



AK 563

Kokkonniemen liikuntakeskus

Asemakaavaselostus
ehdotusvaihe, 11.12.2023

Illustraatiokuva suunnittelualueelta. Näkymä maauimalan yläpuolelta lounaaseen.
Schauman & Nordgren Architects Ab.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

27. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 2505 JA 2506 SEKÄ VIRKISTYS-, ERITYIS- JA KATUALUEITA

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosan 27 kortteleita 2500–2502 sekä virkistys- ja katualueita.

Tolkkistentie, Liikuntakaarre, Spurttipolku, Liikuntapolku

Asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 11.4.2023.

Asemakaavaehdotus virallisesti nähtävänä: kaupunkikehityslautakunta 11.12.2023 § ___

Asemakaavan hyväksyminen: kaupunkikehityslautakunta __.__.2024 § __, kaupunginhallitus __.__.2024 § __, kaupunginvaltuusto __.__.2024 § __

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kokonniemen liikuntakeskuksen alueella ja käsittää sen keskeiset osat sekä osan Tolkkistentiestä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16,1 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksella tutkitaan olemassa olevan liikuntakeskuksen monipuolistamista ja uudistamista. Alueelle tavoitellaan monia eri toimintoja käsittävää liikuntakeskusta sisä- ja ulkotiloineen. Rakentamisen kokonaismäärä tulee olemaan merkittävä. Kaavassa on otettu huomioon liikuntakeskuksen suhde ulkotiloihin, liikenne- ja pysäköintiratkaisuihin sekä varauduttu laajennusmahdollisuuksiin.

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	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	7
3	Lähtökohdat.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	12
3.2	Maanomistus.....	19
3.3	Suunnittelutilanne	19
3.3.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
3.3.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.3.3	Maakuntakaava	20
3.3.4	Yleiskaava	20
3.3.5	Asemakaava.....	21
3.3.6	Porvoon kansallinen kaupunkipuisto	23
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset.....	25
4.3.2	Vireilletulo.....	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26

4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	28
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	29
4.6.1	Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	29
4.6.2	Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	29
4.6.3	Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	30
4.6.4	Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	30
5	Asemakaavan kuvaus	31
5.1	Kaavan rakenne	31
5.1.1	Mitoitus	31
5.1.2	Palvelut.....	31
5.1.3	Liikenneverkko ja pysäköinti	32
5.1.4	Tonttijako	34
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	34
5.2.1	Aluerakenne	34
5.3	Aluevaraukset	35
5.3.1	Korttelialueet.....	35
5.3.2	Muut alueet.....	35
5.4	Kaavan vaikutukset	37
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	37
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	40
5.4.3	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	43
5.5	Ympäristön häiriötekijät	43
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	43
5.7	Nimistö	44
6	Asemakaavan toteutus	45
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	45
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	45

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Yhteenveto kuulemisen järjestämisestä
- Liite 3. Rakennustapaohje ja viitesuunnitelma
- Liite 4. Tonttijakoyhdistelmä

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Viitesuunnitelmat, vuorovaikutusselvitykset

- Kokkonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma, Realidea oy, Arkkitehdit Soini & Horto oy, 2.2.2021
- Terveet rakenteet – Selvitys Kokkonniemen alueen urheilurakentamiseen liittyvistä paikallistuotannon edellytyksistä. Sitowise oy, 31.5.2022
- Porvoon Kokkonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen, kaupunkilaisten kuuleminen konseptiluonnoksen pohjalta, Sitowise oy, loppuraportti 25.11.2021
- Aluesuunnittelutyö, Kokkonniemen liikuntakeskus oy / Schauman & Nordgren Architects Ab ja MASU Planning Oy, 2023.

Alueen historiaa

- Lohiposti, nro 2/1989 (Porvoon maalaiskunnan henkilöstölehti). Artikkeleita Kokkonniemen liikuntakeskuksesta s. 13–16. Laatinut Per Högström.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- Kokkonniemen liikuntakeskuksen liittymien liikenneselvitys ja katuyhteyden yleissuunnitelma, Ramboll Finland oy, syyskuu 2023

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Porvoo, Kokkonniemen liikuntakeskus, hulevesiselvitys, Ramboll Finland oy, 6.6.2023
- Tolkkistentien entinen soranottoalue, Pohjavesitarkkailu vuonna 2019, vesitarkkailuraportti, Ramboll Finland oy, 25.3.2020.
- Aluesuunnittelutyö, Kokkonniemen liikuntakeskus oy / Schauman & Nordgren Architects Ab ja MASU Planning Oy, 2023

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- maaperän perustilaselvityksiä on tarkennettu lähinnä arkistotutkimuksella kaavatyön aikana

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen käynnistyi nyky muodossaan kaupunginhallituksen päätöksestä 24.6.2019 § 225. Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuodesta 2021. Jatkosuunnittelu käynnistyi vuorovaikutushankkeella. Tämän jälkeen kaupunki perusti Kokonniemen liikuntakeskus Oy -kehitysyhtiön vuonna 2022 ja osoitti yhtiölle riittävät resurssit kehitystyölle. Yhtiö hankki suunnittelijaosaamista aluesuunnittelutyön edistämiseksi. Konsultiksi valikoitui työyhteisöliittymä Schauman & Nordgren Architects Ab ja MASU Planning Oy.

Kaavasta järjestettiin alkuvaiheen viranomaisneuvottelu 15.6.2023. Erillinen kaavoituksen käynnistämispäätös ei ole ollut tarpeen. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 11.4.2023 julkaistussa kaavoituskatsaus 2023:ssa. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 28.6.–25.8.2023 ja ehdotus . - . 2024.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue käsittää yhden pinta-alaltaan todella suuren korttelialueen, toisen pienemmän korttelialueen, mittavia virkistysalueita, leveää katualuetta sekä hieman erityis-alueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on 16,1 hehtaaria (ha). Mitoituksen osalta lähtökohdana on ollut koko asemakaavahankkeen tehtävän asettelun mukainen Kokonniemen liikuntakeskuksen ensimmäisen vaiheen mukaisten toimintojen toteuttamisen mahdollistaminen. Joitain toimintoja on mahdollista toteuttaa voimassa olevien, asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvilla alueilla, joten asemakaavamuutos on rajattu käsittämään vain ne oleelliset osat alueesta, joiden toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Rakennusoikeutta on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle yhteensä 35 500 k-m². Lisäksi Kokonniemen maauimala-alueella, joka on virkistysaluetta, on rakennusoikeutta palvelutiloille 600 k-m². Asemakaava-alueen rakennusoikeuden kokonaismäärä on näin ollen 36 100 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta asemakaava-alueella yhteensä 29 020 k-m² eli näin tarkastellen rakentamisen kokonaismäärä kasvaa 7 080 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentuminen käynnistyy uuden kadun, Liikuntakaarten, rakentamisella. Sen jälkeen aluesuunnitelman (viitesuunnitelman) periaatteiden mukaan nykyisten jäähallien viereen voidaan toteuttaa uudet jäähallitilat, minkä jälkeen nykyiset voidaan purkaa pois ja jatkaa monitoimihallin ja matalan kynnyksen areenan rakentamista. Ulkoalueiden sekä nykyisen Kokonhallin muokkaaminen ajoittuu toteutuksen myöhempisiin vaiheisiin. Alueen rakentamisen eteneminen edellyttää myös infrastruktuurin, kuten vesihuollon kokonaisvaltaista uudistamista rinnan muun toteutuksen kanssa.



Kuva 1. Viistoilmakuva asemakaava-alueelle alueen kaakkoispuolelta ja karkea alueen rajaus. Etualalla Lapinniementie, joka vaihtuu kuvan etuosassa Jääkiekkotieksi. Kuva 24.5.2022.



Kuva 2. Viistoilmakuva alueen eteläosasta länteen ja alueen rajausta. Kuva 24.5.2022.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Kokkonniemen liikuntakeskuksen keskeisimmät osat. Pohjoisessa alue sisältää osan Tolkkistentiestä ja idässä maauimalan. Etelässä alue sisältää Aurorahallin ja Kokonhallin. Lännessä aluerajaus kulkee liikuntakeskuksen ja Pääskypellon alueen puolivälin tuntumassa. Aluerajaukseen on sisällytetty vain ensivaiheen kehittämisen kannalta tarpeelliset osat liikuntakeskuksesta, sillä asemakaava-alueen ulkopuolella on monin osin edelleen ajantasainen ja toteutuskelpoinen asemakaava. Liikuntakeskuksen kehittyessä on varauduttava laatimaan asemakaavamuutoksia laajemmallekin alueelle.



Kuva 3. Alueen sijainti opaskartalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

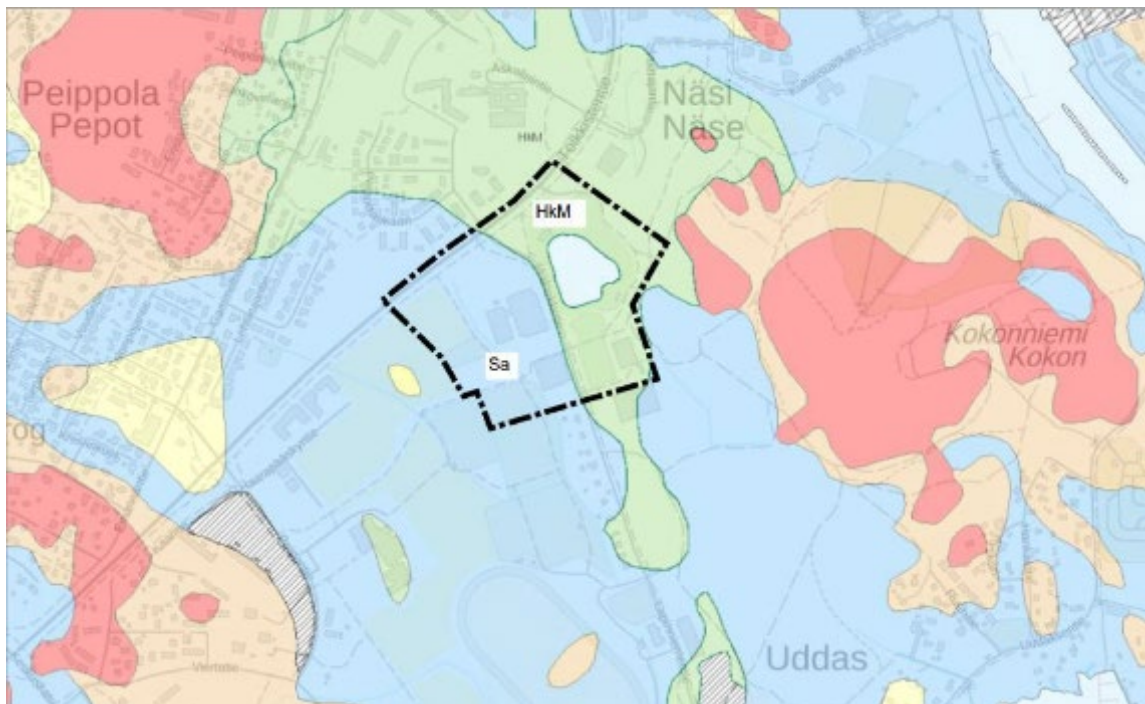
3.1.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Maisemakuvaltaan alue jakautuu osiin. Kokonmäen reuna on sekametsää ja alueella on sille leimallista mäntytuustoakin. Alueen länsiosassa on vastaavasti avointa viljelymaisemaa, johon on sittemmin rakennettu pelikenttiä. Suunnittelualue on Kokonmäen länsireunaa ja metsäistä lievettä, joka vaihtuu vanhaksi viljelymaisemaksi alueen länsiosassa.

Alueen koillisosassa on vanhaa maa-aineistenottoaluetta. Sorakuoppaan on muodostunut pohjavesiallas, mitä käytetään nykyään maauimalana. Maauimala sijaitsee näin ollen ympäröivää melko tasaista aluetta selvästi syvemmällä. N2000-korkeusjärjestelmän mukainen vedenpinnan taso on noin +0,7 m merenpinnasta, kun taas ympäröivä maa-alue on tasolla +8,5–10,0 m merenpinnasta.

3.1.2.2 Pinnamuodot, maaperä ja rakennettavuus

Maaperä on rakennettavuudeltaan vaihtelevaa. Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) aineistojen mukaan alueen länsireunan maaperä on savea ja itäreunan maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 4. Alueen maaperä on hiekkamoreenia ja savea. Lähde, hulevesiselvitys / GTK.

Savimaassa myös sulfidisaven, eli potentiaalisesti happaman sulfaattimaan, esiintyminen täytyy ottaa huomioon. Happamat sulfaattimaat ovat maaperässä luonnollisesti esiintyviä rikkiptoisia sedimenttejä, jotka veden kyllästäminä eivät aiheuta ongelmia ympäröivälle luonnolle. Sulfaattimaiden hapettuminen, esimerkiksi maaperän kuivattamisen takia, kuitenkin aiheuttaa happamoitumisen, minkä seurauksena syntyy rikkihappoa. Rikkihappo voi aiheuttaa pintavesien laadun heikkenemistä ja syövyttää betonia.

Suunnittelualueen lähistöllä, Pääskynpellon alueella, on havaittu sulfidisavea noin 1,5 m syvyydellä maanpinnasta. Sulfidisaven esiintyminen on selvitettävä myös kaava-alueella ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutraloinnista rakennusaikana sekä sen jälkeen. Lisäksi kaivantovesien laatua voidaan seurata ja ohjata ne tarvittaessa jätevesiverkostoon luonnonuomien sijaan. Myös kalkkistabilointi saattaa olla tarpeen, esimerkiksi uuden kokoojakadun osalta.

3.1.2.3 Pinta- ja pohjavedet

Pohjavesi

Pohjavesialueiden rajauksia ja luokittelua on muutettu vuonna 2009. Tämän mukaan suunnittelualueen ei enää katsota olevan yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää pohjavesialuetta. Pohjavettä ei siis tarvitse ottaa kaavoituksessa erikseen huomioon. Pohjavedenpinnan taso alueella on noin +0,22 m (N2000).

Hulevesi

Suunnittelualueesta on tehty hulevesiselvitys (Porvoo, Kokkonniemen liikuntakeskus, hulevesiselvitys, Ramboll Finland oy, 6.6.2023). Asemakaavan muutosalue kuuluu kahteen laajempaan valuma-alueeseen, joilta hulevedet purkautuvat etelään johtavaan laskuojaan ja edelleen mereen venesataman tienoilla. Laskuoja yhdistyy alajuoksulla Gammelbackan puroon, minne taimenet nousevat kutemaan.

Alueella syntyvät hulevedet pyritään mahdollisuuksien mukaan viivyttämään ja imeyttämään jo kiinteistöllä. Rakentamisen määrän lisääntyessä myös hulevesien määrä kasvaa vettä läpäisemättömien pintojen myötä. Alueella onkin syytä säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaihteita, joiden avulla hulevesien määrää voidaan vähentää.

Alueella tulee viivyttää hulevesiä $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ vettä läpäisemätöntä pintaa kohti, kuitenkin vähintään 716 m^3 . Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12–24 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueen kadut ja avouomat toimivat tulvareitteinä.

Uusilla kaava-alueilla tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan, sillä niiden haitta-ainekuormitus on moninkertainen normaaliin verrattuna. Hulevesien hallintarakenteet tulisi rakentaa ensimmäisenä ennen muuta rakentamista. Rakennustyömailla voidaan käyttää myös esimerkiksi tilapäisiä laskeutusaltaita ja/tai suotopa-
toja, jotka vähentävät hulevesien mukana kulkevan kiintoaineksen määrää.

Hulevesiselvityksessä maanalaisiksi viivytyksrakenteiksi esitetään hulevesitunneleita.

Makeanveden allas

Suunnittelualueella sijaitsee vanhaan soranottokuoppaan syntynyt makeanveden allas, joka on sittemmin kunnostettu maauimalaksi. Lähistöllä sijaitsevan Tolkkistentien entisen soranottoalueen pohjavedenlaatua on tutkittu vuonna 2019 (Tolkkistentien entinen soranottoalue vesitarkkailuraportti 2019). Näytteissä havaittiin raskasmetallien kohonneita arvoja.

Uimalammen vedenlaatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota, eikä lampeen ei tule johtaa käsittelemättömiä hulevesiä liikennöidyiltä alueilta. Pysäköintialueilla on suositeltavaa ohjata vesiä biosuodatusalueiden tai viherpainanteiden kautta maanalaisiin viivytyksrakenteisiin kiintoaineksen pidättämiseksi, sillä suurin osa hulevesien haitta-aineista ja ravinteista on sitoutunut kiintoainekseen. Pääkokoojakadulta tulevat hulevedet viivytetään viherkaisuilla ennen purkua hulevesiverkostoon tai avouomaan. Tekonurmikentälle tulee tarvittaessa asentaa kumirouhesiepparit, jotka keräävät muuten vesistöihin päätyvän mikro-muovin ennen vesien purkua hulevesiviemäriin.

3.1.2.4 Kasvillisuus, eläimistö sekä muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja tai uhanalaista lajistoa, eikä erillisiä luontoselvityksiä ole nähty tarpeellisina. Viranomaisneuvottelussa nousi kuitenkin esiin, että maauimalan itäisellä rinteellä esiintyy paahdelajistoa, eli keto- ja niittylajistoa, jota voidaan pitää säilyttämisen arvoisena. Paahdelajiston säilymiselle uhkana saattavat olla etenkin käyttöpaine ja alueen liiallinen hoito.

Viranomaisneuvotteluissa Kokonmäen maauimalan ympäristön katsottiin olevan potentiaalinen elinympäristö lepakoille maauimalan makeanvedenaltaan ja metsäisen alueen

yhdistelmän johdosta. Matala ja valaistusvoimakkuudeltaan maltillinen valaistusratkaisu mahdollistavat lepakoiden ruokailun alueella. Mahdollisuuksien mukaan joitakin osia ranta-alueista voi jättää valaistuksen ulkopuolelle.

Tolkkistentie toimii lajistolle siirtymis- ja leviämiseen. Tien varrella kasvaa kuitenkin molemmiin puolin puustoa, jonka säilyttämiselle voidaan nähdä useita syitä. Maisemallisten ja virkistyskäyttöön liittyvien arvojen lisäksi puusto saattaa helpottaa tiettyjen eliöiden siirtymistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Rakennuskanta, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Arkeologia

Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä eikä muuta arkeologista kulttuuriperintöä.

Alueen historiaa

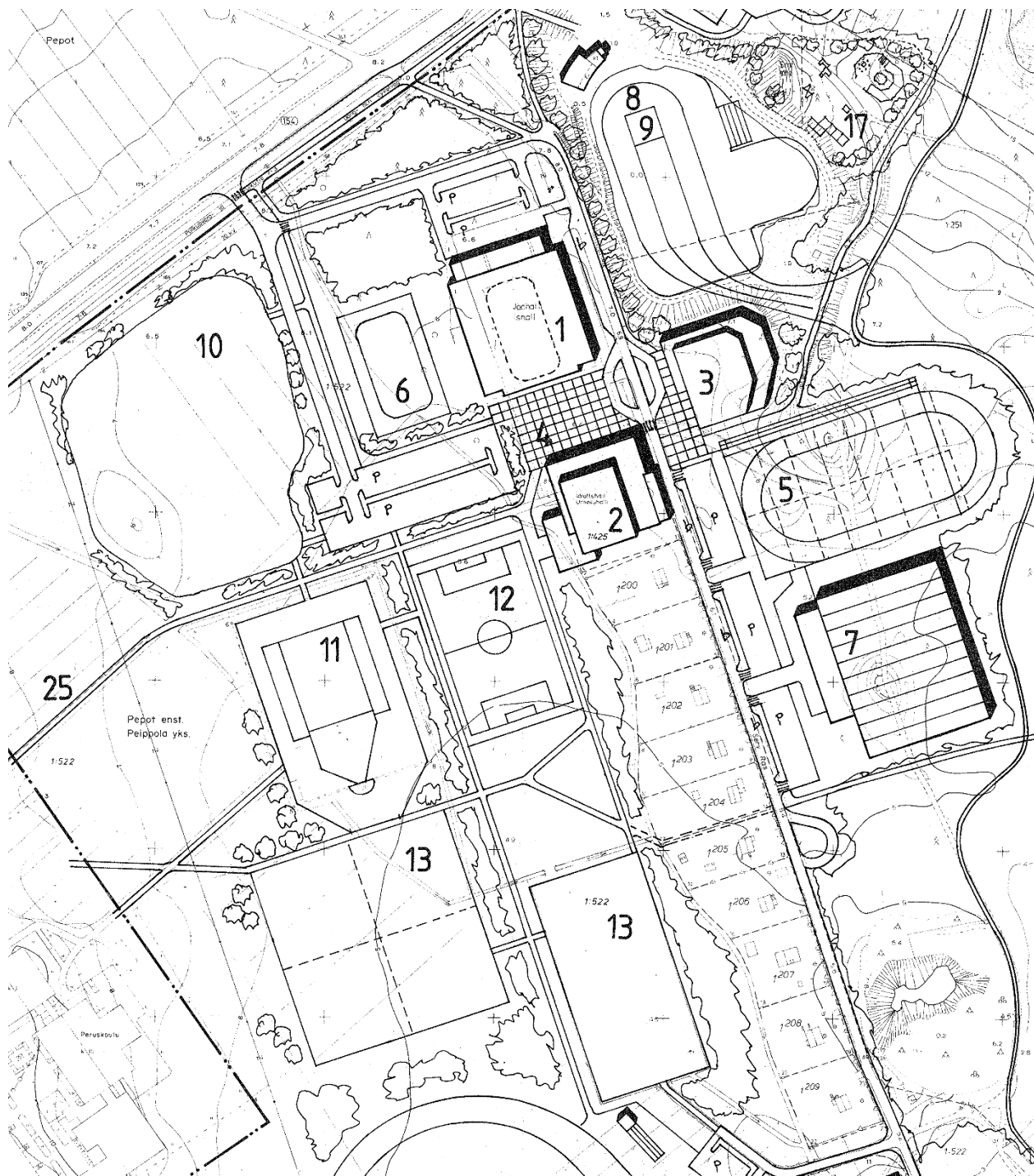
Lapinniementien pientalorivistö on rakentunut vasta 1950-luvun alkupuoliskolta lähtien. 1970-luvulla alueella oli tekojäärata ja soranottoalueella kaivanto oli ulottunut pohjaveteen asti, jolloin syntynyt lampea ryhdyttiin käyttämään uimapaikkana. Liikuntakeskuksen rakentamisen idea virisi 1960-luvun lopulla. Liikuntakeskus sijoittui Porvoon maalaiskunnan ja Porvoon kaupungin rajalle. Kuntaliitos tapahtui vuonna 1997. Entisen Porvoon kaupungin puolella on toki myös keskeisiä liikuntapaikkoja, kuten keskusurheilukenttä, sen eteläpuolinen jääkenttä ja urheiluhalli sekä vuonna 1970 valmistunut uimahalli.

Porvoon maalaiskunnan henkilöstölehti Lohipostiin numerossa 2/1989 on esitelty kattavasti Kokkonniemen liikuntakeskuksen historiaa. Idea Porvoon kaupungin ja Porvoon maalaiskunnan yhteisestä liikuntakeskuksesta nousi ensimmäisen kerran esiin vuonna 1969 ja kolme vuotta myöhemmin julistettiin ideakilpailu Kokkonniemen alueen suunnittelemiseksi. Vuonna 1982 perustettiin Kokkonniemen liikuntakeskuksen kuntainliitto, joka sittemmin vastasi alueen rakennustoiminnasta ja osakkaiden mukaan ottamisesta.

Alueen ensimmäiset urheiluun, liikuntaan ja virkistyskäyttöön tarkoitetut toiminnot olivat laskettelurinne, tekojäärata ja hiekkakuopan epävirallinen uimapaikka. Myöhemmin alueelle rakennettiin kolmen kilometrin pituinen kuntopolku ja varsinainen uimala. Ensimmäinen ulkopuolinen toimija alueella oli Oy Kokonhalli Ab.

Vuonna 1989 suunnittelukilpailun voittajaehdotus todettiin vanhentuneeksi ja tehtiin uusi maankäyttösuunnitelma, joka vastaisi paremmin muuttuneita tarpeita ja uusia toimintoja.

Aluetta haluttiin kehittää niin, että se jatkossakin toteuttaisi mahdollisimman monipuolisesti Porvoon seudun asukkaiden liikunta- ja virkistystarpeita eri lajien parissa sekä eri vuodenaikoina. Suunnitelmat 1990-luvulle olivat kattavat. Tarkoituksena oli kehittää laskettelurinteiden toimintoja, jatkaa uimalan rakentamista, toteuttaa suuri tekojäärata sekä yhtenäistää viheralueita.



Kuva 5. Päivitetty yleissuunnitelma, 1989. Merkintöjen kuvaus seuraavalla sivulla.

Päivitettyssä yleissuunnitelmassa nähdään mm. liikennejärjestelmä, jossa nykyinen Jääkiekkotie kääntyy länteen ennen liittymistä Tolkkistentiehen ja liittymä sijaitsee huomattavasti nykyistä lännempänä. Numeroiduista kohteista voitaneen nostaa esiin jo tuolloin olemassa olleet Kokonhalli (2) ja jäähalli (1) sekä suunniteltuina uusina rakennuksina uimahalli (3) ja maapohjahalli (7). Niiden välissä on iso tekojää (5). Jäähallin länsipuolella on pieni tekojäärata (6) ja sen länsipuolella nurmialue (10). Maauimalassa (8) toimii suunnitelman mukaan talvisin hiihdon lähtö- ja maalialue (9). Eteläiset kentät ovat hiekkapesäpallokenttä (11), talvijalkapallokenttä (12) ja nurmipintaiset jalkapallokentät (13). Maauimalan itärinteelle on osoitettu leikki puisto (17).



Kuva 6. Kuvapari. Porvoon Peippolan entinen soranottoaika uimarantana. Kuvausajankohta ei ole tiedossa, mutta ajoittunee 1970–80-luvuille. Lähde: Mobilia, Schauman & Nordgren Architects Ab.

Nykyinen rakennuskanta

Alueella on neljä urheilutoimintaa palvelevaa rakennusta, maauimalan palvelurakennus sekä muutamia pienempiä maauimalaa palvelevia pukusuoja. Lisäksi Aurorahallin liepeillä on aputilarakennelmia.

Kokonhalli on Porvoon maalaiskunnan aikana rakennettu monitoimihalli. Kokonhalli on osakeyhtiömuotoinen (Oy Kokonhalli Ab), ja poikkeaa siten hallinnollisesti muusta alueen rakennuskannasta. Järjestelyn taustalla on tietävästi toteutusaikainen rahoitusjärjestely, jossa oli yksityisiä tahoja mukana. Kokonhalli on vuonna 1983 valmistunut betonirakennus, jonka laajuus on väestötietojärjestelmän mukaan 2 980 k-m².

Aurorahalli on vuonna 1998 valmistunut teräsrunkoinen ja peltiverhottu palloiluhalli, joka on peruskorjattu ulkovaipan ja osittain kantavien rakenteiden osalta noin vuonna 2018. Aurorahallin laajuus on 1 451 k-m².

Vuonna 1987 valmistunut jäähalli on betonirunkoinen ja laajuudeltaan 4 128 k-m². Jäähallin paikalla oli aiemmin tekojäärata. Yksikaukaloisen jäähallin rakenteellinen kunto ei ole kovin hyvä. Jäähallin länsipuolella on nuorisojäähalliksi kutsuttu harjoitusjäähalli vuodelta 2010. Se on teräsrunkoinen ja käsittää myös yhden kaukalon. Hallin laajuus on 2 065 k-m².

Suurten urheilurakennusten lisäksi alueella on maauimalan vuodelta 1983 peräisin oleva palvelurakennus uimalan luoteisreunalla (176 k-m²), uimalan kaakkoisreunalla pukusuojat ja käymälät (noin 46 k-m²), jäähallien yhteydessä jäähdytyskonesuoja vuodelta 1996 (52 k-m²) sekä Aurorahallin itäpuolella hiihtostadionin toimistotila parakkityyppisenä ratkaisuna, jolle ei ole lupatietoa. Lisäksi tällä alueella on ollut merikonttiin sijoitettua teknistä aputilaa.

Liikuntakeskukseen kiinteästi kuuluva, mutta asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva, rakennus on Uusimaa Areena –jalkapallohalli välittömästi Aurorahallin eteläpuolella. Uusimaa Areenan laajuus on 3 966 k-m² ja se on otettu käyttöön 2020.

Alueella on rakennettua autopaikkatarjontaa liikuntapalvelujen laskennan mukaan noin 420 autopaikkaa (ap), ja kun rakennettua kerrosalaa on em. alueella yhteensä 14 864 k-m², vastaa alueelle rakennettujen autopaikkojen määrä autopaikkamitoitusta 1 ap / 35 k-m². Tosin näistä paikoista aktiivisessa ja luvallisessa arkikäytössä on 347 ap, mikä vastaisi autopaikkamitoitusta 1 ap / 42 k-m².

Asemakaavaluonnosvaiheen jälkeen suunnittelualueetta on laajennettu käsittämään myös osoitteessa Lapinniementie 32 sijaitseva omakotitalorivistön nykyään pohjoisin kiinteistö. Kiinteistöllä on noin vuonna 1954 valmistunut jälleenrakennuskaudelle tyypillinen asuinpientalo, n. 103 k-m², jossa asuintilat ovat pääkerroksen ohella ullakkokerroksessa. Kellarissa on lähinnä varastotilaa. Rakennuksessa ei ole ollut alun perin keskuslämmitystä, joten siinä ei ole tyypillisesti kellariin sijoitettua lämpökeskusta. Lämmitys hoituu nykyään sähköllä. Rakennusta on laajennettu vuonna 2003 yksikerroksisella siipiosalla, jossa on märkätilat. Kiinteistön länsiosalla on noin vuonna 1961 valmistunut talousrakennus, n. 45 k-m², jossa on mm. autotalli ja pihasauna takkahuoneella. Kiinteistön luoteiskolkassa on vielä polttopuukatos. Rakennukset ovat hyväkuntoisia. Vaikka rakennusten hahmo vaikuttaa rakennusajalle tyypilliseltä, on asuinrakennuksen ulkovaippa ikkunat, ulkovuori ja kate mukaan lukien uusittu sittemmin ja alkuperäisyysarvo heikentynyt. Kiinteistö siirtyi syksyllä 2023 Porvoon kaupungin omistukseen ja on tarkoitus hyödyntää sijaintinsa perusteella osana liikuntakeskuksen liikennejärjestelmää.



Kuva 7. Asemakaava-alueeseen sisältyvä osoitteessa Lapinniementie 32 sijaitseva pien-
talokiinteistö viistoilmakuvassa kaakosta. Kuva 24.5.2022.

Liikuntakeskuksen katuyhteytenä Tolkkistentieltä on Uusimaa Areenan kohdalle Jääkiek-
kotie-nimellä ja siitä etelään Lapinniementie-nimisenä kulkeva suora kokooja- ja asunto-
katu. Lapinniementien länsipuolella on yhdeksän 1950-luvun puolenvälin molemmin puolin
pääasiassa valmistuneen asuinpientalokiinteistön rivistö omilla noin 2 000 m²:n kokoisilla
kiinteistöillään. Asuinrakennusten lisäksi kiinteistöillä on poikkeuksetta myös talousraken-
nus ja usein pienempiä varastovajojakin. Lapinniementien talorivistö on perimätiedon mu-
kaan Oy Aug. Eklöf Ab:n työntekijöiden aikanaan rakentamia. Taloista kymmenes, rivistön
pohjoisin, siirtyi Porvoon kaupungin omistukseen ja purettiin vuonna 2008. Vuonna 2023
toiseksi pohjoisinkin on siis siirtynyt kaupungin omistukseen. Lapinniementien omakotita-
lorivistö on osoitettu vuoden 2011 asemakaavassa erillispientalojen korttelialueeksi, jolla
ympäristö säilytetään (AO/s-4). Asemakaava ohjaa rakennusten korjaus- ja laajennusta-
paa melko yksityiskohtaisesti.

Lapinniementien omakotitalorivistön eteläpuolella on pitkään toiminut hevostalli, uudehko
ratsastusmaneesi vuodelta 2017 ja harjoitusravirata, joka on otettu käyttöön 1988. Maa-
uimalan koillispuolella liikuntakeskuksen kehitysalueella on Porvoon kaupungin liikunta-
palvelujen toteuttama skeittirata noin vuodelta 2015 ja sen koillispuolella Kokonniemen
Tenniskeskus Oy:n tennishalli vuodelta 1987 kaupungin vuokra-alueella. Tennishallissa
on kaksi tenniskenttä ja kolme squashkenttää.

Peltoaukean länsipuolella on Pääskytien yläkoulu (1977, 2006) ja Pääskypellon alue, joka
on vielä osittain keskeneräinen. Pääskypellossa on kuitenkin jo kolme

ympäri vuorokautisen hoivan palvelutaloa (2018, 2019, 2019) ja neljä asuinkerrostaloa (Studio Puisto Arkkitehdit, 2022–2023).

Tolkkistentien pohjoispuolella vastapäätä liikuntakeskuksen ydinaluetta on Peippolankolmion asuinalue, missä on monipuolista asuinrakennuskantaa pienehköistä kerrostaloista omakotitaloihin. Peippolankolmion rakennukset ovat enimmäkseen vuosilta 2004–2014.

3.1.3.2 Liikenne

Tolkkistentie on ollut suunnittelualueen kohdalla jo vuodesta 2011 katualue, mutta kadunpitopäätöstä ei ole tehty, joten väylä on edelleen Uudenmaan ELY-keskuksen kunnossapitovastuulla. Osa kadun liittymistä on myös katumaisia, joten ne poistuisivat, jos aluetta tarkasteltaisiin maantienä. Kadunpitopäätöksen yhteydessä sovitaan myös kunnossapitovastuun siirtymisestä. Vaikka suunnittelu etenee, rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin kadunpitopäätös on tehty ja Tolkkistentie on suunnittelualueelta siirtynyt kaupungin hallintaan.

Asemakaava-alueella pysäköinti sijoittuu pääasiassa jäähallien pohjoispuoliselle pysäköintikentälle sekä jäähallien ja Kokonhallin välissä olevalle kentälle. Alueen läpi kulkee tärkeä jalankulku- ja pyöräily-yhteys Jääkiekkotien ja Lapinniementien (nimi vaihtuu Kokonhallin tietämillä) myötäisesti sekä itä-länsisuuntaisesti Kokonhallin pohjoisjulkisivua myötäillen. Väylän risteäminen sekä Kokonhallin asiointiliikenteen että Jääkiekkotien kanssa on selkeä turvallisuusriski. Pyöräpysäköintiä on ohjattu melko vaatimattomasti. Maauimalaan on pengerreretty kulkuyhteys. Skeittipuiston yhteydessä on jäsentymätöntä pysäköintitarjontaa. Kookkaiden ja raskaiden ajoneuvojen, kuten linja-autojen tai hevoskuljetusten liikkuminen kapealla katualueella on vaivalloista. Tolkkistentien risteysalue toimii valo-ohjattuna, mutta ei juuri siedä liikennemäärien kasvattamista nykyisestä.

3.1.3.3 Palvelut ja virkistys

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan urheiluun ja virkistykseen tarkoitettua aluetta. Alueelle on suunniteltu sekä kaupallisia että ilmaisia toimintoja. Suunnittelualueella on myös kattavat viheralueet. Kokonaisuudessaan alue on yhteydessä muihin lähialueiden urheilu-, virkistys- ja luontoalueisiin.

3.1.3.4 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella on noin 6–10 työpaikkaa. Työpaikat sijaitsevat lähinnä Kokonhallissa, missä sijaitsee kahvila-lounasravintola. Lisäksi liikuntapaikkojen huolto ja ylläpito työllistää Porvoon kaupungin liikuntapalvelujen henkilöstöä.

3.1.3.5 Tekninen huolto ja erityistoiminnat

Kunnallistekniikkaan kuuluvat keskeisesti alueen energia-, vesi- ja jätehuolto sekä liikenneyhteydet. Suunnittelualueen tuntumassa kulkevat Tolkkistentie ja Lapinniementie, joiden kautta on mahdollista liittyä kunnallistekniikkaan.

Alueella on myös jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa, joka pitää ottaa huomioon suunnittelussa. Osa olemassa olevista johdoista on Porvoon veden ja osa yksityisiä.

3.1.3.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueesta ei ole tehty erillistä pilaantuneiden maiden (PIMA) selvitystä. Sellaiselle ei nähty viranomaisneuvotteluissa tarvetta. Maankäyttöhistoriatarkastelun perusteella alueelta ei ole tiedossa sellaista toimintaa, jonka epäiltäisiin aiheuttaneen pilaantuneisuutta. Alueelta voi kuitenkin paljastua erilaisia maantäyttöjä, myös jätemateriaalia, joiden laadusta ei ole tietoa.

ELY-keskuksen alustavan lausunnon mukaan uusi katulinjaus alueen sisällä voi hieman muuttaa yksittäisen asuinrakennuksen melutilannetta, mutta toisaalta nopeusrajoitus on sen verran alhainen, ettei asialla ei ole suurtakaan merkitystä.

Radon on radioaktiivinen kaasu, jota voi esiintyä sisäilmassa haitallisina pitoisuuksina. Talon alla oleva maaperä on tärkein sisäilmassa esiintyvän radonin lähde. Itä-Uusimaa on yksi alueista, joilla radonpitoisuudet ovat erityisen korkeita. Porvoossa esiintyy luontaisesti radonkaasua, joten rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota radonin pois johtamiseen alapohjarakenteista.

3.1.3.7 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavamuutosalueella ei ole pääasiassa asuntoja eikä asukkaita. Lähistöllä sijaitsee joitakin pientaloja. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaava-alueeseen sisällytettiin yksi pientalo Lapinniementien pientalorivistön pohjoisosasta, mutta kiinteistökaupan yhteydessä

kiinteistö jäi asumattomaksi. Näin ollen asemakaava-alueella on kyllä yksi asunto, jossa ei kuitenkaan nyt asuta.

3.2 Maanomistus

- Porvoon kaupunki
- Oy Kokonhalli Ab (Porvoon kaupunki)

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat, päätökset ja selvitykset		Keskeiset päivämäärät ja muut tiedot
Maankäytön suunnittelujärjestelmä	Valtakunnalliset alueidenkäyttö-tavoitteet	Päätös 14.12.2017, valtioneuvosto. Voimaantulo ja toimeenpano 1.4.2018.
	Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus	Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.
	Keskeisten alueiden osayleiskaava	Hyväksytty 15.12.2004 § 101, kaupunginvaltuusto. Lainvoimainen 24.5.2006.
	Asemakaava AK 431	Hyväksytty 23.2.2011 § 19, kaupunginvaltuusto.
	Asemakaava AK 502	Hyväksytty 22.3.2017 § 30, kaupunginvaltuusto.
	Asemakaava AK-RK 156	Rakennuskaavana hyväksytty asemakaava on vahvistettu 27.11.1996.
	Asemakaava AK-RK 58	Rakennuskaavana hyväksytty asemakaava on vahvistettu 21.5.1982.
	Asemakaavaluonnos AK 563	Ollut nähtävillä 28.6.–25.8.2023.
Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat ohjelmat	Unelmien Porvoo 2022–2025	Hyväksytty 25.5.2022, kaupunginvaltuusto.
	Ilmasto-ohjelma 2019–2030	Hyväksytty 14.10.2019 § 301. Päivitetty 22.3.2021 § 109, kaupunginhallitus.
	Maapoliittiset linjaukset 2012	Hyväksytty 30.5.2012 § 30, kaupunginvaltuusto.
	Liikutaan Porvoon mitalla –liikunta-ohjelma 2030.	16.12.2019 § 371, kaupunginhallitus.
Aluetta koskeva ohjeistus	Rakennusjärjestys	Hyväksytty 12.12.2007 § 143, kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008
	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.	Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on tonttijako.
	Pohjakartta	Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

	Rakennuskiellot	Alueella ei ole rakennuskieltoa
	Kansallisen kaupunkipuiston perustaminen Porvooseen.	Hyväksytty 18.5.2010 (YM 1/5541/2010) ympäristöministeriö.
Tarkemmat suunnittelua koskevat päätökset	Päätös suunnittelun käynnistämisestä.	Hyväksytty 24.6.2019 § 225, kaupunginhallitus
	Päätös Kokonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteista ja ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuuksista.	Hyväksytty 30.3.2022 § 27, kaupunginvaltuusto
	Päätös Kokonniemen liikuntakeskuksen hankesuunnitelman laatisemisesta ja hankeyhtiön perustamisesta.	30.3.2022 § 27, kaupunginvaltuusto
Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja päätökset, kuten inventoinnit ja suojelupäätökset	Lueteltu selostuksen kohdassa 1.6	

3.3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja tällöin aiempi päätös korvattiin. Alueidenkäyttötavoitteiden keskeisimpänä tehtävänä on tämän asemakaavahankkeen kannalta auttaa saavuttamaan alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimpiä ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Ilmastonmuutokseen ja siitä johtuvien sään ääri-ilmiöiden riskeihin tulee varautua. Ilmastonmuutosta tulee hillitä mm. siirtymällä kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön kestävää käyttöä tulee edistää. Kiertotaloutta tulee edistää ja tukea toimintakykyisiä elinkeinotoiminnan keskuksia. Taloudellisesti, sosiaalisesti, kulttuurisesti ja ekologisesti kestävää kehitystä tulee edistää.

3.3.3 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023: taajamatoimintojen kehittämisaalue. Alueella on lisäksi viheryhteystarvemerkinä, joka yhdistää virkistyskäytön kohdealueita.

3.3.4 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualaue on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU). Aivan alueen itäosa on osa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (VU-2). Jääkiekkotien–

Lapinniementien linjausta myötäilee kevyen liikenteen reitti -merkkintä. Tolkkistentie on osoitettu seututieksi/pääkaduksi ja sitä myötäilee kevyen liikenteen reitti.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta ja yleiskaavasta ja alueen sijainti. Ei mittakaavassa.

Yleiskaavassa rakennettu alue on pohjavesialuerajauksen (tärkeä pohjavesialue, pv-1) sisällä. Sitten pohjavesialueen rajausta on tarkennettu. Vuoden 2019 luokitusmuutoksen mukaisesti alueen luoteisosassa Tolkkistentien eteläosan pohjoispuolella oleva alue on luokiteltu muuksi vedenhankintakäyttöön soveltuvaksi pohjavesialueeksi ja Tolkkistentien ajoradan pohjoisreunan pohjoispuolella oleva alue on jo vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.

3.3.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Asemakaava AK 431 on voimassa suurimmalla osalla suunnittelualuetta. Asemakaava on hyväksytty 23.2.2011. Asemakaavassa alueella on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita (YU-2). Rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain luvulla ja kolmella korttelialueella rakennusoikeutta on yhteensä 28 500 k-m². Kerrosluku on kaksi (II). Lisäksi alueella on autopaikkojen korttelialueita (LPA-3), yleinen pysäköintialue (LP), puistoa (VP) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU-3). Kulkuyhteyksistä kaava-alueella on Tolkkistentie- ja Jääkiekkotie-niminen katualue, yleiselle jalankululle ja jalankululle sekä polkupyöräilylle varattuja alueen osia, joiden sijainnit ovat ohjeellisia, sekä ajoyhteys korttelialueen kautta (ajo). Rakennustapaa ohjataan yleispiirteisellä erityismääräyksellä, jossa painotetaan rakennusten sopeuttamisen merkittävyyttä ympäristöön ja olemassa oleviin rakennuksiin. Asemakaavaan ei sisälly autopaikkavaatimusta. Kun otetaan tarkasteluun mukaan myös tämän asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävä osa asemakaavasta 431, voidaan todeta, että alueelle on osoitettu yhteensä rakennusoikeutta urheilutoimintaa

palveleville rakennuksille 41 500 k-m² ja pysäköinnille on varattu maapinta-alaa noin 3,2 ha (noin 1000–1200 autopaikkaa), jolloin tilavaraus vastaa suurin piirtein normia 1 ap / 35 - 42 k-m² vastaavalla tilantarpeella.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaava-alue on hieman laajennettu etelään, jolloin kaava-alueeseen on sisällytetty myös osoitteessa Lapinniementie 32 sijaitseva nykyinen pientalokiinteistö. Kiinteistöllä on voimassa samainen asemakaava AK 431, jossa se sijoittuu erillispientalojen korttelialueelle, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-4). Rakennus-oikeutta on osoitettu kiinteistölle kiinteällä luvulla 220 k-m². Rakennusaloja on kaksi: asuin-rakennukselle kerrosluvulla lu2/3, sen laajennusmahdollisuudelle kerrosluvulla yksi (I) ja talousrakennukselle (t) yksikerroksisen rakentamisen mahdollistavasti (I). Lapinniementien pientalojen rivistön käsittely voimassa olevassa asemakaavassa viittaa siihen, että kortte-lilla on kokonaisuutena kulttuurihistoriallista paikallista merkittävyyttä, vaikka yksittäiset ra-kennukset eivät sellaisinaan suojeltavia olekaan. Rakennussuunnittelua koskevat lukuisat erityismääräykset tukevat alueen ominaispiirteiden säilymistä kokonaisuutena.

Asemakaava AK 502 on hyväksytty 22.3.2017 ja käsittää Tolkkistentie-nimisen katualueen osan.

Asemakaava AK-RK 156 on voimassa alueen luoteisosassa sekä maauimalan ympäris-tössä. Rakennuskaavana hyväksytty asemakaava on vahvistettu 27.11.1996. Alueella on puistoaluetta (VP) ja uimaranta-alue (VV), jolla on ohjeellinen uimapaikaksi tarkoitettu vesiallas (ve). Alueella näkyy asemakaavassa myös vedenhankinnalle tärkeän pohjavesi-alueen rajamerkintä (pv-1), mutta sittemmin yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tär-keän pohjaveden muodostumisalueen rajausta on muutettu, eikä liikuntakeskus ole enää ns. pohjavesialuetta. Tässä kohdin on syytä huomauttaa, että Tolkkistentie on nykyisessä vuodesta 2019 voimassa ollessa luokituksessa edelleen pohjavesialuetta ja on näin ollen syytä ottaa huomioon asemakaavamuutosta laadittaessa.

Asemakaava AK-RK 58 on voimassa aivan alueen itäreunalla. Rakennuskaavana hyväk-sytty asemakaava on vahvistettu 21.5.1982. Alueella on puistoa (VP).



Kuva 9. Ajantasa-asemakaavayhdistelmä ja asemakaava-alue rajaus. Ei mittakaavassa.

3.3.6 Porvoon kansallinen kaupunkipuisto

Asemakaava-alue rajautuu, ja osittain myös sisältyy, Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon, joka on perustettu vuonna 2010. Kansallisen kaupunkipuiston tarkoituksena on koota yhteen eri tavoin arvokkaita alueita. Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluu niin kulttuurimaisemaa kuin luontokohteitakin ja se perustuu etenkin jokisuun maisemaan ja sen pitkään asutushistoriaan. Kaava-alueen kaakkoispuolella linnuntietä noin 1,4 km etäisyydellä sijaitseva Kokkonniemen kansanpuisto on ollut tunnettu puistometsä ja näköalapaikka jo 1800-luvulla.

Suunnittelualueella maauimalan alue on osa kansallista kaupunkipuistoa. Hoito- ja käyttösuunnitelma, joka on hyväksytty ympäristöministeriössä 22.11.2019, toteaa maauimalasta mm., että pohjavesiallasta ja sen jyrkkiä rinteitä on mahdollista muotoilla turvallisemmiksi oleskelua ja liikkumista paremmin palvelemaan. Tapahtumat toisaalta tuovat vierailijoita ja lisäävät pysäköintipaikkojen tarvetta, mikä voi uhata niittyjä ja reunametsiä

liikuntapaikkojen lähellä. Maauimalan vedenlaatuun on vaikea vaikuttaa, koska kysymyksessä on pohjavesi, jonka pilaaminen on kielletty ja johon kohdistuvat toimenpiteet edellyttävät yleensä vesilain mukaista lupaa. Hoito- ja käyttösuunnitelmaan on kirjattu, että uimaa voidaan kehittää tarpeen mukaan ja pohjavesisäädöksiä asettamien rajoituksin. Ulkoilumetsää hoidetaan luonnonmukaisesti luontoarvoja korostaen ja jatkuvan kasvatuksen periaatteella.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavamuutoksella tutkitaan olemassa olevan liikuntakeskuksen monipuolistamista ja uudistamista. Alueelle tavoitellaan useita eri toimintoja tarjoavaa liikuntakeskusta sisä- ja ulkotiloineen. Rakentamisen kokonaismäärä tulee olemaan merkittävä. Samalla tutkitaan liikuntakeskuksen suhdetta ulkotiloihin, liikenne- ja pysäköintiratkaisun toimivuutta sekä varaudutaan laajennusmahdollisuuksiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen käynnistyi nyky muodossaan kaupunginhallituksen päätöksestä 24.6.2019 § 225. Kaupungin rooli muuttuu tulevaisuudessa entistä enemmän varsinaisesta palveluntuottajasta mahdollisuuksien luojaksi ja monituottajamallin koordinoijaksi. Merkittävät investoinnit edellyttävät sekä yksityisrahoitusta että liiketoimintamallin kehittämistä.

Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuodesta 2021. Jatkosuunnittelu käynnistyi vuorovaikutushankkeella, joka toteutettiin Sitowise Oy:n, Realidea Oy:n ja Porvoon kaupungin oman organisaation yhteishankkeena. Asemakaavan vireilletulosta tiedotettiin 11.4.2023.

Kaupunki perusti Kokonniemen liikuntakeskus Oy -kehitysyhtiön vuonna 2022 ja osoitti yhtiölle riittävät resurssit kehitystyölle. Yhtiö hankki suunnittelijaosaamista aluesuunnittelutyön edistämiseksi. Konsultiksi valikoitui työyhteisöliittymä Schauman & Nordgren Architects Ab ja MASU Planning Oy.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1) kohdassa 7.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu ensimmäisen kerran 11.6.2019 julkaisussa kaavoituskatsauksessa 2019–2020:ssä kohdenimellä Kokkonniemen urheilualue ja viimeksi 11.4.2023 julkaistussa kaavoituskatsaus 2023:ssa.

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

Kaavasta järjestettiin alkuvaiheen viranomaisneuvottelu 15.6.2023, sillä kaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. Näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 66 § 2. mom. tulee sovellettavaksi. Viranomaisneuvotteluun osallistui Uudenmaan ELY-keskuksen, Porvoon kaupungin ja kaupungin omistaman Kokkonniemen liikuntakeskus Oy:n edustajia. Viranomaisneuvotteluissa esiin nousseet asiat on otettu huomioon suunnittelussa.

Porvoon museon (Itä-uudenmaan alueellisen vastuumuseon) mukaan hankkeessa ei ollut mitään huomautettavaa. Mikäli suunnittelualue laajenisi, pitäisi Lapinniementien varrella sijaitsevat pientalot inventoida.

Kaupungin edustajien kommentit koskivat etenkin hulevesiä, pilaantuneita maita ja luontoympäristöä. Hulevesiselvityksen viivytystarve oli aluksi laskettu vain rakennetun lisäpinta-alan perusteella, joten selvitystä on sittemmin tarkennettu koskemaan koko suunnittelu- aluetta. Myös viivytystarpeelle tarvittavat tilavaraukset on lisätty kaavaehdotukseen. Maa- uimalan vedenlaadun parantaminen on myös jatkosuunnittelussa.

Erillistä PIMA-selvitystä ei nähty tarpeellisenä maankäyttöhistoriatarkastelun perusteella. Rakentamisessa on kuitenkin varauduttava siihen, että alueella voi tulla esiin sellaisia maa-ainestäyttöjä, joiden laadusta ei ole tietoa. Alueella ei ole tunnistettu erityisiä luonnonarvoja, mutta maa- uimalan itärinteen paahdelajisto on nähty säilyttämisen arvoisena.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) totesi asemakaavan tavoitteet yleiskaavan mukaisiksi. Kulttuuriympäristön osalta ei myöskään ollut huomautettavaa. Alue ei ole enää varsinaista pohjavesialuetta rajauksen tarkennuttua. Muut kommentit koskivat, Tolkkistentien (maantie 1543) hallintaa, maaperää, luontoarvoja sekä luontoympäristöä.

Uudenmaan ELY-keskukseen ei nähty erillistä PIMA-selvitystä tarpeellisenä. Maaperän suhteen ELY-keskus nosti esiin sulfidisaven mahdollisen esiintymisen. Paahdelajisto nähtiin kuitenkin myös ELY-keskuksen mielestä säilyttämisen arvoisena ja olisi hyvä varoa, ettei käyttöpaine ja liiallinen hoito vaarantaisi paahdelajiston elinympäristöä. Maauimalan makeanveden altaan ympäristö saattaa olla lepakoille sopiva elinympäristö, joten valaistusratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota. Tolkkistentien varren puuston säilyttäminen puolestaan olisi tärkeää niin virkistyskäytön, maiseman kuin eliöiden liikkumisenkin kannalta. Kommentit on huomioitu jatkosuunnittelussa kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.1.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavalla tuetaan kaikkia kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Asemakaavamuutoksella tuetaan etenkin Porvoon kaupunkistrategian seuraavia teemoja: Paras arkenakin sekä Kaupunkielämän sykkettä. Kaupungin strategia tukee ajatusta mahdollisimman montaa asukasta koskevista, toiminnallisesti tehokkaista ja vetovoimaisista liikuntamahdollisuuksista. Kaavamuutos tukee myös Liikutaan Porvoon Mitalla -liikuntaohjelmaa, jonka tavoitteena on edistää niin ohjattua kuin vapaamuotoista liikkumista.

Porvoon kaupunginvaltuuston päätöksessä 30.3.2022 § 27 on linjattu Kokonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteet ja ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuudet.

Suunnitteluperiaatteet ovat tiivistetysti:

- Liikuntakeskuksen kehittämisen avulla tuetaan Länsirannan kehittämistä toiminnalliseksi kokonaisuudeksi sekä alueen yhteyttä Gammelbackan suuntaan.
- Liikuntakeskukselle on muodostettava selkeä identiteetti, missä laadukas aluejulkisivu Tolkkistentielle on tärkeä.
- Alueella tulee olla ei-kaupallista sisä- ja ulkotilaa.

- Suhde avoimeen maisematilaan tulee ratkaista huolitellusti.
- Kulttuuritarjonnan kehittäminen myös seudullisessa mittakaavassa on mahdollistettava alueella.
- Ilmastotyön edellytyksiä suurten liikuntarakennusten toteutuksessa tulee selvittää mm. arvioimalla puurakentamisen hyötyjä.
- Varaudutaan tarpeellisten tilavarausten tutkimiseen alueen palvelutarjonnan täydentämiseksi.
- Liikenteen tulee olla sujuvaa ja turvallista kaikilla kulkuvälineillä. Alueen tulee olla saavutettava kaiken ikäisille liikkujille, missä kevyen liikenteen väylät ovat tärkeitä. Pysäköintikapasiteetti tulee mitoittaa riittäväksi.
- Samassa päätöksessä määriteltiin ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuudet, jotka ovat:
 - ulkoalueiden ehostaminen,
 - uusi jääurheiluareena
 - keskusareena eli monitoimiareena,
 - matalan kynnyksen harrastamisen areena,
 - mailapelihalli sekä
 - lämmitetty tekonurmikenttä

Nämä ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuudet muodostavat suunnitteluperiaatteiden ohella selkeän päämäärän ja tehtävänasettelun, johon asemakaavamuutoksen tulee pystyä vastaamaan.

4.4.1.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella on viime vuosina ollut huomattavia lisärakentamispaineita. Voimassa oleva asemakaava on monin osin huolella laadittu ja toimiva, mutta kokonaisvaltainen tarkastelu ja mm. liikennejärjestelmän uudelleentarkastelu sekä alueen rakennuskannan mittava korjausvelka johtivat vuonna 2019 päätökseen ryhtyä tutkimaan liikuntakeskuskokonaisuutta. Kahden tutkielman jälkeen oli mahdollista ohjelmoida selkeät tavoitteet Kokonniemen liikuntakeskuksen kokonaisvaltaisen uudistamisen ensimmäiselle vaiheelle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.4.2.1 Osallisten tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on määritelty hanketta sitovasti kaupunginvaltuuston päätöksellä 30.3.2022 § 27. Tässä päätöksessä on määritelty liikuntakeskuksen ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuudet eli toiminnalliset tavoitteet, joihin asemakaavamuutoksella tulee vastata. Päätökseen ei sisällynyt isoa tekojäätä, jonka voisi kattaa jääpallohalliksi. Osalliset toivoivat asemakaavaluonnoksesta antamissaan mielipiteissä, että iso tekojää tulee sisällyttää asemakaavaehdotuksen valmistelun tavoitteisiin. Koska kohdassa 4.3.1.1 mainitut sisältötavoitteet ovat kaupunginvaltuuston päätöksellä sitovia, ei alueen toimintoja ole ollut mahdollista oleellisilta osin lähteä muokkaamaan vaarantamatta sitovien tavoitteiden toteutumista. Ison tekojään tutkiminen olisi edellyttänyt hankkeen mitoittamista, sen sijoittelun tutkimista ja pysäköintitarpeen ratkaisemista, mikä olisi laajentanut kaavahanketta oleellisilta osiltaan ja ennen kaikkea vaikuttanut työn tarvitsemaan valmistelu-aikaan. On syytä huomata, että nyt valmistellun asemakaavan jälkeen on toki mahdollista ja ehkä tarpeenkin käynnistää lähitulevaisuudessa uusi asemakaavamuutoshanke, jossa niin haluttaessa on mahdollista tutkia nyt toivottu iso katettavissa oleva tekojääkenttä.

4.4.2.2 Muut tavoitteet

Lapinniementien pientalorivistön pohjoisimman kiinteistön, joka sijaitsee osoitteessa Lapinniementie 32, siirtyminen kaupungin omistukseen on mahdollistanut asemakaava-alueen laajentamisen tutkimisen lähinnä liikenneverkollisista tarpeista.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisu perustuu voimakkaasti ja selkeästi aluesuunnitelmaan, jonka Kokonniemen liikuntakeskus oy on laadittanut konsulteilla Schauman & Nordgren Architects Ab ja MASU Planning Oy. Konsultti on ennen ensimmäisten luonnosten julkistamista tutkinut toistakymmentä massoitte- ja toimintojen sijoitteluvaihtoehtoja. Tutkielmia ei ole ollut tarpeen esitellä laajemmalti, kun kaavatyön perustaksi valikoitunut ratkaisu on kaikin puolin erittäin onnistunut. Kokonniemen liikuntakeskus oy on raportoinut vuoden 2023 aikana neljännesvuosittain kaupunginhallitukselle ja tässä yhteydessä esitelty myös aluesuunnitelman etenemisen vaiheet. Havainnollista esittelyaineistoa on tuotettu hyvinkin runsaasti. Asemakaavaratkaisu perustuu parhaaksi todettuun aluesuunnitelmavaihtoehtoon, jossa kaikki asetetut tavoitteet ovat toteutuneet parhaiten. Tässä asemakaavaselostuksessa ei ole tilankäyttösyistä esitelty aluesuunnitelma-aineistoa, koska laaja aineisto on

selostuksen liitteenä 3 olevan rakennustapaohjeen yhteydessä sitovasti noudattavana viitesuunnitelmana.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.6.1 Mielenpitoet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä muu suunnitteluaineisto olivat nähtävillä 28.6.–25.8.2023 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin viisi mielipidettä urheiluseuroilta (mukaan lukien Oy Kokonhalli Ab) ja lisäksi kuusi mielipidettä yksityishenkilöiltä. Mielenpiteissä oli lukuisia yksityiskohtaisiakin huomioita, jotka on pääpiirteissään pystytty ottamaan asemakaavaehdotuksen valmistelussa huomioon mm. sisällyttämällä rakennustapaohjeeseen toteutussuunnitteluohjeita.

Jääurheilun seurat ja liitot (Akilles Bandy -jääpallajaosto, Suomen jääkiekkoliitto ja Suomen jääpalloliitto) tukevat ensimmäisen vaiheen suunnitelmaa sillä lisäyksellä, että iso tekojää lisätään kaavaan. Myöhemmin katettavissa olevan tekojääradan sisällyttäminen asemakaavaan ei ole nyt mahdollista, koska kaupunginvaltuuston päätöksessään maaliskuussa 2022 hyväksymät liikuntakeskuksen ensimmäisen toteutusvaiheen tavoitteet eivät tällaista hanketta sisällä eikä käytettävissä oleva kehitysoaika salli lisätarkastelua tässä vaiheessa. Jotta liikuntakeskuksen vaiheittainen kehittäminen onnistuu aikataulupuitteissa, on jääpallokenttä- tai -hallitarkastelu ollut välttämätöntä rajata ensimmäisen vaiheen ulkopuolelle. Asemakaava-alueen länsipuolella on toki maa-aluetta, johon jääpallokenttää voidaan myöhemmin tutkia kaikkine vaikutuksineen.

Yhteenveto mielenpiteistä ja kaupungin vastineista niihin on selostuksen liitteenä 2.

4.6.2 Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Mielenpiteiden kanssa samanaikaisesti varattiin viranomaisosallisille mahdollisuus kommentointiin ja pyydettiin tarpeelliset alustavat kommenttilausunnot. Niistä keskeisimmät on kuvattu tässä lyhyesti vaikutuksineen. Yksityiskohtaisempi kuvaus on selostuksen liitteessä 2.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pitkälti korosti samoja yksityiskohtia, jotka olivat esillä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa. Tolkkistentie (maantie 1543) on asemakaavastatuksesta katua ja Porvoon kaupungin odotetaan tekevän

kadunpitopäätöksen niiltä osin kuin Tolkkistentie on kaavassa osoitettu kaduksi. Kaava-aineistoa, määräyksiä ja rakennustapaohjetta on syvennetty mm. hulevesien hallinnan ja luontoarvojen osalta.

Museoviranomaisella ja pelastusviranomaisella ei käytännössä ollut huomautettavaa. Vanhusneuvosto ja vammaisneuvosto korostivat esteettömyyden tärkeyttä alueella. Rakennustapaohjeeseen onkin sisällytetty lähinnä maauimalan toteutuksen kannalta tärkeitä yksityiskohtia, jotta ne eivät myöhemmässä toteutussuunnitteluvaiheessa unohtuisi. Nuorisovaltuustokin kommentoi luonnosta ja mm. mopopysäköintiin on kiinnitetty rakennustapaohjeessa huomiota.

Muut viranomaisosalliset esittivät lähinnä melko pieniä teknisluonteisia huomioita, jotka on otettu huomioon asemakaavaehdotusta valmisteltaessa.

Asemakaava-alueen rajaus on laajentunut hieman sekä länteen että etelään ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheen rajaus ilmenee osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1) opas- ja kaavaotekartoilta ja ehdotusvaiheen mukainen rajaus on kuvattu tämän selostuksen opas- ja kaavaotekartoilla kohdissa 3.1 ja 3.3.

4.6.3 Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä ____ - ____ .2024. Kaavaehdotuksesta jätettiin ____ muistutusta.

4.6.4 Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Viranomaisosallisista ____

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue käsittää yhden pinta-alaltaan todella suuren korttelialueen, toisen pienemmän korttelialueen, mittavia virkistysalueita, leveää katualuetta sekä hieman erityis-alueita. Asemakaava-alueen pinta-ala on 16,1 ha.

Mitoituksen osalta lähtökohtana on ollut asemakaavahankkeen tavoitteenasettelun mukainen Kokonniemen liikuntakeskuksen ensimmäisen vaiheen mukaisten toimintojen toteuttamisen mahdollistaminen. Joitain toimintoja on mahdollista toteuttaa voimassa olevien, asemakaava-alueen ulkopuolelle jäävillä liikuntakeskuksen alueilla, joten asemakaavamuutos on rajattu käsittämään vain ne oleelliset osat alueesta, joiden toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutosta.

Rakennusoikeutta on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle yhteensä 35 550 k-m². Lisäksi Kokonniemen maauimala-alueella, joka on virkistysaluetta, on rakennusoikeutta palvelutiloille 600 k-m². Asemakaava-alueen rakennusoikeuden kokonaismäärä on näin ollen 36 100 k-m².

Tilastollisesti tarkastellen voidaan verrata rakennusoikeuden määrän muutosta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Vertailu on kuitenkin sikäli tekniluonteinen, että voimassa olevan asemakaavan kokonaisratkaisussa rakennusoikeus on painottunut myös alueen eteläosaan, tämän asemakaava-alueen ulkopuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta asemakaava-alueella yhteensä 29 020 k-m² eli näin tarkastellen rakentamisen kokonaismäärä kasvaa 7 080 k-m². Lisäksi alueelle saa tarvittaessa sijoittaa enintään 30 k-m² yhdyskuntateknisen huollon rakennuksia eli käytännössä puistomuuntamoita ja pumppaamojen laitesuojia.

5.1.2 Palvelut

Alue muodostaa merkittävän liikuntapalvelujen keskuksen, joka voimistuessaan tukee koko Porvoon liikuntapalvelujen kehittymistä. Alue tulee valmistuttuaan tarjoamaan monitoimisen liikuntahallin, joka tukee myös tapahtumatarjontaa, matalan kynnyksen liikuntapalveluja sekä kaksi jäähallia, mailapelihallin sekä uudistuvan maauimalan tukitiloineen. Salibändyhalli Aurorahalli säilyy sellaisenaan alueella ja samoin skeittipuisto. Asemakaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvat mm. jalkapallohalli Uusimaa Areena, lukuisat

ulkopelikentät, mittava Kokonmäelle suuntautuva kuntoreittiverkosto, tekolumilatu, laskettelurinne, uusi lämmitettävä tekonurmi ja etelämpänä hevostalli maneesin ja harjoitusravidan kera.

Kaupallisia palveluja on sekä Länsirannalla Taidetehtaan alueella, että lähimpänä S-market Näsi -vähittäiskaupan suuryksikön yhteydessä noin 700 metrin etäisyydellä. Näsin koulualue sijoittuu alueen pohjoispuolelle 800 metrin päähän ja siellä on sekä suomen- että ruotsinkieliset yhtenäiskoulut Albert Edelfeltin koulu ja Strömborgska skolan. Suuri kymmenryhmäinen päiväkot Metsätähti on Länsirannalla S-market Näsin itäpuolella. Aivan alueen länsipuolella heti avoimen maisematilan toisella reunalla on Pääskypellon (ylä-)koulu. Koulut ja päiväkodit käyttänevät osana opetusta liikuntakeskuksen tiloja. Lähimmät tiiviimmät asutuskeskittymät ovat heti alueen pohjoispuolella Peippolankolmion alueella sekä lännessä Pääskypellon alueella, jossa on myös palvelu- ja hoiva-asumisen yksiköitä. Terveysthuollon palveluja tarjoaa lähimmillään Näsin terveysasema noin 500 metrin päässä alueen pohjoispuolella.

5.1.3 Liikenneverkko ja pysäköinti

Asemakaavaratkaisu perustuu aluesuunnitelmaan, jossa koko liikennejärjestelmä uudistetaan. Alueen nykyinen kokoojakatu, Lapinniementien pohjoisena jatkeena oleva Jääkiekkotie muutetaan kevyen liikenteen yhteydeksi. Jääkiekkotien korvaava uusi kokoojakatu Liikuntakaarre rakennetaan liikuntakeskuksen ydinalueen länsipuolitse Lapinniementieltä Tolkkistentielle. Liikenteen yleissuunnitelmassa on tarkasteltu kokoojakadun mitoitusarveta ja risteysalueiden toimivuutta ja näiden tarkastelujen perusteella on järjestelty riittävät tilat liikenteelle ja liikkumiselle. Uuden kokoojakadun ja Lapinniementien risteyskohdassa on ylileveä katualueen osa, johon eri liikennemuotojen tarvitsemat väylät, linja-autojen kääntöalue ja pysäköintitarjonta on yhteensovitettu. Alueen pohjoisosalla kulkeva Tolkkistentie on ollut jo voimassa olevassa asemakaavassa statukseltaan katua, mutta se on edelleen Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen yleisenä (maan)tienä ylläpitämä. Tolkkistentiestä tehdään kadunpito päätös, jolloin mm. sen liittymäalueita tarkastellaan katusuunnitelmien avulla. Uuden kokoojakatu Liikuntakaarten ja Tolkkistentien risteysalue olisi toteutettavissa myöhemmin tehtävällä katusuunnitteluratkaisulla sekä kolmihaara- että kiertoliittymänä. Tolkkistentielle avataan liikuntakeskuksesta pääkatuyhteyden lisäksi kolme sekundääristä liittymää monitoimihallin pysäköintialueen poistumisiikennettä, maauimalan huoltoliikennettä sekä skeittipuiston huolto- ja pysäköintiliikennettä varten.

Kevyen liikenteen yhteydet alueelle ja sen läpi ovat aivan oleellinen osa liikuntakeskusta. Itä-länsisuuntaista Länsirannan ja Gammelbackan suuntien välistä kevyttä liikennettä välittävä yhteys kulkee alueen läpi ja on alueen osana virkistys- ja korttelialueilla. Reitin jouheuteen on kiinnitetty erityistä huomiota. Toinen merkittävä raittityyppinen yhteys sijoittuu poistetun Jääkiekkotien kohdalle. Tämä pohjois–eteläsuuntainen yhteys muodostaa samalla itäisen pääjulkisivun liikuntakeskukselle siihen liittyvine tapahtumapaikkoineen.

Liikuntakeskuksen alueelle muodostuu kolme aukioista ulkotilaa, joilla on oma luonteensa. Näitä aukioita halkovat kevyen liikenteen yhteydet muodostavat oleellisen osan niiden toiminnallisesta sisällöstä. Asemakaava-alueen yhteydet toki limittyvät kiinteästi osaksi ympäröivää liikenneverkkoa sen osiksi.

Autopaikkatarjontaa asemakaava-alueelle on osoitettu aluesuunnitelmassa kuvatun ja tutkitun mitoituksen perusteella noin 530 ap. Suhteutettuna asemakaavaan osoitettuun rakennusoikeuteen 35 550 k-m² vastaa tämä mitoitus autopaikkanormia 1 ap / 67 k-m². Tämä on toimiva ja arkikäytössä riittävä. Asemakaavaan on paikkojen mahdollisimman joustavan järjestettävyyden varmistamiseksi määritelty vähimmäisvaatimukseksi 1 ap / 70 k-m². Autopaikat sijoittuvat usealle erilliselle alueelle: pääasiassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle osoitetuille pysäköimispaikoille, mutta myös erilliselle autopaikkojen korttelialueelle sekä kohdennetusti maauimalan koillispuolelle ”isoon pysäköintitaskuun” ja alueen eteläosalle katualueen laajennuksen kohdalle. On syytä huomata, että välittömästi asemakaava-alueen eteläpuolella mutta sen ulkopuolelle sijoittuvalle Lappiniementien varren korttelialueella, jolla on Uusimaa Areena, on lisää pysäköintitarjontaa. Toki se palvelee myös Uusimaa Areenaa, mutta tukee samalla asemakaava-alueen toimintoja. Asemakaava-alueen liittyminen ympäröiviin alueisiin on tässä mielessä oleellista eli vaikka kaava-alueen tarpeet on ratkaistu kaava-alueella, tukeutuvat ratkaisut käytännössä osittain myös kaava-alueen ulkopuolella oleviin toimintoihin ja päinvastoin.

Polkupyörä- ja mopopysäköinnistä on asemakaavaan kirjattu melko maltilliselta vaikuttava vähimmäispaikkavaatimus 1 pp / 220 k-m². Kuitenkin kun tarkastellaan alueen mittavaa rakennusoikeuden määrää ja samanaikaisesti oleskelevien käyttäjien määrää, voidaan todeta määräys hyvin ja riittävästi perustelluksi suhteessa todelliseen oletettuun tarpeeseen. Polkupyöräpysäköinnin sijoittuminen onkin mahdollisimman suurta kokonaispaikkamäärävaatimusta oleellisempaa alueen toiminnan varmistamiseksi. Tavoitteena on rakennustapaohjeen ohjaamasti huolehtia kevyen liikenteen pysäköinnin sijoittumisesta useaan pisteeseen laajojen pyöräpysäköintikeskittymien sijaan. Polkupyörän käyttöä tukee keskitettyjä pyöräparkkeja paremmin mahdollisuus saavuttaa eri palvelupisteet

mahdollisimman lähelle niitä sijoitettujen pienehköjen pyörätelineryhmien tukemana. Aluesuunnitelmaan ja rakennustapaohjeeseen on osoitettu pyöräpaikat käyttäjälähtöisesti tärkeimpiin pisteisiin. Aluesuunnitelmassa on tutkittu vähintään 294:n polkupyöräpaikan sijoittuminen lukuisiin pisteisiin eri puolille aluetta jakautuneena. Tämä mitoitus vastaa jo normia n. 1 pp /120 k-m². Myös mopoauto- ja moottoripyöräpaikkoja on sijoitettu pysäköintialueiden yhteyteen ja siten varmistettu monipuolisten liikkumisvälineiden pysäköintimahdollisuus alueella. Käytännössä polkupyörien sijoittelu ratkeaa lopullisesti toteutus suunnittelun yhteydessä, mutta toki aluesuunnitelma ohjaa voimakkaasti toteutus suunnittelua osana rakennustapaohjetta viitesuunnitelmana.

5.1.4 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy asemakaavan yhteydessä hyväksyttävä sitova tonttijako. Tonttijakoa on tarvittaessa myöhemmin mahdollista muuttaa. Mikäli tonttijaon muutoksella jaetaan rakennusaloja, mikä tuskin tulee tarpeeseen, tulee tonttijaon muutokseen sisällyttää tieto rakennusoikeuden jakautumisesta rakennusalan osille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Alerakenne

Keskeisimpiä ympäristön laatua koskevia suunnitteluperiaatteita, jotka kaupunginvaltuusto päätöksessään 30.3.2022 määritteli asemakaavatyön reunaehdoiksi ovat toiminnallinen kokonaisuus, selkeä ja laadukas identiteetti ja suhde maisematilaan. Liikuntakeskus tukee Länsirannan kehittämistä Kokonmäen vapaa-ajan, matkailun ja virkistystoimintojen kehittämisessä toiminnalliseksi kokonaisuudeksi ja alueen kytkemisessä Gammelbackan suuntaan. Tämä on otettu huomioon mm. kulkuyhteyksissä. Liikuntakeskukselle on muodostettu selkeä identiteetti, joka muodostuu maauimalan ja suuren monitoimirakennuksen väliin jäävästä ulkotilasta. Pohjois- ja länsijulkisivut ovat tärkeät ja niistä muodostuukin eheät. Suhde avoimeen maisematilaan on verrattain nöyrä. Kookas rakentaminen asettuu massoittelemuodon ja värityksen avulla alueelle hienovaraisesti sen sijaan että pyrkisi voimakkaasti esille.

Rakennusten ja rakennetun lähiympäristön laatu, toimivuus ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla, kaavaan liittyvällä toteutusohjeella sekä viranomaisyhteistyön avulla. Rakennustapaohje sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä. Hankkeen aluesuunnittelu perustuu kattavasti Schauman & Nordgren Architects Ab:n ja MASU Planning Oy:n suunnittelupanoksiin.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa. Asemakaavaratkaisu perustuu kokonaisvaltaiseen aluesuunnitelmaan.

5.3.1 Korttelialueet

5.3.1.1 Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

Asemakaava-alueesta pinta-alaltaan suurin osa on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Kulkuyhteydet ja aukiomaiset ulkotilat olisi ollut mahdollista myös eriyttää ja osoittaa vaikkapa yleisiksi alueiksi, mutta toteutuksen kannalta ulkotoimintojen sisällyttäminen osaksi korttelialuetta on joustavampaa. Ulkotoimintojen tarkka sijoitus voi näin hieman muuttua ja tarkentua toteutussuunnittelun tarpeiden mukaisesti. Korttelialueella on ratkaistu tavoitteiden mukaiset sisätiloihin liittyvät toiminnot sekä merkittävä osa ulkotilojen toimintoja. Kulkuyhteyksistä merkittävimmät sijoittuvat nimenomaan YU-korttelialueelle. Lisäksi korttelialueella on säilytettävää puustoa sisältäviä istutettavia alueen osia, aukiomaisia ulkoalueita, jotka on nimettykin orientoitavuuden helpottamiseksi, sekä pysäköintitoimintoja. Korttelialueella on ratkottu myös hulevesien hallintaa, koska alueen kautta kulkee kokoojaoja, joka johtaa vesiä pohjoisesta Peippolankolmion suunnasta etelään kohti meren rantaa. Oja ei käsittele erityisen suurta valuma-aluetta, mutta on paikallisesti silti hyvin tärkeä.

5.3.1.2 Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Erilliselle autopaikkojen korttelialueelle sijoittuu osa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YU) autopaikkatarvetta. Kysymyksessä on lähinnä asemakaavatekninen muotoilu.

5.3.2 Muut alueet

5.3.2.1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueet (VU)

Korttelialueiden ulkopuolelle sijoittuu joukko virkistysalueen osia, jotka käytännössä liittyvät osaksi laajempia asemakaava-alueen ulkopuolisia ulkoalueita. VU-alueille sijoittuu liikuntakeskuksen toiminnan kannalta tärkeitä ulkotoimintoja ja polkuverkostoa. On huomattava, että osa keskeisistä aluesuunnitelman toiminnoista sijoittuu asemakaava-alueen ulkopuolelle.

5.3.2.2 Uimaranta-alue (VV)

Kokonniemen maaumala välittömien ympäristöineen on osoitettu uimaranta-alueeksi erillisellä virkistysaluemerkinnällä (VV). Alue sisältää rakennusalat rakennuksille sekä Tolkkistentieltä suuntautuvan ajoyhteyden, joka on myös nimetty osoitteistoon. Pohjavesiallas on entinen maa-ainestenottokuoppa, johon on muodostunut lampi. Kuoppa on noin kahdeksan metriä muuta liikuntakeskusta alempana ja näin ollen sen jyrkät reunat muodostavat lammen kanssa eheän toiminnallisen kokonaisuuden, jonka käyttöä erillinen VV-merkintä tukee parhaiten. Alueen itä- ja kaakkoisreunoilla on vaalittavia luontoarvoja, joita ei ole ollut tarpeen inventoida tarkemmin. Asemakaavamääräyksillä on pyritty turvaamaan luontoarvojen, paahdelajiston ja lepakoiden, elinolosuhteiden säilymistä edellytykset.

5.3.2.3 Suojaviheralue (EV)

Alueen kokoojakadun pohjoisosan länsiosalle on liikenteen yleissuunnitelman yhteydessä tunnistettu tarve varata erityisaluetta hulevesipainanteen järjestämistä varten. Tulevaisuudessa kadun länsipuolinen maa-alue on mahdollista ottaa uuden asemakaavamuutoksen kautta tarkasteluun ja tällöin suojaviheralueen mitoitus ja tarve voidaan tutkia uudelleen.

5.3.2.4 Katualue

Asemakaava-alueella on oikeastaan vain yksi katualue, mutta se onkin alueen toiminnallisuuden kannalta sitäkin tärkeämpi. Katulinjauksen tausta on aluesuunnitelmassa, jossa se on muotoiltu eteläosastaan joustavasti kaartuvaksi. Liikenteen yleissuunnittelu totesi aivan eteläisen liitoskohdan Lapinniementiehen haastavaksi, jolloin suunnitteluratkaisuksi muodostui ylileveä katualueen laajennos, jota on jäsennelty istutettavan katualueen ja pysäköintialueen ohjeellisilla merkinnöillä. Tällä osalle katua sijoittuu saattoliikenteen bussien kääntöpaikka sekä pysäköintitarjontaa. Alueella nyt oleva pientalo talousrakennuksineen on toteutuksen edetessä valitettavasti purettava eikä kaavaratkaisu näin ollen tue rakennuksen säilymistä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.1.1 Yhdyskuntarakenteeseen ja elinvoimaan

Liikuntakeskuksen kautta kulkevat kevyen liikenteen yhteydet vahvistavat liikuntakeskuksen merkittävyyttä osana Länsirantaa ja Gammelbackan suuntaa yhdistävänä palvelukeskittymänä. Liikenteellisen merkityksen ohella rooli on voimakkaan kaupunki- ja yhdyskuntarakenteellinen. Uusine toimintoineen liikuntakeskuksella on vahva elinvoimaa tukeva merkitys myös seudullisessa tapahtumapaikkatarjonnassa.

5.4.1.2 Kaupunki- ja maisemakuvaan

Vaikutukset maisemakuvaan ovat ehdottomasti myönteiset verrattuna nykytilanteeseen, kun eri aikakausina rakentuneet ja julkisivuarkkitehtuuriltaan epäyhtenäiset rakennukset pääasiassa korvautuvat uudella monitoimihallilla. Aluejulkisivu itään maauimalan suuntaan yhdessä maisematilan kanssa on koko suunnittelun kantava teema, joka samalla nostaa maauimalan roolia aluekuvassa. Pohjoisjulkisivu Tolkkistentielle jää puuverhon taakse. Uusi kokoojakadun sijainti muodostaa samalla kokonaan uuden läntisen aluejulkisivun liikuntakeskukselle. Viheralueiden, liikennealueiden ja rakennusten muodostama kokonaisuus on harkittu. Olemassa olevaa korkeaa puustoa säilytetään osana aluerakennetta.

5.4.1.3 Liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

Linjaamalla kokoojakatu uudelleen, sijoittamalla liittymä Tolkkistentiehen erilleen Peippolankolmion liittymäalueesta ja parantamalla kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä tuetaan alueen kehittämisen tavoitteita. Toiminnan tarvitsema autopaikkatarjonta on tutkittu asemakaavatyön yhteydessä ja kaavan autopaikkavaatimus täyttää alueen päivittäiset tarpeet hyvin. Linja-autojen liikkumiseen alueella on kiinnitetty erityistä huomiota. Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ovat erityisesti Tolkkistentien risteysalueen toimivuuden kannalta, mutta toki yleisemminkin ehdottomasti myönteiset. Alue on edelleen hyvin saavutettavissa kaikilla kulkutavoilla. Alueen sisäiset kevyen liikenteen reittien risteyskohdat ovat nykytilanteeseen verrattuna toimivuudeltaan ja turvallisuudeltaan korkealuokkaiset. Esteettömyys on ollut pääpiirteissään helppo ottaa huomioon alueen vähäisten korkeusvaihteluiden takia, mutta maauimalan sijoittuminen syvälle painanteeseen on edellyttänyt erillistarkastelua, jolla vaatimukset on kyetty hyvin täyttämään.

5.4.1.4 Kuntataloutteen suhteessa sosiaalisiin vaikutuksiin sekä vaikutukset kunta-laisten elinoloihin ja hyvinvointiin (sosiaaliset ja lapsivaikutukset)

Sosiaalisten ja lapsivaikutusten arviointia on toteutettu asemakaavamuutoksen eri vaiheissa. Kaupunkilaisia on kuultu Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittämisestä konseptiluonnoksen pohjalta. Vuorovaikutusselvityksen on toteuttanut Sitowise vuonna 2021. Vuorovaikutusselvityksessä Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen nähtiin pääosin positiivisena, vaikka eri sidosryhmillä on kuitenkin erilaisia toiveita. Vastakkainasettelua esiintyi esimerkiksi huippu-urheilun mahdollistamisen ja harrastustoiminnan välillä, seuraurheilun ja matalankynnyksen käytön välillä sekä korkealuokkaisen arkkitehtuurin ja edullisesti toteutettavien tiloja maksimoivien ratkaisujen välillä.

Lapsivaikutukset

Lapsivaikutusten arviointi on lapsiin kohdistuvien vaikutusten ennakointia ja seurantaa. Sen avulla voidaan selvittää, millaisia hyötyjä tai haittoja erilaisilla lapsiin kohdistuvilla päätöksillä aiheutetaan. Lapsivaikutusten arviointi on siten työkalu YK:n lapsen oikeuksien sopimuksen edellyttämään lapsen edun arviointiin. (Lastensuojelun keskusliitto) Lapsivaikutusten arviointi voidaan jakaa kahteen osaan: vaikutusten arviointiin sekä lasten ja nuorten kuulemiseen (Mannerheimin lastensuojeluliitto).

Asemakaavaehdotuksen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU) mahdollistaa suuren, usean eri lajin tarpeisiin varatun, rakennuksen. Kaavaehdotuksessa on varattu tilaa myös ulkona toteutettaville liikuntatoiminnoille ”Liikunta-aukion”, ”Pelailuaukion”, urheilun- ja virkistyspalveluiden alueen (VU) sekä uimaranta-alueen (VV) aluevarauksilla. Kevyelle liikenteelle on osoitettu turvallisia ja jouheita reittejä alueen halki. YU-korttelialueen länsi- ja etelälaidalla sijaitsevat saattoliikenteelle suunnitellut tilat.

Kaavaehdotuksen muutosten voidaan katsoa olevan lapsen oikeuksien mukaisia verrattuna olemassa olevaan kaavaan. Olemassa oleva alue on rakentunut vähitellen, mutta kaavaehdotuksen alue (ensimmäinen toteutusvaihe) on suunniteltu kokonaisuutena, jolloin esimerkiksi liikkuminen paikasta toiseen on hallittua ja ulkotilat on suunniteltu kokonaisuutena sisätiloissa tapahtuvien toimintojen kanssa. Asemakaavaratkaisu nojautuu kattavaan aluesuunnitelmaan.

Lapsen oikeuksien toteutumista Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittämiseen tähtäävässä asemakaavamuutoksessa voidaan tarkastella lapsen oikeuksien sopimuksen mukaan. Aiheeseen liittyen lapsella on oikeus esimerkiksi vapaa-aikaan ja virkistystoimintaan, terveyteen, tasapainoiseen kasvuun ja kehitykseen, yhdenvertaisuuteen sekä

turvallisuuteen. Oikeuksien toteutumista voidaan verrata uuden asemakaavaehdotuksen sekä tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan välillä.

Lapsen oikeus vapaa-aikaan ja virkistystoimintaan toteutuu kaava-alueella hyvin. Kaava-alueesta suurin osa on varattu erilaisiin urheilu- ja virkistystoimintoihin. Alueen on suunniteltu mahdollistavan niin laadukasta seuratoimintaa kuin omaehtoiseen liikkumiseen tärkeitä toimintoja, joita voi hyödyntää ympäri vuoden. Erilaiset liikuntamahdollisuudet tukevat liikunnallista elämäntapaa ja siten edistävät myös lapsen oikeutta terveyteen, tasapainoiseen kasvuun ja kehitykseen.

Kaavaehdotuksen voidaan katsoa tukevan myös lapsen oikeutta yhdenvertaisuuteen, sillä alueelle on suunniteltu runsaasti myös maksuttomia toimintoja. Ja vaikka alueen kehittäminen maksaa, liikuntatiloja käyttävien toimijoiden käyttömaksuja on korotettu laskelmassa maltillisesti verrattuna vertailukohteisiin.

Lapsen oikeuden turvallisuuteen voidaan katsoa toteutuvan paremmin uudessa asemakaavaehdotuksessa verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Uudessa suunnitelmassa ajoneuvoliikenne ja pysäköintipaikat on sijoitettu alueen länsi- ja lounaisosiin, jolloin alueen eri toimintojen välillä voi liikkua turvallisesti kevyen liikenteen reittejä pitkin. Tällä hetkellä ajoneuvoliikenne kulkee hallialueen poikki, joten paikasta toiseen siirtyessään lapset joutuvat ylittämään ajoneuvoliikenteelle tarkoitettua Jääkiekkotien. Uudessa kaavassa myös saattoliikenteelle on varattu tilaa, jolloin auton pysäyttäminen ja lapsen jättäminen pois kyydistä on aiempaa turvallisempaa.

Myös kuulemisen kannalta lasten oikeuksien voidaan katsoa toteutuneen hyvin, sillä lapsia ja nuoria kuultiin jo suunnittelun alkuvaiheessa toteutetussa vuorovaikutusselvityksessä. Kaavaehdotus mahdollistaa hyvin lasten ja nuorten toivomukset koskien esimerkiksi Nuoriso- eli matalan kynnyksen areenaa, lajien monipuolisuutta, matalan kynnyksen liikuntatiloja sekä polkupyörien pysäköintiä. Polkupyöräpaikkavaatimus on 1 pyöräpaikka / 220 k-m².

Muut sosiaaliset vaikutukset

Vanhuksille, vammaisille ja muille erityisryhmille toimintojen helppo saavutettavuus ja esteettömyys ovat tärkeitä. Saavutettavuus tarkoittaa kohteen lähestyttävyyttä. Esteettömyys puolestaan tarkoittaa laajasti ymmärrettynä rakennetun ympäristön tai rakennusten toimivuutta ja käytettävyyttä (Invalidiliitto). Valtioneuvoston asetus rakennuksen esteettömyydestä määrittää vähimmäisvaatimukset, mutta esteettömyyden tavoitetaso määritellään aina hankekohtaisesti. Monet esteettömyysratkaisuista suunnitellaan tarkemmin

vasta toteutussuunnitteluvaiheessa. Esteettömyyttä voidaan tarkastella esimerkiksi kulku-
reittien, valaistuksen ja (väri)kontrastien suhteen. Esteettömyyden saavuttamisen yksityis-
kohtia ohjataan asemakaavan liitteenä 3 olevassa rakennustapaohjeessa.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotuksella on paljon positiivisia vaikutuksia kaupunkilaisten elin-
oloihin ja hyvinvointiin. Kaavaehdotus mahdollistaa aiempaa monipuolisemmat liikunta-
mahdollisuudet eri tasoille liikkujille. Aluesuunnitelmassa alueelle on osoitettu niin mak-
sullisia ja ilmaisia kuin ulkoilmassa ja sisätiloissa toteutettavia liikuntamahdollisuuksia.
Suunnittelussa on otettu myös urheiluhallien ympäristö kokonaisuutena huomioon, mikä
mahdollistaa hallien ympäristön hyödyntämisen ulkoiluun ja muuhun virkistyskäyttöön. Li-
kuntakeskuksen alue voi toimia myös kaupunkilaisten kohtaamispaikkana, kun eri käyttä-
järyhmät saadaan houkuteltua paikalle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.2.1 Vaikutukset luontoympäristöön, ekologiseen kestävyteen ja ilmastovaiku- tuksiin

Ilmastonmuutos, luonnon monimuotoisuuden köyhtyminen ja elinympäristöjen häviäminen
ovat koko maapalloa koskettavia ja eteneviä ympäristöongelmia, joihin voidaan kuitenkin
vaikuttaa maankäytön suunnittelulla ja rakentamistavalla. Maankäytön suunnittelulla voi-
daan myös varautua ja sopeutua ilmastonmuutoksen mahdollisesti aiheuttamiin muutok-
siin. Porvoon kaupungilla onkin oma ilmasto-ohjelmansa vuosille 2019–2030. Yhtenä ta-
voitteena on 80 prosentin kasvihuonekaasupäästöjen vähennys vuoden 2007 tasosta vuo-
teen 2030 mennessä.

Kaavoituksen ilmastovaikutuksia voidaan arvioida esimerkiksi Ympäristöministeriön
KILVA-työkalun (kaavan ilmastovaikutusten arviointi) avulla. Kaava-alueen sijainnilla suh-
teessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen on huomattavasti merkitystä arvioin-
nin lopputulokseen. Yhdyskuntasuunnittelua on mahdollista toteuttaa ilmastokestävästi,
kun suunnitelma kehittää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Tämän asemakaava-
ehdotuksen ekologisen kestävyuden ja ilmastovaikutusten arvioinnissa on käytetty hyö-
dyksi KILVA-työkalun kysymyksiä.

Kiertotalous

Kiertotalouden avulla voidaan vähentää neitseellisten raaka-aineiden käyttöä. Suunnittelu-
alueella on olemassa olevaa rakennuskantaa, jota saattaa olla mahdollista hyödyntää.
Joka tapauksessa purettavien rakennusten osien uudelleen käytettävyys tulee

rakennustapaohjeen mukaan tutkia tarkemmin rakennustyön yhteydessä. Myös uusien materiaalien laatu ja kestävyys vaikuttavat etenkin tulevaisuuden päästöihin.

Ekologinen rakentaminen

Asemakaavaehdotus ei laajenna yhdyskuntarakennetta, vaan muuttaa toimintojen sijoittelua. Suunnittelualue on jo nyt rakennettua ja siellä on voimassa oleva asemakaava. Rakentamisen kokonaismäärä tulee kuitenkin olemaan merkittävä. Uusi rakentaminen tuottaa paljon päästöjä, joten usein rakennusten korjaaminen voi olla esimerkiksi ilmastopäästöjen suhteen kannattavampaa.

Osa Kokkonniemen liikuntakeskuksen nykyisestä rakennuskannasta vaatii kuitenkin mittavaa peruskorjausta sekä parannuksia käytettävyyteen. Lisäksi kaavaehdotuksen tarkoituksena on monipuolistaa alueen toimintoja sekä parantaa alueen turvallisuutta ja käytettävyyttä. Tämänkin takia esimerkiksi tällä hetkellä alueen poikki kulkeva katu siirretään alueen länsilaidalle. Ajoneuvo- ja kevyen liikenteen risteymät on haluttu eliminoida, jolloin pysäköinti sijoittuu uuden kokoojakadun varrelle ja rakennusten ja maauimalan välinen alue on puhtaasti kevyen liikenteen vyöhykettä. Näistä syistä uusi rakentaminen on osin myös välttämätöntä. Alueen nykyinen infrastruktuuri, kuten vesihuollon verkosto ja sähköhuolto on mitoitukseltaan riittämätöntä ja monessa vaiheessa hankkeittain toteutettua ja kaipaa perinpohjaista uudistamista joka tapauksessa.

Uuden monitoimihallin rakennusmateriaalina tavoiteltavin on puu, jolloin rakennus sitoo hiiltä ja toimii siten hiilinieluna elinkaarensa ajan. Materiaalia ei toteutustaloudellisuuden osalta ole valitettavasti nähty mahdolliseksi ulottaa velvoittavalle tasolle, mutta keskilivassa ja keskeisimmillä osilla julkisivua puuta on käytettävä rakennustapaohjeen mukaan. Monitoimihalli on myös suunniteltu toteuttavaksi niin, että sitä voidaan käyttää liikunnan lisäksi muihinkin toimintoihin, kuten konsertteihin. Näin kaikille eri toimintoille ei tarvitse rakentaa omia tiloja, mikä vähentää ilmastopäästöjä huomattavasti. Hukkalämmön hyödyntämisellä energiankulutusta voidaan pienentää huomattavasti. Jäähallin jäähdyttämisestä syntyvä hukkalämpö on tarkoitus hyödyntää muiden tilojen lämmittämisessä. Lisää hiilijalanjäljestä ja energiatehokkuudesta löytyy rakennustapaohjeesta.

Luontoympäristö ja viheralueet

Luonnon monimuotoisuutta ja erilaisten elinympäristöjen säilymistä voidaan tukea maankäytön suunnittelun keinoin. Esimerkiksi alueen puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon, minkä lisäksi maauimalan viereiset paahderinteet on esitetty säästettäväksi. Nämä on huomioitu kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Isojen puiden säästämiseksi on monia etuja. Ne sitovat nuoria puita enemmän hiiltä eli toimivat hiilinieluinä. Ne auttavat myös ilmastomuutoksen vaikutusten hillinnässä eli imevät enemmän vettä ja varjostavat ympäristöään.

Liikunta-alueet vaativat lisävalaistusta etenkin pimeänä vuodenaikana ja varsinkin pelikenttien valaistus saattaa olla hyvinkin kirkas. Valo saattaa häiritä lepakoiden saalistusta, mihin voidaan vaikuttaa valaistussuunnittelulla. Alueen toimintojen sijoittelulla sekä kaavan ja rakennustapaohjeen valaistuspäämääräyksillä on siten huomioitu lepakoiden mahdollinen esiintyminen alueella ja niiden elinolosuhteiden turvaaminen.

Viheralueet voivat toimia maisemallisten elementtien lisäksi hulevesien hallinnassa sekä pintavesien laadun parantamisessa. Kaavaehdotuksessa alueelle onkin osoitettu hulevesien hallintaan tarkoitettu alue. Lisäksi kaavamääräyksissä on mainittu viheralueiden säästäminen sekä vesiaiheet hulevesien näkökulmasta.

Tarkemmassa vihersuunnittelussa olisi hyvä huomioida luonnon monimuotoisuuden edistämisen mahdollisuudet. Hulevesien käyttöön tarkoitettujen alueiden ja erilaiset vesiaiheet voivat oikein toteutettuina edistää myös luonnon monimuotoisuutta ja lisätä elinympäristöjen moninaisuutta. Istutusalueilla olisi suotavaa käyttää vain kotimaisia, kukkivia kasvilajeja, jotka edesauttavat pölyttäjiä. Etäällä rakennuksista ja muista rakenteista olisi hyvä istuttaa marjovia kasveja, joita linnut ja muut eläimet voivat hyödyntää. Alueelle ei tule istuttaa lainkaan haitallisia vieraslajeja. Hulevesistä ja kasvillisuudesta ohjataan tarkemmin rakennustapaohjeessa.

Liikennetarkaisut

Porvoon kaupungin laskennallisista päästöistä 40 prosenttia (HINKU-laskenta) on peräisin tieliikenteestä, joten liikkumistavalla on suuri merkitys suunnittelualan ilmastovaikutuksiin. Suunnittelutarkaisuihin voidaan kannustaa kestävämpien liikkumismuotojen käyttöön.

Suunnittelualan sijaitsee Porvoon keskustan tuntumassa ja alueen sisällä eri toiminnot ovat saavutettavissa kävellen, joten oma auto ei ole välttämätön. Keveyden liikenteen reitien helppous ja miellyttävyys voivat lisätä pyöräilyn ja jalankulun houkuttelevuutta, mikä ei siten riipu pelkästään tämän kaavan suunnittelutarkaisuihin. Suunnittelualan on kuitenkin yhteydessä muihin virkistysalueisiin ja useisiin reitteihin, joten pyörällä tai jalan saapuminen on potentiaalisesti mahdollista. Keveydenliikenteen reiteistä on ohjattu tarkemmin rakennustapaohjeessa. Kaavassa on määrätty myös polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä sekä rakennustapaohjeessa pyöräpysäköinnin ohjeellinen sijoittuminen alueen eri osiin.

Alueen käyttäjistä osa tulee todennäköisesti kauempaa, joten moottoriajoneuvoillekin on varattava pysäköintitilaa. Toisaalta toimiva julkinen liikenne voi osaltaan vähentää yksityis-autoilua. Rakennustapaohjeessa on siksi huomioitu myös selkeä reitti julkisen liikenteen pysäkeiltä liikuntakeskuksen alueelle.

5.4.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja niiden toteuttamista on tuettu kaavaratkaisulla. Alueidenkäyttötavoitteiden toteutumisen kannalta keskeisiä ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, jota mm. matalaenergiaverkko ja kiertoaloustaloudenäkökulma tukevat. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseen liittyy puurakentamisen ja hiihtitavoitteiden saavuttamisen tukeminen. Luonnon monimuotoisuutta tuetaan mm. maauimalan itärinteen eliöstön huomioon ottamisella. Porvoon kansallisen kaupunkipuiston sisältökysymyksen tukeminen on niin ikään otettu huomioon. Hyvän elinympäristön kannalta ehkä kuitenkin kaikkein keskeisintä ja oleellisinta on tukea asemakaavaratkaisun avulla monimuotoisia matalan kynnyksenkin liikkumismahdollisuuksia ja siten tukea sosiaalisesti myönteistä kehitystä koko Porvoon alueella unohtamatta kulttuuripalvelujakaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella on lähinnä Tolkkistentien liikenteestä aiheutuvia häiriöitä, mutta ne eivät ole merkittäviä. Meluntorjunnan tarvetta ei ole tunnistettu. Etäisyydet liikuntakeskuksen merkittävimmiltä ulkotoimintoalueilta Tolkkistentiehen ovat riittävän suuria melu- ja pölyhaitan hallitsemiseksi. Maauimalaan pyrkii johtumaan jonkin verran hulevesiä, mikä on otettava toteutussuunnittelussa huomioon. Asemakaavamääräyksen ja rakennustapaohjeen mukaan maauimalan veden laatua ei pidä heikentää ja rakentamisaikaiset riskit tulee ottaa huomioon.

Maauimalan veden laadussa on todettu parantamisen tarvetta kesäisissä kuormitustilanteissa. Lammessa on esiintynyt ainakin vaaratonta koristelevää ravinnekuormituksen käytössä riittävän suureksi. Vesi ei luontaisesti oikein vaihdu, kun makeavesialtaassa ei ole laskuojaa ja toisaalta pohjavesialtaaseen ei voida lisätä puhdistuskemikaalejakaan. Tavoitteena on järjestää esimerkiksi maasuodatukseen perustuva veden kierrätysjärjestelmä veden laadun hallitsemiseksi.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat asemakaava-asiakirjassa. Kaavamerkintöihin mahdollisesti liittyvät erityispiirteet on kuvattu edellä kohdassa 5.3.

5.7 Nimistö

Alueella on vain yksi uusi katu, joka on nimetty Liikuntakaarteeksi – Idrottsbåben. Ruotsinkielinen nimi on hieman sovellettu muunnelmä suomenkielisestä kadunnimestä, koska sanatarkka käännös Motionsbågen voisi sekoittaa Sannaisissa sijaitsevaan Kuntotiehen – Motionsvägen. Nimi kaarre kuvastaa kadun linjauksen muotoa, joka ei kuitenkaan ole geometrinen kaari. Aiempi kokoojakatu Jääkiekkotie – Ishockeyvägen jää tässä yhteydessä historiaan. Jääkiekkotie-nimen historia palautunee 1970-luvulle, jolloin alueelle rakentui tekojäärata. Sittemmin liikuntapaikkatarjonta on monipuolistunut huomattavasti eikä Jääkiekkotie ehkä enää kuvaa alueen toimintoja kovin kattavasti. Lisäksi osa pitkää maantietä Tolkkistentietä sisältyy asemakaava-alueeseen. Tämä maantie 1543 on asemakaavastatukseltaan ollut jo pidempään katu, mutta on edelleen Uudenmaan ELY-keskuksen yleistä maantietä. Asemakaavassa katualueen nimi säilytetään ennallaan muodossa Tolkkistentie – Tolkisvägen.

Alueella on korttelialueen osia, joilla on aluesuunnitelman havainnollisuuden, orientoitavuuden ja toiminnallisten seikkojen kannalta merkitystä. Kevyen liikenteen väylien ja aukioiden kaltaisille korttelialueen osille on annettu asemakaavassa nimiä, joita voidaan käyttää osoitteiston tai suunnistettavuuden tukena. Nimet on lähinnä muodostettu kaupungin viranomaistyönä toiminnallisista lähtökohdista verrattain kuvaaviksi samalla tavoitellen kepeyttä, joka ilmentää liikunnan iloa. Alueen läpi itä-länsisuunnassa kulkeva kevyen liikenteen yhteys on nimetty Spurttipoluksi – Spurtstigen kuvaamaan vauhdikasta ja iloista menoä. Keskusteluissa ollut raitti-nimi karsiutui, koska polku kuvaa paremmin pitkää alueen ulkopuolellekin ulottuvaa väylää. Pohjois-eteläsuuntainen yhteys on luontevasti Liikuntapolku – Idrottstigen.

Asemakaavan runkona toimivaan aluesuunnitelmaan (viitesuunnitelmaan, liite 3) sisältyy kolme ulkotilaa, jotka on käytännön toiminnallisista työnimistä muokattu kartalla näkyvään muotoon Pelailuaukio – Spelplatsen ja Liikunta-aukio – Idrottsplatsen. Aukio sanan yksi mahdollinen käännös skvären hylättiin sen vähäisen käytännön käytön takia. Ruotsissa vastaavanlaiset (tori-) aukiot ovat tiettävästi joko torget- tai platsen-nimisiä. Skvären-nimeä ei juuri käytetä. Suomenkielisittäin aukio kuitenkin on näppärä, tori-nimeä vähemmän juhlava, mutta paikka-termiä arvokkaampi. Aluesuunnitelmassa Saapumisaukio-nimellä esiintynyt läntinen pääsisäänkäynnin edustila on nimetty Adolf Lindforsin aukioksi – Adolf Lindfors plats porvoalaisen toistaiseksi ainoan tunnetun olympiavoittajan mukaan, jolle ei ole aiemmin omistettu muistopaikannimeä. Adolf Valentin Lindfors (1879–1959), joka on tässä tapauksessa siis eri henkilö kuin ehkä yleisesti tunnetumpi professori, näyttelijä,

Suomen kansallisteatterin johtaja sattumoisin kylläkin niin ikään porvoolaissyntyinen Adolf Erik Lindfors (1857 - 1929), oli porvoolainen painija ja olympiavoittaja, joka voitti vanhimpänä suomalaisurheilijana Antwerpenissa olympiakultaa vuonna 1920 ollessaan tuolloin 41-vuotias. Lindfors edusti seuratasolla Porvoon Akillesta, Helsingin Atleettiklubia sekä Porvoon Raittiuden Ystävien Voimistelu- ja Urheiluseuraa (lähde Wikipedia, fi.wikipedia.org).

Maauimalalle johtavalle ajoyhteydelle on annettu nimi, jotta sitä voidaan tarvittaessa käyttää maauimalan ja sen huoltorakennuksen osoitteena. Nimi on Santtarinpolku – Santtarstigen, koska uimalaa, uimakuoppaa, entistä maa-ainestenottoaluetta eli ”santakuoppaa” kutsutaan puhekielisesti paikallisesti Santtariksi.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä oleva erillinen rakennustapaohje (liite 3), joka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä. Rakennustapaohjeen tavoitteita sekä koko kaavaratkaisua havainnollistaa aluesuunnitelma, joka on rakennustapaohjeen liitteenä ja toimii samalla toteutusta ohjaavana viitesuunnitelmana.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen rakentuminen käynnistyy uuden kadun, Liikuntakaarten rakentamisella. Sen jälkeen nykyisten jäähallien viereen voidaan toteuttaa uudet jäähallitilat, minkä jälkeen nykyiset voidaan purkaa pois ja jatkaa monitoimihallin ja matalan kynnyksen areenan rakentamista. Näiden jälkeen ulkoalueiden, nykyisen Kokonhallin ja pysäköintialueiden toteuttaminen voi edetä. Maauimalan palvelurakennuksen korvaaminen uudella voidaan ajoittaa varsin itsenäisesti suhteessa alueen muuhun toteuttamiseen. Osoitteessa Lapinniementie 32 sijaitsevan kaava-alueeseen sisällytetyn entisen asuinkiinteistön rakennuskanta voidaan purkaa, kun katurakentaminen sitä edellyttää. Sinänsä hyväkuntoisia rakennuksia voidaan kuitenkin pitää käytössä purkamisen ajoittumiseen saakka. Alueen rakentamisen eteneminen edellyttää myös infrastruktuurin, kuten vesihuollon kokonaisvaltaista uudistamista rinnan muun toteutuksen kanssa.

Porvoossa 11.12.2023

Maija-Riitta Kontio
vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoittaja

Elina Bertell
kaavoittaja