



AK 562

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaihe Kuninkaanportti Harabackankatu
Asemakaava ja asemakaavanmuutos, 6.3.2024

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää moottoritien E17 ja Mäntsäläntien rajaaman lohkon Kuninkaanportin moottoriteliittymän luoteis- ja pohjoispuolella. Alueen keskellä kulkee Harabackankatu. Suunnittelualue rajautuu Mäntsäläntiehen lounaassa, Kiialan peltoihin luoteessa ja moottoritiehen länsipuolella. Suunnittelualueessa on mukana rakentamattomat kiinteistöt ja kiinteistöt, joille on tehty poikkeusluvalla muutoksia, laitoskeittiön sekä joukkoliikennevarikon tontit sekä puisto- ja katualueita.

2 HANKKEEN TAUSTAA

Kuninkaanportti on Porvoon merkittävin tilaa vaativan kaupan alue. Kuninkaanporttia on kehitetty 2000-luvun alussa kaupan ja toimistojen alueena. Tälle suunnittelualueelle on nykyisellä asemakaavalla mahdollistettu erityisesti toimistorakentamista. Toimistorakentamista alueelle ei ole toteutunut kuin yhden kerrostalon verran. Asemakaava on Mäntsäläntien pohjoispuolella toteutunut toimistotalon lisäksi vain liikenneaseman tontilla ja Harabackankadun pohjoispäässä. Kiinnostusta kaupan toimijoilla sijoittua alueelle on lisääntyneissä määrin, ja poikkeusluvalla on myös yksi tukku-kaupan tontti sijoitettu alueelle Mäntsäläntien varteen. Lisää rakentamista ei ole katsottu mahdolliseksi sijoittaa poikkeusluvalla. Alueen suunnittelu vaatii kokonaisnäkemystä, siksi alueelle tehtiin maankäyttösuunnitelma 2022, jonka perustella asemakaavaa ryhdyttiin päivittämään. Maankäyttösuunnitelma toimii pohjana asemakaavalle, mutta asemakaavaa on suunniteltu eteenpäin itsenäisesti.

Kuninkaanportin asemakaavan laatiminen on sisältynyt myös kaupunkisuunnittelun työohjelmaan jo useita vuosia. Vuodesta 2023 on ollut työohjelmassa erillisenä hankkeena tämän suunnittelualueen asemakaavan päivittäminen.

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksella.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan päivittämisellä tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen maankäytön kehittämistä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on mahdollistaa sujuvasti toteutettavissa olevia liike- ja toimitila korttelialueita, jotka tuottavat elinvoimaisia kaupallisia palveluita ja työpaikkoja Porvooseen. Tarkoitus on päivittää suunnittelualueen kaavamerkinnot ja määräykset ajantasaisen maankäyttö- ja rakennuslain kaupan ohjauksen mukaisiksi. Tavoitteena on myös ottaa huomioon ja estää mahdollisuuksien mukaan maisemallisten arvojen heikkeneminen pohjoiseen sekä parantaa ja selkeyttää alueen hulevesien käsittelyn tilavaroja ja viivytyksen mahdollisuuksia. Asemakaavalla on tavoitteena ohjata rakentamista laatutasoltaan alueelle sopivaksi yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja saada kaupan alueelle toteutumaan vehreyttä ja puuistutuksia.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanportissa noin 3 km länteen Porvoon keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 30 ha.

4.2 Maakuntakaava

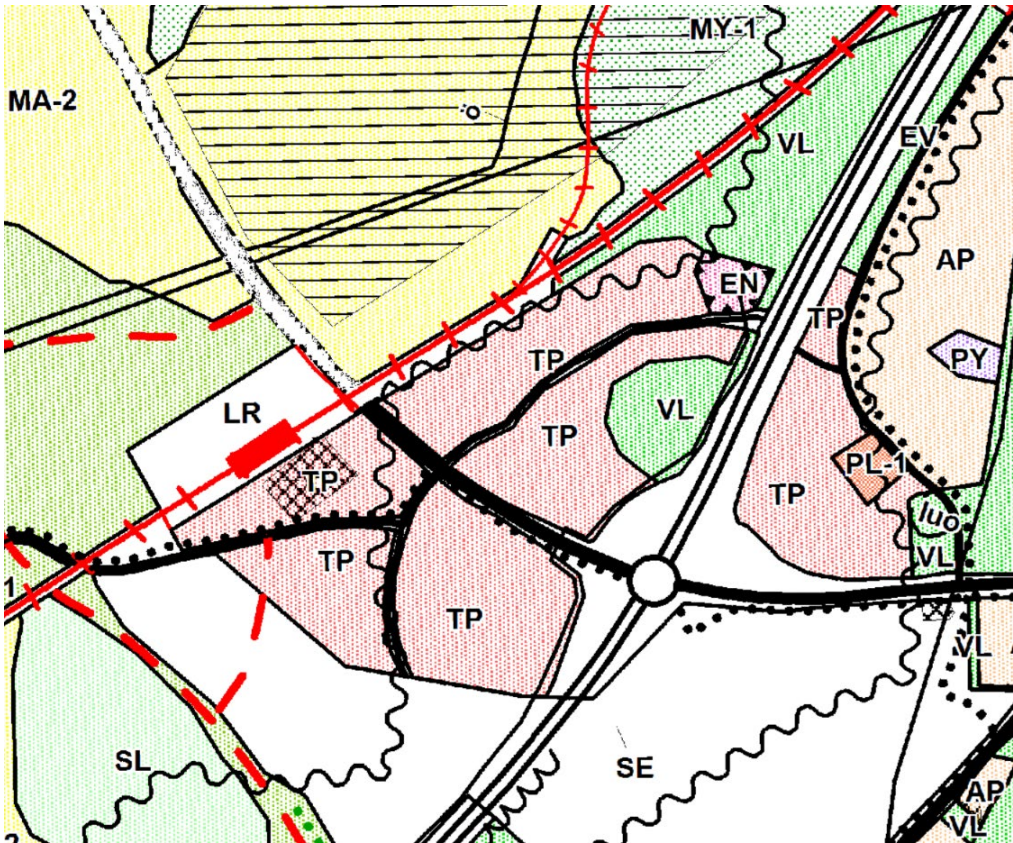
Maakuntakaavassa, Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uusimaa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020), suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat keskustahakuiselle kaupalle (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² sekä paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle 10 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kuninkaanportin alue on maakuntakaavassa osoitettu kaupan alueeksi. Maakuntakaavan kaupan alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ”Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.” Kaupan alueille on osoitettu enimmäismitoitukset; Kuninkaanportin osalta enimmäismitoitus on 125 000 k-m². Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Suunnittelualue jää moottoritie (Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie) ja ratavaraus (Ratayhteys lentoradalta Porvooseen) merkintöjen väliin. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Porvoo-Anttila 110 kV voimajohtomerkintä ja eteläosasta Maa-kaasun runkoputki merkintä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään aluumerkintään.

4.3 Yleiskaava

Vuonna 2004 valtuuston hyväksymässä keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue osoitettiin TP alueeksi.

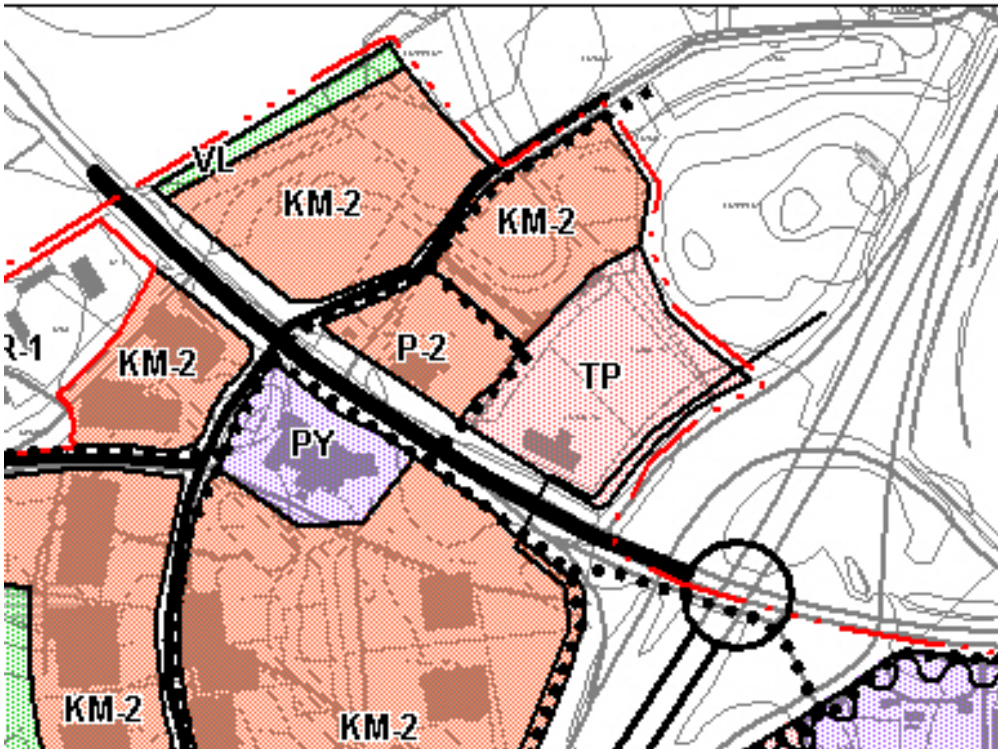


Kuva 1 Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta

Osa Kuninkaanportin alueesta osoitettiin selvitysalueeksi. Selvitysalue tarkoittaa, että alueen maankäyttöä ei ole yleiskaavassa ratkaistu. Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2003, että alueelle tulee sijoittaa mm. kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaava-ratkaisut eivät kuitenkaan ole mahdollistaneet valtuuston toivomien kaupan suuryksikköjen kaavoitusta Kuninkaanporttiin.

Selvitysalueen vuoksi Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavaa on laadittu omana osayleiskaavanaan. Yleiskaava luonnos oli nähtävillä kahtena eri versiona 2013. Molemmissa luonnoksissa suunnittelualueelle osoitettiin KM-2 merkinnällä kaupan suuryksikkö -alueita ja TP-merkinnällä työpaikka-alue.

Osayleiskaavan luonnoksessa Kuninkaanporttia kehitetään suurten kaupan yksiköiden ja erityisesti tilaa vaativan kaupan seudullisena keskittymänä. Alueella on toteutuneena runsas 50 000 k-m² kaupan tilaa mm. auto-, vene-, rauta-, huonekalu- ja puutarhakauppaa. Vuoteen 2035 mennessä alueelle voi toteutua uutta kaupan rakentamista 75 000 k-m². Kaupan mitoitus on osayleiskaavaluonnoksessa maakuntakaavan mukainen: alueelle on mahdollista toteuttaa yhteensä 125 000 k-m² kauppaa.



Kuva 2 ote osayleiskaava-alueesta

Porvoossa laaditaan uutta keskeisten alueiden osayleiskaavaa. Kuninkaanportin on tarkoitus olla mukana tässä osayleiskaavassa, jonka luonnoksen on tavoitteena valmistua 2024.

4.4 Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Asemakaava 350A on vuodelta 2004, 350 on vuodelta 2002, 310 on vuodelta 1999 ja 217 on vuodelta 1992.

Kiinteistöjaotuksessa on vielä nähtävissä pohjalla ollut vanhempi 217 asemakaava, jossa kadut, Kaupankaari ja Tekniikantie, olivat Harabackankadun ympärillä kaarevia. Kaavamääräyksinä käytettiin varsin laajaa TKL(Y)-merkintää, jolla sallittiin liiketiloja, toimistoa ja teollisuutta. Asemakaava 350 muutti tontti- ja katurakenteen suorakulmaisemmaksi. Asemakaavassa osoitettiin Harabackankadun eteläpuolelle kolmekerroksisia 3500 k-m² toimistorakennuksia. Asemakaavalla 400 muutettiin liikenneaseman tontiksi yksi näistä toimistotalotonteista. Laitoskeittiölle lohkottiin tontti 2016, joka muutti kortteliin 385 asemakaavan 350 tonttijakoratkaisusta.

Asemakaavoilla on osoitettu suunnittelualueelle useita TKLY(Y)-korttelialueita, yksi TTV-korttelialue ja VP-alueita. TKLY(Y) määräyksessä on osoitettu laajalla vaihtoehdoilla eri toimintoja mahdolliseksi korttelialueille. Korttelialueille on ollut mahdollista sijoittaa ympäristöhaiiriot aiheuttamaton teollisuus-, liike-, toimisto ja opetustilojen rakennuksia. Lisäksi on ollut mahdollista sijoittaa näyttelytiloja ja kaksi asuntoa. Elintarvikemyymälät on erikseen kielletty. Lisäksi määräyksessä on autopaikka-, melu-, aita- ja istutusmääräyksiä.

VP-määräyksellä on osoitettu puistoalueet suunnittelualueen itä ja pohjoisreunalle.

Rakennusoikeutta on osoitettu asemakaavassa suunnittelualueen osalta kortteliin 381 26 500 k-m², kortteliin 383 10 500 k-m², kortteliin 384 10 000 k-m², kortteliin 388 10 500 k-m². Lisäksi kortteliin 385 on osoitettu 20 000 k-m² suoraan ja TTV korttelialueella on rakennustehokkuusluvulla $e=0,4$ 14 000 k-m². Yhteensä suunnittelualueella on rakennusoikeutta noin 91 500 k-m².



Kuva 3 ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueella.

4.5 Omistussuhteet

Suunnittelualue on pääasiassa Porvoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella olevat joukkoliikennevarikko ja poikkeusluvalla muodostettu TY-tontti ovat yksityisessä omistuksessa.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueella on joukkoliikennevarikko, jossa on toimisto-, huolto- ja linja-autonkuljettajien työpaikkoja ja rakentumassa on tukkukauppaan keskittynyt rakennus, johon liittyy varastotyöpaikkoja ja kaupan työpaikkoja.

4.7 Rakennuskanta

Suunnittelualueella on vuonna 1999 rakennettuja joukkoliikennevarikon rakennuksia kolme kappaletta, laitoskeittiö vuodelta 2017 ja rakentumassa oleva tukkukaupan rakennus.



Kuva 4 Laitoskeittiö ja joukkoliikennevarikko viistoilmakuvassa

Suunnittelualueen naapurissa on kolmekerroksinen toimistorakennus sekä liikenneasema, johon kuuluu kaksi ravintolarakennusta ja autopesula.



Kuva 5 Viistoilmakuva liikenneasemasta ja toimistorakennuksesta suunnittelualueella.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on toteutumattomilta osiltaan tasaista ja vähän pusikoitunutta entistä peltoa. Rakennetut tontit ovat valtaosaltaan asvaltoituja. Harabackankadun reunassa on osalla matkaa istutetut puurivit. Harabackanpuiston mäki ja sen metsikkö suunnittelualueen itäosassa on poikkeus alueen luonteeseen. Mäki on maisemassa erottuva piirre ja suunnittelualue ympäröi mäkeä. Suunnittelualue rajautuu liikennealueisiin idässä ja etelässä. Moottoritie kulkee suunnittelualueita korkeammalla. Luoteispuolella avautuu Kiiialan kartanon peltojen laaja avoin peltomaisema, joka on osa valtakunnallisesti tärkeää maisema-aluetta. Kuninkaanportin hulevesille on tärkeä kulkureitti suunnittelualueen poikki ja luoteisreunaa länteen.



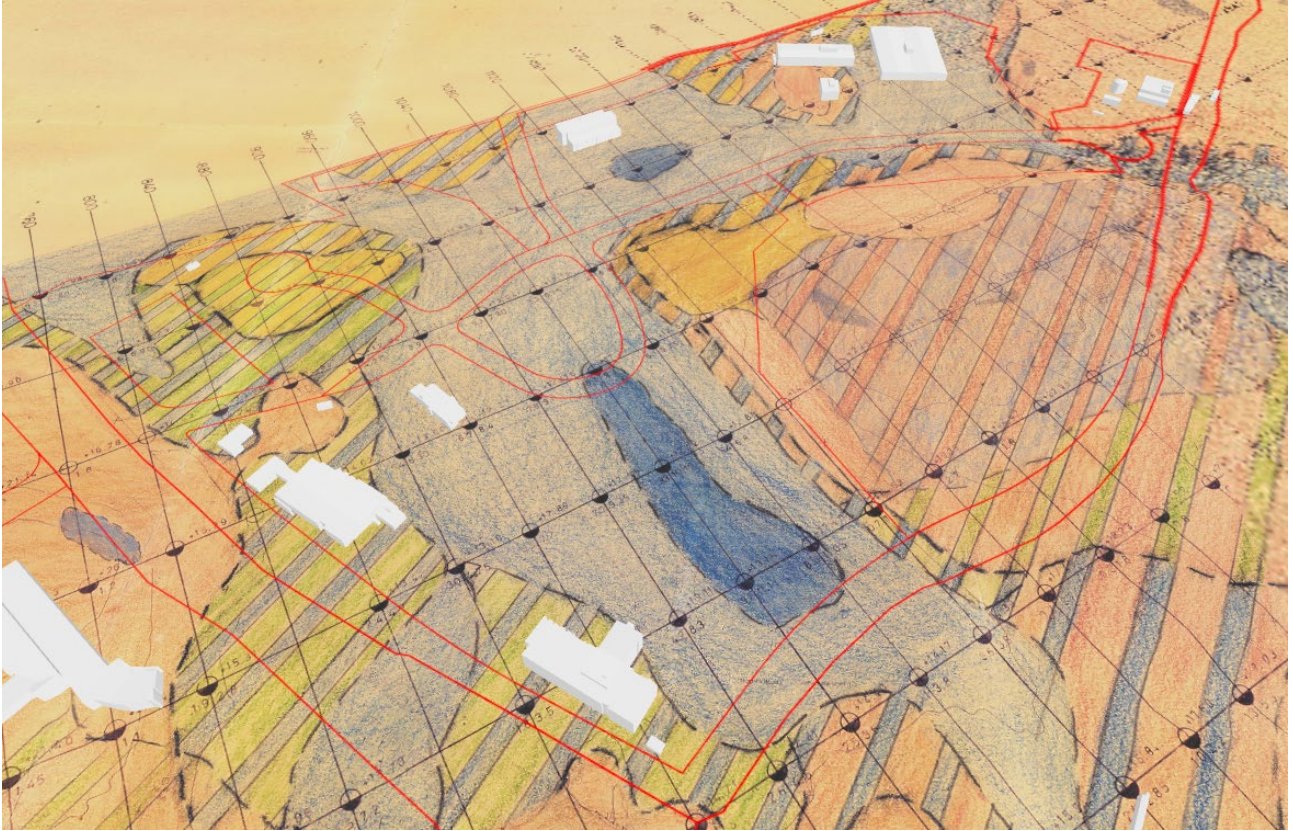
Kuva 6 Ote suunnittelualueesta 3D-mallissa, jossa erottuvat peltoalue vasemmalla, Harabackantie keskellä ja moottoritieliittymä oikealla.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueelle on rakennettu katuverkko ja vesijohdot. Suunnittelualueen vieritse kulkee kaa-sulinja. Suunnittelualueella on haasteita ojien riittävyyden kanssa ja hulevesi on ajoittain aiheuttanut tulvimista Mäntsäläntien viereisen ojan kohdalla.

4.10 Maaperä

Maaperä on pääosin rakennettavilla alueilla savea. Itäosan mäellä on myös kalliota. Suunnittelu-alueella on tehty laajoja maaperätutkimuksia 1976. Saven syvyys maaperässä vaihtelee pääosin 5–11 metrin välillä.



Kuva 7 Maaperäkartta kiinteistökartan päällä, jossa sinisellä näkyy savimaat ja tummansinisellä syvemvät savimaat.

4.11 Liiketilojen määrä Kuninkaanportissa

Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä vuonna 2022 laskettu liiketilan määrä on Kuninkaanportissa yhteensä n. 46 000 k-m². Tästä 11 000 k-m² on luokiteltu erikoistavarakaupaksi.

Maakuntakaavassa on Kuninkaanporttiin sallittu 125 000 k-m² tilaa vaativan kaupan liiketilaa. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on keskustahakuiselle kaupalle (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m², ellei selvityksin muuta osoiteta. Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä vuonna 2022 on arvioitu Kuninkaanportissa erikoistavarakaupan rajaksi 15 000 k-m².

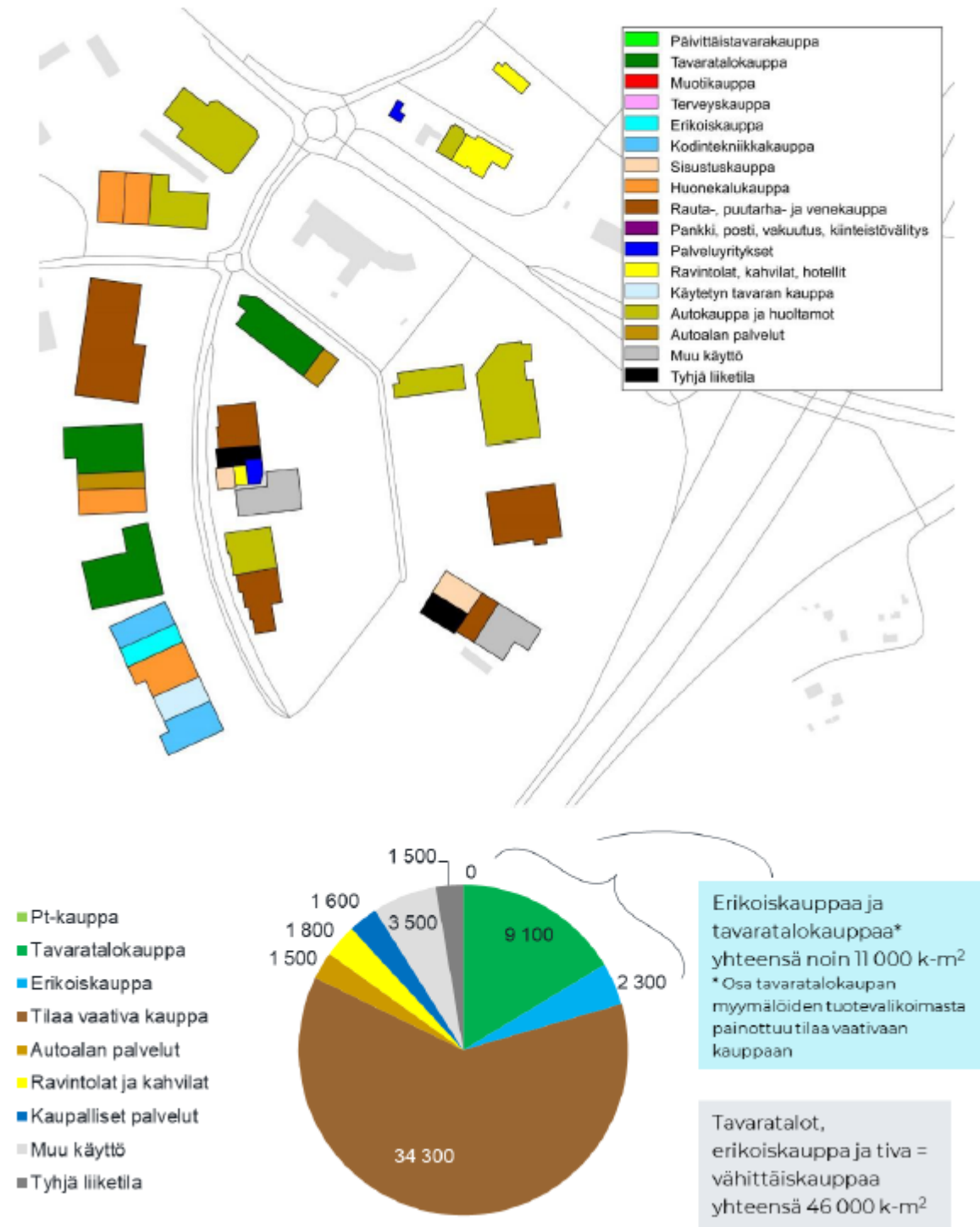
Selvityksessä todetaan, että tällä hetkellä Kuninkaanportissa ei ole päivittäistavarakauppaa, eikä myöskään lähiasukkaita (1 km säteellä). Kolmen kilometrin säteellä, jota voidaan tulkita paikallisena päivittäistavarakaupan vaikutusalueena, on asukkaita 6600, mikä ei vielä mahdollista päivittäistavarakaupan suuryksikköä alueelle ilman, että se keräisi merkittävästi ostovoimaa lähialueen ulkopuolelta. Jos lähialueelle ei suunnitella asukasmäärän kasvua, ei alueelle tule osoittaa uutta päivittäistavarakauppaa. Liikenneasema-tyyppinen myymälä ei kuitenkaan vaikuta vielä merkittävästi alueen profiiliin tai muuhun palveluverkkoon. Sen sijaan suurille päivittäistavarakaupoille tulisi osoittaa sijaintipaikkoja lähempänä asutusta.

Kuninkaanportin alueella on asemakaavassa Mäntsäläntien eteläpuolella noin 105 000 k-m² rakennusoikeutta, joka sallii liiketiloja. Uusilla KM- vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä on varustettu näistä 21 600 k-m². Loput ovat vanhemmilla KL-merkinnöillä, joilla ei enää voida vähittäiskaupan suuryksikköjä toteuttaa ilman asemakaavan päivittämistä. Yhteensä toteutuneena rakennuksia

liikerakennusten korttelialueilla Kuninkaanportissa on 65 000 k-m². Toteutumattomilla tonteilla rakennusoikeutta on 14 400 k-m².

Ote Porvoon Kaupan palveluverkkoselvityksestä 2022

Kuninkaanportti



Kuva 8 Ote Kaupan palveluverkkoselvityksen osiosta, jossa kuvataan Kuninkaanportin nykyisten liiketilojen tilanne.

5 PERUSSELVITYKSET

Kuninkaanporttiin on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2016 ja asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu Kuninkaanportin AK 562 hulevesiselvitys, jossa erityisesti käsitellään hulevesien viivytystaita ja selvitetään myös hulevesien käsittelyn tilannetta. Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu vuonna 2022 ja sitä on päivitetty 2023 maakuntakaavan saatua lainvoiman. Alustava maankäyttösuunnitelma on laadittu vuonna 2022, ja se toimii pohjana asemakaavoitukselle. Mäntsälätien liittymistä on tehty liittymätarkastelut vuonna 2016. Maaperästä on tehty kattava tutkimus vuonna 1976. Maaperän laatua on tutkittu osin myös tarpeen mukaan myöhemmin. Viimeisimmät tarkentavat maaperätutkimukset tehtiin hulevesiallasselvitystä varten. Tien 55 kehittämiselvitys on laadittu 2023. Porvoon meluselvitys on vuodelta 2013.

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Kaupan palveluverkkoselvityksessä on laadittu vaikutusten arviointia koko kaupungin tasolla, ja sitä hyödynnetään tämän asemakaavan kaupallisia vaikutuksia arvioidessa. Muista vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia kaavaselostuksessa. Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset kaupan palveluverkkoon
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- Vaikutukset ilmastonmuutokseen

7 OSALLISET

7.1 Maanomistajat

Yksityiset kiinteistöjen omistajat.
Porvoon kaupunki

7.2 Naapurimaanomistajat

7.3 Yritykset

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

7.4 Viranomaiset ja muut tahot

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

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

Kaupunkikehitys

- Kaupunkikehityksen johto
- Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus sekä kaupunkimittaus
- Kaupunki-infra, suunnittelu
- Kaupunki-infra, viheralueet
- Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta
- Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveydenhuolto

Elinvoima

- Elinvoiman johto

Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

Kaupunkikehityslautakunta
Ympäristöterveysjaosto

7.7 Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Vireilletulo

Asemakaavan laatiminen on sisällytynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2019 alkaen. Hankkeesta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (MRL 7 §).

8.2 Aloitusvaihe

Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom). Aloitusvaiheen työneuvottelu pidettiin palveluverkkoselvityksen riittävydestä 22.03.2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.11.2023.

8.3 Luonnosvaihe (valmisteluvaihe)

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

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

Saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta suunnittelutyötä tarvittaessa työstetään ja järjestetään neuvotteluja osallisten kanssa. Yhteenvedo saaduista mielipiteistä sekä vastine mielipiteisiin liitetään osaksi suunnitteluaineistoa.

8.4 Ehdotusvaihe

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

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Lisäksi kuulutus julkaistaan kaupungin internetpalvelussa.

8.5 Hyväksymisvaihe

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

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin vuonna 2024 ja hyväksytään kaupunginvaltuustossa viimeistään vuonna 2025.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana.

Yhteystiedot:

Porvoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)

06101 Porvoo

Kaavoittaja

Johannes Korpijaakko

puh. 040 489 5796

johannes.korpijaakko@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja

Christina Eklund

puh. 040 489 5755

christina eklund@porvoo.fi

Päiväys 13.3.2023

Jarkko Lyytinen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö