

Asemakaavamuutos, kaupunginosa 5, Teollisuustie 4, AK 553

Kaupunkikehityslautakunta 21.03.2023 § 40

Valmistelu- ja lisätiedot

kaavoittaja Jaana von Denffer, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaavamuutos Tarmolan pohjoisosaan. Asemakaavamuutos koskee alueen käyttötarkoituksen muutosta, jossain määrin myös liikenneolosuhteiden parantamista.

Hankkeen tausta perustuu Teollisuustie 4 kiinteistön omistajan aloitteeseen. Asemakaavan laatiminen hyväksyttiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2022. Vireilletulo tiedotettiin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Kiinteistönomistajan ja kaupungin kesken hyväksyttiin käynnistyssopimus, joka allekirjoitettiin huhtikuussa 2022. Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen kaavamateriaaleja on laadittu yhdessä yksityisen kiinteistönomistajan ja heidän palkkaamansa konsultin kanssa kaupunkisuunnittelun johdolla.

Hankkeen tavoite on kiinteistön omistajan osalta ajantasaistaa asemakaava vastaamaan nykyistä toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttamisen lisäksi asemakaavamuutoksella on tutkittu pysäköinti- ja liikennematkailun kehittämistä. Porvoo kaupunkisuunnittelun tavoitteita kaavatyössä on kaupunkistrategian ja maankäyttö- ja rakennuslain ohjaamalla tavalla mahdollistaa kiinteistön kehittäminen alueelle sopivalla tavalla ja mahdollistaa palvelujen kehittyminen. Tavoitteena kehittämisessä on havainnoida ja ottaa huomioon erilaiset vaikutukset alueen käyttötarkoituksen muutoksessa.

Hankkeen keskeisin kokonaisuus liittyy 1960-luvulla rakennettuun suureen teollisuusrakennukseen, jossa on harjoitettu ympäristöluvan varaista kirjapainotoimintaa jo ennen 1990-lukua, ja toiminta on jatkunut 2000-luvun alkuun saakka. Teollisuusrakennuksen kerrosala on noin 28 000 neliometriä ja sen tiloissa sijaitsee nykyisin liikuntatoimintaa noin 4 500 kerrosneliometrin verran. Toiminta on tiloihin hyväksytty aiemmin poikkeamismenettelyllä.

Asemakaavan luonnosmateriaalit sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 7.-23.12.2022 ja 2.-5.1.2023. Kaavaluonnosmateriaaleista ei saatu mielipiteitä, mutta viranomaisilta saatiin muutamia lausuntoja, joihin on kirjoitettu kaupunkisuunnittelun toimesta vastineet (selostuksen liite 5). Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty tarkistuksia liittyen hulevesien johtamiseen, rasitemerkintöihin ja katualueen laajennukseen.

Asemakaavan ehdotusmateriaalit ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus ja sen liitteet sekä

asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen. Näistä keskeisimmät asiakirjat ovat kaavaselostus ja asemakaavakartta. Selostuksessa on dokumentoitu muun muassa suunnittelualueeseen liittyvät lähtötiedot, suunnittelun työvaiheet, ehdotettu asemakaavaratkaisu ja sen arvioidut vaikutukset sekä kaavan rakenne. Nyt päätetään asetetaanko ehdotusmateriaalit virallisesti nähtäville. Asemakaavan keskeisimmät muutosehdotukset liittyvät käyttötarkoituksen muutokseen ja liikenneratkaisuihin.

Asemakaavaehdotuksessa Teollisuustie 4-kiinteistö on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, 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 sekä varastotilaa.

Asemakaavaehdotuksessa on myös tarkistettu Teollisuustiehen liittyvää katutilavarausta. Katualueetta ehdotetaan levennettäväksi, jolla varaudutaan osaltaan liikennevirtojen mahdolliseen kasvuun tulevaisuudessa. Katualueen levennys tarkoittaa kaupungille maa-alueen ostoa Teollisuustie 4 -kiinteistön omistajalta kaavan lainvoimaistuttua. Kaava ei edellytä maankäyttösopimuksen laadintaa. Ajantasaisessa asemakaavassa ajoneuvoliittymiä ei olla kortteliin 216 osoitettu. Kaavaehdotuksessa katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu kaavan eteläosaan huomioiden risteysalueiden tarpeet ja liikenneluuhkien huipputunnit.

Lisäksi asemakaavaehdotukseen on lisätty erityismääräyksiä liittyen auto- ja pyöräpaikkojen määriin sekä yleisiä määräyksiä liittyen paloturvallisuuteen, rakennustapaan ja -tekniikkaan. Merkittävimmät yleiset määräykset liittyvät pihasuunnitelmaan ja hulevesien hallintaan sekä haitta-ainetutkimusten teettämiseen ja tutkimustulosten niin osoittaessa tarvittaessa kunnostustoimenpiteisiin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liitteet:

osallistumis- ja arviointisuunnitelma
asemakaavamuutoksen selostus liitteineen
asemakaavamuutosehdotus

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet kommentteihin ja lausuntoihin ja päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 553, Teollisuustie 4, kaupunginosa 5, korttelinosa 2016 sekä puisto- ja katualueet MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyi vastineet kommentteihin ja lausuntoihin ja päätti asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 553,

Teollisuustie 4, kaupunginosa 5, korttelinosa 2016 sekä puisto- ja katualueet MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta evästi myös valmistelua liikennejärjestelyistä.

Kaupunginhallitus 05.06.2023 § 193
964/10.02.03/2022

Valmistelu- ja lisätiedot

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaavamuutos Tarmolan pohjoisosaan. Asemakaavamuutos koskee alueen käyttötarkoituksen muutosta, jossain määrin myös liikenneolosuhteiden parantamista.

Hankkeen tausta perustuu Teollisuustie 4 kiinteistön omistajan aloitteeseen. Asemakaavan laatiminen hyväksyttiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2022. Vireilletulo tiedotettiin vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa. Kiinteistönomistajan ja kaupungin kesken hyväksyttiin käynnistys sopimus, joka allekirjoitettiin huhtikuussa 2022. Sopimuksen allekirjoituksen jälkeen kaavamateriaaleja on laadittu yhdessä yksityisen kiinteistönomistajan ja heidän palkkaamansa konsultin kanssa kaupunkisuunnittelun johdolla.

Hankkeen tavoite on kiinteistön omistajan osalta ajantasaistaa asemakaava vastaamaan nykyistä toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttamisen lisäksi asemakaavamuutoksella on tutkittu pysäköinti- ja liikenneratkaisujen kehittämistä. Porvoon kaupunkisuunnittelun tavoitteita kaavatyössä on kaupunkistrategian ja maankäyttö- ja rakennuslain ohjaamalla tavalla mahdollistaa kiinteistön kehittäminen alueelle sopivalla tavalla ja mahdollistaa palvelujen kehittyminen. Tavoitteena kehittämisessä on havainnoida ja ottaa huomioon erilaiset vaikutukset alueen käyttötarkoituksen muutoksessa.

Hankkeen keskeisin kokonaisuus liittyy 1960-luvulla rakennettuun suureen teollisuusrakennukseen, jossa on harjoitettu ympäristöluvan varaista kirjapainotoimintaa jo ennen 1990-lukua, ja toiminta on jatkunut 2000-luvun alkuun saakka. Teollisuusrakennuksen kerrosala on noin 28 000 neliometriä ja sen tiloissa sijaitsee nykyisin liikuntatoimintaa noin 4 500 kerrosneliometrin verran. Toiminta on tiloihin hyväksytty aiemmin poikkeamismenettelyllä.

Asemakaavan luonnosmateriaalit sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 7.-23.12.2022 ja 2.-5.1.2023. Kaavaluonnosmateriaaleista ei saatu mielipiteitä, mutta viranomaisilta saatiin muutamia

lausuntoja, joihin on kirjoitettu kaupunkisuunnittelun toimesta vastineet (selostuksen liite 5). Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty tarkistuksia liittyen hulevesien johtamiseen, rasitemerkintöihin ja katualueen laajennukseen.

Asemakaavan ehdotusmateriaalit sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRL 27 §:n mukaisesti nähtävillä 19.4–19.5.2023 kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti (21.03.2022 § 40). Kaavaehdotusmateriaaleista ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotusmateriaaleista jätettiin neljä lausuntoa. Lausuntojen sisältö ei aiheuttanut muutostarpeita kaavaan. Muistutukset, lausunnot ja kaupunkisuunnittelun toimesta vastineet ovat koottu selostuksen liitteeseen 6. 21.3.2023 kaupunkikehityslautakunta evästi myös valmistelua liikennejärjestelyistä. Tätä varten on laadittu liikenneselvitys (liite 7), joka esiteltiin lautakunnalle 23.5.2023.

Asemakaavan hyväksymismateriaalit ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaselostus ja sen liitteet sekä asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen. Näistä keskeisimmät asiakirjat ovat kaavaselostus ja asemakaavakartta. Selostuksessa on dokumentoitu muun muassa suunnittelualueeseen liittyvät lähtötiedot, suunnittelun työvaiheet, ehdotettu asemakaavaratkaisu ja sen arvioidut vaikutukset sekä kaavan rakenne. Nyt päätetään hyväksyäkö asemakaavamuutos materiaaleineen. Asemakaavan keskeisimmät muutosehdotukset liittyvät käyttötarkoituksen muutokseen ja liikenne- ja ratkaisuihin.

Asemakaavassa Teollisuustie 4-kiinteistö on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, 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 sekä varastotilaa.

Asemakaavassa on myös tarkistettu Teollisuustiehen liittyvää katutilavarausta. Kaavassa katualue levenee, jolla voidaan varautua osaltaan liikennevirtojen kasvuun tulevaisuudessa. Katualueen levennys tarkoittaa kaupungille maa-alueen ostoa Teollisuustie 4 -kiinteistön omistajalta kaavan lainvoimaistuttua. Kaava ei edellytä maankäytösopimuksen laadintaa. Ajantasaisessa asemakaavassa ajoneuvoliittymiä ei olla kortteliin 216 osoitettu. Kaavaehdotuksessa katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää on osoitettu kaavan eteläosaan huomioiden risteysalueiden tarpeet ja liikenne- ja ratkaisujen huipputunnit. Lisäksi asemakaavaan on lisätty erityismääräyksiä liittyen auto- ja pyöräpaikkojen määriin sekä yleisiä määräyksiä liittyen paloturvallisuuteen, rakennustapaan ja -tekniikkaan. Merkittävimmät yleiset määräykset liittyvät pihasuunnitelmaan ja hulevesien hallintaan sekä haitta-ainetutkimusten teettämiseen ja tutkimustulosten niin osoittaessa tarvittaessa kunnostustoimenpiteisiin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liitteet:

osallistumis- ja arviointisuunnitelma
asemakaavamuutoksen selostus liitteineen
asemakaavamuutoskartta

Kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen 553, Teollisuustie 4, kaupunginosa 5, korttelinosa 2016 sekä puisto- ja katualueet.

Päätös tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti esittää kaupunginvaltuustolle, että valtuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen 553, Teollisuustie 4, kaupunginosa 5, korttelinosa 2016 sekä puisto- ja katualueet.

Päätös tarkastettiin heti.