



AP

Asuinpientalojen korttelialue.

APL-4

Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Tontille sallittua kerrosalasta saa enintään 40% käyttää palvelu-, liike- ja toimistotiloja. Toiminta ei saa aiheuttaa enempää ympäristöhäiriötä kuin mitä asuminen aiheuttaa. Liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa asuintilojen alapuolelle.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

AO-122

Erillispientalojen korttelialue. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 1400 m<sup>2</sup>. Asuinrakennuksessa asuinhuoneistojen lukumäärä saa olla enintään kaksi. Asuinrakennusten lukumäärä saa olla yli 2500 m<sup>2</sup>:n tontilla kaksi ja pienemmällä yksi. Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 9 metriä ja talousrakennuksen enintään 5,5 metriä. Kattomuoto on harjakatto. Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä, kuitenkin niin että olemassa olevia rakennuksia saa korjata ja korvata.

AO-123

Erillispientalojen korttelialue. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 1200 m<sup>2</sup>. Asuinhuoneistojen lukumäärä saa olla yli 2500 m<sup>2</sup>:n tontilla kaksi ja pienemmällä yksi. Uudisrakennusten tulee sopeutua mittakaavaltaan ympäristöön. Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8 metriä ja talousrakennuksen enintään 5,5 metriä. Kattomuoto on harjakatto. Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä, kuitenkin niin että olemassa olevia rakennuksia saa korjata ja korvata.

AO-124

Erillispientalojen korttelialue. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 1000 m<sup>2</sup>. Asuinhuoneistojen lukumäärä saa olla yli 1500 m<sup>2</sup>:n tontilla kaksi ja pienemmällä yksi. Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8 metriä ja talousrakennuksen enintään 5,5 metriä. Kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä, kuitenkin niin että olemassa olevia rakennuksia saa korjata ja korvata.

AO-125

Erillispientalojen korttelialue. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 1000 m<sup>2</sup>. Asuinhuoneistojen lukumäärä saa olla yli 1500 m<sup>2</sup>:n tontilla kaksi ja pienemmällä yksi. Uudisrakennusten tulee sopeutua mittakaavaltaan ympäristöön. Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 9 metriä ja talousrakennuksen enintään 5,5 metriä. Kattomuoto on harjakatto. Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajoista on oltava vähintään 4 metriä, kuitenkin niin että olemassa olevia rakennuksia saa korjata ja korvata.

AV-10

Asuinrakennusten sekä kasvihuone-, avomaan- ja taimitarhavihellyksen korttelialue. Tontin pinta-ala tulee olla vähintään 3500 m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksiasuntoista erillispientaloa. Alueelle saa rakentaa muuta kuin asumista palvelevia tiloja enintään 50 % kokonaiskerrosalasta. Alueella sallitaan kaupallista puutarhatalouden harjoittamista. Asuinrakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8 metriä ja muiden kuin asuinrakennusten saa olla enintään 10 metriä. Rakennusten sijoittelussa ja liinessä tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus entisen maatilakeskuksen pihaipiiriin ympäristöön. Olemassa olevia talousrakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä rakennusten sijoituksesta ja kokonaisrakennusluokkeudesta on määrätty.

ATY-9

Asuinrakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtila- ja varastorakennusten korttelialue. Asuinrakennukset tulee rakentaa erillisinä. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, joka yli 2500 m<sup>2</sup> kokoisella tontilla saa sisältää kaksi asuntoa. Alueelle saa rakentaa muuta kuin asumista palvelevia tiloja enintään 50 % kokonaiskerrosalasta. Rakennusten sijoittelussa ja liinessä tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus entisen maatilakeskuksen pihaipiiriin ympäristöön. Asuinrakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8 metriä ja muiden kuin asuinrakennusten saa olla enintään 10 metriä. Kattomuoto on harjakatto. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennusten korkeus, kuitenkin vähintään 4m. Olemassa olevia talousrakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä rakennusten sijoituksesta ja kokonaisrakennusluokkeudesta on määrätty.

KTY-13

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia liike-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niitä palvelevia aputiloja. Rakentamisessa tulee suosia loivaa harjakattoa, alle 500 k-m<sup>2</sup> apurakennukset voivat olla pulpettikattoisia. Rakennusten kattorakenteiden ylin korkeusasema ei saa ylittää +14,00 (N2000). Korttelialueella sallitaan naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopakkojen, huoltoilokenteen järjestämiseksi. Ulkoverastointiin käytetty pihaluuet tulee näkösuojat apurakennusten tai istutusten avulla. Rakennusten kaupunkiuus muodostavien piirteisiin suhteessa avoimeen ympäröivään maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

VP

Puisto.

VL

Lähevirkistysalue.

LT

Yleisen tien alue.

E-w

Erityisalue, juopaa / rinnakkaisajokäykä ja siihen liittyviä rakenteita ja laitteita sekä virkistyskäyttöä varten. Aluevarauksella varaudutaan Porin kantakaupungin osayleiskaava 2025 mukaisesti pitkällä aikavälillä Kokemäenjoen tulvimisen ja Pohjoisen kantakaupungin hulevesien tulvimisen riskinhallinnan parantamiseen. Alueelle on osoitettu ohjeellinen varaus tulvariskin hallintaa parantavalle Kokemäenjoen haarajoelle, joka vastaa Varouinjuovan ja Toejon aiemmin hoitamaa tarkoitusta.

Alueen vaiheittaiset toimenpiteet tulee sovittaa ympäröivään maankäyttöön siten, että vesialueita, maaston muotoja ja istuksia hyödyntäen alue toimii viihtyisänä virkistysalueena ja samalla tekniset verkostot ja yhteydet tulee järjestää osana ympäröivän kaupunkirakenteen muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden muuosta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

+

Kaupunginosan raja.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

---

Osa-alueen raja.

----

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

-----

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

-----

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

=====

Ohjeellinen avo-oja tai painanne  
Merkintä osoittaa tontilla / alueella likimääräisen sijainnin kaupunkipuroille tai painanteelle, joka tulee rakentaa sadetulvan varalta pintavesien johtamiseksi avo-ojaverkostoon.

=====

Ohjeellinen avo-oja tai painanne  
Merkintä osoittaa tontilla / alueella likimääräisen sijainnin kaupunkipuroille tai painanteelle, joka tulee rakentaa sadetulvan varalta pintavesien johtamiseksi avo-ojaverkostoon.

-----

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu

-----

Ohjeellinen tontin raja.

-----

Kaupunginosan numero.

-----

Kaupunginosan nimi.

-----

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(2)3 II

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteesen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

II u 2/3

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

e+0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

-----

Rakennusala.

-----

Rakennusala.

ly

Rakennusala, jolle saa sijoittaa ympäristölle häiriötä aiheuttamattomia työ- ja varastotiloja.

↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

w-1

Alueen osa, joka ohjeellisena on varattu pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi vesialueeksi.

ew-ha

Alueen osa, joka osoittaa padon harjan ohjeellisen sijainnin.

et

Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta tai laitosta varten varattu alueen osa.

et-en

Energiahuoltoa palvelevaa rakennusta tai laitosta varten varattu alueen osa.

hule

Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttyämiseen ja käsittelyyn varatun altaan, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteen/teknisen laitteen.

h-ist

Istutettava alueen osa.

-----

Istutettava alueen osa, joka on varattu ojan perkausta ja huoltotoimenpiteitä varten. Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä korvaamattomia kasvillisuutta.

-----

Istutettava alue puille ja pensaille.

-----

Katu.

pph

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te, jolla huoltoajo on sallittu.

ppl

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/te, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

pph

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu väylä, jolla huoltoajo on sallittu.

-----

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

e-w

Kadun tai liikennealueen alittava lisäjuovan/lisäosan osa.

ma-1

Maisemallisesti arvokkaan metsittyneen kirkko- ja kirkon läheisyyden alueen säilyttämiseen viheralueen kunnossapidossa ja alueen käytössä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

ma-2

Maisemakiven likimääräinen sijainti, jonka säilyttämiseen katualueen rakentamisessa ja kunnossapidossa on kiinnitettävä erityistä huomiota.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Lukuun ottamatta rinnerakentamiselle sopivilla tontilla kortteissa 57, alueelle ei sallita rakentaa maanpinnan alapuolisia tiloja.  
Rakennusten perustamisessa tulee ensisijaisesti käyttää paalutettuja matalaperustusrakenteita ja kantavia alapohjia. Rakennusten ja pihaluoiden roudausajuksen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tontin maanpinnan tasoa voidaan nostaa asuinrakennusta kohti enintään 0,50 metriä viereisen kadun tasosta. Tontin tulee aidata puistoa vastaan. Tontin rakentamattomat osat on istutettava.

Rakennusluokituksen ja niiden suunnittelussa tulee huomioida koko kaava-alueella maaperässä esiintyvät sulfatit- ja sulfidimaita niiden happamoituvan vaikutuksen vuoksi. Alueelle rakennettaessa tulee minimoida sulfidipitoisen maa-aineksen hapatuminen. On varauduttava sekä työaikaisiin että pysyviin toimenpiteisiin kaivantojen kuivatuksesta tulevan happaman valuman syntyminen ja sen haittavaikutusten ehkäisemiseksi. Mikäli valunnan pH on alle 5,5, tulee kuivatusvedet hallita, käsitellä ja tarkkailla asianmukaisilla menetelmillä ennen vesistöön johtamista. Rakenteiden ulottuessa sulfidimaakerroksiin tulee ottaa huomioon maaperän happamuus maanalaisten rakennusmateriaalien välillä. Rakentamistoimenpiteitä suunniteltaessa on vältettävä aiheuttamasta pohja-orsiveden tason pysyvää alenemista. Suunniteltaessa happamien sulfidimaiden kuivatustointia tai niiden läjittämistä alueelle hankkeeseen ryhtyvän on varauduttava lisäselvityksien teettämiseen toimenpiteiden vaikutuksista. Hapanta valumaa aiheuttavien kaivuunmassojen hyödyntämistä niitä neutraloimatta ei sallita käyttää alueen rakentamisessa, vaan ne on sijoitettava keskitetyt ympäristöviranomaisen hyväksymälle alueelle. Ennen alueen rakentamista on määriteltävä osa-aluekohtaisesti alimmat kuivatuskorkeudet, jonka noudattamista on tonttien rakennusluopamenettelyn yhteydessä valvottava.

Yleisten alueiden ja tonttien suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon hulevesien hallinta erillisesti laadittavan hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään ensisijaisesti syntypaikoillaan. Hulevedet on hoidettava omalla tontilla siten, että ympäristölle ei aiheudu haittaa. Hulevesien hallinnassa on hyödynnettävä alueen vesitalouden kannalta tärkeitä luontaisesti ominaisuudet. Hulevedet tulee ohjata suodattaviin viivyttyviin rakenteisiin ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon tai purkamista vesistöön. Tulvatilanteisiin on varauduttava muodostamalla yleisille alueille tulvasien hallintaa varten sopivat tulvareitit ja alueet, jolle vesi voi tulla aiheuttamatta vahinkoa.

Alueen tontille rakennettaessa tulee toteuttaa hulevesien viivytysrakenteita yhteen lasketulla mitoitustilavuudellaan 0,5 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemättömä pinta-alaosuutta kohti. Pakankujan varen kortteissa 37-41 mitoitustilavuus tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemättömä pinta-alaosuutta kohti.

Ennen lisäsuoman toteuttamista, sille varattulla alueella (E-w) saa käyttää luontopohjaisia ratkaisuja hulevesien hallintaa varten.

AR-, AP- ja ALP-kortteissa naapurirakennusten välinen etäisyys voi olla pienempi kuin 8 m mikäli rakenteellisiin tai muilla keinoin huolehditaan palon leviämisen rajoittamisesta.

55.  
LOTSKERILOTSKERINKUJA  
II

(2)3 II

II u 2/3

e+0.25