

AK 537

ÖLSTENSIN PORTTI



ASEMAKAAVASELOSTUS

03.12.2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

ÖLSTENSIN PORTTI

31. kaupunginosa, korttelit 3222- 3224 sekä katu-, ja suojaviheralueet.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee tontteja 1-3 korttelissa 40942 ja virkistys- sekä katualueita kaupunginosassa 31.

Asemakaavan käsittely:

Vireilletulo: Kaavoituskatsaus 2018

Asemakaava virallisesti nähtävänä:

Kaupunkikehityslautakunta 3.9.2019 § 133

Asemakaavan hyväksyminen:

Porvoo kaupunginvaltuusto 29.01.2020 § 5

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava sijaitsee Pienteollisuustien varrella Helsingintien ja Urakoitsijtien välissä Ölstensissä, noin 5 km länteen Porvoon keskustasta. Kooltaan alue on kolme hehtaaria ja koostuu peltoalueesta sekä Pienteollisuustiestä sekä sen itäpuolisesta metsästä. Sijaintikartta löytyy Liitteestä 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Ölstensin portti ja asemakaavalla tavoitellaan yleiskaavan mukaista tehokasta maankäyttöä sekä uusien teollisuus ja toimitilatonttien tarjontaa Porvoon kaupungin tonttivarantoon.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Rakennettavuus	4
3.1.3	Sulfaattisavet	4
3.1.4	Luonnonympäristö	4
3.1.5	Rakennettu ympäristö	5
3.1.6	Kunnallistekniikka	5
3.1.7	Liikenne	5
3.1.8	Maanomistus	5
3.1.9	Asukkaat	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Maakuntakaava	5
3.2.2	Osayleiskaava	5
3.2.3	Asemakaava	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet	6
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
5.1	Kaavan rakenne	6
5.1.1	Hulevesien käsittely	6
5.1.2	Radonturvallinen rakentaminen	7
5.1.3	Tonttijako	7
5.2	Aluevaraukset	7
5.2.1	Korttelialueet	7
5.3	Kaavan vaikutukset	7
5.3.1	Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan	7
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
5.3.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	8
5.3.4	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin	8
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	8
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	8
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	8

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Ote asemakaavamääräyksistä ja -kartasta
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
5. Yhteenveto luonnosvaiheen kuulemisesta
6. Rakennustapaohje
7. Alustava tonttijakokartta (Liite puuttui hyväksymiskäsittyn asiakirjoista)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Selvitys 1. Rakennettavuusselvitys, Pienteollisuustie 35, Porvoo (FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY 19.12.2018)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava-alue on savinen pelto, joka on jätetty toteutumatta huonojen rakennusolosuhteiden vuoksi. Alueelle tehdyt maaperätutkimukset 2016 osoittivat, että alue ei ole rakennettavuudeltaan niin huono kun on oletettu ja rakentamista alueelle voidaan osoittaa. Asemakaavoitus alueelle käynnistyi 2018 ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä maaliskuussa 2019.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km länteen Porvoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 3 hehtaaria. Asemakaava muodostaa kaksi liikerakennustonttia ja kolme teollisuustonttia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamista ohjataan rakennustapaohjeella, joka löytyy selostuksen liitteistä. Alue on liitettävissä kunnallistekniikkaan ja sen toteutus ei vaadi katu- ja rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 1 Ortokuva alueesta 2016

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km länteen Porvoon keskustasta. Suunnittelualueen koko on noin 3 hehtaaria. Alue koostuu pääosin pellostä, sen lisäksi asemakaavassa on patkä Pienteollisuustietä ja itäpuolinen metsäpala.

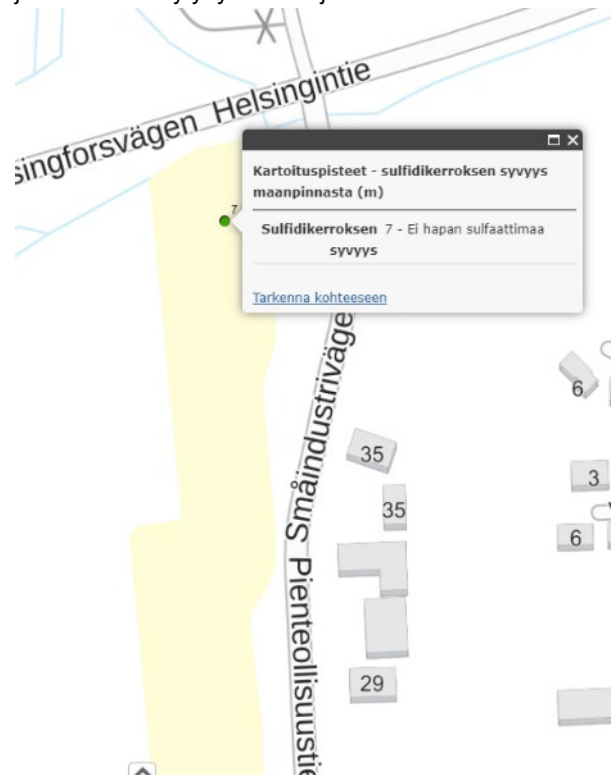
3.1.2 Rakennettavuus

Alueen maaperä Pienteollisuustien länsi puolella on savi- ja siltamaita. 2016 tehtyjen maaperätutkimusten perusteella savea on 5-6 metriä. Alueesta teetettiin rakennettavuus selvitys 2018, jonka perusteella arvioitiin rakentamisen kannattavuutta ja tarvittavia toimia alueelle rakentamiseen. Selvityksessä rakennusten perustamisen kustannukset arvioitiin noin 1.33 kertaiseksi, putkien ja johtojen rakentaminen 1.15 kertaiseksi ja liikennealueiden tekeminen olisi 2.5 kertainen. Näin koko hankkeen kustannusten suuruus arvioitiin 1,44 kertaiseksi tavanomaiseen.

Pienteollisuustien itäpuolisilta osilta rakennettavuus on tavanomainen tai kallioinen rinne.

3.1.3 Sulfaattisavet

Ölstensin alueella on mahdollista löytää sulfaattisavi maita, jotka tulee huomioida rakentamisessa. Geologian tutkimuslaitos on ottanut yhden tutkimuspisteen pelloilta ja siitä ei ole löytynyt merkkejä sulfaattisavesta.



Kuva 2 Ote Geologian tutkimuskeskuksen happamien sulfaattimaiden karttapalvelusta.

3.1.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin pusikoitunutta tasaista savi- ja siltamaita. Sitä rajaa pienet puustoiset kaistaleet pellon itäpuolella. Pienteollisuustien itäpuolella oleva alue on metsää, joka nousee rinteinä Vallinkiven alueelle. Alueen länsireunalta alkaa metsäinen laaja suoalue.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Pienteollisuustien itä puolella on kolme rakennettua tonttia, jotka ovat rakennuksiltaan vaihtelevia. Yhdellä tonteista on myös asuinrakennus.



Kuva 3 Viistoilmakuva teollisuustonteista alueen naapurista 2018.

3.1.6 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen viereisillä alueilla on kunnallistekniikka. Vesijohto kulkee alueen pohjoisosassa pellolla ja se tulee ottaa huomioon tontteja toteutettaessa.



Kuva 4 Vesijohdon linjaus alueen läpi

3.1.7 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Helsingintiehen ja Pienteollisuustiehen, joilla on vilkas autoliikenne. Pienteollisuustieellä on erityisesti myös raskasta liikennettä Ölstensin teollisuusalueelle. Helsingintien varressa on bussipysäkit, josta yhteydet Helsinkiin ja Porvooseen. Teiden varsilla

ei ole kevyenliikenteen väyliä. Metsäalueelle itään kulkee polku metsän läpi.

3.1.8 Maanomistus

Porvoon kaupunki omistaa suunnittelualueen kokonaisuudessaan. Alue rajautuu Helsingintiehen, joka on valtion hallinnoima.

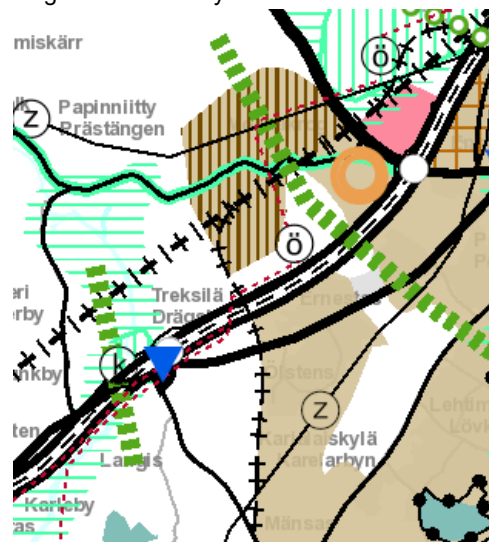
3.1.9 Asukkaat

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennusta tai asukkaita. Suunnittelualueesta itään on Vallikiven asuinalue, joka koostuu noin 40 omakotitontista ja Helsingintien pohjoispuolella alkaa Ernestasin asuinalue.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

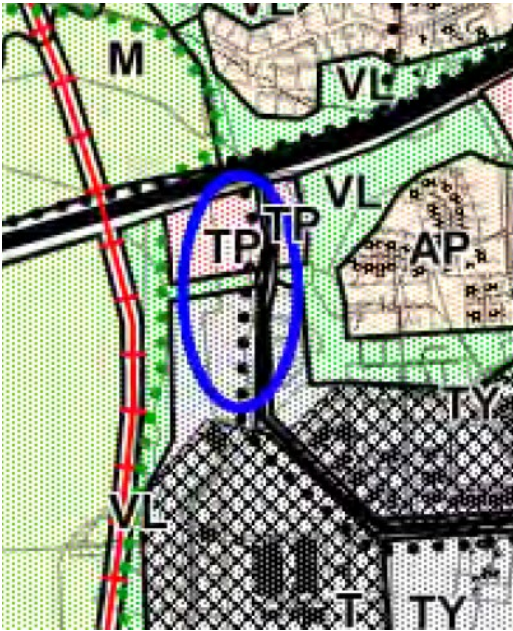
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen. Helsingintie on merkitty seututieksi.



Kuva 5 Ote maakuntakaavasta

3.2.2 Osayleiskaava

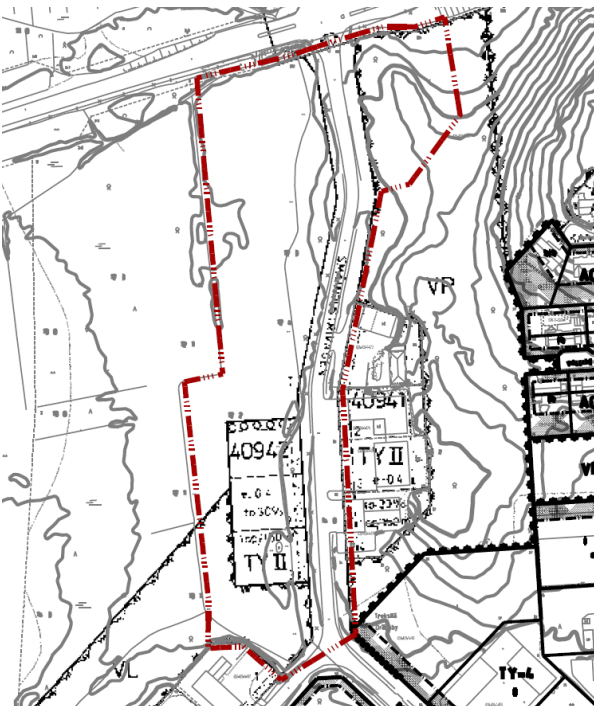
Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) kaava-alue on osoitettu pohjoisesta työpaikka alueeksi (TP) ja etelästä teollisuusalueeksi (TY). Alueiden lävitse kulkee kapea viherkäytävä (VL). Pienteollisuustie on merkitty seututie/pääkatu merkinnällä, alueen läpi kulkee kevyen liikenteen reitti ja myös Helsingintien varressa on kevyen liikenteen reitti.



Kuva 6 Ote yleiskaavasta, johon on merkitty asemakaavan sijainti sinisellä.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueesta osa on rakennuskaavaa rk 116 vuodelta 1988. Kaavamerkintä korttelialueilla on TY II "Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue." Lisämerkintänä on korttelissa "to 30 %", joka osoittaa rakennusoikeutta toimistoihin. Tehokkuusluku korttelissa on $e=0,4$, joka antaa rakennusoikeutta korttelille 1763 k-m².



Kuva 7 Ote asemakaavoituksen tilanteesta alueella. Punaisella kuvassa on alustava asemakaavan raja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla tehostetaan kaupungin maankäyttöä ja tuotetaan tontteja kaupungin tonttivarantoon.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutos on sisällytetty kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodesta 2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (Liite 4.). Suunnitelmasta käytävät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus. Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 28.2.–29.3.2019 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Samalla pyydettiin mielipiteitä (alustavia lausuntoja) viranomaisilta. Kaavasta jätettiin kaksi mielipidettä ja viisi lausuntoa.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.9. - 24.10.2019 ja siitä. Muistutuksia ei jätetty ja lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla tavoitellaan yleiskaavan mukaista tehokasta maankäyttöä ja uusien teollisuus- ja liiketilatonttien tarjontaa Porvoon kaupungin tonttivarantoon.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan rakenne on varsin yksikertainen. Pohjoisen alueista muodostuu liikerakennusten korttelialueet ja etelän pellolle muodostuu ympäristöä häiritsemättömän teollisuuden korttelialue. Keskellä kulkee Pienteollisuustie ja alueita rajaa etelässä, keskellä ja pohjoisessa suojaviheralueet.

5.1.1 Hulevesien käsittely

Alueella on haastavat kaltevuudet hulevesien käsittelyyn. Hulevedet kulkevat tällä hetkellä alueen länsireunaa pohjoiseen ja sieltä jatkavat itään Ölstensiin. Myös tien varressa on oja, mutta sen kaltevuus on lähes olematon ja vesi seisoo siinä. Myös alueen keskivaiheilla on painanne, joka on usein märkä. Alue on osoitettu kaavassa suojaviheralueeksi. Alla on kuva, jossa on merkitty alustavalle luonnokselle alueen ojat, niiden toimivuus värein ja virtaussuunnat. Vihreä on hyvä, keltainen tyydyttävä ja punaisella huono. Kartan on laatinut Porvoon kuntatekniikka Harry Pihlaja.



Kuva 8 Kartta alueen ojista alustavalla luonnostelmalla

Asemakaavassa määrätään, että mikäli tontilla käytetään läpäisemättömiä päällysteitä, tulee huleveden viivytämiseksi rakentaa viivytysjärjestelmä, joka viivyttää 1 m³/ 100m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Pinta-alaan lasketaan mukaan kattopinnat ja piha-alueen läpäisemättömät alueet. Hulevesisuunnitelma ja järjestelmä tulee hyväksyttävä osana rakennuslupaa. Vettä tulee viivytää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmä pitää olla tyhjentyneenä noin 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Kattoveisiä ei saa ohjata suoraan hulevesijärjestelmään vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys- tai imeytysjärjestelmään.

Tontin hulevedet tulee voida johtaa naapuritontin/ -tonttien kautta, mikäli alueen maasto ja pintavesiolosuhteet sitä edellyttävät. Tarvittavat ojat tai putket tulevat mahdollisuuksien mukaan sijoittaa tonttien rajoille.

5.1.2 Radonturvallinen rakentaminen

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueelle rakennettaessa.

5.1.3 Tonttijako

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja sisältyy kaavaan.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavan korttelialueista Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-4) on yleisesti Ölstensissä käytetty merkintä, jolla sallitaan pientä muotoista liiketoimintaa ja liiketiloja teollisuuden tai varastojen ohella. Määräyksellä rajataan pois häiriötä aiheuttava teollisuus asuinalueiden läheisyyden vuoksi. Rakennusoikeutta tähän kortteliin on osoitettu tehokkuusluvulla e=0.4, jolla rakennusoikeudeksi muodostuu 3498 k-m².

Liikerakennusten korttelialue (KL-15) on tätä asemakaavaa varten muotoiltu kaavamääräys. Sillä ohjataan rakentamista arvokkaampaan liikerakennusten suuntaan alueen sijainnin ja maasto-olosuhteiden vuoksi. Alue on näkyvällä paikalla ja siten voidaan katsoa sen olevan mahdollista kiinnostaa kaupallisia toimijoita, mutta alueen kalliimmat rakentamiskustannukset myös vaativat rakentamiselle katetta.

Rakennusoikeutta on kahteen liikerakennusten korttelialueeseen osoitettu tehokkuusluvulla e=0.4, jolla rakennusoikeudeksi muodostuvat 2479 k-m² ja 1392 k-m². Yhteensä rakennusoikeus on 3875 k-m² ja siten alueen kokonaisrakennusoikeus kaupalle on alle 4000 k-m², joten alueelle ei muodostu vähittäiskaupan suuryksikköä. Se on myös erikseen määräyksessä kielletty.

Alla on vielä asemakaavassa käytetyt kaavamerkinnot:

KL-15 Liikerakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 25 k-m² päivittäiskaupantavaratilaa, 1 ap/ 50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap/ 80 k-m² tuotantotilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa kohti.

TY-4 Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m² toimisto- ja myymälätilaa kohti.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaava toteutuessaan muuttaa peltomaiseman rakennetuksi ympäristöksi. Alue toimii porttina niin Ölstensin teollisuusalueelle kuin myös Porvooseen Helsingintietä lähestyttäessä. Siten rakennustapaohjeissa on tavoiteltu julkisivulta laadukasta toteutusta.

Metsä alue alueen itäosassa on jatkumo laajemmalle viheralueelle ja siten sen muuttaminen liikerakennusten

korttelialueeksi pienentää virkistysarvoja vähäisissä määrin. Muutos on yleiskaavan mukainen ja alueelle jää verrattain laajat metsä alueet.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutuksen rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä, koska alueella ei ole rakennuksia. Alueen itäpuolisiin tontteihin suhteitettuna asemakaava jatkaa samankaltaista toimintaa ja tehokkuutta tien vastapäiselle puolelle.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yhdyskuntarakenne pysyy kaavalla yhtenäisenä ja laajenee käsittämään myös tämän reuna-alueen. Alue täydentää Ölstensin teollisuusaluetta ja hyödyntää sen kunnallistekniikkaa ja katualueita. Asemakaavan vaikutukset voidaan siten nähdä tiivistävinä, vaikka alue laajentaa teollisuusaluetta.

5.3.4 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

Liikenne alueella kasvaa alueen toteutuessa maltillisissa määrin. Liikennemäärät soveltuvat alueen katuolosuhteisiin ja mitoituksiin. Asemakaavan vaikutukset ovat vähäisiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan on laadittu rakennustapaohje. Siinä rakentamista ohjataan erityisesti liikerakennusten julkisivujen osalta sekä yleisemmin tonttien käytöstä ja rakennusten ilmeestä.

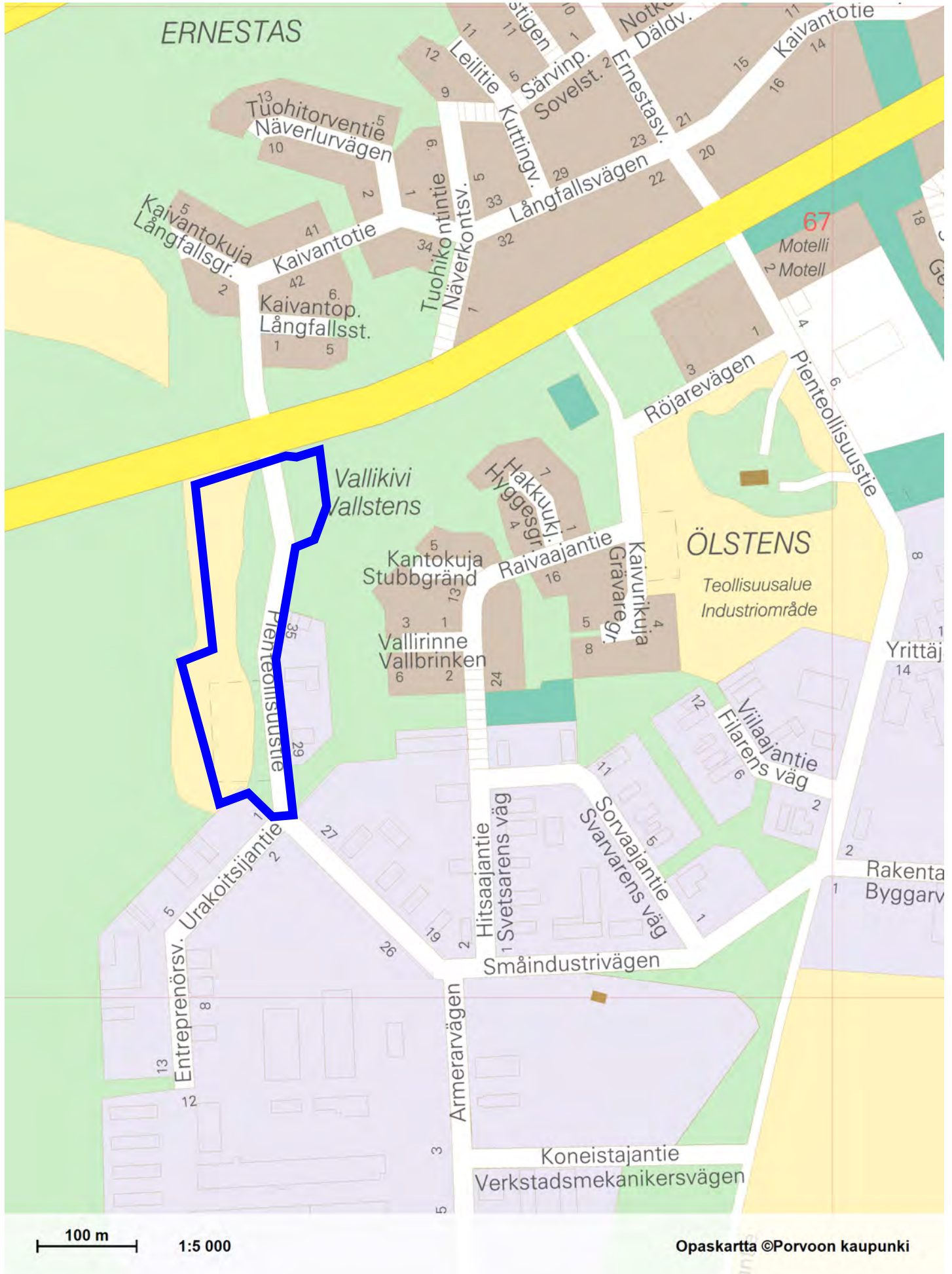
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

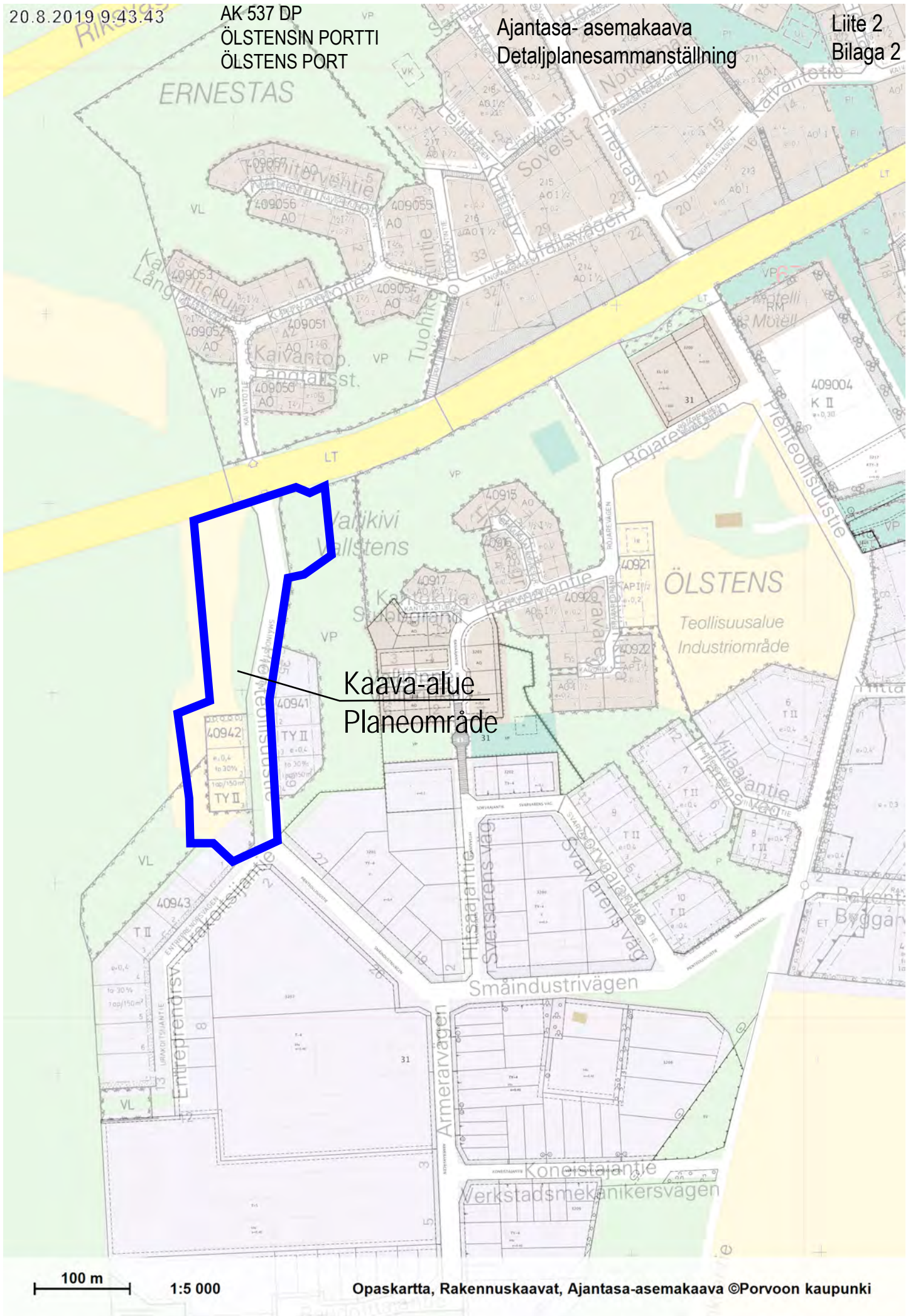
Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään vuoden 2020 aikana. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti asemakaavan saatua lainvoiman.

Porvoo 29.01.2019

Johannes Korpijaakko
kaavoittaja

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö





100 m


1:5 000

Asemakaavamerkinntä ja -määräykset
1:1000

KL-15 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myymälä-, työ-, toimisto-, näyttely-, tuotanto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 25 k-m² päivittäistavaraupantilaa, 1 ap/ 50 k-m² liike- ja toimistotilaa, 1 ap/ 80 k-m² tuotantotilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa kohti.

TY-4 Ympäristöhäiriöltä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 30% käyttää toimitiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Autopaikkavaatimus: 1 ap/ 80 k-m² teollisuustilaa, 1 ap/ 300 k-m² varastotilaa ja 1 ap/ 50 k-m² toimisto- ja myymälätilaa kohti.

EV Suojaviherialue.

 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva vilva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.


31 Kaupunginosan numero.

3222 Korttelin numero.

PIENTEOLLISUUST Kadun nimi.

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


e=0.40 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspalkan pinta-alaan.

 Rakennusala.

 Istutettava alueen osa.

 Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

 Katu.


 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.


Detailplanebeteckningar och -bestämmelser
1:1000


KL-15 Kvartersområde för affärsbyggnader, där man får bygga butiks-, arbets-, kontors-, utställnings-, produktions- och lagerbyggnader. I området får inte placeras en stor detaljhandelsenhet. Bilplatsfordran: 1 bp/ 25 m²-vy affärslokaler för dagligvaruhandel, 1 bp/ 50 m²-vy affärs- och kontorslokaler, 1 bp/ 80 m²-vy produktionslokaler och 1 bp / 300 m²-vy lagerlokaler.

TY-4 Kvartersområde för omgivningen ikestörande industrbyggnader. Av tomtens bebyggda våningsyta får högst 30% användas för kontors- eller för affärsutrymmen som anknyts till tomtens huvudsakliga användning. Bilplatsfordran: 1 bp/ 80 m²-vy industrivåningsyta, 1 bp/ 300 m²-vy lagervåningsyta och 1 bp/ 50 m²-vy kontors- och affärsvåningsyta.

EV Skyddsgrönområde.

 Linje 3 m utanför planområdets gräns.

 Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

 Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

31 Stadsdelsnummer.


3222 Kvartersnummer.


SMÅINDUSTRIV Namn på gata.

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

e=0.40 Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

 Byggnadsyta.

 Del av område som skall planteras.

 Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.

 Gata.

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakentaminen:

Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin tai muuhun vastaavaan, mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän.

Kortteleille 3223 ja 3224 on rakennettava paineviemäriointi, joka edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamaa tonteille.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava asemakaavaa varten laadittua, erillistä rakentamistapaohjetta.

Radon turvallinen rakentaminen on otettava huomioon rakennettaessa.

Hulevedet:

Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Kattamattomilla pysäköintialueella tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pinnoitteita. Mikäli tontilla käytetään läpäisemättömiä päällysteitä, tulee huleveden viivytämiseksi rakentaa viivytysjärjestelmä, joka viivyttää 1 m³/100m² tontin kovaa rakennettua pintaa. Pinta-alaan lasketaan mukaan kattopinnat ja piha-alueen läpäisemättömät alueet. Hulevesisuunnitelma ja järjestelmä tulee hyväksyttävä osana rakennuslupaa. Vettä tulee viivyttää tontilla vähintään 12 tuntia, ennen kuin se johdetaan hulevesijärjestelmään. Viivytysjärjestelmä pitää olla tyhjentynyt noin 24 tunnin kuluessa sateen alusta. Kattovesiä ei saa ohjata suoraan hulevesijärjestelmään vaan ne tulee johtaa tontin hulevesien viivytys- tai imeytysjärjestelmään.

Tontin hulevedet tulee voida johtaa naapuritontin/-tonttien kautta, mikäli alueen maasto ja pintavesiolosuhteet sitä edellyttävät. Tarvittavat ojat tai putket tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa tonttien rajolle.

Tonttijako:

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnad:

Den del av tomten som ska planteras får inte användas som lager eller dylikt men där får byggas en tomtanslutning.

På tomterna i kvarteren 3223 och 3224 ska byggas tryckavloppsnät, vilket förutsätter en pumpstation för respektive fastighet.

När detaljplanen genomförs ska man följa en separat byggnadsvisning för detaljplanen.

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

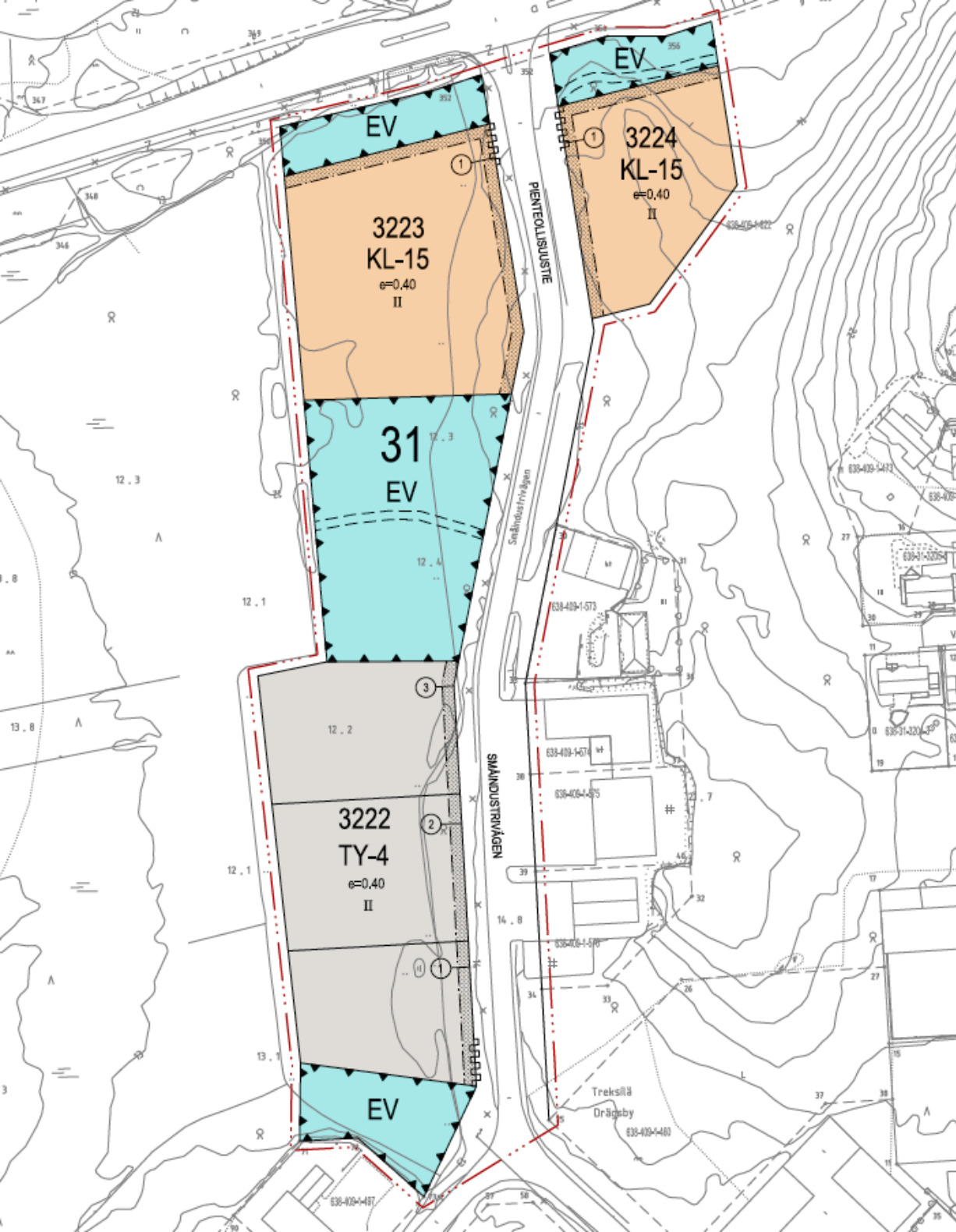
Dagvatten:

Dagvattenlösningar ska samordnas mellan angränsande tomter. Vid parkeringsområden utan tak ska användas ytbeläggning som släpper igenom dagvattnet. Om ytor som inte släpper igenom vatten används, ska ett fördröjnings-system byggas för dagvatten, som fördröjer 1 m³/100 m² tomtens hård bebyggd yta. I ytan ingår takytan och de områden på gården som inte släpper igenom vatten. Planen och systemet för dagvatten ska godkännas som en del av bygglov. Vattnet ska fördröjas på tomten minst 12 timmar innan det avleds till dagvattensystem. Fördröjnings-systemet ska bli tomt på 24 timmar efter det att det börjat regna. Takvattnet får inte direkt ledas till dagvattensystem utan det avleds till tomtens fördröjnings- eller infiltreringssystem för dagvatten.

Det ska vara möjligt att leda dagvattnet genom granntomten/ tomterna ifall områdets terräng och ytvattenförhållandena kräver detta. De diken eller ledningar som behövs ska i mån av möjlighet placeras vid tomtgränserna.

Tomtindelning:

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.



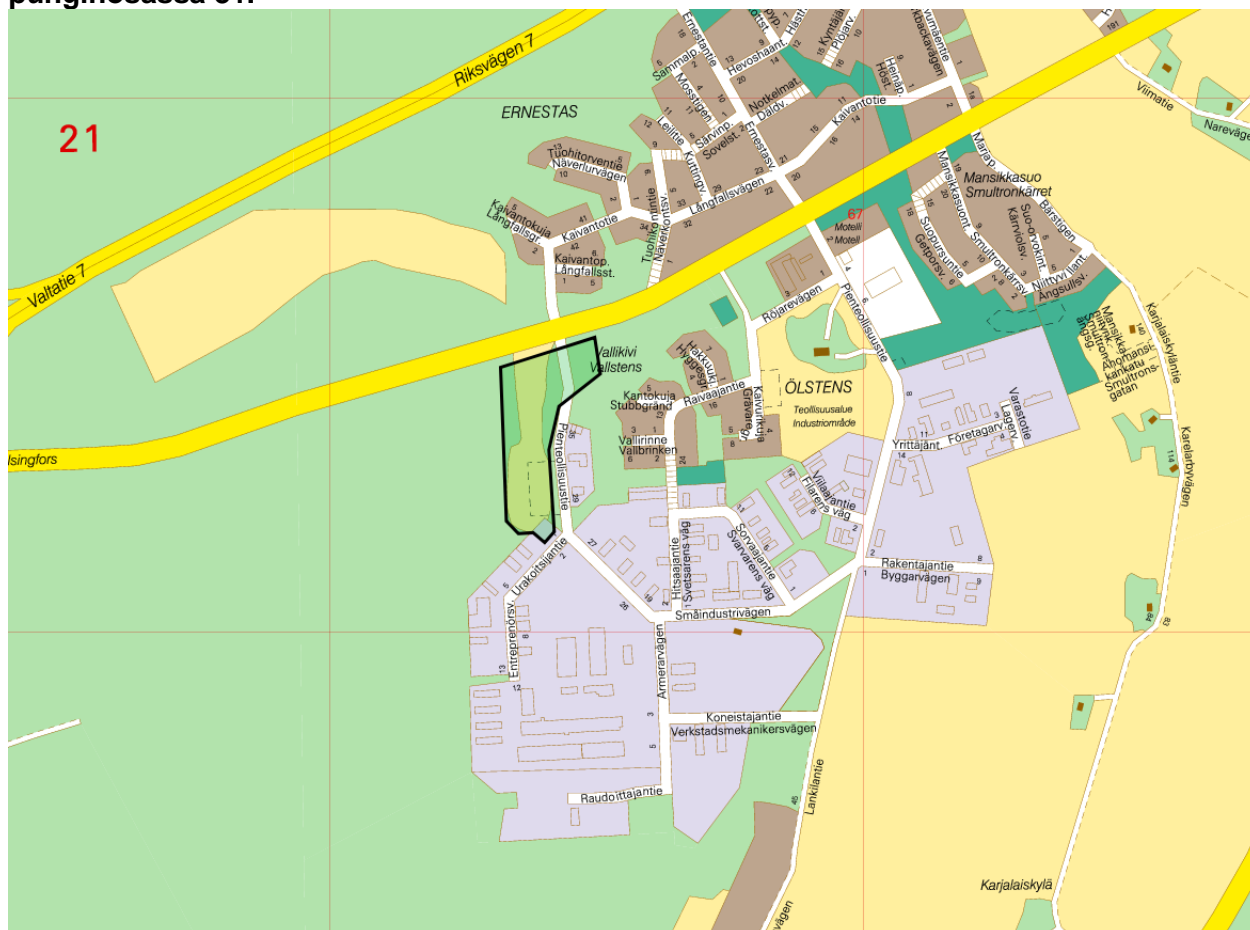
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

Ölstensin portti

31. KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 3222, 3223 JA 3224 SEKÄ KATU- JA SUOJAVIHER-ALUEET

Asemakaavan muutos koskee tontteja 1-3 korttelissa 40942 sekä virkistys ja katualueita kaupunginosassa 31.



Alue sijaitsee Pienteollisuustien varrella Helsingintien ja Urakoitsijantien välissä Ölstensissä.

NRO 537

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue koostuu Pienteollisuustien länsipuolella olevasta peltoalueesta Helsingintieltä Urakoitsijantielle ympäristöineen.

2. Hankkeen taustaa

Peltoalueen on uskottu olevan rakennuskelpoisuudeltaan erityisen heikko, mutta alueella tehdyt maaperäkairaukset ovat osoittaneet savi kerroksen olevan oletettua ohuempi. Asemakaavalla toteutetaan yleiskaavaan mukaista työpaikka ja teollisuusaluetta.

3. Suunnittelun tavoite

Asemakaavalla tavoitellaan yleiskaavan mukaista tehokasta maankäyttöä ja uusien teollisuus ja toimitilatonttien tarjontaa Porvoon kaupungin tontti-varantoon.

4. Lähtötiedot

(kaavatilanne, kaavan toteutuminen yms.)

Alueen sijainti ja pinta-ala:

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km länteen Porvoon keskustasta ja se on kooltaan noin kolme hehtaaria.

Maakuntakaava:

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) kaava-alue kuuluu taajamatoimintojen alueeseen.

Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) kaava-alue on osoitettu pohjoisesta työpaikka alueeksi ja etelästä teollisuusalueeksi. Alueiden välitse kulkee kapea viherkäytävä.

Asemakaava: Suunnittelualueesta osa on rakennuskaavaa rk116 vuodelta 1988. Kaavamerkintä korttelialuilla on TY II "Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue." Lisämerkintänä to 30 %, jolla oikeus käyttää 30 % rakennusoikeudesta toimistoihin. Tehokkuusluku korttelissa $e=0.4$, joka antaa rakennusoikeutta korttelille 1763 k-m².

Omistussuhteet:

Alue koostuu kokonaisuudessaan kiinteistöstä 638-409-1-622, joka on kaupungin omistuksessa.

Asukkaat:

Suunnittelualueella ei ole asuinrakennuksia tai asukkaita. Suunnittelualueesta itään 150 m on noin 40 omakotitonttia jotka muodostavat Vallikiven asuinalueen ja Helsingintien pohjoispuolella alkaa Ernestasin asuinalue.

Rakennuskanta:

Alue on rakentamaton. Pienteollisuustien toisella puolella on neljä rakennettua teollisuustonttia ja alueen etelä puolella on Ölstensin teollisuusaluetta.

Luonnonympäristö ja maisema:

Suunnittelualue on pääosin pusikoitunutta savipeltoa. Pienteollisuustien itäpuolella oleva alue on metsää. Alueen länsireunalta alkaa metsä- ja suoalue. Etelä- ja itäsuunnat ovat pääosin rakennettuja teollisuustontteja.

Hulevedet alueella on tutkittu ja todettu haastaviksi. Ne on kuitenkin saatavissa toimimaan hyvin kevyesti viettäville ojilla. Ölstensin alueella on myös laajasti heikot kaltevuudet, jotka aiheuttavat hulevesihaasteita. Siten tiukat hulevesimääräykset ovat perusteltuja alueelle rakennettaessa.

Alla kuva jossa punaisella toimenpiteitä vaativat, keltaisella heikosti toimivat ja vihreällä toimivat ojat.



Kunnallistekniikka:

Suunnittelualueen viereisillä alueilla on kunnallistekniikka.

6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

- Maaperäkairaukset 17.7.2017
- Rakennettavuus selvitys 19.12.2018
- Sulfaattisavi tutkimus Geologian tutkimuskeskus

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin

7. Osalliset

7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki
638-409-1-622

7.2 Naapurimaanomistajat:

638-409-1-497
638-409-1-521
638-409-1-573
638-409-1-574
638-409-1-575
638-409-1-576
638-409-1-482
638-409-1-460

7.3 Yritykset:

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

7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
ELY-keskus

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Konsernijohto
Maapolitiikka
Kaupunkimittaus
Kuntatekniikka
Rakennusvalvonta
Ympäristönsuojelu

Sosiaali- ja terveystoimi
Ympäristöterveydenhuolto

Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta
Terveystoimikunta

7.7 kaikki kuntalaiset

7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat.

8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Viranomaisneuvottelu:

- Kysymyksessä ei ole MRL 66 § 2 momentissa tarkoitettu kaava, joka edellyttäisi viranomaisneuvottelua.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen: (MRL 62 §, MRA 30 §)

- **Kaavaluonnos** ja muu suunnittelumateriaali ovat esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin internetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille sekä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta.

Neuvottelukierros:

- Saatujen kommenttien pohjalta järjestetään tarvittaessa neuvotteluja eri tahojen kanssa.

Virallinen kuuleminen: (MRL 65 §, MRA 27 §)

- **Kaavaehdotus** ja muut kaava-asiakirjat ovat virallisesti esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja internetissä Porvoon kaupungin intranetpalvelussa (www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kaupungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusi-maa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
Terveystieteiden tutkimuskeskus
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Liikelaitos Porvoon vesi

Perusteltu kannanotto muistutuksen johdosta: (MRL 65 § 2)

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

Ilmoitus kaavan hyväksymisestä (MRL 67 §, MRA 94 §)

- Kirjallinen ilmoitus Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle sekä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen (MRA 93 §)

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi.

9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitettiin syksyllä 2018. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2019 lopussa tai 2020 alussa.

10. Valmistelusta vastaavat

kaavasunnittelija Johannes Korpijaakko puh. 040 489 5496 etunimi.sukunimi@porvoo.fi	suunnitteluavustaja Christina Eklund puh. 040 489 5755 etunimi.sukunimi@porvoo.fi
--	--

Kaupunkisuunnittelu
PL 23
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

Päiväys 9.7.2019

Dan Mollgren
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstensin portti

PORVOON KAUPUNKI

15. elokuuta 2019

Tekijä: KORPIJAAKKO JOHANNES

Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstens portti

Sisällys

TOIMITILA- JA TEOLLISUUSKORTTELIT	2
RAKENNUSTEN SUUNNITTELU	2
RAKENNUKSEN MASSOITTELU	2
JULKISIVUJEN KÄSITTELY	2
VÄRITYS	3
KATTO	3
MUIDEN RAKENTEIDEN JA PIHAN SUUNNITTELU	3
KATOKSET	3
MAINOSLAITTEET JA MAINOSPYLONI	3
AIDAT	3
ISTUTUKSET	3
LIIKENNÄJÄRJESTELYT	4
HULEVEDET	4
TARVE JA TAVOITTEET	4
MITOITUS	4
RATKAISUMALLEJA	4

Rakennustapaohje

Asemakaava 537 Ölstens portti

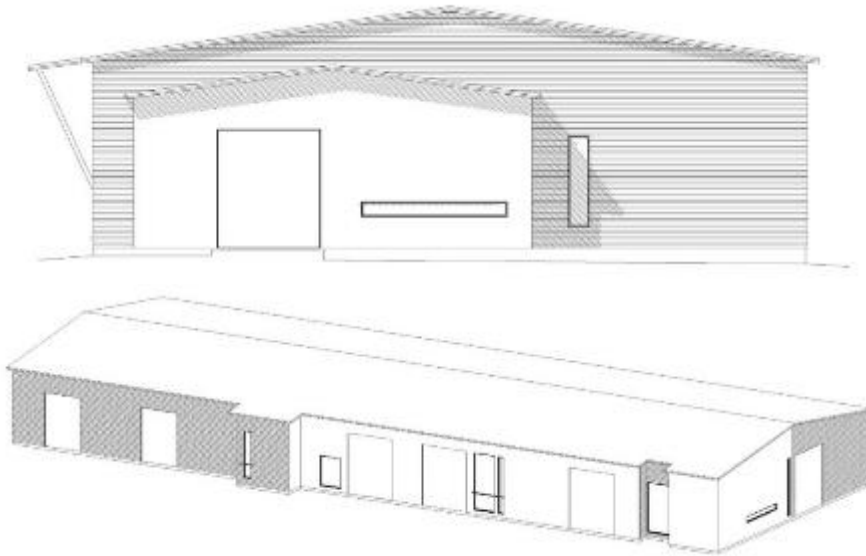
Liiketila- ja teollisuuskorttelit

Rakennusten suunnittelu

Rakennuksen massoittelu

Rakennukset voidaan toteuttaa yksi- tai kaksikerroksisina. Julkisivukorkeus mitattuna maanpinnasta julkisivun ja katon leikkauskohtaan (pitkällä sivulla) on vähintään 4,5 metriä.

Rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä. Jos rakennus on pidempi kuin 40 metriä, tulee rakennuksen runko jäsenöidä selkein rakennusrungon sisään- ja/tai ulosvedoin. Sisään- ja ulosvetoa on hyvä korostaa korkeusvaihteluilla.



KUVA 1 YLI 40 METRIÄ PITKÄ RAKENNUKSEN RUNKO TULEE JÄSENNÖIDÄ SELKEIN SI-SÄÄN- JA/TAI ULOSVEDOIN. RÄYSTÄSLINJA TULEE MYÖS KATKAISTA.

Julkisivujen käsittely

Helsingintien reunassa julkisivun tulee olla laadukas. Siltä osin kun julkisivu näkyy Helsingintielle, tulee liikekorttelialueilla olla julkisivu laajalta osalta joko lasinen tai muu erityisen laadukas materiaali. Muuten julkisivumateriaalin voi valita vapaasti. Materiaalia valittaessa on kuitenkin kiinnitettävä huomiota laadukkaaseen, viimeisteltyyn ja kauniisti vanhenevaan materiaaliin.

Alueen hulevesien hallinnan kannalta suositellaan, että osa julkisivuista toteutetaan viherseininä.

Julkisivujen aukotusta ja erilaisten pintakäsittelyjen sommittelua suunniteltaessa on pyrittävä ratkaisuihin, jotka keventävät muuten pitkänomaisen teollisuushallin massiivista vaikutelmaa.

Väritys

Väritys tulee olla maltillinen väritys joka sopii Ölstensin alueen muihin teollisuusrakennuksien väreihin. Valkoista ja mustaa voi käyttää, mutta ei rakennuksen seinien pääasiallisena värinä.

Katto

Kattomuotona suositellaan harjakattoa. Katon kaltevuuden voi valita vapaasti. Katon on kuitenkin sovittava rakennuksen runkosyvyyteen ja korkeuteen, eikä se saa olla rakennusmassan hallitseva elementti.

Koska rakennuksen yhtenäisen julkisivun pituus saa olla enintään 40 metriä, saa yhtenäinen räystäs olla enintään 40 metriä pitkä lukuun ottamatta päätyräystään ulkonemaa. Toisin sanoen julkisivua jäsentävän sisään- tai ulosvedon tai korkeusvaihtelun tulee katkaista räystäälinja.

Katteen väri tulee olla musta. Katemateriaalin voi valita vapaasti. Ulkonevia räystäitä suositellaan.

Muiden rakenteiden ja pihan suunnittelu

Katokset

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

Katoksen kattomuoto on valittavissa vapaasti, mutta katoksen tulee kattomuodon osaltakin muodostaa rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Harjan suunta on katoksen pitkän sivun suuntainen. Katteen väri tulee olla sama kuin muiden rakennusten kate.

Mainoslaitteet ja mainospyloni

Mainoslaitteiden tulee olla korkeatasoisia eikä irrallisia tai lepattavia mainoskylttejä sallita.

Rakennuksiin sijoitettavat mainoslaitteet tulee kiinnittää rakennuksen julkisivuun. Mainoslaitteiden suunnittelu tulee sisällyttää osaksi rakennussuunnittelua.

Julkisivuun kiinnitettyjen mainoslaitteiden lisäksi sallitaan kullekin tontille enintään yksi kadun varteen piha-alueelle kiinteästi sijoittuva itsenäinen mainoslaite. Tämän mainoslaitteen saa sijoittaa tontin kadunpuoleiselle istutusvyöhykkeelle.

Mainoslaitteita ei saa sijoittaa tai valaista siten, että ne vaarantavat liikenneturvallisuuksia.

Aidat

Ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittävällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle tai naapuritonttien käyttöpihojen suuntaan. Muilta osin tontin saa aidata tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisella aidalla.

Aidan materiaali on vapaasti valittavissa. Umpinaisen aidan värin tulee olla tumma, joka sopii tontin rakennusten väriin, ja sitä tulee elävöittää esimerkiksi porrastuksin tai aidassa olevalla aukotuksella. Jos aidan toteutusajankohta sen mahdollistaa, tulee aita sovittaa värin ja rakennustavan osalta myös naapuritontin rakennustapaan.

Istutukset

Yritysalueen yleisilmeeseen vaikuttavat rakennusten ja rakennelmien lisäksi voimakkaasti myös istutuksista ja päällysteistä muodostuva huoliteltu kokonaisvaikutelma.

Asemakaavassa on osoitettu ne alueet, jotka tulee istuttaa puin, pensain ja nurmikoin. Myös ne tontin osat, joille ei rakenneta tai joita ei käytetä, istutetaan. Istutettavien lehtipuiden tulee olla vähintään kolme metriä korkeita ja havupuiden vähintään 80 cm korkeita. **Rakennuslupahakemukseen tulee liittää istutussuunnitelma.**

Istutettavaa tontinosaa ei saa käyttää varastointiin, autopaikoitukseen tms., mutta sille saa rakentaa tonttiliittymän. Istuttavalle tontinosalle on jätettävä olemassa olevaa isokokoista puustoa tai sille on istutettava puustoa, pensaita ja nurmikkoa. Puita tulee olla istutettuna tai jätettynä ainakin 1 puu / 250 rakennettua k-m². Jos puut kuolevat, tulee ne korvata uusilla.

Liikennejärjestelyt

Kevyen liikenteen yhteydet on toteutettava turvallisiksi ja helppokulkuisiksi ja niiden tulee luontevalla tavalla liittyä alueen yleisiin kevyen liikenteen väyliin. Rakennuksen sisäänkäynnille täytyy olla muusta liikenteestä selvästi erotettu jalankulkuväylä.

Ajoyhteyden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikenteen yleiseen sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Tontin liikennejärjestelyt tulee suunnitella siten, että tontille sijoittuvien toimintojen edellyttämä kuljetuskalusto pystyy kääntymään tontin vapaa-alueella.

Hulevedet

Tarve ja tavoitteet

Alueella on haastavat hulevesi olosuhteet sen tasaisuudesta johtuen ja suunnittelualueen rakentaminen johtaa hulevesimäärien merkittävään kasvuun. Jos hulevesien hallintaa ei suoriteta, sademäärältään suurilla rankkasateilla hulevesien muodostuminen on erittäin runsasta ja virtaamat alueen purkureiteillä kasvavat haitallisesti.

Hulevesien hallinnan lähtökohtana on ehkäistä hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa sekä pyrkiä säilyttämään veden kiertokulku mahdollisimman luonnollisena. Lisäksi tavoitteena on kannustaa luonnonmukaisten, maanpäällisten ja esteettisesti miellyttävien ratkaisujen käyttöön.

Mitoitus

Tonttikohtaiset hulevesijärjestelmät mitoitetaan siten, että ne käsittelevät usein toistuvat lyhyet sateet, jotka huuhtelevat sateen alkuvaiheessa toistuvasti kenttäalueiden epäpuhtaudet mukaansa (first flush) ja aiheuttavat näin kroonista hulevesi-kuormitusta purkuvesistöön.

Asemakaava-alueelle tonteilla tulee viivyttaa 1 m³ / 100 vettä läpäisemätöntä pinta-neliometriä kohden, jolloin hulevesien huippuvirtaamia voidaan tontin sisäisillä järjestelmillä viivyttaa tehokkaasti. Samalla viivytyksvaatimus kannustaa tontteja minimoimaan vettä läpäisemättömien pintojen määrää.

Viivytyksvaatimus tarkoittaa, että tonttikohtaisilla hulevesijärjestelmillä voitaisiin hallita 10 mm sademäärä, joka vastaa tilastollisesti likimain kerran kahdessa vuodessa esiintyvää 15 minuutin sadetapahtumaa (9 mm, 100 l/s*ha).

Ratkaisumalleja

Ratkaisumalleja löytyy esimerkiksi Loviisiantien yritysalueen asemakaavan rakennustapaohjeesta, jossa on ratkaisumalleja yritystonteille.

<https://www.porvoo.fi/500-loviisiantien-yritysalue>

LIITE 6

PORVOO Ölstens portti 31. KAUPUNGINOSA	
Asemakaava ja asemakaavan muutos 28.2.- 29.3.2019	
LAUSUNTO/MIELIPIDE (MRL 30 §) tiivistelmä	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
Uudenmaan ELY-keskus Huomauttaa, että alueen pohjoisosa, joka rajautuu maantiehen 170, tulee muuttaa suojaviheralueeksi ja Pienteollisuustien varteen tulee toteuttaa katumainen kevyenliikenteen yhteys. Huleveden määräykset asianmukaiset ja toimivuuteen tulee kiinnittää huomiota. Liike- ja myymälätilojen kerrosneliömäärät eivät ilmene aineistosta joten niihin ei pystytä ottamaan kantaa.	Vastine: Asemakaavan pohjoisosa on muutettu suojaviheralueeksi ja asemakaavan katuleveys mahdollistaa kevyenliikenteen rakentamisen Pienteollisuustielle. Hulevesimääräyksillä ja rakennustapaohjeella ohjataan hulevesien hallintaa tonteilla. Liike- ja myymälätilojen rakennusoikeus on 3875 k-m ² , joka jää alle vähittäiskaupan suuryksikön rajan 4000 k-m ² . Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on käyty asemakaavasta neuvottelu 9.4.2019, joissa pohjoisosan suojaviheralue ratkaisu ja liike- ja myymälätilojen rakennusoikeus on käyty lävitse. Ne todettiin neuvottelussa toimiviksi. Muutokset asemakaavaan: Pohjoisosa on muutettu suojaviheralueeksi.
Porvoon vesi Kortteille 3203 ja 3204 on rakennettava paineviemärointi, joka edellyttää kiinteistökohtaista pumppaamoja tonteille. Vesijohdon tarkka sijainti korttelin 3203 osalta ei ole tiedossa, tarvittaessa siirretään kulkemaan pienteollisuustielle.	Vastine: Muutokset asemakaavaan: Lisätään kiinteistökohtainen pumppaus määräys kortteille 3203 ja 3204 kaavan yleisiin määräyksiin.
Ympäristösuojelu Huomauttaa alueen haastavista hulevesiolosuhteista ja mahdollisista sulfaattisavimaista, jotka tulisi selvittää.	Vastine: Hulevesistä on kuntateknikka tehnyt selvityksen ja sulfaattisavimaista on Geologian tutkimuskeskus ottanut näytenäytteitä pelolta, jossa ei ole löytynyt sulfaattisavua.
Itä-uudenmaan pelastuslaitos Toteaa lausunnossaan, että pelastustoiminnan edellytykset tulee huomioida osoitteiston, sammutusveden saannin ja kääntösäteiden suhteen. Rakennusten massoitelussa tulee huomioida rakennusten väliset etäisyydet.	Vastine: Asemakaava mahdollistaa pelastustoiminnan alueella. Tarkemmat ratkaisut suunnitellaan toteutusvaiheessa.
Ympäristöterveydenhuolto Ei huomautettavaa.	Vastine: -
Mielipide 1 Asemakaavassa suunniteltu tontti 3204 (KL15), joka rajautuu Helsingintien ja Pienteollisuustien koiliskulmaan, tulee Vallikiven asuinalueen viereiseen puistoalueeseen. Tämä puistoalue muodostaa Vallikiven omakotitaloalueen ja toisaalta teollisuusalueen yritysten välille luonnollisen rajan, ja antaa omakotitaloalueelle oman rauhan. Tästä risteyksen kyseisestä kohdasta Vallikiven ja Munkkikallion asukkaat kulkevat puistoalueen metsikköön, ja kohdassa kulkee selvä kulkupolku. Tätä polkua käyttävät alueen ulkoilijat ja myös Munkkikallion bussipysäkillä kulkevat henkilöt työ- ja	Vastine: Asemakaava toteuttaa yleiskaavan mukaista kaavoitusta, jossa myös Pienteollisuustien itäpuolelle on kaavoitettu työpaikka-alueita. Tontti pienteollisuustien koiliskumassa on siten perusteltua maankäytön toteutusta. Alueen puistoolosuhteet eivät toteutuksesta kärsi merkittävästi ja polkuyhteys voidaan säilyttää Helsingintien varressa suojaviheralueella. Alueen liikenteelliset olosuhteet eivät merkittävästi muutu tämän asemaakaavan toteutuessa. Kevyenliikenteen reitin toteutus Pienteollisuustien varteen on mahdollinen, mutta sen toteutuksesta

<p>koulumatkoihin liittyen. Toivomme, että tätä kyseistä tonttia ei kaavoiteta rakennuskäyttöön, vaan se jätetään alueen asukkaiden jalankulkuväyläksi ja samalla säilytetään metsäalueen yhtenäisyys.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ölstensin teollisuusalueen liikenne on jo nyt ympärivuorokautista ja uusilla kaavoituksilla liikennemäärä edelleen lisääntyy. Erityisesti arkipäivinä alueella ajetaan kovaa, eikä Pienteollisuustien suunnittelussa ole huomioitu esim. hidastusesteitä, joilla ajonopeuksia saataisiin rajoitettua. Pyydämme, että kaavaluonnoksessa ohjattaisiin Ölstensin teollisuusalueen liikenne kulkemaan ensisijaisesti kaavassa näkyvän risteuksen kautta. Tätä edesauttaisi esim. alueen opasteiden sijoitus tähän risteykseen. Samalla olisi hyvä huomioida Pienteollisuustien ja Helsingintien sekä Munkkikallion tien risteuksen turvallisuus ja hyvä näkyvyys. Liikenteen ensisijainen ohjaaminen tätä kautta parantaisi Pienteollisuustien toisen sisääntulon turvallisuutta, koska sitä kautta Vallikiven alueen asukkaat ja mm. koululaiset kulkevat päivittäin. Toivomme siis kaavamutoksessa huomioitavan ajonopeuksien rajoittamisen sekä hyvän risteysnäkyvyyden kaikille alueella liikkuville. Ihanteellinen ratkaisu olisi rakentaa molempiin Pienteollisuusalueen sisääntuloihin kiertoliittymät. Tämä palvelisi niin alueen yrittäjiä, asukkaita kuin myös Helsingintien liikennettä. 	<p>päätetään vasta katusuunnitelmassa. Katualueen varaus asemakaavassa mahdollistaa kevyenliikenteen väylän rakentamisen. Asemakaavalla ei pystytä liikenteen opasteisiin vaikuttamaan. Helsingintie on valtion hallinnassa ja siten kaupungilla ei ole mahdollisuuksia muuttaa risteyskiä kiertoliittymiksi.</p> <p>Muutokset asemakaavaan: Pohjoisosan suojaviheralueelle on lisätty ohjeellisen polun merkintä itään.</p>
<p>Mielipide 2</p> <p>Kun ostimme tonttimme 20 vuotta sitten, niin pelto meidän alapuolella piti olla viheraluetta. Siksi me valitsimme rakentaa tonttillemme omakotitalon ja hallin. Jos meidän vastapäätä tulee iso halli, niin silloin meillä ei ole näköalaa ylipäätään. Tontteja voi tulla lisää numeroon 33, niin kuin jo silloin oli suunniteltu, mutta en ymmärrä että koko viheralue tarvitsee rakentaa. Nyt jo Pienteollisuustie on liikennöity siten että ei voi mennä koirien kanssa ulos kävelemään pelkäämättä että tulee yliajatuksi. Nyt kävelemme metsän läpi maantielle, mutta jos siihenkin tulee halli, ja miten sitten kävellään? Pienteollisuustie on nyt jo talvella niin huonossa kunnossa ja kapea. Kun tulee paljon lunta, tie vain kapenee että hädin tuskin 2 kuorma-autoa pystyy kulkea vastakkain. Tie on myös antanut periksi niin että viemäri roikkuu ilmassa numero 33 ja 35 vieressä.</p> <p>En halua, että rakennatte pellolle 35 viereen. Sillä siellä kävelemme paljon ja pääsemme metsään pellon takana.</p>	<p>Vastine:</p> <p>Asemakaava toteuttaa yleiskaavan mukaista kaavoitusta. Alueiden käytön tehostuminen tonttia vastapäätä on siten perusteltua, eikä yksittäisten asukkaiden toiveitten perusteella voida aluetta jättää rakentamatta. Peltoalueelle jää suojaviheralueita, joita pitkin voi kulkea metsäalueelle myös tulevaisuudessa. Liikenteellisiin ongelmiin asemakaavassa varaudutaan riittäväällä katualueella, jonka leveys riittää myös kevyenliikenteen yhteyden rakentamiseen kadun varteen. Liikenteelliset kysymykset kuitenkin ratkaistaan katusuunnitelmalla, joka on asemakaavasta erillinen prosessi.</p> <p>Muutokset asemakaavaan: Alueen keskellä olevalle suojaviheralueelle on lisätty ohjeellisen polun merkintä länteen.</p>

Asemakaava Ehdotuksena nähtävillä 25.9. - 24.10.2019	
LAUSUNTO (MRL 27 §) tiivistelmä	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE JA LAUSUNNON/MIELIPITEEN VAIKUTUKSET ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖÖN
Porvoon Vesi Ei huomautettavaa Ympäristöterveydenhuolto Ei huomautettavaa Itä-Uudenmaan pelastuslaitos Ei huomautettavaa	

