



Porin kaupunki

LUJAKUMI

Päärnäisten (6.) kaupunginosan korttelin 13 tonttien 269, 270 ja 272 asemakaavan muutos 609 1721

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Porin kaupunkisuunnittelu | 28.2.2020 |
| Asemakaavan tunnus | 609 1721 |
| Asemakaavan diaari | PORI/1948/2018 |
| VPŞ | 25/2018 |
| Vireilletulo | 28.11.2018 |
| Luonnos nähtävillä | 29.11.2018 -12.12.2018 |
| KH asettanut näht. | |
| Ehdotus nähtävänä | |
| KH/KV hyväksynyt | |
| Lainvoimainen | |



2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus, vireilletulo ja luonnosvaiheen nähtävilläolo SK, SV, www.pori.fi: 28.11.2018
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 14 vrk: 29.11. – 12.12.2018
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, SV, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV)
- Asemakaava lainvoimainen

Asemakaavan muutos on laadittu alueen omistajien aloitteesta.

Kaavamuutoksen vireilletulosta (OAS) ja kaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin sanomalehdissä 28.11.2018 sekä kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

28.11.2018 Päivätystä asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunto Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, DNA Oy:lta ja Pori Energian energiayksiköltä. Kaavaluonnoksesta saatiin kirjallisia mielipiteitä naapurikiinteistön omistajalta.

Asemakaavan muutos pohjautuu Arkkitehti Oy Asmalan alueelle tekemiin luonnossuunnitelmiin.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa alue on osoitettu asuntorakentamiseen (kaavamerkintä A-24). Tontilla 13-272 sijaitseva entinen panimo ja toimistorakennus on suojeltu merkinnällä sr-38. Asemakaavan toteutumisen myötä tonteilla 13-270 oleva asuinrakennus ja tontilla 13-269 oleva rengasvarasto puretaan ja niiden paikalle rakennetaan 1,5 -kerroksiset rivitalot.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1410 kerrosalaneliömetriä, josta 1330 k-m² on varattu asuntorakentamiseen. Alueen korttelitehokkuus on 0.83. Suunnittelualan asuntorakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksessa 260 k-m² mutta kokonaisrakennusoikeus laskee 150 k-m². Alueen suurin sallittu kerrosluku on II u 2/3. Autopaikkanormi on 1 ap/100 k-m².

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualaue on rengasliike Lujakumi Oy:n liiketontit Maantiekadun varressa. Tontit on rakennettu- ja ne ovat liike-, toimitila- ja asuinkäytössä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on inventoitu 6. kaupunginosan kokonaisinventoinnin yhteydessä v. 2008 – 2009 (Nina Uusi-Seppä). Suunnittelualueen rakennuksista on v. 2012 asemakaavassa suojeltu tontilla 13-272 sijaitseva, 1902 valmistunut rakennus jossa alun perin toimi olutpanimo. Tontilla 13-269 sijaitsee v. 1930 valmistunut asuinrakennus, joka on muutettu rengasvarastoksi 1960-luvulla. Tontilla 13-270 sijaitsee Maantiekatuun rajautuva asuinrakennus. Muut suunnittelualueen rakennukset ovat talousrakennuksia ja katoksia.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontit ovat Lujakumi Oy:n vastuuhenkilöiden omistuksessa, ja he ovat myös kaavamuutoksen hakijoita.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava kts. liite 2 ja 2b

Satakunnan Vaihemaakuntakaava 2:ssa (hyv maakuntavaltuustossa 17.5.2019, lainv. 1.7.2019) suunnittelualue ja koko 6. kaupunginosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kohde n:o 609046, Päärnäinen, VI kaupunginosa). Aluetta koskee kaavamerkintä:

kh-1 valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue on osoitettu myös matkailun kehittämisvyöhykkeeksi (mv2). Lisäksi aluetta koskee seuraava kaavamerkintä:

kh-2 maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Yleiskaava kts. liite 3

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (A/S-1). Maantiekadun varteen on osoitettu melunsuojaustarve (s-1). Kaupunginosa on osoitettu yleiskaavan suojelukohteeksi nro:

12 6. kaupunginosa eli Päärnäinen, ruutukaava-alueen puutalokorttelit.

Asemakaava kts. liite 4

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava n:o 609 1548 (lainv. 5.1.2012). Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Päärnäisten suojeluasemakaavassa on annettu runsaasti rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä, jotka vaikuttavat myös suunnittelualan käyttöön. Suunnitteluala rajautuu suoraan tai sitä ympäröivät A-24/s ja A-25 –korttelialueet, joille on annettu suunnittelumääräyksiä koskien mm.

- julkisivukorkeutta
- lattiataason korkeutta katutasosta
- kattomuotoa ja katon suuntausta suhteessa katuun
- ikkunoiden sijoitusta julkisivuissa
- talousrakennuksia ja autokatoksia
- materiaaleja ja väritystä
- tontin aitaamista

Tontilla 609-6-13-272 sijaitsevaa kivirakennusta koskee suojelumerkintä:

sr-38 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan eheyttäen. Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

3.2.1 **Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

Alueesta on Päärnäisten 6. kaupunginosan suojeluasemakaavaa varten tehty rakennusinventointi v. 2009 (Niina Uusi-Seppä).

Luonnossuunnitelmat asemakaavoituksen pohjaksi on laatinut Arkkitehti Oy Asmala.



Toimistorakennus vuodelta 1902 Maantiekadun ja Väinönkadun kulmauksessa.



Nykyinen rengasvarasto Malminkadulle päin



Suunnittelualue Maantiekadulta katsottuna.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan Lujakumi Oy:n liiketonttien jatkokäyttö yritystoiminnan siirtyessä muulle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty Lujakumi Oy:n vastuuhenkilöiden aloitteesta ja se on tullut vireille 28.11.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Vireilletulosta kuulutettiin sanomalehdissä 28.11.2018, internetissä ja kirjeitse osallisille. Asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 29.11.2018 – 12.12.2018

28.11.2018 Päivätystä asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunto Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, DNA Oy:lta ja Pori Energian energiayksiköltä. Kaavaluonnoksesta saatiin kirjallinen ja suullinen mielipide naapurikiinteistön omistajalta.

4.3.1 Osalliset

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Perusturvalautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksessa alue osoitetaan asuntorakentamiseen. Alueen tulevan rakentamisen tulee sopia toteutustavaltaan Päärnäisten kaupunginosaan ja toteuttaa Päärnäisten v. 2012 vahvistuneen laajan suojeluasemakaavan tavoitteita. 2012 Vahvistuneen suojelukaavan määräykset siirretään ja päivitetään vastaamaan suunnittelukohteen erityispiirteitä. Aiemmin jo suojellun entisen panimorakennuksen suojelua jatketaan sr-38 -merkinnällä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavasta ei laadittu vaihtoehtoja. Suunnittelun aikana tontin 13-269 pihajärjestelyjä koskevia suunnitelmia muutettiin naapurilta tulleiden mielipiteiden johdosta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontin 13-272 pää-rakennus suojellaan, muiden tonttien päärakennukset on tarkoitettu korvattavaksi uusilla asuinrakennuksilla. Kaavan edellyttämät pysäköintipaikat sijoitetaan tonteille.

5.1.1 Mitoitus

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1410 kerrosalaneliömetriä, josta 1330 k-m² on varattu asuntorakentamiseen. Alueen korttelitehokkuus on 0.83. Suunnittelualan kokonaisrakennusoikeus laskee kaavamutoksessa 150 k-m². Alueen suurin sallittu kerrosluku on II u 2/3. Autopaikkanormi on 1 ap/100 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alue sijaitsee Porin kaupunginsairaalan ja keskustan palveluiden läheisyydessä.

5.2 Ympäristöä koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa suojellaan sr-38 –merkinnällä v. 1902 valmistunut toimisto (entinen panimorakennus), jonka käyttötarkoitus vaihtuu asumiseen. Alueen uudisrakentaminen on kaavamääräyksiin sovitettu Päärnäisten VI kaupunginosan suojelutavoitteisiin mm. seuraavilta osin:

- julkisivujen korkeus ja kattokulma
- lattiatason korkeus katutasosta
- rakennusten sijoitus
- kattomuoto ja katon suuntaus suhteessa katuun
- ikkunoiden sijoitus julkisivuissa
- talousrakennukset ja autokatokset
- materiaalit ja värit
- tonttien aitaaminen

Tonttien 13-269 ja 13-270 päärakennuksia ei kaavassa ole osoitettu suojeltaviksi. Rakennukset ovat kokeneet useita muutoksia varsinkin sisätilojensa osalta. Em. rakennuksia ei oltu esitetty suojeltaviksi myöskään v. 2009 rakennusinventoinnissa tai sen pohjalta laaditussa Päärnäisten suojeluasemakaavassa (2012).

5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksessa alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A-24.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamutoksen toteutumisen myötä Maantiekadun varressa tontilla 13-270 sijaitseva punainen omakotitalo puretaan ja sen tilalle rakennetaan 1,5-kerroksinen rivitalo. Myös tontilla 13-269

sijaitseva entinen rengasvarasto puretaan ja korvataan uudella rivitalolla. Tontilla 13-272 oleva entinen panimorakennus säilyy ja se kunnostetaan asuinkäyttöön. Korttelin 13 tonttien 269 ja 271 rajalle on määrätty toteutettavaksi vähintään 1,8 metriä korkea aita tai umpiseinä näkösuojauksen vuoksi. Aita voidaan toteuttaa myös säilyttämällä osa paikalta purettavan talousrakennuksen takaseinästä, tai hyödyntämällä sen rakentamisessa käytettyjä tiiliä.

Suunnittelualueen autopaikat (yht. 15 kpl) sijoitetaan tonteille.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen liikenne ei lisäännä kaavamuutoksen myötä. Rengasliikkeen asiakas- ja huoltoliikenne vaihtuu asukasliikenteeksi. Tontilla 13-270 uudisrakennuksen rakennusalueella on määrätty seinärakenteen ääneneristävydestä. Ennen rakentamisen aloittamista alueella on tehtävä maaperätutkimus ja niiden osoittamat tarpeelliset massanvaihdot.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kts. liite 5 Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja –määräykset

5.7 Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

2 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kts. liite 7 Viitesuunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi. Alueen toteuttamisesta vastaavat sen omistajat.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan ja teknisen palvelukeskuksen neuvonnalla ja valvonnalla.



Havainnepiirroksset. Arkkitehti Oy Asmala 10.4.2019

Porissa 28.2.2020

Mirko Laurinen
kaavoitusarkkitehti

Mikko Nurminen
kaupunkisuunnittelupäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 609 Pori | Täyttämispvm | 02.03.2020 |
| Kaavan nimi | Päämäisten (6.) kaupunginosan korttelin 13 tonttien 269, 270 ja 272 asemakaavan muutos 609 1721 (Lujakumi) | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 28.02.2020 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 28.11.2018 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 609 1721 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,1690 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,1690 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

| | | |
|--------------------------|--------------|-----------------|
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,1690 | 100,0 | 1410 | 0,83 | -0,1690 | -150 |
| A yhteensä | 0,1690 | 100,0 | 1410 | 0,83 | | 1410 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,0000 | | 0 | | -0,1690 | -1560 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

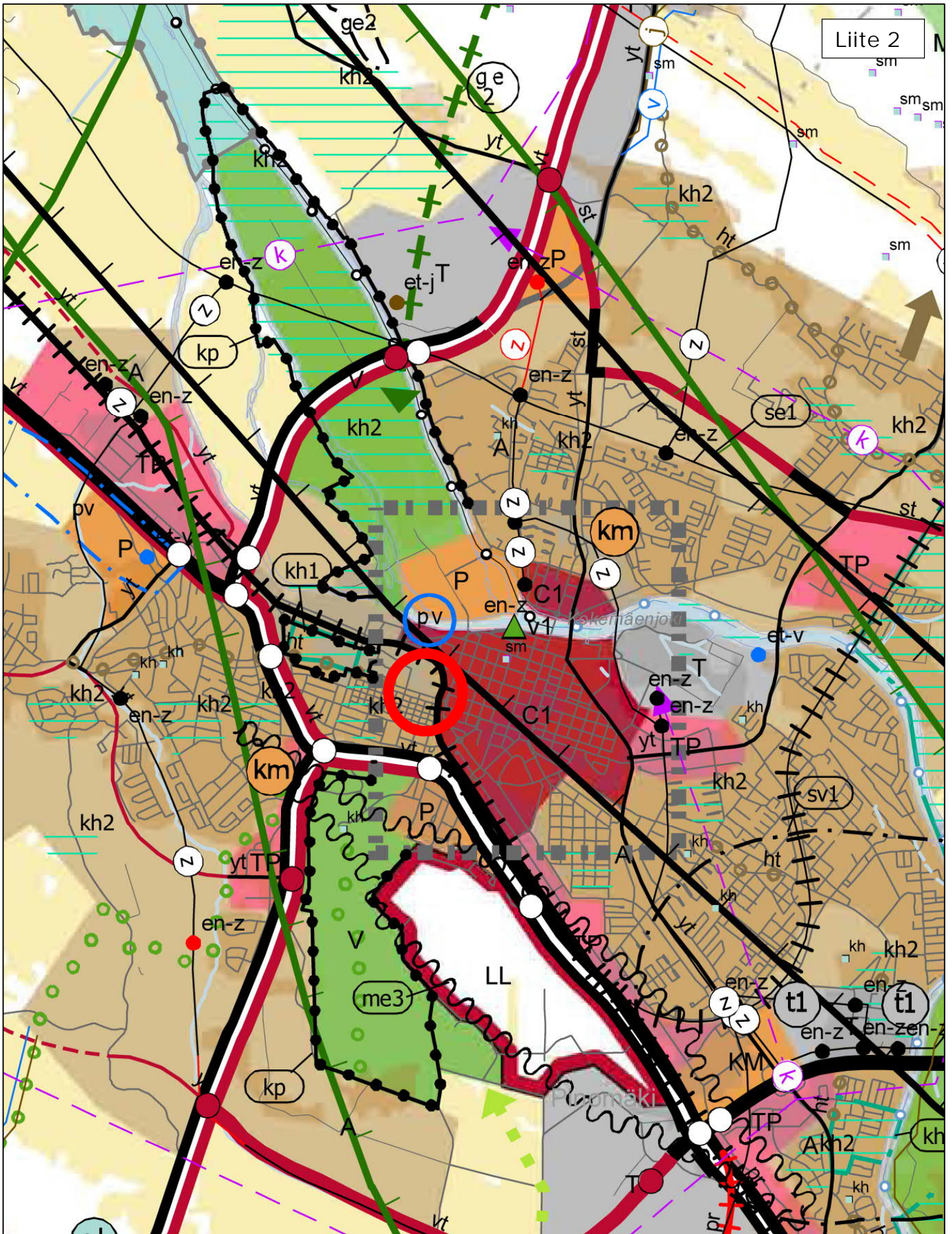
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 1 | 630 | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,1690 | 100,0 | 1410 | 0,83 | -0,1690 | -150 |
| A yhteensä | 0,1690 | 100,0 | 1410 | 0,83 | | 1410 |
| A | 0,1690 | 100,0 | 1410 | 0,83 | | 1410 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,0000 | | 0 | | -0,1690 | -1560 |
| K | 0,0000 | | 0 | | -0,1690 | -1560 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 1 | 630 | | |
| Asemakaava | 1 | 630 | | |

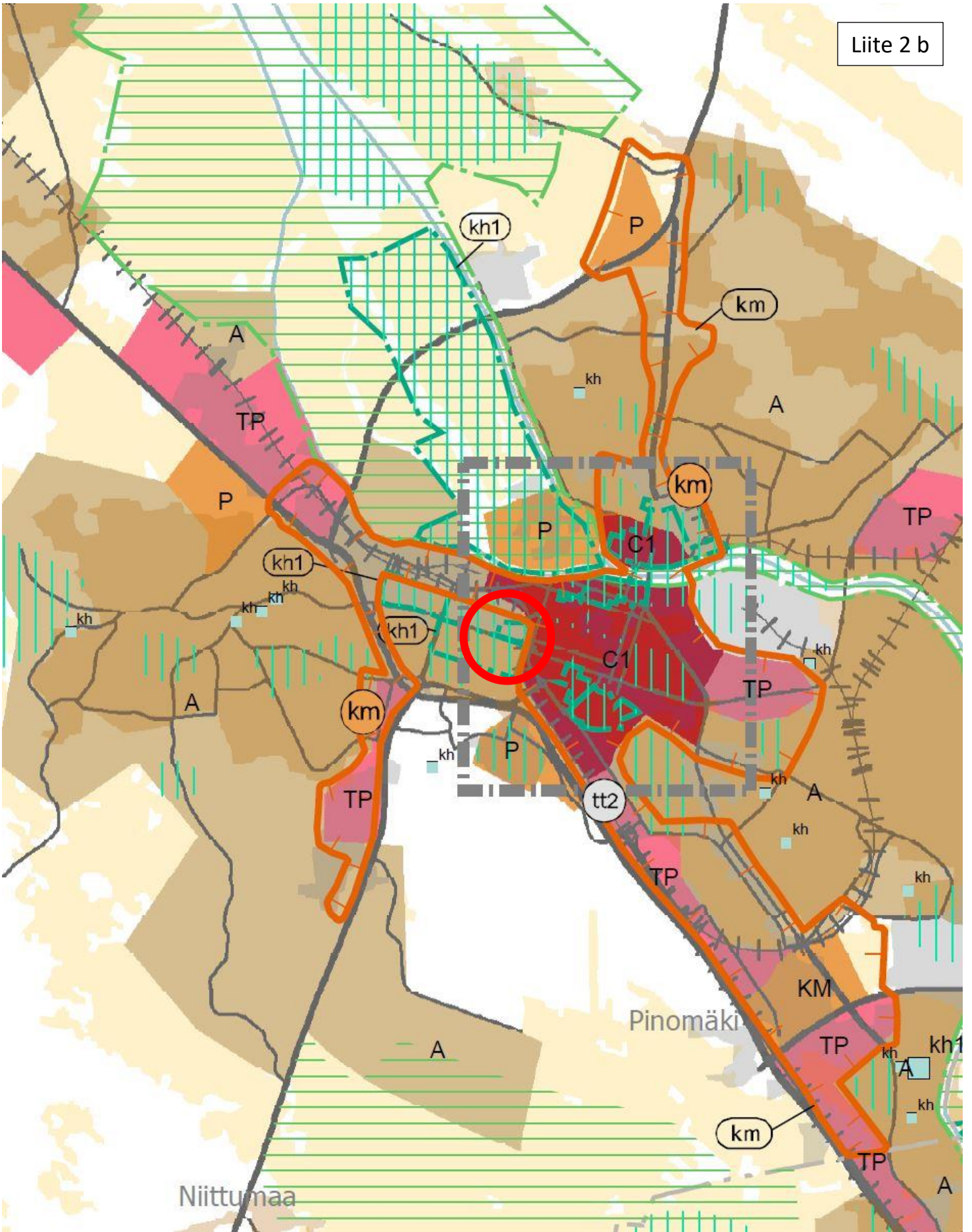


OTE SATAKUNNAN MAAKUNTAKEEVAVASTA

Ympäristöministeriö vahvistanut 30.11.2011

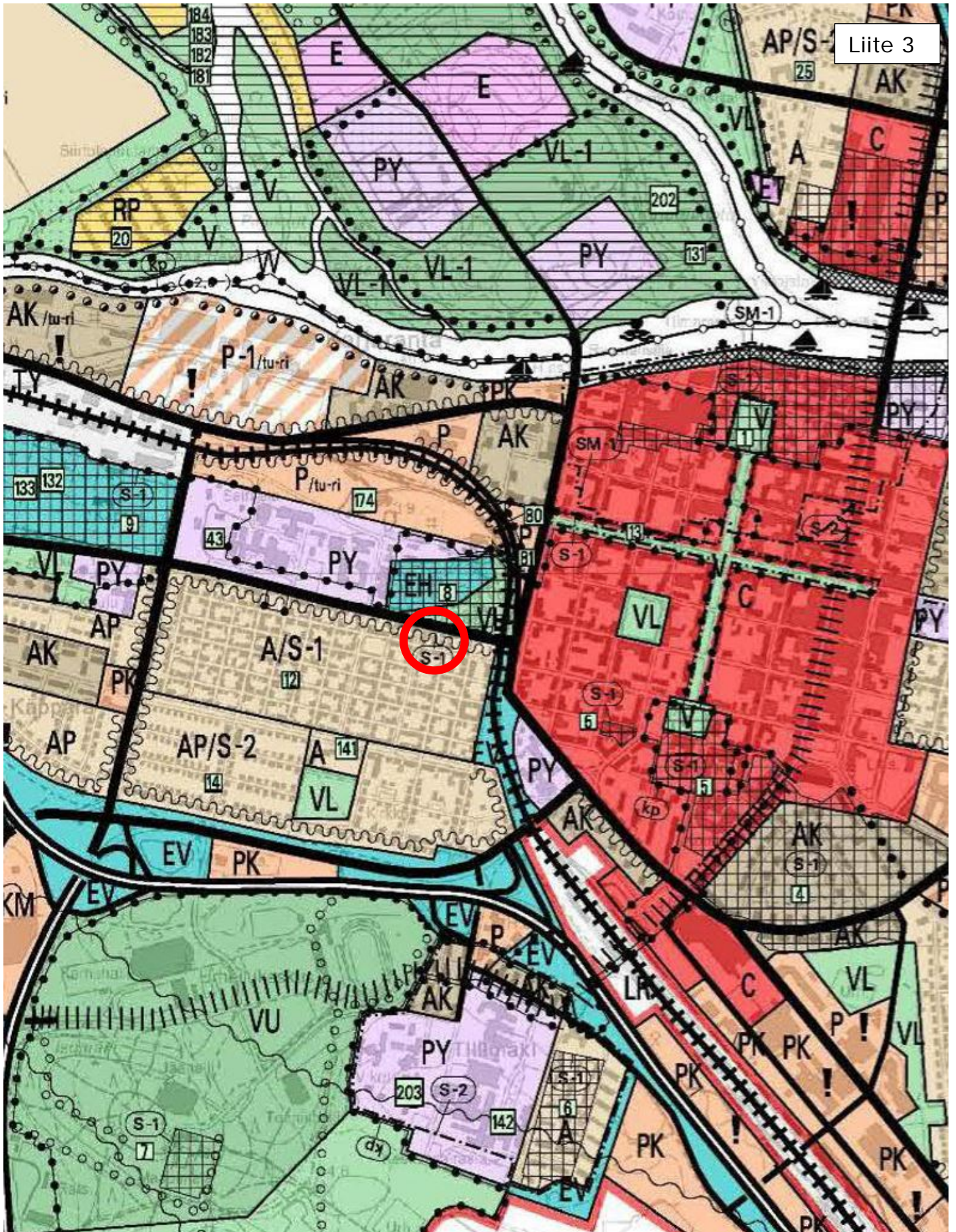
Lainvoimainen korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013

Tarkistettu 14.4.2014

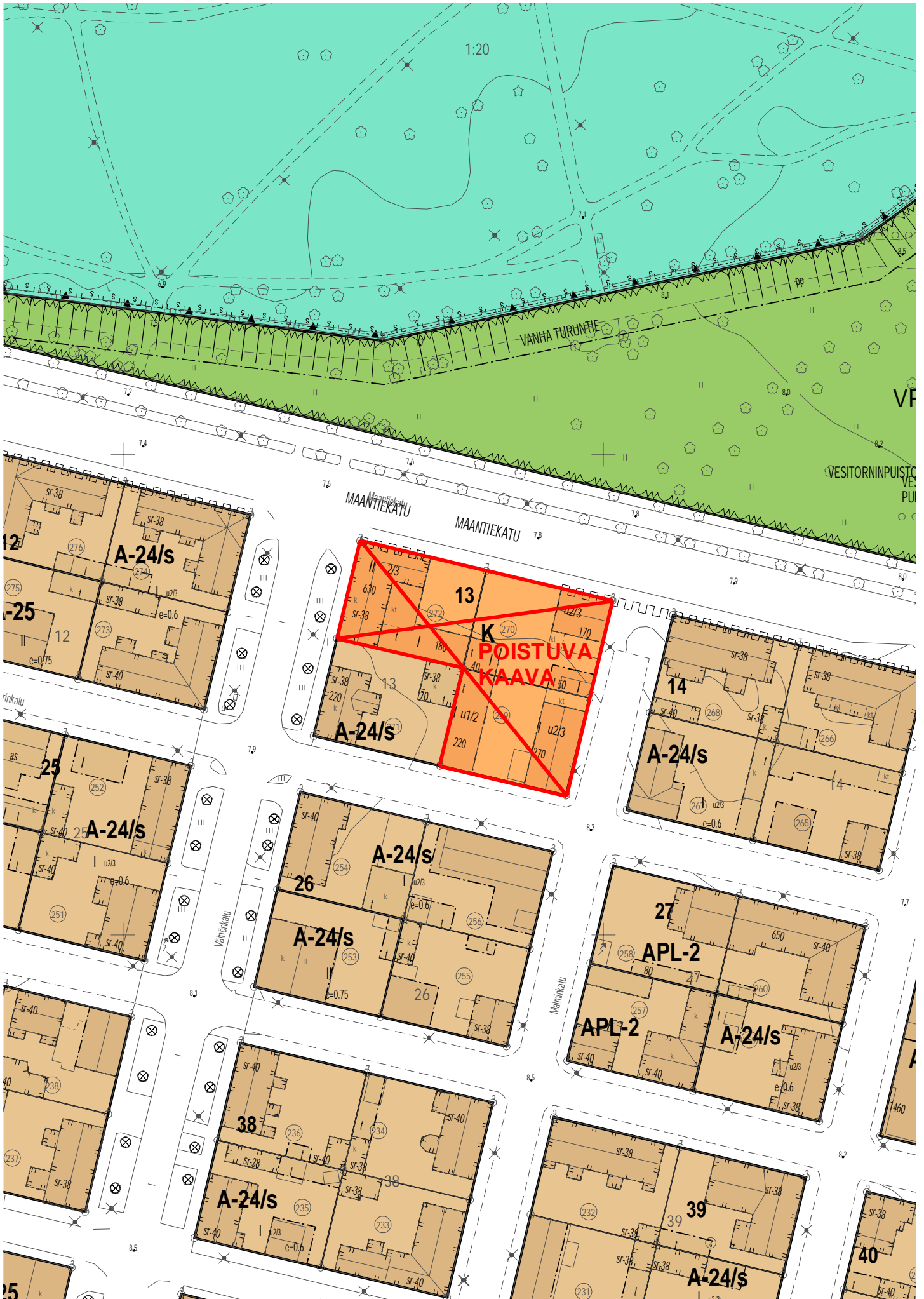


OTE SATAKUNNAN VAIHEMAAKUNTAKAAVASTA 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksynyt 17.5.2019



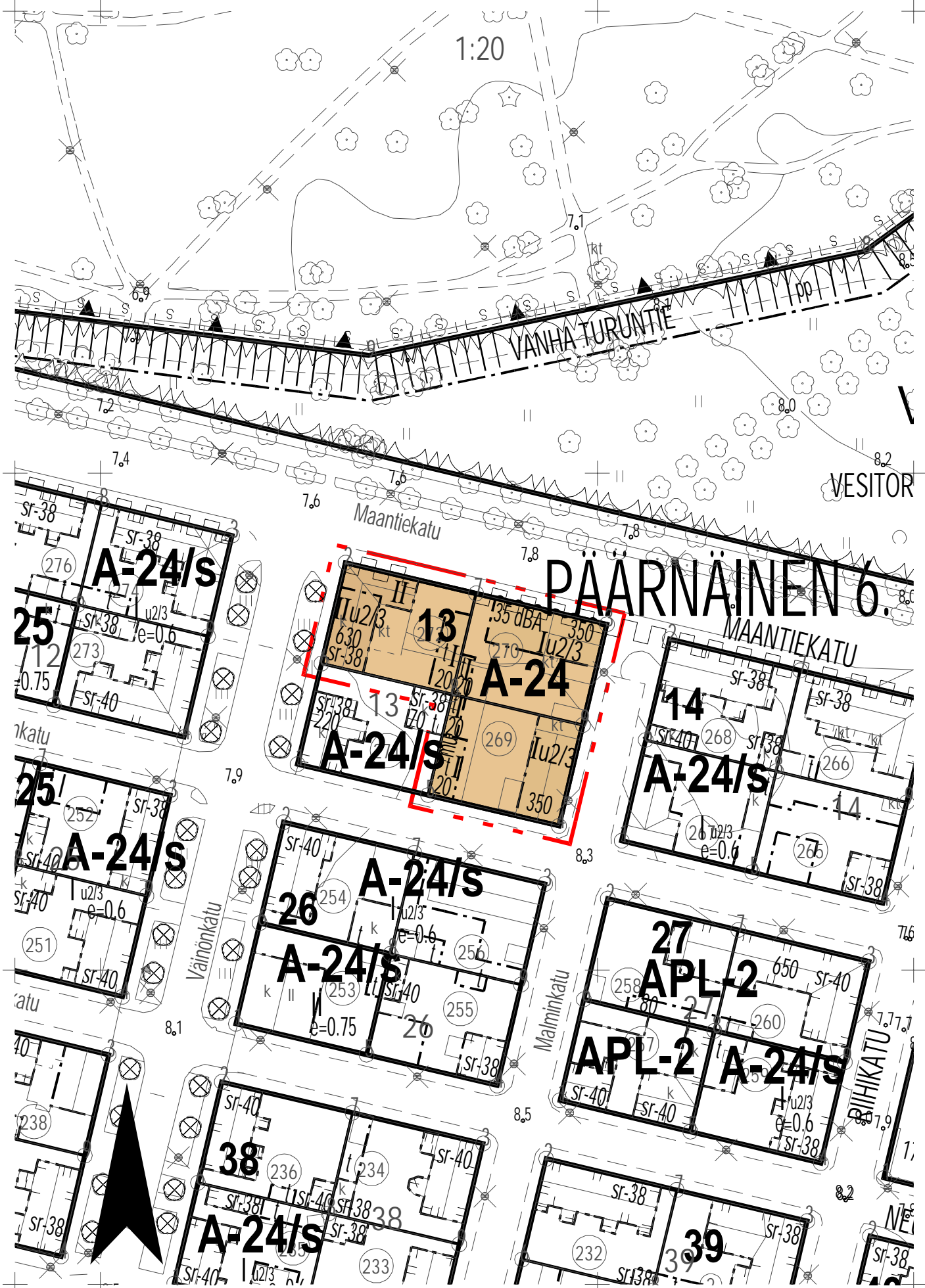
KANTAKAUPUNGIN YLEISKAAVA 2025
 Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.12.2007



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:1000

1:20


PÄÄRNÄINEN 6.




1:1000


ASEMAKAAVAEHDOTUS
PÄÄRNÄINEN 6. 609 1721

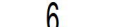
Asuinrakennusten korttelialue. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saa enintään 90 % rakentaa asuin-, liike- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa varten. Liike- ja työtilan osuus saa olla enintään 1/3 rakennetusta kerrosalasta. Toiminta ei saa aiheuttaa enempää ympäristöhäiriötä kuin mitä asuminen aiheuttaa. Tontille on varattava yksi autopaikka jokaista alkavaa 100 kerrosalaneliometriä kohti tai kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Tiloja saa rakentaa enintään kahteen kerrokseen siten, että toisessa kerroksessa on enintään 2/3 ensimmäisen kerroksen alasta, ellei rakennusala kohtaisesti ole muuta osoitettu. Kuisteja saa rakentaa pihan puolella rakennusalan ulkopuolelle. Pihan puolella voidaan hyväksyä myös muita vähäisiä rungon levyityksiä.


 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.


 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

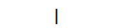
 Ohjeellinen tontin raja.

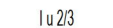
 Kaupunginosan numero.


 Kaupunginosan nimi.

 Korttelin numero.


 Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.


 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

 Rakennusala.


 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan eheyttäen.

Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

 Muuri/seinä, joka tulee säilyttää tai korvata vähintään 1,8 metriä korkealla umpinaisella aidalla tai talousrakennuksen taustaseinällä.

JULKISIVUJEN korkeuden tulee kadun varrella olla 4,5 ja 6,5 metrin välillä. Pihan puolella saa kadun varren rakennusten julkisivu olla 7,5 metriä korkea siellä missä katon lape on loivempi kuin 25 astetta. Kadun varrella olevien asuntojen lattiatason tulee olla 0,8-1,2 metrin korkeudella kadusta. Katujulkisivulle ei saa rakentaa parvekkeita tai erkereitä. 1-kerroksisten rakennusten rakenteiden ylin korkeus ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 5 metriä.

KATTOMUODON tulee päärakennuksissa kadun varrella olla harjakatto, jossa pääty on A-kirjaimen muotoinen. Kadulle näkyvissä päätyjulkisivuissa tule olla symmetrinen harjakatto. Korttelin sisäosien asuinrakennuksissa, talousrakennuksissa, ja katoksissa voidaan käyttää harja- tai pulpettikattoa. Harjakattoisen rakennuksen kattokaltevuuden tulee olla 25-35 astetta. Pulpettikattoisen rakennuksen kattokaltevuus saa olla loivempi. Myös harjakattoisissa rakennuksissa saa katon lape olla loivempi kuin 25 astetta toisen kerroksen asuinhuoneiden kohdalla pihan puolella. Katolle ei saa rakentaa perinteiseen puurakentamiseen sopimattomia rakenteita tai korotuksia. Kattovesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Suojeltujen rakennusten kattomuoto saa poiketa em. määräyksistä.

IKKUNOIDEN sijoituksessa tulee ottaa huomioon naapuritontin rakennusalan etäisyys tontin rajasta. Ikkunoiden tulee mittasuhteiltaan olla alueelle sopivia niin, että 1. kerroksen ikkunan korkeus on suurempi kuin sen leveys. Rakennuksen päädyissä ei 1. kerroksessa saa olla ikkunoita mikäli naapuritontin asuinrakennuksen rakennusala lähempänä kuin 4 m. Kattolyhtyjen, katon lappeesta ylös nousevien ikkunoiden, joilla on oma katto, tulee olla kooltaan vähäisiä. Kattoikkunoita tai poikkipäätyjä ei saa rakentaa rakennusten kadun puoleiselle lappeelle.

MATERIAALIT JA VÄRITYS. Kadun varressa olevien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ensisijaisesti puuta, muussa tapauksessa kiveä, jolloin pinta on rapattava tai saumattava pintaan samalla värillä. Korttelin sisäosissa tonttien rajalla olevat tukimuurit ja aidat tulee toteuttaa muurattuna tai rapattuna. Rakennusten puuseinien tulee olla peittomaalattuja. Rakennusten väriyksessä tulee käyttää kaupunginosan pitkään perinteeseen kuuluvia värejä ja sävyjä ottaen huomioon värien sopiminen lähiympäristön ja katunäkymään. Suojeltavien rakennusten osalta värien valinta tulee tehdä Satakunnan Museon ohjauksessa. Katon katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, punaista tiiltä tai kattohuopaa, mieluummin kolmiorimakatteena. Kattopellin tai kattohuovan värin tulee olla punainen, musta, harmaa, ruskea tai vihreä.

TONTIN AITAAMINEN. Tontti on aidattava katua vasten vähintään 1,2 m ja enintään 1,8 m korkealla umpinaisella puuaidalla.

PURKAMINEN JA RAKENTAMINEN. Korttelialueiden rakennuksia ei saa muuttaa ennen kuin toimenpiteitä koskeva lupahakemus on ratkaistu. Rakennuksia ei saa purkaa ennen kuin niiden tulevien uudisrakennusten lupahakemukset on hyväksytty. Uudisrakennusten sekä korjaus- ja muutostöiden tulee vastata mittasuhteiden, julkisivujen ja rakennusten korkeuden, kattokaltevuuden, materiaalien ja väriyksen osalta korttelialueen ympäristökuvan säilymisen kannalta arvokasta rakennuskantaa.

PÄÄRAKENNUKSET tulee sijoittaa kadun varteen, kiinni katurajaan. Kulmatonteilla rakennus on rakennettava kulmaan kiinni, ellei rakennuslalla ole muuta esitetty. Päärakennuksen harjan suunta tulee olla kadun suuntainen. Kulku asuntoihin tulee osoittaa sisäpihan puolelta.

OLEVAT RAKENNUKSET. Olevaa rakennusta voidaan hyödyntää ja korjata sen estämättä, mitä edellä on määrätty rakennuksen korkeudesta, ikkunoiden suuntauksesta, julkisivumateriaaleista ja autopaikkojen lukumäärästä. Korjausrakentamisessa tulee käyttää vanhoihin rakennuksiin soveltuvia materiaaleja. Suojeltujen rakennusten korjauksissa ja muutoksissa voidaan poiketa rakentamismääräyksistä ja soveltaen noudattaa uudisrakentamiselle asetettuja lämmöneristys-, ääneneristys- ja muita vaatimuksia.

Maantiekadun varrella asuinrakennusten kadun puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tehtävä maaperätutkimusten osoittamat tarpeelliset massavaihdot.

Asemakaava-aluetta koskee Porin Kuudennen kaupunginosan rakennustapaohje (2011) niiltä osin kuin asemakaavassa ei ole toisin määrätty. Rakennusten tilankäyttöä koskevat ohjeet eivät tämän asemakaavan alueella ole voimassa.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

Aloituspvm. 16.08.2018

Luonnos näht. 29.11.2018

MRL 63 oas 29.11.2018

PORIN KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaavatunnus **609 1721**

Suunnittelija Mirko Laurinen

Suunn.avustaja SN

Säil.nro

Pvm. 28.2.2020



Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

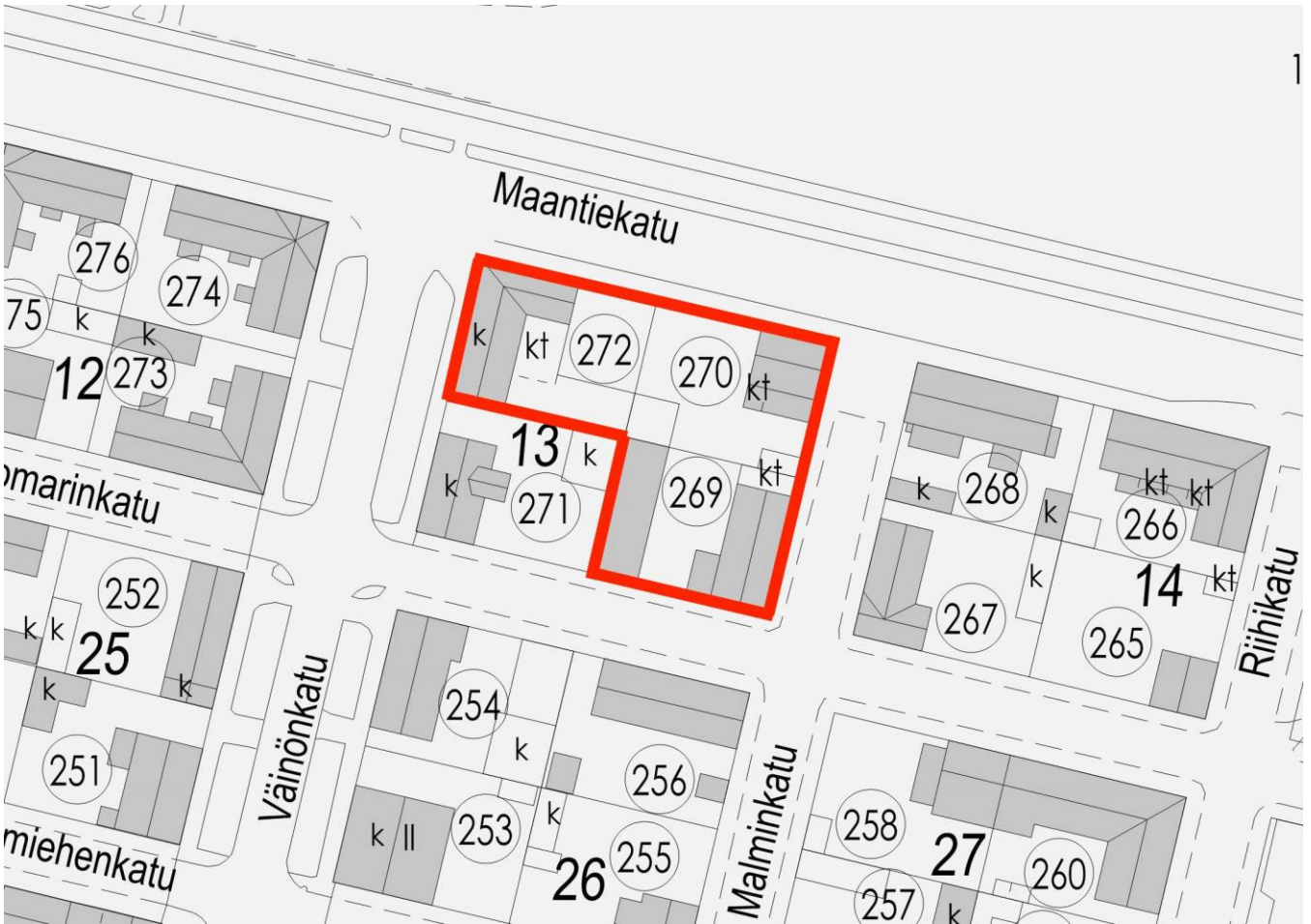
Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22

Korkeusjärjestelmä N2000

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen

kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LUJAKUMI

Päärnäisten (6.) kaupunginosan korttelin 13 tonttien 269, 270 ja 272 asemakaavan muutos 609 1721

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



PORIN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavan tunnus
Diario
VP§

28.11.2018, 28.2.2020
609 1721
PORI/1948/2018
25/2018

OSOITE

Maantiekatu 8, 28120 Pori.

ALOITE TAI HAKIJA

Hanna Maja, Elina Lujala, Aino Lujala

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue on rengasliike Lujakumi Oy:n kolme tonttia Porin VI kaupunginosassa. Alueen pinta-ala on 1689 m². Alueella ja sen ympäristössä on voimassa v. 2012 voimaan tullut suojeluasemakaava.



Suunnittelualueen sijainti

SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITTEET

Kaavamutoksessa nykyiset liiketontit osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Tonteille on tarkoitus rakentaa kaksi uutta rivitaloa, minkä lisäksi tontilla n:o 272 oleva rakennus on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön.

LÄHTÖTIEDOT

Alueen kuvaus

Suunnittelualue kuuluu Päärnäisten VI kaupunginosan ruutukaava-alueeseen. Päärnäisten ruutukaava-alue on saanut suojeluasemakaavan vuonna 2012. Suojelualue koostuu pääasiassa 1800- ja 1900-lukujen vaihteen puurakenteisista asuinrakennuksista, jonka lomassa on uudempaa asuinrakennuskantaa mm. 1960-luvulta. Rakennusten mittakaava on pienehkö ja alueelle on leimallista pieni korttelikoko.

Porin VI kaupunginosa on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY). Kohdekuvauksensa mukaan kaupunginosa on yksi laajimmista yhtenäisistä puisista ruutukaavaan perustuvista 1800-luvun lopun esikaupunkialueista Suomessa.

Suunnittelun kohteena olevien kolmen tontin rakennuksista nykyisessä asemakaavassa on suojeltu tontilla 609-6-13-272 sijaitseva kivirakenteinen liike- ja asuinrakennus. Tontilla n:o 270 sijaitsee v. 1920 rakennettu puurakenteinen asuinrakennus. Tontti 269 on varastokäytössä ja sillä sijaitsee kaksi Lujakumi Oy:n varastorakennusta.

KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Satakunnan Vaihemaakuntakaava 2:ssa (hyv maakuntavaltuustossa 17.5.2019, lainv. 1.7.2019) suunnittelualue ja koko 6. kaupunginosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (kohde n:o 609046, Päärnäinen, VI kaupunginosa). Aluetta koskee kaava-merkintä:

kh-1 valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Alue on osoitettu myös matkailun kehittämisvyöhykkeeksi (mv2). Lisäksi aluetta koskee seuraava kaava-merkintä:

kh-2 maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (A/S-1). Maantiekadun varteen on osoitettu melunsuojaustarve (s-1). Kaupunginosa on osoitettu yleiskaavan suojelu-kohteeksi nro:

12 6. kaupunginosa eli Päärnäinen, ruutukaava-alueen puutalokorttelit.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava n:o 609 1548 (lainv. 5.1.2012). Asemakaavassa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Päärnäisten suojeluasemakaavassa on annettu runsaasti rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä, jotka eivät sellaisenaan koske suunnittelun kohteena olevia K-tontteja, mutta joiden voi katsoa ohjaavan myös K-alueen suunnittelua. Suunnittelualue rajautuu suoraan tai sitä ympäröivät A-24/s ja A-25 –korttelialueet, joille on annettu suunnittelumääräyksiä koskien mm.

- julkisivukorkeutta
- lattiatason korkeutta katutasosta
- kattomuotoa ja katon suuntausta suhteessa katuun
- ikkunoiden sijoitusta julkisivuissa
- talousrakennuksia ja autokatoksia
- materiaaleja ja väritystä
- tontin aitaamista

Tontilla 609-6-13-272 sijaitsevaa kivirakennusta koskee suojelumerkintä:

sr-38 Kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakentamistoimenpiteitä tämän tavoitteen vastaisesti, on rakennus pyrittävä korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjaamaan eheyttäen. Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Tonttijako ja -rekisteri

Tontit 609-6-13-269, -270 ja 272 ovat vuonna 1879 hyväksytyn tonttijaon mukaisia ja ne on merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 7.1.1939.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekniikka.

KAAVAN TAVOITTEET

Kaavamuuoksessa nykyiset liiketontit osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Tonteilla on toiminut rengasliike Lujakumi Oy, joka siirtää toimintansa muualle. Tonteille on suunniteltu kahta uutta kaksikerroksista rivitaloa, minkä lisäksi tontilla n:o 272 oleva rakennus saneerattaisiin asuinkäyttöön. Alueen rakennusoikeus ei kaavamuuoksessa juuri lisääntynyt.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavamuuoksen vaikutukset kaupunkikuvan sekä Päärnäisten suojelukaavan toteutumisen kannalta. Alueen rakennuskannasta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys Päärnäisten suojelukaavaa laadittaessa 2000-luvulla. Selvitystä täydennetään tarvittaessa. Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus. Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Perusturvalautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville 14 vrk ajaksi. Vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnosaineisto ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupunkisuunnittelussa, jonne hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan. Osallinen voi esittää myös pyynnön ympäristökeskukselle neuvottelun järjestämisestä osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

Asemakaavaehdotuksesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu nähtävilläolon jälkeen (MRL 66 §, MRA 18 §).

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettava lupa valitusta varten, mikäli asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ja hallinto-oikeuden asemakaavavalituksesta tekemä päätös ei ole muuttanut kaupunginvaltuuston päätöstä.

Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnos 2018

-
- Kuulutus vireilletulosta ja luonnoksen nähtävilläolosta SK, SV, www.pori.fi
 - Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 14 vrk
 - Mahdolliset lisäselvitykset
 - Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
 - Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
 - Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
 - Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, 2019
 - Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
 - Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä
 - Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginvaltuusto 2019.

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

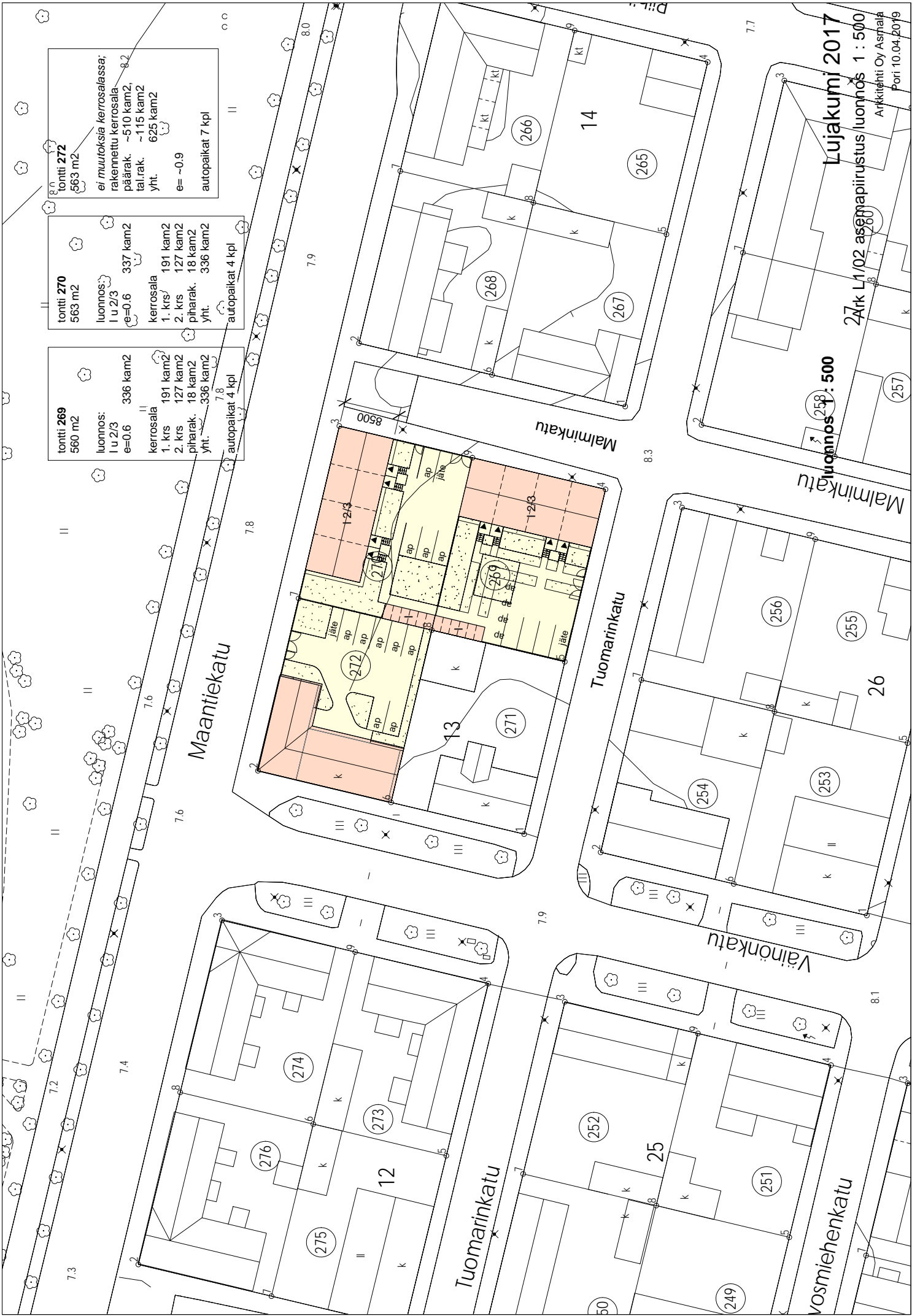
PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Mirko Laurinen, puh. 044 701 1604 tai kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen, puh. 044 701 1601, käyntiosoite Yrjönkatu 6 B (palvelupiste Porina).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mieleniiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 95, 28101 PORI tai sp. kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 28.2.2020

Mikko Nurminen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö



tonitti 269
560 m²

luonnos:
I u/2/3
e=0.6 336 kam2

kerrosala
1. krs/ 191 kam2
2. krs/ 127 kam2
piharak. 18 kam2
yht. 336 kam2

autopaikat 4 kpl

tonitti 270
563 m²

luonnos:
I u/2/3
e=0.6 337 kam2

kerrosala
1. krs/ 191 kam2
2. krs/ 127 kam2
piharak. 18 kam2
yht. 336 kam2

autopaikat 4 kpl

tonitti 272
563 m²

ei muutoksia kerrosalassa;
rakennettu kerrosala:
päärak. ~510 kam2,
tal.rak. ~115 kam2
yht. 625 kam2

e= -0.9

autopaikat 7 kpl

Lujakumi 2017
24rk L1/02 asemapiirustus luonnos 1 : 500
Arkkitehti Oy Asnaja
Pori 10.04.2019

luonnos: 500
Malminkatu

Malminkatu
Tuomarinkatu
Vainonkatu

Tuomarinkatu
Vosmiehenkatu



Lujakumi 2017
 Ark L1/03 kortteli 13 1 : 200
 Arkkitehti Oy Asmala
 Pori 10.04.2019

Maantiekatu

Malminkatu

Tuomarinkatu

Vainonkatu

7.0

2

2

13

272

271

270

269

8

5

4

9

3

7

6

1

7800

7800

2300

jäte

ap

ap

ap

ap

ap

ap

ap

ap

jäte

autokatos

k

k

k

