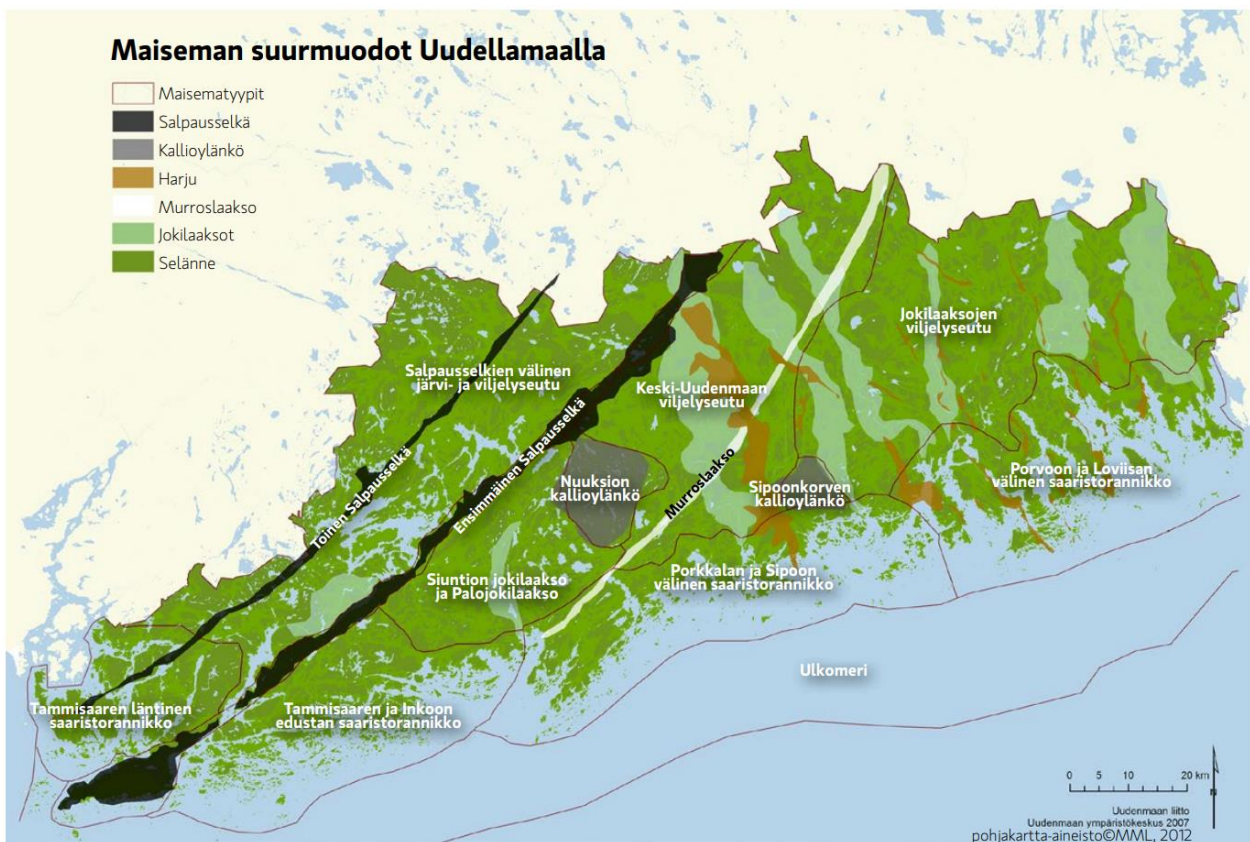
Kuva 1. Yleispiirteinen kuvaus Teollisuustie 4 kiinteistöstä ja sen lähiympäristöstä

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Suuressa mittakaavassa suunnittelualue sijoittuu jokilaaksojen viljelyseudun ja Porvoon saaristo-rannikon rajalle harjumoreeniselänteeseen (Lähde: Missä maat mainioimmat, Uudenmaan liitto 2022; Porvoon kaupunki Maisemaselvitys, luonnos 2022). Kuva 2 havainnollistaa maiseman suurmuotoja Uudellamaalla. Ilmastoltaan Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon hemiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jossa meren läheisyys takaa lauhkeat ilmasto-olot esimerkiksi lehtimetsälle tyypilliselle eläin- ja kasvilajistolle.

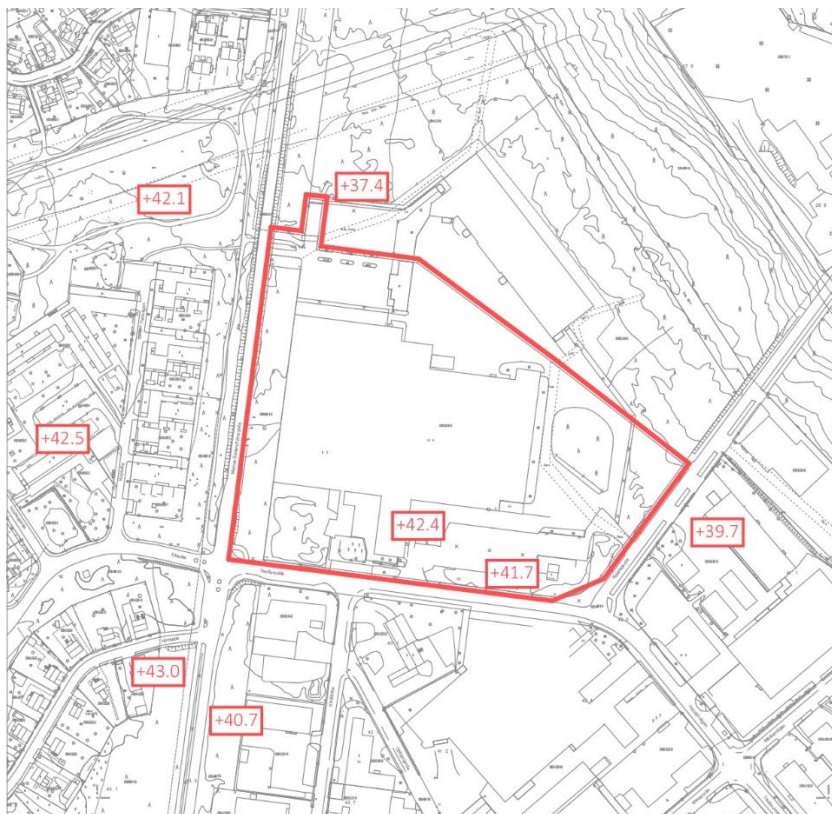
Suunnittelualueelta ei löydy valtakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita eikä keskeisten alueiden osayleiskaavatyön yhteydessä luokiteltuja muita merkittäviä maisema-alueita.



Kuva 2. Maiseman suurmuodot Uudellamaalla, kuvaote suomeksi vuoden 2022 julkaisusta Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan liitto

3.1.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kuva 3 havainnollistaa suunnittelualueen maaperän pinnan muotoa ja korkeustietoja kartalla. Suunnittelualue on pääosin tasaista ja itään viettävää maa-alueita. Suunnittelualueen ympäristössä korkeimmillaan alue on lounaisosassa noin 42 metriä ja matalimmillaan kaakkoisosassa noin 40 metriä merenpinnan yläpuolella (korkeusjärjestelmä N2000). Maaperältään suunnittelualue on pääosin hiekkamoreenia. (Lähde: Geologian tutkimuskeskus GTK, Maankamara: Porvoon kaupunki, Maisemaselvitys, luonnos 2022). Alueelle ei katsota tarpeelliseksi laatia kaavatyön aikana rakennettavuusselvitystä.



Kuva 3. Ote alueen kantakartasta, johon on korostettu suunnittelualueen korkeuspisteitä N2000 -järjestelmässä, ei mittakaavassa (Lähde: Porvoon kaupunki 2022)

3.1.2.3 Vesistöt

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

Suunnittelualueella sijaitsee keskivertoa enemmän vettä läpäisemätöntä pintaa (katto- ja asfalttipinta-alaa), joka on huomioitava uudisrakentamisessa hyvällä hulevesisuunnittelulla.

3.1.2.4 Kasvillisuus, eläimistö ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Korttelin 216 eteläinen osa, johon suunnittelualue sijoittuu, on lähes kokonaan rakennettua teollisuusmiljöötä. Katualueiden varressa ja varastopihan puolella on puustoa. Korttelin 216 pohjoisosan kasvillisuus on valtaosin luonnontilaista. Kuva 4 havainnollistaa alueen luonnontilaa Werner Söderströmin kadun ja Teollisuustien risteyksessä Teollisuustie 4:n suuntaan.



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

3.1.3 Rakennettu ja toiminnallinen ympäristö

Werner Söderströmin kadun ajoristeyksestä on yhteys tonteille 6, 8 ja 9. Luoteisen risteysalueen ympäristössä sijaitsee tonttien 6 ja 8 pysäköintitilaa sekä tontin 8 teollisuushalli- ja huoltorakennus (kuvat 5 ja 6). Teollisuushalli on liikunta- ja varastokäytössä. Liikuntatiloissa sijaitsee salibandy-, padel- ja kuntosalitilat. Varastotiloissa toimii Porvoon kirjakeskus Oy ja jätehuoltopalvelu Rosk'n Roll Oy. Osa hallitilasta on tällä hetkellä tyhjänä. Hallin pohjoispuolella sijaitsee huoltorakennus, joka rajaa varastotoimintaan liittyvän liikenteen parkkialueesta ja muusta liikenteestä. Kiinteistöllä on harjoitettu kirjapainotoimintaa jo ennen 1990 lukua ja toiminta on jatkunut 2020-luvun alkuun saakka. Toimintahistoriaa on tutkittu tarkemmin kaavatyön yhteydessä muun muassa ympäristöviranomaisille.



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



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

Tontilla 8, lähellä Teollisuustien ajoristeystä sijaitsee lisäksi pysäköintitilaa sekä lounasravintola-tilat, pieni puinen rakennus ja omakotitalorakennus (kuvat 7 ja 8).



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



Kuva 8. Tontilla 8 sijaitseva omakotitalorakennus. (Kuvälähde: Google Maps)

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



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

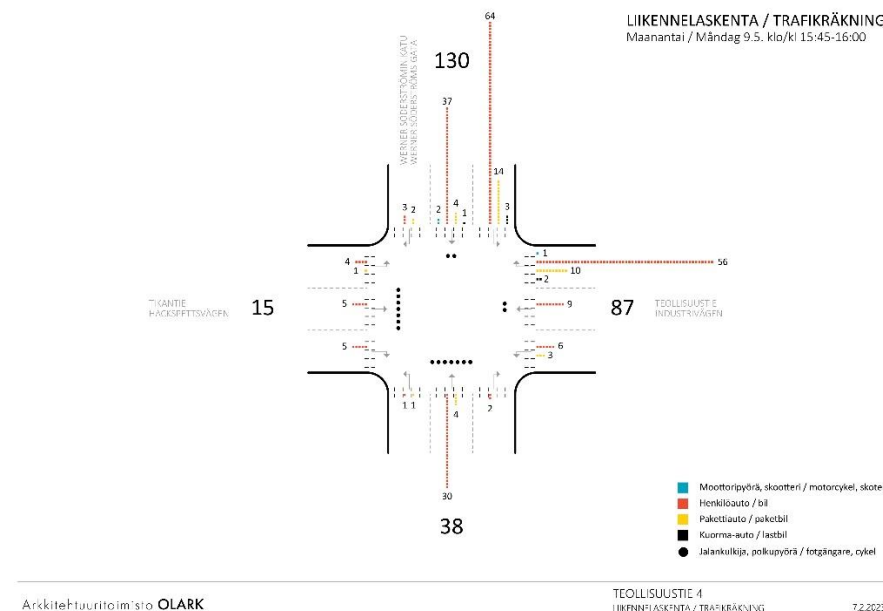


Kuva 10. Korttelin 216 pohjoinen osuus, voimajohtolinja. (Kuvälähde: Google Maps)

3.1.3.1 Liikenteen kulkuyhteydet

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

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



Kuva 11. Arkkitehtuuritoimisto Olarkin visualisoima liikennelaskelma.

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

3.1.3.2 Liikenne, pysäköintialueet

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

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

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

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

3.1.3.3 Tekninen huolto

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

Vesihuollon osalta Teollisuustie 4 ja sen naapurikiinteistö ovat liitetty kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään. Hulevesien käsittelyn suhteen periaatteena on niiden hallinta eri keinoin heti muodostumispaikalta lähtien.

3.1.3.4 Asukkaat, työpaikat ja palvelut

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

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

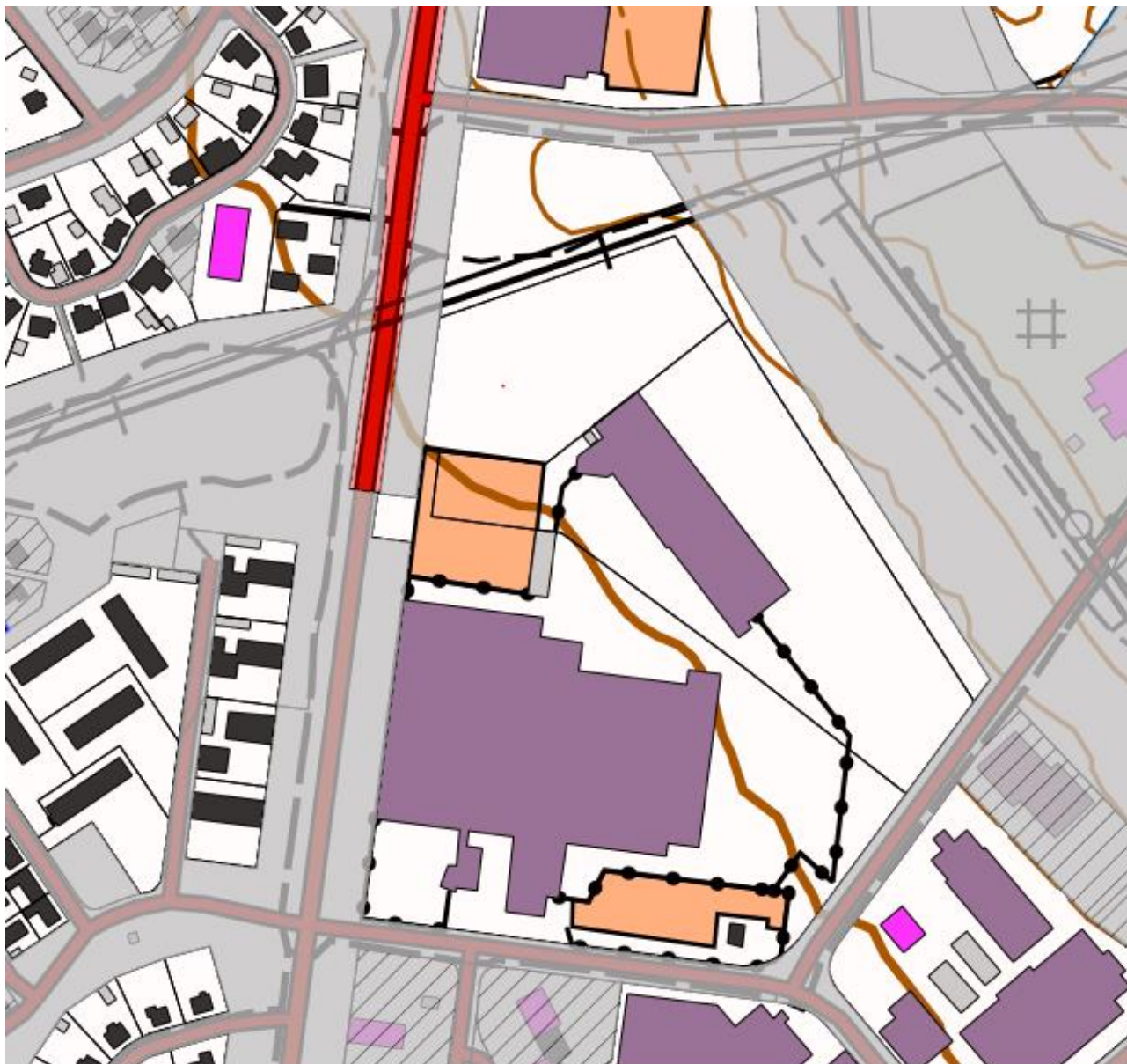
3.1.3.5 Ympäristöhäiriöt

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

3.1.4 Maanomistus ja rasitteet

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

Suunnittelualueella ei ole asemakaavan laatimisen kannalta merkittäviä rasitteita.



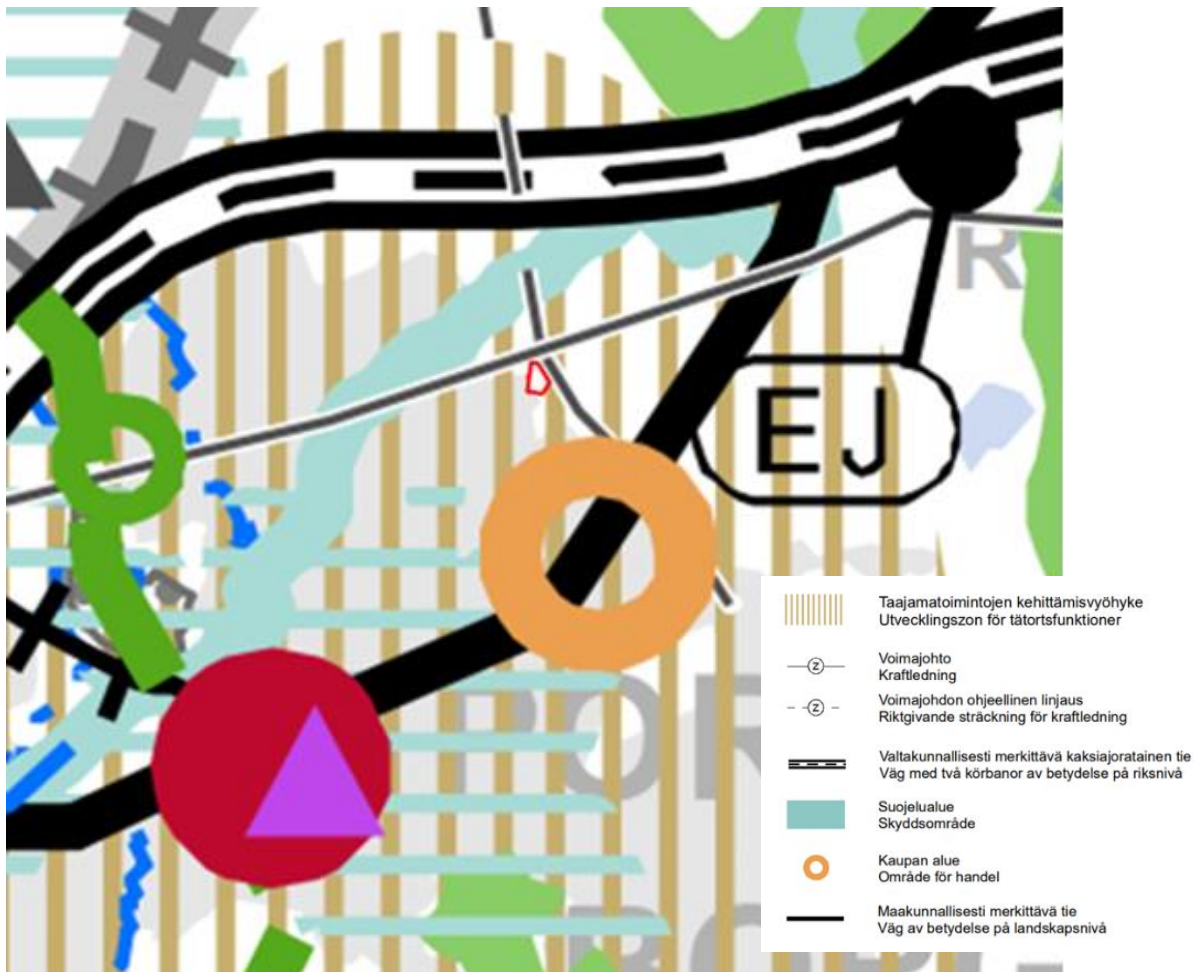
Kuva 12. Karkea havainnekuva maanomistajuudesta. Punaisella korostettu alue valtio-omisteinen. Harmaalla korostetut alueet kaupunkiomisteisia. Muut alueet kuvassa ovat yksityisomistuksessa. (Lähde: Porvoon kaupunki)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Maakuntakaava

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



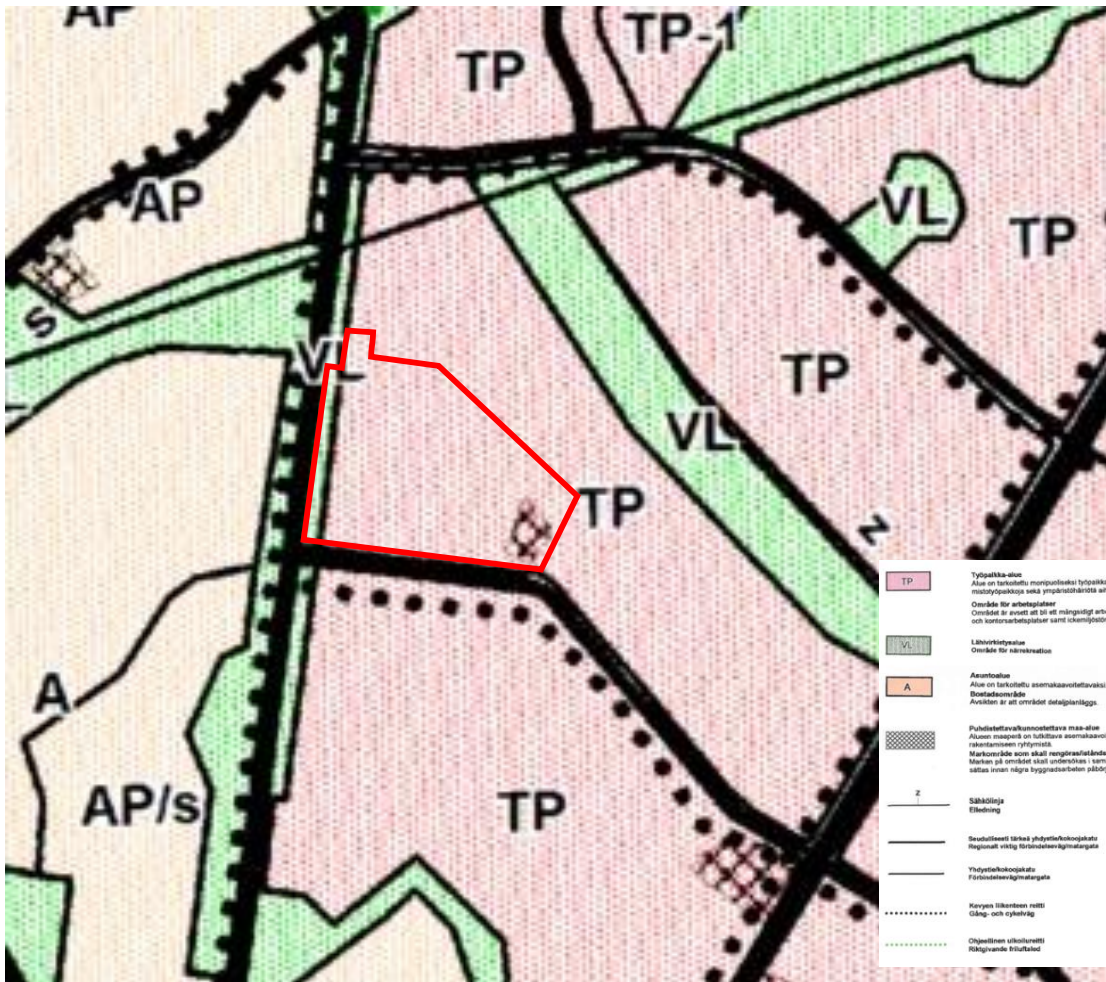
Kuva 13. Ote maakunnan Uusimaa 2050 -kaavasta (ei mittakaavassa) ja sen merkinnöistä ja määräyksistä. Kaavahankealue on osoitettu otteeseen suurpiirteisesti punaisella rajauksella. (Lähde: Uudenmaan liitto)

3.2.1.2 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) kortteli 216, johon suunnittelualue sisältyy, 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).

Werner Söderströmin katu on osoitettu merkinnällä **seudullisesti tärkeä yhdystie/kokoojakatu**. Teollisuustie ja Porvoon Sisäkehä ovat osoitettu merkinnällä **yhdystie/ kokoojakatu**. Kirjaltajantietä ei merkintänä osayleiskaavassa ole. Kaikkien edellä mainittujen teiden ja katujen yhteyteen sijoittuvat myös merkinnät **kevyen liikenteen reiteistä**. Korttelin 216 kaakkoiseen osaan suunnittelualueelle on osoitettu merkintä **puhdistettava/kunnostettava maa-alue**, jossa alueen maaperä on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Lisäksi korttelin 216 pohjoisella suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee sähkölinjamerkintä (z). Kuva 14 havainnollistaa alueen yleiskaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

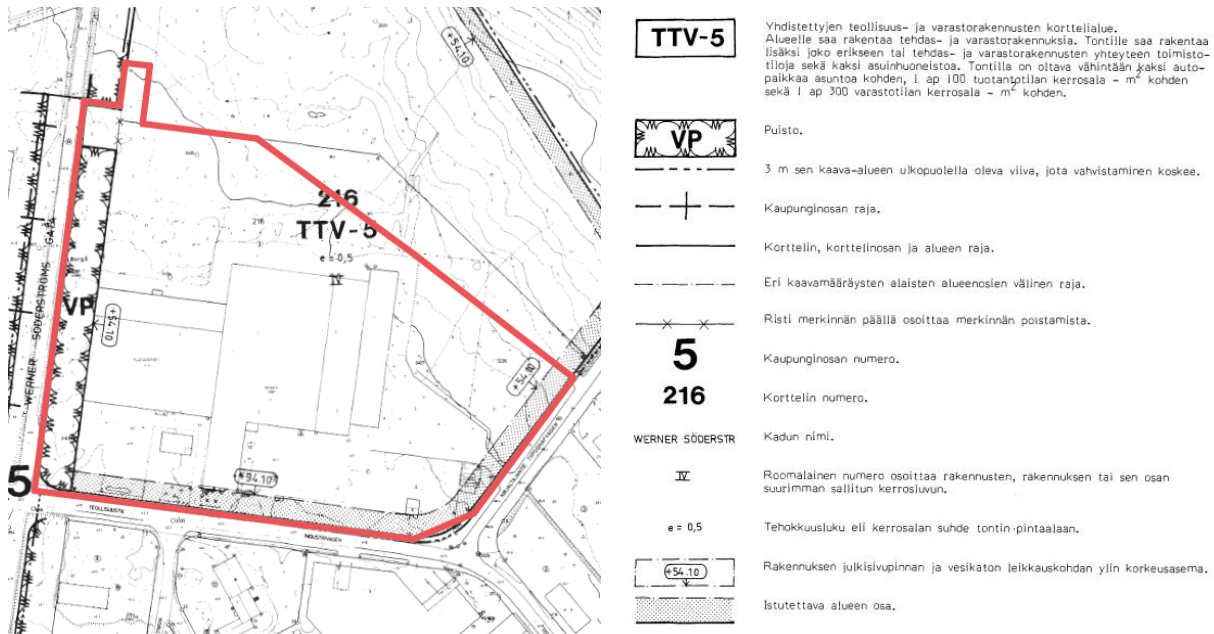
Alueella on valmisteilla uusi Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaava, jonka valmistuminen on arvioitu vuodelle 2025. Osayleiskaavasta ei olla vielä laadittu kaavaluonnosta.



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

3.2.1.3 Asemakaava

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



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

3.2.1.4 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3.2.2 Tonttijako ja rekisteri sekä pohjakartta

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2022 työohjelmaan. Kaavatyöstä on tiedotettu kaavoituskatsauksen 2022 yhteydessä. Kaavoituksen käynnistyssojimus hyväksyttiin Teollisuustie 4:n osalta kaupunkikehityslautakunnassa keväällä 2022. Seuraavaksi kaava tavoitteellisesti hyväksytään ehdotusvaiheen nähtäville laittoon.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyöstä on tiedotettu vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistaminen ja vuorovaikutus toteutuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosmateriaalit ovat olleet MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisesti nähtävillä 7.-23.12.2022 ja 2.-5.1.2023. Kaavaluonnosmateriaaleista ei saatu mielipiteitä, mutta saatiin muutamia lausuntoja, jotka ovat koottu vastineineen liitteeseen 5.

Kaavahankkeesta on julkaistu lehtikirjoituksia, joissa on kirjoitettu kaavahankkeen etenemisen tahdista ja kiinteistön mahdollisista uusista vuokralaisista.

- WSOY:n entinen kirjapainohalli Tarmolassa on muuttumassa monipuoliseksi liikuntatilaksi (Uusimaa 8.2.2022)
- Kraftverk står ännu utan nya lokaler (Östnyland 15.11.2022)
- Kraftverk ei ole löytänyt korvaavia tiloja – Bookwellin korkea halli houkuttaisi, mutta kaava ei salli rakennukseen tällä hetkellä enempää liikuntatiloja (Uusimaa 16.11.2022)
- Lisää Bookwellin tiloja liikuntakäyttöön nopealla aikataululla – Porvoo voisi saada kaavamuutoksen valmiiksi ennen kesää (Uusimaa 26.1.2023)

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

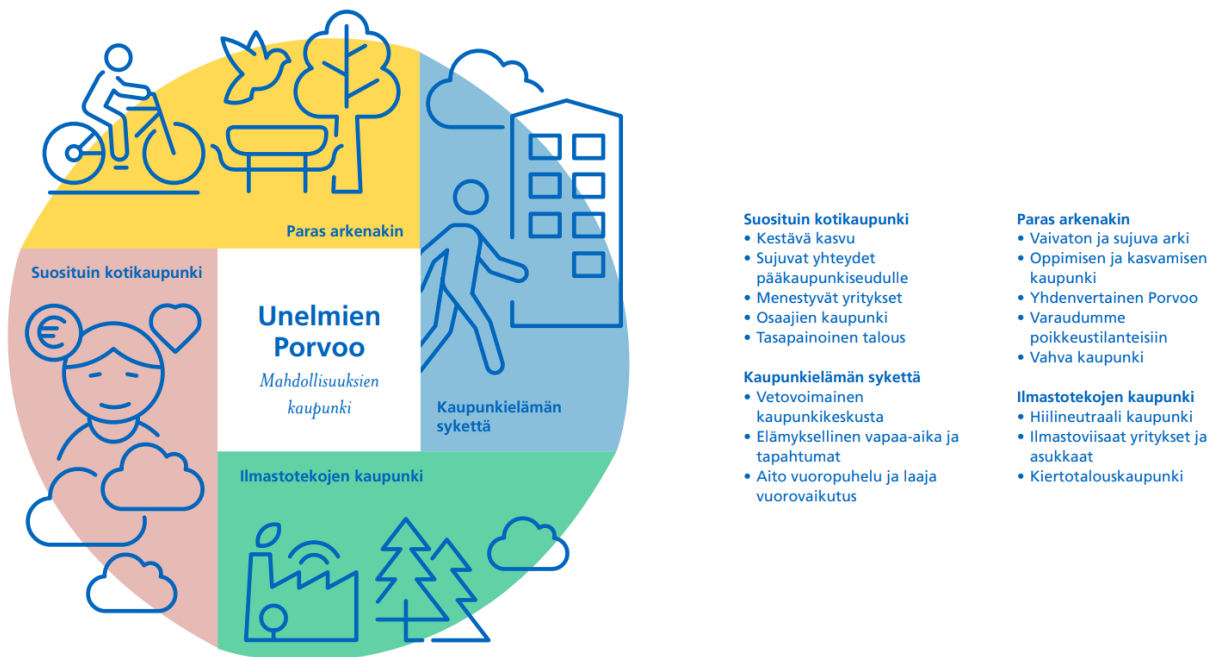
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

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

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



Kuva 16. Porvoon kaupunkistrategian tiivistystä

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

4.4.1.2 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Seuraavassa on lyhyesti kuvattu suunnittelutilanteesta johdettuja keskeisiä kaavamerkintöjä, jotka otetaan huomioon kaavavalmistelussa. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Tämän lisäksi aluetta koskettaa puhdistettavan/kunnostettavan maa-alueen merkintä. Ajantasaisessa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tämän lisäksi aluetta koskettavat nykyisellään rakennusoikeuteen liittyvät muun muassa tehokkuus-, kerrosluku- ja korkeusasemamerkinnot sekä puistoalue- ja istutettavan alueen osan merkintä.

4.4.1.3 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

Tämä asemakaavamuutos koskee käyttötarkoituksenmuutosta. Uusien rakennuksien rakentamista ei ole esitetty alueelle kaavahankkeen valmistelussa. Pysäköintialueisiin ja ajoyhteyksiin on tutkittu kehittämismahdollisuuksia.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavissa esitetyissä vaihtoehtoissa ainoat toisistaan eroavat tekijät ovat olleet kaupungin omistamalle maa-alueelle luonnostellut kulkureitit ja pysäköintipaikat.

4.5.1.1 Vaihtoehto A

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

Uusien parkkialueiden ja Teollisuustien ajoliittymän myötä liikenne hajaantuu tapahtuvaksi kahden ajoliittymän kautta, jolloin huipputuntien ruuhkaisuuden arvioidaan vähenevän. Kävelyreitien, pyöräpysäköinnin, uusien parkkialueiden sekä uuden ajoyhteyden myötä ympäristön laatu-taso paranee läpi alueen ja hallin ympäristöön syntyy selkeästi jäsentyvää tilaa, jonka kautta hal-lille saavutaan. Parkkipaikkojen tarjonta kasvaa 110 autopaikalla, jonka myötä käytettävyys ja liiketoiminnan edellytykset paranevat. Uusien sisäänkäyntien myötä liikuntakeskus on paremmin saavutettavissa. Vaihtoehdossa A suunniteltu huolto- ja pelastustie lisää turvallisuutta ja helpot-taa hallissa olevien toimintojen huoltoa.

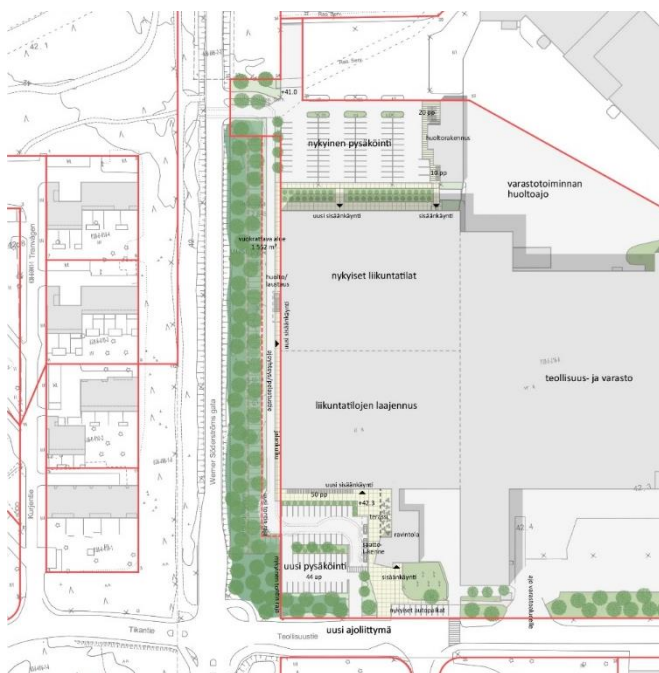


Kuva 17. Vaihtoehto A, havainnekuva suomeksi

4.5.1.2 Vaihtoehto B

Vaihtoehdossa B teollisuushallissa olevia tyhjiä tiloja kehitetään liikuntatoiminnoiksi ja hallin eteläisivulle rakennetaan uusi sisäänkäynti, jonka edustalta on kävelyreitti Teollisuustien suuntaan. Uuden sisäänkäynnin edustalle on varattu muutama autopaikka saattoliikenteelle. Sisäänkäynnin edustalla on pyöräparkki noin 50 pyörälle sekä uusi parkkialue, jonne on uusi ajoliittymä Teollisuustieltä. **Uusia parkkipaikkoja on noin 45 kappaletta. Hallin länsisivulla on jalankulureitti, uusi sisäänkäynti sekä pelastus- ja huoltoreitti.** Uusi ajoyhteys helpottaa hallin käyttöä ja huoltoa. Ajoyhteys sijaitsee Werner Söderströmin kadun puoleisella puistokaistaleella, josta oletettavasti joudutaan paikoin poistamaan puustoa. Uusi ajoyhteys edellyttää noin 1500 m² suuruiseen maa-alueen vuokraamista kaupungilta.

Uusien parkkialueiden ja Teollisuustien uuden ajoliittymän myötä liikenne hajaantuu tapahtuvaksi kahden liittymän kautta, jolloin huipputuntien ruuhkaisuuden arvioidaan vähenevän. Kävelyreitien, pyöräpysäköinnin, uuden parkkialueen sekä uuden ajoyhteyden myötä ympäristön laatutaso paranee. Hallin eteläiselle sivustalle syntyy selkeästi jäsentynvä tila, jonka kautta hallille saavutaan. Noin 45 uuden autopaikan myötä pysäköinnin paine helpottaa nykytilanteeseen nähden, mutta ei oletettavasti riitä kattamaan tarvetta liikuntatoimintojen laajenemisen myötä. Uusi sisäänkäynti eteläisellä seinustalla parantaa saavutettavuutta. Vaihtoehdossa B suunniteltu huolto- ja pelastustie lisää turvallisuutta ja helpottaa hallissa olevien toimintojen huoltoa.

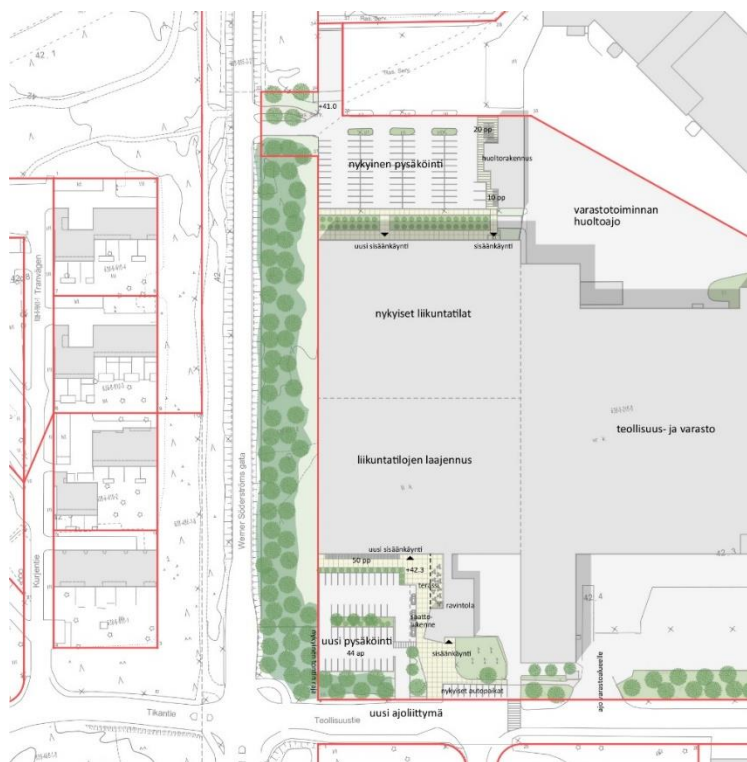


Kuva 18. Vaihtoehto B, havainnekuva suomeksi

4.5.1.3 Vaihtoehto C

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

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



Kuva 19. Vaihtoehto C, havainnekuva suomeksi

4.5.1.4 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Eri vaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu karkeasti taulukkoon 1.

Taulukko 1 Alustavien suunnitelmavaihtoehtojen vaikutusten arviointia

ARVIO VAIKUTUKSISTA	Nykytilanne	VE A	VE B	VE C (luonnos)
POLIITTINEN YMPÄRISTÖ				
Lainsäädäntö ja kaavoitus	0	+	+	+
		Toteuttaa VAT-, maakunta- ja yleiskaavaohjausta	Toteuttaa VAT-, maakunta- ja yleiskaavaohjausta	Toteuttaa VAT-, maakunta- ja yleiskaavaohjausta
Kaupunkistrategia ja ohjelmat	0	+	+	+
		Toteuttaa kaupungin strategiaa ja ohjelmia	Toteuttaa kaupungin strategiaa ja ohjelmia	Toteuttaa kaupungin strategiaa ja ohjelmia
LUONNONYMPÄRISTÖ, ILMASTO				
Maisema	0	+/- (muuttuu vähäisesti)	+/- (muuttuu vähäisesti)	+/- (muuttuu vähäisesti)
Luonnonympäristö	0	+/- (vähenee ja paranee)	+/- (vähenee ja paranee)	+/- (vähenee ja paranee)
Kasvillisuus ja eläimistö	0	- (puustoa kaadetaan)	- (puustoa kaadetaan)	- (puustoa kaadetaan)
Luonnon monimuotoisuus	0	0	0	0
Luonnonsuojelu	0	0	0	0
Luonto	0	-	-	-
		Uusi asemakaava toteutuessaan lisää rakennettua ympäristöä ja vähentäisi nykyistä luonnon ympäristöä. Kaavoitetun virkistysalueen määrä vähenee noin 2000m ² .	Uusi asemakaava toteutuessaan lisää rakennettua ympäristöä ja vähentäisi nykyistä luonnon ympäristöä. Kaavoitetun virkistysalueen määrä vähenee noin 1500m ² .	Uusi asemakaava toteutuessaan lisää rakennettua ympäristöä ja vähentäisi nykyistä luonnon ympäristöä. Kaavoitetun virkistysalueen määrä vähenee noin 200m ² .
Luonnon varat	0	-	-	-
		Uusi rakentaminen lisää materiaalikulutusta, myös liikenteen osalta.	Uusi rakentaminen lisää materiaalikulutusta, myös liikenteen osalta.	Uusi rakentaminen lisää materiaalikulutusta, myös liikenteen osalta.
Vesistöt	0	+	+	+
Maa- ja metsätalous	0	0	0	0
Ilmastonmuutos, ehkäisy	0	0	0	0
Ilmastonmuutos, sopeutuminen	0	+	+	+
Ympäristönsuojelu	0	+	+	+
		Uusi rakentaminen lisää materiaalikulutusta, myös liikenteen osalta.	Uusi rakentaminen lisää materiaalikulutusta, myös liikenteen osalta.	Uusi rakentaminen lisää materiaalikulutusta, myös liikenteen osalta.
Ympäristöhäiriöt	0	+/- (teollisuus vähenee, liikennemäärät kasvavat)	+/- (teollisuus vähenee, liikennemäärät kasvavat)	+/- (teollisuus vähenee, liikennemäärät kasvavat)
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ				
Yhdyskuntarakenne	0	0	0	0
Rakennettu ympäristö	0	+	+	+
Taajamakuva	0	+	+	+
Virkistys	0	+	+	+
Rakennettu kulttuuriympäristö	0	0	0	0
Muinaismuistot	0	0	0	0
Erityistoiminnot	0	0	0	0
Turvallisuus (esimerkiksi liikenne)	0	+	+	+
Terveys	0	+	+	+
Viihtyisyys	0	+/-	+/-	+/-
		Puusto vähenee, pihasuunnitelma parantaa + (paranee, mahdollistettu)	Puusto vähenee, pihasuunnitelma parantaa + (paranee, mahdollistettu)	Puusto vähenee, pihasuunnitelma parantaa + (paranee, mahdollistettu)
TEKNINEN HUOLTO (vesi/sähkö/liikennereitit)				
SOSIAALINEN YMPÄRISTÖ				
Väestön määrä	0	+	+	+
		(mahdollistaa kasvua Porvoossa) + lisää	(mahdollistaa kasvua Porvoossa) + lisää	(mahdollistaa kasvua Porvoossa) + lisää
Väestön toiminta ja hyvinvointi	0	+	+	+
KAUPUNGIN TALOUS				
Maanmyyntitulot	0	0	0	0
Maanostomenot	0	-	-	-
katualueen laajennusta varten		Uusi asemakaava toteutuessaan lisää kaupungille kertaluonteisen maanhankintakulun jossain vaiheessa.	Uusi asemakaava toteutuessaan lisää kaupungille kertaluonteisen maanhankintakulun jossain vaiheessa.	Uusi asemakaava toteutuessaan lisää kaupungille kertaluonteisen maanhankintakulun jossain vaiheessa.
Infran rakentamis- ja ylläpitomenot	0	-	-	-
		Uusi asemakaava toteutuessaan lisää infran rakennuskuluja sekä sen kunnossapito- ja huoltokustannuksia, kun Teollisuustie päätetään joskus katualueena laajentaa.	Uusi asemakaava toteutuessaan lisää infran rakennuskuluja sekä sen kunnossapito- ja huoltokustannuksia, kun Teollisuustie päätetään joskus katualueena laajentaa.	Uusi asemakaava toteutuessaan lisää infran rakennuskuluja sekä sen kunnossapito- ja huoltokustannuksia, kun Teollisuustie päätetään joskus katualueena laajentaa.
Palvelut ja työpaikat	0	+	+	+
		(paranee ja lisääntyy)	(paranee ja lisääntyy)	(paranee ja lisääntyy)

4.5.1.5 Valittu alustava vaihtoehto perusteluineen

Asemakaavaratkaisuksi valittiin luonnosvaiheeseen vaihtoehto C, jota viimeisteltiin kaavakartalla vielä erityisesti liikennenäkökulmasta. Keskeisenä perusteena vaihtoehdon C valintaan oli kaupungin tahtotila säilyttää omalla maa-alueellaan vihreää ympäristöä käyttötarkoitukseltaan samanlaisena kuin nykyisin. Kuva 20 havainnollistaa kaavakarttaluonnoksen otteen.



Kuva 20. Ote asemakaavaluonnoksesta

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi ehdotetaan valtaosin luonnoksena nähtävillä ollutta kaava-aineistoa. Viitaten luonnosvaiheessa saatuihin mielipiteisiin, alustaviin kommentteihin ja lausuntoihin (liite 5) kaavaehdotuskarttaan on tehty tarkistuksia liittyen hulevesien johtamiseen, rasitemerkintöihin ja katualueen laajennukseen. Kuva 21 havainnollistaa kaavakarttaehdotuksen otteena.



Kuva 21. Ote asemakaavaehdotuksesta

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2022 työohjelmaan. Kaavatyöstä on tiedotettu kaavoituskatsauksen 2022 yhteydessä. Kaavoituksen käynnistyssopimus hyväksyttiin Teollisuustie 4:n osalta kaupunkikehityslautakunnassa keväällä 2022. Luonnosmateriaalit ovat olleet vuoden vaihteessa 2023 nähtävillä. Seuraavaksi kaava tavoitteellisesti viedään ehdotusvaiheen mukaisesti nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualuetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot on kuvattu taulukossa 1. Suunnittelualueen laajuus on noin 61 000 m², josta noin 55 000 m² on osoitettu korttelin 216 osalle (Teollisuustie 4) ja loput puisto- ja katualueille.

Taulukko 2 Suunnittelualuetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot

Korttelialue	216 (osa, Teollisuustie 4)	486 (osa, VL-alue)	486 (osa, katualue)
Pinta-ala nyt	55 897 m ²	5 010 m ²	0 m ²
Pinta-ala asemakaavaehdotuksessa	54 597 m ²	4820 m ²	190m ² + 1300m ²
Rakennusoikeus nyt	27 948,5 m ²	-	-
Rakennusoikeus asemakaavaehdotuksessa	27 950 m ²	-	-
Käytetty rakennusoikeus nyt	25 385 m ²	-	-

Teollisuustie 4 kiinteistölle on osoitettu ajantasaisessa asemakaavassa rakennusoikeutta miltei 28 000 kerrosneliometriä, josta on jo toteutunut noin 25 400 kerrosneliometriä. Kiinteistön tehokkuus vastaa suunnilleen ajantasaisen asemakaavan e-lukua 0,5. Ajantasaisessa asemakaavassa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on ollut kaksi (II), asemakaavaehdotuksessa se on kolme (III).

Ehdotettu käyttötarkoituksen muutos kaavassa tavoitteellisesti lisää alueelle työpaikkoja ja hyvinvointipalveluihin liittyvää asiointia.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset ja julkiset palvelut sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta **keskustatoimintojen alueella**. Lisäksi kaupallisia palveluita sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta Tarmolan **kaupan alueella**.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Keskeinen tavoite on Teollisuustie 4:n asemakaavan ajantasaistaminen vastaamaan nykyistä toimintaa sekä mahdollistamaan liikuntatoimintojen kehittämisen tyhjiillään olevissa nykytiloissa. Asemakaavassa käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa tavoitetta, samalla ottaen huomioon turvallisuuteen ja terveyteen liittyvät aiheet yleisissä määräyksissä.

Kaavavalmistelussa on huomioitu pysäköintipaikkojen lisätoiveet sekä arvioitu liikennevirtojen kasvuennuste. Kaavalla on luotu edellytyksiä ympäristön kehittämiseksi, joka lisää sekä pysäköintin ja katutilan määrää. Lisätty pysäköinti- ja katutila mahdollistaa luonnon ympäristön vähentämisen entisestään varsin rakennetussa ympäristössä. Kaavassa ei ole ohjattu säilytettäviä tai istutettavia puita tai muuta kasvillisuutta, mutta kaavassa on yleisesti määrätty pihasuunnitelman laadinnasta rakennusluvan yhteydessä. Tällä ohjataan edellytyksiä viihtyisään ympäristöön taa-
jamakuvassa. Pihasuunnitelman määräykseen on sisällytetty istutusten lisäksi hulevesien suunnittelu, koska vettä läpäisemättömän pinta-alan arvioidaan kasvavan entisestään kiinteistöillä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Teollisuus ja palvelut (TY-10-kortteli)

Asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu käyttötarkoituksen muutoksena teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja jolle saa myös sijoittaa:

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

Tämä asemakaavamuutos luo edellytykset toteuttaa edellä mainittuja tiloja nykyistä kysyntää ja toimintaa vastaavammaksi Werner Söderströmin kadun ja Teollisuustien varteen ja rakennettuun rakennukseen ottaen huomioon kaavan yleiset määräykset.

Kaavassa osoitetaan perustellusti suurelle teollisuusrakennukselle paloturvallisuus-, rakennustekniikka- sekä rakennustapamääräyksiä. Kiinteistön toimintahistorian ja yleiskaavan perusteella kaavassa lisäksi määrätään, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

5.3.2 Asuminen

Asemakaavaehdotuksessa **ei ole sallivaa merkintää** tontilla sijaitsevalle asuinrakennukselle tai toisin sanoen aluevarauksia asumiselle. Tämä tarkoittaa, että asuminen on sallittua ennen asemakaavan 553 laatimista pysyvän rakennusluvan saaneessa asuinrakennuksessa, mutta uusia asuntoja asemakaava-alueelle ei kuitenkaan voi toteuttaa.

5.3.3 Virkistysalueet

Ajantasaisessa asemakaavassa suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee puistoalue (VP). Asemakaavaehdotuksessa alue muuttuu lähivirkistyskäyttöön (VL). Peruste muutokseen on, että puistoilla (VP) tarkoitetaan varsinaisia, puistoiksi perustettuja ja intensiivisesti hoidettuja alueita, kun taas lähivirkistysalueet (VL) nimitetään luonnonmukaisiksi virkistysalueiksi, jollainen alue nykyisellään on.

Kuten taulukossa 2 aiemmin kuvattu, virkistysalueen pinta-ala hieman pienenee. Perusteena pienemiseen on katualueen levennys. Katualueen leventämisen perusteena liikennevirtojen arvioitu kasvaminen tulevaisuudessa ja liikenneturvallisuuden tavoitteellinen parantaminen.

5.3.4 Liikennealueet

Asemakaavaehdotuksessa on tarkistettu Teollisuustiehen liittyvä katutilavaraus. **Katualue** osoitetaan levennettäväksi, jolla varaudutaan osaltaan liikennevirtojen mahdolliseen kasvuun tulevaisuudessa. Ajantasaisessa asemakaavassa **ajoneuvoliittymiä** ei olla kortteliin 216 osoitettu. Kaavaehdotuksessa katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu kaavan eteläosaan huomioiden risteysalueet ja liikenneluuhkien huipputunnit. Kaavaehdotuksessa istutettavalle alueen osalle saa rakentaa tonttoliittymän ja ajoyhteyden. Kaavaan on lisätty myös aiemmin laaditun rasitustoimituksen mukainen kulkurasitemerkintä.

5.3.5 Pysäköintialueet ja pihasuunnitelma

Teollisuustie 4 kiinteistöllä sijaitsee nykyisellään suurehkoja pysäköintialueita ja asemakaavan osatavoite on ollut lisätä pysäköintimahdollisuuksia entisestään. Pysäköintialueita ei ole erikseen kaavaan osoitettu. Pysäköinnistä asemakaavaehdotuksessa on annettu seuraavat erityismääräykset sekä ajoneuvoille että polkupyörille.

Suuret **pysäköintialueet** vaikuttavat usein vahvasti kaupunki- ja maisemakuvaan. Viihtyisyyden lisäämiseksi kaavassa on ohjattu rakentamista yleisellä määräyksellä, jossa rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää **pihasuunnitelma**, joka sisältää suunnitelman istutuksista sekä hulevesien hallinnasta. Istutusten ja nurmialueiden rakentamisella voidaan viihtyisyyden lisäksi merkittävästi parantaa hulevesien hallintaa ja jättää lumen varastointiin riittävästi tilaa.

Lisäksi hulevesistä on yleisesti määrätty, että tontille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesiä tulee viivyttaa 0,5 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella on myös tarkennettu, että ”pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerotuksella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen hulevesijärjestelmään johtamista.” Kaavaan on lisätty myös vesien johtamiseen liittyvä rasitemerkintä.

5.3.6 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu alustavasti luvussa 4.5.1.4. Ehdotetun kaavaratkaisun vaikutuksia on selostettu tarkemmin seuraaviin alalukuihin.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ei eheydy merkittävästi asemakaavaehdotuksen myötä. Kaava-alue on jo merkittävästi rakentunut ja jo toteutetun infran läheisyydessä. Rakennettu ympäristö määrällisesti kasvaa pysäköintialueita rakentaessa, mutta tavoitteellisesti myös laatu (taajamakuva ja viihtyisyys) paranee kaavassa määrätyn pihasuunnitelman myötä. **Positiivinen vaikutus.**

Rakennetun ympäristön turvallisuus ja terveys paranee, koska kaavassa on edellytetty haitta-ainetutkimusten laadintaa ja niiden johdosta mahdollisten tarvittavien kunnostustoimenpiteiden tekemistä ennen rakentamistöihin ryhtymistä. Turvallisuus lisääntyy alueella myös liikennenäkökulmasta rakentamisen myötä. **Positiivinen vaikutus.**

5.4.2 Vaikutukset luonnon ympäristöön ja ilmastoon

Asemakaavaehdotus koskee ensisijaisesti käyttötarkoituksuuuutosta jo rakennettuihin tiloihin. Kiinteistö on valtaosin rakennettua ympäristöä teollisella taajama-alueella ja sen nykyiset luontoarvot ovat vähäiset. Suunnittelualueella sijaitsee täysikasvuisia puita, joista Teollisuustie 4 kiinteistöllä arviolta kaadetaan jossain määrin pysäköintialueita rakennettaessa. Vaikutus luonnonympäristön näkökulmasta on siis hieman negatiivinen, mutta negatiivista vaikutusta voidaan eheyttää kaavassa määrätyn pihasuunnitelman myötä. Asemakaavaehdotuksen ja rakentamiseen ryhtymisen myötä maaperä myös tutkitaan ja kunnostetaan tarvittavissa määrin. Rakentamiseen ryhtymisen myötä myös hulevesien johtamiseen kiinnitetään nykyistä enemmän huomiota laajasti vettä läpäisemätöntä pinta-alaa omaavalla kiinteistöllä. **Vähäisesti sekä negatiivinen että positiivinen vaikutus.**

Asemakaavaehdotuksessa on lisäksi huomioitu myös ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja ympäristön suojelu yleisellä määräyksellä hulevesisuunnitelmasta. Ilmastonmuutosta ehkäiseviä määräyksiä, kuten energiatehokkuuteen liittyviä ratkaisuja, kaavaehdotukseen ei ole osoitettu. Positiivisena vaikutuksena elinkaarinäkökulmasta voidaan katsoa, että rakennetut tilat ovat käytössä eikä tyhjillään. **Positiivinen vaikutus.**

5.4.3 Muut vaikutukset

5.4.3.1 Poliittiset

Poliittisiksi vaikutuksiksi tässä selostuksessa katsotaan erityisesti maankäytön suunnittelujärjestelmän lakisääteinen toteuttaminen (MRL) sekä kaupunkistrategian toteuttaminen (kuntalaki). Asemakaavaehdotus toteuttaa maakunta- ja yleiskaavan sekä kaupunkistrategista ohjausta. **Positiivinen vaikutus.**

5.4.3.2 Sosiaaliset

Sosiaalisiksi vaikutuksiksi tässä selostuksessa katsotaan erityisesti hyvinvointia ja tasa-arvoa lisäävät ja syrjäytymistä ehkäisevät tekijät. Asemakaavaehdotuksen vaikutukset voidaan arvioida lisäävän erityisesti edellytyksiä väestön kasvavalle hyvinvoinnille. Kaava luo lisää mahdollisuuksia hyvinvointipalveluihin liittyviin palveluihin ja työpaikkoihin. **Positiivinen vaikutus.**

5.4.3.3 Ekonomiset

Ekonomisiksi vaikutuksiksi tässä selostuksessa katsotaan erityisesti Porvoon kaupungille tulevat maanostokustannukset sekä infran rakentamiseen liittyvät kulut. Asemakaavaehdotus osoittaa kiinteistörajamuutoksen, joka aiheuttaa kaupungille maanhankintakustannuksia sekä Teollisuustien katuverkoston rakennuskustannuksia myöhemmin niin päätettäessä. **Negatiivinen vaikutus (kulu), mutta investointi liikenneturvallisuuteen.**

Ekonomisiksi vaikutuksiksi voidaan myös katsoa hyvinvointipalveluiden ja -työpaikkojen kasvavan määrä. Kasvava fyysinen ja psyykinen hyvinvointi arviolta ennaltaehkäisee sairauksien hoitamiseen liittyviä erilaisia kustannuksia. Uudet työpaikat mahdollistavat uusia asukkaita Porvooseen. **Positiivinen vaikutus.**

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella sijaitsee nykytilassa mahdollisesti haitta-aineita, jotka on tutkittava ja kunnostettava tutkimuksissa osoitetussa määrin ennen rakentamiseen ryhtymistä. Melu voidaan myös tulkitä alueella sijaitseväksi ympäristöhäiriöksi. Kaavamuutoksen myötä alueen käyttötarkoitus on tarkoitus nykyistä vähemmän teolliseksi toiminnaksi. Kuitenkin korttelin käyttötarkoitus jää teollisuudelle osoitetuksi, joten melutason ohjearvoja ei sovelleta alueella. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 1 pykälä 3 momentti)

Kaavassa on otettu huomioon hulevesien hallinta, joka torjuu tästä juontuvia mahdollisia ympäristöhäiriöitä kaavan toteutuessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaava-aineiston asemakaavakartasta. Niihin liittyvät erityispiirteet on kuvattu edellä luvussa 5.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei ole ollut tarpeen muuttaa alueella jo olevaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ehdotettua kaavaratkaisua havainnollistaa asemapiirros (liite 4) sekä asemakaavakartta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy Teollisuustie 4 kiinteistön eteläosan muokkaamisella, joka liittyy erityisesti pysäköintialueiden rakentamiseen. Alueen kunnallistekniikka on sikäli valmista, että mitään merkittäviä infrastruktuurin parannuksia ei liene tarpeen tehdä lähitulevaisuudessa.

Asemakaavan toteutumista seurataan vuosittain maankäytön toteuttamissuunnitelmassa (MATSU).

Porvoossa 17.2.2023

Dan Mollgren

kaupunkisuunnittelupäällikkö

Jaana von Denffer

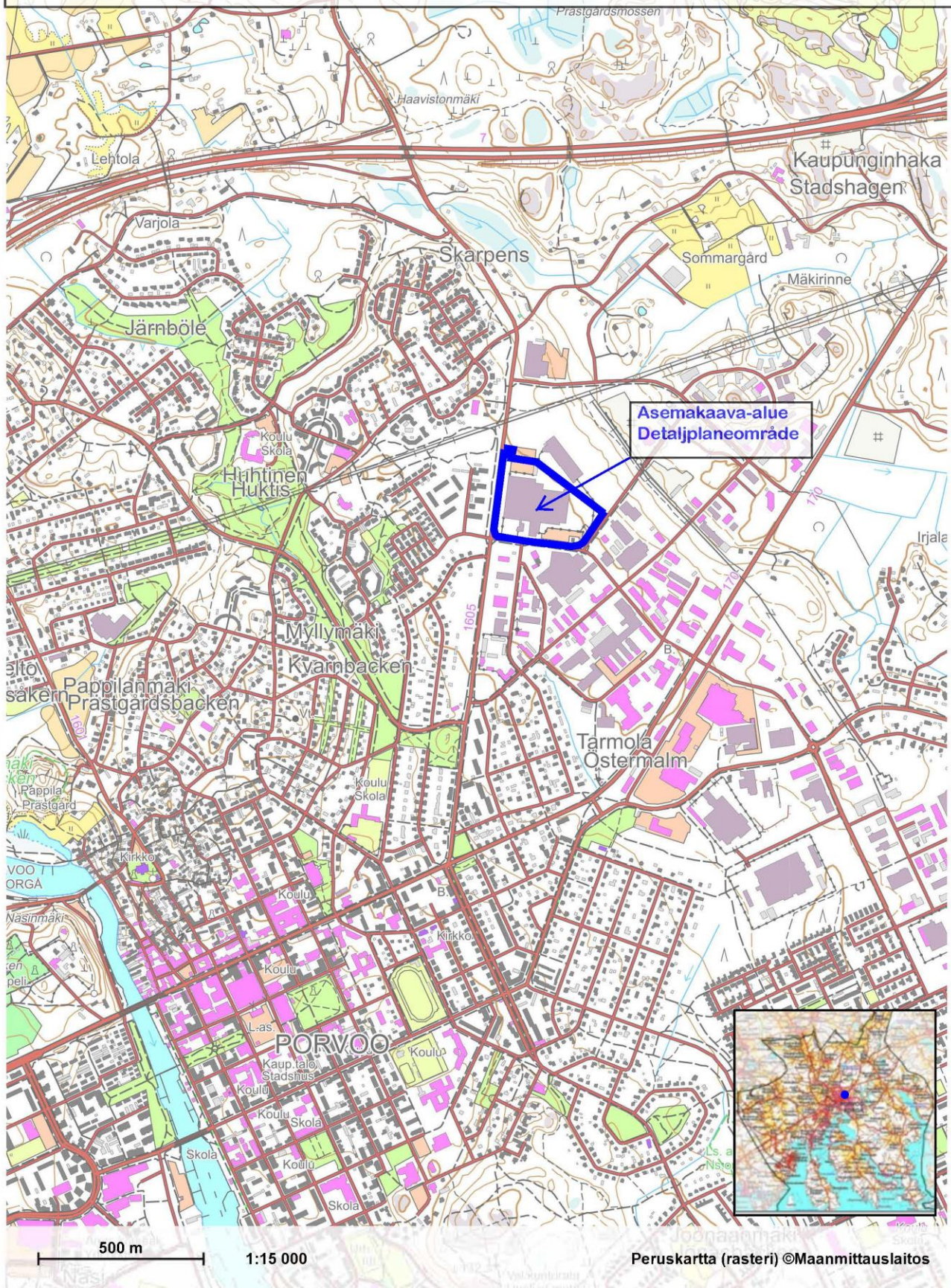
kaavoittaja

AK 553
DP 553

10:26:06

SIJAINTIKARTTA LÄGESKARTA

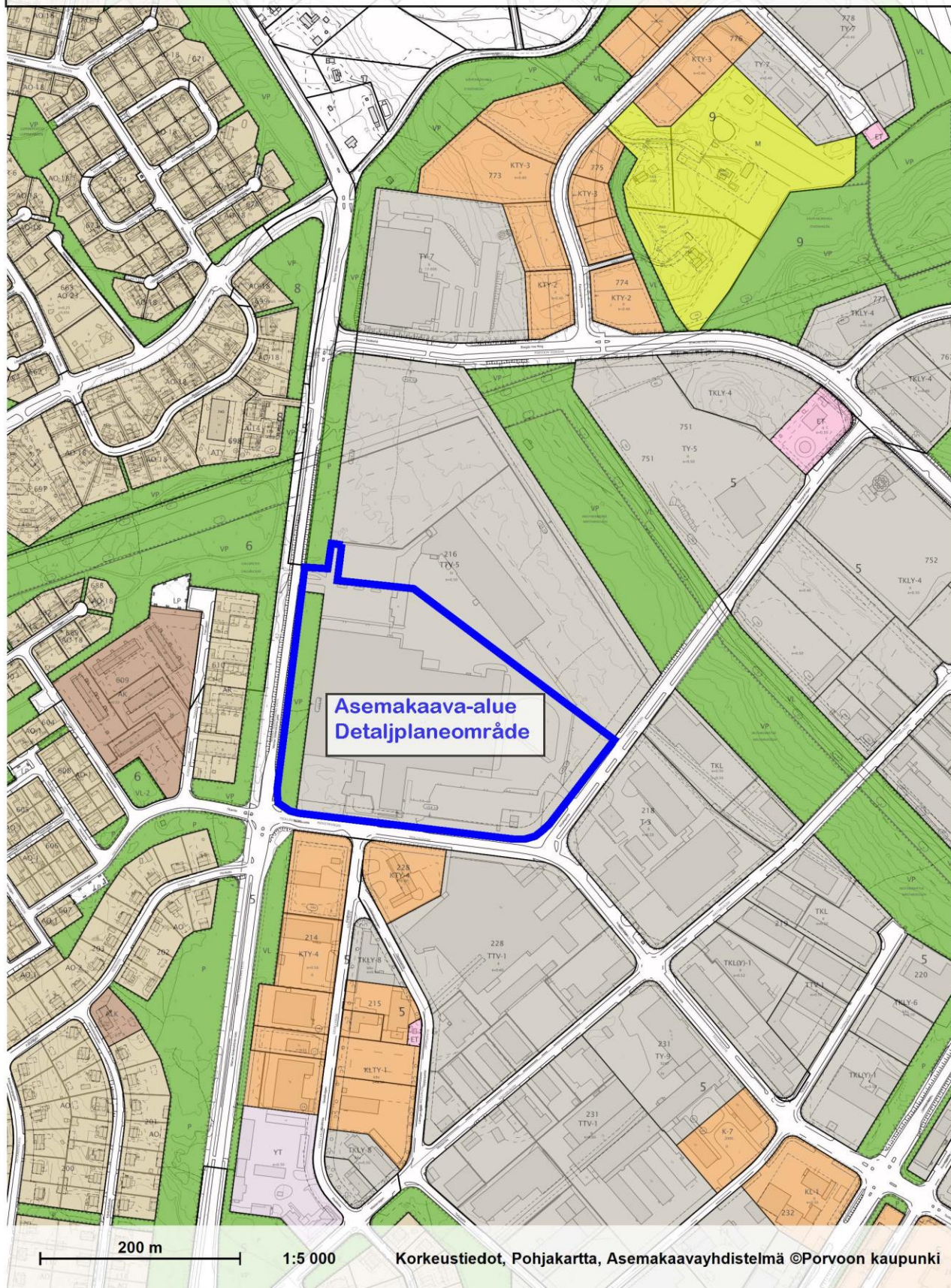
LIITE 1
BILAGA 1



AK 553
DP 553

AJANTASA-ASEMAKAAVAKARTTA
DETALJPLANESAMMANSTÄLLNING

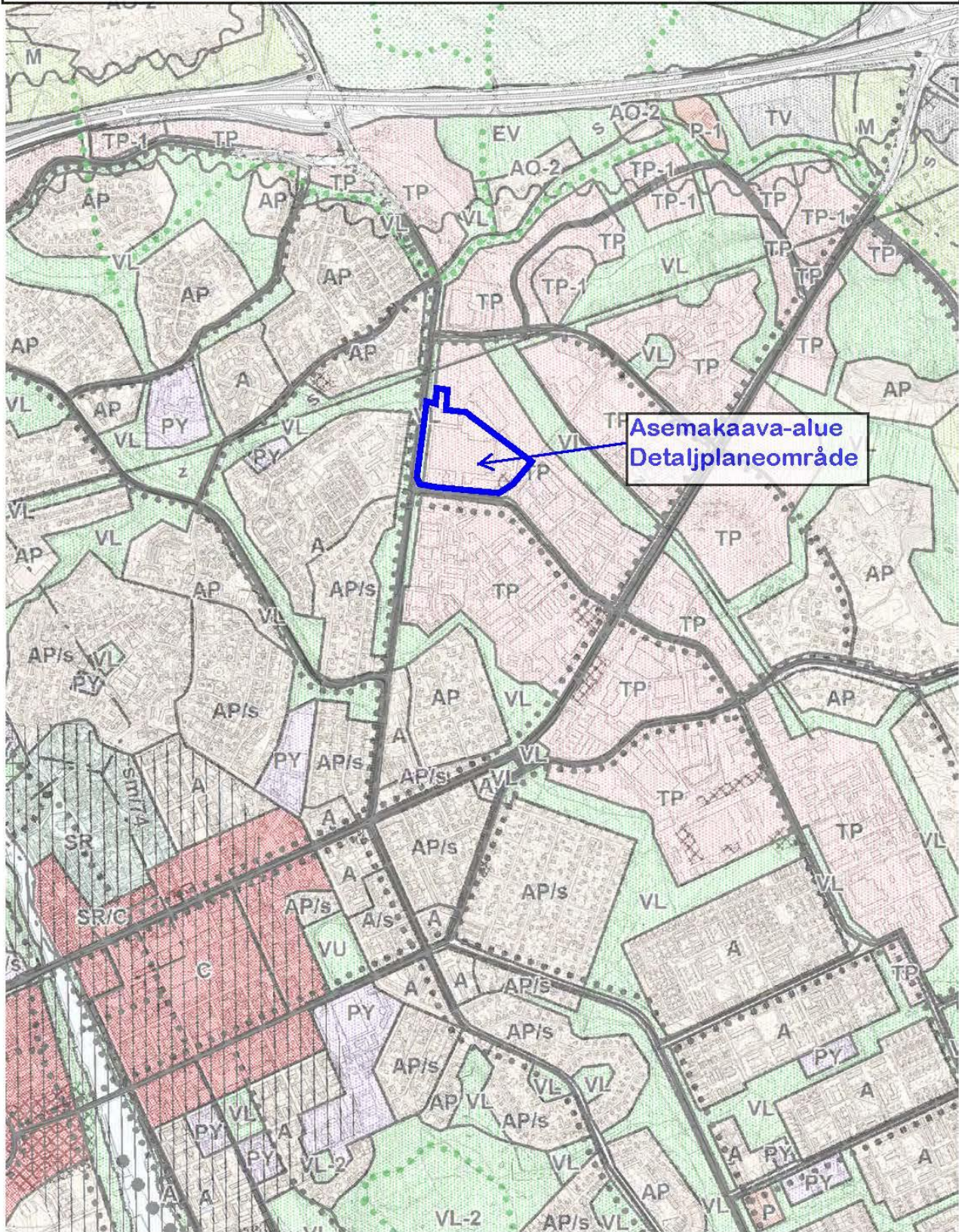
LIITE 2
BILAGA 2



AK 553
DP 553

OTE YLEISKAAVASTA
UTDRAG UR GENERALPLANEN

LIITE 3
BILAGA 3



Asemakaava-alue
Detaljplaneområde

500 m

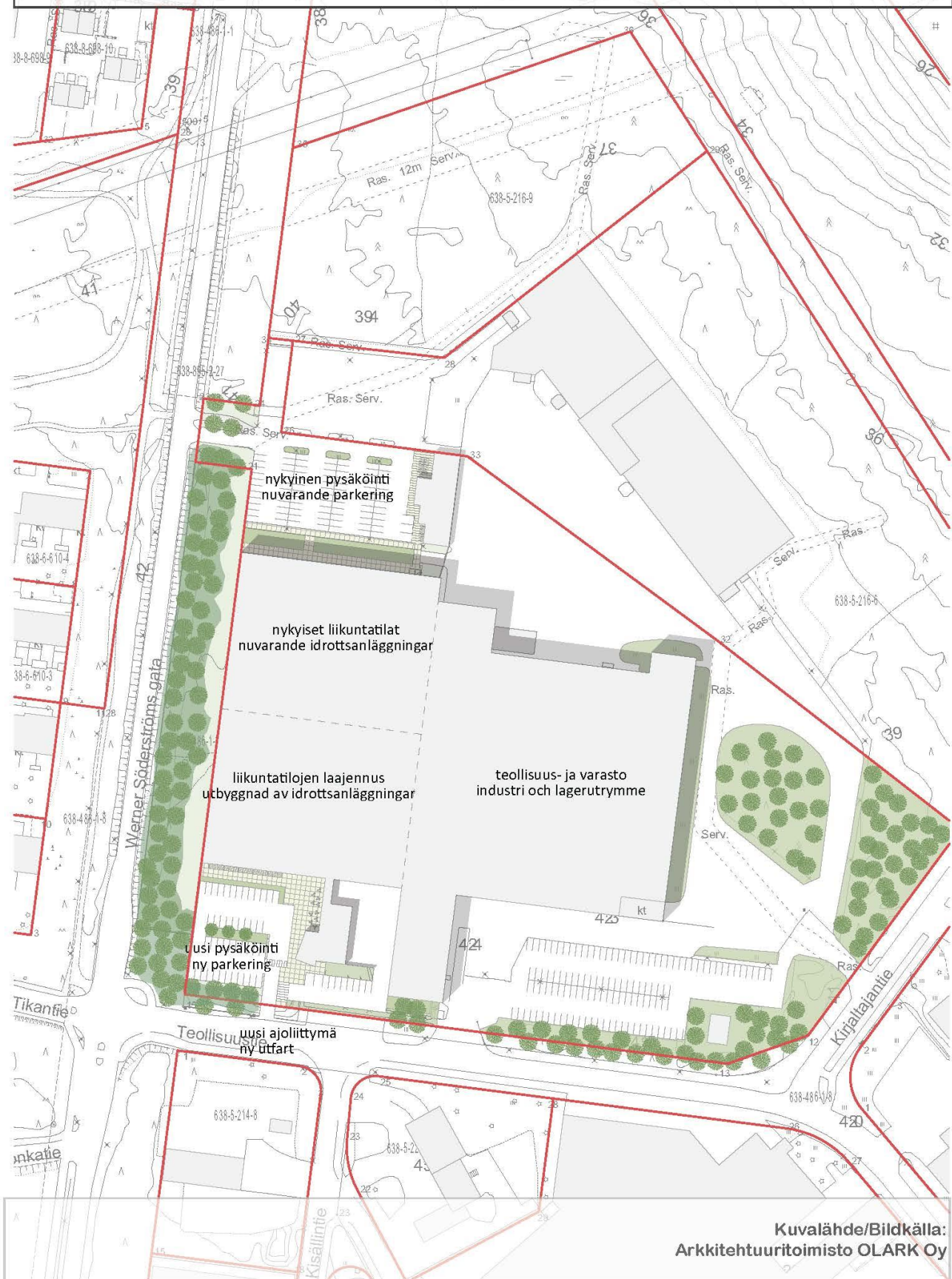
1:15 000

Pohj kartta, Korkeustiedot, 2. Keskeisten alueiden osayleiskaava ©Porvoon kaupunki

AK 553
DP 553

ASEMAPIIRROS
SITUATIONSPLAN

LIITE 4
BILAGA 4



Kuvalähde/Bildkälla:
Arkkituuri-toimisto OLARK Oy

Asemakaava 553

Teollisuustie 4

Yhteenvedo luonnosvaiheen kuulemisen järjestämisestä
2.2.2023

LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muut kaavamateriaalit ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 7.–23.12.2022 ja 2.–5.1.2023 palvelupiste Kompassissa sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielipiteitä ja alustavia lausuntoja pyydettiin osallisilta 5.1.2023 mennessä. Kuulutukset nähtävillä olosta on järjestetty kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavasta ei jätetty mielipiteitä. Asemakaavasta jätettiin alustavia kommentteja ja lausuntoja, jotka ovat vastineineen koottu tähän yhteenvedoksi.

ALUSTAVAT KOMMENTIT JA LAUSUNNOT

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Lausunto

Asemakaavan tavoitteena on asemakaavan ajantasaistaminen vastaamaan nykyistä toimintaa sekä mahdollistamaan liikuntatoimintojen kehittämisen tyhjillään olevissa varastohalleissa. Lisäksi tutkitaan pysäköinnin lisäämistä sekä ajoyhteyksien kehittämistä. Alueella sijaitsevassa teollisuus- ja varastohallissa on salibandy-, padel- ja kuntosalitiloja. Varastotiloissa toimii Porvoon kirjakeskus Oy ja jätehuoltopalvelu Rosk n Roll Oy. Osa hallitilasta on tyhjänä.

Voimassa olevassa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Se on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutos on yleiskaavan mukaista, eikä valmisteluaineistosta ole tältä osin huomautettavaa. Asemakaavan muutos on ei aiheuta merkittäviä haittoja kaava-alueen hulevesien laatuun. Pysäköintialueiden hulevedet tulee kuitenkin käsitellä öljynerotuksella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen hulevesijärjestelmään johtamista. Tämä on syytä lisätä kaavamääräyksiin.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Luonnosvaiheen asemakaavakartassa on merkitty yleinen määräys liittyen hulevesien hallintaan seuraavasti:

Kullekin tontille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesiä tulee viivyttaa 0,5 m³ jokaista vettä läpäisemättömä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset: Yleiseen määräykseen on lisätty lause ”Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerotuksella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen hulevesijärjestelmään johtamista.”

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto

Ei lausuttavaa.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos.

Liikelaitos Porvoon vesi

Lausunto

Porvoon vedellä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos.

Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Alustava kommentti

On hyvä, että kiinteistön aikaisemmasta ympäristöluvanvaraisesta toiminnasta mahdollisesti aiheutunut saastuminen on otettu huomioon kaavamerkinnöissä.

Asemakaavassa ei ole sallivaa merkintää tontilla sijaitsevalle omakotitalolle. Jää epäselväksi onko se asuinkäytössä nyt ja onko asuminen alueella kaavan voimaan tulon jälkeen edelleen sallittua. Asuinkäytössä olevalle omakotitalolle ei saa kantautua toiminnasta häiritsevää haittaa kuten melua.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kyllä, kiinteistön aikaisemmasta ympäristöluvanvaraisesta toiminnasta mahdollisesti aiheutunut saastuminen on otettu huomioon kaavamerkinnöissä.

Asemakaavassa ei ole sallivaa merkintää tontilla sijaitsevalle omakotitalolle. Tämä tarkoittaa, että asuminen on sallittua ennen asemakaavan laatimista pysyvän rakennusluvan saaneessa asuinrakennuksessa. Uusia asuntoja kaava-alueelle ei kuitenkaan voi toteuttaa. Kaavan voimaan tulon jälkeen alue on:

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja jolle saa myös sijoittaa:

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

Koska korttelialueen käyttötarkoitus ei sisällä asumista, ei alueen muuta käyttöä mahdollisesti rajoittavia määräyksiä ole katsottu aiheelliseksi antaa.

Porvoon kaupunki, Ympäristönsuojelu

Lausunto

Asemakaavamuutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä on aikaisemmin toiminut Bookwell Oy:n kirjapaino, jolla on toiminnalleen ympäristölupa. Kirjapainotoiminta ei enää jatku alueella, joten Bookwell Oy:n ympäristölupa on tarpeen rauettaa. Lupaviranomainen ottaa asiassa yhteyttä yhtiöön.

Kiinteistöllä harjoitetun toiminnan takia alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on syytä selvittää, mikäli alueella tehdään kaivutöitä. Tämä on tarpeen huomioida kaavamääräyksissä. Mikäli pilaantuneita maita löydetään, tulee ne poistaa ja tehdä poistamisesta ennakolta ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle.

Kiinteistölle suunnitellun uuden toiminnan voi katsoa soveltuvan alueelle. Toiminnassa tulee pyrkiä mahdollisimman hyvään energiatehokkuuteen ja edistää uusiutuvan energian käyttöä.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Ympäristöluvan rauettamisesta yhtiöön ottaa yhteyttä lupaviranomainen. Saatettu tiedoksi.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on huomioitu kaavassa. Luonnosvaiheen asemakaavakartassa on merkitty asemakaavamerkintä ja -määräys /saa teollisuusrakennusten korttelialueelle TY-10 seuraavasti:

Korttelialueella on harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Suositukset liittyen energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön ovat perusteltuja. Kaavamääräyksenä niitä ei ole katsottu aiheelliseksi kaava-alueelle antaa.