

Asemakaava 553

Teollisuustie 4

Yhteenvedo luonnosvaiheen kuulemisesta järjestämisestä
2.2.2023

LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muut kaavamateriaalit ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 7.–23.12.2022 ja 2.–5.1.2023 palvelupiste Kompassissa sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielenkiintoja ja alustavia lausuntoja pyydettiin osallisilta 5.1.2023 mennessä. Kuulutukset nähtävillä olosta on järjestetty kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavasta ei jätetty mielenkiintoja. Asemakaavasta jätettiin alustavia kommentteja ja lausuntoja, jotka ovat vastineineen koottu tähän yhteenvedoksi.

ALUSTAVAT KOMMENTIT JA LAUSUNNOT

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Lausunto

Asemakaavan tavoitteena on asemakaavan ajantasaistaminen vastaamaan nykyistä toimintaa sekä mahdollistamaan liikuntatoimintojen kehittämisen tyhjillään olevissa varastohalleissa. Lisäksi tutkitaan pysäköinnin lisäämistä sekä ajoyhteyksien kehittämistä. Alueella sijaitsevassa teollisuus- ja varastohallissa on salibandy-, padel- ja kuntosalitiloja. Varastotiloissa toimii Porvoon kirjakeskus Oy ja jätehuoltopalvelu Rosk n Roll Oy. Osa hallitilasta on tyhjänä.

Voimassa olevassa keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Se on tarkoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi, jossa voi olla palvelu- ja toimistotyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutos on yleiskaavan mukaista, eikä valmisteluaineistosta ole tältä osin huomautettavaa. Asemakaavan muutos on ei aiheuta merkittäviä haittoja kaava-alueen hulevesien laatuun. Pysäköintialueiden hulevedet tulee kuitenkin käsitellä öljynerotuksella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen hulevesijärjestelmään johtamista. Tämä on syytä lisätä kaavamääräyksiin.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Luonnosvaiheen asemakaavakartassa on merkitty yleinen määräys liittyen hulevesien hallintaan seuraavasti:

Kullekin tontille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Hulevesiä tulee viivyttaa 0,5 m³ jokaista vettä läpäisemättömä 100 m² kohti. Vettä tulee viivyttaa tontilla vähintään 12 tuntia ennen kuin se johdetaan sadevesiviemäriin tai muuhun hulevesijärjestelmään. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan sadevesiviemäriin, vaan ne tulee ohjata tontin hulevesijärjestelmään.

Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset: Yleiseen määräykseen on lisätty lause ”Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerotuksella tai vesien laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ennen hulevesijärjestelmään johtamista.”

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto

Ei lausuttavaa.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos.

Liikelaitos Porvoon vesi

Lausunto

Porvoon vedellä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos.

Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Alustava kommentti

On hyvä, että kiinteistön aikaisemmasta ympäristöluvanvaraisesta toiminnasta mahdollisesti aiheutunut saastuminen on otettu huomioon kaavamerkinnöissä.

Asemakaavassa ei ole sallivaa merkintää tontilla sijaitsevalle omakotitalolle. Jää epäselväksi onko se asuinkäytössä nyt ja onko asuminen alueella kaavan voimaan tulon jälkeen edelleen sallittua. Asuinkäytössä olevalle omakotitalolle ei saa kantautua toiminnasta häiritsevää haittaa kuten melua.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kyllä, kiinteistön aikaisemmasta ympäristöluvanvaraisesta toiminnasta mahdollisesti aiheutunut saastuminen on otettu huomioon kaavamerkinnöissä.

Asemakaavassa ei ole sallivaa merkintää tontilla sijaitsevalle omakotitalolle. Tämä tarkoittaa, että asuminen on sallittua ennen asemakaavan laatimista pysyvän rakennusluvan saaneessa asuinrakennuksessa. Uusia asuntoja kaava-alueelle ei kuitenkaan voi toteuttaa. Kaavan voimaan tulon jälkeen alue on:

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia ja jolle saa myös sijoittaa:

- liikunta- ja hyvinvointipalvelutilaa enintään 10 000 k-m²
- liikunta- ja hyvinvointipalveluihin liittyvää kahvila- ja ravintolatilaa enintään 200 k-m²
- liikunta- ja hyvinvointipalveluihin liittyvää myymälätilaa enintään 200 k-m²
- kahvila- ja ravintolatilaa 400 k-m²
- toimistotilaa 2 000 k-m²
- varastotilaa.

Koska korttelialueen käyttötarkoitus ei sisällä asumista, ei alueen muuta käyttöä mahdollisesti rajoittavia määräyksiä ole katsottu aiheelliseksi antaa.

Porvoon kaupunki, Ympäristönsuojelu

Lausunto

Asemakaavamuutoksen kohteena olevalla kiinteistöllä on aikaisemmin toiminut Bookwell Oy:n kirjapaino, jolla on toiminnalleen ympäristölupa. Kirjapainotoiminta ei enää jatku alueella, joten Bookwell Oy:n ympäristölupa on tarpeen rauettaa. Lupaviranomainen ottaa asiassa yhteyttä yhtiöön.

Kiinteistöllä harjoitetun toiminnan takia alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on syytä selvittää, mikäli alueella tehdään kaivutöitä. Tämä on tarpeen huomioida kaavamääräyksissä. Mikäli pilaantuneita maita löydetään, tulee ne poistaa ja tehdä poistamisesta ennakolta ilmoitus Uudenmaan ELY-keskukselle.

Kiinteistölle suunnitellun uuden toiminnan voi katsoa soveltuvan alueelle. Toiminnassa tulee pyrkiä mahdollisimman hyvään energiatehokkuuteen ja edistää uusiutuvan energian käyttöä.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Ympäristöluvan rauettamisesta yhtiöön ottaa yhteyttä lupaviranomainen. Saatettu tiedoksi.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on huomioitu kaavassa. Luonnosvaiheen asemakaavakartassa on merkitty asemakaavamerkintä ja -määräys /saa teollisuusrakennusten korttelialueelle TY-10 seuraavasti:

Korttelialueella on harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa. Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakennustöihin ryhtymistä.

Suositukset liittyen energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön ovat perusteltuja. Kaavamääräyksenä niitä ei ole katsottu aiheelliseksi kaava-alueelle antaa.

Asemakaava 553

Teollisuustie 4

Yhteenvedo ehdotusvaiheen kuulemisen järjestämisestä
26.5.2023

VIRALLINEN KUULEMINEN (MRA 27 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja muut kaavamateriaalit ovat olleet nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 19.4–19.5.2023 palvelupiste Kompassissa sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Muistutuksia ja lausuntoja pyydettiin osallisilta 19.5.2023 mennessä. Yksi lausunto saatiin sovitusti 26.5.2023. Kuulutukset nähtävillä olosta on järjestetty kaupungin ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä sekä kaupungin internetpalvelussa.

Asemakaavasta ei jätetty muistutuksia. Asemakaavasta jätettiin neljä lausuntoa, joiden sisältö ovat vastineineen koottu tähän liitteeseen yhteenvedoksi.

LAUSUNNOT

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Lausunto

Asemakaavaehdotusta on täydennetty hulevesimääräyksen osalta ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa esittämällä tavalla. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto

Pelastusviranomaisen näkemyksen mukaan asemakaavan toteuttamiselle ei ole estettä.

Kaavaselostuksessa on vaihtoehto C:n osalta kirjattu että "Hallin länsisivulla olevan puiston alueella ei ole muutoksia, mutta mikäli kohdalle tarvitaan pelastustie, on se toteutettavissa parkkialueet yhdistävänä pelastustienä."

Rakennuksen liikuntatilat ja teollisuustilat tullaan muodostamaan omiksi palo-osastoikseen ja myös liikuntatilojen laajennusosalle, uuden parkkipaikan kohdalle on syytä järjestää nostopaikka, jotta katon sammutustyöt saadaan suoritettua työturvallisesti nostolavan avulla. Parkkipaikkoja yhdistävälle pelastustielle ei ole tarvetta, mikäli nostopaikat saadaan sijoitettua parkkipaikalle.

Ensihoitoyksiköllä tulee päästä liikuntatilojen ulko-ovien välittömään läheisyyteen.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos. Lausunto ei aiheuta itse kaavaan muutostarpeita. Lausutut asiat kuuluvat toteutusvaiheeseen eli suunnitellaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Liikelaitos Porvoon vesi

Lausunto

Porvoon vedellä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos.

Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Lausunto

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa. Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Kiitos.