



AK 552

Kaivokatu 34 - 36

Asemakaavaselostus
ehdotusvaihe 21.3.2023

Kannen kuva: Näkymä Mannerheiminkatua itään päin. Asemakaava-alue kuvan keskivaiheilla kadun kuvassa katsoen vasemmalla puolella. Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
KAIVOKATU 34 - 36
2. KAUPUNGINOSA, OSA KORTTELIA 19

Asemakaavamuutos koskee:
Kaupunginosa 2, osa korttelia 19.
Kaivokatu, Mannerheiminkatu.

Asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 19.1.2022.

Asemakaavaehdotus virallisesti nähtävänä: kaupunkikehityslautakunta 21.3.2023 § ____.

Asemakaavan hyväksyminen: kaupunkikehityslautakunta __.__.2023 § ____, kaupunginhal-
litus __.__.2023 § __, kaupunginvaltuusto __.__.2023 § __.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Empirekeskustaan pääkatu Mannerheiminkadun ja Kaivokadun rajaamaan kortteliin nro 19. Alue käsittää korttelista kaksi kaakkoisinta tonttia.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella on tutkittu kahden 1830-luvun ruutukaava-alueen tontin täydennysrakentamista keskustamaisilla kadunvarsille sijoittuvilla asuinliikerakennuksilla. Tonteista toinen on rakentamaton ja pysäköintialuekäytössä, kun toisella on jo historiallinen kookas huoltoasemarakennus polttoaineen jakeluasemineen. Funktionalistista tyyliisuuntaa edustavan huoltoasemarakennuksen säilyttämisen edellytyksiä on tutkittu ja päädytty rakennuksen säilymisen takaavaan suojeluratkaisuun. Pysäköinti on ratkaistu tonteilla rakenteellisena hyödyntämällä säilytettävää huoltoasemarakennusta. Suunnittelualue on kooltaan noin 3700 m².

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
	1.1 Tunnistetiedot	1
	1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
	1.3 Kaavan tarkoitus	1
	1.4 Selostuksen sisällysluettelo	2
	1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
	1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
	2.2 Asemakaava	5
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
	3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	6
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
	3.1.4 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)	9
	3.1.5 Maanomistus	12
	3.2 Suunnittelutilanne.....	13
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
	3.2.2 Maakuntakaava	14
	3.2.3 Yleiskaava	14
	3.2.4 Asemakaava.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
	4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
	4.3.1 Osalliset.....	18
	4.3.2 Vireilletulo.....	18
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
	4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	18
	4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
	4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	18
	4.4.2 Muut asetetut tavoitteet	19

	4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	19
	4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	22
	4.6.1 Mielenpitoet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	22
	4.6.2 Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	23
	4.6.3 Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa	23
	4.6.4 Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	24
	4.6.5 Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
	5.1 Kaavan rakenne	25
	5.1.1 Mitoitus	25
	5.1.2 Palvelut.....	25
	5.1.3 Liikenneverkko.....	26
	5.1.4 Pysäköinti	26
	5.1.5 Tonttijako.....	27
	5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
	5.2.1 Kaupunkikuva- ja rakenne	28
	5.3 Aluevaraukset	28
	5.3.1 Korttelialueet.....	28
	5.3.2 Rakennusalaakohtaiset käyttötarkoituserkinntät	29
	5.4 Kaavan vaikutukset.....	29
	5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	29
	5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	29
	5.4.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön	32
	5.4.4 Vaikutukset kaupunkiluontoon	34
	5.4.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin.....	34
	5.4.6 Vaikutukset kuntatalouteen.....	34
	5.4.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	35
	5.5 Ympäristön häiriötekijät	35
	5.6 Kaavamerkinntät ja -määräykset.....	35
	5.7 Nimistö.....	35
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35
	6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
	6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Yhteenveto kuulemisen järjestämisestä
- Liite 4. Rakennustapaohje
- Liite 5. Tehtaanpuiston puutalot, Porvoo. Alueen käyttöluonnos ja suunnitelmakooste, Studio Puisto Arkkitehdit oy, 27.1.2023.

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaupunkistrategia Unelmien Porvoo 2022 - 2025 – Mahdollisuuksien kaupunki

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015
- Mannerheiminkatu 18. Viitesuunnittelu, tonttienkäyttösuunnitelma, useita tutkielmia ja tarkastelua, Studio Puisto Arkkitehdit Oy / arkkit. Sampsä Palva, Emilia Hakulinen, 2021 - 2022.
- Opinnäytetyö. Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennyssuunnitelma Porvooseen, diplomityö, arkkit. Sanni Ruikka, kevät 2020.
- Rakennushistoriaselvitys. Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatujen kulmassa Porvoon kaupungissa, Laitila Arkkitehdit 18.9.2019.
- Porvoon empirekeskustan rakennuskannan inventointi 2014. Kaupunkisuunnittelu, Emma Valtonen, kesä 2014.

Liikenne, melu

- Liikennemeluselvitys, Mannerheiminkatu 18, Porvoo. Promethor Oy, 17.6.2022.
- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll Finland oy.

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Hulevesisuunnitelma, Jalon Uusimaa Oy, Kaivokatu 34 - 36, Porvoo, GeoPro Consulting Oy, 5.7.2022.
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 245 - 2022. Uudenmaan liitto, Helsinki 2022, s. 124.
- Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016 - 2021. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2015.

Rakennettavuus, rakennuskanta ja maaperän pilaantuneisuus

- Ympäristötekniinen maaperätutkimus 2018, Oy Teboil Ab, TB Porvoo Mannerheiminkatu 18, Golder Associates Oy, 17.12.2018.

- Kuntokatsaus, Teboil Porvoo (rakennus), Mannerheiminkatu 18, Assemblin Oy, Elinkaaripalvelut, 25.7.2018.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Oy Teboil Ab, aiemmalta nimeltään Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab on rakennuttanut kookkaan huoltoasemarakennuksen Mannerheiminkadun varrelle vuoden 1939 loppuun mennessä. Huoltoasematoiminta päättyi noin vuoden 2018 lopulla. Oy Teboil Ab käynnistikin hetimiten tarkastelun rakennuksen kehittämiseksi edelleen. Laitila Arkkitehdit Oy laati rakennushistoriaselvityksen, jonka pohjalta tunnistettiin arvoja ja todettiin että voimassa oleva asemakaava ei ole sellaisenaan enää toteutettavissa, vaan kiinteistön kehittämisen lähtökohdat on syytä tutkia asemakaavamuutoksella.

Porvoon kaupunki omistaa Teboilin huoltoasemakiinteistön pohjoispuolella yleisenä pysäköintialueena vuosikymmeniä toimineen kiinteistön. Kiinteistössä on kehityspotentiaalia. Periaatteessa voimassa oleva asemakaava olisi toteutettavissakin. Nyt aikaansaatu kytkentä viereisen huoltoasemakiinteistön kanssa on löytänyt rakentajan, joka on tutkinut kiinteistöjen kehittämistä yhtenä kokonaisuutena.

Porvoon kaupunkikehityslautakunta on 23.3.2021 § 46 myöntänyt pysäköintialueena palvelemaan tonttiin 19 - 5, Kaivokatu 36, suunnitteluvarauksen Jalon Uusimaa Oy:lle. Porvoon kaupunki ja Oy Teboil Ab ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta Teboilin kiinteistöllä 19 - 6. Tätä kiinteistöä koskeva asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus hyväksyttiin pöytäkirjamerkinnöin kaupunkikehityslautakunnassa 12.10.2021 § 148. Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaavakohteenaan vuodesta 2021. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen ole tarvittu. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskeskustelussa 2.12.2020 ja viimeksi 19.1.2022. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 4.5. – 3.6.2022 ja ehdotus __.__. – __.__.2023.

2.2 Asemakaava

Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue. Voimassa olevaa tonttijakoa ei ole tarpeen muuttaa, joten alueella on kaksi tonttia. Kummallakin tontilla uudisrakentaminen sijoittuu kadun varteen sen suuntaiseen pitkään massaun, joka porrastuu räystäslinjassa maanpintaa mukailleen. Entisen huoltoaseman tontilla säilyy huoltoasemarakennus, joka suojellaan tällä asemakaavalla. Rakennuksen rooli muuttuu liikerakennuksesta talousrakennukseksi. Suurimmalta osaltaan se tulee palvelemaan asuintalojen kahteen tasoon pääasiassa maan alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen osana ja sisäänkäyntirakennuksena. Piha-alueet ovat varsinkin eteläisellä tontilla ahtaita, mutta pohjoisen tontin piha-alue avautuu länteen ja on toteutettavissa viihtyisänä oleskelupihana. Myös huoltoasemarakennuksen kattomuoto olisi palautettavissa tasakatoksi ja kattopinta hyödynnettävissä liikennemallin salliessa oleskelualueena.

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 0,4 ha. Mitoituksen osalta lähtökohtana on pitkälti ollut voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen täydennettynä säilytettävällä huoltoasemarakennuksella, jonka käyttötarkoitus muuttuu. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu kaikkiaan 7 395 k-m² sekä lisäksi muuntamoa varten 10 k-m². Rakennusoikeudesta 1 180 k-m² kohdistuu suojeltavaan entiseen huoltoasemarakennukseen.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kasvaa rakennusoikeuden kokonaismäärä 1 920 k-m², josta suojeltavan huoltoasemarakennuksen osuus on em. 1 180 k-m². Varsinaista uutta kortteli-alueen pääkäyttötarkoituksen mukaista (asuin-)rakentamista asemakaavassa on näin ollen osoitettu 740 k-m², mutta tietenkään asia ei ole näin yksiselitteinen, koska kookas suojeltava huoltoasemarakennus tulee sisältämään paljon asumiselle välttämätöntä aputilaa.

Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden rakentaa 5 585 k-m² uusia asuntoja, mikä vastaa noin 120 – 160 asukasta. Viitesuunnitelmassa alueelle on soviteltu hieman yli sata asuntoa, mutta asuntojakauma tarkentuu vielä toteutusvaiheessa. Työpaikkoja Mannerheiminkadun liiketilat, yhteensä 250 k-m², tarjonnevat muutamia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy kaupungin omistaman pysäköintialuekäytössä olevan tontin luovutuksella ja tontin rakentamisen valmistelulla. Huoltoasematontti on yksityisomistuksessa, joten sen toteutuminen edellyttää ensin omistajanvaihdosta. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä ennen suojeltavassa rakennuksessa tehtäviä toimenpiteitä. Hankkeeseen ryhtyvän tavoitteena on edetä määrätietoisesti kohti toteutusta, joten suotuisimmillaan asemakaava toteutuu nopeastikin.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Empirekeskustassa pääkatu Mannerheiminkadun ja sen poikkikatu Kaivokadun rajaaman korttelin kaakkoisosassa. Suunnittelualue käsittää kaksi 1830-luvun ruutuasema-kaava-alueen tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä 3 699 m² eli 0,4 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkikortteliä, vaikka rakennusten lukumäärä ja osuus maapinta-alasta jääkin vähäiseksi. Teboilin huoltoasematontti on pääasiassa asfalttipäällystettyä pihaluettua Mannerheiminkadun varren nurmipäällysteisellä alueella, jossa on matalia pensasistutuksia. Puita tontilla ei ole. Pysäköintitontilla 19 - 5 kasvaa sekä reunoilla että keskellä puita. Yleisilme on hyvinkin vehreä. Reunojen puut lienevät itsestään kylväytyneitä, mutta joukossa voi olla jäänteitä tontin aiemmasta käytöstä. Varsinaista pihapuutarhaa ei kuitenkaan ole säilynyt. Tontin etelärajalla on huolestuttavan lähelläkin etelänaapurin Teboil-huoltoasemarakennusta kookkaitakin koivuja ja vaahtera, ehkä lehmuksiakin. Niin ikään tontin länsireunalla on vapaasti kasvavaa puustoa. Pysäköintialueen keskellä on viisi ryhdikästä lehtipuuta, mahdollisesti lehmusta, jotka on ehkä istutettu 1970-luvun jälkipuoliskolla.

Alueella ei ole tunnistettu luontoarvoja. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää pohjaveden muodostumisaluetta eli ns. pohjavesialuetta. Maaperä on alueen eteläosassa eli Teboilin tontilla 19 - 6 tehdyn ympäristötekniikan maaperätutkimuksen (Golder Associates, 2018) perusteella osittain hiekkaa ja soraa, mutta osittain savista. Kantava maaperä ja kallio on tutkimuksen yhteydessä tehtyjen tutkimuspisteiden tapauksessa havaittu noin 5,4 metrin syvyydessä. Pohjoisella pysäköintitontilla 19 - 5 lienee kalliopinta lähellä maanpintaa.



Kuva 1. Kuvapari. Näkymät Mannerheiminkadulta Kaivokadun suuntaan sekä näkymä alueen pohjoisosaan Kaivokadulta. Pysäköintikäytössä olevalla pohjoisella tontilla on nykyään puustoa. Tontin länsireunan puita on tosin kaadettu vuonna 2022. Valokuvat 14.2.2023.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen pohjoisosa on rakentamatonta pysäköintialuetta. Alue on kuitenkin ollut alun perin Empire-keskustan noin vuoden 1833 asemakaavan mukainen asuin- ja mahdollisesti myös liikehuoneiston käsittävä tontti, jolla on Teboilin kiinteistön rakennushistoriaselvityksen (ks. kohta 1.6) mukaan ollut vielä vuonna 1975 yksikerroksisia rakennuksia. Selvityksen kuva-aineistolähde viittaa siihen, että noihin aikoihin rakennuskanta olisi purettu ja muutettu tontti pysäköintialueeksi. Sellaisena se palvelee nykyäänkin. Vanha ilmakeku on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on liitteenä 2.

Alueen eteläosa eli Teboilin huoltoasematontti on rakentunut 1930-luvun lopulla. Nähtävästi tontti on aluksi ollut istutettua piha-aluetta, joka on kaiketi liittynyt naapuritontteihin. Näin ollen tontilla nyt oleva rakennuskanta olisi tontin ensimmäistä rakennusvaihetta edelleen edustava. Kiinteistön vaiheista on tehty rakennushistoriaselvitys, Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatuojen kulmassa Porvoon kaupungissa, Laitila Arkkitehdit 18.9.2019. Mainitaan tässä, että Mannerheiminkadun aiempi nimi on Nikolainkatu. Selvityksestä ilmenee, että rakennuksesta ja tontin käytöstä löytyvät varhaisimmat suunnitelmat vuodelta 1937. Toteutunut suunnitelma on J. Branderin signeeraama ja syksyiltä 1938. Osittain betoni- ja ulkoseinien osalta tiilirakenteinen kaksikerroksinen rakennus lienee valmistunut pääosin vuoden 1939 loppuun mennessä. Tasakatto, jossa oli kattoikkunoitakin, on ilmeisesti ollut teknisesti hankala, koska jo vuosina 1944 - 47 katto korotettiin nykyiseen muotoon puolittaiseksi aumakatoksi. Mittarilentän katos on muuttanut muotoaan ja alemman kerroksen ovi- ja ikkunarakenteita on uusittu ajan saatossa, mutta muita merkittäviä laajennuksia rakennukseen ei ole tehty. Toisaalta sisätila kummassakin kerroksessa on pitkälti vapaasti muunneltavaa hallimaista tilaa, jossa on alun perinkin ollut niukasti väliseiniä. Länsipäädyin asunnot ovat toki huonejaoltaan alkuperäisiä. Ylempään kerrokseen on kulku suoraan Kaivokadulta ylärinteestä. Anekdoottina mainittakoon, että rakennus lämpeni vuoden 2022 alkuun saakka kevyttä polttoöljyä lämmönlähteenä käyttävällä lämpökeskuksellaan, vaikka Mannerheiminkadulla olisi kaukolämmön runkolinja – tosin ns. väärällä puolella katua. Lämpökeskus on rakennuksen luoteisnurkassa ensimmäistä kerrosta vain hieman alempana. Lämmitysjärjestelmä vioittui talvella 2021-2022 ja nyt rakennuksessa ei ole toimivaa lämmitystä. Rakennuksessa on pieni osakellari lämpökeskuksen vieressä, mutta muuten kellaritiloja ei ole. Piha lienee myös jäsentelyltään alkuperäisen kaltainen erikoisuutenaan hyvin liikenneturvallisuudeltaan arveluttava kaakkoinen tonttiliittymän sijainti.

Ympäröivä rakennuskanta on kerroksellista ja pääasiassa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkirakennustaiteellisesti hyvinkin merkittävää. Itänaapurissa on massiivinen Werner Söderströmin entinen kirjapainokortteli, joka nykyään on monipuolinen toimisto- ja opetustiloja käsittävä toimitilakokoonaisuus. Kortteli on rakennettu useassa vaiheessa, joista nykypäivänä ehkä maininnanarvoisimpia ovat 1950-luvulta lähtien arkkitehdit Kaija ja Heikki Sirénin johdolla tehdyt laajennusosat. Toki etelänurkassa Teboilin tontin vastaparina on kiinteistön vanhin ja myös rakennustaiteellisesti kiinnostavin vaiheittain rakennettu osa, entinen Iris-keramiikkatehdasosa, jonka katutasossa piileksii edelleen tiililattiainen ja puupanelipintainen WSOY:n kirjanpainon entinen pääkonttorin aulatalo. Etelänaapurissa on Metodistikirkon ja Porvoon kansalaisopiston puutalot. Kansalaisopiston uusrenessanssivaikutteinen puurakennus on entinen kansakoulu vuodelta 1877 (Sjöström). Sen länsinaapurissa on hieno funktionalististen piirteiden sävyttämä noin vuosina 1938 - 39 alun perin Etolan liiketaloksi valmistunut asuinliikerakennus (Toivo Löyskä).

Samassa korttelissa Teboilin tontin länsinaapurissa on valmistunut liike- ja toimistorakennus (K. A. Pinomaa, 1985), jota on joskus leikkisästi kutsuttu sokeripalataloksi, koska ylempien kerrosten julkisivun ruutuelementtien reliefiaihe muistuttaa ns. sokeripalaa eli kytkentärimaa, jolla aikoinaan liitettiin mm. kotien kattovalaisimet sähköverkkoon. Luonnehdinta sisältää myös kujeeseen verhotun kaupunkikuvallisen kritiikin. Korttelin keskellä suunnittelualan pohjoisemman tontin länsinaapurissa on asemakaavalla suojeltujen kolmen puurakennuksen kokonaisuus (iso pihatalo Johannes Kullman, 1896). Rauhankadun varren kadunvarsitalossa toimii Missionskyrkan (B. Nyberg, 1895). Korttelin luoteiskulmassa on postmodernistisia vaikutteita saanut vaaleanpunainen asuin- ja toimistorakennus.

maantason Pelastusarmeijan kokoontumishuoneistoineen (Aila ja Aatos Issakainen, 1987). Korttelin koillisin tontti käsittää pitkän piharakennuksen 1800-luvulta ainutlaatuisen hienoine uusrenessanssi-katupäätyineen (J. Kullman, 1896) ja Kaivokadun varressa vuosina 1929 - 30 valmistuneen kolmi-kerroksisen klassistisia vivahteita tarjoavan tiilirakenteisen rapatun kerrostalon, joka tunnetaan Miljoonatalona (Ragnar Westman). Tarun mukaan talon rakentaminen olisi aikoinaan maksanut miljoona markkaa ja ollut siten merkittävä kivikaupunkityyppinen investointiponnistus silloisessa puukaupungissa.

3.1.4 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)

3.1.4.1 Asuminen, väestö rakenne ja kehitys

Suunnittelualueella ei tällä hetkellä (syksyllä 2022) ole asukkaita. Oy Teboil Ab:n huoltoasemarakennuksessa on kaksi asuinhuoneistoa, joissa on tiettävästi ollut vuokralaisia 2010-luvun lopulle. Nyt huoneistot ovat olleet tyhjiään loppuvuodesta 2018 lähtien. Alue sinänsä on osa keskusta-alueita ja naapuritonteilla on useita asuinrakennuksia. 200 metrin säteellä asuu noin 540 asukasta ja yhden kilometrin säteellä 9170 asukasta. Keskusta-asumista tulee edelleen lisätä ja siihen kaava-alue tarjoaa mitä keskeisimmät kehitysmahdollisuudet.

3.1.4.2 Palvelut, elinkeinotoiminta ja työpaikat

Alue liittyy kiinteästi keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Matkaa korttelien 23 – 24 lukuisiin kaupallisiin palveluihin, mukaan lukien päivittäistavarakaupat ja lukuisat ravintolat on katuja pitkin vain 150 – 350 metriä. Porvoon tori on 250 metrin etäisyydellä joukkoliikennepalveluineen. Julkiset palvelut, kaupungin virastoja ja lääkäriasemia n torin ja Mannerheiminkadun välisellä keskustatointojen vyöhykkeellä. Lähin päiväkotito on 150 metrin päässä alueen pohjoispuolella. Perusopetuksen kouluista lähimmät ovat ruotsinkielinen alakoulu Kvarnbackens skola ja suomenkielinen Linnankosken lukio – kumpikin noin 500 metrin päässä. Jos kaava-alueella olisi toimintoja, ne olisivat osa Porvoon kaupallisen ydinkeskustan palveluja. Alueella oli vielä vuonna 2018 huoltoasematoimintaa, myymälä-kahvio, autojen huoltokorjaamo, autopesukone ja rakennuksen toisessa kerroksessa polkupyörämyymälä ja -korjaamo. Nyt alueella ei ole kuin Teboilin nestemäisen polttoaineen automaattijakelu. Rakennus jäi loppuvuonna 2018 tyhjilleen, kun toiminta päättyi koko rakennuksessa samoihin aikoihin. Suunnittelualueen pohjoisosan pysäköintitontti tarjoaa yleistä pysäköintitarjontaa noin 47 autopaikan laajuudelta. Kaivokadulla on tällä hetkellä lisäksi sallittu kadunvarsipysäköinti kadun molemmilla puolilla.

Virkistyksen osalta kaupunginpuisto on lähin laajempi puisto noin 200 metrin etäisyydellä. Elämysellinen Vanha Porvoo on läntisessä naapurikorttelissa ja jokirantaan on matkaa noin 450 metriä.

3.1.4.3 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä ja on osin jo liitettykin kunnallistekniseen verkostoon. Vesihuollon verkosto sijoittuu sekä Kaivokadulle että Mannerheiminkadulle alueen itä- ja eteläpuolelle.

Kaukolämpölinja sijaitsee Mannerheiminkadulla. Porvoon Energia -konserniin lukeutuvan Porvoon Sähköverkko Oy:n aluetta palveleva muuntamo sijaitsee suunnittelualueella pysäköintitontilla. Muuntamo on omistajan tietojen mukaan otettu käyttöön 30.9.1987 ja se on siirrettävä alueella toiseen paikkaan tai korvattava lähistölle sijoitettavalla muuntamalla. Muuntamosiirrosta neuvoteltiin 7.10.2022 ja todettiin että se voisi mahdollisesti sijaita saman tontin pohjoisreunalla.

3.1.4.4 Liikenne

Aluetta rajaavat idässä ja etelässä Mannerheiminkatu ja Kaivokatu. Näistä jälkimmäinen on maltillisesti liikennöity. Mannerheiminkatu on Aleksanterinkadun ohella toinen keskustan jo 1830-luvulle palautuvan ruutukaavan bulevardityyppisistä pääkaduista, mutta liikennemääriltään selvästi vilkkaampi. Kaivokadun varrella on jalkakäytävä. Mannerheiminkadulla tontti liittyy ajorataan yhdistetyn jalankulku- ja pyörätien sekä puukaistan kautta. Mannerheiminkadun liikennemäärä on noin 12 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustetilanteessa vuonna 2040 13 750 ajon/vrk. Kaivokadulla vastaavat luvut ovat 2 000 ja 2 200 ajon/vrk.

Joukkoliikenteen pysäkkejä ei ole aivan vieressä, mutta Porvoon linja-autoasema on torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 150 metriä.

3.1.4.5 Ympäristöhäiriöt, melu

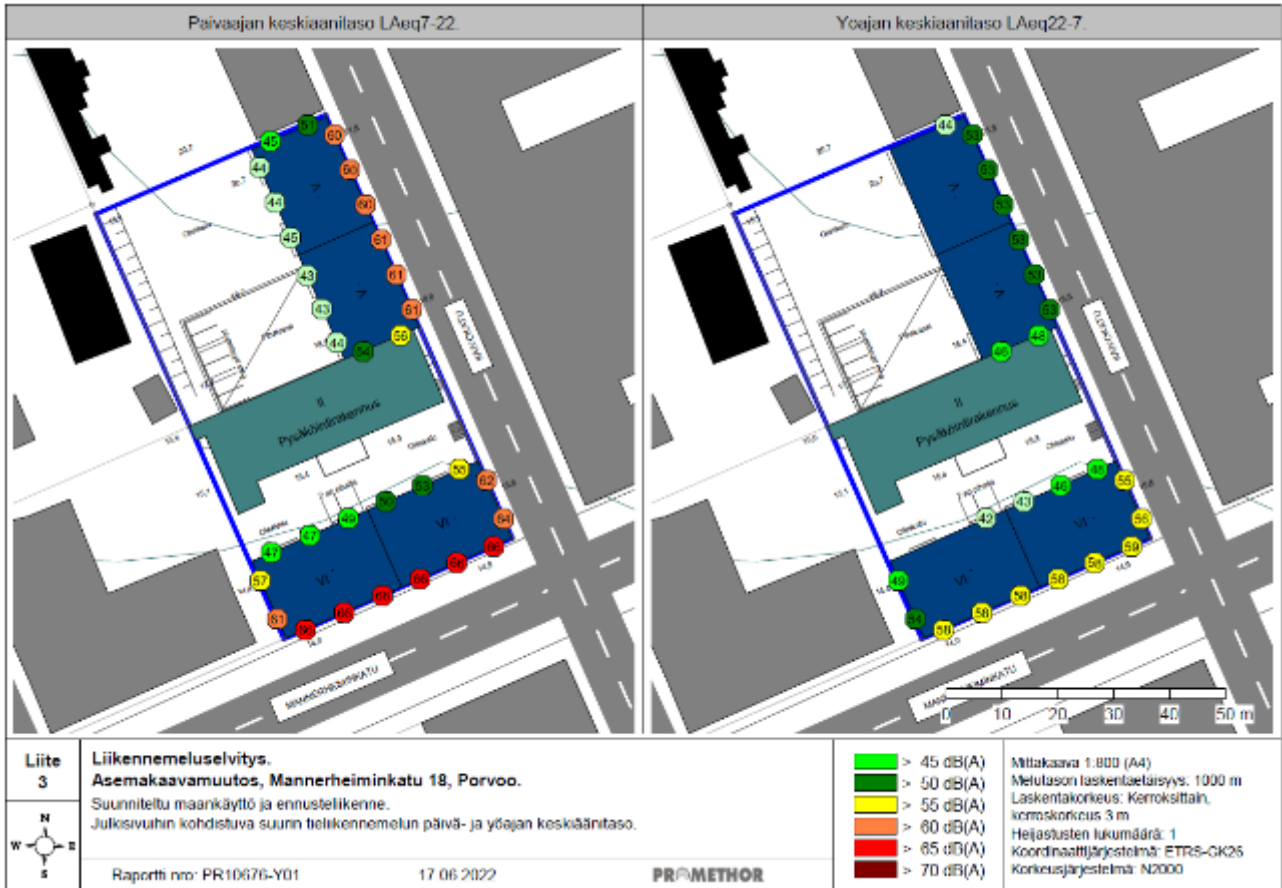
Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia lähinnä liikenteen melu- ja pölyhaittoja. Alue sijoittuu jyrkkään rinteeseen mikä saattaa vaikuttaa Kaivokadun liikennemääriin niitä hieman sijaintia enemmän hillitsevästi. Mannerheiminkatu on Porvoon mittakaavassa ja muutenkin hyvin vilkkaasti liikennöity ja klo 16:n tuntumassa liikenne jopa hetkittäin jonoutuu, millä on ilmanlaatua paikallisesti ja hetkellisesti heikentävä vaikutus. Ajonopeudet ovat osittain risteysten valo-ohjauksen ansiosta hyvinkin matalat. Kaivokadun ja Mannerheiminkadun risteys on valo-ohjattu. Tulevan maankäytön meluntorjunnan ohjaamiseksi kaavahanketta varten on laadittu meluselvitys (Promethor Oy, 17.6.2022). Selvityksen mukaan suurehkoista liikennemääristä huolimatta Mannerheiminkadun puolella suurin asuinrakennuksen ulkovaipan äänierotasovaatimus on 34 dB (A) ja Kaivokadun puolella 32 dB (A).

3.1.4.6 Ympäristöhäiriöt, ilman laatu

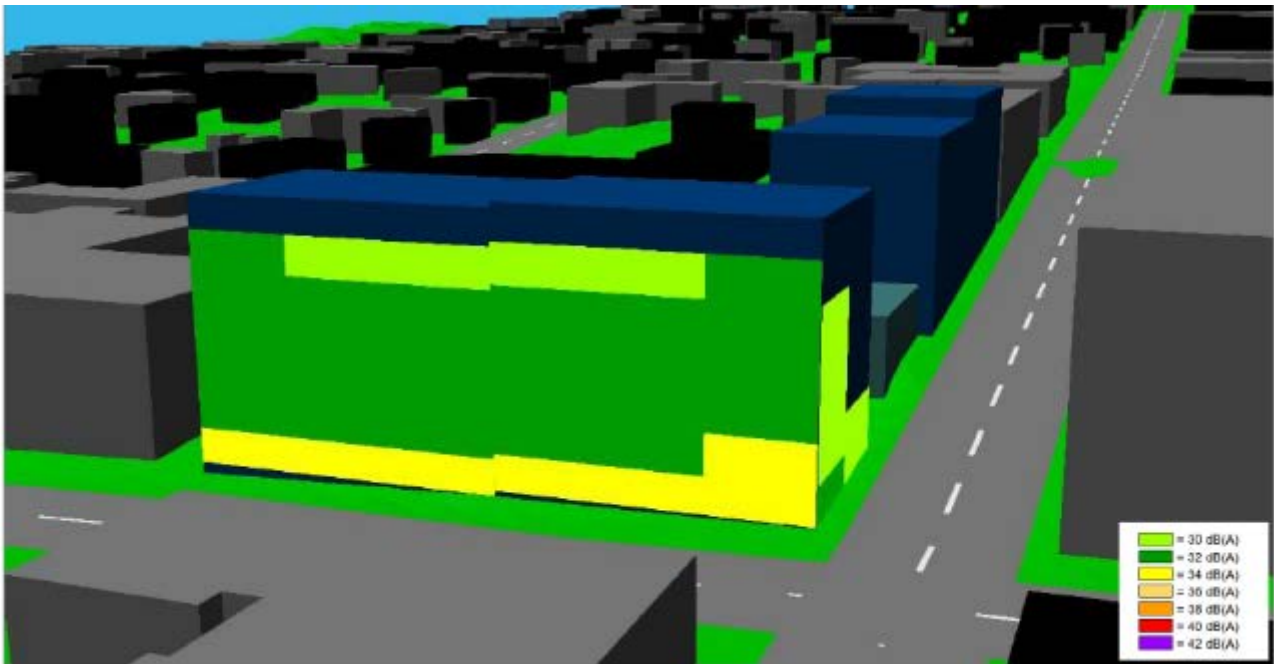
Alueella on keskustasijainnille ominaisia lähinnä liikenteestä johtuvia ilmanlaatuhaittoja. Alueen pohjoisosan tontilla tulee pyrkiä säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan. Lehtipuut eivät kuitenkaan lehdettömänä aikana tue pölyn sidontaa. Asuntojen sisäilman ottamiseen liittyvät yksityiskohdat ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tekniset ratkaisut muuttuvat ajan myötä ja siksi erillisiä sisäilman ottamiseen liittyviä aiemmin asianmukaisiksi katsottuja kaavamääräyksiä ei enää voida pitää yksiselitteisesti perusteltuina. Nykyään aiemmin epäsuositelluksi katsottu huoneisto-kohtaisen ilmanvaihtojärjestelmän seinäulospuhallus on yleisesti otettu käyttöön. Ilmanlaaturiskit on tunnistettava ja otettava hallintaan taloteknisen suunnittelun ja näiden suunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.

3.1.4.7 Ympäristöhäiriöt, hulevedet

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Hulevesisuunnitelma, Jalon Uusimaa Oy, Kaivokatu 34 - 36, Porvoo, GeoPro Consulting Oy, 5.7.2022.). Sen mukaan Porvoon ruutukaava-alueen kahden tontin laajuisella suunnittelualueella eli noin 3 700 m²:n kokoisen alueen hulevedet saadaan viivytettyä tarkoituksenmukaisesti yhteistilavuudeltaan noin 25 m³:n järjestelmällä. Viivytysputkisto voi muodostua esimerkiksi kahdesta 16 metriä pitkästä ja halkaisijaltaan yhden metrin mittaisesta viivytysputkistosta, Putkisto voi myös sijaita hajasijoitetusti. Pysäköintilaitoksiin on asennettava asianmukaiset öljyn- ja hiekanerotuskaivot.



Kuva 2. Liikennemeluselvitys, Mannerheiminkatu 18, Porvoo, Promethor Oy 17.6.2022, ote. Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne v. 2040: suurin julkisivuihin kohdistuva liikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitaso.



Kuva 3. Liikennemeluselvitys, 17.6.2022. Ulkovaipan äänierotasovaatimukset kerroksittain Mannerheiminkadun suunnasta kuvattuna. Suurimmalle osalle julkisivua näyttäisi riittävän 32 dB (A) ääneneristävyysvaatimuskin.

3.1.4.8 Ympäristöhäiriöt, ilman laatu

Alueella on keskustasijainnille ominaisia lähinnä liikenteestä johtuvia ilmanlaatuhaittoja. Alueen pohjoisosan tontilla tulee pyrkiä säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan. Lehtipuut eivät kuitenkaan lehdettömänä aikana tue pölyn sidontaa. Asuntojen sisäilman ottamiseen liittyvät yksityiskohdat ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tekniset ratkaisut muuttuvat ajan myötä ja siksi erillisiä sisäilman ottamiseen liittyviä aiemmin asianmukaisiksi katsottuja kaavamääräyksiä ei enää voida pitää yksiselitteisesti perusteltuina. Nykyään aiemmin epäsuositelluksi katsottu huoneistokohtaisen ilmanvaihtojärjestelmän seinäulospuhallus on yleisesti otettu käyttöön. Ilmanlaaturiskit on tunnistettava ja otettava hallintaan taloteknisen suunnittelun ja näiden suunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.

3.1.4.9 Ympäristöhäiriöt, hulevedet

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Hulevesisuunnitelma, Jalon Uusi-maa Oy, Kaivokatu 34 - 36, Porvoo, GeoPro Consulting Oy, 5.7.2022.). Sen mukaan Porvoon ruutukaava-alueen kahden tontin laajuisella suunnittelualueella eli noin 3 700 m²:n kokoisen alueen hulevedet saadaan viivytettyä tarkoituksenmukaisesti yhteistilavuudeltaan noin 25 m³:n järjestelmällä. Viivytysputkisto voi muodostua esimerkiksi kahdesta 16 metriä pitkstä ja halkaisijaltaan yhden metrin mittaisesta viivytysputkistosta, Putkisto voi myös sijaita hajasijoitetusti. Pysäköintilaitoksiin on asennettava asianmukaiset öljyn- ja hiekanerotuskaivot.

3.1.4.10 Ympäristöhäiriöt, maaperän pilaantuneisuus

Alueen pohjoisella tontilla ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta aiemmasta maankäytöstä johtuen. Toki pitkään pysäköintikäytössä olleella tontilla saattaa olla pysäköidyistä autoista vuotaneesta öljystä peräisin olevaa vähäistä pilaantuneisuutta, josta aiheutuva kunnostustarve on arvioitava asfaltin poistamisen yhteydessä.

Eteläisellä tontilla on sijainnut huoltoasema 1940-luvun alusta alkaen ja lisäksi autojen huoltokorjaamo. Kiinteistön omistaja on teettänyt ympäristötekni- sen maaperätutkimuksen (Golder Associates, 2018). Tutkimusraportissa kerrotaan huoltoasematoiminnan alkaneen 1937, mutta vuosiluvusta on eriäviäkin arvioita. Kiinteistöllä on öljyllä toimiva lämpökeskus, autohuoltotila, kolme maanalaista polttonesteen varastosäiliötä (2 x 16 m³ + 20 m³) sekä polttoaineen jakeluasema. Tutkimuksessa on havaittu maaperän pilaantuneisuutta öljyhiilivedyillä maaperässä siltti-/savikerroksen alapuolella syvyydessä 2,5 - 5 metriä. Myös huoltoasemarakennuksen betoninen lattia on osittain pilaantunut öljyhiilivedyillä. Lattia alla olevan täyttöhiekan ei tutkimuksen yhteydessä katsottu olevan pilaantunutta. Pihan alla olevien säiliöiden alapuolista maaperää ei tutkittu. Tutkimuksen mukaan välitöntä kunnostustarvetta nykyisessä käytössä ei ole. Porvoon ympäristönsuojelu on todennut, että rakentamisen yhteydessä tarvitaan ehdottomastikin lisäselvityksiä maaperän pilaantuneisuudesta kunnostustoimenpiteiden suunnittelun edistämiseksi. Syksyllä 2022 rakennuksen öljyllä toimiva keskuslämmitysjärjestelmä on poistettu käytöstä talvella 2021 - 2022 tapahtuneen vesivahingon takia. Lämmitysöljysäiliö oli korvattu sisätiloihin sijoitetulla tilapäissäiliöllä jo aiemmin. Rakennuksessa ei ole nyt alkuvuonna 2023 toimivaa lämmitysjärjestelmää.

3.1.5 Maanomistus

Alueen pohjoinen puolisko eli tontti 19 - 5 on Porvoon kaupungin omistuksessa. Ei ole selvinnyt, milloin kiinteistö on siirtynyt kaupungin omistukseen, mutta viimeistään 1970-luvun puolivälissä kiinteistö on lukeutunut kaupungin kiinteistöomaisuuteen. Alueen eteläosa eli tontti 19 - 6 on yksityisomistuksessa. Omistaja on Oy Teboil Ab. Kiinteistön lainhuuto on vuodelta 1951 eikä yhtiön vuonna 1966 tapahtunutta nimenvaihdosta ole ilmeisen tarpeettomana päivitetty kiinteistörekisteriin. Näin omistajan nimi esiintyy vielä muodossa Oy Trustivapaa Bensiini - Ab Trustfri Bensin.

3.2 Suunnittelutilanne

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

Taulukko 1 Alueen suunnitteluun liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat, päätökset ja selvitykset		Keskeiset päivämäärät ja muut tiedot
Maankäytön suunnittelujärjestelmä	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Päätös 14.12.2017, valtioneuvosto. Voimaantulo ja toimeenpano 1.4.2018
	Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus	Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus tuli pääosin voimaan 24.9.2021. Hallinto-oikeus kumosi maakuntakaavojen hyväksymispäätökset siltä osin kuin kaavaratkaisuilla oli tarkoitus kumota aiempien maakuntakaavojen Natura 2000 -alueita ja luonnonsuojelualueita koskevia merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Hallinto-oikeuden kumoamat osat eivät liity Tehtaanpuiston puutalot -asemakaavaan.
	Keskeisten alueiden osayleiskaava, Porvoon kaupunki	Hyväksytty 15.12.2004, Porvoon kaupunginvaltuusto. Lainvoimainen 24.5.2006.
	Asemakaava 111	Vahvistettu 10.5.1982
	Asemakaava 219	Vahvistettu 28.9.1994
Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat ohjelmat	Kaupunkistrategia Unelmien Porvoo 2022–2025 – Mahdollisuuksien kaupunki	Hyväksytty 25.5.2022 Porvoon kaupunginvaltuusto
	Ilmasto-ohjelma 2019–2030	Hyväksytty 14.10.2019 § 301. Päivitetty 22.3.2021 § 109. Porvoon kaupunginhallitus
	Maapoliittiset linjaukset 2012	Hyväksytty 30.5.2012 § 30. Porvoon kaupunginvaltuusto
	Asumisen ohjelma 2030	Hyväksytty 28.4.2021 § 23 Kaupunginvaltuusto
Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	Rakennusjärjestys	Hyväksytty 12.12.2007 § 143, Porvoon kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008
	Tonttijako- ja rekisteri	Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Osalla aluetta on tonttijako.
	Pohjakartta	Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.
	Rakennuskiellot	Alueella ei ole rakennuskieltoa
Muut aluetta ja sen lähiympäristöä	Lueteltu selostuksen kohdassa 1.6	

koskevat selvitykset ja päätökset, kuten inventoinnit ja suojelupäätökset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa huomioon otettavat ja edistettävät tavoitteet liittyvät eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuriperintöön. Tavoitteiden mukaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja. Henkilöautoliikenteen tarpeen tulee olla mahdollisimman vähäinen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja edistetään.

Keskusta-aluetta kehitetään mm. monipuolisena palvelujen ja asumisen alueena. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä edistetään ja luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä edistetään. Alueella on huoltoasemarakennus, jolla on 25.9.2019 laaditun arvotuslauseen perustella mm. ”harvinaistumiseen pohjautuvaa arkkitehtonista ja liikennehistoriallista merkitystä huoltoasema-arkkitehtuurin edustajana.” Lisäksi arvotuslauseessa todetaan rakennuspaikasta, että ”tontilla on kaupunkihistoriallista merkitystä” ja ”tärkeää kaupunkikuvallista ja -historiallista dokumentaatioarvoa, koskien Porvoon 1930- ja 1940-luvun kehittymistä”.

3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021: keskusta-toimintojen alue, keskus. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Mannerheiminkatu on osoitettu merkinnällä maakunnallisesti merkittävä tie (maantie 170).

3.2.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue keskustatoimintojen aluetta (C). Mannerheiminkatu on osoitettu pääkaduksi., jonka varrella on kevyen liikenteen reitti. Alue on myös säilytettäviä ympäristöarvoja sisältävää aluetta.



Kuva 4. Alueen sijainti maakuntakaavojen yhdistelmässä (valkoinen nuoli) ja yleiskaavakartalla (rajaus). Ei mittakaavassa.

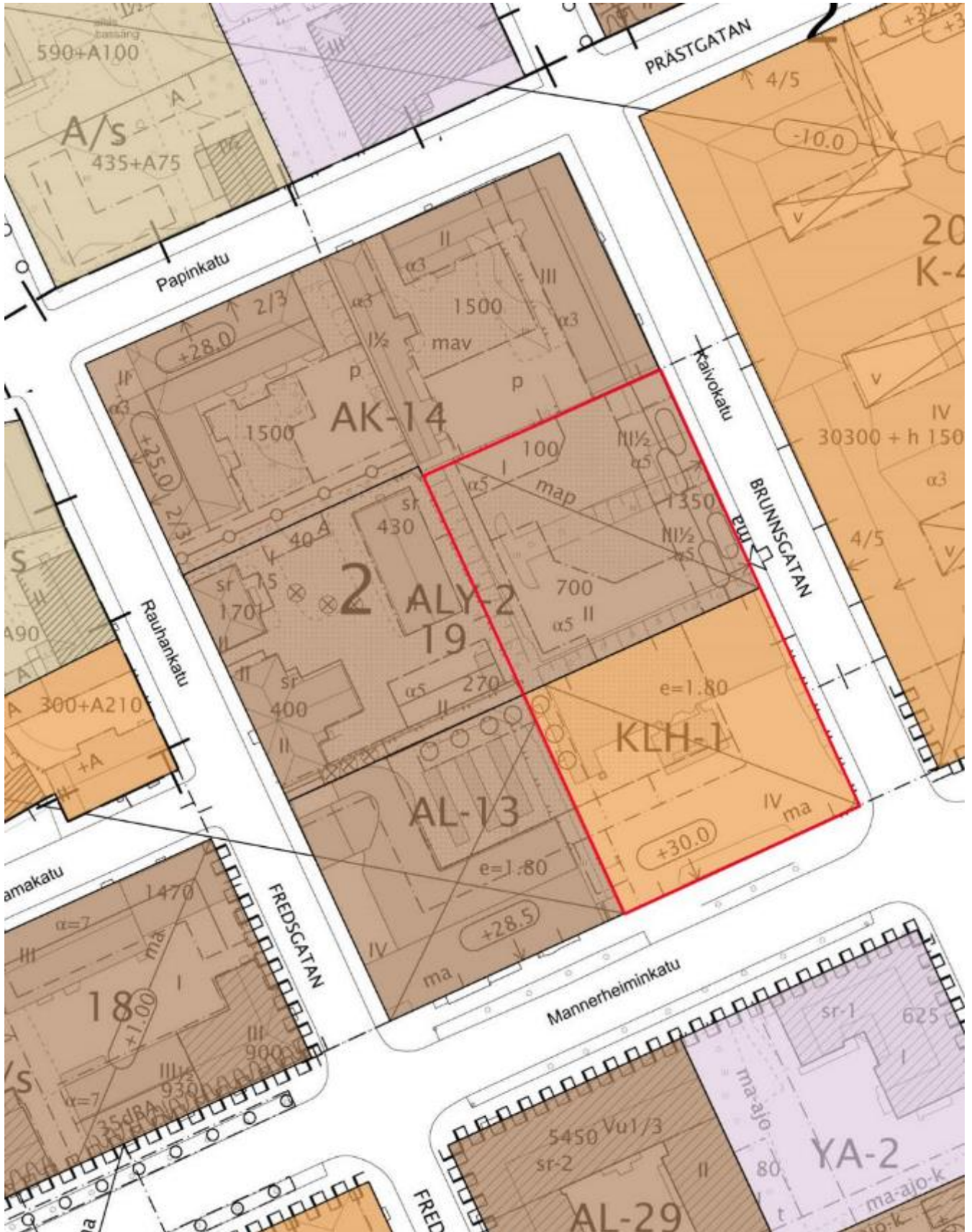
3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Asemakaava 111 on voimassa ns. Teboilin tontilla 19 - 6. Asemakaava on vahvistettu 10.5.1982. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLH-1). Tontille saa sijoittaa autojen huoltoasematoimintaa palvelevia tiloja max. 400 k-m² ja enintään 30 % kerrosalasta asuntoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 1,8$, jolloin asemakaavan mukaan rakennusoikeutta on pinta-alaltaan nykyään 1 847 m²:n kokoisella kiinteistöllä noin 3 325 k-m². Tontin kaakkoisreunalle on osoitettu L:n muodossa kulmatontin kadunvastaisille rajoille sijoittuva rakennusala, jolle on osoitettu kerros-luku neljä (IV). Pihan puolella on pienehkö yksikerroksisen rakennuksen osan rakennusala. Tontin alle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Muu osa pihasta on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tontin länsireunalla on istutettava tontin osa, jolle on istutettava kolmen metrin mittaisia jalavia kymmenen metrin välein. Mannerheiminkadun puoleiselle rakennusalan osalle on vielä osoitettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema, joka on +30.0 metriä N43-korkeusjärjestelmässä (vastaa suunnilleen korkeusasemaa N2000 + 30,3). Autopaikkavaatimus on 1 ap / 60 k-m². Tontille tulee sijoittaa vähintään 50 % autopaikoista ja tämän yli menevät autopaikat saa sijoittaa saman korttelin LPY-2 tontille. Viittaus koskee korttelin 19 tontteja 2 ja 5, jotka sisältyvät tähän asemakaavaan 111 ja jossa nuo tontit oli osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi. Asemakaavassa on annettu lisäksi rakennustapaa koskevia määräyksiä, joista oleellimmat liittyvät rakennusten ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella sijaitsevia liike- ja toimistotiloja, joihin kaava velvoittaa järjestämään sisäänkäynnin kadun puolelta. Lisäksi kaavassa määrätään, että mikäli vierekkäisten tonttien rakennusmassat liittyvät toisiinsa, on rakennukset jäsenöitävä niin, että vanha tonttijako on selvästi havaittavissa. Asemakaavassa on vielä huojennuksia, jotka koskevat ennen 30.12.1963 rakennusluvan saaneissa rakennuksissa tehtäviä toimenpiteitä. Todetaan vielä, että asemakaavassa ei ole osoitettu yhtään olemassa olevaa rakennusta säilytettäväksi.

Asemakaava 219 on voimassa pysäköintialuekäytössä olevalla tontilla 19 - 5. Asemakaava on hyväksytty 1.6.1994 ja vahvistettu 28.9.1994. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu yhdistettyjen asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY-2). Tontilla on kolme rakennus-alaa. Kaivokadun varrella kerros-luku on kolme ja puoli (III ½), pihalla kaksi (II) ja tontin pohjoisreunalla yksi (I). Rakennusoikeus on osoitettu kiinteillä luvuilla rakennus-alakohtaisesti ja on yhteensä (1 350 + 700 + 100 =) 2 150 k-m², mikä vastaa nykyisellä kiinteistön pinta-alalla 1 852 m² tehokkuus-lukua $e \sim 1,16$. Kaivokadun varren rakennus-alalle on merkitty rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasemat sekä katon harjan (N43 + 35,5 - 36,0) että julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan osalle (N43 + 32,5 - 33,0). N2000-korkeusjärjestelmässä lukuihin on lisättävä n. 0,3 metriä. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 100 k-m² asuintilaa, 1 ap / 60 k-m² liike- ja toimistotilaa sekä 1 ap / 250 k-m² julkisen rakennuksen alaa. Tontin alle saa sijoittaa kaavamerkinnän nojalla maanalaisen pysäköintilaitoksen. Autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa tontille ja yli menevät kortteleihin 19, 25, 35 ja Rihkamatorille rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kaikki autopaikat voi myös sijoittaa maanalaiseen laitokseen, jos sieltä on maanalainen jalankulkuyhteys tontille. Rakennustapaa on ohjattu lukuisin määräyksin. Myös istutuksista on annettu määräyksiä. Tontin etelärajalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka saa kattaa läpinäkyvällä materiaalilla. Tontti on ollut asemakaavaa laadittaessa rakentamaton, mutta läntisellä naapuritontilla sijaitsevat rakennukset on suojeltu tällä asemakaavalla

Asemakaava 220 on voimassa koko suunnittelualueella. Kysymyksessä on maanalainen asemakaava eli suunnittelualueen kummallakin kiinteistöllä on voimassa samanaikaisesti kaksi asemakaavaa. Asemakaava on hyväksytty 1.6.1994 ja vahvistettu 26.9.1994. Asemakaava sallii kummankin tontin kohdalla maanalaisia tiloja korkeustasojen N43 -10.0 ja +10.0 väliselle alueelle. Kysymyksessä on ollut yhdistetty kalliosuoja- ja pysäköintiluo-lastohanke, joka ei ole toteutunut. Tontille 19 - 5 on ulotettu lisäksi merkintä: maanalainen tila ajo- ja huoltoyhteyksiä varten / maanalainen tila, johon saa sijoittaa väestönsuojasta maanpintaan johtavan porras- ja hissikuilun (maah / map).



Kuva 5. Ajantasa-asetmakaavayhdistelmä ja asemakaava-alueen raja. Ei mittakaavassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella tutkitaan tiiviin kaupunkimaisen asuinkerrostalohankkeen toteuttamisen mahdollisuutta kahdelle Empiren ruutukaava-alueen tontille. Kaupungin omistama pohjoinen tontti 19 - 5 on jo pidempään tavallaan odotellut käytön tehostumista. Tontilla voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi asuinrakentamisen, joka ei ole toteutunut. Eteläinen tontti 19 – 6 on yksityisomistuksessa. Omistaja Oy Teboil Ab kääntyi Porvoon kaupungin puoleen helmikuussa 2019 ja lähti tavoittelemaan voimassa olevan asemakaavan toteutumista. Huoltoasemarakennuksen arvotus piti kuitenkin tutkia ensin ja myöhemmin Jalon Uusimaa Oy on neuvotellut kiinteistön omistajan kanssa kahden tontin laajuisen hankkeen kehittämisestä. Tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti. Suunnittelutyön yhteydessä ratkaistaan huoltoasemarakennuksen suojelutarve ja -taso. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan rakenteellisena.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Oy Teboil Ab, aiemmalta nimeltään Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab on rakennuttanut kookkaan huoltoasemarakennuksen Mannerheiminkadun varrelle 1930-40 -lukujen taitteessa. Rakennus on valmistunut vuoden 1939 loppuun mennessä Huoltoasematoiminta päättyi noin vuoden 2018 lopulla ja vuoden 2019 aikana myös toisen kerroksen tiloissa ollut toimija poistui. Tästä lähtien rakennus on ollut tyhjiällä. Polttoaineen automaattijakelu jatkuu kiinteistöllä edelleen. Oy Teboil Ab käynnistikin heti vuoden 2019 alussa tarkastelun rakennuksen kehittämiseksi edelleen. Poikkeuksellisen kulttuurihistoriallisen taustan siivittämänä kiinteistöstä laadittiin Oy Teboil Ab:n toimeksiantosta Laitila Arkkitehdit Oy:n toimesta rakennushistoriaselvitys, jonka pohjalta on laadittu arvotuslause Porvoon museossa. Arvotuksessa on tunnistettu huoltoasematoiminnan merkitys ja funktionaalisia tyylipiirteitä sisältävän rakennuksen kaupunkikuvallinen arvo. Voimassa oleva asemakaava ei ole sellaisenaan toteutettavissa. Kiinteistön kehittämisen lähtökohdat on syytä tutkia asemakaavamuutoksella.

Porvoon kaupunki omistaa Teboilin huoltoasemakiinteistön pohjoispuolella yleisenä pysäköintialueena vuosikymmeniä toimineen kiinteistön. Aikoinaan kiinteistö oli yksi niistä alueista, joille hahmoteltiin yleisten pysäköintilaitosten verkostoa. Sittemmin vuonna 1994 voimaan tullut asemakaava poisti tämän pysäköintilaitosmahdollisuuden sellaisenaan, mutta toki mahdollinen yhteys maanalaiseen kallioluolaan olisi edelleen sijoitettavissa kiinteistön tuntumaan. Kallioluolaakaan ei ole toteutettu. Kiinteistössä on kehityspotentiaalia. Periaatteessa voimassa oleva asemakaava olisi toteutettavissa. Kiinteistö on ollut 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä suunnitteluvarausmenetellyllä tutkittavana, mutta silloiset tarkastelut eivät johtaneet kiinteistön rakentumisen vauhdittumiseen. Nyt aikaansaatu kytkentä viereisen huoltoasemakiinteistön kanssa on löytänyt rakentajan, joka tutkii näiden kahden kiinteistön kehittämistä yhtenä kokonaisuutena.

Porvoon kaupunkikehityslautakunta on 23.3.2021 § 46 myöntänyt pysäköintialueena palvelemaan tonttiin 19 - 5, Kaivokatu 36, suunnitteluvarauksen Jalon Uusimaa Oy:lle. Suunnitteluvaraus on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta eli noin vappuun 2023. Tavoitteena on, että tähän mennessä asemakaava on tullut voimaan ja Jalon Uusimaa Oy on ostanut tontin kaupungilta.

Porvoon kaupunki ja Oy Teboil Ab ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta Teboilin kiinteistöllä 19 - 6. Tätä kiinteistöä koskeva asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus hyväksyttiin pöytäkirjamerkinnöin kaupunkikehityslautakunnassa 12.10.2021 § 148. Asemakaavatyö on sisällytetty kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaavakohteena vuodesta 2021. Erilistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

Jalon Uusimaa Oy:n toimeksiannosta Studio Puisto Arkkitehdit Oy on tarkastellut tonttiparin kehitysvaihtoehtoja useiden vaihtoehtojen avulla. Ensisijaisena tavoitteena on huoltoasemarakennuksen säilyttäminen. Kehityssuunnitelmalla on tutkittu uutta muuttuneeseen maankäyttötilanteeseen sopivaa käyttöä vankalle funkishuoltoasemalle ja sen läsnäoloa kaupunkikuvassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeesta on tiedotettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsaus 2021:ssä 2.12.2020. Asemakaavahankkeesta on tiedotettu viimeksi 19.1.2022 julkaistussa kaavoituskatsaus 2022:ssa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä, mutta ei edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (Uudenmaan ELY-keskus) on kuitenkin pyydetty ja saatu kommenttilausunto kaavaluonnoksesta 31.5.2022.

Museoviranomaisen kanssa on palaveerattu vapaamuotoisesti asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä lokakuussa 2022. Kuntatekniikan ehdotuksesta eteläisen tontin tonttiliittymän paikkaa on tarkistettu. Niin ikään teknisiä yksityiskohtia on varmisteltu pelastusviranomaisen, rakennusvalvontaviranomaisen ja Porvoon Sähköverkko Oy:n kanssa ehdotuksen valmisteluvaiheessa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaikkia kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Kaavatyöllä muun muassa tuetaan Porvoon väestönkasvutavoitetta (suosituin kaupunki, paras arkenakin) toteuttamalla laadukasta asumista ydinkeskustaan lähelle palveluita. Hanke tuo alueelle uutta elinvoimaa (kaupunkielämää). Asuinrakennusten suunnittelussa otetaan tavoitteen mukaan huomioon kestävä kehitys tavoitteet, joista keskeisimpinä elinkaarivaikutukset (ilmastotyön edelläkävijä).

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

4.4.2 Muut asetetut tavoitteet

Huoltoasemarakennuksen säilymisen turvaaminen muuttuvassakin käyttöympäristössä on keskeisin konkreettinen kaavan tavoite, sillä voimassa oleva asemakaava ei suojele rakennusta millään tavalla. Käyttötarkoitus on jo muuttunut, joten käyttöä ei sinänsä voida säilyttää. Muita keskeisiä tavoitteita on nyt vajaakäytössä olevien kiinteistöjen saaminen tehokkaan keskustan kehitystä tukevan maankäytön piiriin.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu Studio Puisto Arkkitehdit Oy:n useiden vaihtoehtojen kautta tutkimien tonttienkäyttöratkaisujen kautta hioutuneeseen viitesuunnitelmaan. Lähtökohtana on ollut huoltoasemarakennuksen säilyminen, siihen tehtävien muokkaustarpeiden arviointi ja toteutuksen kannalta riittävän rakentamisen laajuuden osoittaminen onnistuneesti tonttiparille. Lähtökohtana rakentamisen kokonaismäärässä on ollut voimassa oleva asemakaavatilanne. Toisaalta huoltoaseman Mannerheiminkadulle avautuvan avoimen pihatilan rooli kaupunkikuvassa ja -rakenteessa on asettanut vaikeankin lähtökohtaisen ristiriidan kaupunkitilassa asemakaavamuutoksella realisoituvan muutoksen vaikutusten arviointiin. Ilmeistä on ollut, että ilman huoltoaseman tontin voimassa olevan asemakaavan mukaisen massoittelemaltaista lähestymistapaa, ei hankkeella ole toteutumisen edellytyksiä.

Tutkitut massoittelevaihtoehdot on kuvattu liitteenä olevassa viitesuunnitelma-aineistossa, josta tähän on poimittu avainnäkyvät Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä.



Kuva 6. Katunäkymät massamallitutkielmista Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä. Vaihtoehto A: yhtenäiset massat molempien katujen varsilla ja Kaivokadulla massoja yhdistävä porttiaihe



Kuva 7. Katunäkymät massamallitutkielmista Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä. Vaihtoehto B: yhtenäiset massat ilman porttiaihetta ja Mannerheiminkadun massan itäosan alimmat kerrokset on avattu.



Kuva 8. Katunäkymät massamallitutkielmista Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä. Vaihtoehto C: Mannerheiminkadulla kaksi erillistä massaa.

Hankkeen kehittäminen käynnistyi asemakaavaluonnoksen pohjaksikin valikoituneesta vaihtoehdosta, joka on kuvattu ensimmäisessä kuvassa 6. Tässä kehitysversiossa katujen varsien massat on yhdistetty Kaivokadun puolella porttiaiheella. Tavoitteena on ollut katutilaa eheyttävä, selkeä ja rauhallinen massoittelu. Mannerheimikadulle avautuu porttikäytävä rakennuksen keskellä. Vaihtoehdon heikkoutena nähtiin, että sisäpihalle jäävä säilytettävä huoltoasemarakennus on kovin niukasti kaupunkikuvassa läsnä ja jää alisteiseksi uudisrakennusten rinnalla.

Seuraavassa tutkielmassa (kuva 7) säilytettävän huoltoasemarakennuksen läsnäoloa katutilassa on pyritty parantamaan poistamalla Kaivokadun varren porttiaihe ja avartamalla Mannerheimikadun varren massaa pilareille nostettujen ylempien kerrosten avulla. Korttelin kulmaa ei kuitenkaan ole haluttu avata rakennusmassaa lyhentämällä, vaan näkyvyyttä on yritetty parantaa rakennuksen alimpien kerrosten avoimuuden kautta. Ratkaisun todettiin parantavan rakennuksen läpinäkyvyyttä yllättävänkin vähän lähinnä välttämättömien pilarien takia, joten tutkielmaa ei ollut perusteltua kehittää pidemmälle. Kolmannessa massoitteluvaihtoehdossa (kuva 8) Mannerheimikadun varren massa on jaettu kahteen pistetalomaiseen osaan. Nyt rakennusten välistä avautuu näkymä sisäpihalle, mutta tarkastelupisteeseen huoltoasemarakennus ei näy. Lisäksi ratkaisua voidaan pitää kaupunkikuvallisesti rikkonaisena.



Kuva 9. Havainnekuva Mannerheimikadun ja Kaivokadun risteyksestä arkkitehti Sanni Ruikan diplomityöstä Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennyssuunnitelma Porvooseen, 2020.

Tonttien käyttöä on tutkittu Studio Puisto Arkkitehtien työpanosta aiemmin myös ansiokkaan opinäytetyön avulla. Diplomityön Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennyssuunnitelma Porvooseen, laati arkkitehti Sanni Ruikka ja se valmistui keväällä 2020. Työssä rakentamisen laajuuden lähtökohtana on luonnollisesti ollut mahdollisimman hyvä kokonaisratkaisu, jolloin kerrosluvut ja rakentamisen kokonaismäärä on kevyempi kuin toteutustaloudellisesti haastavammassa tilanteessa. Diplomityössä Mannerheimikadun varren ratkaisu muodostui kahdesta pistetalomaisesta massasta, joiden väliin jää laajahko aukko. Näin säilytettävä huoltoasemarakennus näkyy Mannerheimikadulle, joskaan ei oheisen havainnekuvan vertailukelpoiseen tarkastelupisteeseen kuin Kaivokadun suunnalta.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.6.1 Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 4.5. - 3.6.2022. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin kaksi mielipidettä, joista toinen yksityishenkilöltä ja toinen viiden yksityishenkilön allekirjoittamana.

Mielipide 1

Lyhytsanaiseen runolliseen muotoon puetussa mielipiteessä toivotaan, että huoltoaseman avoin piha ja ainutlaatuisen kaunis julkisivu ilahduttaisivat tulevinakin vuosisatoina porvoolaisia kaupunkielämän ja yhteisöllisen toiminnan paikkana.

Mielipide 2

Mielipiteen on allekirjoittanut viisi yksityishenkilöä. Mielipiteessä on kuusi numeroitua kohtaa, joissa puututaan esitysteknisiin yksityiskohtiin ja asiakirjoista löytyneeseen virheeseen, luonnoksen vaihtoehtojen heikkoon esittelyyn, huoltoasemarakennuksen läsnäoloon kaupunkitilassa ja mittakaavaan. Mielipiteessä nostetaan hyväksi viitesuunnitelmaksi kuvassa 9 näkyvä diplomityö, jota toivottiin hyödynnettävän.

Mielipiteet ovat osittain pitkiäkin ja niistä on kattavampi tiivistelmä sekä asiakohdittainen vastine selostuksen liitteessä 3. Mielipiteet ovat vaikuttaneet asemakaavaratkaisun jatkokehitykseen julkisivujen jäsentelyyn, vaihtoehtojen uudelleentarkastelun ja luonnollisesti löytyneiden virheiden korjaamisen kautta. Valitettavasti mielipiteissä on osittain asemakaavan tavoitteiden ja taloudellisten toteutusmahdollisuuksien kanssa ristiriitaisia asiakohtia, joita ei kaikkia voi toteuttaa samanaikaisesti. Suunnitteluratkaisut ovat aina kompromisseja ja tässä hankkeessa tämä tuntuu erityisesti korostuvan.



Kuva 10: Asemakaavaluonnoksen vaihtoehdot, havainnekuva Kaivokadulta Mannerheiminkadun risteyksen eteläpuolelta. Studio Puisto Arkkitehdit oy, 18.1.2022.

4.6.2 Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

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

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Uudenmaan ELY-keskus nosti joitain teknisluonteisia sisältökysymyksiä, jotka olivat luonnosvaiheessa vielä puutteellisesti tutkittuja. Nämä kysymykset on kaavaehdotusta valmisteltaessa tarkistettu ja laadittu mm. hulevesi- ja meluselvitykset. ELY-keskus piti kaavaratkaisua kaupunkikuvan ja suojeltavan huoltoasemarakennuksen osalta asianmukaisena.

Museoviranomainen

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että Teboilin huoltoasemarakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys ja arvotuslauseke, joiden perusteella arvottaminen on mahdollista. Rakennukselle esitetty suojelumerkintä ottaa arvon huomioon. Tontin täydennysrakentaminen kuitenkin muuttaa rakennuksen luonteen piharakennukseksi. Lisäksi rakennus ei ole enää hahmotettavissa kuin Kaivokadulta ja sieltäkin kapeana kaistaleena. Museo myös toteaa Mannerheiminkadun varren uudismassan olevan kovin korkea ja lisäksi sen vaikutusten olevan aineiston perusteella vaikeasti arvioitavissa. Porvoon museo pitää näköyhteyden säilyttämistä Mannerheiminkadulta huoltoasemarakennukselle ja rakentamisen sovittamista paremmin ympäristöönsä jatko-suunnittelussa tärkeinä.

Vastineena museoviranomaisen toteamaan on pahoiteltava, että luonnosvaiheen aineisto ei tarjonnut riittävää pohjaa uudisrakentamisen mittakaavan luotettavaan arviointiin. Ehdotusvaiheeseen on työstetty kolme katunäkymäkuvaa lisää, jolloin kaavaratkaisun suhde ympäristöönsä on selkeämmin arvioitavissa. Kysymys Mannerheiminkadun varren uudismassan koosta ja sijainnista on hyvin haastava, kun valintaa on tehtävä toteutustaloudellisuuden ja samalla suojeltavan rakennuksen säilymisen sekä alkuperäisten kaupunkikuvallisten arvojen välillä. Jotta hanke on toteutettavissa, on uudisrakennusoikeutta järjestettävä riittävästi. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu täyttää sille asetetut laatuvaatimukset kaupunkikuvan, massoitellun ja kaupunkirakenteen osalta. Samalla kaupunkisuunnittelu toteaa, että huoltoasematoiminnan päätyttyä päättyi valitettavasti huoltoasemarakennuksen ja sen piha-alueen poikkeuksellisen pitkään jatkunut historia alkuperäisessä käytössään ja tätä toimintaa ei asemakaavan keinoin ole mahdollista palauttaa, kun kiinteistönomistaja ei sitä mahdolliseksi näe.

Muut viranomaisosalliset

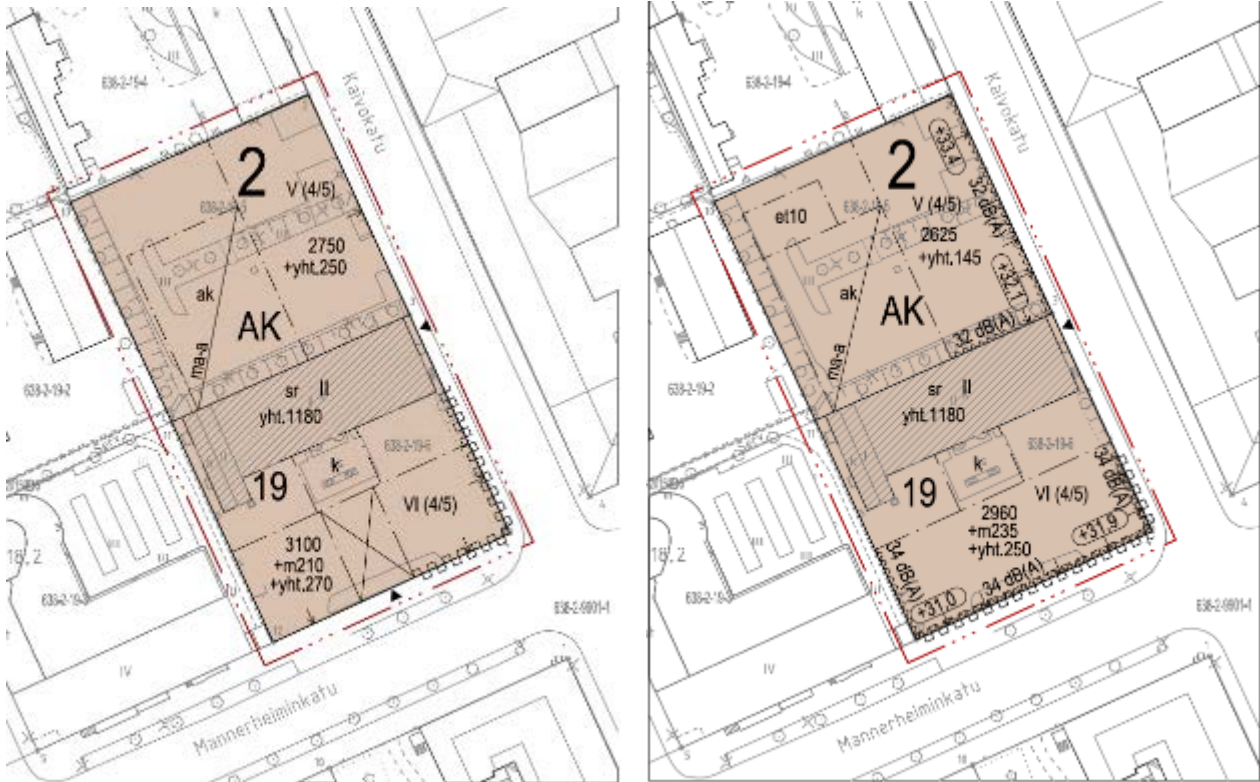
Pelastusviranomainen piti ratkaisua tiiviille keskustarakentamiselle tyypillisenä ja toki haastavana, mutta ratkaistavissa olevana. Mitään erityistä muutosta kaavaratkaisuun ei ole ollut tarpeen tehdä. Ympäristöterveydenhuolto ja ympäristönsuojelu painottivat maaperän pilaantuneisuuden tutkimisen tärkeyttä joidenkin asiakohtien lisäksi. Huoltoasemakiinteistöltä on tehty perustilaselvitys, mutta se ei ole riittävä toteuttamista ajatellen. Selvitys antaa kuitenkin asemakaavan sisältövaatimusten mukaan riittävän tietosisällön. Alueella on odotettavissa olevaa maaperän kunnostustarvetta.

Muilla osallisilla ei ollut merkittävää huomautettavaa.

4.6.3 Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa

Asemakaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä on neuvoteltu pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa. Porvoon museon kanssa neuvoteltiin erikseen, kun kaavaehdotuksen täydentynyt valmisteluaineisto oli käytettävissä ja vaikutusten arviointi syvennettävissä. Museoviranomainen piti edelleen ratkaisua ongelmallisena.

Porvoon Sähköverkko oy:llä on iäkkäänpuoleinen puistomuuntamo kaava-alueen pohjoisella pysäköintikäytössä olevalla tontilla. edelleen ilmeinen muuntamon tarve alueella (ks. kohta 3.1.4.3). Muuntamo varten on asemakaavaehdotuksessa osoitettu uusi hieman pohjoisempi sijoitusmahdollisuus. Mikäli muuntamon huolto pohjoisen naapuritontin kautta osoittautuu sittenkin mahdolliseksi, on sille haettava uusi sijoituspaikka asemakaava-alueen ulkopuolelta. Alustavasti ns. kansalaisopiston tonttia on tarkasteltu asemakaava-alueen etelänaapurissa Mannerheiminkadun toisella puolen.



Kuva 11: Asemakaavaluonnos, joka oli nähtävillä 4 5. - 6.3.2022 ja asemakaavaehdotus (nähtävillä ___ - ___ 2023).

4.6.4 Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä ___ - ___.2023. Kaavaehdotuksesta jätettiin ___ muistutusta.

4.6.5 Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Viranomaisosallisista ___

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue käsittää kaksi 1830-luvun ruutuasemakaava-alueen tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä 3 699 m² eli 0,4 ha. Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue.

Mitoituksen osalta lähtökohtana on pitkälti ollut voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen täydennettynä säilytettävällä huoltoasemarakennuksella, jonka käyttötarkoitus muuttuu. Alueen pohjoisosan nyt pysäköintikäytössä olevan kiinteistön rakentamisen määrää on toki kasvatettu selvästi voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu kaiken kaikkiaan 7 395 k-m² sekä lisäksi muuntamo varten 10 k-m². Rakennusoikeudesta 1 180 k-m² kohdistuu suojeltavaan entiseen huoltoasemarakennukseen.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan kasvaa rakennusoikeuden kokonaismäärä alueella (5 475 -> 7 395 =) 1 920 k-m², josta suojeltavan huoltoasemarakennuksen osuus on em. 1 180 k-m². Pieni 10 k-m²:n muuntamo on jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Varsinaista uutta rakentamista asemakaavassa on näin ollen osoitettu 740 k-m², mutta tietenkään asia ei ole näin yksiselitteinen, koska kookas suojeltava huoltoasemarakennus tulee sisältämään paljon asumiselle välttämätöntä aputilaa. Toki toisaalta huoltoasemarakennuksesta suurin osa on auton säilytystä eikä pysäköintilaitoksia ole yleensä tilastollisessa mielessä noteerattu rakentamisen kokonaismäärää tarkasteltaessa.

Joka tapauksessa puhtaasti tonttitehokkuuslukujen valossa alueen pohjoisella tontilla tehokkuusluku kasvaa voimassa olevan asemakaavan arvosta e ~ 1,16 tasolle e ~ 1,50 ja eteläisen tontin voimassa olevan asemakaavan e = 1,80:sta e ~ 2,50:een. Jos suojeltavaa huoltoasemarakennusta ei otettaisi huomioon, olisi huoltoasematontin tehokkuusluku asemakaavaehdotuksen mukaan noin e ~ 1,87.

Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden rakentaa 5 585 k-m² uusia asuntoja, mikä vastaa noin 120 – 160 asukasta. Viitesuunnitelmassa alueelle on soviteltu hieman yli sata asuntoa, mutta asuntojakauma tarkentuu vielä toteutusvaiheessa. Työpaikkoja Mannerheiminkadun liiketilat, yhteensä 250 k-m², tarjonnevat muutamia.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustamaiseen tapaan vahvasti palveluverkkoon. Kaupallisten ja julkisten palvelujen laaja kattaus on 200 – 300 metrin säteellä suunnittelualueesta. Tältä säteeltä löytyvät mm. kaupunginkirjasto, osa kaupungin virastoista, valtion virastotalo ja koko joukko ravintoloita, erikoiskauppoja ja kolme päivittäistavarakauppaakin. Toki itänaapurin ns. WSOY:n entisessä kirjapainokorttelissa on mm. Porvoonseudun musiikkiopiston toimitilat. Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat K-Citymarket ja Sale-myymälät kortteleissa 23 ja 24, 200 - 350 metrin kävelymatkan päässä kaakkoispuolella ja toisaalta K-market Marski sijoittuu Mannerheiminkadun varrelle 200 metrin etäisyydelle itään.

Ruotsinkielinen Kvarnbackens skola on 500 metrin etäisyydellä ja suomenkielinen Keskuskoulu 800 metrin päässä. Sagobackens daghem on 150 metrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella ja suomenkieliset päiväkodit etäämmällä. Aivan etelänaapurissa ns. Elannon liiketalossa tosin on yksityinen päiväkotiki.

Terveyspalveluja löytyy torin tuntumasta yksityiseltä lääkäriasemalta. Itäinen terveysasema on Piispankadulla noin 600 metrin päässä kaupungintalon ja Linnankosken lukion naapurissa. Porvoon sairaala sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä etelässä. Virkistysalueista lähin on kaupunginpuisto noin 200 metrin päässä. Vanhan Porvoon alueella on pienehköjä puistikoita. Laajemmat virkistysalueet, kuten Linnamäki ja Joonaanmäki sijaitsevat keskustan reunamille 700 - 1100 metrin etäisyyksille, mutta myös Porvoon jokirantaa voidaan perustellusti käsitellä virkistysalueen kaltaisena alueena reilun 400 metrin päässä Mannerheiminkadun länsipäässä.

5.1.3 Liikenneverkko

Alue rajautuu Kaivokatuun ja Mannerheiminkatuun. Kaivokadulla on kaava-alueeseen rajautuvalla osalla jalkakäytävä ja Mannerheiminkadulla myös pyörätie ja katupuurivi erottamassa kevyen liikenteen väyliä ajoradasta. Kaivokatu on maltillisesti liikennöity ja hyvinkin jyrkkä. Mannerheiminkatu toisena ja merkittävämpänä pääkatuna Aleksanterinkadun rinnalla on vilkkaasti liikennöity, joskaan nopeudet eivät ole suuria. Risteykset ovat valo-ohjattuja.

Voimassa olevassa asemakaavassa länsinaapurissa olevan tontin kautta alueelle johtaa kävely-yhteys, joka onkin ollut käytännöllinen kaava-alueen pohjoisosan pysäköintialuekäytön yhteydessä. Kaavamuutoksen yhteydessä tämä kulkuväylä tulee otettavaksi pois käytöstä eli kaavaratkaisu ei tue yhteyden säilymistä. Sinänsä ei olisi kuitenkaan estettä johtaa kaava-alueelle vain sitä palveleva sekundäärinen kävely-yhteys tätä kautta Rauhankadulta.

Porvoon linja-autoasema on Empirekeskustassa torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 200 metriä.

5.1.4 Pysäköinti

Alueen suunnittelun lähtökohtana on rakenteelliseen pysäköintiin perustuva ratkaisu, joka on maankäytön kannalta tehokasta ja jättää pihatilaa asuntojen oleskelukäyttöön. Tonttien pysäköinti rakentuu viitesuunnitelman laatimisen yhteydessä parhaaksi todettuun ratkaisuun, jossa säilytettävä huoltoasemarakennus muokkautuu pääasiassa pysäköintihalliksi. Se laajenee pohjoisen tontin puolelle maanalaisina tiloina ja myös maantasossa olevana pysäköintipihana. Huoltoasemarakennuksen alkuperäisessä suunnitelmassa vuodelta 1937 hanke onkin otsikoitu ”kivinen autovaja ja huoltoasemarakennus”, joten

Viitesuunnitelmassa säilytettävän huoltoasemarakennuksen Mannerheiminkadun tasoon on saatu mahdutettua yhdeksän autopaikkaa ja tilan pohjoispuolelle naapuritontin puolelle rakennettavaan täysin maanalaiseen pysäköintihalliin 22 autopaikkaa. Sisäänkäynti on Mannerheiminkadun varren tontin pihatasosta rakennuksen nykyisten huoltohallien ovien kautta. Pihatasossa on myös mahdollisuus parille ulkopaikalle. Toisen kerroksen sisäänkäyntinä toimii rakennuksen päädyssä Kaivokadun puolella oleva alkuperäisellä paikalla oleva ovi. Huoltoasemarakennuksen toiseen kerrokseen näyttäisi mahtuvan noin 11 autopaikkaa ja tilan jatkeeksi pohjoiselle naapuritontille maanalaisen hallin katolle noin seitsemän autopaikkaa; mahdollisesti enemmänkin. Kokonaisautopaikkatarjonta suunnittelualueella on näin ollen ainakin 51 autopaikkaa, mutta toteutussuunnittelun yhteydessä mahdollisesti hieman enemmänkin.

Polkupyöräpaikkoja huoltoasemarakennukseen on järjestettävissä runsaasti. Lisäksi uudisrakennusten maantasokerrokseen on varattu tilaa ulkoiluvälinevarastoille eli polkupyörä on helposti otettavissa porrashuoneen välittömässä tuntumassa olevasta varastosta päivittäiskäyttöön

Asemakaava-alueella ovat voimassa pysäköintinormit:

- asuminen: 1 ap / 120 k-m²
- liiketila: 1 ap / 160 k-m².

Normeissa on otettu huomioon keskustasijainti ja palveluiden hyvä saavutettavuus. Asumisen auto-paikkavaatimus perustuu yksinomaan kerrosalaan sidottuun normiin eikä lainkaan asuntokohtaiseen vaatimukseen. Länsirannalla Aleksanterin Aleksanterinkaaren sisäkehäalueella (asemakaava 459) ja toteutuksen yhteydessä Hellberginmäkenä tunnetuksi tulleella alueella (asemakaava 489), on sovellettu samankaltaista ratkaisua. Sittenkin Empirekeskustan itäosalla Porvoon Energia -nimisellä asemakaava-alueella (asemakaava 524) on siirrytty vielä väljempään normiin, jota on nyt tässäkin asemakaavassa sovellettu. Alueen sijainti on hyvin keskeinen ja palvelut aivan lähikortteleissa. Näin kaava-alueelle voi perustellusti olettaa hakeutuvan tavanomaista enemmän autottomia talouksia.

Polkupyöräpaikkoja koskevat pysäköintinormit:

- asuminen: 1 pp / asuinhuone
- liiketila: 1 pp / 40 k-m².

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

Asuntojen paikkojen tulee löytyä sekä helppokäyttöisestä päivittäiskäyttöä suosivasta tilasta, kuten pihakatoksesta sekä kausisäilytykseen soveltuvasta tilasta, jonka saavutettavuuden ei välttämättä tarvitse olla päivittäiskäyttöä hyvin suosiva. Määräys on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että mikäli päivittäiskäyttöä varten varattu tila on erittäin helppokäyttöinen, ei erillistä pihakatosta tarvita lainkaan. Tällöin tila sijoitetaan asuinrakennuksen maantasokerrokseen asuntojen välittömään yhteyteen ja varustetaan kynnyksettömällä leveällä uloskäynnillä suoraan pyöräilyalueelle. Viitesuunnitelma toteuttaakin nämä vaatimukset erinomaisesti.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. Erillisen liikkumisen apuvälinetilan toteuttamalla saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 5 % edellyttäen, että tuo säilytystila sijaitsee asuinrakennuksen maantasokerroksessa asuntojen välittömässä yhteydessä eikä siis erillisessä rakennuksessa. Huojennus kohdistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä yleensä suoraan yksittäisen rakennuksen autopaikkavaatimukseen. Tässä tapauksessa asuinkerrostalojen korttelialue muodostaa yhden toiminnallisen kokonaisuuden, mikä tulee ottaa huomioon rakennuslupaa haettaessa ja tarvittaessa nojautua viitesuunnitelmassa kuvattuun kokonaisratkaisuun.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen voisi olla erityisen viisasta keskitetyn pysäköinnin ja taloyhtiöiden yhteisesti hallinnoiman ja keskitetyn pysäköintiratkaisun ansiosta. Autojen huolto ja hallinnointi sekä sähkölatausmahdollisuuden järjestäminen olisivat hoidettavissa yhteisen huoltoyhtiön toimesta tai ulkopuolisen operaattorin hoitamana. Yhteiskäyttöautojen hankintaan kannustamiseksi saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä valmistelussa, mutta tällöin yksittäisen rakennuksen autopaikkojen huojennuksen määrässä tulee ottaa huomioon alueen koko rakennusoikeuden määrä.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen ei sisälly sitovaa tonttijakoa, koska alueella on jo erillinen tonttijako, jota ei asemakaavaratkaisun takia ole tarpeen haastaa. Tonttijaon voi tarvittaessa aina laatia uudelleen, kun se vain ei asetu ristiriitaan asemakaavan kanssa. Tontit on esimerkiksi mahdollista yhdistää. Paloturvallisuuden kannalta asemakaavassa on pysäköintilaitoksen ns. rajaseinää koskeva

määräys, jotta säilytettävään huoltoasemarakennukseen toteutettavat pysäköintitilat ovat jouheasti liitettävissä uusiin naapuritontin pysäköintitiloihin.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kaupunkikuva- ja rakenne

Asemakaavalla avoin korttelin kulma rakentuu ja siten kaupunkirakenne eheytyy. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä nousi esille voimakkaasti myös tätä avointa korttelin kulmaa puolustava ratkaisu, jonka taustalla on poikkeuksellisen pitkän toiminnallisen ja siten liikenne- ja kulttuurihistoriallisen merkityksen sisältävän huoltoasematontin historia. Huoltoaseman sulkemisen yhteydessä toiminnallinen historia on valitettavasti päättynyt. Asemakaavassa painotetaan kuitenkin keskustan elinvoimaisuuden säilymisen turvaamista ja 1830-luvulle palautuvan Empireaikakauden ruutukaavan rakenneperiaatteisiin tukeutuvaa ratkaisua.

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

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa.

5.3.1 Korttelialueet

5.3.1.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Käytännössä kahden porrashuoneen lamellitalot sijoittuvat katujen varsille. Korttelin keskellä oleva huoltoasemarakennus suojellaan asemakaavamääräyksellä ja se muuttuu käyttötarkoitukseltaan asumisen yhteistilarakennukseksi, käytännössä pitkälti pieneksi pysäköintilaitokseksi.

Rakennusten maantasokerroksissa on asumisen aputilaa, kuten polkupyörävarastoja (rakennusala-kohtainen käyttötarkoituserkintä yht.). Lisää varastotilaa on entisessä huoltoasemarakennuksessa. Mannerheiminkadun varteen tulee sijoittaa koko rakennuksen pituudelta liiketilaa, jotta näin keskeisesti sijaitsevan kaava-alueen potentiaali ns. kivijalkakauppojen sijaintialueena tulee hyödynnettyä ja samalla varmistettua jalankulkijaympäristön virikkeellisyys (rakennusala-kohtainen käyttötarkoituserkintä m).

Koska asuntojen pihatila on varsinkin alueen eteläisellä tontilla kovin pieni ja varjoinen, tukeutuvat ulko-oleskelumahdollisuudet pitkälti pohjoiseen tonttiin. Kaavavalmistelun yhteydessä on myös vinnut ajatus suojeltavan huoltoasemarakennuksen kattomuodon palauttamisesta tasakatoksi, jolloin katolle voisi järjestää lisää asuntojen ulko-oleskelutilaa kattopuutarhan muodossa. Meluntorjunnan takia kattopiha ei voi ulottua aivan Kaivokadun reunaan saakka.

5.3.2 Rakennusala-kohtaiset käyttötarkoituserkinnät

5.3.2.1 Suojeltava rakennus (sr)

Entinen huoltoasemarakennus suojellaan asemakaavamerkinnällä. Rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että sen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Museoviranomaiseen on luonnollisesti oltava jo suunnitteluvaiheessa yhteydessä. Tavoitteena on, että rakennuksen säilymisen edellytykset turvataan. Käyttötarkoitus on jo muuttunut huoltoasematoiminnan päätyttyä, joten rakennuksen luonne muuttuu piharakennukseksi. Se jää kuitenkin kaupunkitilan osaksi kertomaan siitä liikennehistoriaankin liittyvästä kehityskulusta, jonka alkutaipaleella näin kookas ja moderni funktionalistisia tyyli- ja muotoiluelementtejä edustava palvelurakennus nousi Porvoon keskustaan.

Käyttötarkoitukseltaan rakennus on osoitettu asemakaavassa asumistoimintojen yhteistilakäyttöön (yht.). Polttoaineen jakelulaitteiden, ”bensapumppujen”, suojakatos on vuosikymmenten aikana uusittu, joten alueella nyt olevaa katosta ei ole tarkoituksenmukaista sisällyttää suojelumerkintään. Katoksen paikalle saa asemakaavamerkinnän mukaan rakentaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin paremmin sopivan sisäänkäynti- ja suojakatoksen (k).

5.3.2.2 Yhdyskuntateknisen huollon rakennus (et)

Asemakaava-alueen pohjoisosalla on rakennusala, jolle on osoitettu 10 k-m² rakennusoikeutta yhdyskuntateknisen huollon rakennuksille. Ratkaisulla on varauduttu mahdollisuuteen säilyttää tontilla nyt oleva puistomuuntamo edelleen nykyisen sijaintipaikan läheisyydessä. Sähköverkolle asetetut vaatimukset ovat viime vuosina kasvaneet voimakkaasti mm. sähköautojen yleistyessä. Näin muuntamojen tarvekin kasvaa ja niitä on välttämätöntä sijoittaa aiempaa tiheämmin korttelirakenteeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevan osittain toissijaisessa käytössä eli polttoaineen automaattijakeluasemana ja pysäköintialueena palvelevan alueen. Nämä toiminnot on suotuisampaa sijoittaa ydinkeskustan reuna-alueelle tai sovitettuna osaksi tehokkaampaa maankäyttöä. Asemakaava-alueen toteutumisella ydinkeskusta täydentyy. Kaavaratkaisu on kaupunkikeskustamaisen tehokas, jossa katutason palvelutilat elävöittävät kaupunkitilaa ja antavat mahdollisuuden täydentää alueen palvelutarjontaa pienimuotoisesti. Tältäkin osin ratkaisu vähentää liikkumisen hiilipäästöjä. Asuinkortteli lisää keskustan asuntotarjontaa, vahvistaa siten keskustan palvelujen asiakaskuntaa, lisää keskustan elinvoimaisuutta ja tuottaa uusia asukkaita olemassa olevan infrastruktuurin varaan.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kaavahankkeella on merkittävä eheyttävä vaikutus. Verrattuna alueen nykytilaan vaikutus on merkittävä. Ratkaisu mukailee korttelirakenteen perustana olevan noin vuonna 1833 laaditun ruutuasemakaavan periaatteita. Suhteessa toteutumattomaan voimassa olevaan asemakaavaan ratkaisu ei juurikaan oleellisilta osiltaan muutu kaupunkikuvalliselta kannalta. Kaavahankkeen yhteydessä on tutkittu korttelin täydentämiseen sopivaa mittakaavaa. Rästyslinjan suurin sallittu korkeustaso on määrätty asemakaavamääräyksellä noudattelemaan viereisten rakennusten korkeustasoa mahdollisuuksien mukaan. Kaivokadulla tavoite toteutuu hyvin, mutta Mannerheiminkadulla läntiseen naapurirakennukseen muodostuu tuntuva

korkeustasoero. Sekään ei kaupunkikuvallisesti ole ongelmallinen, koska lähikorttelien rakennuskanta on ilahduttavankin kerroksellista ja vaihteleva mittakaava osaltaan näyttää sietävän poikkeamia. Esimerkkeinä ympäröivästä korkeasta rakentamisesta ovat massiivinen WSOY:n entinen kirjapainokortteli (Mannerheiminkatu 20) ja Elannon liiketalo (Mannerheiminkatu 13 / Rauhankatu 33) sekä sen länsinaapurissa oleva ns. Aktian talo (Rauhankatu 26). Matalaa mittakaavaa edustavat nk. Kansalaisopiston talo (Mannerheiminkatu 15), Metodistikirkko (Mannerheiminkatu 17) ja Rauhankatu 37:n puurakennukset.



Kuvat 11 ja 12. Näkymä Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä. Etualalla Mannerheiminkatu. Kaivokatu nousee jyrkästi ylös ns. Ylä-Empiren alueelle. Valokuva 14.2.2023. Havainnekuva Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 27.1.2023.

Kokonaisvaikutus kaupunkikuvaan on myönteinen. Uudisrakennukset eivät nouse häiritsevästi esiin ja niiden julkisivuarkkitehtuurin pääperiaatteet, jotka on sidottu noudatettavaksi viitesuunnitelmalla, tuottavat ajallisesti kestäväää, ehkä jopa hieman uusvanhojakin piirteitä sisältävää rauhallista ympäristöä.



Kuvat 12 ja 13. Näkymä Mannerheiminkatua länteen päin. Valokuva 14.2.2023.
Havainnekuva Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 27.1.2023.

5.4.3 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutoksella on hyvin myönteinen vaikutus rakennettuun kulttuuriperintöön, koska monia arvoja sisältävä huoltoasemarakennus suojellaan asemakaavamerkinillä määräyksineen. Kaavaratkaisulla on myös pyritty aikaansaamaan taloudellisesti kannattava kaupunkirakennetta täydentävä ratkaisu, joka mahdollistaa suojeltavan rakennuksen säilyttämisen. Huoltoaseman toimintaa ei kuitenkaan ole mahdollista asemakaavaratkaisulla suojella.



Kuvat 14 ja 15. Näkymä Mannerheiminkatua itään päin. Valokuva 14.2.2023.
Havainnekuva Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 27.1.2023.



Kuvat 16 ja 17. Näkymä Kaivokatua etelään kohti Kaupunginpuistoa. Kaava-alue kuvassa oikealla. Valokuva 14.2.2023. Havainnekuva Studio Puisto Arkkitehdit Oy, 27.1.2023.

5.4.4 Vaikutukset kaupunkiluontoon

Alueella ei ole luontoarvoja. Asemakaava-alue on myös suhteellisen pieni. Huoltoasematontti on pääasiassa päällystettyä ns. kovaa pintaa. Lähinnä Mannerheiminkadun tuntumassa on sellaiseen viehättävä pieni istutettu alueen osa, jonka kasvillisuus on suhteellisen nuorta. Kaava-alueen pohjoisosan pysäköintitontilla on käyttö huomioon ottaen huomattavankin runsasta puustoa. Alueen länsiosalla puustoa on tosin äskettäin poistettu. Asemakaavan toteutumisen yhteydessä kaikki kasvillisuus valitettavasti poistuu tältä tontilta, mutta tilalle istutetaan pihakasvillisuutta. Tontin länsiosalla pyritään huolehtimaan istutuksista tontin rajalla. Laajemmin kaupunkiluontoon asemakaavalla ei kuitenkaan ole mainittavia vaikutuksia.

5.4.5 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

Asemakaavamuutoksella on asuinkorttelille tyypillisiä vaikutuksia ympäröivien alueiden liikenneolosuhteisiin. Asumisen tuottama liikennetuotos on verrattain maltillinen ja katuverkon kapasiteetti riittää tähän oikein hyvin. Alueen maankäytön tarvitsema autopaikkatarve ratkaistaan kokonaisuudessaan asemakaava-alueella. Kaivokadulla on tällä kohdin nykyään kadunvarsipysäköintiäkin eli lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin on käytettävissä autopaikkatarjontaa yleisen pysäköintitarjonnan piiristä.

Yleiseen pysäköintitarjontaan asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, mutta koska asuinkerrostalotonttia on käytetty pitkään yleiseen pysäköintiin, on vaikutus tämän pysäköintitarjonnan poistuttua havaittava. Alueella on nyt aikarajoitettuja pysäköintipaikkoja 20 ja aikarajoittamattomia (maksuttomia) 25, yhteensä siis 45 autopaikkaa. Varsinkin aikarajoittamattomat paikat ovat olleet keskustassa työskentelevien suosimia ja nämä paikat väistyvät ja aiheuttavat niiden käyttäjille tarpeen hakeutua kadunvarsipaikoille todennäköisesti kauemmas keskustasta. Kuitenkin Kaivokadun pohjoisosassa kahden korttelin säteellä on rajoittamatonta kadunvarsipysäköintiä, joten asia ratkennee kyllä eikä yleinen pysäköintitarjonta kaava-alueen tontilla ole keskustan tarjontaan kokonaisuudessa suhteutettuna erityisen merkittävä.

Kevyen liikenteen yhteyksien kannalta asemakaavan vaikutukset ovat vähäiset. Lähinnä Rauhankadulta kaava-alueen pohjoisosalle johtava kävely-yhteys tulee poistumaan tarpeettomana. Kevyen liikenteen turvallisuutta kuitenkin parantaa nykyisen huoltoaseman (polttoaineen automaattijakeluaseman) kaksi tonttiliittymää pyörätien yli Mannerheiminkadulle. Niiden liikennemäärä on huoltoaseman sulkeuduttua vähentynyt oleellisesti, mutta etenkin korttelin kaakkoiskulmassa oleva liittymä on melko vaarallinen ja sen poistuminen yksinomaan parantaa kevyen liikenteen olosuhteita.

5.4.6 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaava-alueen pohjoisosa on Porvoon kaupungin omistuksessa. Nyt pysäköintikäytössä olevan kiinteistön tontinmyyntitulo asettuneen myöhemmin tehtävän arvion mukaan tasolle 350 - 500 €/k-m², mikä vastaa 0,9 - 1,3 miljoonaa euroa. Kovin merkittäviä infrastruktuuripanostuksia rakentamattoman tontin käyttöön ottaminen ei merkinne, koska karkeasti ottaen saman laajuiseen rakentamiseen on varauduttu voimassa olevassa asemakaavassa, jonka perusteella esim. vesihuollon verkosto on mitoitettu. Puistomuuntamon siirtäminen ja asfaltin poistaminen lienevät selkeimpiä tontin rakennettavuutta valmistelevia kustannuksia. Porvoon Sähköverkko oy:n arvion mukaan itse muuntamo on käyttöikänsä loppupäässä, jolloin se olisi joka tapauksessa tullut korvattavaksi uudella tehokkaammalla lähitulevaisuudessa. Tontin myymisellä on selkeästi myönteinen vaikutus kuntatalouteen.

Pitkällä aikavälillä alueelle asettuvat uudet asukkaat luovat myös välillistä myönteistä vaikutusta kuntatalouteen. Uudella asuntotarjonnalla ja uusilla asukkailla on myös välillisiä vaikutuksia alueen palvelutarjontaan ja työmarkkinoihin.

5.4.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja niiden toteuttamista on tuettu kaavaratkaisulla. Kaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkirakennetta, kun keskustaan rakennetaan kaupunkikuvan ehdoin uutta monipuolista asuintilaa. Katutasoon sijoittuu ns. kivijalkakauppatyyppistä liiketilaa. Kulttuuriympäristön arvoja tuetaan turvaamalla arvokkaan rakennuksen säilyminen, vaikka sen käyttötarkoitus muuttuukin. Kaupunkikuva eheytyy täydennysrakentamisen keinoin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kaupunkikeskustassa rajautuu pääkatuun ja asuntokatutyypiseen keskustakatuun. Pääkatu Mannerheiminkadun liikennemäärä voi aiheuttaa asumiselle melu- ja ilmanlaatuhahtaa. Ajonopeudet ovat katuverkon muodon, tiheän liittymävälän ja liittymien valo-ohjauksen ansiosta alhaisia. Mannerheiminkadun keskimääräinen vuorokausiliikenne on nykyään 12 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennustetilanteessa vuonna 2040 13 750 ajon/vrk. Kaivokadun liikennemäärä on mallillinen, nykyään 2 000 ajon/vrk ennustetilanteessa vuonna 2040 2 200 ajon/vrk. Asemakaavamääräyksiä on annettu ulkoseinien ääneneristävyysvaatimuksesta. Sinänsä liikennemelu on tulkittavissa keskustamaiselle sijainnille tyypilliseksi yhdyskuntameluksi.

Piha-alue sijoittuu suojaisasti rakennusmassojen muodostamaan tilaan. Pihan melunsuojauksen osalta on kuitenkin katsottu hyödylliseksi antaa kommentinomaisen asemakaavamääräys. Ilmanlaadun osalta ei ole katsottu erillistä asemakaavamääräystä tarpeelliseksi, koska asuntojen sisäilman laadun varmistus tulee huolehdittavaksi rakennuslupavaiheessa joka tapauksessa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.7 Nimistö

Asemakaavaan ei sisälly katu- tai virkistysalueita. Näin ollen asemakaavalla ei ole vaikutusta nimistöön. Alueen kiinteistöillä on käytössä (Mannerheiminkatu 18 / Kaivokatu 34) tai on varattu (Kaivokatu 36) katuosoite.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä oleva erillinen rakennustapaohje (liite 4), jotka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä. Rakennustapaohjeen tavoitteita sekä koko kaavaratkaisua havainnollistaa viitesuunnitelma-asiakirja (liite 5), jossa on myös suunnitteluhistorian kuvausosio.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy kaupungin omistaman pysäköintialuekäytössä olevan tontin luovutuksella ja tontin rakentamisen valmistelulla. Huoltoasematontti on yksityisomistuksessa, joten sen toteutuminen edellyttää ensin omistajanvaihdosta. Porvoon Sähköverkko oy:n omistaman muuntamon siirtämisen aikataulun selvittämisen jälkeen asemakaava-alue on sinänsä valmis rakentamiselle, joka käynnistyy huoltoasematontin maaperän kunnostustarpeen selvittämällä ja rakennuksen sisä rakenteiden purkamisella ensisijaisesti alapohjan osalta. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä ennen rakennuksessa tehtäviä toimenpiteitä. Hankkeeseen ryhtyvän tavoitteena on edetä määrätietoisesti kohti toteutusta, joten suotuisimmillaan asemakaava toteutuu nopeastikin.

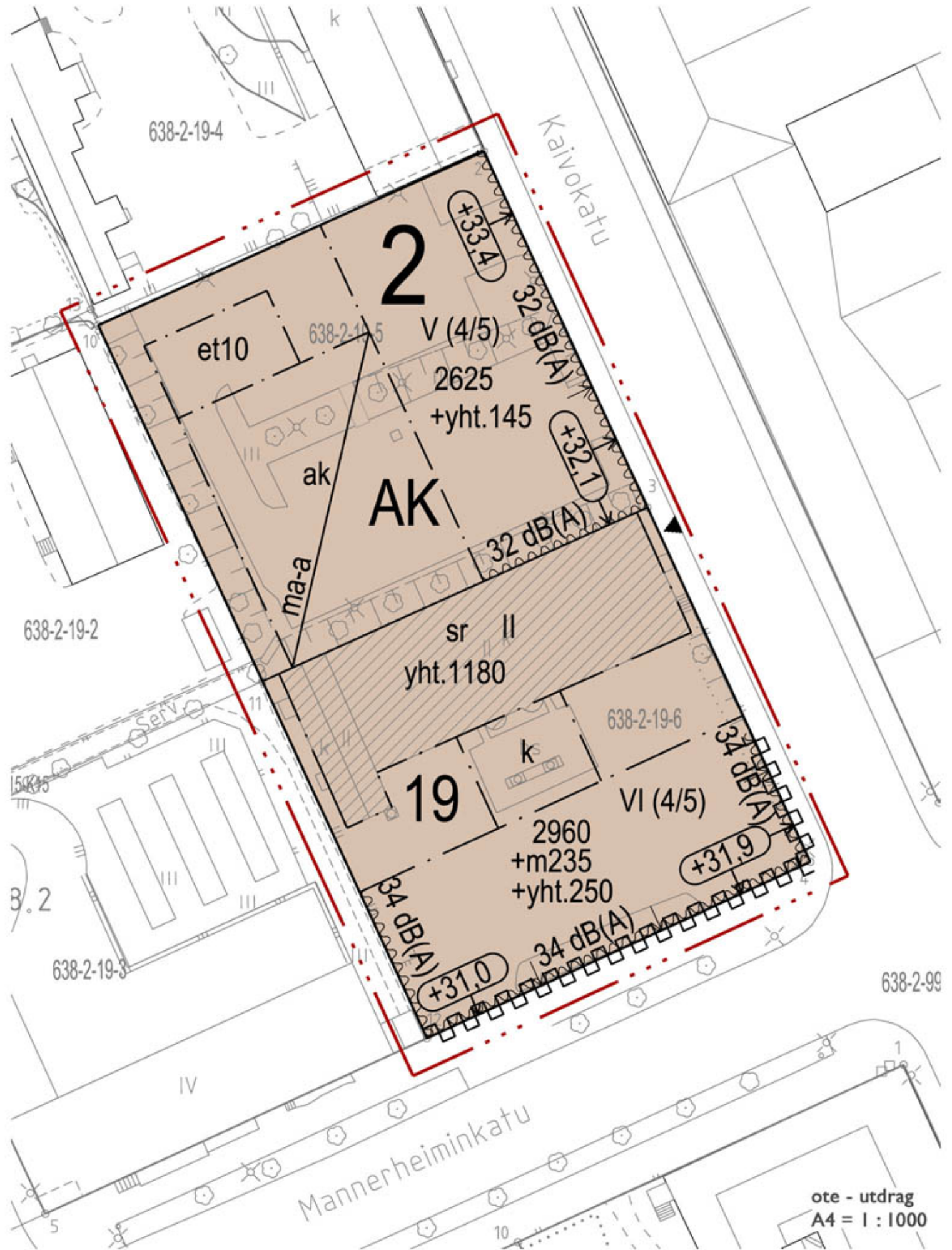
Asemakaavan toteutumista seurataan vuosittain maankäytön toteuttamissuunnitelmassa (ns. MATSU).

Porvoossa 21.3.2022

Maija-Riitta Kontio
vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoittaja

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Asuinkerrostalojen korttelialue.		Kvartersområde för flervåningshus.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
2	Kaupungin- tai kunnanosan numero.	2	Stadsdel- eller kommunaldelsnummer.
19	Korttelin numero.	19	Kvartersnummer.
V (4/5)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	V (4/5)	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
2625	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	2625	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m235	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa annetun kerrosalan lisäksi käyttää liiketiloiksi.	+m235	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda till affärsutrymmen.
+yht.250	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen kahdesta alimmasta kerroksesta saa rakennusalalle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin eikä tätä tilaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.	+yht.250	Talet anger i kvadratmeter hur stor del av byggnadens två nedre våningar i gatunivå får användas utöver den byggrätt som anvisats på byggnadsytan för invånarnas gemensamma användning och inga bilplatser behöver byggas för detta utrymme.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.		Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen.		Byggnadsyta, där en byggnad eller anläggning för teknisk service får placeras.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.		Byggnadsyta där skyddstak får byggas.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.		Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
	Likimääräinen paikka, josta tulee järjestää sisäänkäynti.		Ungefärligt läge där ingång ska ordnas.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB (A).		Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbulleri byggnadens yttrevägg samt fönster och andra konstruktioner ska vara minst 32 dB (A) mot denna sida av byggnadsytan.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti ja arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Museoviranomaiseen on oltava yhteydessä korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.		Byggnad som ska skyddas och inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska ske så att byggnadens särdrag med kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde bevaras. Museimyndigheten ska kontaktas vid planering av reparations- och ändringsarbeten.
	Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja.		Underjordiskt utrymme där man får bygga bilplatser och tekniska utrymmen.

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Paloturvallisuus

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksytyt selvitys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutus-alueelta.

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

Ulkokuu

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka. Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä.

Hulevesi

Korttelialueelle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttaa 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

Rakennustekniikka

Asuinhuoneistojen parvekkeita ei saa rakentaa kadun puolelle tai ne on varustettava vähintään 11 dB (A) eristävällä paravekelasitusrakenteella.

Rakentaminen on toteutettava radonturvallisesti.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Tonttijako

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

ERITYISMÄÄRÄYKSET:

Pysäköinti

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap/ 120 k-m² asuintilaa.
- liikettä: 1 ap/ 160 k-m² liiketilaa.

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinetilan.
- 20% kutakin asuinrakennusta kohti varustusta yhteiskäyttöautoista. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos tai osittain paikkaa autohallista ja varustaa autopaikka sähköauton latauspisteellä.

Korttelin 19 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 19 pysäköintilaitokseen ja korttelin 19 autopaikkojen korttelialueelle.

Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot

Polkupyöräpaikkavaatimus:

- asuminen 1 pp/ asuinhuone
- liikettä 1 pp/ 40 k-m²

Polkupyöriä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörien säilytystila on varustettava sähköpyörien latauspistokeilla ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

Liikkumisen apuvälineet

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

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

Rakennustapa

Asemakaava-alueella on noudatettava erillistä rakennustapaohjetta.

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

Rakennusoikeus (AK-korttelialueella)

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osa ja hissien saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Brandsäkerhet

I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningssäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller.

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

Uteområden

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för utevistelse som skyddas före buller. De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg ska planteras.

Dagvatten

I kvartersområdet bör en dagvattenplan göras upp. Dagvattnet ska fördröjas 1,0 m³ per hård byggd yta på tomt. Vattnet ska fördröjas minst 12 timmar innan det avleds till regnvattenavlopp eller annat dagvattensystem. Takvattnet får inte direkt ledas till regnvattenavlopp utan det ska avledas till tomtens dagvattensystem.

Byggnadsteknik

Balkonger får inte byggas på gatans sida om de inte har balkongglas med isolering på minst 11 dB (A).

Då man bygger på området ska ett radonsäkert byggande beaktas.

Före byggnadslov beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

Tomtindelning

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är separat.

SPECIALBESTÄMMELSER:

Parkering

Kravet på bilplatser:

- boende: 1 bp/ 120 m²-vy bostadsutrymme.
- affärsutrymme: 1 bp/ 160 m²-vy

Kravet på bilplatser får minskas med:

- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
- 20% per varje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas biltak eller anvisas plats i bilhallen och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

Bilplatserna i kvarter 19 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 19 och i kvartersområdet för parkering i kvarter 19.

Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik

Kravet på cykelplatser:

- boende 1 cykelplats/ bostad
- affärsutrymme 1 cykelplats/ 40 m²-vy

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

Rörelsehjälpmedel

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m² -vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

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

Byggnavvisning

I detaljplaneområdet ska den separata byggnavvisningen följas.

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

Byggrätt (AK-kvarterområdet)

De delar av trapphus som överstiger 15 m²-vy samt en hiss får byggas i varje våning utöver den byggrätt som angivits i detaljplanen, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.



AK 552

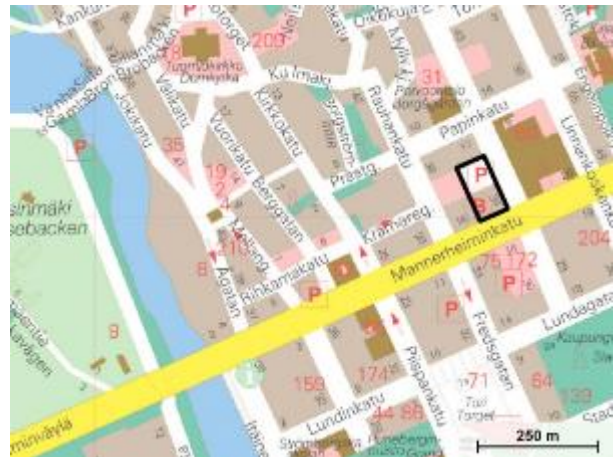
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaivokatu 34 - 38, asemakaavamuutos

Kansikuva: valokuva Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab:n huoltoaseman piha-alueelta ilmeisesti melko pian sen valmistumisen jälkeen eli ehkä 1940-luvulta. Kuvausajankohta ei ole tiedossa. Lähde: rakennushistoriaselvitys, ks. kohta 5.

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Empirekeskustaan pääkatu Mannerheiminkadun ja Kaivokadun rajaamaan kortteliin nro 19. Alue käsittää korttelista kaksi kaakkoisinta tonttia. Tontti 5 on rakentamaton ja palvelee yleisenä pysäköintialueena. Tontti 6 on Oy Teboil Ab:n jo historiallinen huoltoasemakiinteistö, jolla on kookas kaksikerroksinen huoltoasemarakennus ja polttoaineen jakeluasema laajalla piha-alueella. Huoltoasematoiminta on päätynyt, mutta polttoaineen jakelu toimii kiinteistöllä edelleen.



2. SUUNNITTELUN TAVOITE

Alueella tutkitaan tiiviin kaupunkimaisen asuinkerrostalohankkeen toteuttamisen mahdollisuutta kahdelle Empiren ruutukaava-alueen tontille. Tavoitteena on täydentää kaupunkirakennetta sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti. Suunnittelutyön yhteydessä ratkaistaan Teboilin huoltoasemarakennuksen suojelutarve ja -taso. Pysäköinti pyritään ratkaisemaan rakenteellisena.

3. HANKKEEN TAUSTAA

3.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta

Oy Teboil Ab, aiemmalta nimeltään Oy Trustivapaa bensiini – Trustfri bensin Ab on rakennuttanut kookkaan huoltoasemarakennuksen Mannerheiminkadun varrelle 1930-40 -lukujen taitteessa. Huoltoasematoiminta päättyi vuoden noin vuoden 2019 alussa, mistä lähtien rakennus on ollut tyhjiään. Polttoaineen automaattijakelu jatkuu kiinteistöllä edelleen. Oy Teboil Ab käynnistikin heti vuoden 2019 alussa tarkastelun rakennuksen kehittämiseksi edelleen. Poikkeuksellisen kulttuurihistoriallisen taustan siivittämänä kiinteistöstä laadittiin Oy Teboil Ab:n toimeksiannosta Laitila Arkkitehdit Oy:n toimesta rakennushistoriaselvitys, jonka pohjalta on laadittu arvotuslause Porvoon museossa. Arvotuksessa on tunnistettu huoltoasematoiminnan merkitys ja funktionalistisia tyylipiirteitä sisältävän rakennuksen kaupunkikuvallinen arvo. Voimassa oleva asemakaava ei ole sellaisenaan toteutettavissa. Kiinteistön kehittämisen lähtökohdat on syytä tutkia asemakaavamuutoksella.

Porvoon kaupunki omistaa Teboilin huoltoasemakiinteistön pohjoispuolella yleisenä pysäköintialueena vuosikymmeniä toimineen kiinteistön. Kiinteistössä on kehityspotentiaalia. Periaatteessa voimassa oleva asemakaava olisi toteutettavissa. Kiinteistö on ollut 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä suunnitteluvarausmenettelyllä tutkittavana, mutta silloiset tarkastelut eivät johtaneet kiinteistön rakentumisen vauhdittamiseen. Nyt aikaansaatu kytkentä viereisen huoltoasemakiinteistön kanssa on löytänyt rakentajan, joka tutkii näiden kahden kiinteistön kehittämistä yhtenä kokonaisuutena.

Porvoon kaupunkikehityslautakunta on 23.3.2021 § 46 myöntänyt pysäköintialueena palvelevaan tonttiin 19 - 5, Kaivokatu 36, suunnitteluvarauksen Jalon Uusimaa Oy:lle. Suunnitteluvaraus on

voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta eli noin vappuun 2023. Tavoitteena on, että tähän mennessä asemakaava on tullut voimaan ja Jalon Uusimaa Oy on ostanut tontin kaupungilta.

Porvoon kaupunki ja Oy Teboil Ab ovat neuvotelleet asemakaavan muuttamisesta Teboilin kiinteistöllä 19 - 6. Tätä kiinteistöä koskeva asemakaavamuutoksen käynnistämissopimus hyväksyttiin pöytäkirjamerkinnöin kaupunkikehityslautakunnassa 12.10.2021 § 148.

Jalon Uusimaa Oy:n toimeksiannosta Studio Puisto Arkkitehdit Oy on tarkastellut tonttiparin kehitysvaihtoehtoja useiden vaihtoehtojen avulla. Ensisijaisena tavoitteena on huoltoasemarakennuksen säilyttäminen. Kehityssuunnitelmalla on tutkittu uutta muuttuneeseen maankäyttötilanteeseen sopivaa käyttöä vankalle funkishuoltoasemalle ja sen läsnäoloa kaupunkikuvassa.

3.2 Käynnistämispäätös

Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaava-kohteena vuodesta 2021. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

3.3. Vireilletulosta tiedottaminen

Asemakaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettu viimeksi 19.1.2022 julkaistussa kaavoituskatsaus 2022:ssa.

3.4 Kaava-alueen määrittely

Alueen määrittely on selkeää: alue käsittää tontit 5 ja 6 korttelissa 19 kaupunginosassa 2. Tontit rajautuvat saman korttelin naapuritontteihin sekä Mannerheiminkadun ja Kaivokadun katualueisiin.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Empirekeskustassa pääkatu Mannerheiminkadun varrella. Suunnittelualue käsittää kaksi 1830-luvun ruutuasemakaava-alueen tonttia, joiden pinta-ala on yhteensä 3 699 m² eli 0,4 ha.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 19 kaupunginosassa 2.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021: keskusta-toimintojen alue, keskus. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Mannerheiminkatu on osoitettu merkinnällä maakunnallisesti merkittävä tie (maantie 170).

4.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue keskustatoimintojen aluetta (C). Mannerheiminkatu on osoitettu pääkaduksi., jonka varrella on kevyen liikenteen reitti. Alue on myös säilytettävää ympäristöarvoja sisältävää aluetta.



Alueen sijainti maakuntakaavayhdistelmässä ja yleiskaavassa. Ei mittakaavassa.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kolme asemakaavaa.

Asemakaava 111 on voimassa ns. Teboilin tontilla 19 - 6. Asemakaava on vahvistettu 10.5.1982. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KLH-1). Tontille saa sijoittaa autojen huoltoasematoimintaa palvelevia tiloja max. 400 k-m² ja enintään 30 % kerrosalasta asuntoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 1,8$, jolloin asemakaavan mukaan rakennusoikeutta on pinta-alaltaan nykyään 1 847 m²:n kokoisella kiinteistöllä noin 3 325 k-m². Tontin kaakkoisreunalle on osoitettu L:n muodossa kulmatontin kadunvastaisille rajoille sijoittuva rakennusala, jolle on osoitettu kerrosluku neljä (IV). Pihan puolella on pienehkö yksikerroksisen rakennuksen osan rakennusala. Tontin alle saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen. Muu osa pihasta on osoitettu istutettavaksi tontin osaksi. Tontin länsireunalla on istutettava tontin osa, jolle on istutettava kolmen metrin mittaisia jalavia kymmenen metrin välein. Mannerheiminkadun puoleiselle rakennusalan osalle on vielä osoitettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema, joka on +30.0 metriä N43-kerkeusjärjestelmässä (vastaa suunnilleen korkeusasemaa N2000 + 30,3). Autopaikkavaatimus on 1 ap / 60 k-m². Tontille tulee sijoittaa vähintään 50 % autopaikoista ja tämän yli menevät autopaikat saa sijoittaa saman korttelin LPY-2 tontille. Viittaus koskee korttelin 19 tontteja 2 ja 5, jotka sisältyvät tähän asemakaavaan 111 ja jossa nuo tontit oli osoitettu yleisten pysäköintilaitosten korttelialueeksi. Asemakaavassa on annettu lisäksi rakennustapaa koskevia määräyksiä, joista oleellimmat liittyvät rakennusten ensimmäisessä kerroksessa kadun puolella sijaitsevia liike- ja toimistotiloja, joihin kaava velvoittaa järjestämään sisäänkäynnin kadun puolelta. Lisäksi kaavassa määrätään, että mikäli vierekkäisten tonttien rakennusmassat liittyvät

toisiinsa, on rakennukset jäsennöitävä niin, että vanha tonttijako on selvästi havaittavissa. Asemakaavassa on vielä huojennuksia, jotka koskevat ennen 30.12.1963 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tehtäviä toimenpiteitä. Todetaan vielä, että asemakaavassa ei ole osoitettu yhtään olemassa olevaa rakennusta säilytettäväksi.

Asemakaava 219 on voimassa pysäköintialuekäytössä olevalla tontilla 19 - 5. Asemakaava on hyväksytty 1.6.1994 ja vahvistettu 28.9.1994. Asemakaavassa kiinteistö on osoitettu yhdistettyjen asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY-2). Tontilla on kolme rakennusala. Kaivokadun varrella kerrosluku on kolme ja puoli (III ½), pihalla kaksi (II) ja tontin pohjoisreunalla yksi (I). Rakennusoikeus on osoitettu kiinteillä luvuilla rakennusaloittain ja on yhteensä (1 350 + 700 + 100 =) 2 150 k-m², mikä vastaa nykyisellä kiinteistön pinta-alalla 1 852 m² tehokkuuslukua e ~ 1,16. Kaivokadun varren rakennusosalalle on merkitty rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasemat sekä katon harjan (N43 + 35,5 - 36,0) että julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan osalle (N43 +32,5 - 33,0). N2000-korkeusjärjestelmässä lukuihin on lisättävä n. 0,3 metriä. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 100 k-m² asuintilaa, 1 ap / 60 k-m² liike- ja toimistotilaa sekä 1 ap / 250 k-m² julkisen rakennuksen alaa. Tontin alle saa sijoittaa kaavamerkinnän nojalla maanalaisen pysäköintilaitoksen. Autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa tontille ja yli menevät kortteleihin 19, 25, 35 ja Rihkamatorille rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kaikki autopaikat voi myös sijoittaa maanalaiseen laitokseen, jos sieltä on maanalainen jalankulkuyhteys tontille. Rakennustapaa on ohjattu lukuisin määräyksin. Myös istutuksista on annettu määräyksiä. Tontin etelärajalle on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka saa kattaa läpinäkyvällä materiaalilla. Tontti on ollut asemakaavaa laadittaessa rakentamaton, mutta läntisellä naapuritontilla sijaitsevat rakennukset on suojeltu tällä asemakaavalla

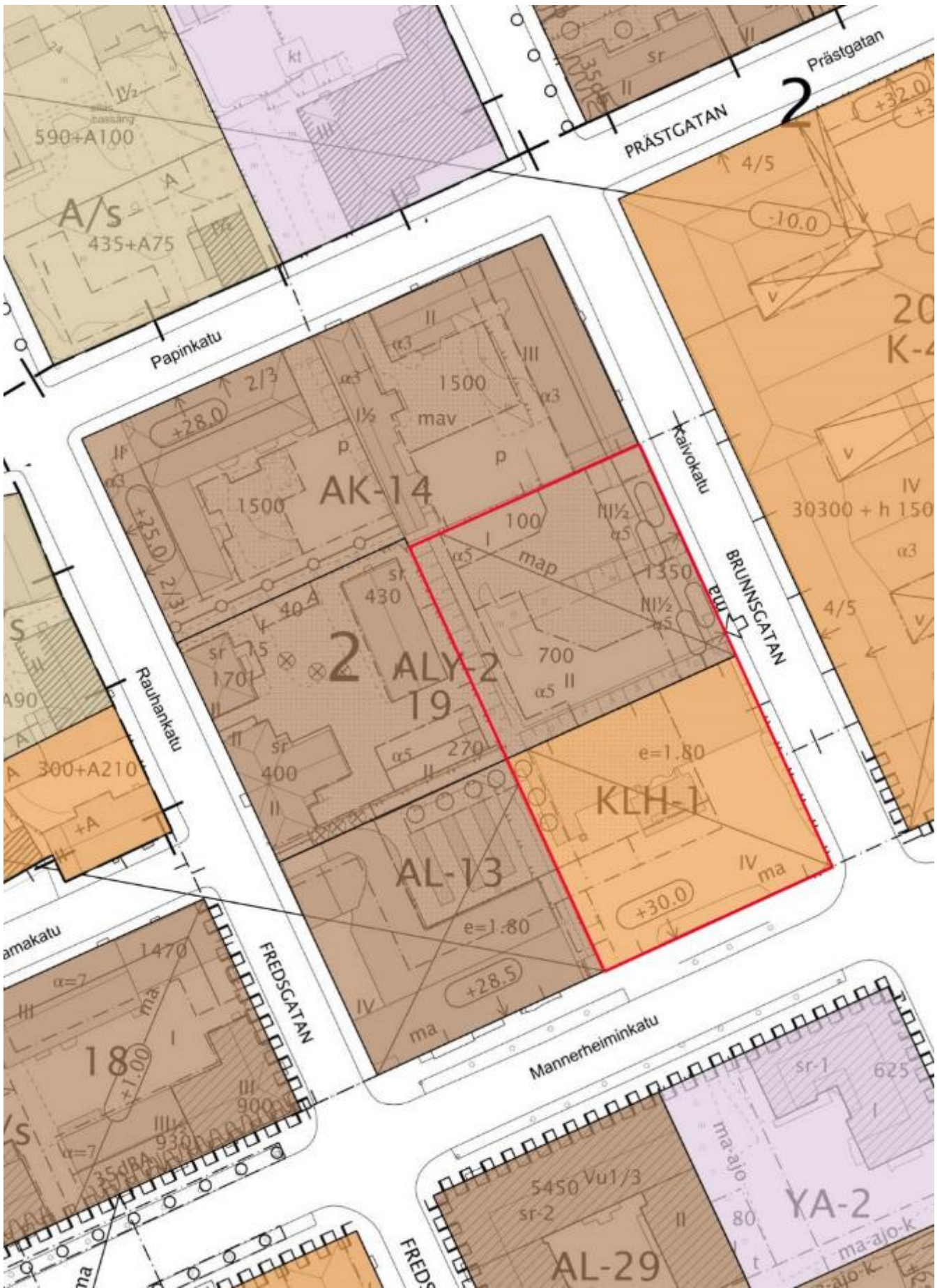
Asemakaava 220 on voimassa koko suunnittelualueella. Kysymyksessä on maanalainen asemakaava eli suunnittelualueen kummallakin kiinteistöllä on voimassa samanaikaisesti kaksi asemakaavaa. Asemakaava on hyväksytty 1.6.1994 ja vahvistettu 26.9.1994. Asemakaava sallii kummankin tontin kohdalla maanalaisia tiloja korkeustasojen N43 -10.0 ja +10.0 väliselle alueelle. Kysymyksessä on ollut yhdistetty kalliosuoja- ja pysäköintiluoastohanke, joka ei ole toteutunut. Tontille 19 - 5 on ulotettu lisäksi merkintä: maanalainen tila ajo- ja huoltoyhteyksiä varten / maanalainen tila, johon saa sijoittaa väestönsuojasta maanpintaan johtavan porras- ja hissikuilun (maah / map).

4.5 Omistussuhteet

Alueen pohjoinen puolisko eli tontti 19 - 5 on Porvoon kaupungin omistuksessa. Ei ole selvinnyt, milloin kiinteistö on siirtynyt kaupungin omistukseen, mutta viimeistään 1970-luvun puolivälissä kiinteistö on lukeutunut kaupungin kiinteistöomaisuuteen. Alueen eteläosa eli tontti 19 - 6 on yksityisomistuksessa. Omistaja on Oy Teboil Ab. Kiinteistön lainhuuto on vuodelta 1951 eikä yhtiön vuonna 1966 tapahtunutta nimenvaihdosta ole ilmeisen tarpeettomana päivitetty kiinteistörekisteriin. Näin omistajan nimi esiintyy vielä muodossa Oy Trustivapaa Bensiini - Ab Trustfri Bensin.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Alueen pohjoinen osa on rakentamatonta ja pysäköintialuekäytössä, joten asukkaita tai työntekijöitä ei ole. Eteläosalla on kookas huoltoasemakiinteistö, jossa on kaksi nyt tyhjää asuntoa. Huoltoasema oheistoimintoineen lienee tarjonnut parhaimmillaan 5 - 15 työpaikkaa, mutta tällä hetkellä ei yhtään.



Ajantasa-asebakaavayhdistelmä ja alueen rajaus. A4-arkille tulostettaessa noin mittakaavassa 1 : 1000.

4.7 Rakennuskanta

Alueen pohjoisosa on rakentamatonta pysäköintialuetta. Alue on kuitenkin ollut alun perin Empire-keskustan noin vuoden 1833 asemakaavan mukainen asuin- ja mahdollisesti myös liikehuoneiston käsittävä tontti, jolla on Teboilin kiinteistön rakennushistoriaselvityksen (ks. kohta 5) mukaan ollut vielä vuonna 1975 yksikerroksisia rakennuksia. Selvityksen kuva-aineistolähde viittaa siihen, että noihin aikoihin rakennuskanta olisi purettu ja muutettu tontti pysäköintialueeksi. Sellaisena se palvelee nykyäänkin.

Alueen eteläosa eli Teboilin huoltoasematontti on rakentunut 1930-luvun lopulla. Nähtävästi tontti on aluksi ollut istutettua piha-aluetta, joka on kaiketi liittynyt naapuritontteihin. Näin ollen tontilla nyt oleva rakennuskanta olisi tontin ensimmäistä rakennusvaihetta edelleen edustava. Kiinteistön vaiheista on tehty rakennushistoriaselvitys, Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatuojen kulmassa Porvoon kaupungissa, Laitila Arkkitehdit 18.9.2019. Mainitaan tässä, että Mannerheiminkadun aiempi nimi on Nikolainkatu. Selvityksestä ilmenee, että rakennuksesta ja tontin käytöstä löytyvät varhaisimmat suunnitelmat vuodelta 1937. Toteutunut suunnitelma on J. Branderin signeeraama ja syksyltä 1938. Osittain betoni- ja ulkoseinien osalta tiilirakenteinen kaksikerroksinen rakennus lienee valmistunut pääosin vuoden 1939 loppuun mennessä. Tasakatto, jossa oli kattoikkunoitakin, on ilmeisesti ollut teknisesti hankala, koska jo vuosina 1944 - 47 katto korotettiin nykyiseen muotoon puolittaiseksi aumakatoksi. Mittarilentä katos on muuttanut muotoaan ja alemman kerroksen ovi- ja ikkunarakenteita on uusittu ajan saatossa, mutta muita merkittäviä laajennuksia rakennukseen ei ole tehty. Toisaalta sisätila kummassakin kerroksessa on pitkälti vapaasti muunneltavaa hallimaista tilaa, jossa on alun perinkin ollut niukasti väliseiniä. Länsipäädyin asunnot ovat toki huonejaoltaan alkuperäisiä. Ylempään kerrokseen on kulku suoraan Kaivokadulta ylärinteestä. Anekdoottina mainittakoon, että rakennus lämpiää edelleen kevyttä polttoöljyä lämmönlähteenä käytettävällä lämpökeskuksellaan, vaikka Mannerheiminkadulla olisi kaukolämmön runkolinja – tosin ns. väärällä puolella katua. Lämpökeskus on rakennuksen luoteisnurkassa ensimmäistä kerrosta vain hieman alempana. Rakennuksessa on pieni osakellari lämpökeskuksen vieressä, mutta muuten kellaritiloja ei ole. Piha lienee myös jäsentelyltään alkupe räisen kaltainen erikoisuutenaan hyvin liikenneturvallisuudeltaan arveluttava kaakkoinen tonttilliittymän sijainti.

Ympäröivä rakennuskanta on kerroksellista ja pääasiassa kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkirakennustaiteellisesti hyvinkin merkittävää. Itänaapurissa on massiivinen Werner Söderströmin entinen kirjapainokortteli, joka nykyään on monipuolinen toimisto- ja opetustiloja käsittävä toimitilakokonaisuus. Kortteli on rakennettu useassa vaiheessa, joista nykypäivänä ehkä maininnanarvoisimpia ovat 1950-luvulta lähtien arkkitehdit Kaija ja Heikki Sirénin johdolla tehdyt laajennusosat. Toki etelänurkassa Teboilin tontin vastaparina on kiinteistön vanhin ja myös rakennustaiteellisesti kiinnostavin vaiheittain rakennettu osa, entinen Iris-keramiikkatehdasosa, jonka katutasossa piileksii edelleen tiililattiat ja puupanelipintainen WSOY:n kirjanpainon entinen pääkonttorin aulatila. Etelänaapurissa on Metodistikirkon ja Porvoon kansalaisopiston puutalot. Kansalaisopiston uusrenessanssivaihteinen puurakennus on entinen kansakoulu vuodelta 1877 (Sjöström). Sen länsinaapurissa on hieno funktionalististen piirteiden sävyttämä noin vuosina 1938 - 39 alun perin Etolan liiketaloksi valmistunut asuinliikerakennus (Toivo Löyskä).

Samassa korttelissa Teboilin tontin länsinaapurissa on valmistunut liike- ja toimistorakennus (K. A. Pinomaa, 1985), jota on joskus leikkisästi kutsuttu sokeripalataloksi, koska ylempien kerrosten julkisivun ruutuelementtien reliefiaihe muistuttaa ns. sokeripalaa eli kytchentärimaa, jolla aikoinaan liitettiin mm. kotien kattovalaisimet sähköverkkoon. Luonnehdinta sisältää myös kujeeseen verhotun kaupunkikuvallisen kritiikin. Korttelin keskellä suunnittelualueen pohjoisemman tontin länsinaapurissa on asemakaavalla suojeltujen kolmen puurakennuksen kokonaisuus (iso pihatalo Johannes Kullman, 1896). Rauhankadun varren kadunvarsitalossa toimii Missionskyrkan (B. Nyberg, 1895). Korttelin luoteiskulmassa on postmodernistisia vaikutteita saanut vaaleanpunainen asuin- ja liiketalo

maantason Pelastusarmeijan kokoontumishuoneistoineen (Aila ja Aatos Issakainen, 1987). Korttelin koillisin tontti käsittää pitkän piharakennuksen 1800-luvulta ainutlaatuisen hienoine uusrenessanssi-katupäätyineen (J. Kullman, 1896) ja Kaivokadun varressa vuosina 1929 - 30 valmistuneen kolmi-kerroksisen klassistisia vivahteita tarjoavan tiilirakenteisen rapatun kerrostalon, joka tunnetaan Miljoonatalona (Ragnar Westman). Tarun mukaan talon rakentaminen olisi aikoinaan maksanut miljoona markkaa ja ollut siten merkittävä kivikaupunkityyppinen investointiponnistus silloisessa puukaupungissa.



Ortoilmakuvat vuosilta 1970 ja 2020 ja alueen rajaus. Kuvat eivät ole mittakaavassa. Vuoden 1970 kuvassa näkyy pysäköintikäytössä nykyään olevalla tontilla ollut rakennuskanta. Teboil-huoltoasemakiinteistön tilanne ei juuri ole viidessä vuosikymmenessä muuttunut.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on osa rakennettua kaupunkikorttelia, vaikka rakennusten lukumäärä ja osuus maapinta-alasta jääkin vähäiseksi. Teboilin huoltoasematontti on pääasiassa asfalttipäällystettyä piha-aluetta Mannerheiminkadun varren nurmipäällysteisellä alueella, jossa on matalia pensasistutuksia. Puita tontilla ei ole. Pysäköintitontilla 19 - 5 kasvaa sekä reunoilla että keskellä puita. Yleisilme on hyvinkin vehreä. Reunojen puut lienevät itsestään kylväytyneitä, mutta joukossa voi olla jäänteitä tontin aiemmasta käytöstä. Varsinaista pihapuutarhaa ei kuitenkaan ole säilynyt. Tontin etelärajalla on huolestuttavan lähelläkin etelänaapurin Teboil-huoltoasemarakennusta kookkaitakin koivuja ja vaahtera, ehkä lehmuksiakin. Niin ikään tontin länsireunalla on vapaasti kasvavaa puus- toa. Pysäköintialueen keskellä on viisi ryhdikästä lehtipuuta, mahdollisesti lehmusta, jotka on ehkä istutettu 1970-luvun jälkipuoliskolla.

Alueella ei ole tunnistettu luontoarvoja. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää pohjaveden muodostumisaluetta eli ns. pohjavesialuetta. Maaperä voi Teboilin tontin 19 - 6

eteläosassa olla savistakin, mutta pohjoisempaa ylärinteessä kallio on todennäköisesti lähellä maanpintaa.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

4.10 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

5. PERUSSELVITYKSET

Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Tonttienkäyttösuunnitelma. Mannerheiminkatu 18 – Porvoo, Studio Puisto Arkkitehdit oy, 18.1.2022 ja aiemmat versiot.
- Opinnäytetyö. Paikkaan sopiva täydennysrakentaminen, kerroksellisen korttelin täydennysuunnitelma Porvooseen, diplomityö, arkkit. Sanni Ruikka, kevät 2020.
- Rakennushistoriaselvitys. Porvoon huoltoasema, kivinen autovaja- ja huoltoasemarakennus tontilla n:o 6 korttelissa n:o 19 Nikolain- ja Kaivokatuojen kulmassa Porvoon kaupungissa, Laitila Arkkitehdit 18.9.2019.
- Porvoon empirekeskustan rakennuskannan inventointi 2014. Kaupunkisuunnittelu, Emma Valtonen, kesä 2014.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- tarvittaessa laaditaan kaavatyön yhteydessä erillinen meluselvitys

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- tarvittaessa laaditaan kaavatyön yhteydessä erillinen hulevesiselvitys

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Oy Teboil Ab on selvittänyt huoltoasemakiinteistön mahdollisen maaperän pilaantuneisuuden
- tarvittaessa tarkennetaan maaperän perustilaselvityksiä kaavatyön aikana

6. KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan
- Vaikutukset rakennettuun kulttuuriperintöön

- Vaikutukset kaupunkiluontoon
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin
- Vaikutukset kuntatalouteen

7. OSALLISET

7.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

- Porvoon kaupunki / suunnitteluvaramuksella Jalon Uusimaa Oy
- Oy Teboil Ab

7.2 Naapurimaanomistajat

- korttelin 19 kaikki muut kiinteistöt
- kortteli 20
- kortteli 25, tontti 1
- kortteli 26, tontti 1
- kortteli 25, tontti 4: Porvoon kaupunki
- katualueet: Porvoon kaupunki

7.3 Yritykset

- Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko Oy
- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab

7.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

- Konsernijohto
 - o Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus
 - o Maapolitiikka, kaupunkimittaus
 - o Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu
 - o Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta
 - o Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu
- Sosiaali- ja terveystoimi
 - o Ympäristöterveydenhuolto

- Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

7.7 Kaikki kuntalaiset

7.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §

- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §

- Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi tiedotus kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

Neuvottelukierros

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen, MRL 65 §, MRA 27 §

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

- o Porvoon museo

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, MRL 65 § 2

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä MRL 67 §, MRA 94 §

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

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2022. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavam muutoksen vuoden 2023 aikana.



Näkymä huoltoaseman pihalle vuonna 2019 Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä. Lähde: rakennushistoriaselvitys, ks. kohta 5.

10. VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Kaavoittaja
Pekka Mikkola
Puh. 040 489 5753
pekka.mikkola (at) porvoo.fi

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
Puh. 040 489 5755
christina eklund (at) porvoo.fi

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

Asiakaspalvelu:
Palvelupiste Kompassi
Rihkamatori B, katutaso
puh. 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

PÄIVÄYS

4.5.2022, 21.3.2023
Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Dan Mollgren

Asemakaava 552

KAIVOKATU 34 - 36

Asemakaavamuutos

1. Laativaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

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

Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetpalvelussa.

MIELIPITEET (KOMMENTIT) VIRANOMAISOSALLISILTA	
Lyhennelmät Porvoon kaupunkikehityksen ja lupa- ja valvonta-asioiden ulkopuolisten tahojen jättämistä mielenpitoista ja vastineet niihin sekä kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset	
mielenpitoen antaja ja lyhennelmä mielenpitoesta	kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Pelastustiejärjestelyt ja pelastustoiminnan edellytykset on otettava huomioon kaavoituksessa ja myöhemmin toteutusvaiheessa.	Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on neuvoteltu pelastusviranomaisen ja rakennusvalvontaviranomaisen kanssa ja varmistettu kortteliratkaisun toimivuuden lähtökohdat myös pelastustoimen kannalta. <i>Kovin keskeisiä muokkauksia asemakaavaratkaisuun ei ole ollut tarpeen tehdä. Kaava-alueen pienen koon ja hyvin tavanomaisten pelastusratkaisujen takia erillistä pelastusreititarkastusta ei tässä tapauksessa ole todettu tarpeelliseksi. Pelastusjärjestelyjen yksityiskohdat ratkaistaan toteutusvaiheessa rakentamisen lupamenettelyn yhteydessä.</i>
Ympäristöterveydenhuolto Koska kiinteistö on pitkään toiminut huoltoasemana ja polttonesteiden jakelualueena, on tärkeää että maaperän pilaantuneisuus ja mahdollinen kunnostaminen tehdään ennen uutta rakentamista. Tulevassa käytössä on otettava huomioon muuttuneet viranomaismääräykset.	Maaperän pilaantuneisuus on kaavatyön yhteydessä selvitetty pääpiirteissään ja lisäselvitysten tarve ennen rakentamista on havaittu. Maaperän perustila on kuvattu tiivistetysti selostuksen kohdassa 3.1.4.6. <i>Asemakaavamääräyksen mukaan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.</i>
Ympäristönsuojelu Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää ennen uudisrakentamista tai kaivutyötä. Meluntorjunnassa tulee valtioneuvoston päätöksen mukaisten melutason ohjearvojen toteutua. Rakentamisen haitalliset ilmastovaikutukset tulee ottaa huomioon. Mahdollisimman vähän	Maaperän pilaantuneisuus on kaavatyön yhteydessä selvitetty pääpiirteissään ja lisäselvitysten tarve ennen rakentamista on havaittu. Maaperän perustila on kuvattu tiivistetysti selostuksen kohdassa 3.1.4.6. Kaavatyötä varten on laadittu erillinen meluselvitys, jonka tulokset on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.4.5. Ulkoseinän ääneneristävyystarve osoittautui melko maltilliseksi.

<p>kasvihuonekaasuja tuottavia materiaaleja tulee pyrkiä käyttämään. Lisäksi tulee pyrkiä mahdollisimman hyvään energiatehokkuuteen ja edistää uusiutuvan energian käyttöä.</p>	<p>Havainnot rakentamisen ympäristövaikutuksista ovat perusteltuja. Hankkeen sijainti jo sinänsä tukee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä ja liikkumistarpeen kohtuullistamista. Talotyypin sellaisenaan energiatehokas suhteessa asukkaiden määrään. Energiatehokkuuden suhteen voimassa olevat rakentamismääräykset ovat jo sinänsä riittävät.</p> <p><i>Asemakaavamääräyksen mukaan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä. Ulkoseinien ääneneristävyydestä on annettu erillinen määräys.</i></p>
<p>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p> <p>Maaperän pilaantuneisuus vaikuttaa olevan tiedossa. On todennäköistä, että pilaantuneita maita löytyy alueelta.</p> <p>Hulevesiselvitys ei sisällynyt luonnosaineistoon. Pysäköinnille varatut alueet tulee varustaa öljyn- ja hiekanerotuksella.</p> <p>Kaavaratkaisun tulee perustua riittävään meluselvitykseen. ELY-keskus suosittelee liikenteen ennustevuotena käytettäväksi vuotta 2050. Asuinhuoneistojen tulisi avautua myös ns. hiljaisen julkisivun puolelle.</p> <p>Kaava-aineistossa tulee esittää, miten alueen ilmanlaatu otetaan huomioon.</p> <p>Teboilin vanhasta huoltoasemasta on laadittu asianmukainen selvitys. Sen perusteella rakennuksella on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka on otettu MRL 54 §:n rakennettua ympäristöä koskevien sisältövaatimusten tarkoittamalla tavalla asianmukaisesti huomioon. Uudisrakentaminen tulee muuttamaan kaupunkikuvaa, vanhan huoltoaseman jäädessä sen taakse ja avoimen piha-alueen muuttuessa rakennetuksi ympäristöksi. Suojeltuna vanha huoltoasema säilyy muistumana aiemmasta toiminnasta. Uudisrakentaminen on luonteenomaista alueelle ja yhtenäistää kaupunkikuvaa.</p>	<p>Maaperän perustila pilaantuneisuuden osalta on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.4.6. Meluselvityksen tulokset on kuvattu selostuksen kohdassa 3.1.4.5. Meluselvityksessä on arvioitu julkisivulle kohdistuvaa melutasoa kerroksittain. Perinteinen lamellitalomassoittelu näyttäisi tuottavan läpitalon huoneistoja, mutta toki muutamat huoneistot voivat avautua vain melun puolelle. Julkisivun ääneneristävyyksivaatimustarve osoittautui melko maltilliseksi.</p> <p>Hulevesiselvityksen mukaan asemakaavan viivytysmääräys on täytettävissä yhteistilavuudeltaan noin 25 m³:n viivytysjärjestelmällä. Ilmanlaadun hallitsemiseksi tavanomaiset keskusta-alueella käytettävät ratkaisut ovat riittäviä ja ne ratkaistaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Sijainnista johtuen ilmanlaatu erityisesti Mannerheiminkadun puoleisella julkisivulla edellyttää ilman käsittelyä ennen sen johtamista asuntoihin.</p> <p>ELY-keskuksen arvio vanhan huoltoasemarakennuksen säilyttämisratkaisusta ja uudisrakentamisen sovittamisesta osaksi korttelirakennetta tukee ilahduttavasti asemakaavaratkaisun perustelua.</p> <p><i>Asemakaavamääräyksen mukaan maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä. Ulkoseinien ääneneristävyydestä on annettu erillinen määräys.</i></p>
<p>Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo</p> <p>Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että Teboilin huoltoasemarakennuksesta on laadittu suppea rakennushistoriaselvitys ja arvotuslauseke. Näiden mukaan huoltoaseman käyttöhistoria on ollut suomalaisessa huoltoasemakontekstissa harvinaisen pitkä, mikä on edesauttanut sitä, että yksinkertaisen suunnitteluratkaisun omaava käyttörakennus on pitkälti säilyttänyt tyylipiirteensä. Tontin käyttö kuvaa uusia bensiniinjakelun synnyttämiä muutoksia empirekeskustassa ja sillä on tärkeää dokumentaatioarvoa. Lisäksi rakennuksella on harvinaistumiseen pohjautuvaa arkkitehtonista ja liikennehistoriallista merkitystä.</p>	<p>Asemakaavamuutosehdotuksen valmisteluvaiheessa on neuvoteltu museoviranomaisen kanssa ja esitelty suunnitteluhistoria ja hankkeen taloudellisista reunaehdoista kehitetty suunnitelma. Museoviranomainen piti Mannerheiminkadun varren ratkaisua edelleen liian massiivisena ja oli pahoillaan avoimen kaupunkitilan menettämisestä. Tutkittuja suunnitteluvaihtoehtoja on kuvattu selostuksen kohdassa 4.5 ja selostuksen liitteenä 5 on viitesuunnitelma runsaamman kuva-aineiston kera. Tätä aineistoa ei luonnosvaiheessa tuotu julkisuuteen, vaan esiteltävän aineiston valinta tehtiin tuolloin hankkeen sisäisesti.</p> <p>Selvitykset osoittivat jo kaavaluonnosvaiheessa, että voimassa olevan asemakaavan mukainen täydentävän rakentamisen määrä on taloudellinen edellytys huoltoasemarakennuksen korjaukselle ja</p>

<p>Edellä mainitut arvot on otettu huomioon asemakaavamääräyksen suojelumerkinnällä. Kuitenkin suuren rakennusmassan sijoittaminen huoltoaseman eteen Mannerheiminkadun varteen muuttaa rakennuksen luonteen piharakennukseksi ja sen kaupunkikuvallisen merkityksen kokonaan. Aseman alkuperäiselle käytölle oleellinen avoin tila poistuu eikä rakennus ole enää hahmotettavissa kuin kapeana kaistaleena Kaivokadulta.</p> <p>Mannerheiminkadulle ehdotettu uudisrakentamisen korkeus poikkeaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien lähinaapurien korkeudesta (museo mainitsee WSOY:n korttelin ja etelänaapurin puutalot). Kaavamateriaali ei näytä kuvaa ratkaisun todellisista kaupunkikuvallisista vaikutuksista eikä uudisrakentamisen suhdetta viereisiin kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin. Kaivokadun varren uudisrakentamisesta ei Porvoon museolla ole huomautettavaa. Niin ikään arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta ei ole huomautettavaa.</p> <p>Porvoon museo pitää näköyhteyden säilyttämistä Mannerheiminkadulta huoltoasemarakennukselle ja rakentamisen sovittamista paremmin ympäristöönsä jatkosuunnittelussa tärkeinä.</p>	<p>muokkaukselle uuteen käyttöön. Jos uudisrakennusoikeuden määrästä on välttämätöntä huomattavasti tinkiä, on mahdollista hankkeen jääminen toteuttamatta. Koska huoltoaseman omistaja on poistanut rakennuksen käytöstä, tulee se vaihteittain rapistumaan. Sittemmin rakennuksen talotekniikka on sen tyhjiällä ollessa talvella 2021 - 22 vaurioitunut, mikä vauhdittaa alamäkeä. Rakennusta ei ole tällä hetkellä suojeltu.</p> <p>Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan suunnitteluratkaisu tukee rakennuksen säilymistä vaikka sen luonne muuttuukin perusteellisesti. Huoltoasematoimintaa rakennukseen ei enää ole tulossa eli tämä käyttöhistorian aikakausi on valitettavasti päättynyt. Keskustan elinvoimaisuudenkaan kannalta taloudellisesti kannattamaton toiminta kiinteistöllä ei oikein näytä mahdolliselta. Siksi katse on suunnattava eteenpäin ja haettava mahdollisimman hyvä kaupunkikuvallinen, -rakenteellinen ja toteutustaloudellinen kompromissi, jota asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu edustaa.</p> <p>Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan korttelin kulman eheytyminen täydennysrakentamisella ei ole yksinomaan kielteinen vaikutuksiltaan, vaikka totta onkin että tontin koko käyttökonsepti muuttuu perin pohjin ja huoltoasemarakennuksesta tulee talousrakennus eli piharakennus. Sellaisena se kuitenkin edelleen jää kertomaan läsnäolollaan historiallisesta taustastaan ja lisää kaupunkirakenteen historiallista ja toiminnallista kerroksellisuutta kiinnostavalla tavalla.</p> <p><i>Lausunnon johdosta selostuksessa on pyritty kuvaamaan kattavasti suunnitteluratkaisun taustat ja vaihtoehtoiset tutkielmat, joiden myötä ehdotuksen mukainen ratkaisu on valikoitunut edistettäväksi ratkaisuksi.</i></p>
<p>ASUKKAAT, NAAPURIT JA MUUT OSALLISET</p>	
<p>mielipiteen antaja ja lyhennelmä mielipiteestä</p>	<p>kaupunkisuunnittelun vastine ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset</p>
<p>Mielipide 1, yksityishenkilö</p> <p>Runolliseen muotoon puetussa mielipiteessä toivotaan, että huoltoaseman avoin piha ja ainutlaatuisen kaunis julkisivu ilahduttaisivat tulevinakin vuosisatoina porvoolaisia kaupunkielämän ja yhteisöllisen toiminnan paikkana.</p> <p>Mielipiteeseen liittyy havainnekuva, jossa huoltoaseman piha-alue on muuttunut vihreäksi tapahtumapaikaksi eikä kiinteistölle ole osoitettu lisärakentamista. Kaivokadun varren tontti sen sijaan on täydennetty asemakaavaluonnoksen kaltaisella uudisrakennuksella.</p>	<p>Mielipide on kiinnostava ja herättää pohdintoja alueen arvoista. Kuitenkin on vaikea todeta, miten huoltoasemarakennuksen säilymistä olisi mahdollista tukea ilman tontin täydentävän uudisrakentamisen tuomaa taloudellista tukea. Keskustan elinvoimaisuudestakin täytyy huolehtia.</p> <p>Jos huoltoasemarakennukselle löytyisi taloudellinen ylläpitomalli, joka mahdollistaisi sen kunnostamisen ja käyttämisen esimerkiksi yhteisöllisyyttä tukevana palvelurakennuksena, olisi lisärakentamiselta pidättäytyminen perusteltua. Samalla kysymyksessä olisi voimassa olevassa asemakaavassa tontille osoitetun rakennusoikeuden poistaminen suurimmalta osaltaan, mikä olisi perusteltava aukottomasti rakennussuojelun tarpeeseen liittyvillä syillä. Haasteita siis riittää. Voidaan myös pohtia, olisiko juuri tämä osa keskustaa paras paikka väljästi rakennetulle kaupunkiaukiolle, kun lähistöllä ovat perinteisemmät kaupunkirakenteen nivelkohdat Porvoon tori ja</p>

	<p>Rihkamatori.</p> <p><i>Mielipiteen johdosta selostuksessa on pyritty kuvaamaan kattavasti suunnitteluratkaisun taustat ja vaihtoehtoiset tutkielmat, joiden myötä ehdotuksen mukainen ratkaisu on valikoitunut edistettäväksi ratkaisuksi.</i></p>
<p>Mielipide 2, joukko asiantuntijoita</p> <p>1. Odotettiin kahta erilaista vaihtoehtoa, mutta luonnoksen versiot olivat lähinnä toistensa mukaelmia. Mielipiteessä viitataan kaupunkikehityslautakunnan jäsenten kaavoituksen käynnistämissopimuksen käsittelyn 12.10.2021 yhteydessä jättämään kahteen pöytäkirjamerkintään: (Ijäs, Metsola, Grönman): selvitetään kaksi eri vaihtoehtoa, joista toisessa huoltoasemarakennus jää näkyviin Mannerheiminkadulle ja toisessa ei sekä (Varpio): funkisrakennusta ei saa piilottaa yhtenäisen massan taakse ja kerroskorkeus tulee suhteuttaa ympäröiviin rakennuksiin.</p> <p>2. Asemakaavaluonnoksessa ja viitesuunnitelmassa kerroslukumerkinnot on merkitty eri tavalla. Rakennusten korkeuksista syntyy näin virheellinen mielikuva. Todellinen tonttitehokkuus huoltoasematontilla on 2,5, mikä olisi uusin ennätys Porvoossa!</p> <p>3. Räystääslinjasta: Kaivokadulla räystääslinjaa tulisi pudottaa maanpinnan mukaan. Mannerheiminkadulla massaa tulisi porrastaa ja suunnitella kokonaisuus kappalemaisesti. Kansalaisopiston puutalo vastapäätä on herkkä vertailukohta.</p> <p>4. Vanha huoltoasemarakennus tulee säilyttää kaupunkikuvassa tuomaan kerroksellisuutta ja syvyyttä kaupunkirakenteeseen. Sitä ei tulisi piilottaa takapihalle.</p> <p>5. Arkkitehti Sanni Ruikan vuonna 2020 valmistuneessa diplomityössä on ratkaisumalli, jossa huoltoasemarakennus saa arvostusta ja jää osaksi kaupunkikuvaa. Työtä tulee hyödyntää uuden asemakaavan laadinnassa.</p> <p>6. Kaupungin strategian mukaan suunnittelua sitoo omaleimainen brändi ja ihmisen kokoinen aito kaupunki. Suhde Vanhan Porvoon ainutlaatuiseseen mittakaavaan tulee ottaa huomioon. Nyt suunnitelma edustaa kansainvälistä monistettua tyyliä, joka ei edusta Porvoon strategiaa ja mittakaavaa.</p>	<p>1. Kaupunkikehityslautakunta on evästännyt kokouksessaan 12.10.2021 § 148 suunnittelutyötä. Kokousasian päätösesityksessä kaupunkikehityslautakunnalle esitettiin asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen hyväksymistä ja tonttipäällikön valtuuttamista allekirjoittamaan sopimuksen kiinteistön 638-2-19-6 omistajan Oy Teboil Ab:n kanssa. Kokousasian aiheena ei ollut suunnitteluratkaisun käsitteleminen, mutta koska tuolloinen alustava luonnos esiteltiin tiedoksi lautakunnalle, päätti osa lautakunnan jäsenistä evästää tulevaa asemakaavatyötä pöytäkirjamerkinnoilla. Menettely on hyvä ja yhteistyötä tukeva, mutta ei sellaisenaan velvoittava. Toki kaavatyön yhteydessä nämä evästykset on otettu vakavasti huomioon. Luonnosvaiheen aineistossa ei valitettavasti ollut kuvattu niitä tutkielmia, joiden perusteella kahteen esillä olleeseen vaihtoehtoon päädyttiin. Luonnosvaiheessa asemakaavaselostustakaan ei vielä ollut. Puutteet on korjattu sisällyttämällä ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun johtaneiden vaihtoehtojen tarkastelukuvauksen selostuksen kohtaan 4.5.</p> <p>2. Kerroslukumerkinnoissa oli valitettava tekninen virhe. Ehdotuksen valmistelussa asiaan on kiinnitetty erityistä huomiota vastaavanlaisen tilanteen välttämiseksi jatkossa. Asemakaavapiirros on kuitenkin tällaisissa ristiriitatilanteissa asiakirja, jota ensisijaisesti noudatetaan. Lisäksi havainnekuviissa ja julkisivukaavioissa oli nähtävissä tavoiteltu suunnitteluratkaisu eli käytännössä mittakaavasta ei voinut kaiketikaan syntyä virheellistä vaikutelmaa.</p> <p>Tontin tehokkuusluku on hyvä suure maankäytön tehokkuutta ja rakentamisen kokonaisuusmäärää arvioitaessa, mutta suurikaan rakentamisen määrä ei ole aina suhteessa kaupunkikuvan mittakaavaan ja -laatuun. Luonnoksen jälkeen valmistellussa asemakaavaehdotuksessa kaava-alueen pohjoisen tontin tehokkuus vastaa tehokkuuslukua $e = 1,50$ ja vanhan huoltoasematontin tehokkuus ilman suojeltua huoltoasemarakennusta kutakuinkin voimassa olevan asemakaavan tehokkuutta $e = 1,87$, mutta kuten mielipiteessä aivan oikein todetaan, on tehokkuus huoltoasema mukaan lukien $e = 2,50$. Se on jo huomattavan paljon. Kuitenkin itänaapurin jättimäisessä ns. WSOY:n kirjapainokorttelissa toteutunut rakentamisen määrä vastaa tonttitehokkuutta $e \sim 2,6$ ja asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on $e \sim 2,87$. Toki kysymyksessä on vanha teollisuuskiinteistö. Vinottain vastapäätä Mannerheiminkadun eteläpuolella on entinen Elannon liiketalo 1930-luvun lopulta (ja siipi Rauhankadulla on vanhempi) ja tällä kiinteistöllä on rakentamisen kokonaisuusmäärä ehkä hieman yllättäenkin peräti tonttitehokkuutta $e = 2,96$ vastaava. Asemakaavassa koko nykyinen rakennuskanta on suojeltu ja osoitettu</p>

rakennusoikeus toteutunutta tilannetta vastaavasti. Näin ollen suunnittelualueen kaavaratkaisu on erittäin tehokas, mutta ei mitenkään yliampuva suhteessa lähiympäristön rakentamiseen.

3. Ehdotusvaiheessa on päädytty kummankin kadun osalta porrastuvaan massan, joka jäsentee julkisivua samalla osiin. Vertailtaessa asemakaavan massoitteluratkaisua ympäristöön on otettava aivan vastapäisten ja viereisten rakennusten lisäksi huomioon ympäristöä hieman laajemminkin myös ns. kulmittaisten naapureiden osalta. Elannon liiketalo (Toivo Löyskä 1938-1939) on ns. kansalaisopiston puutalon länsinaapurissa mittakaavaltaan vastaavanlainen suurehko massa kuin kaava-alueen ratkaisu. Myös kaakkoiseen naapurikortteliin, ns. Etolan tontille, on rakentunut uutta korkeaa rakentamista, tosin korttelin sisäosaan, koska kadun varressa on tässä kohdin suojeltuja puutaloja. Itänaapurissa sijaitseva WSOY:n kortteli on massana hyvin mittava ja osaltaan sietää lähiympäristössään huomattaviakin muutoksia.

4. Vanhan huoltoasemarakennuksen tarina on toiminnan loputtua valitettavasti päättynyt siinä muodossa, missä se parhaiten kertoisi liikennehistoriasta osana kaupunkikuvaa. Rakennus halutaan kuitenkin säilyttää muistumana ja myös rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti tärkeänä muistumana nyt jo menneestä ajasta. Näin ollen kaavaratkaisu on väistämättä kaupunkirakenteen kerroksellisuutta mutta samalla elinvoimaisuutta tukeva kompromissi, jonka syntymiseen vaikuttaneet tekijät on pakko myöntää ja hyväksyä. Rakennus on edelleen läsnä Kaivokadun katukuvassa ja näkyy Mannerheiminkadun risteyksestäkin selvästi.

5. Mainittu diplomityö on kiistatta ansiokas ja sen lähtötietoaineiston kokoamiseen kaupunkisuunnittelukin osaltaan osallistui. Kokonaismitoitus oli opinnäytetyölle tyypilliseen ja jopa välttämättömäänkin tapaan ideologinen ja ihanteellinen kaupunkikuvan ja -rakenteen kannalta. Todellisuudessa toteutustaloudellinen lähtökohta, säilytettävän rakennuksen säilymisen takaaminen ja keskustan elinvoiman kehittäminen vaatii – tässäkin tapauksessa – enemmän rakennettavaa massaa, jotta hanke ylipäättään ja ennen kaikkea huoltoasemarakennuksen säilyminen olisi mahdollista. Todettakoon, että kaavaselostuksen kohdassa 4.5 kuvattu massoittelututkielma, jossa Mannerheiminkadun varrella on kaksi erillistä massaa, mukailee diplomityön massoittelumallia eikä ratkaisu lopulta tuo kuitenkaan huoltoasemarakennusta merkittävästi paremmin Mannerheiminkadun katutilassa esille kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun verrattuna.

6. Kaavaratkaisu pyrkii toteuttamaan kaupungin strategiaa kaupunkirakennetta tiivistämällä, tuomalla lisää asukkaita olemassa olevan yhdyskuntarakenteen piiriin, vahvistamaan keskustan elinvoimaisuutta ja säilyttämään kulttuurihistoriallisia arvoja suojeluratkaisulla. Mittakaavaltaan ratkaisu näyttää havainnekuvien osoittamasti sopivan hyvin

	<p>ympäristöön, jossa jo nykyiselläänkin on korkeaakin rakentamista.</p> <p><i>Mielipiteen johdosta selostuksessa on pyritty kuvaamaan kattavasti suunnitteluratkaisun taustat ja vaihtoehtoiset tutkielmat, joiden myötä ehdotuksen mukainen ratkaisu on valikoitunut edistettäväksi vaihtoehdoksi. Myös havainnollistamista on kehitetty ja tuotettu kolme uutta katunäkymäkuvaa havainnollistamaan ja helpottamaan rakentamisen mittakaavallisen ympäristöön sovittamisen onnistuneisuuden arviointia.</i></p>
--	---

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

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

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

Lausunnot pyydettiin ___ mennessä.

LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja ja lyhennelmä lausunnosta	kaupunkisuunnittelun vastine <i>ja kaavaehdotukseen tehdyt muutokset</i>
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos	
Liikelaitos Porvoon vesi	
Ympäristöterveysjaosto	
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)	
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo	
MUISTUTUKSET	
Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin ___ muistutusta.	
Muistutus 1	



AK 552

Rakennustapaohje

Kaivokatu 34 - 36

Kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt rakennustapaohjeen asemakaavaehdotusta käsitellessään 21.3.2023 § ____.
Rakennustapaohje on hyväksytty osana asemakaavaa. Ohje on sitoutettu noudatettavaksi asemakaavamääräyksellä.

Kansikuva. Näkymä Mannerheiminkadun suuntaisesti länteen.

SISÄLLYS

1	YLEISTÄ.....	3
1.1	Asemakaavan toteutusohje	3
1.2	Kaavoitusyhteistyö.....	3
2	RAKENNUKSET.....	3
2.1	Yleistä.....	3
2.2	Rakennettavuus.....	4
2.3	Julkisivut yleensä.....	4
2.4	Maantasokerroksen julkisivun käsittely.....	4
2.5	Kattomuoto	5
2.6	Valaistus ja mainoslaitteet	6
2.7	Polkupyörät ja liikkumisen apuvälineet	6
2.8	Piha-alue, talousrakennukset ja autokatokset.....	6
2.9	Entinen huoltoasemarakennus.....	6
3	HULEVEDET	7
4	PELASTUSREITIT.....	7



Kuva 2. Näkymä Kaivokadun suuntaisesti kohti Mannerheiminkatua. Kuvassa näkyy mm. räystäslinjan sovittaminen pohjoiseen naapurikiinteistöön, katon käsittely yleensäkin ja massan jäsentely väri vaihtelulla.

1 YLEISTÄ

1.1 Asemakaavan toteutusohje

Alue toteutetaan asemakaavaa ja tätä asemakaavaselostukseen liitettyä rakennustapaohjetta noudattaen. Rakennustapaohje on rakenteeltaan tiivistetty ja siinä on tekstiosa sekä viitesuunnitelman omaisesti käytettäväksi tarkoitettu piirustusosa. Joidenkin kuvien yhteydessä on kuvatekstissä erikseen mainittu, mikäli kuva ei kaikilta osin esitä toivottua toteutusratkaisua. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä ja arkkitehtonisen laatutason varmistaminen.

Tavoitteena on muodostaa tonteista kaupunkikuvallinen ja –rakenteellinen välittävä osa, jolla vanhan Porvoon pienimittakaavainen puurakentaminen limittyy toisaalta WSOY:n tehdaskortteliin, korttelin lounais- ja kaakkoispuoleiseen kerrostalorakentamiseen sekä Empirekeskustan korttelirakenteeseen. Massoitellussa on pyritty myös säilyttämään tontilla 6 sijaitsevan vanhan huoltamoraennuksen näkyvyys kaupunkikuvassa, kuitenkin pyrkien Empirekeskustalle tyypilliseen korttelirakenteeseen. Kattomuodot noudattavat Kaivokatu 38:n ja WSOY:n korttelin taitteisia kattomuotoja. Julkisivujen käsittelyssä on pyritty selkeään, kaupunkimaiseen ja ajattomaan julkisivun jäsentelyyn. Sisäpihan puolella julkisivujen käsittely on vaihtelevampaa ja ilmeikkäämpää.

Rakennustapaohjeen reunaehdoista voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa tarkemmin määriteltäviltä osilta, mikäli toteutussuunnittelun yhteydessä löydetään sekä kaupunkikuvalliselta että arkkitehtoniselta laatutasoltaan vähintään samanarvoisen lopputuloksen takaava ratkaisu. Rakennuslupavalmisteluun yhteydessä tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto. Tässä yhteydessä määritellään myös mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakennustapaohjeesta.

Rakentaminen toteutetaan energiatehokkaasti ja kytketään kaukolämpöön. Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa.

1.2 Kaavoitusyhteistyö

Asemakaava viitesuunnittelmineen on valmisteltu yhteistyössä Porvoon kaupunkisuunnittelun sekä Studio Puisto Arkkitehdit Oy:n kanssa.

2 RAKENNUKSET

2.1 Yleistä

Asemakaavaratkaisu perustuu kokonaissuunnitelmaan, jossa tonteilla 5 ja 6 on kaksi asuinkerrostaloa sekä osittain säilytettävään entiseen huoltamoraennukseen sijoittuva ja osittain maanalainen pysäköintiratkaisu. Rakentaminen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisena ja ympäristöön sopeutuvana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerrosten julkisivujen käsittelyyn.

2.2 Rakennettavuus

Alueelle on tehty maaperätutkimus 17.12.2018. Tutkimuksen yhteydessä piha-alueen maaperän pintaosan todettiin aistinvaraisesti olevan täyttöhiekkaa ja -soraa noin 1,0 m syvyydelle maanpinnasta. Täyttökerroksen alla todettiin kaikissa näytepisteissä aistinvaraisesti silttiä/savea, joka noin 2 - 3 m syvyydellä vaihtuu hiekaksi. Rakeisuusmääritysten perusteella maalaji 1 – 2 m syvyydessä on savea sekä 2,5 - 4,5 m syvyydessä sorainen hiekka. Kallion pinta havaittiin 5,3 - 5,4 m syvyydessä maanpinnasta. Asemarakennuksen alla maa-aineksen todettiin aistinvaraisesti olevan täyttöhiekkaa. Entisen huoltoasemarakennuksen kiinteistöllä maaperässä on pilaantuneisuutta ja kunnostustarvetta, joka on selvitettävä tarkemmin rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

2.3 Julkisivut yleensä

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Käytännössä soveltamisesta neuvotellaan rakennuslupahakemuksen jättämisen yhteydessä.

Mikäli porrashuoneen sisäänkäynti sijoitetaan aukeamaan suoraan kadulle, on sisäänkäynti sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä. Pihajulkisivujen jäsentelyn tulee tukea viihtyisien pihatilojen syntymistä.

Julkisivujen jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa kadun ja puoleiset ranskalaiset parvekkeet on sulautettu materiaali- ja aukotusratkaisuun osaksi julkisivuja. Pääperiaatteena korttelin ulkoreunat muodostavissa julkisivuissa on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpi-pinnat, ranskalaiset parvekkeet, ikkunat ja sokkeli muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Pihan puoleisilla julkisivuilla voidaan käyttää myös rakennusmassasta hillitysti ulkonevia parvekkeita, mikäli ratkaisu sopii tasapainoiseen kokonaisuuteen.

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Julkisivujen tulee kadun puolella olla pääasiassa rapattuja. Rappauksen tulee olla strukturoitu eikä täysin tasainen ruiskutettu pinta. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä. Julkisivuväriytyksen tulee olla vaaleaa ja ympäristön värimaailmaan soveltuvaa. Eri korkuiset rakennusmassat tulee olla keskenään eri väriset. Havainnekuvat antavat viitteitä suositeltavasta värimaailmasta (ks. kansikuva ja kuvat 1 ja 2).

2.4 Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Mannerheiminkadun puoleisessa rakennusmassassa ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaali on syvään uritettu valkobetoni. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa kehysmäisellä rakenteella. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, vaan se toteutetaan havainnekuviissa esitettyjen periaatteiden mukaan. Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väriykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaisu-massoitteluratkaisuun nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua. Pihajulkisivujen jäsentelyn tulee tukea viihtyisien pihatilojen syntymistä.



Kuva 2. Näkymä Mannerheiminkadun ja Kaivokadun risteyksestä. Havainnekuvassa näkyy mm. rakennusmassan jäsentely värityksen vaihtelulla, maantasokerroksen käsittely liiketilojen ikkunoineen sekä katon käsittely.

Mannerheiminkadun varrella maantasokerrokseen järjestetään viitesuunnitelmassa kuvatusti kookkailla (näyte-)ikkunoilla ja kadulle avautuvilla ovilla varustetut liike- ja palvelutilakäyttöön soveltuvat tilat koko Mannerheiminkadun pituudelta lukuun ottamatta porrashuoneiden sisäänkäyntejä. Käyttötarkoitus asemakaavassa on rajattu koskemaan vain liiketilakäyttöä, jolla tavoitellaan nimenomaan ns. kivijalkakauppakulttuurin tukemista.

2.5 Kattomuoto

Kattomuoto on havainnekuvien mukainen tasakatto, jossa on katujulkisivuilla aumatut suorat alalappeet parveke- ja ikkunakomeroilla. Havainnekuviissa osoitetusti suositellaan taitteisia ympäristöön soveltuvia kattomuotoja. Katemateriaalina on konesaumattu peltikate. Vesikaton varusteet ovat katon väriset. Ilmanvaihdon vesikaton yläpuoliset tekniset laitteet tulee koota ryhmiin ja tarvittaessa varustaa kehyksellä, sekavan vesikattomaiseman välttämiseksi. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan ullakolle katon sisään. Mahdolliset aurinkopaneelit tulee sijoittaa sisäpihan puolelle siten että ne toimivat osana arkkitehtuuria.

2.6 Valaistus ja mainoslaitteet

Kulkureitit ja sisäänkäynnit on valaistava tarkoituksenmukaisesti.

Rakennus tulee varustaa numerovalaisimella. Numerovalaisin tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että se on selvästi havaittavissa vaikeissakin sääolosuhteissa. Valaisimen valo ei saa häikäistä ja siten häiritä osoitenumeron luettavuutta pimeällä.

Valaistut mainoslaitteet tulee sijoittaa liiketilojen ikkuna-aukon sisäpuolelle. Mainoslaitteiden valaistusvoimakkuuden tulee olla hillitty. Julkisivupinnalla ensimmäisen kerroksen korkeudella sallitaan myös irtokirjaimin toteutettavat taustavalaistut liikekyltit, joille tulee hakea yleensä erikseen rakentamisen lupa (ns. julkisivutoimenpide).

2.7 Polkupyörät ja liikkumisen apuvälineet

Kiinteistöissä tulee olla helppokäyttöistä polkupyörien ja liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa, joka kannustaa ilmastoystävällisten liikkumismuotojen valintaan päivittäismatkoilla. Polkupyörävaraston tulee olla vaivattomasti käytettävissä päivittäin. Tilasta tulee olla helppokäyttöinen ovi suoraan ulos. Oven vapaa aukon tulee olla vähintään 100 cm.

Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tila varustetaan asianmukaisin sähkölatauspistokkein ja pesupaikalla. Mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkein ja pesupaikalla.

2.8 Piha-alue, talousrakennukset ja autokatokset

Piha-alueen suunnittelusta ei ole katsottu tarpeelliseksi antaa yksityiskohtaisia määräyksiä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää alustava pihasuunnitelma, joka tonttien luonteen takia on syytä laatia kokonaissuunnitelmana. Kiinteistöjen välinen yhteisjärjestelysopimus piha-alueiden yhteiskäytöstä on tässä yhteydessä yleensä tarpeen. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata korttelialueen sisällä. Leikki- ja oleskelupiha-alueiden tulee olla molempien tonttien yhteisesti käytettävissä.

Mahdolliset piharakennukset ja autokatokset tulisi toteuttaa pääsääntöisesti puuverhoiltuina ja loivalla harja- tai pulpettikatolla varustettuina. Katemateriaaliksi suositellaan viherkattoa.

2.9 Entinen huoltoasemarakennus

Suojeltavan entisen huoltamorakennuksen muutoksista tulee varata museoviranomaiselle kommentointimahdollisuus jo suunnittelun alkuvaiheessa sekä pyytää rakennuslupahakemuksesta lausunto. Tavoitteena on rakennuksen vuosina 1944 - 47 muutetun kattomuodon palauttaminen tasakatoksi ja katon hyödyntäminen osana oleskelupiha-alueita. Lähtökohtana on, että rakennukseen voidaan tehdä tarpeellisia muutoksia siten, että sen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja liikennehistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet säilyvät.

3 HULEVEDET

Tonteilta hulevedet johdetaan Porvoon veden hulevesiviemäriin, joiden liitoskohdat sijaitsevat Mannerheiminkadulla ja Kaivokadulla. Alueelle on suunniteltu hulevesien viivytys tontille 6 piha-alueen alle sijoitettaviin hulevesisäiliöihin. Viivytystilavuus on 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Talousrakennusten kattomateriaaliksi suositellaan viherkattoja. Myös piha-alueilla hulevesiä luonnostaan viivyttäviä istutusratkaisuja on syytä tutkia.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytys, poisjohtaminen ja tulvareittijärjestely kaupungin hulevesiviemäriin on esitetty.

4 PELASTUSREITIT

Pelastusreitit ja –paikat suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. Sisäpihoille ajo tontilla 6 on mahdollista sairautolla sekä pelastuslaitoksen tikas- tai nostolava-autolla. Osassa asuntoja pelastautuminen on todennäköisesti järjestettävä parvekeluukkujen avulla. Pelastusreittien suunnittelussa on lähtökohdaksi otettu yhden pelastustien sijoittaminen tontin 6 sisäänajon yhteyteen.