

## Asemakaava ja asemakaavan muutos, Kuninkaanportti, Harabackankatu, kaupunginosa 23 (Hattula), AK 562

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 128

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Johannes Korpijaakko, 040-4895796  
johannes.korpijaakko@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi Kuninkaanportissa Harabackankadun ympäristössä.

Asemakaava suunnittelualueella ei ole toteutunut vuosina 2002 ja 2004 laadittujen asemakaavojen pohjalta. Asemakaavan päivittämisellä tavoitellaan Kuninkaanportin kaupallisen alueen maankäytön kehittymistä yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Tavoitteena on asemakaavalla osoittaa toteutettavissa olevia liiketila- ja toimitila korttelialueita. Asemakaavan muutos mahdollistaa elinvoimaisia kaupallisia palveluita Porvooseen sekä päivittää kaavamerkinnät ja -määräykset ajantasaisen maankäyttö ja rakennuslain kaupan ohjauksen mukaisiksi.

Asemakaavalla osoitetaan korttelit uudestaan ja osoitetaan merkittävä määrä tilaa vaativan kaupan mahdollistavia kortteleita, toimitilakortteleita ja ympäristöä häiritsemättömän teollisuus- ja varastorakennusten kortteleita. Asemakaava on lähes kokonaan asemakaavan muutosta ja kokonaisrakennusoikeus alueella laskee nykyisestä.

Asemakaavassa osoitetaan tilaa vaativalle kaupalle noin 15 000 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan toimitila kortteihin ja ympäristöä häiritsemättömälle teollisuus ja varastorakennusten kortteihin merkittävästi rakennusoikeutta. Yhteensä rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu noin 63 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus suunnittelualueella laskee asemakaavan muutoksella noin kahteen kolmasosaan entisestä reilusta 90 000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaa tukeutuu Porvoon kaupan palveluverkkoselvitykseen. Selvityksessä on todettu kaupan nykytila ja tutkittu kaupan kehittymisen tarpeita kaupungin kasvaessa. Tällä asemakaavalla vastataan kysynnän kasvuun ja mahdollistetaan tilaa vaativan kaupan lisääntyminen Porvoossa. Päivittäistavarakaupalle on osoitettu Kuninkaanportissa jo kolmeen kortteliin mahdollisuus toteuttaa 2000 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakauppa ja myös liikenneasemalla on oikeus rakentaa 600 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan myymälä. Lähiasukkaiden puuttuessa lisää päivittäistavarakaupan potentiaalia ei voida osoittaa Kuninkaanporttiin tällä asemakaavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on neuvoteltu ELY keskuksen ja Uudenmaanliiton kanssa ja muutettu kaavamääräyksiä heidän lausuntojensa vuoksi tarkemmin noudattamaan maakuntakaavan

määräyksiä. Kuninkaanportissa on maakuntakaavassa osoitettu 125 000 k-m<sup>2</sup> tilaa vaativan kaupan mahdollistava merkintä. Kuninkaanportissa on jo asemakaavoitetuilla liiketilakortteilla 105 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta Mäntsäläntien länsipuolella ja lisäksi liikenneasemantontilla 3900 k-m<sup>2</sup>. Siksi asemakaavalla ei voitu osoittaa lisää liiketilarakentamista nyt asemakaavaehdotuksessa osoitettua enempää, vaikka toteutunutta liiketilaa Kuninkaanportissa on vain noin 48 000 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 21.3.–26.04.2024 ja siitä jätettiin yksi mielipide ja kuusi viranomaisten kommenttia tai lausuntoa. Yhteenveto näistä löytyy selostuksen liitteestä.

Asemakaavan rakentumista ohjaamaan on laadittu rakennustapaohjeet ja rakentamisen tulee myös täyttää Porvoon viherkertoimen vaatimukset. Asemakaava tukeutuu jo toteutettuun katurakenteeseen ja kadunrakentaminen ei vaadi uusia investointeja. Korttelialueiden lisäksi asemakaavassa osoitetaan laaja EV alue, johon on suunniteltu hulevesien viivytysaltaita parantamaan hulevesien hallintaa Kuninkaanportissa.

Liitteet:

asemakaavaehdotus  
asemakaavan selostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta 11.02.2025 § 23  
666/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot  
kaavoittaja Johannes Korpijaakko, 040-4895796  
johannes.korpijaakko@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu uudelleen ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi Kuninkaanportissa Harabackankadun ympäristössä.

Asemaakaavan ollessa ehdotuksen nähtävillä asemakaavasta ei saatu muistutuksia ja ehdotuksesta saaduissa lausunnoissa ei ollut esteitä asemakaavan etenemiseksi hyväksymiseen. Asemakaavan alueelle haluavien hankkeiden kanssa käytyjen keskusteluiden

vuoksi asemakaavaa päätettiin vielä lähteä kuitenkin muuttamaan. Asemakaavan ratkaisua muutettiin siten, että vähittäiskaupan suuryksikköjen mahdollistavia tonttien paikkoja muutettiin. Kokonaisrakennusoikeus tai vähittäiskauppaa osoitettava määrä ei muutettu, mutta KM määräyksen ja KTY määräyksen sisältävien korttelialueiden paikkoja ja tonttijakoa kortteleissa muutettiin niin paljon, että muutoksia ei voitu katsoa vähäisinä ja asemakaava tulee asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville.

Muutoksina ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta korttelissa 391 tontilla 2 ja korttelissa 381 tonteilla 3 ja 4 käyttötarkoituseräyukset KTY ja KM vaihtavat paikkaa. Samalla rakennusoikeudet muuttuvat vähäisissä määrin ja korttelissa 381 tonttijako muuttuu 4 tontista 3 tonttiin. Osa rakennusoikeuksista muutettu osoitettavaksi tehokkuusluvulla mahdollistaakseen helpompia muutoksia mahdollisissa tonttijaoissa tulevaisuudessa. Lisäksi pieniä muutoksia rakennusalan rajoihin ja lisätty määräys jätevesien pumppauksesta korttelissa 381.

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 562, Kuninkaanportti, Harabackankatu MRA 27§:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Pykälä tarkastettiin heti.