

Asemakaava 418

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO KUNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

24. kaupunginosa,
Kortteli 2002, tontit 1 - 7

Asemakaavan muutos koskee korttelia 2002 kaupunginosassa 24.

Kuninkaanportti II Ratsumestarinkatu, Ruiskumestarinkatu

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen vireilletulo:
Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavamuutostyön

Asemakaavan muutoksen käsittely:
Asemakaavamuutosehdotus kaavoitus- ja rakennuslautakunnassa
3.5.2007 § 151

Asemakaavamuutosehdotus kaupunginhallituksessa
14.5.2007 § 236 ja 17.9.2007 § 417

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen:
Kaupunginvaltuusto 26.9.2007 § 103

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee Kuninkaanportin ns. II-alueella eli kaupan ja matkailun alueella sijaitsevan korttelin käyttötarkoitusta ja pysäköintijärjestelyjä.

Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportin II-alueen keskuskorttelin. Alue rajoittuu länsireunaltaan Kuninkaanportti II-alueen varsinaiseen kokoojakatuun, kaarevaan Ratsumestarinkatuun. Itäisiltä reunoiltaan alue rajoittuu kolmessa osassa aluetta kiertävään Ruiskumestarinkatuun (liite 1).

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että alueen toteutuksen myötä tarpeettomiksi käyneet autopaikkojen korttelialueet muutetaan liikerakennusten korttelialueiksi.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Alueen sijainti
Liite 2. Ajantasa-asemakaava
Liite 3. Pienennös asemakaavakartasta ja ote asemakaavamääräyksistä
Liite 4. Havainnekuva
Liite 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 6. Yhteenveto lausunnoista ja huomautuksista
Liite 7. Tonttijakokartta

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

SRV Viitokset Oy on pyytänyt SRV Viitosten ja Porvoon kaupungin väliseen yhteistyösopimukseen perustuen, että Porvoon kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi Kuninkaanportin korttelissa 2002. Kortteli on nykyisessä asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa viereisten korttelien autopaikkoja sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL-9).

Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavamuutostyön, joka koskee korttelia 2002 LPA-alueineen.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportti II -alueen eli aiemman yleissuunnitelman mukaisesti Kuninkaanportin kaupan ja matkailun alueena ja sittemmin Kuninkaanportin tilaa vievän kaupan alueena tunnetun osa-alueen keskeisen korttelin. Suunnittelualueen länsireuna muodostaa Kuninkaanportti II -alueen kokoojakadun, Ratsumestarinkadun, itäreunan ja on siten alueen rakenteessa kaupunkikuvallisesti merkittävä. Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportin kaupallisen kokonaisuuden ytimen. Keskuskortteliin syntyy myös ympäröiviin kortteleihin toteutuvien suurten tilaa vaativan kaupan yksiköiden palvelutarjontaa täydentäviä pienempiä kaupallisia palveluja sekä monipuolisen toiminnan mahdollistava torialue. Alueen läpi kulkevan kävely-yhteyden kautta alue pyrkii nivomaan Kuninkaanportti II -alueen reunavyöhykkeet yhdeksi kokonaisuudeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

SRV Viitokset Oy:n ja Porvoon kaupungin välisen yhteistyösopimuksen pohjalta SRV Viitokset Oy on käynyt neuvotteluja tilaa vievän kaupan alan toimijoiden kanssa. Neuvottelujen pohjalta SRV Viitokset Oy on solminut useita esisopimuksia alueelle sijoittuvien yritysten kanssa ja näiden tilantarpeet on pyritty ottamaan huomioon asemakaavatyössä. Laajat esirakentamistyöt ovat käynnissä alueella. Hanketilanne vaikuttaa siltä, että alue alkaa toteutua SRV Viitokset Oy:n toimesta välittömästi asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanportin ns. II-alueen keskellä, jonne voimassaolevaa asemakaavaa laadittaessa sijoitettiin ympäröivien liiketonttien autopaikkoja alueen oletetun mukaisen pysäköintiratkaisun mukaan. Itä-länsisuuntaisesti alueen poikki oli suunniteltu katettu kävely-yhteys, jolla Kuninkaanportin II -alueen eri lohkot yhdistyivät toisiinsa. Pääasiassa alueen keskelle sijoitettiin kerrosalaa myös liikerakentamiselle. Liikerakennuksille rakennusoikeutta alueella on kaiken kaikkiaan noin 8.200 k-m².

Suunnittelualue on kooltaan noin 4,45 ha.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on ollut vanhaa metsäistä koilliseen viettävää rinnettä. Voimassaolevan asemakaavan puitteissa alueella on käynnistetty laajahkot maastonmuokkaus- ja esirakentamistyöt, joiden myötä puusto on poistettu ja aluetta on muotoiltu tasaisesti viettäväksi pinnoiksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen pohjoisnaapurina on vuonna 2004 valmistunut Itä-Uudenmaan pelastusasema ja luoteisnaapurina vuonna 2006 avattu kookas rautakauppatyyppinen myymälä. Alueen länsipuolelle valmistuu vuoden 2007 alkupuoliskolla kaksi tilaa vievän kaupan myymäläkokonaisuutta ja koillisnaapuriin hieman myöhemmin keväällä käyttöön otettava autokauppa. Alueella on käynnissä laaja maastonmuokkaus- ja esirakentamistyö.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan omistaa Porvoon kaupunki.

3.1.5 Liikenne

Alue rajoittuu länsireunaltaan kokoojakatutyypiseen Ratsumestarinkatuun, jonka eteläosa on vielä rakentamatta. Muilta osin aluetta rajaa tonttikatutyypinen pääosin vielä rakentamaton Ruiskumestarinkatu. Alueelta voidaan järjestää tonttiliittymiä kaikille katuosuuksille. Alueen keskellä on tarve luoteis-kaakkoisuuntaiselle kevyen liikenteen yhteydelle korttelialueen läpi.

- 3.1.6 Tekninen huolto
Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkkoon.
- 3.1.7 Palvelut
Alueen lähituntumassa on suunnitteluhetkellä yksi rautakauppa. Rakenteilla on lukuisia tilaa vievän tavaran erikoismyymälöitä ja suunnitteilla liikenneasema, joka tulee tarjoamaan mm. kahvila- ja ravintolapalveluja. Alueella on todennäköisesti myös kysyntää pienimuotoisille ravitsemuspalveluille kahvila-lounasravintolan muodossa. Kaupunginvaltuuston tekemän periaatepäätöksen mukaan alueen eteläpuolelle pyritään sijoittamaan lähivuosina vähittäiskaupan suuryksiköitä kun sijoituksen mahdollistavat kaavat ovat vahvistuneet.
- 3.1.8 Pohjavesi- ja maaperä
Alue ei ole pohjavesialuetta. Alueen maaperä on soraa, moreenia ja osittain kalliota.
- 3.1.9 Häiriötekijät
Alue altistuu valtatie 7:n melu- ja pölyhaitoille. Aluetta rajaavilla kaduilla tulee olemaan häiriötä aiheuttavaa liikennettä kun Kuninkaanportti II -alueen käyttöönotto etenee.



Näkymä asemakaava-alueelle pelastusaseman letkutornista 21.9.2006.

3.2 Suunnittelutilanne

- 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakunta- ja seutukaava

Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä 5.4.2002 alue on taajamatoimintojen aluetta (A).

Maakuntakaavaluonnos

Maakuntakaavaluonnoksessa 28.2.2005 alue on vähittäiskaupan suuryksikkö (KM).

Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on moottoritien melualueella.

Asemakaava

Alueen asemakaava on hyväksytty 10.12.2003. Asemakaavassa alueella on liikerakennusten korttelialuetta (KL-9) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Tonttijako ja rekisteri

Alueella ei ole vahvistettua tonttijakoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen (1284/99) mukainen. Kiinteistö- ja mittausosasto ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostarve on käynyt ilmi Kuninkaanportti II -alueen muiden osien toteutuksen edetessä. Voimassaolevan asemakaavan mukaan ympäröivien korttelien pysäköinti oli pääosin sijoitettu suunnittelualueelle. Toteutuksen yhteydessä on kuitenkin käynyt ilmi, että pysäköinti halutaan toteuttaa omilla tonteilla. Näin ollen tarvetta suurelle pysäköintialueelle ei enää ole. Suunnittelualueesta voidaan muokata toiminnallisesti monipuolinen Kuninkaanportin kaupallisen kokonaisuuden ydinkortteli, joka eheyttää aluetta myös kaupunkikuvallisesti.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunkisuunnitteluosaston vuoden 2006 työohjelmassa varauduttiin Kuninkaanportti II -alueelle sijoittuvien toimintojen vaatimien asemakaavamuutosten käynnistämiseen. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavamuutostyon.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset, vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 3) mukaisesti. Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö. Koska kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan kaavamuutoksesta ei ole ollut tarpeen järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet MRL 62§ ja MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 28.2. - 23.3.2007. Asemakaavaaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Samanaikaisesti pyydetyissä alustavissa viranomaislausunnoissa kiinnitettiin lähinnä huomiota merkintöjen ja määräysten selkeyteen mm. autopaikkojen sijoittamisen osalta. Alueen rakennussuunnittelusta vastaavan Arkkitehtitoimisto Larkas & Laineen kanssa on käyty vuoropuhelua kaupunkikuvallisten tavoitteiden ja käytännön toteutuksen yhteensovittamiseksi. Asemakaavaa on tarkistettu kommenttien pohjalta. Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet ovat liitteessä 6.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27§:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 30.5. - 29.6.2007. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Virallisissa lausunnoissa tekninen lautakunta kiinnitti huomiota asemakaavan suunnittelun aikana tehdyissä liikenneselvityksissä havaittuun Ratsumestarinkadun todennäköiseen leventämistarpeeseen siinä vaiheessa, kun kadun eteläpään on sijoitettu päivittäistavarakaupan suuryksiköitä. Ratsumestarinkadulle on mahdollista sijoittaa kaksi ajokaistaa kumpaankin suuntaan sekä kevyen liikenteen väylät, mutta ajokaistojen lisäämisen yhteydessä on pakko luopua viherkaistoista, ellei katualueita levennetä. Asemakaavaehdotusta muokattiin lausunnon johdosta siten, että keskuskorttelin Ratsumestarinkadun puoleista korttelin reunaa siirrettiin esitetyt kaksi metriä itään päin. Muutos ei vaikuta rakennusoikeuden määrään eikä aiheuta tarvetta asettaa asemakaavaehdotus uudelleen nähtäville.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että autopaikkojen korttelialueet (LPA) muutetaan liikerakennusten korttelialueiksi (KL). Samalla tutkitaan Kuninkaanportin keskuskorttelin toteutuksen ohjauskeinoja, jotta alue toteutuu koko Kuninkaanportti II -aluetta kokoavaksi kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi ytimeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava on laadittu Kuninkaanportin miljöötavoitteiden mukaan.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue on pääasiassa liikerakennusten korttelialuetta. Alueen keskellä on kaksi liiketonttien ympäröimää laajahkoa autopaikkojen korttelialuetta, joille ympäröivien liiketonttien autopaikat sijoittuvat. Alueen keskivaiheilla sen länsireunalla on kaupunkirakenteellisesti tärkeä pienehkö julkinen toriaukio. Osa Ruiskumestarinkadun katualueesta on asemakaavateknisistä syistä mukana kaavamuuksessa.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavaehdotuksen liikerakennusten korttelialue (KL-13) on muodostettu voimassaolevan asemakaavan liikerakennusten korttelialueesta (KL-9) ja autopaikkojen korttelialueista (LPA). Voimassaolevaa asemakaavaa laadittaessa Kuninkaanportti II -alueelle oletettiin syntyvän kaupallinen rakenne, jossa koko Kuninkaanportti II -alueen liikkeiden asiakaspysäköinti järjestetään keskitetysti pääasiassa suunnittelualan laajahkoilla yhteiskäyttöisillä autopaikkojen korttelialueilla. Alueen toteutuessa on käynyt ilmi, että toimijat haluavat toteuttaa asiakaspysäköinnin omilla tonteillaan. Näin ollen autopaikkojen korttelialueita on asemakaavaehdotuksessa muutettu liikerakennusten korttelialueiksi. Alueen autopaikkojen korttelialueet on varattu ainoastaan tämän korttelin liiketonttien tarpeisiin.

Ote voimassaolevan asemakaavan havainnekuvasta n. 1 : 8000. Kuvassa näkyvät selvästi keskuskorttelin laajat istutuksilla jäsenellyt autopaikkojen korttelialueet, joille ei enää ole tarvetta.



Asemakaavassa on muodostettu keskuskortteliin sitova tonttijako (liite 7), jonka mukaan kortteli jaetaan seitsemään tonttiin. Tonteista viisi on liikerakennusten korttelialueella ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on 28.378 m². Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 19.000 k-m². Autopaikkojen korttelialueiden pinta-ala on 14.579 m² ja Porttitoriksi nimetyn toriaukion noin 638 m². Voimassaolevassa asemakaavassa rakentamistehokkuus liikerakennusten korttelialueella on $e = 0,5$. Asemakaavamuutos on laadittu siten, että käytännössä liiketonttien autopaikat sijoitetaan autopaikkatonteille (LPA), jolloin alueen korttelitehokkuus on rinnastettavissa tonttitehokkuuteen. Asemakaavan mukainen rakentaminen alueella vastaa noin 0,43:n kortteli (ja tontti-) tehokkuutta.

Korttelialueen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 46.595 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamisen mahdollisimman korkea laatutaso ja ympäristön viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavavartokaisilla sekä viranomaisyhteistyön avulla.

Alueella noudatetaan asemakaavakartassa annettuja erityismääräyksiä sekä tässä asemakaavaselostuksessa annettuja toteutusohjeita.

Istutusten avulla pyritään luomaan viihtyisää ja korkeatasoista kaupunkimaista ympäristöä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet:

Asemakaava-alueella on käytetty seuraavia aluevarausmerkintöjä:

KL-13: ”Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suuruista vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialueelle saa sijoittaa Kuninkaanportin palvelurakenteen kannalta tarpeellista kahvila- ja ravintolatilaa yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueelle sijoitettavien myymälöiden tulee olla kooltaan vähintään 300 m² lukuun ottamatta kahvila-ravintolatiloja. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20 %, kuitenkin enintään 400 k-m². tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/50 k-m², liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/80 k-m² tuotantotilaa kohti.”

LPA: ”Autopaikkojen korttelialue.” Korttelialueelle saa sijoittaa ainoastaan tämän korttelin 2002 autopaikkoja. Tontinluovutuksen yhteydessä tehdään autopaikkojen sijoittamisesta tarpeelliset asiakirjat, kuten vapaaksiostosopimukset. Rakennuslupaa myönnettäessä tarkistetaan, että autopaikkoja on varattu kaavamääräyksen mukaisesti ja sopimus paikkojen sijoittamisesta tontin ulkopuolelle LPA-alueelle on laadittu.

Asemakaavassa on lisäksi annettu ohjeita julkisivun korkeudesta sekä korttelialueiden aitaamisesta. Tällä pyritään eheään kaupunkikuvaan, joka on tärkeää koko Kuninkaanportin alueen kannalta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.

- 5.4.1 Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen
Kaavamuutos ei olennaisesti vaikuta yhdyskuntarakenteeseen verrattuna alueella voimassaolevaan asemakaavaan. Palvelu- ja yhdyskuntarakenteen alueella eheytyy keskuskorttelin toteuttamisen myötä.
- 5.4.2 Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön
Alueella ei ole säilytettävää luonnonympäristöä. Vaikutus rakennettuun ympäristöön on myönteinen. Alueen toteutuessa Kuninkaanportti II -alue saa rakenteeltaan ja tärkeimmiltä julkisivuiltaan yhtenäisen kaupunginosarakennetta kokoavan ydinalueen. Kaavamääräyksillä pyritään myös kiinnittämään erityistä huomiota viihtyisyyttä lisäävään istutusten käyttöön alueella.
- 5.4.3 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin
Ajoneuvoliikenneolosuhteet alueella eivät oleellisesti muutu verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan. Voimassaolevassa asemakaavassa alueelle oli sijoitettu noin 1100 koko Kuninkaanportti II -aluetta palvelevaa autopaikkaa. Asemakaavaluonnoksessa pysäköintialueet palvelevat vain suunnittelualueen liikekiinteistöjä. Alueelle on mahdollista toteuttaa noin 600 autopaikkaa. Kiinteistöjen huoltoliikenne tulee lisääntymään voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna. Kaavavartokaisissa huoltoliikenne on mahdollista pääasiassa erottaa asiakasliikenteestä, mikä on liikenneturvallisuuden kannalta myönteistä. Kevyt liikenne, erityisesti

jalankulkuliikenne alueen ulkopuolelle, tulee vähenemään kun yhteiskäyttöiset autopaikkojen korttelialueet (LPA) poistuvat. Alueen toteutuessa liikenneolosuhteet kuitenkin luonnollisesti muuttuvat verrattuna nykytilanteeseen jossa alue on rakentamaton.

Kuninkaanportti II -alueen pysäköintiratkaisuun suunnittelualueelta poistuvat yhteiskäyttöiset pysäköintialueet eivät vaikuta. Ympäröivissä kortteleissa rakentaminen ja suunnittelu on edennyt siten, että korttelialueista suurimmalla osalla pysäköintiratkaisu on tehty sijoittamalla autopaikat omille tonteille. Näin ollen tarvetta yhteiskäyttöisille pysäköintialueille ei enää ole.

- 5.4.4 Vaikutukset Porvoon kaupan rakenteeseen
Alueelle tulee sijoittumaan paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupan yksiköitä, joista osa on mitä ilmeisimmin Porvoon alueella uusia toimijoita. Kuninkaanportin alueen lähituntumassa ei ole sellaista toimintaa, joka olisi siirtymässä Kuninkaanporttiin, vaan vaikutus voi lähinnä näkyä keskustan itäpuolisella Tarmolan alueella. Tarmolassakin kaupunkikuva eheytyy kiinteistöjalostamisen keinoin kun aikaisemmin ahtaasti sijoittuneet toimijat siirtyvät Kuninkaanportin väljempiin tiloihin ja vanhat tilat voidaan korjata paremmin alueen luonteeseen sopivaa toimintaa varten.
- 5.4.5 Vaikutukset Kuninkaanportin alueen palvelurakenteeseen
Vaikutukset Kuninkaanportin alueen palvelurakenteeseen ovat myönteiset, kun tilaa vievien kauppojen lisäksi alueelle saadaan mahdollisuus toteuttaa koko aluetta palvelevia toimintoja laajentamalla Kuninkaanportin palveluvalikoimaa. Keskuskorttelin avulla Kuninkaanportti II -alueelle saadaan aluetta eheyttävä ja kokoava kaupallinen ydin. Alueelle toteutuu monipuolisen toiminnan mahdollistava julkinen katuaukio Porttitori.
- 5.4.6 Vaikutukset Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin
Kuninkaanportti II -alueen keskuskortteli ei vaikuta keskustan liikkeiden kehittämisedellytyksiin, koska Kuninkaanporttiin sijoittuu pääasiassa paljon tilaa vievän erikoistavaran kaupan myymälöitä. SRV Viitoset Oy on solminut useita esisopimuksia alueelle sijoittuvien yritysten kanssa, jotka kaikki ovat tähän mennessä olleet paljon tilaa vievän erikoiskaupan alan toimijoita. Asemakaavamääräyksen mukaan alueelle ei ole mahdollista sijoittaa alle 300 m²:n liiketiloja. Ratkaisulla estetään pienten erikoisliikkeiden mahdollinen pyrkimys siirtyä keskusta-alueelta Kuninkaanporttiin. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdyssä Porvoon kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arvioinnissa (Tuomas Santasalo Ky/Esisuunnittelijat Oy, Porvoon kaupunki, 2003) on tarkasteltu kaupan rakennetta Porvoossa vuonna 2001. Tuolloin muista kuin paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöistä 80 % sijoittui liikekeskustan ja Vanhan Porvoon alueelle. Selvityksestä on määriteltävissä, että näiden myymälöiden keskikoko oli noin 265 m². Näin ollen alle 300 m²:n myymälöiden sijoittamisen estäminen kaavamääräyksellä Kuninkaanportti II:n keskuskortteliin varmistaa sen, että keskuskortteli ei vaikuta erityisesti Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin. Kuninkaanportti ei kilpaile keskuskorttelillaan keskustan pienten erikoismyymälöiden kanssa vaan muodostaa palveluvalikoimaltaan toisenlaisen keskustaa täydentävän erikoiskaupan keskittymän.
- Suunnittelualueelle ei ole mahdollista sijoittaa MRL:n 114 §:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualuetta rajaavat tulevaisuudessa vilkkaasti liikennöidyt liikenneväylät. Liikenteellisesti edullisesta sijainnistaan huolimatta alue ei sovellu asumiseen ajoneuvoliikenteen melu- ja pölyhaittojen takia vaan osoitetun kaltaiseen monipuoliseen liiketilarakentamiseen. Liikenteen aiheuttamat haitat työtiloille on otettu huomioon seinien ääneneristävyysvaatimuksilla.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot on selitetty asemakaavakartassa (liite 3).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu asemakaavakartan määräysosassa olevat erityismääräykset sekä tässä asemakaavaselostuksessa olevat selittävät ohjeet. Erillisiä rakennustapamääräyksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

Yleistä

Rakennusten suunnittelussa pyritään korkeatasoiseen, edustavaan ja omaleimaiseen ilmeeseen. Tavoitteena on muodostaa Kuninkaanportti II -alueen keskuskorttelista koko alueen kaupallisen kokonaisuuden ydin. Tämän periaatteen tulee näkyä myös alueen yhtenäisessä hahmossa joka muodostetaan rakennusten ja niitä yhdistävien aitojen harmonisella toteutustavalla.

Julkisivut

Rakennusten perusilmeessä pyritään keveään, selkeään ja rauhalliseen vaikutelmaan. Julkisivujen jäsenyksessä ja massoittelessa muodostetaan rauhallisia selkeinä erottuvia kokonaisuuksia. Julkisivusommittelussa otetaan näin huomioon alueen suuri mittakaava.

Porvoon vanhasta rakennusperinnöstä voidaan ottaa fragmentteja, joilla alueen uudisrakennukset pyritään liittämään osaksi Porvoon erityislaatuista rakennuskantaa. Materiaalit ovat vapaasti valittavissa, mutta niiden tulee olla kauniisti vanhenevia ja korkealuokkaisia. Lasipintojen runsaalla käytöllä voidaan täydentää keveyden vaikutelmaa. Julkisivut on suotavaa varustaa puusäleiköillä tai käyttää puupintoja muulla tavoin lasimateriaalin rinnalla. Puuta julkisivuissa käytettäessä tulee ottaa huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman kohdassa 8.3. esitetyt rajoitukset. Kuninkaanportti II -alueen keskuskorttelissa ei sallita alumiinisäleikköjen käyttöä.

Rakennusten julkisivut on jäseneltävä selvästi erottuvilla sisään- ja ulosvedoilla sekä korkeusvaihteluilla. Yli 40 metriä pitkiä yhtenäisiä julkisivuosuuksia tulee välttää. Julkisivun vähimmäiskorkeus on 4,5 metriä maanpinnasta. Sisäänkäyntien kohtia on syytä korostaa ja varustaa ne sadekatoksin.

Korttelin itäosassa tontin 3 Ruiskumestarinkadun puolella on varauduttu tontin joustavaan toteutukseen niin, että Ruiskumestarinkadulta katsottuna kaksikerroksisen rakennuksen katutasoon on mahdollista toteuttaa pysäköintipaikkoja. Rakennuksen Ruiskumestarinkadun puoleiseen julkisivuun voidaan rakentaa sisäänveto niin, että ylempi kerros työntyy ulokkeena jalkakäytävän ylle. Ulokkeena toteutettava julkisivuosa on rakennettava vähintään 1/3 rakennusalan pituudelta kiinni Ruiskumestarinkadun puoleiseen rakennusalan rajaan vähintään 3,5 metrin korkeudelta alkaen kadun keskimääräisestä korkeustasosta mitattuna. Tässä tilanteessa pysäköintipaikat sijaitsevat katualueella kadun suuntaisesti ja kevyen liikenteen väylä on rasitteena tontin kadun puoleisessa reunassa. Tarvittaessa enemmän pysäköintitilaa voidaan autopaikat toteuttaa tontille siten, että rakennus rakennetaan kokonaan rakennusalan kadunpuoleisesta reunasta sisäänvedettynä. Tällöin rakennusalan rajaan kiinni rakennettavaksi määrätty julkisivun osa voidaan toteuttaa erillisenä kulissimaisena rakenteena, jossa vähintään 3,5 metrin korkeudelta alkaen on käytetty puusäleikköä antamaan visuaalisesti katukuvaa eheyttävä vaikutelma. Kevyen liikenteen väylä rakennetaan tässä tapauksessa normaalisti kadun reunaan ja pysäköintipaikoille ajo tapahtuu hallitusti kahden sisäänajokohdan kautta.

Kattomuoto

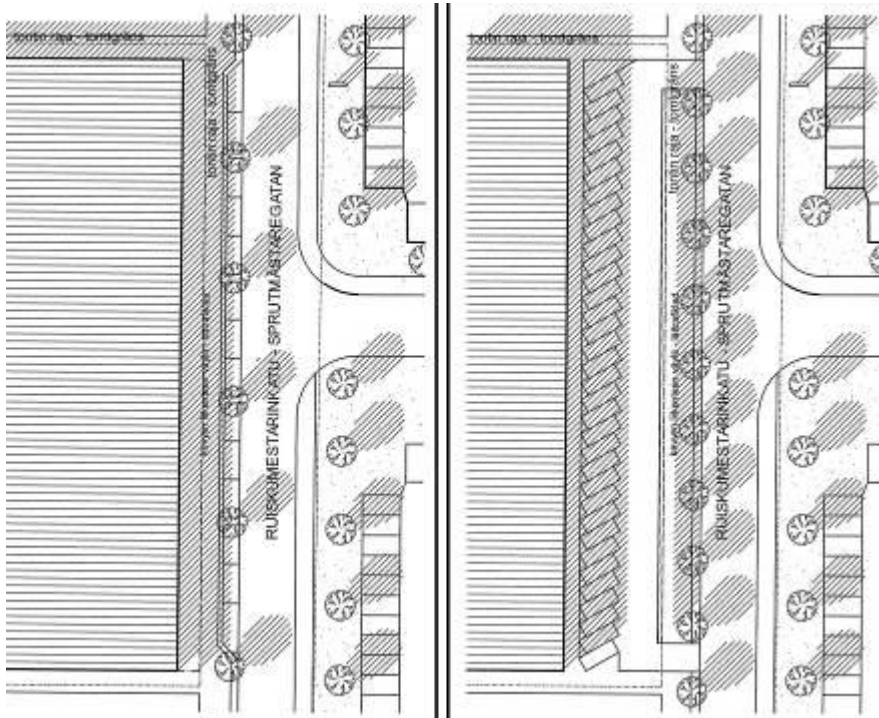
Kattomuoto on vapaasti valittavissa, mutta katon tulee olla hillitty. Loivaa harja- tai pulpettikattoa suositellaan. Kattokulmaa ei ole määritelty, mutta sen tulee olla niin loiva, ettei katosta tule julkisivussa hallitsevaa aihetta.

Aputilat

Jäteastioiden ja muun varastoitavan tavaran säilytys järjestetään rakennusmassan puitteissa tarkoituksenmukaisesti jätehuoneeseen ja varastotiloihin. Tavaran varastointia ulkoalueella on syytä välttää, mutta ehdottomasti tarpeellinen varastointialue on aidattava vähintään 1,8 metriä korkealla peittävällä aidalla. Ratsumestarinkadun puolella mahdollinen ulkomyyntialue on aidattava julkisivumaisella vähintään 4,5 metriä korkealla aidalla.

Kortteli osana julkista tilaa ja ulkoalueet

Tonttien tulee liittyä saumattomasti ympäröivään katualueeseen. Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuuksiksi, lukuun ottamatta mahdollisen maanalaisen tilan päälle sijoitettavia autopaikkoja.



Tontin 3 Ruiskumestarinkadun puoleiset pysäköintivaihtoehdot n. 1 : 1000. Vasemmanpuoleisen kuvan mukaisesti pysäköinti on kadun varrella sen suuntaisesti, jolloin kevyen liikenteen yhteys on osittain tontilla ja rakennuksen ylemmän kerroksen julkisivu (tai julkisivusäleikkö) on rakennettu osittain tontin rajaan kiinni. Oikeanpuoleisessa kuvassa pysäköinti on toteutettu vinopysäköintinä rakennuksen edessä, jolloin kevyen liikenteen yhteys on katualueella ja tontin rajalle on rakennettu erillinen säleikköaihe.



Kullisimainen puusäleikköratkaisu, jolla voidaan korvata rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni rakennettavaksi määrätty julkisivu. Ratsumestarinkatu 5, IBI Porvoo 1. 25.3.2007.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma. Rakennukset on suotavaa valaista hienovaraisesti edustavaksi osaksi ympäristöä.

Porttitorista muodostuu Kuninkaanportti II -alueen merkittävin julkinen ulkoalue. Torin pintamateriaaleihin ja kalusteisiin on kiinnitettävä erityistä huomiota korkealaatuisen lopputuloksen takaamiseksi. Porttitorilla voidaan käyttää osittaista purjekatosta korostamaan paikan erityisluonnetta monipuolisena tapahtumapaikkana. Torin itäreunalle on istutettava puurivi. Pensasistutukset ovat suositeltavia. Porttitoria on syytä erityisesti korostaa valaistuksella.

Aitaaminen

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan rajalle on kaupunkikuvallisista syistä rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea aita. Aidalla voidaan korvata osa rakennusalan rajaan kiinni rakennettavaksi määrätystä julkisivusta. Aita voi perustellusti olla matalampikin, jos se luontevasti liittyy viereisten rakennusten julkisivuihin. Vaatimuksella pyritään luomaan Ratsumestarinkadun itäreunalle yhtenäinen kaupunkikuvallinen elementti, jolla keskuskorttelista muodostuu vahva kokoava Kuninkaanportti II -alueen ydinosa. Julkisivun tai aidan on oltava myös riittävän korkea, jotta em. tavoite täyttyy, koska korttelin Ratsumestarinkadun puoleinen sivu on reilut 400 metriä pitkä. Porttitorin kohdalla yhtenäinen julkisivu katkeaa 37 metrin pituudelta.

Aitaa ei tarvitse rakentaa rakennuksen julkisivun sisäänvedon kohdalle. Aita voi olla osittain läpinäkyvä varsinkin yläosaltaan.

Väritys

Julkisivujen ja aitojen värisävyinä käytetään pääasiassa puulle ominaisia ruskean ja punaruskean sävyjä. Lämpimän kellertävät sävyt ovat myös sallittuja, ei kuitenkaan voimakkaan keltainen väri. Osia julkisivuista voidaan värittää myös harmaasävyillä valkeasta mustaan. Porttitorin kohdalla voidaan käyttää tarvittaessa muitakin värisävyjä. Värityksessä on suositeltavaa elävöittää julkisivuja kontrastivaikutelmalla.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavamuutosta käynnistettäessä alueesta oli laadittu alustava rakenneluonnos, jonka pohjalta asemakaavaa on valmisteltu. Alueen tonteista suurin osa on jo alustavasti varattu eri toimijoille. Näin ollen asemakaava toteutunee suurimmalta osaltaan välittömästi ja muiltakin osiltaan lähitulevaisuudessa.

Porvoossa 3.5.2007, 7.9.2007

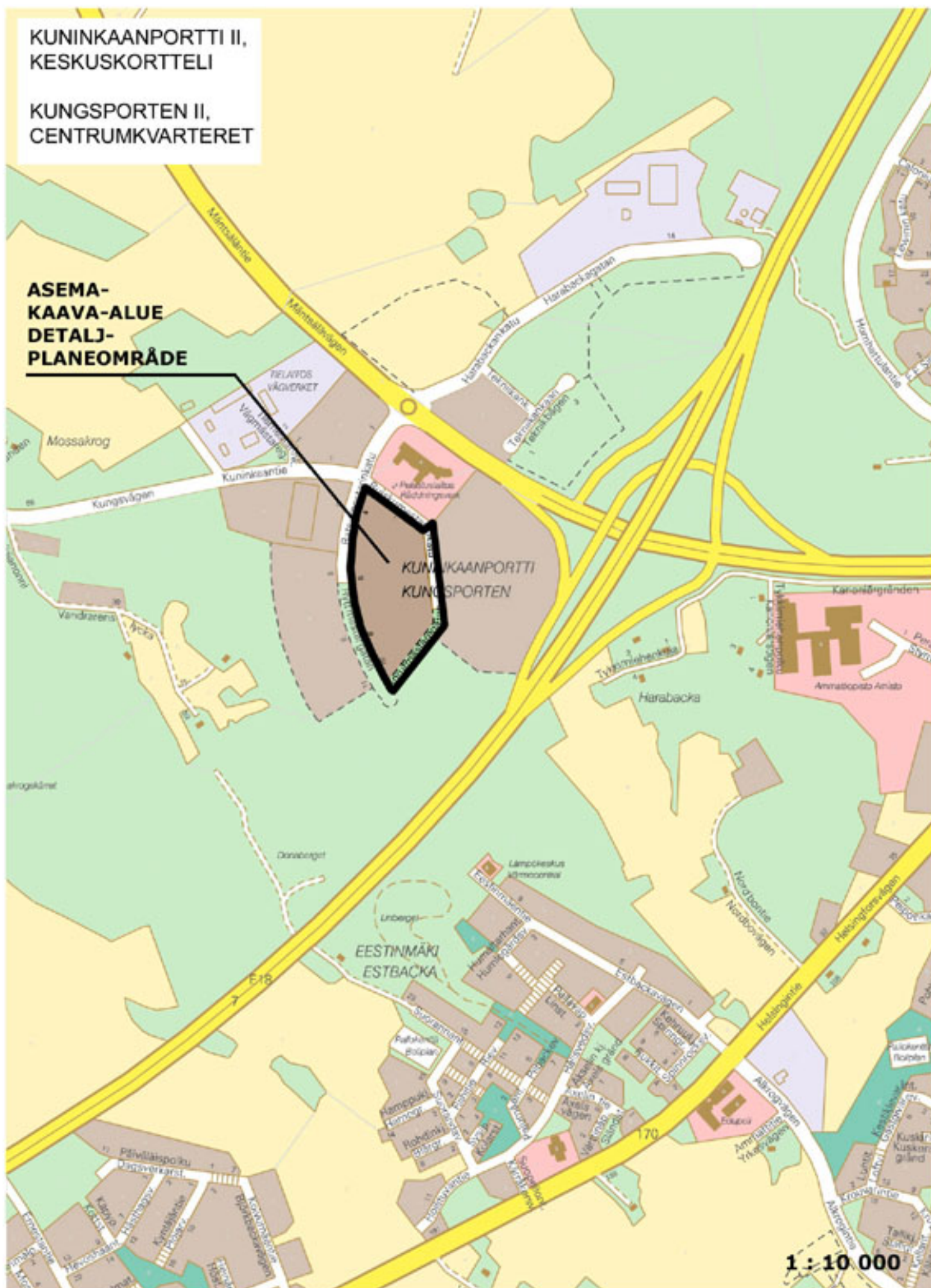
J.P.Pfeifer
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
Kaavoittaja

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

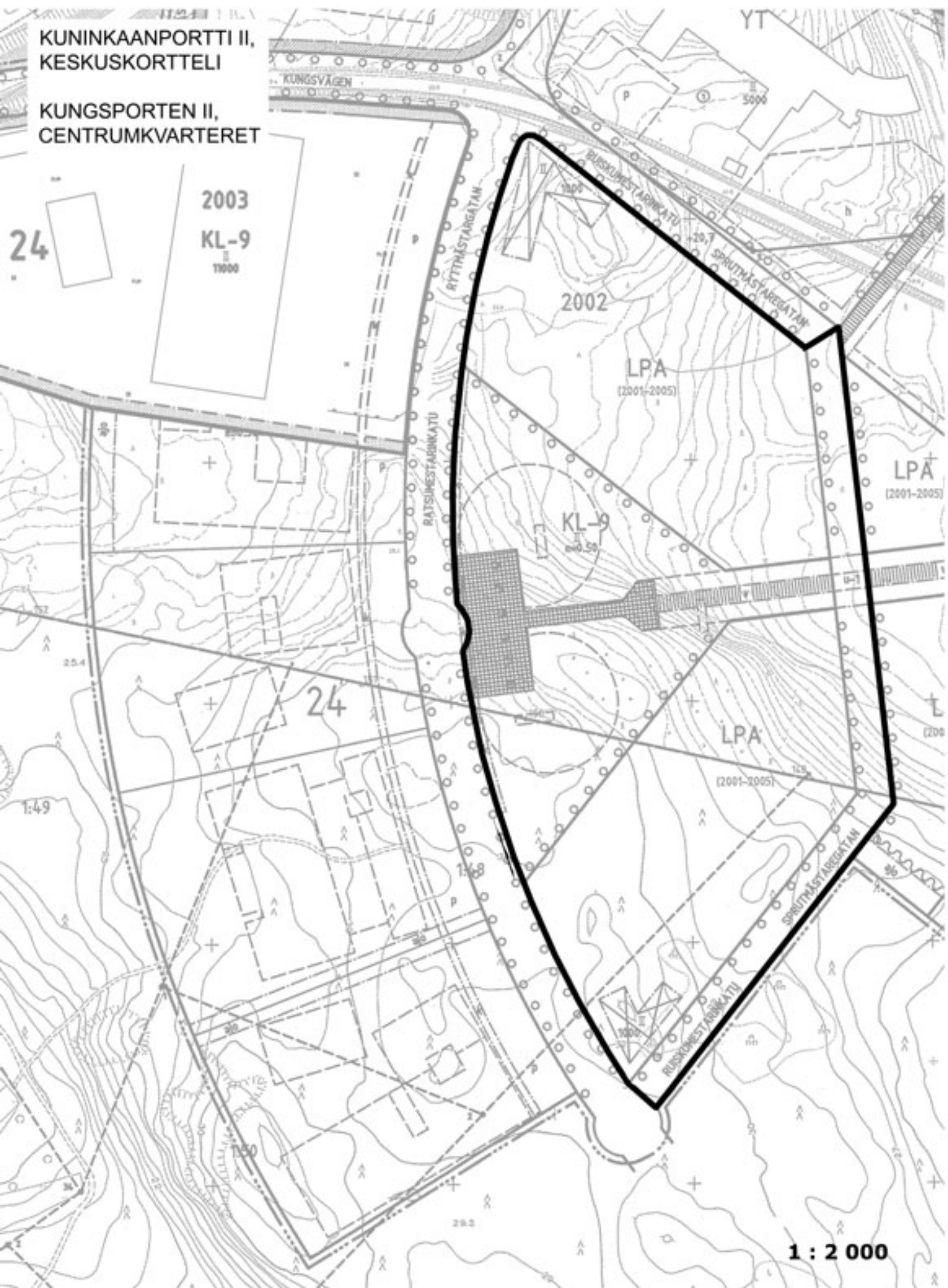
KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET

ASEMA-
KAAVA-ALUE
DETALJ-
PLANEOMRÅDE



KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Porvoo Kaupunki

KÜNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

24. kaupunginosa
Kortteli 2002 ja katualueet
Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000

KL-13

Läskerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialueelle saa sijoittaa Küninkaansportin palvelurakenteen kannalta tarpeellista kahvila- ja ravintolatilaa yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueelle sijoitettavien myymälöiden tulee olla kooltaan vähintään 300 m² lukuunottamatta kahvila- ravintolatiloja. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20%, kuitenkin enintään 400 k-m². Tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 50 k-m² liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/ 300 m² varastotilaa, 1 ap/ 80 k-m² tuotantotilaa kohti.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - - -

Osa-alueen raja.

①

Sitovan tonttijoon mukaisen tontin raja ja numero.

24

Kaupunginosan numero.

2002

Korttelin numero.

PORTTIITORI

Kadun tai torin nimi.

5300

Rakennusolikeus kerrosalanelömetreinä.

kIIU

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.

½ kIIU

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalasta luottavaksi tilaksi.

□

Rakennusala.

u

Uloke.

□

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

■

Istutettava alueen osa.

○ ○ ○ ○

Istutettava puurivi.

—

Katu.

■

Tori.

|||||

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

▬▬▬▬

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(2002)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

—o—

Ajoyhteys.

20 dB(A)

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden eristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään 20 dB(A).

Borgå stad

KUNGSPORTEN II, CENTRUMKVARTERET

Stadsdel 24
Kvarteret 2002 och gatuumråden
Detaljplaneändring

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

1 : 1000

KL-13

Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. På kvartersområdet får enligt 114 § MarkByggl. inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2000 m²-vy. På kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Kvartersområdet får man placera café- och restauranglokaler som är nödvändiga för servicestrukturen i Kungsporten samlagligt högst 500 m²-vy. De affärer som placeras i kvartersområdet skall vara minst 300 m² stora, med undantag av café- och restauranglokalerna. Om man placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme på kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utövers högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 vy-m². Av denna försäljningsyta får på högst 100 vy-m² som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Bilplatsfördrän 1 bp/ 50 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme, 1 bp/ 80 m²-vy produktionsutrymme.

LPA

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gränns.

—

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgränns.

- - - -

Gränns för delområde.

①

Tomtgränns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

24

Stadsdelsnummer.

2002

Kvartersnummer.

PORTTORGET

Namn på gata eller torg.

5300

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

kIIU

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

½ kIIU

Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

□

Byggnadsyta.

u

Utsprång.

□

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

■

Del av område som skall planteras.

○ ○ ○ ○

Trädrad som skall planteras.

—

Gata.

■

Torg.

|||||

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

▬▬▬▬

Del av gatuumrådes gränns där in- och utfart är förbjuden.

(2002)

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

—o—

Körförbindelse.

20 dB(A)

Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolerings mot trafikbuller vara minst 20 dB(A).

YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET/ ALLMÄNNA- OCH SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuuksiksi.

Parkeringsområdet bör med träd och buskplanteringar indelas så att det uppstår parkeringenheter för högst 30 bilar.

Korttelin 2002 autopaikat saa sijoittaa korttelin 2002 autopaikkojen korttelialueelle.

Bilplatserna i kvarter 2002 får placeras på kvartersområdet för bilplatser i kvarter 2002.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä eikäytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Den del av tomten som inte används för byggnader eller vägar skall planteras. En planteringsplan skall uppgöras.

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan sivulle on rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea yhtenäinen julkisivu asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaan. Julkisivu voidaan korvata yhfä korkealla aidalla. Aitaa eitarvitse rakentaa huoltopihan portin kohdalle.

Vid byggnadsytans gräns mot Ryttmästargatan skall man bygga en minst 4,5 meter hög enhetlig fasad enligt principer i detaljplanebeskrivningen. Fasaden kan ersättas med ett lika högt staket. Staketet behövs inte byggas vid porten till servicegården.

Tontilla 3 julkisivu on rakennettava kiinni rakennusalan Ruiskumestarinkadun puoleiseen rajaan merkinnän osoittamalta pituudelta. Julkisivun alareunan tulee olla vähintään 3,5 metrin korkeudella kadun keskimääräisestä tasosta mitattuna. Kiinni rakennettava julkisivuosuus voidaan korvata erillisellä pääosin puuverhotulla säleiköllä asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

På tomten 3 skall fasaden byggas fast i byggnadsytans gräns mot Sprutmästaregatan till den längd som betaaeckningen anvisar. Den nedre kanten av fasaden skall ligga minst 3,5 meter ovanför gafans genomsnittliga nivå. Den del av fasaden som byggs fast kan ersättas med en separat spalje som till största delen har träbeklädnad i enlighet med principerna i detaljplanebeskrivningen.

Ulkovarastointiin ja ulkomyyntiin käytettävät alueet on aidattava peittävällä vähintään 1,8 metriä korkealla aidalla.

Område som används för förvaring och försäljning utomhus skall förses med minst 1,8 meter högt täckande staket.

Alueella on noudatettava asemakaavaselostukseen liittyviä rakennustapamääräyksiä.

De principer som anges i detaljplanebeskrivningen skall följas i området.

Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on alle neljä metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Om byggnadens avstånd från grannomtens gräns är mindre än fyra meter, skall det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy asemakaavaan.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Koskee Porvoon kaupungin ylläpitämää kiinteistörekisterialuetta.


Berör fastighetsregisterområde som upprätthålls av Borgå stad.

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Havainnekuva, illustration:

 LARKAS & LAINE OY

ARKKITEHTITOIMISTO
Kivisaariankatu 7 A FIN-00210 Helsinki
tel +358-9-4342 540 fax +358-9-4342 9836
ark@larkaslaine.com www.larkaslaine.com

1 : 2 000

KUNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELIKAUPUNGINOSA 24, KORTTELI 2002 JA KATUALUEET
RATSUMESTARINKATU, RUISKUMESTARINKATU**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Nro 418	ASEMAKAAVAN MUUTOS
1. Suunnittelualue	<p>Asemakaavan muutos koskee Kuninkaanportin ns. II-alueella eli kaupan ja matkailun alueella sijaitsevan korttelin käyttötarkoitusta ja pysäköintijärjestelyjä.</p> <p>Suunnittelualue muodostaa Kuninkaanportin II-alueen keskuskorttelin. Alue rajoittuu länsireunaltaan Kuninkaanportti II-alueen varsinaiseen kokoojakatuun, kaarevaan Ratsumestarinkatuun. Itäisiltä reunoiltaan alue rajoittuu kolmessa osassa aluetta kiertävään Ruiskumestarinkatuun.</p>
2. Hankkeen taustaa	<p>SRV Viitokset Oy on pyytänyt SRV Viitosten ja Porvoon kaupungin väliseen yhteistyösopimukseen perustuen, että Porvoon kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin asemakaavan muuttamiseksi Kuninkaanportin korttelissa 2002. Kortteli on nykyisessä asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle saa sijoittaa viereisten korttelien autopaikkoja sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL-9).</p> <p>Kuninkaanportin kaupan ja matkailun alueelle eli Kuninkaanportti II -alueelle toteutuva kaupallinen rakenne poikkeaa pysäköintiratkaisultaan voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa oletetusta rakenteesta. Keskuskorttelin ympärille sijoittuneet yritykset ovat edellyttäneet, että pysäköintialueiden ja liikkeiden välimatka on mahdollisimman lyhyt, mikä on johtanut pysäköinnin toteuttamiseen kunkin hankkeen omalla tontilla. Näin ollen alueella ei enää ole tarvetta laajoille useita kortteleita palveleville pysäköintialueille keskuskorttelissa 2002.</p> <p>SRV Viitokset Oy ja arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy ovat laatineet alueluonnoksen, jonka mukaan keskuskorttelista muodostuu Kuninkaanportin kaupallisen kokonaisuuden ydin. Keskuskortteliin syntyy myös ympäröiviin kortteleihin toteutuvien suurten tilaa vaativan kaupan yksiköiden palvelutarjontaa täydentäviä pienempiä kaupallisia palveluja sekä monipuolisen toiminnan mahdollistava torialue. Pysäköinti järjestetään kahdella korttelin sisään rakennettavalla pysäköintialueella. Keskuskorttelin toteutuminen alueluonnoksen mukaisesti vaikuttaa realistiselta, sillä SRV Viitokset Oy on jo solminut luonnoksen perusteella useita esisopimuksia alueelle sijoittuvien yritysten kanssa.</p> <p>Kaupunginhallitus on päättänyt 11.9.2006 § 394 käynnistää asemakaavan muutoksen korttelissa kaupunginosan 24 korttelissa 2002.</p>
3. Suunnittelun tavoite	Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että korttelin autopaikkojen korttelialueet muutetaan liikerakennusten korttelialueiksi (KL).
4. Lähtötiedot (kaavatilanne, kaavan toteutuminen, yms.)	<p>Yleistä: Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaanportin ns. II-alueen keskellä, jonne voimassaolevaa asemakaavaa laadittaessa sijoitettiin alueen oletetun mukaisen pysäköintiratkaisun mukaisesti ympäröivien liiketonttien autopaikkoja. Itä-länsisuuntaisesti alueen poikki oli suunniteltu katettu kävely-yhteys, jolla Kuninkaanportin II -alueen eri lohkot yhdistyivät toisiinsa. Pääasiassa alueen keskelle sijoitettiin kerrosalaa myös liikerakentamiselle. Liikerakennuksille rakennusoikeutta alueella on kaiken kaikkiaan noin 8.200 m².</p> <p>Suunnittelualue on kooltaan noin 4,45 ha.</p> <p>Maakuntakaava: Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä 5.4.2002 alue on taajamatoimintojen aluetta (A).</p>

	<p>Maakuntakaava-alueen suunnitelmassa 28.2.2005 alue on vähittäiskaupan suuryksikkö (KM).</p> <p>Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Alue on moottoritien melualueella.</p> <p>Asemakaava: Alueen asemakaava on hyväksytty 10.12.2003. Asemakaavassa alueella on autopaikkojen korttelialuetta (LPA) sekä liikerakennusten korttelialuetta (KL-9).</p> <p>Rasitealueet: Alueella ei ole rasitteita.</p> <p>Rakennettu ympäristö: Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen koillisnaapurina on vuonna 2004 valmistunut Itä-Uudenmaan pelastusasema. Alueen länsipuolelle avattiin kookas rautakauppamyymälä keväällä 2006. Alueen naapurustossa on meneillään useita liikerakennusten rakennustöitä. Alueella on käynnissä laaja maastonmuokkaus- ja esirakentamistyö.</p> <p>Asukkaat ja työpaikat: Alueella ei nykyään ole työpaikkoja eikä asukkaita.</p> <p>Luonnonympäristö: Alue ei ole pohjavesialuetta.</p> <p>Kunnallistekniikka: Alueella on kunnallistekniikka.</p>
<p>5. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset</p>	<p>Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset arvioidaan nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutuksista ei tehdä erillisiä selvityksiä vaan ne arvioidaan kaavamutoksen laatimisen yhteydessä osana kaavaprosessia.</p> <p>Seuraavat vaikutukset arvioidaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseen - Vaikutukset sekä luonnonympäristöön että rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintitarkaisuihin - Vaikutukset Porvoon kaupan rakenteeseen - Vaikutukset Kuninkaanportin alueen palvelurakenteeseen - Vaikutukset Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin
<p>6. Osalliset</p>	<p>Maanomistaja: Porvoon kaupunki</p> <p>Naapurimaanomistajat: 638-484-3-53-M602 (K-Rauta): Kiint. Oy Hannunhelmi c/o Rautakesko Oy 638-24-2003-2 ja 3 : IBI Selskab 20 c/o IBI Finland Oy 638-484-3-53-M603: Kauppahuone Laakkonen Oy</p> <p>Asukkaat ja yritykset: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p> <p>Muut osalliset: Porvoon Energia Oy Porvoon Sähköverkko Oy Sonera/Carrier Elisa Networks Oy Porvoon Alueverkko Oy</p> <p>Kaavoituksen kuluessa kuultavat viranomais- ym. tahot: Uudenmaan ympäristökeskus</p> <p>Porvoon kaupungin seuraavat yksiköt: Kiinteistö- ja mittausosasto Katuosasto Porvoon Vesi Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</p>

	<p>Rakennusvalvonta Terveysturvallisuus Ympäristönsuojelu</p> <p>Lautakunnat: Kaavoitus- ja rakennuslautakunta Tekninen lautakunta Ympäristönsuojelulautakunta</p>		
<p>7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen</p>	<p><u>Suunnitteluvaiheen kuuleminen:</u> (MRL 62 §, MRA 30 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavaluonnos ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä. - Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä. - <u>Alustavat lausunnot</u> ns. virastokierros: Kommentit/alustavat lausunnot viranomaistahoilta, Porvoon Energialta ja Soneralta. <p><u>Neuvottelukierros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa. Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä neuvotellaan kaavamuutoksen hakijoiden kanssa. <p><u>Virallinen kuuleminen:</u> (MRL 65 §, MRA 27 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaavaehdotus ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä kaupunkisuunnitteluosastolla, Rihkamatori B, 3 krs ja internetissä Porvoon kaupungin kotisivuilla (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia. - Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä kaavamuutoksen hakijoille sekä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, joiden kotikunta on toisella paikkakunnalla, lisäksi kuulutus kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä <p><u>Viralliset lausunnot:</u> (MRA 28 §)</p> <p>Uudenmaan ympäristökeskus Ympäristönsuojelulautakunta Tekninen lautakunta Terveyskeskuksen terveysturvallisuus Porvoon veden johtokunta</p> <p><u>Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta:</u> (MRL 65 § 2)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet, toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta. <p><u>Ilmoitus kaavan hyväksymisestä</u> (MRL 67 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. <p><u>Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen</u> (MRA 93 §)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ilmoitus kunnan virallisella ilmoitustaululla sekä Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä. 		
<p>8. Kaavoitushankkeen aikataulu</p>	<p>Asemakaavan muutostyö käynnistyy helmikuussa 2007. Tavoitteena on että kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavamuutoksen vuoden 2007 aikana.</p>		
<p>9. Valmistelusta vastaa</p>	<table> <tr> <td> <p>Kaupunkisuunnittelupäällikkö J. P. Pfeifer</p> <p>sp: johan.pfeifer@porvoo.fi</p> <p>Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p> </td> <td> <p>Suunnitteluavustaja Liisa Laakso P. 520 2720 sp: liisa.laakso@porvoo.fi</p> <p>Kaavoittaja Pekka Mikkola P. 520 2757 sp: pekka.mikkola@porvoo.fi</p> </td> </tr> </table>	<p>Kaupunkisuunnittelupäällikkö J. P. Pfeifer</p> <p>sp: johan.pfeifer@porvoo.fi</p> <p>Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>	<p>Suunnitteluavustaja Liisa Laakso P. 520 2720 sp: liisa.laakso@porvoo.fi</p> <p>Kaavoittaja Pekka Mikkola P. 520 2757 sp: pekka.mikkola@porvoo.fi</p>
<p>Kaupunkisuunnittelupäällikkö J. P. Pfeifer</p> <p>sp: johan.pfeifer@porvoo.fi</p> <p>Kaupunkisuunnitteluosasto PL 23 06101 PORVOO Käyntiosoite: Rihkamatori B, III krs</p>	<p>Suunnitteluavustaja Liisa Laakso P. 520 2720 sp: liisa.laakso@porvoo.fi</p> <p>Kaavoittaja Pekka Mikkola P. 520 2757 sp: pekka.mikkola@porvoo.fi</p>		
<p>Päiväys 21.2.2007, 24.4.2007</p>	<p>J.P.Pfeifer Kaupunkisuunnittelupäällikkö</p>		

KUNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI
KAUPUNGINOSA 24, KORTTELI 2002, TONTIT 1-7 JA KATUALUEET
RATSUMESTARINKATU, RUISKUMESTARINKATU

ASEMAKAAVA 418
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Laatumisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti kaupunkisuunnitteluosastolla 28.2. - 23.3.2007. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä. Ainoa rajanaapuri on pelastuslaitos, jolta on pyydetty alustava viranomaislausunto.

Alustavat lausunnot (ns. virastokierros 23.3.2007 mennessä) pyydetty ja saatu seuraavilta tahoilta:

VIRASTOKIERROS	
lausunnon antaja lyhennelmä lausunnosta	kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Teknisen- ja ympäristötoimen johto , Matti Arvinen 16.3.2007: Kuninkaanporttiprojektin johto-organisaatiossa on päätetty, että alueelle tulevia yrityksiä valittaessa myymäläkoon alarajana pidetään 300 m ² . Tätä pinta-alarajoitusta ei ole kuitenkaan mainittu kaavamääräyksissä.	Kaavaan on lisätty määräys liiketilojen vähimmäiskoosta. Maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksiköiden sijainnin ohjaamista koskevien säännösten tulkintaohjeissa määritellään ohjauksen ulkopuolelle jäävän paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tunnistamismenetelmiä. Tulkintaohjeissa mainitaan mm. että kun myymälän päämyyntiartikkelina on tilaa vaativa tuote, kauppa on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa. Näin ollen myymälän pinta-alalle ei olisi välttämättä ollut tarpeen asettaa vähimmäisvaatimusta. (Kontio - Santasalo: Tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tulkintaohje, 2000 s. 34). Alle 300 m ² :n myymälöiden sijoittamisen estäminen kaavamääräyksellä Kuninkaanportti II:n keskuskortteliin varmistaa kuitenkin sen, että keskuskortteli ei vaikuta erityisesti Porvoon keskustan erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisellätyksiin.
Katuosasto , Hanna Linna-Varis 4.1.2007: ei huomautettavaa.	-
Kiinteistö- ja mittausosasto, Maarit Ståhlberg	
Kiinteistö- ja mittausosasto , Terhi Pöllänen 16.3.2007: ei huomautettavaa	-
Rakennusvalvonta , Ulf Blomberg 20.3.2007: Jalankulkuyhteydet olisi tehtävä selkeämmiksi. Korttelin itäosan ulokeosan merkitys sekä paikoitusjärjestelyjen periaate ja rakentamisvastuu tulisi esittää selkeästi. Kaavakartan ja illustraation välillä on eroavaisuuksia.	Tontille 7 on lisätty jalankulkuyhteyksirasite. Tontin 3 ulokeosan merkintää on selvennetty. Autopaikkojen sijoittamista koskeva määräys on lisätty kaavakarttaan. Sopimukset autopaikkojen sijoittamisesta LPA-korttelialueelle ja muut käytännön järjestelyt tehdään vakiintuneen käytännön mukaan tontinluovutuksen yhteydessä. Illustraatiota on korjattu.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos , Göran Westerlund 3.4.2007: Yleisiin määräyksiin tulee lisätä määräys lähelle rakentamisesta: ”Rakennuksen saa rakentaa tontin rajaan kiinni. Jos rakennuksen etäisyys tontin rajasta on alle neljä metriä, tulee rakenteellisin tai muihin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.” Vesijohtoverkoston rakentamisessa tulee ottaa huomioon palopostitarve.	Pääosalla kaava-alueella ei ole mahdollista rakentaa tontin rajaan kiinni, koska rakennusalan raja sijaitsee yleensä vähintään kaksi metriä tontin rajasta. Siksi lausunnon mukaisesta määräyksestä on jätetty ensimmäinen lause pois, mutta muilta osin määräys on lisätty kaavaan.
Porvoon vesi , K-G Björkell 19.3.2007: Ei huomautettavaa.	-
Terveysturvallisuus , Tiina Tiainen 26.3.2007: Alue on moottoritien tuntumassa. Rakenteiden melueristävyysvaatimuksen tarve on syytä tutkia. Kevyen liikenteen turvallisuuteen ja sujuviin yhteystarpeisiin on kiinnitettävä huomiota. Myös muun liikenteen tarpeet tulisi tarkistaa kun rakentaminen alueella lisääntyy.	Moottoritien puoleisille rakennusalojen rajoille on lisätty ääneneristävyysvaatimus. Katuosasto on tutkinut sekä ajoneuvo- että kevyen liikenteen tarpeet alueella eikä ole katsonut tarpeelliseksi esittää muutoksia asemakaavaluonnokseen. Aluetta kiertävien katujen välityskyky on riittävä. Ratsumestarinkatu on luonteeltaan tontikatunomainen, jolloin kevyen liikenteen turvallisuus katualueelle toteutettavilla väylillä on hyvä. Korttelin läpäisevän kevyen liikenteen väylän leveys on 9 metriä, joten yhteyden mitoituksessa on otettu huomioon alueen rooli Kuninkaanportti II -aluetta toiminnallisesti yhdistävänä keskuskorttelina.

Ympäristönsuojelu , Jukka Palmgren 1.3.2007: Ei huomautettavaa.	-
Sonera/Carrier, Harry Andersson	
Porvoon Sähköverkko Oy, Magnus Nylander	
Kaukolämpö, Christer Allén	
Elisa Networks Oy, Heikki Nenonen	
Porvoon Alueverkko Oy, Jyrki Havukainen	
Uudenmaan ympäristökeskus , Tarja Laine, Jussi Heinämies 4.4.2007: Selostuksessa tulee kuvata ja arvioida kaavamutoksen merkitys osana Kuninkaanportin toimintoja ja Porvoon palvelurakennetta. Lisäksi tulee arvioida vaikutukset Porvoon keskusta-alueen erikoisliikkeiden määrään ja kehittämisedellytyksiin. Kaavaan tulee sisällyttää määräykset liiketilojen kokovaatimuksista. Vaikutukset ympäröivien korttelien pysäköintiratkaisuihin tulee myös arvioida.	Pyydetty arvioinnit on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa 5.4. "Kaavan vaikutukset". Kaavaan on lisätty määräys liiketilojen vähimmäiskoosta.
NAAPURIT	
638-484-3-53-M602 ja M604, "K-Rauta": Kiinteistö Oy Hannunhelmi	
638-24-2003-2, "Markantalo-Lundia-Unikulma-Suomi Soffa": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-24-2003-3, "Hong Kong": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-484-3-53-M603 "Autotalo Laakkonen": Kauppahuone Laakkonen Oy	

2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaluonnos ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti kaupunkisuunnitteluosastolla 30.5. - 29.6.2007. Kaavasta ei jätetty muistutuksia.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, Uusimaassa, Borgåbladetissa ja Itäväylässä.

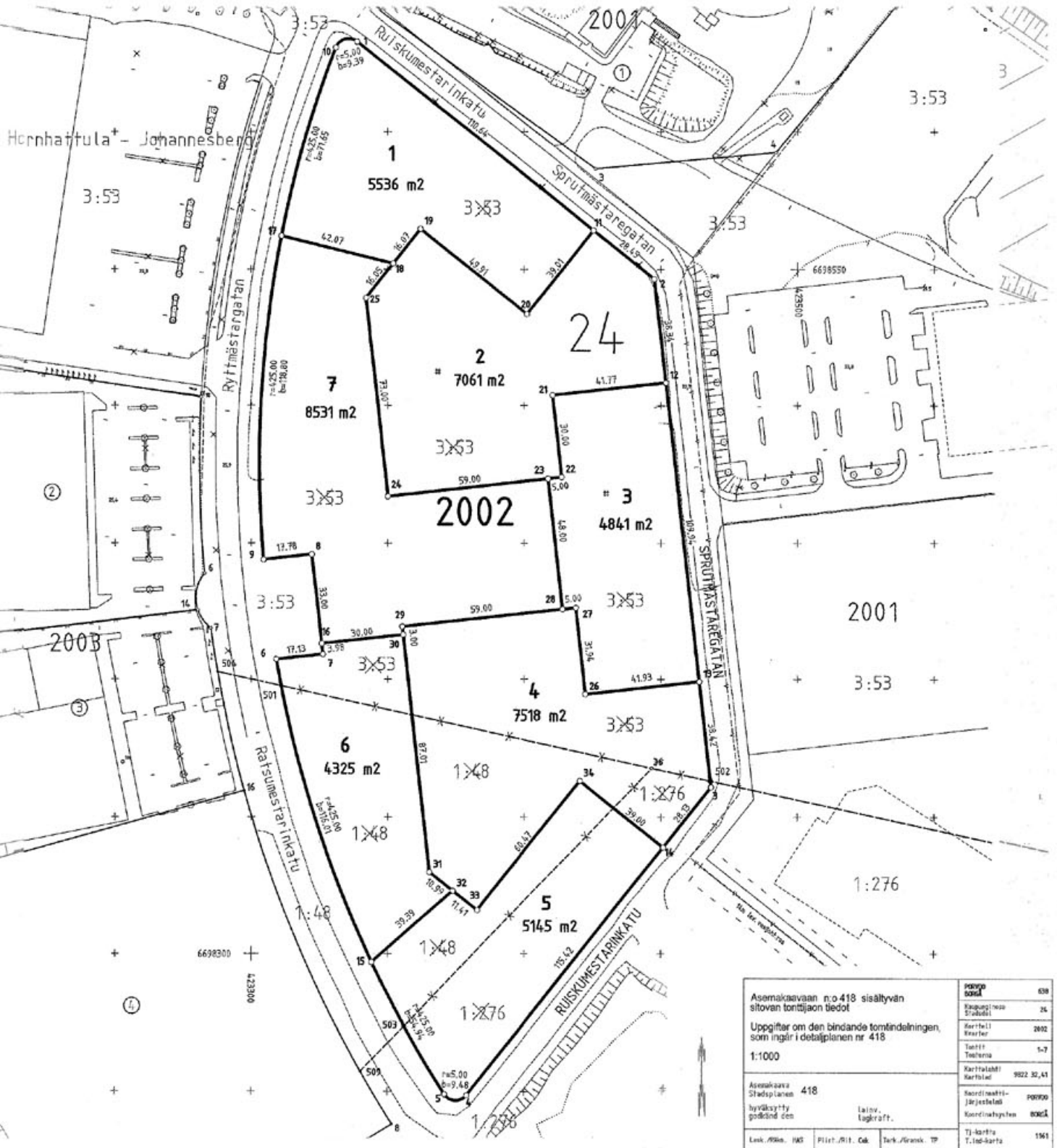
Lausunnot on pyydetty (29.6.2007 mennessä) ja saatu seuraavilta tahoilta:

LAUSUNNOT	
Lausunnon antaja Lyhennelmä lausunnosta	Kaupunkisuunnitteluosaston vastine
Tekninen lautakunta , 28.8.2007 § 104 : Ratsumestarinkadun leventämiseen tulee varautua. Kadun tilavaraus on niukahko ja viherkaistoista joudutaan ehkä luopumaan. Lautakunta esittää lausuntonaan, että Ratsumestarinkatua levennetään kahdella metrillä.	Asemakaavaehdotusta on muokattu siten, että keskuskorttelin Ratsumestarinkadun puoleista korttelin reunaa on siirretty kaksi metriä keskuskortteliin päin.
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos , 15.6.2007: Asemakaavan selostuksessa kannustetaan puun käyttöön julkisivuissa. Puu ei täytä esitetyn kokoisten rakennusten julkisivumateriaalivaatimusta. Asemakaavassa tulisi sallia myös muun kuin puumateriaalin käyttö julkisivuritiläaieissa.	Asemakaavan selostuksen julkisivumateriaalikohtaa on tarkennettu siten, että palomääräysten erityinen huomioon ottaminen käy selvemmin ilmi. Puun käyttö asemakaavassa esitetyn kokoisissa rakennuksissa on mahdollista Suomen rakentamismääräyskokoelman kohdan 8.3.5 mukaan eräin rajoituksin. Kaupunkisuunnitteluosasto haluaa kuitenkin painottaa aidon puumateriaalin käytön tärkeyttä alueesta muodostuvan kaupunkikuvallisen kokonaisvaikutelman aikaansaamisessa.
Ympäristönsuojelulautakunta , 27.6.2007 § 128: Ei huomautettavaa.	-
Terveydensuojelijaosto 12.6.2007 § 38: Ei huomautettavaa.	-

Vesilaitoksen johtokunta , 14.6.2007 § 46: Ei huomautettavaa.	-
Uudenmaan ympäristökeskus , Jussi Heinämies, Olli Miettinen 26.6.2007: Uudenmaan ympäristökeskuksella ei ole uutta lausuttavaa asiassa.	-

KUNINKAANPORTTI II,
 KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
 CENTRUMKVARTERET



Asemakaavaan n:o 418 sisältyvän sitovan tonttijakon tiedot		paikka	638
Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 418		Stadsplanens	26
1:1000		Kartall	2002
Asemakaava 418		Tuott	1-7
hyväksytty paikallisen		Kartallin	9022 32,41
lainov. lagkraft.		Koordinaatio-	90000
Lask. / Maa. / H&S		Koordinaation	80000
Pliint. / Rit. / G&S		Ti-kartta	1561
Tark. / Graaf. / TP		Tiedotus	

Detaljplan 418

**DETALJPLANE-
BESKRIVNING**



1 **BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER**

1.1 Identifikationsuppgifter

**BORGÅ
KUNGSPORTEN II,
CENTRALKVARTERET**

**Stadsdelen 24,
kvarteret 2002, tomterna 1 - 7**

Ändringen av detaljplanen berör kvarteret 2002 i stadsdelen 24.

Kungsporten II Ryttmästargatan, Sprutmästaregatan

Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen har tagits upp till behandling:
Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394 §) inleda arbetet med ändringen av detaljplanen.

Behandling av detaljplaneändringen:
Förslaget till detaljplaneändringen i planläggnings- och byggnadsnämnden 3.5.2007 (151 §)

Förslaget till detaljplaneändringen i stadsstyrelsen:
14.5.2007 (236 §) och 17.9.2007 (417 §)

Godkännande av detaljplaneändringen:
Stadsfullmäktige 26.9.2007 (103 §)

1.2 Planområdets läge

Ändringen av detaljplanen berör användningsändamålet av och parkeringsarrangemangen i kvarteret som ligger i den så kallade Kungsporten II (handels- och turistområdet).

Planområdet bildar centralkvarteret i Kungsporten II. Den västra kanten av området gränsar till Ryttmästargatan som gör en kurva och som är områdets matargata. Den östra kanten gränsar till Sprutmästaregatan som omger området från tre håll (bilaga 1).

1.3 Syftet med planändringen

Syftet är att ändra detaljplanen så att de kvartersområden för bilplatser som i och med byggandet i området inte längre behövs ändras till kvartersområden för affärsbyggnader.

1.5 Förteckning över bilagorna till planbeskrivningen

Bilaga 1	Områdets läge
Bilaga 2	Detaljplanesammanställning
Bilaga 3	Förminskning av detaljplanekartan och utdrag ur detaljplanebestämmelserna
Bilaga 4	Illustration
Bilaga 5	Program för deltagande och bedömning
Bilaga 6	Sammandrag över utlåtandena och anmärkningarna
Bilaga 7	Karta över tomtindelning

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen

SRV Viitoset Oy har med stöd av ett samarbetsavtal med Borgå stad bett att staden vidtar åtgärder för att ändra detaljplanen för kvarteret 2002 i Kungsporten. Enligt den gällande detaljplanen är kvarteret anvisat som ett kvartersområde för bilplatser (LPA) där man får placera bilplatser för de intilliggande kvarteren, samt som ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9).

Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394§) att arbetet med ändringen av detaljplanen för kvarteret 2002 med LPA-områdena inleds.

2.2 Detaljplan

Planområdet bildar det centrala kvarteret i Kungsporten II (området för affärer för varor som kräver mycket utrymme) som tidigare enligt översiktsplanen var ett handels- och turistområde. Planområdets västra kant utgör den östra kanten av matargatan för Kungsporten II (Ryttmästargatan) och är därför betydande för stadsbilden. Planområdet bildar kärnan i den kommersiella helheten i Kungsporten. I centralkvarteret placeras även mindre kommersiella tjänster och ett torgområde för mångsidig verksamhet, vilka kompletterar serviceutbudet av enheterna för varor som kräver stort utrymme i de omgivande kvarteren. Med gångvägen genom området strävar man efter att föra samman kantzonen i Kungsporten II till en helhet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

På basis av ett samarbetsavtal mellan SRV Viitosen Oy och Borgå stad har SRV Viitosen Oy förhandlat med aktörer inom handeln för varor som kräver mycket utrymme. På basis av förhandlingarna har SRV Viitosen Oy ingått flera avtal med företag som etablerar sig i området. Man har strävat efter att beakta deras lokalbehov vid detaljplanearbetet. I området pågår stora grundläggningsarbeten. Läget ser ut att vara, att SRV Viitosen Oy börjar bygga ut området genast efter det att detaljplanen blivit fastställd.

3 UTGÅNGSUPPGIFTER

3.1 Utredning om förhållandena i planområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget i mitten av det s.k. Kungsporten II-området, där man vid utarbetandet av den gällande detaljplanen placerade bilplatser för de omgivande affärstomterna i enlighet med det tilltänkta parkeringsarrangemanget för området. Man hade planerat en täckt gångförbindelse genom området i riktning öst-väst, som skulle ansluta de olika delarna av Kungsporten II till varandra. I mitten av området placerades även våningsyta för affärsbyggnader. I området finns byggrätt för affärsbyggnader sammanlagt ca 8 200 m²-vy.

Planområdet är ca 4,45 ha stort.

3.1.2 Naturmiljö

Området var tidigare en skogig sluttning mot nordost. Enligt den gällande detaljplanen har man påbörjat stora terrasserings- och grundläggningsarbeten, fällt träden och format området till flackare svagt sluttande ytor.

3.1.3 Byggd miljö

Planområdet är obebyggt. Norr om området finns Östra Nylands räddningsstation som blev färdig år 2004, och nordväst om området en stor järnaffär som öppnades år 2006. Väster om området blir två enheter för varor som kräver mycket utrymme färdiga i början av år 2007, och senare på våren öppnas en bilaffär nordöst om området. I området pågår stora terrasserings- och grundläggningsarbeten.

3.1.4 Markägarförhållanden

Planområdet ägs av Borgå stad.

3.1.5 Trafik

I väster gränsar området till matargatan Ryttmästargatan vars södra del fortfarande är obebyggt. För övriga delar gränsas området av tomtgatan Sprutmästaregatan som till största delen också tills vidare är obebyggt. Från området kan byggas tomtanslutningar till alla gator. I mitten av området behövs en gång- och cykelväg som leder genom kvartersområdet i riktning nordväst – sydöst.

3.1.6 Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunaltekniken.

3.1.7 Service

I närheten av området finns för tillfället en järnaffär. Som bäst byggs flera affärer för varor som kräver mycket utrymme och i området planeras även en fullservicestation som omfattar bl.a. café- och restaurangtjänster. I området finns antagligen efterfrågan även på mindre caféer och lunchrestauranger. Enligt stadsstyrelsens principbeslut strävar man efter att inom de närmaste

åren placera stora detaljhandelsenheter söder om området efter det att planerna som möjliggör placeringen är fastställda.

- 3.1.8 Grundvatten och jordmån
Området är inte ett grundvattenområde. Områdets jordmån är grus, morän och ställvis berg.
- 3.1.9 Störande faktorer
Området är utsatt för buller och damm från riksvägen 7. Trafiken längs de gator som gränsar området blir störande efter det att området Kungsporten II byggs ut.



Utsikt från räddningsstationens slangtorn mot planområdet 21.9.2006.

3.2 Planeringssituation

- 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskaps- och regionplan

Enligt sammanställningen av region- och landskapsplanerna 5.4.2002 är området ett område för tätortsfunktioner (A).

Utkast till landskapsplan

Enligt utkastet till landskapsplanen 28.2.2005 är området ett område för stor detaljhandelsenhet (KM).

Generalplan

Enligt delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) är området ett område för arbetsplatser (TP). Området ligger inom motorvägens bullerzon.

Detaljplan

Detaljplanen för området godkändes 10.12.2003 och enligt den finns det kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9) och kvartersområde för bilplatser (LPA) i området.

Tomtindelning och register

Tomtindelningen för området är inte fastställd.

Baskarta

Baskartan över planområdet har utarbetats i enlighet med förordningen om planläggningsmätning (1284/99). Fastighets- och mätningsavdelningen uppdaterar uppgifterna i baskartan.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Behovet av att ändra detaljplanen har kommit fram i och med att de övriga delarna av Kungsporten II byggts. Enligt den gällande detaljplanen placerades den största delen av parkeringen för de omgivande kvarteren i planområdet. I och med byggandet har det dock kommit fram att företagen vill att parkeringen sker på deras egna tomter. Således finns det inte längre behov av ett stort parkeringsområde. Planområdet kan byggas till ett centralkvarter för den kommersiella helheten i Kungsporten så att det blir funktionellt mångsidigt och gör stadsbilden helare.

4.2 Beslut om planeringsstart

I stadsplaneringsavdelningens arbetsprogram för år 2006 förberedde man sig för att inleda detaljplaneändringarna som krävs för verksamheten i Kungsporten II. Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394 §) att arbetet med att ändra detaljplanen inleds.

4.3 Deltagande och samråd

4.3.1 Intressenterna, anhängiggörande, deltagande och växelverkan samt myndighetssamråd

Deltagandet har genomförts i enlighet med programmet för deltagande och bedömning (bilaga 3). Av programmet framgår intressenterna, formerna för deltagande och växelverkan samt myndighetssamrådet. Eftersom konsekvenserna av planändringen är obetydliga jämfört med den gällande detaljplanen har det inte varit nödvändigt att rådgöra med Nylands miljöcentral i inledningskedet.

Programmet för deltagande och bedömning samt utkastet till detaljplaneändringen hölls framlagda enligt 62 § MarkByggL och 30 § MarkByggF 28.2-23.3.2007. Mot utkastet lämnades inga anmärkningar.

Samtidigt bad man om preliminära utlåtanden av myndigheter. I utlåtandena fäste man uppmärksamhet framför allt vid beteckningarnas och bestämmelsernas tydlighet vad bl.a. placeringen av bilplatserna beträffar. Man har fört diskussioner med Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine som svarar för områdets byggplanering för att sammanjämka målen för stadsbilden och det praktiska genomförandet. Detaljplanen har setts över på basis av kommentarerna. Utlåtandena i förkortade versioner samt bemötandena följer som bilaga 6.

Förslaget till ändringen av detaljplanen var offentligt framlagt 30.5–29.6.2007 i enlighet med 27 § MarkByggF. Mot förslaget lämnades inga anmärkningar. I de officiella utlåtandena fäste tekniska nämnden uppmärksamhet vid vad som framkom i trafikutredningarna under detaljplanearbetet, dvs. att Ryttnästargatan sannolikt måste breddas när stora detaljhandelsenheter placeras i gatans södra ända. Det är möjligt att på Ryttnästargatan placera två körfält i båda riktningarna samt gång- och cykelvägar, men i samband med att körfälten ökar måste man avstå från grönremsorna, om inte gatuområdet breddas. Med anledning av utlåtandet omarbetades förslaget till detaljplan så att centralkvarterets kant mot Ryttnästargatan flyttades föreslagna två meter österut. Ändringen påverkar inte byggrättens omfattning och ger inte anledning till ny framläggning av detaljplaneförslaget.

4.4 Mål för detaljplanen

Målet är att ändra detaljplanen så att kvartersområdena för bilplatser (LPA) ändras till kvartersområden för affärsbyggnader (KL). Samtidigt undersöks medel för styrandet av byggandet i centralkvarteret i Kungsporten så att kvarteret blir kärnan för verksamheten och gör stadsbilden helare.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen är utarbetad i enlighet med miljömålen för Kungsporten.

5.1 Planens struktur

Den största delen av planområdet är kvartersområde för affärsbyggnader. I mitten av området finns två rätt så stora kvartersområden för bilplatser som omges av affärstomter. Bilplatserna för de omgivande affärstomterna finns i dessa kvartersområden. I mitten av området, vid Ryttmästargatan, finns ett litet offentligt torg som är viktigt för stadsstrukturen. En del av Sprutmästaregats gatuområde ingår i planändringen av tekniska skäl.

5.1.1 Dimensionering

Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-12) har bildats av de områden som enligt den gällande detaljplanen är kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9) och kvartersområde för bilplatser (LPA). Då den gällande detaljplanen utarbetades, antog man att det i Kungsporten II uppstår en kommersiell struktur i vilken kundparkeringen ordnas i stora gemensamma kvartersområden för bilplatser som är belägna i planområdet. I och med byggandet av området har det dock kommit fram att företagen vill att kundparkeringen sker på deras egna tomter. Därför har man i förslaget till detaljplanen ändrat kvartersområdena för bilplatser till kvartersområden för affärsbyggnader. Kvartersområdena för bilplatser i området har reserverats endast för behoven av affärstomter i detta kvarter.

Utdrag ur illustrationen i den gällande detaljplanen ca 1 : 8000. På bilden syns tydligt de stora kvartersområden för bilplatser som är disponerade med planteringar och som inte längre behövs.



Genom detaljplanen fastställs en bindande tomtindelning för centralkvarteret (bilaga 7), enligt vilken kvartersområdet uppdelas i sju tomter. Fem av tomterna ligger i kvartersområdet för affärsbyggnader, och dess sammanräknade areal är 28 378 m². Byggrätten för kvartersområdet är 19 000 m²-vy. Kvartersområdena för bilplatser är 14 579 m² stora och torget som fått namnet Porttorget ca 638 m² stort. Enligt den gällande detaljplanen är exploateringsstalet för kvartersområdet för affärsbyggnader $e = 0,5$. Detaljplaneändringen är utarbetad så att bilplatserna för affärstomterna i praktiken placeras i kvartersområden för bilplatser (LPA), varvid områdets kvartersexploatering är densamma som tomtexploateringen. Byggandet enligt detaljplanen motsvarar en kvarters- och tomtexploatering på ca 0,43.

Den sammanräknade arealen av kvartersområdet är ca 43 595 m².

5.2 Att nå målen för miljö kvalitet

Målet är att lösningarna i detaljplanen och myndighetssamarbetet garanterar ett så högklassigt byggande och en så trivsam miljö som möjligt.

I området följs de speciella bestämmelser som anges i detaljplanekartan samt de föreskrifter för genomförande som anges i denna detaljplanebeskrivning.

Genom planteringar eftersträvas en trivsam och högklassig urban miljö.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområdena:

I detaljplaneområdet används följande beteckningar för områdesreserveringar:

KL-12: ”Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga affärs-, arbetsplats-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerlokaler samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. I kvartersområdet får enligt 114 § MarkByggl inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2 000 m²-vy. I kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. I kvartersområdet får man placera café- och restauranglokaler som är nödvändiga för servicestrukturen i Kungsporten sammanlagt högst 500 m²-vy. De affärer som placeras i kvartersområdet skall vara minst 300 m² stora, med undantag av café- och restauranglokalerna. Om man placerar affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme i kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utgöra högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 m²-vy. Av denna försäljningsyta kan på en högst 100 m² våningsyta som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Kravet på bilplatser: 1 bp/50 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningslokaler, 1 bp/300 m²-vy lagerlokaler och 1 bp/80 m²-vy produktionslokaler”.

LPA: ”Kvartersområde för bilplatser”. I kvartersområdet får placeras bilplatser endast för detta kvarter (2002). I samband med tomtöverlåtelsen utarbetas de handlingar som behövs för placeringen av bilplatserna, så som avtal om friköp. Då bygglov beviljas, kontrolleras det att reserveringen av bilplatserna följer detaljplanebestämmelserna och att ett avtal om placeringen av bilplatserna utanför tomten i LPA-området är utarbetat.

I detaljplanen ges även anvisningar för fasadernas höjd och inhägning av kvartersområdena. Med dessa anvisningar strävar man efter en hel stadsbild som är viktig för hela Kungsportens område.

5.4 Konsekvenser av planen

De viktigaste konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som ett led i planläggningsprocessen vid planändringen.

- 5.4.1 Konsekvenser för utvecklingen av service- och samhällsstrukturen
Planändringen har inga väsentliga konsekvenser för samhällsstrukturen jämfört med den gällande detaljplanen. Service- och samhällsstrukturen blir mer enhetlig i och med att området byggs.
- 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön och den byggda miljön
I området finns inte naturmiljö som skall bevaras. Konsekvenserna för den byggda miljön är positiva. Då området byggs får Kungsporten II-området ett kärnområde som till strukturen och de viktigaste fasaderna är enhetligt och som förenar stadsdelens stadsstruktur. Med planbestämmelserna strävar man även efter att fästa speciell uppmärksamhet vid att planteringar som ökar trivselen används i området.
- 5.4.2 Konsekvenser för trafikförhållandena och parkeringsarrangemangen i området
Fordonstrafiken i området ändras inte väsentligt jämfört med den gällande detaljplanen, enligt vilken man i området placerat ca 1 100 bilplatser som tjänar hela Kungsporten II. Enligt utkastet till detaljplanen tjänar parkeringsområdena endast de affärslokaler som finns i planområdet. Det är möjligt att bygga ca 600 bilplatser i området. Servicetrafiken till fastigheterna ökar jämfört med den gällande planen. Enligt planens lösningar kan servicetrafiken i regel skiljas från kundtrafiken, vilket med tanke på trafiksäkerheten är positivt. Den lätta trafiken, speciellt gångtrafiken bort från

området, minskar då de gemensamma kvartersområdena för bilplatser (LPA) slopas. Efter det att området är utbyggt ändras trafiken dock jämfört med nuläget, eftersom området nu är obebyggt.

De gemensamma parkeringsområden som slopas i planområdet påverkar inte parkeringsarrangemangen i Kungsporten II. Byggandet och planeringen i de omgivande kvarteren har fortskridit så att den största delen av parkeringen sker på företagens egna tomter. Därför behövs de gemensamma parkeringsområdena inte längre.

5.4.4 Konsekvenser för handelsstrukturen i Borgå

I området placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme, varav en del är nya aktörer i Borgå. I Kungsportens närmaste omgivning finns det inte sådana verksamheter som skulle vara på väg till Kungsporten, utan effekterna kan närmast märkas i Östermalm, öster om centrum. Stadsbilden i Östermalm blir också mer enhetlig i och med en förädling av fastigheterna, då de aktörer som tidigare haft det trångt flyttar till större lokaler i Kungsporten och de gamla lokalerna kan renoveras för verksamheter som bättre passar in i området.

5.4.5 Konsekvenser för servicestrukturen i Kungsporten

Konsekvenserna för servicestrukturen i Kungsporten är positiva eftersom man får en möjlighet att i tillägg till att bygga affärer för varor som kräver mycket utrymme även bygga verksamheter som betjänar hela området genom att utvidga serviceutbudet i Kungsporten. Med hjälp av centralkvarteret skapar man en kommersiell kärna som gör området enhetligare och förenar det. I området byggs ett offentligt torg, Porttorget, för mångsidig verksamhet.

5.4.6

Konsekvenser för antalet specialaffärer i centrumet och dess utvecklingsförutsättningar

Centralkvarteret har inga konsekvenser för utvecklingsförutsättningarna för affärerna i centrumet eftersom i Kungsporten placeras i huvudsak affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. SRV Viitosen Oy har ingått flera preliminära avtal med företag som etablerar sig i området. Alla dessa företag har hittills varit aktörer inom specialvaror som kräver mycket utrymme. Enligt detaljplanebestämmelsen får man inte placera affärslokaler som är mindre än 300 m² i området. Med denna bestämmelse kan man förhindra att små affärer flyttar från centrum till Kungsporten. Vid utarbetandet av den gällande detaljplanen utarbetades en utredning om bedömning av konsekvenserna av de kommersiella lösningarna ("Porvoon kaupallisten ratkaisujen vaikutusten arviointi, Tuomas Santasalo Ky/Esisuunnittelijat Oy, Borgå stad, 2003). I utredningen undersökte man handelsstrukturen i Borgå år 2001. Då fanns 80 % av de affärer som inte var för specialvaror som kräver mycket utrymme i affärscentrumet och i gamla stan. Enligt utredningen var dessa affärer i medeltal ca 265 m² stora. Således kan man genom att förbjuda placeringen av affärslokaler som är mindre än 300 m² garantera att centralkvarteret inte speciellt påverkar antalet specialaffärer i centrumet eller dess utvecklingsförutsättningar. Centralkvarteret konkurrerar inte med de små specialaffärerna i centrumet, utan bildar en koncentration av specialaffärer som har ett annorlunda serviceutbud och som kompletterar servicen i centrumet.

Det är inte möjligt att placera en sådan stor detaljhandelsenhet som avses i 114 § MarkByggl i området.

5.5 Störande faktorer i omgivningen

Planområdet gränsas av livligt trafikerade trafikleder. Även om området ligger väl till med tanke på trafiken är det inte lämpligt för boende på grund av trafikbuller och –damm, utan endast för sådant mångsidigt affärsbyggande som anvisas i planen. Olägenheterna från trafiken för arbetslokaler har beaktats genom krav på ljudisolering av väggar.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna förklaras på detaljplanekartan (bilaga 3).

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Åskådliggörande planer som styr genomförandet

För att styra genomförandet av detaljplanen har man utarbetat de speciella bestämmelser som finns i detaljplanekartan samt de förtydligande anvisningarna i denna detaljplanebeskrivning. Man har ansett att separata bygganvisningar inte behövs.

Allmänt

Vid planeringen av byggnaderna strävar man efter ett högklassigt, representativt och särpräglat intryck. Målet är att göra centralkvarteret i Kungsporten II kärnan i områdets kommersiella helhet. Denna princip skall synas även i områdets enhetliga intryck som skapas genom att byggnaderna och staketen som ansluter dem till varandra står i harmoni med varandra.

Fasader

Byggnaderna skall ge ett lätt, tydligt och lugnt allmänt intryck. Med hjälp av disponering och utformning av fasaderna formas lugna, tydliga helheter, varvid områdets stora skala beaktas.

Från den gamla byggnadstraditionen i Borgå kan man ta fragment för att anknyta nybyggnaderna i området till det speciella byggnadsbeståndet i Borgå. Materialen kan väljas fritt, men de skall vara högklassiga och föråldras vackert. Med en riklig användning av glasytor kan det lätta intrycket kompletteras. Fasaderna skall helst förses med spjälverk i trä eller något annat slag av trätytor vid sidan av glas. Då trä används som fasadmateriell skall begränsningarna i punkt 8.3 i Finlands byggbestämmelsesamling beaktas. Spjälverk av aluminium får inte användas i centralkvarteret.

Fasaderna skall disponeras genom tydliga indrag och utdrag och varierande höjder. Över 40 meter långa enhetliga fasaddelar skall undvikas. Fasaden skall vara minst 4,5 meter från markytan. Ingångarna skall framhåvas och täckas med regnskydd.

I kvarterets östra del, på tomten 3 vid Sprutmästaregatan, har man förberett sig för flexibelt byggande så att det är möjligt att bygga parkeringsplatser på gatunivån vid den byggnad som mot Sprutmästaregatan har två våningar. Vid byggnadens fasad mot Sprutmästaregatan kan byggas ett indrag så att den övre våningen skjuter ut över trottoaren. Den utskjutande delen skall byggas fast i byggnadsytans gräns mot Sprutmästaregatan på minst 1/3 av gränsens längd och ligga minst 3,5 meter ovanför gatans genomsnittliga höjdnivå. I detta fall ligger parkeringsplatserna i gatuområdet parallellt med gatan, och ett servitut för en gång- och cykelväg finns vid den kant av tomten som ligger vid gatan. I fall man behöver flera parkeringsplatser, kan bilplatserna byggas på tomten så att byggnadens hela den sida som ligger mot gatan är indragen. Då kan den del av fasaden som skall byggas fast i byggnadsytans gräns byggas som en separat kulissliknande konstruktion, på vilken man har använt ett spjälverk av trä som ligger minst 3,5 meter högt och som visuellt gör gatubilden enhetligare. Då byggs gång- och cykelvägen normalt vid gatan och körningen till parkeringsplatserna sker längs två infarter.

Takform

Takformen kan väljas fritt, men taket skall vara dämpat. Flackt sadel- eller pulpettak rekommenderas. Taklutningen är inte fastställd men taket skall vara så flackt att det inte dominerar fasaden.

Service lokaler

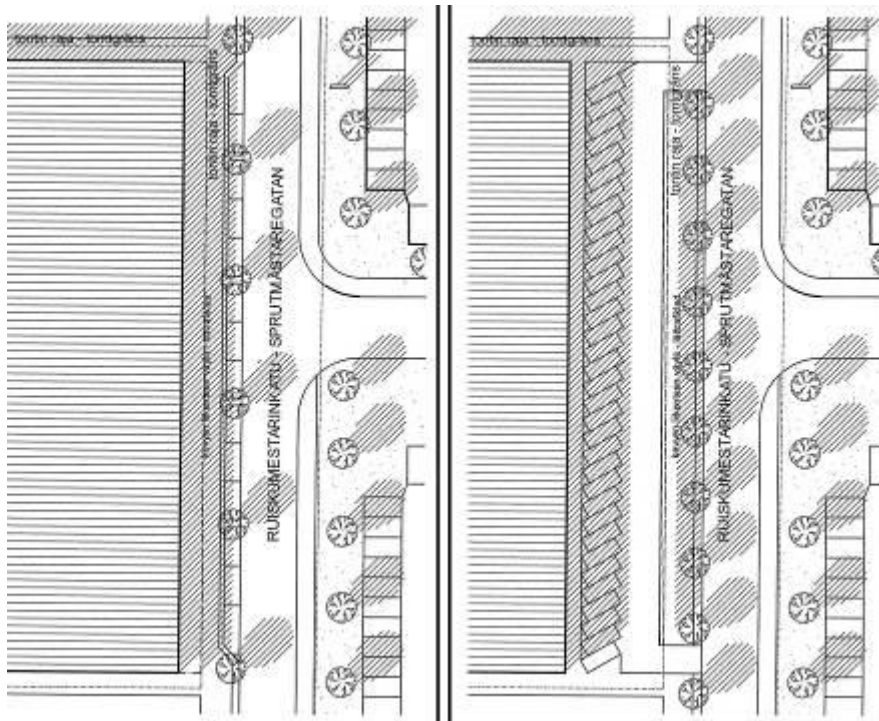
Förvaringen av avfallskärl och annat material som skall lagras ordnas inom byggmassan i ändamålsenliga sophus och förråd. Det är skäl att undvika förvaring av saker utomhus, men ifall ett upplag absolut behövs, skall det ingärdas med ett minst 1,8 meter högt plank. Ett eventuellt område för uteförsäljning mot Ryttmästargatan skall ingärdas med ett minst fyra meter högt fasadliknande plank.

Kvarteret som en del av det offentliga rummet och uteområden

Tomterna skall bilda ett sammanhängande område med det omgivande gaturummet. Parkeringsområdena disponeras med hjälp av träd- och buskplanteringar till helheter för högst 30 bilplatser, med undantag av bilplatser som eventuellt placeras ovanför underjordiska lokaler.

De delar av tomten som inte används för byggande eller som gångväg skall planteras och en planteringsplan skall utarbetas. Byggnaderna skall gärna belysas diskret så att de bildar en representativ del av miljön.

Porttorget är det mest betydande uteområdet i Kungsporten II. Speciell uppmärksamhet skall fästas vid torgets ytmaterial och möbler för att garantera ett högklassigt resultat. På Porttorget kan man ställvis använda ett segeltak för att framhäva ställets speciella karaktär som ett ställe för mångsidiga evenemang. Vid den östra kanten av torget skall man plantera en trädrad. Buskplanteringar rekommenderas. Porttorget skall framhåvas framför allt med belysning.



Alternativen för parkeringen på tomten 3 vid Sprutmästaregatan ca 1:1000. Enligt bilden till vänster sker parkeringen vid gatan parallellt med den, gång- och cykelvägen leder delvis på tomten och fasaden på byggnadens översta våning (eller spjälverket) är byggd delvis fast i tomtgränsen. På bilden till höger sker parkeringen som snedparkering framför byggnaden, varvid gång- och cykelvägen finns i gatuområdet och man har byggt ett separat spjälverk vid tomtgränsen.



Ett kulissliknande spjälverk av trä, med vilket man kan ersätta den fasad som enligt bestämmelserna skall byggas fast i byggnadsytans gräns mot gatan. Ryttmästargatan 5, IBI Porvoo 1. 25.3.2007.

Inhägning

På grund av stadsbilden bör ett minst 4,5 meter högt staket byggas vid byggnadsytans gräns mot Ryttmästargatan. Med staketet kan man ersätta en del av den fasad som enligt bestämmelserna skall byggas fast i byggnadsytans gräns. Staketet kan vara lägre i fall det naturligt ansluter sig till fasaderna på de invidliggande byggnaderna. Med detta krav strävar man efter att bilda ett enhetligt element i stadsbilden vid Ryttmästargatans östra kant och att göra centralkvarteret till en kärna som ansluter områdena i Kungsporten II till varandra. Fasaderna eller staketen bör vara tillräckligt höga för att uppnå detta mål eftersom kvarterets sida mot Ryttmästargatan är drygt 400 meter lång. Den enhetliga fasaden avbryts på en 37 meters sträcka vid Porttorget.

Man behöver inte bygga ett staket vid fasadernas indrag. Staketet kan vara ställvis genomskinligt, i synnerhet i den övre delen.

Färgsättning

Fasaderna, staketen och planken skall i huvudsak vara i olika bruna och rödbruna nyanser som är typiska för trä. Varma gulaktiga färger är också tillåtna, stark gul färg får dock inte användas. Delar av fasaderna kan även vara i olika grånyanser från vitt till svart. Vid Porttorget kan vid behov även andra färger användas. Fasaderna får gärna ges liv med hjälp av kontrastfärger.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Då detaljplaneändringen inleddes, hade man utarbetat en preliminär strukturmodell, på basis av vilken detaljplanen har beretts. Den största delen av tomterna i området är redan reserverade för olika aktörer. Detaljplanen torde alltså till största delen genomföras omedelbart och även för övriga delar inom den närmaste framtiden.

Borgå 3.5.2007, 4.9.2007

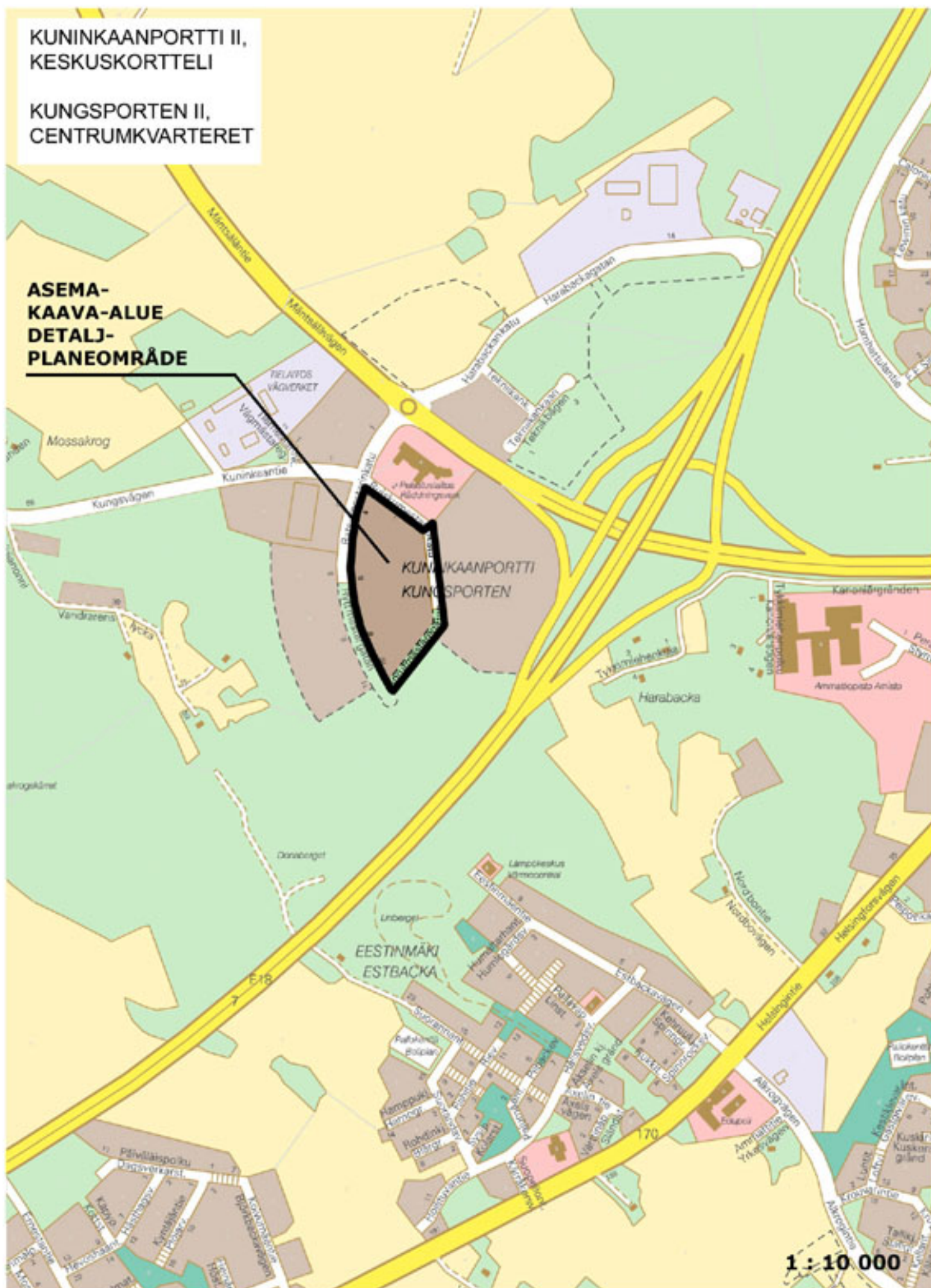
J.P.Pfeifer
stadsplaneringschef

Pekka Mikkola
planläggare

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

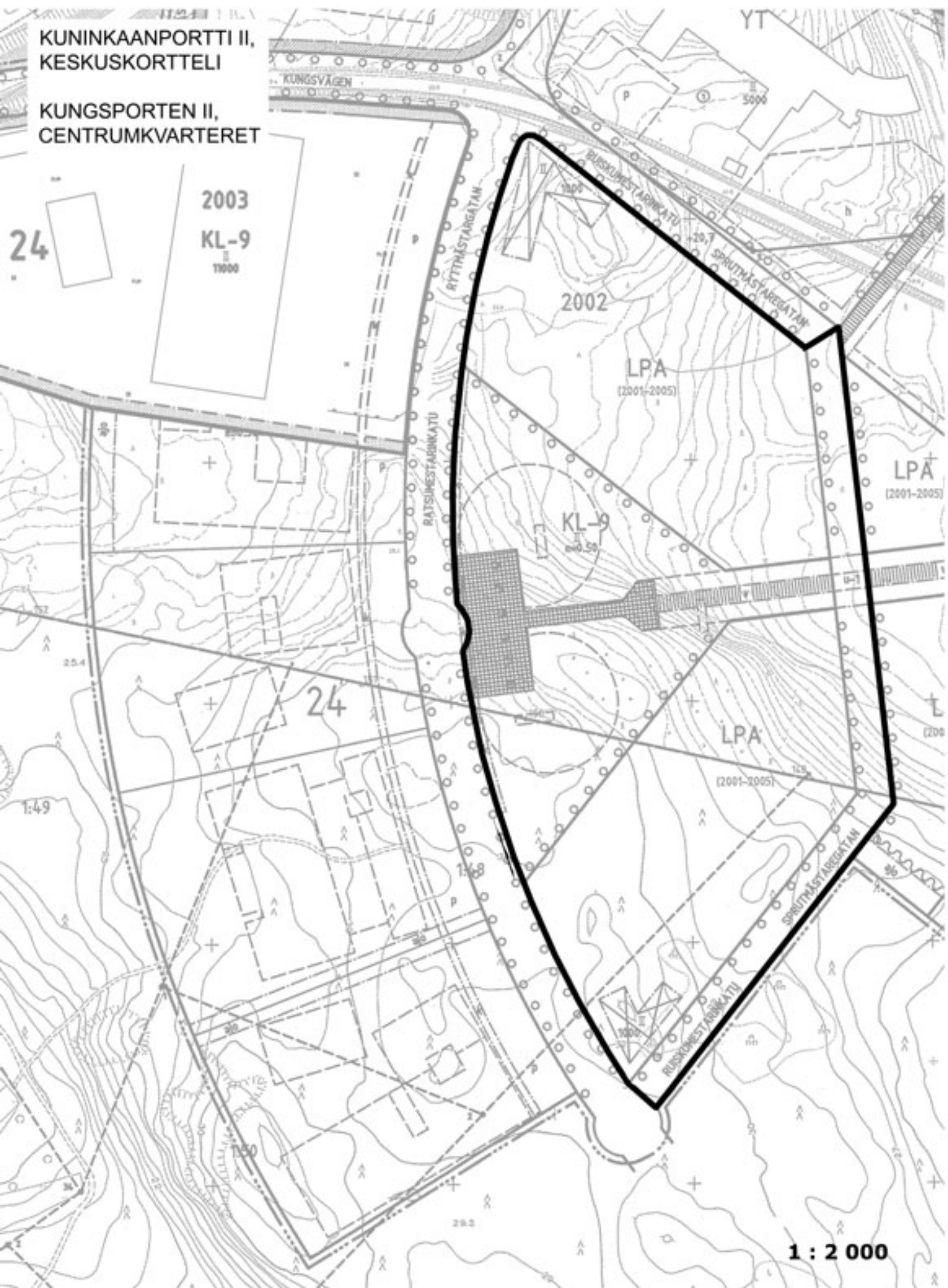
KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET

ASEMA-
KAAVA-ALUE
DETALJ-
PLANEOMRÅDE



KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Porvoo Kaupunki

KÜNINKAANPORTTI II, KESKUSKORTTELI

24. kaupunginosa
Kortteli 2002 ja katualueet
Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1 : 1000

KL-13

Läskerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä opetustiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaista yli 2000 m²:n suuruisia vähittäiskaupan myymälää. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköitä. Korttelialueelle saa sijoittaa Küninkaansportin palvelurakenteen kannalta tarpeellista kahvila- ja ravintolatilaa yhteensä enintään 500 k-m². Korttelialueelle sijoitettavien myymälöiden tulee olla kooltaan vähintään 300 m² lukuunottamatta kahvila- ravintolatiloja. Sijoitettaessa korttelialueelle paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja, saa toimialaan liittyvien oheistuotteiden osuus myymälän pinta-alasta olla enintään 20%, kuitenkin enintään 400 k-m². Tästä myyntipinta-alasta enintään kioskimyyntiin verrattavalla 100 k-m²:n alalla voidaan myydä elintarvikkeita ja oheistuotteita, jotka eivät liity toimialaan. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 50 k-m² liike-, toimisto- ja opetustilaa, 1 ap/ 300 m² varastotilaa, 1 ap/ 80 k-m² tuotantotilaa kohti.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

①

Sitovan tonttijoon mukaisen tontin raja ja numero.

24

Kaupunginosa numero.

2002

Korttelin numero.

PORTTIITORI

Kadun tai torin nimi.

5300

Rakennusolikeus kerrosalanelömetreinä.

kIIU

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostaluvun.

½ kIIU

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrossaatan luettavaksi tilaksi.

□

Rakennusala.

u

Uloke.

□

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

■

Istutettava alueen osa.

○ ○ ○ ○

Istutettava puurivi.

Katu.

■

Tori.

|||||

Yleiselle jalankutulle varattu alueen osa.

▬▬▬▬

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(2002)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

—o—

Ajoyhteys.

20 dB(A)

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden eristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään 20 dB(A).

Borgå stad

KUNGSPORTEN II, CENTRUMKVARTERET

Stadsdel 24
Kvarteret 2002 och gatuumråden
Detaljplaneändring

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

1 : 1000

KL-13

Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader samt undervisningslokaler i anslutning till dessa. På kvartersområdet får enligt 114 § MarkByggl. inte etableras en detaljhandelsaffär med över 2000 m²-vy. På kvartersområdet får placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme. Kvartersområdet får man placera café- och restauranglokaler som är nödvändiga för servicestrukturen i Kungsporten sammanlagt högst 500 m²-vy. De affärer som placeras i kvartersområdet skall vara minst 300 m² stora, med undantag av café- och restauranglokalerna. Om man placeras affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme på kvartersområdet får kompletterande produkter med anknytning till branschen utövers högst 20 % av affärens försäljningsyta, dock högst 400 vy-m². Av denna försäljningsyta får på högst 100 vy-m² som kan jämföras med kioskförsäljning säljas livsmedel och kompletterande produkter som inte har någon anknytning till branschen. Bilplatsfördrän 1 bp/ 50 m²-vy affärs-, kontors- och undervisningsutrymme, 1 bp/ 300 m²-vy lagerutrymme, 1 bp/ 80 m²-vy produktionsutrymme.

LPA

Kvartersområde för bilplatser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

①

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

24

Stadsdelsnummer.

2002

Kvartersnummer.

PORTTORGET

Namn på gata eller torg.

5300

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

kIIU

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

½ kIIU

Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som införas i våningsytan.

□

Byggnadsyta.

u

Utsprång.

□

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

■

Del av område som skall planteras.

○ ○ ○ ○

Trädrad som skall planteras.

Gata.

■

Torg.

|||||

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

▬▬▬▬

Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.

(2002)

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

—o—

Körförbindelse.

20 dB(A)

Beteckningen anger att mot denna sida av byggnadsytan bör byggnadens ytterväggar samt fönsters och andra konstruktioners ljudisolerings mot trafikbuller vara minst 20 dB(A).

YLEISET- JA ERITYISMÄÄRÄYKSET/ ALLMÄNNA- OCH SPECIALBESTÄMMELSER:

Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin enintään 30 autopaikan kokonaisuudeksi.

Parkeringsområdet bör med träd och buskplanteringar indelas så att det uppstår parkeringenheter för högst 30 bilar.

Korttelin 2002 autopaikat saa sijoittaa korttelin 2002 autopaikkojen korttelialueelle.

Bilplatserna i kvarter 2002 får placeras på kvartersområdet för bilplatser i kvarter 2002.

Tontti on istutettava niiltä osin kuin sitä eikäytetä rakentamiseen tai kulkuteinä. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

Den del av tomten som inte används för byggnader eller vägar skall planteras. En planteringsplan skall uppgöras.

Ratsumestarinkadun puoleiselle rakennusalan sivulle on rakennettava vähintään 4,5 metriä korkea yhtenäinen julkisivu asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaan. Julkisivu voidaan korvata yhä korkealla aidalla. Aitaa eitarvitse rakentaa huoltopihan portin kohdalle.

Vid byggnadsytans gräns mot Ryttmästargatan skall man bygga en minst 4,5 meter hög enhetlig fasad enligt principer i detaljplanebeskrivningen. Fasaden kan ersättas med ett lika högt staket. Staketet behövs inte byggas vid porten till servicegården.

Tontilla 3 julkisivu on rakennettava kiinni rakennusalan Ruiskumestarinkadun puoleiseen rajaan merkinnän osoittamalta pituudelta. Julkisivun alareunan tulee olla vähintään 3,5 metrin korkeudella kadun keskimääräisestä tasosta mitattuna. Kiinni rakennettava julkisivuosuus voidaan korvata erillisellä pääosin puuverhotulla säleiköllä asemakaavan selostuksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

På tomten 3 skall fasaden byggas fast i byggnadsytans gräns mot Sprutmästaregatan till den längd som betaaeckningen anvisar. Den nedre kanten av fasaden skall ligga minst 3,5 meter ovanför gafans genomsnittliga nivå. Den del av fasaden som byggs fast kan ersättas med en separat spalje som till största delen har träbeklädnad i enlighet med principerna i detaljplanebeskrivningen.

Ulkovarastointiin ja ulkomyyntiin käytettävät alueet on aidattava peittävällä vähintään 1,8 metriä korkealla aidalla.

Område som används för förvaring och försäljning utomhus skall förses med minst 1,8 meter högt täckande staket.

Alueella on noudatettava asemakaavaselostukseen liittyviä rakennustapamääräyksiä.

De principer som anges i detaljplanebeskrivningen skall följas i området.

Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on alle neljä metriä, tulee rakenteellisin tai muin keinoin huolehtia palon leviämisen rajoittamisesta.

Om byggnadens avstånd från grannomtens gräns är mindre än fyra meter, skall det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas.

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

Då man bygger på området bör man beakta ett radonsäkert byggande.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy asemakaavaan.

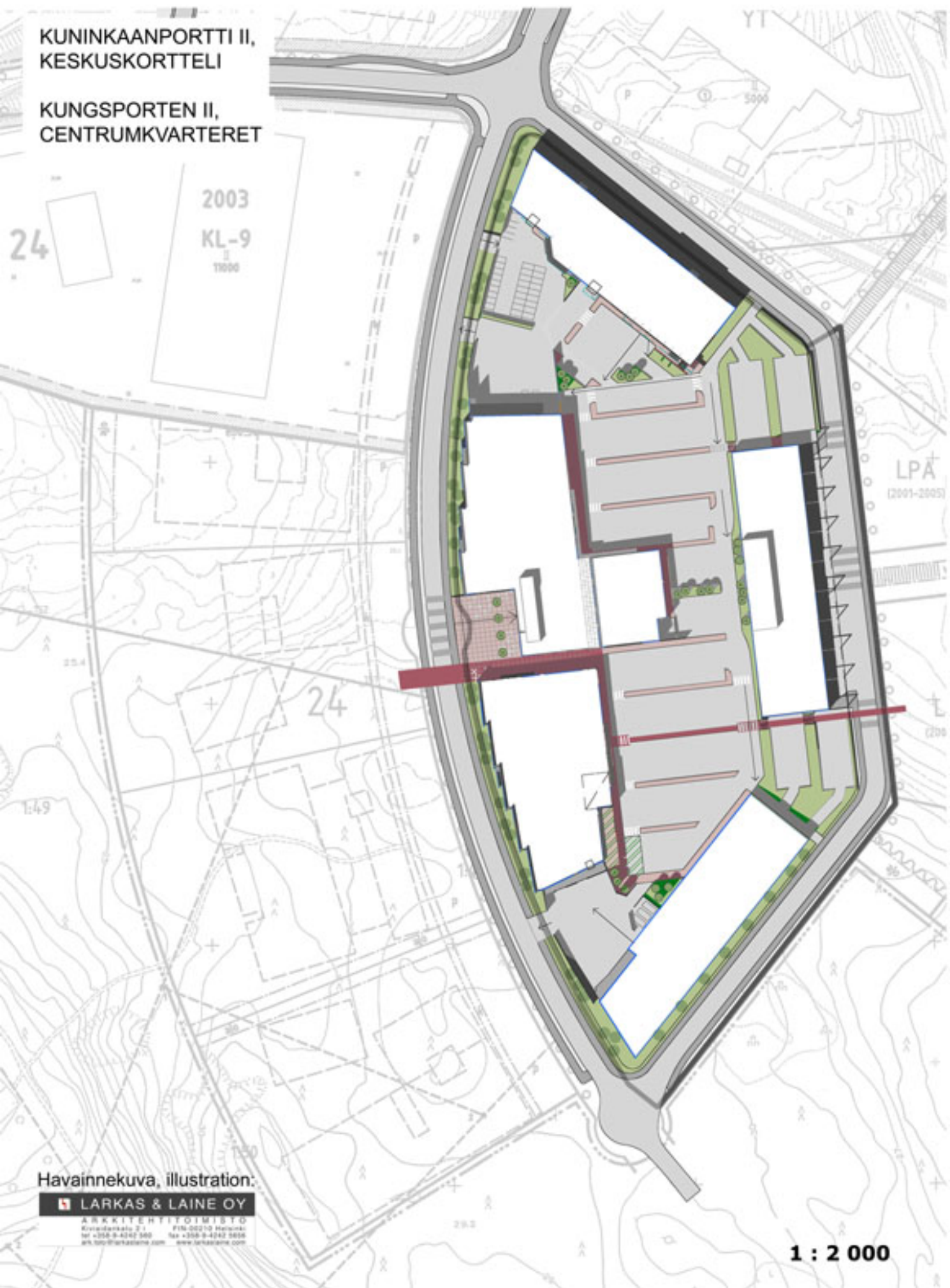
Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.

Koskee Porvoon kaupungin ylläpitämää kiinteistörekisterialuetta.


Berör fastighetsregisterområde som upprätthålls av Borgå stad.

KUNINKAANPORTTI II,
KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
CENTRUMKVARTERET



Havainnekuva, illustration:

 LARKAS & LAINE OY

ARKKITEHTITOIMISTO
Kivisaariankatu 7 A FIN-00210 Helsinki
tel +358-9-4342 540 fax +358-9-4342 9836
ark@larkaslaine.com www.larkaslaine.com

1 : 2 000

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING

<p>Nr 418</p>	<p>ÄNDRING AV DETALJPLAN</p>
<p>1. Planområde</p>	<p>Ändringen av detaljplanen berör användningsändamålet och parkeringsarrangemangen i ett kvarter i handels- och turistområdet i Kungsporten II.</p> <p>Planområdet utgör centralkvarteret i Kungsporten II. Området gränsar i väst i Kungsporten II-områdets matargata, Ryttmästargatan. I öster omger Sprutmästaregatan området från tre håll.</p>
<p>2. Bakgrunden till projektet</p>	<p>SRV Viitoset Oy har med stöd av samarbetsavtalet mellan bolaget och Borgå stad bett att staden vidtar åtgärder för att ändra detaljplanen för kvarteret 2002 i Kungsporten. Enligt den gällande detaljplanen är kvarteret ett kvartersområde för bilplatser (LPA), där bilplatser för de invidliggande kvarteren får placeras, samt ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9).</p> <p>Den kommersiella strukturen i handels- och turistområdet (Kungsporten II) avviker till parkeringslösningarna från den tilltänkta strukturen vid utarbetandet av den gällande detaljplanen. De företagen som finns kring centralkvarteret förutsätter att avståndet mellan affärerna och parkeringsområdena är så kort som möjligt. Detta har lett till att parkeringen sker på företagens egna tomter. I centralkvarteret 2002 behövs således inte omfattande parkeringsområden som tjänar flera kvarter.</p> <p>SRV Viitoset Oy och Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy har utarbetat ett utkast till området enligt vilket centralkvarteret bildar kärnan i den kommersiella helheten i Kungsporten. I centralkvarteret placeras även mindre kommersiella tjänster som kompletterar serviceutbudet av de stora affärerna i de omgivande kvarteren samt ett torgområde för mångsidig verksamhet. Parkeringen sker på två parkeringsområden inne i kvarteret. Det verkar realistiskt att bygga centralkvarteret enligt utkastet, eftersom SRV Viitoset Oy har på basis av utkastet redan ingått flera preliminära avtal med företag som skall etablera sig i området.</p> <p>Stadsstyrelsen beslutade 11.9.2006 (394 §) att ändringen av detaljplanen för kvarteret 2002 i stadsdelen 24 inleds.</p>
<p>3. Målet för planeringen</p>	<p>Målet är att ändra detaljplanen så att kvartersområdena för bilplatser ändras till kvartersområden för affärsbyggnader (KL).</p>
<p>4. Utgångsuppgifter (plansituation, verkställd plan osv.)</p>	<p>Allmänt: Planområdet är beläget i mitten av Kungsporten II, dit man vid utarbetandet av den gällande detaljplanen enligt de tilltänkta parkeringslösningarna skulle placera bilplatser för de intilliggande affärstomterna. En täckt gångförbindelse planerades genom området i riktning öst-väst, med vilken de olika delarna av Kungsporten II skulle anslutas till varandra. I mitten av området placerades även väningsyta för affärsbyggande. I området finns byggrätt för affärsbyggnader sammanlagt ca 8 200 m².</p> <p>Planområdet är ca 4,45 ha stort.</p> <p>Landskapsplan: Enligt sammanställningen av region- och landskapsplanerna 5.4.2002 är området ett område för tätortsfunktioner (A). Enligt utkastet till landskapsplanen 28.2.2005 är området en stor detaljhandelsenhet (KM).</p>

	<p>Generalplan: Enligt delgeneralplanen för de centrala delarna (godkänd 15.12.2004) har området beteckning TP, område för arbetsplatser. Området ligger i ett bullerområde för motorvägen.</p> <p>Detaljplan: Detaljplanen för området godkändes 10.12.2003 och enligt den finns det kvartersområde för affärsbyggnader (KL-9) och kvartersområde för bilplatser (LPA) i området.</p> <p>Servitutsområden: Det finns inga servitut för området.</p> <p>Byggd miljö: Planområdet är obebyggt. Nordöst om området ligger Östra Nylands räddningsstation som blev färdig år 2004. Våren 2006 öppnades en stor järnaffär väster om området. Som bäst byggs flera affärsbyggnader i närheten av området och där pågår stora terrasserings- och grundläggningsarbeten.</p> <p>Invånare och arbetsplatser: För tillfället finns det inga arbetsplatser eller invånare i området.</p> <p>Naturmiljö: Området är inte ett grundvattenområde.</p> <p>Kommunalteknik: Det finns kommunalteknik i området.</p>
<p>5. De centrala konsekvenserna av planläggningen</p>	<p>De centrala konsekvenserna av planläggningen bedöms i förhållande till nuläget. Separata konsekvensutredningar görs inte, utan konsekvenserna bedöms som en led i planläggningsprocessen.</p> <p>Följande konsekvenser bedöms:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Konsekvenserna för utvecklingen av service- och samhällsstrukturen - Konsekvenserna för naturmiljön och den byggda miljön - Konsekvenserna för trafikförhållandena och parkeringsarrangemangen i området - Konsekvenserna för handelns struktur i Borgå - Konsekvenserna för servicestrukturen i Kungsporten - Konsekvenserna för antalet specialaffärer i centrumet och dess utvecklingsförutsättningar
<p>6. Intressenter</p>	<p>Markägare: Borgå stad</p> <p>Markägande grannar: 638-484-3-53-M602 (K-Järn): Kiint. Oy Hannunhelmi c/o Rautakesko Oy 638-24-2003-2 och 3 :IBI Selskab 20 c/o IBI Finland Oy 638-484-3-53-M603: Kauppahuone Laakkonen Oy</p> <p>Invånare och företag: Räddningsverket i Östra Nyland</p> <p>Övriga intressenter: Borgå Energi Ab Borgå Alnät Ab Sonera/Carrier Elisa Networks Oy Porvoon Alueverkko Oy</p> <p>Myndigheter osv. som hörs under planläggningen: Nylands miljöcentral</p> <p>Följande enheter inom Borgå stad: Fastighets- och mättningsavdelningen Gatuavdelningen Borgå Vatten Räddningsverket i Östra Nyland Byggnadstillsynen Hälsoskyddet Miljövården</p>

	Nämnder: Planläggnings- och byggnadsnämnden Tekniska nämnden Miljövårdsnämnden				
7. Ordnande av deltagande och växelverkan	<p><u>Hörande i planeringsskedet: (MarkByggL 62 §, MarkByggF 30 §)</u> Utkastet till plan och de övriga planläggningshandlingarna är framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. samt på stadens websidor (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra <u>åsikter</u>. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna samt grannar som är markägare/-innehavare i planområdet att utkastet till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla och i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyäly.</p> <p><u>Preliminära utlåtanden</u>, s.k. remissbehandling: Kommentarer/preliminära utlåtanden av myndigheter, Borgå Energi -bolagen och Sonera.</p> <p><u>Samråd:</u> På basis av de kommentarer som man får in ordnas vid behov samråd med olika intressenter. Innan planen godkänns förhandlas med dem som ansökt om planändringen.</p> <p><u>Offentligt hörande: (MarkByggL 65 §, MarkByggF 27 §)</u> Förslaget till plan och de övriga handlingarna är offentligt framlagda på stadsplaneringsavdelningen, Krämaretorget B, 3 vån. samt på stadens websidor (www.borga.fi). Intressenterna bereds möjlighet att skriftligen framföra <u>anmärkningar</u>. Staden meddelar per brev markägarna/-innehavarna i planområdet, grannar som är markägare/-innehavare, vars hemkommun är på en annan ort samt dem som ansökt om planändringen att förslaget till plan är framlagt. Framläggningen meddelas dessutom med kungörelse på stadens officiella anslagstavla samt i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyäly.</p> <p><u>Offentliga utlåtanden: (MarkByggF 28 §)</u> Nylands miljöcentral Miljövårdsnämnden Tekniska nämnden Hälsovårdscentralen, hälsoskyddet Vattenverkets direktion</p> <p><u>Motiverat ställningstagande med anledning av anmärkning: (MarkByggL 65 § 2)</u> De som gjort en anmärkning och som skriftligt har begärt det skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande till anmärkningen.</p> <p><u>Meddelande om godkännandet av plan: (MarkByggL 67 §)</u> Ett skriftligt meddelande till Nylands miljöcentral och till dem som skriftligt begärt det.</p> <p><u>Kungörelse om plan som vunnit laga kraft: (MarkByggF 93 §)</u> Meddelande på kommunens officiella anslagstavla och annons i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itävyäly.</p>				
8. Tidsplan för planläggningsprojektet	Arbetet med detaljplaneändringen inleds i februari 2007. Målet är att stadsfullmäktige godkänner planändringen under år 2007.				
9. För beredningen ansvarar	<table border="0"> <tr> <td>stadsplaneringschef J. P. Pfeifer johan.pfeifer@porvoo.fi</td> <td>planeringsassistent Liisa Laakso tel. 520 2720 liisa.laakso@porvoo.fi</td> </tr> <tr> <td>Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, III vån.</td> <td>planläggare Pekka Mikkola tel. 520 2757 pekka.mikkola@porvoo.fi</td> </tr> </table>	stadsplaneringschef J. P. Pfeifer johan.pfeifer@porvoo.fi	planeringsassistent Liisa Laakso tel. 520 2720 liisa.laakso@porvoo.fi	Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, III vån.	planläggare Pekka Mikkola tel. 520 2757 pekka.mikkola@porvoo.fi
stadsplaneringschef J. P. Pfeifer johan.pfeifer@porvoo.fi	planeringsassistent Liisa Laakso tel. 520 2720 liisa.laakso@porvoo.fi				
Stadsplaneringsavdelningen PB 23 06101 BORGÅ Besöksadress: Krämaretorget B, III vån.	planläggare Pekka Mikkola tel. 520 2757 pekka.mikkola@porvoo.fi				
Datum 21.2.2007, 24.4.2007	J.P.Pfeifer stadsplaneringschef				

KUNGSPORTEN II, CENTRALKVARTERET
STADSDELEN 24, KVARTERET 2002, TOMTERNA 1-7 OCH GATUOMRÅDEN
RYTTMÄSTARGATAN, SPRUTMÄSTAREGATAN

DETALJPLAN 418
ÄNDRING AV DETALJPLAN

1. Hörande i beredningsskedet (30 § MarkByggF)

Programmet för deltagande och bedömning samt planutkastet var framlagda enligt 30 § MarkByggF på stadsplaneringsavdelningen 28.2 - 23.3.2007. Det har inte lämnats anmärkningar mot planutkastet.

Kungörelser har varit uppsatta på stadens officiella anslagstavla och publicerats i tidningarna Uusimaa, Borgåbladet och Itäväylä. Den enda rågrannen är räddningsverket, av vilket man har bett om ett preliminärt myndighetsutlåtande.

Preliminära utlåtanden (s.k. remissbehandling till 23.3.2007) har begärts och erhållits av följande:

REMISSBEHANDLING	
utlåtandet har getts av utlåtandet i förkortad version	stadsplaneringsavdelningens bemötande
Ledningen för teknik- och miljösektorn , Matti Arvinen 16.3.2007: Ledningen för projektet Kungsporten har beslutat att vid val av företag till området skall affärerna vara minst 300 m ² -vy stora. Detta krav finns dock inte med i planbestämmelserna.	Man har lagt till en bestämmelse om affärslokalernas minimistorlek i planen. I rekommendationen om tolkningen av markanvändnings- och bygglagens bestämmelser om styrning av placeringen av stora detaljhandelsenheter definieras hur man definierar specialvaror som kräver mycket utrymme. I rekommendationen nämns bl.a. att om en affärs huvudsakliga försäljningsartikel är en produkt som är utrymmeskrävande, är det frågan om en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme. Därför skulle det inte ha varit nödvändigt att ställa minimikrav på affärens yta (Kontio - Santasalo: Rekommendation om tolkningen av affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme, 2000 s. 34). Genom att förbjuda placeringen av affärslokaler som är mindre än 300 m ² garanterar man nog att centralkvarteret inte speciellt påverkar antalet specialaffärer i centrumet eller dess utvecklingsförutsättningar.
Gatuavdelningen , Hanna Linna-Varis 4.1.2007: inga anmärkningar	-
Fastighets- och mättningsavdelningen, Maarit Ståhlberg	
Fastighets- och mättningsavdelningen , Terhi Pöllänen 16.3.2007: inga anmärkningar	-
Byggnadstillsynen , Ulf Blomberg 20.3.2007: Gångvägarna borde vara tydligare. Betydelsen av den utskjutande delen i kvarterets östra del samt principen och byggansvaret för parkeringsarrangemanget skall också presenteras tydligt. Det finns skillnader mellan plankartan och illustrationen.	Man har lagt till ett servitut för en gångväg på tomten 7. Beteckningen för den utskjutande delen på tomten 3 har gjorts tydligare. En bestämmelse om placeringen av bilplatserna lades till i plankartan. Avtal om placering av bilplatserna i LPA-kvartersområdet och de övriga praktiska arrangemangen ingås enligt vedertagen praxis i samband med tomtöverlåtelsen. Illustrationen är korrigerad.
Räddningsverket i Östra Nyland , Göran Westerlund 3.4.2007: Till de allmänna bestämmelserna skall läggas till en bestämmelse om hur nära man får bygga: "Byggnaden får byggas fast i tomtgränsen. Om byggnadens avstånd från tomtgränsen är mindre än fyra meter, skall det genom konstruktiva eller andra medel tillses att brandspridningen begränsas." Vid byggandet av vattenledningsnätet skall behovet av en brandpost beaktas.	I den största delen av planområdet är det inte möjligt att bygga fast i tomtgränsen eftersom byggnadsytans gräns i regel ligger minst två meter från tomtgränsen. Därför har man lämnat bort den första satsen från bestämmelsen enligt utlåtandet. För övriga delar har man lagt bestämmelsen till i planen.
Borgå vatten , K-G Björkell 19.3.2007: inga anmärkningar	-
Hälsoskyddet , Tiina Tiainen 26.3.2007: Området är beläget i närheten av motorvägen. Det är skäl att undersöka behovet av kraven på konstruktionernas ljudisolering. Den lätta trafikens säkerhet och smidiga förbindelser bör beaktas. Även den övriga trafikens behov skall undersökas då byggandet i området ökar.	Man har lagt till ett krav på ljudisolering för de byggnadsytors gränser som ligger mot motorvägen. Gatuavdelningen har undersökt både fordonstrafikens och den lätta trafikens behov i området och har inte ansett det vara nödvändigt att föreslå ändringar i utkastet till detaljplanen. De gator som leder runt området har tillräcklig kapacitet. Ryttmästargatan är till sin karaktär en tomtgata, varvid den lätta trafikens säkerhet längs de leder som byggs i gatuområdet är god. Gång- och cykelvägen som leder genom

	<p>kvarteret är nio meter bred, varvid områdets roll som centralkvarteret som förenar verksamheterna i Kungspporten II har beaktats vid dimensioneringen av leden.</p>
<p>Miljöskyddet, Jukka Palmgren 1.3.2007: inga anmärkningar</p>	-
Sonera/Carrier, Harry Andersson	
Porvoon Sähköverkko Oy, Magnus Nylander	
Kaukolämpö, Christer Allén	
Elisa Networks Oy, Heikki Nenonen	
Porvoon Alueverkko Oy, Jyrki Havukainen	
<p>Nylands miljöcentral, Tarja Laine, Jussi Heinämies 4.4.2007: I beskrivningen skall man beskriva och bedöma planändringens betydelse som en del av verksamheten i Kungspporten och servicestrukturen i Borgå. Därutöver skall planens konsekvenser för antalet specialaffärer i Borgå centrum och dess utvecklingsförutsättningar bedömas. Man skall lägga till bestämmelser om affärslokalernas storlek i planen. Också konsekvenserna för parkeringsarrangemangen i de omgivande kvarteren skall bedömas.</p>	<p>De begärda bedömningarna beskrivs under punkten 5.4 (Konsekvenser av planen) i planbeskrivningen. Man har lagt till en bestämmelse om affärslokalernas minimistorlek i planen.</p>
GRANNARNA	
638-484-3-53-M602 ja M604, "K-Järn": Kiinteistö Oy Hannunhelmi	
638-24-2003-2, "Markantalo-Lundia-Unikulma-Suomi Soffa": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-24-2003-3, "Hong Kong": IBI Selskab 20 filial i Finland	
638-484-3-53-M603 "Autotalo Laakkonen": Kauppahuone Laakkonen Oy	

2. Offentligt hörande (27 § MarkByggF)

Planutkastet och planhandlingarna hölls offentligt framlagda enligt 27 § i MarkByggF på stadsplaneringsavdelningen 30.5. - 29.6.2007. Mot planen lämnades inga anmärkningar.

Kungörelser har varit uppsatta på stadens officiella anslagstavla och publicerats i lokaltidningarna Uusimaa, Itäväylä och Borgåbladet.

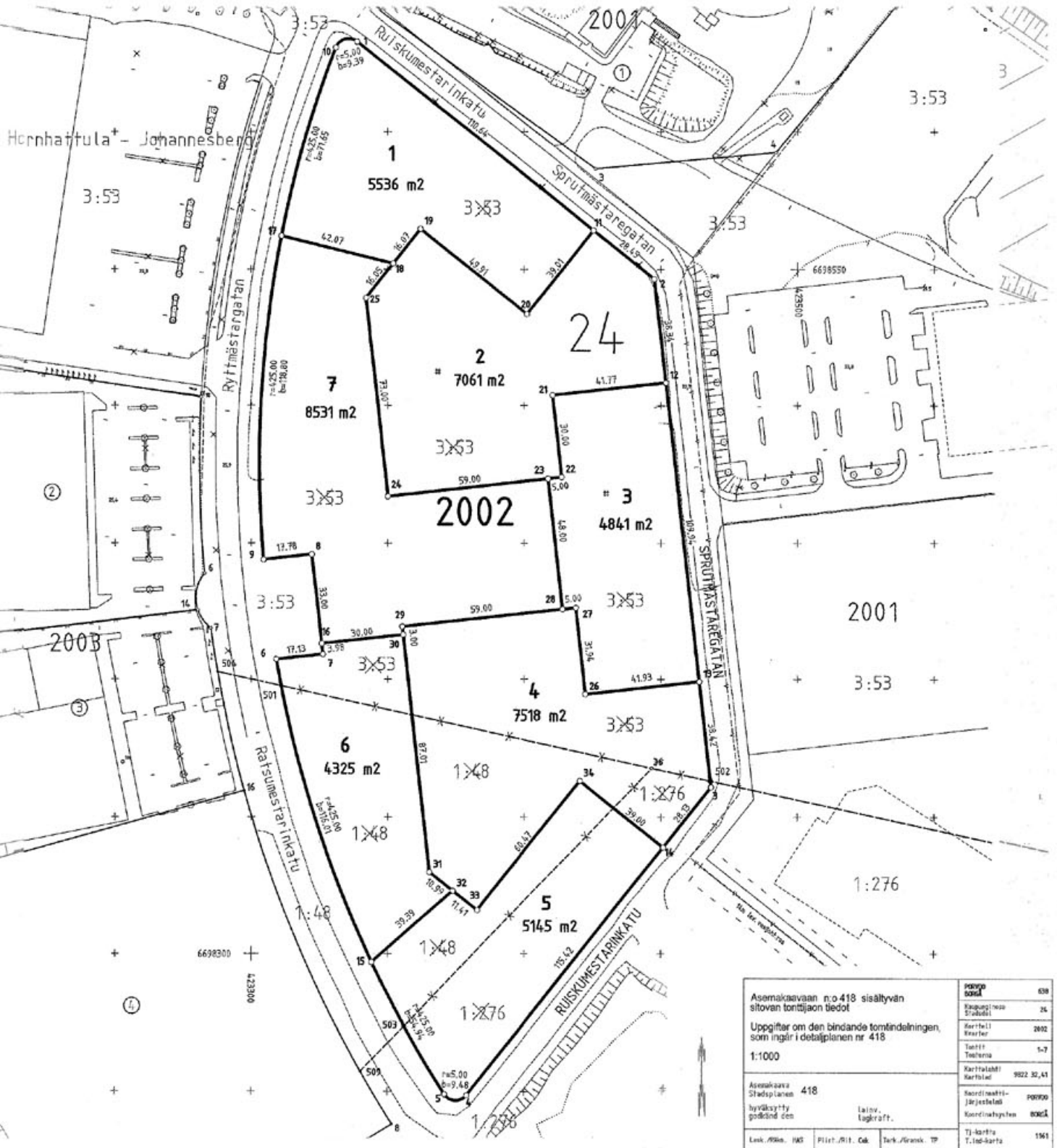
Utlåtanden har begärts (före 29.6.2007) och erhållits av följande:

UTLÅTANDENA	
utlåtandet har getts av utlåtandet i förkortad version	stadsplaneringsavdelningens bemötande
<p>Tekniska nämnden, 28.8.2007 § 104: En breddning av Ryttmästargatan skall tas med i beräkningarna. Rumsreserveringen för gatan är rätt knapp och grönremsorna måste eventuellt slopas. Nämndens utlåtande är att Ryttmästargatan skall breddas med två meter.</p>	<p>Förslaget till detaljplan har omarbetats så att centralkvarterets kant mot Ryttmästargatan har flyttats två meter mot centralkvarteret.</p>
<p>Räddningsverket i Östra Nyland, 15.6.2007: Detaljplanebeskrivningen sporrar till användning av trä i fasaderna. Trä uppfyller inte kraven på fasadmateriäl i byggnader av den föreslagna storleken. I detaljplanen bör tillåtas också användning av annat än trämaterial i fasadspjälverken</p>	<p>Punkten som gäller fasadmateriäl i detaljplanebeskrivningen har preciserats så, att det klarare framgår att brandbestämmelserna särskilt skall beaktas. Det är möjligt att använda trä i byggnader av den storlek som föreslås i detaljplanen enligt punkt 8.3.5 i Finlands byggbestämmelsesamling, med vissa begränsningar. Stadsplaneringsavdelningen önskar ändå framhäva vikten av att använda äkta trämaterial för att skapa ett stadsbildsmässigt helhetsintryck av området.</p>
<p>Miljövårdsnämnden, 27.6.2007 § 128: Inga anmärkningar.</p>	-

Hälsoskyddssektionen 12.6.2007 § 38: Inga anmärkningar.	-
Vattenverkets direktion , 14.6.2007 § 46: Inga anmärkningar.	-
Nylands miljöcentral , Jussi Heinämies, Olli Miettinen 26.6.2007: Nylands miljöcentral har inget nytt att säga i ärendet	-

KUNINKAANPORTTI II,
 KESKUSKORTTELI

KUNGSPORTEN II,
 CENTRUMKVARTERET



Asemakaavaan n:o 418 sisältyvän sitovan tonttijakon tiedot		paikka	638
Uppgifter om den bindande tomtindelningen, som ingår i detaljplanen nr 418		Stadsplanens	26
1:1000		Kartall	2002
Asemakaava 418		Tuhti	1-7
hyväksytty paikallisen		Tuomi	9022 32,41
lainov. lagkraft.		Kartall	9022 32,41
Leik./Rik. H&S		Koordinaatio-	90000
Pilt./Rit. G&S		Koordinaation	80000
Tark./Graaf. TP		Ti-kartta	1561
		Tiedot	