



AK 565

AK 565 Kortteli 18

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe
29.4.2026

Illustraatiokuva suunnittelualueesta.
Kuvälähde: Arkkitehtitoimisto, ONEArchitects Oy, Bonava Suomi Oy

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO, 2. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 18

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 2, kortteli 18

Asemakaavan muutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2023

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

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto **xx.xx.20xx**

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Porvoon keskustassa sijaitsevaa korttelia 18, joka tunnetaan myös Hopean korttelina. Kortteliin kuuluu kaksi tonttia.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 3727 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavalla on tarkoituksena luoda edellytykset viihtyisän asuin- ja liikekorttelin rakentumiselle Porvoon keskusta. Rakentamista ohjataan toteuttamaan laadukasta ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista uudisrakentamista sekä turvaamaan suojeltavien rakennusten rakennustaiteelliset arvot.

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen ja liiketilojen rakentamisen Porvoon keskustan palvelujen äärelle.

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	Liitteet.....	5
1.6	Muut kaavan taustaselvitykset ja lähdemateriaali.....	5
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat suunnittelualueen oloista	7
3.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonympäristö	8
3.2.2	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus.....	8
3.2.3	Pinta- ja pohjavedet.....	8
3.3	Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö.....	8
3.3.1	Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
3.3.2	Kaupunki-/ taajamakuva	9
3.4	Maanomistus.....	11
3.5	Suunnittelutilanne	11
3.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.5.2	Maakuntakaava	11
3.5.3	Yleiskaava	12
3.5.4	Asemakaava.....	12
3.5.5	Kansallinen kaupunkipuisto	14
3.5.6	Liikenne	14
3.5.7	Liikennemelu	14
3.5.8	Hulevesiselvitys	14
3.5.9	Tekninen huolto.....	14
3.5.10	Pilaantuneisuus	14
3.5.11	Arkeologiset tutkimukset.....	14
3.5.12	Palvelut ja virkistys	15
3.5.13	Rakennettua ympäristöä koskevat selvitykset.....	15
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1	Osalliset.....	22
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	23
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	23
4.5.2	Asemakaavaratkaisu – luonnosvaihe.....	26
4.5.3	Asemakaavaratkaisun vaikutukset – luonnosvaihe	29
4.5.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	34
4.5.5	Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja niiden huomioon ottaminen. Kuvataan ehdotusvaiheessa.....	34
4.5.6	Kaavaluonnoksesta saadut alustavat lausunnot ja niiden huomioiminen ..	34
4.5.7	Muistutukset kaavaehdotuksesta ja niiden huomioon ottaminen	34
4.5.8	Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niiden huomioiminen	34
5	Asemakaavan kuvaus	34
5.1	Kaavan rakenne	35
5.1.1	Mitoitus	35
5.1.2	Palvelut.....	35
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	35
5.3	Aluevaraukset	35
5.3.1	Korttelialueet.....	35
5.3.2	Muut alueet.....	35
5.4	Kaavan vaikutukset	35
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
5.4.3	Muut vaikutukset.....	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	35
5.7	Nimistö	35
6	Asemakaavan toteutus	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3	Toteutuksen seuranta	36

1.5 Liitteet

1. Sijaintikartta
2. Ajantasa-asetakaava
3. Ote yleiskaavasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto kuulemisesta (ehdotusvaiheessa)
6. Viitesuunnitelma
4. Rakennustapaohjeet (ehdotusvaiheessa)

1.6 Muut kaavan taustaselvitykset ja lähdemateriaali

- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, tarvittaessa ehdotusvaiheessa
- Hulevesiselvitys, tarvittaessa ehdotusvaiheessa
- Meluselvitys, ehdotusvaiheessa
- Arkeologinen selvitys muinaisjäännösalueen rajautumisesta, ehdotusvaiheessa

Lindoroosin talon liittyvät aikaisemmat kuntotutkimukset ja selvitykset:

- Mannerheiminkatu 12-14 Kaavoitus- ja rakennushistoriallinen tarkastelu korttelista 18, Arkkitehtitoimisto Heikkilä Kauppinen Oy 2007
- Rakennetekninen selvitys Optiplan Oy 27.11.2008
- Julkisivujen kopokartoitus Optiplan Oy 19.5.2009
- Rakenteiden mikrobitutkimus Ositum Oy 17.3.2009
- Tekninen korjattavuusarvio Granlund Consulting Oy 21.6.2017
- Yhteenveto materiaalien mikrobi- ja FLEC-tutkimuksista sekä muista havainnoista Ositum Oy 13.9.2017 sekä tähän liittyvät tutkimustulokset
- Lausunto rakennuksen korjauskelpoisuudesta, Vanhanen 2018
- Rakennushistoriaselvitys, Ark Byroo 2023

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2023. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä AK 565 Kortteli 18.

Kaavaluonnos on nähtävillä 29.4.2026- 29.5.2026. Luonnosvaiheessa kaavan valmistelutyötä on tehty ensimmäisessä vaiheessa yhteistyössä rakennusliike FH rakentajien kanssa ja myöhemmin Bonava Suomi Oy:n kanssa. Ennen luonnoksen nähtävälle asettamista hankkeesta on pidetty viranomaisneuvottelu 24.3.2023 sekä viranomaisten välinen työneuvottelu 9.9.2025.

2.2 Asemakaava

Kaavalla on tarkoituksena luoda edellytykset viihtyisän asuin- ja liikekorttelin rakentumiselle Porvoon keskustaan. Rakentamista ohjataan toteuttamaan laadukasta ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista uudisrakentamista sekä turvaamaan suojeltavien rakennusten rakennustaiteelliset arvot.

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen Porvoon keskustan palvelujen läheisyyteen.

Suojellut puurakennukset ovat I-kerroksisia, ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 705 k-m², josta vähintään 330 k-m² tulee olla myymälätilaa. Uudisrakennus tontin itäpäässä porrastuu siten, että Rihkamakadun puoleisessa päässä kerrosluku on IV(9/10) ja Mannerheiminkadun varrella V(9/10) siten että rakennuksessa on mansardikatto. Uudisrakennuksen kokonaiskerrosala on 4190 k-m², josta 3580 k-m² on pääkäyttötarkoituksen mukaisesti asumista, 280 k-m² myymälätiloja Mannerheiminkadun ja Rauhankadun varrella ja 330 k-m² yhteiskäyttötiloja. Lisäksi Rihkamakadun varrelle on osoitettu talousrakennuksille 275 k-m². Korttelin idänpuoleiseen osaan on mahdollista rakentaa maanalainen pysäköinti. Ajo pysäköintilaitokseen on Rihkamakadun suuntaisesti talousrakennuksen päädyistä. Korttelissa tulee saavuttaa Porvoon viherkertoimen osoittama vihertehokkuuden tavoitetaso.

Liiketiloihin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi toimistoja, päivittäistavarakioski, kahvila tai ravintola. Vähintään yksi uusista liiketiloista tulee varustaa ravintolakeittiön mahdollistavalla talotekniikalla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava-alue liittyy kunnallistekniikkaan. Alue on yksityisessä omistuksessa ja toteuttaminen voidaan tehdä, kun hankkeelle on satu rakennuslupa.

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee Porvoon keskustassa sijaitsevaa korttelia 18, joka tunnetaan myös Hopean korttelina. Kortteliin kuuluu kaksi tonttia, numeroilla 8 ja 9.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 3727 m².

Korttelissa on kaksi 1850-luvulla rakennettu puutaloa, joista suurempi, Piispankadun ja Mannerheiminkadun kulmassa, on alun perin rakennettu liike- ja asuinrakennukseksi ja pienempi, Piispankadun ja Rihkamakadun kulmassa, pakarituvaksi. Suuremman puurakennukset tilat ovat ravintolakäytössä. Pienemmässä puurakennuksessa liiketila sekä kaksi asuntoa, jotka eivät ole käytössä. Hirsirakennusten alkuperäinen empireulkoasu on hahmotettavissa, mutta etenkin katujulkisivut ovat voimakkaasti muuttuneet liiketilojen ikkunoiden lisäämisen myötä. Nykyasussa yhdistyy eri tyylikausien piirteitä, esimerkiksi puurakennusten ikkunoissa on jugendin, nikkarityylin ja uusrenessanssin vaikutteita.

Mannerheiminkadun ja Rauhankadun kulmassa sijaitsee Erik ja Elma Lindroosin arkkitehtitoimiston suunnittelema asuin-, toimisto-, ja liikerakennus vuodelta 1940. Rakennuksen Mannerheiminkadun puoleista matalaa siipeä on korotettu 1970-luvulla saman arkkitehtitoimiston suunnitelmien mukaan.

Rihkamakadun puolella sijaitseva punaiseksi rapattu liikerakennus on rakennettu alkoholi- liikkeeksi 1939–1941 Gunnar Johanssonin suunnitelmien mukaan.

Rihkamakadun ja Rauhankadun kulmassa sijaitsee yksikerroksinen liikerakennus, jossa on suuret näyteikkunat. Rakennus valmistui vuonna 1965 Henry Rannströmin suunnitelmien mukaan automyymäläksi.

Puutaloja lukuun ottamatta kaikki rakennukset ovat tyhjiillään.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Maisema ja kasvillisuus

Suunnittelualue on osa Porvoonjokilaaksoa ja sen kaupunkimaisemaa Porvoon keskustan alueella. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Vanhan Porvoon säilynyt kaupunkialue sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualueella ei ole merkittävästi kasvillisuutta. Piha on asfalttia ja soraa. Kaupunkivihreää edustavat Mannerheiminkadun puolella olevat katupuut.

3.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on melko tasainen, kuitenkin siten, että Mannerheiminkatu on Rihkamakatu alempana ja maasto nousee kohti Rauhankatua. Alueelta ei ole tehty pohjatutkimuksia. Lähimmät kairaukset on tehty Rihkamatorilta ja Mannerheiminkadulta Rihkamatorin kohdalta. Niissä maaperä on täyttömaata sekä sen alla hiekkaa ja sora-moreenia.

3.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Maaperällä on kuitenkin edellytyksiä läpäisevyyteen. Alueella on erillinen hulevesiviemärointi.

3.3 Rakennettu ympäristö

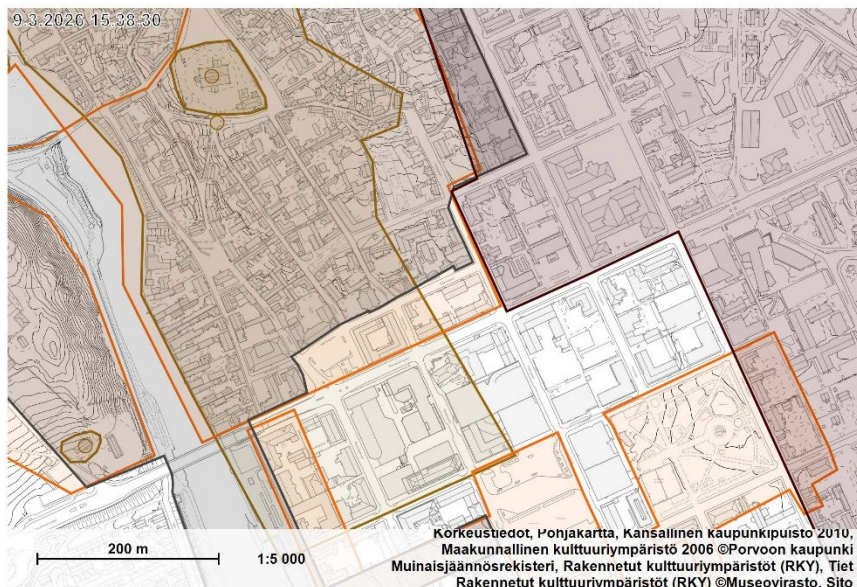
3.3.1 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kortteli kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (Vanha Porvoo ja Porvoon Linnamäki). Kaupungissa tapahtuneiden lukuisten tulipalojen jälkeen katuja on pyritty suoristamaan ja leventämään, mutta kaupunginosan perusrakenne, tonttijako sekä Kirkkotori ja Raatihuoneentori ovat keskiajalta peräisin. Eteläisin kolmannes Vanhasta Porvoosta on jäänyt 1800-luvun alun empirevaiheen alle. Suunnittelualue on osa tätä Engelin empirekaavalla muutettua vanhaa kaupunkia.

Tontin länsiosa on valtakunnallisesti merkittävää arkeologista aluetta, VARK ID 100588 Vanha Porvoo. Museoviraston inventoinnissa on arvioitu länsi- ja luoteisosa siten, että

tontin kerrostumat ovat todennäköisesti säilyneet. Kaavoituksen aikana laaditaan arkeologinen selvitys muinaisjäännösalueen rajautumisesta. Arkeologisessa selvityksessä tutkitaan, onko kohteella säilyneitä kulttuurikerroksia ja mihin asti ne ulottuvat. Mikäli asema-kaavassa kohdistuu rakentamista muinaisjäännösalueelle, tulee kajoamisluvasta neuvotella Museoviraston kanssa. (Muinaismuistolaki 13§)

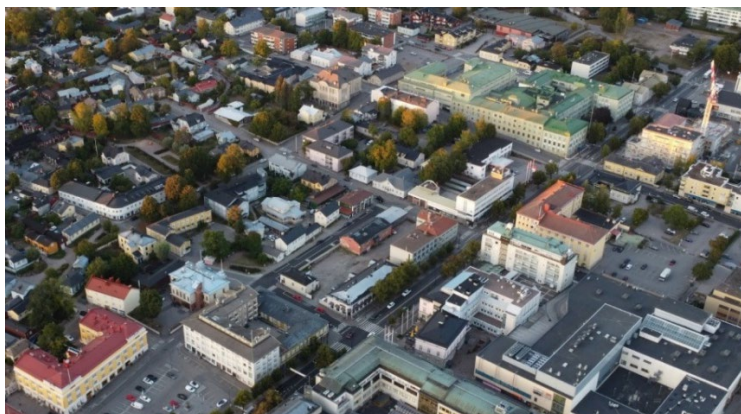
Rihkamakadun pohjoispuolelta alue rajautuu Kansalliseen kaupunkipuistoon. Rauhankadun itäpuolella oleva suunnittelualueen naapurikortteli sisältyy maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöön.



Valtakunnallisesti (oranssi) ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut ympäristöt, sekä kansallinen kaupunkipuisto (harmaa). Valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (ruskea).

3.3.2 Kaupunkikuva

Lähiympäristö



Rihkamakadun ja Mannerheiminkadun välissä olevan kortteli 18 ilmakuvassa. Ympäröivä rakennuskanta on monimuotoista. Kasvillisuutta ei korttelin pihalla ole.

Porvoon ytimessä tiiviillä kaupunkialueella sijaitseva kortteli rajautuu Vanhaan Porvooseen, ja se on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Rihkamakadun puolella naapuritalot ovat eri ikäisiä 1–2-kerroksisia puutaloja. Piispankadun puolella naapurina on Kunnantalon kortteliin kuuluva empiertalo, jonka kanssa korttelin 18 puutalot muodostavat tärkeän parin Vanhaan Porvooseen saavuttaessa. Mannerheiminkadun eteläpuolella korttelin 24 tontilla 9 on eri tyylikausia edustavia 2–7 -kerroksisia rakennuksia. Niistä vanhin, ennen empirekaavaa rakennettu apteekkarin talo poikkeaa katulinjasta.



Vasemmassa kuvassa näkyvä Rihkamakatua länteen. Kuvan etualalla on Vanhan Porvoon rakennuksia. Taustalla näkyy vapaapalokunnan rakennus. Kerrostalo puutalojen taustalla on Kunnantalo. Oikeanpuoleisessa kuvassa näkymä Rihkamakatua itään. Taustalla näkyvä sininen puutalo Rauhankadun varrella on Missionskyrkan.

Mannerheiminkadulla on eri-ikäisten lehmusten muodostama puurivi ajoradan molemmilla puolilla.

Korttelissa 19 Rauhankadun itäpuolella sijaitseva naapurirakennus on nelikerroksinen 1980-luvun betonielementtirakenteinen toimistorakennus, jonka julkisivua leimaa jäsentely kaariaiheella. Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketilaa. Suurelle osalle tontista levittäytyy liikekerroksen päälle sijoitettu pysäköintikansi, jonne ajoliittymä on Rauhankadulta korttelin 18 kohdalta. Korttelin keskiosassa, Rihkamakadun päätteessä, pilkottaa puurakenteinen vuonna 1895 rakennettu Missionskyrkan.



Vasemmassa kuvassa näkyvä Rauhankatua etelään. Korttelin 9 rakennuksista näkyy kuvan etualalla yksikerroksinen puurakennus ja sen takana autohallin ajoluiska sekä Mannerheiminkadun suuntainen kerrostalo. Korttelissa 18 sijaitseva Hellbergintalo on kadun oikealla puolella. Oikeanpuoleisessa kuvassa Mannerheiminkadun varrella olevia naapureita ja Hellbergin talo taustalla.

Korttelin 18 rakennuskantaa käsitellään tarkemmin luvussa 3.5.13 Rakennettua ympäristöä koskevat selvitykset.

3.4 Maanomistus

Tontin 9 omistajana on As. Oy Porvoon Hopea (NCC Rakennus Oy / Bonava) ja tontin 8 edellä mainitun ohella Kiinteistö Oy Porvoon hopeankortteli sekä yksityishenkilöitä. Kaupunki on tehnyt asemakaavan muuttamisesta sopimuksen omistajien kanssa, jossa sovi-
taan mm. kaavoituksen kustannuksista.

3.5 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmia ja selvityksiä käsitellään tiivistetysti tässä luvussa. Näiden lisäksi alueen kehittämistä ohjaavat Porvoon kaupunkistrategia, ilmasto-ohjelma, maapoliittiset linjaukset, asumisen ohjelma ja viherkerroin-työkalu.

3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Kaavamutosta valmisteltaessa huomioon otettavat ja edistetävät tavoitteet liittyvät eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuriperintöön. Tavoitteiden mukaan olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja. Henkilöautoliikenteen tarpeen tulee olla mahdollisimman vähäinen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja edistetään.

Aluetta kehitetään mm. monipuolisena asumisen ja palveluiden alueena. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä edistetään ja luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

3.5.2 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 25.8.2020, lainvoimainen 13.3.2023) kaava-alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Maakuntakaavassa alue on osoitettu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tärkeäksi alueeksi

(Porvoon vanha kaupunki ja sitä ympäröivä kaupunkirakenne, sekä Porvoonjokilaakson maisema-alue).



Ote voimassa oleva maakuntakaava (maaliskuu 2023) ja Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaava (2004). Musta nuoli ja ympyrä osoittavat suunnittelualueen sijaintia.

3.5.3 Yleiskaava

Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa (15.12.2004) alueella on merkintä C (Keskustoimintojen alue). Lisäksi alueella on merkintä säilytettävistä ympäristöarvoista (pystyraidoitus). Aluetta sivuaa kevyenliikenteen reitti ja seututie/pääkatu (Mannerheiminkatu).

Uuden keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä tammi-helmikuussa 2026. Alue on luonnoksessa osoitettu C-1 vyöhykkeelle, joka on Keskustatoimintojen aluetta. Kaavamääräysten mukaan: ” alueella sallitaan monipuolinen ja tiivis kaupunkirakentaminen, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, palvelut, vapaa-ajan toiminnot ja matkailu. Kaupungin ydin toimii seudullisena keskuksena ja kaupan pääkeskuksena, jonne sijoittuu suurin osa erikoiskaupasta, kaupallisista palveluista sekä kulttuuri-, ravintola- ja hyvinvointipalveluista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää kävelypainotteista ja kaikille kaupunkilaisille houkuttelevaa kaupunkiympäristöä. Palveluiden tulee olla hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla kaupungin eri osista.” Lisäksi alueeseen kohdistuu RKY- ja VARK-alueet. Näitä on käsitelty selostuksen kappaleessa 3.3.1 Kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.

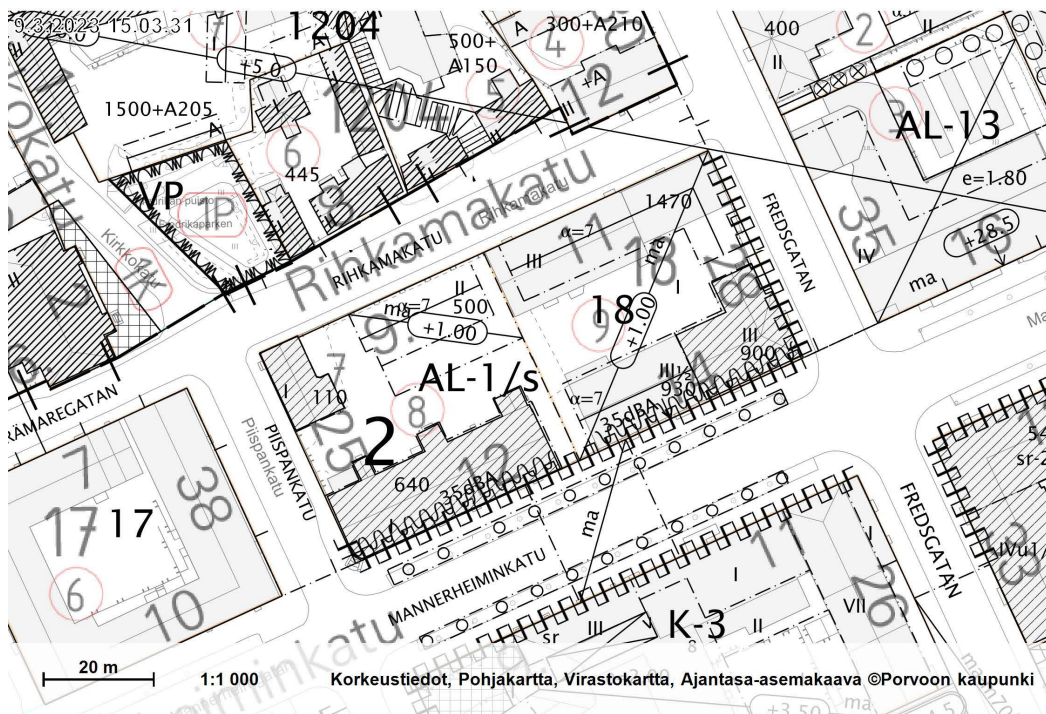
3.5.4 Asemakaava

Korttelin kohdalla on voimassa vuonna 1994 ja 2008 vahvistetut asemakaavat. Varhaisempi kaava on maanalaisia tiloja koskeva kaava. Korttelia 18 koskevan map-merkinnän

mukaan alue on varattu maanalaiselle tilalle, johon saa sijoittaa väestösuojasta maanpintaan johtavan porras- ja hissikuilun. Lisäksi tilaan saa sijoittaa teknisen huollon järjestelmiä.

Vuoden 2008 asemakaavassa korttelialueen käyttötarkoitus on AL-1/s Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontilla tulee olla leikkialuetta ja muuta vapaata aluetta vähintään 15 m²/asunto. Tontille saa lisäksi sijoittaa julkisia palvelutiloja. Autopaikkavaatimus: 1 ap/asunto ja 1 ap/60 m² liike- ja toimistoalaa kohti. Tontille tulee sijoittaa vähintään 50% autopaikoista. Tämän yli menevät autopaikat tulee sijoittaa kortteleille 19, 25 ja 352 sekä Rihkamatorille rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa suojeltavaksi on osoitettu Mannerheiminkadun varrella oleva ns. Hellbergin / Lindroosin talo sekä puutalot Mannerheiminkadun ja Piispankadun varrella. Rakennusoikeutta puutaloilla on yhteensä 750 k-m² ja Lindroosin talolla 900 k-m². Muu rakennusoikeus on yhteensä 2900 k-m². Kaavan sallima korttelitehokkuus on asemakaavan mukaan $4550/3727=1,22$



3.5.5 Kansallinen kaupunkipuisto

Vanha Porvoon ja jokiranta kuuluvat kansalliseen kaupunkipuistoon. Alueraja kulkee Rihkamakadun pohjoisreunalla suunnittelualueen ulkopuolella.

3.5.6 Liikenne

Vuoden 2024 laskennan mukaan keskimääräinen vuorokausiliikenne Mannerheiminkadulla on 12 400 ajoneuvoa.

3.5.7 Liikennemelu

Porvoon meluselvityksessä vuodelta 2024 päiväajan keskiäänitaso nykytilanteessa 2 m korkeudella maanpinnasta suunnittelualueen rakennusten seinustalla Mannerheiminkadun asettuu välille 65-70 dB. Äänitasot laskevat katujen ja rakennusrivissä olevan aukon kohdalta kohti Rihkamakatua mennessä tasolle 55-50 dB. Piha-alueet ovat hyvin suojattuja rakennusten kohdalla. Niillä melutaso on 50-45 dB, tai sitä alhaisempi. Yöajan melutasot ovat noin 5 dB alhaisemmat. Arvot ylittävät asuinalueille sallitut päivä- ja yöajan ohjearvot. Asemakaavan ehdotusvaiheessa tehdään tarkempi meluselvitys, jonka perusteella melusuojukseen liittyvät vaatimustasot ja ohjeet kirjataan asemakaavaan.

3.5.8 Hulevesiselvitys

Täydennetään ehdotusvaiheessa

3.5.9 Tekninen huolto

Alueetta rajaavalla katuverkostolla on sähkö, vesi- ja viemäri-, kaukolämpö- sekä tietoliikenneverkosto. Olevilla rakennuksilla on omat liittymät.

3.5.10 Pilaantuneisuus

Täydennetään ehdotusvaiheessa

3.5.11 Arkeologiset tutkimukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

3.5.12 Palvelut ja virkistys

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustassa, jonka palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Kauko- ja lähiliikenteen linja-autot kulkevat torilta, jonne on matkaa alle 200 metriä. Suunnittelualueen puutaloissa on ravintoloita ja sisustustavaramyymälä. Jokirannan puistot sekä laajemmat virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa sekä jalan että pyörällä.

3.5.13 Rakennettua ympäristöä koskevat selvitykset

3.5.13.1 Kaavoitus ja rakennushistoriallinen selvitys 2007

Korttelista on laadittu vuonna 2007 kaavoitus ja rakennushistoriallinen tarkastelu Arkkitehtitoimisto Heikkilä & Kauppinen Oy:n toimesta. Selvityksen mukaan nykyisin Hopean korttelina tunnettu alue alkoi rakentua 1600-luvun lopulla. Sitä ennen alue käsitti suurimmaksi osaksi kaupunkilaisten peltoja ja kasvimaita. 1700-luvun kartoissa alue vaikuttaa ainakin osittain rakennetulta. Nykyisin nähtävä korttelien ja tonttien raja on peräisin Engelin kaavasta vuodelta 1832. Vanha Rihkamakadun linjaus jäi uuden korttelirakenteen alle, kun kaupunki ryhtyi 1840-luvun puolivälissä uudistamaan katuverkkoa ja ohjaamaan rakentamista uuden asemakaavan periaatteiden mukaisesti. Kaupungin uudisrakennuskomitea aloitti katujärjestelyt Nikolainkadulta (nyk. Mannerheiminkatu), ja vuonna 1845 päätettiin yhdistää vanha ensimmäinen kaupunginosa sekä uudet toinen ja kolmas kaupunginosa jatkamalla Piispankadun linjausta vanhalle Kirkkokadulle. Uuden kadun toteuttaminen edellytti viiden maanomistajan rakennusten sekä yhden luvattoman pajan lunastamista ja purkamista. Näiden toimenpiteiden seurauksena muodostui Hopean korttelin nykyinen läntinen raja.



1850 alkujaan rakennettu päärakennus ja leivintupa ovat lukuisten muutosten jäljiltä kohtuullisessa kunnossa ja edelleen käytössä. Päärakennuksen ikkunat ovat suuria näyteikkunoita kadun puolelle. Kulmassa sisäänkäyntinurkkaa on pyöristetty. Sisäpihan ikkunat ovat pienempiä t-ikkunoita. Kuisteilla ja ullakolla on pieniruutuisia vanhoja ikkunoita. Leivintuvassa on tasaruutuihin jaetut puuikkunat Piispankadun puoleista näyteikkunaa lukuun ottamatta.

Tontti 8

1830-luvulla Porvooseen muuttaneen venäläisen kauppias Aleksei Sikoffin rakennuttamat päärakennus, pakarirakennus ja ulkorakennukset loivat kortteliin sen ensimmäisen yhte-näisen rakennusvaiheen vuonna 1850. Näistä muokattuina ovat jäljellä korttelin länsipään puurakennukset. Tontille rakennettiin useita aitta- ja talousrakennuksia sekä toinen pieni asuinrakennus korttelin kaakkoiskulmaan vuosien 1860–1890 välillä. Nämä ovat sittem-min kaikki purettu. Ossian Hopea teetti Nikolainkadun suuntaisessa päärakennuksessa suuria muutostöitä vuonna 1919, jolloin ikkuna-aukkoja suurennettiin ja uusia ovia avattiin kadulle. Rakennuksessa tehtiin jälleen muutostöitä vuonna 1937 kun kultaseppä Oskari Hopea toimesta.



Vuonna 1939 rakennettu rapattu myymälärakennus, jossa on toiminut alkujaan alkoholiliike ja myöhemmin huonekaluliike. Vasemmanpuoleisen kuvan lasiseinäinen rakennus on rakennettu automyymäläksi vuonna 1965.

Tontti 9

Vuonna 1939 haettiin lupaa uudelle myymälärakennukselle, johon oli tulossa alkoholiliikkeen toimitilat ja varasto. Rakennuksen tieltä purettiin varhaisempia talousrakennuksia. Uuden rakennuksen suunnittelijana oli Gunnar Johansson.

Vuonna 1940 Nikolainkadun ja Rauhankadun kulmaan rakennettiin uusi kivinen liikeraken-nus Raul Hellbergin toimesta. Rakennuksessa oli alakerrassa liiketiloja ja ylemmissä ker-roksissa asuntoja. Kulmarakennukseen liittyi yksikerroksinen liikesiipi, jota muutettiin ja korotettiin vuonna 1971. Alkuperäisen rakennuksen sekä laajennuksen suunnitteli

Arkkitehtitoimisto Elma ja Erik Lindroos.

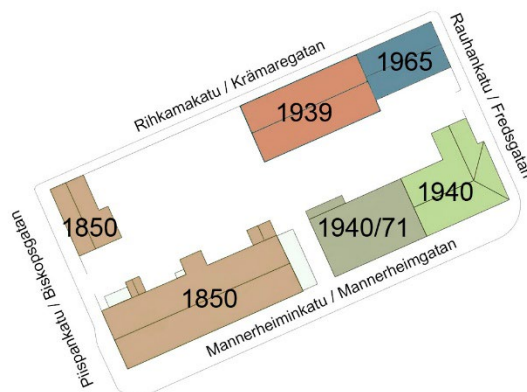


Hellbergin talo vuonna 2026 Mannerheiminkadun ja Rauhankadun risteyksestä ja Mannerheiminkadulta nähtynä.

Rihkamakadun ja Rauhankadun kulmaan rakennettiin vuonna 1965 yksikerroksinen suurin lasi-ikkunoin varustettu liikerakennus Henry Rannströmin suunnitelmien mukaan.

Kaikki korttelin 18 säilyneet rakennukset ovat edustavalla tavalla esimerkkejä oman aikakautensa arkkitehtuurista ja rakennusperinnön kerroksellisuudesta Porvoosta. Nykytilaansa ränsistyneinä, vailla käyttöä olevat rakennukset kohtaavat ilkeävaltaa ja samalla korttelin kaupunkikuvallinen asema ja arvo heikkenevät. Rakennukset ovat puutaloja lukuun ottamatta tyhjillään.

Tonteilla ei ole kasvillisuutta. Sisäpihan pysäköintialueet ovat sora- ja asfalttipintaisia.



Korttelissa 18 nykyisin olevat rakennukset ja niiden rakennusvuosi vuoden 2007 selvityksen perusteella.

3.5.13.2 Mannerheiminkatu 14 - Rakennushistoriaselvitys

Raul Hellbergin talosta, joka tunnetaan myös suunnittelijoidensa mukaan Lindroosin talona, on laadittu vuonna 2023 rakennushistoriaselvitys Arkkitehtitoimisto Ark-Byroo Oy:n toimesta.

Kilpapyöräilijä ja kauppaneuvos Raul Hellbergin rakennuttama asuin- ja liiketalo Porvoon Mannerheiminkadulla valmistui vuonna 1940. Rakennusta laajennettiin vuonna 1970 uutta kirjastokäyttötarkoitusta varten. Alkuperäinen 1940-luvun osa edustaa aikansa selkeälinjaista modernia liike- ja asuintaloarkkitehtuuria, johon on yhdistetty hillittyjä koristeellisia yksityiskohtia. Alun perin yksikerroksisen liikesiiven 1970-lukulainen laajennusosa edustaa oman aikansa tulevaisuuteen katsovaa arkkitehtuuria. Eloksoidulla alumiinilla verhottu tasakattoinen korotusosa on ilmeeltään vastakohtainen rapattuun ja aumakattoiseen alkuperäiseen rakennukseen verrattuna. Korotusosa on kuitenkin sovitettu alkuperäiseen rakennukseen muun muassa jatkamalla samaa ikkunarytmiä sen julkisivuissa. Sekä alkuperäisen rakennuksen että laajennuksen suunnitteli arkkitehti Erik Lindroos (1906–1980).

Rakennuksen ulkoarkkitehtuuri ja kaupunkikuvallinen asema ovat säilyneet hyvin alkuperäisenä, vaikka käyttämättömyydestä ja puutteellisesta ylläpidosta johtuva huono kunto laskee rakennuksen alkuperäisyysastetta tarvittavien laajojen korjausten myötä. Paikallisesti tunnetun vaikuttajan liikkeen toimitilana rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa Porvoossa. Lisäksi rakennuksen 1940-luvun osalla on erityisarvo Porvoon keskustassa yhtenä aikakautensa modernistisen kerrostalorakentamisen harvoista säilyneistä edustajista. Vuoden 2008 asemakaavan suojelumerkintä perustuu kohteen historiallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin.



Hellbergin talo vuonna 1953. Kuva Porvoon museo.

3.5.13.3 Hellbergin taloa koskevat kuntotutkimukset

Vuoden 2008 Optiplan Oy:n laatima rakennetekninen selvitys perustui rakenneavauksiin, koska alkuperäisiä rakennesuunnitelmia ei ollut saatavilla. Selvityksen mukaan rakennus

koostuu kellarista, kolmesta kerroksesta ja ullakosta. Välipohjat ovat betonipalkistorakenteita, joiden välitilat on täytetty turpeella ja puutavaralla. Nämä täytteet arvioitiin kosteusteknisesti riskialttiiksi, ja välipohjien ääneneristävyys nykyisen asuinrakentamisen vaatimukseen riittämättömäksi. Rakennuksen ulkoseinät ovat massiivisia tiilirakenteita rappaus- ja maalipinnoilla, mutta rappaus todetaan monin paikoin vaurioituneeksi erityisesti syöksyturvien kohdilla ja seinien yläosissa. Ikkunoita pidetään huonokuntoisina ja uusittavina. Vesikate on tiiltä, mutta sen alusrakenteiden kunto kuvataan huonoksi ja paikoin painuneeksi. Katon alushuopa on vanha ja kokonaisuus edellyttää täydellistä uusimista. Myös sadevesijärjestelmä todetaan heikkokuntoiseksi ja uusittavaksi. Selvityksessä on kellarissa havaittu kohonneita kosteuksia seinärakenteissa ja vaurioituneita tasoite- ja maalipintoja. Selvityksen kokonaisarvion mukaan rakennus vaatii laaja-alaisia korjauksia: välipohjien akustista ja kosteusteknistä parantamista, julkisivurappauksen uusimista, ikkunoiden vaihtoa, vesikaton ja sadevesijärjestelmän uusimista sekä kellarin kosteusongelmien jatkotutkimista ja korjaamista. Selvityksen mukaan rakennuksen perusrakenteet ovat kuitenkin pääosin kunnossa, ja kohde olisi teknisesti korjattavissa perusteellisilla saneeraustoimenpiteillä.

Vuonna 2009 Ositum Oy:n laatimassa Hopean kortteli Rakenteiden mikrobitutkimus -raportissa rakennuksessa todettiin kosteusvaurioihin liittyviä mikrobiongelmia vanhan osan seinärappauksissa ja yhdessä ullakon turve-eristenäytteessä sekä kellarin rakenteissa otetuissa näytteissä. Välipohjien turve-eristeet todettiin pääosin kunnoltaan tavanomaisiksi, mutta materiaalina ne arvioitiin riskialttiiksi. Uuden osan sisäilmassa havaittiin yhdessä tilassa kohonneita bakteeripitoisuuksia, mikä viittaa heikkoon ilmanvaihtoon. Sisäilman haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) -näytteissä esiintyi mikrobien aineenvaihduntatuotteille tyypillisiä yhdisteitä sekä muovimattojen hajoamistuotteita. Kellarissa sekä useissa tiloissa havaittiin naftaleenia. Aluskatteesta löytyi runsaasti PAH-yhdisteitä ja useat vanhan osan maalipinnat sisälsivät liiallisia lyijymääriä. Kokonaisuutena rakennuksessa on paikallisia mutta selviä kosteus- ja mikrobivaurioita. Raportin suositusten mukaan riskirakenteet, kuten turve-eristeet ja lahonneet muottilaudoitukset, tulisi poistaa peruskorjauksen yhteydessä.

Vuonna 2017 Ositum Oy:n tekemässä ”Porvoon Hopea Yhteenveto materiaalien mikrobi- ja FLEC-tutkimuksista sekä muista havainnoista -raportissa” todettiin, että noin puolet materiaalinäytteistä sisälsi selviä mikrobivaurioita ja kosteusvaurion indikaattoreita. Haihtuvia orgaanisia yhdisteitä koskevissa VOC-analyyseissä havaittiin runsaasti 2-etyyliheksanolia sekä kellaritiloissa myös PAH-yhdisteisiin kuuluvaa naftaleenia; rakennuksessa oli laajoja kosteusvaurioita, maakellarimaista hajua, irronneita pintoja ja mahdollisesti asbestipitoista

liimaa, minkä vuoksi raportti suosittelee mikrobivaurioituneiden materiaalien poistamista, rakenteiden desinfiointia, betonilattioiden lisätutkimuksia sekä vaurioituneiden betonipintojen poistamista tai kaasutiivistämistä ja lopuksi sisäilman tarkkaa mittaamista huonekohtaisesti.

Vuonna 2018 Vahanen Oy:n tekemän rakennuksen korjauskelpoisuutta arvioivan lausunnon mukaan ”--rakennuksen tiedossa olevat vauriot ja puutteet ovat korjattavissa. Tehtyjen tutkimusten ja selvitysten perusteella rakennuksen merkittävimmät korjaustarpeet liittyvät kosteusvaurioihin sekä rakennusosien ikääntymiseen. Haitta-aineita on tutkimuksissa todettu lähinnä kellaritiloissa ja mikrobikasvustoja silminnähtävien kosteusvaurioiden yhteydessä. Sekarunko massiivitiiliseinineen ja betonirakenteineen on sinänsä hyvin kestävä ja turvallinen rakenne.

Ottaen huomioon nykyvaatimukset rakennusten puhtauden suhteen, sekä väestössä yleistyneen herkistymisen, on korjausten onnistuminen varmistettava kattavilla ennakkotutkimuksilla ja tehtyjen korjausten seurannalla. Jotta rakennus olisi korjauksen jälkeen turvallinen ja terveellinen, on kaikki kosteusvaurioitunut materiaali poistettava, rakenteet kuivatettava tai mahdollistettava niiden kuivuminen sekä estettävä kosteusvaurioiden syntymisen. Mikäli rakenteisiin jää epäpuhtauksia, tulee niiden pääsyä sisäilmaan hallita rakenteiden ilmatiiveyden parantamisella tai tarvittaessa kapseloimalla. Lisäksi on huolehdittava siitä, että rakennuksen painesuhteet ovat tasapainossa eikä suurta alipainetta pääse syntymään.

Rakennuksen korjaaminen mihin tahansa käyttöön, jotta se olisi terveellinen, turvallinen ja toimiva, vaatisi hankesuunnittelun tueksi ja kokonaiskorjaustarpeen arvioimiseksi lisäselvityksiä ja -tutkimuksia.”

Vuonna 2017 Bonava Suomi Oy:n laatiman Porvoon Hopean Teknisen korjausarvion mukaan kohteen yleiskunto on heikko, eikä korjaaminen ole teknisesti tai taloudellisesti järkevää. Rakenteissa, talotekniikassa ja sisätiloissa nähdään merkittäviä vaurioita ja puutteita. Kellarissa on havaittu mittavia kosteusongelmia, ja perusmuurit edellyttäisivät ulkopuolista vedeneristystä ja salaojitusta. Välipohjissa olevat orgaaniset eristeet ja muottilaudat muodostavat sisäilmariskin, ja osa rakenteista on kosteusvaurioituneita. Julkisivurappaus ja ikkunat ovat huonokuntoisia, ja parvekkeet sekä vesikatto vaatisivat laajat uusimiset. Myös talotekniikka – lämmitys, vesi- ja viemäriverkosto, ilmanvaihto ja sähköjärjestelmät – on käyttöikänsä päässä, eikä niiden päivittäminen nykyvaatimukseen onnistu ilman mittavia muutostöitä. Sähköjärjestelmien ikääntyminen ja puutteet muodostavat lisäksi

paloturvallisuusriskin. Kokonaisuutena rakennus edellyttäisi hyvin kattavan peruskorjauksen, jonka kustannukset ovat arvioidusti noin 2500 €/brm² (2017), mikä lähestyy uudisrakentamisen tasoa. Rakennuksen tekninen nykyarvo on vain noin 23 %, mikä osoittaa huomattavaa korjausvelkaa ja viittaa siihen, ettei elinkaaren jatkaminen ole taloudellisesti perusteltua. Arvion mukaan uudisrakentaminen olisi useimmissa tapauksissa järkevämpi vaihtoehto kuin vanhan rakennuksen laaja korjaaminen.

Edellä tiivistetyt ns. Hellbergin talon kuntoa koskevat selvitykset osoittavat johdonmukaisesti, että rakennuksessa on laaja-alaisia ja pitkäaikaisia kosteus-, rakenne-, haitta-aine- ja sisäilmaongelmia, jotka ulottuvat lähes kaikkiin rakennusosiin. Vaikka massiivitiili–betonirunko on periaatteessa korjattavissa, ja osa asiantuntijoista pitää perusteellista saneerausta mahdollisena, edellyttäisi terveellinen ja turvallinen lopputulos laajoja, kalliita ja teknisesti vaativia toimenpiteitä. Rakennuksen korjaaminen on taloudellisesti ja teknisesti haastavaa, koska korjauskustannukset lähestyvät uudisrakentamisen tasoa, ja riskit korjausten epäonnistumiselle ovat huomattavat. Kokonaisuutena tarkasteltuna rakennuksen elinkaaren jatkaminen edellyttäisi mittavaa investointia, eikä sen kannattavuus ole varmaa. Arvioiden ja tutkimusten laatimisesta on myös kulunut 9–18 vuotta aikaa, ja talon kunto on heikentynyt vaurioiden laajentumisen ja ilkvallan myötä. Vuonna 2012 kohteeseen haettiin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennuslupaa, jossa Lindroosin talon suojeltu osa oli säilytetty. Kustannukset nousivat jo silloin hankkeessa niin korkeiksi, ettei riittävää myyntiä saatu toteutumaan kohteen rakentumiseksi.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008. Sen nojalla uudis- ja peruskorjaushankkeelle korttelin itäosalla saatiin rakennuslupa vuonna 2012. Rakennushanke ei kuitenkaan käynnistynyt. Kohde ei menestynyt ennakkomarkkinoinnissa ja riittävää taloudellista kannattavuutta ei saavutettu. Merkittävänä tekijänä olivat kaakkoiskulman suojellun rakennuksen korjauskulut ja laaja rakenteellinen pysäköinti.

Tontin 9 omistajana on As. Oy Porvoon Hopea (NCC Rakennus Oy / Bonava) ja tontin 8 edellä mainitun ohella Kiinteistö Oy Porvoon hopeankortteli sekä yksityishenkilöitä

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2026 kaavoitusohjelmaan ja on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2023.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunki on tehnyt asemakaavan muuttamisesta sopimuksen omistajien kanssa, jossa sovitaan mm. kaavoituksen kustannuksista. Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt kaavoituksen käynnistämisen § 7 20.1.2026.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Luetellaan osalliset. Osallisia ovat mm. maanomistajat, asukkaat ja viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille vuonna 2023 ja se sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2026.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 1). Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus sekä viranomaisyhteistyö.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kysymyksessä on MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttää viranomaisneuvottelua. Kaavan aloitusvaiheessa on pidetty viranomaisneuvottelu sekä työneuvottelu hankkeen valmistelun edettyä. Luonnos ja ehdotus lähetetään osallisille lausunnoille ja tarvittaessa järjestetään työneuvotteluilta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on löytää taloudellisesti ja kaupunkikuvallisesti toimiva ratkaisu, jonka avulla korttelia voidaan kehittää asumiseen ja liiketoimintaa soveltuvana. Tavoitteiden asettelu perustuu kaupungin yleiskaavaan, kaupunkistrategiaan ja hankkeeseen asemakaavamuutosta hakevan As Oy Porvoon Hopean / Bonava Suomi Oy:n suunnitelmiin.

Asumisen osalta suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupungin strategiaa lisäämällä monipuolista ja houkuttelevaa asuntotarjontaa Porvoon keskusta. Suunnittelutyön aikana tutkitaan rakentamisen ja pysäköinnin määrää sekä suhdetta olevaan ympäristöön

Palveluiden osalta tavoitteena on liiketilojen sijoittaminen ja lisääminen Mannerheiminkadun varrelle.

Kaupunkikuvaan, kaupunkivihreään sekä maisemaan liittyvinä suunnittelun tavoitteina on, että uudet rakennukset ovat luonteva osa Porvoon liikekeskustaa vilkkaan Mannerheiminkadun varrella. Rihkamakadun puolella tavoitteena on, että uudisrakennukset liittyvät luontevasti Vanhan Porvoon mittakaavaan ja materiaaleihin. Tavoitteena on, että asuinpihasta muodostuu viihtyisä kaupunkipiha, jossa on paikkoja oleskeluun sekä monipuolista kasvillisuutta ja hulevesien hallinta ja hyödyntäminen on osa viherrakentamista. Viherrakentamisen laatua ohjataan viherkerrointyökalulla tai rakennustapaohjeella.

Tavoitteena on, että kaavaratkaisun myötä kokonaisuus on maisemallisesti kiinnostava, arkkitehtonisesti laadukas ja erityinen sekä positiivinen lisä ympäristössään. Tavoitteena on, että suojeltavien rakennusten osalta niiden kaupunkikuvalliset arvot säilyvät tulevaisuudessa.

Arkkitehtonista laatua ohjataan rakennustapaohjeella.

Energiatohokasta ja **kestävää rakentamista** edistetään kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden. Tuetaan kestävän arkiliikkumisen valintoja ja ratkaisuja, jotka tukevat vähähiillistä liikumista ja rakentamista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

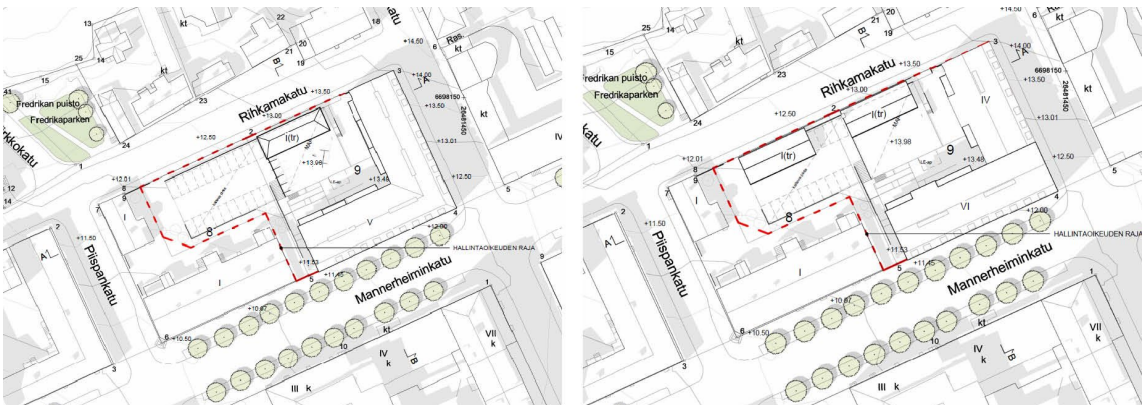
Luonnosvaiheessa työstettiin useita eri vaihtoehtoja kortteliratkaisusta. Lähtökohtana kaikissa vaihtoehdoissa on puutalojen säilyttäminen ja muiden rakennusten purkaminen. Jo aikaisemmassa vaiheessa kortteliin oli tutkittu vaihtoehtoa, jossa Mannerheiminkadun ja

Rauhanakadun varrella sijaitseva L-muotoinen kerrostalo ja Rihkamakadun puolella kaksi puurakenteista kaupunkientaloa. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu oli onnistunut, mutta riittävää pysäköintiä ja taloudellista toteutuskelpoisuutta ei saavutettu. Rakennusliikkeen vaihduttua luonnosvaiheessa valmisteltiin useita erilaisia versioita. Näissä on tutkittu kerrostalomassan sijoittamisesta L-muotoisena Mannerheiminkadun ja Rauhankadun suuntaisesti sekä kahta erillistä kerrostaloa Mannerheiminkadun ja Rihkamakadun suuntaisesti.



Vaihtoehtoisia luonnostelmia tontinkäytöstä.

Myös pysäköintiratkaisua on tutkittu luonnosprosessin aikana. Tavoitteena on ollut saada riittävät paikat sovitettua kortteliin sekä kasvillisuudelle ja oleskelulle varattua maanvaraista piha-aluetta. Vaihtoehtoina tutkittiin laajaa pihapysäköintiä sekä eri kokoisia maanalaisia pysäköintiratkaisuja, jotka sijoittuvat lähinnä tontin 9 alueelle.



Vaihtoehtoisia luonnostelmia tontinkäytöstä ja pihan pysäköintiratkaisuista.

Luonnossuunnittelun aikana tutkittiin myös uudisrakentamisen kerroslukua sekä kaupunkikuvallista vaikutusta. Tärkeänä pidettiin Mannerheiminkadun suuntaisen rakennuksen maltillista runkosyvyyyttä, sillä päädyllä on voimakas kaupunkikuvallinen merkitys. Puutalot tontilla 8 säilyttävä ratkaisu nostaa uuden kerrostalon päädyn kaupunkikuvallisesti merkittävään asemaan, ja uudisrakennus muodostaa jatkossa parin viereisen korttelin

Kunnantalolle, joka myös kohoaa yksikerroksisen puutalon yläpuolelle. Mannerheiminkadun naapurustossa kerroskorkeudet vaihtelevat I-VII välillä. Kaavaluonnosta valmisteltaessa kaupunkikuvassa luontevimmalta vaikutti viisikerroksinen rakennusmassa, joka maldtuu Rauhankadun puolella kohti Vanhaa Porvoota kuljettaessa. Rihkamakadun puolella mittakaavaltaan välittäviksi rakennuksiksi muodostuvat katua rajaavat talousrakennus ja rakennuksenomaisesti toteutettu pysäköintihallin sisäänajo.

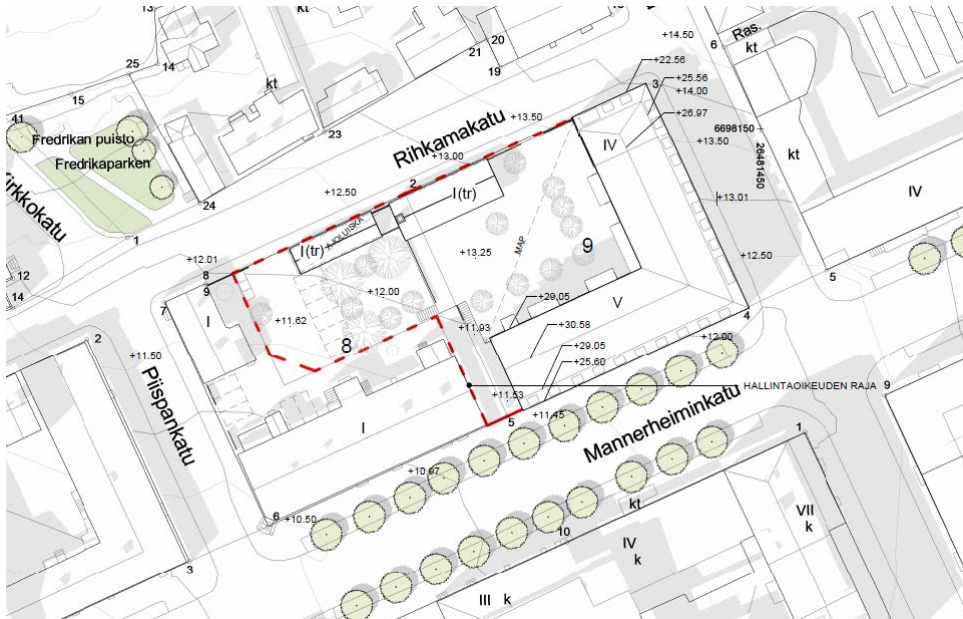


Vaihtoehtoisia luonnostelmia rakennusten korkeudesta ja massoitelusta Mannerheiminkadun suunnasta.



Vaihtoehtoisia luonnostelmia rakennusten korkeudesta ja massoitelusta Rihkamakadun suunnasta.

4.5.2 Asemakaavaratkaisu – luonnosvaihe



Asemapiirustus asemakaavan muutosluonnoksesta. Punaisella katkoviivalla on osoitettu tonttien hallintaoikeuden raja.

4.5.2.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa esitetään Mannerheiminkadun ja Piispankadun varrella olevien empirekaavan mukaan rakennettujen puutalojen suojelun säilyttämistä aiemman asemakaavan mukaisesti. Asemakaavassa annetaan ohjeita suojeltujen rakennusten korjaamisesta.

Tontilla 9 olevat rakennukset korvataan uudisrakennuksilla. Uusi kerrostalo sijoittuu Mannerheiminkadun ja Rauhankadun suuntaisesti. Kerrosluku on V(9/10), paitsi Riihimäkadun päässä, jossa kerrosluku on IV(9/10). Ylin kerros on mansardikaton alla. Riihimäkadun suuntaisesti sijoittuu kaksi talousrakennusta, joista tontin 8 puolella on sisäänajo pysäköintilaitokseen ja tontin 9 puolella pyörä- ja ulkoiluvälinevarasto. Kerrosalaa uudisrakentamiselle on osoitettu 3580 k-m² asumiseen, 280 k-m² liiketiloiksi ja 330 k-m² yhteistiloille. Kokonaiskerrosala on 4190 k-m². Voimassa olevan kaavan mukainen kerrosala on 3800 k-m², josta 900 k-m² on osoitettu suojellulle kivitalolle. Kerrosalan lisäys tontilla 9 on siis 390 k-m². Lisäksi uusille talousrakennuksille on osoitettu 275 k-m². Puutalojen kerrosalaa on tarkistettu vastaamaan toteutunutta suojeltujen rakennusten kerrosalaa. Uusi kerrosala pienemmällä rakennuksella on (100+m30) k-m², ja suuremmalla (275+m300) k-m². Pienemmän rakennuksen kerrosala kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 20 k-m² ja suuremmassa pienenee 65 k-m². Kerrosluku I ja suojelumerkintä säilyvät puutalojen

osalta ennallaan. Kirjain m osoittaa sen kerrosalan osuuden, joka rakennuksessa on vähintään käytettävä liiketilaksi.

Jos alueen asukasmäärää arvioidaan esimerkiksi 1 as / 50 k-m² periaatteella, olisi uusien asukkaiden määrä uudisrakentamisen myötä noin 80 asukasta. Asukasmäärään vaikuttaa myös jonkin verran huoneistojakauma. Asunnot eivät saa avautua vain Mannerheiminkadun suuntaan.

4.5.2.2 Palvelut

Alueella on toimivia liiketiloja puutalokiinteistöissä. Muut rakennukset liiketiloineen ovat tyhjiillään. Uudet liiketilat sijoittuvat Mannerheiminkadun ja Rauhankadun varrelle kivijalkatiloiksi. Toimivat uudet liiketilat tukevat keskustan elinvoimaa. Korttelin yleisilmeen koheeminen vahvistaa myös keskustan olevien palveluiden houkuttelevuutta.

4.5.2.3 Pysäköinti

Autopaikkavaatimus kaavaluonnoksessa on asumisen osalta 1 ap / 120 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,7 autopaikka / asunto. Liiketilojen ja säilytettävien puurakennusten autopaikkavaatimus on 1 ap / 160 k-m². 80% uudishankkeen pysäköinnistä tulee toteuttaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Vieraspaiikat osoitetaan piha-alueelta. Piha-alueelle saa sijoittaa enintään 11 paikkaa.

Pysäköinti sijoittuu tontin 9 kohdalla pihakannen alaiseen pysäköintihalliin. Pysäköintihallin pihakansi on Rihkamakadun puolelta maantasossa, mutta Mannerheiminkadun puolella nykyistä maanpintaa korkeammalla. Tontin 8 puolella pysäköintipaikkoja on sijoitettu maanvaraisesti. Viitesuunnitelmassa on esitetty 31 paikkaa pysäköintihalliin ja 11 paikkaa pihalle.

Autopaikoista vähintään 80% on sijoitettava korttelialueelle. Loput autopaikat saa sijoittaa yleiseen pysäköintiin varatulle alueelle tai laitokseen kaupungin kanssa tehtävän sopimuksen mukaisesti. Paikkoja ei kuitenkaan saa sijoittaa Rihkamatorille tai Vanhaan Porvooseen.

Polkupyöräpaikkoja tulee olla 1 ppp / 30 k-m².

Polkupyörien säilytystiloihin tulee olla käynti suoraan kadulta tai pihalta ja toki myös porrashuoneesta. Näin tila mahdollistaa hyvin esteettömyydelle ja liikkumisen apuvälineiden säilyttämiselle asetettavat vaatimukset.

Polkupyöräpaikkojen tulee olla helposti päivittäiskäytettäviä. 90 % paikoista tulee sijoittaa sisätiloihin. Sisätilojen ja kulkureittien pitää soveltua myös tavarapyörille. Ulkotilassa olevien paikkojen tulee olla katoksessa ja runkolukittavia

Rakennuksiin tulee toteuttaa erillinen liikkumisen apuvälinetila, ellei sille osoiteta erillistä tilaa esimerkiksi polkupyörävarastosta. Tilan tulee soveltua esimerkiksi liikuntarajoitteiselle tarkoitetun sähkömopon ja ulkorollaattorien säilyttämiseen.

Em. tilat tulee sijoittaa asuinrakennuksen maantasokerrokseen tai erilliseen ulkovarastoon ja varustaa kynnyksettömällä leveällä uloskäynnillä suoraan pyöräilyalueelle. Mikäli liikkumisen apuvälineille suunnattua tilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös liikkumisen apuvälineille. Tilat tulee varustaa sähköavusteisten pyörien tai apuvälineiden akkujen lataamiseen soveltuvilla kaapeilla tai muilla paloturvallisuusratkaisuilla sekä pyörien pesumahdollisuudella.

4.5.2.4 Piha

Oleskelupiha sijoittuu kansipihalle tontilla 8 ja tontin 9 osalta maanvaraiselle alueelle. Korttelin alueella tulee saavuttaa Porvoon viherkertoimen asettama vihertehokkuuden tavoiteluku. Istutettavalle alueenosalle tulee istuttaa suureksi kasvavia kotimaisia jalopuita.



Aluejulkisivut korttelista Mannerheiminkadun, Rauhankadun ja Rikkamakadun suuntaisesti. Kuvat ONE architects / Bonava Suomi Oy

4.5.3 Asemakaavaratkaisun vaikutukset – luonnosvaihe

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



Ylärivissä havainnekuvat uudisrakentamisesta Mannerheiminkadun suuntaisesti länteen ja etelään. Kuvat ONE architects / Bonava Suomi Oy. Alakuvissa nykytilannetta, valokuvat Porvoon kaupunkisuunnittelu.

Alakuvassa nykytilanne

4.5.3.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on ollut kehittää tiiviiseen keskustakortteliin sopiva ratkaisu, joka huomioi kaupunkirakenteessa Vanhan Porvoon ja korttelin säilytettävät puutalot. Ratkaisun tarjoaa laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja ylläpitää keskustan liiketilatarjontaa. Kaava tukee alueen laadukasta toteutumista ja pihan viihtyisäksi kehittymistä. Olemassa olevat puutalot säilytetään.

Alueen uuden kerrostalon pääasiallisena julkisivumateriaaliksi on paikalla muurattu tiili ja rapattu tiili. Talousrakennusten julkisivumateriaaliksi on määritelty peittomaalattu puu.

Laatutavoitteiden toteuttamista ohjataan rakentamistapamääräyksillä sekä viherkerroinlaskurilla. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku.



Yllä havainnekuva Kirkkokadun suunnasta kohti korttelia 18. Kuvat ONE architects / Bonava Suomi Oy. Alakuvissa nykytilannetta, kuva Porvoon kaupunkisuunnittelu



4.5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Hankkeen toteutumisella olisi positiivinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen. Nykyisellään keskeisellä paikalla sijaitseva kortteli on vajaakäytöllä ja ränsistynyt. Aikaisemmat suunnitteluvaiheet ja vuonna 2008 laadittu asemakaavan muutos eivät ole johtaneet suojeltujen

rakennusten korjaamiseen tai uudisrakentamiseen, vaikka näille haettiin rakennuslupaa. Toteutuessaan ympäristö kohenee, ja alue saa sekä uusia asukkaita että yrittäjiä.

4.5.3.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön

Hankkeella on merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön. Nykyisin tontilla 9 sijaitsevat liikerakennukset sekä liike- ja asuinrakennus puretaan. Kaikilla purettavilla rakennuksilla on ollut oma käyttöhistoriansa, ja ne ovat paikallisesti kiinnostava kerrostuma eri aikakauden rakentamisesta. Myös osittain suojeltu Hellbergin rakennus puretaan. Tekninen heikko kunto ja suuri korjausaste ovat kuitenkin osoittautuneet haasteeksi, jota ei ole pystytty vuosien saatossa ratkaisemaan.

Suojellut puurakennukset kuitenkin säilyvät, ja kaava ohjaa niiden korjaamista.

Osa alueesta muinaismuistolain mukaista kiinteää muinaisjäännöstä. Kohde on valtakunnallisesti arvokas arkeologinen kohde (VARK). Kaavaehdotuksen valmistelun aikana laaditaan arkeologinen selvitys. Aluerajaus on merkitty kaavakartalle. Tarvittavilta osin arkeologiset selvitys- ja valvontatarpeet tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida myös rakentamislupavaiheessa.

Kaupunkikuvallisesti muutokset eivät ole kovin merkittäviä, vaikka Mannerheiminkadun ja Rauhankadun varrelle rakentuu nykyistä korkeampi asuinrakennus. Katutilaa rajaa jo nykyisellään kerrostalo, jonka kivijalassa on liiketiloja. Uudisrakentaminen liittyy korkeudeltaan Mannerheiminkadun varrella olevien kerrostaloihin. Vanhan Porvoon puolelta tarkasteltuna uusi kerrostalo muodostaa maisematilallisen reunan, joka aikaisemmin on muodostunut Hellbergin talosta sekä sen takaa näkyvistä Mannerheiminkadun eteläpuolisista taloista. Rihkamakadun puolelle sijoitetut talousrakennukset sulkevat pihatilan yksityiseksi ja yksikerroksisina ja puuverhoiltuina liittyvät Vanhan Porvoon miljööseen.



Yllä vasemmalla havainnekuva Rauhankadunkadun suunnasta kohti korttelia 18 ja oikealla näkymä Kirkkokadun risteyksestä Rihkamakadun suuntaisesti. Kuvat ONE architects / Bonava. Alakuvissa nykytilannetta, kuvat Porvoon kaupunkisuunnittelu.

4.5.3.4 Vaikutukset ekologisen kestävyden ja ilmaston näkökulmasta

Porvoon kaupungin ympäristöohjelma painottuu ilmastoteemaan. Kasvihuonekaasupäästöjen näkökulmasta suurimmat päästöt aiheutuvat rakennusten elinkaaren aikana rakentamisvaiheessa. Purkamisen ja uudisrakentaminen aiheuttavat hiilipäästöjen nousua, mutta rakennusten käyttämättömyys ja korkea korjausaste eivät paranna tilannetta. Rakennusten käytön aikana suurimmat päästöt aiheutuvat rakennusten lämmityksestä, sähkönkulutuksesta ja asukkaiden aiheuttamasta liikenteestä. Jo olemassa olevaa korttelitilaa hyödyntävä rakentaminen ei kajoa metsään, viljelykelpoiseen maaperään tai viheralueisiin. Sijainti olemassa olevassa kaupunkirakenteessa on kaupunki-infrastruktuurin rakentamisen tuottamien hiilidioksidipäästöjen kannalta suotuisa, sillä uutta infrarakentamista tarvitaan varsin vähän ja jatkossa olemassa oleva infrastruktuuri palvelee useampia käyttäjiä. Perustamisolosuhteet ovat kohtuulliset.

Rakenteellinen pysäköinti on betonin käytön vuoksi hiili-intensiivinen ratkaisu ja se aiheuttaa myös läpäisevän maanpinta-alan pientymistä ja heikentää viherratkaisujen pitkäaikaiskestävyyttä. Pysäköinnin toteuttaminen rakenteellisena on kuitenkin välttämätöntä, jotta asunnoille voidaan tarjota myös viihtyisää oleskelualueita pihalta. Osa pihasta säilyy maanvaraisena ja sille voidaan lisätä istutuksia. Piha-alueiden istuttamista ja hulevesiratkaisuja ohjaa Porvoon viherkerroin-työkalu. Kaavaluonnokseen sisältyy hulevesien

hallintaa koskeva määräys, jota voidaan tarkentaa asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun aikana.

Hiilipäästöihin vaikuttavat myös rakennusmateriaalit. Kaavaratkaisu ei ole sitova rakennusten runkoratkaisun osalta. Julkisivumuuraus ja rappaus ovat pitkäaikaiskestäviä ja huollettavissa. Energiatehokkuuteen ohjaa rakentamisen muu lainsäädäntö.

Liikkumisen vähähiilisyttä tukee hankkeen hyvä sijainti palveluiden äärellä ja asemakaavassa osoitetut pyöräily ja liikkumisen apuvälinetilojen määräykset, jotka tukevat ilmasto- viisasta liikkumista. Porvoon joukkoliikenne on hyvin tavoitettavissa.

4.5.3.5 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Liikenteellisiä vaikutuksia on melko vähän. Autopaikkojen kokonaismäärä on viitesuunnitelmassa 44, mikä lisää ajoneuvoliikennettä hieman lähialueilla nykytilanteeseen verrattuna. Tyhjiällä olevien rakennusten piha-alueita on kuitenkin käytetty jossain määrin pysäköintiin, minkä vuoksi vaikutusta ei voi aivan täsmällisesti arvioida. Alue on kuitenkin hyvien palveluiden ääressä, jotka ovat helposti saavutettavissa kevyen liikenteen keinoin. Pyöräilyn huomioivilla asemakaavamääräyksillä tuetaan kestävien liikkumistapojen valitsemista.

Jatkossa kortteliin osoitetaan vain yksi ajoneuvoliittymä Rihkamakadun kohdalta, minkä seurauksena paikalla oleva bussipaikka pitää poistaa tai siirtää. Piispankadun liittymä suljetaan.

4.5.3.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin investointimenoihin hankkeella on vain vähän vaikutuksia. Alue on yksityisessä omistuksessa, eikä sitä varten tarvitse toteuttaa merkittävää uutta infrastruktuuria. Uudet asukkaat ja rakennukset tuovat kaupungille verotuloja ja rakentaminen taloudellista toimeliaisuutta.

Hankkeelle kohdistuvista kustannuksista ei ole tehty arviota. Kaavoittamisesta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Sopimuksen mukaan maanomistaja vastaa kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista. Kaavan ehdotusvaiheessa tehdään maankäyttösopimus.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.5.5 Mielenpitoet kaavaluonnoksesta ja niiden huomioon ottaminen. Kuvataan ehdotusvaiheessa.

4.5.6 Kaavaluonnoksesta saadut alustavat lausunnot ja niiden huomioiminen

4.5.7 Muistutukset kaavaehdotuksesta ja niiden huomioon ottaminen

4.5.8 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niiden huomioiminen

5 Asemakaavan kuvaus

Luku 5 kuvataan ehdotusvaiheen selostuksessa.

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.2 Muut alueet

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.3 Muut vaikutukset

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.7 Nimistö

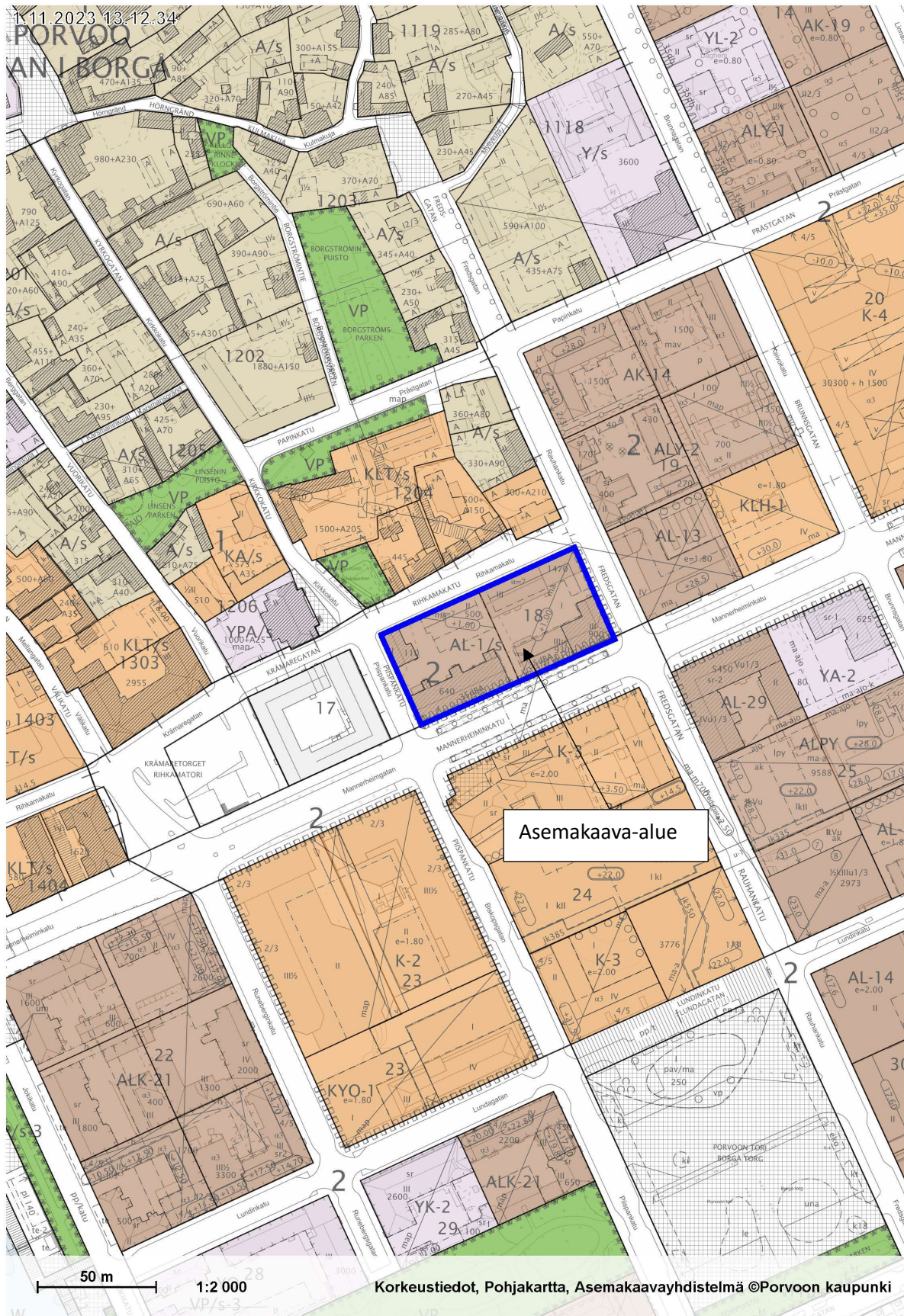
6 Asemakaavan toteutus

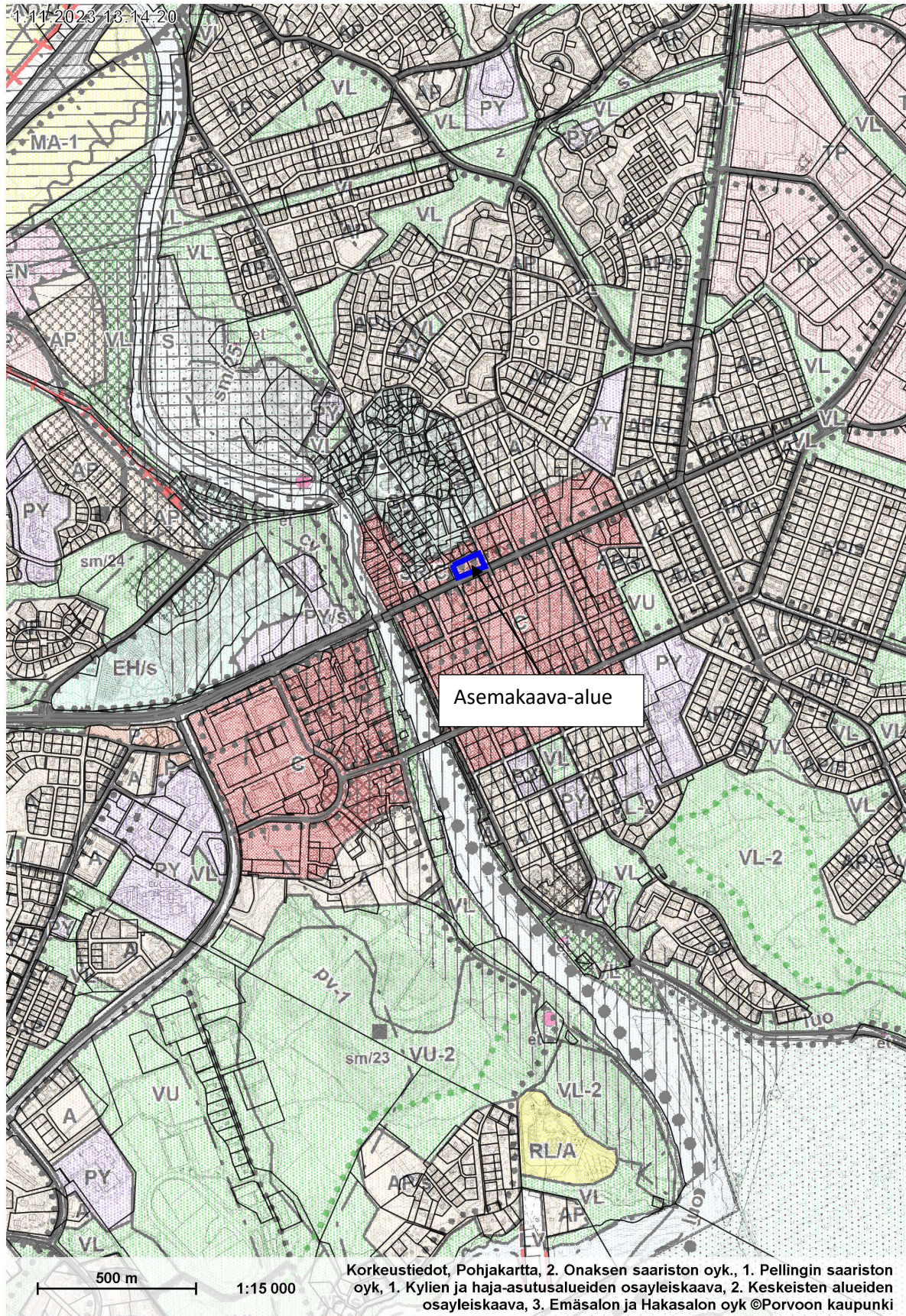
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

6.3 Toteutuksen seuranta







Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4

AK 565, Kortteli 18

Porvoo, kaupunginosa 2, asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



Alueen sijainti opaskartalla

1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Porvoon keskustassa sijaitsevaa kortteliä 18, joka tunnetaan myös Hopean korttelina. Kortteliin kuuluu kaksi tonttia.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 3727 m².

2 Hankkeen taustaa

Kiinteistöllä voimassa oleva asemakaava on vuodelta 2008. Sen nojalla uudis- ja peruskorjaushankkeelle korttelin itäosalla saatiin rakennuslupa vuonna 2012. Rakennushanke ei kuitenkaan käynnistynyt. Kohde ei menestynyt ennakkomarkkinoinnissa ja riittävää taloudellista kannattavuutta ei saavutettu. Merkittävänä tekijänä olivat kaakkoiskulman suojellun rakennuksen korjauskulut ja rakenteellinen pysäköinti.

Tontin 9 omistajana on As. Oy Porvoon Hopea (NCC Rakennus Oy / Bonava) ja tontin 8 edellä mainitun ohella Kiinteistö Oy Porvoon hopeankortteli sekä yksityishenkilöitä. Kaupunki on tehnyt asemakaavan muuttamisesta sopimuksen omistajien kanssa, jossa sovitaan mm. kaavoituksen kustannuksista.

Asemakaavan laatiminen sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2026 kaavoitusohjelmaan ja on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2023.

3 Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on löytää taloudellisesti ja kaupunkikuvallisesti toimiva ratkaisu, jonka avulla korttelia voidaan kehittää asumiseen ja liiketoimintaa soveltavana. Tavoitteiden asettelu perustuu kaupungin yleiskaavaan, kaupunkistrategiaan ja hankkeeseen asemakaavamuutosta hakevan As Oy Porvoon Hopean / Bonava Suomi Oy:n suunnitelmiin.

Asumisen osalta suunnittelun tavoitteena on toteuttaa kaupungin strategiaa lisäämällä monipuolista ja houkuttelevaa asuntotarjontaa Porvoon keskustaan. Suunnittelutyön aikana tutkitaan rakentamisen ja pysäköinnin määrää sekä suhdetta olevaan ympäristöön

Palveluiden osalta tavoitteena on liiketilojen sijoittaminen ja lisääminen Mannerheiminkadun varrelle.

Kaupunkikuvaan, kaupunkivihreään sekä maisemaan liittyvinä suunnittelun tavoitteina on, että uudet rakennukset ovat luonteva osa Porvoon liikekeskustaa vilkkaan Mannerheiminkadun varrella. Rihkamakadun puolella tavoitteena on, että uudisrakennukset liittyvät luontevasti Vanhan Porvoon mittakaavaan ja materiaaleihin. Tavoitteena on, että asuinpihasta muodostuu viihtyisä kaupunkipiha, jossa on paikkoja oleskeluun sekä monipuolista kasvillisuutta ja hulevesien hallinta ja hyödyntäminen on osa viherrakentamista. Viherrakentamisen laatua ohjataan viherkerrointyökallulla tai rakennustapaohjeella.

Tavoitteena on, että kaavaratkaisun myötä kokonaisuus on maisemallisesti kiinnostava, arkkitehtonisesti laadukas ja positiivinen lisä ympäristössään. Tavoitteena on, että suojeltavien rakennusten osalta niiden kaupunkikuvalliset arvot säilyvät tulevaisuudessa.

Arkkitehtonista laatua ohjataan rakennustapaohjeella.

Energiatehokasta ja **kestävää rakentamista** edistetään kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden. Tuetaan kestävän arkiliikkumisen valintoja ja ratkaisuja, jotka tukevat vähähiillistä liikuttamista ja rakentamista.

4 Perusselvitykset

Asemakaavaan liittyvät seuraavat selvitykset:

- Rakennushistoriaselvitys, Ark Byroo 2023

- Kaavoitus- ja rakennushistoriallinen tarkastelu korttelista 18, Arkkitehtitoimisto Heikkilä Kauppinen Oy 2007
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa
- Hulevesiselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa
- Meluselvitys, laaditaan tarvittaessa ehdotusvaiheessa
- Arkeologinen selvitys muinaisjäännösalueen rajautumisesta, laaditaan ehdotusvaiheessa

Muut asemakaavaa laadittaessa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu selostuksessa.

5 Vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä, vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaava-prosessia. Kaavassa arvioidaan seuraavat vaikutukset:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön
- vaikutukset ekologisen kestävyuden ja ilmaston näkökulmasta
- vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- taloudelliset vaikutukset

6 Osalliset

6.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

6.2. Naapurimaanomistajat

6.3 Yritykset

- Porvoon Energia Oy, kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko Oy
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab
- Digita Oy

6.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Lupa- ja valvontavirasto (ennen 1.1.2026 Uudenmaan ELY-keskus)

6.5 Porvoon kaupungin yksiköt ja liikelaitokset

- Kaupunkikehitys: kaupunkikehityksen johto, maapolitiikka, kaupunki-infra, rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu, ympäristöterveydenhuolto
- Liikelaitos Porvoon Vesi

6.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

6.7 Kaikki kuntalaiset

6.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

7 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen



7.1 Valmisteluvaihe

Tämä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistaan luonnoksen nähtävillä olon yhteydessä.

Kaavaluonnos on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A, puh. 020 692 250 sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä naapurimaanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Luonnoksesta pyydetään alustavat viranomaislausunnot. **Osalliset voivat esittää luonnoksesta mielipiteitä nähtävilläolon aikana.** Mielipiteen voi jättää kaupungin kirjaamoon kirjaamo@porvoo.fi, tai Porvoo-infoon, PL 23, 06101 Porvoo. Viestikenttään tai kuoreen merkintä "AK565 Kortteli 18".

7.2 Viranomaisneuvottelu

Asemakaava edellyttää viranomaisneuvottelua. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.3.2023. Lisäksi pidettiin aloitusvaiheen työneuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen ja Porvoon museon kanssa 9.9.2025.

7.3 Ehdotusvaihe

Saadun palautteen perusteella asemakaavaluonnos työstetään kaavaehdotukseksi. Ehdotus on nähtävillä Porvoo-infossa, Lundinkatu 8 A sekä Porvoon kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi julkaistaan kuulutus kaupungin verkkosivuilla sekä sanomalehdissä Uusimaa, Borgåbladet ja Itäväylä.

Kaavaehdotuksesta pyydetään viralliset lausunnot seuraavilta viranomaistahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto

- Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Liikelaitos Porvoon vesi.

Osalliset voivat tehdä kaavaehdotuksesta muistutuksen nähtävilläolon aikana.

Muistutuksen voi jättää sähköisesti kaupungin kirjaamoon kirjaamo@porvoo.fi, tai Porvooinfoon, PL 23, 06101 Porvoo. Viestikenttään tai kuoreen merkintä ”AK 565 Kortteli 18”. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä nähtävilläolon aikana pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen, kun hyväksyttäväksi tarkoitettu ehdotus on käsitelty kaupunkikehityslautakunnassa.

7.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Ilmoitus hyväksymisestä lähetetään Lupa- ja valvontavirastolle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti ehdotuksen nähtävillä olon aikana pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla www.porvoo.fi.

7.5 Muutoksenhaku

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa vielä hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty. Asemakaavan voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla.

8 Kaavoitushankkeen aikataulu

Tavoitteena on, että asemakaava valmistuu vuoden 2026 aikana. Valmiin asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

9 Valmistelusta vastaavat

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

Päiväys 29.4.2026

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen