

Kaupunkikehityslautakunta

Aika 27.05.2025 klo 17:00 -

Paikka Pellinge Marina ravintola, Sunintie 307, Pellinki

Käsitteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajat	4
3	Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus	5
4	Vastaus valtuustoaloitteeseen: Läntisen saaristoalueen yhteysalusliikenne ja yhteysaluslaiturivaraus	8
5	Vastaus valtuustoaloitteeseen, Vihermittarit tiivistämisen vastinpariksi, Mika Varpio	10
6	Vastaus valtuustoaloitteeseen Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen	12
7	Palautuneiden omakotitonttien luovutustavan muuttaminen, 2025	17
8	Asemakaava ja asemakaavamuutos, Ölstens, Rakentajantie 8, kaupunginosa 31, AK 504	19
9	Asemakaava 527, Meritulli, kaupunginosa 3	23
10	Asemakaava 543, Vanha Porvoo 1303, kaupunginosa 1	29
11	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, Gäddrag	31
12	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Jakari	33
13	Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 6.5.2025 lähtien	36
14	Elinvoimalaskennan tulokset 2025	37
15	Virvikin metsien suojelu	39
16	Hakasalon metsien suojelu	41
17	Ajankohtaiset asiat	43

Osallistujat

Läsnä	Nimi	Tehtävä
	Pynnönen Andersson	puheenjohtaja
	Kristel	
	Ijäs Seppo	varapuheenjohtaja
	Ahola Riitta	jäsen
	Antman Sofia	jäsen
	Kauhanen Hanna	jäsen
	Mellin-Kranck Gia	jäsen
	Laurila Mika	jäsen
	Malin Pekka	jäsen
	Pauloaho Kari	jäsen
	Sveholm Pehr	jäsen
Muu	Varpio Mika	jäsen
	Valasti Matti	kaupunginhallituksen edustaja
	Wiitakorpi Jorma	kaupunginhallituksen puheenjohtaja
	Pitkäniemi Jani	kaupunginjohtaja
	Kadel Reeja	nuorisovaltuuston edustaja
	Mollgren Dan	kaupunkikehitysjohtaja
	Hällström Kari	kaupunki-infrajohtaja
	Kontio Maija-Riitta	yleiskaavapäällikkö
	Lyytinen Jarkko	kaupunkisuunnittelupäällikkö
	Nikkanen Mikko	vuorovaikutussuunnittelija
	Saatsi Emilia	asemakaavapäällikkö
	Söyrlä Pekka	tonttipäällikkö
	Salminen Sirpa	sihteeri

Kaupunkikehityslautakunta

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

Kaupunkikehitysjohtaja

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunkikehityslautakunta

2

Pöytäkirjantarkastajat

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta valitsee Mika Laurilan ja Kari
Pauloahon pöytäkirjantarkastajiksi.

Kaupunkikehityslautakunta

3

Viranhaltijoiden tekemien päätösten seuraaminen, otto-oikeus

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

Seuraavat viranhaltijat ovat julkaisseet päätöksensä sähköiseen kokousjärjestelmään. Viranhaltijapäätökset sekä niihin liittyvät liitteet löytyvät kaupunkikehityslautakunnan tiedostoista, Tiedostot -> Viranhaltijapäätökset.

[Viranhaltijapäätöksiin](#)

Kaupunki-infrajohtaja § 78 / 2025:

Hankintaoikaisuvaatimus hankintapäätökselle § 70/2025
tarjoajan poissulkeminen - Sikosaaren siltojen
rakennussuunnittelun hankinta

Kaupunki-infrajohtaja § 85 / 2025:

Katualueen vuokraaminen ulkotarjoilualueita varten Jokikatu 35
kohdalla

Kaupunki-infrajohtaja § 77 / 2025:

Katusuunnitelmaehdotus: Perttelintien pysäkki-infran
parantaminen

Kaupunki-infrajohtaja § 72 / 2025:

Kaupunki-infran rakennuttamis- ja valvontatehtävät 2023 –
2025 optiokauden käyttöönotto

Kaupunki-infrajohtaja § 79 / 2025:

Kunnossapitokaluston paikannus- ja raportointijärjestelmä
palveluna hankinta

Kaupunki-infrajohtaja § 80 / 2025:

Länsirannan esteettömän leikkipuiston turva-alustat - tarjoajan
poissulku 1

Kaupunki-infrajohtaja § 81 / 2025:

Länsirannan esteettömän leikkipuiston turva-alustat - tarjoajan
poissulku 2

Kaupunki-infrajohtaja § 82 / 2025:

Länsirannan esteettömän leikkipuiston turva-alustat-
urakoitsijan valinta

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunki-infrajohtaja § 74 / 2025:
Opistokuja, pysäköinnin aikarajoituksen muutos

Kaupunki-infrajohtaja § 73 / 2025:
Porvoon Kyläkytyt optiopäätös 2025-2026

Kaupunki-infrajohtaja § 76 / 2025:
Pysäköintikieltojen asettaminen Kesätuulentielle

Kaupunki-infrajohtaja § 71 / 2025:
Ruskiksen pysäköintijärjestelyt

Kaupunki-infrajohtaja § 75 / 2025:
Yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän merkitseminen
Purokadulle

Kaupunki-infrajohtaja § 83 / 2025:
Yksityisteiden kunnossapitoavustukset 2025 - Bidrag för
underhåll av enskilda vägar 2025

Kaupunki-infrajohtaja § 84 / 2025:
Yksityisteiden perussparannusavustukset 2025 – Bidrag för
grundförbättring av enskilda vägar 2025

Maankäyttöinsinööri § 34 / 2025:
Vuokrasopimuksen päättäminen, Toukovuori, 638-13-6013-1

Maankäyttöinsinööri § 33 / 2025:
Vuokratontin myyminen, Kevätlaakso, 638-10-5720-8

Tonttipäällikkö § 45 / 2025:
Köp av fastighet, Kullo, 638-440-2-59

Tonttipäällikkö § 46 / 2025:
Sähköisen kiinteistönvaihdannan luonnospalvelun hankinta,
2025

Tonttipäällikkö § 47 / 2025:
Tontinosan myynti, Ölstens, 638-409-1-500

Tonttipäällikkö § 48 / 2025:
Yritystonttien varaaminen, Kilpilahti, 638-36-4002-3 ja 638-36-
4002-4

Kaupunkikehityslautakunta

Puheenjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee päätökset tiedoksi ja ilmoittaa viranhaltijoille, että lautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Kaupunkikehityslautakunta

4

Vastaus valtuustoaloitteeseen: Läntisen saaristoalueen yhteysalusliikenne ja yhteysaluslaiturivaraus

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

1660/08.00.00.00/2024

Valmistelu ja lisätiedot

Liikennesuunnittelupäällikkö Hanna Linna-Varis, kaavoitusarkkitehti Pekka Mikkola, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Anette Karlsson on tehnyt 13.6.2024 aloitteen otsikolla "Läntisen saaristoalueen yhteysalusliikenteen mahdollistaminen ja varaus yhteysaluslaiturille Tolkkisten pienvenesataman asemakaavaan". Aloitteessa kuvataan, että läntinen saaristoalue on suuri, alueella on pysyviä ja kesäasukkaita sekä yritystoimintaa. Läntisessä saaristossa on myös virkistysalueita, kuten Pirttisaaren ja Brunskärin virkistysalueet, joita porvoolaiset voivat hyödyntää. Ilman omaa venettä alueille pääsy on kuitenkin vaikeaa. Yhteysalus liikennöi Sipoon Kalkkirannasta.

Aloitteen mukaan on kestäväntöntä ja epätarkoituksenmukaista, että kaunis läntinen saaristoalue on saavutettavissa vain naapurikunnan puolella olevalta yhteysaluslaiturilta tai omalla veneellä. Tolkkisten pienvenesatamaa ollaan kehittämässä ja on tärkeää, että alueelle järjestetään varaus yhteysaluslaiturille. Aloitteessa esitetään, että Porvoon kaupunki ryhtyy toimiin tilanteen korjaamiseksi ja selvittää mahdollisuuden saada yhteysalusliikennetoimintaa läntiselle saaristoalueelle ja turvaa liikennetoiminnan edellytykset laiturilla tai vähintään laiturivarauksella Tolkkisten pienvenesataman asemakaavassa.

Vastaus aloitteeseen:

Yhteysalusliikennetoiminta aloitteessa kuvattuun Onaksen-Pirttisaaren saaristoon on Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen järjestämä, toisin sanoen liikenne on järjestetty valtion toimesta. Olemassa olevien laituriipaikkojen sekä maantieteellisen saavutettavuuden näkökulmasta liikennöinti on hoidettu jo pitkään Sipoon Kalkkirannan laiturista. Porvoon kaupungille ei aiheudu liikennöinnistä kustannuksia.

Yhteysalusliikenne Tolkkisista on toki periaatteessa mahdollinen, mutta merimatkaa tulee enemmän. Esimerkiksi nykyisestä yhteysaluslaiturista Kalkkirannasta Pirttisaareen on matkaa yli 10 km ja Tolkkisten Kräkelsundetista olisi hieman alle 20 km. Kräkelsundetista Onasvikeniin on matkaa noin 15 km. Näin ollen kustannukset olisivat vastaavasti suuremmat. Arvion mukaan ympärivuotinen yhteysalusliikenne Tolkkisista Pirttisaareen maksaisi keskimäärin 100 000 euroa kuukaudessa. Lyhytaikainen liikenne

Kaupunkikehityslautakunta

kesäajalla olisi edullisempaa. Linjasta tulisi järjestää jatkoneuvotteluja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kanssa tai vaihtoehtoisesti päättää, että Porvoon kaupunki ostaa liikennöintiä.

Tolkkisten Kräkelsundetin asemakaavatyö, AK-545 Kräkelsundet, on ollut vireillä vuodesta 2019. Työ on edennyt perusselvityksistä ja osallistamisen suunnittelusta ideasuunnitelman laatimiseen, jonka yhteydessä kaavatyön tavoitteet tarkentuivat. Asemakaavatyö ei ole viimeisimpinä vuosina edennyt, kun mm. kaava-alueen merkittävä maanomistaja, Helsingin kaupunki, ei ole kiirehtinyt hanketta. Kaavahanke on toki sisällytetty kaupunkisuunnittelun vuoden 2025 kaavoitusohjelmaan. Kahtena vaihtoehtona esitellystä ideasuunnitelmasta järjestettiin avoin kysely kesäkuussa 2020. Vastauksissa mainittiin mm. julkisen liikenteen yhteyksien tärkeys lähinnä bussipysäkkien näkökulmasta sekä yhteysvenelaiturin sijoittaminen useammassakin vastauksessa.

Idealuonnosvaihtoehdossa B on jo varauduttukin yhteysaluslaituriin (merkintä "Runebergin laitur") sekä saariston huoltoaluksen laituripaikkaan. On itsestään selvää, että yhteysaluslaituripaikka sisällytetään edelleen yhtenä tärkeänä reunaehtona alueen tilavarauksiin asemakaavahankkeen jatkosuunnittelussa ja otetaan sen toteuttamisen mahdollistaminen huomioon asemakaavamerkinnällä.

Liitteet:

Valtuustoaloite, Karlsson, 13.6.2024

Kräkelsundetin ideasuunnitelma, idealuonnos B, 8.4.2020

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Kaupunkikehityslautakunta

5

Vastaus valtuustoaloitteeseen, Vihermittarit tiivistämisen vastinpariksi, Mika Varpio

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

2625/10.03.01.00.00/2024

Valmistelu ja lisätiedot
kaavoittaja Anne Rihtniemi-Rauh

Kaupunginvaltuutettu Mika Varpio on tehnyt valtuustoaloitteen, että Porvoon kaupunki ottaa käyttöön vuosittain laskettavat vihermittarit, jotka auttavat seuraamaan kaupunkiluonnon ja viheralueiden tilaa sekä kehitystä erityisesti keskeisillä alueilla. Aloitteen mukaan kaupungin viherrakenteen tilaa olisi mahdollista tarkastella ja analysoida esimerkiksi latvuspeitteisyyden ja pintamateriaalien avulla.

Aihe on ajankohtainen ja tärkeä. Kaupunki on jo ottanut käyttöön viherkertoimen, jolla ohjataan kaikkien uusien asemakaavojen kiinteistöjen piholla tapahtuvaa viherympäristön kehittämistä. Kaupungin yleiset alueet ja laajemmat viheralueet vaikuttavat kuitenkin viherrakenteeseen ja viherympäristön tilaan vielä pihoja enemmän.

Suomessa on parhaillaan käynnissä Aalto yliopiston vetämä ARVO-hanke (Viherrakenteen arviointi ja vahvistaminen kaupunkien maankäytön suunnittelussa). ARVO-hankkeen tavoite on säilyttää ja vahvistaa viherrakennetta tiiviisti rakennetuissa kaupungeissa. Hankkeessa Aalto yliopisto kehittää Ruotsissa jo käytössä olevaa mittaria Suomen olosuhteisiin sopivaksi. Mittarilla tarkastellaan mm latvuspeittävyttä, rakennetun ympäristön luontotyyppejä ja maan pintojen läpäisevyyttä. Porvoo on yksi hankkeen liitännäispartnereista, jotka testaavat mittaria kehittämisvaiheessa.

EU:n ennallistamisasetuksen tavoitteena on ennallistaa rappeutuneet ekosysteemit kaikissa jäsenvaltioissa, auttaa saavuttamaan EU:n ilmasto- ja biodiversiteettitavoitteet ja parantaa ruokaturvaa. Asetusta toimeenpaneva kansallinen ennallistamissuunnitelma, valmistuu viimeistään vuonna 2026. Se tulee luultavasti jollain tavalla koskemaan myös kaupunkiympäristöjä. Todennäköisesti ARVO-hankkeessa kehitettävä työkalu mahdollistaa myös asetuksen mukaisen arvioinnin.

Tässä vaiheessa ei kaupungin kannata itse alkaa kehittää tai ottaa käyttöön omia vihermittareita. Kun ARVO-hanke tuottaa työkalun viherrakenteen tilan arviointiin, kaupunki voi päättää sen käyttöön ottamisesta.

Kaupunkikehityslautakunta

Liite: Valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle.

Kaupunkikehityslautakunta

6

Vastaus valtuustoaloitteeseen Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

2670/10.02.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

Yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Mikko Valtonen on 4.11.2024 tehnyt aloitteen "Mahdollistetaan Prisman rakentaminen Porvooseen". Aloitteessa esitetään, että Keskeisten alueiden osayleiskaavan valmistelussa tulee mahdollistaa maakuntakaavan sallimalla tavalla paikallisen kaupan suuryksikön rakentaminen Loviisiantien, Työpajatien ja Teollisuustien väliin rajautuvalle alueelle. Lainvoimaisen osayleiskaavan jälkeen laaditaan välittömästi kaupan toimijan kanssa yhteistyössä rakentamisen mahdollistava asemakaava.

Perusteluina aloitteessa on muun ohella seuraavaa:

Varuboden-Oslan suunnittelema Prisma ei käytännössä lisää kaupallisten palveluiden määrää Tarmolan alueella, koska kyse ei ole ennestään tyhjästä alueesta. Suunnittelualueella on jo kaupallisia palveluita, jotka käytännössä vain korvautuisivat uusilla. Varuboden-Oslan suunnitelmissa tonttien rakennusoikeus pienentyisi kaupallisten palveluiden osalta selvästi. Ei ole perusteltua laskea Loviisiantien ja jopa Asentajantien toisella puolella olevia kaupallisia palveluita yhteen yhdeksi kaupan suuryksiköksi vaan käsitellä suunniteltua Prismaa yksittäisenä paikallisena kaupan suuryksikkönä. Uuden Prisman toteutuessa alueen tontit ja rakennuskanta selkeytyisi merkittävästi ja kokonaisuudesta tulisi kaupunkikuvallisesti miellyttävämpi. Loviisiantie on keskeinen sisääntuloväylä kaupunkiin, joten siksi myös kaupunkikuvalliset näkökulmat on huomioitava.

Vaikka kaupungissa on Suomen suurimpiin kuuluva K-Supermarket ja S-Market, on asukkaiden keskuudessa silti toiveita isommista marketeista ja laajemmista kaupallisista palveluista. Varaa palveluiden parantamiseen on, kunhan uusien kaupallisten palveluiden sijoittuminen harkitaan tarkasti. Kuninkaanportin kaavatilanne ei mahdollista isoa vähittäiskauppaa eikä sijainti ole kaupungin tai kaupan toimijoiden näkökulmasta ihanteellinen. Tänä päivänä kaupalliset palvelut halutaan sijoittaa lähemmäs kaupunkikeskustoja ja asukaskeskittyviä. Tarmola olisi monella tapaa sopiva paikka laajentaa vähittäiskaupan palveluita. Alue on vain noin 1,5 kilometrin päässä keskustasta (esim. Kuninkaanporttiin matkaa keskustasta lähes 4 kilometriä). Tarmolan ympärillä asuu iso määrä porvooolaisia niin keskustassa, Huhtisissa, Kevätkummussa kuin Omenatarhassa. Alle 10 000 neliöön mitoitettu vähittäiskaupan paikallinen suuryksikkö täydentäisi hyvin kaupungin kaupallisia palveluita.

Kaupunkikehityslautakunta

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Yleiskaavan kaupan ratkaisua laadittaessa on otettava huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten lisäksi vähittäiskauppaa koskevat erityiset säännökset (luku 9 a): Yleiskaavassa tulee varmistaa, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen ja alueelle sijoittuvat palvelujen ovat saavutettavissa mahdollisuuksien mukaan joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Maankäytön tulee myös edistää sellaisen palveluverkon muodostumista, jossa asiointimatkat ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset.

Alueidenkäyttölain mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen ole perusteltu. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Alueidenkäyttölain mukaan säännökset koskevat myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Voimassa olevan Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan määräysten mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat Porvoossa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä seuraavat ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta: Keskustahakuinen kauppa (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² ja paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m².

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Keskustan molemmille puolille eli Kuninkaanporttiin ja Tarmolaan on osoitettu kaupan alueen kohdemerkintä. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen

Kaupunkikehityslautakunta

vähittäiskaupan suuryksikkö. Kohdemerkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Kuninkaanportin enimmäismitoitus on 125 000 k-m² ja Tarmolan 100 000 k-m². Enimmäismitoituksessa alueen kerrosala lasketaan yhteen, eli mukaan lasketaan olemassa oleva ja uusi liiketila, lisäksi myös merkitykseltään paikallinen liiketila. Myös voimassa olevien asemakaavojen mahdollisuudet otetaan huomioon alueen enimmäismitoitusta tarkasteltaessa.

Uusille kaupan neliöille on Porvoossa tarvetta, niin keskustassa kuin Tarmolassa sekä Kuninkaanportissa. Myös lähipalveluilla on potentiaalia kehittyä. Tähän tulokseen päädyttiin tuoreessa Porvoon kaupan palveluverkkoselvityksessä, joka julkistettiin maaliskuussa 2024. Kaupan palveluverkkoselvitys on laadittu Porvoon keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyötä ja ajankohtaisia kauppaa koskevia asemakaavojen laadintaa varten.

Tarmola on jo tällä hetkellä monipuolinen päivittäistavarakaupan keskittymä. Alueella on supermarketteja sekä päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä. Alue palvelee erityisesti itäistä kaupunkia, mutta myös keskustasta asioidaan Tarmolassa sen hyvän saavutettavuuden ansiosta. Toiminnallisesti yhtenäinen pääasiallinen Tarmolan kaupan alue sijoittuu Työpajantien, Veckjärventien ja Teollisuustien alueelle, jossa pääosa päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan toteutuneesta pinta-alasta sijaitsee. Palveluverkkoselvityksen mukaan Tarmolassa on jo toteutuneena 6900 k-m² päivittäistavarakauppaa, erikoiskauppaa ja tavaratalokauppaa yhteensä noin 11000 k-m² (osa tavaratalokaupan tuotevalikoimasta painottuu tilaa vaativaan kauppaan) sekä tilaa vaativaa kauppaa noin 28400 k-m². Lisäksi Tarmolassa on ravintoloita ja kahviloita, autoalan palveluita ja muita kaupallisia palveluita noin 31900 k-m². Yhteensä Tarmolassa on liiketilaa toteutuneena selvityksen mukaan noin 80000 k-m².

Päivittäistavarakaupan ala on palveluverkkoselvityksen selvityksen valmistumisen jälkeen kasvanut hieman, noin 400 k-m² vuonna 2024 Tarmolan Lidlin laajennuksen myötä. Tarmolassa on siis jo ylitetty vaihemaakuntakaavan määräysten mukainen seudullisen vähittäiskaupan (päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) alaraja, joka on 10000 k-m² ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Kaupan palveluverkkoselvityksessä on selvitetty kaupan seudullisuutta koskevia laskelmia. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan alarajoja on tarkasteltu erikseen päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa, koska Porvoossa näiden vaikutusalueet ovat erilaiset. Näin saadaan maakuntakaavaa

Kaupunkikehityslautakunta

tarkempi lähtökohta merkitykseltään paikallisen vähittäiskaupan suunnitteluun.

Selvityksen tulosten perusteella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön alarajat Porvoossa ovat maakuntakaavassa esitettyä suuremmat. Erikoiskaupassa ja laajan tavaravalikoiman kaupassa Tarmolassa ja Kuninkaanportissa 15 000 k-m² (tämä koskee keskusta-alueen ulkopuolelle soveltuvaa kauppaa, ei koske kauppakeskustyyppistä kauppaa). Päivittäistavarakaupassa Tarmolassa on raja 10 000 k-m²; tämä koskee supermarketteja tai pienempiä myymälöitä, ei koske hypermarketteja. Prisma on S-ryhmän hypermarket -konsepti. Hypermarketteja ei Tarmolaan eikä Kuninkaanporttiin voida selvityksen mukaan sijoittaa, koska ne ovat merkitykseltään seudullisia. Kuninkaanportissa ja Tarmolassa lasketaan alueen toimialan myymälöiden kerrosala yhteen, kun seudullisuutta arvioidaan. Tarmola ja Kuninkaanportti ovat lain tarkoittamia myymäläkeskittymiä

Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan tasapainoisen kilpailutilanteen näkökulmasta Tarmolan alueella voisi olla kaikkien kolmen toimijan supermarket-luokan myymälät. Päivittäistavarakaupan mitoitus 10 000 k-m² mahdollistaisi Tarmolan alueelle kolme supermarketia. Niille kaikille riittäisi laskelmien mukaan paikallista ostovoimaa, joten ne voidaan tulkita olevan merkitykseltään paikallisia. Selvityksen mukaan sen sijaan hypermarketteja ei Tarmolaan voi sijoittaa, koska ne vaikuttavat keskustan elinvoimaan ja muuttavat Tarmolan luonteen merkitykseltään seudulliseksi keskustakaupan keskittymäksi, mikä ei maakuntakaavan mukaan ole mahdollista.

Tällä hetkellä Tarmolan alueella on 2 supermarketia sekä jonkin verran päivittäistavarakaupan erikoismyymälöitä, joten uutta päivittäistavarakauppaa voisi selvityksen mukaan laskennallisesti sijoittaa alueelle noin 3000 k-m². Tarmolaan sijoittuvalla uudella supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalla ei arvioida olevan suurta vaikutusta nykyiseen lähikauppaverkkoon, koska uusi mahdollinen supermarket vain vahvistaa olemassa olevaa tilannetta eikä tuo varsinaista uutta konseptia alueelle. Näin ollen supermarket-asiointi vain jakautuu uudelleen nykyisten ja uusien myymälöiden välillä. Selvityksen mukaan Tarmolan sijoittuva uusi supermarket kuitenkin todennäköisesti hidastaisi lähialueen päivittäistavarakaupan kehittymistä ja monipuolistumista eli esimerkiksi uusien supermarkettien sijoittumista Kevätkumpuun. Kevätkummussa tulee arvion mukaan säilymään päivittäistavarakaupan tarjonta, mutta kaupan kehittyminen tai uusien markettien tulo on epävarmaa. Huhtisissa säilynee lähikauppa, mutta Tarmolan sijoittuva uusi supermarket

Kaupunkikehityslautakunta

todennäköisesti heikentäisi sen laajentumisedellytyksiä supermarket-kokoluokkaan.

Parhaillaan laaditaan keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaa ja Tarmolan osalta on vireillä asemakaavojen muutoksia. Kaupan palveluverkkoselvitys toimii lähtökohtana kauppaa koskeville kaavatoille.

Vaihemaakuntakaavassa Porvoon keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, ja keskusta-merkintään ei ole liitetty määräystä kerrosalasta. Voimassa olevassa osayleiskaavassa on laajahko keskustatoimintojen aluevaraus (C). Maakuntakaava ja voimassa olevan osayleiskaava eivät ole esteenä, jos osayleiskaavan keskustatoimintojen alueelle halutaan sijoittaa uusi hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälä tai laajentaa nykyinen Länsirannalla toimiva S-Market Prismaksi.

Porvoon keskustan elinvoimaa on seurattu jo usean vuoden ajan. Elävät kaupunkikeskustat Ry julkaisee vuosittain valtakunnalliset elinvoimatiedot ja tilastot. Uusimman elinvoimalaskennan 2025 tulosten mukaan Porvoon keskustan elinvoimaluku on hieman heikentynyt kolmen viimeisen vuoden aikana.

Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan Porvoon keskustan säilyminen keskustahakuisen kaupan pääkeskuksena edellyttää, että keskustaa tulee aktiivisesti kehittää eikä keskustan asemaa saa heikentää esimerkiksi sijoittamalla merkittävästi keskustan kanssa kilpailevaa kauppaa keskustan ulkopuolelle.

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle

Kaupunkikehityslautakunta

7

Palautuneiden omakotitonttien luovutustavan muuttaminen, 2025

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

1142/10.00.02.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

Tontti-insinööri Mervi Fors, maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungille on palautunut tai palautumassa joko vuokrasopimusten päättämisten, purkamisen tai tonttivarauksesta luopumisen vuoksi useita tontteja uudelleen markkinoitavaksi. Ensimmäistä kertaa luovutettava tontti myydään tarjousten perusteella, jollei olla erikseen päätetty jotain toista luovutustapaa.

Kaupunkikehityslautakunnan 8.4.2025 § 8 hyväksymien periaatteiden mukaisesti laitetaan tontti tarjouskilpailuun, jollei olla erikseen päätetty jotain toista luovutustapaa, jos tarjousten perusteella varattu tontti palautuu kaupungille sen jälkeen, kun varaaja on maksanut varausmaksulaskun tai jos tontti on vuokrattu ja se palautuu jostain syystä kaupungille.

Vallitsevasta hiljaisesta kiinteistömarkkinatilanteesta johtuen sekä tonttien yksilöllisten ominaisuuksien takia on tarkoituksenmukaista muuttaa eräiden tonttien luovutustapaa. Eniten tällaisia tontteja on Kevätlaaksossa, jonka lähistölle on lisäksi tulossa syksyllä luovutettavaksi runsaasti omakotitontteja Kevätlaaksonniityn asemakaava-alueelta. Luovutustavan muutos mahdollistaa myös tonttien vuokraamisen ostamisen sijaan.

Neljä tonttia, jotka ovat tulossa myös markkinoitavaksi syksyllä, pysyy kuitenkin tarjousten perusteella markkinoitavana. Kyseiset tontit sijaitsevat Haikkoossa sekä Vallikivessä.

Kiinteähintaisena luovutettavaksi ehdotetut tontit:

Kevätlaakso

638-10-5727-7

638-10-5723-1

638-10-5720-7

638-10-5720-9

638-10-5719-8

638-10-5715-6

638-10-5715-5

Toukovuori

638-13-6013-1

Kaupunkikehityslautakunta

Haikkoon suunta
638-33-3604-1
638-33-3556-3
638-33-3582-12

Suomenkylä
638-15-5003-4

Hinthaara
638-423-4-5

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta päättää muuttaa oheisessa listauksessa mainittujen tonttien luovutustapaa siten, että ne markkinoidaan kaupunginvaltuuston hyväksymällä kiinteällä hinnalla tarjousten sijasta.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 206

8

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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 206

30 % saa käyttää toimitiloja 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

Kaupunkikehitysjohdaja

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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 206

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 määriteltyä viherkaistaa, 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

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 206

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

Kaupunkikehitysjohtaja

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.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 128

9

Asemakaava 527, Meritulli, kaupunginosa 3

Kaupunkikehityslautakunta 10.09.2024 § 129

Valmistelu ja lisätiedot:

Asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Asemakaavamuutos, kaupunginosa 3, Asemakaava 527 Meritulli

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu asemakaavamuutos kaupunginosaan 3. Asemakaavan muutos koskee noin 700 m torilta ja keskustan empirekaupungin eteläpuolella sijaitsevien Suistokentän, entisen Suistohallin ja näiden lähiympäristön kehittämistä. Suunnittelualue käsittää viheralueita, katuja ja korttelin 180.

Alueen kokonaispinta-ala on noin 6,14 hehtaaria.

Kaavaluonnoksia on ollut nähtävillä viitenä vaihtoehtona 7.12.-23.12.2022, 2.1-20.1.2023 ja 24.4.2024-30.5.2024. Luonnoksissa esitetty asuinrakentamisen määrä vaihtelee välillä 12 100–21 400 k-m². Kaksi tehokkainta vaihtoehtoa perustuvat rakenteelliseen pysäköintiin. Kaikissa vaihtoehtoissa on varaus päiväkodille, jonka enimmäiskerrosalaksi on määritetty 3000 k-m². Päiväkodin vaihtoehtoiset sijainnit ovat Pellingintien varrella tai purettavan Suistohallin kohdalla. Kaikkiin vaihtoehtoihin sisältyy myös liikuntakenttä.

Ensimmäisistä luonnoksista jätettiin 11 mielipidettä ja verkkokyselyyn tuli 128 vastausta. Alustavia lausuntoja saatiin 8. Toisesta luonnosvaiheesta saatiin 6 mielipidettä ja 39 vastausta verkkokyselyyn. Alustavia lausuntoja saatiin 5. Mielipiteet kummassakin vaiheessa olivat melko samankaltaisia. Mielipiteen jättäjiä huolestuttivat autopaikkojen lisääntyminen, lisääntyvä liikenne ja liikennejärjestelyt. Alueelle kaivattiin kattavampia maaperätutkimuksia ja huolta kannettiin naapurirakennusten perustusten kestävydestä. Lisäksi esitettiin tarvetta taloudelliselle tarkastelulle ja markkinatutkimukselle. Alueen avoimuutta arvostettiin, samoin Suistokenttien aktiivista liikuntakäyttöä. Päiväkotia pidettiin liian suurena, ja sen nähtiin aiheuttavan liikennehaittoja. Päiväkodille ehdotettiin myös muita sijaintipaikkoja. Eniten suosiota saavutti vaihtoehto 3.

Ensimmäisen vaiheen alustavissa lausunnoissa ELY-keskus kiinnitti huomiota yleiskaavatilanteeseen ja yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimiseen. Lisäksi esitettiin hulevesi- ja meluselvityksen tarve ehdotusvaiheessa sekä selostukseen tarkennusta vanhojen haitta-

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 128

ainetutkimusten ja puhdistusten hyödyntämisestä. Ensimmäisessä vaiheessa ELY piti vaihtoehtoa 1 luontevimpana. Porvoon museo toivoi Piispankatu 15:n säilyttämistä nykyisellä paikallaan. Vaihtoehtoa 1 pidettiin kulttuuriympäristön kannalta parempana.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kommentoi pelastusajoneuvojen vaatimusten huomioimista. Kasvun ja oppimisen toimiala toi esiin, että kentät ovat lukioden ja Lyceiparkens skolan käytössä.

Porvoon sähköverkko esitti tarpeen puistomuuntamolle.

Puolustusvoimilla ei ollut huomautettavaa Meritullin asemakaavaehdotuksesta.

Toisen vaiheen alustavissa lausunnoissa ELY-keskus tarkensi meluselvityksen sisältövaatimuksia ja päiväkodin sijoittamisen tutkimista suhteessa meluun, selostuksen ilmastovaikutusten arviointiin toivotaan tarkennusta ja vaihtoehtoa 4 pidettiin ilmastonäkökulmasta todennäköisesti huonoimpana. Lisäksi ELY-keskus ohjeisti hulevesiselvityksen sisältövaatimuksissa ja esitti tarkennuksia hulevesimääräyksiin pysäköinnin osalta. Kaupunkikuvan osalta ELY-keskus piti vaihtoehtoa 5 huonoimpana kadun pääteaiheeksi tulevan pysäköintilaitoksen takia.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kommentoi pelastusajoneuvojen vaatimusten huomioimista, pelastusteiden suunnittelua ja kunnossapitoa sekä nostolava-ajoneuvojen nostopaikkoja ja niiden ajoväyliä. Lisäksi huomioita esitettiin sammutusveden riittävyyden varmistamisesta.

Porvoon museo katsoi vaihtoehdon 5 olevan kaupunkikuvan kannalta haitallinen pysäköintitalon takia. Parhaana kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta Porvoon museo piti vaihtoehtoa 3.

Asemakaavamuutosehdotuksen valmistelu

Kaupunkisuunnittelu jatkaa asemakaavaehdotuksen valmistelua luonnosten pohjalta. Kaupunkisuunnittelun ehdotus on jatkaa valmistelua seuraavien osaratkaisuihin perustuen: uuden pohjoisen asuinkorttelin tehokkuudeksi tavoitellaan n. 12 500–14 000 k-m², pysäköinti toteutetaan maantasossa, korttelia 57 täydennetään asuinrakentamisella, päiväkotia sijoitetaan purettavan Suistohallin paikalle ja Pellingintien varrella oleva nurmikenttä varataan liikunta-alueeksi. Uutta rakentamista ei toteuteta alueen Aunelanmäen puoleiselle rinteelle.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 128

Jatkosuunnittelun aikana toteutetaan mm. melu- ja hulevesiselvitykset.

Oheismateriaali:
Asemakaavaluonnosten esittely

Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta keskustelee hankkeesta ja evästä asemakaavamuutoksen valmistelussa.

Käsittely
Kaupunkikehityslautakunta kävi keskustelua hankkeesta. Kaupunginhallituksen edustaja Matti Valasti poistui kokouksesta käsittelyn aikana klo 18.58. Kaupunkikehityslautakunta piti taukoa käsittelyssä klo 19.14.-19.25 Pykälän käsittely keskeytettiin klo 19.42. Pykälän käsittelyyn päätettiin palata muiden esityslistalla olevien asioiden jälkeen. Keskeytyksen jälkeen jatkettiin keskustelua.

Päätös
Kaupunkikehityslautakunta keskusteli hankkeesta. Lautakunnan enemmistö evästi viranhaltijoita huomioimaan asemakaavamuutoksen jatkovalmistelussa, että kaavan tehokkuus (A) on 12 000 – 13 000 km², kerrosluku rakentamiselle on korkeintaan neljä kerrosta ja päiväkotit siirretään pohjaehdotuksesta poiketen suistohallin tilalle. Lisäksi lautakunta evästi viranhaltijoita siitä, että kaavan tulee mahdollistaa Piispankatu 15 rakennuksen siirtäminen.

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025
2451/10.02.03/2022

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 180, osa kortteleita 57 ja 58 sekä katu- ja puistoalueita

Valmistelu ja lisätiedot
asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi

etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavan muutokseksi 3. kaupunginosassa.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 128

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2017. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä AK 527 Meritulli ja Suistohalli.

Asemakaavan muutos koskee noin 700 m torilta ja keskustan empirekaupungin eteläpuolella sijaitsevien Suistokentän, entisen Suistohallin ja näiden lähiympäristön kehittämistä. Suunnittelualue käsittää viheralueita, katuja ja korttelia 180. Alueen kokonaispinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.

Kaavalla mahdollistetaan viihtyisän ja vehreän asuinalueen rakentuminen sekä päiväkodin ja urheilukentän sijoittaminen alueelle. Rakentamista ohjataan toteuttamaan kaupungin tavoitteita energiatehokkaasta ja hiilineutraalista rakentamisesta.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.11.2023 talousarvio 2024 yhteydessä investointisuunnitelmasta tuleville vuosille, johon on kirjattu Meritullin päiväkodin rakentaminen vuosina 2029-2031. Keskustan alueelle rakennettavan 10 ryhmän Meritullin päiväkodin avulla keskustan palvelualueelle saataisiin tarveselvityksessä esitettävä määrä uusia päiväkotipaikkoja.

Kaavaluonnos oli nähtävillä kahtena vaihtoehtona 7.12.-23.12.2022, 2.1-20.1.2023. Luonnosvaiheessa työlle asetettiin tavoitteet, laadittiin kaksi vaihtoehtoa ja arvioitiin näiden vaihtoehtojen taloudellisia ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Perustamistavan hiilijalanjälkivaikutuksia laskettiin perustilaselvityksen yhteydessä. Lisäksi kaavan valmistelun aikana tutkittiin viherkertoimen käyttöönottoa alueella ja erilaisten kertoimien vaikutusta alueen viihtyisyyteen ja luontohyötyihin.

Ensimmäisistä luonnoksista saadun palautteen perusteella laadittiin kolme uutta asemakaavaluonnosta, jotka olivat nähtävillä 24.4.2024-30.5.2024.

Luonnoksista saatiin eri vaiheissa yhteensä seitsemäntoista mielipidettä ja kolmetoista alustavaa lausuntoa. Yhteenveto näistä on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotus mahdollistaa uusien asuntojen ja erityisasumiseen varattujen asuntojen rakentamisen Porvoon keskustan palvelujen läheisyyteen.

Asuinrakennukset ovat Ilu3/4-IV kerroksisia. Rakennukset voivat olla rivitaloja, townhouse-tyyppisiä kytkettyjä pientaloja ja kerrostaloja. Korttelin 58 tonteille 9-13 tulee tehdä yhteisjärjestelysopimus pihojen ja LPA-alueelle sijoitettavan pysäköinnin järjestämisestä. Asuinrakentamisen korttelialueille on kortteleissa 57 ja 58 osoitettu kerrosalaa yhteensä 12 720 k-m².

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 128

Asuinrakennuksiin on korttelissa 58 osoitettu liiketilaa yhteensä 150 k-m². Liiketiloihin on mahdollista sijoittaa esimerkiksi toimistoja, päivittäistavarakioski, kahvila, ravintola tai vaikkapa yksityinen päiväkot. Korttelin asumisen on tarkoitus olla monipuolisia vaihtoehtoja tarjoava. Korttelissa 58, asuinrakentamiseen osoitetulla korttelialueella A-16, saa tonttien 9-13 kokonaiskerrosalasta enintään 20 % osoittaa palvelu- tai erityisasumiseen, kuten vanhusten tai vammaisten asuntopalveluille.

Asuinrakentamiseen (A) osoitetussa korttelissa 57 saa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja rakentaa 900 k-m² ja yhteistiloja 150 k-m². Rakennuksen korkeusluvuksi on merkitty IIIu3/4, mikä tarkoittaa, että kolmen täyden kerroksen lisäksi rakennuksessa voi olla vesikaton ja julkisivun leikkauspinnan yläpuolella oleva alempaa kerrosta hieman kerrosalaltaan pienempi "ullakkokerros".

Päiväkot on sijoitettu alueen eteläosan Julkisten lähipalveluiden kortteliin (YL). Kerroksia rakennukseen voi tehdä kaksi ja kerrosalaa on varattu 3000 k-m² ja talousrakennukselle 150 k-m². Rakennusoikeus mahdollistaa 10 ryhmän päiväkodin rakentamisen paikalle.

Yhteensä asemakaavamuutosalueen rakentamiseen on osoitettu 15 870 k-m² +600 k-m² varikkorakennukselle. Urheilukenttä on sijoitettu VU-alueelle Pellingintien varrelle. VP-1 alueella sijaitsee varikkorakennus, joka on mahdollista säilyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomassa käytössä. Varikkorakennuksen tilalle ei saa rakentaa uutta rakennusta.

Asemakaavaan liittyy erilliset rakentamistapamääräykset. Lisäksi alueella tulee saavuttaa Porvoon viherkerroinlaskurin määrittelemä vihertehokkuus. Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katu- ja infraverkostoon. Uusi hulevesien tulvareitti tulee toteuttaa puistoalueelle Meritullinraitin varrelle.

Liitteet:
Asemakaavaehdotus
Kaavaselostus liitteineen
Havainnollistus

Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 527 Meritulli MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelma mukaisesti.

Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunkikehityslautakunta

§ 128

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

10

Asemakaava 543, Vanha Porvoo 1303, kaupunginosa 1

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

2118/10.02.03/2023

Valmistelu ja lisätiedot
asemakaavapäällikkö Emilia Saatsi
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteltu ehdotus asemakaavan muutokseksi 1. kaupunginosassa.

Kaavatyön valmistelu alkoi vuonna 2019. Asemakaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun työohjelmaan nimellä AK 543 Vanha Porvoo 1303.

Asemakaavan muutos koskee kahta tonttia Vanhassa Porvoossa. Korttelin 1303 tontit 1 ja 2 rajautuvat Rihkamatoriin, Välikatuun ja Vuorikatuun.

Kaupunki myi Valtimontalona tunnetun rakennuksen hotellikäyttöön vuonna 2019. Kaupan ehdoksi asetettiin asemakaavan muuttaminen siten, että rakennusta voidaan käyttää ainoastaan hotellina, eikä pysyvää asumista sallita.

Tontti 1 ja tontin 2 kooltaan 585/1084 (585m²) suuruinen murto-osa, jolla rakennusoikeutta on 323 k-m², vuokrattiin rakennuksen ostajille Kaupunginhallituksen päätöksellä. (§ 49 11.02.2019)
Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio.

Tontti no 2 on jaettu hallinnanjakosopimuksella. Tontin Välikadun puoleisessa osassa sijaitsevat vanha asuinrakennus sekä rakennussuojelulain perusteella (9.11.1989) suojeltu kultasepänverstaas, sen päädyssä pieni uudehko lautarakenteinen pulpettikattoinen vaja ja Välikadun varressa sijaitseva liikerakennus ns. Kultakulma. Kaikki suunnittelualueella olevat rakennukset, vajaa lukuun ottamatta, on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi aluetta koskee vuonna 2018 voimaan tullut asemakaava AK 512 Vanha Porvoon erityismääräykset sekä rakennustapaohjeet.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin 1 rakennuksen käyttämisen hotelli- ja liiketiläkäyttöön sekä tontilla 2 Vuorikadun puolelle osoitetun uudisrakennuksen käyttämisen hotelli- ja liiketiläkäyttöön, Välikatu 3:n käyttämisen liike- ja verstaskäyttöön ja Välikatu 3:n pihalla olevan asuinrakennuksen käyttämisen asuinkäyttöön sekä Välikatu 3:n pihalla olevan rakentamattoman alan käyttämisen asuin- tai aputiläkäyttöön. Rakennusoikeuden määrä tontilla 1 nousee 4790 k-m²:iin, mikä huomioin kellarin pääkäyttötarkoituksenmukaiset tilat

Kaupunkikehityslautakunta

sekä ullakon käyttöönoton. Tontin 2 asemakaavan rakennusoikeus nousee 1016 k-m²:iin, josta käyttämätöntä kerrosalaa on yhteensä 725 k-m². Tästä uudisrakentamiselle on tontin 2 Välikadun puoleisella osalla osoitettu 55 k-m² ja Vuorikadun puolella hotellin uudisrakentamiselle 645k-m² sekä jätehuoneelle 25k-m².

Asemakaavan muutoksella varmistetaan rakennusten sekä niiden muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä matkailupalveluiden kehittämiseksi. Kaavalla turvataan toimitilan määrä ja lisätään palveluiden tarjontaa Porvoon keskustassa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 20.1.2021 - 26.1.2021.

Luonnoksesta saatiin kolme mielipidettä ja viisi alustavaa lausuntoa. Mielipiteissä kannettiin huolta uudisrakennuksen arkkitehtuurista, pysäköinnistä ja varjostuksesta sekä paloturvallisuudesta. Alustavat lausunnot hankkeesta olivat myönteisiä ja niissä esitetyt muutostarpeet on huomioitu ehdotuksessa. Yhteenveto mielipiteistä alustavista lausunnoista ja vastineet edellä mainittuihin ovat selostuksen liite 5.

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan katu- ja infraverkostoon.

Liitteet:

Asemakaavaehdotus

Kaavaselostus liitteineen

Havainnollistus

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta asettaa asemakaavaehdotuksen 543 Vanha Porvoo 1303 MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville sekä pyytää siitä MRA 28 §:n mukaiset lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelma mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

11

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle poikkeamispäätöksestä tehdystä valituksesta, Gäddrag

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

1371/10.03.00.03/2024

Valmistelu ja lisätiedot

konsernijuristi Tiina Fiskaali, kaupunkisuunnittelupäällikkö Jarkko Lyytinen, kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi.

Helsingin hallinto-oikeuteen on jätetty valitus

kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä 11.2.2025 § 28, jolla lautakunta on myöntänyt poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n nojalla 100 k-m² kokoisen kokoontumisrakennuksen rakentamiselle MRL 72 §:n mukaisella ranta-alueella lupapäätöksen 638-2025-5002 mukaisesti.

Valituskirjelmässä valittajat vaativat, että Helsingin hallinto-oikeus kumoaa kaupunkikehityslautakunnan 11.2.2025 § 28 tekemän päätöksen ja hylkää siihen liittyvän lupahakemuksen.

Valittaja katsovat, että poikkeamisen edellytykset eivät täyty, koska kyseinen hanke aiheuttaa MRL 171 §:n mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Valittajat katsovat myös, ettei Porvoon kaupunki ole esittänyt sellaista erityistä syytä, jonka perusteella lupa tulisi myöntää eikä myöskään ole riittävällä tasolla huomionnut MRL 73 §:n sisältövaatimuksia tai selvittänyt riittävällä laajuudella hankkeen vaikutuksia. Valittajien mielestä kiinteistön lisärakentamista ei voida ratkaista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä, vaan rakentaminen tulee ratkaista yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Hallinto-oikeus on pyytänyt kaupunkikehityslautakunnan lausuntoa valituksesta 3.6.2025 mennessä.

Liite:

Lausunto valituksesta Helsingin hallinto-oikeudelle 27.5.2025

Valituskirjelmä 18.3.2025 (1687/03.04.04.16/2025)

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta antaa liitteen mukaisen lausunnon valituksesta.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

12

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, Jakari

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

200/10.03.00.03/2025

Valmistelu ja lisätiedot

kaavoittaja Camilla Stenberg, lupavalmistelu@porvoo.fi

Kiinteistölle **638-427-2-84** haetaan lupaa entisen koulurakennuksen (726 k-m²) käyttötarkoituksen muuttamiselle sekä talousrakennuksen (80 k-m²) rakentamiselle.

Lupaa haetaan entisen koulurakennuksen muuttamiseksi rakennukseksi, jossa voi olla yhdestä viiteen asuinhuoneistoa ja/tai työ-, toimi-, juhla- sekä liiketiloja. Tarkoituksena on, että rakennusta voitaisiin käyttää myös majoitus-, ravintola- ja kurssitoimintaan.

Kiinteistön pinta-ala on 6 071 m² ja se on rekisteröity 13.12.2012. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan koulurakennus on vuodelta 1953. Hakemuksen mukaan rakennuspaikalla on myös 68 k-m² suuruinen talousrakennus.

Vastaavalle hankkeelle on myönnetty lupa vuosina 2010 ja 2012. Luvat ovat rauenneet. Luvat ovat rauenneet. Edellisten lupapäätösten mukaan tarkoitus oli muuttaa koulurakennus asuinrakennukseksi (korkeintaan 5 asuntoa), jota voitaisiin käyttää myös erityisasumiseen, esimerkiksi palveluasuntolina tai palvelutalona.

Rakennuspaikka sijaitsee Jakarin kyläalueella ja rakennuspaikalle on hyvät tieyhteydet. Rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesijohtoon, ja on liitettävissä kunnalliseen viemäriverkkoon.

Perustelut

Haettu hanke koskee entisen koulurakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Rakennukselle ei ole enää käyttöä kouluna, koska koulun toiminta on lakkautettu jo vuonna 2009. Rakennus on ollut yksityisessä omistuksessa vuodesta 2012.

Käyttötarkoituksen muutoksen sallimisella mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö, mikä tukee kestäväää kehitystä. Rakennus on rakennettu 1950-luvulla ja sitä voidaan käyttää aiottuun tarkoitukseen ilman, että rakennuksen ulkonäkö muuttuu merkittävästi.

Hakemuksessa luetellaan monia erilaisia vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia entiselle koulurakennukselle.

Suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamispäätösten myöntäminen

Kaupunkikehityslautakunta

edellyttää, että tulevan toiminnan vaikutukset voidaan arvioida ja sen soveltuvuus paikalle todeta. Rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella, jossa on ympärivuotista asutusta, eikä tuleva toiminta saa aiheuttaa haittaa kyläalueelle ja sen asukkaille. Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti kyläalueella, rakennuspaikka soveltuu parhaiten asumiseen, mutta myös asumiseen liittyviä tai asumisen ja kyläalueen kanssa sopusoinnussa olevia pienimuotoisia työtiloja voidaan sallia. Toiminnan sijoittamisessa on otettava huomioon, että kaikki pysäköintipaikat on sijoitettava rakennuspaikan alueelle ja että toiminta ei saa aiheuttaa melu-, haju- tai muuta haittaa asukkaille. Rakennuspaikka ei sovellu varastointi- tai teollisuustoimintaan sijaintinsa vuoksi. Liikenneolosuhteet ja tien kulkeminen tiheään asutun kyläalueen läpi on myös otettava huomioon, eivätkä paljon liikennettä tai raskasta liikennettä vaativat toiminnot sovellu alueelle. Rakennuspaikka voidaan liittää kunnalliseen viemäriverkkoon, mikä on edellytys toiminnan kehittämiseksi rakennuspaikalla.

Edellä lausutuilla perusteilla voidaan todeta että haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta ja on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakentamisen määrä poikkeavat Porvoon kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksistä. Rakennusjärjestyksessä ei ole määräyksiä haetulle asumismuodolle asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille ja rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala ylittää rakennusjärjestyksen sallimaa 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kun otetaan huomioon että kysymyksessä on olemassa olevan suuren rakennuksen hyödyntäminen ja siihen liittyvän talousrakennuksen rakentaminen, hakemuksen tueksi on erityisiä syitä. Haettu hanke ei päätöksen lupaehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamisrajoitus:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue.
- Poikkeaminen rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 koskien rakentamisen määrää.

Liitteet:

Kaupunkikehityslautakunta

Lupapäätös 638-2025-5012
Sijaintikartta ja asemapiirros

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta toteaa, että haettu hanke täyttää MRL 137 §:n erityiset edellytykset rakennusluvan myöntämiselle ja päättää hyväksyä MRL 171 §:n nojalla haetun poikkeamisen liitteenä olevan lupapäätöksen 638-2025-5012 mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

13

Kaupunkikehityslautakunnan alaisten viranhaltijoiden käsittelemät sekä saapuneet kuntalaisaloitteet 6.5.2025 lähtien

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

24/00.00.02.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot
Asiakkuuskoordinaattori Birgitta Forssell,
etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin hallintosäännön (26.2.2025) 101 §:n mukaisesti kuntalaisaloitteet vastauksineen tulee antaa tiedoksi sille luottamuselimelle, jonka alaisuuteen aloitteen vastaaminen katsotaan valmistelun toimesta kuuluvan.

Lautakunnalle annetaan tiedoksi saapuneet kuntalaisaloitteet sekä viranhaltijoiden käsittelemät vastaukset 6.5.2025 kokouksesta lähtien.

Liitteet

Vastaus kuntalaisaloitteeseen, koirapuisto Tarmolaan

Kaupunkikehityslautakunta päättää todeta loppuun käsitellyksi aloite, johon on vastattu sekä lähettää vastattu aloite tiedoksi edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle.

Kaupunkikehityslautakunta

14

Elinvoimalaskennan tulokset 2025

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

1246/00.01.01.00/2025

Valmistelu ja lisätiedot

yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Porvoon kaupungin kokonaiselinvoimaa kuvastava luku on heikentynyt kolmen viimeisen vuoden aikana. Samoin Porvoon keskustan elinvoimaluku on heikentynyt. Lauantaisin palvelevien kauppojen ja ravintoloiden osuus on laskenut kaikilla alueilla. Tyhjien liikeilojen määrä (24 kpl, 6,7 %) on kasvanut keskustassa, mutta määrä on valtakunnallisesti verrattuna vielä alhainen (kaupunkikeskustojen keskiarvo 10.7%), Myös Tarmolassa on tyhjien liikeilojen määrä kasvanut. Tämä käy ilmi juuri valmistuneesta Elinvoimalaskenta 2025 tuloksista

Kokonaiselinvoima on kooste koko kaupungin keskustan ja kaupan keskittymien liikeiloista ja tunnusluvuista. Elinvoimalaskenta perustuu Elävät Kaupunkikeskustat ry:n (EKK) menetelmään. Mukana laskennassa on vajaat 40 kaupunkia. EKK on julkaissut elinvoimalaskentaa vuodesta 2017 lähtien. Porvoon osalta mukana laskennassa oli keskusta sekä Tarmolan ja Kuninkaanportin kaupan keskittymät. Länsirannasta tehtiin erillinen alkukartoitus ja laskelma, joka ei sisälly kokonaiselinvoimaa mittaavaan lukuun.

Porvoon liikeilaluokkien vaihtelevat osuudet kuvaavat keskustan ja keskittymien erilaista luonnetta. Keskustassa tarjonta muodostuu palveluista ja erikoiskaupoista, Tarmolassa on paljon arkisin palvelevia huoltoliikkeitä ja työtiloja, ja Kuninkaanportissa korostuvat tilaa vaativat huonekalu-, rauta- ja autokauppa.

Kaupat ovat vähentäneet toimipaikkojaan kaikilla alueilla. Palvelualoilla toimipaikkojen määrä on kasvanut kaikilla alueilla. Voimakkaimmin ovat kasvaneet kauneus- ja hyvinvointipalvelut, joka on toimipaikoilla laskettuna nyt suurin keskustan toimialaluokka, ohittaen kahvilat ja ravintolat.

Raportti on hyvä seurantatyökalu keskustan sekä myös Tarmolan ja Kuninkaanportin kehittämistyöhön. Samalla saadaan tietoa muistakin selvityksessä mukana olevista kaupungeista ja Porvoon kehitystä voidaan tarkastella laajemmasta näkökulmasta. EKK julkaisee kaikkien mukana olevien kaupunkien tulokset kesäkuussa.

Liite:

Elinvoimalaskennan tulokset 2025, Porvoo

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta

Kaupunkikehityslautakunta merkitsee tiedoksi Elinvoimalaskennan tulokset 2025, ja lähettää sen tiedoksi kaupunginhallitukselle ja elinvoimalautakunnalle.

Pykälä tarkistetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

15

Virvikin metsien suojelu

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

1339/11.02.04.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot

ympäristönsuojelutarkastaja Sanna Tarmi, sanna.tarmi2@porvoo.fi,
luonnonvarapäällikkö Tommi Laakkonen,
tommi.laakkonen@porvoo.fi, yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio
maija-riitta.kontio@porvoo.fi

Porvoon kaupungin omistaman Virvikin metsäalue sijaitsee kiinteistöllä RN:o 638-479-4-39. Metsäalueen suojelusta on neuvoteltu yhteistyössä kaupunkisuunnittelun, liikuntapalveluiden, kaupunki-infran ja ympäristönsuojelun kanssa. Suunnitellun suojelualueen rajaus on esitetty 2025 helmikuussa valmistuneessa Virvikin kehittämissuunnitelmassa, jonka toteutti kaupungin toimeksiannosta Sitowise Oy.

Tarve suojella Virvikin metsiä nousi esille kyseiseltä metsäalueelta tehdyssä linnustoselvityksessä (2019). Selvityksessä suositellaan Virvikin metsien suojelua, koska suurin osa kaupungin omistaman alueen metsistä osoittautui linnustollisesti arvokkaiksi. Metsäalueella on lisäksi runsaasti suojelun arvoisia luonnontilaisia kallio- ja suoalueita. Kyseinen, suojeltavaksi suunniteltu metsäalue on osoitettu kylien ja haja-asutusalueiden oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa (1996) maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Voimassa olevassa maakuntakaavassa Virvikin alue on osoitettu virkistysalueeksi.

Uuden suojelualueen pinta-ala olisi noin 113 hehtaaria. Porvoon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelman mukaan suojellun metsän osuus kaupungin omistamasta metsäpinta-alasta tulee olla 12 % vuoteen 2025 ja vähintään 17 % vuoteen 2030 mennessä. Kaikessa toiminnassa otetaan huomioon luonnon monimuotoisuus. Suojellun metsän osuus on tällä hetkellä 7 %. Nyt ehdotettu suojelualue nostaisi suojellun metsäpinta-alan 11 %:iin.

Suojeluasiassa on oltu yhteydessä myös Uudenmaan ELY-keskukseen, jossa suojeluun on suhtauduttu myönteisesti. Uudenmaan ELY-keskuksen edustajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella mahdollinen suojelu voi tapahtua Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) periaatteiden mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskuksen edustajilta saadun arvion mukaan kaupungin on mahdollista saada Virvikin

Kaupunkikehityslautakunta

metsäalueen suojelusta korvausta noin 35 % puuston käyvästä arvosta.

Mahdollisen uuden suojelualueen rauhoitusmääräykset voidaan valmistella kaupunkisuunnittelun, liikuntapalveluiden, kaupunki-infran ja ympäristönsuojelun kanssa. Tarkoituksena on, että rauhoitusmääräykset mahdollistavat metsäalueen virkistyskäytön myös jatkossa. Alueelle voidaan tarvittaessa laatia myös hoito- ja käyttösuunnitelma.

Liite:

Kartta suojeltavaksi ehdotetusta metsäalueesta

Oheismateriaali:

Virvikin kehittämissuunnitelma

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunki hakee valtiolta korvausta vastaan Virvikin arvokkaan metsäalueen suojelua noin 113 hehtaarin laajuudessa.

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus valtuuttaa suojelua valmistelleet virkahenkilöt valmistelevaan alueille rauhoitus- määräykset, jotka mahdollistavat alueiden nykyisenkaltaisen ulkoilu- ja virkistyskäytön.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

16

Hakasalon metsien suojelu

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

1340/11.02.04.01/2025

Valmistelu ja lisätiedot

ympäristönsuojelutarkastaja Sanna Tarmi, sanna.tarmi2@porvoo.fi,
luonnonvarapäälikkö Tommi Laakkonen,
tommi.laakkonen@porvoo.fi, yleiskaavapäälikkö Maija-Riitta Kontio,
maija-riitta.kontio@porvoo.fi

Porvoon kaupungin omistama Hakasalon metsäalue sijaitsee kiinteistöllä RN:o 638-405-1-231. Metsäalueiden suojelusta on neuvoteltu yhteistyössä kaupunkisuunnittelun, liikuntapalveluiden, kaupunki-infran ja ympäristönsuojelun kanssa.

Kyseiset suojeltavaksi suunnitellut metsäalueet ovat Emäsalon ja Hakasalon osayleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueita (VR). Rajatut osat alueista on merkitty myös sl-merkinnöillä, joilla luontoarvojen heikentäminen on kielletty. Alue koostuu pitkään häiriöttä kehittyneistä metsäalueista sisältäen mm. kangasmetsää, korpialueita ja soistumia, jotka täyttävät Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) kriteerit. Suojeltaviksi suunnitelluilla alueilla on yhteensä noin 2 kilometriä luonnontilaista kallio- ja kivikkorantaa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa kyseiset alueet on osoitettu virkistysalueeksi.

Uusien suojelualueiden yhteispinta-ala olisi noin 56 hehtaaria. Porvoon kaupungin ilmasto- ja ympäristöohjelman mukaan suojellun metsän osuus kaupungin omistamasta metsäpinta-alasta tulee olla 12 % vuoteen 2025 ja vähintään 17 % vuoteen 2030 mennessä. Kaikessa toiminnassa otetaan huomioon luonnon monimuotoisuus. Suojellun metsän osuus on tällä hetkellä 7 %. Nyt ehdotetut alueet nostaisivat suojeltujen metsien pinta-alaa 1,9 % eli 9 %:iin.

Suojeluasiassa on oltu yhteydessä myös Uudenmaan ELY-keskukseen, jossa suojeluun on suhtauduttu myönteisesti. Uudenmaan ELY-keskuksen edustajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella mahdollinen suojelu voi tapahtua Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelman (METSO) periaatteiden mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskuksen edustajilta saadun arvion mukaan kaupungin on mahdollista saada Hakasalon metsäalueiden suojelusta korvausta noin 25 % puuston käyvästä arvosta.

Kaupunkikehityslautakunta

Mahdollisten uusien suojelualueiden rauhoitusmääräykset voidaan valmistella kaupunkisuunnittelun, liikuntapalveluiden, kaupunki-infran ja ympäristönsuojelun kanssa. Tarkoituksena on, että rauhoitusmääräykset mahdollistavat metsäalueiden virkistyskäytön myös jatkossa. Alueille voidaan tarvittaessa laatia myös hoito- ja käyttösuunnitelma.

Liite:

Kartta suojeltavaksi ehdotetuista metsäalueista

Kaupunkikehitysjohdaja

Kaupunkikehityslautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunki hakee valtiolta korvausta vastaan Hakasalon metsäalueiden suojelua noin 56 hehtaarin laajuudessa.

Kaupunkikehityslautakunta esittää, että kaupunginhallitus valtuuttaa suojelua valmistelleet virkahenkilöt valmistelemaan alueille rauhoitus- määräykset, jotka mahdollistavat alueiden nykyisen kaltaisen ulkoilu- ja virkistyskäytön.

Pykälä tarkastetaan heti.

Kaupunkikehityslautakunta

17

Ajankohtaiset asiat

Kaupunkikehityslautakunta 27.05.2025

Keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavatyön tilannekatsaus

Kaupunkikehitysjohdaja
Merkitään tiedoksi.