



AK 562

Kuninkaanportti, Harabackankatu

Asemakaavaselostus, ehdotusvaihe
20.1.2025

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

AK 562 Kuninkaanportti, Harabackankatu

23. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 381, 383, 385, 388, 391 ja 392 SEKÄ KATU- JA SUOJAVIHERALUEET

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 23, korttelia 381, 383, 385, 388 ja osa korttelia 384 sekä katu- ja viheralueita.

Asemakaava ja asemakaavanmuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 2021

Asemakaava virallisesti nähtävänä: Kaupunkikehityslautakunta 10.9.2024 § 129

Asemakaavan hyväksyminen: Porvoo kaupunginvaltuusto xx.xx.20xx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää moottoritien E17 ja Mäntsäläntien rajaaman lohkon Kuninkaanportin moottoriteliittymän luoteis- ja pohjoispuolella, jonka keskellä kulkee Harabackankatu. Suunnittelualue rajautuu Mäntsäläntiehen lounaassa, Kiialan peltoihin luoteessa ja Moottoritiehen länsipuolella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaava suunnittelualue ei ole suurimmaksi osaksi toteutunut 2002 ja 2004 laadittujen asemakaavojen pohjalta. Asemakaavan päivittämisellä tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen maankäytön kehittymistä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena

on asemakaavalla osoittaa toteutettavissa olevia liiketila- ja toimitila korttelialueita. Asemakaavan muutos mahdollistaa elinvoimaisia kaupallisia palveluita Porvooseen sekä päivittää kaavamerkinnot ja määräykset ajantasaisen maankäyttö ja rakennuslain kaupan ohjauksen mukaisiksi.

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	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3	Lähtökohdat suunnittelun alueen oloista	6
3.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.2	Luonnonympäristö ja maisemarakenne.....	6
3.3	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus	7
3.4	Rakennettu ympäristö	8
3.4.1	Rakennuskanta.....	8
3.4.2	Liikenne	9
3.4.3	Tekninen huolto ja erityistoiminnot.....	10
3.4.4	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueen ympäristössä.....	11
3.4.5	Maanomistus	11
3.5	Suunnittelutilanne	11
3.5.1	Maakuntakaava	11
3.5.2	Yleiskaava	11
3.6	Asemakaava.....	13
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.2.1	Viranomaisyhteistyö.....	15

4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	17
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Mitoitus	18
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.4	Nimistö	20
6	Asemakaavan vaikutukset	20
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	20
6.2	Vaikutukset kaupan palveluverkkoon	21
6.3	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	22
6.4	Vaikutukset liikenneolosuhteisiin	22
6.5	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	23
7	Asemakaavan toteutus	24
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	24

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Yhteenveto kuulemisesta
5. Alustava tonttijakoyhdistelmä
6. Rakennustapaohjeet

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys, 2023 WSP
 Kuninkaanportin AK 562 hulevesiselvitys, A-insinöörit 2024
 Porvoo Kuninkaanportti maakäyttösuunnitelma, Innovarch 2022
 Kuninkaanportin ja Eestinmäen alueen hulevesiselvitys, A-insinöörit 2016

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan pohjaksi tehtiin maankäytönsuunnitelma 2021 ja Kaupan palveluverkkoselvitys 2022. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2024 ja asemakaava ehdotus 2024 syksyllä. Asemakaava päätettiin uudelleen ehdotuksen nähtäville keväällä 2025. Asemakaavan tavoitteena edetä hyväksymiseen vuoden 2025 aikana.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu uusia kortteleita ja osoitetaan merkittävä määrä tilaa vaativan kaupan mahdollistavia kortteleita, toimitilakortteleita ja ympäristöä häiritsemättömän teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita. Asemakaava on lähes kokonaan asemakaavan muutosta ja kokonaisrakennusoikeus alueella laskee nykyisestä, koska nykyinen asemakaava mahdollistaa tehokkaita toimistokerrostaloja ja uusi asemakaava matalampia toimitala ja liiketilakortteleita.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava tukeutuu rakennettuun katuverkkoon ja on kauttaaltaan valmis toteutettavaksi heti asemakaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat suunnittelualan oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on osa Kuninkaanportin kaupallista aluetta. Moottoritie ja maantie hallitsevat ympäristöään ja niiden risteuksen vaikutusalueelle suunnittelualaue sijoittuu. Suunnittelualaueelle on rakennettu kadut ja nykytilassaan se pääosin on rakentumatta jäänyttä tonttimaata.



Kuva 1 Viistokuva suunnittelualaueesta pohjalla ortokuva 2022

3.2 Luonnonympäristö ja maisemarakenne

Luonnonympäristö suunnittelualaueella koostuu tonteille jääneestä puustosta ja hulevesikäytävän ympäristöstä. Maisemallisesti alue on arvokkaan peltomaisen reunassa. Mäki puustoinen on myös voimakas maisemallinen tekijä suunnittelualaueen itäpuolella. Suunnittelualaueen rakennetut tontit ovat maisemaa pohjoisesta vähäisesti häiritseviä tekijöitä.

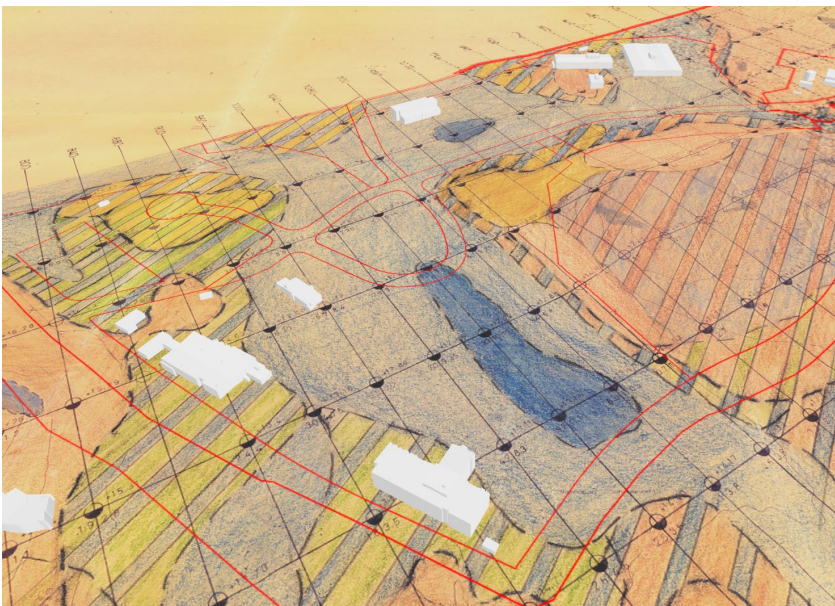


Kuva 2 Viistokuva pistepilvimallista, jossa näkyy suunnittelualueen puusto ja rakennukset 2020.

3.3 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on varsin tasaista noin +12 metriä merenpinnasta. Mäen lähellä tonttien korkeusasema nousee paikoin +18 metriin asti.

Maapohjaa on selvitetty aikaisemman asemakaavan osana ja suurin osa maaperä rakentamattomista tonteista on savea, joissa saven syvyys vaihtelee 5–10 metrin välillä pääosalla aluetta. Heikoin rakennettavuus on suunnittelualueen eteläosassa, jossa kalliomaaperä mäen vieressä syvenee mittauksissa syvimmillään 11 metriä syväksi saveksi.



Kuva 3 Suunnittelualueen maaperäkartta, jossa sinisellä savimaat ja tummansinisellä syvemmät saviset kohdat.

3.4 Rakennettu ympäristö

3.4.1 Rakennuskanta

Suunnittelualueella on vuonna 2017 rakennettu laitoskeittiö, 2009 valmistunut kolme kerroksinen toimistotalo ja 1999 valmistunut joukkoliikenteen varikko, jossa on kolme rakennusta. Suunnittelualueen naapurissa on vuonna 2008 valmistunut liikenneasema, jolla sijaitsee myös pesularakennus ja vuonna 2017 valmistunut ravintolarakennus. Lisäksi viireillä on tukkuliikkeen rakentaminen Mäntsäläntien ja Harabackankadun risteyksen pohjoispuolelle.



Kuva 4 Viistoilmakuva Shell liikenneasemasta suunnittelualueen naapurissa.



Kuva 5 Viistoilmakuvassa linja-autojen varikko taaempänä ja laitoskeittiö edessä.

3.4.2 Liikenne

Liikenteellisesti suunnittelualue sijoittuu autoliikenteen ja erityisesti moottoritien risteyskohdan lähiympäristöön. Suunnittelualueelle autoliikenne ohjautuu Mäntsäläntien liikenneympyrän kautta Harabackankadulle. Harabackankatu jatkuu myös toisesta päästä itään moottoritien alitse kulkevaa tunnelia, jonka käyttö on rajattu joukkoliikenteelle.

Jalankulun ja pyöräilyn yhdistetty kulkureitti keskustasta kulkee Mäntsäläntien eteläpuolella ja liikenneympyrässä on tien ylitysmahdollisuus suojatietä kaikissa haaroissa. Harabackankadulla on rakennettuna jalankululle ja pyöräilylle reitti. Tekniikankadun ja -kaaren varteen on rakennettu jalkakäytävät.

Mäntsäläntien varressa sijaitsee lähimmät linja-autopysäkit. Linja-autojen reitit kulkevat alueen läpi ja on mahdollista rakentaa uusia pysäkkejä alueen keskelle, jos alueelle sijoituu asiakasvirtoja.



Kuva 6 Ote Porvoon linja-autoliikenteen linjasto kartasta, jossa kaksi linjaa kulkee Kuninkaanporttiin.



Kuva 7 Ortokuva Mäntsäläntien liikenneympyrästä ja sitä ympäröivistä kulkuväylistä.

3.4.3 Tekninen huolto ja eritystoiminnot

Suunnittelualueella on rakennettuina Harabackankatu, Tekniikankatu ja Tekniikankaari. Suunnittelualueella on katualueille jo rakennettu vesi ja

viemäriverkosto. Harabackankadun päässä on kääntöpaikka, josta pääsee jatkamaan tietä moottoritien alikulkuun. Kääntöpaikan vieressä on maakaasun jakeluasema. Kaasuputki kulkee alueen itäreunalla.

3.4.4 Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueen ympäristössä

Suunnittelualueella ei ole asukkaita tai asuinrakennuksia. Kuninkaanporttiin on suunniteltu itäradan rakentamiseen sidottuna asutusta. Asutus sijoittuisi juna-aseman ympäristöön suunnittelualueesta länteen. Lähin asuinalue on Moottoritien itäpuolella Hornhattulassa, jonne on matkaa linnuntietä 500 metriä suunnittelualueen itäreunasta. Lähivaikutusalueella 1 km tietä pitkin on noin 200 asukasta ja 3 km vaikutusalueella on noin 6600 asukasta.

3.4.5 Maanomistus

Maanomistaja rakentamattomilla kiinteistöillä on kaupunki. Joukkoliikenteen varikko, toimistotalon tontti ja rakentuva tukkukaupan tontti ovat yksityisessä omistuksessa. Laitoskeittiön tontti on vuokrattu.

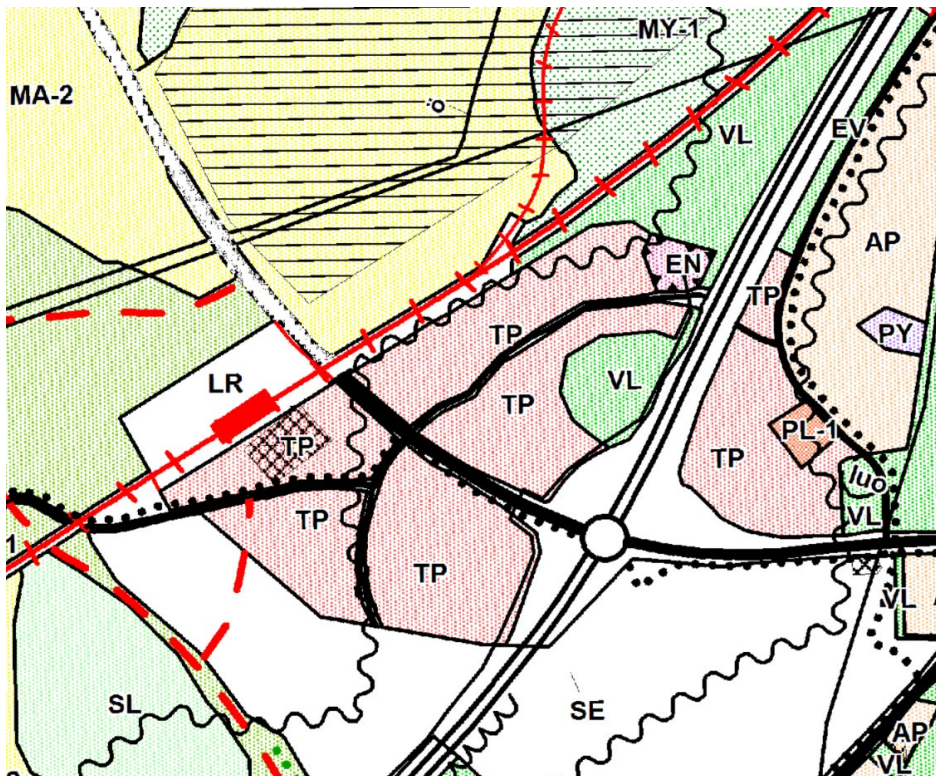
3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kuninkaanportin alueella on kaupan alueen merkintä, joka sallii alueelle 125 000 km² tilaa vaativaa kauppaa. Suunnittelualue jää moottoritie (Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie) ja ratavaraus (Ratayhteys lentoradalta Porvooseen) merkintöjen väliin. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Porvoo-Anttila 110 kV voimajohtomerkintä ja eteläosasta Maakaasun runkoputki merkintä. Suunnittelua rajautuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään aluemerkin-tään pohjoisessa.

3.5.2 Yleiskaava

Vuonna 2004 valtuuston hyväksymässä keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue osoitettiin TP alueeksi.

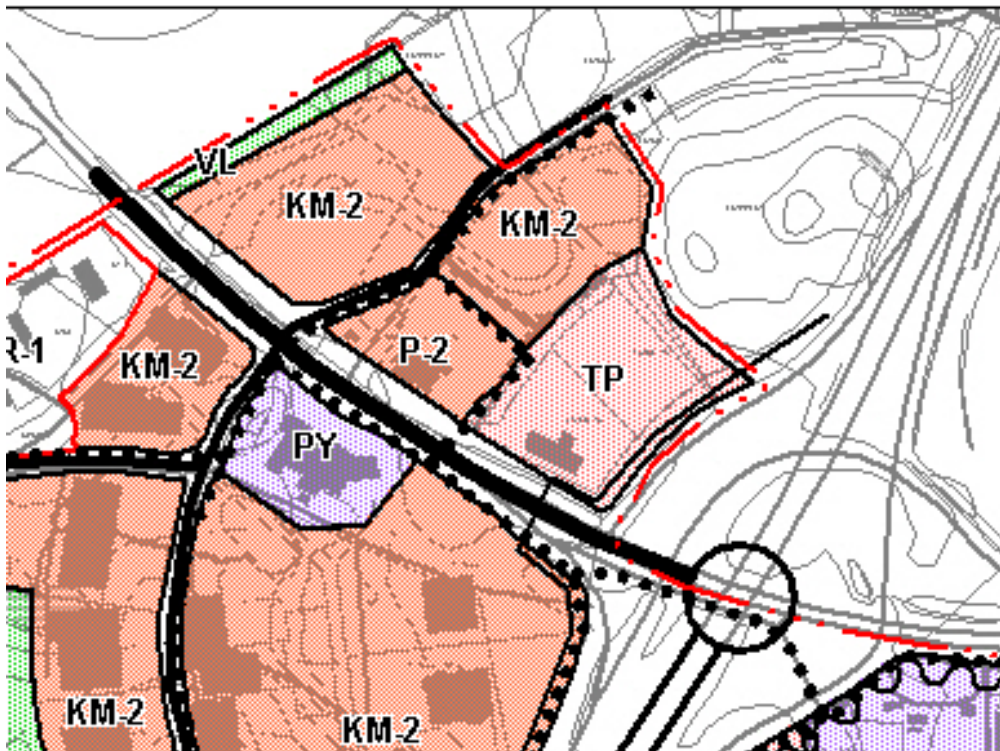


Kuva 8 Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta

Osa Kuninkaanportin alueesta osoitettiin selvitysalueeksi. Selvitysalue tarkoittaa, että alueen maankäyttöä ei ole yleiskaavassa ratkaistu. Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2003, että alueelle tulee sijoittaa mm. kaksi päivittäistavarakaupan suuryksikköä. Maakuntakaava-ratkaisut eivät kuitenkaan ole mahdollistaneet valtuuston toivomien kaupan suuryksikköjen kaavoitusta Kuninkaanporttiin.

Selvitysalueen vuoksi Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavaa on laadittu omana osayleiskaavanaan. Yleiskaava luonnos oli nähtävillä kahtena eri versiona 2013. Molemmissa luonnoksissa suunnittelualueelle osoitettiin KM-2 merkinnällä kaupansuuryksikkö alueita ja TP merkinnällä työpaikka-alue.

Osayleiskaavan luonnoksessa Kuninkaanporttia kehitetään suurten kaupan yksiköiden ja erityisesti tilaa vaativan kaupan seudullisena keskittymänä. Alueella on toteutuneena noin 50 000 k-m² kaupan tilaa mm. auto-, vene-, rauta-, huonekalu- ja puutarhakauppaa. Vuoteen 2035 mennessä alueelle voi toteutua uutta kaupan rakentamista 75 000 k-m². Kaupan mitoitus on osayleiskaavaluonnoksessa maakuntakaavan mukainen: alueelle on mahdollista toteuttaa yhteensä 125 000 k-m² kauppaa.



Kuva 9 ote osayleiskaavaluonnoksesta

3.6 Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualueella on voimassa alueita neljästä eri asemakaavasta. Asemakaava 350A on vuodelta 2004, 350 on vuodelta 2002, 310 on vuodelta 1999 ja 217 on vuodelta 1992.

Kiinteistöjaotuksessa on vielä nähtävissä pohjalla ollut vanhempi 217 asemakaava, jossa kadut olivat Harabackankadun ympärillä kaarevia Kaupankaari ja Tekniikantie. Kaavamääräyksinä käytettiin varsin laajaa TKLY (Y) merkintää, jolla sallittiin liiketiloja, toimistoa ja teollisuutta. Kaavalla 350 asemakaava muutti tontti- ja katurakenteen suorakulmaisemmaksi. Asemakaavassa osoitettiin Harabackankadun eteläpuolelle kolmekerroksisia 3500 k-m² toimistorakennuksia. Näistä osoitetuista tonteista ei kuitenkaan ole rakentunut kuin yksi kolmikerroksinen toimistorakennus. Asemakaavalla 400 muutettiin liikenneaseman tontiksi yksi näistä toimistotalo tonteista. Laitoskeittiölle lohkottiin tontti 2016, joka muutti korttelin 385 asemakaavan 350 tonttijakoratkaisusta.

Asemakaavoilla on osoitettu suunnittelualueelle useita TKLY(Y) korttelialueita, yksi TTV korttelialue ja VP alueita. TKLY(Y) määräyksessä on osoitettu laajalla vaihtoehdoilla eri toimintoja mahdolliseksi korttelialueille. Korttelialueille on ollut mahdollista sijoittaa

Ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus-, liike-, toimisto ja opetustilojen rakennuksia. Lisäksi on ollut mahdollista sijoittaa näyttelytiloja ja kaksi asuntoa. Elintarvike myymälät on erikseen kielletty. Lisäksi määräyksessä on melu, aita, istutus ja autopaikkamääräyksiä.

VP määräyksellä on osoitettu puistoalueet suunnittelualueen itä ja pohjoisreunalle.

Rakennusoikeutta on osoitettu asemakaavassa suunnittelualueen osalta kortteliin 381 26 500 k-m², kortteliin 383 10 500 k-m², kortteliin 384 17 500 k-m², kortteliin 388 10 500 k-m². Lisäksi kortteliin 385 on osoitettu 20 000 k-m² suoraan ja TTV korttelialueella on rakennustehokkuusluvulla $e=0,4$ 14 000 k-m². Yhteensä suunnittelualueella on rakennusoikeutta asemakaavoissa noin 99 000 k-m².



Kuva 10 ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueella.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava suunnittelualueella ei ole toteutunut tavoitteiden mukaisesti ja tarpeet Kuninkaanportissa vaativat asemakaavamuutosta, jotta alue voi kehittyä tilaa vaativan kaupan ja toimitilojen alueella. Asemakaava alueelle on myös laadittu aikana ennen viimeisimpiä kaupan sääntelyn lainsäädännöllisiä muutoksia ja asemakaavamerkinnot tarvitsevat päivitystä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan osallistaminen kohdistuu alueella omistaviin ja toimiviin yrityksiin. Asemakaavan luonnos ja ehdotusvaiheessa voi jättää mielipiteitä ja muistutuksia asemakaavasta.

Asemakaavaluonnoksesta jätettiin yksi muistutus, jossa liikenneaseman omistaja toivoi rakennusalan muutosta ja polttoainejakelun kieltämistä muodostettavilla tonteilla.

4.2.1 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan kaupan ohjauksesta on käyty neuvottelua ELY keskuksena ja Uudenmaanliiton kanssa. Lisäksi kommentteja ja lausuntoja pyydetään asemakaavaan viranomaistoilta kuten Porvoon vesi ja pelastuslaitos.

Asemakaavasta käytiin aloitusvaiheen neuvottelu ELY-keskuksen kanssa, jonka perusteella asemakaavaluonnosta muutettiin vähemmän kauppaa sallivaksi ja hulevesiselvitystä päivitettiin.

Lausuntojen ja kommenttien perusteella asemakaavamerkintöjä täsmennettiin lisää kaupan osalta. Selostuksen liitteenä tiivistelmät mielipiteistä ja lausunnoista sekä niihin vastineet.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Porvoon Kuninkaanportin asemakaavamuutoksen tavoitteet luovat mahdollisuuden tulevaisuudesta, jossa palvelut ja kaupunkirakenne kohtaavat harmonisesti. Kaupungin länsipuolella sijaitseva alue on täynnä potentiaalia kehittyä elinvoimaiseksi kauppa- ja

palvelukeskukseksi, samalla kun se hyödyntää ainutlaatuisia mahdollisuuksiaan hyvien liikenneyhteyksien solmukohdassa.

Tavoitteena on mahdollistaa Kuninkaanportin kehittyminen alueena, joka tarjoaa laajemman valikoiman tilaa vaativan kaupan kaupallisia palveluita ja toimitiloja. Tämä tarkoittaa uusien liiketilojen ja toimitilarakennusten mahdollistamista, jotka houkuttelevat yrityksiä ja luovat työpaikkoja. Uusien tilojen suunnittelussa on kuitenkin tärkeää ottaa huomioon alueen maisemallinen ympäristö ja ympäristönäkökohdat. Uudet rakennukset tulisi integroida olemassa olevaan maisemaan ja kunnioittaa ympäristöään.

Järkevä maankäyttö on toinen keskeinen tavoite. Tonttimaan hyödyntäminen tehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti on avainasemassa sen elinvoiman ja kilpailukyvyn kannalta. Uudet rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne eivät jätä hyödyntämättä käytettävissä olevaa pinta-alaa ja olemassa olevaa infrastruktuuria. Liikennejärjestelyt tulisi suunnitella siten, että ne sujuvoittavat liikkumista alueella ja vähentävät ympäristövaikutuksia.

Hulevesiolosuhteiden hallinta on tärkeää ekologisen kestävyuden kannalta. Hulevesirakenteiden rakentaminen on tarpeen hulevesitulvien ehkäisemiseksi ja ympäristön suojelemiseksi. Hulevesirakenteiden mahdollistamisessa otetaan huomioon tilatarpeen hulevesien viivytykselle. Hulevesien hallinnan tavoitteena on estää äärevien sateiden aiheuttamat haittavaikutukset.

Maisemavaikutusten hallinta on olennaista alueen pohjoispuolisen peltoalueen maisemiarvojen säilyttäminen. Suojavyöhykkeen asettaminen pohjoisen suuntaan estää uusien rakennusten haitallisimman vaikutuksen peltoalueen maisemaan. Suojavyöhykkeelle tulee istuttaa puita ja kasveja, jotka parantavat alueen viihtyisyyttä ja maisemaa.

Maakuntakaavan mukaisen kaupan tilan osoittaminen on tärkeää Porvoon aseman vahvistamiseksi kauppakaupunkina. Uudet liiketilat tulee suunnitella siten, että ne vastaavat asiakkaiden tarpeisiin ja tarjoavat monipuolisen valikoiman tuotteita ja palveluita. Laadukkaat kaupalliset palvelut houkuttelevat asiakkaita tilaa vaativaan kauppaan koko Uudenmaan alueelta ja vahvistaa Porvoon elinvoimaa. Kuninkaanportin ei kuitenkaan tule kilpailla Porvoon keskustan kanssa tai olla seudullinen kaupan keskus muissa kuin tilaa vaativissa kaupallisissa palveluissa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueelle laadittiin maankäyttösuunnitelma 2021, jossa osoitettiin maankäytön rakennetta ja tilankäyttöä. Maankäyttösuunnitelmassa tutkittiin alueen toteutumista 0,5 ja 0,4 tehokkuuksilla.

Asemakaavaluonnos pohjautuu pitkälti maankäyttösuunnitelmaan. Asemakaava luonnoksessa on kuitenkin muutettu pohjoisen osuudesta uusi katu ja pienemmät tontit suuremmiksi tonteiksi. Tämä tehtiin huleveden viivytyalueen ja suojaviheralueen laajentamiseksi ja katuinfran rakentamiskustannuksen vähentämiseksi. Lisäksi katsottiin, että Kuninkaanportti on sopivin suuremmille toimijoille ja siten ei tulisi osoittaa pieniä tontteja.

Korttelien suunnittelussa aluksi oltiin osoittamassa suurempaa osaa tonteista KM määräyksellä tilaa vaatimaan kauppaan. ELY keskuksen kanssa käydyn neuvottelun pohjalta asemakaavaa muutettiin siten, että asemakaavaluonnokseen jäi vain kaksi KM määräyksen korttelia. Syynä tähän oli, että teoreettinen asemakaavan mahdollistama liiketila potentiaali ei ELY-keskuksen mukaan saanut ylittää maakuntakaavan rajaa. Aiemmin oli tullut kattu, että jo toteutuneiden tonttien osalta ei rakentumatonta liiketilaa tarvitsisi ottaa laskussa mukaan niiden epätodennäköisen toteutumisen vuoksi.

Asemakaavaehdotukseen otettiin mukaan toimistotalotontti, jotta sen vanhan määräyksen liiketila potentiaali saatiin otettua huomioon kaupan määrän laskuissa oikein ja koko alueen asemakaava määräykset päivitettyä. KM korttelien tonttien tehokkuutta laskettiin, jotta toteutuville tonteille varmemmin pystytään toteuttamaan tarvittavat toiminnot ja viherkertoimen mukaiset ratkaisut.

Asemakaavan ollessa ehdotuksen nähtävillä asemakaavasta ei saatu muistutuksia ja ehdotuksesta saaduissa lausunnoissa ei ollut esteitä asemakaavan etenemiseksi hyväksymiseen. Asemakaavan alueelle haluavien hankkeiden kanssa käytyjen keskusteluiden vuoksi asemakaavaa päätettiin vielä lähteä muuttamaan. Asemakaavaehdotuksen ratkaisua muutettiin siten, että vähittäiskaupan suuryksikköjen mahdollistamia tonttien paikkoja muutettiin. Kokonaisrakennusoikeus tai vähittäiskauppaa osoitettava määrä ei muutettu, mutta KM määräyksen ja KTY määräyksen sisältävien korttelialueiden paikkoja ja tonttijaikoa kortteleissa muutettiin niin paljon, että asemakaava tuli asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueelle sijoitetaan KM-, KTY- ja TY-kortteleita nykyisten katujen ympärille voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Lähimpänä Mäntsäläntietä olevat tontit nähdään paremmin soveltuvan toimitiloille ja liiketiloille ja siten KM ja KTY korttelialueet on sijoitettu asemakaavan eteläosiin ja TY korttelialueet koilliseen. Mäntsäläntien varteen jää yksi TY tontti, joka on poikkeusluvalla, jo muodostettu tukkutoiminnan tontti.

Suojaviheralueilla varataan tilaa pohjoispuolella ja alueen poikki hulevesirakenteille sekä maisemaa suojaaville istutuksille. Suojaviheralueelle osoitetaan ohjeelliset varaukset hulevesialtaille ja huoltoreitille. Suojaviheralueella on myös laaja istutettava alueen osa, jolla tavoitteena on suojata maisemaa pohjoisesta.

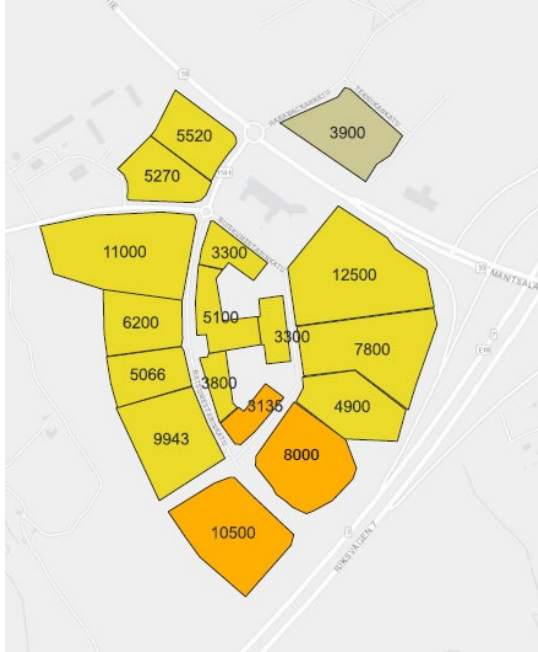
Liikenne ratkaisut eivät muutu vaan noudattavat jo toteutuneita katuja ja suunnittelualue liittyy Mäntsäläntielle liikenneympyrästä.

5.2 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen rakennusoikeus laskee nykyisestä. Aiemmin asemakaavassa on osoitettu tehokkaita kolmikerroksisia toimistorakennuksia. Nyt asemakaavan tehokkuus laskee ja asemakaavalla mahdollistetaan pääosin 1–2 kerroksisia rakennuksia.

Tilaa vaativan kaupan mitoitus Kuninkaanportissa on maakuntakaavassa määritelty 125 000 k-m². Rakennusoikeutta voidaan osoittaa asemakaavassa merkittävästi, mutta kaupan osalta rajoittaa koko Kuninkaanportin asemakaavoitettu liiketilän määrä. Asemakaavan laatimisessa kortteleissa on soviteltu kaupan rakentamisen määrää maakuntakaavan mukaiseksi.

Asemakaavassa kauppaa on osoitettu Kuninkaanporttiin Mäntsäläntien eteläpuolelle noin 105 000 k-m² ja lisäksi pohjoispuolella olevalle liikenneasemalle on osoitettu 3900 k-m². Tämä on laskennallinen kaupan maksimi. ELY-kanta asiaa tarkastellessa on ollut, että kaikki tämä potentiaali pitää ottaa huomioon, vaikka sen toteutuminen on hyvin epätodennäköistä ja asemakaavalla koko Kuninkaanportissa osoitettu liiketila ei saa ylittää maakuntakaavaa perustellen asemakaavan epätodennäköisellä toteutumisella.



Kuva 11 Kartta olemassa olevasta KL ja KM liiketilakortteleiden rakennusoikeuksista Kuninkaanportissa.

Asemakaavassa on mahdollista osoittaa tilaa vaativalle kaupalle noin 15 000 k-m² liiketilaa. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan toimitilakortteleihin ja ympäristöä häiritsemättömälle teollisuudelle merkittävästi rakennusoikeutta. Yhteensä rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu vajaa 63 000 k-m². Asemakaavan rakennusoikeus tehokkuus laskee noin kahteen kolmasosaan entisestä reilusta 99 000 k-m².

Suurimmalla osalla tonteista rakennustehokkuus on noin 0,4.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavassa osoitetaan korttelialueita kolmella eri käyttötarkoituksimerkinnällä KM, KTY ja TY.

KM merkinnällä osoitetaan vähittäiskaupan suuryksiköille sopivat korttelit. Määräyksessä on tarkennettu, että liiketilojen tulee olla maakuntakaavan mukaisesti tilaa vaativaan kauppaan keskittyviä. Päivittäistavarakauppaa ei voida alueelle osoittaa, koska päivittäistavarakauppaa on mahdollistettu jo muissa asemakaavoissa Kuninkaanportissa ja keskustahakuistakauppaa on sijoittunut Kuninkaanporttiin niin paljon, että lisää mahdollisuuksia erikoistavarakaupalle tai päivittäistavarakaupalle ei voida osoittaa.

KTY-merkinnällä osoitetaan korttelit, jolle voi sijoittua toimitila rakennuksia. Tavoitteena on, että sijoittuvat toimijat ovat Kuninkaanporttiin sopivia ja työpaikkoja tarjoavia yrityksiä.

Lisämääräyksillä sallitaan myös tontin koko rakennusoikeuteen suhteutettuna pienet liiketilat, jotka tulee olla pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liiketiloja. Kortteleihin ei tule sijoittua toimijat, joiden pääasiallinen käyttötarkoitus rakennukselle on liiketila.

TY merkinnällä osoitetaan ympäristöä häiritsemättömälle teollisuus ja varasto rakennuksille sopivat korttelit.

5.4 Nimistö

Asemakaavalla ei muodosteta uusia katualueita ja nykyiset kadunnimet pysyvät samoina. Suojaviheralueelle on osoitettu nimeksi ”Kuninkaanportin hulepuisto” nykyisen ”Kiialan puisto” nimen tilalle, jotta alueen käyttötarkoitus huleveden viivytyalueena korostuu. ”Kiialan puisto” nimi säilyy asemakaavan suunnittelualueesta lounaaseen olevalla virkistysalueella. Itäreunan osalta Harabackanpuiston nimi säilyy samana.

6 Asemakaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kuninkaanportin kaupallisen alueen kehittäminen Porvoossa on hanke, jolla on vaikutukset kaupungin yhdyskuntarakenteeseen. Kaupallinen tilaa vaativan kaupan kokonaisuus tukee Porvoon elinvoimaisuutta ja tarjoaa työpaikkoja sekä palveluita. Kuninkaanportin sijainti keskustan ulkopuolella on kuitenkin pääasiassa henkilöautolla saavutettava, ja alue ei yhdisty voimakkaasti muuhun kaupunkirakenteeseen sen sijaitessa moottoritien takana.

Asemakaavan muutoksella Kuninkaanportin asema omana kaupallisena alueena kasvaa, mutta ei muutu merkittävästi. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen alueelle mahdollistaa Porvoolaisille ja myös muille seudun asukkaille pääsyn vaihtelevampaan tilaa vaativan kaupan tarjontaan. Tarjonta kilpailee lähinnä Tarmolan työpaikka-alueelle sijoittuneiden toimintojen kanssa ja siten se ei muodosta merkittävää uhkaa keskustan kaupallisille palveluille, jotka tuotevalikoimat eroavat asemakaavan sallimista liiketiloista.

Kehityksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen sisältävät liike- ja toimitilakorttelien sujuvan toteutuksen, mikä mahdollistaa monipuolisten palveluiden ja työpaikkojen syntymisen. Tämä tukee kaupungin taloudellista kasvua ja kehitystä. Lisäksi kaupan palveluverkon vahvistuminen on keskeinen osa hanketta, mikä parantaa alueen palvelutasoa. Isossa kuvassa asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia sen muuttaessa alueen

vanhempia asemakaavoja, jotka jo sallivat TKLY merkinnällä suuren määrän laajasti erikäyttötarkoitukseen sopivia rakennuksia.

6.2 Vaikutukset kaupan palveluverkkoon

Kuninkaanportin Harabackankadun varren asemakaavojen päivityksellä on merkitys kaupungin kaupan palveluverkolle. Asemakaavoissa määritellään alueiden käyttötarkoitukset, kuten asuin-, työ- ja virkistysalueet, sekä rakennusten sijainti ja koko. Tämä ohjaa suoraan sitä, missä kaupalliset palvelut voivat sijaita ja miten ne voivat kehittyä.

Asemakaavassa mahdollistetut vähittäiskaupan suuryksikkö korttelialueet voivat vetää puoleensa merkittäviä määriä ostoksilla kävijöitä myös seudullisesti. Asemakaava merkinnöillä liiketilojen käyttö on kuitenkin tiukasti rajattu ja siten kokonaisvaikutus kulutuskäyttäytymiseen tällä asemakaavalla voidaan katsoa vähäiseksi, kun huomioidaan jo Kuninkaanporttiin sijoittuneet liiketilat. Kuninkaanportin vaikutus asiakasvirtojen liikkumiseen uudella maalla voidaan katsoa osin myös vähentävänä, kun asiakkaan ei tarvitse lähteä pääkaupunkiseudulle päästäkseen ostamaan tuotteita.

Porvoon kaupunkistrategian mukaan kaupungin asukasmäärän odotetaan kasvavan merkittävästi, mikä luo tarvetta uusille kaupan palveluille. Tämä tarkoittaa, että kaupan palveluverkon on vastattava kasvavaan kysyntään ja tuettava kaupungin kehitystä. Uusia kaupan neliöitä tarvitaan niin keskustassa kuin Tarmolassa ja Kuninkaanportissa. Asemakaava vastaa tähän tarpeeseen mahdollistamalla liiketilamäärän kasvun.

Asemakaavojen avulla ohjataan kaupan sijoittumista. Tällä asemakaavalla osoitetaan tilaa vaativaa kauppaa, kun taas keskustakauppaa suunnataan pääasiassa keskustaan. Tämä auttaa säilyttämään Porvoon keskustan vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden, mikä on tärkeää kaupungin kokonaisvaltaiselle kehittämiselle. Kaupan laadun ohjauksella vähennetään asemakaavan haitallisia vaikutuksia keskustan kaupallisten palveluiden kehittymiselle.

Kaupan palveluverkon kehittäminen asemakaavojen kautta tukee Porvoon tavoitteita olla elinvoimainen ja houkutteleva kaupunki asua ja yrittää. Se luo pohjan kaupan palveluiden monipuolistumiselle ja uusien kaupan palveluiden syntymiselle, mikä edistää kaupungin taloudellista kasvua ja asukkaiden hyvinvointia. Mahdollisuudet lisäävät myös kaupallista kilpailua Porvoossa mikä parantaa asukkaiden mahdollisuutta valita toimivasta markkinasta paras kauppa itselleen ja vähentää tarvetta lähteä pääkaupunkiseudulle ostoksille.

Asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia kaupan palveluverkon kattavuudelle ja kilpailun edistämiseksi.

6.3 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentaminen johtaa metsittyneiden tonttien muuttumisen rakennetuksi ympäristöksi. Tämä johtaa luonnon valtaamien alueiden vähenemiseen, mutta erityisiä luontoarvoja alueelta ei ole tunnistettu. Siten vaikutukset luonnonympäristöön voidaan katsoa merkitykseltään vähäisiksi.

Liikenteen lisääntyminen ja fossiilisten polttoaineiden käyttö rakentamisessa ja liikenteessä voivat johtaa vähäiseen ilmanlaadun heikkenemiseen ja meluhaittojen lisääntymiseen. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti ihmisten terveyteen ja viihtyvyyteen sekä eläinten elinympäristöihin. Asemakaava muutoksen aiheuttamat muutokset näissä asioissa voidaan katsoa kuitenkin vähäisiksi, koska alue on osa jo rakennettua ympäristöä ja moottoritie on lähiympäristössä paljon merkittävämpi melu- ja ilmansaasteiden lähde. Lisäksi alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asutusta tai muita toimintoja missä ihmiset altistuisivat merkittäviä aikoja haitoille.

Rakentamisen aiheuttama maa-aineserosio ja hulevesien pinnoiteltuilta tonteilta lisääntyminen voivat aiheuttaa haasteita hulevesistössä. Näihin haasteisiin varaudutaan mahdollisuudella rakentaa hulevesialtaita viivytykseen ja myös tonteille määrätään hulevesien viivytystä ja käsittelyä. Näiden määräysten ja suunniteltujen rakenteiden toteutuessa voidaan katsoa, että asemakaavalla on myös positiivisia vaikutuksia alueen nykyiseen hulevesitilanteeseen, kunhan suunnitellut hulevesi rakenteet toteutetaan.

Uusien rakennusten ja infrastruktuurin rakentaminen voi muuttaa merkittävästi maiseman luonnetta. Tämä voi vaikuttaa negatiivisesti alueen valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Maiseman heikentämistä on pyritty välttämään suojaviheralueilla ja istutettavilla alueilla. Kuninkaanportti aiheuttaa jo maisemahaittaa nykyisellä maankäytöllään ja asemakaavan tuoma lisähaitta voidaan katsoa merkitykseltään vähäiseksi.

6.4 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin

Asemakaava nojautuu Mäntsäläntien liittymään, jonka palvelutaso ruuhka-aikana laskee. Vähittäiskaupan suuryksiköihin voi muodostua merkittäviä liikennemääriä sesonkiaikoina. Liikenneympyrässä liikenne voi kuitenkin osin tasoittua, kun ympyrän eri haarojen

liikennemäärien suhde tasoittuu. Asemakaavan muutoksella vähennetään rakennusoi-
keutta ja jos asemakaavassa osoitettu toimistorakentaminen olisi toteutunut kokonaisu-
udessaan voisi liikenne olla jopa suurempaa kuin mitä tässä asemakaavassa on osoitettu.
Näin voidaan katsoa, että asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen
liikenneolosuhteisiin.

Suunnittelualueen toteutuessa tulee kuitenkin liikenne lisääntymään. Alueen sisäinen lii-
kenneverkko kestää kuitenkin liikenteen lisääntymisen. Linja-auto saavutettavuus voi pa-
rantua alueella, jos toteutetaan uusia pysäkkejä alueen keskelle. Myös Porvoon joukkoli-
ikenne uudistus antaa mahdollisuuksia parantaa saavutettavuutta julkisella liikenteellä.

Jalan ja pyöräillen on mahdollista saavuttaa turvallisesti Kuninkaanportti yhdistettyjä kevy-
enliikenteen väyliä pitkin. Välimatkat ovat kuitenkin pitkiä ja reitit joutuvat väistelemään
moottoritien ja Mäntsäläntien liikennettä. Yhteyden Porvoon keskustaan ovat kuitenkin pa-
ranemassa, kun Porvoon puistokadun varren pyöräilyn ja jalankulun reitit rakentuvat. Ase-
makaava ei suoraan muuta jalankulun ja pyöräilyn liiketeellisiä ratkaisuja sillä ei siten ole
suoria vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn liikenteeseen verrattuna ajantasaiseen asema-
kaavaan.

6.5 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimintoja, joiden saavutettavuus on yleisimmin henki-
löautolla. Liiketilat kilometrien päässä asutuksesta ovat paremmin saavutettavissa muilla
kuin kestävillä liikkumisen tavoilla. Kuninkaanportissa mahdollisuudet saavuttaa palvelut
julkisella liikenteellä kuin pyöräliikenteellä ovat kuitenkin olemassa ja siten alue ei muo-
dosta tavanomaista tilaa vaativan kaupan aluetta huonompaa tai parempaa kokonaisuutta
kaupan palvelujen tarjonnassa kestävien kulkumuotojen suunnasta katsottuna. Vaikutuk-
siltaan Kuninkaanportin kaupallinen alue ja sen laajeneminen voidaan katsoa heikentävän
yleisiä liikkumisenkäyttötapoja Porvoossa ja voidaan myös katsoa yhdyskuntarakenteessa
henkilöautollaliikkumista lisääväksi ilmastopäästöjä lisääväksi kehitykseksi.

Liikkuminen seudullisesti on katsottu kuitenkin mahdolliseksi ja Kuninkaanportti tarjoaa
seudullisen kaupan palvelupisteen hyvien henkilöautoliikenteen saavutettavissa. Paikalli-
nen saavutettavuus ja seudullinen saavutettavuus saattaa vähentää liikennetoteumaa ko-
konaisuutena, kun ostoksille ei tarvitse liikkua vielä kauemmas itäseudella. Näin voi-
daan katsoa, että vaikutukset liikkumisen muotoihin ilmastomuutoksen kannalta ei ole pel-
kästään negatiivinen, vaikka asiakas saavutettavuus perustuu pääosin henkilöautoihin.

Kaupallisten palveluiden lisääminen lisää kulutusta ja siten voi lisätä kulutusperusteisia päästöjä Porvoon kaupungissa. Kulutettavan rahan määrää ei kuitenkaan lisääntyneet palvelut lisää ja siten kokonaisuutta tarkastellessa voida tarkasti määrittää lisääkö Kuninkaanportin lisääntynyt kulutus ilmastopäästöjä vai korvaako se ihmisten muuta kulutusta esimerkiksi matkustamiseen tai muihin hiili-intensiivisiin kulutuskohteisiin.

Asemakaava sijoittuu jo toteutuneeseen infrastruktuuriin ja siten päästöjä ei aiheudu katu- ja muun infrastruktuurin rakentamisesta. Rakennusten rakentamisesta aiheutuu päästöjä ja myös alueen osin heikot maapohja olosuhteet vaativat stabilointeja ja tuottavat siten tavallista enemmän rakennusaikaisia päästöjä. Rakentamisen päästöt voidaan katsoa osalla tonteista tavanomaista huonommiksi ja osalla tavanomaisiksi. Kuninkaanporttiin rakentaminen on vaikutuksiltaan ilmastomuutoksen kannalta haitallista.

Ilmastonmuutoksen varautumisessa asemakaavan hulevesien viivytyksen ohjaus ja tilavaraukset mahdollistavat paremman varautumisen ääreviin sateisiin. Siten vaikutukset asemakaavalla voidaan nähdä varautumisen osalta positiivisena.

Asemakaava ei toteuta erityisen hiiliviisaita ratkaisuja. Puurakentamiseen vain suositellaan ei määrätä ja liikkuminen nojaa pääosin henkilöautoihin. Asemakaavalla on kuitenkin myös positiivisia ilmastovaikutuksia sen mahdollistaessa paikallisemmat palvelut ja toteutetun infrastruktuurin paremman käytön sekä paremman varautumisen hulevesitulviin. Viherkertoimen toteuttamisella saadaan myös muodostettua suurempia hiilivarastoja tonteille.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan tueksi on laadittu rakentamista ohjaavat rakennustapaohjeet. Rakennustapaohjeella pyritään saamaan toteutukseen hyviä ratkaisuja ja yhtenäistämään alueen toteuttamista. Asemakaavalla on määrätty toteuttamaan Porvoon viherkertoimella parempaa ja monipuolisempaa kaupunkiviherympäristöä.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on valmis toteutettavaksi sen saatua lainvoiman.

Porvoossa xx.xx.2024

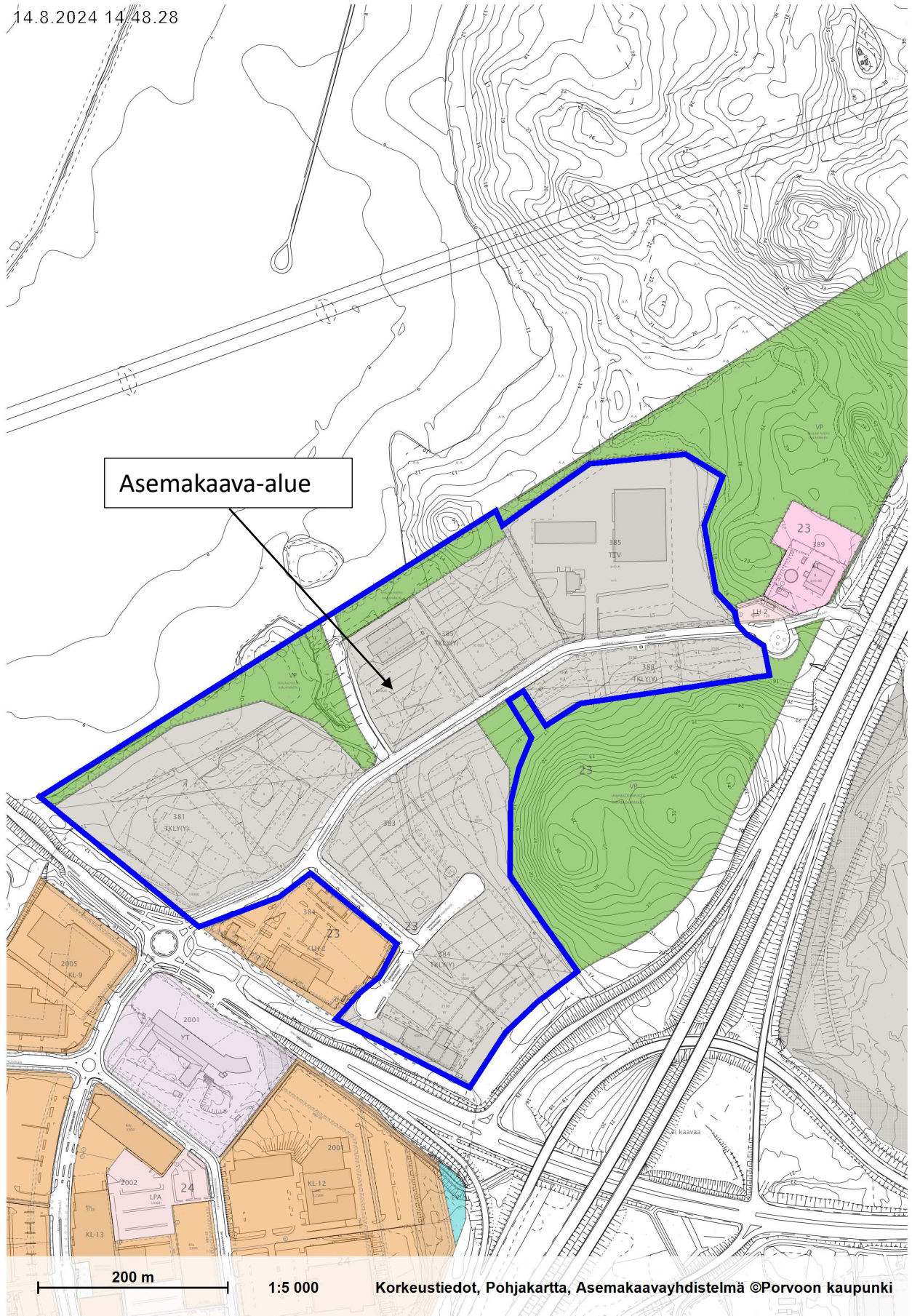
Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Johannes Korpijaakko
kaavoittaja

14.8.2024 14.47.35



14.8.2024 14:48.28





AK 562

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luonnosvaihe Kuninkaanportti Harabackankatu
Asemakaava ja asemakaavanmuutos, 27.8.2024

1 SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää moottoritien E17 ja Mäntsäläntien rajaaman lohkon Kuninkaanportin moottoriteliittymän luoteis- ja pohjoispuolella. Alueen keskellä kulkee Harabackankatu. Suunnittelualue rajautuu Mäntsäläntiehen lounaassa, Kiialan peltoihin luoteessa ja moottoritiehen länsipuolella. Suunnittelualueessa on mukana rakentamattomat kiinteistöt ja kiinteistöt, joille on tehty poikkeusluvalla muutoksia, laitoskeittiön sekä joukkoliikennevarikon tontit sekä puisto- ja katualueita.

2 HANKKEEN TAUSTAA

Kuninkaanportti on Porvoon merkittävin tilaa vaativan kaupan alue. Kuninkaanporttia on kehitetty 2000-luvun alussa kaupan ja toimistojen alueena. Tälle suunnittelualueelle on nykyisellä asemakaavalla mahdollistettu erityisesti toimistorakentamista. Toimistorakentamista alueelle ei ole toteutunut kuin yhden kerrostalon verran. Asemakaava on Mäntsäläntien pohjoispuolella toteutunut toimistotalon lisäksi vain liikenneaseman tontilla ja Harabackankadun pohjoispäässä. Kiinnostusta kaupan toimijoilla sijoittua alueelle on lisääntyneissä määrin, ja poikkeusluvalla on myös yksi tukku-kaupan tontti sijoitettu alueelle Mäntsäläntien varteen. Lisää rakentamista ei ole katsottu mahdolliseksi sijoittaa poikkeusluvalla. Alueen suunnittelu vaatii kokonaisnäkemystä, siksi alueelle tehtiin maankäyttösuunnitelma 2022, jonka perustella asemakaavaa ryhdyttiin päivittämään. Maankäyttösuunnitelma toimii pohjana asemakaavalle, mutta asemakaavaa on suunniteltu eteenpäin itsenäisesti.

Kuninkaanportin asemakaavan laatiminen on sisältynyt myös kaupunkisuunnittelun työohjelmaan jo useita vuosia. Vuodesta 2023 on ollut työohjelmassa erillisenä hankkeena tämän suunnittelualueen asemakaavan päivittäminen.

Asemakaava on tullut vireille vuoden 2022 kaavoituskatsauksella.

3 SUUNNITTELUN TAVOITE

Asemakaavan päivittämisellä tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen maankäytön kehittämistä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on mahdollistaa sujuvasti toteutettavissa olevia liike- ja toimitila korttelialueita, jotka tuottavat elinvoimaisia kaupallisia palveluita ja työpaikkoja Porvooseen. Tarkoitus on päivittää suunnittelualueen kaavamerkinnot ja määräykset ajantasaisen maankäyttö- ja rakennuslain kaupan ohjauksen mukaisiksi. Tavoitteena on myös ottaa huomioon ja estää mahdollisuuksien mukaan maisemallisten arvojen heikkeneminen pohjoiseen sekä parantaa ja selkeyttää alueen hulevesien käsittelyn tilavaroja ja viivytyksen mahdollisuuksia. Asemakaavalla on tavoitteena ohjata rakentamista laatutasoltaan alueelle sopivaksi yhtenäiseksi kokonaisuudeksi ja saada kaupan alueelle toteutumaan vehreyttä ja puuistutuksia.

4 LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanportissa noin 3 km länteen Porvoon keskustasta. Suunnittelualue on kooltaan noin 30 ha.

4.2 Maakuntakaava

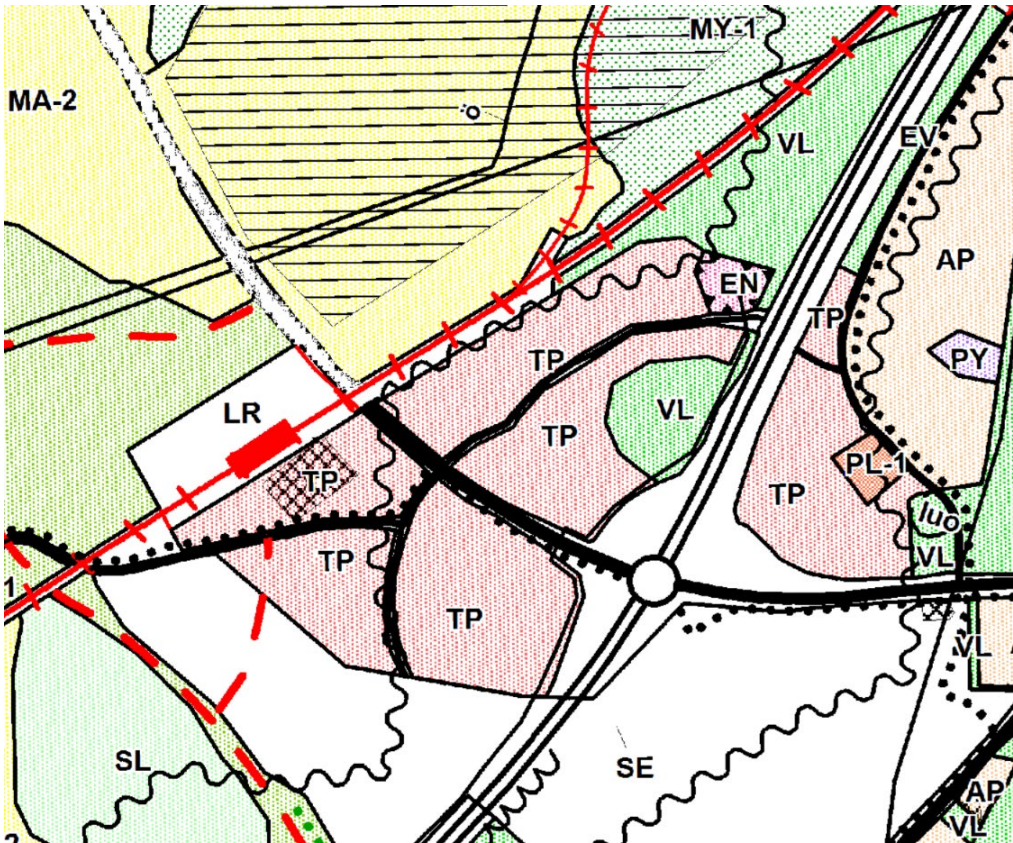
Maakuntakaavassa, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020), suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat keskustahakuiselle kaupalle (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² sekä paljon tilaa vaativalle erikoistavaran kaupalle 10 000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kuninkaanportin alue on maakuntakaavassa osoitettu kaupan alueeksi. Maakuntakaavan kaupan alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan ”Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.” Kaupan alueille on osoitettu enimmäismitoitukset; Kuninkaanportin osalta enimmäismitoitus on 125 000 k-m². Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Suunnittelualue jää moottoritie (Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie) ja ratavaraus (Ratayhteys lentoradalta Porvooseen) merkintöjen väliin. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevat Porvoo-Ruotsinkylä 110 kV / Porvoo-Anttila 110 kV voimajohtomerkintä ja eteläosasta Maa-kaasun runkoputki merkintä. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään aluemerkinään.

4.3 Yleiskaava

Vuonna 2004 valtuuston hyväksymässä keskeisten alueiden osayleiskaavassa suunnittelualue osoitettiin TP alueeksi.

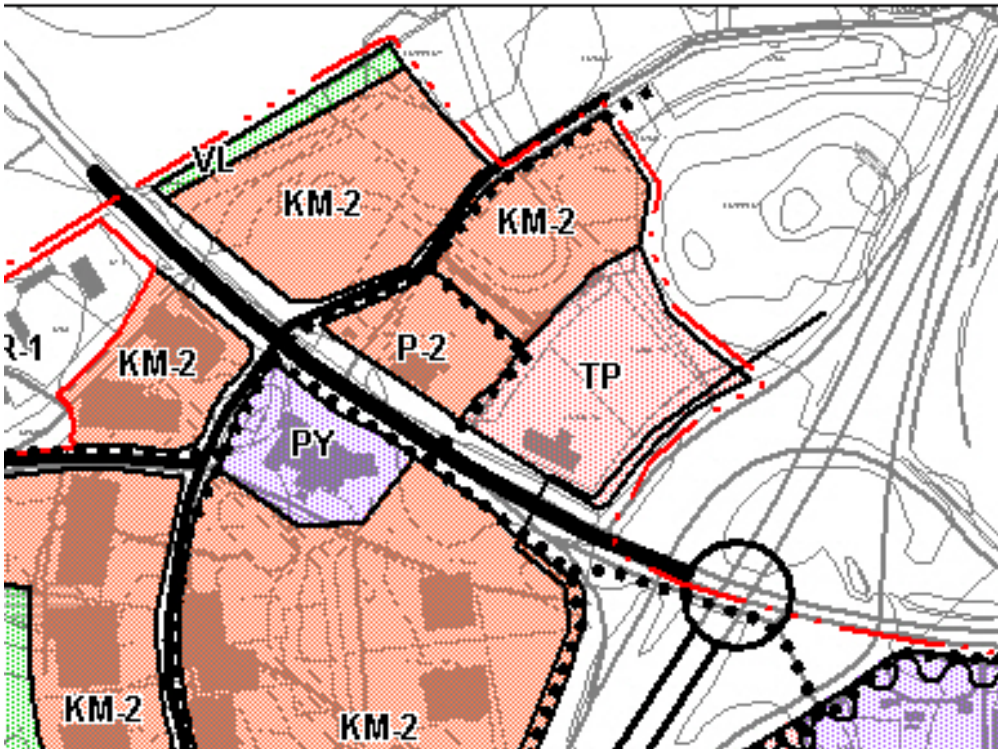


Kuva 1 Ote keskeisten alueiden osayleiskaavasta

Osa Kuninkaanportin alueesta osoitettiin selvitysalueeksi. Selvitysalue tarkoittaa, että alueen maankäyttöä ei ole yleiskaavassa ratkaistu. Kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2003, että alueelle tulee sijoittaa mm. kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä. Maakuntakaava-ratkaisut eivät kuitenkaan ole mahdollistaneet valtuuston toivomien kaupan suuryksikköjen kaavoitusta Kuninkaanporttiin.

Selvitysalueen vuoksi Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavaa on laadittu omana osayleiskaavanaan. Yleiskaava luonnos oli nähtävillä kahtena eri versiona 2013. Molemmassa luonnoksissa suunnittelualueelle osoitettiin KM-2 merkinnällä kaupan suuryksikkö -alueita ja TP-merkinnällä työpaikka-alue.

Osayleiskaavan luonnoksessa Kuninkaanporttia kehitetään suurten kaupan yksiköiden ja erityisesti tilaa vaativan kaupan seudullisena keskittymänä. Alueella on toteutuneena runsas 50 000 k-m² kaupan tilaa mm. auto-, vene-, rauta-, huonekalu- ja puutarhakauppaa. Vuoteen 2035 mennessä alueelle voi toteutua uutta kaupan rakentamista 75 000 k-m². Kaupan mitoitus on osayleiskaavaluonnoksessa maakuntakaavan mukainen: alueelle on mahdollista toteuttaa yhteensä 125 000 k-m² kauppaa.



Kuva 2 ote osayleiskaavaluonnoksesta

Porvoossa laaditaan uutta keskeisten alueiden osayleiskaavaa. Kuninkaanportin on tarkoitus olla mukana tässä osayleiskaavassa, jonka luonnoksen on tavoitteena valmistua 2024.

4.4 Asemakaava

Asemakaavassa suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Asemakaava 350A on vuodelta 2004, 350 on vuodelta 2002, 310 on vuodelta 1999 ja 217 on vuodelta 1992.

Kiinteistöjaotuksessa on vielä nähtävissä pohjalla ollut vanhempi 217 asemakaava, jossa kadut, Kaupankaari ja Tekniikantie, olivat Harabackankadun ympärillä kaarevia. Kaavamääräyksinä käytettiin varsin laajaa TKL(Y)-merkintää, jolla sallittiin liiketiloja, toimistoa ja teollisuutta. Asemakaava 350 muutti tontti- ja katurakenteen suorakulmaisemmaksi. Asemakaavassa osoitettiin Harabackankadun eteläpuolelle kolmekerroksisia 3500 k-m² toimistorakennuksia. Asemakaavalla 400 muutettiin liikenneaseman tontiksi yksi näistä toimistotalotonteista. Laitoskeittiölle lohkottiin tontti 2016, joka muutti kortteliin 385 asemakaavan 350 tonttijakoratkaisusta.

Asemakaavoilla on osoitettu suunnittelualueelle useita TKLY(Y)-korttelialueita, yksi TTV-korttelialue ja VP-alueita. TKLY(Y) määräyksessä on osoitettu laajalla vaihtoehdoilla eri toimintoja mahdolliseksi korttelialueille. Korttelialueille on ollut mahdollista sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus-, liike-, toimisto ja opetustilojen rakennuksia. Lisäksi on ollut mahdollista sijoittaa näyttelytiloja ja kaksi asuntoa. Elintarvikemyymälät on erikseen kielletty. Lisäksi määräyksessä on autopaikka-, melu-, aita- ja istutusmääräyksiä.

VP-määräyksellä on osoitettu puistoalueet suunnittelualueen itä ja pohjoisreunalle.

Rakennusoikeutta on osoitettu asemakaavassa suunnittelualueen osalta kortteliin 381 26 500 k-m², kortteliin 383 10 500 k-m², kortteliin 384 10 000 k-m², kortteliin 388 10 500 k-m². Lisäksi kortteliin 385 on osoitettu 20 000 k-m² suoraan ja TTV korttelialueella on rakennustehokkuusluvulla $e=0,4$ 14 000 k-m². Yhteensä suunnittelualueella on rakennusoikeutta noin 99 000 k-m².



Kuva 3 ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualueella.

4.5 Omistussuhteet

Suunnittelualue on pääasiassa Porvoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella olevat joukkoliikennevarikko, toimistotalotontti ja poikkeusluvalla muodostettu TY-tontti ovat yksityisessä omistuksessa.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole asukkaita. Suunnittelualueella on joukkoliikennevarikko, jossa on toimisto-, huolto- ja linja-autonkuljettajien työpaikkoja ja rakentumassa on tukkukauppaan keskittynyt rakennus, johon liittyy varastotyöpaikkoja ja kaupan työpaikkoja.

4.7 Rakennuskanta

Suunnittelualueella on vuonna 1999 rakennettuja joukkoliikennevarikon rakennuksia kolme kappaletta, laitoskeittiö vuodelta 2017, kolmekerroksinen toimistorakennus vuodelta 2004 ja rakentumassa oleva tukkukaupan rakennus.



Kuva 4 Laitoskeittiö ja joukkoliikennevarikko viistoilmakuvassa

Suunnittelualueen naapurissa on liikenneasema, johon kuuluu kaksi ravintolarakennusta ja autopesula.



Kuva 5 Viistoilmakuva liikenneasemasta ja toimistorakennuksesta suunnittelualueella.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on toteutumattomilta osiltaan tasaista ja vähän pusikoitunutta entistä peltoa. Rakennetut tontit ovat valtaosaltaan asvaltoituja. Harabackankadun reunassa on osalla matkaa istutetut puurivit. Harabackanpuiston mäki ja sen metsikkö suunnittelualueen itäosassa on poikkeus alueen luonteeseen. Mäki on maisemassa erottuva piirre ja suunnittelualue ympäröi mäkeä. Suunnittelualue rajautuu liikennealueisiin idässä ja etelässä. Moottoritie kulkee suunnittelualueita korkeammalla. Luoteispuolella avautuu Kiiialan kartanon peltojen laaja avoin peltomaisema, joka on osa valtakunnallisesti tärkeää maisema-aluetta. Kuninkaanportin hulevesille on tärkeä kulkureitti suunnittelualueen poikki ja luoteisreunaa länteen.



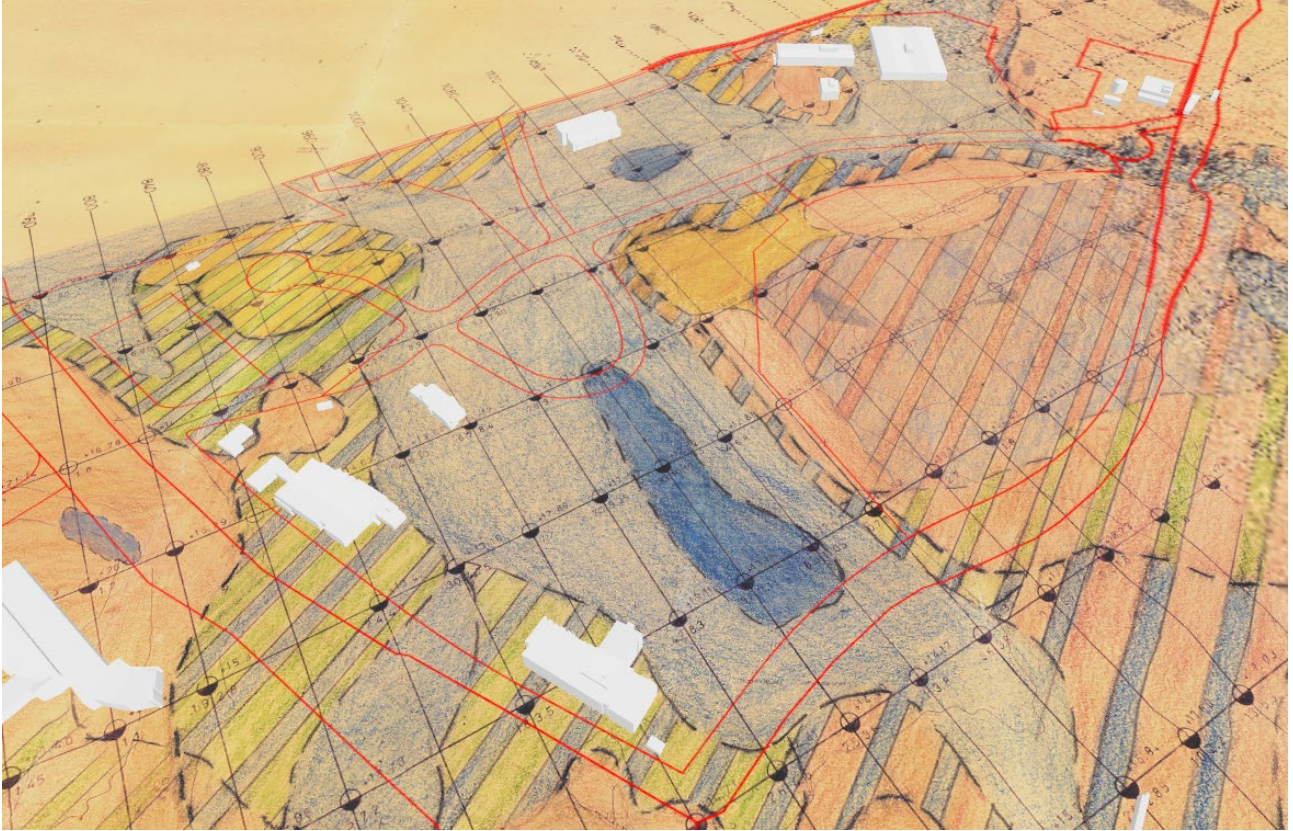
Kuva 6 Ote suunnittelualueesta 3D-mallissa, jossa erottuvat peltoalue vasemmalla, Harabackantie keskellä ja moottoritie liittymä oikealla.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueelle on rakennettu katuverkko ja vesijohdot. Suunnittelualueen vieritse kulkee kaa-sulinja. Suunnittelualueella on haasteita ojien riittävyyden kanssa ja hulevesi on ajoittain aiheuttanut tulvimista Mäntsäläntien viereisen ojan kohdalla.

4.10 Maaperä

Maaperä on pääosin rakennettavilla alueilla savea. Itäosan mäellä on myös kalliota. Suunnittelu-alueella on tehty laajoja maaperätutkimuksia 1976. Saven syvyys maaperässä vaihtelee pääosin 5–11 metrin välillä.



Kuva 7 Maaperäkartta kiinteistökartan päällä, jossa sinisellä näkyy savimaat ja tummansinisellä syvemmät savimaat.

4.11 Liiketilojen määrä Kuninkaanportissa

Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä vuonna 2022 laskettu liiketilan määrä on Kuninkaanportissa yhteensä n. 46 000 k-m². Tästä 11 000 k-m² on luokiteltu erikoistavarakaupaksi.

Maakuntakaavassa on Kuninkaanporttiin sallittu 125 000 k-m² tilaa vaativan kaupan liiketilaa. Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on keskustahakuiselle kaupalle (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m², ellei selvityksin muuta osoiteta. Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä vuonna 2022 on arvioitu Kuninkaanportissa erikoistavarakaupan rajaksi 15 000 k-m².

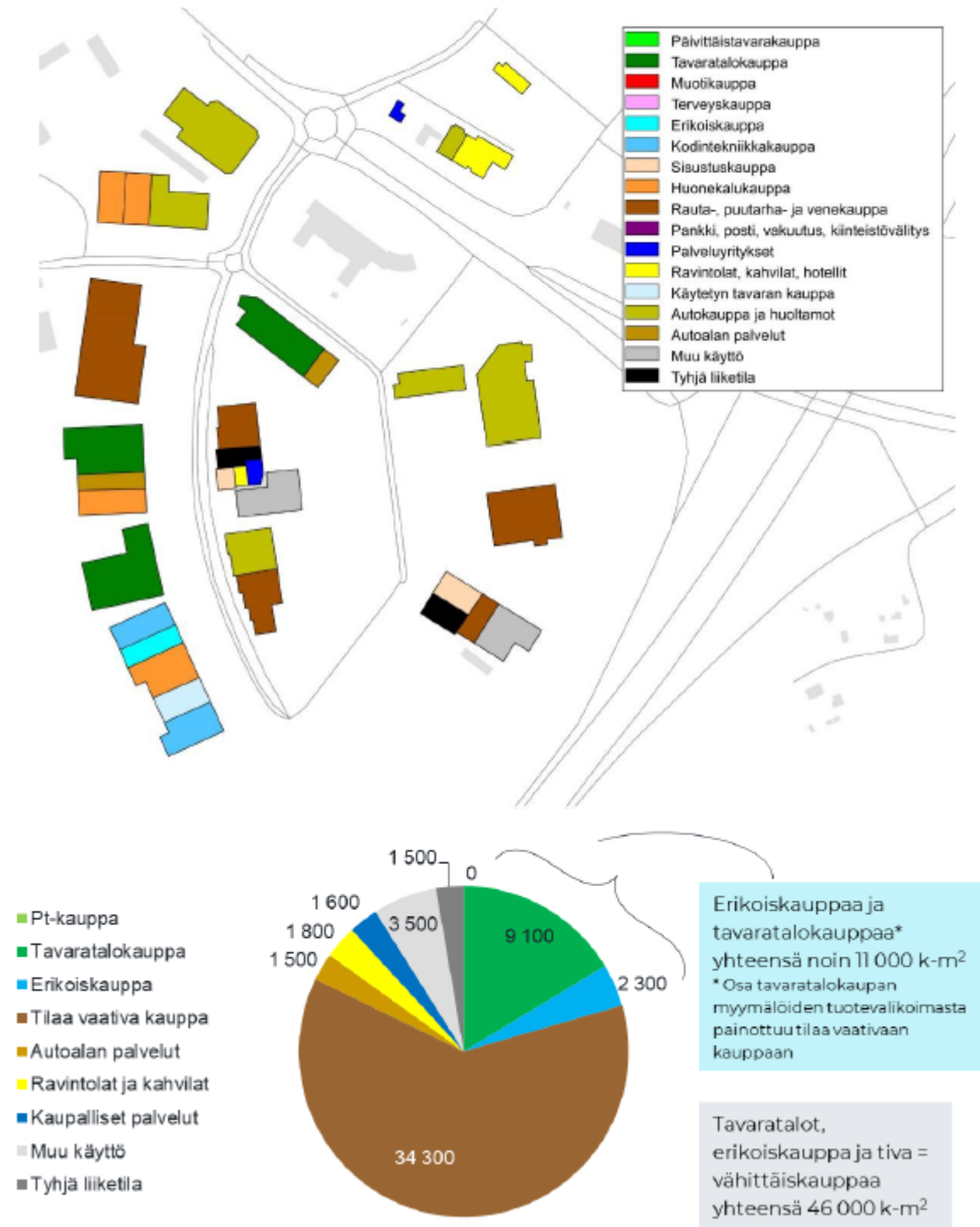
Selvityksessä todetaan, että tällä hetkellä Kuninkaanportissa ei ole päivittäistavarakauppaa, eikä myöskään lähiasukkaita (1 km säteellä). Kolmen kilometrin säteellä, jota voidaan tulkita paikallisena päivittäistavarakaupan vaikutusalueena, on asukkaita 6600, mikä ei vielä mahdollista päivittäistavarakaupan suuryksikköä alueelle ilman, että se keräisi merkittävästi ostovoimaa lähialueen ulkopuolelta. Jos lähialueelle ei suunnitella asukasmäärän kasvua, ei alueelle tule osoittaa uutta päivittäistavarakauppaa. Liikenneasema-tyyppinen myymälä ei kuitenkaan vaikuta vielä merkittävästi alueen profiiliin tai muuhun palveluverkkoon. Sen sijaan suurille päivittäistavarakaupoille tulisi osoittaa sijaintipaikkoja lähempänä asutusta.

Kuninkaanportin alueella on asemakaavassa Mäntsäläntien eteläpuolella noin 105 000 k-m² rakennusoikeutta, joka sallii liiketiloja. Uusilla KM- vähittäiskaupan suuryksikkö -merkinnällä on varustettu näistä 21 600 k-m². Loput ovat vanhemmilla KL-merkinnöillä, joilla ei enää voida vähittäiskaupan suuryksikköjä toteuttaa ilman asemakaavan päivittämistä. Yhteensä toteutuneena rakennuksia

liikerakennusten korttelialueilla Kuninkaanportissa on 65 000 k-m². Toteutumattomilla tonteilla rakennusoikeutta on 14 400 k-m².

Ote Porvoon Kaupan palveluverkkoselvityksestä 2022

Kuninkaanportti



Kuva 8 Ote Kaupan palveluverkkoselvityksen osiosta, jossa kuvataan Kuninkaanportin nykyisten liiketilojen tilanne.

5 PERUSSELVITYKSET

Kuninkaanporttiin on laadittu hulevesiselvitys vuonna 2016 ja asemakaavan suunnittelualueelle on laadittu Kuninkaanportin AK 562 hulevesiselvitys, jossa erityisesti käsitellään hulevesien viivytystaita ja selvitetään myös hulevesien käsittelyn tilannetta. Porvoon kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu vuonna 2022 ja sitä on päivitetty 2023 maakuntakaavan saatua lainvoiman. Alustava maankäyttösuunnitelma on laadittu vuonna 2022, ja se toimii pohjana asemakaavoitukselle. Mäntsälätien liittymistä on tehty liittymätarkastelut vuonna 2016. Maaperästä on tehty kattava tutkimus vuonna 1976. Maaperän laatua on tutkittu osin myös tarpeen mukaan myöhemmin. Viimeisimmät tarkentavat maaperätutkimukset tehtiin hulevesiallasselvitystä varten. Tien 55 kehittämiselvitys on laadittu 2023. Porvoon meluselvitys on vuodelta 2013.

6 KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Kaupan palveluverkkoselvityksessä on laadittu vaikutusten arviointia koko kaupungin tasolla, ja sitä hyödynnetään tämän asemakaavan kaupallisia vaikutuksia arvioidessa. Muista vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan asemakaavan laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia kaavaselostuksessa. Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset kaupan palveluverkkoon
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin
- Vaikutukset ilmastonmuutokseen

7 OSALLISET

7.1 Maanomistajat

Yksityiset kiinteistöjen omistajat.
Porvoon kaupunki

7.2 Naapurimaanomistajat

7.3 Yritykset

Telia Sonera Finland Oyj
Elisa Oyj
Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
Porvoon Sähköverkko Oy
Porvoon Alueverkko Oy
Digita Oy

7.4 Viranomaiset ja muut tahot

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Uudenmaan liitto
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

Kaupunkikehitys

- Kaupunkikehityksen johto
- Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus sekä kaupunkimittaus
- Kaupunki-infra, suunnittelu
- Kaupunki-infra, viheralueet
- Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta
- Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu
- Ympäristöterveydenhuolto

Elinvoima

- Elinvoiman johto

Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

Kaupunkikehityslautakunta
Ympäristöterveysjaosto

7.7 Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

8 VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

8.1 Vireilletulo

Asemakaavan laatiminen on sisällytynyt kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2019 alkaen. Hankkeesta on tiedotettu vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (MRL 7 §).

8.2 Aloitusvaihe

Asemakaavahanke edellyttää viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom). Aloitusvaiheen työneuvottelu pidettiin palveluverkkoselvityksen riittävydestä 22.03.2023. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.11.2023.

8.3 Luonnosvaihe (valmisteluvaihe)

Luonnosvaiheessa järjestetään kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §). Kuulemisen aikana kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Kirjalliset kommentit pyydetään kohdissa 7.3–7.5 mainituilta osallisilta sähköpostitse. Lisäksi tiedotus järjestetään kaupungin internetpalvelussa.

Saatujen mielipiteiden ja kommenttien pohjalta suunnittelutyötä tarvittaessa työstetään ja järjestetään neuvotteluja osallisten kanssa. Yhteenvedo saaduista mielipiteistä sekä vastine mielipiteisiin liitetään osaksi suunnitteluaineistoa.

8.4 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa järjestetään kaavan virallinen kuuleminen (MRL 65 §, MRA 27 §). Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa (Rihkamatori B, katutaso) sekä Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, toimitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (MRL 65 §). Viralliset lausunnot (MRA 28 §) pyydetään Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Liikelaitos Porvoon vedeltä ja ympäristöterveysjaostolta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Lisäksi kuulutus julkaistaan kaupungin internetpalvelussa.

8.5 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisvaiheessa tehdään ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §). Kirjallinen ilmoitus hyväksymisestä tehdään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Lisäksi hyväksymisestä tehdään kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Myös kuulutus kaavan lainvoimaisuudesta (MRA 93 §) tehdään kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9 KAAVOITUSHANKKEEN AIKATAULU

Tavoitteena on, että asemakaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin vuonna 2024 ja hyväksytään kaupunginvaltuustossa viimeistään vuonna 2025.

10 VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarvittaessa täsmentää ja täydentää työn aikana.

Yhteystiedot:

Porvoon kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)

06101 Porvoo

Kaavoittaja

Johannes Korpijaakko

puh. 040 489 5796

johannes.korpijaakko@porvoo.fi

Suunnitteluavustaja

Christina Eklund

puh. 040 489 5755

christina eklund@porvoo.fi

Päiväys 13.3.2024, 27.3.2024

Jarkko Lyytinen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

LIITE 4

PORVOO Kuninkaanportti Harabackankatu 23. KAUPUNGINOSA	
Asemakaavan muutos luonnoksena nähtävillä 21.03. -26.04.2024	
LAUSUNTO/MIELIPIDE (MRL 30 §) tiivistelmä	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
Uudenmaan ELY keskus Alueidenkäyttö Kuninkaanportti on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa kaupanalueeksi ja se kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kaupan alueen enimmäismitoitus on 125 000 k-m ² . Siinä on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila. Alue on osoitettu voimassa olevassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Osayleiskaavaa tullaan päivittämään. Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa, joille on mahdollista sijoittaa muun muassa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus-, liike-, toimisto ja opetustiloja. Elintarvikemyymälät on kielletty. Kortteliin 381 rakennusoikeutta on 26 500 k-m ² , korttelissa 383 10 500 k-m ² , korttelissa 384 10 000 k-m ² ja korttelissa 388 10 500 k-m ² . Kortteliin 385 on osoitettu 20 000 k-m ² ja TTV korttelialueelle rakennustehokkuusluvulla e=0,4 14 000 k ² . Yhteensä suunnittelualueella on rakennusoikeutta noin 91 500 k-m ² . Liikenne Kaava-alue sijaitsee Valtatie 7:n ja Mäntsäläntien (kantatie 55) välittömässä läheisyydessä. Kaava-alueen kehittyminen tulee lisäämään alueen liikennettä. Nyt kaava-aineistossa ei ollut tarkempaa liikenteellistä kuvausta mm. liikennemäärien muutoksista tai liikenteen suuntautumisesta. Liikenteen vaikutukset lähiseudun liikenneverkkoon tulee jatkosuunnittelussa tarkentaa. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueellisen joukkoliikenteen saavutettavuus kaupan alueen kehittämisessä. Vuonna 2024 valmistuneessa alueen hulevesiselvityksessä on tunnistettu maanteiden kannalta kriittiset kohdat. Nämä tulee jatkosuunnittelussa huomioida ja pyrkiä vähentämään hulevesien osalta maanteihin (vt7 ja kantatie 55) kohdistuvaa rasiitusta. Kantatielle 55 on valmistunut kehittämisselvitys. Tässä selvityksessä on esitetty kehittämistoimenpiteitä muun muassa kiertoliittymän alueelle. Sekä kantatie 55:n ja Valtatie 7:n kehittämistoimenpiteet tulee olla huomioituna	Vastine: Asemakaavan suhde liikennealueeseen ei ole muuttunut nykyisestä asemakaavasta ja kehityssuunnitelman mukainen liikenneyhteyksien kehittäminen alueella voi toteutua asemakaavan muutoksen mukaisella maankäytön toteutuksella. Hulevesien viivytysalueilla estetään hulevesikuormituksen muodostumista liikennealueelle. Asemakaavalla osoitetaan maakuntakaavan mukaisesti tilaa vaativaa kauppaa. Asemakaavan määräyksiin on muutettu ELY keskuksen huomioivat tarkennukset. Kuninkaanportti on saavutettavissa julkisella liikenteellä sekä kävellen ja pyörällä. Julkisen liikenteen osalta saavutettavuus voi parantua joukkoliikenteen uudistuessa Porvoossa. Myös Porvoon puistokadun kehittyminen parantaa jalankulun ja erityisesti pyöräily-yhteyksien kehittymistä keskustan ja Kuninkaanportin välillä. Palveluverkko selvityksessä on tutkittu millä määrällä erikoistavarakauppaa voidaan katsoa Porvoolle paikalliseksi. Selvityksessä on todettu, että jotta Porvoossa toteutuu kysyntäperusteellisesti paikallinen kaupan palveluverkko keskimääräisen neliötarpeen mukaisesti voisi kaupan alueille Tarmolaan ja Kuninkaanporttiin osoittaa yhteensä 30 000 k-m ² laajan tavaravalikoiman myymälöitä. Nämä määrät ovat pääosin jo toteutuneet. Laajan tavaravalikoiman kauppojen vertaaminen hypermarketteihin on kuitenkin Porvoon mielestä haastavaa, kun isojen päivittäistavara ja tavaratalo myymäläyhdistelmien kaupallinen konsepti on selvästi eroava laajan tavaravalikoiman myymälöistä. On kuitenkin totta, että joissain tapauksissa myymälöiden tuotevalikoiman kehittymistä on haastava seurata ja estää tuotevalikoiman muuttumista erikoistavarakauppaan tilaa vaativasta kaupasta. Ilmastovaikutusten arvio löytyy selostuksesta ja vaikutukset eivät ole täysin positiivisia. Vaikutuksia on kuitenkin myös positiiviseen suuntaan esimerkiksi hulevesien viivytyksen paranemisella ja mahdollisuuksilla kehittää joukkoliikennettä.

Kuninkaanportin alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa.

Kauppa

Asemakaavamuutosalueelle on voimassa olevassa maakuntakaava-kokonaisuudessa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä sekä kaupan alueen merkintä. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä Porvoossa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajat ovat seuraavat, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta:

- Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m²
- Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m²

Maakuntakaavan kaupan alueille voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Kuninkaanportin kaupan alueen enimmäismitoitus on 125 000 k-m², johon lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

Porvooseen on laadittu kaupan palveluverkkoselvitys vuonna 2023. Selvityksen johtopäätöksenä todetaan muun muassa, että Kuninkaan-portin alueella seudullisuuden alarajaa erikoistavaran kaupan osalta on mahdollista nostaa 15 000 k-m²:iin, sillä sille riittää paikallista ostovoimaa. Alueelle on jo selvityksen mukaan toteutunut muuta kuin paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa 11 400 k-m².

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että vaikka maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä voidaan selvitysten perusteella nostaa merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja, ei kaupan alueiden enimmäismitoitusta voi vastaavalla tavalla nostaa.

Asemakaavamuutosalue on voimassa olevassa yleiskaavassa työpaikka-alue (TP). Porvoossa laaditaan uutta keskeisten alueiden osayleiskaavaa. Kuninkaanportin eteläisen osan voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat kaupan toimintoja yhteensä noin 105 000 k-m²:n verran. Näin ollen

Muutokset asemakaavaan:

Korttelien määräksiä tarkennettu ja rakennusoikeuksia muokattu asemakaavaehdotukseen. Toimistotalotontti on otettu mukaan asemakaavaan.

Mäntsälätien pohjoispuolelle olisi mahdollista osoittaa kokonaisuudessaan noin 20 000 k-m² kaupan rakennusoikeutta. Asemakaavan luonnoksessa kauppaa on mahdollistettu seuraavasti:

- KM-6: yhteensä 12 200 k-m²
- KTY-3: yhteensä 2 300 k-m²
- TY-7: yhteensä 600 ha-m²

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että TY-7-korttelialueelle mahdollistettu myymälätila on osoitettu huoneistoalana kerrosala-neliömetrien sijaan. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että yhtenäisyyden vuoksi myös TY-7-korttelialueen myymälätilan rakennusoikeus tulisi osoittaa kerrosneliömetreinä.

Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa yhteensä 15 100 k-m² kaupan tiloja. Uudenmaan ELY-keskus pyytää kaupunkia huomioimaan, että Mäntsälätien pohjoispuolella on osittain toteutuneita korttelialueita (liikenneaseman tontti ja TKLY-korttelialue), joiden jäljellä olevaa rakennusoikeutta on mahdollista käyttää myymälätiloja varten.

Kyseisten korttelialueiden rakennusoikeus tulee huomioida kaupan alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Kaupan palveluverkkoselvityksestä käy ilmi, että Kuninkaanportin alueelle olisi painetta sijoittaa myös ns. laajan tavaravalikoiman myymälöitä

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että laajan tavaravalikoiman myymälät ovat hyvin erityyppisiä, ja osa laajan tavaravalikoiman myymälöistä muistuttaa tuotevalikoimaltaan hypermarketteja, painottuen keskustahakuiseen erikoiskauppaan. Uudenmaan ELY-keskus pitääkin KM-6-korttelialueille annettua kaavamääräystä hyvänä, sen rajatessa sallitun kaupan laadun paljon tilaa vaatimaan erikoistavaran kauppaan.

KTY-3-korttelialueen kaavamääräyksen osalta Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että määräystä on hyvä täsmentää. Määräyksestä tulee käydä ilmi, että myymälätiloja on mahdollista toteuttaa ainoastaan tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyvää myyntitarkoitusta varten.

Ilmastovaikutukset

On hyvä, että ilmastovaikutukset on tunnistettu kaavan keskeisiksi vaikutuksiksi ja ne tullaan arvioimaan. Ilmastovaikutusten huomioon ottaminen tulee kuitenkin aloittaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa suunnittelua.

On todennäköistä, että kaavan tavoitteiden mukainen Kuninkaanportin kaupallisten palveluiden

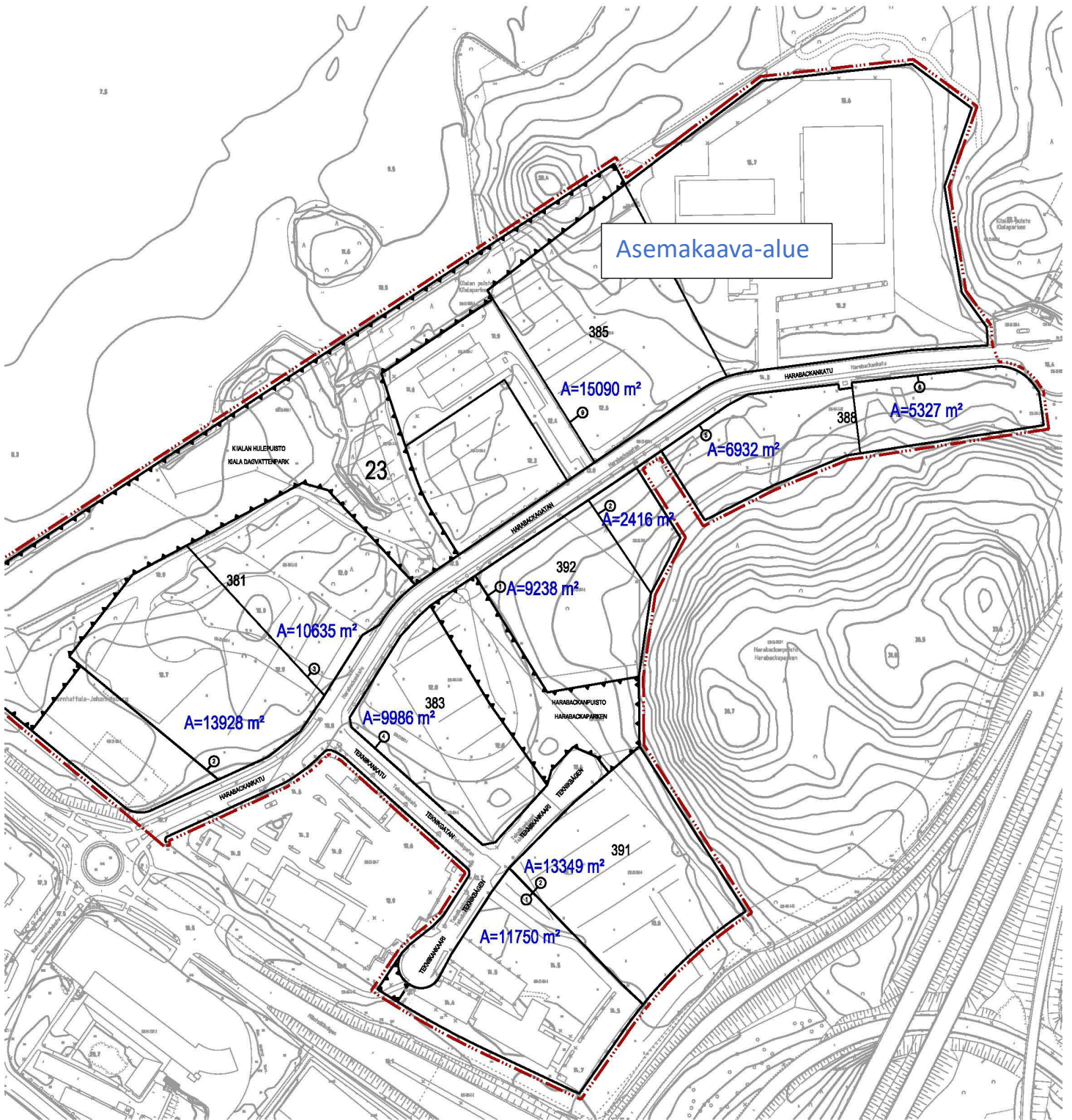
<p>kehittäminen on ristiriidassa Porvoon kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa, sillä ratkaisu todennäköisesti lisää autoriippuvuutta ja päästöjen syntymistä. Kestävyyden ja ilmastovaikutusten kannalta on ratkaisevaa, miten vahvasti lisätään yksityisautoiluun tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta. Porvoon kaupungin päästöistä (Hinku-laskenta) 40 prosenttia on peräisin tieliikenteestä. Kaavaratkaisu lukitsee kehitystä pelkkään yksityisautoiluun, joka ei ole linjassa asetettujen tavoitteiden kanssa.</p> <p>Kuninkaanportin kaupallisia palveluita käyttää ja tulevat käyttämään Porvoon keskustan asukkaat. Heille on keskustassa palveluita, joita voitaisiin edelleen kehittää, kestäviin kulkumuotoihin tukeutuen. Ilmastotavoitteet huomioivassa suunnittelussa tulisi lähtökohtana olla, että kestävästä liikkumisesta tehdään autoilua houkuttelevampi, turvallisempi, nopeampi ja helpompi kulkumuoto. Tätä ei ole huomioitu luonnosvaiheen aineistossa.</p> <p>Hulevedet</p> <p>Hulevesiselvitys on kattava ja huolella tehty. Asemakaavamääräykset ovat asianmukaiset.</p>	
<p>Ympäristöterveydenhuolto Ympäristöterveydenhuollolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksista huomautettavaa.</p>	<p>Vastine: .</p> <p>Muutokset asemakaavaan:</p>
<p>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p> <p>-Asemakaavan päivityksessä tulee huomioida pelastustoiminnan edellytykset mm. Selkeät ja loogiset osoitenumeroinnit, riittävän leveät liittymät sekä sammutusveden saanti. Sammutusveden riittävydestä tulee keskustella pelastuslaitoksen kanssa.</p> <p>-Autopaikoitusalueiden suunnittelussa tulee huomioida rakentamisen vaatimat mahdolliset pelastustiet ja nostopaikat.</p>	<p>Vastine: Asemakaava mahdollistaa selkeät osoitteet. Sammutusveden riittävyys ja paikoitusalueet suunnitellaan asemakaavan jälkeen toteutusvaiheessa.</p> <p>Muutokset asemakaavaan: Ei muutoksia asemakaavaan</p>
<p>Porvoon Vesi</p> <p>Mikäli korttelin 381 tonttien 1 ja 4 korkoa ei nosteta voi jätevesien johtaminen verkostoon vaatia pumppauksen, jotta tarvittava peitesyvyys saavutetaan.</p> <p>Suunnittelualueella on myös hulevesiverkosto.</p> <p>Alueella sijaitsee pumppaamo, kaavassa voisi olla maininta sen sijainnista.</p>	<p>Vastine: Nostetut huomiot otetaan mukaan asemakaavaan.</p> <p>Muutokset asemakaavaan: Määrätty tonttikohtaisesta pumppauksesta ja lisätty merkintä pumppaamosta.</p>
<p>Ympäristönsuojelu Hulevesien hallinnan kannalta on tärkeää, että hulevesien viivytysjärjestelmien</p>	<p>Vastine: Rakentamisen aikataulu muutettu asemakaavamääräyksiin.</p>

<p>rakentamisen osalta voidaan noudattaa hulevesiselvityksen mukaista ehdotusta, jonka mukaan viivytysjärjestelmät on rakennettava jo ennen muuta rakentamista. Lisäksi rakentamisaikaista hulevesien laatua sekä viivytysrakenteiden toimintaa ja kuntoa on seurattava.</p>	<p>Muutokset asemakaavaan: Lisätty määräyksiin huleveden viivytysrakenteiden rakentamisesta ennen rakentamista.</p>
<p>Uudenmaan liitto</p> <p>Uudenmaan liitto on antanut alustavia kommentteja asemakaavamateriaalista jo kaavan aloitusvaiheessa. Tällöin Uudenmaan liitto mm. totesi, että aineistoihin olisi tarpeen lisätä yleispiirteinen karttataarkastelu kaupan kerrosneliömäärien jakautumisesta Kuninkaanportin alueella. Lisäksi liitto toi esiin, että maakuntakaavan tavoitteet ja kaupan mitoitusta on suositeltavaa huomioida Kuninkaanportin alueen suunnittelussa.</p> <p>Luonnosvaiheessa kaavamateriaaleihin on lisätty karttataarkastelu kaupan toiminnallisesta kokonaisuudesta ja kerrosneliömäärien jakautumisesta osa-alueittain, mikä auttaa hahmottamaan Kuninkaanportin kokonaisuutta. Luonnosvaiheen kaavaratkaisussa kaupan mitoitusta on myös pienennetty aloitusvaiheen ratkaisuun nähden. Mitoitus vaikuttaisi olevan nyt enemmän maakuntakaavan mitoituksen suuntainen.</p> <p>Uudenmaan liitto toteaa, että asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu kaupan osalta on aloitusvaiheen materiaaliin verrattuna nyt paremmin linjassa maakuntakaavan kanssa. Kaavaratkaisua on kuitenkin jatkossa tarpeen taustoittaa ja perustella selkeämmin kaavaselostuksessa, jota ei nyt ole ollut saatavilla. Lisäksi alueen suunnittelussa on huomioitava, että kaupallisten toimintojen lisäksi alueen lähiympäristöön kohdistuu useita muita maakunnallisia intressejä ja suunnittelutarpeita.</p> <p>Tarkennuksena myös, että lainvoimaisen maakuntakaavan virallinen nimi on Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava (mm. OAS kpl 4.2).</p>	<p>Vastine: Asemakaavan kaupan mitoitusta on tarkennettu edelleen maakuntakaavan mukaiseksi. Asemakaavaselostuksessa kuvattu asemakaava ratkaisua ja sen vaikutuksia. Maakuntakaavan nimi on muutettu.</p> <p>Muutokset asemakaavaan: Kaupan mitoitusta tarkennettu. Maakuntakaavan nimi muutettu.</p>
<p>Mielipide 2</p> <p>St1 Oy näkee alueen kehittämisen yleisesti pelkästään positiivisena asiana.</p> <p>Asemakaavaluonnoksenmukainen rakennusoikeus tuo toteutuessaan alueelle liikennevirtoja, jotka mahdollistavat ja tukevat St1 Oy:n järjestämiä (Shell Porvoo Kuninkaanportti) toimintoja jatkossakin. Alueen liikenneverkko vaikuttaa kestävästi isojakin liikennemääriä ja otamme nämä autoilijat, pyöräilijät ja kävelijät ilolla vastaan. Alueessa on iso potentiaali merkittävänä kaupan ja yritystoiminnan keskittymälle. Kiitos siis ennakkoon jo näistä tulevista muutoksista.</p> <p>Lisäksi annamme positiivisen palautteen tontin päivitystyistä liittymäkielloista, jotka puoltavat</p>	<p>Vastine: TY-7 tontti Mäntsäläntien varressa on jo muodostettu poikkeusluvalla 2021 ja päätös sen rakennusten sijoittelusta on jo tehty. Asemakaavan muutos vaan tuo poikkeuslupapäätöksen ratkaisun asemakaavaan.</p> <p>Tarvetta polttoainejakelun erilliselle kielloille ei kaupunki näe tarvetta. Kaupunki toimii mahdollistajana eri kaupan ja toimitolatoiminnoille. Asemakaava ei erityisesti kaavoita liikenneasema toimintoja lisää alueelle, mutta ei niitä kategorisesti lähde myöskään estämään.</p> <p>Muutokset asemakaavaan: Ei muutoksia.</p>

<p>nykyisiä liittymiämme ja osoittavat toimivan nykytilan mainiosti.</p> <p>Toivoisimme kahteen asiaan muutosta:</p> <p>TY-7 korttelin (Mäntsäläntien varressa) rakennusoikeus on osoitettu rakennettavaksi lähes kiinni Mäntsäläntien suuntaiseen tontinrajaan. Tämä aiheuttaa toteutuessaan merkittävää näkymähaittaa asemallemme (Shell Porvoo Kuninkaanportti) Mäntsälän suunnasta. Toiveenamme olisikin, että rakennusoikeuden sijoittelu tontille olisi vapaampaa, ja jatkossakin näkyvyys Mäntsälän suunnasta säilyisi hyvänä.</p> <p>Lähtökohtaisesti polttonesteiden jakelu kyseisillä asemakaavaluonnoksen mukaisilla tonteilla ei ole mahdollista ja alueen polttonesteiden jakelu on osoitettu omistamallemme tontille. Jotta LH tonttimme toimintaedellytykset ja sitä kautta kaupunkilaisten polttonesteiden jakelun palvelut säilyvät talousyhtälön (mm. jakeluinfran uusiminen) näkökulmasta mahdollisina tulevaisuudessakin, voisi yleismääräyksissä todeta polttonesteiden jakelun olevan kiellettyä muodostettavilla tonteilla. Tämä pitäisi KLH-tonttimme jatkossakin ja pitkäjänteisesti siinä käytössä, johon se on asemakaavan käyttötarkoituksen mukaisesti tarkoitettu.</p> <p>Kiitokset vielä Porvoon kaupungille aktiivisesta kehitysoitteesta.</p>	
<p>Asemakaava ehdotuksena nähtävillä 23.10. -22.11.2024</p>	
<p>LAUSUNTO/MUISTUTUS (MRL 30 §) tiivistelmä</p>	<p>KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN</p>
<p>Uudenmaan ELY-keskus</p> <p>Alueidenkäyttö</p> <p>Kuninkaanportti on osoitettu voimassa olevassa maakuntakaavassa kaupanalueeksi ja se kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kaupan alueen enimmäismitoitus on 125 000 k-m2. Alue on osoitettu voimassa olevassa Porvoon keskeisten alueiden osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa, joille on mahdollista sijoittaa muun muassa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus-, liike-, toimisto ja opetustiloja. Elintarvikemyymälät on kielletty.</p> <p>Liikenne</p>	<p>Vastine:</p> <p>Asemakaavassa liikenteen osalta nojataan selvityksiin liittymästä ja kehittämisselvityksestä Mäntsäläntielle. Asemakaavan muutos ei lisää rakennusoikeutta tai liikennepotentiaalia Harabackantiellä verrattuna nykyisiin voimassa olevaan kaavaan. Siten asemakaavan muutos ei heikennä Mäntsäläntien sujuvuutta tai turvallisuutta. Kokonaisliikenteen muutoksesta ei ole teetetty erillisiä selvityksiä. Huomioitu ja luettu esiselvitys pyörätiestä välille Hinthaara Kuninkaanportti, mutta selvityksellä ei vaikutuksia asemakaavaan.</p> <p>Ilmastovaikutusten arvioissa on pyritty avaamaan alueen aiheuttamia vaikutuksia neutraalisti. Vaikutusten arvioon lisätty kohtia ELY:n huomioiden mukaisesti.</p>

<p>Kaava-aineistossa todetaan liikenteen osalta, että liikenne- ja kulkuväylien toteutuminen ei muutu vaan noudattavat jo toteutuneita katuja. Suunnittelualueen toteutuessa tulee liikenne alueella lisääntymään.</p> <p>Liikennevastuualue on kaavan valmisteluaineiston lausunnossa todennut, että aineistossa ei ollut tarkempaa liikenteellistä kuvausta muun muassa liikennemäärien muutoksista. Ehdotusvaiheen aineistosta ei edelleenkään selviä kaava-alueen vaikutukset alueen kokonaisliikennemääriin.</p> <p>Liikennevastuualue edellyttää, että asemakaava-alueen toteutuminen ei saa heikentää Mäntsäläntien (kt55) liittymän sujuvuutta sekä turvallisuutta.</p> <p>Liikennevastuualue toteaa, että alueen hulevesien suunnittelussa on huomioitu hyvin kaava-alueeseen rajautuvat maantiet Mäntsäläntie sekä Valtatie 7. Syksyllä 2024 on valmistunut esiselvitys Mt1531 jalankulku - ja pyörätien rakentaminen välille Hinthaara-Kuninkaanportti. Selvitys on hyvä huomioida kaava-alueen jatkosuunnittelussa, osana muita alueelle valmistuneita liikenneselvityksiä.</p> <p>Ilmasto</p> <p>Kaavaratkaisun ilmastovaikutusten käsittelyä on syytä selventää. Ilmastovaikutusten käsittely painottuu hyvien puolien käsittelyyn, vaikka hyödylliset vaikutukset ovat erittäin pieniä. Esimerkiksi kestävien kulkumuotojen mahdollinen osuus tulee olemaan niin pieni, että sillä ei ole merkitystä ilmastovaikutusten kokonaisuuteen kyseisessä kaavaratkaisussa. Kaavan lisätessä liikennettä ja aiheuttaessa rakentamisen päästöjä, ovat sen ilmastovaikutukset kokonaisuudessaan haitalliset.</p> <p>Kaavaratkaisu on ristiriidassa Porvoon kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa, sillä se lisää yksityisautoiluun tukeutuvaa yhdyskuntarakennetta. Lisäksi huono rakennettavuus lisää päästöjä huomattavasti. Täten ei voida katsoa, että rakentamisen päästöt ovat tavanomaiset, kuten on esitetty.</p> <p>Kauppa</p> <p>ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausunto on kaupan sijainninhjauksen näkökulmasta huomioitu asianmukaisesti.</p>	<p>Muutokset asemakaavaan: Tehty ilmastovaikutustenselvityksiä.</p>
<p>Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos</p> <p>-Ei lisättävää</p>	<p>Vastine: -</p>
<p>Porvoon Vesi</p> <p>Korttelin 381 tonteilla voi joutua pumppaamaan jätevesiä riippuen tonttien toteutuksesta.</p>	<p>Vastine: Lausunnon huomiot korjataan asemakaavaan.</p>

<p>Asemakaavaselostukseen voisi lisätä sen että, alueella on katualueille jo rakennettu vesi ja viemäriverkosto.</p>	<p>Lisätty määräys pumppauksesta ja lisätty selostukseen maininta vesi ja viemäriverkostosta.</p>
<p>Uudenmaaliitto</p> <p>Uudenmaan liitto toteaa asemakaavan olevan maakuntakaavan mukainen niin kaupan mitoituksen kuin laadunkin osalta. Liitto myös toistaa aiemman lausunnon mukaisesti, että kaupallisten toimintojen lisäksi alueen lähiympäristöön kohdistuu useita muitakin maakunnallisia intressejä ja suunnittelutarpeita, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Esimerkiksi Itäradan YVA-menettely on parhaillaan vireillä.</p>	<p>Vastine: Lausunnon huomiot otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.</p>
<p>Ympäristöterveysjaosto</p> <p>Suunnittelualueen naapurissa liikenneaseman tontilla ja sen läheisyydessä asemakaava-alueelle sijoittuvalla tiealueella on vilkasta rekkojen taukopaikan liikennettä. Kuljettajille on osoitettu liikenneasemalla sosiaalitytöitä ja kuljettajat käyttävät liikenneaseman muita palveluja. Rekkojen pysäköintipaikkoja on kuitenkin vähän ja varsinaista levähdysaluetta ei lainkaan. Siksi pysäköinti on laajentunut rakentamattomien tonttien suuntaan. Nyt tilanne alueella on sekava, kun rekkoja on pysäköitynä myös kadunvarteen ja tyhjien tonttien rajoille. Rekkoja on myös haasteellista saada käännettyä katualueilla muu liikenne huomioiden. Alue sopii sinänsä hyvin rekkojen levähdys- ja palvelualueeksi, sillä asutusta ei ole lähellä. Liikenteen melu, päästöt ja mahdollinen yöllä tapahtuva ajo ei häiritse tai aiheuta vaaratilanteita. Mutta tällä hetkellä alueiden käyttö on epäselvää ja aiheuttaa liikenneturvallisuuden vaarantumista autoilijoiden ja erityisesti jalankulkijoiden kannalta. Ympäristöterveysjaosto katsookin, että rekkojen pysäköintiin ja levähdysaluekäyttöön tulisi jo kaavassa osoittaa aluevaraus, jotta kadunvarsipysäköinti saadaan pois.</p>	<p>Vastine: Rekkojen sijainti ja määrä Kuninkaanportissa on huomattava ja huomio siitä on hyvä nosto. Kuninkaanportin asemakaavan päivityksen tavoitteena on kehittää aluetta kaupallisena keskuksena, joka tarjoaa elinvoimaisia palveluita, liiketiloja ja toimitiloja. Lisääntyvä rekkojen pysäköintitila ei tue tätä tavoitetta, vaan saattaa haitata alueen kaupallista vetovoimaa ja kehitystä. Kaupunkisuunnittelu ei näe, että alueen kehittäminen rekkojen taukoalueena on tarkoituksenmukaista. Nykyiset pysäköintitilat ja liikenneaseman tarjoamat sosiaalitytöt tarjoavat pienimuotoisen paikan rekkojen taukopaikkatarpeisiin, joka sekin on alkuperäisten Kuninkaanportin tavoitteiden vastainen. Näiden tarpeiden kasvun tyydyttäminen tulee ohjata vaihtoehtoisiin paikkoihin kuten Kulloon liittymän tai ABC Kuninkaantie yhteyteen. Näissä sijainneissa ne aiheuttavat myös vähemmän haittaa muille toiminnalle ja uhkaa muiden autoilijoiden ja jalankulkijoiden liikenneturvallisuudelle. Näillä perusteilla Porvoon kaupunkisuunnittelu katsoo, että Kuninkaanporttiin ei tule osoittaa lisää pysäköintitilaa rekoille. Sen sijaan keskitymme alueen kaupallisen kehityksen tukemiseen. Nykyisiä järjestelyitä tulee parantaa katusuunnittelun keinoin ja järjestelyt selkeytyvät, kun alue rakentuu valmiiksi.</p>





AK 562

Kuninkaanportti, Harabackankatu

Rakennustapaohje
13.8.2024

1 RAKENNUSTAPAOHJE

Rakennustapaohje täydentää asemakaavaa ja varmistaa kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttymisen. Suunnittelua ohjataan, jotta alueesta muodostuu yhtenäinen. Rakennustapaohjeen tavoitteena on tuottaa hyvää ja laadukasta kaupunkiympäristöä.

Rakennustapaohje on asemakaavaselostuksen liite, ja se hyväksytään asemakaavan kanssa. Rakennusluvan saaminen edellyttää ohjeen noudattamista ja viranomaislausuntojen huomioon ottamista.

1.1 Selostuksen sisällysluettelo

1	RAKENNUSTAPAOHJE.....	2
	1.1 Selostuksen sisällysluettelo	2
2	YLEINEN OSA.....	3
	2.1 Maaperä ja rakennettavuus	3
	2.2 Autojen pysäköinti.....	3
	2.3 Polkupyörät.....	3
	2.4 Valaistus, mainokset ja opasteet.....	3
3	RAKENTAMISEN LAATU	4
	3.1 Massoittelun pääperiaatteet.....	4
	3.2 Julkisivut, materiaalit ja väritys	4
	3.3 Katokset	4
	3.4 Aidat	5
	3.5 Hulevedet	5
	3.6 Viherkerroin	7

2 YLEINEN OSA

2.1 Maaperä ja rakennettavuus

Erillinen rakennettavuusselvitys on tarpeen perustamistavan selvittämiseksi ja pihojen mahdolliseen painumiseen varautumiseksi. Porvoossa esiintyy luontaisesti radonkaasua, joten rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota radonin pois johtamiseen alapohjarakenteista.

2.2 Autojen pysäköinti

Autopaikkavaatimukset on esitetty asemakaavamääräyksissä. Määräykset ovat minimivaatimus. Autopaikkatarjonnan tulisi aina perustua todelliseen tarpeeseen. Ylimiöitus ei ole toivottavaa, koska se rajoittaa piha-alueiden hyödynnettävyyttä kaupunkivihreänä ja hulevesien viivytykseen.

Pysäköintialueet tulee jäsenellä siten, että paikoitusalue koostuu suurimmillaan 12 paikan kokonaisuuksista. Paikoitellen voidaan sallia 16 paikan kokonaisuuksia. Paikoituskokonaisuudet tulee erottaa toisistaan puu- ja pensasistutuksin. Istutusten tulee muodostaa ympäristön laatua parantava viherympäristöä.

Ajoliittymän maksimileveys on 8 metriä. Tontilla voi olla kaksi ajoliittymää, jos se on tontinkäyttösuunnitelman kannalta erityisesti perusteltavissa.

2.3 Polkupyörät

Polkupyöräpaikkavaatimus on esitetty asemakaavamääräyksissä. Osa pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat tulee osoittaa helposti saavutettavaan paikkaan. Niiden tulee sijaita lähempänä sisäänkäyntiä kuin lähimmät tavalliset autopaikat, ja pyöräpaikoilla tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

2.4 Valaistus, mainokset ja opasteet

Mainoslaitteiden tulee olla korkeatasoisia, eikä irrallisia tai lepattavia mainoskylttejä sallita. Mainoslaitteet tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun. Mainoslaitteiden suunnittelu tulee sisällyttää osaksi rakennussuunnittelua. Tontilla saa olla yksi rakennuksesta erillinen tyylikäs mainoslaite tai pyloni. Pyloni saa olla korkeudeltaan enintään 12 m maanpinnasta.

Mainoslaitteita ei saa sijoittaa tai valaista siten, että ne vaarantavat liikenneturvallisuutta. Mainosten yleissuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja sitä tulee noudattaa liikeyritysten vaihtuessa. Suunnitelman tulee sisältää kaikki rakennuksen julkisivuun tulevat mainoslaitteet: valomainokset, nimikyltit, kisällinkyltit, näytöt ja markiisit. Mainoslaitteiden suunnittelun tulee olla osa julkisivun sommittelua.

Suhteettoman suuria tai suhteettoman paljon huomiota herättäviä mainoslaitteita ei sallita. Mainoslaitteissa suurin sallittu kirjainten korkeus on 1,5 metriä.

3 RAKENTAMISEN LAATU

3.1 Massoittelun pääperiaatteet

Työpaikka- tai liikerakennuksen massoittelussa ja ulkoisessa ilmeessä tulee pyrkiä hillittyyn ja laadukkaaseen kokonaisvaikutelmaan. Julkisivujen jäsentelyyn ja aukotukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueen tasokas ilme ja vetoava vaikutelma syntyy myös vahvasti läsnä olevasta viherympäristöstä.

Julkisivukorkeus mitattuna maanpinnasta julkisivun ja katon leikkauskohtaan (pitkällä sivulla) on oltava vähintään 4,5 metriä. Rakennusten huoltopiha tulee sijoittaa niin että se ei näy merkittävästi lähikaduilta. Huoltopiha voidaan piilottaa esimerkiksi seinän tai säleikön taakse.

3.2 Julkisivut, materiaalit ja värit

Materiaalia valittaessa on kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeistelyyn ja kauniisti vanhe-nevaan materiaaliin. Julkisivujen aukotusta ja erilaisten pintakäsittelyjen sommittelua suunnitelta-essa on pyrittävä pääasiassa pystysuuntaisiin yhtenäisiin kenttiin, jotka keventävät muuten pit-känomaista massiivista vaikutelmaa. Pressupinnat eivät ole sallittuja.

Rakennusmateriaalin voi valita vapaasti, mutta puun käyttö julkisivuissa ja rakenteissa on toivotta-vaa. Rakennuksen tulee julkisivuillaan kuvastaa rakentamisajankohtaansa.

Pitkiä nauhaikkunoita ei suositella, vaan ikkunat tulisi ryhmitellä jättevästi mielellään osin epäsym-metrisiin ryhmiin. Korkeat pystysuuntaiset ikkunat voivat olla toiminnan laadun mukaan hyvä rat-kaisu, jonka ansiosta työtiloista avautuu näkymiä ulos. Niin ikään ikkunattomilla julkisivuosuuksilla suositellaan materiaali- ja väri vaihtelua selkein kokonaisuuksin.

Asemakaavan luoteisella peltoaukeaan rajautuvalla korttelin 381 reunalla pellon puoleisten julkisi-vujen tulee olla värisävyiltään lämpimiä, kuten punamullan, keltamullan tai poltetun savitiilen sävyjä. Muissa alueen kortteleissa päävärin voi valita laajemmin, mutta sen tulee soveltua alueen lämmin-sävyyseen kokonaisuuteen. Rakennuksia voi elävöittää pääväriin sointuvalla korostevärillä katutilan suuntaan. Värit ei saa kuitenkaan olla häiritsevän vaihteleva. Maalipintojen tulee olla himmeitä. Kiiltäviä pinnoitteita ei hyväksytä.

Katon muodon ja kaltevuuden voi valita vapaasti. Katon on kuitenkin sovittava rakennuksen runko-syvyyteen ja korkeuteen, eikä se saa olla rakennusmassan hallitseva elementti. Ulkonevia räys-täitä suositellaan. Räystäsdetaljien on oltava samanväriset katon kanssa. Katteen väri on tumman-harmaa. Viherkatot ovat sallittuja. Katemateriaalin voi valita vapaasti.

3.3 Katokset

Katokset kuten varasto- ja suojakatokset ovat kaupunkikuvallisesti merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä elementtejä. Niiden tulee muodostaa rakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeusmaailmaltaan yhtenäinen kokonaisuus. Katoksen julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Väriin tulee noudattaa tontin muiden rakennusten värejä.

Katoksen kattomuoto on valittavissa vapaasti, mutta katoksen tulee kattomuodon osaltakin muo-dostaa rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Harjan suunta on katoksen pitkän sivun suuntainen. Katteen värin tulee olla sama kuin muissa rakennuksissa.

3.4 Aidat

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan. Muilta osin tontin saa aidata tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisella aidalla. Aidan materiaali on vapaasti valittavissa, mutta tyyliä tai halvan näköistä toteutusta tulee välttää. Umpinaisen aidan värin tulee olla tumma, joka sopii tontin rakennusten väriin, ja sitä tulee elävöittää esimerkiksi porrastuksin tai aidassa olevalla aukotuksella. Aidoissa kasvavat köynnökset ovat suositeltavia.

3.5 Hulevedet

Hulevesien tonttikohtaisen käsittelyn tavoitteena on yleisen hulevesijärjestelmän ylikuormittumisen estäminen ja äärevien sääilmiöiden aiheuttamien olosuhteiden hallitseminen. Rakentamisen yhteydessä tonteille muodostuu vettä läpäisemätöntä katto- ja pihapintaa. Näiltä muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla.

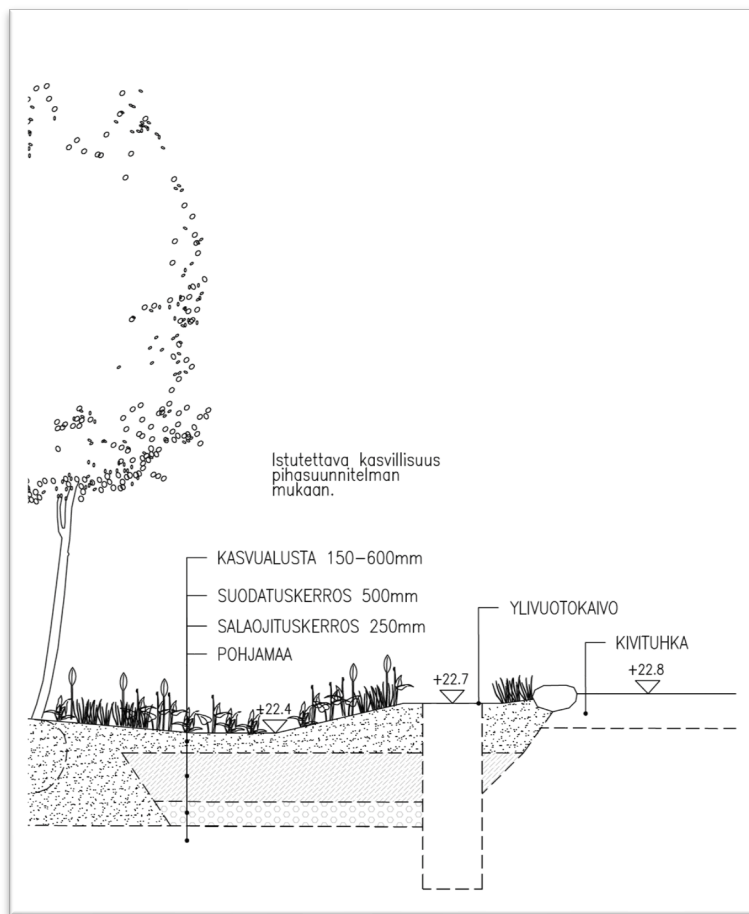
Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytyks, poisjohtaminen ja tulvareittijärjestely on esitetty.

Tonteilla syntyvät puhtaat katto- ja pihavedet viivytetään tai imeytetään ensisijaisesti tontilla. Jos painanteilla ei päästä tarvittavaan viivytyks- ja imeytystilavuuteen, täydennetään niitä rakenteellisilla hulevesien viivytyks- ja imeytysratkaisuilla, esim. hulevesikaseteilla. Viivytyksrakenteet voivat sijaita myös pinnoitetulla alueella.

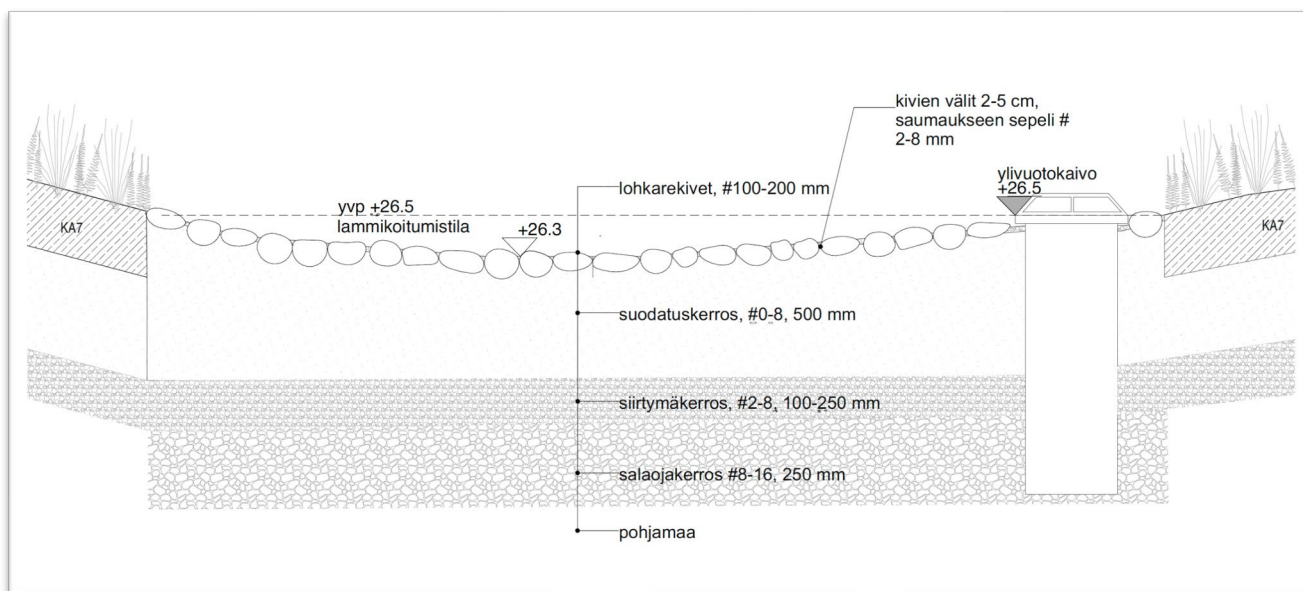
Viivytyks- ja imeytystilavuutta tulee olla 1,0 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa ja vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia. Viivytyks- ja imeytysjärjestelmien kapasiteetin ylittävä vesimäärä ohjataan kunnan hulevesijärjestelmään. Vedet ohjataan hulevesipainanteisiin maanpintaa pitkin. Painanteiden tulee olla monilajisesti ja kerroksellisesti istutettuja. Hulevesipainanteissa on oltava bio-suodatuskerros, jonka läpi vesi kulkee ennen imeytyskerrokseen siirtymistä.

Autoilla liikennöitävien alueiden ja pysäköintialueiden vedet johdetaan öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kauttarakenteellisten kasettihadasteiden kautta hulevesijärjestelmään.

Viivytyksrakenteet ja hulevesien käsittely tulee rakentaa mahdollisuuksien mukaan ennen muuta rakentamista.



Kuva 1 Imeytysalueen periaateleikkaus (Nomaji Oy)

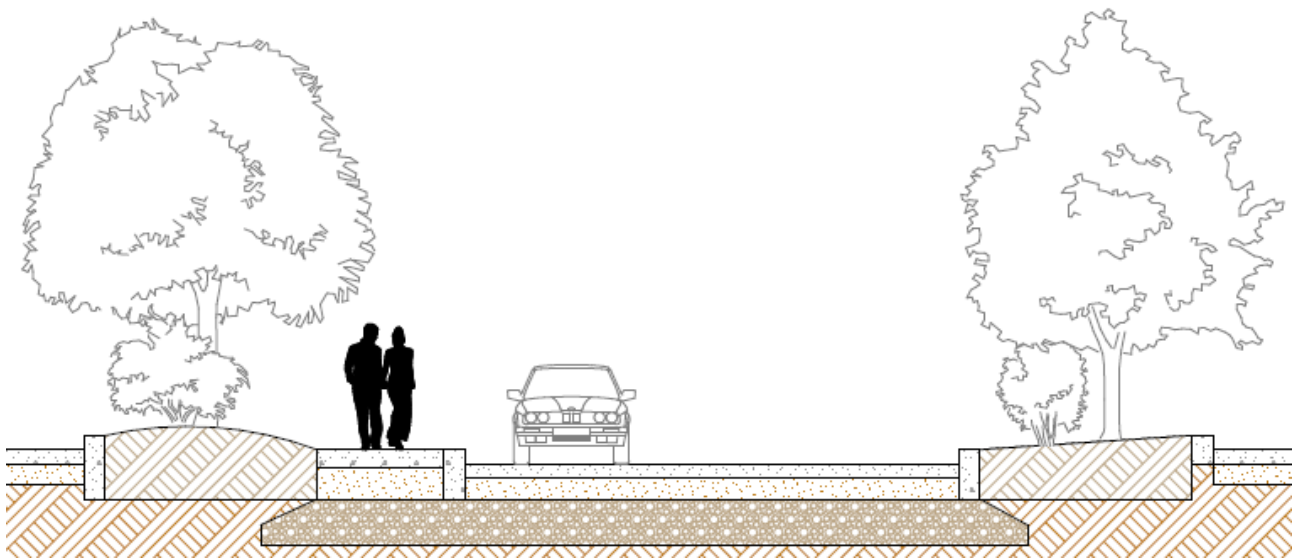


Kuva 2 Hulevesipainanteen periaateleikkaus (Nomaji Oy)

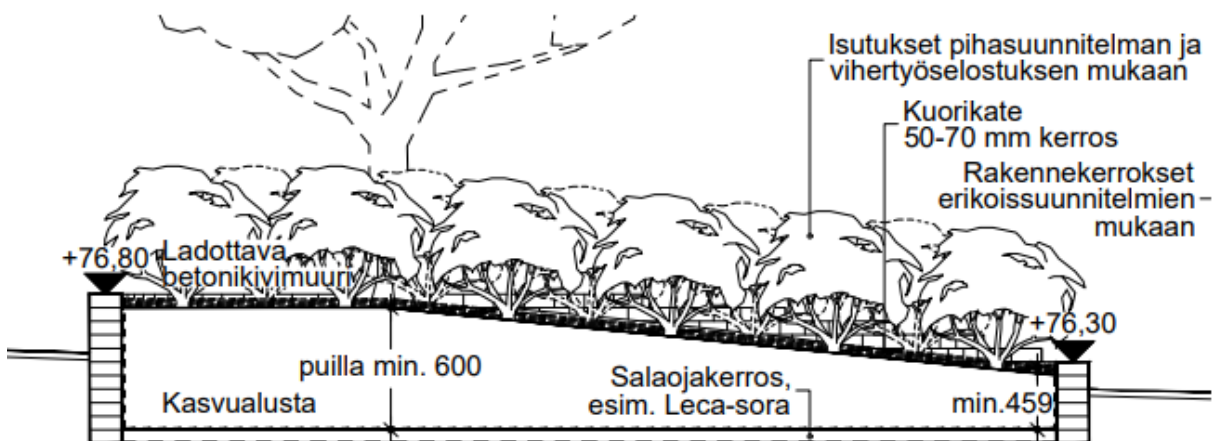
3.6 Viherkerroin

Porvoon viherkerrointa tulee noudattaa asemakaavan alueella. Rakennuslupan yhteydessä tulee suunnitella piha-alueet siten, että ne saavuttavat Porvoossa vaaditun viherkertoimen. Pihasuunnitelma ja laskelma viherkertoimesta tulee liittää rakennuslupahakemukseen. Istussuunnitelmassa tulee esittää myös lumen läjitykseen sopivat alueet. Niillä mahdollisesti esitettävän kasvillisuuden tulee kestää vuosittaista alasleikkaamista.

Tavoitteena on, että Kuninkaanportin kaupunkiympäristön tulevat toteutukset ovat merkittävästi viihtyisämpiä ja vehreämpiä kuin aiemmat toteutukset. Kasvillisuuden pitkäikäisyyteen, kasvupaikalle sopivuuteen ja kotimaiseen alkuperään tulee kiinnittää erityistä huomiota. Myös isoja pitkäikäisiä puita tulee pihasuunnitelmassa olla. Isojen puiden osalta tulee huomioida suureksi kasvun mahdollistava kasvualusta.



Kuva 3 Viheralueiden korkeusmuotoilu ja kallistukset auttavat luomaan vaikutelmaa suuremmasta viheralueesta. (Innovarch Oy)



Kuva 4 Kaltevan viherkaistan periaateleikkaus. (Innovarch Oy)