

KUNINKAANPORTIN JA EESTINMÄEN ALUEEN OSAYLEISKAAVA OSAYLEISKAVALUONNOKSEN 29.10.2013 LYHYT KUVAUS

Osayleiskaavatyön tavoitteet

Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaava laaditaan pääosin alueelle, joka vuonna 2004 valtuuston hyväksymässä keskeisten alueiden osayleiskaavassa jätettiin selvitysalueeksi. Valtuuston päätti vuonna 2003, että alueelle tulee sijoittaa mm. kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaavaratkaisut eivät kuitenkaan ole mahdollistaneet valtuuston toivomien kaupan suuryksikköjen kaavoitusta Kuninkaanporttiin. Myös maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat määräykset muuttuivat 15.4.2011 ja lainmuutoksella mm. paljon tilaa vaativa kauppa on otettu kaupan suuryksiköitä koskevan ohjauksen piiriin.

Kaupunginvaltuusto linjasi uudestaan vuonna 2012 Porvoon kaupan kehittämisen periaatteet tehtyjen kaupan vaikutusten arviointien ja maakuntakaavatilanteen johdosta:

- Porvoon tärkeimmät kaupan keskittymät ovat keskusta, Kuninkaanportti ja Tarmola. Asuinalueiden lähipalvelut täydentävät kaupan keskittymien tarjontaa. Keskustalla, Kuninkaanportilla ja Tarmolalla on selkeästi kaupallisesti erilaiset, toisiaan mahdollisimman hyvin täydentävät roolit.
- Porvoon keskusta on vetovoimainen ja elävä kauppapaikka, jossa on monipuolista erikoiskaupan (pienet erikoisliikkeet, keskustatavaratalot ym.) sekä kaupallisten kulttuuristen ja julkisten palvelujen tarjontaa. Keskustassa (mukaan lukien Länsiranta) luodaan edellytykset näiden toimintojen menestymiselle.
- Kuninkaanportti soveltuu sijaintipaikaksi suurille yksiköille ja tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille, joiden ei toimintansa luonteen vuoksi ole mielekästä tai edes mahdollista sijoittaa Porvoon keskustaan. Kuninkaanportti täydentää keskustan tarjontaa ja alueen toimialakokoonpanossa otetaan huomioon Porvoon keskustan ja Tarmolan kaupan palvelutarjonta. Kuninkaanportin luonteva kehitysuunta on edelleen tilaa vievä kauppa ja alueelle sopiva muu erikoiskauppa sekä ajanmukaiset suuret päivittäistavaramyymälät.
- Tarmolaa kehitetään edelleen laajantavaravalikoiman kaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan alueena.
- Alueellisen tasapainoisen palvelurakenteen turvaamiseksi lähikauppoja on oltava eri puolilla kaupunkia.
- Kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liikerakentaminen ja laajennusmahdollisuudet pitkällä tähtäyksellä.

Lisäksi osayleiskaavan tavoitteena on

- hyödyntää alueen hyvää logistista asemaa ja alueen tarjoamia mahdollisuuksia elinkeinojen kehittämisessä. Osayleiskaavassa tutkitaan mahdollisuudet uusien työpaikka-alueiden varaamiselle.
- Kuninkaanportin saavutettavuuden parantaminen ja liikenteen sujuvuuden, liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen haittavaikutusten vähentäminen.
- varautua koulutuspalvelujen kehittämistarpeisiin. Kaupunginvaltuusto linjasi 29.5.2013, että toisen asteen koulutuksen tilakysymys ratkaistaan yhden kampuksen mallin mukaisesti, jossa Perämiehen-tielle rakennetaan Inveonin ja Pont Collegen tilat samalla kun Amisto laajentuu.
- tutkia asutuksen laajentamismahdollisuudet. Uusi asutus sijoitetaan olemassa olevaa rakennetta täydentäen ja maankäyttöä tiivistäen maisema ja luonnonolosuhteet sekä ympäristön häiriötekijät (erityisesti melu) huomioon ottaen.
- varata riittävästi alueita lähivirkistystä ja ulkoilua varten virkistykseen soveltuville alueille. Virkistys- ja viheralueet määritellään niin, että niistä muodostuu yhdessä alueen ulkopuolisten virkistysalueiden kanssa yhtenäinen verkosto.

Osayleiskaava-alueuonnoksen kuvaus

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

Kaupan laajenemisalueet on sijoitettu välittömästi olemassa olevan kaupallisten korttelien viereen liikenteellisesti edullisimmille ja kaupan kannalta parhaille paikoille. Kaupan alue laajenee myös Mäntsäläntien koillispuolelle ja moottoritien yli kaakkoon. Vähittäiskaupan suuryksikköjen alueet on osoitettu osayleiskaava-alueuonnoksessa merkinnällä KM-2. Luonnoksessa on KM-2 alueita yhteensä 40,7 ha. Kaupan suuryksikköalueiden aluevaraukset ja alueille sallittu mitoitus edellyttää, että alueet asemakaavoitetaan ja toteutetaan melko tehokkaasti.

Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan yksikköjen lisäksi alueelle voidaan sijoittaa uusia merkitykseltään paikallisia päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ja muun erikoistavarakaupan suuryksiköitä sellainen määrä, mikä vaikutusten arviointien perusteella ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia Porvoon keskustan kaupallisiin palveluihin ja kaupan palveluverkkoon.

Kaava-alueuonnoksen liikenne- ja ratkaisulla on pyritty kytkemään Kuninkaanportin alue muuhun kaupunkirakenteeseen nykyistä paremmin. Ratsumestarinkatu jatkuu maantielle 170 (Helsingintie) ja siitä edelleen Alkrogintielle, ja avaa Gammelbackan ja Tolkkisten suunnan alueilta joustavan yhteyden Kuninkaanporttiin. Ratsumestarinkadulta on osoitettu kokoojakatuyhteys myös Amiston ohi Läntiselle Mannerheiminväylälle Hornhattulatien risteykseen. Uusi yhteys kytkee Kuninkaanportin kaikki neljä sektoria toisiinsa. Lisäksi yhteys toimii Hornhattulan ja pidemmällä aikatahtäyksellä uuden pohjoisen sillan myötä myös kaupunkitaajaman pohjoisosien yhteytenä Kuninkaanporttiin. Uusien katuyhteyksien johdosta myös ammatillisten oppilaitosten alue (nykyisin alueella on Amisto) kytkeytyy osaksi Kuninkaanportin kehittämissektoreita. Uudet liikenneyhteydet mahdollistavat myös hyvien joukkoliikennereittien kehittämisen. Luonnoksessa on osoitettu uusien kokoojakatujen yhteyteen kevyen liikenteen reitit. Lisäksi kevyen liikenteen yhteyksiä on osoitettu uusilta asutusalueilta Eestinmäen ja Peippolan suuntaan. Luonnoksen ratkaisussa on otettu lisäksi huomioon, että Helsingistä itään suunnitellun ns. HEPI-radnan asema sijaitsee aivan suunnittelualueen ulkopuolella.

Osayleiskaava-alueuonnoksessa on varauduttu siihen, että alueelle kehitetään toisen asteen oppilaitosten kampusalue. Opiskelijoita Kampusalueelle tulee noin 1800. Osayleiskaavan katuratkaisut edellyttävät muutoksia Porvoon ammattiopiston, Amiston nykyiselle asemakaavan mukaiselle tontille. Amiston suunniteltu laajennus ja Inveonin sekä Point Collegen tilat on mahdollista sijoittaa Amiston nykyisten rakennusten pohjois- ja itäpuolelle (osayleiskaavan vaihtoehto A) tai osa koulutuspalveluista voi sijoittua vaihtoehtoisesti Amiston ja uuden kokoojakatuyhteyden eteläpuolelle (osayleiskaavan vaihtoehto B). Amiston yhteyteen on lisäksi molemmissa vaihtoehtoissa osoitettu pitkän tähtäyksen laajenemismahdollisuus oppilaitosalueelle länteen aivan moottoriteliittymän läheisyydessä olevilla alueilla.

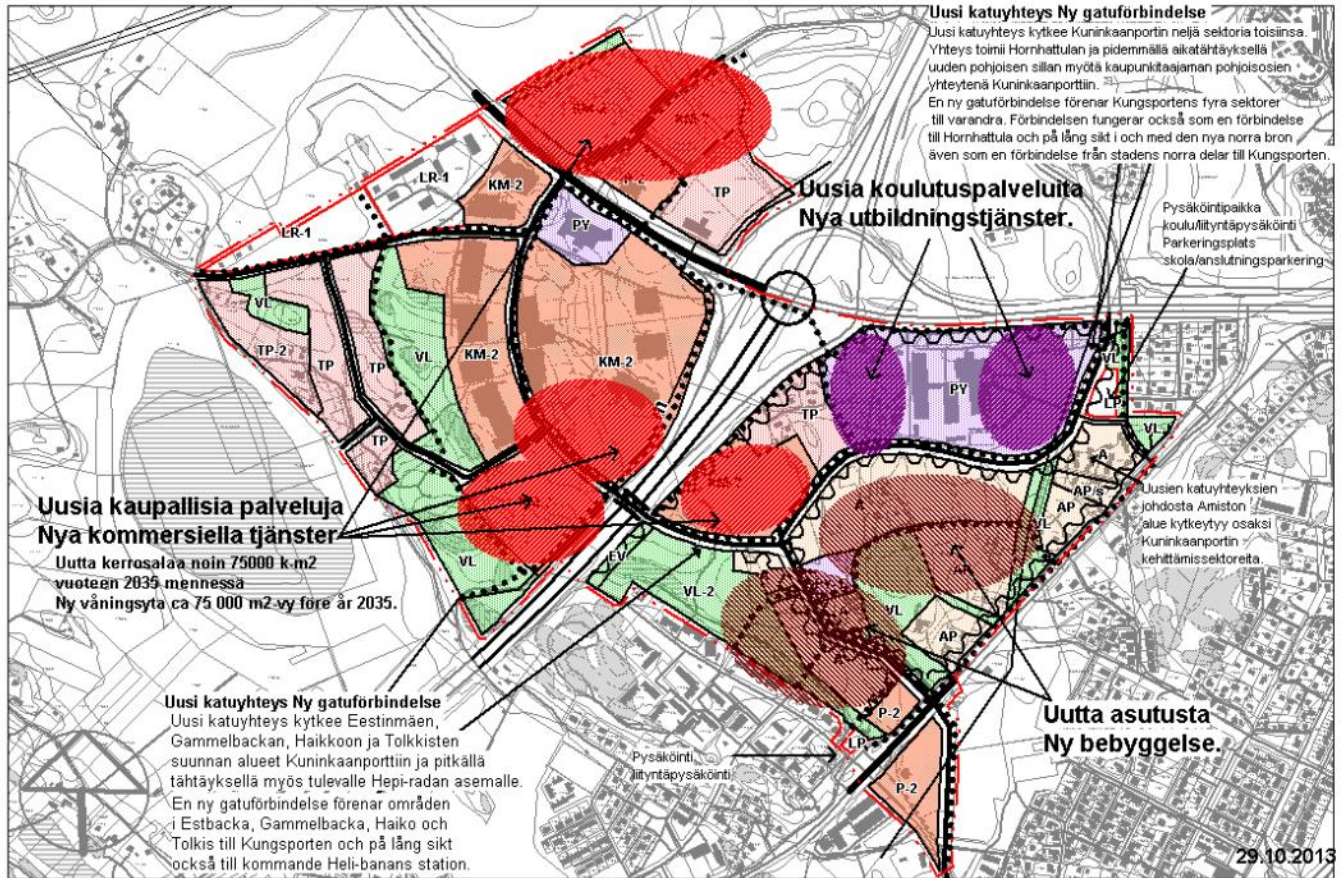
Eestinmäen nykyisen asutusalueen ja Amiston välille on osoitettu uusia asuntoalueita, jotka luontevasti liittyvät olemassa olevaan rakenteeseen ja täydentävät jo olevaa asutusta. Alueen asukasmäärä nousee 500-700 asukkaaseen. Alueelle tulevan uuden asutuksen ja ympäröivien alueiden tarpeita varten on osoitettu pienehkö aluevaraus julkisille lähipalveluille (PY-1, julkisten palvelujen ja hallinnon alue, alueen sijainti ohjeellinen ja tarkentuu asemakaavoituksessa). PY-1 -alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi päiväkotia. Helsingintien ja Ratsumestarinkadun jatkeen risteyksen tuntumaan on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta, jonne voi sijoittaa myös huoltoaseman. Helsingintien eteläpuolella on tällä hetkellä jo katsastusasema.

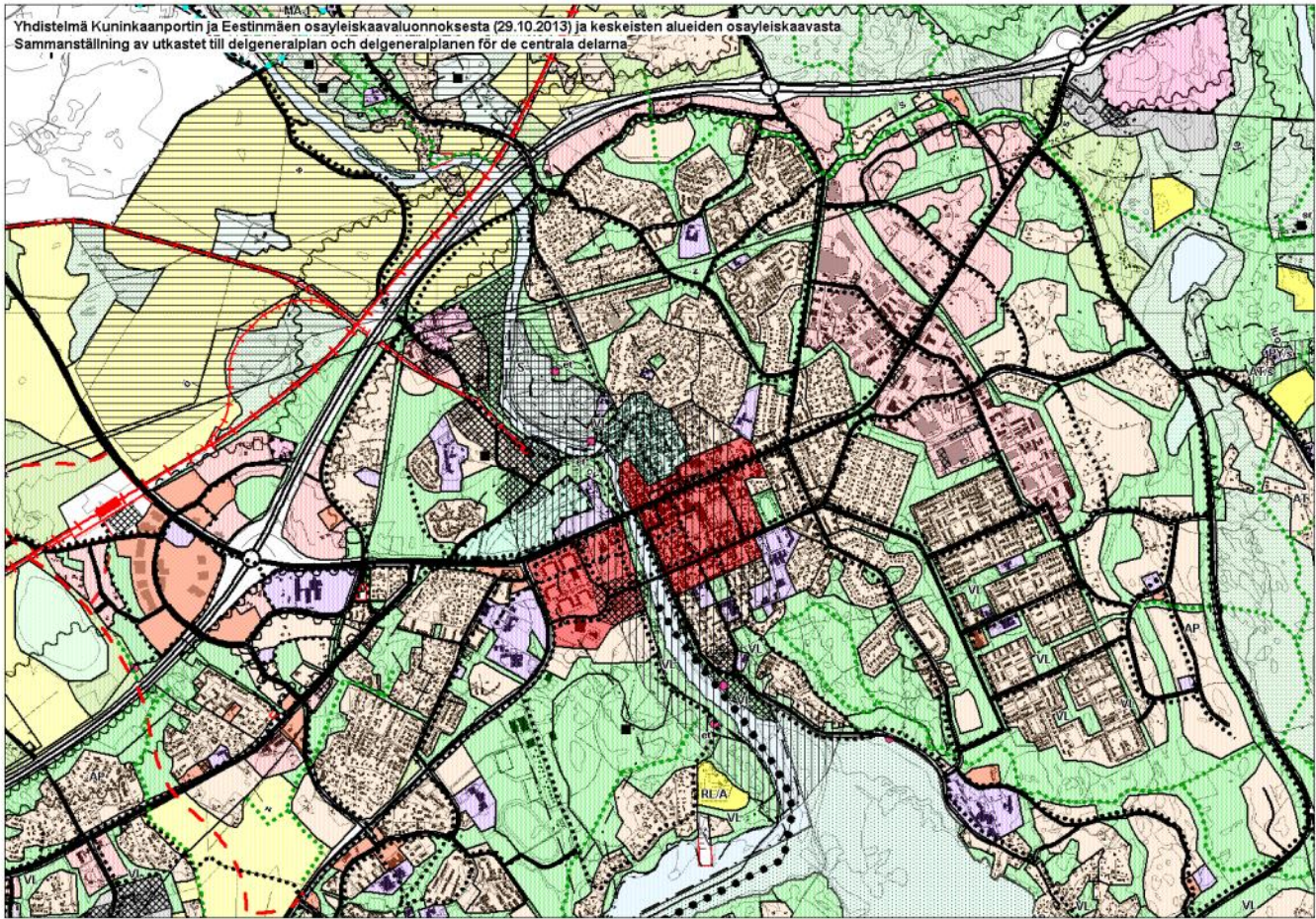
Moottoritie, Kantatie 55, maantie 170 ja alueen uudet liikenneyhteydet aiheuttavat ennustetilanteessa alueelle korkeita meluarvoja, joten asuntoalueiden suunnittelussa on erityisesti paneuduttava meluntorjuntaan. Lähimpänä moottoritietä ja moottoriteliittymää olevat meluisimmat alueet on osoitettu työpaik-

kaympäristöiksi ja kaupan alueiksi. Näillä alueilla on melusteista huolimatta korkeat melutasot. Uusia työpaikka-alueita on osoitettu myös Kuninkaanportin länsipuolelle.

Luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu Eestinmäen metsäalue sijoittuu moottoritien ja Eestinmäen nykyisen asutuksen väliin. Kaavaluonnoksessa on ko. metsäaluetta pyritty säästämään, sillä alueella on erityistä merkitystä ulkoilu- ja virkistysalueena sekä nykyisen Eestinmäen asukkaiden että luonnoksessa osoitettujen uusien asuntoalueiden kannalta. Lisäksi metsä toimii myös asutuksen suoja-
vyöhykkeenä moottoritien suuntaan.

Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen osayleiskaavaluonnoksen maankäyttöratkaisun periaatteita
Principer för markanvändning i utkastet till delgeneralplanen för Kungsporten och Estbacka





Osayleiskaavaluonnoksen vaikutukset

Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavan vaikutusten arvioinnissa korostuvat kaupallisten ratkaisujen vaikutukset ja sitä kautta erityisesti liikennevaikutukset sekä vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupan kehittämisen edellytyksiin sekä meluvaikutukset. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta laadittuihin kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointiin, liikenneselvityksiin ja meluselvityksiin sekä perusselvityksiin ja käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

Osayleiskaavan maankäyttöratkaisut eheyttävät Porvoon kaupunkitaajaman yhdyskuntarakennetta. Uusi asutus ja kaupan palvelut sijoittuvat olemassa olevaan rakenteeseen sitä luontevasti täydentäen ja tiivistäen. Kuninkaanportin kaupan alue kytkeytyy muuhun kaupunkirakenteeseen nykyistä paremmin lisärakentamisen, uusien katuyhteyksien ja kevyen liikenteen yhteyksien myötä.

Kuninkaanportin kaupallinen kehittäminen seudullisesti merkittävänä, pääosin paljon tilaa vaativan kaupan alueena parantaa ja monipuolistaa Porvoon kaupungin ja Porvoon seudun kaupan palvelutarjontaa. Koettu saavutettavuus ja fyysinen saavutettavuus paranee niin lähiympäristössä asuvien kuin kauempaa asioiden näkökulmasta katsottuna. Pääkaupungin sijasta ja rinnalla voidaan asioida Porvoossa. Vaikka uusi liikerakentaminen lisää liikennettä Porvoossa, nettovaikutuksena on kokonaisliikennemäärien väheneminen pääkaupunkiseudulle suuntautuvien asiointimatkojen vähenemisen myötä.

Osayleiskaavaluonnoksen maankäyttöratkaisu lisää kilpailukykyisten liikepaikkojen tarjontaa Porvoossa ja siten edistää toimivaa kaupan kilpailua. Kuninkaanportin kaupallinen kehittäminen osayleiskaavaluon-

noksen linjausten mukaan täydentää Porvoon keskustan kaupan tarjontaa eikä aiheuta uhkaa keskustan kehitykselle.

Kaupan hankkeiden myötä liikenteen sujuvuudessa voi esiintyä ongelmia myymälöiden välittömässä läheisyydessä. Liikenteen sujuvuutta heikentävät vaikutukset ovat ehkäistävissä suunnittelemalla hankkeiden liittymäkohdat tie- ja katuverkkoon huolellisesti. Tehdyn liittymätarkastelun mukaan kaikki alueen uudet katuliittymät maanteihin toimivat tutkituilla järjestelyillä ja arvioituilla liikennemäärillä riittävän hyvin.

Ratsumestarinkadun jatkaminen ja uuden yhdyskadun rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja näkymämaisemassa. Esitetty verkkoratkaisu parantaa uusien yhteyksien takia etenkin Porvoon läntisten kaupunginosien suunnalta Kuninkaanportin kaupallisen alueen tavoitettavuutta. Liikenteen siirtyminen uusille yhteyksille keventää nykyisen verkon osia siten, että myös keskustan ja itäisten kaupungin osien ja kauppakeskuksen välisen liikenneverkon palvelutaso paranee. Uudet katuyhteydet keventävät erityisesti kantatien 55 (Mäntsäläntie, Läntinen Mannerheiminväylä) liikennettä.

Kuninkaanportin alue on nykyisin kohtuullisen hyvin saavutettavissa linja-autolla, ja uudet katuyhteydet mahdollistavat joukkoliikenneyhteyksien parantamisen tulevaisuudessa. Uudet katuyhteydet mahdollistavat myös kampusalueen joukkoliikenneyhteyksien melkoisen parantamisen ja samalla uuden asutuksen osalta joukkoliikenteen saavutettavuus paranee. Helsingintien (maantie 170) joukkoliikenne palvelutaso on jo nyt hyvä. Kevyen liikenteen yhteydet Kuninkaanporttiin paranevat, kun myös Gammelbackan ja Eestinmäen suunnasta pääsee joustavasti kaupan alueelle kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Osayleiskaava-alueen pääasiallinen melulähde nyky- ja ennustetilanteessa on moottoritie. Tämän lisäksi alueen kokonaisuutena vaikuttavat moottoritien ja Mäntsäläntien (kantatie 55 liittymät) liittymä, Mäntsäläntie ja Läntinen Mannerheiminväylä, Helsingintie (maantie 170) sekä uudet Ratsumestarinkatu sekä yhdystie. Melutasojen ohjearvot voidaan saavuttaa melusteillä ja yhdistämällä alueen rakennusten sijoitteluun meluesteratkaisuja. Nykyisen asutuksen ja uuden asutuksen asemakaavoituksessa tulee erityistä huomiota kiinnittää meluntorjuntaan.

Porvoon ja Kuninkaanportin kaupan tarjonnan kehittäminen laskee hivenen liikenteen päästöjä, koska henkilöauton käyttö hieman vähenee. Hyvä lähtökohta ilmastopäästöjen vähentämiselle on myös alueen sijainti edullisesti nykyisessä yhdyskuntarakenteessa. Uusi asutus sijoittuu hyvien joukkoliikenne- sekä kevyen liikenteen yhteyksien lähelle ja olemassa olevien ja kehittyvien palvelujen läheisyyteen. Osayleiskaava-alueella on valmiina kaukolämpöverkkoa, ja uusi liikerakentaminen ja asutus on kytkettävissä kaukolämpöön. Porvoo Energian Oy:n tarjoaman kaukolämmön päästöt ovat erittäin alhaiset (vain 24 g/kWh). Energiatohokkuuden, hiilidioksidipäästöjen ja asukkaiden kannalta kustannuksiltaan edullisin lämmitysratkaisu alueella on tällä hetkellä kaukolämpö.

Osayleiskaava-alueella on luonnonympäristöä vain vähän jäljellä ja pääosa alueesta on ihmistoiminnan muuttamaa. Luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaaksi luokiteltu Eestinmäen metsäalue on suurelta osin osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Pieni osa ko. metsäalueesta jää Ratsumestarinkadun jatkeen ja sen pohjoispuolelle osoitetun kaupan suuryksikköalueen alueelle eikä näin ollen tule säilymään jatkossa.

Vaikutusten arviointia tarkennetaan ehdotusvaiheessa.