

Asemakaava 527, Meritulli, kaupunginosa 3

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 129

Valmistelu ja lisätiedot:

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaavamuutos, kaupunginosa 3, Asemakaava 527 Meritulli

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaavamuutos kaupunginosaan 3. Asemakaavan muutos koskee noin 700 m torilta ja keskustan empirekaupungin eteläpuolella sijaitsevien Suistokentän, entisen Suistohallin ja näiden lähiympäristön kehittämistä. Suunnittelualue käsittää viheralueita, katuja ja korttelin 180.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,14 hehtaaria.

Kaavaluonnoksia on ollut nähtävillä viitenä vaihtoehtona 7.12.-23.12.2022, 2.1-20.1.2023 ja 24.4.2024-30.5.2024. Luonnoksissa esitetty asuinrakentamisen määrä vaihtelee välillä 12 100–21 400 k-m². Kaksi tehokkainta vaihtoehtoa perustuvat rakenteelliseen pysäköintiin. Kaikissa vaihtoehtoissa on varaus päiväkodille, jonka enimmäiskerrosalaksi on määritetty 3000 k-m². Päiväkodin vaihtoehtoiset sijainnit ovat Pellingintien varrella tai purettavan Suistohallin kohdalla. Kaikkiin vaihtoehtoihin sisältyy myös liikuntakenttä.

Ensimmäisistä luonnoksista jätettiin 11 mielipidettä ja verkkokyselyyn tuli 128 vastausta. Alustavia lausuntoja saatiin 8. Toisesta luonnosvaiheesta saatiin 6 mielipidettä ja 39 vastausta verkkokyselyyn. Alustavia lausuntoja saatiin 5. Mielipiteet kummassakin vaiheessa olivat melko samankaltaisia. Mielipiteen jättäjiä huolestuttivat autopaikkojen lisääntyminen, lisääntyvä liikenne ja liikennejärjestelyt. Alueelle kaivattiin kattavampia maaperätutkimuksia ja huolta kannettiin naapurirakennusten perustusten kestävydestä. Lisäksi esitettiin tarvetta taloudelliselle tarkastelulle ja markkinatutkimukselle. Alueen avoimuutta arvostettiin, samoin Suistokenttien aktiivista liikuntakäyttöä. Päiväkotia pidettiin liian suurena, ja sen nähtiin aiheuttavan liikennehaittoja. Päiväkodille ehdotettiin myös muita sijaintipaikkoja. Eniten suosiota saavutti vaihtoehto 3.

Ensimmäisen vaiheen alustavissa lausunnoissa ELY-keskus kiinnitti huomiota yleiskaavatilanteeseen ja yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimiseen. Lisäksi esitettiin hulevesi- ja meluselvityksen tarve ehdotusvaiheessa sekä selostukseen tarkennusta vanhojen haitta-ainetutkimusten ja puhdistusten hyödyntämisestä. Ensimmäisessä vaiheessa ELY piti vaihtoehtoa 1 luontevimpana. Porvoon museo toivoi Piispankatu 15:n säilyttämistä nykyisellä paikallaan. Vaihtoehtoa 1 pidettiin kulttuuriympäristön kannalta parempana.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kommentoi pelastusajoneuvojen vaatimusten huomioimista. Kasvun ja oppimisen toimiala toi esiin, että kentät ovat lukioden ja Lyceiparkens skolan käytössä.

Porvoon sähköverkko esitti tarpeen puistomuuntamolle.

Puolustusvoimilla ei ollut huomautettavaa Meritullin asemakaavaehdotuksesta.

Toisen vaiheen alustavissa lausunnoissa ELY-keskus tarkensi meluselvityksen sisältövaatimuksia ja päiväkodin sijoittamisen tutkimista suhteessa meluun, selostuksen ilmastovaikutusten arviointiin toivotaan tarkennusta ja vaihtoehtoa 4 pidettiin ilmastonäkökulmasta todennäköisesti huonoimpana. Lisäksi ELY-keskus ohjeisti hulevesiselvityksen sisältövaatimuksissa ja esitti tarkennuksia hulevesimääräyksiin pysäköinnin osalta. Kaupunkikuvan osalta ELY-keskus piti vaihtoehtoa 5 huonoimpana kadun pääteaiheeksi tulevan pysäköintilaitoksen takia.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kommentoi pelastusajoneuvojen vaatimusten huomioimista, pelastusteiden suunnittelua ja kunnossapitoa sekä nostolava-ajoneuvojen nostopaikkoja ja niiden ajoväyliä. Lisäksi huomioita esitettiin sammutusveden riittävyyden varmistamisesta.

Porvoon museo katsoi vaihtoehdon 5 olevan kaupunkikuvan kannalta haitallinen pysäköintitalon takia. Parhaana kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta Porvoon museo piti vaihtoehtoa 3.

Asemakaavamuutosehdotuksen valmistelu

Kaupunkisuunnittelu jatkaa asemakaavaehdotuksen valmistelua luonnosten pohjalta. Kaupunkisuunnittelun ehdotus on jatkaa valmistelua seuraavien osaratkaisuihin perustuen: uuden pohjoisen asuinkorttelin tehokkuudeksi tavoitellaan n. 12 500–14 000 k-m², pysäköinti toteutetaan maantasossa, korttelia 57 täydennetään asuinrakentamisella, päiväkotia sijoitetaan purettavan Suistohallin paikalle ja Pellingintien varrella oleva nurmikenttä varataan liikunta-alueeksi. Uutta rakentamista ei toteuteta alueen Aunelanmäen puoleiselle rinteelle.

Jatkosuunnittelun aikana toteutetaan mm. melu- ja hulevesiselvitykset.

Oheismateriaali:

Asemakaavaluonnosten esittely

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta keskustelee hankkeesta ja evästä asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Käsittely

Kaupunkikehityslautakunta kävi keskustelua hankkeesta.

Kaupunginhallituksen edustaja Matti Valasti poistui kokouksesta käsittelyn aikana klo 18.58.

Kaupunkikehityslautakunta piti taukoa käsittelyssä klo 19.14.-19.25

Pykälän käsittely keskeytettiin klo 19.42. Pykälän käsittelyyn

päätettiin palata muiden esityslistalla olevien asioiden jälkeen.

Keskeytyksen jälkeen jatkettiin keskustelua.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta keskusteli hankkeesta. Lautakunnan enemmistö evästi viranhaltijoita huomioimaan

asemakaavamuutoksen jatkovalmistelussa, että kaavan tehokkuus

(A) on 12 000 – 13 000 km², kerrosluku rakentamiselle on

korkeintaan neljä kerrosta ja päiväkotit siirretään pohjaehdotuksesta poiketen suistohallin tilalle.

Lisäksi lautakunta evästi viranhaltijoita siitä, että kaavan tulee mahdollistaa Piispankatu 15 rakennuksen siirtäminen.

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

2451/10.02.03/2022

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 180, osa kortteleita 57 ja 58 sekä katu- ja puistoalueita

Valmistelu ja lisätiedot

asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi

etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavan muutokseksi 3. kaupunginosassa.

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2017. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä AK 527 Meritulli ja Suistohalli.

Asemakaavan muutos koskee noin 700 m torilta ja keskustan empirekaupungin eteläpuolella sijaitsevien Suistokentän, entisen Suistohallin ja näiden lähiympäristön kehittämistä. Suunnittelualue käsittää viheralueita, katuja ja korttelia 180. Alueen kokonaispinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.

Kaavalla mahdollistetaan viihtyisän ja vehreän asuinalueen rakentuminen sekä päiväkodin ja urheilukentän sijoittaminen alueelle. Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.11.2023 talousarvio 2024 yhteydessä investointisuunnitelmasta tuleville vuosille, johon on kirjattu Meritullin päiväkodin rakentaminen vuosina 2029-2031. Keskustan alueelle

rakennettavan 10 ryhmän Meritullin päiväkodin avulla keskustan palvelualueelle saataisiin tarveselvityksessä esitettävä määrä uusia päiväkotipaikkoja.

Kaavaluonnos oli nähtävillä kahtena vaihtoehtona 7.12.-23.12.2022, 2.1-20.1.2023. Luonnosvaiheessa työlle asetettiin tavoitteet, laadittiin kaksi vaihtoehtoa ja arvioitiin näiden vaihtoehtojen taloudellisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Perustamistavan hiilijalanjälkivaikutuksia laskettiin perustilaselvityksen yhteydessä. Lisäksi kaavan valmistelun aikana tutkittiin viherkertoimen käyttöönottoa alueella ja erilaisten kertoimien vaikutusta alueen viihtyisyyteen ja luontohyötyihin.

Ensimmäisistä luonnoksista saadun palautteen perusteella laadittiin kolme uutta asemakaavaluonnosta, jotka olivat nähtävillä 24.4.2024-30.5.2024.

Luonnoksista saatiin eri vaiheissa yhteensä seitsemäntoista mielipidettä ja kolmetoista alustavaa lausuntoa. Yhteenvedo näistä on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus mahdollistaa uusien asuntojen ja erityisasumiseen varattujen asuntojen rakentamisen Porvoon keskustan palvelujen läheisyyteen.

Asuinrakennukset ovat IIIu3/4-IV kerroksisia. Rakennukset voivat olla rivitaloja, townhouse-tyyppisiä kytkettyjä pientaloja ja kerrostaloja. Korttelin 58 tonteille 9-13 tulee tehdä yhteisjärjestelysopimus pihojen ja LPA-alueelle sijoitettavan pysäköinnin järjestämisestä. Asuinrakentamisen korttelialueille on kortteleissa 57 ja 58 osoitettu kerrosalaa yhteensä 12 720 k-m².

Asuinrakennuksiin on korttelissa 58 osoitettu liiketilaa yhteensä 150 k-m². Liiketiloihin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi toimistoja, päivittäistavarakioski, kahvila, ravintola tai vaikkapa yksityinen päiväkotia. Korttelin asumisen on tarkoitus olla monipuolisia vaihtoehtoja tarjoava. Korttelissa 58, asuinrakentamiseen osoitetulla korttelialueella A-16, saa tonttien 9-13 kokonaiskerrosalasta enintään 20 % osoittaa palvelu- tai erityisasumiseen, kuten vanhusten tai vammaisten asuntopalveluille.

Asuinrakentamiseen (A) osoitetussa korttelissa 57 saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakentaa 900 k-m² ja yhteistiloja 150 k-m². Rakennuksen korkeusluvaksi on merkitty IIIu3/4, mikä tarkoittaa, että kolmen täyden kerroksen lisäksi rakennuksessa voi olla vesikaton ja julkisivun leikkauspinnan yläpuolella oleva alempaa kerrosta hieman kerrosaltaan pienempi ”ullakkokerros”.

Päiväkotia on sijoitettu alueen eteläosan Julkisten lähipalveluiden kortteliin (YL). Kerroksia rakennukseen voi tehdä kaksi ja kerrosalaa on varattu 3000 k-m² ja talousrakennukselle 150 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa 10 ryhmän päiväkodin rakentamisen paikalle.

Yhteensä asemakaavamuutosalueen rakentamiseen on osoitettu 15 870 k-m² +600 k-m² varikkorakennukselle.

Urheilukenttä on sijoitettu VU-alueelle Pellingintien varrelle. VP-1 alueella sijaitsee varikkorakennus, joka on mahdollista säilyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomassa käytössä.

Varikkorakennuksen tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta.

Asemakaavaan liittyy erilliset rakentamistapamääräykset. Lisäksi alueella tulee saavuttaa Porvoon viherkerroinlaskurin määrittelemä vihertehokkuus. Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katu- ja infraverkostoon. Uusi hulevesien tulvareitti tulee toteuttaa puistoalueelle Meritullinraitin varrelle.

Liitteet:

Asemakaavaehdotus

Kaavaselostus liitteineen

Havainnollistus

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 527

Meritulli MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelma mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.