

Teljän (2.) kaupunginosan korttelin 9 tontin 411 ja Katariinankadun (osa) asemakaavan muutos 609 1697 (Satamaito)

Asemakaavaluonnos nähtävänä 7.2.2019-20.2.2019.

Luonnosvaiheen palauteraportti

Mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei saatu mielipiteitä.

Viranomais- ja yhteisölausunnot

Asemakaavan muutoksesta saatiin ennakkolausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta sekä Pori Energia Energiayksiköltä ja -Sähköverkoilta. Lisäksi saatiin kommentit sähköpostitse ympäristö- ja lupapalveluilta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa lausunnossaan alueesta v. 2016 laaditun rakennusinventoinnin ja pitää kaavaluonnoksessa esitettyä konttorirakennuksen suojelua hyvänä asiana. Konttori on inventoinnissa luokiteltu korkeimpaan arvoluokkaan A. Sen sijaan kaupunkikuvallisesti arvokasta, mutta kulttuurihistoriallisia arvojaan muutoksissa menettänyttä meijerirakennusta ei ole suojeltu. Tämä tulisi perustella kaavaselostuksessa. Meijeri kuuluu inventoinnin arvoluokkaan B. Kaavamuutoksen aiheuttamia muutoksia kulttuuriympäristöön ja maisemaan, huomioon ottaen suunnittelualueen keskeinen sijainti, tulisi tutkia laajemmin erilaisin havainnekuvin ja valokuvasovittein sekä lähialueen jalankulku-ympäristöstä että kauempaa maisemasta. Kaavaselostuksessa ei ilmene selvitystä alueen muinaisjään-
nöksistä ja mm. näiltä osin selostusta tulisi täydentää ja asia huomioida myös kaavamääräyksissä.

Suunniteltu kaavamuutos täydentää idän puolella sijaitsevaa jo uudisrakennettua korttelia. Kaavaselostuksessa on syytä perustella, miksi on päädytty viereistä aluetta tehokkaampaan ja kerrosluvultaan osin korkeampaan rakentamiseen. ELY-keskuksen mukaan näitä ei ole tässä kaavamuutoksessa syytä ylittää. Kaavassa olisi hyvä määrätä paitsi kerrosluvuista, myös rakennusten korkeuksista. ELY-keskus näkisi myös tarpeellisena esittää kaavassa minimivaatimukset leikki- ja oleskelualueiden määrän ja laadun osalta. ELY-keskus näkee tarpeellisena selvittää melutasoja suunnittelualueella ja antaa meluntorjunnan osalta kaavassa suojeltavia korttelinosia koskevat määräykset.

Kaupunkisuunnittelu toteaa vastineena ELY-keskukseen lausuntoon, että kaavaselostukseen tehdään meijerirakennusta ja mahdollisia muinaismuistoja koskevat lisäykset ja perustellaan rakentamistehokkuuden nosto. Kaavakarttaan lisätään rakentamisen enimmäiskorkeus. Kaavan havainnemateriaalia täydennetään ehdotusvaihetta varten.

Kaavamuutoksen kerrosluku ja sitä kautta rakennusoikeus perustuvat pitkälti tontin korkeusolosuhteisiin. Valtakatu ja maanpinta laskevat länteen kohti suunnittelualueella. Toteuttamalla maantasokerrokset hieman matalampana kuin korttelin 9 itäpuoliskolla, voi suunnittelualueelle rakentaa kerroksen enemmän niin, ettei rakentamisen lakikorkeus merkittävästi nouse aiemmasta. Toinen kerrosluvun valintaan vaikuttanut tekijä oli Satamaidon konttorin säilyttäminen. Rakennuksen yli haluttiin tarjota jokinäkymiä, mikä puolsi kerroslukua VIII aiemman VII:n sijasta.

Paitsi että konttorirakennus rajoittaa jokinäkymiä tontin pohjoisreunalla, se myös pehmentää uudisrakentamisen synnyttämää korkeusvaikutelmaa Kirjurinluodon suuntaan. Asemakaavan muutoksessa esitettyä 10% lisäystä tehokkuuteen ja 2 metrin korotusta enimmäiskorkeuteen voidaan pitää vielä hallittuna lisäyksenä eri korttelinosien välillä. Melutasoja ei Porin keskustan täydennysasemakaavoissa ole selvitetty kohdekohtaisesti, vaan on yleisesti käytetty 35 dB ääneneristävyysvaatimusta. Ilmoituksia uudisalueiden meluongelmaista ei ole tullut, ja vaatimus on ollut käytännössä riittävä. Lasten leikkialueet ovat lähteneet toteutumaan korttelissa 9 hyvin, ja niitä koskevia määräyksiä ei tässä tapauksessa ole tarpeen kaavaan lisätä.

Satakunnan Museo kertoo lausunnossaan alueesta laaditun rakennushistoriaselvityksen ja siinä todetut seikat. Lisäksi toistetaan ELY-keskuksen vaatimus lisähavainnekuvista. Rakennusryhmä sijoittuu aivan jokirantaan ja tulee näkymään maisemakuvassa kauas ja vaikuttaa jokiympäristön maisemakuvan voimakkaasti.

Museovirasto toteutti vuonna 2002 Porissa kaupunkiarkeologisen inventoinnin (FM Teemu Mökkönen), jossa rajattiin Porin kaupungin isoavihaa (1713–1721) vanhempi kaupunkialue. Tältä ajalta säilyneet maanalaiset rakenteet ja kulttuurikerrokset ovat muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia. Vuodelta 1696 peräisin olevan Porin vanhimman kaupunkimittauskartan mukaan Satamaidon tontti on sijainnut rakennetun kaupunkialueen rajalla. Nykyisen tontin kaakkoisosaa on sijainnut rakennetulla kaupunkialueella ja tontilla voi edelleen olla löydettävissä vuoden 1640 kaupunkipaloo vanhempia asutusjäännteitä. Alue tulee asemakaavassa osoittaa pistekatkoviivalla ja merkinnällä sm. Aluemerkinään tulee liittää kaavamääräys: *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

Kaupunkisuunnittelu toteaa vastineena, että Museoviraston 2002 selvityksessä kyseinen alue on luokiteltu arvoluokkaan 2: *”Luultavasti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti mielenkiintoinen alue. Tähän luokkaan kuuluvat 1600-luvun rakennetun kaupunkialueen reuna-alueet, joiden rakennuskäytöstä ei ole täyttä varmuutta. Lisäksi luokkaan kuuluvat 1600-luvun kaavoitetun kaupunkialueen osittain tuhoutuneet osat. Toisen luokan alueilla maaperään kajoaminen voidaan tehdä joko arkeologin valvonnassa tai sitten alueella on suoritettava koetutkimuksia. Tarvittavat toimenpiteet arvioidaan tapauskohtaisesti. (s. 19).*

Muut selvityksen arvoluokat ovat 1 (erittäin todennäköisesti säilynyt) ja 3 (tuhoutunut alue). 1-luokkaa edustavat mm. Raatihuoneen piha ja -puisto, Porin Lyseon sisäpiha, suurin osa Teljän korttelista 15 ja muutamat kivi-Porin korttelit.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että pelkkä epäily alueella olevista muinaisjäänöksistä ei riitä siihen, että alue asemakaavassa merkittäisiin sm-alueeksi. Ehdotettu merkintä on äärimmäisen sitova ja rajoittava, ja tulee pysyvän luonteensa takia varata vain löydettyjen ja pysyvien muinaisjäänösten merkitsemiseen asemakaavoissa. Oikeampi menettely tässä tapauksessa on rakennuttajan neuvottelu museoviranomaisen kanssa ennen töiden aloittamista, ja sopiminen alueen kaivamisesta käytetyistä tavoista (esitutkimukset, arkeologinen valvonta). Kaavaa ei muuteta maakuntamuseon vaatimuksen mukaisesti, mutta siihen lisätään potentiaalista muinaisjäänösalueita koskeva merkintä katkoviivalla ja merkinnällä ark!. Kyseistä merkintää on käytetty myös viereisessä Oluttehtaan korttelissa.

Satakuntaliitto selostaa lausunnossaan aluetta koskevat eri kaavatasot, ja toteaa kaavamuutoksen olevan pääpiirteissään maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Suunnittelun sijainti maakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä asettaa asemakaavan suunnittelulle ja kaavaratkaisulle erityisiä vaatimuksia. Jatkosuunnittelussa tulisi kaavamuutoksen mahdollistamaan uudisrakentamista tarkastella suhteessa olemaasa olevaan rakennuskantaan suunnittelualuetta laajemmalla alueella. Tärkeää olisi tutkia myös Katariinankadun ja Valtakadun pitkittäis- ja poikittäisleikkauksia sop-

pivan kerros- ja räystäskorkeuden määrittämiseksi. Erityisen tärkeänä Satakuntaliitto pitää alueen kaupunkikuvallista merkitystä Kokemäenjoen ja Kirjurinluodon suunnasta tarkasteltuna. Hankkeesta tulisi laatia enemmän havainnekuvia erityisesti katselukorkeudelta. Satakuntaliitto pitää valitettavana, ettei asemakaavan muutostyössä ole tutkittu vaihtoehtoa, jossa meijerirakennus voitaisiin säilyttää.

Kaupunkisuunnittelu toteaa vastineena Satakuntaliiton lausuntoon, että hankkeesta laaditaan lisää havainnemateriaalia, jotta vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida paremmin. Suunnittelun aikana on tehty vertailua kohteen ja Porin keskustan uusien jo rakennettujen alueiden (Karjaranta, Hankkija, Oluttehdas) välillä sopivan kerrosluvun ja rakentamistehokkuuden määrittelemiseksi. Meijerirakennuksen säilyttävää suunnitelmavaihtoehtoa ei laadittu rakennuksessa tehdyn käynnin, rakennuksen vähäisen säilyneisyyden ja rakennushistoriaselvityksen perusteella.

Pori Energia Energiayksikkö toteaa lausunnossaan, että kaavamuutosalueella kulkee kaukolämpöjohdot. Kaavamuutoksen toteuttamisessa on huomioitava kaukolämpöjohtojen mahdollinen siirto ja olemassa olevat talojohdot.

Pori Energia Sähköverkot toteaa lausunnossaan, että kaavassa on osoitettava muuntamolle paikka kiinteistössä katutasossa tai piha-alueelta puistomuuntamolle.

Ympäristö- ja lupapalvelut toteaa sähköpostikommentissaan, että rakenteiden ääneneristävyydessä tulee huomioida Valtakadun puoleinen julkisivu kuten korttelin 9 jo toteutuneella itäpuoliskolla. Pihäkannan toteuttamisesta leikki- ja oleskelualueena ja viherrakentamisesta tulee antaa määräykset. Porin rakennusjärjestyksen polkupyörien pysäköintiä koskeva kohta on päivitetty.

Kaupunkisuunnittelu toteaa lausunnot saaduiksi ja että Pori Energia Sähköverkkojen kanssa on neuvoteltu muuntajan toteutustavasta. Kaavaan lisätään vaatimus pihasuunnitelman laadinnasta sekä Valtakadun puoleista julkisivua koskeva ääneneristysvaatimus.

Muita ennakkolausuntoja tai mielipiteitä ei kaavaluonnoksen tai OAS:in perusteella jätetty.

Asemakaavan muutoksesta pidettiin 27.2.2019 yleisötilaisuus Satakunnan Museossa. Tilaisuuteen osallistui n. 20 ihmistä. Käytetyissä puheenvuoroissa kritisoitiin mm. kaavaluonnoksen pysäköintipaikkojen vähäisyyttä ja pohdiskeltiin rakennusten sopivaa kattomuotoa.

Lausunnot ovat nähtävissä asiakirjoissa.