



AK 535

# Länsirannan puukortteli

Asemakaavaselostus

hyväksytty 26.1.2022

Kannen kuva: Näkymä Puukorttelin keskivaiheilta kohti Porvoonjokea,  
OOPEAA Office for Peripheral Architecture, 2019.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

**PORVOO  
LÄNSIRANNAN PUUKORTTELI  
22. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 464 SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEET**

Asemakaavamuutos koskee:  
Kaupunginosa 22, osa korttelia 456, 457 ja 458, sekä virkistys- ja katualueet.  
Kultalistankatu, Taidetehtaankatu ja Kokonniementie.

Asemakaavamuutos

### **Asemakaavan käsittely**

Vireille tulo: Kaavoituskatsaus 11.6.2019

Asemakaavaehdotus virallisesti nähtävänä: kaupunkikehityslautakunta 4.5.2021 § 77

Asemakaavan hyväksyminen: kaupunkikehityslautakunta 14.12.2021 § 180, kaupunginhalitus 10.1.2022 § 4, kaupunginvaltuusto 26.1.2022 § 4.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Länsirannan eteläosalle Taidetehtaan alueen jatkoksi. Sitä rajaa luoteessa Kultalistankatu ja lounaassa Taidetehtaankadun eteläinen jatke, jota ei ole vielä rakennettu. Itäpuoleltaan alue rajoittuu Porvoonjokeen laajan rantapuistoalueen kautta. Tällä kohdin sijaitseva nykyinen sorapäällysteinen Kokonniementie poistuu ajoneuvoliikennekäytöstä ja korvataan uudella kevyen liikenteen väylällä. Kaakossa alue rajoittuu hulevesikanavaan.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on tutkia kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti merkittävään paikkaan. Tavoitteena on lisätä asuntotarjontaa keskusta-alueella ja täydentää Länsirannan eteläosan kaupunkirakennetta. Alueella otetaan erityisesti huomioon hulevesien johtaminen ja tulvaan varautuminen. Lisäksi tutkitaan kaava-aluetta ympäröivien katualueiden mitoitus- ja yhteystarpeet. Suunnitelualue on kooltaan noin 2,0 hehtaaria.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
	1.1 Tunnistetiedot .....	1
	1.2 Kaava-alueen sijainti.....	1
	1.3 Kaavan tarkoitus .....	1
	1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....	2
	1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
	1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
	2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
	2.2 Asemakaava .....	5
	2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
	<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....</b>	<b>6</b>
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
	3.1.2 Luonnonympäristö .....	8
	3.1.3 Ympäristön käytön historiaa.....	12
	3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	13
	3.1.5 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne) .....	14
	3.1.6 Maanomistus .....	16
	<b>3.2 Suunnittelutilanne.....</b>	<b>16</b>
	3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	17
	3.2.2 Maakuntakaava .....	17
	3.2.3 Yleiskaava .....	17
	3.2.4 Asemakaava.....	18
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>20</b>
	<b>4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....</b>	<b>20</b>
	<b>4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....</b>	<b>20</b>
	<b>4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....</b>	<b>20</b>
	4.3.1 Osalliset.....	20
	4.3.2 Vireilletulo.....	20
	4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	20
	4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
	<b>4.4 Asemakaavan tavoitteet .....</b>	<b>21</b>
	4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	21

4.4.2	Muut asetetut tavoitteet .....	21
<b>4.5</b>	<b>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....</b>	<b>24</b>
<b>4.6</b>	<b>Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....</b>	<b>24</b>
4.6.1	Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen .....	24
4.6.2	Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen .....	25
4.6.3	Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa .....	25
4.6.4	Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen .....	25
4.6.5	Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen .....	25
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>26</b>
<b>5.1</b>	<b>Kaavan rakenne .....</b>	<b>26</b>
5.1.1	Mitoitus .....	26
5.1.2	Palvelut .....	27
5.1.3	Liikenneverkko .....	27
5.1.4	Pysäköinti .....	28
5.1.5	Tonttijako .....	29
<b>5.2</b>	<b>Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....</b>	<b>29</b>
5.2.1	Kaupunkikuva- ja rakenne .....	29
5.2.2	Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset .....	29
<b>5.3</b>	<b>Aluevaraukset .....</b>	<b>30</b>
Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa <sup>30</sup>		
5.3.1	Korttelialueet .....	30
5.3.2	Katualueet .....	31
5.3.3	Virkistysalueet .....	31
<b>5.4</b>	<b>Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>31</b>
5.4.1	Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseen .....	31
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön .....	31
5.4.3	Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan .....	31
5.4.4	Vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon .....	34
5.4.5	Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin .....	34
5.4.6	Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin .....	34
5.4.7	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	34
<b>5.5</b>	<b>Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>34</b>
<b>5.6</b>	<b>Kaavamerkinnät ja -määräykset .....</b>	<b>35</b>
<b>5.7</b>	<b>Nimistö .....</b>	<b>35</b>
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>35</b>
<b>6.1</b>	<b>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....</b>	<b>35</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Ote asemakaavakartasta ja -määräyksistä
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Yhteenveto kuulemisen järjestämisestä
- Liite 4. Kartta tonttijaosta
- Liite 5. Rakennustapaohje

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Unelmien Porvoo 2030 kaupunkistrategia

### Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunki-suunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015
- Länsirannan Puukortteli, Yhteistyömalli ja tontinluovutus -tarjouspyyntömenettely 17.10.2018 – 11.1.2019: tarjous nimimerkillä ”Koota”, TILA Group Oy ja OOPEAA, Office for Peripheral Architecture.

### Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll
- Länsirannan eteläosa, Porvoo, meluselvitys, Ramboll Finland Oy 5.11.2021.

### Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? Maisemaselvitys, kaupunkisuunnittelu, 2011
- Porvoon kansallisen kaupunkipuiston luontoselvitys 2011, Enviro (ote liittyen asemakaavaan 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta)
- Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäänöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Tulvariskien alustava arviointi, 18. Porvoon vesistöalue. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsinki 2010, s. 5. Arviointiraportti
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisu E 176. Uudenmaan liitto, Helsinki 2016, s. 124 Selvitys
- Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelma vuosille 2016 – 2021. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2015 Raportti

### Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.
- Puukortteli, Porvoon Länsiranta, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy, 4.9.2019.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Porvoon kaupunki pyysi tarjouksia Länsirannan Puukorttelin tontinluovutukseen tähtäävästä kaavoitusyhteistyömallista. Tarjouspyyntö järjestettiin 17.10.2018 - 11.1.2019. Tarjouksia saatiin neljä ja niistä parhaaksi arvostellun tarjouksen laatijaryhmän kanssa ryhdyttiin laatimaan yhteistyössä asemakaavamuutosta. TILA Group Oy:n kanssa on tehty asemakaavoituksen kustannusten jaosta ja tonttien varaamisesta sopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 19.8.2019 § 246.

Asemakaavahanke sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan osana Länsirannan eteläosan kaavamuutoshankealuetta. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 11.6.2019. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 12. - 23.12.2019 ja 2. - 24.1.2020 ja ehdotus 26.5. - 28.6.2021.

### 2.2 Asemakaava

Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue, katualueita ja virkistysaluetta. Puukorttelin rakenne nojautuu kolmeen rakennustyyppiin: lamellitaloon, pistetaloon ja pieneen pistetaloon eli ns. kaupunkivillaan. Rakenne tarjoaa hyvät mahdollisuudet erityyppisten ja -kokoisten asuntojen tuottamiseen. Maantasokerroksiin sijoittuu palvelutilaa. Piha-alueilla on pieniä asumisen aputilarakennuksia. Py säköinti on ratkaistu pääasiassa pihakannen alle käytännössä maan tasoon rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Korttelin pinta-ala on 13 761 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalorakentamiseen 14 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutiloille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille yhteensä 245 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa kortteliin osoitettu rakentamisen kokonaismäärä on näin 15 245 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden noin 180 - 220 asunnon rakentamiseen. Asukkaita alueelle voisi sijoittua 220 - 280. Katutasoon on mahdollista toteuttaa pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa, jotka voivat tarjota muutaman työpaikan.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan jää osittain teoreettiselle tasolle, mutta tälle asemakaava-alueelle osuu voimassa olevasta ja nyt kumoutuvasta asemakaavasta vajaita kortteleita ja rakennusalojen osia noin 7 750 k-m<sup>2</sup>:n edestä. Huolimatta vertailun teoreettisuudesta, voidaan todeta rakentamisen määrän kasvavan asemakaava-alueella 7 495 k-m<sup>2</sup> verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen käyttötarkoitus säilyy kutakuinkin voimassa olevan kaavan mukaisena.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen käynnistyy korttelin koillisosasta asemakaavan tultua voimaan ja tontin osaluovutuksen käynnistyttyä. Ennen korttelin rakentamista on toteutettava korttelin itäpuolelle rantapuistoon rannan vakauttava maanalainen lamelliseinä esimerkiksi kalkkipilaristabiloinnilla. Tämän jälkeen stabilointi on ulotettava korttelin eteläpuolelle. Näiden toimenpiteiden jälkeen varsinainen Puukorttelin rakentaminen on mahdollista.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

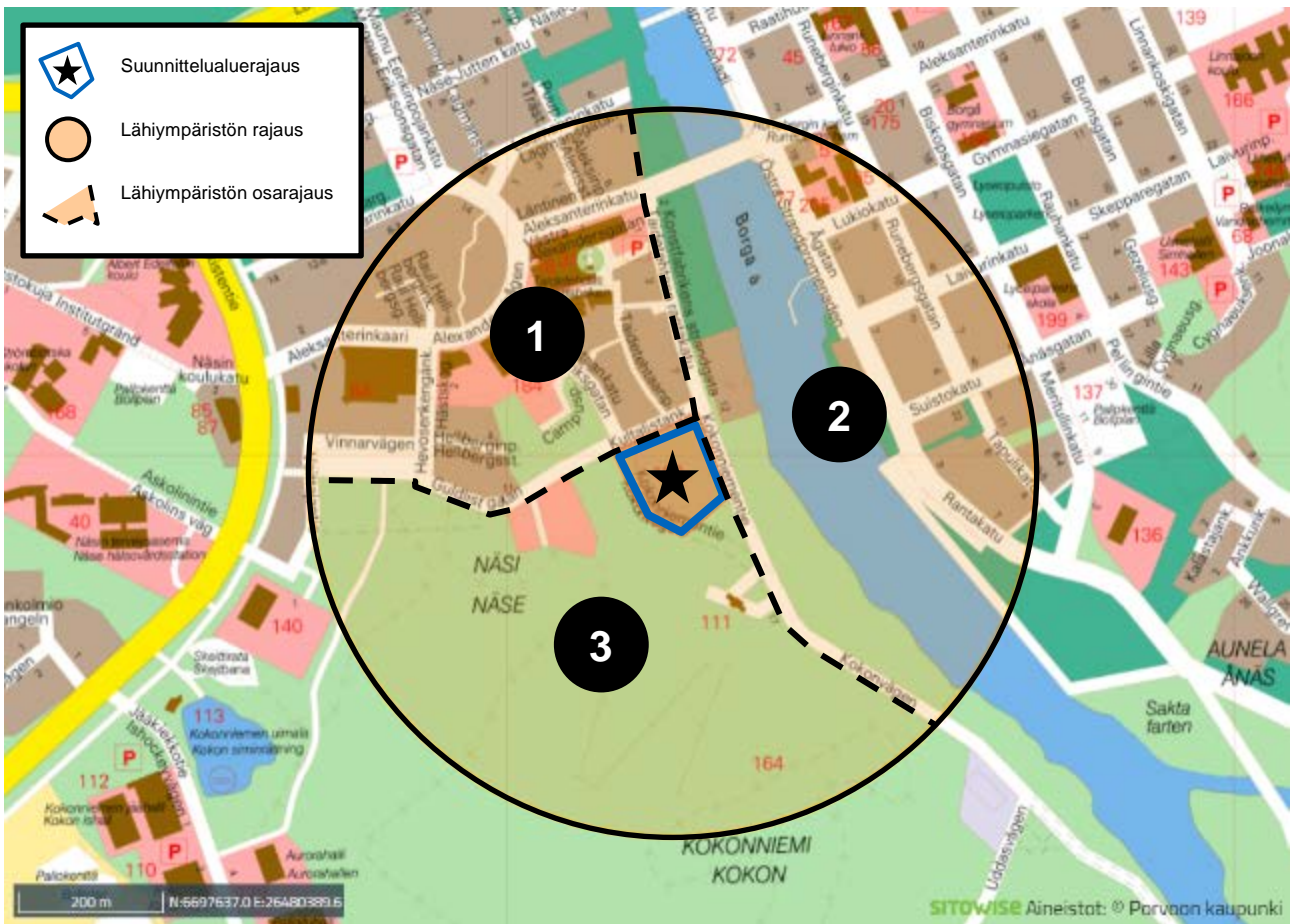
## 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Porvoon keskustan laajenemisalueella, Länsirannalla, sen eteläosassa. Alueen rakentuminen täydentää Länsirannan korttelirakenteen ja osaltaan viimeistelee tehokkaan maankäytön piiriin otettavissa olevan osan Länsirannan eteläosasta. Korttelin eteläpuolella alkaa laaja Kokonmäen ja -niemen virkistysalue.

Suunnittelualueen lähiympäristön (500 metrin säde alueen keskipisteestä) voi jakaa ominaisuuksiltaan kolmeen eriävään osaan, jotka on havainnollistettu kuvaan 1. Suunnittelualueen osa 1 on nykyisiltä ominaisuuksiltaan avointa luonnontilaista sekä rakennettua ympäristöä. Alueella on monipuolisia keskustamaisia toimintoja, asumista, oppilaitoksia, kaupallisia ja vapaa-aikaan liittyviä palveluja sekä myös työpaikkoja. Suunnittelualueen osa 2 koostuu Porvoonjokilaakson maisematilasta ja rannan toisella puolella sijaitsevasta kaupunkikeskustanäkymästä. Joen läntinen ranta on nykyisellään pääosin avointa luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueen osa 3 on pääosin avointa luonnontilaista ympäristöä. Alueen eteläosalla kohoaa Kokonmäki, joka toimii talvisin laskettelurinteenä ja kesäisin pyöräilyrinteenä.

Tarkemmat kuvaukset suunnittelualueen ominaisuuksista ovat luvuissa 3.1.2 - 3.1.3.



Kuva 1 Suunnittelualue ja sen lähiympäristö jaettuna alueen ominaisuuksia yleisesti kuvaaviin osiin



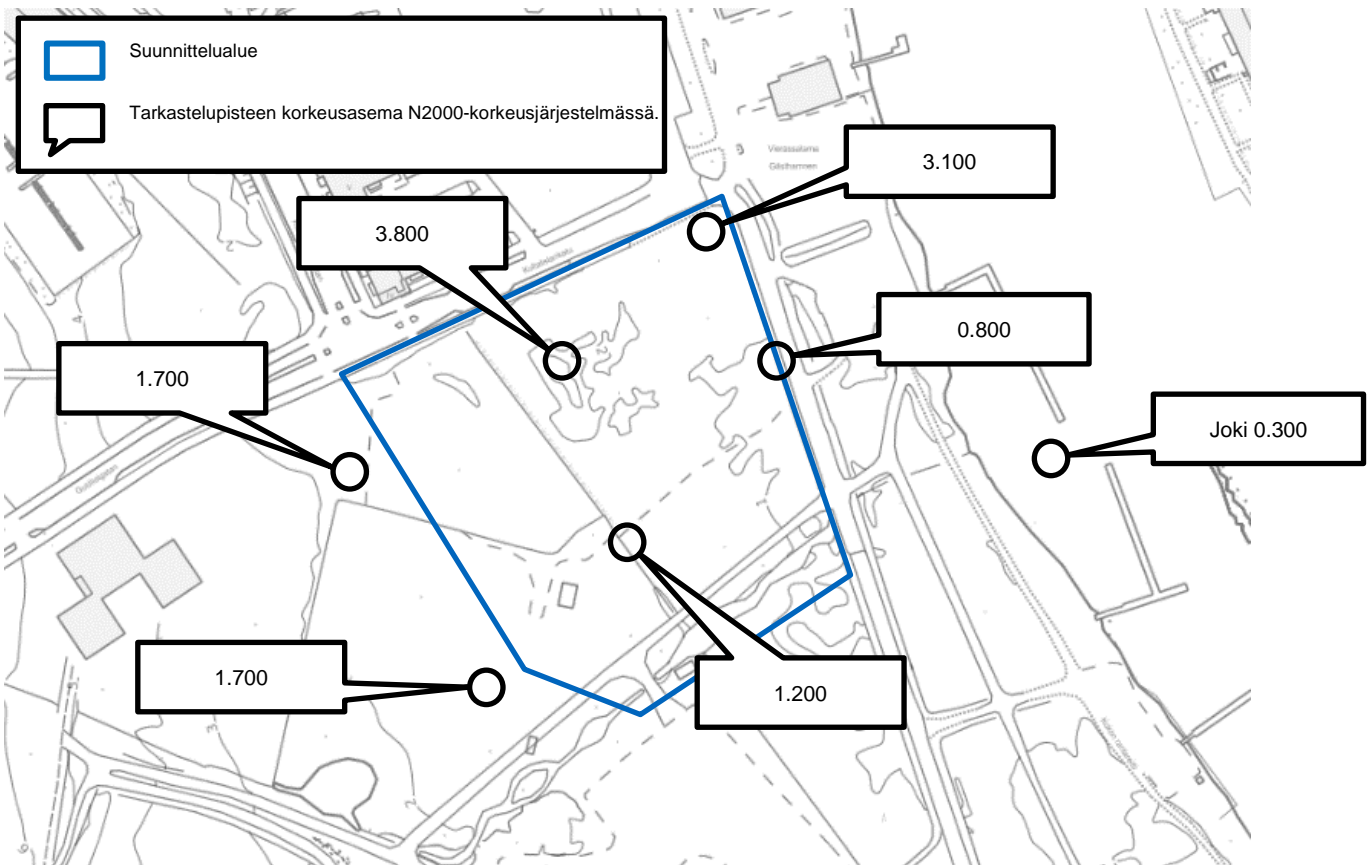
### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### 3.1.2.1 Maisemarakenne ja ilmasto

Maisemarakenteeltaan alue on jokilaaksoa, jota reunustavat katkonaiset pitkittäisharjujaksot ja niihin kuuluvat mäet, kuten Kokonmäki. Ilmastoltaan Porvoo kuuluu etelä- ja lounaisrannikon tammi-ilmastovyöhykkeeseen, jolloin meren läheisyys takaa lauhkeat ilmasto-olot. Pienilmastoltaan suunnittelualueen laaksopainanne on tuulensuojaisena edullinen. Toisaalta jokilaaksoon tapaa painua kylmää ilmaa, jolloin ilmankosteus lisääntyy ajoittain usvaksi asti. Vaikka kovat merituulet eivät saariston vaikutuksesta ulotukaan kaupunkiin, vallitseva tuulensuunta on lounainen ja jokilaakso voi voimistaa solamaisena ilmanvirtausta.

#### 3.1.2.2 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Korkeimmillaan suunnittelualueen maanpinta on noin 4 metriä merenpinnan yläpuolella lounaiskulmassa ja matalimmillaan alle metrin merenpinnan yläpuolella. Pinnanmuodoltaan suunnittelualue on pääosin tasaista, joskin kumpareista ja Porvoonjokea kohti viettävää.



Kuva 2, Ote kantakartasta, ei mittakaavassa.

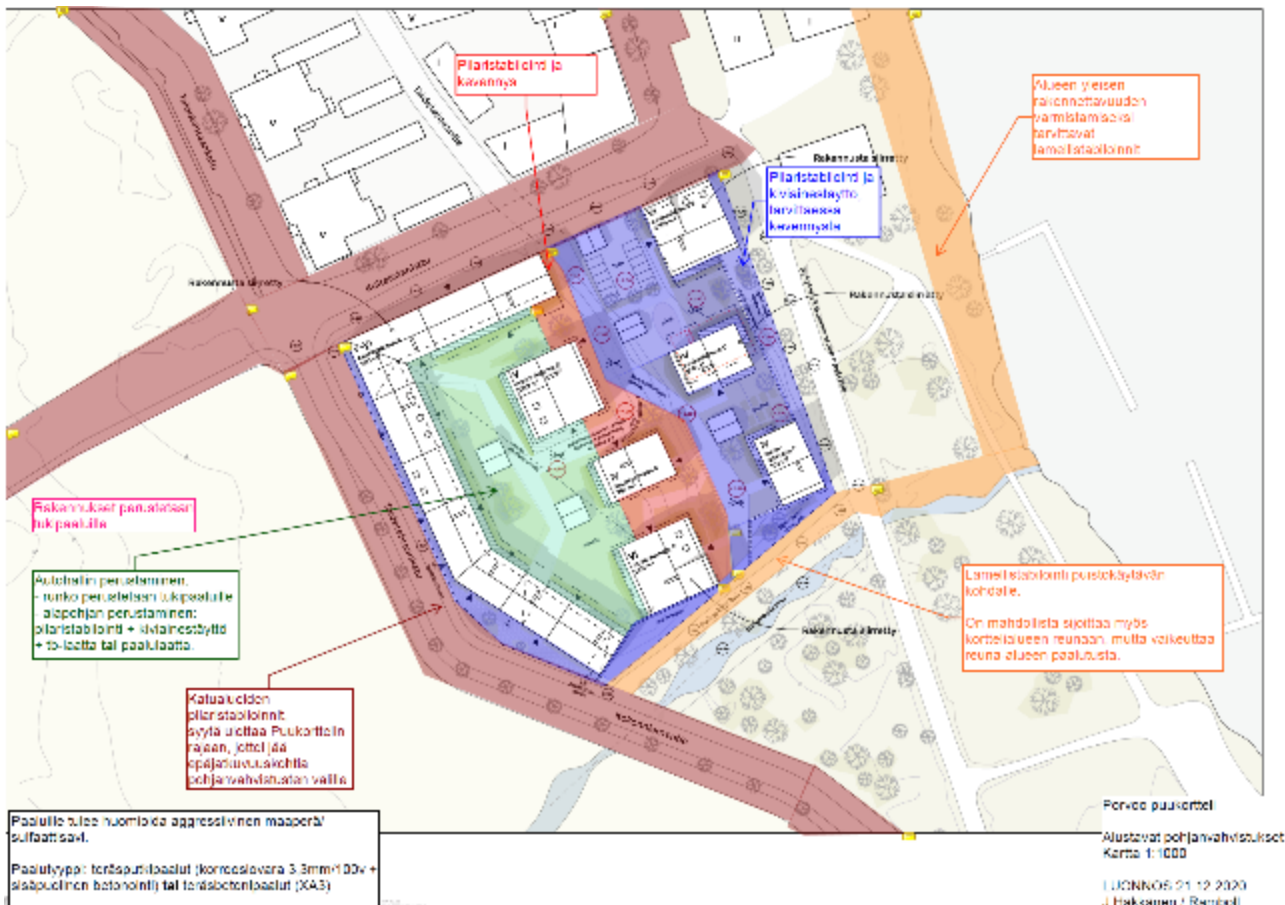
Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan Länsirannan heikointa aluetta. Kantava maaperä on tavoitettavissa vasta 25 metrin ja mahdollisesti jopa 40 metrin syvyydeltä. Lisäksi jokirannan stabiiliteetti on puutteellinen, mikä tarkoittaa, että kaava-alueella ei voida tehdä merkittäviä maatäyttöjä vahvistamatta ensin rantavyöhykettä. Rakennettavuuden haastavuutta on arvioitu suhteessa alueen rakennettavuuden taloudellisuuteen. Arvion perusteella alueen sijainti on kuitenkin niin poikkeuksellisen edullinen sekä palveluverkon, kaupunkirakenteen että maisemakuvan kannalta, että alueen mahdollisimman tehokas rakentaminen on hyvin perusteltavissa.

Alueen rakennettavuudesta on laadittu osana suunnittelua yhteenvetokuvaus, Ramboll Finland Oy, DI Juha Häkkänen 02/2021:

*”Korttelin maaperä on savikkoa n. 10–25 m paksuudelta. Savikerros paksunee lännestä itään kohti Porvoonjokea. Savikerros on aggressiivista sulfidisavea. Savikerroksen alapuolella on vaihtelevan paksuinen kerros hiekkaa tai moreenia, jonka alapuolella sijaitsee kallio.*

*Rakennukset tulee perustaa tukipaalujen varaan. Korttelialueelle tulee tehdä tarvittavat pohjanvahvistukset riittävän maaperän stabiliteetin saavuttamiseksi ja painumien hillitsemiseksi. Korttelialueen pohjanvahvistukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ne liittyvät jouhevasti ympäröivien katujen ja yleisten alueiden pohjanvahvistuksiin.*

*Suunnittelussa tulee huomioida aggressiivinen maaperä (sulfidisavi) ja sen erityisvaatimukset rakenteille. Alueen rakennettavuuden toteutumiseksi on tarpeen kuvassa 3 hiekanvärisenä esitetty lamellistabilointikonaisuus. Alueen rakennettavuusstabilointia täydentävät tontin alueella toteutettavat pilaristabiloinnit. Alueellisen vakavuuden toimenpidealueet ja alustavat stabilointiratkaisut on esitetty kuvassa 3.*



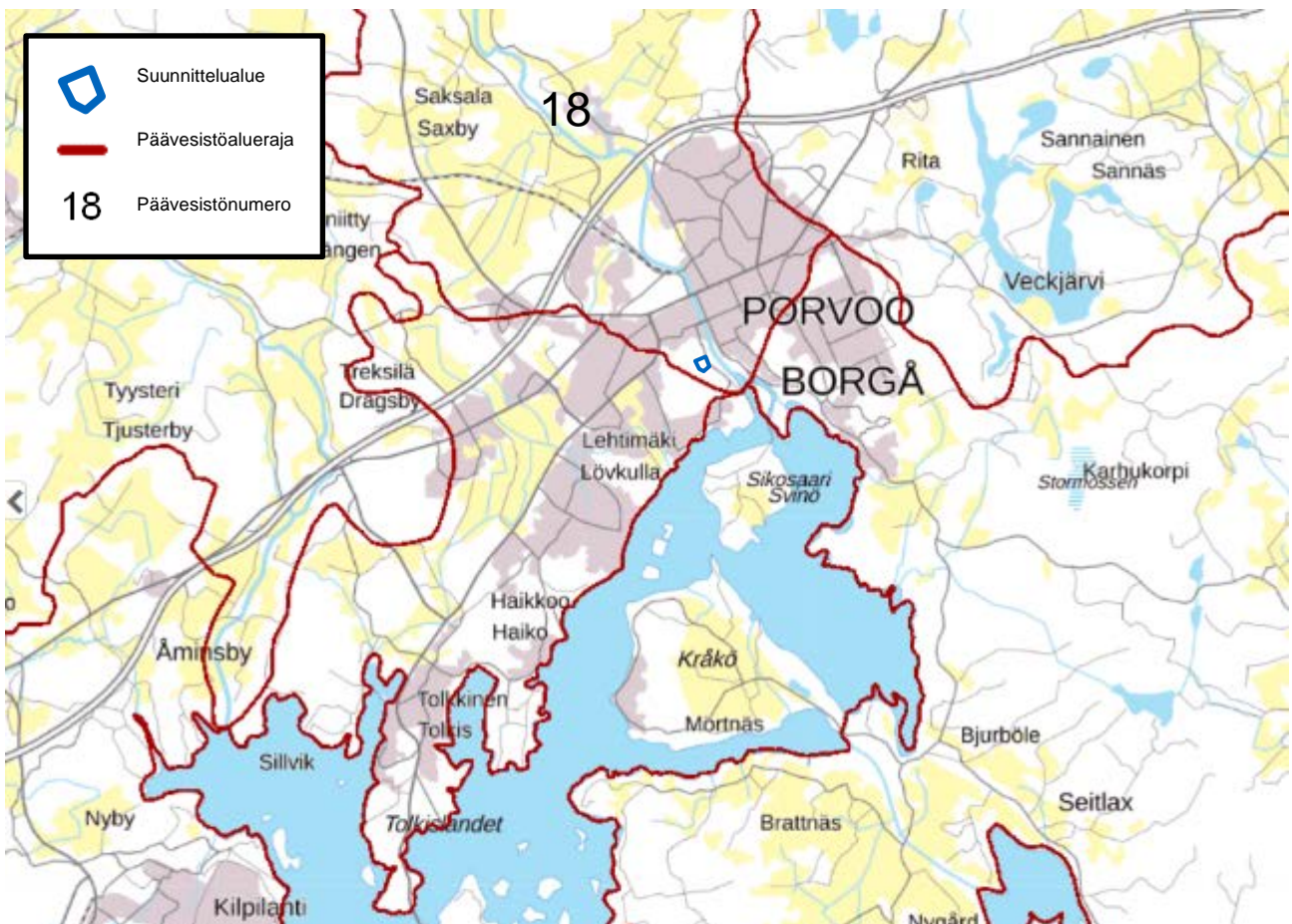
Kuva 3. Alueellisen vakavuuden toimenpidealue ja stabilointiratkaisut.

*Kohteessa tavoitellaan seuraavia toimenpiteitä:*

- Korttelin stabiliteetti- ja painumatarkastelut mm. stabiliteetti hulevesiuoman suuntaan ja piha-alueen painumat.
- Korttelin piha-alueiden ja pysäköintihallin pohjanvahvistustapojen määrittäminen.
- Kortteliin suunniteltujen rakennusten perustamistapojen määrittäminen.
- Korttelin rakennukset ja autohallin runko perustetaan tukipaaluille. Autohallin alapohja perustetaan paalulaatan tai pohjanvahvistetun maaperän varaan. Yksityiskohdittaiset perustamistavat määrittyvät geoteknisen suunnittelun yhteydessä. Paalutyypin valinnassa tulee huomioida aggressiivinen maaperä ja sen aiheuttama korrosio.
- Korttelin pohjanvahvistustapojen yhteensovitus korttelia ympäröivien alueiden kanssa, ottamalla huomioon alueiden pohjanvahvistukset / perustamistavat.”

### 3.1.2.3 Vesistöt ja vesitalous

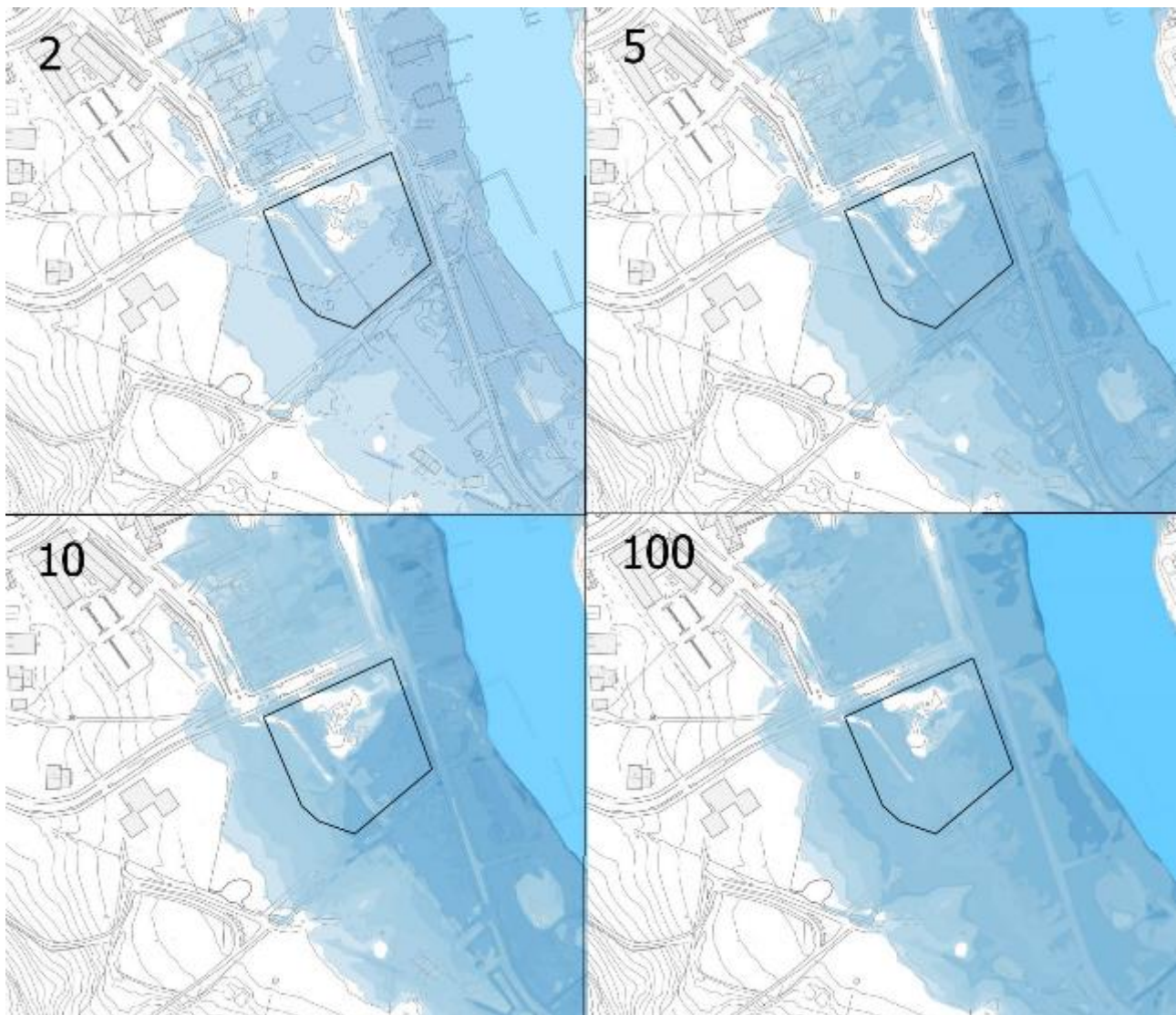
Suunnittelualue sijoittuu Porvoonjoki (18) -päävesistöalueelle (Kuva 4). Päävesistöt ovat mereen laskevien jokien vesistöalueita, ja ne ovat rannikkoalueita lukuun ottamatta nimetty jokien mukaan. Tämä tarkoittaa, että suunnittelualueen hulevedet kulkeutuvat pääasiallisesti Porvoonjokeen. Alue on yleisesti verraten alavaa, ja sijoittuu lähelle tulvariskialueiksi määritettyjä paikkoja. (Lähde: ELY-keskus, Tulvariskien alustava arviointi; Syke, tulvakarttapalvelu)



Kuva 4. Ote Maankamara -kartasta, joka kuvaa ympäristön keskeisiä vesistöalueita. Kuvälähde: GTK, Maankamara.

Tulvaan varautuminen on alueella hyvin keskeisessä asemassa kun määritellään rakentamisen sijoittumista suhteessa Porvoonjokeen, maanpinnan ja asuintilojen lattian korkeusasemia ja katujen korkeustasoa. Alue on nyky muodossaan hyvin alavaa ja jokitulva nousee tavallisesti vuosittain Kokkonniementielle, joka on korttelin itäpuolella. Asuintilojen alin hyväksyttävissä oleva lattian korkeusasema on määriteltävä tasolle + 3,800 N2000, millä varaudutaan kastuessaan vaurioituvien lattiarakenteiden säilymiseen kuivina. Asuntojen sisäänkäynneille on järjestettävä niin korkealle sijoitettu kulkuyhteys, että sen kautta mahdollinen evakuointi ääritilanteessa on mahdollista. Käytännössä tätä piha-alueiden nostoa tukee myös asutosuunnittelun esteettömyysvaatimus. Muita kuin asuintiloja on mahdollista sijoittaa tulvarajan alapuolellekin, kun samalla tiedostetaan tällöin otettava riski.

Suunnittelualue ei ole yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.



Kuva 5. Tulvakarttasarja. Ennusteen mukaan kahden, viiden, kymmenen ja sadan vuoden välein toistuva tulvatilanne ja korttelin sijainti alueella. Tulvaennuste perustuu nykyiseen maanpinnan korkeusasemaan. Suunnittelualueen pohjoispuolisen ns. Taidetehtaan alueen jo toteutunut tilanne ei vielä näy tässä kartassa, vaan maaperän korkeusasematiedot ovat 2000-luvun alusta.

### 3.1.2.4 Kasvillisuus, eläimistö ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualue on rakentamatonta. Tarkkaan ottaen alueen eteläosalla tosin on laajuudeltaan noin 44 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen suhteellisen kevytrakenteinen puuperusteinen ja -rakenteinen varastorakennus, joka lienee 1990-luvun alusta ja liittyyne laskettelukeskuksen tai alueella olleen jousiammuntaradan tarpeisiin. Rakennuksesta ei löydy lupatietoja, mutta ainakaan vuoden 1986 ilmavalokuvassa sitä ei vielä näy.



*Kuva 6, kuvayhdistelmä 12.4.2021. Alueen eteläosalla oleva kevyehkö yksinkertaisella seinärakenteella varustettu varastorakennus kaakosta läheltä tulevaa Taidetehtaankadun ja hulevesikanavan vartta myötäilevän puistokäytävän risteystä, rakennus läheltä ja kurkistus sisälle.*

Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa merkittävää maankäyttöä, joka olisi voinut jättää jälkensä maaperään. Alue on vanhaa peltoa ja niittyä, joka on sittemmin metsittynyt. Aluetta on kuitenkin viime vuosina käytetty maa-aineisten välivarastointiin. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty syyskuussa 2019 valmistuneessa tutkimuksessa. Tutkimuksessa ei havaittu alemman ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten maaperässä ei ole kunnostustarvetta. Alueella ei sijaitse merkittävästi luonnon eläimistöä.

### 3.1.3 Ympäristön käytön historiaa

Alue on osa vanhaa viljelymaisemaa ja oli jo varhain palovaarallisten esiteollisten toimintojen sijoitusaluetta. Nykyään Taidetehtaana tunnetun kulttuurikeskuksen rakentamisesta käynnistyi 1910-luvun lopulla laajempi teollinen kehitys. Taidetehtas rakennettiin aluksi vaneritehtaaksi ja toiminta muovautui konepajateollisuudeksi. Teollinen toiminta alueella päättyi 1980-luvulla.

1960-luvun jälkipuoliskolla ns. Porvoonportin aluerakentamiskohde nousi suunnittelualueen pohjoispuolelle. Tästä alkoi kehitys, jonka myötä teollinen toiminta vaiheittain väistyi asumisen tieltä. Alanaisiä ryhdyttiin kutsumaan Länsirannaksi viimeistään Moderni Puukaupunkihankkeen myötä 1990-luvun lopulla ja Länsiranta kytkeytyi liikenteellisesti vahvasti empirekeskustaan syksyllä 2004 avatun Aleksanterinkadun sillan kautta.

Suunnittelualue sijoittuu Taidetehtaan eteläpuolelle kuitenkin vanhan konepajan piha-alueen ulkopuolelle. Aluetta on lähinnä käytetty jonkin verran maa-ainesten välivarastointiin, mutta muuten alue on pitkälti ollut viime vuosikymmeninä käyttämättömänä ja metsittynyt.



*Kuva 7. Ortoilmakuvapari 1972 ja kevät 2020. Puukortteli on rajattu kuviin ohuella valkealla viivalla. 1970-luvun kuvasta näkyy hyvin alueen käyttö lähinnä viljelyyn. Ajantasaisessa kuvassa Hellberginmäen kerrostaloja kuvan vasemmassa reunassa. Päiväkoti Metsätähti ei vielä näy tässä kuvassa.*

### 3.1.4 Rakennettu ympäristö

Alueen pohjoisnaapurissa on vielä osittain rakentamaton ns. Taidetehtaan alue. Lähin viisikerroksinen asuinkerrostalo on vuodelta 2015. Suunnittelualueen ja Porvoonjoen väliin jää leveähkö ranta-kaistale, jolle sijoittuu lähitulevaisuudessa mm. vierassatama ja muita matkailua ja virkistystä tukevia toimintoja. Alueen länsipuolelle valmistuu vuoden 2020 aikana kokonaan puurakenteinen päiväkot Metsätähti kaupungin omana hankkeena. Metsätähden ja suunnittelualueen väliin jää kaapeahko alue, johon tavoitellaan lähinnä asuinrakentamista. Niin ikään suunnittelualueen luoteispuolinen Taidetehtaan kadun ja Kultalistankadun rajaama alue on varattu asuinrakennushankkeen suunnittelua varten keskeiselle valtakunnalliselle toimijalle.

Länsi- ja eteläpuoleiset alueet odottavat osittain vielä maankäytön tarkentumista. Lounaassa on laskettelurinne, jonka edustalle toteutetaan tapahtumakenttä. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon tapahtumakentällä järjestettävistä tilaisuuksista aiheutuvat mahdolliset meluhäiriöt asumiselle. Kauempana länsiluoteessa ovat ammattikorkeakoulujen muodostama campus sekä kaukallisten palvelujen laajahko tarjonta.



Kuva 8. Panoraama Porvoonjoen yläpuolelta 13.9.2018. Suunnittelualue kuvassa vasemmalla etualalla. Kuvassa ei vielä näy ns. Hellberginmäen kerrostaloja eikä päiväkotia Metsätähdeä.

### 3.1.5 Toiminnallinen ympäristö (yhdyskuntarakenne)

#### 3.1.5.1 Asuminen, väestö rakenne ja kehitys

Suunnittelualue on rakentumaton, joten sillä ei ole asukkaita eikä liioin työpaikkoja. Pohjoinen naapurialue, Taidetehtaan alue on myös osittain toteutumaton. Tulevaisuudessa lähialueiden asukasmäärä tulee moninkertaistumaan nykyisestä.

#### 3.1.5.2 Palvelut, elinkeinotoiminta ja työpaikat

Alue liittyy kiinteästi keskustan kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Pohjoisnaapurissa Taidetehtaan aluella on noin 7 000 k-m<sup>2</sup> toteutettua liiketilaa. Alueen luoteispuolella on noin 400 metrin päässä vähittäiskaupan suuryksikkö S-Market Näsi. Alueen luoteispuolella jo noin 530 metrin etäisyydellä sijaitsee Lidl Näsi -päivittäistavaramyymälä. Taidetehtaan alueella on myös kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluita. Laaja Kokonmäen virkistysalue on aivan alueen eteläpuolella laskettelurinteineen. Koulutustarjontaa on Porvoo Campus ja Careeria –ammattikorkeakoulukeskittymässä alueen luoteispuolella. Lähimmät perusopetusta tarjoavat koulut sijoittuvat noin 700 metrin etäisyydelle alueen länsiluoteispuolelle ns. Näsin koulualueelle, jossa ovat sekä suomen- että ruotsinkieliset peruskoulut Albert Edelfeltin koulu ja Strömborgska skolan.

Suunnittelualue tukeutuu monipuolisiin virkistyspalveluihin. Kokonmäen ja Kokonniemen alueen liikuntapalveluihin sisältyy muun muassa useita urheiluhalleja, maauimala, skeittipaikka ja kuntoporaat sekä talvisin hiihtokeskus ja hiihtoladut. Kokonniemen liikuntakeskuksen kehittämisen konsepti julkistettiin alkuvuonna 2021 lähtölaukaukseksi alueen määrätietoiselle uudistamiselle. Alue rajautuu Porvoonjokeen leveähkön rantapuistoalueen välityksellä. Puistoaluetta kehitetään monipuoliseksi vapaa-ajan ja virkistysalueeksi. Aivan alueen koillisnaapurin rakentunee lähivuosina uusi vierasvenesatama, joka tukeutuu alueen teollisesta perinteestä kertovaan Wiléniuksen veneveistäjän jäljiltä vielä nähtävissä olevaan venesuojapariin.

### 3.1.5.3 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallistekniseen verkostoon. Vesihuollon verkosto sijoittuu alueen pohjoisreunalle Kultalistankadulle. Suunnittelun aikana Liikelaitos Porvoon vesi totesi, että lähtökohtana on välttää vesihuollon verkoston ulottamista Taidetehtaankadun eteläosalle. Tämä edellyttää koko korttelin liittämistä sen pohjoispuolella sijaitseviin liitospisteisiin. Alue rajautuu eteläkaakossa vuonna 2020 kunnostettuun hulevesiuomaan. Joen läheisyyden ansiosta hulevesien viivyttäminen alueella ei ole merkityksellistä hulevesiverkoston kuormituksen kannalta. Sen sijaan joki tulvii ajoittaan hulevesikanavan kautta, mikä asettaa haasteensa korkeustasoille, kuten selostuksen kohdassa 3.1.2.3 on kuvattu.

Kaukolämmön liitoskohta sijoittuu Taidetehtaankadun ja Kultalistankadun risteykseen. Porvoon Energia -konserniin lukeutuvan Porvoon Sähköverkko Oy:n aluetta tukeva muuntamo rakennetaan lähtökohtaisesti alueen ulkopuolelle sen lounaisnaapuriiin.

### 3.1.5.4 Liikenne

Aluetta rajaavat pohjoisessa ja lännessä kokoojakatutyypiset Kultalistankatu ja Taidetehtaankatu, joista jälkimmäistä ei korttelin kohdalle ole vielä rakennettu. Alueen itäpuolinen Kokonniementien vanha linjaus poistuu, korvautuu kevyen liikenteen yhteydellä ja ajoneuvoyhteys Kokonniemeen siirtyy suunnittelualueen länsipuolelle Taidetehtaankadun jatkeelle. Kokoojakatujen liikennemäärät ovat nykyään hyvin maltilliset, mutta ympäröivien alueiden rakentuessa liikennemäärät asettuvat noin kymmenen vuoden kuluessa keskustamaiselle tasolle. Pohjoisen naapurialueen, Taidetehtaan alueen päivittäistavarakaupan suuryksikköhankkeen toteutuessa liikennemäärät kasvavat oleellisesti. Näitä vaikutuksia on arvioitu hanketta varten laaditun 13.2.2017 hyväksytyyn asemakaavan 503, Taidetehtaan rantakorttelit, yhteydessä.

Kevyen liikenteen kulkuyhteyksien kannalta suunnittelualueen läpi tulee sijoittaa puolijulkinen kulkuyhteys, joka nivoo alueen Taidetehtaan alueelta tulevan Taidetehtaanpolun jatkeeksi. Muuten merkittäviä yhteystarpeita alueen kautta ei kohdistu. Alueen itä- ja eteläpuolille tulee tärkeät kevyen liikenteen reitistön osat ja niiden avulla alue osaltaan on hyvin saavutettavissa myös kevyen liikenteen välinein.

Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 300 – 350 metrin etäisyydelle Aleksanterinkaaren ja Läntisen Aleksanterinkadun varrelle. Porvoon linja-autoasema on Empirekeskustassa torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 900 metriä.

### 3.1.5.5 Ympäristöhäiriöt

Alueella on keskustamaiselle sijainnille ominaisia lähinnä liikenteen melu- ja pölyhaittoja. Nykyään alue on hyvin rauhallinen, mikä johtuu ympäristön toteutustilanteen keskeneräisyydestä. Ympäristöhaittojen hallintaan riittävät sinänsä tavanomaiset asuntojen tuloilmanottoon ja julkisivujen ääneristävyyteen liittyvät määräykset. Tulvaan varautumista on käsitelty kohdassa 3.1.2.3. Pienilmas- ton suhteen alue sijoittuu Porvoonjokilaakson alavaan osaan, jonne kerääntyy etenkin syksyisin sa- tunnaisesti kylmää sumua.

Alueen aiempi maankäyttö ei suoraan anna viitteitä mahdollisesta maaperän pilaantuneisuudesta, mutta alue sijoittuu nykyisen Taidetehtaan eli aiemman puutavara- ja konepajateollisuutta sisältä- neen teollisen keskittymän pihapiirin reuna-alueelle. Alueen mahdollinen maaperän pilaantuneisuus on selvitetty koekaivauksin, jotka tuottivat puhtaan tuloksen (Puukortteli, Porvoon Länsiranta, maa- perän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Finland Oy, syyskuu 2019). Kunnostustarvetta ei näin ollen havaittu.



### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Porvoon kaupunki.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Alueen suunnitteluun keskeisesti liittyvät suunnitelmat, päätökset ja selvitykset on lueteltu taulukkoon 1. Taulukkoon on myös kirjattu suunnitelmiin, päätöksiin ja selvityksiin liittyvät keskeiset päivämäärät ja tiedot esimerkiksi lainvoimaisuudesta.

Taulukko 1 Alueen suunnitteluun liittyvät 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
	Itä-Uudenmaan maakuntakaava	Vahvistettu 15.2.2010, ympäristöministeriö. Lainvoimainen 6.4.2011
	Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava	Vahvistettu 30.10.2014 Lainvoimainen 29.4.2016
	Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava	Hyväksytty 24.05.2017, maakuntavaltuusto. Lainvoimainen 15.5.2020.
	Keskeisten alueiden osayleiskaava, Porvoon kaupunki	Hyväksytty 15.12.2004, Porvoon kaupunginvaltuusto. Lainvoimainen 24.5.2006.
	Asemakaava 215	Vahvistettu 14.3.1996
	Asemakaava 402	Hyväksytty 13.12.2006
	Asemakaava 498	Hyväksytty 22.8.2018
	Asemakaava 251	Hyväksytty 14.12.1998
Kaupunkistrategia sekä kaupungin kehittämistä ja toimintaa ohjaavat ohjelmat	Unelmien Porvoo 2030	Hyväksytty 26.9.2018 Porvoon kaupunginvaltuusto
	Ilmasto-ohjelma 2019-2030	Hyväksytty 14.10.2019 § 301. Päivitetty 30.3.2020 § 100. Porvoon kaupunginhallitus
	Maapoliittiset linjaukset 2012	Hyväksytty 30.5.2012 § 30. Porvoon kaupunginvaltuusto
	Asumisen ohjelma 2030	Valmisteilla 2021, Porvoon kaupunginhallitus
Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat	Rakennusjärjestys	Hyväksytty 12.12.2007 § 143, Porvoon kaupunginvaltuusto. Voimaantulo 20.2.2008
	Tonttijako- ja rekisteri	Alue kuuluu Porvoon kaupungin sekä maanmittauslaitoksen ylläpitämiin kiinteistörekistereihin. Alueella on tonttijako.
	Pohjakartta	Suunnittelualueen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Maapoliitiikan kaupunkimittaus ylläpitää pohjakartan tietoaineistoa.

	Rakennuskiellot	Alueella ei ole rakennuskieltoa
Muut aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja päätökset, kuten inventoinnit ja suojelupäätökset	Lueteltu selostuksen kohdassa 1.6	

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan 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-alueita kehitetään mm. monipuolisena palvelujen ja asumisen alueena. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä edistetään ja luodaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä edistetään. Alueella ei ole historiallista rakennuskantaa, mutta alueen maankäytön suhde alueen lähituntumassa sijaitsevaan Taidetehtaan tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Samoin on otettava huomioon alueen näkyvä sijainti Porvoonjoen kulttuurimaisemassa ja kansallisen kaupunkipuiston tuntumassa.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on taajamatoimintojen kehittämyöhykettä. Alueella on lisäksi merkintä maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

### 3.2.3 Yleiskaava

Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Alueen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi alue on varustettu merkinnällä säilytettävistä ympäristöarvoista.



Kuva 9. Alueen sijainti maakuntakaavojen yhdistelmässä (valkoinen nuoli) ja yleiskaavakartalla (rajaus). Ei mittakaavassa.

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Asemakaava 215 on vahvistettu 14.3.1996. Asemakaava perustuu vuonna 1989 ratkaistun yleisen aatekilpailun pohjalta laadittuun koko Länsirannan kattavaan asemakaavojen sarjaan. Vuonna 1997 tapahtuneen Porvoon kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitoksen jälkeen kaupunginhallitus teki ns. Länsiakselin kehittämisspätöksen, jonka mukaan näitä asemakaavoja ei toteuteta, vaan Länsiranta otetaan osa-alueittain uuteen tarkasteluun. Tämän periaatteen mukaisesti Länsirannan asemakaavaa on muutettu alue kerrallaan. Osa-alueittain etenevää asemakaavoitustyötä ohjaavat jatkuvasti päivitettävät Länsirannan kehittämistavoitteet, joissa määritellään katuverkon pääperiaatteet ja korttelialueiden suhde vapaaseen tilaan.

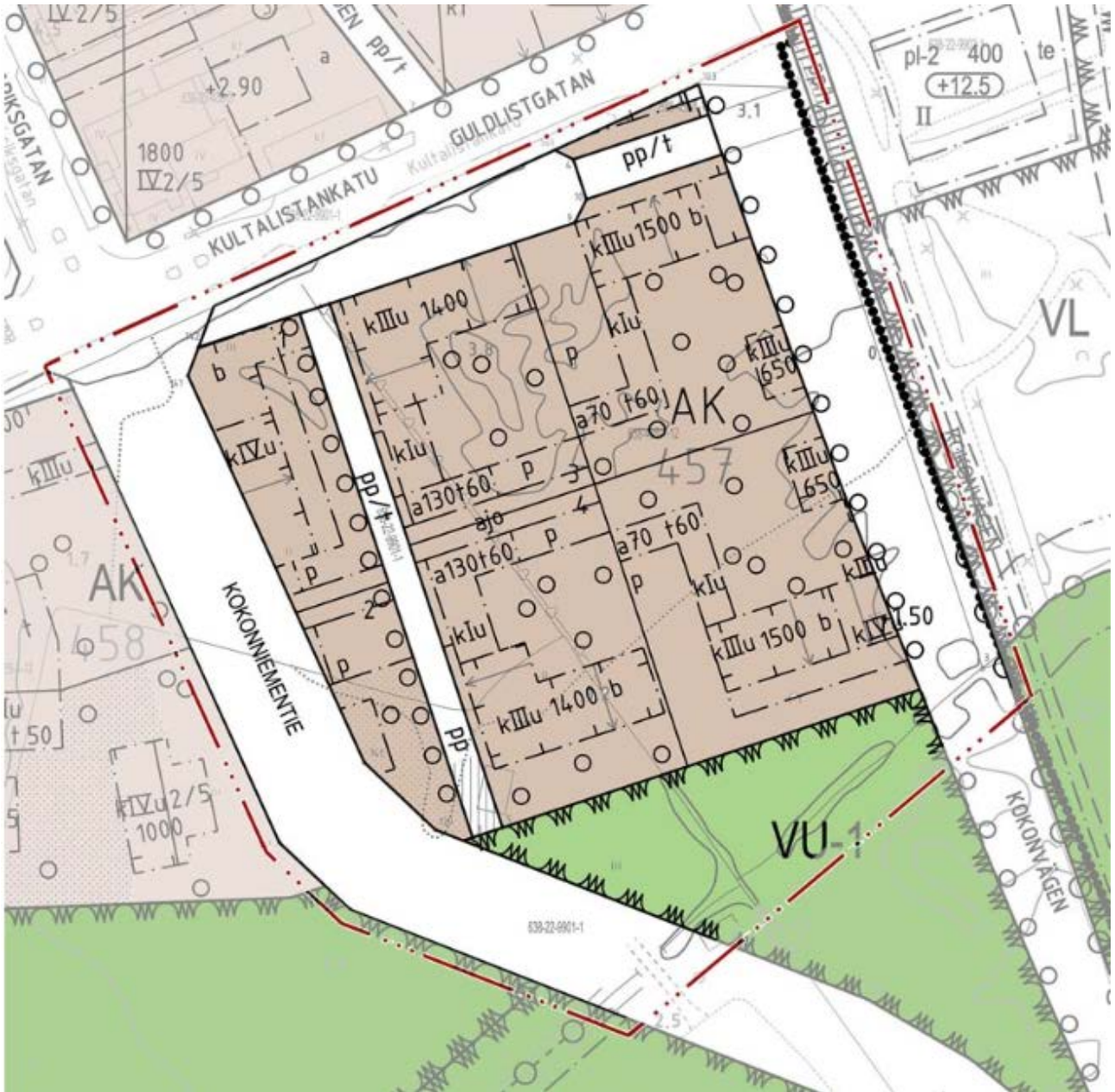
Länsirannan kehittämissperiaatteiden mukaan vuoden 1989 aatekilpailun pohjalta laadittuja asemakaavoja ei ole kumottu, vaan ne kumoutuvat Länsirannan asemakaavamuutosten yhteydessä. Näin muodostuu ajantasa-asemakaavaan toteutuskelvottomia osittain muutettuja korttelien osasia, joista tälle asemakaava-alueelle kohdistuu osia korttelialueista ja niille osoitetuista rakennusaloista.

Asemakaavassa alueella on osia asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja katualueita. Korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 7 750 k-m<sup>2</sup>, josta noin 640 k-m<sup>2</sup> on osoitettu talousrakennustyyppisiä tiloja varten. Kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Osa korttelialueesta on osoitettu auton pysäköimispaikaksi (p) ja osa puilla ja pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Asemakaavassa on annettu lisäksi lukuisia rakentamista koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava 402 on hyväksytty 13.12.2006. Asemakaavassa on osa Kokonniementie-nimistä katualuetta suunnittelualueen itäreunalla.

Asemakaava 498 on hyväksytty 22.8.2018 ja siinä on Kokonniementie-niminen katualue suunnittelualueen länsireunalla.

Asemakaava 251 on hyväksytty 14.12.1998. Siinä on suunnittelualueen eteläosalla urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-1) osoitettua aluetta.



Kuva 10. Ajantasa-asemakaavayhdistelmä. Ei mittakaavassa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti hyvin merkittävään paikkaan. Alueen voimassaoleva asemakaavatilanne on osa-alueittaisista asemakaavamuutoksista johtanut tilanteeseen, jossa kaava ei ole enää toteutettavissa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Länsiranta on rakentunut vuosituhatien alussa toteutuneesta Moderni puukaupunki –alueesta kohti etelää vauhdikkaasti. Puuta on saatu toteutumaan lähinnä rakennusten julkisivuille runkorakenteen jäätyä betonirakenteiseksi. Länsirannan rakentumisen edettyä sen eteläosaan, haluttiin saada rakentumaan Länsirannalle yksi kokonaan puurakenteinen kortteli.

Kaupunki pyysi tarjouksia Länsirannan Puukorttelin tontinluovutukseen tähtäävästä kaavoitusyhteistyömallista. Tarjouspyyntö järjestettiin 17.10.2018 - 11.1.2019. Tarjouksia saatiin neljä ja niistä parhaaksi arvostellun tarjouksen laatijaryhmän kanssa päätettiin laatia yhteistyössä asemakaavamuutos Puukorttelin toteuttamiseksi. Yhteistyötahoksi valikoitui TILA Group Oy yhdessä arkkitehtitoimisto OPEAA Office for Peripheral Architecture kanssa. TILA Group Oy:n kanssa on tehty asemakaavoituksen kustannusten jaosta ja tonttien varaamisesta sopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 19.8.2019 § 246.

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelman asemakaavakohteen Länsiranta, eteläiset alueet –nimiseen laajaan alueeseen, josta erotetaan tarpeen mukaan erillisiä kaava-alueita. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvittu. Hankkeesta tiedotettiin ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 11.6.2019, jossa kohde on jo saanut oman kohde-numeronsa 4. Viimeksi hankkeesta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa keväällä 2021.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) kohdassa 7.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavahankkeesta on tiedotettu ensimmäisen kerran kaavoituskatsauksessa 11.6.2019.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen on toteutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 2) mukaisesti. Kaava on laadittu tiiviissä yhteistyössä todennäköisen toteuttajatahon ja rakennussuunnittelijan kanssa, joten kaavaa laadittaessa on samalla varmistettu kaupunkikuvallisen laatutason toteutuminen rakennustavan ohjauskeinoin sekä alueen taloudelliseen toteutettavuuteen liittyvät yksityiskohdat.

Hanke käynnistyi tarjouspyyntövaiheessa 20.9.2018 järjestetyllä seminaarilla, jossa esiteltiin yhteistyömalli- ja tontinluovutustarjouskilpailun tavoitteet ja niiden taustoittamiseksi puurakentamisen asiantuntijat kertoivat, miksi puurakentamisen edistäminen on tärkeää, mitä puusta on lähivuosina rakennettu ja millaisia kokemuksia monikerroksisesta puurakentamisesta on.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolovaiheessa järjestettiin 27.5.2021 seminaari, jonka tavoitteina olivat lisätä Puukorttelin toteuttajien tietoisuutta paikallisten toimijoiden käytettävyydestä, antaa informaatiota siitä, miten Puukorttelin rakentumisella lisätään hiilivarastoja ja autetaan Porvoon kaupunkia toteuttamaan kaupunkistrategiassa asetettua hiilineutraalisuustavoitetta (2030) sekä kiinnittää huomiota lyhyiden toimitusmatkojen vaikutukseen Puukorttelin rakennusvaiheen elinkaarikustannuksiin

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellytti maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisen viranomaisneuvottelutarpeen selvittämistä. Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse 20.5.2019, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Kunnan asettamat ja suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Asemakaavalla tuetaan kaikkia kaupungin asettamia strategisia päämääriä. Kaavatyöllä muun muassa tuetaan Porvoon väestönkasvutavoitetta (suosituin kaupunki, paras arkenakin) toteuttamalla laadukasta asumista arviolta keskeiseen sijaintiin lähelle palveluita. Hanke tuo alueelle uutta elinvoimaa (kaupunkielämää). Asuinrakennusten suunnittelussa otetaan tavoitteen mukaan huomioon kestävän kehityksen tavoitteet, joista keskeisimpinä elinkaari-vaikutukset (ilmastotyön edelläkävijä). Rakentamisessa pyritään hiilineutraaliin, energiaviisaisiin ja muuntojoustaviin asuntoratkaisuihin.

Kaupunkistrategian lisäksi Porvoon kaupungilla on useita luottamuselinten hyväksymiä ohjelmia, jotka ohjaavat kaupungin kehittämistä ja toimintaa (ks. taulukko 1 kohdassa 3.2).

### **4.4.2 Muut asetetut tavoitteet**

Asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti hyvin merkittävään paikkaan. Moderni puukaupunki -alueesta käynnistynyt Porvoon monipuolista puurakentamisen perinnettä täydentävä kehitys halutaan kiteyttää aikaansaamalla monikerroksista puurakentamista nykyaikaisesti ja innovatiivisesti ilmentävä kohde Länsirannan eteläosaan, jossa alueet on jo pitkälti otettu tehokkaan maankäytön piiriin. Viimeisiä asuinkortteleita siis ollaan suunnittelemassa Länsirannalle. Vaikka Moderni puukaupunki -alueen aloituskorttelissa rakenteet ovat puuta ja kerrostalorakentamisessakin on saavutettu puujulkisivuja, ei massiivipuurakentamista ole vielä saatu Länsirannalla toteutumaan.

Toukokuussa 2019 julkistetun Länsirannan puukorttelin tontinluovutus- ja yhteistyömalli -tarjouskilpailun tavoitteet olivat arvostelupainotuksineen:

A. Puurakentamisen innovaatiot 30 %

- Puurakentamisen ratkaisujen kekseliäisyys
- Puurakentamisen ilmentämisen keinot suunnitteluratkaisuissa

B. Kaupunkirakenteellinen laatu 40 %

- Arkkitehtoninen kokonaisuus
- Rakentamisen kaupunkikuvallinen liittyminen ympäristöön
- Asuntojen huoneistojakauman monipuolisuus ja asuntoratkaisujen laatu
- Piha- ja ulkotilajärjestelyjen laatu ja yhteiskäyttöisyyden huomioon ottaminen niissä
- Asumisen aputilojen ja mahdollisten palvelutilojen innovatiivisuus

Elinkaarivaikutukset ja ekologinen kestävyys 30 %

- Innovatiiviset ekologista kestävyyttä edistävät ratkaisut
- Rakennustuotteiden ja –materiaalien hiilijalanjälki
- Rakennuksen energiatehokkuus
- Rungon käyttöikä ja uudelleenkäytettävyys

Tarjouksia saapui määräaikaan 11.1.2019 mennessä neljä kappaletta. Kaikki tarjoukset todettiin hyväksytysti jätetyiksi. Kaupunkirakenteellisessa laadussa kaikissa ehdotuksissa oli selkeitä ansioita. Ne liittyivät ensisijaisesti korttelin ratkaisemiseen konseptitasolla. Asumisen kokonaismäärä oli kaikissa ehdotuksissa tarjouspyynnön reunaehtojen puitteissa noin 15 000 – 16 900 k-m<sup>2</sup>. Mitoitus vastaa noin 250 - 290 asuntoa ja vastaavasti 300 - 430 asukasta. Asumisen ohella liike-, toimisto- ja palvelutilaa ehdotuksiin sisältyi parhaimmillaan vajaat 1 000 k-m<sup>2</sup> eli toteutus oli asumispainotteinen.

Puurakentamisen innovaatioiden osalta kaikissa tarjouksissa oli esitetty runkorakenteeksi puuta. Ehdotuksista kolme tukeutui CLT-rakenteeseen, kun yhdessä ratkaisu perustuu puiseen mineraalivilillä eristettyyn rankoseinään. Julkisivuissa ja kokonaisarkkitehtonisessa otteessa on selkeitä eroavaisuuksia siinä, miten kekseliäästi ilmaisu kuvastaa nimenomaan puun käyttöä rakentamisessa.

Etenkin elinkaarivaikutusten vertailu osoittautui vaikeaksi. Tarjouksissa oli syvennytty elinkaarivaikutusten kuvaamiseen vaihtelevasti siten, että niiden vertailu oli haastavaa. Kahdesta tarjouksesta oli ilmeisesti yritetty toimittaa maastomallitiedosto, siinä kuitenkin onnistumatta. Tästä huolimatta näitä tarjouksia ei ole katsottu aiheellisiksi hylätä, vaan arviointi suoritettiin kaikkien tarjousten osalta kokonaisuudessaan loppuun asti.

Jatkosuunnittelussa tavoitteisiin sisällytettiin voimakkaasti massiivipuorakentaminen eli CLT-tyyppinen rakenneratkaisu, puun runsas läsnäolo asuntojen pintaratkaisuissa ja sen vaikutus sisäilman laatuun ja terveysvaikutuksiin.

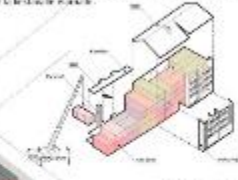
**Uraani kylä**

Korkeita kirkkoita ja matalia kiviä. Ihminen lähellä kirkon ja kirkon läheisyyden läheisyyttä ja väliä väliä. Ihminen lähellä kirkon ja kirkon läheisyyden läheisyyttä ja väliä väliä. Ihminen lähellä kirkon ja kirkon läheisyyden läheisyyttä ja väliä väliä.



**Modulaarinen puzarkone / CLT**

CLT on uusi materiaali, jota voidaan käyttää rakentamiseen. Se on valmistettu puusta ja se on kestävä. Se on valmistettu puusta ja se on kestävä. Se on valmistettu puusta ja se on kestävä.



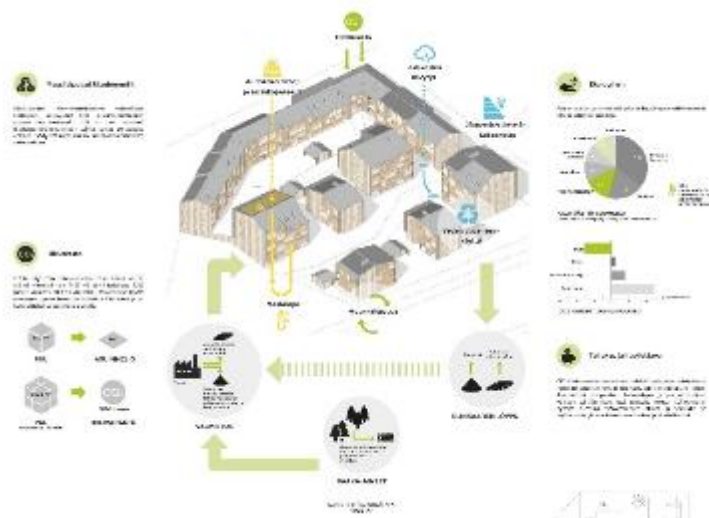
**Monimuotoiset ulkoilmat**

Monimuotoiset ulkoilmat tarkoittaa, että on oltava erilaisia tiloja ja tiloja. On oltava erilaisia tiloja ja tiloja. On oltava erilaisia tiloja ja tiloja.



**Kolme typologiaa**

Kolme typologiaa tarkoittaa, että on oltava kolme erilaista tyyppiä. On oltava kolme erilaista tyyppiä. On oltava kolme erilaista tyyppiä.



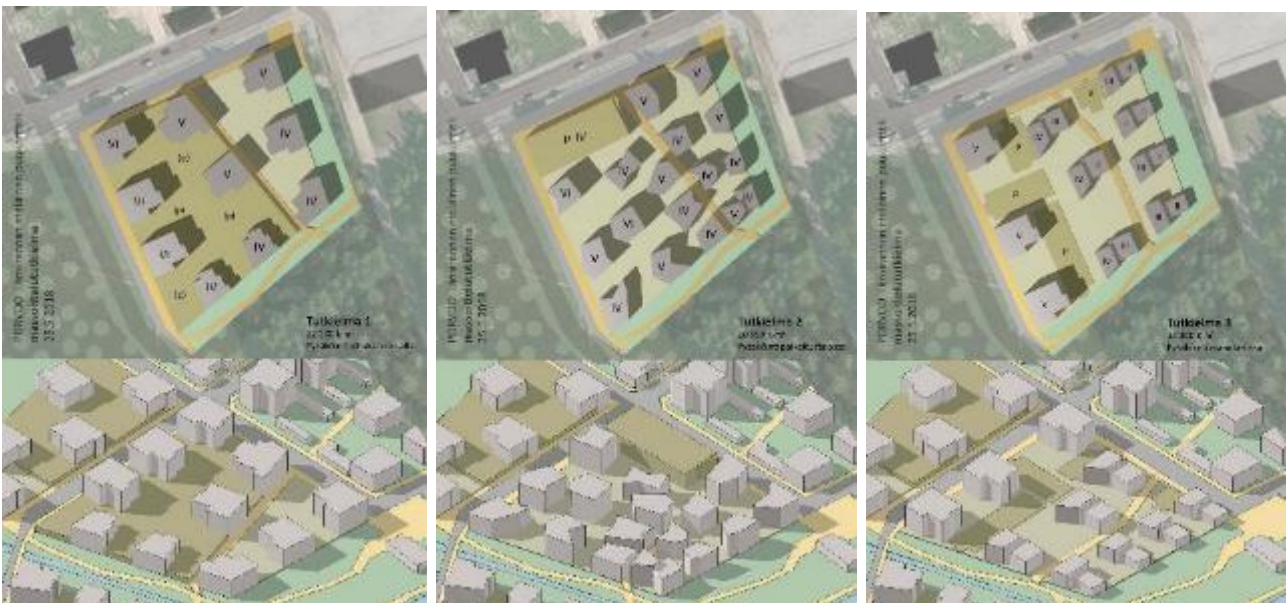
Kuva 11. Oteita OOPEAA Office for Peripheral Architecture laativasta voittokkaaksi osoittautuneesta tarjouksesta nimimerkillä "KOOTTA".



## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu tarjouspyyntömenettelyssä voitokkaaksi osoittautuneeseen, arkkitehtitoimisto OOPEAA Office for Peripheral Architecture -toimiston ehdotukseen, joka kelpuutettiin sellaisenaan asemakaavaluonnoksen pohjaksi. Muita vaihtoehtoja ei ollut asemakaavavaiheessa enää tarpeen tutkia, koska vaihtoehtotarkastelu oli tehty tarjouspyyntömenettelyn avulla.

Sinänsä tarjouspyyntömenettelyn taustaksi oli tehty konseptitasoiset tutkielmat, joilla haarukoitiin alueelle sijoitettavissa olevan rakentamisen määrää, massoittelemia ja pysäköintiratkaisuja hyvin korkealla tasolla.



Kuva 12. Suunnittelualan alustavat massoitteletutkielmat keväältä 2018. Kaupunkisuunnittelu.

## 4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

### 4.6.1 Mielipiteet luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutosluonnos olivat maankäyttö- ja rakennuslain 62 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtävillä 12. - 23.12.2019 ja 2. - 24.1.2020. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä eikä kaavaan siten kohdistunut muutostarpeita. Tämä oli toisaalta odotettua, koska hankkeesta oli jaettu tietoa mediankin välityksellä, hanke oli saanut myönteistä julkisuutta ja lähinaapurustossa ei ole kovin paljon asukkaita jolloin yksityisiä intressejä alueeseen ei juuri kohdistu.

#### 4.6.2 Alustavat lausunnot ja kommentit luonnosvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteiden kanssa samanaikaisesti varattiin viranomaisosallisille mahdollisuus kommentointiin ja pyydettiin tarpeelliset alustavat lausunnot.

##### Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Uudenmaan ELY-keskus tuli informoiduksi kaavahankkeesta viranomaisneuvottelutiedustelun yhteydessä eikä erillinen lausuntomenettely ollut luonnosvaiheessa tarpeen.

##### Museoviranomainen

Porvoon museo / Itä-Uudenmaan aluevastuumuseo totesi, että rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Muinaisjäännösten kannalta alue ei ole kovin potentiaalinen, joten arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta museolla ei ole huomautettavaa.

##### Pelastusviranomainen

Palon leviämisen rajoittamisen ja rakennusten käyttöturvallisuuden näkökulmasta pelastusviranomainen totesi, että automaattinen sammutuslaitteisto on tarpeen ja myös veden saatavuus tulee ottaa huomioon. Kellareissa kantavat rakenteet eivät saa olla puuta.

##### Muut viranomaisosalliset

Muut osalliset painottivat maaperän heikon rakennettavuuden erityistä huomioon ottamista. Ympäristöterveydenhuollolla ei ollut huomautettavaa. Sekä Elisa Oyj:llä että Telia Companyllä on tietoliikennekaapeleita alueella tai aivan sen tuntumassa.

#### 4.6.3 Vuorovaikutus asemakaavaehdotusta valmisteltaessa

Asemakaavaehdotuksen valmisteluun syksyllä 2020 liittyi hankeorganisaation perustama määrätietoinen ns. viikkopalaverimenettely. Näissä palavereissa oli projektinjohdon ja arkkitehtisuunnittelun ohella aina mukana myös asiantuntijoita, kuten geotekniikan, kuntatekniikan ja Porvoon veden, palokonsultoinnin, pelastusviranomaisen ja rakennusvalvonnan asiantuntijat. Erikseen pidettiin energiatehokkuutta ja elinkaarivaikutuksia pohtinut neuvottelu. Viikkopalaverien yhteydessä mm. todettiin, että automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema vedensyöttö voidaan taata alueelle ja syvennettiin rakennettavuuteen ja katusuunnitteluun liittyviä reunaehtoja ja täydennettiin tietoja (ks. mm. kohta 3.1.2.2).

#### 4.6.4 Muistutukset ehdotusvaiheessa ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 26.5. - 28.6.2021. Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta. Muistutuksissa otettiin kantaa pääasiassa mittakaavaan eli kerroslukuun ja rakentamisen kokonaislaajuuteen. Erityisesti korttelin länsireunan pitkä lamellitalomassa nähtiin mittakaavaltaan kookkaana. Huolta kannettiin Kokonmäen näkyvyydestä osana aluekuvaa, kun katsotaan Aleksanterinkadun sillalta etelään. Muistutuksissa esille nostetut näkökohdat on arvioitu asemakaavan vaikutustenarvioinnin yhteydessä selostuksen kohdassa 5.4. eivätkä ne ole johtaneet asemakaavan tarkistustarpeeseen.

#### 4.6.5 Viralliset lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Viranomaisosallisista pelastusviranomainen nosti lausunnossaan esiin joitakin hyviä yleisluoteisia huomioita, jotka eivät kuitenkaan edellyttäneet muutoksia kaavaan. Muilla viranomaisosallisilla, joista mainittakoon erityisesti museoviranomainen, ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) totesi kaavaratkaisun olevan yhdyskuntarakenteen ja

kulttuuriympäristön kannalta asianmukainen ja osoitti muutamia tarkennustarpeita tulvaan varautumisen, sisäilman laadun ja sulfaattimaiden huomioon ottamiseen liittyvien määräysten osalta. Näiden osalta kaavaan ja selostukseen on tehty teknisluonteisia tarkennuksia. Kriittisesti Uudenmaan ELY-keskus suhtautui liikennemääräarvion ja meluntorjunnan perusteisiin. Lausunnon johdosta on laadittu erillinen Länsirannan eteläosan meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 5.11.2021) ja sen taustaksi tarkennettu liikennemääräennuste, joka sisällytettiin meluselvitykseen (kuntatekniikan suunnittelu, 2021). Selvitys osoitti, että asemakaavan julkisivujen ääneneristävyysvaatimusta oli mahdollista keventää. Asemakaavaa on tarkistettu jättämällä vaatimus koskemaan vain parvekelasitusvaatimusta kadun puoleisilla parvekkeilla. Samalla selostukseen on tehty muutamia teknisluonteisia tarkennuksia, jotka on kuvattu tarkemmin liitteessä 3. Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa neuvoteltiin 5.10.2021. Neuvottelussa ELY mm. totesi meluselvityksen asianmukaiseksi ja tarpeelliseksi. Niin ikään Uudenmaan ELY-keskus totesi sähköpostitse 6.10.2021, että asemakaava on liitteessä 3 kuvatuin muutoksin ja niiden perustelujen esittämisen myötä valmisteltavissa hyväksyttäväksi eikä uutta lausuntoa tai neuvottelua tarvita.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen laajuus on noin 2,0 ha. Alueella on yksi asuinkerrostalojen korttelialue, katualueita ja virkistysaluetta. Korttelin pinta-ala on 13 761 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta asuinkerrostalorakentamiseen 14 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi liike-, toimisto- ja palvelutiloille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksille yhteensä 245 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa kortteliin osoitettu rakentamisen kokonaismäärä on näin 15 245 k-m<sup>2</sup>, jolloin korttelitehokkuudeksi muodostuu noin  $e = 1,11$ . Maantasokerrokseen saa sijoittaa asumisen aputilaa ja asukkaiden yhteistilaa yhteensä enintään 20 % rakennusalalle osoitetusta kerrosalasta, mikä tarkoittaa jopa 3 000 k-m<sup>2</sup>:n laajuista tosi-asiallista pääkäyttötarkoitusta tukevan rakentamisen määrää asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Korttelin rakennemallista johtuen aputilarakentaminen tuskin kuitenkaan toteutuu kaikkien rakennusten kohdalla noin suurena. Lisäksi vielä käytännössä maanpäällisenä toteutettavan pysäköintihallin pinta-ala on noin 4 000 m<sup>2</sup> eikä sen laajuutta lueta rakennusoikeuteen.

Kaavaratkaisu tarjoaa mahdollisuuden noin 180 – 220 asunnon rakentamiseen. Asukkaita alueelle voisi sijoittua 220 - 280. Katutasoon on mahdollista toteuttaa pienimuotoista toimisto- ja liiketilaa, jotka voivat tarjota muutaman työpaikan.

Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan jää osittain teoreettiselle tasolle, koska voimassa oleva asemakaava pohjautuu vuonna 1989 ratkaistuun Länsirannan yleiseen aatekilpailuun, jonka pohjalta laaditut asemakaavat on vahvistettu vuonna 1996. Kokonaissuunnitelman kortteleita on sittemmin paloitettu uusien ja muuttuneiden suunnittelulähtökohtien mukaisesti kuitenkin kumoamatta vanhaa asemakaavaa. Näin ollen tällekin asemakaava-alueelle osuu voimassa olevasta ja nyt kumoutuvasta asemakaavasta vajaita kortteleita ja jopa rakennusalojen osia. Asemakaava-alueelle sijoittuu voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta 7 750 k-m<sup>2</sup>. Huolimatta vertailun teoreettisuudesta, voidaan todeta rakentamisen määrän kasvavan asemakaava-alueella 7 495 k-m<sup>2</sup> verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Sinänsä alueen käyttötarkoitus säilyy kutakuinkin voimassa olevan kaavan mukaisena.

### 5.1.2 Palvelut

Alue tukeutuu keskustamaiseen tapaan vahvasti palveluverkkoon. Kaupallisia palveluja tarjoaa Taidetehtaan alueen kauppakujan erikoiskaupan keskittymä noin 260 metrin etäisyydellä pohjoisessa. Päivittäistavarakaupat, vähittäiskaupan suuryksikkö S-market Näsi ja keskikokoinen päivittäistavarakauppa Lidl Näsi ovat 500 – 600 metrin etäisyydellä luoteissuunnassa. Taidetehtas tarjoaa myös kulttuuri- ja viihdepalveluita sekä ravintolapalveluita.

Koulutuspalveluita tarjoavat Porvoo Campus ja Careeria -ammattikorkeakoulut 300 metrin päässä luoteessa.

Muut julkiset palvelut sijaitsevat Porvoon liikekeskustassa, joka sijaitsee linnuntietä noin 800 metrin etäisyydellä koillisessa. Terveyspalveluja löytyy yksityisestä Lääkäritalosta noin 600 metrin etäisyydeltä ja kunnallista terveydenhuoltoa Näsin terveyskeskuksesta noin 700 metrin päästä. Alue käytännössä rajautuu eteläosastaan laajaan Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoalueeseenkin lukeutuvaan Kokonniemen ja –mäen virkistysalueeseen. Porvoonjokiranta on lähimmillään 75 metrin päässä korttelin itäpuolella tarjoaa varsinkin tulevaisuudessa yhä parempia mahdollisuuksia virkistystoimintaan. Jokirantaan on tavoitteilla vierasvenesatama heti korttelin koillispuolelle.

### 5.1.3 Liikenneverkko

Alue rajautuu pohjoisessa Kultalistankatuun ja lännessä rakennettavaan Taidetehtaankadun jatkeeseen. Kadut ovat pääkokoojakatuja. Kultalistankatu toimii myös Länsirannan läpäisevälle pääkatu Läntiselle Aleksanterinkadulle ja Aleksanterinkaarelle sekundäärisenä eteläisenä rinnakkaisyhteytenä.

Kevyen liikenteen kulkuyhteyksien parantamiseksi kaava-alueen läpi kulkee luoteis-kaakkoissuuntainen korttelin sisäinen puolijulkisen kulkuyhteys, raitti, joka nivoo alueen Taidetehtaan alueelta tulevan Taidetehtaanpolun jatkeeksi. Lisäksi viiteseunnitelmaan sisältyy elämyksellinen kahteen leveään portaikkoon yhdistyvä jalankulkureitti lännessä pihakannelle ja sieltä alas korttelin sisäiselle raitille. Itäreunasta kortteli nojautuu nykyisen Kokonniementien linjauksen kohdalle rakennettavaan merkittävään kevyen liikenteen yhteyteen, josta haarautuu korttelin eteläreunaa mukaileva hulevesikanavan vartta myötäilevä poikittaisyhteys.

Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 300 – 350 metrin etäisyydelle Aleksanterinkaaren ja Läntisen Aleksanterinkadun varrelle. Porvoon linja-autoasema on Empirekeskustassa torilla, jonne on katuja myöden matkaa reilut 900 metriä.



**Pihat**  
Kansipiha ja alapiha



**Yhteydet**  
↔ Pysäköintihalli    ↔ Pyörä- ja kävelytie  
→ Pysäköintitasku    → Huolto-ajo

Kuva 13. Kulkuyhteydet korttelin läpi ja kaksi eri luonteista piha-aluetta. Viiteseunnitelma, OPEAA 22.2.2021.

#### 5.1.4 Pysäköinti

Alueen suunnittelun lähtökohtana on menestyksekkään tarjouksen yhteydessä määritelty pääasiassa rakenteelliseen pysäköintiin perustuva ratkaisu, joka on maankäytön kannalta tarkoituksenmukaista ja tuottaa viihtyisiä pihatiloja etenkin asuntojen oleskelukäyttöön.

Alueen pysäköinti sijoittuu yhteen laajaan käytännössä maantasoon rakennettavaan yksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Laitos ei aukea kadun puolella suoraan katutilaan, vaan jää kadunvarsitalojen alimman kerroksen taakse. Viitesuunnitelman mukaan laitokseen on mahdollista sijoittaa 144 auto-paikkaa. Lisäksi alueen koillisosalle on viitesuunnitelmassa järjestetty 12 autopaikan pieni pysäköintipiha.

Asemakaava-alueella ovat voimassa pysäköintinormit:

- asuminen: 1 ap / 105 k-m<sup>2</sup>
- tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>.
- liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Normeissa on otettu huomioon keskustasijainti ja palveluiden hyvä saavutettavuus. Asumisen auto-paikkavaatimus perustuu yksinomaan kerrosalaan sidottuun normiin eikä lainkaan asuntokohtaiseen vaatimukseen. Länsirannalla Aleksanterin Aleksanterinkaaren sisäkehäalueella (asemakaava 459) ja toteutuksen yhteydessä Hellberginmäkenä tunnetuksi tulleella alueella (asemakaava 489), on sovellettu samankaltaista ratkaisua. Sittemmin Empirekeskustan itäosalla Porvoon Energia -nimisellä asemakaava-alueella (asemakaava 524) on siirrytty vielä väljempään normiin. Perusteena ratkaisulle ovat hyvät julkisen liikenteen yhteydet alueelle ja mahdollisesti talokohtaisesti pienenkin asuntokoon vaikutuksen hallitseminen suhteessa alueen toteutettavuuteen. Alueen laajuuden ja keskitetyn pysäköintiratkaisun takia on toivottavissa, että mahdolliset autonomistukseen liittyvät yksilölliset erot tasoittuvat näin laajalla alueella ja keskimääräinen todellinen pysäköintitarve tulee vastaamaan alueelle toteutettavien autopaikkojen määrää.

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

Alueella on annettu määräys polkupyöräpaikoista: 1 pp / asuinhuone. 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 tarjoaakin laajan valikoiman erilaisia säilytystiloja.

Liikkumisen apuvälineille, kuten sähkökäyttöisille kaksi- ja kolmipyörille saa rakentaa säilytystilan. Tila tulee varustaa sähköpistokkein sekä pesumahdollisuudella. Erillisen liikkumisen apuväline-tilan toteuttamalla saa autopaikkavaatimuksesta vähentää 5 % edellyttäen, että tuo säilytystila sijaitsee asuinrakennuksen maantasokerroksessa asuntojen välittömässä yhteydessä eikä siis erillisessä rakennuksessa. Huojennus kohdistuu rakennuslupamenettelyn yhteydessä yleensä suoraan yksittäisen rakennuksen autopaikkavaatimukseen.

Yhteiskäyttöautojen toteuttaminen voisi olla erityisen viisasta keskitetyn pysäköinnin ja taloyhtiöiden yhteisesti hallinnoiman ja keskitetyn pysäköintiratkaisun ansiosta. 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. Huojennus on tarkoitettu sovellettavaksi siten, että huojennus otetaan huomioon määriteltäessä autopaikkavaatimusta yksittäistä taloa koskevan rakennuslupahakemuksen yhteydessä valmistelussa, mutta tällöin yksittäisen rakennuksen autopaikkojen huojennuksen määrässä tulee ottaa huomioon alueen koko rakennusoikeuden määrä.

### 5.1.5 Tonttijako

Asemakaavamuutokseen sisältyy sitova tonttijako, joka vahvistuu asemakaavan voimaantulon yhteydessä. Suunnittelu yhteistyössä todettiin, että korttelia ei jaeta erillisiin tontteihin, vaan koko kortteli muodostaa yhden tontin. Alueen jakaminen toteutusteknisesti ja hallinnollisesti sopiviin yksiköihin on tarkoitus järjestää hallinnanjako- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksin. Mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen koko korttelin alueella onnistuu jouheasti, kun energiaa ei siirretä kiinteistörajan yli. Tarvittaessa tonttijaon muutoksella kortteli on toki mahdollista jakaa erillisiksi kiinteistöiksi myöhemminkin. Tällöin todennäköisesti tulee tarpeelliseksi perustaa koko joukko piha-alueiden ja pysäköintilaitoksen yhteiskäyttöön liittyviä rasitteita ja huolehtia palo-osastointivaatimusten täyttämisestä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 5.2.1 Kaupunkikuva- ja rakenne

Asemakaava-alueen muodostaa Länsirannan eteläosalle Porvoonjoen puoleiselle itäiselle reunalle kokoavan korttelin, jossa Taidetehtaan kadun puolelle sijoittuu selkärankamainen pitkä lamelli, korttelin keskelle kookkaat pistetalot ja rannanpuoleisimmalle osalle kaupunkivillatyypiset pienemmät pistetalot. Kortteli rajaa tehokkaan maankäytön korttelialuekokonaisuuden Kokonniemen ja jokirannan virkistysalueista. Asemakaavan havainnekuvien mukaan tämä näyttää toteutuvan mainiosti.

Puukortteli muodostaa oman hienovaraisesti muuhun kaupunkirakenteeseen liittyvän, mutta vahvan identiteetin omaavan kokonaisuutensa, joka toimii kaupunkikeskustaan jokea pitkin saavuttaessa jopa maamerkinomaisena kokonaisuutena. Niin ikään pohjoisesta Aleksanterinkadun sillalta kortteli hahmottuu omana kokonaisuutenaan hyvin.

Rakennusten ja rakennetun lähiympäristön laatu, toimivuus ja viihtyisyys pyritään turvaamaan asemakaavaratkaisuilla, kaavaan liittyvällä toteutusohjeella, rakennustapamääräyksellä sekä viranomaisyhteistyön avulla. Rakennustapaohje sitoutetaan noudatettavaksi kaavamääräyksellä. Hankkeen aluesuunnittelu perustuu kattavasti OOPEAA Office for Peripheral Architecture'n käsialaan.

### 5.2.2 Energiatehokkuus ja elinkaarivaikutukset

Puurakentamisen vauhdittamisen ja monikerroksisen puurakentamisen tavoittelun taustalla on korkealle asetettuja ilmastotavoitteita. Porvoon kaupunkistrategian, Unelmien Porvoo 2030 yksi keskeisistä tavoitteista on, että Porvoon on ilmastotyön edelläkävijä vuoteen 2030 mennessä. Rooliin kuuluu olla hiilineutraali kaupunki, tukea asukkaiden kestäviä elämäntapoja ja edistää kiertotaloutta. Puurakentaminen tukee hiilineutraaliuden näkökulmasta erinomaisesti näitä tavoitteita (puu hiilivara-astona). Puutuotteiden kierrätettävyyden merkittävä tekijä elinkaarivaikutuksia arvioitaessa. Hiilijalanjäljen laskenta tehdään 50 vuoden ajanjaksolle rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kortteli liitetään Porvoon Energia Oy:n kaukolämpöön, joka tuotetaan täysin uusiutuvilla energianlähteillä. Kaukolämmön käyttöä on tarkoitus tukea hybridiratkaisulla, joka sisältää aurinko- ja maalämpöä, kysyntäjouston hyödyntämisen ja minimoi ostoennergian käytön.

## 5.3 Aluevaraukset

Asemakaava-alueella käytetyt aluevarausmerkinnät on esitetty asemakaavakartassa

### 5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava-alueella on vain yksi korttelialue, asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Asemakaavan rakennusalat ohjaavat toteutuksen voimakkaasti viitesuunnitelman mukaista kokonaisuutta kohti. Korttelin länsi- ja pohjoisosalle kiertyy selkärankamainen pitkä lamellitalomassa ja rakenne kevenee itään kohti Porvoonjokea. Kerrosluvut vaihtelevat neljän ja kuuden välillä. Pienehköt talousrakennusnopat ovat yksikerroksisia. Melkein puolet korttelista on käytännössä maanpäällistä pysäköintilaitosta, joka jää talojen syleilemänä pihakansimaiseksi kortteliin uppoavaksi piilotetuksi rakenteeksi.



Kuva 14: Aksonometria kaakosta osoittaa korttelirakenteen ja massoitte-  
lun pääperiaatteet. OOPEAA  
22.2.2021.

### 5.3.2 Katualueet

Asemakaavaan sisältyy korttelin länsipuolinen kokoojakatu, joka nimetään uudelleen Taidetehtaan- kaduksi. Teknisistä syistä asemakaavassa on suikalemainen kaistale Kultalistankatua. Korttelin itä- puolella on ajantasa-asemakaavassa loogisesti asettava kevyen liikenteen katualueeksi osoitettu palanen rantapuiston kevyen liikenteen reitistön osaa, joka jatkuu selkeästi virkistysalueena. Kortte- lin läpäisee yleiselle kevyelle liikenteelle varattu alueen osa, joka ei siis ole katualuetta, vaan kortte- lialueella oleva korttelin käyttöä rajoittava kulkuyhteys.

### 5.3.3 Virkistysalueet

Asemakaava-alueen eteläosalla on kaistale ajantasa-asemakaavayhdistelmässä luontevaksi osaksi laajoja virkistysalueita liittyvä lähivirkistysalueen osa (VL), jolla on ratkaistu hulevesien johtamiseksi jo rakennettu kanava. Kaavaratkaisu on tällä kohdin näin ollen toteava.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen

Kaavamuutos vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen täydentämällä kaupunkirakenteessa keskeisesti sijaitsevan vajaakäytössä olevan alueen. Asemakaava-alueen toteutumisella täydentyy Länsirannan eteläisen osan tehokkaan maankäytön piiriin yleiskaavan mukaan otettava eteläisen alueen jokirannan puoleisin osa. Kortteliin vähäisestikin sijoittuvat palvelutilat rikastuttavat asuinkort- telia palveluverkon osana keskustamaiseen tapaan. Samalla tarjoutuu mahdollisuus vähentää tältä- kin osin liikkumisen hiilipäästöjä. Asuinkortteli lisää keskustan asuntotarjontaa, vahvistaa siten lähi- alueiden palvelujen asiakaskuntaa ja tuottaa runsaasti uusia asukkaita olemassa olevan infrastruk- tuurin varaan.

### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole säilytettävää luonnonympäristöä. Alueella ei niin ikään ole ollut rakennettua ympäris- töäkään aiemmin. Nyt Taidetehtaan alue on osittain rakentunut, alueen länsipuolelle valmistuu mas- siivipuukurakenteinen kookas päiväkotijärjestelmä ja ranta-alue vahvistuu. Vaikutukset ovatkin lähinnä kaupunki- kuvallisia- ja rakenteellisia. Joen läheisyydestä johtuen hulevesien viivyttäminen alueella ei poik- keuksellisesti ole tarpeen, vaan hulevedet johdetaan melko suoraan jokeen toki laadunvalvonnan kautta.

### 5.4.3 Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan

Jokirantaan puistovyöhykkeen välityksellä rajoittuvan Länsirannan eteläosan rakentuminen kokonai- suutena ja rakentamisen luonteva suhde maisemakuvaan on ollut asemakaavahankkeessa merkit- tävä tavoite. Länsirannan eteläosa muodostaa yhden merkittävimmän osan keskusta-alueen julkisi- vua. Maisemaa leimaavat pohjoisessa vanha Porvoo ja Linnamäki sekä Näsinmäki ja -kartano. Alu- een joen vastakkaisella puolella on Empirekeskusta. Aleksanterinkadun silta hivenen pohjoisem- pana on huomattavan voimakas maisemallinen elementti. Pohjoisnaapurissa Taidetehtaan alueen rantakorttelit odottavat toteutumistaan, mutta vaikutuksia on arvioitava suhteessa voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutumiseen. Kokonmäki muodostaa alueelle vahvan taustan.

Asemakaava-alue, Länsirannan Puukortteli, muodostaa tärkeän kaupunkirakenteen viimeistelevän osan läntistä jokimaisemaa rajaavasta korttelijulkisivurivistöstä. Ranta-alue Puukorttelin välittömästi itäpuolella jää pitkälti rakentumattomaksi lukuun ottamatta alueen koillisnurkalle rakentuvaa



vierasvenesataman palvelukeskittymää. Vierasvenesatama tukeutuu pohjoispuoleltaan historiallisesti merkittävän Wiléniuksen veistämön säilyneisiin venesuojiin.

Rakentamisen korkeutta on arvioitu suhteessa Taidetehtaan alueen asemakaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja taustamaisemassa kohoavaa Kokonmäkeä vasten. Puukortteli työntyy harkitusti Taidetehtaan rantakadun päätteeksi ja siten kertoo kaupunkirakenteen tällä osaa päättyvän kortteliin. Niin ikään etelässä kortteli rajautuu leveähkään hulevesiuomaan. Julkisivurakenne joen suuntaan rakentuu kuitenkin pistetalojen sommitelmasta, jossa on ilmavuutta ja paikkaan sopivaa rakeisuutta. Vastaavasti lännessä Taidetehtaankadun puolella korttelijulkisivu piirtyy napakan pitkän lamellitalon viitoittamasti. Suunnitteluvaiheessa koillisen pistetalon korkeutta tutkittiin eri vaihtoehtojen kautta ja todettiin kaavaratkaisun mukaisen kerrosluvun olevan tähän paikkaan juuri paras mahdollinen; ei liian matalana löyhä, mutta ei missään tapauksessa räikeän korkeakaan, jolloin Kokonmäki edelleen määrittelee siluettia kaukomaisemassa.

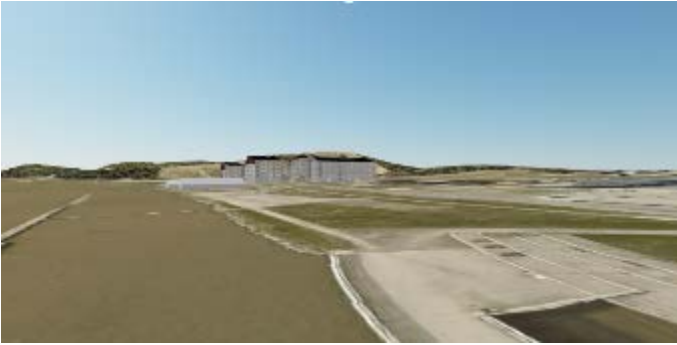
Kaavan vaikutuksia jokimaisemaan on arvioitu sekä kaupunkimallin että havainnekuvien ja leikkauspiirrosten avulla. Vaikutukset nykytilanteeseen ovat luonnollisesti tuntuvat. Vaikutukset voimassa olevan asemakaavan mukaiseen tulevaan kaupunkirakenteeseen ovat hyvin suotuisat. Pohjoisen naapurialueen rakentumisen viivästyessäkin Puukortteli eheyttää Länsirannan eteläosan kaupunkirakennetta merkittävästi. Kokonmäki muodostaa edelleen alueelle selvän taustan.



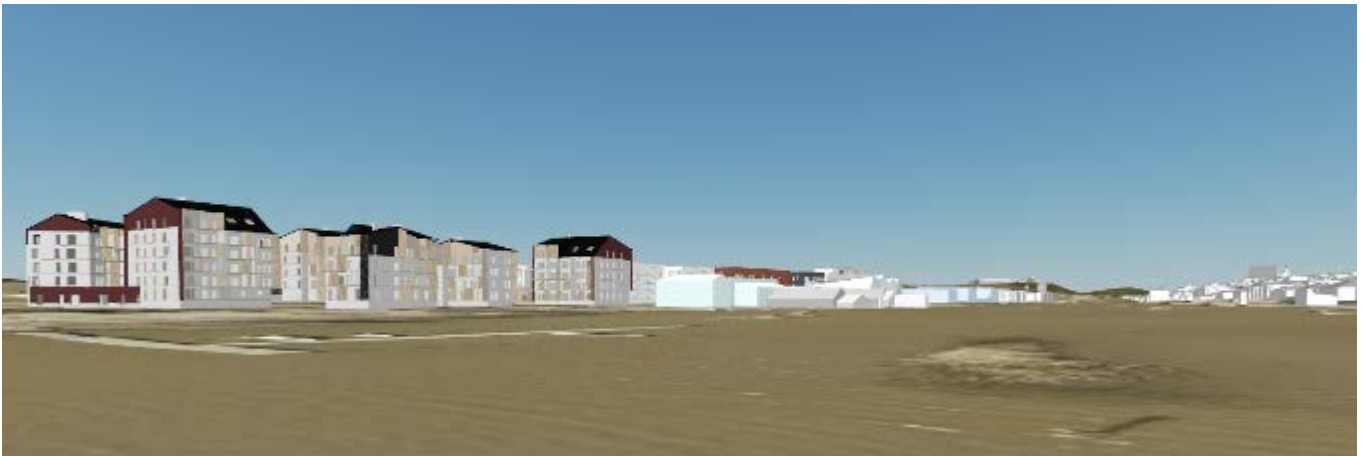
*Kuva 15, kuvapari. Näkymä alueelle lännessä Kultalistankadun ja Taidetehtaankadun risteyksestä. Valokuva 12.4.2021. Havainnekuva OPEAA Office for Peripheral Architecture 02/2021.*



*Kuva 16. Panoraamanäkymä alueen suuntaan pohjoisesta Aleksanterinkadun sillalta. Valokuva 12.4.2021. Ks. myös seuraava kuvapari.*



*Kuva 17, kaupunkimallikuvapari. Vasemmassa kuvassa vain Puukortteli kaupunkimallissa. Oikeassa kuvassa näkyy pohjoisen naapurialueen, Taidetehtaan alueen asemakaavan mukainen toteutus sekä keskialalla Län-sirannan kulttuurin ja vapaa-ajan ranta -asemakaavan mukainen mahdollinen kulttuurirakennus ranta-alueella. Oleellista on, että Puukortteli ei tästä keskeisestä jokimaiseman haltuunottamisen paikasta nouse Kokonmäen laen yläpuolelle. Vasemmanpuoleisesta kuvasta puuttuu mallinnettu puusto, jotta Puukortteli näkyisi selvästi.*



*Kuva 18. Lähestymisnäkyvä kaakosta Porvoonjoelta kaupunkimallissa.*



*Kuva 19. Näkyvä alueelle eteläkaakosta, havainnekuva, OOPEAA Office for Peripheral Architecture 02/2021.*

#### 5.4.4 Vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon

Asemakaava-alue ei sijoitu Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon, mutta kylläkin rajautuu itäosastaan kaupunkipuiston alueeseen. Kaavalla ei näin ole suoranaisia vaikutuksia Porvoon kansallisen kaupunkipuistoon. Kaava-alue muodostaa osan kaupunkipuistoa rajaavasta rakennusrivistöstä ja antaa puistolle selkeän rajan. Se antaa myös erinomaiset mahdollisuudet puiston käyttö- ja hoitosuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttamiseen alueen kohdalla, kun alue saadaan rakennettua ja ranta-alueen alueen käyttö virkistys- ja vapaa-aika-alueena lisääntyy.

#### 5.4.5 Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin

Alue on tarkoitus rakentaa verrattain tiiviiksi kaupunkiympäristöksi, jolla muodostuvat hulevedet pääsääntöisesti johdetaan alueelta pois. Porvoonjoen tulviminen muodostaa merkittävän riskitekijän, johon on varauduttu kaavamääräyksin. Asemakaavaan on merkitty rakennuksille vähimmäiskorkeus-asetat sekä ohjattu määräyksellä kastuessaan vaurioituvien tai vahinkoa aiheuttavien rakenteiden sijoittamista. Aputiloja voidaan periaatteessa sijoittaa matalammallekin, jos tilat toteutetaan tulvatilanteita varten asianmukaisilla rakenteilla ja varustetaan tarvittaessa erillisellä pumppauksella. Viite-suunnitelman mukaisella toteutuksella pysäköintitilat tosin sijoittuvat selkeästi tulvarajan yläpuolelle, jolloin tulvaan varautumiseen ei alueella tarvittane erityisiä käytännön toimenpiteitä.

#### 5.4.6 Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintiratkaisuihin

Asemakaavamuutoksella on asuinkorttelille tyypillisiä vaikutuksia ympäröivien alueiden liikenneolosuhteisiin. Asumisen tuottama liikennetuotos on verrattain maltillinen ja katuverkon kapasiteetti riittää tähän mitä mainioimmin. Alueen toteutumisen yhteydessä rakennetaan Taidetehtaan kadun eteläinen jatke, joka muuttuu uudeksi Kokonniementien linjaukseksi. Kultalistankadun ja Taidetehtaan kadun varsille toteutetaan jonkin verran kadunvarsipaikkoja yleiseen asiointipysäköintitarpeeseen. Muuten Puukorttelin vaatima autopaikkatarve ratkaistaan kokonaisuudessaan omassa korttelissa.

Kevyen liikenteen yhteyksien kannalta asemakaavan vaikutukset ovat yksinomaan myönteiset. Puukorttelialueeseen sisältyy korttelin läpäisevä yleiselle kululle varattu raitti, joka täydentää ja viimeistelee Taidetehtaan alueelta etelään suuntautuvan Taidetehtaanpolun. Puukorttelia ympäröivät kaidilta sivuilta kattavat kevyen liikenteen yhteydet, joko katualueilla tai virkistysalueilla toteutettavina yhteyksinä.

#### 5.4.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava 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. Kaava sinänsä mahdollistaa myös vähäisessä määrin keskustaan sopivaa liike- ja toimistorakentamista.

Kaupunkikuva eheyytyy täydennysrakentamisen keinoin.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue kaupunkikeskustassa rajautuu kokoojakatuosuuksiin. Katujen liikennemäärä aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittaa. Ajonopeudet ovat katuverkon muodon ja tiheän liittymävälän ansiosta alhaisia. Tällä hetkellä liikennemäärät ovat hyvin alhaisia, mutta Taidetehtaan alueelle rakennettavan suuren päivittäistavaraan keskittyvän vähittäiskaupan suuryksikön toteutumisen yhteydessä liikennemäärät tulevat kasvamaan merkittävästi. Siksi kadun puoleisille rakennusalan rajoille on osoitettu ulkoseinän ääneneristävyysvaatimus, joka on melko maltillinen ja toteutuu yleensä

tavanomaisin rakentein. Sinänsä liikennemelu on tulkittavissa keskustamaiselle sijainnille tyypilliseksi yhdyskuntameluksi.

Erikoisuutena on Kokonmäen laskettelukeskuksen ja monitoimikentän läheisyys, josta voi tapahtumittain kantautua äänihaittaa. Tähän varauduttiin ehdotusvaiheessa merkitsemällä ääneneristävyysvaatimus myös korttelin lounaisnurkan rakennusalan kohdalle. Syksyllä 2021 laadittu Länsirannan eteläosan meluselvitys osoitti ääneneristävyysvaatimuksen tarpeettomaksi ja se voitiin poistaa. Konserttien melu on luonteeltaan erityistä ja edellyttää yleensä ilmoitusmenettelyä ympäristönsuojeluviranomaiselle. Kesäaikaan myös joen suunnalta kantautuu vesillä liikkumiseen liittyviä ääniä, jotka toisaalta ovat koettavissa sympaattisinakin ja sijainnin luonteeseen kuuluvina.

Piha-alueet sijoittuvat hyvinkin suojaisasti rakennusmassojen muodostamaan tilaan.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä 1. Kaavamerkintöihin mahdollisesti liittyvät erityispiirteet on kuvattu edellä kohdassa 5.3.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavalla muutetaan korttelin länsipuolisen katualueen nimi Kokonniementiestä Taidetehtaankaduksi, koska katu on Taidetehtaankadun samassa koordinaatistossa jatkuva luonnollinen jatkumo. Kaava-alueen eteläosassa korttelialueen vaihettuessa virkistysalueeksi, vaihtuu kadun nimi Kokonniementieksi. Käytännössä nimen vaihtokohdasta on suunnittelun yhteydessä esiintynyt useita mielipiteitä ja näkemyksiä ja täysin yksimielistä näkemystä ei ole saavutettu. Kadun nimi voidaan tarvittaessa vaihtaa myöhemminkin erillisellä päätöksellä, jos se tuntuu tarpeelliselta. Korttelin sisäiselle raitille on annettu nimi Puukorttelinpolku, jota voidaan käyttää orientoitumisen apuna ja osoitteiston tukena. Pienelle kaava-alueeseen sisältyvälle virkistysalueelle ei ole annettu erikseen nimeä, vaan alue käytännössä on osa Kokon Rantapuisto -nimistä virkistysaluetta.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelle on laadittu asemakaavan selostukseen liitteenä oleva erillinen rakennustapaohje (liite 5), jotka sidotaan noudatettavaksi kaavakartan määräyksellä.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen käynnistyy rakennustapaohjeen loppuun sisällytetyn toteutusvaihetavoitekuvausten mukaisesti korttelin koillisosasta asemakaavan tultua voimaan ja tontin osaluovutuksen käynnistyttyä. Ennen korttelin rakentamista on toteutettava korttelin itäpuolelle rantapuistoon rannan vakauttava maanalainen lamelliseinämä esimerkiksi kalkkipilaristabiloinnilla. Tämän jälkeen stabiointi on ulotettava korttelin eteläpuolelle, jotta korttelia täytettäessä ei hulevesikanavan toimivuus vaarannu.

Korttelialueelle on myönnetty suunnitteluvaraus rakentajalle ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä alueen todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Koko korttelin toteutuminen vienee aikaa kolmesta viiteen vuotta asemakaavan voimaantulosta ja toteutukseen luonnollisesti vaikuttaa asuntojen kysyntätilanne.

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

Porvoossa 4.5.2021, 14.12.2021, 26.1.2022

Dan Mollgren  
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Pekka Mikkola  
kaavoittaja























Jaana von Denffer  
kaavoittaja























PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN



piennös - förminskning  
A4 = 1 : 2000

PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Läshivirkistysalue.
	3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
<b>22</b>	Kaupunginosan numero.
<b>464</b>	Korttelin numero.
KULTALISTANKATU	Kadun nimi.
1750	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
+m200	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta saa ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, palvelu- ja toimistotiloiksi.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
VI (1/2)	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.
+3.8	Maanpinnan ohjeellinen korkeusasema.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa autokatoksia.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa yksikerroksisia talousrakennuksia. Osoitetun rakennusoikeuden saa käyttää kokonaisuudessaan vain, jos talousrakennukseen sisältyy polkupyörien korjaustila, kasvihuone, kerhotila tai muu asukkaiden yhteiskäyttöinen tila. Jos rakennus käsittää vain varastotilaa, saa rakennusoikeudesta käyttää 70%.
	Pihakannen alle sijoitettu pysäköintilaitos. Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikoille laitos on varattu.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Merkintä osoittaa katutasoon rakennettavan korttelin sisäpihalle johtavan sisäänkäynnin likimääräisen sijainnin.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Tuivareitti, hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa.
	Kansallinen kaupunkipuisto.

	Kvartersområde för flervåningshus.
	Område för närrecreation.
	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
<b>22</b>	Stadsdelsnummer.
<b>464</b>	Kvartersnummer.
GULDLISTGATAN	Namn på gata.
1750	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
+m200	Talet anger i kvadratmeter våningsyta hur stor del av byggnadens nedersta våning man utöver den angivna våningsytan får använda som affärs-, service- och kontorslokaler.
IV	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
VI (1/2)	Ett bråkdel efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Högsta höjd för byggnads vattentak.
+3.8	Riktgivande markhöjd.
	Riktgivande byggnadsyta.
	Byggnadsyta.
	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil, där täckta bilplatser får placeras..
	För lek och utvistelse reserverad del av område.
	Byggnadsyta där ekonomibyggnader får placeras. Den anvisade byggrätten får användas helt endast om ekonomibyggnaden inrymmer ett utrymme för reparation av cyklar, ett växthus, ett klubbрум eller annat gemensamt utrymme för de boende. Om byggnaden inrymmer endast förrådsutrymme, får 70 % av byggrätten användas.
	Underjordisk parkeringsanläggning. Siffrorna inom parentes anger de kvarter för vilkas bilplatser anläggningen är reserverad.
	Linje som anger takåsens riktning.
	Genomfartsöppning i byggnad vars läge är riktgivande.
	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Beteckningen anger approximativt läge för ingång till kvarterets gårdsområde.
	Riktgivande för gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
	Led för översvämning, för dagvatten reserverad del av område.
	Nationalstadspark.

## PIENENNÖS ASEMAKAAVAKARTASTA - FÖRMINSKNING AV DETALJPLANEKARTAN

### ERITYISMÄÄRÄYKSET / SPECIALBESTÄMMELSER:

#### Pysäköinti / Parkering

Autopaikkavaatimus:

- asuminen: 1 ap/ 105 k-m<sup>2</sup> asuintilaa.
  - tavanomaiseen asumiseen rinnastettava palveluasuminen: 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup> palveluasuintilaa.
  - liike-, toimisto- ja palvelutila: 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>.
- Kravel på bilplatser:
- boende: 1 bp/ 105 m<sup>2</sup>-vy bostadsutrymme.
  - serviceboende som kan jämställas med normalt boende: 1 bp/ 120 m<sup>2</sup>-vy servicebostadsutrymme.
  - affärs-, kontors- och serviceutrymme: 1 bp/ 100 m<sup>2</sup>-vy

Autopaikkavaatimuksesta saa vähentää:

- 5% asuinrakennusta kohti toteuttamalla tämän asuinrakennuksen maantasokerrokseen erillisen liikkumisen apuvälinealan.
  - 20% kutakin asuinrakennusta kohti varatusta yhteiskäyttöautosta. Yhteiskäyttöautoille tulee rakentaa katos ja varustaa autoa sähköauton latauspisteellä.
- Kravel på bilplatser får minskas med:
- 5% per bostadshus genom att bygga en separat förvaringsplats för rörelsehjälpmedel i bostadshusets gatuplan.
  - 20% per varje bil för gemensamt bruk (bilpool) som reserverats för bostadshus. För bilpoolerna ska byggas biltak och bilplatsen ska förses med laddningspunkt för elbilar.

Tonteilla autoaikoja saa sijoittaa vain niille osoitetuille rakennusaloille. Merkinnällä ak varustetuille rakennusaloille saa sijoittaa autokatoksia. Autokatokset on suunniteltava toimimaan myös kaupunkikuvallisia pihatilaa rajaavina rakenteina, mikä asettaa niiden julkisivujen suunnittelulle korkeat laatuvaatimukset. Autokatosten sijoittelussa on otettava huomioon pelastusviranomaisen asettamat ehdot paloturvallisuuden ja pelastusreittien toimivuuden varmistamiseksi. Pätevällä arkkitehtilla on vastuu siitä, että suunnitellut autokatokset on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Pätevällä arkkitehtilla on vastuu siitä, että suunnitellut autokatokset on toteutettu suunnitelmien mukaisesti. Pätevällä arkkitehtilla on vastuu siitä, että suunnitellut autokatokset on toteutettu suunnitelmien mukaisesti.

Korttelin 464 autoaikoja saa sijoittaa korttelin 464 pysäköintialueeseen.

Bilplatserna i kvarter 464 får placeras i den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarter 464.

#### Polkupyörät ja vastaavat kevyen liikenteen ajoneuvot / Cyklar och motsvarande fordon för lätttrafik

Polkupyörille on varattava säilytystilaa 1 pp/asuinhuone. Polkupyörä varten on järjestettävä helppokäyttöinen säältä suojattu säilytyspaikka päivittäiskäyttöä varten sekä lisäksi säältä suojattu varastotila. Erillinen varastotila ei ole tarpeen, jos päivittäiskäyttöä varten järjestetty tila soveltuu myös kausisäilytykseen. Polkupyörän säilytystila on varustettava sähköpyörän latauspisteillä ja pesupaikalla, mikäli erillistä liikkumisen apuvälinealaa ei rakenneta. Säilytystilasta tulee olla ovi suoraan ulos.

För förvaring av cyklar bör reserveras förvaringsplats för en cykel/bostadsrum. Man ska ordna en förvaringsplats för cyklar som är lätt att använda dagligen, samt ett förråd som skyddar mot väder. Ett separat förråd behövs inte om förvaringsplatsen för daglig användning också lämpar sig för säsongförvaring. Förvaringsutrymme för cyklar ska förses med laddningspunkt för elcyklar samt en tvättplats, om ett separat utrymme för rörelsehjälpmedel inte byggs. Förvaringsutrymme ska ha en direkt utgång.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET / ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

#### Tulvaan varautuminen / Beredskap för översvämningar

Kellantiloja rakennettaessa tulee estää veden pääsy niihin.

Asuintilojen lattiatason alin sallittu korkeusasema on +3,800 N2000 korkeusjärjestelmässä. Rakennettaessa muita kuin asuintiloja tason +3,800 metriä alapuolelle tulee tulvaveden pääsy näihin tiloihin estää.

Korkeustason +3,200 N2000 alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä, mukaan lukien mm. energianjakelun, vesihuollon ja tietoliikenteen rakenteet.

Då man bygger källarlokalerna ska man se till att det inte kommer vatten i källaren.

Det lägsta tillåtna höjdläget i bostäder är +3,800 i N2000-höjdsystemet. Då man bygger andra lokaler än bostäder under detta höjdläge, ska man se till att det inte kommer vatten i dessa.

Under höjdnivån +3,200 i N2000 ska inte placeras konstruktioner som skadas eller medför skada av fukt utan ändamålsenlig vattenisolerings-, inklusive konstruktioner för energidistribution, vattensörjning och dataöverföring.

Hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesijärjestelmään kiinteistön oman järjestelmän kautta. Hulevesien pois johtamisesta tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa otetaan huomioon hulevesien laadun hallinta.

Dagvatten leds ut i det kommunala dagvattensystemet genom fastighetens eget system. En separat plan måste utarbetas för hantering av dagvatten, med beaktande av kvalitetsstyrningen av dagvatten.

#### Paloturvallisuus / Brandsäkerhet

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä hakijan tulee esittää hyväksyty selvytys henkilöturvallisuus sekä sammutus- ja pelastustehtävien järjestelyistä, myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta tosiasialliselta toiminnalliselta vaikutusalueelta. Lisäksi on otettava huomioon Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuusmääräykset.

I samband med ansökan om bygglov ska sökanden uppvisa en godkänd utredning över arrangemang som gäller person-, släcknings- och räddningsäkerhet för det område som faktiskt påverkas av verksamheten, också utanför det område som bygglovet gäller. Dessutom ska man beakta brandsäkerhetsbestämmelserna i Finland byggbestämmelsesamling.

#### Ulkoalueet / Uteområden

Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valtioneuvoston melutasopäätöksen 993/1992 ohjeavot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle. Tonttien pihajänteiden tulee olla korttelin 464 tonteilla näiden tonttien yhteiskäytössä.

För bostäderna ska finnas en tillräckligt stor gemensam plats för uteställe som uppfyller kraven i stadsrådets beslut om riktvärden för bullernivå 993/1992 och som skyddas mot buller, antingen på en gård eller på ett gårdsdäck. Gårdsområdena på tomlerna i kvarter 464 ska vara i samband för nämnda tomtar.

Tontti on istutettava niillä osin kuin sitä ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai leikkipaikkoina. Istutuksista on laadittava istutussuunnitelma.

De delar av tomten som inte används för byggande, som gångväg eller som lekplats ska planteras. Man ska utarbeta en plan för planteringen.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Gränserna mellan tomlerna får inte ingärdas.

#### Liikkumisen apuvälineet / Rörelsehjälpmedel

Polkupyörän säilytystilojen lisäksi saa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen rakentaa säilytystilaa liikkumisen apuvälineille. Tällaista säilytystilaa saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> rakennusalaalle osoitettun kerrosalan lisäksi eikä sitä varten tarvitse osoittaa autoaikoja. Liikkumisen apuvälineiden säilytystila varustetaan asianmukaisin sähköpistokkein sekä pesupaikalla.

Utöver en förvaringsplats för cyklar kan i närheten av ingången placeras en förvaringsplats för rörelsehjälpmedel. Den får vara högst 100 m<sup>2</sup>-vy i tillägg till den för byggnadsytan anvisade våningsytan, och för den behöver inte anvisas bilplatser. Förvaringsplatsen ska ha eluttag och tvättplats.

Mikäli erillistä liikkumisen apuvälineiden säilytystilaa ei rakenneta, tulee polkupyörän säilytystilan soveltuva myös muiden liikkumisen apuvälineiden säilyttämiseen ja se on varustettava sähköpistokkeella. Om en separat förvaringsplats inte byggs, ska förvaringsplatsen för cyklar lämna sig också för förvaring av övriga rörelsehjälpmedel och förses med eluttag.

#### Rakennustapa / Byggnadsvising

Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakennustapaohjeita. I detaljplaneområdet ska de separata byggnadsvisionerna följas.

Alueella rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen Porvoonjoikkalaan kulttuurimaisemaan ja Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon. Vid byggandet i området ska speciell uppmärksamhet fästas vid att byggandet anpassas till kulturlandskapet i Borgå ädal och nationalstadsparken i Borgå.

Rakennuksen maantasokerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen tai kevytvyöhyän pinnan yläpuolella.

Golvplanet på bostadsrum som ligger i bottenvåningen bör ligger 0,7 meter högre än gatuplanet eller lätttrafikleden intill.

#### Rakennusoikeus / Byggrätt

Asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

- maantasokerrokseen asumisen aputilaa ja asukkaiden yhteistilaa yhteensä enintään 20 % rakennusalaalle osoitettua kerrosalasta
  - ullakon tasolle asumisen aputilaa
  - porrahuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan ja hissien jokaisessa kerroksessa edellyttäen, että porrahuoneeseen järjestetään luonnonvalo
  - ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävän osan
  - huoneistojen välisen seinän sekä huoneiston ja porrahuoneen välisen seinän paksuuden 200 mm ylittävän osan
  - pihakannen alaisen pysäköintihallin, eikä tätä kerrosalaa varten tarvitse rakentaa autoaikoja.
- Dessutom får man utöver byggrätten som angivits i detaljplanen bygga:
- hjälputrymme som gäller boende i golvplan och invånarnas gemensamma utrymme högst 20 % av byggrätten som angivits av våningsyta.
  - hjälputrymme som gäller boende på vind.
  - de delar av trapphus som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy och hissens i alla våningar förutsatt att det ordnas naturligt ljus i trapphuset.
  - den del av ytterväggen som överskrider 250 mm.
  - de delar av väggen mellan lägenheterna och väggen mellan lägenheten och trapphuset som överskrider 200 mm.
  - en underjordisk parkeringshall, och för denna areal behöver man inte reservera bilplatser.

#### Maaperä / Jordmån

Alueella esiintyy sulfidisaavea (potentiaalista hapanta sulfaattisaavea). Sulfidisaaven esiintyminen on selvittävää ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta käsittelystä rakennusaikana ja sen jälkeen.

I området förekommer sulfidlera (potentiellt sur sulfatlera). I samband med bygglovet ska framföras en plan för hanteringen av avrinningsvattnet under byggtiden och därefter.

Maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Innan byggnadslöv beviljas ska jordmånens föroreningar utredas.

#### Rakennustekniikka / Byggnadsteknik

Radonturvallinen rakentaminen on otettava huomioon alueella rakennettaessa.

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

Rakennusten tulee olla pääosin puurakenteisia. Ensisijaisesti on käytettävä massiivipuurakenteita. Maanalaissa ja maanvastaisissa osissa ja pysäköintialueissa saa käyttää perustellusti muita rakennusmateriaaleja. Julkisivumateriaalina on käytettävä puuta sokkella lukuunottamatta. Byggnaderna ska huvudsakligen ha trästomme. Konstruktioner av massiv trä ska prioriteras. Andra byggmaterial kan med rätta användas i underjordiska och jordnära delar och parkeringsplatser. Trä ska användas som fasadmateriell, med undantag för socklar.

Asuinhuoneistojen parvekkeet kadun puolella on varustettava parvekelasitusrakenteilla.

Bostadslägenheternas balkonger på gatans sida ska vara inglasade.

Tehokkaan energihuollon takaamiseksi ja hiilijalanjäljen minimoimiseksi kaikki uudisrakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

För att säkerställa en effektiv energiförsörjning och minimera koldioxidavtrycket ska alla nybyggnader anslutas till fjärrvärmesätet.

#### Tonttijako/ Tomtindelning

Tämän asemakaavan alueella tonttijako on sitova ja se sisältyy asemakaavaan.

Tomtindelningen i detta detaljplaneområde är bindande och ingår i detaljplanen.



# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

PORVOO

## LÄNSIRANNAN PUUKORTTELI

KAUPUNGINOSA 22, KORTTELI 464, SEKÄ VIRKISTYS- JA KATUALUEET

Asemakaavan muutos koskee:

Kaupunginosa 22, osa kortteleita 456, 457 ja 458, sekä virkistys- ja katualueet



Alueen sijainti viistoilmakuvaan rajattuna, 7.9.2018.

### AK 535

### ASEMAKAAVAN MUUTOS

#### 1. Suunnittelualue

Alue sijoittuu Länsirannan eteläosalle Taidetehtaan alueen jatkoksi. Sitä rajaa luoteessa Kultalistankatu. Lounasrajaksi on asemakaavassa suunniteltu uusi Kokonniementien linjaus, jota ei ole vielä rakennettu. Koillisessa alue rajoittuu virkistysalueeseen. Nykyinen sorapäällysteinen Kokonniementie poistuu ajoneuvoliikennekäytöstä ja korvataan uudella kevyen liikenteen väylällä. Kaakossa alue rajoittuu ojasta syvennettävään hulevesikanavaan.

#### 2. Hankkeen taustaa

Länsiranta on rakentunut vuosituhannen alussa toteutuneesta Moderni puukau-punki –alueesta kohti etelää vauhdikkaasti. Puuta on saatu toteutumaan lähinnä rakennusten julkisivuille runkorakenteen jäätyä betonirakenteiseksi. Länsirannan rakentumisen edettyä sen eteläosaan, haluttiin saada rakentumaan Länsirannalle yksi kokonaan puurakenteinen kortteli.

Kaupunki pyysi tarjouksia Länsirannan Puukorttelin tontinluovutukseen tähtäävästä kaavoitusyhteistyömallista. Tarjouspyyntö järjestettiin 17.10.2018 - 11.1.2019. Tarjouksia saatiin neljä ja niistä parhaaksi arvostellun tarjouksen laatijaryhmän kanssa päätettiin laatia yhteistyössä asemakaavamuutos Puukorttelin toteuttamiseksi.

Yhteistyötahoksi valikoitui TILA Group Oy yhdessä arkkitehtitoimisto OPEAA Office for Peripheral Architecture kanssa.

Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun toimintasuunnitelman asemakaava-kohteen Länsiranta, eteläiset alueet –nimiseen laajaan alueeseen, josta erotetaan tarpeen mukaan erillisiä kaava-alueita. Erillistä kaavoituksen käynnistämispäätöstä ei näin ollen tarvita. Hankkeesta on tiedotettu viimeksi kaavoituskatsauksessa 11.6.2019, jossa kohde on jo saanut oman kohdenumeronsa 4.

### 3. Suunnittelun tavoite

Asemakaavamuutoksella tutkitaan kerrostalovaltaisen puurunkoisen asuinkorttelin sijoittamista Länsirannan eteläosalle maisemallisesti hyvin merkittävään paikkaan. Aluetta ympäröivien katualueiden mitoitustarpeen tarkastelu tutkitaan. Erityisesti otetaan huomioon hulevesien johtaminen ja jokitulvaan varautuminen.

### 4. Lähtötiedot

Alueen sijainti ja pinta-ala:

Suunnittelualue sijaitsee Länsirannan eteläisellä osalla ja rajautuu Porvoonjokeen leveään virkistysaluekaistaleen kautta. Suunnittelualue on kooltaan n. 2 ha.



Alueen sijainti maakuntakaavojen yhdistelmässä (valkoinen nuoli) ja yleiskaavakartalla (rajaus). Ei mittakaavassa.

Maakuntakaava:

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alueella on lisäksi merkintä maakunnallisesti merkittävästä kulttuuriympäristöstä.

Yleiskaava: Keskeisten alueiden osayleiskaavassa (hyväksytty 15.12.2004) suunnittelualue on pääasiassa asuntoaluetta (A). Alueen pohjoispuolella on keskustatoimintojen aluetta (C). Lisäksi alue on varustettu merkinnällä säilytettävistä ympäristöarvoista.

Asemakaava:

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa.

Asemakaava 215 on vahvistettu 14.3.1996. Asemakaava perustuu vuonna 1989 ratkaistun yleisen aatekilpailun pohjalta laadittuun koko Länsirannan kattavaan asemakaavojen sarjaan. Vuonna 1997 tapahtuneen Porvoon kaupungin ja maalaiskunnan kuntaliitoksen jälkeen kaupunginhallitus teki ns. Länsiakselin kehittämisspätöksen, jonka mukaan näitä asemakaavoja ei toteuteta, vaan Länsiranta otetaan osa-alueittain uuteen tarkasteluun. Tämän periaatteen mukaisesti Länsirannan asemakaavaa on muutettu alue kerrallaan. Osa-alueittain etenevää asemakaavoitustyötä ohjaavat jatkuvasti päivitettävät Länsirannan kehittämistavoitteet, joissa määritellään katuverkon pääperiaatteet ja korttelialueiden suhde vapaaseen tilaan.

Länsirannan kehittämisperiaatteiden mukaan vuoden 1989 aatekilpai-

lun pohjalta laadittuja asemakaavoja ei ole kumottu, vaan ne kumoutuvat Länsirannan asemakaavamuutosten yhteydessä. Näin muodostuu ajantasa-asemakaavaan toteutuskelvottomia osittain muutettuja korttelien osasia, joista tälle asemakaava-alueelle kohdistuu osia korttelialueista ja niille osoitetuista rakennusaloista.

Asemakaavassa alueella on osia asuinkerrostalojen korttelialueista (AK) ja katualueita. Korttelialueelle osoitetusta kerrosalasta kohdistuu laskennallisesti suunnittelualueelle noin 7 750 k-m<sup>2</sup>, josta noin 640 k-m<sup>2</sup> on osoitettu talousrakennustyyppisiä tiloja varten. Kerrosluku vaihtelee yhdestä kolmeen. Osa korttelialueesta on osoitettu auton pysäköimispaikaksi (p) ja osa puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi. Autopaikkavaatimus on 1 ap / 95 k-m<sup>2</sup>, asuntolakäytössä 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistorakentamisessa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> ja tällöin vuoropysäköintiperiaate on hyväksyttävissä. Asemakaavassa on annettu lisäksi lukuisia rakentamista koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava 402 on hyväksytty 13.12.2006. Asemakaavassa on osa Kokonniementie-nimistä katualuetta suunnittelualueen itäreunalla.

Asemakaava 498 on hyväksytty 22.8.2018 ja siinä on Kokonniementie-niminen katualue suunnittelualueen länsireunalla.

Asemakaava 251 on hyväksytty 14.12.1998. Siinä on suunnittelualueen eteläosalla urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-1) osoitettua aluetta.

#### Omistussuhteet:

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Porvoon kaupungin omistamaa.

#### Asukkaat ja työpaikat:

Asukkaita tai työpaikkoja alueella ei ole, koska alue on kulkuväyliä lukuun ottamatta rakentamaton.

#### Ympäristön käytön historiaa:

Alue on osa vanhaa viljelymaisemaa. 1800-luvun lopulla alueella voimistui puutavarateollinen toiminta. Nykyään Taidetehtaan tunnetun kulttuurikeskuksen rakentamisesta käynnistyi 1910-luvun lopulla laajempi teollinen kehitys. Taidetehtaan rakennettiin aluksi vaneritehtaaksi ja toiminta muovautui konepajateollisuudeksi. Teollinen toiminta alueella päättyi 1980-luvulla.

1960-luvun jälkipuoliskolla ns. Porvoonportin aluerakentamiskohde nousi suunnittelualueen pohjoispuolelle. Tästä alkoi kehitys, jonka myötä teollinen toiminta vaiheittain väistyi asumisen tieltä. Ala-Näsiä ryhdyttiin kutsumaan Länsirannaksi, joka kytkeytyi liikenteellisesti vahvasti empirekeskustaan syksyllä 2004 avatun Aleksanterinkadun sillan kautta.

Suunnittelualue sijoittuu Taidetehtaan eteläpuolelle kuitenkin vanhan konepajan piha-alueen ulkopuolelle. Aluetta on lähinnä käytetty jonkin verran maa-ainesten välivarastointiin, mutta muuten alue on pitkälti ollut viime vuosikymmeninä käyttämättömänä ja metsittyä.

#### Rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö:

Suunnittelualue on täysin rakentamaton. Alueen käytön historiassa ei ole tiedossa merkittävää maankäyttöä, joka olisi voinut jättää jälkensä maaperään. Alue on vanhaa peltoa ja niittyä, joka on sittemmin metsittyä. Aluetta on kuitenkin viime vuosina käytetty maa-ainesten välivarastointiin. Maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty syyskuussa 2019 valmistuneessa tutkimuksessa. Tutkimuksessa ei havaittu alemman ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, joten maaperässä ei ole kunnostustarvetta.

Alueen pohjoisnaapurissa on vielä osittain rakentamaton ns. Taidetehtaan alue. Lähin viisikerroksinen asuinkerrostalo on vuodelta 2015. Suunnittelualueen ja Porvoonjoen väliin jää leveähkö rantakaisla, jolle sijoittuu lähitulevaisuudessa mm. vierassatama ja muita matkailua ja virkistystä tukevia toimintoja.

Länsi- ja eteläpuoleiset alueet odottavat osittain vielä maankäytön tarkentumista. Lounaassa on laskettelurinne, jonka edustalle toteutetaan tapahtumakenttä. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon tapahtumakentällä järjestettävistä tilaisuuksista aiheutuvat mahdolliset meluhäiriöt asumiselle. Kauempana länsiluoteessa ovat ammatti-korkeakoulujen muodostama campus sekä kaupallisten palvelujen laajahko tarjonta. Lähistölle rakentuu myös kookas päiväkoti.

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Maaperässä on todettu potentiaalista hapanta sulfiittisavea, joka aiheuttaa korroosiota peruspaaluille. Maaperän kantavuus on heikko. Kantava maaperä on jopa 35 metrin syvyydellä.

#### Kunnallistekniikka:

Suunnittelualue on liitettävissä kunnallistekniikkaan pääasiassa alueen länsi- ja pohjoisreunoilta. Alueen eteläpuolella on kookas hulevesioja, jonka tulviminen on erityisesti otettava huomioon rakentamisen korkeustasoja suunniteltaessa.

## 5. Esiselvitykset

### Viitesuunnitelmat ja suunnitteluhistoria

- Länsirannan asemakaavoituksen eteneminen 2000-luvun alussa. Historiaa, maisemarakenne, rakennuskanta. Selvitys asemakaavatyön pohjaksi. Kaupunkisuunnitteluosasto, helmikuu 2006, päivitys 2015
- Länsirannan Puukortteli, Yhteistyömalli ja tontinluovutus -tarjouspyyntömenettely 17.10.2018 – 11.1.2019: tarjous nimimerkillä "Koota", TILA Group Oy ja OOPEAA, Office for Peripheral Architecture.

### Liikenne, melu

- Porvoon meluselvitys 2013, Ramboll

### Luonto, maisema ja vesiolosuhteet

- Porvoonjoki – kaupungin rannat, maisema, arvot, tulevaisuus? Maisemaselvitys, kaupunkisuunnittelu, 2011
- Porvoon kansallisen kaupunkipuiston luontoselvitys 2011, Enviro (ote liittyen asemakaavaan 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta)
- Selvitys jokitulva-alueesta ja hulevesistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015
- Selvitys Länsirannan mahdollisista muinaisjäänöksistä, asemakaava 498, Länsiranta, kulttuurin ja vapaa-ajan ranta, kaupunkisuunnittelu, kevät 2015

### Rakennettavuus ja maaperän pilaantuneisuus

- Porvoon Länsiranta, Rakennettavuusselvitys maankäytön suunnittelua varten. Viatek Oy, 23.11.1987
- Länsiranta, maankäytön historiakatsaus 28.8.2015 (karkea arvio maankäytön vaikutuksista oletettavissa olevaan maaperän pilaantuneisuuteen), kaupunkisuunnittelu, muistio.
- Puukortteli, Porvoon Länsiranta, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll Oy, 4.9.2019.

## 6. Kaavoituksen keskeisimmät vaikutukset

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

Seuraavat vaikutukset arvioidaan:

- Vaikutukset palvelu- ja yhdyskuntarakenteen kehittymiseen
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön
- Vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan
- Vaikutukset Porvoon kansalliseen kaupunkipuistoon
- Varautuminen joen tulvimiseen ja hulevesiin
- Vaikutukset alueen liikenneolosuhteisiin ja pysäköintitarkaisuihin

## 7. Osalliset

### 7.1 Maanomistajat

Porvoon kaupunki:

### 7.2 Naapurimaanomistajat

### 7.3 Yritykset:

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

### 7.4. Viranomaiset ja muut tahot:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

### 7.5 Porvoon kaupungin yksiköt:

Konsernijohto

Maapolitiikka, maan hankinta ja luovutus  
Maapolitiikka, kaupunkimittaus  
Kuntatekniikka, kuntatekniikan suunnittelu  
Kuntatekniikka, viheralueet  
Lupa- ja valvonta-asiat, Rakennusvalvonta  
Lupa- ja valvonta-asiat, Ympäristönsuojelu

Sosiaali- ja terveystoimi

Ympäristöterveydenhuolto

Liikelaitos Porvoon Vesi

### 7.6 Luottamuselimet:

Kaupunkikehityslautakunta  
Terveystoimikunta

### 7.7 kaikki kuntalaiset

### 7.8 muut osallisiksi itsensä tuntevat

## 8. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu, MRL 66 §:

- Asemakaavahanke on vaikutuksiltaan merkittävä ja edellytti viranomaisneuvottelutarpeen selvittämistä. Uudenmaan ELY-keskus on ilmoittanut sähköpostitse 20.5.2019, että aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

### Suunnitteluvaiheen kuuleminen, MRL 62 §, MRA 30 §:

- **Kaavaluonnos** ja muu suunnitteluaineisto on esillä palvelupiste Kompassissa, Rihkamatori B, katutaso ja Porvoon kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia mielipiteitä.
- Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi tiedotus kaupungin internetpalvelussa.
- Kommentit pyydetään sähköpostitse kohdissa 7.3 - 7.5 mainituilta osallisilta. Suunnittelutyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä osallisten kanssa ja tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

### 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](http://www.porvoo.fi). Osallisille varataan mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia.
- Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kirjeellä kaava-alueen maanomistajille/-haltijoille ja naapurimaanomistajille/-haltijoille, lisäksi kuulutus kau-

pungin intranetpalvelussa sekä sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itä-  
väylä.

- Viralliset lausunnot: (MRA 28 §)  
Terveystieteiden tutkimuskeskus  
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
Liikelaitos Porvoon vesi  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus  
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](http://www.porvoo.fi).

Kaavan lainvoimaisuudesta kuuluttaminen, MRA 93 §:

- Kuulutus kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi).

## 9. Kaavoitushankkeen aikataulu

Kaavoitustyö aloitettiin alkukesästä 2019. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen vuoden 2020 aikana.

## 10. Valmistelusta vastaavat

kaavoittaja  
Pekka Mikkola  
puh. 040 489 5753

suunnitteluavustaja  
Gunnevi Nordström  
puh. 040 489 5756

[etunimi.sukunimi@porvoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@porvoo.fi)

Kaupunkisuunnittelu  
PL 23  
06101 PORVOO

Käyntiosoite: Rihkamatori B, III kerros

**Päiväys** 12.12.2019 4.5.2021

Dan Mollgren  
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Asemakaava 535

## LÄNSIRANNAN PUUKORTTELI

Asemakaavamuutos

## 1. Laatimisvaiheen kuuleminen (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 12. - 23.12.2019 ja 2. - 24.1.2020 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa www.porvoo.fi. Mieleniäteet pyydettiin 24.1.2020 mennessä. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mieleniäteitä.

Kuulutukset kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetpalvelussa.

<b>MIELIPITEET (KOMMENTIT) VIRANOMAISOSALLISILTA</b> Lyhennelmät Porvoo kaupunkikehityksen ja lupa- ja valvonta-asioiden ulkopuolisten tahojen jättämistä mieleniäteistä ja vastineet niihin sekä kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset	
<b>mieleniäteen antaja</b> ja lyhennelmä mieleniäteestä	<b>kaupunkisuunnittelun vastine</b> ja kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset
<p><b>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</b></p> <p>Kerrostalojen rakentaminen puusta johtaa siihen, että rakennukset tulee suojata automaattisilla sammutuslaitteistoilla. Laitteistojen veden tarve ja saatavuus tulee ottaa huomioon osana kaavatytöä.</p> <p>Kaavamääräyksen puurakentamista edellyttävä määräys tuottaa haasteita. Vaikka kerrostalo olisikin muuten puuverhoiltu, tulee huomata että palomääräykset eivät salli rakennusten ensimmäisen kerroksen ja varateiden ylä- ja alapuolella olevien pintojen puuverhoilua (edellytetään vähintäänkin palosuojamaalausta). Kellareissa kantavat rakenteet eivät saa olla puuta, vaan rakennusmateriaalin tulee olla vähintään A2-luokkaa (palamaton).</p>	<p>Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on järjestetty useita neuvotteluja, joihin ovat osallistuneet kaavakumppanin palokonsultti sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos. Selkeimmät tutkittavat asiakohdat on kyetty ratkaisemaan.</p> <p>Liikelaitos Porvoo vesi on todennut, että Kultalistankadulla oleva runkojohto takaa periaatteessa automaattisen sammutuslaitteiston riittävän sammutusveden saannin. Runkojohto on myös ns. rengaslinja, jossa vesi on syötettävissä kahdesta suunnasta.</p> <p><i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>
<p><b>Ympäristöterveydenhuolto</b></p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	-
<p><b>Telia Finland Oyj</b></p> <p>Alueella on runsaasti kaapeleita, joiden siirtotarve on tutkittava toteutusvaiheessa.</p>	<p>Alue on tyypillistä vanhaa rakennettua ympäristöä, joka on myös infrastruktuurin kannalta ns. kerroksellinen. Ennen rakennustöiden aloitusta on syytä varmistaa mahdollinen kaapelien siirtotarve. Lausunnon liitteessä oleva kartan mukaan juuri Puukorttelin kohdalle ei kuitenkaan näytä sijoittuvan keskeisimpiä kaapelilinjoja.</p> <p><i>Kommentti ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>

<p><b>Elisa Oyj</b></p> <p>Alueen itäpuolella, nykyisen Kokonniementien kohdalla on kuitukaapelireitti. Kaavaluonnoksen mukaan reitti näyttäisi olevan mahdollista säilyttää sijoillaan.</p>	<p>Kuitukaapelin reitti säilynee, mutta maanvahvistustoimenpiteiden yhteydessä on kaapelia mahdollisesti siirrettävä hieman. Alueelle voi tulla hieman täyttöä. Myös alueelle sijoittuva paineviemäri linja tulee integroida osaksi muuta kunnallistekniikkaa.</p> <p><i>Kommentti ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>
<p><b>Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo</b></p> <p>Museoviranomainen totesi, että rakennetun kulttuuriympäristön kannalta kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa. Muinaisjäännösten kannalta alue ei ole kovin potentiaalinen, joten arkeologisen kulttuuriperinnön kannalta museolla ei ole huomautettavaa.</p>	<p><i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>
<p><b>ASUKKAAT, NAAPURIT JA MUUT OSALLISET</b></p>	
<p><b>Mielipiteitä ei jätetty</b></p>	

## 2. Virallinen kuuleminen (MRA 27 §)

Kaavaehdotus ja kaava-asiakirjat ovat olleet virallisesti nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 26.5. – 28.6.2021 palvelupiste KOMPASSissa ja kaupungin internetpalvelussa [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi). Kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta.

Kuulutukset kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdissä Uusimaa, Östnyland ja Itävyäylä sekä kaupungin internetpalvelussa.

Lausunnot pyydettiin 28.6.2021 mennessä.

<p><b>LAUSUNNOT</b></p>	
<p><b>Lausunnon antaja</b> ja lyhennelmä lausunnosta</p>	<p><b>kaupunkisuunnittelun vastine</b> ja kaavaehdotukseen tehdyt muutokset</p>
<p><b>Itä-Uudenmaan pelastuslaitos</b></p> <p>Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon pelastusyksikön toimintaedellytykset.</p> <p>Lisäksi tulee ottaa huomioon yhteydet sisäpihoille. Ensihoitoyksikön tulee päästä mahdollisimman lähelle sisäänkäyntejä; ajoväylän leveys min. 3 metriä. Pelastusyksikön tulee päästä etenemään vähintään rakennustapaohjeen kuvan 19 korkomerkin kohdalle. Ajoväylien tulisi näin olla kantavuudeltaan vähintään 22tn ja leveydeltään 3,5 metriä.</p>	<p>Asemakaavaehdotusta valmisteltaessa on järjestetty useita neuvotteluja, joihin ovat osallistuneet kaavakumppanin palokonsultti sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos. Selkeimmät tutkittavat asiakohdat on kyetty ratkaisemaan.</p> <p>Pelastusviranomaisen lausunnossaan esittämät havainnot ovat tärkeitä ja tukevat pelastustoiminnan edellytyksiä. Tähän kirjattuna ne jäävät jatkosuunnittelullekin ohjenuoriksi. Yksityiskohdat tutkitaan rakentamisen lupia haettaessa ja tuolloin myös tehdään lopulliset ratkaisut. Kaava sinänsä kuvaa yhtä mahdollista tutkittua toteutusmahdollisuutta.</p> <p><i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>



<p><b>Liikelaitos Porvoon vesi</b></p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><i>Kommentti ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>
<p><b>Ympäristöterveysjaosto</b></p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p><i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>
<p><b>Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Uudenmaan ELY-keskus)</b></p> <p>Uudenmaan ELY-keskuksen laajassa lausunnossa todetaan yhdyskuntarakenteen ja kulttuuriympäristön kannalta kaavaratkaisu asianmukaiseksi ja osoitetaan muutamia tarkennustarpeita lähinnä tulvaan varautumisen, sisäilman laadun ja sulfaattimaiden huomioon ottamiseen liittyvien määräysten osalta.</p> <p>Liikenteen toimivuuden ja meluntorjunnan osalta ELY-keskuksen lausunto nostaa esiin selkeitä haasteita, jotka edellyttävät toimenpiteitä ennen kuin asemakaavaehdotusta voidaan valmistella hyväksymiskäsittelyyn. Lausunnossa viitataan selvitysten riittämättömyyteen ja puutteellisten selvitysten takia vaikeasti tai mahdottomasti arvioitavissa olevaan kaavamääräysten oikeellisuuden varmistamiseen. Selostuksessakin on tältä osin selkeitä täydennystarpeita ja jopa ristiriitaisuuksia. Lausunnossa mm. todetaan, että Länsirannan eteläosan liikenteen toimivuustarkastelu on päivitettävä ja kuvattava asemakaavan vaikutusalueen tulevat olosuhteet parantamistarpeineen.</p> <p>Meluntorjunnan suhteen kaava nojautuu Porvoon meluselvitykseen 2013, jota ELY-keskus pitää riittämättömänä. Meluselvityksen pohjalta tulee tutkia riittävästi vaihtoehtoisia korttelirakennetarpeita, tehdä vaihtoehtoille vaikutusarvio ja perustella kaavaratkaisu sillä sekä myös muilla kaavaratkaisuun vaikuttaneilla tekijöillä. Lisäksi julkisivujen ääneneristävyysvaatimus on suhteellisen järeä ja viittaa huomattavaan julkisivuun kohdistuvaan keskiäänitasoon. Selvityksen puuttuessa, ei voida varmistua esimerkiksi riittävästä pihojen suojauksesta. Niin ikään parvekkeiden melunsuojauksesta annettu määräys viittaa jopa niiden käyttökeltvottomuuteen ja siten parvekkeiden suuntaamista tulisi ehkä tutkia kokonaan uudelleen. Myös kaava-alueen eteläpuolisen monitoimikentän vaikutus kaava-alueeseen on sinänsä hyvin noteerattu, mutta herättää kysymyksen näiden toimintojen onnistuvasta yhteistoiminnasta.</p>	<p>Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta tarkennettiin liikennemääräarviota ja laadittiin Länsirannan eteläosan meluselvitys. Liikenteen toimivuustarkastelu sisällytettiin meluselvitykseen osaksi sen lähtötietoja. Selvitysluonnosten valmistuttua neuvoteltiin ELY-keskuksen kanssa 5.10.2021.</p> <p>Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyön yhteydessä keskeisen alueen liikennemalli päivitetään kevääseen 2022 mennessä joka tapauksessa. Kuitenkin Länsirannan eteläosan liikennemäärien kehittyminen on luotettavasti arvioitavissa nyt käytävissä olevin tiedoin ja tätä tietoa pidetään jatkuvasti ajan tasalla. Länsirannan kattava ja edelleen alueen toteutumisen myötä täydentyvä kevyen liikenteen yhteysverkosto, jonka risteämät Puukorttelin kanssa ja jopa korttelin läpi on otettu kaavaehdotusta valmisteltaessa erityisesti huomioon tonttiliittymien sijaintia tutkittaessa kevyen liikenteen turvallisuuden varmistamiseksi. Päivitetty liikenteen toimivuustarkastelu sisällytettiin meluselvitykseen.</p> <p>Länsirannan eteläosan meluselvitys (Länsirannan eteläosa, Porvoo, meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 5.11.2021) osoittaa, että liikennemelu Puukorttelin ympäristössä on maltillisella tasolla. Pihat ovat kaavan massoitteluratkaisun ansiosta melulta suojatut. Rakennusten julkisivuihin kohdistuu enimmillään päiväajan melutaso 59 dB, mikä edellyttää 24 dB ääneneristävyyttä (katu-)julkisivuilta. Asemakaavaan merkitään yleensä enimmillään 30 dB eristävyys. Näin ollen ääneneristävyysvaatimus osoittautui Puukorttelissa tarpeettomaksi. Sen sijaan katuun rajautuville julkisivuille sijoitettavien parvekkeiden tulee olla lasitettuina, jotta ohjearvo parvekkeen sisällä alitetaan lasien ollessa suljettuina. Eteläisessä naapurissa sijaitsevan tapahtumakentän mahdollisesta konserttimelusta kohdistuisi Puukorttelin kohdalle enimmillään 75 dB melutaso. Selvitys toteaa, että konserttien melulle ei ole varsinaisia ohjearvoja olemassa. Melua hallitaan viranomaisen päätöksellä. Näin tapahtumakenttä ei tuota erillistä meluntorjuntatarvetta Puukortteliin.</p> <p>Neuvottelun jälkeen Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti sähköpostitse 6.10.2021, että ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu asemakaavahankkeessa 535, Länsirannan Puukortteli ei ole tarpeen. Niin ikään uutta lausuntoa ei tarvita, vaan asemakaavaan tehtävät muutokset tuodaan perusteluineen esille kaava-aineistossa ja tämä on menettelynä riittävä.</p> <p><i>Lausunnon ja tehtyjen lisäselvitysten pohjalta asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset:</i>  - rakennusten ulkoseinien ääneneristävyysvaatimus ja siihen liittynyt parvekkeiden lasituksen ääneneristävyyttä koskeva vaatimus on poistettu</p>

	<p>tarpeettomana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parvekkeiden lasittamista koskeva määräys on muotoiltu uudelleen: "Asuinhuoneistojen parvekkeet kadun puolella on varustettava parvekelasitusrakenteella".</li> <li>- asuntojen yhteiskäyttöisten ulko-oleskelupaikkojen melusuojausta koskeva kaavamääräys on muutettu muotoon: "Asunnoille on järjestettävä kooltaan riittävä ja valtioneuvoston melutasopäätöksen 993/1992 ohjearvot täyttävä melulta suojattu yhteiskäyttöinen ulko-oleskelupaikka joko pihalle tai pihakannelle"</li> <li>- asemakaavaselostukseen kohtaan 5.5. on täydennetty kuvausta ääneneristävyysvaatimuksesta sekä kuvattu käydyn neuvottelun lopputulos kohdassa 4.6.5.</li> <li>- asemakaavaselostuksen kohdasta 5.5 on poistettu tarpeettomaksi osoittautunut rakennusten sisäilman sisääntoitoa koskeva maininta, koska asiasta ei ole katsottu erillistä kaavamääräystä tarpeelliseksi. Terveysturvallisuuden (ympäristöterveysjaosto) ei ole todennut sisäilman sisääntoitoa kaavamääräyksellä tapahtuvan ohjauksen tarvetta.</li> <li>- tulvaan varautumista koskevaa asemakaavamääräystä on täydennetty lisämääräyksellä: "Korkeustason +3.200 N2000 alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita ilman asianmukaista vesieristystä, mukaan lukien mm. energianjakelun, vesihuollon ja tietoliikenteen rakenteet"</li> <li>- sulfaattimaita koskevan määräyksen viimeisen lauseen sana neutralointi on korvattu sanalla käsittely eli lause on muutettu muotoon: "Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta <b>käsittelystä</b> rakennusaikana ja sen jälkeen."</li> </ul>
<p><b>Porvoon museo / Itä-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo</b></p> <p>Museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta kulttuuriympäristön kannalta.</p>	<p><i>Lausunto ei ole edellyttänyt asemakaavaratkaisun muuttamista.</i></p>
<p><b>MUISTUTUKSET</b></p> <p>Asemakaavamuutosehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta.</p>	
<p><b>Muistutus 1, yksityishenkilö</b></p> <p>Herkkä ja hieno jokimaisema edellyttää tarkkaa harkintaa rakentamista suunniteltaessa. Rakennusoikeuden lisäys verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on huomattava: 7 750 k-m<sup>2</sup> -&gt; 15 245 k-m<sup>2</sup> ja on tehty ehkä rakennusliikkeen ehdoilla.</p> <p>Rakentamisen korkeus Puukorttelissa tulisi säilyttää samana kuin pohjoisessa naapurikorttelissa eli Taidetehtaanpolun kerrostaloissa. Korttelin länsiosan yli kuusikerroksinen pitkä ja massiivinen lamellitalo peittää Kokonmäen laskettelurinteen taakse Aleksanterinkadun sillalta katsottaessa. Kokonmäen huippu saattaisi näkyä, mutta se ei yksin ole minkään arvoinen.</p>	<p>Kaikissa neljässä muistutuksessa käsiteltiin samoja teemoja. Siksi on ollut perusteltua koota teemat yhdeksi laajaksi vastineeksi ja siten vastata muistutuksiin kootusti.</p> <p><u>Puukorttelin rakentamisen määrä</u></p> <p>Asemakaavamuutoksen lähtökohdissa on määritelty tavoitemitoitus alueelle, joka tukeutuu myös kaupungin strategiassa määriteltyihin tavoitteisiin. Puukortteli sijoittuu kaupunkirakenteessa keskeisesti ja on siksi edullista toteuttaa se riittävällä tehokkuudella, jotta olemassa olevan ja edelleen vahvistuvan infrastruktuurin pariin saadaan uusia asukkaita. Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan hyvin heikko ja edellyttää pohjarakentamiselta melko suuria vaatimuksia. Siksikin alue on tarkoituksenmukaista rakentaa tehokkaasti. Vaihtoehto, jossa alue olisi jätetty kokonaan rakentamatta, olisi tässä tapauksessa</p>

Puukorttelin talojen korkeutta tulisi harkita madallettaviksi paremmin ympäristöön sopiviksi. Pitkää lamellitaloa voitaisiin harkita jaettavaksi liiallisen pituutensa takia. Mustanpuhuvat tummat seinät eivät vastaa Porvoon totuttuja värejä.

## **Muistutus 2, yksityishenkilö**

Länsiranta kuuluu keskusta-alueeseen. Aluetta on rakennettu tiiviisti, mutta pienimuotoisesti. Nyt maassa yleistynyt ajatus tiivistä ja korkeasta rakentamisesta, missä rakennusliikkeet ohjaavat ja vaativat lisää rakennusoikeutta, johti ensin Taidetehtaan alueen kaavamuutokseen ja nyt Puukortteliin. Uusi kaavaehdotus tuplaa rakentamisen määrän verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Asemakaavaselvityksessä esitetyt perustelut rakentamisen sopivuuteen paikkaan eivät ole uskottavia. Kokonmäen laskettelukeskus on ihailtava kohde. Puukortteli tulee peittämään mäen taakseen. Nimenomaan ”kaupunkiin” näkyvä mäki on Porvoon näkökulmasta identiteettitekijä, eivät sen peittävät rakennukset. Mäen pelkän laen näkyminen ei riitä.

Rakennusten korkeutta tulisi tarkastella vielä uudelleen. Puukorttelin pitkän lamellitalon kohdalla ratkaisu on samankaltainen, kuin jos Hellberginmäen pistetalot rakennettaisiin yhteen. Rakennus on ehdottomasti liian pitkä ja peittävä. Tulisi pitäytyä enintään 4 – 4,5-kerroksisiin rakennuksiin.

Musta ja hiilenharmaa väryitys sopii ehkä Kalasatamaan tai Jätkäsaareen, mutta ei Kokonrinteen juurelle, Unelmien Porvooseen.

## **Muistutus 3, Asunto Oy Porvoon Taidekartano**

Puukortteli sijoittuu rakennettavuudeltaan ja tulvaan varautumiseltaan Länsirannan heikoimmalle alueelle. Rakentamisen kokonaismäärä on lähes kaksinkertaistunut verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kerrosluvu on enimmillään kuusi. Korttelin länsiosaan suunniteltu huomattavan pitkä ja korkea rakennusmassa sopisi paremmin suurkaupunkiin.

Asemakaava on laadittu tiiviissä yhteistyössä todennäköisen toteuttajatahon kanssa. Hyvä kaupunkikuva on jäämässä toissijaiseksi toteuttajan taloudellisten intressien kanssa. Onko kaupunki luovuttamassa lisääntyneen rakennusoikeuden vastikkeetta toteuttajataholle?

On mahdotonta ymmärtää, miten korkeat kerrostalot voidaan sopeuttaa Porvoonjokilaakson herkkään kulttuurimaisemaan niiden peittäessä Kokonniemen rinteet kaupungilta katsottaessa ja rakennusryhmän massiivisuuden viedessä kaiken huomion lähestyttäessä keskustaa jokea pitkin.

ollut merkittävä päätös jättää edullisesti sijaitseva alue hyödyntämättä asuinrakentamiseen. Voimassa olevassa asemakaavassa olevaa rakentamisen määrää voidaan ja tuleekin teoreettisesti verrata asemakaavaehdotuksen mitoitukseen, mutta tarkastelu ei kaupunkirakenteellisessa mielessä tuota vertailukelpoista tulosta, koska voimassa olevasta asemakaavasta Puukorttelin kohdalle osuu tavallaan sattumanvarainen murto-osa. Voimassa oleva asemakaava ei missään tapauksessa olisi sellaisenaan ollut enää toteutuskelpoinen.

Kaupunki ei suinkaan luovuta rakennusoikeutta vastikkeetta toteuttajalle, vaan rakennusoikeudesta veloitetaan tonttikaupan yhteydessä kaupan teon hetkeen päivitettävä käypä markkinahinta, jonka määrittelee ulkopuolinen taho. Näin on myös kaupungin etu osoittaa alueelle riittävästi rakennusoikeutta, koska tonttimaan hinta määräytyy kerrostalorakentamisessa suoraan rakennusoikeuden mukaan.

### Puukorttelin vaikutus liikenteen toimivuuteen

Puukortteli tuottaa luonnollisesti Kultalistankadulle ja Taidetehtaankadulle liikennettä mukaan lukien sen rakentamaton eteläosa. Taidetehtaankadun katualue on 21 metriä leveä ja Kultalistankatu 18 metriä. Katualueiden mitoitukset antaa niille hyvän välityskyvyn. Länsirannan eteläosien vielä toteutumaton maankäyttö, kuten nyt Puukortteli, on liikenneverkkoa suunniteltaessa ja mitoitettaessa otettu huomioon. Asemakaavaselvityksen kohdassa 5.4.6 on arvioitu kaavan vaikutukset liikenteeseen. Katuverkon kapasiteetti riittää mitä mainioimmin Puukorttelin ja muiden lähiympäristössä olevien toteutumattomien ja osittain suunnittelemttomienkin alueiden maankäytön tuottaman liikenteen välittämiseen.

### Pysäköinti

Autopaikkatarve on arvioitu osana hankesuunnittelua ja suhteutettu paikallisiin olosuhteisiin sekä kuvattu kaavaselvityksen kohdassa 5.1.4. Tavoitteena on edellyttää todellista tarvetta vastaavan määrän autopaikkoja toteuttaminen. Autopaikkojen rakentaminen on myös varsin kallista ja väistämättä heijastuu myös asuntojen hintoihin. Alueen keskeinen sijainti ja ns. viisaan liikkumisen ratkaisujen tukeminen heijastuu autopaikkatarpeeseen asemakaavan vaatimusta vastaavasti. Periaatteena tulisi olla, että mahdollisille harrasteajoneuvoille ja vaikkapa matkailuautoille tulisi lähtökohtaisesti pyrkiä hankkimaan autopaikka kauempaa ja varata rakennettavat autopaikat aktiivisessa käytössä oleville autoille. Käytännössä tätä ei ole mahdollista eikä edes oikeutettua pyrkiä ohjaamaan viranomaistaholta.

### Puukorttelin mittakaava, vaikutus ympäristökuvaan ja suhde Kokonmäkeen

Asemakaavan vaikutukset on arvioitu selvityksen kohdassa 5.4. Alaotsikko 5.4.3 kuvaa vaikutukset kulttuurimaisemaan ja kaupunkikuvaan. Vaikutusten arvioinnissa mm. todetaan, että Puukortteli eheyttää Länsirannan eteläosan kaupunkirakennetta ja Kokonmäki muodostaa alueelle edelleen selvän taustan. Tällä hetkellä Puukorttelin pohjoisen

Puukorttelin alueelle tuoma asukasmäärän kasvu lisää merkittävästi liikennemääriä katuosuuksilla, joita myös tuleva Citymarket kuormittaa. Päiväkoti Metsätähti lisää myös liikennettä kaduilla.

Muistuttaja vaatii kerrosluvun rajaamista enintään neljään ja lamellitalon massoittelun muuttamista. Näin kortteli sopeutuisi paremmin herkkään kulttuurimaisemaan ja kansalliseen kaupunkipuistoon.

#### **Muistutus 4, yksityishenkilö**

Joki on Porvoon helmi. Sen varrella rakentamisen pitäisi olla todella harkittua. Moderni puukaupunkialue on hieno esimerkki jokea kohti laskeutuvasta kattolinjasta unohtamatta kiitettävästi toteutettua puistorakentamista. Huono esimerkki taas on Läntisen Aleksanterinkadun pohjoispuolinen juuri valmistunut kortteli kuin toisintona 1970-luvun grynderien ohjailemasta aikakaudesta.

##### **1. Rakennusoikeus ja massoittelu.**

Puukorttelissa tulisi ainakin lähimmäksi rantaa sijoittuvien talojen korkeutta vähentää. Kerroslukua voisi kasvattaa kauemmas joesta vetäytyttäessä. Korttelin länsiosan ”talomuurilenkki” sulkee näkymiä ja väljyyttä sen länsipuolelle myöhemmin rakennettavilta kortteleilta. Lamellitalo olisi hyvä jakaa pienempiin osiin.

##### **2. Väritys.**

Mustaa, harmaata ja valkoista olisi hyvä vähentää. Musta on puuverhouksessa huonosti kestävä, koska se kuumenee auringossa.

##### **3. Autopaikat.**

Autopaikkoja tulisi olla reilusti enemmän. Toiveajattelu autopaikkojen tarpeen vähenemisestä tulisi unohtaa.

naapurialue Taidetehtaan alueen jokirannan puoleiset korttelit ovat rakentumatta ja siksikin Kokonmäen laskettelurinne näkyy selvästi Aleksanterinkadun sillalle myös rinteen alaosalta. Taidetehtaan alueen rakennuttua tämä näkymä peittyi ja on totta, että Puukortteli peittää rinteän alaosan näkyvyydestä loputkin. Mäen huippu jää kuitenkin näkyviin. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan mäen laen näkyminen maisemakuvassa on tärkeä identiteettitekijä, jota on Puukorttelin kerroslukuja pohdittaessa tutkittu tarkoin. Toisaalta Puukorttelin rakentaminen huomattavasti matalampana aiheuttaisi sekini rinteän alaosan peittymisen Aleksanterinkadun sillalle. Rinne on toki edelleen nähtävissä esimerkiksi Näsin kiveltä katsottaessa tai joen vastakkaiselta puolelta.

#### Lamellitalon massoittelu ja rakentamisen korkeus

Pitkä lamellitalo on pyritty jäsentelemään osiin räystäskorkeuden vaihtelulla ja sitä seurailevalla julkisivun jakamisella vaihtelevasti käsiteltyihin kenttiin. Sinänsä julkisivu on yhtenäisenä toki massiivinen ja sitä on Puukorttelissa haluttu tavoitellakin poikkeuksena ja vastaparina Taidetehtaan kadun pohjoisosan pistetaloihin, jotka muodostavat rakennustyypille ominaisesti löyhempää kaupunkikuvaa. Toisaalta lamellitalo myös taittuu kolmeen yhtenäiseen julkisivuosuuteen, joiden yksittäinen pituus on mittakaavaltaan sopusuhtainen olemassaolevaan ja tulevaan ympäristöön. Lamellitalo sulkee sisäänsä keskitetyn pysäköintiratkaisun, joka perustuu katutasoon toteutettavaan käytännössä maanpäälliseen yksikerroksiseen pysäköintihalliin, jonka päällä on oleskelupiha. Tässä ratkaisussa lamellitalo on varsin perusteltu ja toimiva tapa kätkeä pysäköintitila näkymättömiin.

Kerroskorkeudessa on pitäydytty enimmillään kuudessa kerroksessa. Suurin osa Puukorttelista on kuitenkin korkeimmillaan viisikerroksista rakentamista, mikä sopii hyvin ympäristöön ja noudattaa esimerkiksi Taidetehtaan kadun pistetalossa toteutettua linjaa.

#### Väritys

Puukorttelin väryksessä on käytetty neljää rauhallista pääväriä. Puukorttelin kokonaishahmo värystä myöden on tasapainoinen, harkittu, ja ympäristöä onnistuneesti täydentävä. Musta väri on koettavissa synkäksi liian suurina kenttinä, mutta Puukorttelissa tummat osuudet on suunniteltu toimimaan harkitun kokonaisuuden osina ja siinä tarkoituksessa tuovat ryhdikkyyttä ja kontrastia harmaina, punaisina ja ruskeina käsiteltyihin julkisivuosiin. Niin ikään esimerkiksi Taidetehtaan alueen pistetalosta poikkeava väritys tuo kaivattua vaihtelua Taidetehtaan kadun ja Kultalistankadun katunäkymiin. Lisäksi ikkuna-aukotus ja parvekkeet käytännössä tulevat keventämään tummiakin julkisivuosiin onnistuneesti.

KARTTA TONTTIJAOSTA - KARTA ÖVER TOMTINDELNINGEN

