



Aluesuunnittelu / Inka Kytö

Porvoon kaupunki, kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@porvoo.fi

Lausunto: asemakaava 562, Kuninkaanportti Harabackankatu, ehdotus

Porvoon kaupunki on pyytänyt lausuntoa asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen ehdotuksesta 22.11.2024 mennessä. Asemakaavalla tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen maankäytön kehittämistä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on osoittaa alueelle liiketila- ja toimitilakorttelialueita ja mahdollistaa elinvoimaisia kaupallisia palveluita Porvooseen sekä päivittää kaavamerkinnot ja määräykset ajantasaisen maankäyttö ja rakennuslain kaupan ohjauksen mukaisiksi. Suunnittelualueelle on rakennettu kadut, mutta nykytilassaan se pääosin on rakentumatta jäänyttä tonttimaata.

Uudenmaan liitto on antanut alustavia kommentteja asemakaavamateriaalista jo kaavan aloitusvaiheessa sekä lausunnon asemakaavaluonnoksesta huhtikuussa 2024. Luonnosta koskevassa lausunnossa liitto totesi, että asemakaavaluonnoksen kaupan ratkaisu oli aloitusvaiheen materiaaliin verrattuna paremmin linjassa maakuntakaavan kaupan ratkaisun kanssa. Liitto kuitenkin esitti, että kaupan ratkaisua on tarpeen taustoittaa ja perustella selkeämmin, sillä luonnosvaiheessa ei saatavilla ollut kaavaselostusta. Lisäksi liitto toi esiin, että kaupallisten toimintojen lisäksi alueen lähiympäristöön kohdistuu useita muitakin maakunnallisia intressejä ja suunnittelutarpeita.

Kaavatilanne

Suunnittelualueen kaavoitustilanne on kuvattu alla:

Yleiskaava

- Suunnittelualueella on voimassa keskeisten alueiden osayleiskaava, joka on valtuuston vuonna 2004 hyväksymä. Siinä suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP).
- Alueelle on laadittu Kuninkaanportin ja Eestinmäen osayleiskaavaa, jonka luonnos on ollut nähtävillä kahtena eri versiona vuonna 2013. Molemmissa luonnoksissa suunnittelualueelle osoitettiin KM-2-merkinnällä kaupan suuryksikköalueita ja TP-merkinnällä työpaikka-alue.

- Porvoossa laaditaan parhaillaan uutta keskeisten alueiden osayleiskaavaa. Kuninkaanportin on tarkoitus olla mukana tässä osayleiskaavassa. Osayleiskaavan rakennemallit ovat olleet nähtävillä vuonna 2022. Kaavaluonnos on tulossa nähtäville alkuvuodesta 2025.

Asemakaava

- Alue on asemakaavoitettu. Asemakaavoilla on osoitettu suunnittelualueelle mm. useita TKLY(Y) -korttelialueita. Tonteille on ollut mahdollista sijoittaa mm. ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, liike-, toimisto- ja opetustilojen rakennuksia.

Maakuntakaava

- Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman 13.3.2023.
 - Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, jolla merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on keskustahakuisen kaupan osalta 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 10 000 k-m².
 - Kuninkaanportin alueelle on osoitettu kaupan alue, jonka enimmäismitoitus on 125 000 k-m². Kaupan alueet on ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativalle kaupalle.
 - Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristöön on osoitettu myös seuraavia maakuntakaavamerkintöjä: valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, pitkällä aikavälillä toteutettavan pääradan ohjeellinen linjaus, pääradan ohjeellinen linjaus, yhdysradan ohjeellinen linjaus, voimajohto, maakaasun runkoputki sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.
 - Suunnittelualueita koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.
 - Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Lausunto

Maakuntakaavassa Kuninkaanportin kaupan alueen enimmäismitoitukseksi on määritelty 125 000 km². Kaupan alueen enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaikki toiminnallisen kokonaisuuden alueella sijaitseva kaupan kerrosala. Eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollistama liiketila otetaan huomioon.

Kuninkaanportin alueella jo voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat kaavaselostuksen sivun 19 karttatarkastelun perusteella alueelle kauppaa hieman yli 109 000 k-m². Kun huomioidaan maakuntakaavassa alueelle

osoitettu enimmäismitoitus, on alueelle mahdollista osoittaa liiketilaa vielä noin 15 000 k-m².

Asemakaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialueita (KM-6), joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelialueet on varattu tilaa vaativalle kaupalle. Korttelialueille ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Lisäksi alueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueita (KTY-3) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita (TY-10), joille on myös mahdollista sijoittaa jonkin verran pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja.

Kaavaselostuksessa kerrotaan, että asemakaavaa on suunnittelun edetessä muokattu aikaisempiin vaiheisiin nähden vähemmän kauppaa sallivaksi ja maakuntakaavan mitoituksen mukaiseksi. Kaavaselostuksessa ei selkeästi ole tuotu esille, kuinka paljon kerrosalaa kullekin korttelialueelle on kaupan toimintoja mahdollista sijoittaa. Kaavakarttaa ja muuta lausuntomateriaalia tarkastelemalla voidaan kuitenkin todeta, että alueen kaupan mitoitus vastaa nyt maakuntakaavassa Kuninkaanportin alueelle osoitettua enimmäismitoitusta. Kaavamääräyksissä on myös huomioitu kaupan laatu, eli alue on varattu pääasiassa tilaa vaativalle kaupalle.

Uudenmaan liitto toteaa asemakaavan olevan maakuntakaavan mukainen niin kaupan mitoituksen kuin laadunkin osalta. Liitto myös toistaa aiemman lausunnon mukaisesti, että kaupallisten toimintojen lisäksi alueen lähiympäristöön kohdistuu useita muitakin maakunnallisia intressejä ja suunnittelutarpeita, jotka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Esimerkiksi Itäradan YVA-menettely on parhaillaan vireillä.

Mari Siivola
aluesuunnittelun vastuualueen johtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende