

AK 527 Meritulli

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe, 2. nähtävilläolo
24.4.2024



AK 527

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO
MERITULLI
3. KAUPUNGINOSA

Asemakaava ja asemakaavan muutos:
Kaupunginosa 3

Asemakaavan käsittely

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2017

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

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,14 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

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

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Porvoon keskustan palvelujen läheisyyteen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6	Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.2.1	<i>Kuvaus vaihtoehtoista 1 ja 2</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>Kuvaus vaihtoehtoista 3, 4 ja 5</i>	<i>5</i>
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	20
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	44
5.1	Kaavan rakenne	44
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	44
5.3	Aluevaraukset	44
5.4	Kaavan vaikutukset.....	46
5.5	Ympäristön häiriötekijät	46
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	46
5.7	Nimistö	47
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote yleiskaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenvedo kuulemisesta
5. Havainnekuvat, versiot 1, 2, 3, 4 ja 5
6. Ote ajantasa-asemakaavasta
7. Kartta tonttijaosta
8. Rakennustapaohjeet

1.6 Luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

1. Maaperän perustilaselvitys, Ramboll 2022
2. Pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2022
3. Liikuntapaikkaselvitys, Ramboll 2023
4. Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa
5. Meluselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

Saadun palautteen perusteella on laadittu kolme uutta kaavaluonnosta, jotka ovat nähtävillä 24.4.2024-30.5.2024. Vaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu osana tätä kaavaselostusta. Aiemmin nähtävilläolleista vaihtoehtoista saatu palaute ja vaikutukset uusiin luonnoksiin on kuvattu tämän selostuksen luvussa Osallistuminen ja yhteistyö

2.2 Asemakaava

2.2.1 Kuvaus vaihtoehtoista 1 ja 2

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

Pohjoisin asuinrakentamisen kortteli on kooltaan noin 12 200 m² ja se on varattu Asuinrakentamisen korttelialueeksi A. Asuinrakentamiselle ja päiväkodille varatut pysäköintipaikat on osoitettu Autopaikkojen korttelialueiksi LPA. Liikuntakentän paikat ovat yleisellä pysäköintialueella LP. Pysäköintiin varattujen korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 2360 m². Eteläisempi

asuinrakentamisen alue on pinta-alaltaan noin 6190 m² ja se on varustettu merkinnällä AP rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Päiväkodille varattu alue on pinta-alaltaan noin 6740 m² merkitty Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi YL. Korttelien keskelle jää VP Puistoalue ja Meritullinkadun eteläpäähän VU Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialue. Lisäksi Meritullinkadun länsipuolelle on osoitettu Yleinen pysäköintialue LP.

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

Luonnoksen vaihtoehdossa tehokkuus vaihtelee asuinrakennusten korttelialueilla siten, että väljemmässä vaihtoehdossa 1 tehokkuus on pohjoisemmassa korttelissa $e \approx 0,75$ ja kokonaisrakennusoikeus on 11 400 k-m² ja eteläisemmassä korttelissa tehokkuus on noin $e \approx 0,3$ ja kerrosalana 2400 k-m². Vaihtoehdossa 2 tehokkuus on pohjoisemmassa korttelissa $e \approx 1$ ja kokonaisrakennusoikeus on 14 200 k-m² ja eteläisemmassä korttelissa 3300 k-m² ($e \approx 0,5$). Tehokkuuslaskuihin on laskettu mukaan tonttien lisäksi rakentamiselle osoitettu pysäköintialue.

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

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

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

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

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

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

2.2.2 Kuvaus vaihtoehtoista 3, 4 ja 5

Asemakaavasta on toisessa luonnosvaiheessa nähtävillä kolme vaihtoehtoa.

Vaihtoehdossa 3 pohjoisin asuinrakentamisen kortteli on kooltaan noin 12 500 m² ja se on varattu Asuinrakentamisen korttelialueeksi A. Rakennusoikeutta on 11000 k-m², tehokkuus $e = 0,9$. Päiväkodin tontti on kooltaan 5800 m² ja rakennusoikeutta on 3000 k-m². Päiväkodin pysäköintipaikat on osoitettu LPA-korttelialueelle. Korttelissa 57 on sovitettu täydennysrakentamiseen varattu tontti asuinkerrostalolle AK. Rakennusoikeutta on 1100 k-m². Eteläisellä osalla suunnittelualuetta on puistoa VP ja Urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU. Suunnittelualueen lounaisosassa on yleiseen pysäköintiin varattu pysäköintialue LP, joka palvelee uutta urheilukenttää.

Vaihtoehdossa 4 pohjoisen asuinrakentamisen korttelin tehokkuus on 1,6. Rakennusoikeutta on 16000 k-m² ja korttelin pinta-ala on 10000 m². Lisäksi suunnittelualueen itäisellä puolella on kaksi uutta kerrostalotonttia, joiden tehokkuudet ovat 0,8 ja 0,9. Rakennusoikeutta on kolmelle kerrostalolle yhteensä 5400 k-m². Asuinkerrostalojen pysäköinti on osoitettu rakenteelliseen

pysäköintilaitokseen kortteliin 705. Pysäköintilaitoksen katolle tulee rakentaa yleistä käyttöä palveleva liikuntakenttä. Päiväkoti on esitetty kortteliin 63 6300 m² laajuiselle tontille purettavan Suistohallin paikalle (YL Julkisten lähipalveluiden korttelialue).

Vaihtoehdossa 5 pohjoisen asuinrakentamisen kortteli ja päiväkotit ovat samalla tavalla ratkaistu kuin vaihtoehdossa 4. Pysäköinti on vaihtoehdossa 5 sijoitettu Pellingintien varrella olevaan pysäköintitaloon (LPA-korttelialue). Lisäksi alueen eteläreunalla on kahden kerrostalon asuintontti (AK-korttelialue), jolla rakennusoikeutta on 3600 k-m². Tehokkuus kerrostalotontilla on noin 0,9. Urheilukenttä on sijoitettu maanvaraisena nykyisen nurmipintaisen kentän kohdalle (VU)

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

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

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

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

Kaikissa vaihtoehdoissa alueen läpi suunniteltu yhteys kävelylle ja pyöräilylle on osoitettu Rantakadun ja Pellingintien välille puistossa kulkevana Meritullinraittina.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on aloittaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentaminen vuoden 2026 aikana. Rakentaminen voi alkaa vuosien 2027–28. Aikatauluihin vaikuttavat merkittävästi maaperän puhdistamisen liittyvät käyttötalous- ja investointeihin tehtävät päätökset. Rakentaminen toteutuu luultavasti muutamien vuosien kuluessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6–6,14 hehtaaria vaihtoehtoista riippuen.



Kopterikuva Joonaanmäen suunnasta keväällä 2017. Suunnittelualueen rajaus keltaisella katkoviivalla. Ympäröivä rakennuskanta on 1–3 kerroksista. Pellingintie varrella olevat omakotitalot ja Aunelan puolella olevat rivitalot sijoittuvat suunnittelualueetta ylempänä olevaan Joonaanmäen rinteeseen.

Luonnonympäristö



Porvoonjokilaakson maisematilan muodostuminen suunnittelualueen kohdalla 2022

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

Maisema ja luonto

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

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

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

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

Kasvillisuus

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

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

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

Meritullinkadun länsipuolella olevaan puiston nurmipinnalle on istutettu erilaisia koristekirsikoita.

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

Ilmasto ja vesistöt

Pienilmastoltaan suunnitteluala on suotuisa. Rakennukset ja selännemetsiköt suojaavat aluetta jokilaakson tuulilta.

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

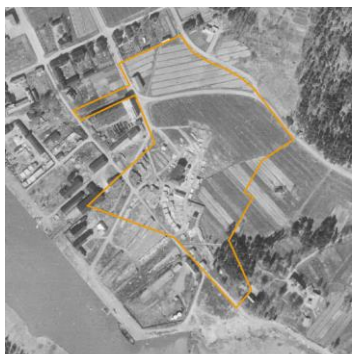
Viheraluetta kuivattava oja sijaitsee Suistohallin varikon ja viheralueen rajalla. Oja laskee Rantakadun ojen kautta jokisuiston kosteikkoon. Ojaa on siirretty useasti, eikä sen varrelle ole kehittynyt vakiintunutta puronvarren kasvillisuutta. Muut alueen aikaisemmista avo-ojista on putkitettu.

Ympäristön käytön historia

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

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

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



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



200 m

Rakennettu ympäristö

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



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

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



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



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



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

Maanomistus

Porvoon kaupunki omistaa koko suunnittelualueen

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

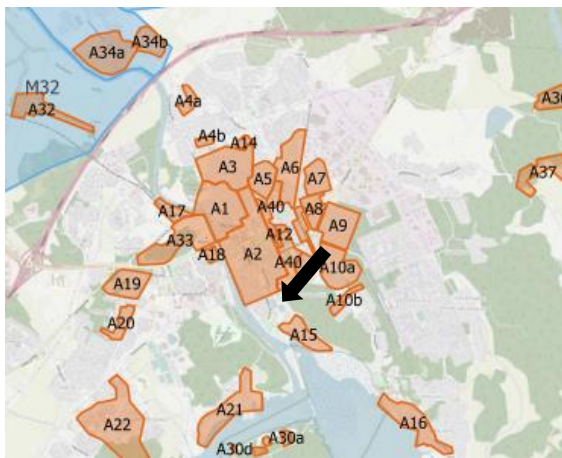
Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 25.8.2020, lainvoimainen 13.3.2023) kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Maakuntakaavassa alue on osoitettu myös Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi (Porvoon vanha kaupunki ja sitä ympäröivä kaupunkirakenne).

Yleiskaava

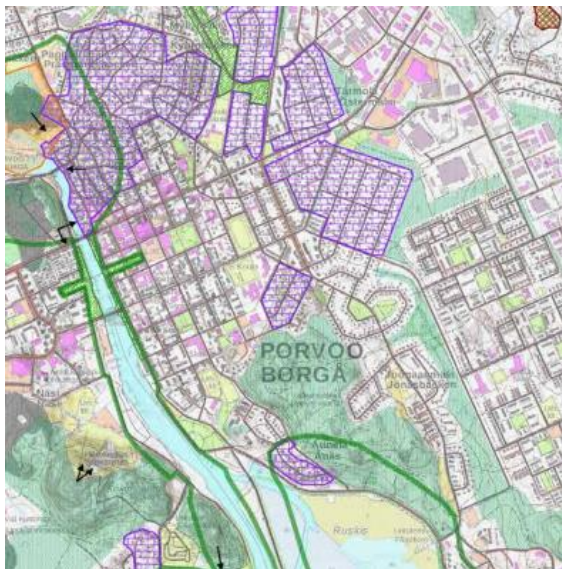
Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (15.12.2004) alueelle sijoittuvat A (Asuntoalue) sekä Puhdistettava ja kunnostettava maa-alue (vinoruudutus), VL (lähivirkistysalue) ja PY (Julkisten palvelujen ja hallinnon alue).

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

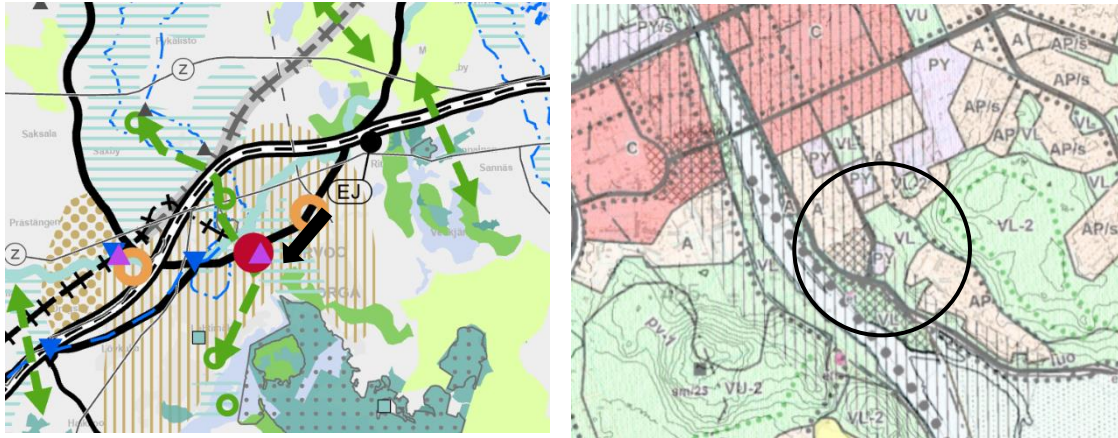


Ote maakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristökohteiden aluerajauksesta, Porvoon keskeisten alueiden kulttuuriympäristöselvitys 2021. Musta nuoli osoittaa suunnittelualueen sijaintia. Maakunnallisesti arvokkaista alueista suunnittelualue sivuaa Aunelanmäen männikköselänne. Rakennettuja maakunnallisesti arvokkaita alueita ei rajaudu suunnittelualueeseen.

Alempi karttaote on uutta keskeisten alueiden osayleiskaavaa varten laaditusta maisemaselvityksestä. Maisemallisesti arvokkaiden alueiden rajausta on osoitettu kirkkaan vihreällä viivalla. Arvokkaisiin alueisiin kuuluu Porvoonjokilaakso sekä Aunelan Ruskiksen ja Tarkkisten alue erillisinä alueina.



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



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

Asemakaava

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

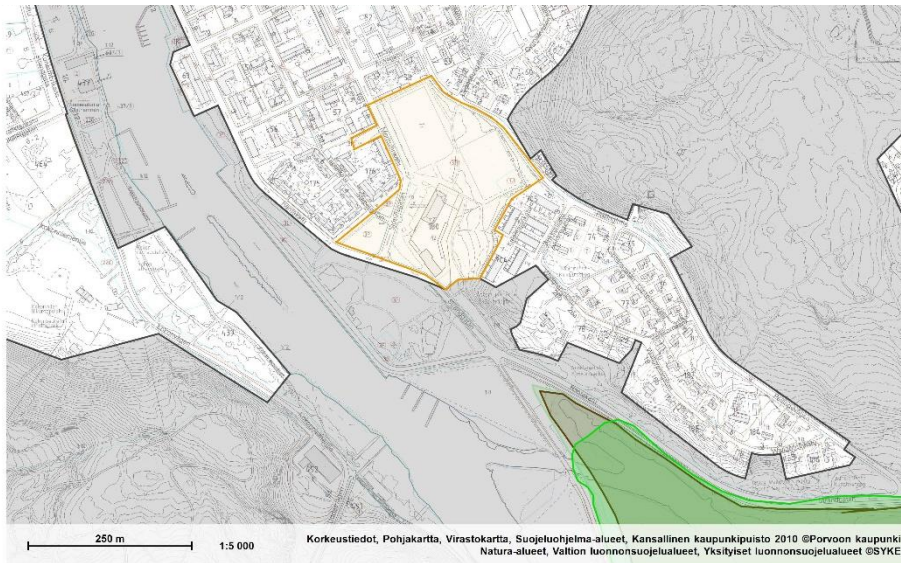
Urheilukenttien osalta on voimassa vuoden 1985 asemakaava, jossa Meritullinkadun ja Pellingintien välinen alue on VL-alue (Lähivirkistysalue). Alueen itä-koillisreuna kuuluu Aunelan asemakaavaan vuodelta 1972. P-alue on puistoa ja Upl-alue Palloilu- ja leikkikenttä. Rantakadun ja Meritullinkadun pohjoispuolelle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

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

Kansallinen kaupunkipuisto

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

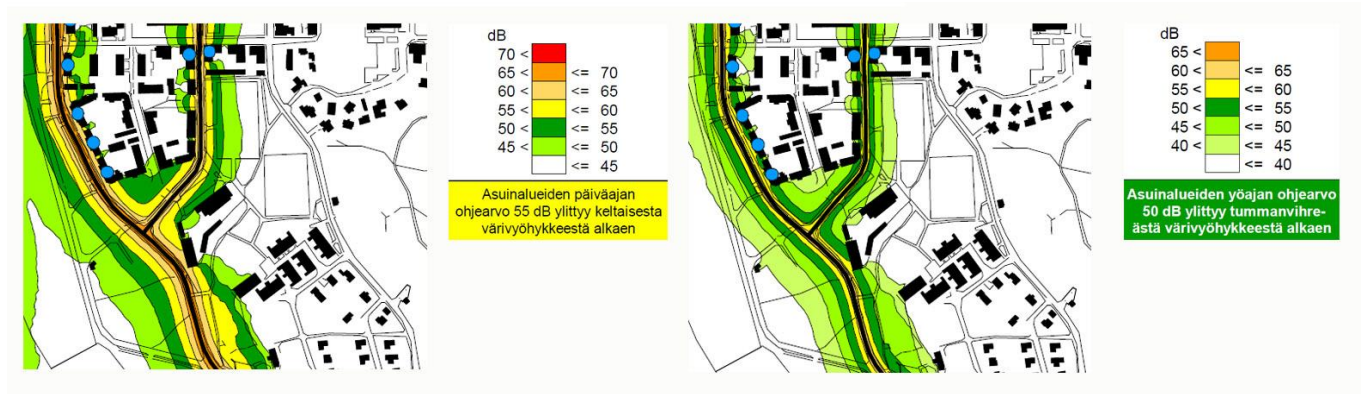
Kansallisen kaupunkipuiston rajausta harmaalla ja Ruskiksen Natura 2000-alue vaaleanvihreällä. Ruskealla Ruskiksen luonnonsuojelualue ja Kaupunginlahti Stensbölefjärden luonnonsuojelualue kirkkaanvihreä. Ei mittakaavassa.



Liikennemelu

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

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



Melutilanne 2 metrin korkeudella maanpinnasta. Tieliikenteen keskiäänitaso (LAeq) päiväajalla (klo 7–22) ja yöajalla (22–07) vuonna 2030.

Liikenne

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

Vuoden 2023 laskennan mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Pellingintiellä on 1050 ajoneuvoa ja Meritullinkadulla 750 ajoneuvoa. Rantakadulla oli liikennettä 5600 ajon/vrk.

Maaperä ja pohjavesi

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

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

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

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

Kairausvastuksen perusteella savi on laadultaan pehmeää. Maanäytteiden vesipitoisuus vaihtelee välillä 30...65 %. Siipikairausten perusteella saven leikkauslujuus on alimmillaan noin 15 kN/m². Silttikerros on paikoin melko löyhä ja toisaalla tiivis. Lisäksi silttiin on kerrostunut osin hiekkaa ja savea. Todellisuudessa moreenikerros voi olla ohuempi, sillä maanäytteiden perusteella on maaperässä laajemmalti silttiä kuin mitä kairausvastuksista voi päätellä. Kalliopintaa ei ole varmistettu porakonekairauksin.

Perustilaselvityksen mukaan alueella ei esiinny sulfaattipitoista savea.

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

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

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

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

(Selvitys 1)

Pilaantuneisuus

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

Vuonna 2007 on kohteeseen Meritullinkatu 5-7 (Suistohalli) laadittu Maaperän haitta-ainetutkimus. (Suomen IP-Tekniikka Oy) Tutkimuksessa todettiin kiinteistön kohdalla kohonneita arseeni-, öljy- ja PAH-yhdisteiden pitoisuuksia. Alueelta puretun rakennuksen perustusten betoni-, tiili- ja puujätteen kasalla olleesta maa-aineksesta todettiin ylemmän ohjearvon ylittävä PAH-yhdisteen pitoisuus. Samasta näytteestä todettiin myös alemman ohjearvopitoisuuden ylittävä öljyhiilivetyjen pitoisuus C₁₁- C₂₃-jakeita 260 mg/kg C₂₄- C₂₉-jakeita 800 mg/kg. Autokatoksen alle jäävän alueen pintakerroksessa todettiin PIMA-asetuksen kynnysarvopitoisuuden ylittävä arseenipitoisuus 12 mg/kg. Tämä pilaantunut maa-aines on kuljetettu pois paikalta vuonna 2007. Kohteen maaperässä ei ole tutkimuksessa todettu pima-asetuksen kynnysarvon (tai alemman ohjearvon) ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Suunnittelualueella on kaavatyön aikana tehty lisäselvityksiä 13.-20.6.2022, (Selvitys 2, Ramboll) jolloin kohdekiinteistöjen alueelle kairattiin 12 tutkimuspistettä ja tehtiin 15 koekuoppaa kaivinkoneella. Tutkimuspisteitä sijoitettiin kattamaan tasaisesti tutkittavat alueet kokonaistilanteen selvittämiseksi. Koekuoppatutkimuksella täydennettiin kairaututkimusta sijoittamalla koekuopat tarkentamaan ja rajaamaan jo tutkittuja näytepisteitä. Koekuoppatutkimus mahdollisti myös tarkemmat havainnot maaperän mahdollisesta jätteisytydestä.

Laboratoriossa analysoitavat näytteet valittiin näytteenottohavaintojen perusteella. Laboratorioon lähetetyistä tutkimusnäytteistä määritettiin metallien kokonaispitoisuuksia (Sb, As, Cr, Cu, Pb, Ni, Zn, V), öljyhiilivetyjen C₁₀-C₄₀ pitoisuuksia, aromaattisten hiilivetyjen (BTEx-yhdisteet) ja oksygenaattien (MTBE, TAME, TAE, ETBE, DIPE) pitoisuuksia sekä PAH- ja PCDD/F-yhdisteiden pitoisuuksia. Vesinäytteestä määritettiin öljyhiilivetyjen C₁₀-C₄₀ pitoisuus.

Kohteessa havaittiin neljän pisteen alueella selvästi kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia, sekä kahdessatoista pisteestä tehtiin tutkimusten yhteydessä jätehavaintoja. Valtaosasta tutkimuspisteistä todettiin lisäksi kynnysarvotasoisia arseenin pitoisuuksia, jotka vastaavat alueen taustapitoisuustasoa.

Tutkimuspisteessä P127, joka sijaitsee Meritullinkadun ja suiston hiekkakentän välisellä alueella todettiin, kohonneita lyijyn (15 000 mg/kg) sekä antimonin (1600 mg/kg) pitoisuuksia. Tutkimuspisteen kohonneet haitta-ainepitoisuudet muodostavat kohteessa sekä terveydellisen että ekologisen riskin, ja tämä tulee kaivu- ja maankäytön muutostilanteissa ottaa huomioon. Lisäksi pisteen havaintoja suositellaan rajattavan muutamalla kairapisteellä tai koekuopalla jatkosuunnitteluvaiheen yhteydessä haitta-ainepitoisen maa-aineksen laajuuden rajaamiseksi.

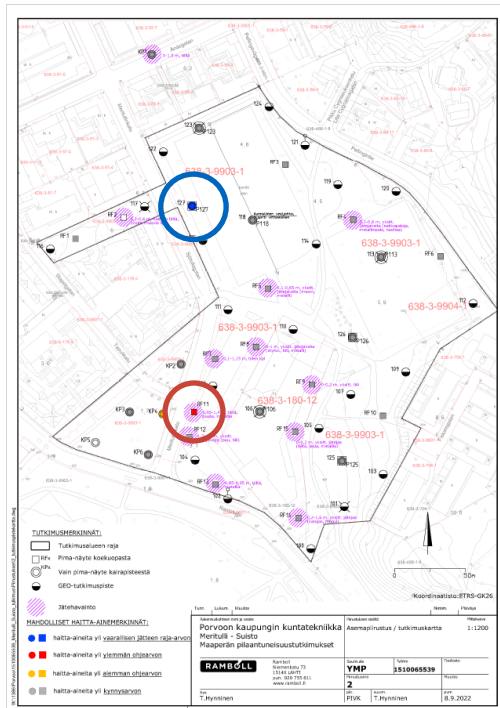
Alueen eteläreunassa tutkimuspisteessä RF11 todettiin sinkin kohonnut pitoisuus sekä pisteessä KP4 PAH-yhdisteiden kohonnut pitoisuus. Näiden todettujen kohonneiden pitoisuuksien ei todettu aiheuttavan kohonnutta terveysriskiä alueella nykyisessä käytössään jäädessään olemassa olevien tierakenteiden alle. Niin ikään pisteessä KP1 todettiin kevyiden hiilivetyjakeiden kohonneita pitoisuuksia. Hiilivetyjakeiden pitoisuudet eivät muodosta merkittävää riskiä terveydelle tai ympäristölle nykytilanteessa.

Tutkimustulosten perusteella tutkimusalueella todetut kohonneet haitta-ainepitoiset maa-ainekset rajautuvat syvyysuunnassa maaperän pintakerroksissa 0,5...1,4 m syvyyksillä maanpinnasta. Näillä tutkimuksilla ei kuitenkaan saatu rajattua kairauspisteen P127 maaperässä todettua pilaantuneisuutta leveyssuunnassa. Muutoin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sisältävät näytepisteet (RF4 ja RF11) saatiin rajattua leveyssuunnassa jatkosuunnittelun kannalta riittävällä tarkkuudella.

Jätteellisyshavaintoja tehtiin koekuopituksen yhteydessä kaikkiaan kahdestatoista pisteestä painottuen alueen eteläkeskivaiheille kairauspisteisiin.

Mikäli kiinteistöllä todettuja, haitta-aineita pitoisuuksiltaan VNa 214/2007 mukaiset kynnyisarvotasot ylittäviä maa-aineksia kaivetaan tai käsitellään rakennustöiden aikana, voivat pitoisuustasot rajoittaa maa-ainesten vastaanottoa ja loppusijoitusta. Haitta-aineita yli VNa 214/2007 alemmat ohjearvotasot sisältävää maa-ainesta tulee nykyinsäädännön perusteella käsitellä pilaantuneena maana, jonka kaivaminen ja käsittely on luvanvaraista YSL 136§ mukaisesti. Myös maaperän jätteellisyys ja sen sijoittaminen asianmukaiseen käsittelyyn tulee huomioida kaivun yhteydessä.

Alustavien pilaantuneisuustulosten mukaan haitta-ainepitoisuudet eivät estä alueen kaavoittamista ja maankäytön muuttamista. Pilaantuneet maa-ainekset on huomioitava luvituksessa sekä työn aikana maankaivussa, kuljetuksessa ja loppusijoituksessa. Haitta-aineet tulee poistaa rakentamisen ja tulevan käytön edellyttämässä laajuudessa.



Ote pilaantuneisuustutkimuksen kartasta. (Selvitys 2) Sinisen ympyrän keskellä tutkimuspiste P127 ja punaisen ympyrän keskellä tutkimuspiste RF11.

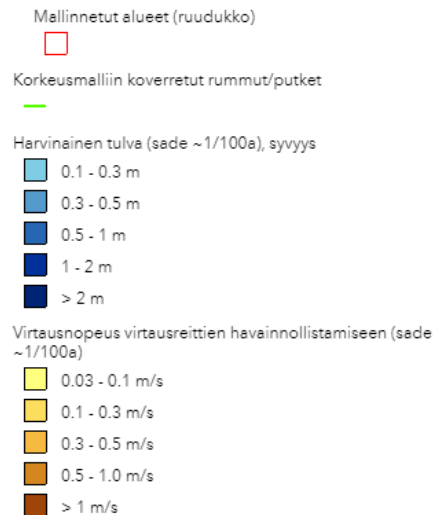
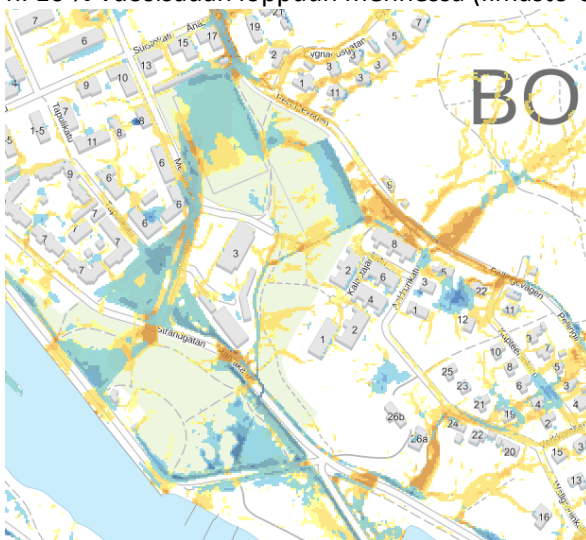
Valuma-alue, ojaverkko ja tulvat

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



Kuva: Hulevesiviemärit ja avo-ojat

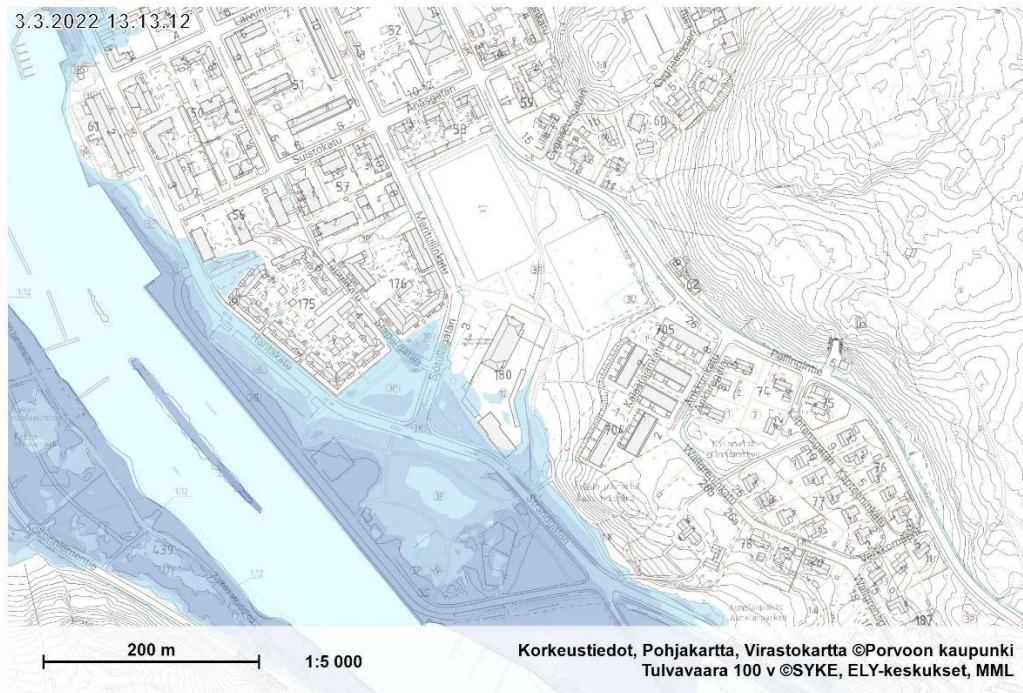
Alustavissa hulevesitulvakartoissa on käytetty tapahtuneiden rankkasateiden havaintoihin pohjautuvaa harvinaista, noin kerran sadassa vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttamaa hulevesitulvaa. Huomioitava on, että ilmastonmuutoksen vaikutuksesta sademäärien ennakoitaan kasvavan n. 10 % vuosisadan loppuun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



Alustava hulevesitulvakartta. Syke ver04.12.2018

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

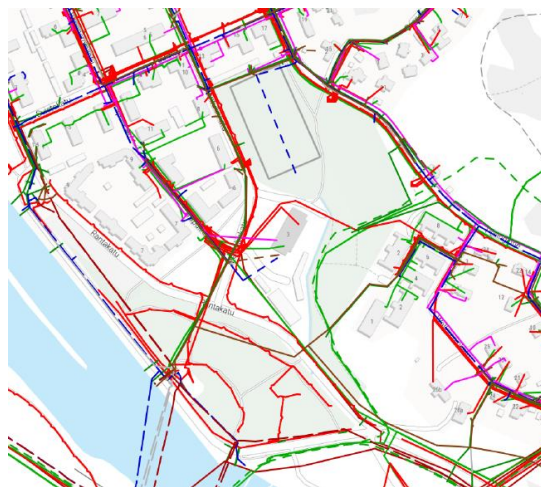
Merivesitulvan 1/20 tai 1/100 vuodessa toistuvat riskialueet ovat lähellä toisiaan. Merivesitulvalle alttiita ovat alueen eteiset osat ja olemassa oleva varikkorakennus.



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

Tarvittaessa alueelle laaditaan tarkempi hulevesiselvitys asemakaavaluonnosten jatkotyöstön yhteydessä.

Tekninen huolto



Johtokartta Keymap. Maanmittauslaitos 2022

Alue on liitettävissä kunnallistekniikkaan. Vesijohtot, viemärit ja hulevesiputkisto kulkevat pääosin aluetta rajaavilla kaduilla sekä Pellingintien ja Meritullinkadun välillä hiekkakentän pohjoisosassa. Suunnittelualueen pohjoisreunassa on kaukolämpölinjan tonttiliittymä. Kentän keski-osassa on vesijohtolinja ja Suistohallin pohjoispuolitse kulkee sähkölinja. Puiston eteläreunalla on hulevesiverkostoa ja Aunelanmäen rivitaloilta kulkeva jätevesiviemäri.

Palvelut

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2024 toimintasuunnitelmaan. Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan tavoitteena on turvata riittävä tonttituotanto.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alue on ollut kaavoituskatsauksessa vuodesta 2017 ja se on kuulunut kaupunkisuunnittelun työohjelmaan siitä lähtien.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo

Suunnittelu tuli vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n 7.12.-23.12.2022, 2.1.-20.1.2023 palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/kaavoitus/ AK 527 Meritulli-Suisto. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ELY-keskukselta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Porvoon vedeltä, Porvoon Energialta sekä Porvoon terveyden- ja hyvinvointivirastolta.

Valmistelu on tehty yhteistyössä Porvoon veden, Porvoon Energian ja kaupunkikehityksen eri palvelualueiden, liikuntapalveluiden, toimitilajohdon sekä Kasvun ja oppimisen -toimialan kanssa.

Naapureille kerrottiin kaavan nähtävillä olosta kirjeitse. Kaavaluonnosten nähtävillä olon aikana on järjestetty yleisiä vuorovaikutustilaisuuksia 14.12.2022, 26.10.2023 ja 20.5.2024.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet vaihtoehdot 1 ja 2

Mielipiteitä jätettiin yksitoista. Verkkokyselyssä yhteensä 128 eri vastaajaa kävi antamassa vastauksensa ainakin johonkin kyselyn kohtaan. Vastauksia kyselyn lopussa olleeseen avoimeen kohtaan tuli 86 kappaletta.

Saaduissa mielipiteissä asuinrakennuksia pidettiin alueelle liian korkeina. Mielipiteen jättäjiä huolestuttivat autopaikkojen lisääntyminen, lisääntyvä liikenne ja liikennejärjestelyt. Alueelle

kaivattiin kattavampia maaperätutkimuksia ja huolta kannettiin naapurirakennusten perustusten kestävydestä. Lisäksi esitettiin tarvetta taloudelliselle tarkastelulle ja markkinatutkimukselle. Alueen avoimuutta arvostettiin, samoin Suistokenttien aktiivista liikuntakäyttöä. Päiväkotia pidettiin liian suurena, ja sen nähtiin aiheuttavan liikennehaittoja.

Asukkaiden mielipiteiden ja saatujen alustavien lausuntojen perusteella alueelta on laadittu kolme uutta kaavaluonnosta, jotka asetetaan nähtäville. Näissä vaihtoehdoissa on tutkittu päiväkodin sijoittamista Suistohallin paikalle, nurmientä säilyttämistä ja etsitty ratkaisua esimerkiksi alueen pysäköintiin rakenteellisesti toteutettuna sekä etsitty tehokkuutta, jolla rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen olisi mahdollista. Luonnosvaihtoehdossa 3 on myös esitetty vaihtoehto, joka ei perustu rakenteelliseen pysäköintiin, ja jossa pysäköinti on järjestetty asuintonteille.

Mielipiteiden yhteenveto ja huomioiminen uusien kaavaluonnosten valmistelussa on kuvattu selostuksen liitteessä 4.

Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua. Kaavan aloitusvaiheessa pidetyssä viranomaisneuvottelussa todettiin, ettei viranomaisneuvotteluja kaavan edetessä ole tarpeen järjestää. Luonnos ja ehdotus lähetetään osallisille lausunnoille.

Ympäristönsuojelun yhteisesti päädyttiin siihen, ettei kaavassa ole tarpeen osoittaa erillisiä e-lm-alueita.

Kaavaluonnoksesta saadut alustavat lausunnot vaihtoehdoista 1 ja 2

Kaavaluonnoksista saatiin kahdeksan alustavaa lausuntoa. ELY-keskuksen lausunnossa annettiin ohjeita kaavan jatkotyöstölle mm. seuraavissa asioissa. Yleiskaavan uudistamisen ollessa käynnissä on huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokoanisuuteen ja ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset. Ilmastovaikutuksen osalta tärkeänä pidettiin, että jatkosuunnittelussa varmistetaan kestävien liikkumisen muotojen houkuttelevuus etenkin päiväkodin osalta. Hulevesiselvitystä ja meluselvitystä kaivattiin ehdotusvaiheeseen. Selostukseen toivottiin tietoa vanhojen haitta-ainetutkimusten ja puhdistusten hyödyntämisestä. Vaihtoehtoa 1 pidettiin luontevampana.

Porvoon museo toivoi Piispankatu 15:n säilyttämistä nykyisellä paikallaan. Vaihtoehtoa 1 pidettiin kulttuuriympäristön kannalta parempana.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kommentoi pelastusajoneuvojen vaatimusten huomioimista.

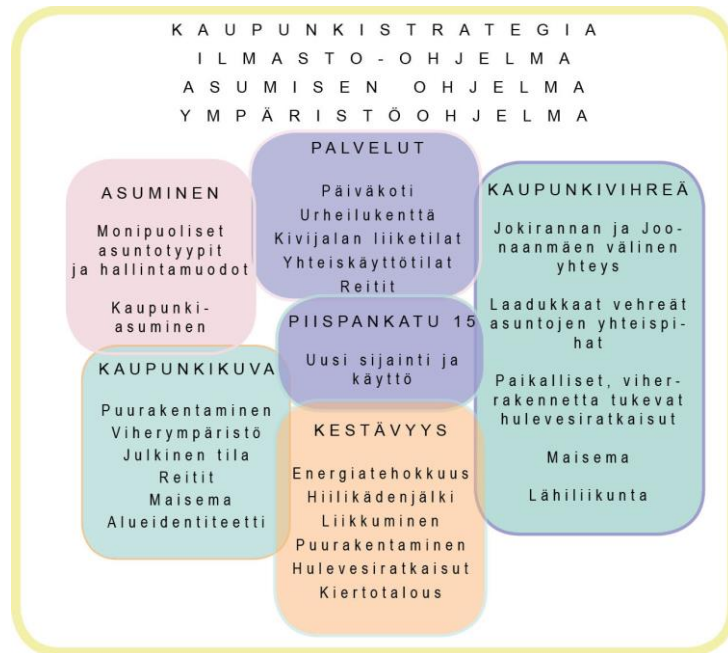
Kasvun ja oppimisen toimiala toi esiin, että kentät ovat lukioiden ja Lyseopuiston koulun käytössä.

Porvoon sähköverkko esitti tarpeen puistomuuntamolle.

Saatujen kommenttien perusteella selostusta on täydennetty yleiskaavaa, vaikutustenarviointia ja pilaantuneisuutta koskien sekä kenttien käyttöä ja uuden kentän mitoittamista koskien. Uusia luonnossuunnitelmia on täydennetty esitettyjä kommentteja huomioiden. Selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa melun, hulevesien ja pelastuskaavioiden osalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet



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

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

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

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

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

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

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

Arkkitehtonista laatua ohjataan rakennustapaohjeella.

KESTÄVÄ KEHITYS

Edistetään energiatehokasta ja kestävää rakentamista kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden. Tuetaan rakentamisen vähähiilisiä valintoja ja tutkitaan mahdollisuutta kiertotalousratkaisuihin alueella. Tuetaan kestävän arki liikumisen valintoja ja ratkaisuja, jotka tukevat vähähiilistä liikumista.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

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

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

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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



Vaihtoehto 1 vasemmalla ja vaihtoehto 2 oikealla.

ASUINKORTTELIT

Vaihtoehto 1

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

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

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

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

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

Vaihtoehto 2

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

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

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

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

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

Suistohallin paikalle esitetään uutta pelikenttää. Rantakadun suuntainen, olemassa oleva huolto-rakennus voidaan säilyttää pelikenttää palvelevana rakennuksena puiston eteläosassa. Rakennus on kuitenkin tulvaherkällä alueella eikä paikalle tulisi rakentaa uutta rakennusta, mikäli olemassa oleva rakennus puretaan.



Vaihtoehdot 3, 4 ja 5

Vaihtoehto 3

Luonnosvaihtoehdossa 3 rakentaminen korttelitehokkuus on pohjoisemmassa asuinkorttelissa noin $e \approx 0,9$. Rakennusoikeutta on 12 100 k-m². Rakennukset ovat kahdesta neljään kerrosta korkeita. Pysäköinti on pääosin korttelin pohjoisreunalla laajalla pysäköintialueella.

Päiväkoti on sijoitettu Pellingintien varteen ja päiväkodin pysäköinti erilliseen LPA-kortteliin.

Kortteliin 57 on lisätty yksi kolmekerroksinen asuinrakennus, joka on kooltaan 1100 k-m².

Puiston reunalle on sijoitettu Piispankatu 15:stä siirrettäväksi tarkoitettu rakennus.

Asumiseen ja liiketiloiksi osoitettua rakennusoikeutta korttelialueilla on yhteensä 13 200 k-m², josta 600 k-m² liiketilaa.

Vaihtoehto 4

Luonnosvaihtoehdossa 4 rakentaminen korttelitehokkuus on pohjoisemmassa asuinkorttelissa noin $\approx 1,6$. Rakennusoikeutta on 16 000 k-m². Rakennukset ovat kolmesta viiteen kerrosta korkeita. Piispankatu 15 on mahdollista sijoittaa kortteliin Meritullinkadun varrelle.

Pellingintien varrelle ja suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu kaksi kerrostalotonttia, josta toisella yksi ja toisella kaksi neljäkerroksista kerrostaloa. Kunkin kerrostalon rakennusoikeus on 1800 k-m².

Asuinrakennusten pysäköinti on keskitetty yksitasoiseen pysäköintilaitokseen, joka on Pellingintien suuntaisesti vanhan nurmikentän kohdalla. Ajo laitokseen tapahtuu Pellingintien puolelta. Pysäköintilaitos sijoittuu rinteeseen, siten että sen alaosa puiston puolella on yksikerroksinen. Pellingintien puolelta pysäköintilaitoksen kattopinta on lähellä maanpinnan tasoa. Pysäköintilaitoksen katolle on sijoitettu alueen uusi liikuntakenttä. Etäisyys asuinrakennuksista pysäköintiin on noin 50-150 metriä.

Päiväkoti on sijoitettu purettavan Suistohallin paikalle.

Asuin- ja liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeus alueella on 21 400 k-m².

Vaihtoehto 5

Luonnosvaihtoehdossa 4 rakentaminen korttelitehokkuus on pohjoisemmassa asuinkorttelissa noin $\approx 1,6$. Rakennusoikeutta on 16 000 k-m². Rakennukset ovat kolmesta viiteen kerrosta korkeita. Piispankatu 15 on mahdollista sijoittaa kortteliin Meritullinkadun varrelle.

Suunnittelualueen eteläosaan on sijoitettu yksi kerrostalotontti, jolla on kaksi neljäkerroksista kerrostaloa. Näiden kerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 3600 k-m².

Asuinrakennusten pysäköinti on keskitetty Pellingintien varrelle nelikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Ajo laitokseen tapahtuu Pellingintien puolelta. Etäisyys asuinrakennuksista pysäköintiin on noin 50-250 metriä.

Liikuntakenttä on sijoitettu nykyisen nurmikentän kohdalle.

Päiväkoti on sijoitettu purettavan Suistohallin paikalle.

Asuin- ja liikerakentamisen kokonaisrakennusoikeus alueella on 19 600 k-m².

Päiväkoti

Päiväkoti sijoittuu vaihtoehdoissa 1, 2 ja 3 Pellingintien varrelle. Se muodostuu kaupunkikuvallisesti merkittäväksi elementiksi Rauhankadun eteläisenä näkymän päätteeksi ja uuden Meritullin aukion merkkirakennuksena.

Vaihtoehdoissa 4 ja 5 päiväkotia sijoitetaan purettavan Suistohallin kohdalle. Tässä ratkaisussa päiväkotia saa kaupunkikuvallisesti merkittävän aseman jokilaaksoa rajaavana rakennuksena. Muun maankäytön näkökulmasta päiväkodin sijoittaminen Suistohallin kohdalle on vaihtoehdoista joustavinta, sillä tällöin olevat kentät voidaan säilyttää pidempään käytössä.

Rakennusoikeutta päiväkodille on osoitettu kaikissa vaihtoehdoissa 3000 k-m².

Päiväkodin ja rivitalojen pysäköintialue sijoittuu suunnittelualueen länsiosaan Pellingintien ja Suis-
tokentän välille vaihtoehdoissa 1 ja 2. Päiväkodin pysäköinti on sijoitettu rivitalokorttelin kanssa
yhteiselle LPA-alueelle vaihtoehdossa 1. Vaihtoehdossa 2 osa päiväkodin pysäköinnistä on sijoit-
tettu Tapulikadun ja Rantakadun välillä olevalle LPA-alueelle. Vaihtoehdossa 3 pysäköinti on
omalla LPA-alueella. Vaihtoehdoissa 5 ja 6 päiväkodin tontin eteläpuolella.

Päiväkotirakennuksen muoto ja kaupunkitilallinen asema ovat tärkeitä alueen kokonaisratkaisun
kannalta. Luonnosvaihtoehdoissa on esitetty toisistaan poikkeavia malleja, jotka voivat tarkentua
jatkosuunnittelun aikana.

Pallokenttä

Suistohallin kohdalle esitetty uusi pallokenttä korvaa nykyisiä liikuntakenttiä vaihtoehdoissa 1, 2 ja
3. Kentän laajuudesta ja toteutettavuudesta teetettiin lisäselvitys. Kaavassa osoitetulle paikalle on
mahdollista toteuttaa 63x45 metrin laajuinen pallokenttä, jonka toiselle sivulle mahtuu muutama
juoksurata ja lyhyelle sivulle pieni porrastettu katsomo. Kentän koko mahdollistaa sen jakamisen
kahden liikuntaryhmän käyttöön. Kenttää voidaan käyttää myös juniorikoon pesäpallokenttänä.

Ulkoliikkumisen mahdollisuuksia lisääviä ulkokuntosalivälineitä on mahdollista sijoittaa kentän
reuna-alueelle ja puistoon. Vuonna 2008 rakennettu varikkohalli on mahdollista säilyttää liikunta-
toimen käytössä. Rakennus on kuitenkin tulvaherkällä alueella eikä paikalle tulisi rakentaa uutta
rakennusta, mikäli olemassa oleva rakennus puretaan.

Vaihtoehtoisesti rakennus voidaan purkaa ja pallokenttää tai muuta ulkoliikunta-aluetta laajentaa
lähemmäs Rantakatua. Urheilukentän pysäköintipaikkoja voidaan osoittaa sekä Meritullinkadun
varikkorakennuksen läheisyyteen ja Meritullinkadun pohjoispuoleiselle puistoalueelle. Mikäli näitä
paikkoja ei haluta ottaa käyttöön, on kentän käyttäjiä palvelevia paikkoja löydettävissä myös muu-
alta lähialueilta.

Vaihtoehdossa 4, jossa kenttä sijoittuu pysäköintilaitoksen katolle pallokentän koko on 63x45
metriä ja kentän enimmäiskoko 82x65 metriä. Kenttä on mahdollista jakaa kahteen osaan.

Vaihtoehdossa 5 pallokenttä on sijoitettu nykyisen nurmikentän paikalle. Kentän enimmäiskoko
on 82x65 metriä.

Materiaalit ja perustaminen

Alueen rakennuksien pääasiallisena runko- ja julkisivumateriaaliksi ehdotetaan puuta. Puuraken-
tamisen hiilipäästöt ovat sekarunkorakenteita pienemmät. Lisäksi puurakentamisella voidaan vai-
kuttaa pitkäaikaisen hiilivaraston syntymiseen.

Resurssiviisaiksi ratkaisuksi esitetään esimerkiksi vähäpäästöistä betonia, betonimurskeen käyt-
töä, kaivumaiden hyödyntämistä ja kierrätysasfaltin käyttöä.

Liikenne

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon. Kevyenliikenteen reittejä alueen poikki kehite-
tään kummassakin suunnitelmassa. Keskeisin kevyenliikenteen reitti kulkee alueen poikki poh-
joiseteläsuunnassa. Reitistä on tavoitteena kehittää kiinnostava viherympäristö, johon asuinra-
kentaminen, hulevesien käsittely ja puiston aktiiviset toiminnot, kuten leikki- ja liikuntapaikat kyt-
keytyvät.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavalla on tiivistävä vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, sillä se sijoittuu rakennettujen alueiden yhteyteen ja tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Asemakaavaluonnoksen ratkaisuvaihtoehdot luovat edellytykset noin 250–420 asukkaan asuinalueelle.

Päiväkoti tarjoaa paikan enimmillään 210 lapselle ja työpaikan 34 henkilölle.

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

Vaihtoehtojen 1 ja 2 vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat hyvin samankaltaisia. Merkittävin ero on asukasmäärässä, joka on suurin vaihtoehdossa 4 ja pienin vaihtoehdossa 3. Vaihtoehdossa 3 alueen eteläinen osa jää laajimmin viheralueeksi.

Kaupunkikuvalliset vaikutukset

VAIHTOEHDOT 1 JA 2

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

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

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



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

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

Kuvat vastarannalta ovat maantasoa huomattavasti korkeammalta. Maantasosta katsottuna uudet rakennukset eivät erotu vanhojen takaa. Ks. myös s. 33.

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

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

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

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

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

Vastarannalta tarkasteltuna uusi alue ei juurikaan erotu kaupunkikuvassa.



Kaupunkimalliin sovitettua suunnitelmaa. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 1 ja oikealla vaihtoehto Rantakadulta Meritulliin katsottaessa.



Kaupunkimalliin sovitettua suunnitelmaa. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 1 ja oikealla vaihtoehto 2 Meritullinkadulta etelään katsottaessa. Vaihtoehdossa 1 rakennukset ovat kadun suuntaisia ja massaltaan samana kokoluokkaa olemassa olevien rakennusten kanssa. Vaihtoehdossa kaksi uutta rakennusta ovat korkeampia, mutta pistetalojen väleistä muodostuu näkymiä korttelipihalle.



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



MAALISKUU KLO 18.00 / MARS KL. 18.00



KESÄKUU KLO 15.00 / JUNI KL. 15.00

Ote varjovaikutusanalyyseistä. Liite 5

VAIHTOEHDOT 3, 4 ja 5

Katunäkymien muutoksia on tarkasteltu kaupungin sova 3d-mallin ja nykytilanteen valokuvien avulla.

Kaikissa ratkaisussa kaupunkikuva alueella muuttuu. Päiväkoti muodostaa jokilaaksolle reunaa, jos se sijoitetaan nykyisen Suistohallin kohdalle. Pohjoisempi kortteli täydentää kaupunkirakennetta yhdistyen Rantakadun ja Meritullinkadun välissä sijaitsevan korttelin määrittelemiin rajoihin. Vaihtoehdossa 4 ja 5 suunnittelualan eteläosan kerrostalot muodostavat oman kokonaisuutensa. Viheralue asettuu kerrostalokorttelien välille yhteydeksi Pellingintien ja Rantakadun välille.

Suistohallin eteläpuolella sijaitseva erillinen uudempi varikkorakennus on mahdollista säilyttää kaikissa vaihtoehdoissa, mutta rakennus ei välttämättä palvele vaihtoehdoissa 4 ja 5 kovin hyvin pallokenttää.

Rakentaminen on naapurikorttelien rakentamista korkeampaa. Korkeuseroja tasoittavat suunnittelualuetta ympäröivät rinteet, joiden reunoille Joonaanmäen puolella pientalot ja Aunelanmäen puolella rivitalot sijoittuvat.

Varjovaikutusanalyysin perusteella Joonaanmäen ja Aunelanmäen puoleisiin naapureihin kohdistuva varjovaikutus on suurimmillaan kevätiltoina etenkin vaihtoehdoissa 4 ja 5. Myös jo olemassa olevat rakennukset aiheuttavat varjostusta. Kesäkuukausina naapureihin ulottuvaa varjovaikutusta ei juurikaan ole. Varjovaikutusanalyysi on selostuksen liitteessä 5.

Alueelle tuleva pysäköinti on sijoitettu vaihtoehdossa 3 usealle eri pysäköintialueelle. Maantassossa olevat laajahkot pysäköintialueet ovat kaupunki- ja maisemakuva heikentäviä elementtejä. Pysäköinnin maisemallisia vaikutuksia kaava-alueella on pyritty vähentämään istutusalueilla.

Vaihtoehdossa 4 pysäköinti on maanpäälle sijoittuvassa pysäköintilaitoksessa. Pellingintien ja Meritullinraitin välisen korkeuseron takia laitos on Pellingintieltä katsottuna lähes maanpinnan tasolla. Puiston suunnasta rakennus on yksikerroksinen. Haitallisten maisemallisten vaikutusten estämiseksi pysäköintilaitoksen seinäpintojen käsittelyyn ja mahdollisiin seinien eteen tuleviin istutuksiin pitää kiinnittää erityistä huomiota, jos luonnosvaihtoehto valitaan jatkokehittäväksi.

Vaihtoehdossa 5 pysäköinti sijoittuu pääosin keskitettyyn pysäköintilaitokseen Pellingintien mutkaan. Sijainti edellyttää julkisivujen korkeatasoista käsittelyä, sillä kaupunkikuvassa rakennus muodostuu näkymän päätteeksi Rauhankadun suunnasta tarkasteltuna.

Piispankatu 15 on mahdollista sijoittaa kaikissa vaihtoehdoissa alueelle. Vaihtoehdoissa 4 ja 5 sijoittuminen voisi olla Meritullinkadun varrella.

Vastarannalta tarkasteltuna uusi alue ei juurikaan erotu kaupunkikuvassa.



Vaihtoehdot 3, 4 ja 5

Rakennukset erottuvat keltaisina Joonaanmäkeä vasten rantakorttelin taustalla. Korkeudeltaan ne ovat suunnilleen samalla tasolla Suistokadun ja Tapulikadun risteyksessä olevan kerrostalon kanssa, joka näkyy kuvan oikeassa laidassa.



Kolme ylintä kuvaa mallista on otettu lintuperspektiivistä. Alin kuva vaihtoehdosta 4 on otettu maantasolta. Eli tältä korkeudelta rakennukset eivät juurikaan erotu vastarannalla olevan rantakorttelin takaa.





Kaupunkimalliin sovitettut suunnitelmat. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 3 ja oikealla vaihtoehto 4 ja vasemmalla keskellä vaihtoehto 5 Rauhankadulta etelään katsottaessa.

Vaihtoehdossa 4 Pellingintien mutkassa erottuu kerrostalo ja vaihtoehdossa 5 pysäköintilaitos. Alin kuva nykytilanteesta.





Kaupunkimalliin sovitettut suunnitelmat. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 3 ja oikealla vaihtoehto 4 ja keskellä vasemmalla vaihtoehto 5 Meritullinkadulta etelään katsottaessa. Kaikissa vaihtoehtoissa rakennukset ovat kadun suuntaisia ja massaltaan samaa kokoluokkaa olemassa olevien rakennusten kanssa. Kadun varrelle voidaan myös sijoittaa siirrettäväksi tarkoitettu Piispankatu 15:ssä sijaitseva rakennus. Vaihtoehtoissa 4 ja 5 päiväkotit erotuu punaisena rakennuksena näkymän päätteessä.

Alin kuva nykytilanteesta.





Kaupunkimalliin sovitettut suunnitelmat. Ylhäällä vasemmalla vaihtoehto 3, oikealla vaihtoehto 4 ja keskellä vasemmalla vaihtoehto 5 Rantakadulta Meritulliin katsottaessa. Päiväkoti erottuu punaisena rakennuksena vaihtoehtoissa 4 ja 5. Vaihtoehdossa 3 näkymän päätteessä sinisenä erottuu Piispankadulta siirretty rakennus. Alin kuva on nykytilanteesta.



Vaikutukset ekologisen kestävyys ja ilmaston näkökulmasta

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

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

Kolmannes porvoolaisten päästöistä muodostuu liikenteestä. Lyhyilläkin matkoilla autoon turvautaan usein. Kaupungin strategisena tavoitteena on vähentää päästöjä ja suosia kestävästä liikunnasta. Tiivis rakentaminen palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle vähentää yksityisautoliikennettä perustuvia liikenteen päästöjä ja uudet asukkaat parantavat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Sijainti kaupungin keskustan tuntumassa mahdollistaa palvelujen saavuttamisen myös kevyen liikenteen keinoin. Pyöräilyn tukemiseksi alueen pyöräpaikkojen saavutettavuuteen sekä laatuun ja työmatkapyöräilyn tukemiseen on kiinnitetty huomiota. Asemakaavan autopaikkojen vähimmäismäärässä ekotehokkuustavoitteita ei kuitenkaan ole huomioitu, vaan pysäköinti on muiden keskusta-alueiden mitoituksen mukainen.

Ilmastovaikutusten osalta suuren päiväkodin tuottama liikenteen lisäys on merkittävää, eikä ratkaisu tue kaavan tavoitteiden mukaisesti vähähiilisyyttä tai kaupungin strategian mukaisia kestävästä liikkumisen tavoitteita. Suuret keskityt yksiköt eivät ole enää lähipalveluita, joiden käyttö voisi perustua saavutettavuuteen kevyen liikenteen keinoin. Merkittävä määrä uusien suurien päiväkotien saattoliikenteestä on autoliikennettä. Liikenteen tuottamien päästöjen ja melun lisäksi

ruuhkautuminen voi heikentää liikenneturvallisuutta, ellei toimintaa ja tarkempaa liikennejärjestelyä suunnitella tarkasti paikkaan sopivaksi. Laajat pysäköintialueet ovat maisemakuvallisesti ja viherrakenteen jatkumisen kannalta ongelmallisia. Liikenteen haitallisia ilmastovaikutuksia pyritään kaavassa vähentämään päiväkodin pysäköinnin mitoituksen kiristämällä. Lisäksi alueelle rakentuu hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja päiväkodin sisäänkäynti tulee olla helposti saavutettavissa myös polkupyörillä. Olisi toivottavaa, että merkittävä palvelu olisi tulevaisuudessa joukko-liikenteellä tavoitettavissa, mitä ei voida asemakaavalla ratkaista. Pellingintien joukkoliikenteen palvelutasoa on mahdollista kehittää Meritullin asemakaavan sitä estämättä. Vaihtoehtoisissa 4 ja 5, joissa päiväkotia on sijoitettu purettavan Suistohallin paikalle, on autoliikenteen järjestäminen todennäköisesti hieman jouhevampaa. Päiväkodin sijoittaminen tälle paikalle voi kuitenkin lisätä jonkin verran rakentamisen päästöjä, sillä piharakentaminen saattaa edellyttää korotuksia ja stabilointia sekä alueen nuhraantuneisuuden ja pilaantuneisuuden huolellisempaa puhdistamista. Toisaalta päästöjä pitäisi verrata tämän osalta myös uuden kentän rakentamisen päästöihin ja päiväkodin liikennepäästöjen osalta myös nykyisten palvelupisteiden aiheuttamiin liikennepäästöihin.

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

Rakennetun ympäristön hiilipäästöistä merkittävin osuus syntyy käytön aikana, minkä takia rakennuksilta tullaan vaatimaan parasta mahdollista energiatehokkuusluokitusta. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita, mikä vähentää tarvetta hiili-intensiivisiin betoniratkaisuihin. Maanvaraiset pysäköintiratkaisut vähentävät betonin kulutusta. Haittapuolena on, että tällöin pysäköinti käyttää alueen maapinta-alasta merkittävän osan. Pysäköintialueiden haittavaikutuksia pyritään vähentämään hulevesien hallintaan ohjaavilla määräyksillä ja alueisiin liittyvillä kasvillisuusvyöhykkeillä. Rakenteelliset betonirunkoon perustuvat pysäköintiratkaisut ovat hiili-intensiivisiä, mutta maanpäälle sijoittuvina ratkaisuina eivät edellytä merkittävää kaivamista alueella. Samalla ne myös mahdollistavat ja toteuttamisen kannalta myös edellyttävät riittävän tehokasta maankäyttöä.

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

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

Ilmastomuutoksen näkökulmasta kaikki kaavaluonnosvaihtoehdot suosivat tavanomaista vähähiilisempiä rakentamisen ratkaisuja, lisäävät asuntoja kevyenliikenteen ja joukkoliikenteen tavoitettavissa olevalla kaupunkialueella, hyödyntävät olemassa olevaa infrastruktuuria, ohjaavat kiertotalousratkaisujen ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöön. Merkittävin ero syntyy alueen tehokkuudessa. Tehokkaampi vaihtoehto tarjoaa noin 77 % suuremman asuinrakentamiseen kohdistuvan rakennusoikeuden ja suuremman asukasmäärän. Infrastruktuurin, pohjarakentamisen tai maaperän puhdistamisen osalta aiheutuvat päästöt ovat siis tehokkaammassa vaihtoehdossa

asukasta kohden merkittävästi pienemmät. Tehokkaammat ratkaisut myös tuovat enemmän asukkaita palvelujen lähelle. Tehokkaimpien ratkaisujen kustannuksia, hiilipäästöjä sekä toteutuksen haastavuutta lisää selvästi rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen. Näistä erityisen haastava on vaihtoehto 4, jossa pysäköinti pitäisi toteuttaa kokonaisuudessaan etupainotteisesti.

Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

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

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

Alueella on ilmastomuutokseen sopeutumisessa tärkeää huomioida tulvariski ja tulvanhallinta äärevissä olosuhteissa. Tulvariskien huomioimiseksi alueella on edellytetty hulevesien hallintaa piholla sekä kielletty kellarien rakentaminen.

Vaihtoehtojen välillä ei maisemallisilla tai ekologisilla vaikutuksilla ole merkittävää eroa. Suurempi rakentamisen määrä mahdollistaa kuitenkin enemmän asuntoja alueelle, mikä vähentää tarvetta täydentämiselle jossain muualla. Mikäli käyttöön muualla otettaisiin metsä- tai viljelyalueita, on välillinen ekologinen vaikutus merkittävämpi.

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

Asemakaavaluonnosten suhde yleiskaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Yleiskaavaa on kuvattu kohdassa selostuksen kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne.

Asemakaavatyössä on tutkittu ratkaisu, jossa yleiskaavan asumisen sekä julkisten palveluiden korttelialueiden ja viheralueiden sijaintia tarkistamalla voidaan löytää rakentamiselle paremmat edellytykset maaperän kantavuuden, tulvariskin hallinnan ja maisemakuvan kehittämisen kannalta.

Vaihtoehdoissa 1,2 ja 3 pelialueen siirtäminen yleiskaavan PY-korttelin kohdalle leventäisi ja vahvistaisi joen määrittämää avointa maisematilaa. Vaihtoehdoissa 4 ja 5, päiväkotia sijoitetaan yleiskaavan mukaisesti PY-alueelle ja määrittelee rakennetun alueen reunaa suhteessa jokilaaksoon.

Asuinrakentamiseen varattua korttelialuetta siirretään yleiskaavassa asuinrakentamiseen osoiteltua alueelta, nykyisen Tapulipuiston kohdalta, jo rakennettujen kortteleiden väliin ja Aunelan alueen yhteyteen. Alueet soveltuvat alavaa puistoa peremmin rakentamiseen ja esitetyissä ratkaisuissa rakentaminen liittyy jo rakennettuihin kortteleihin. Maisematila pysyy ehyenä ja uusi rakentaminen asettuu luontevasti avoimen tilan reunalle.

Avoimen maisematilan rajautumista, viheralueiden välistä yhteyttä ja viheralueen rajapintaa Rus-
kiksen luontoalueisiin voidaan kaavaratkaisujen perusteella vahvistaa kehittämällä olevan ojan
varteen ja rantatasanteen täyttömaille luonnonmukainen puistomainen lehtovyöhyke.

Asemakaavaluonnokset sopeutuvat yleiskaavan kokonaisuuteen hyvin sekä viheralueiden että
korttelialueiden osalta. Kaava-alueen poikki rannasta Pellingintielle kulkeva viherreitti on asema-
kaavassa keskeinen teema. Lisäksi jokilaaksosta jatkuu puistoalue korttelialueiden väliin. Ne to-
teuttavat yleiskaavan tavoitteen, mutta sijoittuvat vähän eri kohtaan kuin yleiskaavassa. Asema-
kaavassa valittu kohta viheralueelle on maisemallisesti vaikuttavampi ja meritulvan kannalta edul-
lisempi. Ratkaisu on yleiskaavalle asetettujen MRL 39§:n sisältövaatimusten mukainen. Ratkaisu
ottaa myös huomioon uutta yleiskaavaa varten laadittujen selvitysten maakunnallisesti arvokkaat
kulttuuriympäristöt ja arvokkaat maisema-alueet.

Asemakaavaluonnoksissa on osoitettu osayleiskaavan mukaisesti suunnittelualueelle asumista,
julkista palvelua sekä virkistysalueita. Rakennettavaksi tarkoitettujen alueiden sijoitus asemaa-
valuonnoksissa poikkeaa vähäisesti mutta perustellusti osayleiskaavan ratkaisusta. Asemakaava-
luonnoksissa on kysymyksessä osayleiskaavassa osoitetun maankäyttöratkaisun tarkentamisesta.
Asemakaavan suunnittelualue rajautuu osayleiskaavassa osoitettuihin asumisen alueisiin ja virkis-
tysalueisiin. Asemakaavaluonnoksissa osoitettu maankäyttö ei rajoita voimassa olevan osayleis-
kaavan tavoitteiden toteutumista ympäröivillä alueilla.

Uuden keskeisten alueiden osayleiskaavan tavoitteita ohjaa Porvoon kaupungin strategia. Strate-
gian mukaan Porvoon keskusta-alueelle ja sen läheisyyteen syntyy mahdollisuuksia rakentaa uusia
asuntoja 5000 uudelle porvoolaiselle vuoteen 2030 mennessä. Meritullin tiivistävä ja tehokkuutta
lisäävä kaavoittaminen on yksi osaratkaisu tavoitteiden toteuttamisessa.

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä
kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tu-
keutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen
edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspal-
veluiden kehittämistä
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkos-
ton jatkuvuudesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus:
Tavoitteet

Kaavaluonnosten ratkaisut tukevat valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita



Massamallit vaihtoehtoista 1-5. Vasemmalta oikealle ylärivi ve 1 ja ve 2, keskimmäinen rivi ve 3 ja ve 4 alarivi ve 5. Pelikenttä vihreällä värillä ja päiväkodin piha-alue keltaisella.

Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Kaupunki-infran liikennesuunnittelun mukaan henkilöautojen liikennemäärä lisääntyisi asumisen vaikutuksesta noin 290–520 ajoneuvolla vuorokaudessa, mikäli uusia asukkaita olisi 250–450. Päiväkodin tuoma lisäliikenne on arviolta noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikäli lapsista 50–70 % saatetaan autolla.

Liikenne jakautuu Pellingintielle ja Meritullinkadulle. Määrällisesti lisäyksellä ei ole merkittävää vaikutusta keskustan katuverkon kuormitukseen. Paikallisesti vaikutusta on vaihtoehtoisissa 1–3 etenkin Pellingintien puolella, jonne suurin osa päiväkodin saattoliikenteestä sijoittuu. Vaihtoehtoisissa 4 ja 5 Pellingintietä rasittaa rakenteellisen pysäköinnin ajoliittymä. Mikäli päiväkotitoiminta sijoittuu Suistohallin kohdalle, jakautuu päiväkodin liikenne Rantakadun ja Meritullinkadun välille.

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

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

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

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

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

Kaavaratkaisun laadukkaalla toteuttamisella voidaan vaikuttaa positiivisesti kaupunkiluontoon ja luoda edellytykset toteuttaa vihreää julkista ulkotilaa, johon kaikilla kaupunkilaisilla on pääsy.

Päiväkodin tilat voivat tarjota alueelle joitakin uusia palveluja päivähoidon lisäksi, mikäli tiloihin toteutetaan iltakäyttöön sopivia tiloja.

Vaikutukset liikuntakenttiin ja -mahdollisuuksiin

Kaikki suunnitelmavaihtoehdot vähentävät pelikenttätilaa alueella. Kaavatyön aikana teetettiin kuitenkin selvitys uuden kentän koosta. Kenttien tilaratkaisuja on kuvattu luvussa 4.5 kappaleessa Pallokenttä. Kaavatyön aikana järjestettiin vuorovaikutusta koulujen ja liikuntapalveluiden kanssa.

Suunnitelmien mukaista kenttää pidettiin riittävänä koulujen tarpeisiin. Tekonurmipintaisena sen käyttöaika on myös koulujen työaikoihin nykyistä nurmikenttää sopivampi. Koulujen liikuntamahdollisuuksia voidaan tukea myös esimerkiksi kentän yhteyteen tai lähelle toteutettavalla ulkokuntosalilla. Tällaiset ratkaisut ovat myös muiden ulkoilijoiden käytettävissä.

Vapaasti käytettävissä olevan liikuntakenttätilan väheneminen lisää kenttien käyttöä muilla alueilla. On mahdollista, että koulu- ja asukaskäyttäjien tarpeita tulee huomioida paremmin keskustan muilla kentillä ja Kokkonniemessä. Esimerkiksi täysimittainen pesäpallokenttä tulisi sijoittaa Kokkonniemen alueelle. Lisäksi keskustan kenttien osalta voidaan mahdollisesti joutua koulujen osalta siirtymään vuorovarausjärjestelmään, jotta kenttien käyttöastetta saadaan tasattua ja vuoroja jaettua kaikille kouluille.

Taloudellisten vaikutusten arviointi

Taloudellisten vaikutusten arviointi on tehty yhdessä kaupungin eri toimialojen kanssa. Arviot tuloista ja menoista perustuvat toteutuneiden kohteiden perusteella tehtyihin hinta-arvioihin. Maaperän laatu ja pilaantuneisuus ovat merkittävimmät riskitekijät, jotka voivat laajoista selvityksistä huolimatta vaikuttaa merkittävästi toteutettavuuteen ja hintaan.

Meritulli-Suiston alueella AK-tonttien rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu 300–370 euroa / k-m². Mikäli alueen rakennuksia toteutetaan Aran tukemana, tonttien hintana käytetään 185 euroa / k-m². (Vuosi 2024)

Vaihtoehdossa 1 tontinmyyntitulot voisivat olla noin 4,1 miljoonaa euroa ja vaihtoehdossa 2 noin 5,7 miljoonaa euroa. Vaihtoehdossa 3 tontinmyyntitulot ovat 3,6 miljoonaa euroa, vaihtoehdossa 4 7,5 miljoonaa euroa ja vaihtoehdossa 5 6,9 miljoonaa euroa. Edellä mainitut tulot on arvioitu siten, että kohteet toteutetaan ns. kovan rahan kohteina. Alueen rakentamisen ja monipuolisen asuntojakauman kannalta tavoitteena olisi kuitenkin sijoittaa alueelle myös Aran tukemia vuokra-asuntoja. Mikäli esimerkiksi noin puolet on Aran tukemia vuokra-asuntoja, olisivat tuotot noin 75 % taulukossa esitetystä tuotosta. Rakentaminen lisää kaupungissa tehtävää työtä ja pidemmällä aikavälillä voidaan katsoa uuden asuinalueen uusien asukkaiden ja kiinteistöjen tuovan verotuloja kaupunkiin.

Suurimmat kustannukset syntyvät vaihtoehdoissa 4 ja 5 rakenteellisen pysäköinnin toteuttamisesta. Keskitetty pysäköinti edellyttää pysäköintiyhtiön perustamista. Kaupungin tulisi todennäköisesti panostaa kohteeseen merkittävästi jo ennen ensimmäisten kohteiden valmistumista ja viimeistään siinä vaiheessa, kun kortteli 58 valmistuu, jolloin autoja ei voi enää säilyttää korttelin mahdollisesti aikaisemmin rakentamattomilla tonteilla. Urheilukentän siirtäminen pysäköintilaitoksen päälle edellyttää ratkaisun toteuttamista kerralla. Vaikka vaihtoehdon 4 pysäköintilaitos on yksitasoisena tehokas, tuo sen pinta-alan laajuus lisäkustannuksia toteuttamiseen.

Kaava tuo alueelle tiivistävää ja täydentävää rakentamista, joka tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Menot katujen, aukioiden ja puistojen osalta koostuvat kaavamuutoksesta näille alueille kohdistuvien rakennustöiden kustannuksista. Katuverkko on pääosin olemassa, vain Meritullinkadun eteläpäästä puuttuu jalkakäytävä ja pyörätie. Muita rakennettavia kohteita ovat Pellingintien varrelle syntyvä aukio ja puistoyhteyksien parantaminen, hulevesien hallinnan kehittäminen sekä viheralueiden istutusten lisääminen.

Vesi- ja viemäriverkosto sekä sähköverkko ja kaukolämpö ovat alueella ja niihin tarvitaan vain vähäisiä muutoksia. Tapulikadulta tuleva Suistohallille tuleva kaukolämpölinja tarvitsee uusimista. Meritullinraitin varrella varaudutaan uuteen puistomuuntamoon.

Rakentamisen yhteydessä tulee puhdistaa pilaantunut maaperä. Pilaantuneisuuden puhdistamisen osalta syntyvät kustannukset vaihtelevat sen mukaan, kuinka paljon rakentamisen vaatii maaleikkauksia tai täyttöjä eri vaihtoehdoissa. Kustannuksiin vaikuttaa suuresti se, päättävä kaupunki

esirakentaa tontit ja poistaa koko kaava-alueelta pintamaat ennen tonttien myyntiä. Kaikkien kynnysarvomaiden ja jätteelliset maiden poistamisen kustannusarvio ennen myyntiä on noin 2,1 M€. Kunnostuskuluissa on mahdollista säästää huomattavasti, mikäli esirakentamisen yhteydessä alueet kunnostetaan vain kaavan mukaisen maankäytön vaatimaan tasoon ja tonttien ostajat vastaavat rakentamisen vuoksi kaivettavien ns. kynnysarvomaiden ja jätteellisten maa-ainesten poistamisesta, tai vaihtoehtoisesti rakennuttajan kanssa tehdään kustannustenjakosopimus ja kaupunki maksaa kunnostuskulut rakentamisolosuhteissa kustannustenjakosopimuksen perusteella.

Rakentaminen kiinteistöillä tulee mahdolliseksi, kun kunnallistekniikka valmistuu.

Taulukkoon on koottu vaikutuksia ja niitä on havainnollistettu eri värein. Vihreä kuvaa helpointa toteutettavuutta, taloudellisesti edullisinta toteutettavuutta, suurinta tuottoa, sekä suurimpia asukasmääriä. Punaiset vaihtoehdot ovat kalliimpia tai vähemmän tuottavia ja keltaiset näiden väliltä. Vaihtoehtojen vertailu taulukkomuotoisesti kuvaa lähinnä eri vaihtoehtojen vahvuuksia. Vaihtoehtoista voidaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen valmistelussa valita myös yhdistelmä, jossa eri ratkaisusta poimitaan parhaita osia.

VAIKUTUKSET	VE 1	VE 2	VE 3	VE 4	VE 5
RAKENNUSOIKEUS, ASUMINEN K-M ²	13 800	15 500	12 100	21 400	19 600
ASUKASMÄÄRÄ	280	310	240	430	390
TULOT TULOARVIO 300-370 EUROA / K-M ² PERUSTEELLA	4,1 M€	5,7 M€	3,6 M€	7,5 M€	6,9 M€
MENOT (alv 0 %) KATU- JA PUISTO- JA INFRA-RAKENTAMINEN	- Katu- ja puistorakentaminen, 0,7–1 M€ - vesihuolto - kaukolämpö - sähkö	- Katu- ja puistorakentaminen, 0,7–1 M€ - vesihuolto - kaukolämpö - sähkö	- Katu- ja puistorakentaminen, 0,7–1 M€ - vesihuolto - kaukolämpö - sähkö	- Katu- ja puistorakentaminen, 0,7–1 M€ - vesihuolto - kaukolämpö - sähkö	- Katu-, liikunta ja puistorakentaminen, 0,7–1 M€ - vesihuolto - kaukolämpö - sähkö
MENOT (alv 0 %) PILAANTUNEET MAAT SUISTOHALLIN PURKU	2,1 M€ 0,6 M€.	2,1 M€ 0,6 M€.	2,1 M€ 0,6 M€.	2,1 M€ 0,6 M€.	2,1 M€ 0,6 M€.
MENOT (alv 0 %) LIIKUNTAPAIKKA	0,72 M€	0,72 M€	0,72 M€	0,3–0,5M€	0,3M€
MENOT (alv 0 %) PYSÄKÖINTI	Tapulipuisto yleinen LPA	Tapulipuisto yleinen LPA	Tapulipuisto yleinen LPA	6,5 M€	4,56 M€
MENOT (alv 0 %) PÄIVÄKOTI	11,2 M€	11,2 M€	11,2 M€	11,2 M€	11,2 M€
PÄIVÄKOTI .. (Kustannusarvio Metsätähden päiväkotiin perustuva)	Rakentaminen mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen	Rakentaminen mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen	Rakentaminen mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen	- Rakentaminen mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen - Edellyttää puistovarikon siirtämistä ja Suistohallin purkamista - Muun maankäytön osalta joustavin sijainti	- Rakentaminen mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen - Edellyttää puistovarikon siirtämistä ja Suistohallin purkamista - Muun maankäytön osalta joustavin sijainti
URHEILUKENTTÄ	- Suistohallin kohdalla - Maaleikkauksia ja täyttöjä	- Suistohallin kohdalla - Maaleikkauksia ja täyttöjä	- Suistohallin kohdalla - Maaleikkauksia ja täyttöjä	- Tarvitaan sopimuksia vastu- ja kustannusjaosta - Kallis	Rakentaminen mahdollista kaavan vahvistumisen jälkeen nykyisen

	• Edellyttää puisto- varikon siirtämistä ja suistohallin pur- kamista	• Edellyttää puisto- varikon siirtämistä ja suistohallin pur- kamista	• Edellyttää puisto- varikon siirtämistä ja suistohallin pur- kamista		nurmikentän pai- kalle
PYSÄKÖINTI	• LPA-alueiden yhtiömuotoinen toteuttaminen haaste • Tapulipuistossa mahdollisuus yleiselle LPA-alueelle	• LPA-alueiden yhtiömuotoinen toteuttaminen haaste • Tapulipuistossa mahdollisuus yleiselle LPA-alueelle	• Tonteilla oleva pysäköinti helppoa toteuttaa • Maisemallisesti haasteellinen • Tapulipuistossa mahdollisuus yleiselle LPA-alueelle	• Edellyttää p-laitoksen rakentamista sekä p-yhtiön perustamista. Kaupunki osallisena liikunnan kautta. • Maisemallisesti hyvä ratkaisu	• Edellyttää p-yhtiön perustamista

Rakennusoikeuden määrä on suoraan verrannollinen alueen tuottoihin ja asukasmäärään. Rakennusoikeuden määrä ei ole arvioitu taulukossa, vaan värivertailu on tehty asukasmäärän perusteella. Asukasmäärän osalta painotus on yli 300 asukkaan alueessa. Suurempi asukasmäärä voi tuottaa alueelta myös pidemmällä aikavälillä enemmän verotuloja. Verokertymään vaikuttaa kuitenkin myös asuntojakauma ja asukkaiden tulotaso, eikä se näin ollen ole täysin verrannollinen asukasmäärään.

Alueen menojen osalta kustannustehokkuuslaskelmissa olisi laskettava rakentamisen vuoksi tehtävien maaleikkausten määrä suhteessa kunnostustavoitteisiin eri kaavavaihtoehtojen osalta sekä tulosten pohjalta arvioitava eri tonttien kustannusvastuut kunkin hankkeen kannalta parhaimmalla tavalla. Kaikissa vaihtoehtoissa sähköverkon, vesihuollon ja kaukolämmön kustannukset ovat suunnilleen samalla tasolla. Nykyinen infrastruktuuri palvelee näiden osalta pääosin hyvin ja uudet kustannukset ovat pieniä. Esimerkiksi kaukolämmön osalta kulut ovat noin 50 000–70 000 euroa vaihtoehtoista riippuen.

Liikuntapaikan sijoittamisessa kustannuksissa syntyy merkittäviä eroja siinä, millaisella mallilla liikuntakenttä toteutetaan, mikäli se tulee rakenteellisen pysäköinnin päälle. Suistohallin kohdalle toteutettaessa liikuntapaikan kustannuksia nostavat tarvittavat maaleikkaukset ja täytöt. Vaihtoehdossa 5 liikuntapaikka on kustannuksiltaan edullisin, jos se toteutetaan nykyisen nurmikentän paikalle maanvaraisena.

Rakenteellinen pysäköinti on kallis, mutta sen avulla voidaan lisätä rakennusoikeutta ja maisemallisesti ratkaisu saadaan sopeutumaan ympäristöön. Rakenteellinen useampitasoinen pysäköintilaitos on niin ikään maantasopysäköintiä kalliimpi, mutta toteutettavuudeltaan tavanomaisempi. Myös tämä ratkaisu lisää mahdollisuuksia alueen tehokkaampaan rakentamiseen. Laajassa hankkeessa laitospysäköinnin toteuttamisesta on Porvoossa vain vähän kokemuksia, ja toteuttamiselle pitäisikin etsiä sopiva malli. Myös ratkaisuihin, joissa pysäköinti on erillisissä maantasossa olevissa LPA-kortteleissa, tulee toteuttamiseen etsiä toimivaa sopimus- ja toteutusmallia.

Päiväkodin osalta kustannukset on arvioitu kaikissa vaihtoehtoissa samoiksi. Arvio perustuu Länsirannan uuden päiväkodin toteutuskustannuksiin ja sen jälkeen tapahtuneen kustannusnousuun. Päiväkodin osalta toteutusaikatauluun vaikuttaa Suistohallilla olevan vihervarikon toiminnan siirtämisen aikataulu. Jotta päiväkotitoimi voisi valmistua 2028 tulisi rakennus olla purettu ja tontti puhdistettu viimeistään 2026. Aikatauluihin vaikuttavat merkittävästi maaperän puhdistamisen liittyvät käyttötalouteen ja investointeihin tehtävät päätökset. Sijainti vanhan Suistohallin paikalla on kuitenkin joustavin muun maankäytön ja liikenteen osalta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaselostus täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Korttelialueet

Virkistysalueet

Katualueet

Palvelut

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

Asemakaavalla sijoitetaan alueelle liike- ja palvelutiloja vähintään 600–800 k-m² kaavavaihtoehdosta riippuen. Liike- ja palvelutiloja voidaan sijoittaa rakennusten ensimmäiseen kerrokseen sekä sijoitettavaan siirrettävään rakennukseen. Liiketilojen lisäksi alueelle tulee sijoittaa yhteiskäyttötiloja vähintään 1,5 % asuinrakennusten korttelialueen (A) kerrosalasta. Mikäli siirrettävää rakennusta käytetään yhteiskäyttötiloina, tulee liiketilat sijoittaa kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Kevyen liikenteen sujuvat yhteydet alueen poikki säilyvät ja paranevat.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

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

Asuinrakentaminen

Asuinrakentamista sijoittuu kahteen kortteliin. Vaihtoehdoissa 1 ja 2 kortteleissa on A-merkinnällä kerrostaloja, ap-merkinnällä kytkettyjä pientaloja ja AP-merkinnällä kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Vaihtoehdoissa 3, 4 ja 5 asuminen on osoitettu kortteliin merkinnällä A Asuinrakennusten

korttelialue ja AK Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuntojen määrää ei ole luonnosvaiheessa rajattu.

Päiväkodin tontti

Päiväkoti on sijoitettu Yleisten rakennusten korttelialueelle (YL). Vaihtoehdoissa 1-3 päiväkotia on sijoitettu Pellingintien varrelle ja vaihtoehdoissa 4 ja 5 Suistohallin paikalle. Päiväkodin pysäköinti ja saattoliikenne on sijoitettu ensisijaisesti LPA-korttelialueelle. Saattoliikenteen paikkoja on mahdollista tutkia katusuunnittelun yhteydessä toteutettavaksi myös katujen varsille. Päiväkodin rakennusoikeus on 3000 k-m² kaikissa vaihtoehdoissa. Päiväkodin pysäköinti on erillisellä LPA-alueella tai tontilla.

LPA-korttelialueet

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

Vaihtoehdoissa 1 ja 2 LPA-korttelialueelle (705) on osoitettu ohjeellinen sijainti AP-korttelialueen keskitetyille jätteiden syväkeräysjärjestelmälle.

Vaihtoehdossa 3 erillinen LPA-kortteli Pellingintien varrella on varattu päiväkodille.

Vaihtoehdossa 4 LPA-korttelin katolle tulee toteuttaa pallokenttä.

Muut alueet

Katualueet ja pysäköinti

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

Vaihtoehdoissa 3–5 Meritullikatua on levennetty hieman eteläpäästä uusien katujärjestelyjen toteuttamiseksi.

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

Pysäköintiratkaisujen sijoittaminen on kuvattu kaavaluonnosvaihtoehdoissa.

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

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

Virkistysalueet ja ulkoilureitti

Alueita reunustaa Puisto (VP) ja Meritullinkadun eteläpään sijoittuu vaihtoehtoisissa 1–3 Urheilutoimintojen alue (VU). Vaihtoehtoisissa 4 liikuntapaikka sijoittuu pysäköinnille varatun rakennuksen katolle LPA-kortteliin ja vaihtoehtoisissa 5 VU-alue on Pellingintien varrella nykyisen nurmikkotien paikalla.

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

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

Rasitteet

Meritullinkadun ja Pellingintien välisellä alueella on rasite vesihuollon verkostolle. Alueen eteläosassa on Kalastajankadulta Rantakadulle kulkeva rasite vesihuollon verkostolle.

Kestävää kehitystä edistävät asemakaavamääräykset

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

Betonirakenteissa edellytetään vähähiilisen betonin käyttöä.

Alueen rakennusten päämateriaalina tulee olla puu.

Alueella tulee käyttää Porvoon viherkerrointyökalua ja luontolaskuria.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Merkinnot ja määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Alueen nimi on Meritulli. Puiston poikki kulkeva puistokäytävä nimetään Meritullinraitiksi ja toriaukio Meritullinaukioksi. Eteläinen puistoalue nimetään Tapulipuistoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaa ohjataan rakennustapaohjeilla, jotka hyväksytään asemakaavan kanssa. Rakennustapaohje laaditaan kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä. Hulevesien imeytyksen ja viivytyn ohjeena käytetään kaupungin laatimaa erillistä ohjetta. Viherrakentamista ohjataan Viherkerroin-työkalulla.

Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on aloittaa tarvittavan kunnallistekniikan rakentaminen vuoden 2026 aikana. Rakentaminen voi alkaa aikaisintaan vuonna 2027. Päiväkodin tavoiteltu valmistumisaika on 2028.

Päiväkodin toteuttaminen edellyttää Suistohallin purkamista, maaperän puhdistamista ja varikko-toimintojen sijoittamista muualle, mikäli päiväkotia sijoitetaan Suistohallin paikalle. Hankeaikataulut riippuvat merkittävästi maaperän puhdistamisen käyttötalouteen ja investointeihin tehtävistä päätöksistä. Pellingintien varrella päiväkodin toteuttaminen ei ole sidottu Suistohallin alueen muuhun toteuttamiseen.

Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta valvoo rakentamisen toteutusta.

Porvoossa 24.4.2024

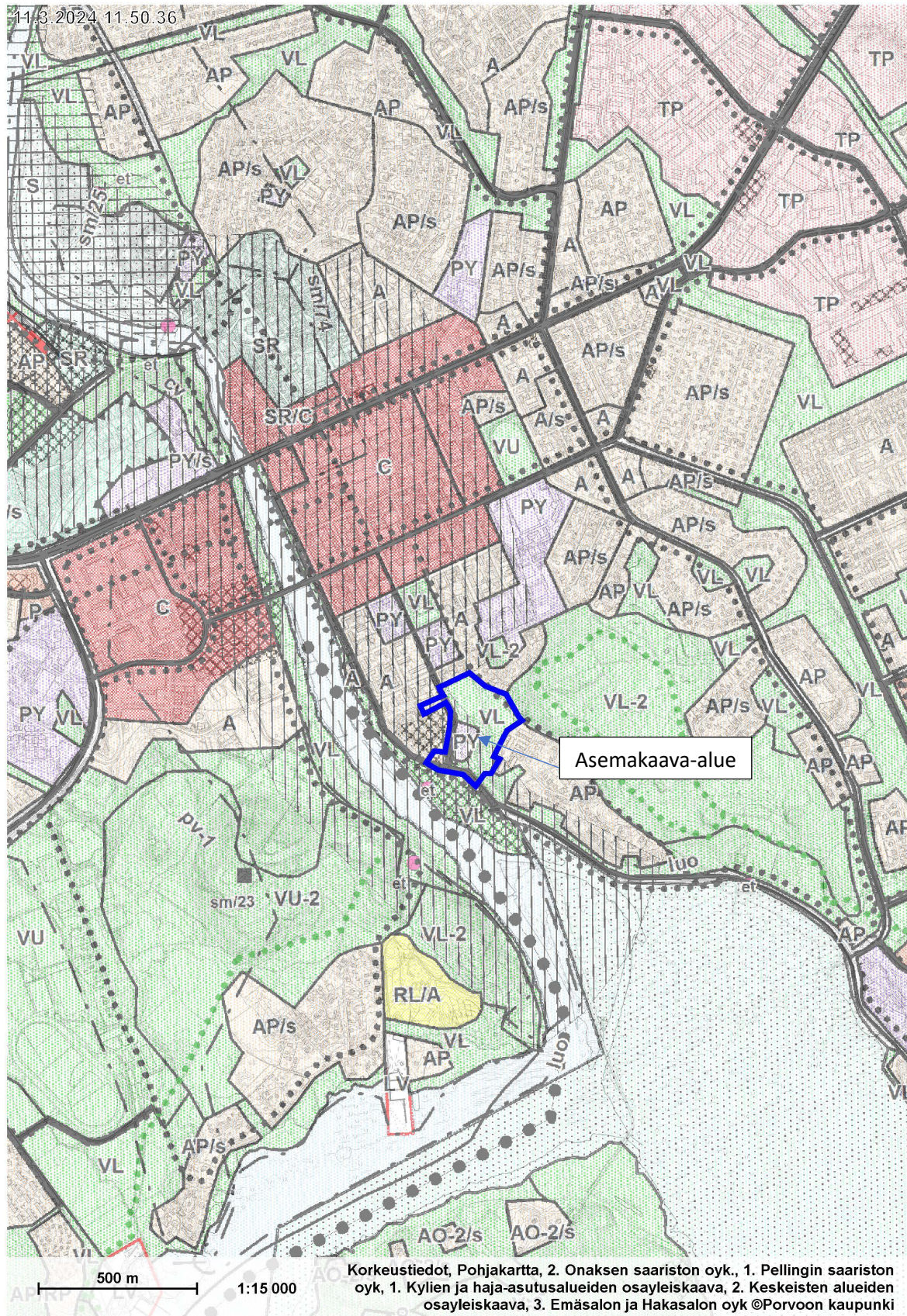
Kaavan valmistelusta kaupunkisuunnittelussa ovat vastanneet kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh, kaavoitusarkkitehti Luca De Gol, suunnitteluavustaja Christina Eklund, vuorovaikutussuunnittelija Mikko Nikkanen ja asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi.

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkikehityksen eri palvelualueiden, liikuntapalveluiden, toimitilajohdon ja Kasvun ja oppimisen -toimialan kanssa.

Emilia Saatsi
asemakaavapäällikkö

Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö







AK 527

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaava 527 Meritulli-Suisto

Porvoo, kaupunginosa 3, asemakaavamuutos, 24.4.2024

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

SISÄLLYS

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

1 SUUNNITTELUALUE

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

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,14 hehtaaria.

2 HANKKEEN TAUSTAA

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

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

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2024. Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2017.

3 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

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

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

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

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

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

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

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

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

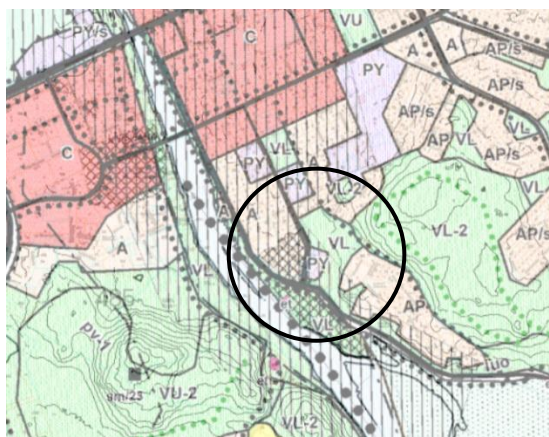
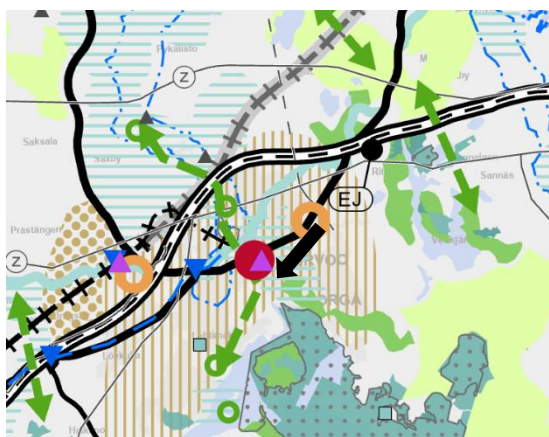
KESTÄVÄ KEHITYS Edistetään energiatehokasta ja kestävää rakentamista kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden. Tuetaan rakentamisen vähähiilisiä valintoja ja tutkitaan mahdollisuutta kiertotalousratkaisuihin alueella. Tuetaan kestävästä arkiliikkumisen valintoja ja ratkaisuja, jotka tukevat vähähiilistä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

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Maakuntakaava

Maakuntakaava

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



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

4.2 Yleiskaava

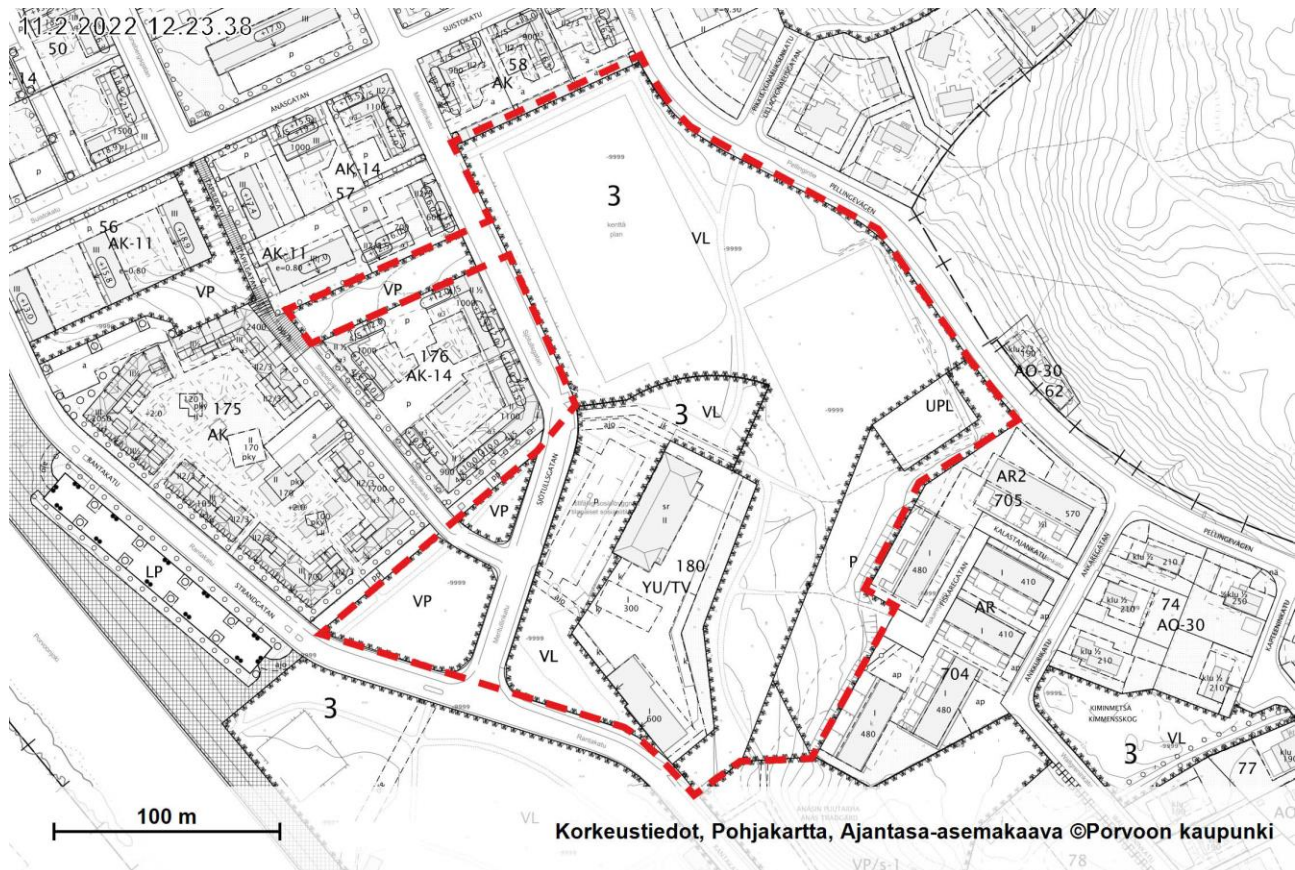
Yleiskaava

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

4.3 Asemakaava

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

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



4.4 Omistussuhteet

Alueen omistaa Porvoon kaupunki

4.5 Asukkaat ja työpaikat

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

4.6 Rakennuskanta

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

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

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

4.7 Luonnonympäristö ja maisema

KASVILLISUUS

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

MAISEMA JA LUONTO

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

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

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

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

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

Viheralueen poikki kulkee puistokäytävä Rantakadun ja Pellingintien välillä.

Viheralueiden merkitys painottuu toiminnalliseen urheilukäyttöön sekä läpikulkumahdollisuuteen.

4.8 Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kunnallistekniikkaan.

5 PERUSSELVITYKSET

Alueelle on laadittu/laaditaan seuraavat selvitykset:

1. Maaperän perustilaselvitys, Ramboll 2022
2. Pilaantuneisuus selvitys, Ramboll 2022
3. Liikuntapaikkaselvitys, Ramboll 2022
4. Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa
5. Melu selvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

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

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

7 OSALLISET

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

8 OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

- **Kaavan arviointi- ja osallistumissuunnitelma** julkaistaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä.
- **Kaavaluonnokset** asetetaan nähtäville asiakaspalvelupiste Kompassiin (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin kotisivulle www.porvoo.fi, jossa voi käydä tutustumassa materiaaleihin. Kaavaluonnoksen ja muun valmistelumateriaalin nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille sekä kuulutetaan kaupungin kotisivuilla. Luonnoksesta pyydetään alustavat lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitä sekä osallistua verkkokyselyyn. Kaavaluonnos esiteltiin kaikille avoimessa iltatilaisuudessa Lyceiparkens skola -koulun ruokasalissa 14.12.2022, kaavaluonnoksesta on järjestetty vuorovaikutustilaisuus 26.10.2023. Uusista kaavaluonnoksista voi keskustella valmistelijoiden kanssa kaavakävelyllä 20.5.2024 klo 17.30–18.30 Suistohallilla.
- Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstetään **kaavaehdotukseksi**. Ehdotus ja muut kaava-asiakirjat asetetaan nähtäville asiakaspalvelupiste Kompassiin (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin kotisivulle www.porvoo.fi, jossa voi käydä tutustumassa materiaaleihin. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistaan kuulutus kaupungin kotisivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä. Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot. Kunnan jäsenillä sekä osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.
- **Ilmoitus kaavan hyväksymisestä** lähetetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Asiasta kuulutetaan myös kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi/527-meritulli
- **Viranomaisyhteistyö** Hankkeesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ELY-keskuksen ja Porvoon museon kanssa 25.4.2018. Lisäksi neuvotteluja järjestetään muiden tahojen kanssa, mikäli siihen katsotaan olevan tarve

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Kaava on tullut vireille kaupungin kaavoituskatsauksen yhteydessä vuonna 2017.

Tavoitteena on, että asemakaavamuutos valmistuu 2024. Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Porvoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

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

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

Kaavoitusarkkitehti
Luca De Gol
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

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

Päiväys 7.12.2022, 24.4.2024

Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Jarkko Lyytinen

Asemakaava 527 Meritulli

Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti kahtena vaihtoehtona 7.12.-23.12.2022, 2.1-20.1.2023 palvelupiste KOMPASSissa. Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Asemakaavasta jätettiin kahdeksan alustavaa lausuntoa ja kommenttia.

Asemaakaavamuutoksesta on laadittu kolme uutta luonnosvaihtoehtoa, jotka ovat nähtävillä 24.4.–30.5.2024.

Alustavat lausunnot ja kommentit

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

ELY-keskus pitää kaavan tavoitteita hyvinä. Tämän takia on tärkeää, että edellä mainitut seikat huomioidaan asemakaavan jatkotyössä.

Asemakaavan muutoksessa isolle osalle osayleiskaavan mukaista lähivirkistysaluetta on osoitettu tehokasta rakentamista (A-, AP- ja YLkorttelit). Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaavan ollessa ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään yleiskaavan ohjausvaikutuksesta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Luonnosvaiheessa tehty ilmastovaikutusten huomiointi on kattava ja sisältää ansiokkaasti vaikutusten tehokkaita hillintäkeinoja, jotka tulee ottaa huomioon myös kaavan jatkosuunnittelussa. ELY-keskus toteaa, että tehokkaampi vaihtoehto on ilmastönäkökulmasta parempi.

Kaavaselostuksen luonnoksessa todetaan esimerkillisesti myös kaavan puutteet, jotka liittyvät liikenteen lisääntymisen ja autopaikkojen aiheuttamiin päästöihin. Kuten luonnoksessa todetaan, nämä eivät tue kaavan tavoitteiden saavuttamista tai kaupungin strategian mukaisia kestävän liikkumisen tavoitteita. Luonnoksessa on kuitenkin otettu hyvin huomioon kestävän liikkumisen edistäminen esimerkiksi puistossa kulkevalla kävelyn ja pyöräilyn yhteydellä. Jatkosuunnittelussa on edelleen varmistettava, että kestävä liikkumisen muodot olisivat mahdollisimman houkutteleva, etenkin päiväkodin osalta.

Kaavan ehdotusvaiheessa on syytä laatia hulevesiselvitys. Alueen hulevesien hallinta tulee suunnitella kokonaisuutena ja osoittaa vesien viivytykseen varatut alueet kaavakartalla. Kaavamääräyksiin on lisättävä, että pysäköintialueilta ja autopaikkojen korttelialueilta hulevedet tulee johtaa eteenpäin öljynerottimien kautta tai käsitellä vedet niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Asemakaavaan tulee aina liittää ajantasainen meluselvitys, kun kaava-alueella ylittyy ohjearvojen mukainen taso tai se voisi ylittyä karkealla tarkastelulla. Melun osalta liikenteen ennustevuotena tulee olla 2045 / 2050 tai muu liikenteellinen tilanne, jossa kadun liikennemäärät ovat suurimmillaan jaksolla 2022–2050. Meluselvityksessä tulisi selvittää vaihtoehtoisin melutasot kaikilla rakennusten julkisivuilla ja kaikissa kerroksissa.

Kaavaselostuksesta ei tule esille, onko alueelta olevia vanhoja maaperän haitta-ainetutkimusten ja puhdistusten tietoja hyödynnetty. Tätä on hyvä avata kaavaselostuksessa.

Kaupunkikuvassa VE 1 on matalammasta kerroskorkeudesta ja väljyydestä johtuen luontevampi. Myös pohjoisen korttelin kadunvarteen sijoittuvat rakennusalat noudattavat olemassa olevien rakennusten sijoittelua ja rajaavat tältä osin luontevasti katualuetta olemassa olevan kaupunkikuvan mukaisesti.

VE 2:n AP määräyksen otsikkona on asuinkerrostalojen korttelialue, jonka merkintä on AK. Kaavamerkintä on syytä korjata vastaamaan haluttua suunnittelutilannetta.

Alustavan lausunnon huomioiminen jatkovalmistelussa

Kaavan tavoitteista pidetään kiinni jatkotyössä. Kaavaselostuksessa on tarkennettu asemakaavaratkaisun suhdetta yleiskaavaan. Asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen viheralueiden ja korttelialueiden osalta. Kaava-alueen poikki kulkeva viherreitti on kaavassa keskeinen teema ja jokilaaksosta jatkuu puistoalue korttelialueiden väliin. Se toteuttaa yleiskaavan tavoitteen, mutta sijoittuu vähän eri kohtaan kuin yleiskaavassa.

Ilmastovaikutusten minimointi on kaavatyössä keskeinen teema. Pysäköintiratkaisuja on tutkittu edelleen suhteessa kortteleiden asukas- ja asuntomäärään sekä viherympäristön laatuun. Kestävää liikkumista tukevat keskeisen puiston ja katuvarren pyörätiet, jotka liittyvät jokivarren ja katuvarsien pyörätieverkkoon. Ne takaavat alueen ja päiväkodin hyvän saavutettavuuden eri suunnista.

Kaavaselostukseen on avattu maaperän haitta-ainetutkimuksia ja puhdistusten tietoja.

Tarkempi hulevesiselvitys ja -suunnitelma tilataan ehdotusvaiheessa.

Meluselvitys laaditaan ehdotusvaiheessa, mikäli ohjearvojen mukainen taso voisi ylittyä karkealla tarkastelulla.

Toisessa kaavaluonnosvaiheessa on tutkittu pelikentän säilyttämistä alueella sekä kaupunkikuvan ja rakentamisen tehokkuuden suhdetta pysäköintiratkaisujen vaihtoehtoihin. Kevyenliikenteen yhteydet ovat samat kuin ensimmäisessä luonnosvaiheessa.

Puolustusvoimat

Ei huomautettavaa kaavaluonnoksista.

Porvoon museo

Molempiin vaihtoehtoihin on sisällytetty Piispankatu 15:sta eli Kaupungintalon korttelista siirrettävä jugenditalo, johon osoitetaan aluetta palvelevia tiloja esimerkiksi kahvilaa tai ravintolaa. Molemmissa vaihtoehtoisissa on päiväkotitoimitus sijoitettu Pellingintien varteen ja

urheiluun osoitetaan Suistohallin alue. Porvoon museo huomauttaa, että vaikka Kaupungintalon asemakaava salliikin Piispankatu 15:n puurakennuksen siirtämisen, tulisi rakennus ensisijaisesti pyrkiä säilyttämään nykyisellä paikallaan.

Porvoon museo pitää vaihtoehtoa 1 parempana kulttuuriympäristön kannalta. Matalammat kerrokorkeudet sopivat paremmin alueen muuhun rakennuskantaan ja vaihtoehto jättää myös enemmän väljyyttä ja näkymäyhteyksiä eteläosassa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Alustavan lausunnon huomioiminen jatkovalmistelussa

Piispankatu 15:n siirtoa tutkitaan edelleen, vaikka rakennussuojelullisesti ihanteellisin ratkaisu olisi talon säilyttäminen nykyisellä paikallaan. Kaupungintalon tontin asemakaava mahdollistaa siirron ja tavoitteena on löytää rakennukselle sopiva paikka.

Näkymäyhteyksiä on selvitetty kävelijän näkökulmasta katuvarsilta ja jokirannasta. Korttelialueiden rakentamisen korkeus ei vaikuta kulkijan näkymiin katuvarsilla tai joen vastarannalta. Jokirannasta käsin näkyvät uudet korttelit puuston lomasta. Korttelienrakennusten kerroslukumäärä ei juurikaan hahmotu rannasta käsin, sillä etäisyys on pitkä ja suurin osa uudisrakennuksista peittyy rantakorttelien taakse. Rakennukset ovat joka tapauksessa suhteellisen matalia Joonaanmäen selänteellä kasvavan metsän edessä ja varsin saman korkuisia kuin ympäristön kerrostalokorttelien nykyiset III-IV kerroksiset rakennukset.

Uusissa luonnoksissa on tutkittu erilaisia pysäköintipaikkojen sijoittamisvaihtoehtoja ja uutta paikkaa päiväkodille.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Kaava-alueen suunnittelussa on huomiotava pelastusajoneuvojen vaatimukset. Erityisesti huomiota on kiinnitettävä pelastusteiden suunnitteluun, kantavuuteen, ympäröivään tilaan sekä kunnossapitomahdollisuuteen nostolava-ajoneuvoille varatuissa nostopaikoissa ja niihin johtavilla ajoväylillä.

Alustavan lausunnon huomioiminen jatkovalmistelussa

Ehdotusvaiheessa laaditaan pelastuskaavio kaavan asemapiirustukseen.

Kasvun ja oppimisen toimiala

Nykyisten kenttien lähellä sijaitsee Lyseopuiston koulu ja Borgå gymnasium, yhteensä 650–700 oppilasta sekä Linnankosken lukio, yli 600 oppilasta. Alueelle suunnitellaan 200 lapsen päiväkotia. Kaava-alueella on nykyisin kaksi kenttää, joilla voi olla neljä ryhmää samaan aikaan. Näitä kenttiä käytetään myös muuhun toimintaan kuten koiranäyttelyihin. Suunnitelmissa on yksi verrattain pieni nurmikenttä. Parhaassa tapauksessa alueella säilyisi kaksi kenttää. Jos kenttiä on vain yksi, sen pitää olla tarpeeksi suuri ja koulujen käytössä elo-marraskuussa sekä huhti-toukokuussa.

Alustavan lausunnon huomioiminen jatkovalmistelussa

Kentät ovat tärkeitä ja siksi kaikissa luonnoksissa on alueelle varattu kenttä, joka on mitoitettu koululiikunnalle sopivaksi. Kenttä on riittävän suuri eri toiminnoille, ja ryhmät voivat käyttää sitä yhtäaikaaisesti. Kentän tarkennetun mitoituksen selvittämiseksi siitä on laadittu valmisteluvaiheessa myös erillinen selvitys, joka löytyy asemakaavan selvityksistä. Selvitys on laadittu yhteistyössä liikuntatoimen kanssa ja asemakaavamuutoksen valmistelussa on kuultu opettajia ja kouluja.

Länsirannalle on valmistunut tapahtumakenttä, jossa voidaan pitää ne tapahtumat, jotka ennen pidettiin Suiston kentällä.

Terveydensuojelu

Radonturvallinen rakentamistapa on syytä kirjata asemakaavan yleisiin määräyksiin. Siirrettävän rakennuksen ja sen kunnostamisen osalta tulee varmistaa, että siinä oleskeleville ei aiheudu terveyshaittaa.

Alustavan lausunnon huomioiminen jatkovalmistelussa

Rakentamisvaiheessa rakennuslupamenettelyn yhteydessä varmistetaan siirrettävän rakennuksen terveellisyys ja turvallisuus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaavamääräys radonturvallisesta rakentamisesta voidaan kirjata kaavaan. Radonturvallista rakentamista ohjataan kuitenkin jo sitovasti rakentamiseen osalta muualla, joten asian esittämisellä asemakaavassa ei ole vaikutusta.

Porvoon sähköverkko

Alueelle tulee varata tilaa puistomuuntamolle.

Alustavan lausunnon huomioiminen jatkovalmistelussa

Puistomuuntamolle ei tässä vaiheessa osoiteta ev-alueita teknistä tilaa varten. Muuntamon sijoitus tutkitaan yhdessä Porvoon energian kanssa kaavaehdotusvaiheessa. Samalla selvitetään, tarvitaanko puistomuuntamolle ev-alue, vai päätetäänkö sen sijoituksesta viheralueelle toteutuksen suunnittelun yhteydessä.

Suomen erillisverkot Oy

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattori-palvelut liiketoimintaan.

ASEMAKAAVA 527 MERITULLI

LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN – MIELIPITEET (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnos asemakaavamuutokseksi ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti kahtena vaihtoehtona 7.12.-23.12.2022, 2.1-20.1.2023 palvelupiste KOMPASSissa. Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa. Naapureille ilmoitettiin kirjeitse nähtävilläolosta.

Mielipiteitä jätettiin yksitoista, joissa oli yhteensä neljätoista allekirjoitusta.

Asemaakaavamuutoksesta on laadittu kolme uutta luonnosvaihtoehtoa, jotka ovat nähtävillä 24.4.–30.5.2024.

Yhteenveto saaduista mielipiteistä

Mielipiteissä uusia asuinrakennuksia pidettiin alueelle liian korkeina. Vaihtoehtoista vähemmän rakentamista sisältävää VE 1 -ratkaisua, pidettiin kuitenkin hieman parempana. Uuden alueen tehokkuudeksi ja rakennusten korkeudeksi toivottiin samaa kuin lähialueella. Toiveena oli myös, ettei aluetta rakennettaisi lainkaan, eikä suojeltua Suistohallia purettaisi. Mielipiteissä esitettiin myös, ettei korttelitehokkuuteen pitäisi lukea mukaa erillisiä pysäköintialueita.

Mielipiteen jättäjiä huolestutti autopaikkojen riittävyys ja liikennejärjestelyt. Ratkaisu, jossa autopaikkoja on sijoitettu erillisille korttelialueille, koettiin huonoksi. Toivottiin myös, ettei Meritullinkadun ja Tapulikadun välille osoitettu pysäköintialue olisi läpiajettava, vaan ajo tapahtuisi vain Meritullinkadulta. Kyseisen pysäköintipaikan nähtiin sijoittuvan liian lähellä rakennusten ikkunoita. Naapurin mielipiteessä esitettiin myös, että puistoa, johon LPA-alue on luonnoksessa sijoitettu, käytettäisiin varatienä pelastusajoneuvoille. Mielipiteissä ehdotettiin pysäköinnin järjestämistä uusien kortteleiden alle rakenteellisena sekä sähköautojen latauspisteiden huomioimista.

Mielipiteen jättäjät katsoivat esitettyjen ratkaisujen ruuhkauttavan alueen pysäköinnin ja liikenteen. Lisäksi esitettiin, että vuodelta 2018 olevat liikennelaskennat olisivat liian vanhoja ja pidettiin kaupunki-infraa jäävinä asian arvioimiseen.

Mielipiteissä epäiltiin alueelle tarvittavan kattavampia maaperätutkimuksia sekä perustamisolosuhteiden, että pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Huolta kannettiin myös naapurirakennusten perustusten kestävydestä. Mielipiteissä esitettiin tarvetta taloudellisille tarkasteluille sekä markkinatutkimukselle.

Mielipiteissä esitettiin suunnittelualueen viheralueiden ja avoimen maisematilan olevan erityisen merkittäviä kaupunkivallisesti ja kaupunginosan vetovoimatekijänä. Lisäksi kaivattiin selvitystä alueen eläimistön uhanalaisuudesta. Mielipiteenjättäjät huomauttivat myös Suiston kenttien aktiivisesta liikuntakäytöstä ja merkityksestä koululiikunnalle.

Päiväkodin kokoa arvosteltiin liian suureksi ja erityisesti pidettiin haitallisena sen aiheuttamaa liikennevirtaa ja pysäköintitarvetta. Lisäksi epäiltiin, että päiväkodin ja rivitaloille osoitettu yhdistetty pysäköintipaikka aiheuttaisi häiritsevää liikennettä. Päiväkotia ehdotettiin myös sijoitettavaksi nykyisen Suistohallin kohdalle ja muille vaihtoehtoisille sijainneille kaupungissa.

Mielipiteissä kannettiin huolta myös riittävän väestönsuojelun huomioimisesta puolustusvoimien käyttämän kalliuluolan läheisyyden huomioiden. Lisäksi esitettiin, ettei alueella pitäisi olla kaukolämpöön liittymispakkoa. Mielipiteissä katsottiin, että palvelut sijaitsevat kaukana suunnittelukohteesta.

Mielipiteiden huomioiminen jatkovalmistelussa

Alueen tiivistäminen ja muuttuva kaupunkikuva

Kaupungin strategia, yleiskaava ja kaavoituskatsaus mahdollistavat asemakaavan tarkistamisen kaupunkirakennetta tiivistävästi. Rakentaminen tuo keskustan palvelujen äärelle uusia asuntoja ja asukkaita.

Kaavaluonnosvaihtoehdoissa on etsitty ratkaisua, jossa maankäytön tehokkuus olisi kaupunkikuvaan sopivaa. Toisaalta lähtökohtana on huomioida kaupungin palvelujen äärelle sijoittuvien asuntojen tarve, maankäytön riittävä tehokkuus, alueen aikaisemmasta maankäytöstä johtuvat väistämättömät kustannukset, ilmastoviisaan liikkumisen edellytykset, rakentamisen energiatehokkuus, asukkaiden laadukkaan lähivihreän merkitys sekä koulujen liikuntapaikkatarpeet. Koska kaikki rakentaminen väistämättä muuttaa kaupunki- ja maisemakuvaa, on nähtävilläolleissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa ja uusissa luonnosvaihtoehdoissa etsitty mallia, jossa kaikki osa-alueet tulisivat riittävästi huomioituiksi.

Kaavaselostuksessa on arvioitu myös uuden rakentamisen soveltuvuutta ympäristöön. Suunnittelualueen kortteleiden tehokkuuteen on ollut tässä tapauksessa mielekästä laskea mukaan myös pysäköintialueet, sillä näin laskien voidaan huomioida koko käyttötarkoituksen vaatima maa-ala.

Naapurikerrostalotonttien toteutuneet tehokkuudet vaihtelevat välillä 0,72–1,0. Suunnitelman vaihtoehdoissa 1 ja 2 uudisrakentamisen tehokkuus vaihtelee tonteilla välillä 0,74–1,6. Kaupunkien olemukseen kuuluu muuttuvuus, eikä suunnittelualueella ole sellaisia erityisarvoja, jotka perustelisivat tehottomampaa maankäyttöä. Ilmastonäkökulma, rakentamiseen otettavan maan tehokas käyttäminen ja taloudellisuuden huomioiminen ohjaavat suuntaan, jossa täydennysrakentamisen tehokkuus on perustelua.

Myös korkeampi rakentaminen voidaan maisemallisin perustein ja hyvällä suunnittelulla sovittaa paikalle. Ympäristössä on olemassa olevia kolmekerroksisia kerrostaloja, joissa on maanpäällisiä kellareita. Ne vastaavat kaupunkikuvassa neljäkerroksista rakentamista. Uudessa kaavassa kortteleihin sijoitetaan vaihtelevasti erikorkuisia rakennusmassoja, jotta kolmea kerrosta korkeampien osien välistä säilyy naapuruston rakennuksien ylimmistä kerroksista pitkiä näkymiä ympäristöön. Matalampi vanha rakentaminen sijoittuu ympäristössä Joonaanmäen rinteeseen ja Aunelanmäelle, missä ne sijaitsevat noin 4-10 metriä uusia kortteleita korkeammalla.

Ehdotettu kaupunkimaiseman muutos sopeutuu Porvoonjokilaakson arvokkaaseen maisemaan. Uudet kerrostalokorttelit ovat jatkumo eteläisen empirekaupunginosan kerrostalokortteille, joissa näkyy usean vuosikymmenen erilaisen rakentamisen tyylipiirteet. Kaavalla mahdollistetaan uudet kerrostalokorttelit, joille asetetaan korkeat arkkitehtuurin sekä viherympäristön laatuvaatimukset.

Jatkosuunnittelussa ja asemakaavamääräyksissä tullaan erityisesti huomioimaan massoitteita ja materiaalien käyttöä.

Tiivistämiselle on Suistossa hyvät perusteet, jotka pohjautuvat kaupungin kasvuun mahdollisimman ympäristöystävällisellä ja kestäväällä tavalla. Suisto on viimeisiä alue, jossa laajempi uudisrakentaminen keskustan läheisyydessä on mahdollista, joten se on perusteltua käyttää teknistaloudellisesti ja kaupunkiekologisesti mahdollisimman tehokkaasti. Suiston kortteleita ei suunnitella luonnonmukaisille metsämaalle, vaan rakentuvat korttelit sijoittuvat pääosin täyttömaalla oleville pelikentille, entiselle osittain pilaantuneelle Suistohallin teollisuusalueelle pysäköinti- ja varastoalueineen. Suunnitelma säilyttää myös puistoa ja viheryhteyden Rantakadun ja Pellingintien välillä.

Aukeilla sora- ja nurmikäntillä sekä rinteiden niittynurmikoilla ei ole todettu erityisiä luontoarvoja eikä maisemallisia arvoja yleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksissä, jotka on laadittu vuosina 2020–23. Suistohalli ja sitä ympäröivät hiekkakentät, varastoalueet ja kontit eivät muodosta vehreyttä tai edustavaa kaupunkitilaa, vaikka ne ovat pääosin avoimia. Kaavan toteutuksessa keskeisen ojan muuttaminen kaupunkipuroksi ja monimuotoiset istutukset tukevat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Maaperän puhdistaminen parantaa ympäristön tilaa.

Suistossa pystytään säilyttämään jonkun verran puustoa alueilla, joilla ei ole pilaantuneisuutta. Kaavan mukaisesta Meritullinraitista ja päiväkodin piha-alueista muodostuu Joonaanmäen ja jokirantojen viheralueita yhdistävä puisto.

Jokirannan ja Joonaanmäen reunan sekä uimahallin välillä säilyy viherkäytävä kevyenliikenteen puistomaisena yhteytenä, Meritullinraitina. Alueella on nykyisin vähän puustoa. Kaavaratkaisussa viherreitti on sijoitettu pääosin nykyiselle paikalleen ja sen varressa voidaan vaihtoehtoja riippuen säilyttää olemassa olevia puita kuten lehtikuusia, tammia, vaahteroita ja jalavia. Metsien ekologinen käytävä Joonaanmäeltä rantametsiköihin sijoittuu Ruskiksen kohdalle, missä ranta ja metsä kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon.

Suistohalli

Suistohallille on haettu ja saatu purkulupa. Asiaa ei ratkaista nyt valmisteltavalla asemakaavamuutoksella. Suistohallin säilyttämistä on tutkittu mutta vanha teollisuusrakennus on liian huonokuntoinen ja sisäilmaongelmainen kunnostettavaksi oleskelua edellyttävään käyttöön.

Pysäköinti ja liikenne

Asukkaiden tarvitsemat autopaikat voidaan sijoittaa asuinrakentamisen korttelialueille tai pysäköintiin varatuille korttelialueille asemakaavaluonnoksien osoittamalla tavalla. Järjestely, jossa pysäköinti osoitetaan esimerkiksi LPA-alueelle eri kortteliin, on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen. Pysäköintinormi perustuu kaupunki-infran kanssa yhteisesti arvioituun kokonaisuuteen. Kokonaistarvetta arvioidaan mm. Suomen ympäristökeskuksen auton omistukseen liittyvien tilastotietojen perusteella. Alueelle esitetty pysäköintinormi on linjassa muiden keskustan lähialueille tehtyjen tiivistävien kaavojen kanssa.

Asetuksella ei enää ohjata pysäköintipaikkojen etäisyyttä rakennuksesta. Aikaisempi ohje on viitannut huoneistojen pääikkunoihin, ja etäisyys on silloinkin voinut olla pienempi kuin mielipiteissä mainittu 8 metriä, mikäli ensimmäisessä kerroksessa ei ole ikkunaa.

Rakenteellinen maanalainen pysäköinti ei ole kohteessa mahdollinen maanpinnan alhaisen tason, pohjaveden pinnantason ja asemakaavan muiden tavoitteiden, kuten vähähiilisyyden ja tavoitteena olevien kestävien ja laadukkaiden vehreiden pihojen takia. Uusissa luonnosvaihtoehdoissa rakenteellista pysäköintiä on kuitenkin tutkittu myös maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin, jotta maapinta-alaa otettaisiin mahdollisimman vähän pysäköintiin.

Kiinteistöissä sähköautojen latauspisteet sijoitetaan toteutussuunnitteluvaiheessa ajankohtaisen lainsäädäntöön ja ohjeisiin perustuen.

Liikennetiedot perustuvat kaupungin selvityksiin ja kaavan valmistelun aikana on laadittu uusi liikennelaskenta. Kaupunkikehityksen organisaatorakenteen mukaisesti kaupunki-infra tuottaa lähtötietoja ja suunnitelmia myös kaupunkisuunnittelun tarpeisiin. Menettely on kaavoituksen osalta hyvin toimiva ja tavanomainen. Liikennetietoja on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Maaperä ja pilaantuneisuus

Alueelta on laadittu kaavoitusvaiheeseen kattava maaperä-, rakennettavuus- ja pilaantuneisuusselvitys tunnetun konsulttitoimiston työnä. Selvityksen perusteella alue ei ole erityisen vaikeasti rakennettava. Kaavassa osoitetaan rakentamiselle rakennusalat, eikä toteuttaja voi niistä poiketa. Pilaantuneelle maalle rakennettaessa ja maa-aineksia käsiteltäessä haetaan asianmukaiset ympäristöluvut ja toteutusta seurataan. Pilaantuneisuus, jota alueella on ei ole osoittautunut erityisen haastavaksi, vaan on aikaisempaan maankäyttöön ja toimintatapoihin perustuvaa. Vaikka puhdistaminen on työlästä ja kallista, ei se kuitenkaan selvitysten perusteella ole tässä kohteessa erityisen riskipitoista. Yleinen toimintamalli on, että kaupunki puhdistaa tontit, joita se myy, mutta myös muita toimintamalleja on mahdollista soveltaa, ja näin vähentää esimerkiksi puhdistamisen ja rakentamisen aiheuttamia kuljetuspäästöjä. Rakennusten ja perustusten suunnittelua varten laaditaan tarkempia maaperäselvityksiä rakentamisvaiheessa niiltä alueilta, joille rakennuksia sijoitetaan. Rakentajan tulee paalutuksessa huomioida myös naapurirakennusten perustukset.

Tulvavaara-alueelle ei osoiteta rakentamista.

Päiväkoti ja liikuntakenttä

Päätös tavoiteltavan päiväkodin koosta tehdään Kasvun ja oppimisen toimialalla. Päiväkodin sijoitusta on tutkittu paljon, sillä keskustasta on haasteellista löytää paikkaa suurelle päiväkodille pihoineen. Esimerkiksi uimahallin viereiset nurmialueet ovat liian pieniä, ja ne on syytä säästää uimahallin mahdollista laajentamista varten.

Liikennejärjestelyitä on tutkittu yhdessä kaupunki-infran kanssa ja niitä tarkennetaan ehdotusvaiheessa. Liikennejärjestelyjen osalta tietoa vastaavan kokoisesta päiväkodista ja liikenneverroista on Länsirannalta. Nykyinen liikennevirta ja suunnitelman tuoma uusi liikenne mahtuvat kaupunki-infran selvitysten mukaan katuverkkoon.

Kentät ovat tärkeitä, minkä vuoksi kaikissa luonnoksissa on alueelle varattu kenttä, joka on mitoitettu koululiikunnalle sopivaksi. Kenttä on riittävän suuri eri toiminnoille, ja ryhmät voivat käyttää sitä yhtäaikaaisesti. Kentän tarkennetun mitoituksen selvittämiseksi siitä on laadittu valmisteluvaiheessa myös erillinen selvitys, joka löytyy asemakaavan selvityksistä. Selvitys on laadittu yhteistyössä liikuntatoimen kanssa ja asemakaavamuutoksen valmistelussa on kuultu opettajia ja kouluja.

Suistossa ja Meritullin kaava-alueella on myös mahdollisuus viheralueilla kehittää liikunta- ja vapaa-ajan toimintoja, jotka ovat helposti saavutettavissa sekä kouluilta, että jokirannan pääulkoilureitiltä.

Muut asiat

Ehdotuksen valmisteluvaiheeseen on suunniteltu markkinaosallistamista. Taloudellisuuden arviointia tarkennetaan jatkotyöstettäväksi valittavan vaihtoehdon osalta.

Mielipiteissä esitetyn pelastustien osalta kyseisellä asuinkiinteistöillä ei ole oikeutta ajoon naapurikiinteistöjen tai puistojen kautta. Kiinteistön tulee huolehtia siitä, että ajoliittymät on mitoitettu ja

hoidettu niin, että palo- ja pelastusajoneuvot pääsevät rakennusten lähelle olemassa olevan ajoliittymän kautta.

Väestönsuojien mitoitusta ja rakentamista ohjataan Valtioneuvoston asetuksella väestösuojista. Asemakaavalla ei ole mahdollista poiketa tästä asetuksesta.

Puolustusvoimilta on pyydetty lausunto kaavaluonnoksesta. Puolustusvoimilla ei ole ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaukolämpöön liittymisen suositellaan kaavassa kaupungin hiilineutraalisuustavoitteiden vuoksi. Porvoon Energian kaukolämpö on vihreää, hiilineutraalia lähilämpöä. Rakentaja saa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti valita lämmitysmuodon.

Suunnittelualue sijaitsee 700 metrin päässä torista ja 1000 metrin päässä Taidetehtaasta. Keskustan ja länsirannan palvelut sekä jokirannan ja Joonaanmäen vetovoimaiset viheralueet ovat hyvin saavutettavissa. Alueen asukkaiden määrä ja asiointikäyttäytyminen vaikuttavat oleellisesti kaupallisten lähipalvelujen sijoittumiseen ja säilymiseen. Varsinkin hyvät kevyen liikenteen yhteydet tukevat lähipalvelujen käyttöä ja säilymistä. Asemakaavaluonnoksessa myös esitetään liiketiloja uusien kerrostalojen yhteyteen, mikä voi tuoda alueelle joitain kaupallisia lähipalveluita.

Kolme uutta kaavaluonnosta nähtäville

Asukkaiden mielipiteiden ja saatujen alustavien lausuntojen perusteella alueelta on laadittu kolme uutta kaavaluonnosta. Näissä vaihtoehtoissa on etsitty ratkaisua esimerkiksi alueen pysäköintiin rakenteellisesti toteutettuna, tutkittu päiväkodin sijoittamista Suistohallin paikalle ja nurmikentän säilyttämistä sekä etsitty tehokkuutta, jolla rakenteellisen pysäköinnin toteuttaminen olisi mahdollista. Luonnosvaihtoehdossa 3 on myös esitetty vaihtoehto, joka ei perustu rakenteelliseen pysäköintiin, ja jossa pysäköinti on järjestetty asuintonteille.

Kaavamääräyksiä ja selostusta on tarkennettu. mm. määräys kaukolämpöön liittymisestä on muutettu suositukseksi.

Meritullin asemakaavan 1. luonnosvaiheen 2022–2023 asukaskyselyn yhteenveto

Meritullin asemakaavan ensimmäinen asukaskysely oli auki Porvoon kaupungin verkkosivuilla 8.12.2022–20.1.2023. Kyselyyn vastattiin aktiivisesti ja vastauksia kertyi paljon. Yhteensä 126 vastaajaa kävi antamassa vastauksensa ainakin johonkin kyselyn kohtaan. Koska kyselyyn ei tarvinnut tunnistautua, on mahdollista, että vastauksia on voitu antaa useampaan kertaan yhden ja saman tunnistautumattoman henkilön toimesta.

Vastaajien taustatiedot – pääosa vastaajista asuu Meritullin lähellä ja on 31–50-vuotiaita. Kyselyn aluksi vastaajilta tiedusteltiin, että kuinka usein he käyvät Meritullin ja Suiston alueella. Kysymykseen vastasi yhteensä 127 henkeä ja heistä 61 prosenttia vastasi vierailevansa alueella useita kertoja viikossa. Noin joka kuudes vastaaja (16 %) kertoi käyvänsä alueella noin kerran viikossa ja useita kertoja vuodessa noin joka viides vastaajista (21 %). Harvemmin alueella kävi ainoastaan kaksi prosenttia vastaajista.

Seuraavaksi vastaajilta tiedusteltiin, että miten he yleensä saapuvat Suiston kentille tai puistoihin. Tähän kysymykseen vastasi 126 vastaajaa, joista vähän yli puolet (54 %) ilmoitti saapuvansa alueelle kävelen. 33 prosenttia saapui alueelle autolla ja loput (eli 13 %) polkupyörällä.

Kolmannessa kysymyksessä vastaajilta kysyttiin, että kuinka kaukana he asuvat Meritullin kaava-alueelta. Noin puolet (51 %) vastaajista vastasi asuvansa alle kilometrin päässä Meritullin kaava-alueesta. Noin neljännes (26 %) vastasi asuvansa 1–3 kilometrin päässä Meritullista, kun taas noin joka kuudes asui yli 3 kilometrin päässä alueesta. Noin joka kymmenes (9 %) asui vielä kauempana, sillä he vastasivat asuvansa muualla Porvoossa.

Viimeisenä taustakysymyksenä vastaajilta tiedusteltiin heidän ikäänsä. Alle 21-vuotiaita vastaajia kyselyyn ei ollut lainkaan ja 21–30-vuotiaitakin vain noin joka kymmenes vastaaja (8 %). Suurimmat ikäryhmät vastaajien joukossa olivat 31–40-vuotiaat (33 %) ja 41–50-vuotiaat (23 %), eli yli puolet (56 %) vastaajista oli 31–50-vuotiaita. Noin joka kuudes vastaajista oli joko 51–60-vuotias (17 %) tai 61–70-vuotias (13 %). Yli 70-vuotiaita vastaajia oli vain 6 prosenttia vastaajista.

Toiveissa Meritullin tulevalle käytölle painottuivat virkistys- ja viheralueiden hyödyntäminen. Ensimmäisessä kaavahankkeeseen liittyvässä kysymyksessä tiedusteltiin vastaajilta, että mitä he haluaisivat tulevaisuudessa tehdä Meritullin viheralueilla. Vastaajat saivat valita tässä kysymyksessä useita vastausvaihtoehtoja ja vastauksia tähän kohtaan annettiin 125 vastaajan toimesta 696 kertaa.

Kaksi suosituinta vastausta olivat ”kävely tai lenkkeily Meritullissa” sekä ”nautin alueen maisemista, rannasta ja puistosta”, jotka oli valittu vastaajista 70 prosentin toimesta. Kaiken kaikkiaan toive alueella ajanvietämisestä näyttäytyi vastauksissa suosittuna, sillä seuraavaksi suosituimmat vastausvaihtoehdot olivat ”vietän alueella aikaa kuljeskellen ja ulkoilusta nauttien” (60 % vastaajista), ”pelaan kentillä” (54 % vastaajista) sekä ”käyn alueella kesäisin puistojumpassa” (53 % vastaajista).

Pääosa tämän kysymyksen vastauksista liittyikin toiveeseen Meritullin alueen hyödyntämisestä erilaisissa ulkoiluaktiiviteeteissa. Edellä mainittujen vastausvaihtoehtojen lisäksi toivottiin, että alueella voi käydä lasten kanssa ulkoilemassa tai leikkipuistossa (42 % vastaajista). Lisäksi 34 prosenttia vastaajista toivoi viettävänsä aikaa alueella ystäviensä kanssa sekä samoin 34 prosenttia vastaajista toivoi voivansa ulkoiluttaa alueella koiraa tai muuta eläintä. Lisäksi 27 prosenttia vastaajista toivoi käyttävänsä alueen ulkoliikuntavälineitä (esim. kuntolaitteita).

Myös alueen rooli liikenteellisessä mielessä nousi vastauksissa esiin. 51 prosenttia vastaajista kertoi käyttävänsä aluetta läpikulkuun sekä 46 prosenttia kertoi pyöräilevänsä alueella.

”Pysäköin autoni Suistoon, kun käyn asioilla kaupungissa” sai 8 prosentin kannatuksen, samoin kuin vaihtoehto ”osallistun alueella koulun liikuntatunteihin”.

Meritullin alueella halutaan tulevaisuudessa kehittää virkistys- ja viheralueita. Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin, että ”Miten tärkeänä koet seuraavat asiat Meritullin kaava-alueen kehittämisessä?”. Vastaajilla oli neljä vastausvaihtoehtoa (1=Ei ollenkaan tärkeä; 2=Hieman tärkeä; 3=Melko tärkeä; 4=Erittäin tärkeä), joilla he saivat arvottaa tärkeäksi tai vähemmän tärkeäksi kokemansa asiat.

Vastaajien joukossa selvästi suosituin kehittämiskohde oli ”Niittyjä ja nurmikoita, joilla on tilaa vapaaseen oleskeluun.” Tämä valinta sai keskiarvokseen 3,6, eli vastaajat keskimäärin kokivat viheralueiden kehittämisen oleskelukäyttöön erittäin tärkeänä.

Seuraavaksi korkeimmat pisteet (3,1) sai kolme eri kehittämiskohdetta. Nämä olivat ”Useat erilaiset toimintamahdollisuudet, ulkoliikuntalaitteet ja leikkivälineet”, ”Mahdollisuus erilaisten pelien pelaamiseen ja liikuntaan pienemmillä kentillä” sekä ”Rehevää kaupunkivihreää” tarvitaan uusille pihuille ja kehitettävälle viheralueille – paljon istutuksia, monia puita ja erilaisia pensaita”. Kaikkia näitä, kuten myös suosituinta kehittämiskohdetta, yhdistää se, että niissä panostetaan Meritullin alueen viher- ja virkistystilojen kehittämiseen.

Vastauksien keskiarvopistemäärä tässä osiossa oli 2,6 ja sen yllä vielä kehittämiskohde ”Keskustaa ei tarvitse tiivistää – rakennetaan mieluummin uusia alueita ympäröiviin metsiin ja pelloille”.

Muiden kehittämiskohteiden arvot jäivät keskimäärin alle 2,6 ja niitä ei koettu keskimäärin kovinkaan tärkeiksi. Näitä vähemmän suosittuja kehittämiskohteita yhdisti maankäytön tehostaminen ja tiivistäminen. Lisäksi ei kovin tärkeänä nähtiin myös uudet pysäköintialueet, jotka saivat keskimäärin 1,8 pistettä.

Uudelle pallokentälle ja lähiliikuntapaikoille varovaista kannatusta. Seitsemännessä kysymyksessä kysyttiin, että kokivatko vastaajat kaavaratkaisun onnistuneeksi viheralueilla. Arvoasteikko oli tässä kohdassa 1=Täysin eri mieltä; 2=Hieman eri mieltä; 3=Jokseenkin samaa mieltä; 4=Täysin samaa mieltä. Kohdassa ”Uusi pallokenttä on hyvä ratkaisu” vastaajien keskiarvo oli 2,3 ja kohdassa ”Pienten lähiliikuntapaikkojen sijoittaminen keskeisen reitin varrelle on hyvä idea” keskiarvo oli hieman korkeampi 2,6. Kuitenkaan kumpakaan keskiarvoa ei voida pitää kovin voimakkaana kannatuksen osoituksena, kun keskiarvo 3 olisi ”jokseenkin samaa mieltä” ratkaisusta.

Matalampi rakenne kaavaratkaisuista selvästi suositumpi. Kahdeksannessa kysymyksessä vastaajilta tiedusteltiin, että kumpaa kaavaluonnosvaihtoehtoa he pitävät parempana. Vaihtoehto 1, eli matalampi rakenne, keräsi kyselyssä selvästi suuremman kannatuksen, sillä 52 prosenttia vastaajista piti sitä parempana vaihtoehtona. Vain 6 prosenttia piti tehokkaampaa kakkosvaihtoehtoa parempana ja samoin 6 prosenttia näki molemmissa vaihtoehtoissa omat hyvät puolensa. Sen sijaan 36 prosenttia vastaajista ei osannut sanoa, että kumpi vaihtoehtoista olisi parempi.

Vastaukset tähän kysymykseen näyttäytyvät jonkin verran erilaisilta, jos huomioidaan se, että miten lähellä kaava-aluetta vastaaja on ilmoittanut asuvansa. Alle kilometrin päässä Meritullin kaava-alueesta asuvien parissa 60,3 prosenttia piti matalampaa vaihtoehtoa suotavampana, kun taas kaava-alueesta 1–3 kilometrin päässä asuvista 50 prosenttia oli tätä mieltä.

Väljempi vaihtoehto nähtiin toimivampana kuin tehokkaampi. Yhdeksännessä ja kymmenennessä kysymyksessä kysyttiin vastaajien mielipidettä kaavaluonnosvaihtoehtojen onnistumiseen eri osioissa. Vastaajien tuli arvioida osiot 1-4 asteikolla (1=Täysin

eri mieltä; 2=Hieman eri mieltä; 3=Jokseenkin samaa mieltä; 4=Täysin samaa mieltä). Vertailtaessa väljempää ja matalampaa vaihtoehtoa yksi tehokkaampaan ja korkeampaan vaihtoehtoon kaksi käy ilmi, että vaihtoehto yksi koettiin positiivisempaan vastaajien toimesta. Huomionarvoista on kuitenkin se, että kaikkein positiivisimman suhtautumisenkin kerännyt kohta ”Erilaisia asumisen vaihtoehtoja (rivitaloja, kerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja (ns. townhouse))” sai vastausten keskiarvoksi ainoastaan 2,5 pistettä. Negatiivisimmin luonnosvaihtoehto yhdessä suhtauduttiin kohtaan ”pysäköinnin määrä”, jonka pistekeskiarvo oli vain 1,9.

Sen sijaan tehokkaampi vaihtoehto kaksi keräsi keskiarvoksi ainoastaan 1,7 pistettä. Eli tehokkaampaan kaavaluonnosvaihtoehtoon suhtauduttiin negatiivisesti. Kaikkein matalimman pistekeskiarvon tämän vaihtoehdon kohdista sai kohta ”Rakentamisen korkeus ja suhde naapureihin”, joka sai vain 1,5 pistettä.

Myös tässä kysymyksessä vastaajien asuinpaikka vaikuttaa jonkin verran annettujen vastausten keskiarvoihin. Kysyttäessä esimerkiksi mielipidettä kaavaluonnosvaihtoehto yhden onnistumisesta kohdassa ”Rakentamisen korkeus ja suhde naapureihin”, niin alle kilometrin päässä kaava-alueesta asuvien parissa vastaajat antoivat keskimäärin 2,17 pistettä, kun taas kaava-alueesta yli kolmen kilometrin päässä asuvien vastausten keskiarvo tähän kohtaan oli 2,87 pistettä.

Samoin kun kysyttiin mielipidettä maankäytöltään tehokkaamman vaihtoehto kahden onnistumisesta kohdassa ”Rakentamisen korkeus ja suhde naapureihin”, niin alle kilometrin päässä kaava-alueesta asuvien parissa vastaajat antoivat keskimäärin 1,37 pistettä, kun taas kaava-alueesta 1–3 kilometrin päässä asuvien vastausten keskiarvo tähän kohtaan oli 1,8 pistettä.

Eroa löytyi myös, kun kysyttiin mielipidettä vaihtoehto kahden onnistumisesta kohdassa ”Erilaisia asumisen vaihtoehtoja (rivitaloja, kerrostaloja ja kytkettyjä kaupunkipientaloja (ns. townhouse))”, niin alle kilometrin päässä kaava-alueesta asuvien parissa vastaajat antoivat keskimäärin 1,56 pistettä, kun taas kaava-alueesta 1–3 kilometrin päässä asuvien vastausten keskiarvo tähän kohtaan oli 1,97 ja yli kolmen kilometrin päässä asuvien keskiarvovastaus oli 2,13 pistettä.

Puolet vastaajista ei halua asua uudella Meritullin alueella

Seuraavaksi vastaajilta kysyttiin, että haluaisivatko he asua uudella Meritullialueella. 52 prosenttia vastaajista vastasi, että he eivät haluaisi asua alueella. Vastaajista 32 prosenttia vastasi, että voisivat ehkä asua alueella ja 16 prosenttia vastasi haluavansa asua uudelle Meritullin alueella.

Myös tässä kysymyksessä vastaukset näyttäytyvät selvästi erilaisilta, jos huomioidaan se, että miten lähellä kaava-aluetta vastaaja on ilmoittanut asuvansa. Alle kilometrin päässä Meritullin kaava-alueesta asuvista vain 14,3 prosenttia olisi halunnut asua uudella Meritullin alueella. Sen sijaan 60,3 prosenttia vastasi, että ei olisi halunnut asua alueella ja 25,4 prosenttia vastasi kysymykseen, että olisivat ehkä voineet asua Meritullin uudella alueella.

Kun tarkastellaan alueesta 1–3 kilometrin päässä asuvia vastaajia, niin heistä 18,8 prosenttia olisi halunnut asua uudella alueella. 34,4 prosenttia vastaajista ei olisi halunnut asua siellä ja 46,9 prosenttia vastaajista voisi ehkä asua uudella Meritullin alueella. Yli kolmen kilometrin päässä asuvista vastaajista 5,6 prosenttia ilmoitti haluavansa asua uudelle Meritullin alueella ja 44,4 prosenttia voisi ajatella ehkä asuvansa siellä. Loput tällä etäisyydellä asuvista vastaajista eivät haluaisi uudella alueella asua.

Asuntojen kokotoiveissa hajontaa

Vastaajat saivat kahdennessatoista kysymyksessä halutessaan kertoa myös asuntonsa toivekoon. Nämä toiveet jakautuivat siten, että 39 prosenttia vastaajista toivoi 3 huonetta ja keittiötä, 35 prosenttia 4 huonetta ja keittiötä sekä 26 prosenttia kahta huonetta ja keittiötä.

Asuntojen hallintamuodoista omistusasunnot suosituin

Vastaajilta kysyttiin mielipidettä myös siitä, että minkälaisia asuntojen hallintamuotoja he toivovat Meritulliin. 38 prosenttia vastaajista toivoi alueelle kaikenlaisten hallintamuotojen yhdistelmää ja 59 prosenttia toivoi alueelle pääasiassa omistusasuntoja.

Suosituin paikka uusille pysäköintipaikoille sijoittui veneiden talvisäilytysalueelle

Lopuksi vastaajilta kysyttiin mielipidettä mahdollisista uusista pysäköintipaikoista yleiseen pysäköintiin (asteikko 1–5). Suosituin vaihtoehto (ka 3,2 pistettä) pysäköintipaikkojen sijoitusvaihtoehtoista oli se, että uudet yleiset pysäköintipaikat sijoitetaan veneiden talvisäilytysalueelle (kaava-alueen ulkopuolelle) eikä viheralueille. Toiseksi suosituin vaihtoehto (ka 2,5 pistettä) oli, että uudet pysäköintipaikat sijoitettaisiin katujen varsille ja vähiten suosittu vaihtoehto oli, että uudet pysäköintipaikat sijoitettaisiin Rantakadun ja Tapulikadun väliin kaavaluonnoksen mukaisesti.

