



AK 563

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

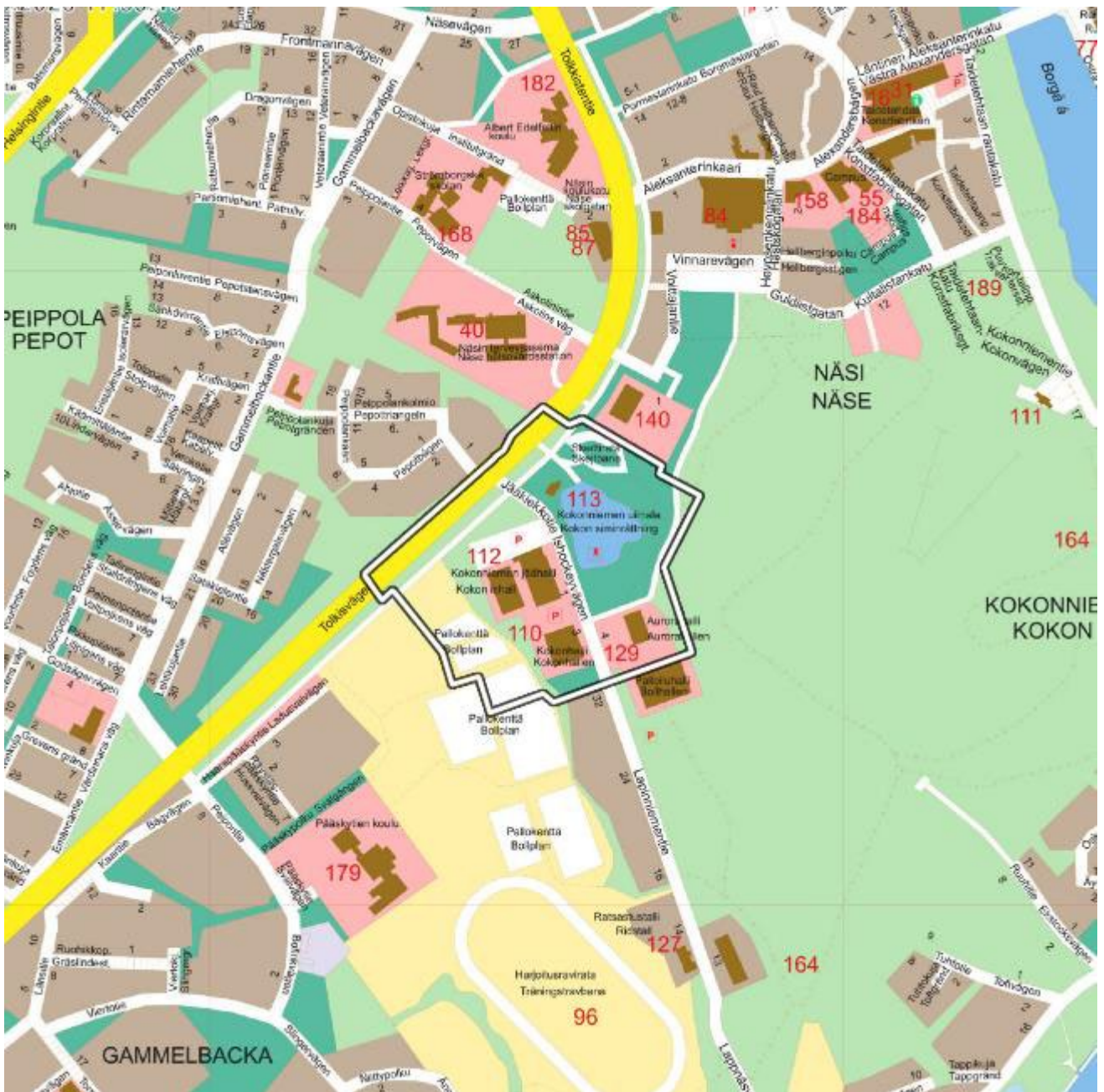
Kokonniemen liikuntakeskus, asemakaavamuutos

Kaupunkistrategian teemat: Paras arkenakin, Kaupunkielämän sykettä.  
Kansikuva: viistoilmakuva, ote videosta 8.8.2019. Uusimaa Areenan eteläpuolelta kohti Tolkkistentietä.



# 1. SUUNNITTELUALUE

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



Kuva 1. Alueen sijainti opaskartalla, ei mittakaavassa. Huom, alueen sijainti luonnosvaiheessa. Selostuksessa on esitetty asemakaavaehdotuksen hieman laajennettu rajaus.

## **2. SUUNNITTELUN TAVOITE**

Alueella tutkitaan olemassa olevan liikuntakeskuksen monipuolistamista ja uudistamista. Alueelle tavoitellaan monipuolista liikuntakeskusta sisä- ja ulkotiloineen. Rakentamisen kokonaismäärä tulee olemaan merkittävä. Samalla tutkitaan liikuntakeskuksen suhdetta ulkotiloihin, liikenne- ja pysäköintiratkaisun toimivuutta ja varautumista laajennusmahdollisuuksiin.

### **2.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteiden yksityiskohtainen kuvaus**

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 kytkemisessä 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
- lämmitetty tekonurmikenttä.

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

## **3. HANKKEEN TAUSTAA**

### **3.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta**

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

Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma valmistui konsulttityönä alkuvuonna 2021. Jatkosuunnittelun valmistelu käynnistyi välittömästi laajalla vuorovaikutushankkeella. Vuorovaikutus toteutettiin Sitowise Oy:n, Realidea Oy:n ja Porvoon kaupungin oman organisaation yhteishankkeena. Vuorovaikutushanke valmistui marraskuussa 2021.

Kaupunginvaltuusto päätti 30.3.2022 § 27 Kokonniemen liikuntakeskuksen suunnitteluperiaatteista ja ensimmäisen toteutusvaiheen osakokonaisuuksista sekä 30.3.2022 § 28 liikuntakeskuksen hankesuunnitelman laatimisesta ja hankeyhtiön perustamisesta. Kaupunginvaltuuston päätöksen mukaan on perustettu osakeyhtiömuotoinen kehitysyhtiö, Kokonniemen liikuntakeskus oy, jolla on nelijäseninen hallitus. Kehitysyhtiö veloitettiin valtuuston päätöksessä raportoimaan suunnittelutilanteesta kaupunginhallitukselle säännöllisesti ja kuitenkin vähintään neljä kertaa vuodessa

## **3.2 Käynnistämispäätös**

Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaava-kohteena vuodesta 2019. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

## **3.3. Vireilletulosta tiedottaminen**

Asemakaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettu viimeksi 11.4.2023 julkaistussa kaavoituskatsaus 2023:ssa.

## **3.4 Kaava-alueen määrittely**

Asemakaava-alue käsittää Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittämisen ensimmäisen toteutusvaiheen kannalta oleelliset ja välttämättömät osat. Asemakaavamuutosalue on pyritty pitämään mahdollisimman suppeana, jotta lähtöselvitykset ja vaikutustenarviointi voidaan tehdä kattavasti tälle kaava-alueelle. Liikuntakeskuksen kehittämisen edetessä on varauduttava uusiin asemakaavamuutostarpeisiin. Asemakaava-alueen rajaus näkyy kuvassa 2.

# **4. LÄHTÖTIEDOT**

## **4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala**

Suunnittelualue sijaitsee Kokonniemen liikuntakeskuksen alueella ja käsittää sen keskeiset osat sekä osan Tolkkistentiestä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16,1 ha. Luonnosvaiheessa ala oli noin 15,4 ha. Aluerajaus näkyy kuvassa 2.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 2500, 2501 ja 2502 sekä katu-, liikenne- ja virkistysalueita kaupunginosassa 27.

## 4.2 Maakuntakaava

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

## 4.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue 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 -merkinä. Tolkkistentie on osoitettu seututieksi/pääkaduksi ja sitä myötäilee kevyen liikenteen reitti. Yleiskaavassa rakennettu alue on pohjavesialuerajauksen (tärkeä pohjavesialue, pv-1) sisällä. Sittemmin 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.



.Kuva 2. Alueen sijainti maakuntakaavayhdistelmässä ja yleiskaavassa. Ei mittakaavassa. Huom, luonnosvaiheen rajaus.

## 4.4 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-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> vastaavalla tilantarpeella.

Ehdotusvaiheessa hieman laajennetun rajauksen mukaisen lisäalueen asemakaavatilanteen kuvaus on asemakaavaselostuksessa.

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

**Asemakaava AK-RK 156** on voimassa alueen luoteisosassa sekä maauimalan ympäristössä. 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 pohjavesialueen rajamerkintä (pv-1), mutta sittemmin yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeän 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 hyväksytty asemakaava on vahvistettu 21.5.1982. Alueella on puistoa (VP).

## 4.5 Porvoon kansallinen kaupunkipuisto

Asemakaava-alueen koillisosa, lähinnä maauimala ympäristöineen, sisältyy Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkipuisto on perustettu vuonna 2010. 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 uimalaa voidaan kehittää tarpeen mukaan ja pohjavesisäädöksiä asettamien rajoituksin. Ulkoilumetää hoidetaan luonnonmukaisesti luontoarvoja korostaen ja jatkuvan kasvatuksen periaatteella.

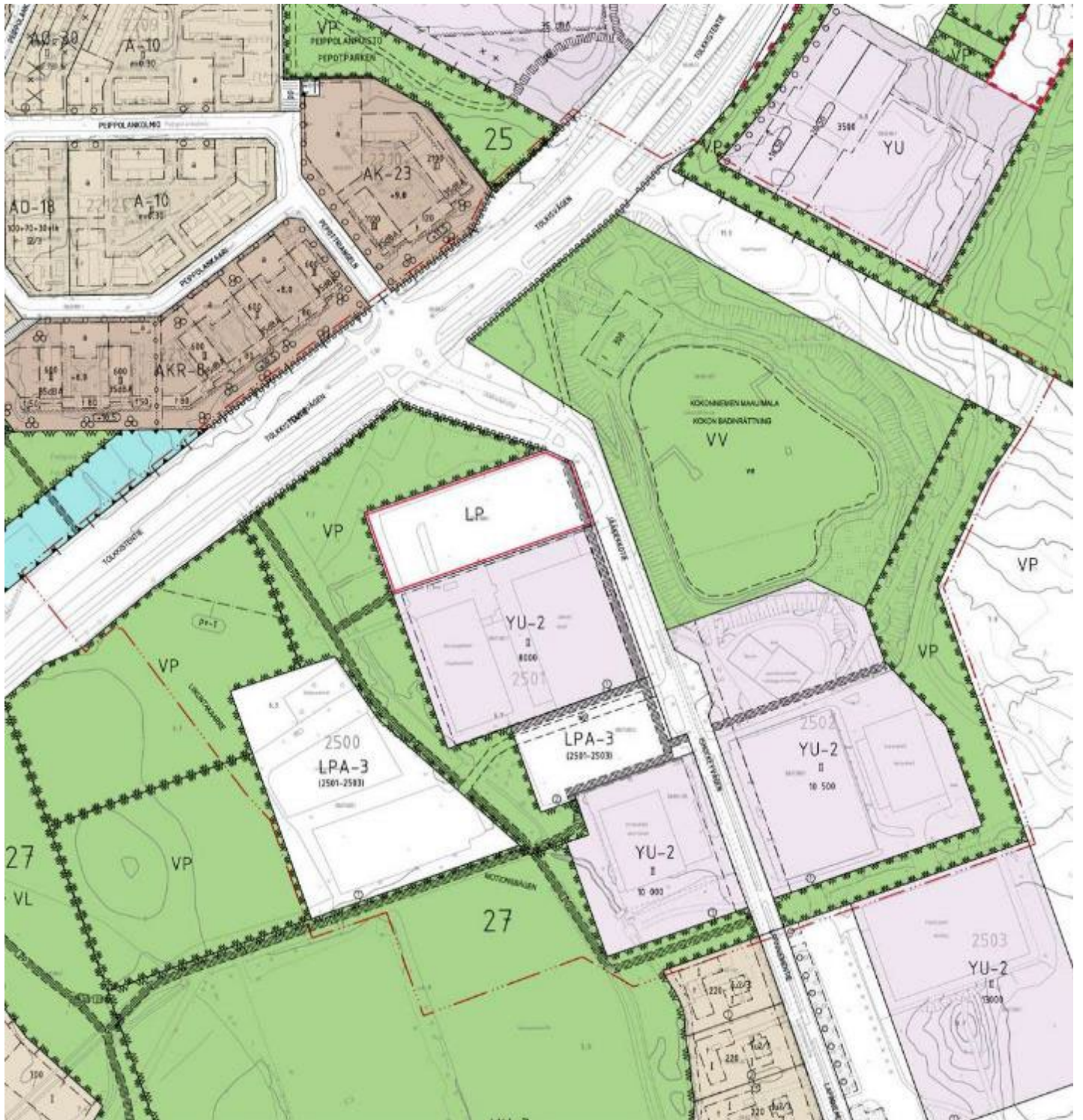
## 4.6 Omistussuhteet

Alue on pääasiassa Porvoon kaupungin omistuksessa. Tolkkistentien on yleisen tien aluetta, jota hallinnoi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, vaikkakin tämä entinen maantie on asemakaavastatuksesta katualuetta. Kokonhalli on monitoimihalli, jonka pinta-alaltaan 4094 m<sup>2</sup>:n suuruisen kiinteistön 638-453-1-425 omistaa Oy Kokonhalli Ab -niminen yhtiö. Porvoon kaupunki on yhtiössä pääosakkaana.

## 4.7 Asukkaat ja työpaikat

Asemakaava-alueella ei ole asuntoja eikä asukkaita. Työpaikkoja lähinnä Kokonhallissa oleva kahvila-lounasravintola tarjoaa muutamia ja toki liikuntapaikkojen hoito ja liikuntatilojen ylläpito työllistää Porvoon kaupungin liikuntapalvelujen henkilöstöä. Työpaikkoja alueella on noin 6 - 10.





Kuva 3. Ajantasa-asemakaavayhdistelmä ja alueen rajaus. A4-arkille tulostettaessa mittakaava on noin 1 : 3000. Huom. luonnosvaiheen aluerajaus. Ehdotusvaiheen hieman laajennettu rajaus on kuvattu selostuksessa.



## 4.8 Rakennuskanta

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



Kuva 4. Alueen rakennuskanta ilmakuvasa selittävin tekstein. Ilmakuva, ote videosta 8.8.2019.

Kokonhalli on Porvoon maalaiskunnan aikana rakennettu monitoimihalli, joka on osakeyhtiömuotoinen, Oy Kokonhalli Ab, ja poikkeaa hallinnollisesti muusta alueen rakennuskannasta. Järjestelyn taustalla on tiettävästi toteutusaikainen rahoitusjärjestely, jossa oli yksityisiä tahoja mukana. Kokonhalli on betonirakennus, valmistunut vuonna 1983 ja väestötietojärjestelmän mukaan laajuudeltaan 2 980 k-m<sup>2</sup>. Aurorahalli on vuonna 1998 valmistunut teräsrunkoinen ja peltiverhottu palloiluhalli, joka on ulkovaipan ja osittain kantavien rakenteiden osalta peruskorjattu noin vuonna 2018. Hallin laajuus on 1 451 k-m<sup>2</sup>. Vuonna 1987 valmistunut jäähalli on betonirunkoinen ja laajuudeltaan 4 128 k-m<sup>2</sup>. Hallin paikalla oli aiemmin tekojäärata. Jäähallin, jossa on yksi kaukalo, rakenteellinen kunto ei ole kovin hyvä. Jäähallin länsipuolella on nuorisojäähalliksi kutsuttu harjoitusjäähalli vuodelta 2010. Se on teräsrunkoinen ja käsittää yhden kaukalon. Hallin laajuus on 2 065 k-m<sup>2</sup>.

Suurien urheilurakennusten lisäksi alueella on maauimalan palvelurakennus uimalan luoteisreunalla vuodelta 1983, 176 k-m<sup>2</sup>, uimalan kaakkoisreunalla pukusuoja ja käymälät, noin 46 k-m<sup>2</sup>, jäähallien yhteydessä jäähdytyskonesuoja vuodelta 1996, 52 k-m<sup>2</sup> ja 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 -niminen jalkapallohalli välittömästi Aurorahallin eteläpuolella. Uusimaa Areenan laajuus on 3 966 k-m<sup>2</sup> ja se on otettu käyttöön 2020.

Alueella on rakennettua autopaikkatarjontaa liikuntapalvelujen laskennan mukaan noin 420 ap, ja kun rakennettua kerrosalaa on em. alueella yhteensä 14 864 k-m<sup>2</sup>, vastaa alueelle rakennettujen



autopaikkojen määrä autopaikkamitoitusta 1 ap / 35 k-m<sup>2</sup>. Tosin näistä paikoista aktiivisessa ja lu-  
vallisessa arkikäytössä on 347 ap, mikä vastaisi autopaikkamitoitusta 1 ap / 42 k-m<sup>2</sup>.

Liikuntakeskuksen katuyhteytenä Tolkkistentieltä on Uusimaa Areenan kohdalle Jääkiekkotie-ni-  
mellä ja siitä etelään Lapinniementien-nimisenä kulkeva suora kokooja- ja asuntokatu. Lapinniemen-  
tien länsipuolella on yhdeksän 1950-luvun puolenvälin molemmin puolin pääasiassa valmistunutta  
asuinpientaloa omilla noin 2 000 m<sup>2</sup>:n kokoisilla kiinteistöillään. Asuinrakennusten lisäksi kiinteistöillä  
on poikkeuksetta myös talousrakennus ja usein pienempiä varastovajojakin. Lapinniementien talori-  
vistö on perimätiedon mukaan Oy Aug. Eklöf Ab:n työntekijöiden aikanaan rakentamia. Taloista kym-  
menes, rivistön pohjoisin, siirtyi Porvoon kaupungin omistukseen ja purettiin vuonna 2008. Lapinni-  
ementien omakotitalorivistö on osoitettu vuoden 2011 asemakaavassa erillispientalojen korttelialu-  
eeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s-4). Asemakaava ohjaa rakennusten korjaus- ja laajennusta-  
paa melko yksityiskohtaisesti.

Lapinniementien omakotitalorivistön eteläpuolella on pitkään toiminut hevostalli, uudehko ratsastus-  
maneesi vuodelta 2017 ja harjoitusravirata, joka on otettu käyttöön 1988. Maauimalan koillispuolella  
liikuntakeskuksen kehitysalueella on Porvoon kaupungin liikuntapalvelujen toteuttama skeittirata  
noin vuodelta 2015 ja sen koillispuolella Kokonniemen Tenniskeskus Oy:n tennishalli vuodelta 1987  
kaupungin vuokra-alueella. Tennishallissa on kaksi tenniskenttää ja kolme squash-kenttää.

Peltoaukean länsipuolella on Pääskytien yläkoulu (1977, 2006) ja Pääskypellon alue, joka on vielä  
osittain keskeneräinen. Pääskypellossa on kuitenkin kolme ympärivuorokautisen hoivan palveluta-  
loa (2018, 2019, 2019) ja neljä asuinkerrostaloa (Studio Puisto Arkkitehdit, 2022 - 2023).

Tolkkistentien pohjoispuolella vastapäätä liikuntakeskuksen ydinaluetta on Peippolankolmion asuin-  
alue, jossa on monipuolista asuinrakennuskantaa pienehköistä kerrostaloista omakotitaloihin. Peip-  
polankolmion rakennukset ovat pitkälti ajalta 2004 - 2014.



Kuva 5. Ortoilmakuvat vuosilta 1950, 1986 ja 2019. Kuvat eivät ole mittakaavassa. Vuoden 1950 kuvassa nähdään alu-  
een pohjoisosassa soranottoalueita, jolle ei ole vielä muodostunut pohjavesiallasta. Lapinniementie on olemassa, mutta  
pientalorivistö on vasta rakentumassa. Vuoden 1986 kuvassa nähdään jo maauimala, Kokonhalli ja jäähallin kohdalla  
ollut tekojäärata. Vuoden 2019 tilanne vastaa tämän hetken toteutustilannetta lukuun ottamatta alueen länsipuolella erot-  
tuvaa väistöpäiväkotia, joka on nyttemmin purettu.

## 4.9 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on Kokonmäen länsireunaa ja metsäistä lievettä, joka vaihettuu vanhaksi viljelymaisemaksi alueen länsiosalla. Alueen koillisosassa on vanhaa maa-aineistenottoaluetta, jossa sorakuoppaan on muodostunut pohjavesiallas ja ryhdytty sittemmin käyttämään allasta maauimalana. Maauimala sijaitsee näin ollen selvästi ympäröivää melko tasaista aluetta syvemmillä. Vedenpinnan taso on noin N2000 +0,7, kun ympäröivä maa-alue on tasolla N2000 +8,5 – 10,0.

Maisemakuvaltaan alue jakautuu osiin. Kokonmäen reuna on sekametsää, alueella on sille leimallista mäntypuustoakin ja alueen länsiosa on vastaavasti avointa viljelymaisemaa, johon on sittemmin rakennettu pelikenttiä.

Alueella ei ole tunnistettu luontoarvoja. Maauimalan reunamailla rinteessä lienee paahdelajistoa. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää pohjaveden muodostumisaluetta eli ns. pohjavesialuetta. Maaperä on rakennettavuudeltaan vaihtelevaa.

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma, jossa on tunnistettu hulevesien viivytystilavuudeksi suunnittelualueella vähintään 716 m<sup>3</sup>. Viivytystarve on sinänsä tavanomainen 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohti, kuitenkin vähintään 716 m<sup>3</sup>. Selvitys ottaa myös kantaa hulevesien laatuun ja tulvareitteihin.

## 4.10 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

## 4.11 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu sekä Porvoon kaupungin että maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Historiallisesti Kokonniemen liikuntakeskuksen alue oli Porvoon maalaiskunnassa. Porvoon kaupunki ja maalaiskunta muodostivat kuntaliitoksessa 1.1.1997 uuden kunnan, jonka nimeksi tuli Porvoon kaupunki. Vanhan kunnanraja sijaitsi maauimalan koillispuolella siten, että skeittirata on entisen maalaiskunnan alueella ja tennishalli entisen kaupungin alueella.

## 5. PERUSSELVITYKSET

### Viitesuunnitelmat, vuorovaikutusselvitykset

- Kokonniemen liikuntakeskuksen kiinteistö- ja konseptikehityssuunnitelma, Realidea oy, Arkkitehdit Soini & Horto oy, 2.2.2021
- Porvoon Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittäminen, kaupunkilaisten kuuleminen konseptiluonnoksen pohjalta, Sitowise oy, loppuraportti 25.11.2021
- Aluesuunnittelutyö, Kokonniemen liikuntakeskus oy / Schauman & Nordgren Architects Ab ja MASU Planning Oy, 2023.

### Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- Kokonniemen liikuntakeskuksen liittymien liikenneselvitys ja katu-yhteyden yleissuunnitelma, Ramboll Finland oy, syksy 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

- tarvittaessa tarkennetaan maaperän perustilaselvityksiä kaavatyön aikana

## **6. KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET**

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Vaikutuksista ei yleensä tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinvoimaan
- Vaikutukset kaupunki- ja maisemakuvaan
- Vaikutukset ekologiseen kestävyYTEEN ja ilmastovaikutuksiin
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin
- Vaikutukset kuntatalouteen suhteessa sosiaalisiin vaikutuksiin
- Vaikutukset kuntalaisten elinoloihin ja hyvinvointiin (sosiaaliset- ja lapsivaikutukset)

## **7. OSALLISET**

### **7.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat**

- Porvoo kaupunki
- Oy Kokonhalli Ab (Porvoo kaupunki)

### **7.2 Naapurimaanomistajat**

- Uusimaa Areena, 638-27-2503-1, Kokkonniemen Palloiluhalli Oy
- Lapinniementien omakotitalorivistöstä korttelissa 2504 pohjoisimmat kiinteistöt
- Peippolankolmion alueella korttelien 2210 ja 2213 yhtiömuotoiset kiinteistöt

### **7.3 Yritykset**

- Porvoo Energia Oy/kaukolämpö
- Porvoo Sähköverkko Oy
- Telia Sonera Finland Oyj



- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab
- Kokkonniemen liikuntakeskus Oy

## 7.4 Urheiluseurat ja -yhdistykset

- Kokkonniemen liikuntakeskuksen alueella toimivat seurat, yritykset ja yhdistykset. Yhteystietoluettelo ylläpidetään liikuntapalveluissa, jolla on myös yhteyskanavana Seurainfo-uutiskirje.

## 7.5 Viranomaiset ja muut tahot

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

## 7.6 Porvoon kaupungin yksiköt

- Kaupunkikehitys
  - o Kaupunkikehityksen johto
  - o Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus
  - o Maapolitiikka, kaupunkimittaus
  - o Kaupunki-infra, suunnittelu
  - o Kaupunki-infra, viheralueet
  - o Rakennusvalvonta
  - o Ympäristönsuojelu
  - o Ympäristöterveydenhuolto
- Kasvu ja oppiminen
  - o Kasvun ja oppimisen johto
- Elinvoima
  - o Elinvoiman johto
  - o Vapaa-aika: kulttuuri, liikunta, nuorisotoiminta
- Liikelaitos Porvoon Vesi

## 7.7 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto
- Elinvoimalautakunta
- Kasvun ja oppimisen lautakunta
- Nuorisovaltuusto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto

## 7.8 Kaikki kuntalaiset

## 7.9 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

# 8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §

- Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua.

### Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §

- Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin intranetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyälyä.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.7 mainituilta osallisilta. Suunnittelu-työtä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

### Neuvottelukierros

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

### Virallinen kuuleminen, MRL 65 §, MRA 27 §

- Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin intranetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyälyä.
- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
  - o Ympäristöterveysjaosto
  - o Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
  - o Liikelaitos Porvoon vesi
  - o Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
  - o Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta, MRL 65 § 2

- Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto esitettyyn muistutukseen.

### Ilmoitus kaavan hyväksymisestä MRL 67 §, MRA 94 §

- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

#### **Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §**

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

## **9. KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU**

Kaavoitustyö aloitettiin keväällä 2023. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavam muutoksen vuoden 2024 aikana.

## **10. VALMISTELUSTA VASTAAVAT**

Kaavoittaja  
Pekka Mikkola  
Puh. 040 489 5753  
[pekka.mikkola \(at\) porvoo.fi](mailto:pekka.mikkola@porvoo.fi)

Suunnitteluavustaja  
Christina Eklund  
Puh. 040 489 5755  
[christina eklund \(at\) porvoo.fi](mailto:christina eklund@porvoo.fi)

Porvoon kaupunki  
Kaupunkisuunnittelu  
PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)  
06101 PORVOO

Asiakaspalvelu:  
Palvelupiste Kompassi  
Rihkamatori B, katutaso  
puh. 020 692 250  
[kirjaamo@porvoo.fi](mailto:kirjaamo@porvoo.fi)

## **PÄIVÄYS**

28.6.2023, 11.12.2023  
Vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Maija-Riitta Kontio