

Asemakaavamuutos, Linnankoskenkatu 43, kaupunginosa 2, AK 561

Kaupunkikehityslautakunta 20.08.2024 § 108

Valmistelu ja lisätiedot:

kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaavamuutos empirekeskustan itäosassa. Asemakaavamuutos koskee yhden kiinteistön rakentamisen sijoittelua ja kerroslukua. Rakentamisen määrää ei merkittävästi lisätä.

Hankkeen taustaa

Kiinteistöllä on vuosikymmeniä hyvin vähäisellä käytöllä ollut 1860-luvulle palautuva kookas asuinrakennus ja talousrakennus. Kiinteistön omistaja on neuvotellut rakennusliikkeen kanssa, joka on käynnistänyt kiinteistön kehittämisen. Maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 21.3.2023 § 38.

Asemakaavamuutosluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 15.11. - 15.12.2023. Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Siinä pohditaan Linnankoskenkadun liikennemäärän lisääntymistä ja kadun äänimaailman muutosta. Asemakaavamuutoksen vaikutukset liikenne- ja meluolosuhteisiin ovat hyvin vähäisiä. Mielipiteen johdosta kadun olosuhteiden muutosta on tarkasteltu hanketta varten laaditussa meluselvityksessäkin.

Viranomaisosallisten kommentteissa ja alustavissa lausunnoissa oli kaksi teknisluonteista huomiota. Lisäselvitystarpeita ei ollut. Asemakaavan valmistelun kannalta keskeisin on museoviranomaisen kommenttilausunto, jossa on otettu kantaa kiinteistön nykyisen rakennuskannan käsittelyyn. Museoviranomainen toteaa, että rakennuksia ei ole suojeltu, niillä on merkitystä harvinaistuvana empireajan asemakaavan toteuttajana, mutta säilymisedellytykset ovat huonot, koska etenkin asuinrakennus on pahoin vaurioitunut. Museoviranomainen ottaa myös kantaa uudisrakennuksen kerroslukuun. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan uudisrakennuksen mittakaavaa on tutkittu tarkoin mm. selostuksessa olevien havainnekuvien ja korttelijulkisivujen avulla ja sovitettu rakennus naapurustoon onnistuneesti.

Asemakaavamuutosehdotus

Kaavahanke pohjautuu Arkworks Arkkitehdit oy:n mittavaan suunnittelupanokseen. Lukuisia lähtöselvityksiä on myös laadittu huomattavan runsaasti hankkeen toimesta. Muun muassa Porvoon viherkertoimen tavoitetason toteutuminen on tutkittu ja todettu suunnitteluratkaisun toteuttavan sen hyvin.

Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue, joka käsittää nykyisen kiinteistön. Uudisrakennus sijoittuu kiinni Linnankoskenkadun katulinjaan. Nykyinen rakennuskanta joutuu valitettavan huonokuntoisena väistymään uudisrakentamisen alta. Uudisrakennuksen katutasoon on sijoitettava liike-, toimisto- tai palvelutila. Autopaikat ratkaistaan omalla tontilla maantasossa, mutta pysäköintipiha rajautuu kadun ja naapurin suuntaan muurin välityksellä.

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu pääasialliseen käyttötarkoitukseen 2 440 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 2 400 k-m². Lisäksi pääasiallista käyttöä tukevia aputiloja, kuten yhteiskäyttötiloja ja autotalleja varten on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m². Aiemmin asemakaavoissa on voitu sallia tällaisten tilojen rakentaminen osoitetun kerrosalan lisäksi, mutta jatkossa niille pyritään osoittamaan rakennusoikeus suoraan asemakaavassa.

Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden rakentaa 2 400 k-m² uusia asuntoja, mikä vastaa noin 40 - 55 asukasta. Työpaikkoja katutason palvelutila, yhteensä 40 k-m², tarjonnee 1 - 3.

Kiinteistö on muodostettava uudelleen, koska sillä ei ole nykyiset vaatimukset täyttävää tonttijakoa. Maankäyttösopimuskyynnys ei ylity.

Liitteet:

asemakaavamuutosehdotus

asemakaavamuutoksen selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet mielipiteeseen ja kommentteihin ja päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 561, Linnankoskenkatu 43, kaupunginosa 2, osa korttelia 27 MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 27 kaupunginosassa 2.

Käsittely

Käsittelyn aikana Mika Varpio teki seuraavan palautusehdotuksen; Palautetaan asia valmisteluun evästyksellä: Rakennuksen toteuttamista tulee tarkastella korkeintaan viisikerroksisena. Näin saavutettaisiin parempi kaupunkikuvallinen sopivuus ja istuvuus ympäristöönsä nähden, suotuisimmat toteutusedellytykset Marski Rooftop -hankkeelle sekä tontilla enemmän tilaa viihtyisälle oleskelupihalle ja leikkipaikalle.

Ehdotus raukesi kannatuksen puutteessa.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineet mielipiteeseen ja kommentteihin ja päätti asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 561, Linnankoskenkatu 43, kaupunginosa 2, osa korttelia 27 MRA

27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 27 kaupunginosassa 2.

Kaupunginhallituksen edustaja Matti Valasti jääväsi itsensä (osallisuusjävi) ja poistui kokouksesta § 108 ajaksi klo 18.01 – 18.28.

Kaupunginhallitus 18.11.2024
2623/10.02.03/2023

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 18.9. - 18.10.2024. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta.

Viranomaisosallisista museoviranomainen totesi massoitteluratkaisun olevan hyväksyttävissä ja toivoi talousrakennuksen siirtämismahdollisuuden selvittämistä toteutusvaiheessa. Liikelaitos Porvoon vesi kantaa huolta tontin pohjoisosan maanalaisten johtojen korjattavuudesta. Asia on tutkittu kaavaehdotusta jo valmisteltaessakin. Muilla viranomaisosallisilla ei ollut huomautettavaa. Lausunnot eivät aiheuta tarkennustarpeita asemakaavaan.

Merkintätekniisenä tarkennuksena liikkumisen apuvälinetilan lisärakennusoikeus on siirretty yleisistä määräyksistä osaksi kaavapiirroksessa näkyvää asumisen yhteistilojen rakennusoikeuden määrää. Kysymyksessä on kaavamääräysten selkeyttä ja luettavuutta parantava tekninen muokkaus. Rakennusoikeuden kokonaismäärä ei muutu.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, jotka edellyttäisivät sen asettamista MRA 32 §:n perusteella uudestaan nähtäville.

Liitteet:
asemakaavamuutosehdotus
asemakaavamuutoksen selostus liitteineen

Kaupunginjohtaja
Kaupunginhallitus hyväksyy vastineet lausuntoihin ja päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavamuutoksen 561, Linnankoskenkatu 43, kaupunginosa 2, osa korttelia 27. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 27 kaupunginosassa 2.

Pykälä tarkastetaan heti.