

Asemakaava ja asemakaavamuutos, Ölstens, Rakentajantie 8, kaupunginosa 31, AK 504

Kaupunkikehityslautakunta 17.12.2024 § 206

Valmistelu ja lisätiedot

Kaavoittaja Elina Bertell ja kaavoittaja Camilla Stenberg,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi.

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaava ja asemakaavamuutos Ölstensin työpaikka-alueen kaakkoisosassa. Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40930 ja katualuetta.

Hankkeen taustaa

Kaupungissa oli noussut esiin tarve suurehkoille teollisuustonteille, joten kaupunkikehityslautakunta päätti 28.4.2015 § 79 aloittaa asemakaavoittamisen alueella. Asemakaavan tavoitteena on tutkia merkittävän kokoisten teollisuustonttien sijoittamista alueelle.

Kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnos olivat MRL 62 § ja MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 15.11.–15.12.2023. Luonnoksesta jätettiin yksi mielipide. Mielipiteessä pidettiin tärkeänä etenkin hulevesiin ja maisemointiin liittyviä kaavamääräyksiä ja -merkintöjä, kuten suojaviheraluetta sekä puin- ja pensain istutettavaa aluetta. Viranomaisista ympäristöterveydenhuolto ilmoitti, ettei heillä ole kommentoitavaa.

Kaavaehdotus

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksessa kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu sekä laadittu alueella niitä täydentävä rakentamistapaohje. Luonnosvaiheessa korostuneet hulevesiin ja maisemointiin liittyvät kaavamääräykset ja -merkinnät on säilytetty. Aiempien lähtötietoselvitysten lisäksi alueella on tehty maaperän pilaantuneisuutta koskeva selvitys vuonna 2024. Selvityksen mukaan pilaantuneisuutta ei havaittu, eikä alueella ole siten kunnostustarvetta.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 5,3 hehtaaria.

Kaava-alue käsittää suurehkon ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (TY-4) sekä suojaviheralueen (EV). Yhden tontin sisältävän TY-4-korttelialueen pinta-ala on noin 40 000 m², tehokkuusluku e=0,40 ja kerrosluku II. Rakennusoikeutta TY-4-korttelialueella on siten noin 16 000 kerrosneliömetriä (k-m²). Tontin rakennetusta kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää toimistotiloja tai tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suojaviheralueen pinta-ala on noin 13 000 m².

Asemakaavassa on lisäksi otettu huomioon alueen haastava hulevesitilanne, sulfidisaven mahdollinen esiintyminen sekä alueen luoteiskulman poikki kulkeva voimajohto. Suojaviheralue on

mitoitettu alueella kulkevan ojan myötäisesti ja siten hulevesien hallinnan kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Porvoon viherkertoimen tavoiteluku. Asemakaavan alueella on sitova tonttijako ja se sisältyy asemakaavaan.

Liitteet

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineen mielipiteeseen ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen 504, Ölstens, Rakentajantie 8, kaupunginosa 31, kortteli 3225 ja suojaviheralue, julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40930 ja katualuetta kaupunginosassa 31.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti hyväksyä vastineen mielipiteeseen ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 504, Ölstens, Rakentajantie 8, kaupunginosa 31, kortteli 3225 ja suojaviheralue, julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40930 ja katualuetta kaupunginosassa 31.

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025
2704/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Camilla Stenberg, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Ölstens, Rakentajantie 8 -asemakaavaehdotus ja suunnitteluaineisto olivat nähtävillä 29.1.-28.2.2025. Kunnan jäsenille ja osallisille ilmoitettiin ja nähtävillä olosta tiedotettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lausuntoja saatiin kolme ja muistutuksia kaksi.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos huomautti lausunnossaan, että sammutusveden riittävyys ja saatavuus tulee varmistaa alueelle. Ympäristöterveysjaoston lausunnon mukaan kaavamääräyksiin tai sitoviin rakentamistapaohjeisiin tulee lisätä vaatimus radonturvallisesta rakentamisesta radonhaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Liikelaitos Porvoon vesi ilmoitti, että kaavatontille 1 on rakennettu jäteveden ja veden osalta tonttijohdot Rakentajantieltä, joten vesihuoltoon liittyminen on mahdollista.

Lausunnoissa esiin tuodut täydennystarpeet voidaan ottaa huomioon kaavamääräyksiä täydentämällä.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta. Toisessa muistutuksessa vaaditaan, että kaava-alueen luoteisosassa oleva kapea metsäkaistale jätetään rakentamatta ja säilytetään virkistysalueena, jotta kyseisen metsäkaistaleen maisema- ja luontoarvoja sekä alueella pesivien eläinlajien pesimäpaikkoja sekä esteetöntä liikkumista paikasta toiseen voidaan huomioida. Vastineessaan muistutukseen kaupunki toteaa, että alueen kaavan laatimisvaiheessa kaava-alueen luontoarvoja on selvitetty, eikä metsäalueelta todettu erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueella ja sen ympärillä ei ole ekologiseksi käytäväksi määriteltäviä viherkaistia, joka hankkeen myötä katkeaisi.

Toinen muistutus koskee pienen kaistaleen liittämistä kaava-alueen länsiosasta naapurikiinteistöön. Vastineessaan muistutukseen kaupunki toteaa, että pienen maa-alueen liittäminen naapurikiinteistöön ei vaikeuttaisi asemakaavan tavoitteiden saavuttamista. Kaava-alueen rajausta voidaan muuttaa siten että kyseinen maa-alue rajataan pois kaavasta, jolloin tällä hetkellä voimassa oleva asemakaava jää voimaan kyseisen alueen osalta ja maa-alue voidaan liittää naapurikiinteistöön. Kaavan luettavuuden selkeyttämiseksi ja tontin myynnin helpottamiseksi kaavamääräyksiä voidaan muuttaa siten, että kaava-alueen rakennusoikeus ilmoitetaan kerrosalaneliömetreinä tehokkuusluvun sijaan.

Kaavaselostuksen liitteenä on yhteenveto asemakaavaehdotuksen kuulemisesta ja kaupungin vastineet.

Asemakaavan on tehty teknisiä korjauksia. Kaava-alueen länsiosassa kaava-alue on pienennetty ja rakennusalan rajausta on muutettu. Alueen rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä tehokkuusluvun sijaan. Kaavamääräyksiä on täydennetty radonturvallista rakentamista ja sammutusveden riittävyyttä koskien. Määräyksiä on täsmennetty täydentyneiden lähtötietojen pohjalta myös huleveden ja sulfidisaven käsittelyn osalta.

Asemakaavaan ei ole tehty sellaisia muutoksia, joiden takia kaava tulisi MRA 32 §:n perusteella asettaa uudestaan julkisesti nähtäville.

Esityslistan liitteet:

Asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaavaselostus liitteineen

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy asemakaavan ja asemakaavamuutoksen 504 Ölstens, Rakentajantie 8, kaupunginosassa 31. Asemakaavalla muodostuu kortteli 3225 sekä suojaviheralue. Kaavamuutos koskee osa korttelia 40930 sekä katualuetta kaupunginosassa 31.

Pykälä tarkastetaan heti.