



Linnankoskenkatu 43

AK 561

Asemakaavaselostus
ehdotusvaihe **20.8.2024**

Havainnekuva suunnittelualueelta. Näkymä Linnankoskenkatua pohjoiseen.
Arkworks Arkkitehdit Oy, 03/2024.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

PORVOO

2. KAUPUNGINOSA, OSA KORTTELIA 27

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa 2, osa korttelia 27.

Linnankoskenkatu 43

Asemakaavamuutos

Asemakaavan käsittely

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 11.4.2023.

Asemakaavaehdotus virallisesti nähtävänä: kaupunkikehityslautakunta **20.8.2024** § __

Asemakaavan hyväksyminen: kaupunkikehityslautakunta __.__.2024 § __, kaupunginhallitus __.__.2024 § __, kaupunginvaltuusto __.__.2024 § __

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Empirekeskustan itäreunamalla Linnankoskenkadun varrella. Yhden tontin laajuisen alueen pinta-ala on 1 320 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Alueella tutkitaan tiiviin kaupunkimaisen asuinkerrostalohankkeen toteuttamisen mahdollisuutta. Nykyisen rakennuskannan käsittely tutkitaan. Rakennusoikeutta ei ole tarkoitus merkittävästi lisätä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat.....	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)	14
3.2	Suunnittelutilanne	18
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.3	Maakuntakaava	19
3.2.4	Yleiskaava	19
3.2.5	Asemakaava.....	19
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	21
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.2.1	Osalliset.....	21
4.2.2	Vireilletulo	21
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	22
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	22
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22

4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	23
4.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	25
4.5.1	Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	25
4.5.2	Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	25
4.5.3	Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen	27
4.5.4	Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	27
5	Asemakaavan kuvaus	27
5.1	Kaavan rakenne	27
5.1.1	Mitoitus	27
5.1.2	Palvelut.....	28
5.1.3	Liikenneverkko.....	29
5.1.4	Pysäköinti	30
5.1.5	Tonttijako	31
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.2.1	Kaupunkikuva- ja rakenne	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet.....	32
5.4	Kaavan vaikutukset	33
5.4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinvoimaan	33
5.4.2	Vaikutukset kaupunkikuvaan	33
5.4.3	Vaikutukset ekologiseen kestävyteen ja ilmastovaikutuksiin	34
5.4.4	Vaikutukset kaupunkiluontoon	34
5.4.5	Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin	35
5.4.6	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	35
5.5	Ympäristön häiriötekijät	35
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.7	Nimistö	36
6	Asemakaavan toteutus	37
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	37

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Yhteenveto kuulemisen järjestämisestä
- Liite 3. Rakentamistapaohje ja viitesuunnitelma
- Liite 4. Kartta tonttijaosta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kiinteistön rakennuskanta

- Rakennushistoriaselvitys: Linnankoskenkatu 43, Porvoo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 29.4.2022
- Korjattavuus: Linnankoskenkatu 43, Porvoo, Rakennuksen kuntotutkimus, Insinööritoimisto Konstru Oy, 8.8.2022.

Viitesuunnitelma

- Porvoo, Linnankoskenkatu 43, tontinkäyttöluonnoksia, Arkworks Arkkitehdit Oy, 2022 - 2024.
- Pihasuunnitelmaluonnos ja siitä johdettu viherkerrointarkastelu, Vireo Oy, 11.3.2024.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- Meluselvitys: Asemakaavamuutoksen meluselvitys, Linnankoskenkatu 43, Porvoo, Kortteli 27, tontti 3, lausunto 23180-1A, Sitowise, 1.2.2024.

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Hulevesiselvitys: Porvoon Linnankoskenkatu 43 asemakaavavaihe, hulevesiselvitys, Sitowise, 12.3.2024.

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Rakennettavuus: Linnankoskenkatu 43, Porvoo, Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitys, Sitowise, 8.3.2024.
- Maaperän perustila ja pilaantuneisuus: Linnankoskenkatu 43 Porvoo, tutkimusraportti, YIT Suomi Oy, Sitowise, 7.9.2023.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistön omistaja on neuvotellut rakennusliikkeen, YIT Suomi Oy:n kanssa, joka on käynnistänyt kiinteistön kehittämisen. Maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 21.3.2023 § 38. YIT Suomi Oy on maanomistajan kumppani. Asemakaavahanke sisällytettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2023 työohjelmaan.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu ensimmäisen kerran 11.4.2023 julkaisussa kaavoituskatsauksessa ja viimeksi 9.4.2024 julkaistussa kaavoituskatsaus 2024:ssä. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.11. - 15.12.2023 ja ehdotus __.__. - __.__.2024.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue käsittää yhden 1830-luvun ruutuasemakaava-alueen tontin alueen itäosalla, jossa tontit ovat tyypillistä korttelia hieman pienempiä. Tontin ja samalla asemakaava-alueen pinta-ala on 1 320 m². Asemakaava-alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Mitoituksen osalta lähtökohtana on pitkälti ollut voimassa oleva asemakaava, jossa rakennusoikeutta on 2 400 k-m². Näin ollen rakennusoikeutta asemakaava-alueelle eli kiinteistölle on nyt osoitettu 2 400 k-m² korttelialueen pääasialliseen käyttötarkoitukseen. Lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutilarakentamiseen on osoitettu rakennusoikeutta 40 k-m². Asemakaavassa on tämän lisäksi rakennusoikeutta asukkaiden yhteiskäyttö- ja mahdollisille autosuojatiloille 900 k-m². Pääkäyttötarkoituksen mukaisella rakennusoikeuden määrällä 2 440 k-m² tonttitehokkuudeksi muodostuu e ~1,85.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi käynnistyä asemakaavan voimaantulon jälkeen nopeastikin. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa, jonka käsissä toteuttamisen käynnistyminen on. Uutta infrarakentamista ei tarvita, joten kaupungin osalta asemakaava olisi toteutettavissa heti.



Kuva 1. Näkymä portilta pihalle. Talusrakennus näkyy hieman kuvan vasemmalla reunassa. Etualalla näkyy hyvin pihan kiveys, joka kielii teollisesta vaiheesta. Lähde: Empi-
rekeskustan rakennusinventointi. Kuva 4.7.2014.



Kuva 3. Pihaa on hoidettu ja käytetty pysäköintiin. Pihan isot puut on sittemmin poistettu. Ilmakuva 19.4.2018.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Empirekeskustassa aivan 1830-luvun ruutukaava-alueen itäreunalla ns. puolikkaassa korttelissa. Lännessä alue rajautuu Linnankoskenkatuun ja idässä Engelinpolku-nimiseen kevyen liikenteen katuun. Pohjoisessa ja etelässä rajanaapureina ovat naapurikiinteistöt, joissa on asumisen lisäksi liiketiloja. Suunnittelualue käsittää yhden Empirekeskustan kiinteistön Linnankoskenkadun varrella pääkatu Mannerheiminkadun tuntumassa. Tontilla on kookas asuinrakennus ja piharakennus. Rakennuksissa ei ole ollut toimintaa vuosikymmeniin, mutta piha-aluetta on käytetty pysäköintiin ja hoidettu tontin ulkoalueita.



Kuva 4. Alueen sijainti opaskartalla

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tiivistä rakennettua kaupunkiympäristöä. Säilytettävää luonnonympäristöä tai luontoarvoja alueella ei käytännössä ole. Kiinteistöjen pihatkin ovat ahtaanpuoleisia. Engelinpolun varteen asemakaava on kannustanut istuttamaan puurivistöä, joka ei ehkä täysin sellaisenaan ole toteutunut. Lähinnä juuri Engelinpolun suunnassa kaupunkivihreää on koettavissa Linnankoskenkadun varjoisaa kivikaupunkitunnelmaa enemmän. Toki laaja kaupunginpuisto avautuu heti korttelin kaakkoispuolella

3.1.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja pinta- ja pohjavedet

Tontti viettää pohjoiseen. Rakennettavuus on selvityksen mukaan kohtalainen, mutta ei poikkeuksellisen hyvä. Alue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta merkittävää pohjaveden muodostumisaluetta eli ns. pohjavesialuetta. Suunnittelualueesta on tehty lukuisia selvityksiä, kuten hulevesiselvitys, maaperän perustilaselvitys ja rakennettavuusselvitys. Näiden selvitysten sisältö on kuvattu tiivistelminä kohdissa 3.1.4.4 - 3.1.4.7.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Rakennuskanta suunnittelualueella

Asemakaava-alueella, joka käsittää yhden tontin, on kookas L:n muotoinen asuinrakennus ja suorakaiteen muotoinen korkea talousrakennus. Tontti sijoittuu Empire-Porvoon laita-kaupungille puolikortteliin, johon 1830-luvun ruutukaava-alue päättyy. Tontin itäreunalla kulkee Engelinpolku-niminen kevyen liikenteen katu.

Alueelle on laadittu kattava rakennushistoriaselvitys (Linnankoskenkatu 43, Porvoo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 29.4.2022), jota tässä referoidaan. Tontin rakennuskannan vanhimmat osat ovat valmistuneet vuonna 1862. Ensimmäisessä vaiheessa kadun varressa oli aumakattoinen päärakennus, keskellä pihaa pakarituparakennus ja kookas talousrakennus tontin itärajalalla. 1870-luvulla tontilla toimi meijeri noin 20 vuoden ajan. 1800- ja 1900-lukujen taitteessa kiinteistö palautui asuinkäyttöön. Kivetty piha lienee peräisin meijeritoiminnan eli teollisen käytön ajalta. Vuoteen 1899 mennessä rakennuskanta oli muokkautunut nykyiseen muotoon, kun pakaritupaa oli siirretty, päärakennusta jatkettu eteläpäädyistä tontin rajaan kiinni ja rakennettu pitkä eteläsivun myötäinen siipiosa, jonka pienehköjä asuntoja vuokrattiin. Myös talousrakennusta oli tuohon

mennessä pidennetty. Päärakennuksen nykyinen uusrenessanssi-ilme on vuoden 1899 muutosten jäljiltä, joskin kadun puoleinen kattolyhty on vuodelta 1918. Kahdeksasta asunnosta vain kahdessa on vesi-wc, mutta niissäkään ei ole pesutilaa. Asuminen mukavuudesta olevissa huoneistoissa hiipui viimeistään 1980-luvulla ja vuonna 2006 katusiivestäkin muutettiin lopullisesti pois. Rakennusta ei sittemmin ole varsinaisesti ylläpidetty, mikä on edesauttanut sen rapistumista. Pihaa on kuitenkin hoidettu ja käytetty pysäköintiin.

Rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että rakennukset ovat välttyneet 1800-luvun lopun voimakkaiden muutosten jälkeen enemmiltä muutoksilta, mutta toisaalta ylläpidon puutteessa tekninen kunto on päässyt heikoksi. Tontti ei kuulu parhaiten säilyneeseen empiremiljööseen eikä Empire-Porvoon RKY-alueeseen (RKY = valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt -inventointi). 1900-luvulla ympäristöstä on tullut kerrostalovaltaista. Rakennushistoriaselvityksen yhteydessä on tutkittu verrokkikohteita, mikä on osoittanut asemakaava-alueen kiinteistön merkityksen osana yhtenäistä kaupunkikuvaa heikentyneeksi verrokkeihin nähden. Pihapiiriä leimaa 1800-luvun lopun teollinen vaihe, meijeritoiminta. Empirepihapiireissä oleellinen piirre, suhde naapureihin, on muuttunut myöhemmin viereisten tonttien korkeiden ja kivisten rakennusten myötä. Kiinteistö on jäänyt alisteiseen asemaan suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Päärakennuksen laajuus on noin 485 k-m² ja talousrakennuksen noin 125 k-m². Kumpikin on yksikerroksinen, joskin talousrakennus on rinteeseen sovitettuna osittain melko korkea.

3.1.3.2 Rakennuskanta lähiympäristössä

Pohjoisella naapuritontilla osoitteessa Linnankoskenkatu 45 - 47 / Mannerheiminkatu 21 on aikoinaan Liiketiluksena ja sittemmin kunnianhimoisesta Marski Rooftop -hankkeesta tunnetuksi tullut monikäyttöinen kiinteistö. Kiinteistön vaiheita on kartoitettu aiemmin ja ne voitaneen asemakaava-alueen ulkopuoleltakin nyt kirjata myös tähän tavanomaista yksityiskohtaisemmin. Kiinteistön rakennettu historia alkaa 1860-luvulta, jolloin lähikorttelit alkoivat rakentua melko nopeasti. 1950-luvulla kiinteistö oli siirtynyt Raul Hellberg Oy:lle, jonka aikana vanha rakennuskanta väistyi ja tontille rakentui noin vuonna 1957 valmistunut autokauppa ja -korjaamo. Rakennustoimisto P. Wiljanderin suunnittelema rakennus käsitti aluksi Linnankoskenkadun tasossa autokorjaamotilat ja Mannerheiminkadun tasossa automyymälähallin sekä kolme asuntoa. Pulpettikattoisessa L:n muotoisessa rakennuksessa ullakkokerros oli korkeaa kylmää varastotilaa. Linnankoskenkadun tasolla rakennus tosin oli U:n muotoinen, jossa Mannerheiminkadun puoleinen sakara oli ylärinteen puolelta nähtynä kokonaan maan alla. Rakennuksen kadunpuoleiset päädyt varustettiin

korkealla kulissijulkisivulla, jolla pulpettikatto häivyttiin näkyvistä ja rakennus antaa tasa-kattoisen kaksi-kolmikerroksisen vaikutelman.

Mannerheiminkadun ja Linnankoskenkadun kulmaan maanalaisen varastotilan päälle Veikko Raitinen suunnitteli jo vuonna 1956 erillisen rakennuksen kaltaisena hahmottuvan kahvilalaaajennuksen. Kahvilan tiloissa toimi pitkään ravintoloita ja viimeksi kukkakauppa ja hautauspalvelu. Nyt huoneisto muodostaa ydinosan uudelle ravintolalaaajennukselle. Kahvilalaaajennuksen julkisivuissa on nähtävissä raikasta 1950-luvun modernismia.

Kiinteistö rakennuksineen siirtyi 1980-luvulle tultaessa Tuomas Tilukselle. Tällöin entisessä autokaupassa alkoi toimia päivittäistavarakauppa liikanimillä Rabatti, Spar ja nykyään K-market Marski. Kellarikerroksen entisissä korjaamo- ja varastotiloissa on toiminut pitkään ravintola Seireeni ja lukkoliike Porvoon Lukkosepät.

Hyvin monipuolinen päivittäis- ja erikoistavarakaupan liiketilaa sekä palvelutilaa ja muutama asunnon tarjoava kiinteistö vaihtoi omistajaa vuonna 2015. Nykyinen omistaja on kehittänyt kiinteistöä lisäämällä asumisen osuutta. Rakennuksen vankan runkorakenteen ansiosta sitä voitaisiin korottaa häiritsemättä liiketilojen käytettävyyttä. Nykyisen omistajan aikana Engelinpolun varren osa korjaamohallista on sisustettu vuosina 2017 - 2018 kudeksi asunnoiksi. Mannerheiminkadun ja Linnankoskenkadun risteyksessä olevaa matalaa liikerakennusta on täydennetty korttelin kulmaan rakennetulla korkealla puurakenteisella ravintolan saliosalla (Arkkitehdit Sarapää oy). Se valmistui vuoden 2019 alkupuolella. Rakennuslupa vastaavanlaisen hahmon mukaisille jyrkkähajakattoisia kaupunkihuviloille päämassan katolle on voimassa, mutta hanke ei ole vielä edennyt toteutukseen. Rakennusluvan mukaan rakennuksen ullakkokerros muutetaan asuinkerrokseksi ja katolle rakennetaan uusi puurakenteinen lisäkerros. Uusia asuntoja rakennetaan yhteensä 39 ja niistä 9 sijoittuu kattokerrokseen. Kompakteihin 1 1/2 kerroksisiin harjakattoisiin taloihin on käynti terassikannelta, joka toimii samalla yhteistilana asukkaille. Jokaisella kattokerroksen talolla on lisäksi oma terassi. Talojen ullakkotila hyödynnetään asuintilana. Kattotalot sijaitsevat kolmessa ryhmässä. Asuntojen lisäksi katolle rakennetaan asukkaiden yhteissauna. Asuinkerrokseen järjestetään hissi- ja porrasyhteys rakennuksen itäiseltä julkisivulta Engelinpolun puolelta ja vanhaa pihan puoleista porrashuonetta jatketaan kattokerrokseen.

Etelänaapurissa osoitteessa Lundinkatu 22 / Linnankoskenkatu 41 on rakennuksessa pitkään olleen Kansaneläkelaitoksen konttorin mukaan Kelan talona tunnettu asuinliikera-kennus (arkkit. Heikki Koskelo, 1983). Rakennuksessa on toisiinsa liitetyt toimisto- ja

asuinosana ja rinteeseen upotetun autohallin käsittävän kellarin lisäksi neljä maanpäällistä kerrosta. Julkisivuarkkitehtuurissa voi nähdä hienoisia postmodernistisia vaikutteita.



Kuva 5. Ilmakuva lännestä 18.3.2023. Asemakaava-alue kuvan keskivaiheilla yläoikealla. Kuvasta näkyy hyvin suunnittelualueen suhde lähiympäristöönsä. Suunnittelualueen länsipuolella ns. Marski Rooftop -kiinteistö (Linnankoskenkatu 45 - 47). Vasemmalla Mannerheiminkadun varrella kookas ns. WSOY:n kortteli vihreissä sävyissä. Keskellä vasemmalla kahden vuonna 2023 valmistuneen asuinkerrostalon kokonaisuus (Arkworks Arkkitehdit Oy).

Idässä tontti rajautuu Engelinpolku-nimiseen kevyen liikenteen katuun. Sen itäpuolella on kookas kolmesta eriluonteisesta osasta koostuva voimakaspiirteisesti postmodernia arkkitehtuuria ilmentävä valtion virastotalo osoitteessa Tulliportinkatu 1 (Arkkitehtitoimisto Nurme-Raimoranta-Tasa (nyk. Arkkitehdit NRT Oy), Kari Raimoranta, 1993). Sen eteläpuolella on rakentamatonta tontin osaa, joka rajoittuu etelässä Lundinkadun näkymäpäätteenä sijaitsevaan rakennussikermään, vuosina 1883 - 1983 rakentuneeseen sairaala – terveysasema – virastokokonaisuuteen, joka tällä hetkellä odottelee uutta elämää palveluasumiskeskittymänä tuoreen asemakaavamuutoksen siivittämänä.

Linnankoskenkadun länsipuolella vinoittain vastapäätä luoteessa osoitteessa Linnankoskenkatu 30 / Mannerheiminkatu 19 on Etolan kiinteistönä aiemmin tunnettu kiinteistö, jossa suojellun Mannerheiminkadun varren kookkaan puutalon lisäksi tontille on

mahdutettu kahden asuinkerrostalon kokonaisuus. Yhteisen autohallin päältä kohoavan kokonaisuuden on suunnitellut Arkworks Arkkitehdit Oy ja se on valmistunut 2023. Keväällä 2024 pitkään uinunut ns. Etolan puutalo (J. Kullman, 1898) on saanut uuden omistajan, joka on ensi töikseen kunnostanut julkisivut. Asemakaavalla suojellun hirsirakennuksen historia on vaiherikas. Siinä on toiminut postikonttori ainakin vuoteen 1907 saakka. Oy Haikka Ab:n kehyslistatehdas aloitti toimintansa kiinteistössä vuonna 1919 ja siirtyi vähitellen Näsiin (Taidetehtas). Haikan myymälä sijaitsi kiinteistössä kuitenkin vuoteen 1962. Kehyslistatehtaan jälkeen kiinteistössä toimi Puristustuote Oy, joka valmisti viestintälaitteita ja bakeliittisia pienosia puolustusvoimille. Puristustuotteen yksi perillinen on nykyinen Ensto. Etolan myymälätoiminta alkoi Mannerheiminkadun varren puutalossa 1970-luvun puoleenväliin mennessä ja jatkui kevääseen 2010 saakka, jolloin Etolan toustavaramyynti siirtyi Kuninkaanportin kiinteistöön (Ruiskumestarinkatu 8). Vuodesta 2010 rakennus on ollut tyhjiällä, mutta nyt kunnostettuna siitä tarjotaan liiketilaa vuokratavaksi.

Mainittakoon, että Mannerheiminkadun pohjoispuolella mm. osoitteessa Mannerheiminkatu 20 on tällä kohdin maamerkinomainen entinen Werner Söderström Oy:n (WSOY) painotalokortteli, joka on rakennettu useassa vaiheessa 1900 - 1960 -luvulla. Teollisia toimintoja kaupungin silloisen keskustan reunustalla kuvaava kortteli on mittakaavaltaan hyvin massiivinen.

Linnankoskenkatu 28:ssa asemakaava-aluetta vastapäätä on vuonna 1978 valmistunut nelikerroksinen liike-toimistotalo (arkkit. Aarne Launos). Betonirunkoisen rakennuksen julkisivut ovat todennäköisesti betonirouhepäällysteistä kevytbetonia. Alaosaltaan osittain peltiverhottu rakennus edustaa voimakkaasti omaa aikakauttaan ja erottuu näin ollen ympäröivästä rakennuskannasta kaupunkikuvallisesti epäedukseen, mutta toisaalta tuo kerroksellisuutta kaupunkirakenteeseen.

Linnankoskenkatu 26:ssa on osittain nauhajulkisivulla varustettu asuinkerrostalo vuodelta 1970 (Arkkitehtuuritoimisto Rajala & Hälvä). Etelämpänä Linnankoskenkadun varrella kaupunginpuistoa vastapäätä on neljän pääasiassa empireaikakauden puutalon rivistö.

3.1.4 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)

3.1.4.1 Asuminen, väestörakenne, palvelut

Asemakaava-alueen kiinteistöllä ei ole asukkaita eikä työpaikkojakaan. Asuinhuoneistoja kiinteistöllä on tosin kahdeksan, mutta ne eivät ole asuttavassa kunnossa. Rakennuksen moniulotteinen historia ilmenee rakennushistoriaselvityksestä (ks. 3.1.3.1). Aikoinaan kiinteistöllä on ollut myös teollista toimintaa (meijeri).

Lähiympäristö on toiminnallisesti hyvin kerroksellista. Naapurikiinteistöillä on asumista, liiketilaa, mittavia toimistotilakokonaisuuksia ja palvelutarjontaa, kuten ravintoloita ja jopa päivittäistavaramyymälä. Alue on keskusta-aluetta. 200 metrin säteellä asuu noin 450 asukasta ja yhden kilometrin säteellä 8900 asukasta. Keskusta-asumista tulee edelleen lisätä ja siihen kaava-alue tarjoaa mitä keskeisimmät kehitysmahdollisuudet.

Alue liittyy kiinteästi keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Matkaa korttelien 23 - 24 lukuisiin kaupallisiin palveluihin, mukaan lukien päivittäistavarakaupat ja lukuisat ravintolat on katuja pitkin vain 200 - 450 metriä. Toisaalta aivan naapurustossakin on ravintola- ja päivittäistavarakaupan palveluja pohjoisella naapurikiinteistöllä. Porvoon tori on 250 metrin etäisyydellä joukkoliikennepalveluineen. Julkiset palvelut, kaupungin virastoja ja lääkäriasemia on torin ja Mannerheiminkadun välisellä keskustatoimintojen vyöhykkeellä. Lähimmät päiväkodit ovat 150 ja 350 metrin päässä. Perusopetuksen kouluista lähimmät ovat ruotsinkielinen alakoulu Kvarnbackens skola 400 metrin etäisyydellä ja suomenkielinen Keskuskoulu 600 metrin päässä katuja pitkin mitattuna. Jos kaava-alueella olisi toimintoja, ne olisivat osa Porvoon kaupallisen ydinkeskustan palveluja. Linnankoskenkadulla on tällä hetkellä sallittu kadunvarsipysäköinti kadun molemmilla puolilla.

Virkistyksen osalta kaupunginpuisto on lähin laajempi puisto noin 60 metrin etäisyydellä.

3.1.4.2 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä ja on osin jo liitettykin kunnallistekniseen verkostoon. Vesihuollon ja kaukolämmön linjat kulkevat Linnankoskenkadulla. Tontin pohjoisrajalla on lisäksi hulevesijohto sekä jätevesiviemärijohto, jotka rajoittavat tontin pohjoisosan käyttöä muutaman metrin leveydeltä.

3.1.4.3 Liikenne

Aluetta rajaa lännessä Linnankoskenkatu. Katu on tavallaan osa ns. keskustan kehää, jonka voidaan katsoa muodostuvan katuyhteyksistä Mannerheiminkatu – Läntinen Mannerheiminväylä – Mauno Eerikinpojankatu – Aleksanterinkaari – Läntinen Aleksanterinkatu – Aleksanterinkatu – Linnankoskenkatu. Linnankoskenkatu on kuitenkin melko maltillisesti liikennöity, noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa vuonna 2024.

Aluetta idässä rajaa Engelinpolku, joka on kevyen liikenteen katuyhteys. Yhteys on katuverkon kannalta hyvin merkittävä historiallinen osa keskustarakennetta.

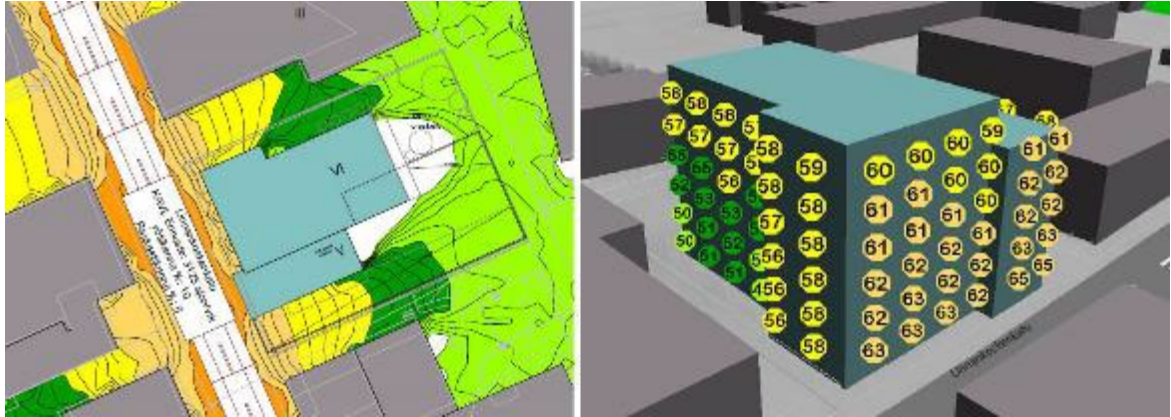
Joukkoliikenteen pysäkki löytyy 100 metrin päästä Mannerheiminkadulta. Lisäksi Porvoon linja-autoasema on torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 250 metriä. Tarkkaan ottaen linja-autoasemalla ei enää ole terminaalirakennusta, mutta autot saapuvat ja lähtevät torin pysäkeiltä.

3.1.4.4 Ympäristöhäiriöt, melu

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia lähinnä liikenteen meluhaittoja. Alue sijoittuu Linnankoskenkadun lähes alimpaan kohtaan. Ajonopeudet tällä kohdin ovat yleensä maltillisia, koska kortteliväli on lyhyehkö ja lähimmät risteykset joko valo-ohjattuja tai väistämisvelvollisuudella varustettuja. Asemakaavamuutoksen taustaselvitykseksi on laadittu erillinen meluselvitys (Sitowise, lausunto 23180-1A, 1.2.2024). Selvityksessä on mallinnettu alue ja tutkittu julkisivuille kohdistuvaa melutasoa nyky- ja ennustetilanteessa siten, että meluvaikutuksen muutos eri kerroksissa on havainnollistettu. Ennustetilanne on todettu mitoittavaksi.

Yhteenvedona meluselvitys toteaa, että suurimmat asuinkerrostalon julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 63 dB ja yöllä 57 dB. Kun sisätiloissa sallittava melutaso on 35 dB päivällä, rakennuksen ulkovaipan äänierotasovaatimus on 28 dB. Hanke sijoittuu ns. melualueelle. Kun ulkoseinän äänenieristävyyden on melualueella oltava vähintään 30 dB, riittää tämä varmistamaan sisämelun ohjearvojen toteutumisen, eikä erillistä asemakaavamääräystä ulkovaipalle tarvita. Parvekkeiden osalta todetaan, että selvityksen mukaan melutason ohjearvot eivät ylitä, mutta koska rakennussuunnitelmat voivat muuttua, on rakennuslupaa haettaessa selvitettävä mahdollinen parvekkeiden meluntorjuntatarve tarkemmin. Kattoterassilla ohjearvo täyttyy suurimmalla osalla. Lähinnä ainoastaan aivan Linnankoskenkadun varrella on tarpeen varmistaa meluntorjunnan riittävyys

rakennuslupaa haettaessa. Pihan melutilanne ei edellytä suunnitteluratkaisussa erillistä meluntorjuntaa.



Kuva 6. Ote meluselvityksestä. Melukartta ennustetilanteessa klo 07 - 22. Luoteen ja Linnankoskenkadun puoleisille julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso päiväaikaan ennustetilanteessa.

3.1.4.5 Ympäristöhäiriöt, ilman laatu

Alueella on keskustasijainnille ominaisia lähinnä liikenteestä johtuvia ilmanlaatuhaittoja. Asuntojen sisäilman ottamiseen liittyvät yksityiskohdat ratkaistaan rakennuslupamennettelyn yhteydessä. Tekniset ratkaisut muuttuvat ajan myötä ja siksi erillisiä sisäilman ottamiseen liittyviä aiemmin asianmukaisiksi katsottuja kaavamääräyksiä ei enää voida pitää yksiselitteisesti perusteltuina. Aiemmin epäsuositeltava huoneistokohtaisen ilmanvaihtojärjestelmän seinäulospuhallus on sittemmin yleisesti otettu käyttöön. Ilmanlaaturiskit on tunnistettava ja otettava hallintaan taloteknisen suunnittelun ja näiden suunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.

3.1.4.6 Ympäristöhäiriöt, hulevedet

Kaavahanketta varten on laadittu erillinen hulevesiselvitys (Sitowise, 12.3.2024). Selvitysalue sijoittuu Porvoonjoen valuma-alueella. Hulevedet purkautuvat jokeen hulevesiviemäreitä pitkin. Joki on noin 600 metrin etäisyydellä. Nykytilanteessa kaava-alueen kiinteistöä ei ole liitetty hulevesiviemäriin, vaan kattovedet purkautuvat suoraan kadulle. Koska kiinteistö sijoittuu Linnankoskenkadun notkopaikkaan, ei tulvareittiä muodostu katua pitkin kumpaankaan suuntaan. Notkoa rasittaa myös itänaapurissa sijaitseva valtion virastotalo, jonka suunnasta tulee hulevesiä tälle noin 4,5 ha:n tulvavaluma-alueelle.

Kun kiinteistö on nykyäänkin miltei täysin kovaa pintaa, ei suunnitteluratkaisu lisää juuri-kaan tontin rakennettua osuutta. Rakentamisen aiheuttama muutos nykytilanteeseen on

näin maltillinen. Tarvetta muuttaa alueen virtausreitit ei selvityksen mukaan ole. Rakentamisen aikana syntyy tilapäisesti huleveden laadun heikentymistä, mihin voidaan vaikuttaa hyvällä rakentamisen aikaisella hulevesien hallinnalla. Linnankoskenkadun notkon tulvareittihaastetta ei kaava-alueella voida ratkaista, mutta hulevesien viivyttäminen helpottaa tilanteen hallintaa. Viherkertoimen soveltaminen auttaa osaltaan hallitsemaan tontin hulevesiä. Selvityksen liitteenä olevan hulevesien hallinnan suunnitelman mukaan tontille tulisi rakentaa maanalainen viivytysjärjestelmä, noin 6 m³. Asemakaavamääräyksessä on tavanomainen viivytysmääräys, jolla varmistetaan viivytyksen toteuttaminen.

3.1.4.7 Ympäristöhäiriöt, maaperän perustila, pilaantuneisuus, rakennettavuus

Asemakaava-alueen kiinteistölle on laadittu sekä rakennettavuus, että maaperän pilaantuneisuusselvitykset. Pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitys (Sitowise, 8.3.2024) valottaa maaperän rakennetta. Perustamistapa voi olla joko massanvaihdolla maanvaraisesti tai paaluilla. Ympäristön tärinähaitat on otettava paaluperustusta harkittaessa huomioon. Paalupituudet jäävät noin viiteen metriin. Käytännössä massanvaihto voi valikoitua kokonaistaloudellisimmaksi vaihtoehdoksi. Painumaerojen takia alapohjat suositellaan tehtäviksi kantavina. Maaperän routivuus ja radon on otettava huomioon.

Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitettiin erillisessä tutkimuksessa viiden koekairauksen avulla (Sitowise, 7.9.2023). Yhdestä näytepisteestä löytyi tiilijätettä melko läheltä maan pintaa. Alueelta löytyi kynnys- ja ylemmät ohjearovot ylittäviä pitoisuuksia metallien ja bentso(a)pyreenin osalta. Jälkimmäinen eli BaP kuuluu aromaattisiin hiilivetyihin ja se lielee lähinnä epätäydellisestä palamisesta syntyneitä syöpävaarallista jätettä. Kiinteistö on näin ollen tutkimuksen mukaan pistemäisesti pilaantunut ja alueella on puhdistustarve. Tutkimuksessa kuitenkin arvioidaan, että koska rakentamisen yhteydessä tehdään kaivutöitä, poistetaan haitta-aineet rakentamisen yhteydessä eikä tarvetta tarkemmalle kohdekohtaiselle riskinarvioinnille tämän vuoksi ole. Rakennusten alapohjien alapuolisia tiloja ei ollut mahdollista tutkia, joten niiden mahdollinen pilaantuneisuus on selvitettävä purkamisen yhteydessä.

3.1.4.8 Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa. Rakennusliike on tehnyt sopimuksen kiinteistökaupasta asemakaavamuutoksen valmistuttua ja näin kaavahanketta edistetään rakennusliikkeen valitseman suunnittelijan kanssa hankekaavana.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskeiset suunnitelmat, päätökset ja selvitykset		Keskeiset päivämäärät ja muut tiedot
Maankäytön suunnittelujärjestelmä	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Päätös 14.12.2017, valtioneuvosto. Voimaantulo ja toimeenpano 1.4.2018.
	Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus	Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.
	Keskeisten alueiden osayleiskaava	Hyväksytty 15.12.2004 § 101, kaupunginvaltuusto. Lainvoimainen 24.5.2006.
	Asemakaava AK 125	Vahvistettu 8.10.1984.
Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat ohjelmat	Unelmien Porvoo 2022–2025	Hyväksytty 25.5.2022, kaupunginvaltuusto.
	Ilmasto-ohjelma 2019–2030	Hyväksytty 14.10.2019 § 301. Päivitetty 22.3.2021 § 109, kaupunginhallitus.
	Maapoliittiset linjaukset 2012	Hyväksytty 30.5.2012 § 30, kaupunginvaltuusto.
	Asumisen ohjelma 2030	Hyväksytty 28.4.2021 § 23 Kaupunginvaltuusto
Aluetta koskeva ohjeistus	Rakennusjärjestys	Hyväksytty 12.12.2007 § 143, kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008
	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.	Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on tonttijako.
	Pohjakartta	Suunnittelualan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapolitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.
	Rakennuskiellot	Alueella ei ole rakennuskieltoa
	Porvoon viherkerroin	Päätös käyttöönotosta, kaupunkikehityslautakunta 13.6.2023. Käyttöohje 6.3.2024.
Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja päätökset, kuten inventoinnit	Lueteltu selostuksen kohdassa 1.6	

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja tällöin aiempi päätös korvattiin. muutosta valmisteltaessa huomioon otettavat ja edistettävät tavoitteet liittyvät eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun sekä kulttuuriperintöön. Tavoitteiden mukaan olemassa olevia

yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja. Henkilöautoliikenteen tarpeen tulee olla mahdollisimman vähäinen. Joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja edistetään.

Keskusta-aluetta kehitetään mm. monipuolisena palvelujen ja asumisen alueena. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä edistetään ja luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

3.2.3 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023: taajamatoimintojen alue, keskus. kehittämisalue. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

3.2.4 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Linnankoskenkatu on osoitettu kokoojakaduksi.

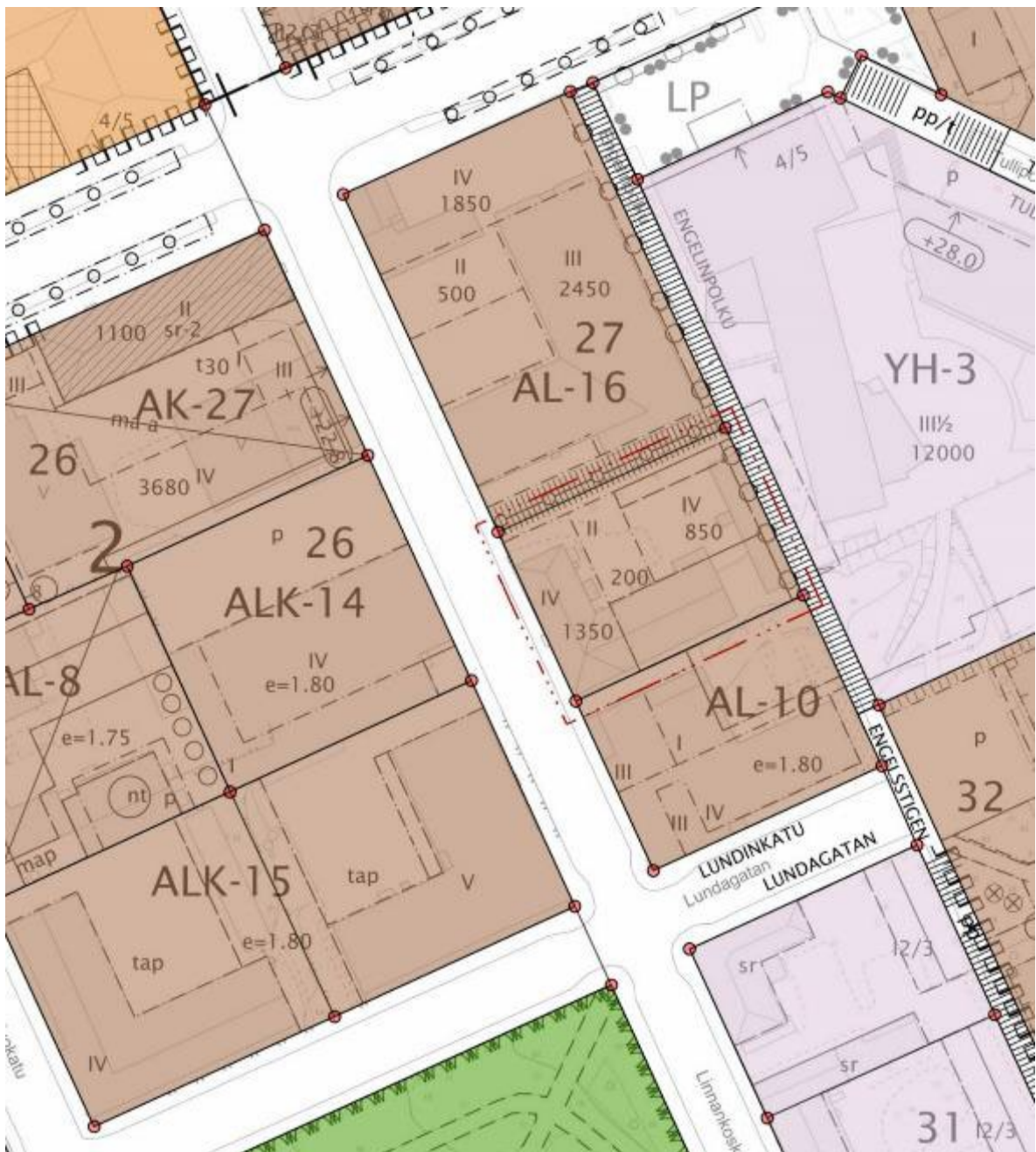


Kuva 7. Ote maakuntakaavasta ja yleiskaavasta ja alueen sijainti. Ei mittakaavassa.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava AK 125. Asemakaava on vahvistettu 8.10.1984. Asemakaavassa kiinteistö on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-16). Rakennusoikeus ja kerrosluku on osoitettu rakennusaloittain siten, että kiinteistöllä on kolme rakennusala. Niiden lisäksi kiinteistöllä on istutettavaa tontin osaa sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa kiinteistön luoteisrajalla. Tällä osalla on myös maanalaista

johtoa varten varattu alueen osa. Kiinteistön itäreunalla on istutettava tontin osa, jolle on istutettava pyramidipoppeleita 8 metrin välein. Puiden korkeuden tulee olla 200 – 250 cm.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavayhdistelmästä ja alueen sijainti. Ei mittakaavassa.

Rakennusoikeutta on yhteensä 2 400 k-m² ja kerrosluku vaihtelee kahdesta neljään (II, IV). Kortteli-alueen käyttötarkoituksmerkinnässä on annettu rakentamistavasta määräyksiä, kuten että kadun puoleisella julkisivulla tulee olla ikkunaa tai näyteikkunaa vähintään 50 % kadunpuoleisen julkisivun pituudesta. Liiketiloihin, jotka rajautuvat katuun, tulee myös

järjestää sisäänkäynti kadulta. Auto-paikkavaatimus on 1 ap / 100 m² asuinkerrosalaa ja 1 ap / 60 k-m² liikekerrosalaa. Asemakaavan laatimisen aikoihin ns. vapaaksiostomenettely oli käytössä ja siksi kaavaan on kirjattu että tontille tulee sijoittaa vähintään 50 % autopai-koista ja tämän yli menevät autopaidat korttelin 19 LPY-tontille. Todettakoon, että korttelin 19 yleisten pysäköintilaitosten tontti on sittemmin muutettu asuinliiketontiksi, joskin alueella on maanalaisen pysäköintiluolaston salliva asemakaava.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kiinteistön rakennukset ovat olleet pitkään käyttämättömiä eikä niiden kunnossapitoon näin ollen ole käytetty varoja. Rakennukset ovat päässeet ajan myötä huonoon kuntoon. Piha-alueita on hoidettu ja käytetty pysäköintiin. Kiinteistön pitkään omistanut perikunta on päässyt neuvottelutulokseen rakennusliikkeen, YIT Suomi Oy:n kanssa, joka on käynnistänyt kiinteistön kehittämismahdollisuuksien tutkimisen tavoitteena ostaa kiinteistö asemakaavamuutoksen valmistuttua. Kiinteistöstä on laadittu kattava rakennushistoriaselvitys sekä kuntoselvitykset rakennuksista. Ensisijaisena tavoitteena on tontin rakennuskannan korvaaminen uudella asuinkerrostalolla, jolloin hanke toteuttaisi voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden.

Maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 21.3.2023 § 38. YIT Suomi Oy on maanomistajan kumppani. Asemakaavahanke sisällytettiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2023 työohjelmaan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1) kohdassa 7.

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on tiedotettu ensimmäisen kerran 11.4.2023 julkais-tussa kaavoituskatsauksessa ja viimeksi 9.4.2024 julkaistussa kaavoituskatsaus 2024:ssa.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (liite 1). Suunnitelmasta käyvät ilmi osalliset, osallistuminen ja vuorovaikutus sekä viranomaisyhteistyö. Kaava on laadittu tiiviissä yhteistyössä maanomistajan kumppanin ja näin ollen oletetun toteuttajan sekä tämän valitseman arkkitehtitoimijan kanssa. Näin on samalla varmistettu kaupunkikuvallisen laatutason toteutuminen rakennustavan ohjauskeinoin sekä alueen taloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät yksityiskohdat.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä, mutta ei edellytä maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

Museoviranomainen on ollut mukana seuraamassa ja kommentoimassa rakennushistoriaselvityksen laatimista sekä kommentoimassa sen ja kuntotutkimuksen tuloksia ja kuntotutkimusta. Museoviranomainen on keskeinen taho kiinteistöä arvotettaessa ja sen kehittämistä arvioitaessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.3.1.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on laadittu sopimus, jonka kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt 21.3.2023 § 38. Sopimuksessa ja em. päätöksessä on määritelty kaupungin asemakaavahankkeelle asetetut tavoitteet, jotka ovat:

1. Tutkia kiinteistön kehittämistä voimassa olevan asemakaavan viitoittamasti edelleen pääasiassa keskusta-asumisen kerrostalokohteena kaikkine vaikutuksineen, mukaan lukien rakennusoikeuden määrän ja pysäköintijärjestelyjen vaihtoehtojen tarkastelu.
2. Varmistaa lähtökohtaisesti asuinkerrostalorakentamiselle tavoitellulle kiinteistölle myös pienimuotoisen liike-, toimisto- tai palvelutilan sijoittamisen mahdollisuuden toteutuminen katutasoon.
3. Ottaa huomioon kiinteistöllä oleva rakennuskanta ja siihen liittyvät arvot.

4. Varmistaa rakentamisen sovittaminen onnistuneesti alueen kaupunkikuvaan massoitelun, julkisivuarkkitehtuurin ja mittakaavan suhteen.

Asemakaavalla tuetaan kaikkia kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Kaavatyöllä muun muassa tuetaan Porvoon väestönkasvutavoitetta (suosituin kaupunki, paras arkenakin) toteuttamalla laadukasta asumista ydinkeskustaan palvelujen äärelle. Hanke tuo alueelle uutta elinvoimaa (kaupunkielämää). Asuinrakennusten suunnittelussa otetaan tavoitteen mukaan huomioon kestävän kehityksen tavoitteet, joista keskeisimpinä elinkaarivaikutukset (ilmastotyön edelläkävijä).

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita luottamuselinten hyväksymiä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa (ks. taulukko kohdassa 3.2.1).

4.3.1.2 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen mukaan maanomistajan tavoitteet ovat, että:

- voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennusalueiden rajat voidaan ylittää ja voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa yhteen rakennusmassaan, jonka suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI)
- koko voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus voidaan käyttää asuinrakentamiseen (lisärakennusoikeutta ei asemakaavamuutoksella haeta)
- kaikki asemakaavan autopaikkavaatimuksen mukaiset autopaikat voidaan ja saadaan sijoittaa Sopimusalueelle.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisu perustuu Arkworks Arkkitehdit Oy:n useiden vaihtoehtojen kautta tutkimien tontinkäyttöratkaisujen kautta hioutuneeseen viitesuunnitelmaan. Tavoiteltu rakentamisen määrä, joka nojautuu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen keskusta-alueelle sopivaan verrattain tehokkaaseen alueen käyttöön sekä tontin muoto käytännössä ohjasivat tontin käyttöä voimakkaasti. Olemassa olevan rakennuskannan käsittely oli ensimmäinen merkittävin reunaehto, joka ohjasi suunnittelua. Mikäli rakennuskanta olisi ollut paremmassa kunnossa, olisi ensisijainen tavoite kohdistunut sen säilyttämiseen, jolloin uudisrakentamista olisi ollut mahdollista sijoittaa tontille huomattavasti niukemmin. Valitettavasti rakennukset osoittautuivat yllättävänkin huonokuntoisiksi. Museoviranomaisen

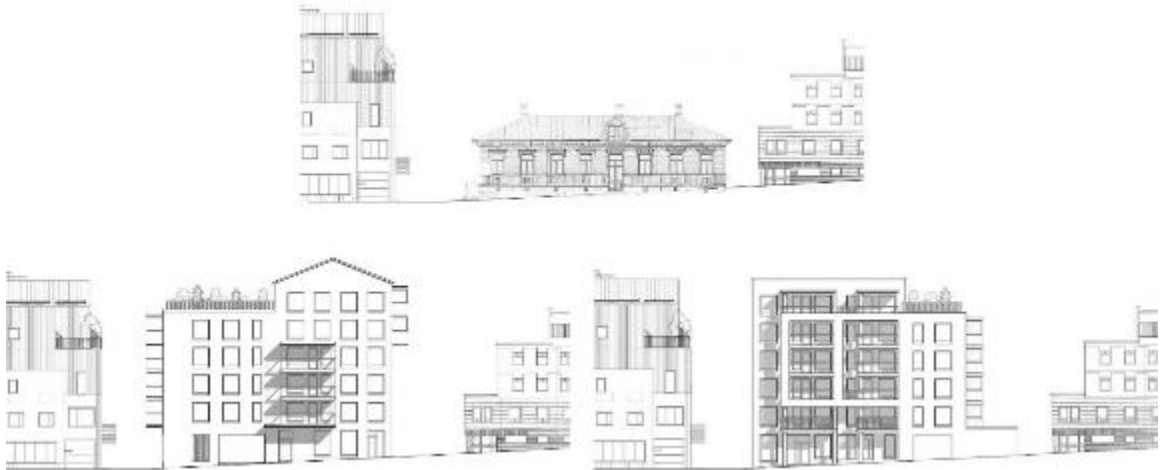
mukaan perinteisin menetelmin rakennettu hirsirakennus on periaatteessa aina korjattavissa, mutta nyt alapohjarakenne sekä vuotanut katto ovat saaneet aikaan vaurioita, joiden korjaamisen yhteydessä alkuperäisiä rakennusosia ei olisi ollut mahdollista säilyttää lopulta kovinkaan laajalti. Asuinrakennuksen pihasiipi on toteutettu rinteestä johtuen siten, että sitä voinee luonnehtia käytännössä runsasta huolenpitoa edellyttäväksi riskirakenteeksi. Pihasiipi on ollut tyhjillään, lämmittämättömänä ja vailla huoltoa noin neljä vuosikymmentä ja kadunvarsiosakin melkein parikymmentä vuotta. Periaatteessa talousrakennus ehkä voisi olla helpoiten korjattavissa, mutta toisaalta uuden käyttötarkoituksen löytäminen sille olisi haaste.

Viimeistään asemakaavamuutosluonnoksesta saadun palautteen perusteella oli valittu todettava, että olemassa olevaa rakennuskantaa ei ole perusteltua suojella, jolloin se käytännössä joutuu väistymään uudisrakentamisen alta. Joitain fragmentteja on kuitenkin syytä tutkia säilytettäväksi kertomassa tontin aiemmasta käytöstä.

Erilaisista viisi-kuusikerroksisten pistetalotyypiseen porrashuoneratkaisuun perustuvista massoitteluvaihtoehtoista laadituista tutkielmista päädyttiin kahteen vaihtoehtoon, jotka asetettiin asemakaavamuutosluonnoksen kanssa nähtäville. Vaihtoehtoissa oleellinen ero oli päämassan sijoittelussa joko tontin etelä- tai pohjoislaidalle, josta vastaavasti seurasi peilikuvamaiset vaihtoehdot oleskelupihan sijoittelussa. Kummassakin vaihtoehdossa maantasopiha on pieni ja varjoinen, joten päädyttiin sen lisäksi edellyttämään yhteiskäyttöisen kattoterassiparvekkeen toteuttamista. Autopaikat sijoittuivat kummassakin vaihtoehdossa maantasoon.



Kuva 9. Havainnekuvapari luonnosvaiheen vaihtoehtoista. Näkymä Linnankoskenkatua kaakkoon. Arkworks Arkkitehdit Oy, syksy 2023.



Kuva 10. Katujulkisivusarja Linnankoskenkadulle. Nykytilanne ja luonnosvaiheen vaihtoehdot. Kuvien vasemmassa reunassa näkyy pohjoisen naapurikiinteistön Marski Rooftop -hankkeen rakennusluvan mukainen suunnitelma. Suunnittelualueen uudisrakennus on sovitettu naapurin rakennusluvan mukaiseen suunnitelmaan.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.5.1 Mielenpitoet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos sekä muu suunnitteluaineisto oli nähtävillä 15.11. - 15.12.2023 MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. Mielenpitoita jätettiin yksi.

Mielipide, As. Oy Porvoon Charlotta

Lyhyessä mielenpiteessä pohditaan Linnankoskenkadun liikennemäärän lisääntymistä ja kadun äänimaailman muutosta.

Vastineena todetaan, että asemakaavamuutoksen vaikutukset liikenne- ja meluolosuhteisiin ovat hyvin vähäisiä ja näitä vaikutuksia on arvioitu laajemmin selostuksen liitteessä 2. Mielenpiteen esittäjän oma kiinteistö on valmistunut vuonna 2023, joten sen oma meluntorjuntaratkaisu edustaa viimeisimpien vaatimusten mukaista. Muutostarvetta kaavaratkaisuun ei mielenpiteestä aiheudu.

4.5.2 Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Samanaikaisesti varattiin viranomaisosallisille mahdollisuus kommentointiin ja pyydettiin tarpeelliset alustavat kommenttilausunnot. Niistä keskeisimmät on kuvattu tässä lyhyesti vaikutuksineen. Yksityiskohtaisempi kuvaus on selostuksen liitteessä 2.

Museoviranomainen

Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Porvoon museo, toteaa olleensa mukana rakennushistoriaselvityksen ja kuntoselvityksen eri vaiheissa. Asuin- ja talousrakennus on rakennettu alun perin 1860-luvulla. Asuinrakennuksessa toimi 1870-luvulta 1900-luvun alkuun meijeri, jonka toiminnan päätyttyä palautui rakennus asuinkäyttöön. Rakennuksella ei ole suojelumerkintää. Rakennuksella on merkitystä harvinaistuvana empireajan asema-kaavan toteuttajana ja esimerkkinä puurakenteisesta keskustakiinteistöstä. Säilymisedellytykset ovat huonot, koska rakennus on huollon laiminlyönnin vuoksi vaurioitunut pahoin. Alkuperäisyysaste jäisi hyvin alhaiseksi korjauksen jälkeen. Ulkorakennuksen säilyttämistä tai siirtämistä tulee harkita. Uudisrakennus ei sinänsä pahenna ympäristöään, mutta sopeutuisi kerrosta matalampana paremmin katukuvaan.

Vastineena museoviranomaisen kommenttiin voidaan todeta että se vahvistaa rakennushistoria- ja kuntoselvityksen laatimisen yhteydessä keskustellun päätelmän, jonka mukaan kiinteistön rakennuskantaa ei ole perusteltua suojella. Pelkän talousrakennuksen säilyttäminen olisi tontin käytön kannalta vaikeaa. Uudisrakennuksen kerroslukua on tutkittu. Ylin kerros on muita pienempi. Korttelijulkisivukatkelma osoittaa, että rakennus ei nouse ympäristössään häiritsevästi esiin.

Muut viranomaisosalliset

Muilta osallisilta palautetta tuli niukasti. Liikelaitos Porvoon vesi kantoi huolta riittävän tilavarauksen järjestämisestä tontin pohjoisosan kohdalla kulkevien maanalaisten vesihuollon johtojen kohdalla. Terveystieteiden tutkimuskeskus kantoi huolta ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemisestä huoneistojen läpituuletettavuuden tai jäähdytyksen avulla.

Kommentit on otettu asemakaavaehdotuksen valmistelussa huomioon asemakaavamerkinnällä ja kaavan toteutusohjeessa.

4.5.3 Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä __.__. – __.__.2024.

4.5.4 Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Viranomaisosallisista... . Yhteenveto lausunnoista vastineineen on selostuksen liitteenä _.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alue käsittää yhden 1830-luvun ruutuasemakaava-alueen tontin. Empirease-
makaavan korttelien koko on noin 95 x 120 metriä ja ne on jaettu kuuteen tonttiin. Nyt ky-
symyksessä on aivan tämän empireaikakauden asemakaavan itäreunassa oleva pituus-
suunnassa puoliksi jaettu kortteli, jossa tontteja on muiden korttelien (korttelipuolikkaan)
kolmesta poiketen neljä. Näin ollen tontin pinta-ala on pienempi, kuin empireakeskustassa
yleensä. Tontin ja samalla asemakaava-alueen pinta-ala on 1 320 m². Asemakaava-alu-
eella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue (AK).

Mitoituksen osalta lähtökohtana on pitkälti ollut voimassa olevan asemakaavan mukainen
rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 2 400 k-m² (ks.
3.2.5). Näin ollen rakennusoikeutta asemakaava-alueelle eli kiinteistölle on nyt osoitettu
2 400 k-m² korttelialueen pääasialliseen käyttötarkoitukseen ja lisäksi 40 k-m² liike-, toi-
misto- ja palvelutiloille eli yhteensä 2 440 k-m².

Kun kysymyksessä on hankekaava, on kaavaa laadittaessa viitesuunnitelman avulla tutkittu jo varsin huolellisesti rakennusoikeuden käytettävyys. Aiemmin asemakaavoissa on voitu sallia yhteiskäyttö- ja aputilojen rakentaminen kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Jatkossa Porvoon kaupunki pyrkii osoittamaan kaiken rakennettavissa olevan kerrosalan asemakaavoissa niin, että huojennusten myötä tulevaa ns. piilotettua rakennusoikeutta ei ole.

Rakennusoikeuden määrä on osoitettu asemakaavassa lukusarjayhdistelmänä: 2400 +m40 +yht.400 +ak500. Lukusarjassa ensimmäinen luku kertoo korttelialueen pääasiallisen käyttötarkoituksen (tässä asuinkerrostalot) mukaisen rakennusoikeuden määrän. Merkintä +m40 tarkoittaa, että asuntojen lisäksi alimpaan kerrokseen tulee rakentaa liike-, palvelu-, tai toimistotilaa. Edellä mainitut rakennusoikeudet myös mitoittavat autopaikkatarpeen.

Merkintä +yht.400 kuvaa asumisen aputilojen, kuten yhteis- ja varastotilojen rakennusoikeuden määrää. Myös porrashuoneet voidaan lukea yhteistiloihin. Merkintä +ak500 tarkoittaa autosuojien rakennusoikeuden määrää. Viitesuunnitelmassa on tosin tavoiteltu autokatoksia, joilla ei ole kerrosalaa, mutta kaavamerkintä mahdollistaisi myös autotallien rakentamisen. Edellä mainitut tilat eivät mitoita autopaikkoja. Lisäksi tällä hetkellä voimassa olevien kerrosalan laskentaperiaatteiden mukaan hormit sekä tekniset tilat voidaan vähentää kerrostasosalasta, kuten myös ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävä osuus, eikä tämä edellytä erillistä kaavamääräystä. Kaikki edellä mainittu rakennusoikeus yhteen laskettaessa saadaan rakentamisen kokonaismääräksi 3 340 k-m².

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan ei pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus mainittavasti muutu. Tonttitehokkuudeksi saadaan e ~1,85.

Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden rakentaa 2 400 k-m² uusia asuntoja, mikä vastaa noin 40 - 55 asukasta. Viitesuunnitelmassa alueelle eli kiinteistöllä on soviteltu 33 asuntoa, mutta asuntojakauma tarkentuu vielä toteutusvaiheessa. Työpaikkoja katutason piehenköön liiketilaan sijoittunee 1 - 3.

5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustamaiseen tapaan vahvasti palveluverkkoon. Kaupallisten ja julkisten palvelujen laaja kattaus on tarjolla hieman yllättävästikin heti pohjoisnaapurin monipuolisessa palvelukiinteistössä sekä aivan vieressä valtion virastotalon, ns. WSOY:n eli Sörkan kortteliin sijoittuvissa oppilaitos- ja opistotiloissa. Palveluja on siis tarjolla kaava-alueen

välittömässä läheisyydessä ja laajemmalti 300 - 400 metrin etäisyydellä torin ympäristössä. Lähimmät päivittäistavara-kaupat ovat K-market Marski pohjoisnaapurissa ja Citymarket ja Sale-myymälät kortteleissa 23 ja 24, 250 - 450 metrin kävelymatkan päässä kaakkoispuolella. Citymarket tosin muuttaa Länsirannalle noin 1,1 kilometrin kävelyetäisyydelle uuden myymälärakennuksen valmistuttua noin vuonna 2027, mikä saattaa ajoittua myös asemakaava-alueen asuntojen valmistumisajankohdalle. Tällä hetkellä ei ole tietoa siitä, jääkö nykyiseen Citymarketiin kaupallisia palveluja. Se on tosin todennäköistä.

Lähimmät päiväkodit ovat 150 ja 350 metrin päässä. Perusopetuksen kouluista lähimmät ovat ruotsinkielinen alakoulu Kvarnbackens skola 400 metrin etäisyydellä ja suomenkielinen Keskuskoulu 600 metrin päässä katuja pitkin mitattuna.

Terveyspalveluja löytyy torin tuntumasta yksityiseltä lääkäriasemalta. Itäinen terveysasema on Piispankadulla noin 600 metrin päässä kaupungintalon ja Linnankosken lukion naapurissa. Porvoon sairaala sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä etelässä. Virkistysalueista lähin on kaupunginpuisto noin 70 metrin päässä. Kirjapuisto on 200 metrin etäisyydellä ja paremmin liikennemelulta suojattu kirjaston pohjoispuolinen japanilainen kirjailijapuisto 350 metrin päässä. Laajemmat virkistysalueet, kuten Linnamäki ja Joonanmäki sijoittuvat keskustan reunamille 700 – 1 100 metrin etäisyyksille, mutta myös Porvoon jokirantaa voidaan perustellusti käsitellä virkistysalueen kaltaisena alueena 600 metrin päässä asemakaava-alueesta.

5.1.3 Liikenneverkko

Alue rajautuu Linnankoskenkatuun ja idässä kevyen liikenteen katu Engelinpolkuun. Linnankoskenkadulla kaava-alueen kiinteistö rajautuu katuun jalkakäytävällä. Linnankoskenkatu on maltillisesti liikennöity ja tässä melko selvästi luoteeseen viettävä. Mannerheiminkatu toisena ja merkittävämpänä pääkatuna Aleksanterinkadun rinnalla on vilkkaasti liikennöity, joskaan nopeudet eivät ole suuria. Risteykset ovat valo-ohjattuja.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontin pohjoisosalla olevan maanalaisen johdon kohdalle on osoitettu yleiselle kevyelle liikenteelle varattu tontin osa. Tämä aluevaraus on pääasiassa pohjoisella naapuritontilla, mutta muutaman metrin verran myös asemakaava-alueella. Kaavatyön yhteydessä on todettu, että tätä rakentamatonta kevyen liikenteen kulkuyhteyttä ei enää ole perusteltua pitää asemakaavassa sitovana tavoitteena, koska yhteyttä ei ole koskaan rakennettu eikä se jatku läntisessä naapurikorttelissa. Aikoinaan voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa on sinänsä kunnianhimoisesti haluttu

muodostaa tällaisia pieniä kulkuyhteyksiä Engelinpolulle ja siten vahvistaa sen roolia osana reitistöä.

Porvoon linja-autoasema on torilla, jonne on katuja myöden matkaa noin 300 metriä.

5.1.4 Pysäköinti

Alueen suunnittelun lähtökohtana on viitesuunnitelmassa tutkitusti maantasopysäköintiin perustuva ratkaisu. Se ei ole maankäytön kannalta tehokasta ja aiheuttaa sen että suurin osa tontista tulee peitetyksi rakennuksilla ja pysäköintipaikoilla, jolloin oleskeluun ja maanvaraisiin istutuksiin jäävä tontin osa jää kovin niukaksi. Ulko-oleskelun ratkaisemiseksi asemakaavassa edellytetään kattoparvekkeen toteuttamista. Kuitenkin tämän suuruudessa hankkeessa ja keskustasijainnille erittäin perustellulla rakentamistehokkuudella kysymyksessä on kompromissi, jossa toteutettavuudellakin on merkittävä osansa tontinkäyttötarkaisun kokonaisarvioinnissa.

Viitesuunnitelmassa pihatasoon on saatu mahdutettua 23 autopaikkaa. Autopaikat sijoittuvat muurin rajaamalle pysäköintipihalle ja ovat kaikki katoksilla katettuja. Sisäänkäynti on luonnollisesti Linnankoskenkadulta porttimaisen aiheen kautta. Näin pysäköintipiha rajautuu katutilasta ja on siten kaupunkikuvassa verrattain näkymätön.

Polkupyöräpaikkoja on järjestettävissä katutasoon varastotilaan riittävästi. Tilaan on viitesuunnitelmassa käynti suoraan kadulta ja toki myös porrashuoneesta. Näin tila mahdollistaa hyvin esteettömyydelle ja liikkumisen apuvälineiden säilyttämiselle asetettavat vaatimukset.

Asemakaava-alueella ovat voimassa pysäköintinormit:

- asuminen: 1 ap / 110 k-m²
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap / 120 k-m²
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 160 k-m².

Normeissa on otettu huomioon keskustasijainti ja palveluiden hyvä saavutettavuus. Asumisen autopaikkavaatimus perustuu yksinomaan kerrosalaan sidottuun normiin eikä lainkaan asuntokohtaiseen vaatimukseen. Normeja on sovellettu laajalti viimeaikaisissa asemakaavoissa mm. Länsirannalla sekä Porvoon Energia -nimisellä asemakaava-alueella (asemakaava 524). Alueen sijainti on hyvin keskeinen ja palvelut aivan lähikortteleissa, jopa samassa korttelissa. Näin kaava-alueelle voi perustellusti olettaa hakeutuvan tavanomaista enemmän autottomia talouksia.

Polkupyöräpaikkoja koskeva pysäköintinormi:

- asuminen: 1 pp / 40 k-m².

Alku- ja loppumatkan sujuvuuden merkitystä kulkutavan valinnassa painotetaan nykyään keskusta-alueella jo itsestään selvänä osana liikkumisvälineiden säilytystilaratkaisuja. Tällä tarkoitetaan sitä, että alueelle pyritään saamaan aikaan kevyen liikenteen välineille ja liikkumisen apuvälineille säilytystiloja. Tyypillisellä lyhyehköllä päivittäisasiointimatalla pyritään kannustamaan valitsemaan auton sijaan asuintalon maantasokerroksessa sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä sijaitsevasta säilytystilasta viisaan liikkumisen ratkaisu, kuten polkupyörä tai muu liikkumisen apuväline.

Asuntojen paikkojen tulee löytyä sekä helppokäyttöisestä päivittäiskäyttöä suosivasta tilasta, kuten pihakatoksesta sekä kausisäilytykseen soveltuvasta tilasta, jonka saavutettavuuden ei välttämättä tarvitse olla päivittäiskäyttöä hyvin suosiva. Määräys on tarkoitettu tulkittavaksi siten, että mikäli päivittäiskäyttöä varten varattu tila on erittäin helppokäyttöinen, ei erillistä pihakatosta tarvita lainkaan. Tällöin tila sijoitetaan asuinrakennuksen maantasokerrokseen asuntojen välittömään yhteyteen ja varustetaan kynnyksettömällä leveällä uloskäynnillä suoraan pyöräilyalueelle. Viitesuunnitelma suosii toteutusta, jossa on yksi sekä kausi- että päivittäissäilytykseen soveltuva tila, joka täyttää myös liikkumisen apuvälinetilan (alempana) vaatimukset erinomaisesti.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. Erillisen liikkumisen apuvälinetilan toteuttamalla saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 5 % edellyttäen, että tuo säilytystila sijaitsee asuinrakennuksen maantasokerroksessa asuntojen välittömässä yhteydessä eikä siis erillisessä rakennuksessa.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen voisi olla erityisen viisasta keskitetyn pysäköinnin ja taylorhtiöiden yhteisesti hallinnoiman ja keskitetyn pysäköintiratkaisun ansiosta. Hankekoko on tässä tosin pienehkö. Autojen huolto ja hallinnointi sekä sähkölatausmahdollisuuden järjestäminen olisivat hoidettavissa yhteisen huoltoyhtiön toimesta tai ulkopuolisen operaattorin hoitamana. Yhteiskäyttöautojen hankintaan kannustamiseksi saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 20 % kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta.

5.1.5 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy asemakaavan yhteydessä hyväksyttävä sitova tonttijako. Kiinteistö on jo muodostettu, mutta sille ei ole laadittu nykyiset vaatimukset täyttävää

tonttijakoa. Näin ollen tonttijako laaditaan nyt uudelleen asemakaavamuutoksen yhteydessä kaupunkimittauksen toivomasti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kaupunkikuva- ja rakenne

Asemakaavalla korttelijulkisivussa ympäröivien kiinteistöjen rakentumisen yhteydessä mitataavallisesti vähemmistöasemaan jäänyt kiinteistö rakentuu ja siten kaupunkirakenne eheytyy. Tilanne on nähtävissä näin puhtaasti kaupunkirakenne- ja massoittelemäkökultuurista. Käytännössä purettavan empireaikakauden rakennuksen hienovaraisen rikkaasti jäsenellyn julkisivun poistuminen köyhdyttää ympäristön laatua lähietäisyydeltä tarkasteltaessa.

Rakennusten ja rakennetun lähiympäristön laatutaso, toimivuus ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla, kaavaan liittyvällä toteutusohjeella sekä viranomaisyhteistyön avulla. Rakentamistapaohje (liite 3) sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä. Hankkeen aluesuunnittelu eli tässä kohteessa lähinnä tontinkäyttösuunnittelu perustuu kattavasti Arkworks Arkkitehdit Oy:n suunnittelupanokseen.

5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa.

5.3.1 Korttelialueet

5.3.1.1 Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Käytännössä yhden porrashuoneen venytetty pistetalomassa sijoittuu tontin luoteisosalle ja pysäköintipihaa rajaava muuriaine liittyy siihen kiinteästi osana katujulkisivua.

Rakennuksen maantasokerroksessa on pääsisäänkäynti, jonka yhteydessä on asumisen aputilaa, kuten polkupyörävarastoja (rakennusalakohtainen käyttötarkoituksimerkintä yht.). Asemakaavamääräyksen mukaan maantasokerrokseen on myös rakennettava liike-, toimisto- tai palvelukäyttöön soveltuva huoneisto, joka avautuu Linnankoskenkadun katutilaan sitä elävöittämään (rakennusalakohtainen käyttötarkoituksimerkintä m).

Koska asuntojen pihatila on pienehkö ja varjainen, tukeutuu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelu kattoterassiparvekkeeseen, joka on kaavamääräyksen mukaan toteutettava.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinvoimaan

Asemakaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa erinomaisen hyvin palvelujen äärellä sijaitsevan nykymuodossaan käytämättömän alueen (kiinteistön). Asemakaava-alueen toteutumisella ydinkeskusta täydentyy. Kaavaratkaisu on kaupunkikeskustamaisen tehokas, jossa katutason palvelutila elävöittää kaupunkitilaa ja antaa mahdollisuuden täydentää alueen palvelutarjontaa pienimuotoisesti. Tältäkin osin ratkaisu vähentää liikkumisen hiilipäästöjä. Uusi asuinkerrostalo lisää keskustan asuntotarjontaa, vahvistaa siten keskustan palvelujen asiakaskuntaa, lisää keskustan elinvoimaisuutta ja tuottaa uusia asukkaita olemassa olevan infrastruktuurin varaan.

5.4.2 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan kaavahankkeella on eheyttävä vaikutus. Alueen nykytilanne on ristiriitainen. Toisaalta alueen todella vanha rakennuskanta on hieno ja museoviranomaisenkin tulkitsemasti harvinaistuva esimerkki 1860-luvulle palautuvasta empireaikakauden rakentamisesta. Katujulkisivun nykyinen asu on 1800-luvun lopulta. Toisaalta rakennuksen nykyinen kunto ruosteisine vesikatapintoineen ja kauhtuneine maalipintoineen ei ole järin edustava, vaan pikemminkin surumielinen. Tässä kunnossa kiinteistö suorastaan pyytää muutosta. Pihaa on toki hoidettu jatkuvasti, joten kiinteistö ei anna hylättyä vaikutelmaa. Kuten tässä selostuksessa todetaan, on rakennuskannan kunto päässyt niin heikoksi, että korjaamista ei voida enää ehdottomasti edellyttää. Näin ollen rakennuskanta tulee väistymään asemakaavan viitesuunnitelman mukaisen uuden asuinkerrostalon alta. Tällöin korttelijulkisivu eheytyy mittakaavallisesti, kun asemakaava-alueen kiinteistön räystäslinja on sovitettavissa nykytilannetta ehjemmin osaksi ympäristöään. Jalankulkijaympäristön kannalta maantasokerroksen käsittely siihen avautuvine liikehuoneistoineen on oleellinen. Katutilaan muodostuu näin virikkeellistä ja elävää pintaa. Ylempien kerrosten osalta julkisivun eheä ja levymäinen käsittely tukee hyvin empirekeskustan yhtenäisten katua rajaavien fasadirivistöjen tavoitetta. Toki mittakaava korkeussuunnassa muuttuu oleellisesti, mutta korttelirakenne kestää tällä kohdin hyvin korkean rakentamisen, kun se on sopusuhtaisessa suhteessa viereisiin kiinteistöihin. Vaikutus kaupunkikuvaan on lopulta edullinen, vaikka muutos nykytilanteeseen onkin huomattava.



Kuva 11. Asemakaavaehdotuksen katujulkisivusarja. Uudisrakennuksen sovittaminen naapurirakennuksiin ilmenee kuvasta hyvin. Vasemmalla näkyy pohjoisnaapurin Marski Rooftop -hankkeen rakennusluvan mukainen suunnitelma.

5.4.3 Vaikutukset ekologiseen kestävyys ja ilmastovaikutuksiin

Asemakaavan toteuttamisen ilmastovaikutukset pyritään pitämään mahdollisimman pieninä. Kiinteistön sijainti ja kytkeytyminen osaksi keskustan kaupunkirakennetta on kaupunki-infrastruktuurin kannalta edullista, koska uutta infrarakentamista tarvitaan hyvin vähän. Tiivis rakentaminen palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle vähentää yksityisautoilun päästöjä. Toisaalta palvelujen pariin saadaan uusia käyttäjiä alueen asukkaista. Viisaiden liikkumismuotojen käyttöön tuetaan kaavaratkaisulla. Rakentaminen on nykyään energiatehokasta. Näin ollen asemakaavan elinkaaren aikaiset vaikutukset ilmastoon ovat edulliset.

Rakennusaikaiset vaikutukset kasvihuonekaasujen päästöihin ovat merkittäviä. Käytännössä alueen nykyinen rakennuskanta, vanhat puurakennukset puretaan ja vanhojen rakennusosien kierrätettävyydestä riippuu, jatkuuko niiden hiiltä sitova vaikutus vai vapautuu esimerkiksi poltettaessa sitoutunut hiili ilmakehään. Uudisrakentamisen päästöt ovat valitettavasti merkittävät, koska on ilmeistä että rakentaminen tehdään betonituotteilla. Toki asemakaava ei sinänsä estä puurakentamista ja vähähiilistä betoniakin on käytettävissä. Onneksi pohjarakentamisessa ei tarvita mittavia perustusratkaisuja, vaan perustaminen on mahdollista myös maanvaraisesti massanvaihdoilla. Kaukolämpöverkkoon liittymistä käytännössä edellytetään, mikä on ilmastovaikutuksiltaan edullista.

5.4.4 Vaikutukset kaupunkiluontoon

Alueella ei ole luontoarvoja. Asemakaava-alue on myös pieni, vain yhden tontin laajuinen. Nykymuodossaan kiinteistö on yllättävänkin laajalti kivipäällysteinen, mikä liittyy tietävästi sen aiempaan teolliseen historiaan. Aiempi alueelle luonteenomaisempi puutarhapiha väistyi meijeritoiminnan aikoihin. Asemakaavan toteutumisen yhteydessä kaikki kasvillisuus valitettavasti poistuu tältä tontilta, mutta tilalle istutetaan pihakasvillisuutta. Porvoon viherkerroin edellyttää huomion kiinnittämistä rakentamisen vihertehokkuuteen.

Käytännössä vaikutus kaupunkiluontoon on kokonaisuudessaan myönteinen nykytilanteeseen verrattuna.

5.4.5 Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

Asemakaavamuutoksella on asuinkorttelille tyypillisiä vaikutuksia ympäröivien alueiden liikenneolosuhteisiin. Asumisen tuottama liikennetuotos on verrattain maltillinen ja katuverkon kapasiteetti riittää tähän oikein hyvin. Alueen maankäytön tarvitsema autopaikkatarve ratkaistaan kokonaisuudessaan asemakaava-alueella. Linnankoskenkadulla on tällä kohdin nykyään kadunvarsipysäköintiäkin eli lyhytaikaiseen asiointipysäköintiin on käytettävissä autopaikkatarjontaa yleisen pysäköintitarjonnan piiristä. Yleiseen pysäköintitarjontaan asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta.

Kevyen liikenteen yhteyksien kannalta asemakaavalla ei ole vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen. Suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, poistuu kevyen liikenteen yhteyksimerkintä tontin pohjoisosalta. Toisaalta merkintä kyllä jää voimaan pohjoiselle naapurikiinteistölle.

5.4.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja niiden toteuttamista on tuettu kaavaratkaisulla. Kaava hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttää kaupunkirakennetta, kun keskustaan rakennetaan kaupunkikuvan ehdoin uutta monipuolista asuintilaa. Katutasoon sijoittuu pieni ns. kivijalkakauppatyyppinen liiketila. Kaupunkikuva eheytyy täydennysrakentamisen keinoin. Kiinteistön nykyisen rakennuskannan heikko kunto ja huono korjattavuus tukevat niiden valitettavaa poistamista, mutta absoluuttisesti arvioiden vanhan rakennuskannan purkamisella on kielteinen vaikutus kulttuuriympäristön arvoihin.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kaupunkikeskustassa rajautuu pääkatuun ja asuntokatutyypiseen keskustakatuun. Pääkatu Mannerheiminkadun liikennemäärästä kantautuu suunnittelualueelle jonkin verran asumisen melu- ja ilmanlaatuhaittaa. Ajonopeudet ovat katuverkon muodon, tiheän liittymävälän ja liittymien valo-ohjauksen ansiosta alhaisia. Linnankoskenkadun liikennemäärä on maltillinen, nykyään 2 500 ajon/vrk. Asemakaavamääräyksiä ulkoseinien ääneneristävyysvaatimuksesta ei ole ollut tarpeen antaa, koska nykyisin määräyksiin toteutettava rakentaminen takaa riittävän ääneneristävyuden.

Rakennuslupavaiheessa riittävä meluntorjunta on silti vielä varmistettava. Sinänsä liikennemelu on tulkittavissa keskustamaiselle sijainnille tyypilliseksi yhdyskuntameluksi.

Maantasopiha-alue sijoittuu suojaisasti eikä edellytä meluntorjuntaa. Kattoparvekkeella lähinnä Linnankoskenkadun puoleisella osalla voi melutaso ylittää ohjearvon. Parvekkeen osaltakin on mahdollisen meluntorjunnan tarve tutkittava rakennuslupaa haettaessa erikseen. Ilmanlaadun osalta ei ole katsottu erillistä asemakaavamääräystä tarpeelliseksi, koska asuntojen sisäilman laadun varmistus tulee huolehdittavaksi rakennuslupavaiheessa.

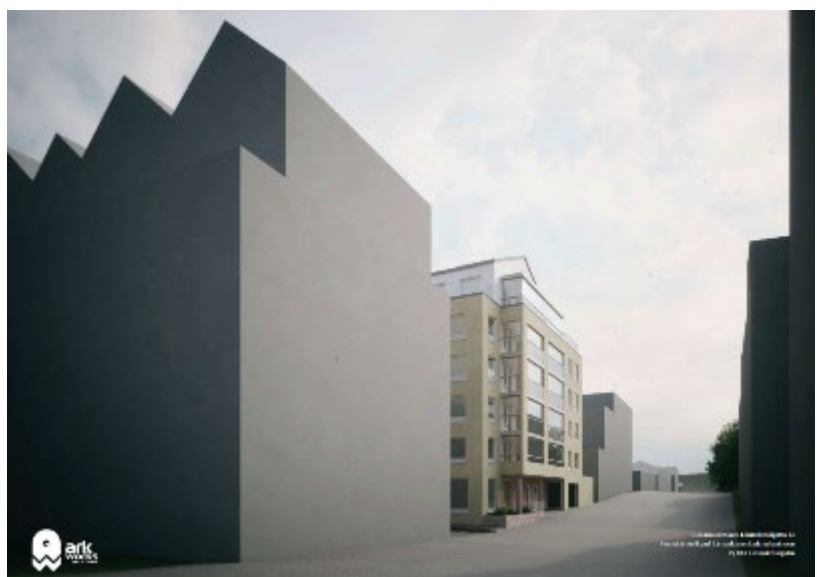
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat asemakaava-asiakirjassa. Rakennusoikeuden määrittely muodostuu merkintä- ja lukusarjasta, jonka tulkintaohje on kohdassa 5.1.1.

5.7 Nimistö

Asemakaavaan ei sisälly katu- tai virkistysalueita. Näin ollen asemakaavalla ei ole vaikutusta nimistöön. Asemakaavan nimi tulee kiinteistön katuosoitteesta, Linnankoskenkatu 43. Rakennushistoriaselvityksen (Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 29.4.2022) mukaan kadun nykyinen nimi Linnankoskenkatu - Linnankoskigatan on vuodelta 1976. Aiemmat nimet olivat Vesitorninkatu - Vattentornsgatan (1928-1976) ja sitä ennen katu esiintyi eri yhteyksissä kahtenakin nimiversiona Vuorikatu - Berggatan tai Uusi Vuorikatu – Nya Berggatan. Nykyään noin 250 metriä pitkä Vuorikatu sijaitsee Vanhassa Porvoossa ja alkaa Rihkamakadulta sekä päättyy Flensborgintörmään juuri ennen Kirkkotoria.

Kuva 12.
Havainnekuva, näkymä Linnankoskenkatua kaakkoon. Arkworks Arkkitehdit Oy. Havainnekuvia on lisää liitteenä olevassa rakentamistapaohjeessa.



6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä oleva erillinen rakentamistapa-ohje (liite 3), joka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä. Rakentamistapa-ohjeen tavoitteita sekä koko kaavaratkaisua havainnollistaa viitesuunnitelma-asiakirja, joka liittyy kiinteästi rakentamistapaohjeeseen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavan voimaantulon jälkeen nopeastikin. Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa, jonka käsissä toteuttamisen käynnistyminen on. Tavanomaisesti uusien asuntojen varausasteen tulee olla riittävä, jotta hanke kannattaa käynnistää. Uutta infrarakentamista ei tarvita, joten kaupungin osalta asemakaava olisi toteutettavissa heti. Mikäli uudishankkeen käynnistyminen vie jonkin aikaa, olisi toivottavaa että nykyinen rakennuskanta voisi säilyä nykyiseen tapaan ilkevallalta välttyen tontilla ja purkaminen ajoittuisi vasta uudishankkeen toteuttamiseen. Tyhjäksi kentäksi raivattu keskustakiinteistö on aina kaupunkikuvallisesti ikävä.

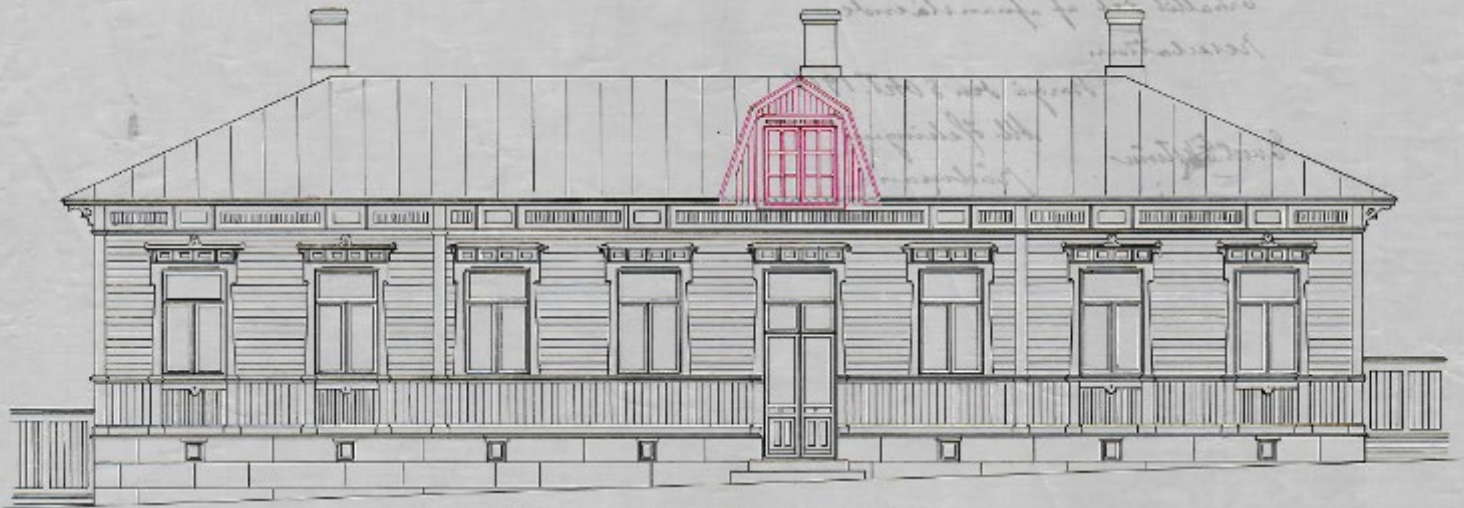
Asemakaavan toteutumista seurataan vuosittain maankäytön toteuttamissuunnitelmassa (ns. MATSU).

Porvoossa **20.8.2024**

Jarkko Lyytinen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola
kaavoitusarkkitehti

Ritning till fasadförändring
å gården N:3 i 27^e kvart.
i Bergå stad.



Fasad mot Nya-Berggatan.

1:100

Bergå i augusti 1918
Olof Lundell

AK 561

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Linnankoskenkatu 43, asemakaavamuutos

Kaupunkistrategian teemat: Kaupunkielämän sykettä.

Kansikuva: Julkisivupiirros päärakennuksesta, muutos katujulkisivuun, lyhty julkisivun keskiosaan, O. Lundell 1918.

Lähde: Porvoon rakennusvalvonnan arkisto, ent. maistraatin arkisto.

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää yhden Empirekeskustan kiinteistön Linnankoskenkadun varrella pääkatu Mannerheiminkadun tuntumassa. Tontilla on kookas asuinrakennus ja piharakennus. Rakennuksissa ei ole ollut toimintaa vuosikymmeniin, mutta piha-aluetta on käytetty pysäköintiin ja hoidettu tontin ulkoalueita.



Kuva 1. Alueen sijainti opaskartalla, ei mittakaavassa.

2. SUUNNITTELUN TAVOITE

Alueella tutkitaan tiiviin kaupunkimaisen asuinkerrostalohankkeen toteuttamisen mahdollisuutta. Nykyisen rakennuskannan käsittely tutkitaan. Rakennusoikeutta ei ole tarkoitus merkittävästi lisätä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

3. HANKKEEN TAUSTAA

3.1 Suunnittelun käynnistämisen tausta

Kiinteistön rakennukset ovat olleet pitkään käyttämättömiä eikä niiden kunnossapitoon näin ollen ole käytetty varoja. Rakennukset ovat päässeet ajan myötä huonoon kuntoon. Piha-aluetta on hoidettu ja käytetty pysäköintiin. Kiinteistön pitkään omistanut perikunta on päässyt neuvottelutulokseen rakennusliikkeen, YIT Suomi Oy:n kanssa, joka on käynnistänyt kiinteistön kehittämismahdollisuuksien tutkimisen tavoitteena ostaa kiinteistö asemakaavamuutoksen valmistuttua. Kiinteistöstä on laadittu kattava rakennushistoriaselvitys sekä kuntoselvitykset rakennuksista. Ensisijaisena tavoitteena on tontin rakennuskannan korvaaminen uudella asuinkerrostalolla, jolloin hanke toteuttaisi voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden.

Maanomistajien kanssa on laadittu asemakaavoituksen käynnistämissopimus, joka on hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 21.3.2023 § 38. YIT Suomi Oy on maanomistajan kumppani.

3.2 Käynnistämispäätös

Asemakaavatyö on sisältynyt kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelmaan erillisenä asemakaava-kohteena vuodesta 2023. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita.

3.3. Vireilletulosta tiedottaminen

Asemakaavahankkeen vireilletulosta on tiedotettu viimeksi 11.4.2023 julkaistussa kaavoituskatsaus 2023:ssa.

3.4 Kaava-alueen määrittely

Asemakaava-alue käsittää yhden kiinteistön ns. Empireaikakauden ruutuasemakaavan itäreunalla, nykyisessä Porvoon keskustassa. Osoite on asemakaavan otsikon mukainen Linnankoskenkatu 43.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

Suunnittelualue sijaitsee Empirekeskustan itäreunamalla Linnankoskenkadun varrella. Yhden tontin laajuisen alueen pinta-ala on 1 320 m². Aluerajaus näkyy kuvassa 1.

Asemakaavamuutos koskee korttelin 27 tonttia 3 kaupunginosassa 2.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä, Uudenmaan liiton tulkinta 13.3.2023: keskustatoimintojen alue, keskus. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

4.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Linnankoskenkatu on osoitettu kokoojakaduksi.



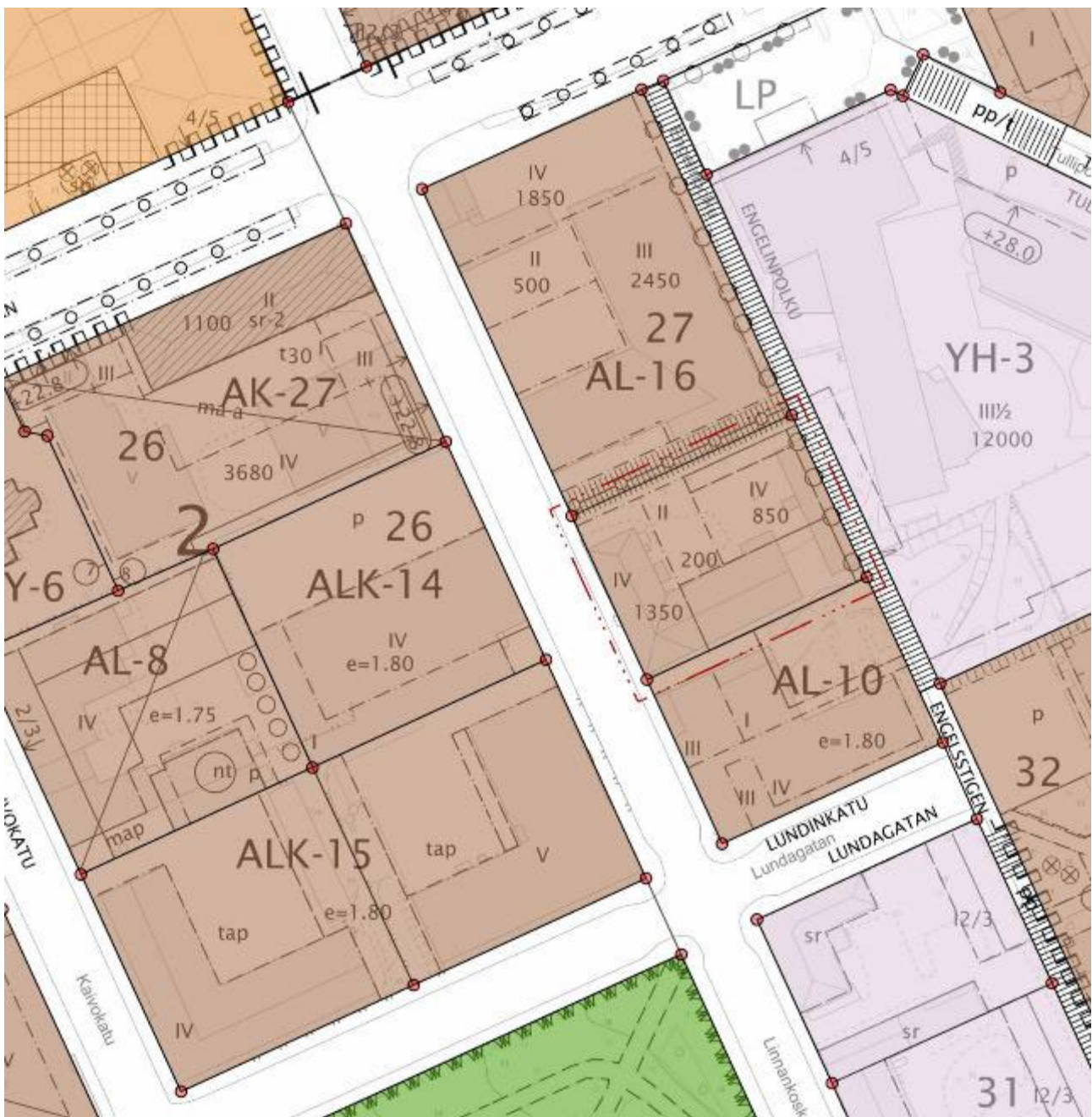
.Kuva 2. Alueen sijainti maakuntakaavayhdistelmässä ja yleiskaavassa. Ei mittakaavassa

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava AK 125. Asemakaava on vahvistettu 8.10.1984. Asemakaavassa kiinteistö on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-16). Rakennusoikeus ja kerrosluku on osoitettu rakennusaloittain siten, että kiinteistöllä on kolme rakennus-alaa. Niiden lisäksi kiinteistöllä on istutettavaa tontin osaa sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa kiinteistön luoteisrajalla. Tällä osalla on myös maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kiinteistön itäreunalla on istutettava tontin osa, jolle on istutettava pyramidipoppeleita 8 metrin välein. Puiden korkeuden tulee olla 200 – 250 cm.

Rakennusoikeutta on yhteensä 2 400 k-m² ja kerrosluku vaihtelee kahdesta neljään (II, IV). Kortteli-alueen käyttötarkoituksmerkinnässä on annettu rakentamistavasta määräyksiä, kuten että kadun puoleisella julkisivulla tulee olla ikkunaa tai näyteikkunaa vähintään 50 % kadunpuoleisen julkisivun pituudesta. Liiketiloihin, jotka rajautuvat katuun, tulee myös järjestää sisäänkäynti kadulta. Autopaikakvaatimus on 1 ap / 100 m² asuinkerrosalaa ja 1 ap / 60 k-m² liikekerrosalaa. Asemakaavan laatimisen aikoihin ns. vapaaksiostomenettely oli käytössä ja siksi kaavaan on kirjattu että tontille tulee sijoittaa vähintään 50 % autopaikoista ja tämän yli menevät autopaikat korttelin 19 LPY-tontille. Todettakoon, että korttelin 19 yleisten pysäköintilaitosten tontti on sittemmin muutettu asuinliiketontiksi, joskin alueella on maanalaisen pysäköintiluolaston salliva asemakaava.



Kuva 3. Ajantasa-asemakaavayhdistelmä ja alueen rajaus. A4-arkille tulostettaessa mittakaava on noin 1 : 1000

4.5 Omistussuhteet

Alue on yksityisomistuksessa. Rakennusliike on tehnyt sopimuksen kiinteistökaupasta asemakaavamuutoksen valmistuttua ja näin kaavahanketta edistetään rakennusliikkeen valitseman suunnittelijan kanssa hankekaavana.

4.6 Asukkaat ja työpaikat

Asemakaava-alueen kiinteistöllä ei ole asukkaita eikä työpaikkojakaan. Asuinhuoneistoja kiinteistöllä on tosin kahdeksan, mutta ne eivät ole asuttavassa kunnossa.

4.7 Rakennuskanta

4.7.1 Asemakaava-alueen rakennuskanta

Asemakaava-alue, joka käsittää yhden tontin, on kookas L:n muotoinen asuinrakennus ja suorakaitteen muotoinen korkea talousrakennus. Tontti sijoittuu Empire-Porvoon laitakaupungille puolikortteiliin, johon 1830-luvun ruutukaava-alue päättyy. Tontin itäreunalla kulkee Engelinpolku-niminen kevyen liikenteen katu.



Kuva 4. Katufasadi Linnankoskenkadulle. Lähde: Empirekeskustan rakennusinventointi. Kuva 19.6.2014.

Alueelle on laadittu kattava rakennushistoriaselvitys (Linnankoskenkatu 43, Porvoo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 29.4.2022), jota tässä referoidaan. Tontin rakennuskannan vanhimmat osat ovat valmistuneet vuonna 1862. Ensimmäisessä vaiheessa kadun varressa oli aumakattoinen päärakennus, keskellä pihaa pakarituparakennus ja kookas talousrakennus tontin itärajalla. 1870-luvulla tontilla toimi meijeri noin 20 vuoden ajan. 1800- ja 1900-lukujen taitteessa kiinteistö palautui asuinkäyttöön. Kivetty piha lienee peräisin meijeritoiminnan eli teollisen käytön ajalta. Vuoteen 1899 mennessä rakennuskanta oli muokkautunut nykyiseen muotoon, kun pakaritupaa oli siirretty, päärakennusta jatkettu eteläpäädyssä tontin rajaan kiinni ja rakennettu pitkä eteläsiivun myötäinen siipiosa, jonka pienehköjä asuntoja vuokrattiin. Myös talousrakennusta oli tuhon

mennessä pidennetty. Päärakennuksen nykyinen uusrenessanssi-ilme on vuoden 1899 muutosten jäljiltä, joskin kadun puoleinen kattolyhty on vuodelta 1918. Kahdeksasta asunnosta vain kahdessa on vesi-wc, mutta niissäkään ei ole pesutilaa. Asuminen mukavuuksitta olevissa huoneistoissa hiipui viimeistään 1980-luvulla ja vuonna 2006 katusiivestäkin muutettiin lopullisesti pois. Rakennusta ei sittemmin ole varsinaisesti ylläpidetty, mikä on edesauttanut sen rapistumista. Pihaa on kuitenkin hoidettu ja käytetty pysäköintiin.

Rakennushistoriaselvityksessä todetaan, että rakennukset ovat välttyneet 1800-luvun lopun voimakkaiden muutosten jälkeen enemmiltä muutoksilta, mutta toisaalta ylläpidon puutteessa tekninen kunto on päässyt heikoksi. Tontti ei kuulu parhaiten säilyneeseen empiremiljööseen eikä Empire-Porvoon RKY-alueeseen (RKY = valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt -inventointi). 1900-luvulla ympäristöstä on tullut kerrostalovaltaista. Rakennushistoriaselvityksen yhteydessä on tutkittu verrokkikohteita, mikä on osoittanut asemakaava-alueen kiinteistön merkityksen osana yhtenäistä kaupunkikuvaa heikentyneeksi verrokkeihin nähden. Pihapiiriä leimaa 1800-luvun lopun teollinen vaihe, meijeritoiminta. Empirepihapiireissä oleellinen piirre, suhde naapureihin, on muuttunut myöhemmin viereisten tonttien korkeiden ja kivisten rakennusten myötä. Kiinteistö on jäänyt alisteiseen asemaan suhteessa ympäröiviin rakennuksiin.

Arvoista rakennushistoriaselvitys toteaa, että alun perin selkeäpiirteinen asuinkiinteistö on muokkautunut meijeritoiminnan yhteydessä mittasuhteiden, rakenteiden ja pihapiirin jäsentelyn suhteen. Julkisivuiltaan 1890-lukua ilmentävä rakennus on ajalleen tyypillinen, mutta ei samalla tavalla mallikas kuin alkuperäinen vuoden 1862 empirerakennus. Meijeritoiminnalla on paikallishistoriallista merkitystä. Teollisesta vaiheesta ei ole säilynyt luontevaa fyysistä rakennetta, joka ilmentäisi 1890-luvulla päättynyttä toimintaa. Tuolloin edustavaksi porvariskodiksi muokatusta katusiivestä ja vaatimattomasta vuokratasarmipihasiivestä muodostunut kokonaisuus on vuosikymmenten tyhjillään olon yhteydessä päässyt heikkoon kuntoon, etenkin laajennusosalla. Vaikka katujulkisivu ja pihapiiri edustavat 1890-luvulle tyypillistä kaupunkirakennetta, ei kiinteistöä voida pitää empirekaupungin hyvin säilyneenä malliesimerkkinä. Kiinteistön asema nykyään on kaupunkikuvassa alisteinen. Talousrakennus on säilynyt kokonaisuuden autenttisimpana rakennuksena, joskin myös sen kunto on heikko.



Kuva 5. Näkymä portilta pihalle. Talousrakennus näkyy hieman kuvan vasemmassa reunassa. Etualalla näkyy hyvin pihan kiveys, joka kielii teollisesta vaiheesta. Lähde: Empirekeskustan rakennusinventointi. Kuva 4.7.2014.

Päärakennuksen laajuus on noin 485 k-m² ja talousrakennuksen noin 125 k-m². Kumpikin on yksi-kerroksinen, joskin talousrakennus on rinteeseen sovitettuna osittain melko korkea.

4.7.2 Rakennuskanta lähiympäristössä

Pohjoisella naapuritontilla osoitteessa Linnankoskenkatu 45 – 47 / Mannerheiminkatu 21 on aikoinaan Liiketiluksena ja sittemmin kunnianhimoisesta Marski Rooftop -hankkeesta tunnetuksi tullut monikäyttöinen kiinteistö. Kiinteistön vaiheita on kartoitettu aiemmin ja ne voitaneen asemakaava-alueen ulkopuoleltakin nyt kirjata myös tähän tavanomaista yksityiskohtaisemmin. Kiinteistön rakennettu historia alkaa 1860-luvulta, jolloin lähikorttelit alkoivat rakentua melko nopeasti. 1950-luvulla kiinteistö oli siirtynyt Raul Hellberg Oy:lle, jonka aikana vanha rakennuskanta väistyi ja tontille rakentui noin vuonna 1957 valmistunut autokauppa ja –korjaamo. Rakennustoimisto P. Wiljanderin suunnittelema rakennus käsitti aluksi Linnankoskenkadun tasossa autokorjaamotilat ja Mannerheiminkadun tasossa automyymälähallin sekä kolme asuntoa. Pulpettikattoisessa L:n muotoisessa rakennuksessa ullakkokerros oli korkea kylmää varastotilaa. Linnankoskenkadun tasolla rakennus tosin oli U:n muotoinen, jossa Mannerheiminkadun puoleinen sakara oli ylärinteen puolelta nähtynä kokonaan maan alla. Rakennuksen kadunpuoleiset päädyt varustettiin korkealla julkisivulla, jolla pulpettikatto häivytti näkyvistä ja rakennus antaa tasakattoisen kaksi-kolmikerroksisen vaikutelman.

Mannerheiminkadun ja Linnankoskenkadun kulmaan maanalaisen varastotilan päälle Veikko Raitinen suunnitteli jo vuonna 1956 erillisen rakennuksen kaltaisena hahmottuvan kahvilalaajennuksen. Kahvilan tiloissa toimi pitkään ravintoloita ja viimeksi kukkakauppa ja hautauspalvelu. Nyt huoneisto muodostaa ydinosan uudelle ravintolalaajennukselle. Kahvilalaajennuksen julkisivuissa on nähtävissä raikasta 1950-luvun modernismia.

Kiinteistö rakennuksineen siirtyi 1980-luvulle tultaessa Tuomas Tilukselle. Tällöin entisessä autokaupassa alkoi toimia päivittäistavarakauppa liikanimillä Rabatti, Spar ja nykyään K-market Marski. Kellarikerroksen entisissä korjaamo- ja varastotiloissa on toiminut pitkään ravintola Seireeni ja lukoliike.

Hyvin monipuolinen päivittäis- ja erikoistavarakaupan liiketilaa sekä palvelutilaa ja muutaman asunnon tarjoava kiinteistö vaihtoi omistajaa vuonna 2015. Nykyinen omistaja on kehittänyt kiinteistöä lisäämällä asumisen osuutta. Rakennuksen vankan runkorakenteen ansiosta sitä voitaisiin korottaa häiritsemättä liiketilojen käytettävyyttä. Nykyisen omistajan aikana Engelinpolun varren osa korjaamohallista on sisustettu vuosina 2017-2018 kuudeksi asunnoiksi. Mannerheiminkadun ja Linnankoskenkadun risteyksessä olevaa matalaa liikerakennusta on täydennetty korttelin kulmaan rakennettulla korkealla puurakenteisella ravintolan saliosalla (Arkkitehdit Sarapää oy). Se valmistui vuoden 2019 alkupuolella. Rakennuslupa vastaavanlaisen hahmon mukaisille jyrkkäharjakattoisia kaupunkihuviloille päämassan katolle on voimassa, mutta hanke ei ole vielä edennyt toteutukseen. Rakennusluvan mukaan rakennuksen ullakkokerros muutetaan asuinkerrokseksi ja katolle rakennetaan uusi puurakenteinen lisäkerros. Uusia asuntoja rakennetaan yhteensä 39 ja niistä 9 sijoittuu kattokerrokseen. Kompakteihin 1 1/2 kerroksisiin harjakattoisiin taloihin on käynti terassikannelta, joka toimii samalla yhteistilana asukkaille. Jokaisella kattokerroksen talolla on lisäksi oma terassi. Talojen ullakkotila hyödynnetään asuintilana. Kattotalot sijaitsevat kolmessa ryhmässä. Asuntojen lisäksi katolle rakennetaan asukkaiden yhteissauna. Asuinkerrokseen järjestetään hissi- ja porrasyhteys rakennuksen itäiseltä julkisivulta Engelinpolun puolelta ja vanhaa pihan puoleista porrashuonetta jatketaan kattokerrokseen.

Etelänaapurissa osoitteessa Lundinkatu 22 / Linnankoskenkatu 41 on rakennuksessa pitkään olleen Kansaneläkelaitoksen konttorin mukaan Kelan talona tunnettu asuinliikerakennus (arkkit. Heikki Koskelo, 1983). Rakennuksessa on toisiinsa liitetyt toimisto- ja asuinosa ja rinteeseen upotetun autotallin käsittävän kellarin lisäksi neljä maanpäällistä kerrosta. Julkisivuarkkitehtuurissa voi nähdä hienoisia postmodernistisia vaikutteita.

Idässä tontti rajautuu Engelinpolku-nimiseen kevyen liikenteen katuun. Sen itäpuolella on kookas kolmesta eriluonteisesta osasta koostuva voimakaspiirteisesti postmodernia arkkitehtuuria ilmentävä valtion virastotalo osoitteessa Tulliportinkatu 1 (Arkkitehtitoimisto Nurmela-Raimoranta-Tasa (nyk. Arkkitehdit NRT Oy), Kari Raimoranta, 1993). Sen eteläpuolella on rakentamatonta tontin osaa, joka rajoittuu etelässä Lundinkadun näkymäpäättteenä sijaitsevaan rakennussikermään, vuosina 1883 – 1983 rakentuneeseen sairaala – terveysasema – virastokokonaisuuteen, joka tällä hetkellä odottelee uutta elämää palveluasumiskeskittymänä tuoreen asemakaavamuutoksen siivittämänä.

Linnankoskenkadun länsipuolella vinoittain vastapäätä luoteessa osoitteessa Linnankoskenkatu 30 / Mannerheiminkatu 19 on Etolan kiinteistönä aiemmin tunnettu kiinteistö, jossa suojellun Mannerheiminkadun varren kookkaan puutalon lisäksi tontille on mahdutettu kahden asuinkerrostalon kokonaisuus. Yhteisen autohallin päältä kohoavan kokonaisuuden on suunnitellut Arkworks Arkkitehdit Oy ja se on valmistunut 2023. Tätä kirjoitettaessa pitkään uinunut ns. Etolan puutalo (J. Kullman, 1898) on saanut uuden omistajan, joka on ensi töikseen kunnostanut julkisivut. Asemakaavalla suojellun hirsirakennuksen historia on vaiherikas. Siinä on toiminut postikonttori ainakin vuoteen 1907 saakka. Oy Haikka Ab:n kehyslistatehdas aloitti toimintansa kiinteistössä vuonna 1919 ja siirtyi vähitellen Näsiin (Taidetehdas). Haikan myymälä sijaitsi kiinteistössä kuitenkin vuoteen 1962. Kehyslistatehtaan jälkeen kiinteistössä toimi Puristustuote Oy, joka valmisti viestintälaitteita ja bakeliittisia pienosia puolustusvoimille. Puristustuotteen yksi perillinen on nykyinen Ensto. Etolan myymälätoiminta alkoi Mannerheiminkadun varren puutalossa 1970-luvun puoleenväliin mennessä ja jatkui keväeseen 2010 saakka, jolloin Etolan taloustavaramyynti siirtyi Kuninkaanportin kiinteistöön (Ruiskumestarinkatu 8). Vuodesta 2010 rakennus on ollut tyhjillään, mutta nyt kunnostettuna siitä tarjotaan liiketilaa vuokrattavaksi.

Mainittakoon, että Mannerheiminkadun pohjoispuolella mm. osoitteessa Mannerheiminkatu 20 on tällä kohdin maamerkinomainen entinen Werner Söderström Oy:n (WSOY) painotalokortteli, joka on rakennettu useassa vaiheessa 1900 - 1960 –luvuilla. Teollisia toimintoja kaupungin silloisen keskustan reunustalla kuvaava kortteli on mittakaavaltaan hyvin massiivinen.

Linnankoskenkatu 28:ssa asemakaava-aluetta vastapäätä on vuonna 1978 valmistunut nelikerroksinen liike-toimistotalo (arkkit. Aarne Launos). Betonirunkoisen rakennuksen julkisivut ovat todennäköisesti betonirouhepäällysteistä kevytbetonia. Alaosaltaan osittain peltiverhottu rakennus edustaa voimakkaasti omaa aikakauttaan ja erottuu näin ollen ympäröivästä rakennuskannasta kaupunkikuvallisesti epäedukseen, mutta toisaalta tuo kerroksellisuutta kaupunkirakenteeseen.

Linnankoskenkatu 26:ssa on osittain nauhajulkisivulla varustettu asuinkerrostalo vuodelta 1970 (Arkkitehtuuritoimisto Rajala & Hälvä).

Etelämpänä Linnankoskenkadun varrella kaupunginpuistoa vastapäätä on neljän pääasiassa empiereaikakauden puutalon rivistö.

4.8 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tiivistä rakennettua kaupunkiympäristöä. Säilytettävää luonnonympäristöä tai luontoarvoja alueella ei käytännössä ole. Kiinteistöjen pihatkin ovat ahtaanpuoleisia. Engelinpolun varteen asemakaava on kannustanut istuttamaan puurivistöä, joka ei ehkä täysin sellaisenaan ole toteutunut. Lähinnä juuri Engelinpolun suunnassa kaupunkivihreää on koettavissa Linnankoskenkadun varjoisaa kivikaupunkitunnelmaa enemmän. Toki laaja kaupunginpuisto avautuu heti korttelin kaakkoispuolella.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnallistekniikka.

4.10 Tonttijako ja rekisteri

Suunnittelualue kuuluu Porvoon kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

5. PERUSSELVITYKSET

Kiinteistön rakennuskanta

- Rakennushistoriaselvitys: Linnankoskenkatu 43, Porvoo, rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo oy, 29.4.2022
- Korjattavuus: Linnankoskenkatu 43, Porvoo, Rakennuksen kuntotutkimus, Insinööritoimisto Konstru Oy, 8.8.2022.

Viitesuunnitelma

- Porvoo, Linnankoskenkatu 43, tontinkäyttöluonnoksia, Arkworks Arkkitehdit Oy, 2022 – 2023.

Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- *tarvittaessa asemakaava-alueelle laaditaan meluselvitys*

Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- *tarvittaessa asemakaava-alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma*

Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- tarvittaessa tarkennetaan maaperän perustilaselvityksiä kaavatyön aikana

6. KAAVOITUKSEN KESKEISIMMÄT VAIKUTUKSET

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja elinvoimaan
- Vaikutukset kaupunkikuvaan
- Vaikutukset ekologiseen kestävyYTEEN ja ilmastovaikutuksiin
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiin

7. OSALLISET

7.1 Maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat

- kiinteistö on yksityisomistuksessa
- YIT Suomi Oy

7.2 Naapurimaanomistajat

- naapurit, kuusi ympäröivää kiinteistöä, luetteloä säilytetään kaupunkisuunnittelussa

7.3 Yritykset

- Porvoon Energia Oy/kaukolämpö
- Porvoon Sähköverkko Oy
- Telia Sonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- LPOnet Oy Ab
- Digita Oy

7.4 Viranomaiset ja muut tahot

- Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

7.5 Porvoon kaupungin yksiköt

- Kaupunkikehitys
 - o Kaupunkikehityksen johto
 - o Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus
 - o Maapolitiikka, kaupunkimittaus
 - o Kaupunki-infra, suunnittelu
 - o Rakennusvalvonta
 - o Ympäristönsuojelu
 - o Ympäristöterveydenhuolto
- Liikelaitos Porvoon Vesi

7.6 Luottamuselimet

- Kaupunkikehityslautakunta
- Ympäristöterveysjaosto

7.7 Kaikki kuntalaiset

7.8 Muut osallisiksi itsensä tuntevat

8. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §

- Asemakaavahanke ei edellytä viranomaisneuvottelua.

Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §

- Kaavaluonnos ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelu-työtä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotte-luja.

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 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 Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä.
- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)
 - o Ympäristöterveysjaosto
 - o Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
 - o Liikelaitos Porvoon vesi
 - o Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

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 2023. Tavoitteena on, että Porvoon kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuuoksen vuoden 2024 aikana.

10. VALMISTELUSTA VASTAAVAT

Kaavoittaja
Pekka Mikkola
Puh. 040 489 5753
[pekka.mikkola \(at\) porvoo.fi](mailto:pekka.mikkola@porvoo.fi)

Suunnitteluavustaja
Christina Eklund
Puh. 040 489 5755
[christina eklund \(at\) porvoo.fi](mailto:christina eklund@porvoo.fi)

Porvoon kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 23 (käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros)
06101 PORVOO

Asiakaspalvelu:
Palvelupiste Kompassi
Rihkamatori B, katutaso
puh. 020 692 250
kirjaamo@porvoo.fi

PÄIVÄYS

8.11.2023
Vt. kaupunkisuunnittelupäällikkö Maija-Riitta Kontio

20.8.2024
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen

Yhteenvedo kuulemisen järjestämisestä

ASEMAKAAVA 561

LINNANKOSKENKATU 43

LAATIMISVAIHEEN KUULEMINEN (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavamuutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto oli maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 15.11. - 15.12.2023 palvelupiste Kompassissa sekä kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mielipiteet pyydettiin 15.12.2023 mennessä. Kuulutukset nähtävillä olosta olivat kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itäväylä. Mainitaan selvyuden vuoksi, että sanomalehti Östnyland on keväällä 2024 ottanut takaisin perinteisen nimensä Borgåbladet.

Viranomaisista mielipiteen antoi Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo Porvoon museo. Porvoon kaupungilta saatiin kaupunkimittauksen, ympäristöterveydenhuollon ja liikelaitos Porvoon veden mielipiteet. Lisäksi Digita Oy on kommentoinut luonnosta.

Viranomaisosallisten kommentit on eritelty ja laadittu niihin kommentikohtaiset lyhyet vastineet tarpeen mukaan. Selkeästi kaupunkikehityksen sisäiseen vuorovaikutukseen liittyviä kommentteja ei ole katsottu tarpeellisiksi eritellä yksityiskohtaisemmin, koska yhteistyötä tehdään organisaation sisäisesti. Yhdistysten ja yksityishenkilöiden mielipiteistä on tehty koostettu yhteenvedo ja laadittu niihin yhteinen teemoittainen vastine.

ALUSTAVAT KOMMENTIT JA LAUSUNNOT

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kommenttilausunto, tiivistelmä

Asuin- ja talousrakennukset on rakennettu alun perin 1860-luvulla. Kadun varren asuinrakennuksessa toimi 1870-luvulta vuosisadan vaihteeseen meijeri, jota varten tehtiin rakenteellisia muutoksia. Toiminnan päätyttyä palautui rakennus takaisin asuinkäyttöön. Rakennusta on laajennettu useassa vaiheessa. Nykyisen muotonsa se sai 1800-luvun lopulle saavuttaessa. Se on säilyttänyt hyvin tämän ilmeensä, koska se on säästynyt peruskorjauksilta. Asunnot ovat olleet tyhjillään 20 - 40 vuotta.

Rakennuksella ei ole suojelumerkintää. Museo on ollut mukana rakennushistoriaselvityksen ja kuntoselvityksen eri vaiheissa. Rakennuksella on merkitystä harvinaistuvana empi-reajan asemakaavan toteuttajana ja esimerkkinä puurakenteisesta keskustakiinteistöstä. Porvoon museo pitää erittäin valitettavana, että huollon vakavan laiminlyönnin takia rakennus on päästetty huonoon kuntoon, jolloin sen säilymisedellytykset ovat huonot. Yleisesti ottaen hirsirakennukset ovat hyvin korjattavissa, mutta kuntoselvitys osoitti rakennuksen olevan moniongelmainen. Pahiten on vaurioitunut pihan siipiosa.

Porvoon museo katsoo, että rakennuksen alkuperäisyysaste jäisi hyvin alhaiseksi korjauksen jälkeen ja korjaustoimet vastaisivat uudisrakentamista. Sen sijaan ulkorakennus on Porvoon museon käsityksen mukaan korjattavissa. Ulkorakennuksen säilyttämistä tai siirtämistä tulee harkita.

Kaavaluonnoksessa esitetään tilalle viisi- ja kuusikerroksista kerrostaloa. Porvoon museo katsoo, ettei esitetty uudisrakennus sinänsä pahenna ympäristöään. Kerrosta matalampana se kuitenkin sopeutuisi paremmin katukuvaan.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute vahvistaa rakennushistoria- ja kuntoselvityksen laatimisen yhteydessä keskustellun päätelmän, jonka mukaan kiinteistön rakennuskantaa ei ole perusteltua suojella. Pelkän talousrakennuksen säilyttäminen olisi tontin käytön kannalta vaikeaa, koska se rajoittaisi voimakkaasti pihan käytettävyyttä. Siirtämisen tutkiminen on otettava huomioon aikanaan toteutuksen yhteydessä. Myös asuinrakennuksessa on talteen otettavissa olevia rakennusosia, kuten ikkunoita.

Uudisrakennuksen kerroslukua on tutkittu. Tavoiteltu rakentamisen kokonaismäärä suhteessa pihan käytettävyyteen ohjaa kaavaluonnoksen mukaiseen massoitteeluun. Ylin kuudes kerros on kuitenkin muita pienempi, sen tasolla on kattoterassiparveke ja julkisivun massoitteelussa on pyritty jäsentelemään rakennus rikkaasti siten, että kuusikerroksinen osa on tasapainoisessa suhteessa sekä lähiympäristöön että viisikerroksiseen osaan. Korttelijulkisivukatelma osoittaa, että rakennus ei nouse ympäristössään häiritsevästi esiin. Tosin pohjoisen naapuritontin laajennushankkeen mahdollinen toteutumatta jääminen heijastuu jossain määrin kiinteistön erottuvuuteen Mannerheiminkadun suuntaan. Asemakaava-alue liittyy kuitenkin poikkeukselliseen kerrokselliseen ja vaihtelevaan ympäristöön, joka sietää varsin hyvin tavoitellun massan. Massaa ei voi missään tapauksessa pitää ylikorkeana.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos

Pelastusviranomaisen ei ole jättänyt kommenttilausuntoa luonnoksesta.

Liikelaitos Porvoon vesi

Alustava kommentti, tiivistelmä

Asemakaavassa on merkintä maanalaista putkea varten alueen pohjoisosalla. Tilavarauksen yläpuolella tulee olla tilaa työskentelyyn kahdeksan metriä.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Huomio on hyvä. Jatkosuunnittelun yhteydessä on varmistettu, että tavoitellulla massoitte-luratkaisulla tilaa työskentelylle pitäisi olla riittävästi. Parvekkeita ei ulotu maanalaisen putken (vanha hulevesi- ja jätevesijohto) yläpuolelle.

Porvoon kaupunki, Ympäristöterveydenhuolto

Alustava kommentti, tiivistelmä

Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon mm. radonturvallinen rakentaminen, liikennemelu- lulta suojaaminen ja hulevesien johtaminen sekä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää huomiota asuinhuoneistojen lämpötilanhallintaan. Huoneistojen tulisi olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Rakennustapaohjeessa, joka on selostuksen liitteenä 3, on otettu huomioon myös ympä- ristöterveydenhuollon kommentit. Osa yksityiskohtaisista toteutustavoitteista tarkentuu toki toteutussuunnittelun yhteydessä.

MIELIPITEET

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin yksi mielipide läheiseltä asunto-osakeyhtiöltä. Kun kysymyksessä on yhtiö, voidaan huomauttajan nimi kertoa julkisuuteen. Kysymyksessä on Linnankoskenkadun ja Mannerheiminkadun risteyksessä osoitteessa Linnankoskenkatu 30 sijaitseva Asunto Oy Porvoon Charlotta, joka on YIT:n urakoima vuonna 2023 valmistunut asuinkerrostalokohde. Mielipiteen esittäjän kiinteistö sijaitsee noin 30 metrin päässä luoteessa kadun vastakkaisella puolella.

As. Oy Porvoon Charlotan mielipide, tiivistelmä

Korkea talo muuttaa kadun äänimaailmaa. Liikenne lisääntyy kadulla ja vaikeuttanee yhtiön autohalliin liikennöintiä. Asiaa olisi syytä pohtia.

Kaupunkisuunnittelun vastine

Huomauttaja on täysin oikeassa siinä, että hankkeen toteutuessa Linnankoskenkadun liikennemäärä kasvaa hieman. Voidaan arvioida, että liikennetuotos kasvaa asuinalueen toteutuessa enintään noin 1,5 ajoneuvoa / vuorokaudessa / asukas. Näin ollen asemakaava-alueen asuinkerrostalohankkeen toteutuessa Linnankoskenkadun liikennemäärä kasvaisi enintään noin 50 ajon/vrk. Kadun nykyinen liikennemäärä on noin 2 500 ajon/vrk, jolloin hankkeesta johtuva kasvu on noin 2 %. Keskustasijainnista johtuen ajoneuvojen määrä lienee kuitenkin edellä olevaa yleisarviota huomattavasti pienempi, koska kiinteistöön muuttaa todennäköisesti myös autottomia talouksia tai talouksia, joiden auton käyttö on hyvin vähäistä. Mielipiteen esittäjän kiinteistön autohallin sisäänajo sijoittuu varsin haastavaan paikkaan. Asemakaava-alueen toteutumisella ei kuitenkaan ole juuri havaittavissa olevaa vaikutusta mielipiteen esittäjän kiinteistön ajoneuvoliittymän käytettävyyteen.

Huomio katualueen akustisten olosuhteiden mahdollisesta muuttumisesta on hyvä ja kiinnostava. Asemakaavan lähtöselvityksiin sisältyvässä meluselvityksessä (Sitowise, lausunto 23180-1A, 1.2.2024) on liitteenä 4 tarkastelu, joka on laadittu mielipiteen vaikutuksesta. Tarkastelussa on esitetty ympäröivien tonttien melutilanne ja julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ennusteliikennemäärillä nykyisellä ja viitesuunnitelman mukaisella rakennusmassalla. Tarkastelun mukaan asemakaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäröivien tonttien melutilanteeseen tai julkisivuille kohdistuviin keskiäänitasoihin.

Mielipiteen esittäjän kiinteistön julkisivuille kohdistuvassa melutasossa ei ollut tarkastelun mukaan havaittavissa muutosta. Tarkastelun ulkopuolelta voidaan vielä todeta, että mielipiteen esittäjän oma kiinteistö on valmistunut vuonna 2023 ja sen rakentamisessa on otettu huomioon viimeisimmät ääneneristävyysvaatimukset, myös parvekkeiden osalta.



Linnankoskenkatu Linnankoskigatan 43
 Perspektiivinäköymä Linnankoskenkadulta
 Vy från Linnankoskigatan

AK 561

Rakentamistapaohje

Linnankoskenkatu 43

Kaupunkikehityslautakunta on käsitellyt rakentamistapaohjeen asemakaavaehdotusta käsitellessään ____.2024 § ____.
 Rakentamistapaohje on hyväksytty osana asemakaavaa. Ohje on sitoutettu noudatettavaksi asemakaavamääräyksellä.

Kansikuva. Näkymä Linnankoskenkadun suuntaisesti etelään. Viitesuunnitelma: Arkworks Arkkitechdit Oy, 2024.

Sisällys

1	Yleistä	3
1.1	Asemakaavan toteutusohje	3
1.2	Kaavoitusyhteistyö.....	3
2	Rakennukset.....	4
2.1	Yleistä.....	4
2.2	Rakennettavuus	4
2.3	Julkisivut yleensä.....	4
2.4	Maantasokerroksen julkisivun käsittely.....	5
2.5	Kattomuoto	6
2.6	Valaistus ja mainoslaitteet	6
2.7	Polkupyörät ja liikumisen apuvälineet	6
2.8	Piha-alue, talousrakennukset ja autokatokset.....	7
3	Hulevedet.....	7
4	Pelastusreitit.....	8

1 Yleistä

1.1 Asemakaavan toteutusohje

Alue toteutetaan asemakaavaa ja tätä asemakaavaselostukseen liitettyä rakentamistapaohjetta noudattaen. Ohje on rakenteeltaan tiivistetty ja siinä on tekstiosa sekä viitesuunnitelmana käytettäväksi tarkoitettu piirustusosa. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on varmistaa kaupunkikuvallisten reunaehtojen täyttyminen rakentamisen sopeuttamisessa ympäristöönsä ja arkkitehtonisen laadun varmistaminen.

Tavoitteena on muodostaa yhden tontin käsittävästä asemakaava-alueesta kaupunkikuvallinen ja –rakenteellinen välittävä osa, jolla viereisten tonttien sekä vastapäisten kiinteistöjen mittakaava limityy eheäksi kokonaisuudeksi. Kattomuoto tuo horisontaalista nostetta katujulkisivuun. Julkisivujen käsittelyssä on pyritty selkeään, kaupunkimaiseen ja ajattomaan jäsentelyyn.

Rakentamistapaohjeen reunaehdoista voidaan poiketa rakennuslupaa haettaessa tarkemmin määriteltäviltä osilta, mikäli toteutussuunnittelun yhteydessä löydetään sekä kaupunkikuvalliselta että arkkitehtoniselta laatutasoltaan vähintään samanarvoisen lopputuloksen takaava ratkaisu. Rakennuslupavalmistelu yhteydessä tulee pyytää kaupunkikuvasta vastaavan viranomaisen lausunto. Tässä yhteydessä määritellään myös mahdollinen kaupunkikuvan eduksi tapahtuva poikkeaminen rakentamistapaohjeesta.

Rakentaminen toteutetaan energiatehokkaasti ja kytketään kaukolämpöön. Aktiivinen ja passiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen on suositeltavaa. Ilmaston lämpenemisestä johtuvien haittojen ennaltaehkäisemiseksi tulisi kiinnittää huomiota asuinhuoneistojen lämpötilanhallintaan. Huoneistojen olisi suositeltavaa olla läpituuletettavia tai niissä olisi hyvä olla huoneistokohtainen jäähdytys.

1.2 Kaavoitusyhteistyö

Asemakaava viitesuunnittelmineen on valmisteltu yhteistyössä Porvoon kaupunkisuunnittelun ja Arkworks Arkkitehdit Oy:n kanssa.

2 Rakennukset

2.1 Yleistä

Rakentaminen tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisena ja ympäristöön sopeutuvana. Erityistä huomiota tulee kiinnittää maantasokerrosten julkisivujen käsittelyyn. Rakennuspaikalta purettavan rakennuksen osia tulee käyttää harkittuina fragmentteina osana uudisrakennusta. Havainnekuivissa on kuvattu perustuksen kivien uusiokäyttö sokkeliin liittyvässä istutusaltaassa.

2.2 Rakennettavuus

Alueelle on tehty maaperätutkimus rakennettavuuden selvittämiseksi 8.3.2024 (Linnankoskenkatu 43, Porvoo, pohjatutkimus- ja rakennettavuusselvitys, Sitowise). Tontin korkeusasemat vaihtelevat + 13,5:stä +15,7:ään. Kallion pinta on noin 9 - 13 metrin syvyydessä maanpinnasta. Pohjavedenpinta on havaittu 3,5 - 4,5 metrin syvyydellä maanpinnasta. Perustamistapa on tutkimuksen ja rakennettavuusselvityksen mukaan joko maanvarainen massanvaihdon päälle tai paaluilla. Paaluihin päädyttäessä suositellaan värinähaittojen takia teräsputki-paaluja. Kevyet ja siirtymiä kestävät rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti täyttökerroksen päälle. Putkijohdot voidaan perustaa 0,3 metriä paksulle murskearinalle maanvaraisina, mutta alapohjat suositellaan tehtäväksi kantavina mahdollisten haitallisten painumaerojen vuoksi. Radon pitää ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Maaperän perustila on selvitetty 7.9.2023 (YIT Suomi Oy, Linnankoskenkatu 43 Porvoo, tutkimusraportti, Sitowise). Tontilla havaittiin ylemmän ohjearvotason ylittäviä metallipitoisuuksia yhdessä näytepisteessä 0 - 2 metrin syvyydellä vallitsevasta maanpinnan tasosta. Haitta-aineet todennäköisesti poistetaan rakentamisen kaivutöiden yhteydessä. Selvityksen mukaan kohdekohtaista riskinarviota ei ole tarpeen tehdä. Alemmat ohjearvot ylittävien haitta-ainepitoisuuksia käsittävien maa-massojen kaivulle on haettava lupa paikalliselta ELY-keskukselta. Tontilla olevien rakennusten alapuolisen maaperän haitta-ainepitoisuudet suositellaan tutkittaviksi purkamisen jälkeen.

2.3 Julkisivut yleensä

Kadun puoleisilla rakennusalan rajoilla rakennus on rakennettava kiinni tontin kadun puoleiseen rajaan. Mahdollisten sisäänvetojen osalta määräystä tulkitaan kannen havainnekuivan osoittamalla

tavalla: maantasokerroksessa julkisivu voi olla sisäänvedettykin, kun ylempänä julkisivu muodostaa eheän tontin rajaa osoittavan linjan.

Mikäli porrashuoneen sisäänkäynti sijoitetaan aukeamaan suoraan kadulle, on sisäänkäynti sovitettava maastoon siten, että katualueelle ei sijoitu portaita tai luiskia. Korkeuserot ratkaistaan tällöin rakennuksen sisällä. Pihajulkisivujen jäsentelyn tulee tukea viihtyisien pihatilojen syntymistä. Ajo-neuvoliittymä rajataan kannen havainnekuvan osoittamasti muuriaiheella katutilasta.

Julkisivujen jäsentelyssä pyritään selkeään ja rauhalliseen aukotukseen, jossa kadunpuoleiset parvekkeet on sulautettu materiaali- ja aukotusratkaisuun osaksi julkisivuja. Parvekkeiden toteutustavassa noudatetaan ns. aukkoja muurissa -periaatetta. Pääperiaatteena kaikilla julkisivuilla on korkeatasoinen jäsentely, jossa umpipinnat, parvekkeet, ikkunat ja sokkeli muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Pihan puoleisilla julkisivuilla voidaan käyttää myös rakennusmassasta hillitysti ulkonevia parvekkeita, mikäli ratkaisu sopii tasapainoiseen kokonaisuuteen.

Materiaalien tulee olla korkealaatuisia ja kauniisti vanhenevia sekä huollettavia. Julkisivujen tulee kadun puolella olla pääasiassa rapattuja. Rappauksen tulee olla strukturoitu eikä täysin tasainen ruiskutettu pinta. Ylimmässä kerroksessa sallitaan myös maalatun betonin käyttö, koska julkisivua ei tarkastella katutilasta katsottuna läheltä. Mahdollisia avoimia elementtisaumoja ei hyväksytä. Julkisivuväriytyksen tulee olla vaaleaa ja ympäristön värimaailmaan soveltuvaa. Ylimmän kerroksen väriytyksellä on alempia kerroksia vaaleampi. Havainnekuvat antavat vahvan viitteen suositeltavasta värimaailmasta.

2.4 Maantasokerroksen julkisivun käsittely

Linnankoskenkadun puoleisella pääjulkisivulla ensimmäisen kerroksen julkisivumateriaali on pääasiassa ylempien kerrosten mukainen. Sisäänkäyntisisäänvedossa käytetään erilaista laadukasta ja kestävästä materiaalia kuin julkisivuilla yleensä. Materiaalivalinnoissa tulee kiinnittää huomiota kestävyteen, korjattavuuteen ja kauniiseen vanhenemiseen. Maalattu betoni ei sellaisenaan ole mahdollinen. Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, vaan se toteutetaan havainnekuviissa esitettyjen periaatteiden mukaan. Yli 50 cm korkeat sokkelit on materiaaleiltaan ja väriykseltään toteuttava rakennuksen julkisivun tapaan. Tästä vaatimuksesta voidaan kokonaisuusmuutoksella ratkaistaan nojautuen perustellusti poiketa osalla julkisivua. Pihajulkisivujen jäsentelyn tulee tukea viihtyisien pihatilojen syntymistä.

Linnankoskenkadun varrella maantasokerrokseen järjestetään viitesuunnitelmassa kuvatusti kookkailla (näyte-)ikkunoilla ja kadulle avautuvilla ovilla varustettu liike- ja palvelutilakäyttöön soveltuva tila.

2.5 Kattomuoto

Kattomuoto on havainnekuvien mukainen yhdistelmä harja- ja tasakattoa. Linnankoskenkatua vastaan asettava harjakatto tuo persoonallisuutta julkisivuun. Yhteiskäyttöinen kattoparveke on tärkeä osa tontin kokonaiskäyttöratkaisua. Kattoparveke tai -terassi on ehdottomasti toteutettava.

Katemateriaali on valittavissa vapaasti. Katutilaan näkyvillä pinnoilla suositellaan sileää peltikattetta. Vesikaton varusteet ovat katon väriset. Ilmanvaihdon vesikaton yläpuoliset tekniset laitteet tulee koota ryhmiin ja tarvittaessa varustaa kehyksellä, sekavan vesikattomaiseman välttämiseksi. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan ullakolle katon sisään. Mahdolliset aurinkopaneelit tulee ratkaista siten että ne toimivat osana arkkitehtuuria.

2.6 Valaistus ja mainoslaitteet

Kulkureitit ja sisäänkäynnit on valaistava tarkoituksenmukaisesti.

Rakennus tulee varustaa numerovalaisimella. Numerovalaisin tulee sijoittaa ja toteuttaa niin, että se on selvästi havaittavissa vaikeissakin sääolosuhteissa. Valaisimen valo ei saa häikäistä ja siten haitata osoitenumeron luettavuutta pimeällä.

Valaistut mainoslaitteet tulee sijoittaa liiketilojen ikkuna-aukon sisäpuolelle. Mainoslaitteiden valaistusvoimakkuuden tulee olla hillitty. Julkisivupinnalla ensimmäisen kerroksen korkeudella sallitaan yksi julkisivua vastaan kohtisuoraan sijoitettu pienehkö kyltti. Liikekyltille tulee yleensä hakea erikseen rakentamisen lupa (ns. julkisivutoimenpide).

2.7 Polkupyörät ja liikkumisen apuvälineet

Kiinteistöissä tulee olla helppokäyttöistä polkupyörien ja liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa, joka kannustaa ilmastoystävällisten liikkumismuotojen valintaan päivittäismatkoilla.

Polkupyörävaraston tulee olla vaivattomasti käytettävissä päivittäin. Tilasta tulee olla helppokäyttöinen ovi suoraan ulos. Oven vapaan aukon tulee olla vähintään 100 cm.

Lisäksi rakennuksiin saa sijoittaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tila varustetaan asianmukaisin sähkölatauspistokkein ja pesupaikalla. Mikäli erillistä liikkumisen apuvälinetilaa ei rakenneta, tulee polkupyörien säilytystilan soveltua myös apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkein ja pesupaikalla.

2.8 Piha-alue, talousrakennukset ja autokatokset

Piha-alueen suunnittelusta ei ole katsottu tarpeelliseksi antaa yksityiskohtaisia määräyksiä. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää alustava pihasuunnitelma. Tilanahtaudesta johtuen leikki- ja oleskelupiha-alueiden suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pienellä maantasossa olevalla pihalla tulee olla ainakin yksi suurehkokasvuinen puu sekä pensasistutuksia. Katto-oleskelu-terassilla tulee olla myös istutuslaatikoita muiden kalusteiden ohella.

Autokatoksen katemateriaaliksi suositellaan viherkattoa. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku. Viitesuunnitelma (Arkworks Arkkitehdit Oy), joka kuvaa asemakaavan laatimisvaiheessa tavoiteltua toteutusta, on jo varsin yksityiskohtainen tutkielma tontin käytöstä. Viitesuunnitelman perusteella on laadittu pihasuunnitelmaluonnos (Vireo Oy, 11.3.2024) ja sen perusteella laadittu viherkerroinlaskenta. Laskelmassa viherkertoimeksi saatiin 0,96. Viitesuunnitelman pihasuunnitelmaluonnos täyttää asemakaavan laatimishetkellä tavoitellun Porvoon viherkertoimen tavoiteluvun, joka tällaisella tontilla on 0,90.

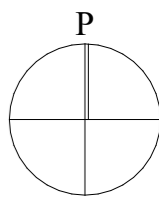
3 Hulevedet

Hulevedet johdetaan Porvoon veden hulevesiviemäriin. Liitoskohta sijaitsee Linnankoskenkadulla tontin luoteispuolella. Alueelle on suunniteltu hulevesien viivytys. Viivytystilavuus on 1,0 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m² kohti. Autokatosten kattomateriaaliksi suositellaan viherkattoja. Myös piha-alueilla hulevesiä luonnostaan viivyttäviä istutusratkaisuja on syytä toteuttaa vähäisestä tilasta johtuen mahdollisimman laajalti.

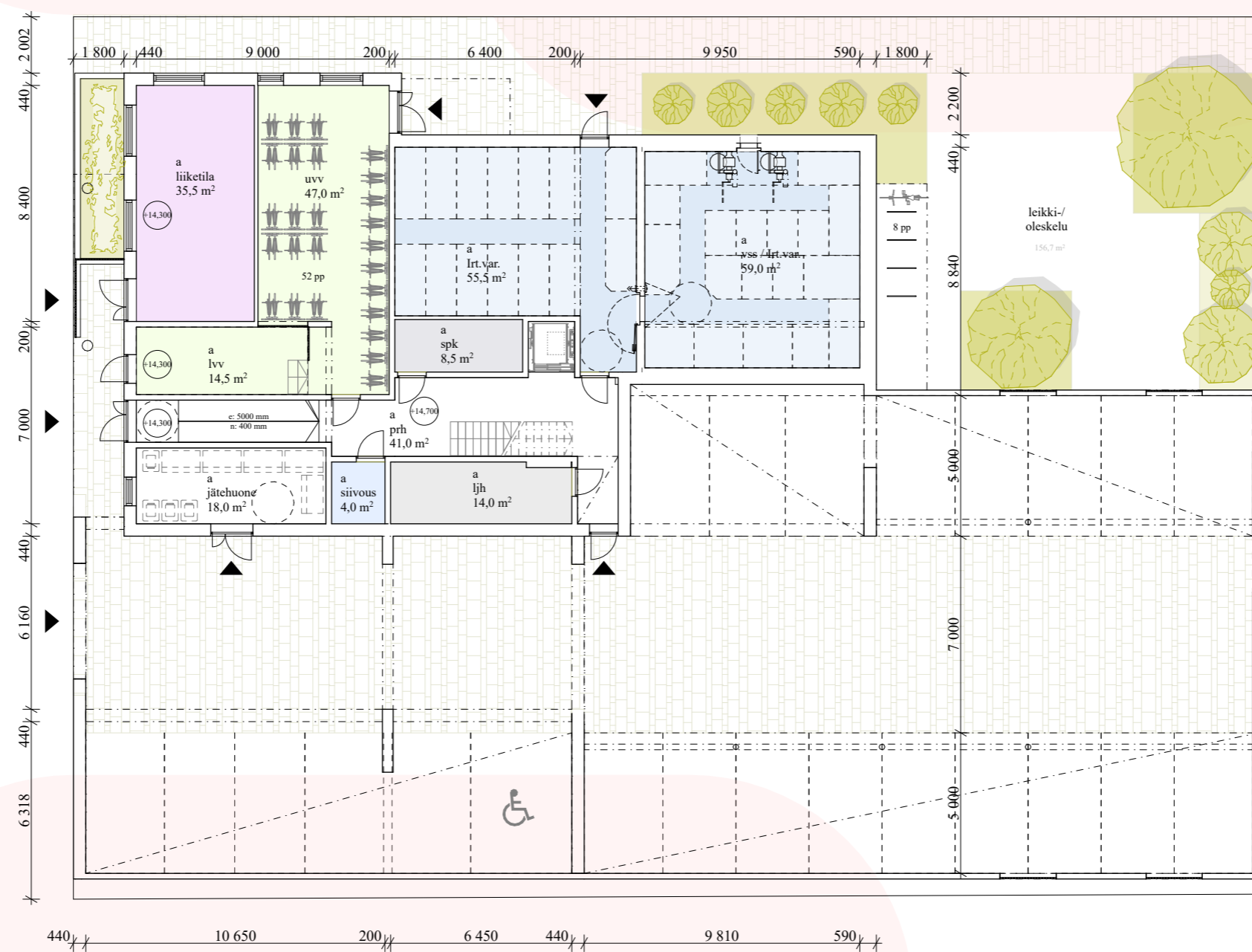
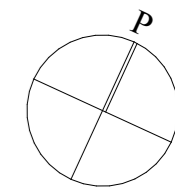
Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hulevesisuunnitelma, jossa hulevesien viivytys, poisjohtaminen ja tulvareittijärjestely kaupungin hulevesiviemäriin on esitetty.

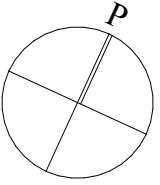
4 Pelastusreitit

Pelastusreitit ja –paikat suunnitellaan yksityiskohtaisesti alueen toteutussuunnittelun yhteydessä. Linnankoskenkadulle sijoittuu yksi pelastuspaikka. Osassa asuntoja pelastautuminen on todennäköisesti järjestettävä omatoimisen pelastautumisen periaatteiden mukaan.

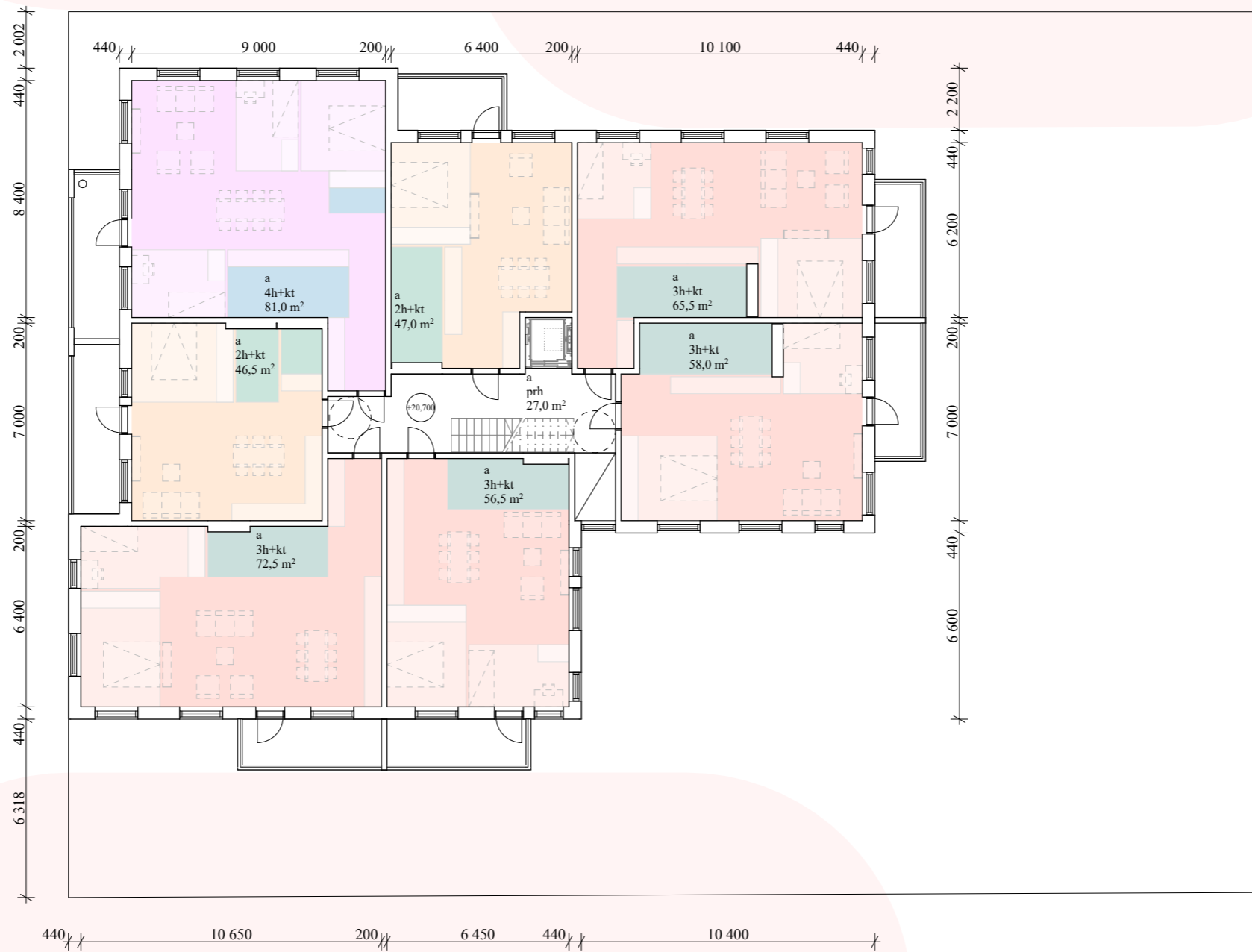


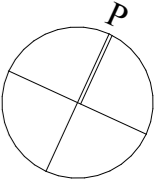
Linnankoskenkatu Linnankoskigatan 43
 Asemapiirustus
 Situationsplan
 1:500





Linnankoskenkatu





Linnankoskenkatu





Julkisivumateriaalit ja -värit

1. Rappaus, murrettu lämmin keltainen
2. Valkobetoni
3. Tiililaatta kiiltävä, terracotta
4. Graniitti (kivet vanhan talon sokkelista)
5. Ikkunan karmit, vaalea beige
6. Räystäät ja vesipellit, vaalea harmaa



näkymä idästä
vy från öst



näkymä etelästä
vy från syd



näkymä lännestä
vy från väst



näkymä pohjoisesta
vy från norr







AL-16



KASVILLISUUSALUEET TOIMIVAT PIHAN LUMTILOINA. OLESKELU- JA LEIKKIALUEILLA EI OLE TALVIKUNNOSSAPITOA.

ENGELINPOLKU

LINNANKOSKENKATU

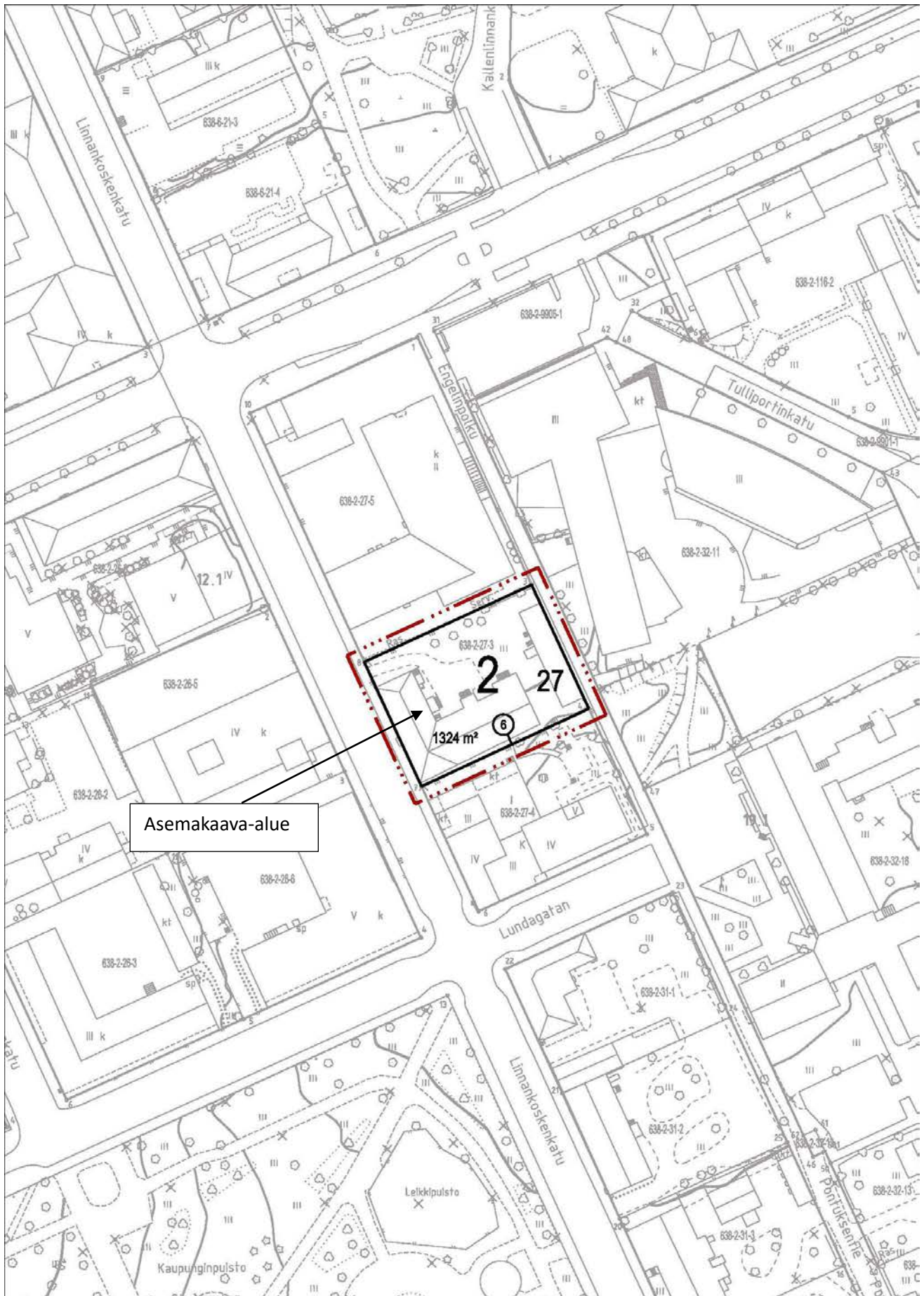
MERKINNÄT

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|---|
| | ISTUTETTAVA LEHTIPUU | | VIHERKATTO, maksaruoho |
| | PENSASISTUTUS / YKSITTÄINEN PENSAS | | LÄPÄISEVÄ KIVEYS, esim. esteetön nurmikivi |
| | HEINÄ-/ PERENNAISTUTUS | | KIVITUHKA |
| | KÖYNNÖS | | PUURITILÄ |
| | BETONIKIVEYS | | SEPELÖINTI |
| | LEIKKIHIEKKA | | TUKIMUURI, GRANIITTIKIVI, vanhan talon sokkelista |

VIREO OY
VIHER- JA YMPÄRISTÖKONSULTOINTI

LINNANKOSKENKATU 43
kortteli 27

PIHASUUNNITELMALUONNOS
1:200 11.03.2024



Asemakaava-alue