

Asemakaava 548, Puistokatu I, Kaupunginosa 22, osa korttelia 427, sekä katu- ja suojaviheralueet, asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupunkikehityslautakunta 13.06.2023 § 94

Valmistelu- ja lisätiedot
kaavoittaja Johannes Korpijaakko, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi Läntisen Mannerheiminväylän varressa Vanhan Helsingintien risteyksen ja Mannerheiminkadun sillan välillä.

Asemakaavaluonnos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, selostus sekä kaksi asemakaavaluonnosta olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 11.05.–16.06.2022.

Asemakaavaluonnoksia esiteltiin kahdessa tilaisuudessa. 16.5. järjestettiin esittelytilaisuus verkossa, johon osallistui noin kaksikymmentä henkeä ja 31.5. järjestettiin kaavakävely asemakaavan korttelialueella. Asemakaavaluonnoksesta jätettiin 11 mielipidettä, joista kaksi oli samalta henkilöltä ja 5 lausuntoa/kommenttia viranomaistahoilta.

Mielipiteissä nousi erityisesti Näsin rintamamiestaloalueen naapureiden huolet naapuruston muutoksesta esiin. Erityisesti rakennusten vaikutuksesta elinympäristöön ja liikenteestä Näsintiellä oltiin huolestuneita. Mielipiteissä toivottiin, että rakentaminen jäisi vain poistuvan ABC liikenneaseman tontille ja alueet siitä länteen säilyisivät ennallaan. Luonnosvaihtoehdoista VE1 sai enemmän kannatusta erityisesti ratkaisuihistaan kadun varressa niin pohjoisen kuin eteläpuolella korttelia.

Lausunnoissa pelastuslaitosta huoletti keskustan saavutettavuus Porvoon puistokatua pitkin, ELY keskuksen lausunnossa esiin nousivat pohjavesialueen merkinnät ja meluolosuhteet, ja kuntatekniikka nosti esiin kadulle tärkeitä kohteita. Lausunnot ja mielipiteet ovat vaikuttaneet asemakaavaehdotuksessa korttelin massoiteluun ja kadun suunnitteluun sekä määräysten muotoiluun. Lausuntojen tiivistelmät sekä vastineet ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavaehdotus
Asemakaavaehdotus pohjautuu asemakaavaluonnos VE1 pohjalle. Luonnosta kehitettiin kadun yleissuunnitelmalla ja korttelin viitesuunnitelmalla, joiden pohjalta asemakaavaehdotus muodostettiin. Asemakaavassa on laaja katualue ja yksi asuinkerrostalojen korttelialue, joka on jaettu kolmeen tonttiin sekä suojaviheralue. Asuinkerrostalojen korttelialueella muutettiin muun muassa kerroskorkeuksia painottaen itäisempiä osia ja vähentäen rakennusmassoja etelästä ja lännestä, myös korttelin rajat muuttuivat kadun ja tontin tarpeiden vuoksi.

Kadun yleissuunnitelma on osa asemakaavan tausta aineistoa. Yleissuunnitelmassa tehtiin yleispiirteinen suunnittelu kadun mitoituksille, ympäristölle, hulevesille, simuloinnit liikenteen sujuvuudesta ja alustava kustannusarvio. Simuloinnit osoittivat, että liikenne on sujuvaa myös tulevan maankäytön aiheuttamalla liikenteellä aamun ja illan huipputunteina. Jonoutuminen ei muodosta ongelmaa ja liikenne mahtuu kulkemaan yhden liikennevalovaihdon aikana. Yleissuunnitelmassa päätettiin tehdä kaksi vaihtoehtoa Porvoon puistokadun itäisimmälle osalle Maunu Eerikinpojankadun risteyksestä itään. Toinen suunniteltu vaihtoehto säilyttää 2 keskustaan suuntautuvaa kaistaa ja toisessa on toinen kaista korvattu pyöräkaistalla. Molemmat suunnitelmat mahdollistetaan kaavassa ja suunnitelmat löytyvät selostuksen liitteenä. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan ratkaisuna kevyenliikenteen uusi silta Mannerheiminkadunsillan vierelle. Asemakaavan katualueelle on yleissuunnitelman pohjalta osoitettu ohjeelliset puin ja pensain istutettavat alueet.

Asuinkerrostalojen korttelialue muodostaa kolme kompaktia tonttia, joiden pohjana toimii alin kerros, joka kattaa katutaso julkisivut, sisältää pysäköintihallin ja palvelutilaa. Syntyvän kansirakenteen päälle ryhmittyy kaikilla tonteilla kerrostalomassa, etelään avautuvana U-muodostelmana. Tonttien väleissä on kujat, jotka palvelevat niin tonttien sisäistä liikennettä kuin myös yleistä liikkumista jalan ja pyörällä. Kujat ovat osa asuinkerrostalotontteja. Tonteilla on osoitettuna rakennusoikeutta yhteensä 22 510 k-m² 4–7 kerroksisiin kerrostaloihin. Matalimmat kerrostalot ovat Näsintien puolella, jossa IV(1/2) merkinnällä osoitetaan kolme kokonaista kerrosta ja neljännen kerroksen kerrosalasta saa käyttää puolet. Rakennusoikeus jakautuu siten, että itäisimmällä tontilla on rakennusoikeutta 11 420 k-m², keskimmaisella tontilla on 5730 k-m² ja läntisimmällä 5210 k-m². Rakennusoikeudesta jokaisella tontilla on osoitettu 150–160 k-m² katutasossa toteutettavaan liiketilakäyttöön. Liiketilan osoittamisella tavoitellaan katutilan elinvoimaisuuden lisäämistä.

Asuinkerrostalokorttelin toteutuksen ohjaamiseksi on laadittu kattavat rakennustapaohjeet ja ovat tärkeä osa asemakaavan pyrkimystä edistää kestävä ja laadukasta rakentamista, joka sopii alueen ominaispiirteisiin. Rakennustapaohjeessa käsitellään rakentamisen laatua, periaatteita ja materiaaleja. Myös pihojen suunnittelua ja hulevesien käsittelyä on ohjattu seikkaperäisesti. Julkisivut Porvoon puistokadun puolella on osoitettu rakennettavan materiaaaliltaan tiilestä ja Näsintien puolella puusta. Rakennustapaohjeet löytyvät selostuksen liitteenä.

Toteutuksen aikataulua ei ole päätetty. Suunnittelu jatkuu kadun osalta katu- ja rakennesuunnittelulla. Käynnissä on myös selvitykset jalankulun- ja pyöräilynsillan mahdollisuuksista Mannerheiminkadun sillan vierelle ja Porvoon puistokadun taideohjelman laadinta. Alustava kustannusarvio kadulle on tehty osana kadun yleissuunnitelmaa. Kustannusarvion tuloksena kadun rakentaminen Porvoon puistokadun itäiselle osalle on kokonaiskustannuksiltaan

alle 6,4 miljoonaa euroa. Arvioissa on vielä epävarmuuksia. Toteutuksen aikataulu riippuu asemakaavan hyväksymisestä ja rahoituksesta. Toteutus aiheuttaa väliaikaista haittaa liikenteelle ja alueen viihtyisyydelle, mutta lopputuloksena saadaan korkealaatuinen asuinkerrostalokortteli ja vehreä kaupunkibulevardi.

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen 548, Puistokatu I, kaupunginosa 22, osa kortteliä 427 sekä katu- ja suojaviheralueet MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 427 sekä katu- liikenne ja virkistysalueita kaupunginosassa 22.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asian ehdotuksen mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 21.11.2023 § 156
502/10.02.03/2022

Valmistelu- ja lisätiedot

kaavoittaja Johannes Korpijaakko, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaavaehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 9.8.2023 – 11.9.2023. Asemakaavasta pyydettiin MRA 28 §:n mukaiset lausunnot. Kaavaehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja viisi lausuntoa. Lausunnoissa ELY keskus huomautti kaavamääräysten muotoiluista hulevesien hallinnan, pohjaveden huomioon ottamisen ja melumääräysten osalta, ympäristöterveydenhuolto huomautti ilmanvaihdon tärkeydestä ilmaston lämmitessä, Ympäristöministeriö muistutti kansallisenkaupunkipuiston tärkeydestä ja pelastuslaitos edelleen halusi varmistaa, että keskustan saavutettavuus hälytysajoneuvoilla säilyy sujuvana. Muistutuksissa ehdotettiin mm. kadun nimeämistä Porvoon porttikaduksi ja rakentamisen muuttamista rivitaloiksi sekä seurakunta muistutti hautausmaan liikenne- ja pysäköintitarpeista.

Asemakaavakarttaan ei tehty muutoksia lausuntojen tai muistutusten takia. Asemakaavan yleisiä määräyksiä tarkennettiin osin ELY:n toivomusten mukaan ja rakennustapaohjeeseen tehtiin pieniä lisäyksiä ilmanvaihdosta ja pohjaveden huomioon ottamisesta. Muutokset ovat vähäisiä, eivätkä edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Liitteet:

asemakaava

asemakaavan selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaava-asiakirjoihin tehdyt tarkistukset. Tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä eivätkä ne aiheuta asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista (MRA 32 §). Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 548 Puistokatu I.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja kaava-asiakirjoihin tehdyt tarkistukset. Tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä eivätkä ne aiheuta asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista (MRA 32 §). Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan 548 Puistokatu I.

Kaavoittaja Johannes Korpijaakko liittyi kokoukseen § 156 käsittelyn ajaksi klo 17.48-18.10.