

LOTSKERI 55. kaupunginosan 1. asemakaava 609 1579 (Lotskerinmäki)



ASEMAKAAVASELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu	8.5.2023
Asemakaavan tunnus	609 1579
Asemakaavan vanha diaari	KAUS 1421/612/2010
Asemakaavan uusi diaari	PRIDno-2020-6537
Vireilletulo:	3.12.2010
I luonnos nähtävillä	11.-27.6.2011
II luonnos nähtävillä	17.12.2020-29.1.2021
KH asettanut näht.	XX.XX.XXXX
Ehdotus nähtävänä	XX.XX.-XX.XX.XXXX
KV hyväksynyt	XX.XX.XXXX
Lainvoimainen	XX.XX.XXXX

Sisällysluettelo:

1.	<i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i>	4
1.1.	Tunnistetiedot	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4.	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5.	Luettelo muusta tätä asemakaavaa koskevasta viitemateriaaleista	5
2.	<i>TIIVISTELMÄ</i>	5
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet ja sitä edeltänyt päätöksenteko.....	5
2.2.	Kaavaselostuksen yhteenveto.....	6
3.	<i>LÄHTÖKOHDAT</i>	7
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2.	Rakennettu ympäristö.....	13
3.1.3.	Kaava-alueen maanomistus	18
3.2.	Suunnittelutilanne.....	19
3.2.1.	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4.	<i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	24
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistyspäätökset	24
4.2.	Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.2.1.	Lotskerin asemakaavasta osalliset	24
4.2.2.	Vireilletulo ja asemakaavaluonnos.....	24
4.2.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.2.4.	Asemakaavan lähtökohta-aineistosta nousevat tavoitteet.....	26
4.2.5.	Asemakaavan taloudelliset perustelut.....	28
4.2.6.	Asemakaavaratkaisu.....	29
1.	asemakaavaluonnos, 10.6.2011	29
2.	asemakaavaluonnos 16.12.2020.....	30
4.2.7.	Lotskerin asemakaavaehdotus, 8.5.2023	31
5.	<i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i>	32
5.1.	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	32
5.1.1.	Rakenne.....	32
5.1.2.	Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet	33
5.1.3.	Kaavatekninen mitoitus	33
5.1.4.	Palvelut.....	34
5.2.	Ympäristötavoitteiden toteutuminen	34
5.3.	Aluevarausten perustelut.....	34
5.3.1.	Asumistoimintojen korttelialueet	34
5.3.2.	Muut kaavayksiköt	34
5.3.3.	Aluevaraukset.....	35
6.	<i>ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET</i>	35
6.1.	Vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella.....	36

6.2.	Liikenne kaava-alueella	36
6.3.	Palvelut ja työpaikat kaava-alueella	36
6.4.	Asuminen ja väestö kaava-alueella	37
6.5.	Maisemakuva kaava-alueella	38
6.6.	Virkistysverkot asemakaava-alueella	39
6.7.	Asemakaavan vaikutuksia alueen kasvistoon ja viherverkkoon.....	39
6.8.	Kaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen linnustoon ja maaeläimistöön.....	40
6.9.	Kaavan toteuttamisen vaikutuksia lähivesien laatuun ja Natura-alueisiin.....	41
6.10.	Ihmisten elinympäristö ja kulttuuriympäristö kaava-alueella	41
6.11.	Käyttövesihuolto ja jätehuolto kaava-alueella	42
6.12.	Sähkö- ja tietoliikennetilat kaava-alueella	42
6.13.	Kuivatus ja hulevesirakentaminen asemakaava-alueella	42
6.14.	Asemakaavan toteutumisen vaikutukset tulvasuojeluun	42
7.	KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET.....	43
7.1.	Rakentamiseen liittyviä määräyksiä - rakennuskielto	43
7.2.	Kaavamerkintöihin liittyvät asemakaavamääräykset.....	44
7.3.	Asemakaava-alueen nimistö	49
8.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	49
8.1.	Rakentamisen toteutus Lotskerissa.....	49
8.2.	Lotskerin alueinfran toteutussuunnittelun lähtökohdat.....	50
8.3.	Suositukset Lotskerin alueinfran rakentamiseksi	50
8.4.	Lotskerin asemakaavan toteutuksen seuranta	50

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu

Porin kaupungin Lotskerin 55. kaupunginosan Lotskerinmäen alue.

Asemakaava koskee

Porin kaupungin 55. kaupunginosan LOTSKERI kortteleita 29-62.

Tonttijako

Lotskerin 55. kaupunginosan Lotskerinmäen alueen kortteleihin on asemakaavan vahvistumisen jälkeen laadittava erillinen sitova tonttijako. Tonttijaon saatua lainvoiman tonttijaon mukaiset kaavatontit voidaan muodostaa rekisteritonteiksi joko kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä.

Kaavan laatija

Porin kaupunkisuunnittelu, kaavoitusarkkitehti Harri Kahelin.

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta vuonna 2010.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu pohjoiseen kantakaupunkiin kauppatorilta pohjoiseen n. 3,5-4 km etäisyydelle, Pohjoisväylän ja maantien 2660 risteyksestä suuntautuen pohjoisen ja idän väliseen sektoriin peltoalueiden ympäröimälle taajama-alueelle.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Lotskerin (55.) kaupunginosan 1. asemakaava 609 1579 (Lotskerinmäki)

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Lotskerin kaupunginosaan Lotskerinmäelle asuinrakentamiseen, virkistykseen, liikkumiseen ja tulvasuojeluun liittyvät kaavaratkaisut ja tarjota lisää kelpollisia rakennuspaikkoja pientalorakentamiselle keskustapalvelujen lievealueella. Tulvasuojelun suunnittelua kaava-alueelle ja tämän asemakaavan valmistelua on tehty vuosina 2016 -2018.

Kaava-aluetta kehitetään pientaloasuinalueeksi Kantakaupungin yleiskaavan 2025 periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on omaleimaisen, korkeatasoisen ja viihtyisän rivitalo- ja pientaloalueen muodostuminen siten, että alueella nyt olevan maa- ja puutarhatalouteen liittyvän elinkeinotoiminnan edellytykset säilyvät ja myös palveluasumiselle luodaan mahdollisuuksia.

Tässä selostuksessa kaava-alueeseen viitataan joko kaupunginosan nimellä **Lotskeri** tai alueen nimellä **Lotskerinmäki**.

1.4. Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake.
2. Ote Satakunnan maakuntakaavasta
3. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2025
4. Sijaintikartta
5. Asemakaavaehdotus 609 1579, kaavamerkinnot ja –määräykset
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Luonnosvaiheiden 1 ja 2 palauteraportit.

1.5. Luettelo muusta tätä asemakaavaa koskevasta viitemateriaaleista

1. Lotskerinmäen asemakaavamuutosalue, sulfidiselvitys. Sanna Vienonen, Ramboll, 2021.
2. Lotskeri, asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll, 2021.
3. Porin kaupungin tulvasuojeluhanke - <https://www.pori.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto/tulvariskien-halinta/porin-tulvasuojeluhanke/>
4. Kantakaupungin yleiskaava 2025 - <https://kaupunkisuunnittelu.pori.fi/kaavat/voimassa-olevat-yleiskaavat/kantakaupungin-yleiskaava-2025/>
5. Satakunnan maakuntakaava - <https://satakunta.fi/alueiden-kaytto/voimassa-olevat-maakuntakaavat/>

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet ja sitä edeltänyt päätöksenteko

Toteutunut ja arvioitu aikataulu:

- Asemakaava 609 1579 on kuulutettu vireille 3.12.2010
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolo 4.-20.12.2010. (MRL 63 §)
- I kaavaluonnos oli nähtävillä 11.-27.6.2011
- II kaavaluonnos oli nähtävillä 17.12.2020 – 29.1.2021.
- Luonnosvaiheen palautteiden arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu (valmis kevät 2023)
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus: loppukevät 2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, SV, www.pori.fi: kesällä 2023
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk: kesällä 2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV)
- Asemakaava lainvoimainen

Kaavaluonnosta on kehitetty useassa eri vaiheessa asianosasten maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen ja neuvottelujen sekä tilattujen selvitysten rinnalla. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus asetettiin nähtäville muistutusten ja lausuntojen saamista varten **xx.xx. – xx.xx.2023**.

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksista ja kaavaehdotuksesta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä (Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko), Porin kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Nähtävilläoloaikoina ja muutenkin on lukuisilta osallisilta saatu lausuntoja ja mielipiteitä, jotka on otettu kaavatyössä huomioon. Käsittelyaikoja arvioitaessa on huomioitava asemakaavan suuri koko, sen osallisten suuri määrä ja käsiteltävien asioiden erityinen haasteellisuus. Erillisneuvotteluja on käyty ja käydään osallisten kanssa tilanteen sitä edellyttäessä.

2.2. Kaavaselostuksen yhteenveto

Asemakaavassa maatalousvaltainen alue kaavoitetaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi yleiskaavassa esitetyjä kehityksen periaatteita noudattaen. Alueella olevan maatalouden ja muun yritystoiminnan jatkamisen edellytyksiä turvataan soveltuvin kaavamääräyksin. Pohjois-Porin alueen jokitulvasuojelun kokonaisuuteen liittyvät tulvasuojeluratkaisut määritellään kaava-alueen osalta. Alueen eteläreunalle on yleiskaavassa osoitettu alueen osa, jota voidaan käyttää tulvavesien johtamiseen.

Koillis-Porin tulvasuojelun eri vaihtoehdot on erillisselvityksin tutkittu ja joka on otettu 1. luonnosvaiheen asemakaavan jatkovalmistelun perustaksi. Alueen suunnittelutilanteen lähtökohtina ovat em. tulvasuojelusuunnitelman lisäksi voimassa olevat eri maakuntakaavat ja Porin Kantakaupungin yleiskaava 2025.

Asemakaavatyössä on erillisselvityksinä tutkittu alueen lähtötilanne: maaomistus, maaperä, luonnonarvot ja kulttuurihistorialliset arvot sekä alueinfran nykytilanne. Alue on v. 2022 ollut suurelta osin peltoviljelykäytössä. Koko alueen maaperästä on löytynyt rakentamisen kannalta haasteellista sulfidisavea. Kaavan määräyksillä ja ohjeilla ennaltaehkäistään ympäristöhaittoja happamasta valumasta alueen eri rakentamisvaiheissa.

Kaavoitusta on tehty kuulemalla osallisia yhteisöjä ja yksityishenkilöitä MRL mukaisilla osallistamismenettelyillä. Kaavaluonnosta on kehitetty osallisilta saatua palautetta huomioon ottaen, mm kokoojakadun linjausta muuttamalla. Käsittelyyn kulunutta aikaa arvioitaessa on huomioitava asemakaavan suuri koko, sen osallisten suuri määrä, yhdenvertaisen kohtelun odotus ja käsiteltävien asioiden haasteellisuus.

Kaavaselostus kuvaa asemakaavan mitoituksen sekä valmiiksi rakennetun alueen asukas- ja työpaikkamäärät. Selostuksessa esitetään kaava-, ja lähialueiden palvelut, hulevesiratkaisut ja kaava-alueen liittyminen sen ympäristöön. Selostus kuvaa asemakaavan tavoitteet ja sen toteuttamisen vaikutukset ihmisten elinympäristöön, maisemaan, luonnonympäristöön ja kulttuuriympäristöön.

Kaavaselostuksen lisäksi alueen rakentamista ohjaamaan laaditaan rakentamistapaselostus, jossa esitellään tarkemmin alueelle sopivia rakentamisen ratkaisuja. Hulevesien hallintaan laaditaan erillinen ohjeistus.

3. LÄHTÖKOHDAT

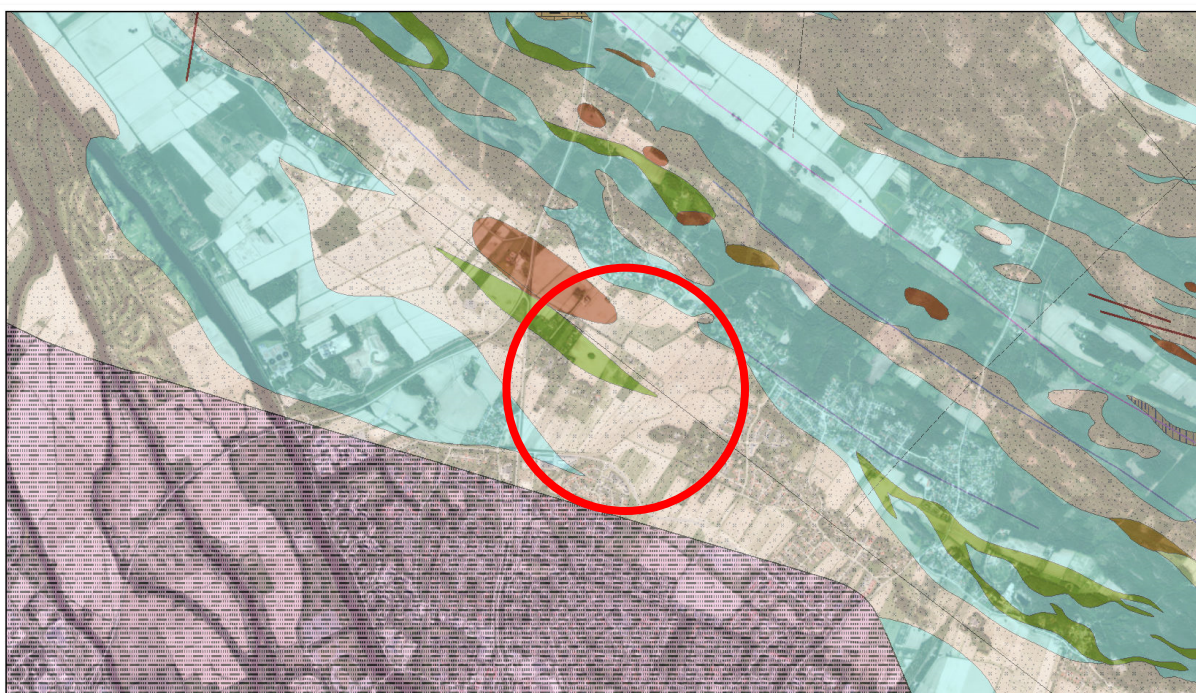
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu pohjoiseen kantakaupunkiin kauppatorilta pohjoiseen n. 3,5-4 km etäisyydelle, Pohjoisväylän ja maantien 2660 risteyksestä koilliseen peltoalueiden ympäröimälle taajama-alueelle. Ehdotusvaiheessa kaava-alue on muuttunut pinta-alaltaan noin 77.82 ha:ksi. Suunnittelualueen rajat ovat etelässä Pohjoisväylä, lännessä maantie 2660 ja pohjoisessa Pakankuja. Alueella sijaitsee jonkin verran olevia rakennuspaikkoja mutta suurelta osin alue on viljelyaluetta. Suurin osa olevista rakennuspaikoista sijoittuu nykyisen tiiverkoston varsille, Lotskerintielle, Lotskerinrinteelle, Lotskerinkujalle, Pakkalankujalle ja Hyvelänraitille. Rakennuskanta muodostuu pääosin pientaloista ja talusrakennuksista. Kaava-alueella on sekä kaupungin että yksityisten maanomistusta.

Luonnonympäristö:

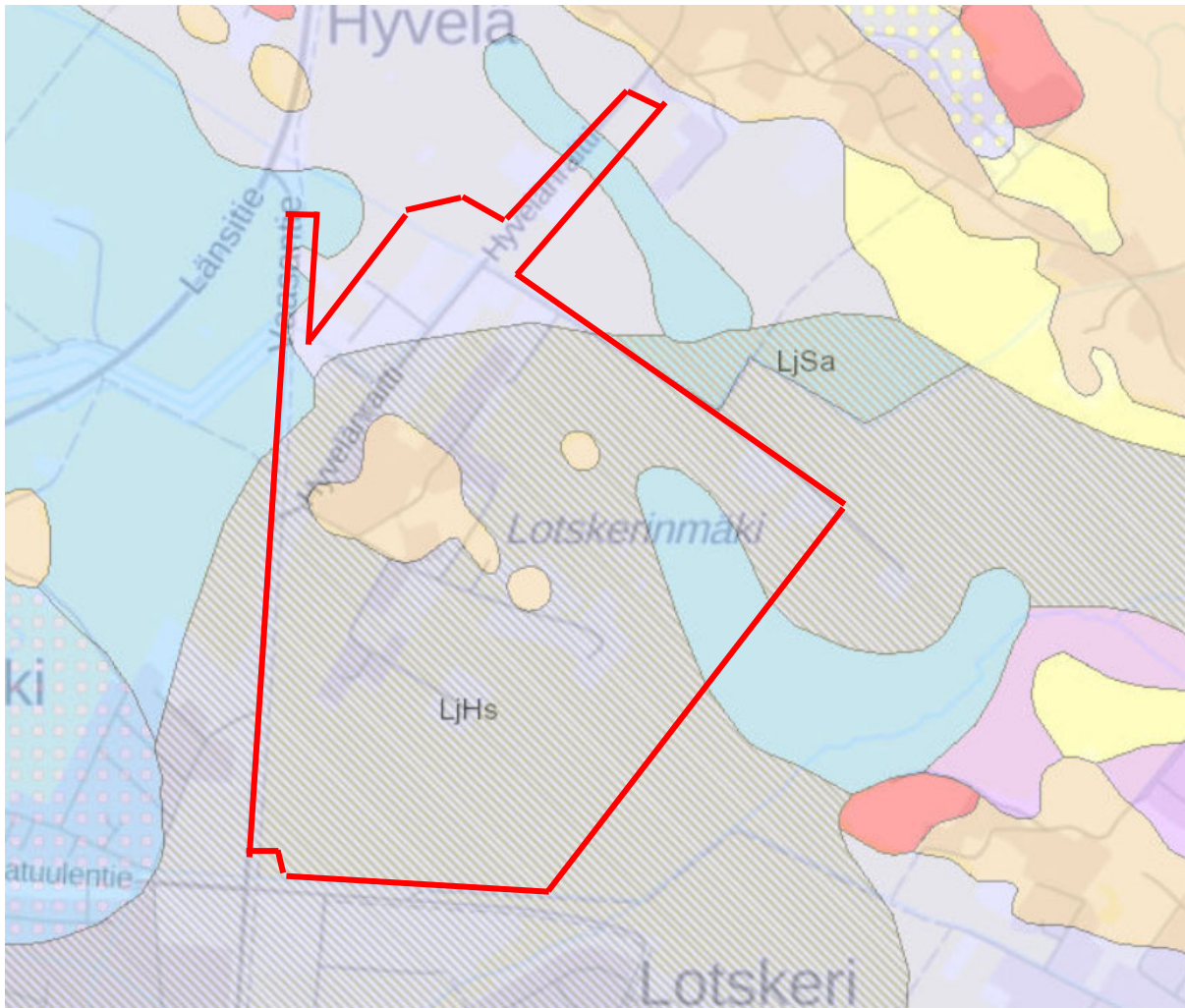
Maaperä ja kallioperä



Kuva 1: Kaava-alueen ja lähiympäristön kallioperä. (GtK)

Kaava-alueen kallioperä lepää tulasavikerroksen alla. Kaava-alueen eteläeteläosassa on kiillelisuketta ja kiillegneissia (vaalea sininen). Keskiosassa on tonaliittia (vaalea sävy), ohut suikale ultraliittiporfyyriittiä (vihreä) kulkee alueen halki kaakkois-luode suuntaisesti ja sen pohjoispuolella on kaavan reuna-alueella gabroa (ruskea). Kaava-alueen eteläpuolelle jää satakunnan hiekkakivialue (violetti).

Ympäristön pintamaalajit koostuvat pääosin hienorakeisista sedimenteistä. Alueen maaperä on pintaosiltaan pääosin liejuhiesua (LjHs). Jonkin verran alueelta löytyy hiekkamoreenia (keltainen), jotka muodostava alueen kohoumat ja savea (sininen). Maanpeite Kokemäenjoen laaksossa on paksuudeltaan keskimäärin 30- 50 m, kaavan alueella maanpeite saattaa olla paikoin ohuempikin.

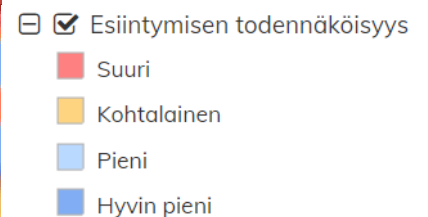
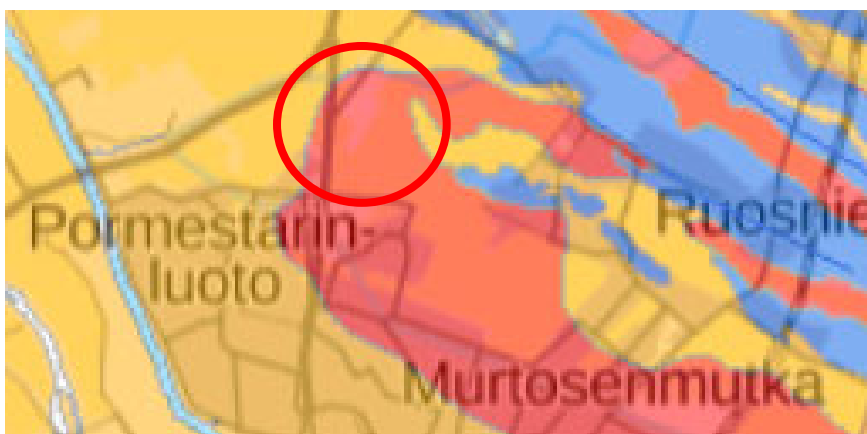


Kuva 2:

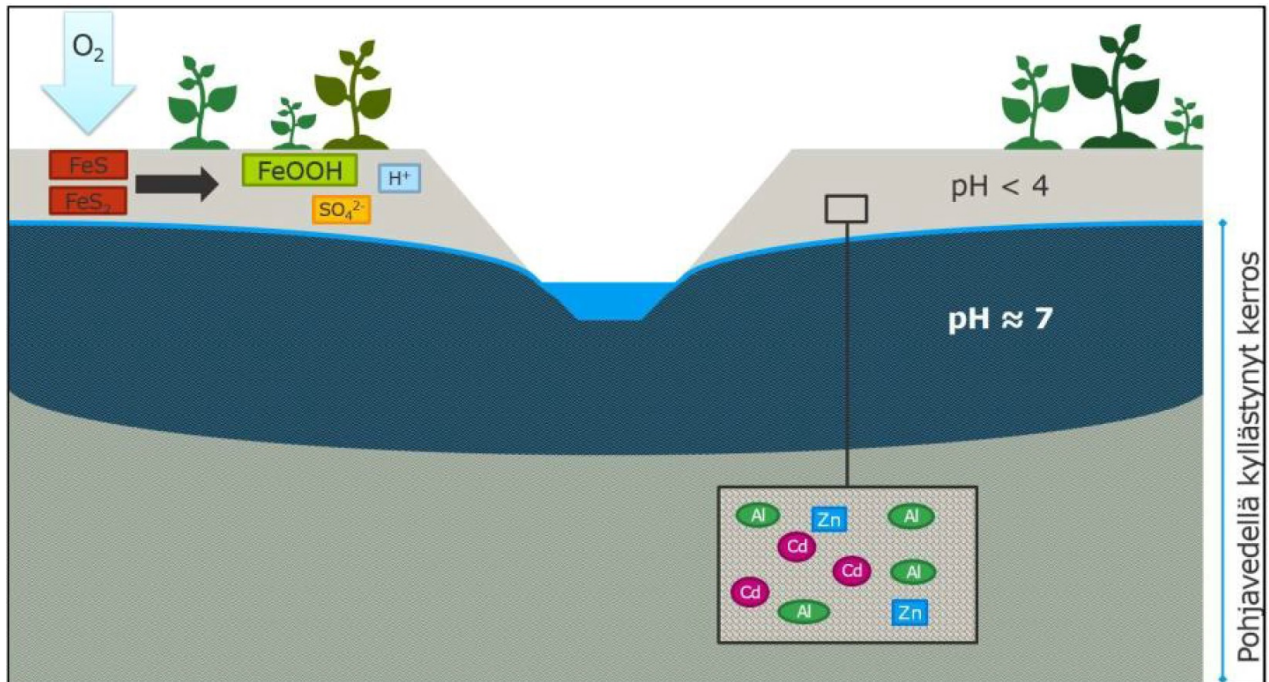
Kuva 2: Kaava-alueen pintamaalajit. (Gtk)

Sulfidimaat

Hapettuessaan haitallista sulfidisavea esiintyy sen muodostumishistorian ja tehtyjen tutkimusten perusteella arvioiden koko kaava-alueella. Kaaviokuvassa (kuva 4) kuvataan sulfidimaan hapettumistapahtumaa. Tiiviin savimaan yläpintaan jäävä orsivesikerros suojelee alempana olevaa sulfidisavea kuivumiselta ja hapettumiselta. Häiriintymättömän sulfidimaan pH on neutraalin tasolla eikä ole vaaraksi. Myrkylliset maametallit eivät tällöin liiku pohjaveden mukana. Kaava alueen maaperän sulfidisaven esiintymistodennäköisyys on suuri.



Kuva 3: Happamat sulfidimaat kaava-alueella, (Gtk).



Kuva 4: Sulfidimaan hapettumisprosessi, joka aiheuttaa vesien happamoitumista. (Ramboll oy)

Sulfidimaille voidaan kuitenkin rakentaa, kunhan maaperän aggressiivisuus ja happaman valuman vaara huomioidaan asianmukaisesti perustusrakentamisessa, kaivantorakentamisessa ja kuivatusvesien käsittelyssä.

Pohjavesitilanne

Alueella esiintyy yleisesti orsivettä tiiviin savimaakerroksen ylärajalla. Varsinainen pohjavesi on syvällä pohjamaareenissa, eikä sillä ole yhteyttä orsivesiesiintymiin. Orsivesi voi tehtyjen mittausten mukaan olla sadannasta riippuen pitkiä aikoja vuodesta hyvinkin lähellä maanpintaa, N2000 tasoissa +0.70-+3.00. Orsivesi on huomiotava aluetta rakennettaessa, sillä orsivesi suojaa alapuolisia sulfidisavikerroksia hapettumiselta ja ehkäisee ns. happaman valuman muodostumista.

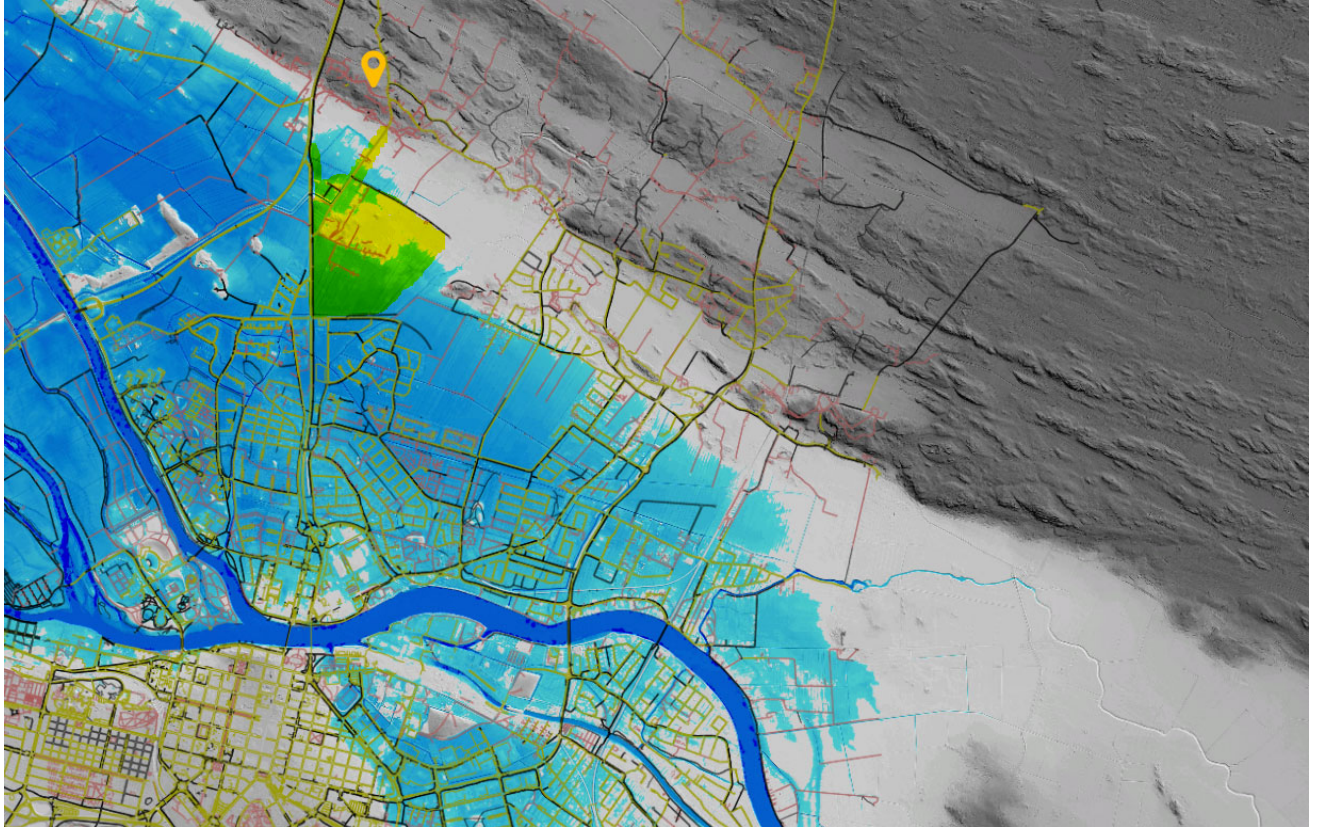
Hankealueella ei ole hyödynnettäviä pohjavesiesiintymiä. Lähin pohjavesiesiintymä, Karjaranta 0260903 (I lk), sijaitsee hankealueen lounaispuolella kaupungin keskustan alueella noin 5 km etäisyydellä. Pohjavesialuetta ei ole rajattu. Muut Porin alueen lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat etäällä hankealueesta; Haistila-Ravani (I lk) noin 11 km kaakkoon ja Harjakangas (I lk) noin 8 km koilliseen.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset asemakaava-alueen kannalta - tulvariski

Satakunnassa vallitseva meri-ilma on aiheuttanut talviaikaisia hyytymisongelmia alueen joissa, myös Kokemäenjoessa. Vaikka joen hyytymistä on opittu koko vesistöaluetta koskevilla harkituilla säännöstelytoimenpiteillä, ns. jäädytysajoilla, torjumaan, pysyvät Porin kaupungin pohjoisosat erityisinä tulvariskialueina, joiden tulvariskin arvioidaan pahenevan ilmastonmuutoksen edetessä. Asuinalueiden suojaaminen tulvavalleilla on tärkeää erityisesti lisääntyvien talvitulvien vaaran torjumiseksi.

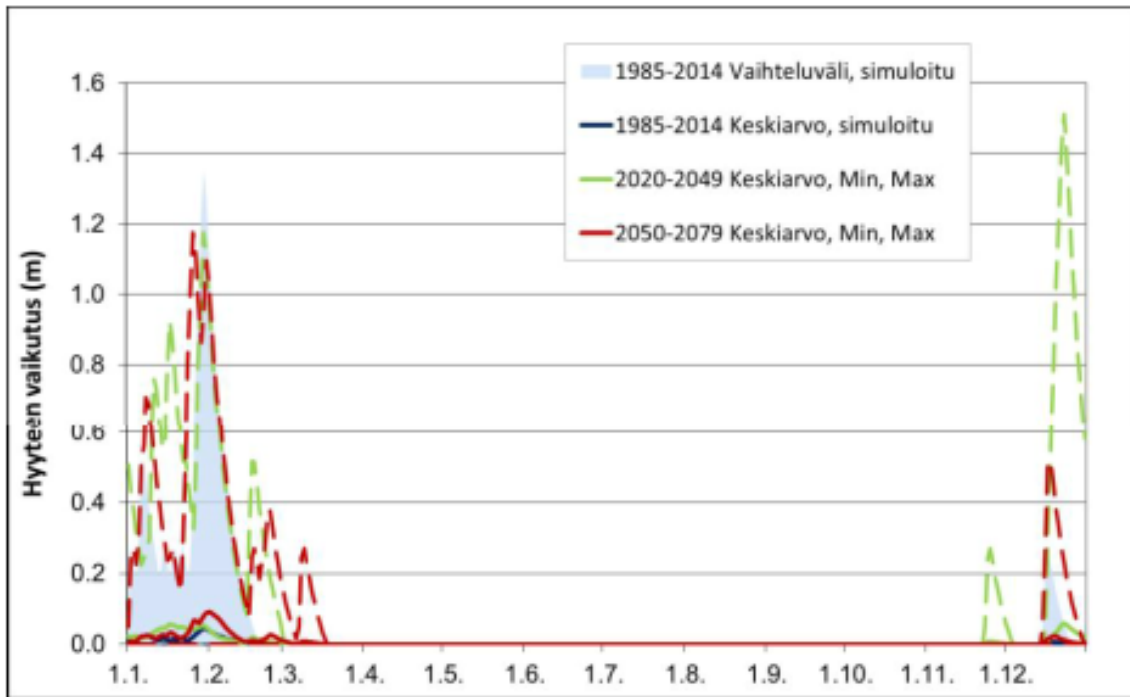
Maatalousyhteiskunnan aikana Suomen joet yleensä saivat riittävän kylmien talvisäiden vuoksi jääpeitteen, joka suojeli sulaa jokivettä hyytymiseltä. Teollistumista seurannut ilmastonmuutos ja talvilämpötilojen nousu ovat 2020-luvulle tultaessa aiheuttaneet sen, että talvisateet tulevat Satakunnassa jo pääasiassa vetenä, ja valuvat suoraan vesistöihin. Aiempaa korkeammat talvilämpötilat estävät hyytymiseltä suojaavan jääkannen muodostumista erityisesti vuolaassa Kokemäenjoessa.

Jos virtaavan veden lämpötila on talvivesisateiden vuoksi jäähtynyt lähelle nollaa koko virtaavassa vesimassassa, ja ilman lämpötila on laskenut nollan alapuolelle, voi erityisesti virtaamaesteiden kohdalla alkaa tapahtua nopeasti etenevää jäätymisilmiötä koko vesimassan syvyydeltä. Virtausvastuksesta alkanut sohjoutuminen hidastuttaa virtausta entisestään, jolloin jäätyminen voi edetä nopeasti siten, että koko virtausuoma on vaarassa tukkeutua. Seurauksena on nopeasti paheneva talvitulva hyytöpadon yläpuolisella alueella. Sunniemenrannan kannalta kriittisin paikka Kokemäenjoessa on vanha rautatiesilta, jonka kohdalle muodostuva hyytöpato uhkasi Sunniemenrantaa ja Isojoenrannan itäosaa. Maanpinnan muotojen vuoksi tulvavesi valuisi kohti Lotskeria ja aiheuttaisi tulvimista suunnittelualueelle kaavauilla asuinalueilla.



Kuva 5: tulvavesien valuminen asuinalueille hyytöpadon muodostumisen johdosta. Suunnittelualue korostettu keltaisella.

Hyydetulvariskin ennakoidaan lähitulevaisuudessa yhä lisääntyvän ilmastonmuutoksen vaikutuksesta. Entistä leudommat ja sateisemmat talvet lisäävät virtaamia ja vaikeuttavat pysyvän jääkannen muodostamista. Hyyteen muodostumisen aiheuttamia pakkasjaksoja esiintyy ainakin vielä kuluvan vuosisadan puoliväliin ulottuvalla jaksolla. Mahdollinen samanaikainen globaali meriveden pinnan nousu voi vielä pahentaa tulvavaaraa. (Lähde: Suomen Ympäristökeskus: Kokemäenjoen vesistöalueen padotus- ja juoksutus selvitys, 2017)



Kuva 6: Suomen Ympäristökeskuksen vesistömallilla simuloitu hyydepatojen vaikutus Kokemäenjoen vedenkorkeuden vaihteluihin Porissa kuluva vuosisadan aikana. Katkoviivat kuvaavat arviointimaksimeja.
Lähde: Suomen Ympäristökeskus: Kokemäenjoen vesistöalueen padotus- ja juoksutusselvitys, 2017, s 25

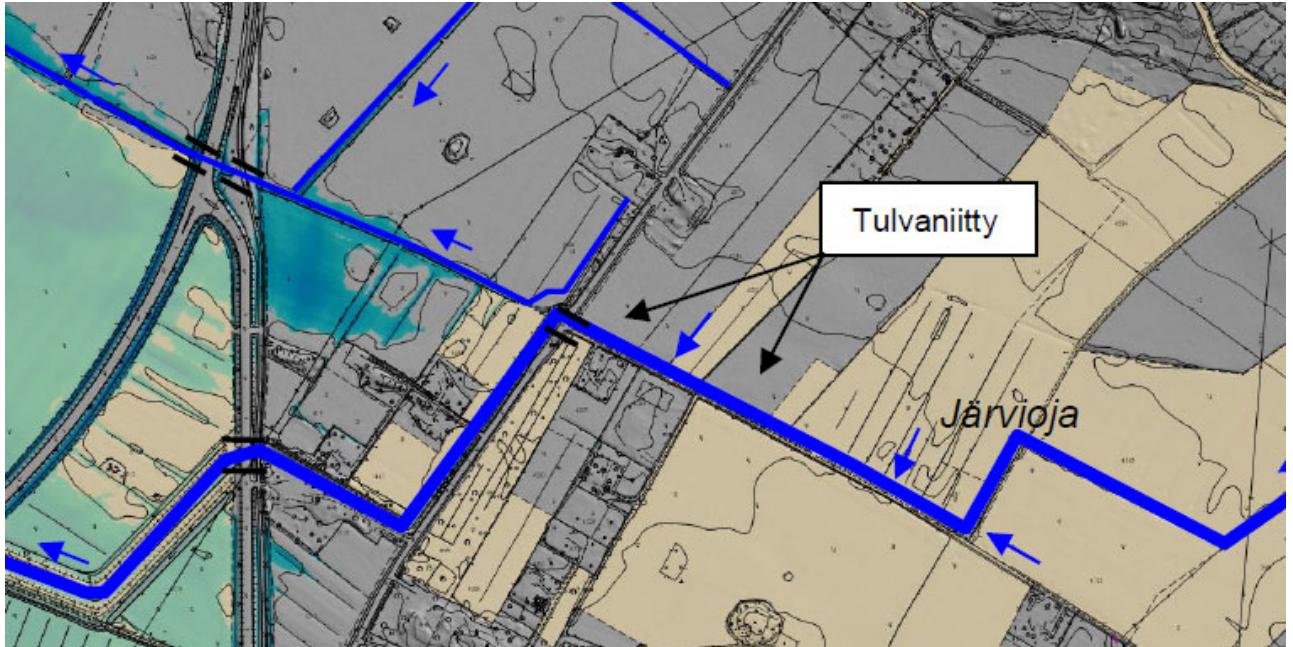
Tulvariskin hallinta

Pori on yksi merkittävimmistä tulvariskikohteista Suomessa. Kokemäenjoki on ajoittain tulvinut kaupunkiin lähes sen perustamisesta alkaen. Viime vuosikymmeninä pahoja tulvia on Porin kaupungin alueella ollut mm. vuosina 1951 (kevät) ja 1974–75 (talvi). Uhkaavia tilanteita on ollut v. 1980–81 (talvi), 2004–05 (talvi), 2011 (syksy, Tapani-myrsky) sekä 2017–18 hyydetulva. Tulvatilanteeseen vaikuttavat Kokemäenjoen virtaaman lisäksi mahdollisen jään ja hyyteen aiheuttama padotus sekä meriveden korkeus. Joen alaosan vaarallisimmat tilanteet ovat olleet viime aikoina syystulvia. Talvi- ja syystulvien merkitys kasvaa ja kevättulvien vähenee ilmastonmuutoksen myötä.



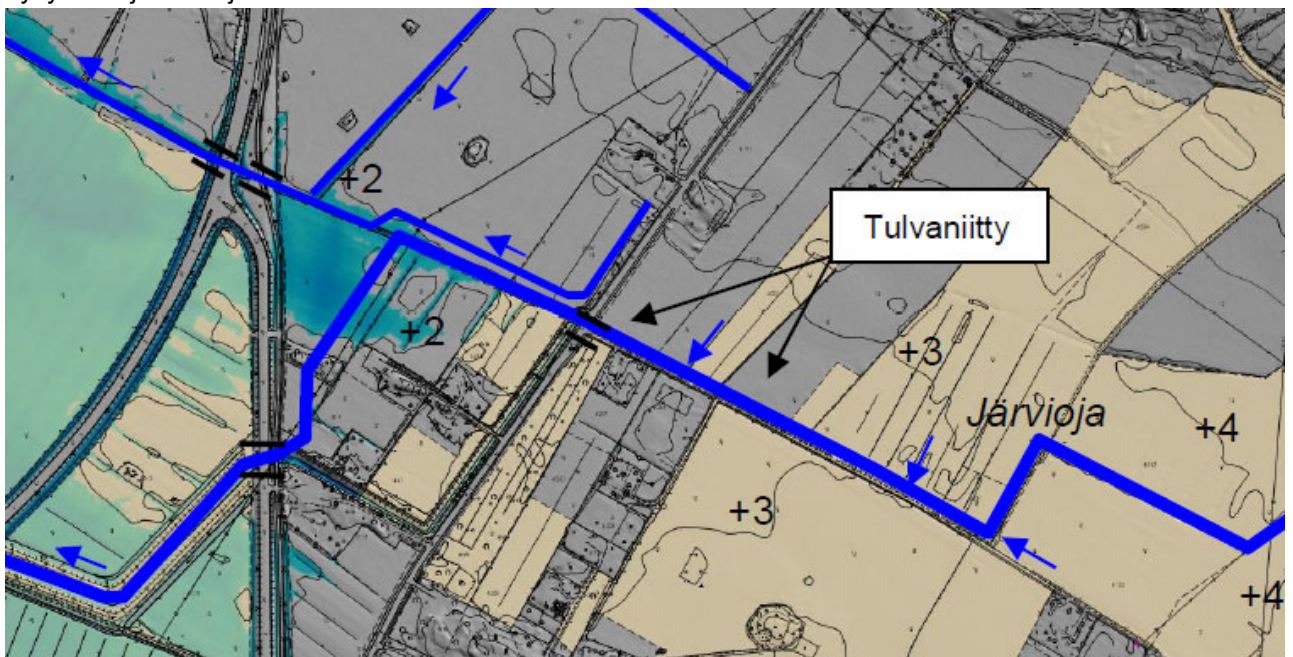
Kuva 7: Tulvakuvia Porista, v. 1951. (Sven Raita/Satakunnan Kansa)

Tulvan hallintaan on tehty ruoppaus- ja pengerryssuunnitelmia mm. 1970-luvulla ja Varsinais-Suomen ELY-keskus on tehnyt Kokemäenjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelman vuosille 2016-2021 (Ely-raportti 104/2015). Porin kaupungin oma hulevesienhallinta pumppaamoinen ja patojärjestelmineen on hyvällä mallilla keskustan asuinalueiden suojelemiseksi tulvilta. Meri- ja vesistötulviin tulee kuitenkin varautua kaavoituksessa sijoittamalla kriittisimmät kaupungin ja valtion toiminnot alueille, joissa riskiä ei ole tai joissa riski on minimoitu patoamalla ja rakentamisen osalta alimpien rakentamiskorkeuksien suositusten mukaisesti. Harjunpäänjoen vesitaloushankkeen myötä saadaan joen länsipuolinen alue suojeltua N2000 +3.50 korkuiselta tulvalta. Samalla patohanke suojelee Lotskerinmäen aluetta idän ja etelän suunnasta nousevaa jokitulvaa vastaan.



Kuva 8: Nykytilanne (Kuva P.Vuola 2017)

Pohjoisen suunnasta Järviojan tulvaa (kuva 8) vastaan tulee varautua tekemällä Järviojalle uusi uoma patovalleineen kaava-alueen luoteiskulman ympäri ja tarvittaessa korottamalla Pakankujaa sekä poistamalla käytöstä Pakankujan alittavat ojarummut. Ennen kuin Järviojan uusi uoma on avattu ja pohjoispuolen peltojen valumavesille on tehty uusi oma ojansa (kuva 9), voidaan muuta aluetta suojata ojan tulvimiselta korottamalla nykyisen ojan valleja riittävässä määrin.



Kuva 9: Uusien uomien sijainti. (Kuva P.Vuola 2017)

Kaava-alueen kasvillisuus

Pihapiirien istutukset ja tienreunojen puusto muodostavat alueen kasvillisuuden pääpiirteet. Puusto koostuu pääosin koivuista, kuusista, lepästä ja haavasta. Joillakin pihoilta kasvaa yksittäisiä suurempia ja joillain pienempiä istutettuja mäntyjä. Täysin luonnontilaisia biotooppeja ei ole. Hajanaisesti rakentuneen alueen ympäristö on pääosin viljeltyä peltoa. Kaupungin maaomistus, joka on pääosin peltoa, on vuokrattu viljelykäyttöön. Peltojen reunoilla ja ojien pientareilla kasvaa koivuja, pajua ja tervaleppää.



Kuva 10: Alueen puustoa. (Kaavoitus, 2017)

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Asuminen

Alueen nykyinen harvahko rakennuskanta sijoittuu Lotskerinmäen ympäristöön ja käsittää eri ikäisiä pientaloja ja maatilarakennuksia n. vuosilta 1930-2014. Vanhempi rakennuskanta on kokenut paljon muutoksia. Alueen rakentamisen pääajankohtia ovat olleet 1960- ja 1980-luvut.

Palvelut ja työpaikat

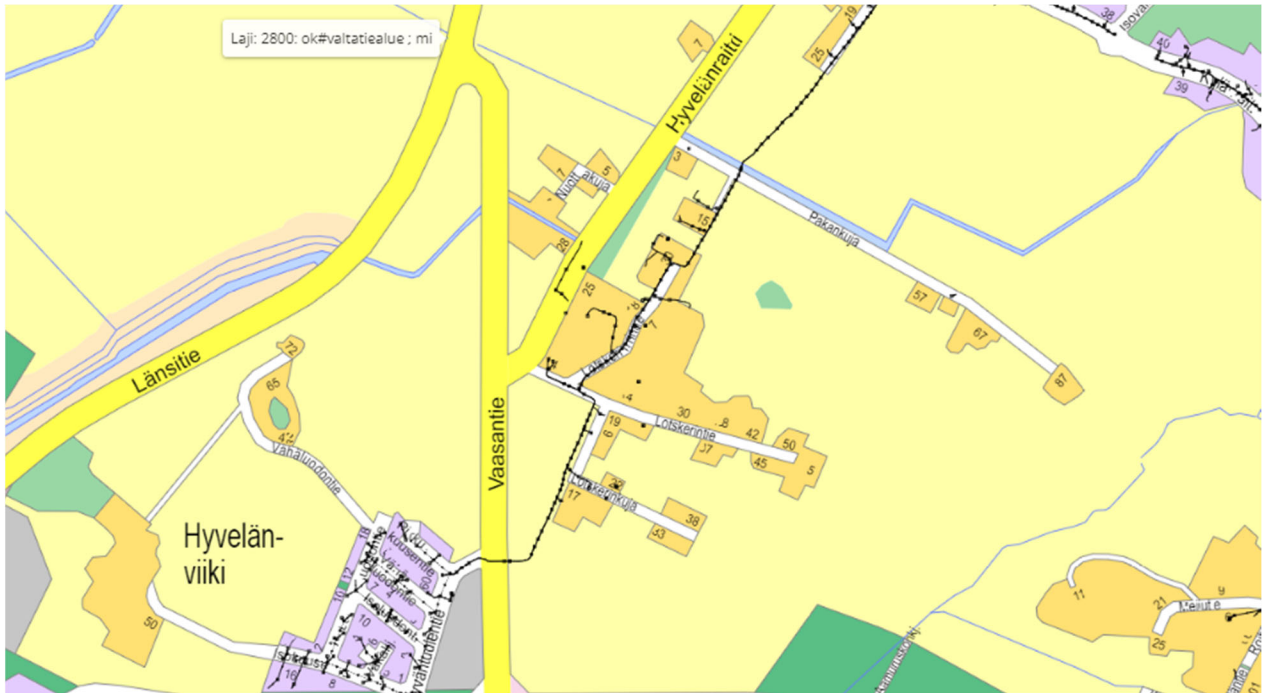
Kaava-alueella ei ole koulua tai päiväkotia. Lähimmät alakoulut sijaitsevat Toejoella ja Ruosniemessä. Ylemmät koululuokat sijaitsevat keskustassa. Lähin terveysasema sijaitsee Puuvillan kauppakeskuksessa (Sotekeskus Cotton). Lähin vähittäiskauppa sijaitsee Toejoen eteläosassa Hyveläntiellä, noin 2,5 km etäisyydellä. Alueella on v. 2022 ollut pienimuotoista yrittäjävetoista elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Alueen lähivirkistys on pääasiallisesti ulkoilua alueen tieverkostoa pitkin. Alueen lähimmät rakennetut ulkoilukipaikat sijaitsevat Hyvelänviikissä, Lotskerissa, Toejoella ja Ruosniemessä. Ruosniemessä automatkaetäisyydellä on kuntoilupolkuja sekä hiihtokeskus.

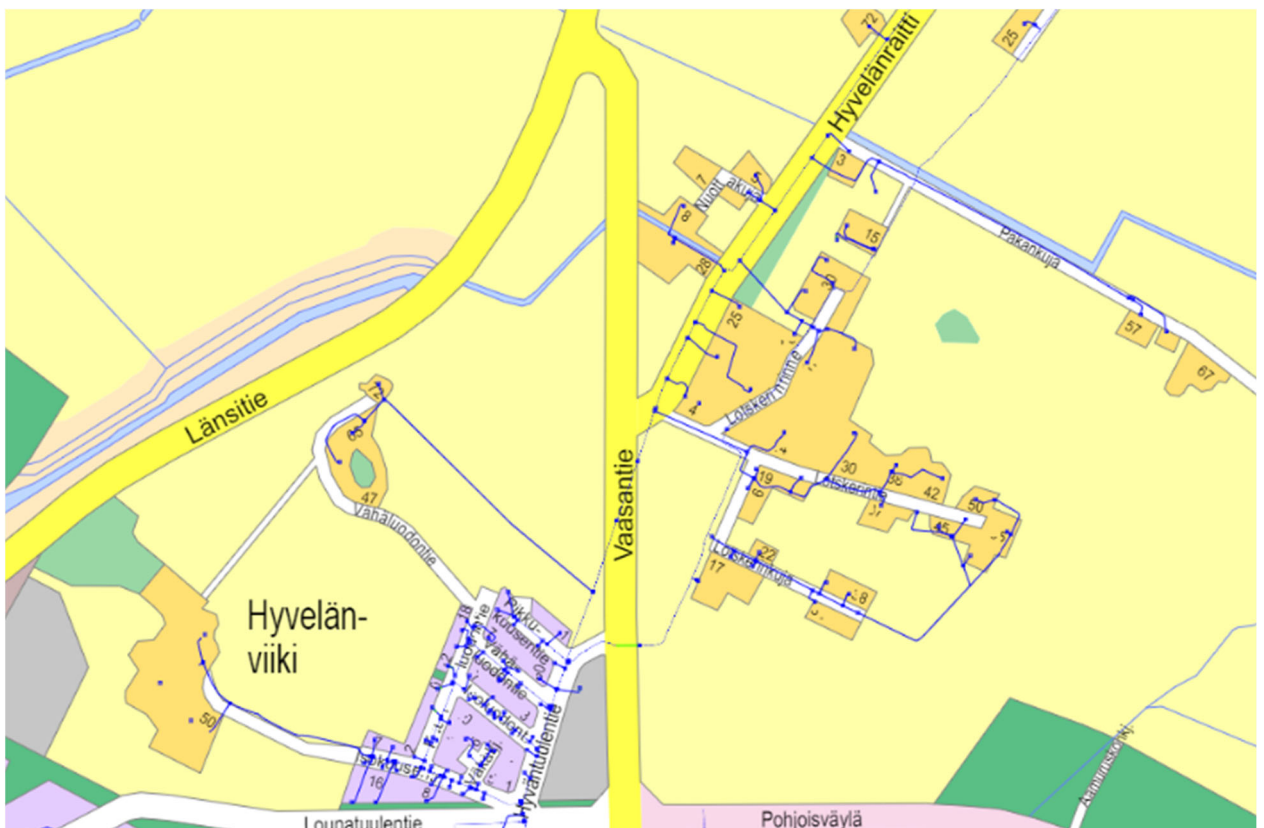
Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jonkin verran kaupungin viemäriverkostoa. Osa talouksista käyttää kiinteistökohtaista jätevesiratkaisua.



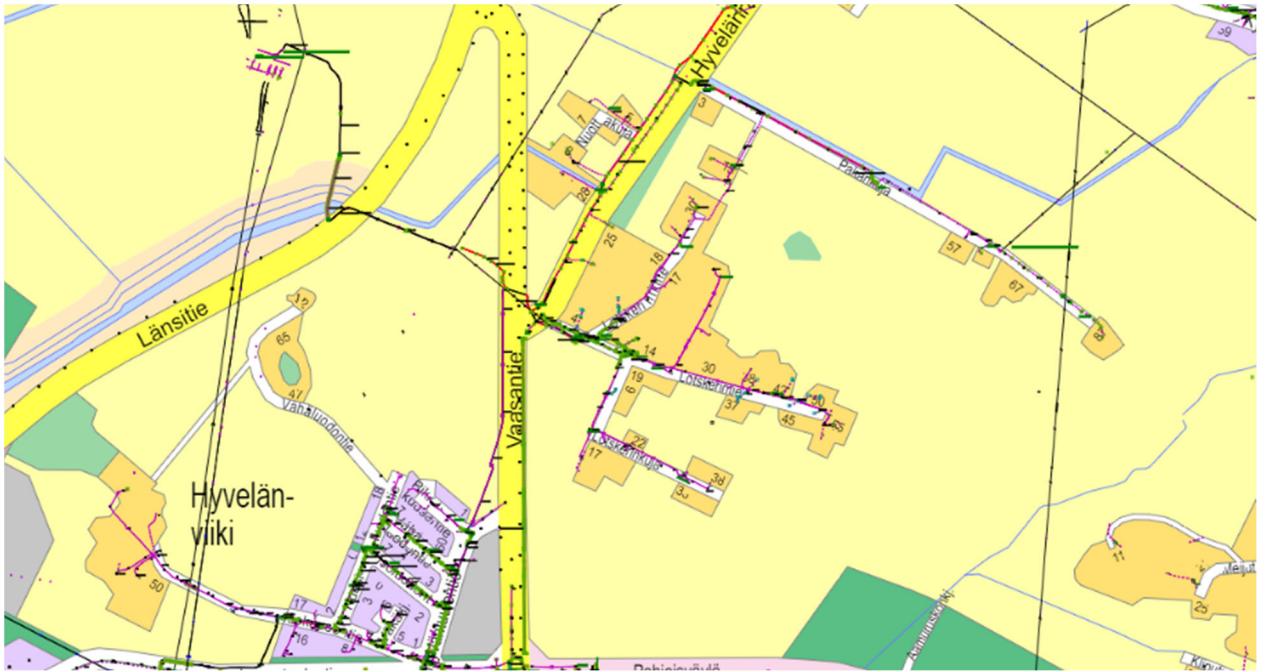
Kuva 11: Alueen viemäriverkosta. (musta)

Koko suunnittelualue on Porin Veden vesiverkoston piirissä.



Kuva 12: Alueen käyttövesiverkosta. (sininen)

Porin Energian sähköverkon jakelualue kattaa suunnittelualan nykyisen asujamiston.



Kuva 13: Porin Energian sähköverkostoa. (Punainen ja vihreä)

Liikenne

Alueen vanhan tieverkoston rungon muodostavat Hyvelänraitti, Pakankuja sekä Lotskerintie, -kuja ja -rinne.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ympäristön rakennuskanta on ajallisesti monikerroksista. Ympäristöstä löytyy merkkejä 1930-luvun maatalousasutuksesta viime vuosikymmenen omakotiasutukseen. Jälleenrakennuskauden asutustilojen perustaminen muodostaa oman selvän vaiheensa ja myöhempi rakentuminen 1980-2010 -luvuilla on oma vaiheensa. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Hyvelän kyläalue, jonka keskusalue on asemakaavoitettu. Alueen eteläpuolelle on asemakaavoitettu osa Lotskerin kaupunginosaa. Lounaispuolelle sijoittuva Hyvelänviiki on puolestaan rakentunut 1980-luvun lopulta lähtien.



Kuva 14: Suunnittelualueen maatalousmaisemaa (kaavoitus, 2017)

Maiseman arvot ja erityispiirteet

Alueella ei ole tehty RKY-inventoinneissa (1993, 2006) löydöksiä sellaisesta rakennuskulttuuriperinnöstä, joka olisi otettu mukaan rakennetun kulttuuriperinnön listalle. Se ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö alueen rakentaminen olisi kerrostuneisuutensa vuoksi suojelemisen arvoinen asia. Kaavoituksen keinoin voidaan alueen vanhempaa rakennuskantaa tarvittaessa suojella ja edistää niiden säilymistä tuleville polville. Alueen maiseman ominaispiirteitä ovat avarat viljelytasangot Kokemäenjoen suistoalueella.

Satakuntaliiton 'Katson maalaismaisemaa' –hankkeessa on tehty Satakunnan osalta ympäristöministeriön nimeämien valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi. Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemia Sastamalasta suistoon asti on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi mutta Lotskerin alue on jätetty rajauksen ulkopuolelle.

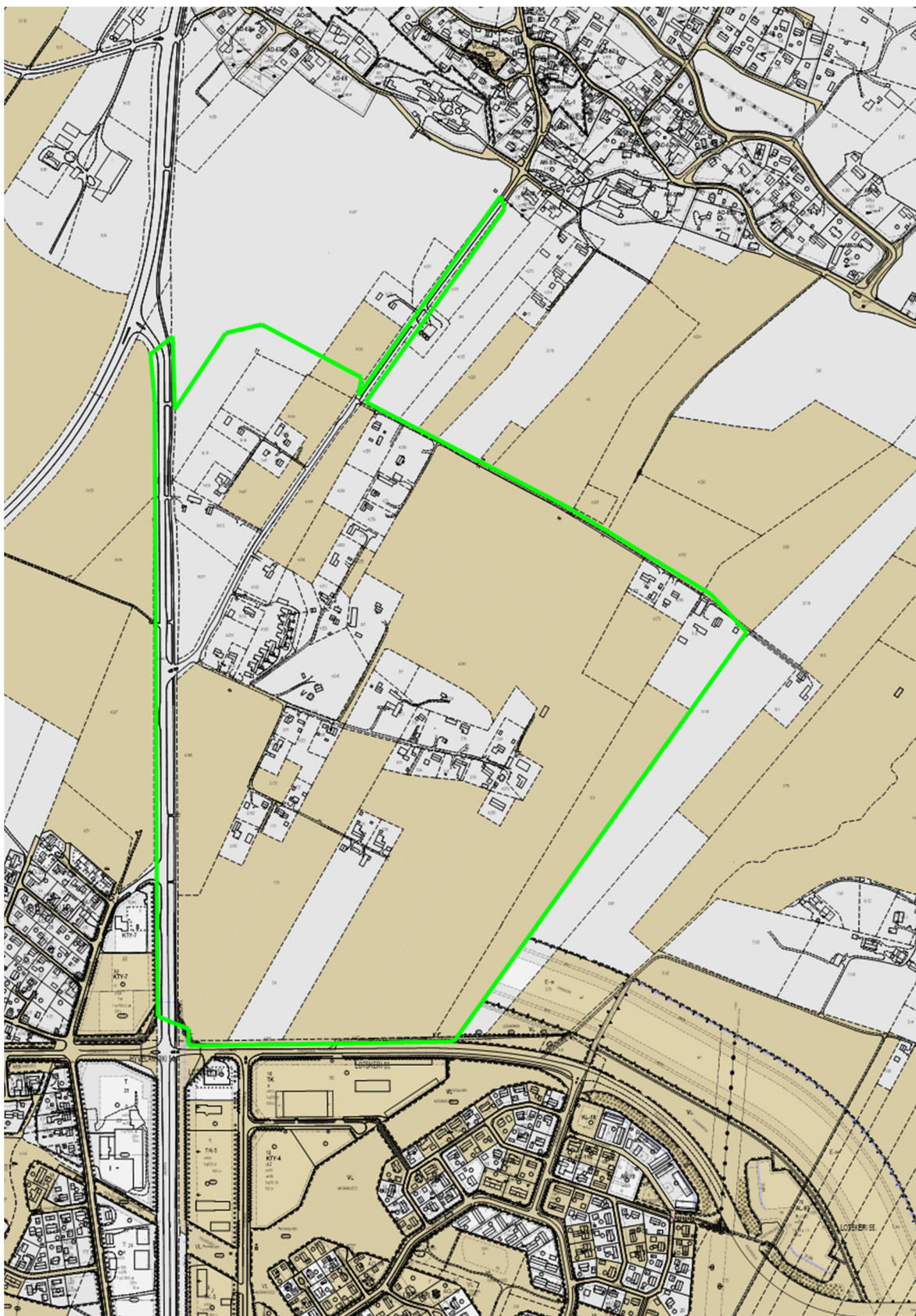
Alue sijoittuu Porin keskustan läheisyyteen mutta on ominaispiirteiltään vielä maaseutumaista haja-asutusaluetta. Alueen talot eivät ole varsinaisesti lähellä toisiaan ja tontit ovat melko suuria. Hyvelänraitilla on kestopäällyste, mutta muutoin tiet ovat kapeita ja hiekkapintaisia. Alueen vanhemmat rakennuspaikat ovat usein muodostaneet pientiloja, joissa talojen yhteyteen on kuulunut myös viljelymaata. Suurin osa alueen taloista on rakennettu toisen maailmansodan jälkeen. Alueella on rakennuskantaa myös 2000-luvulta.

Alueen asutus keskittyy alueella kulkevien teiden varrelle. Keskikohdalle sijoittuvan haja-asutuksen ympärillä sijaitsevat laajemmat peltoaukeat, jotka yhdistävät alueen itäpuolella sijaitseviin laajempiin peltoalueisiin.



Kuva 15: Kaava-alueita kaakon suunnasta. (Ilmakuva, Vallas Oy, 2013)

3.1.3. Kaava-alueen maanomistus



Kuva 16: Kaupungin maanomistus kaava-alueella ja ympäristössä on osoitettu ruskealla.

Asemakaavassa rakennettavaksi osoitettavat alueet ovat kaupungin ja yksityisen tahon omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Satakunnan maakuntakaava

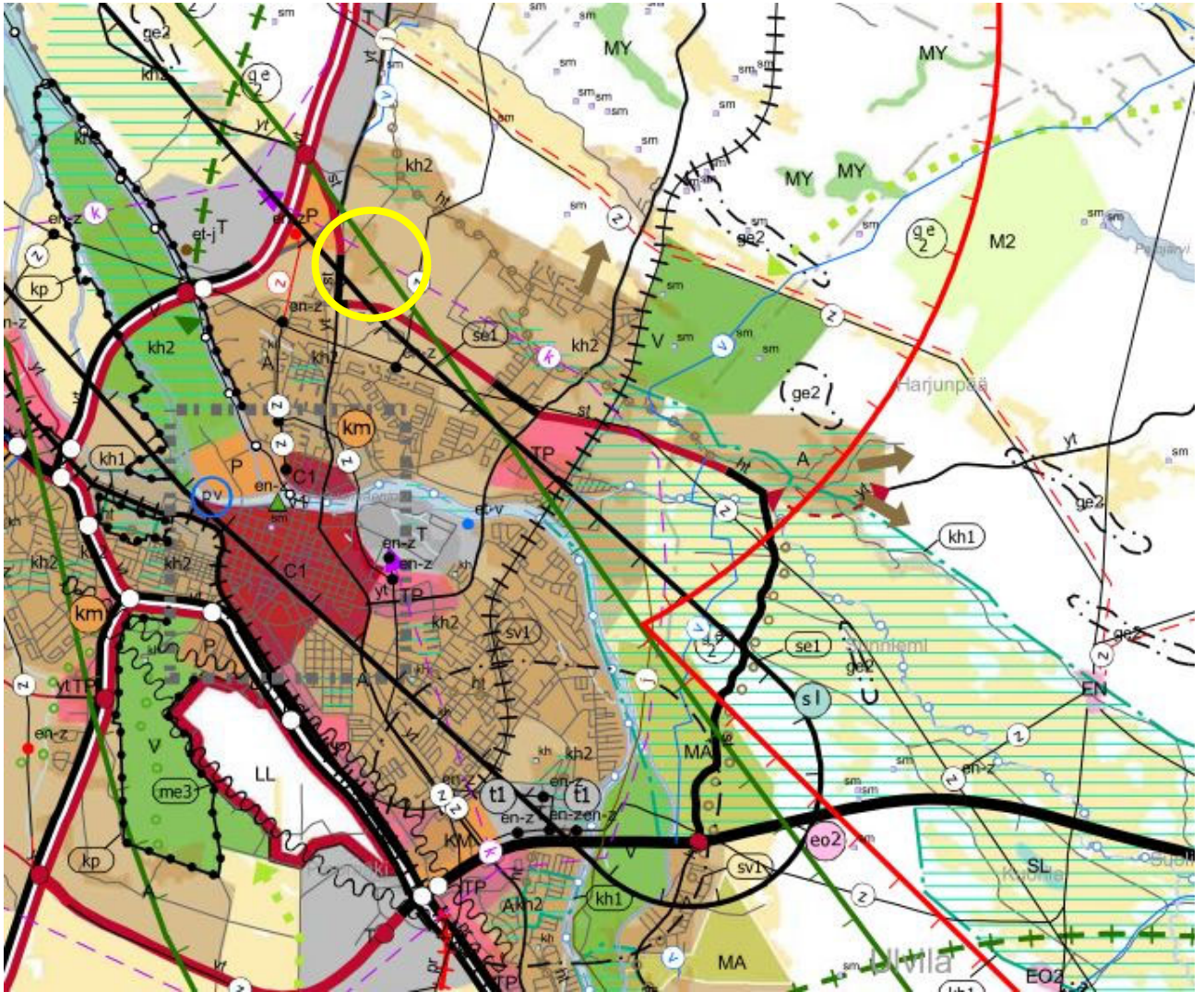
Ympäristöministeriö on vahvistanut 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010). Ministeriö on määrännyt maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n perusteella maakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Samalla ympäristöministeriö on vahvistanut maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n 1 momentin nojalla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena maakuntakaavana voimassa olevien Satakunnan seutukaava 5:n ja Satakunnan seutukaava 2:n kumoamisen. Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013. Kaava on tarkistettu 14.4. 2014.

Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 tekemällä päätöksellä taajamatoimintojen alueen (A), keskustatoimintojen alueen (C), vähittäiskaupan suuryksikköjen alueen (KM, km), palvelujen alueen (P), työpaikka-alueen (TP), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (vma) sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (kh1, kh2, kh) kaavamerkinnät ja -määräykset.

Porin kaupungin Lotskerin 55. kaupunginosan asemakaavan suunnitteluala sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk1). Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita. Aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

Suunnitteluala sijoittuu eteläreunaltaan Satakunnan maakuntakaavassa osoitettuun selvitysalueeseen (se1). Merkinnällä se1 osoitetaan Kokemäenjoen alaosan ja jokisuiston tulvariskin selvitysalue Porin ja Ulvilan kaupunkien alueella, joka on yksi merkittävimmistä tulvariskikohteista Suomessa. Selvitysalueen esittäminen perustuu Lounais-Suomen ympäristökeskuksen vuonna 2006 laatimaan ”Porin tulvat – hallittuja riskejä”-raporttiin (Suomen ympäristö 19/2006).

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



kuva 17: Ote Satakunnan maakuntakaavasta 2013 asemakaava-alueen (keltainen ympyrä) ja ympäristön kohdalta

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Lotskerin alue ei sisälly niihin. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on hyväksytty 13.12.2013 Satakunnan maakuntavaltuustossa ja ympäristöministeriö on vahvistanut vaihemaakuntakaavan 3.12.2014. Kaava sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

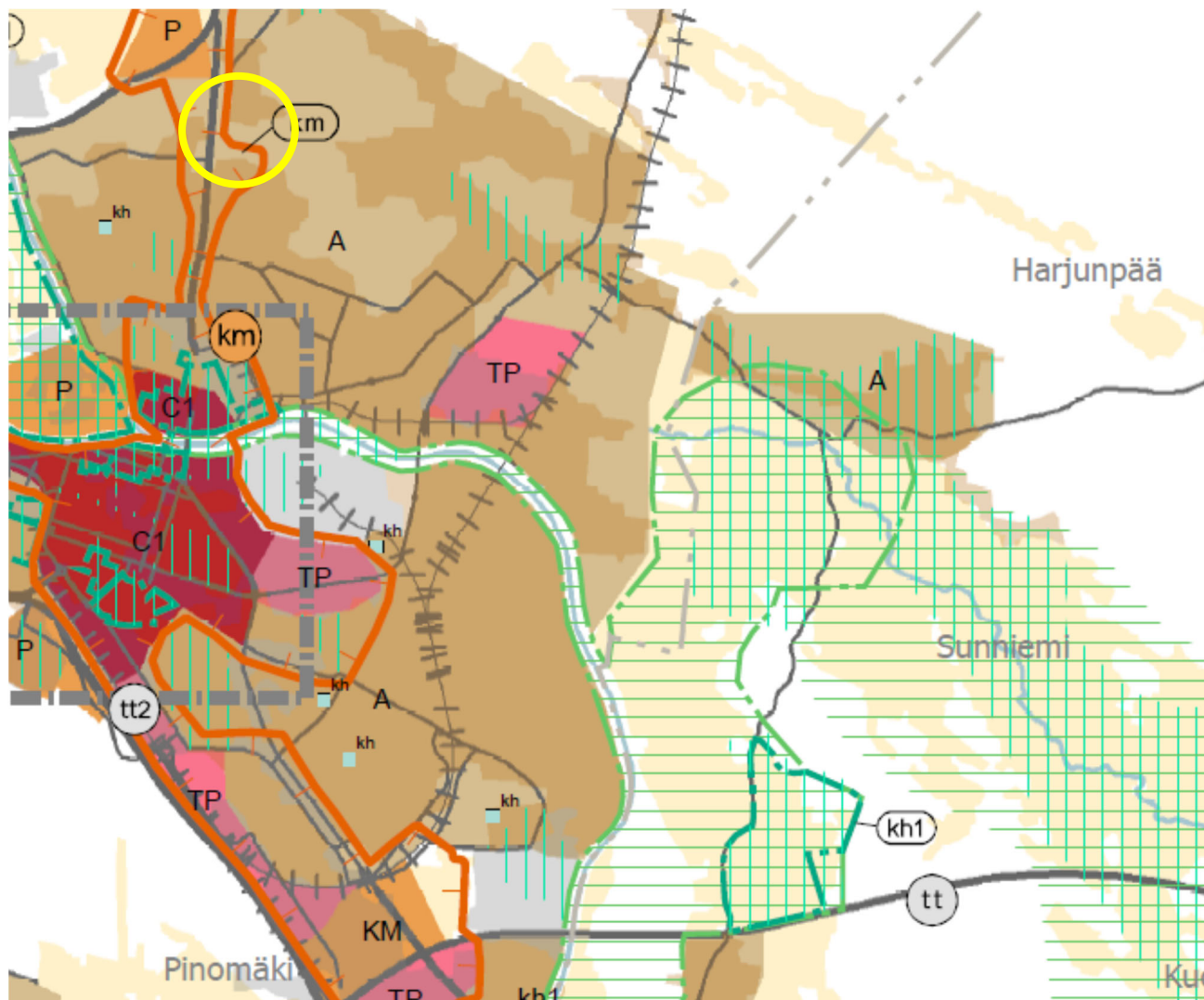
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto; turve, bioenergia ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat varalaskupaikkojen suojavyöhykkeet, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty Satakuntaliiton maakuntavaltuustossa 17.5.2019. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on tullut voimaan 20.9.2019.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Porin kaupungin Lotskerin 55. kaupunginosan asemakaavan suunnittelualueelle on osoitettu taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Aluetta (A) koskee seuraava suunnittelumääräys: Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

Porin kaupungin Lotskerin 55. kaupunginosan asemakaavan suunnittelun alueen etelä- ja länsirajalla sijaitsee Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettu tilaa vaativan kaupan kehittämissuunnitelma (km), jonka suunnittelumääräys kuuluu: Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Kaava-alue on kuitenkin sen verran suppea, ettei suunnitelmiin ole sisällynyt aluevarausta tilaa vaativille kaupan yksiköille.

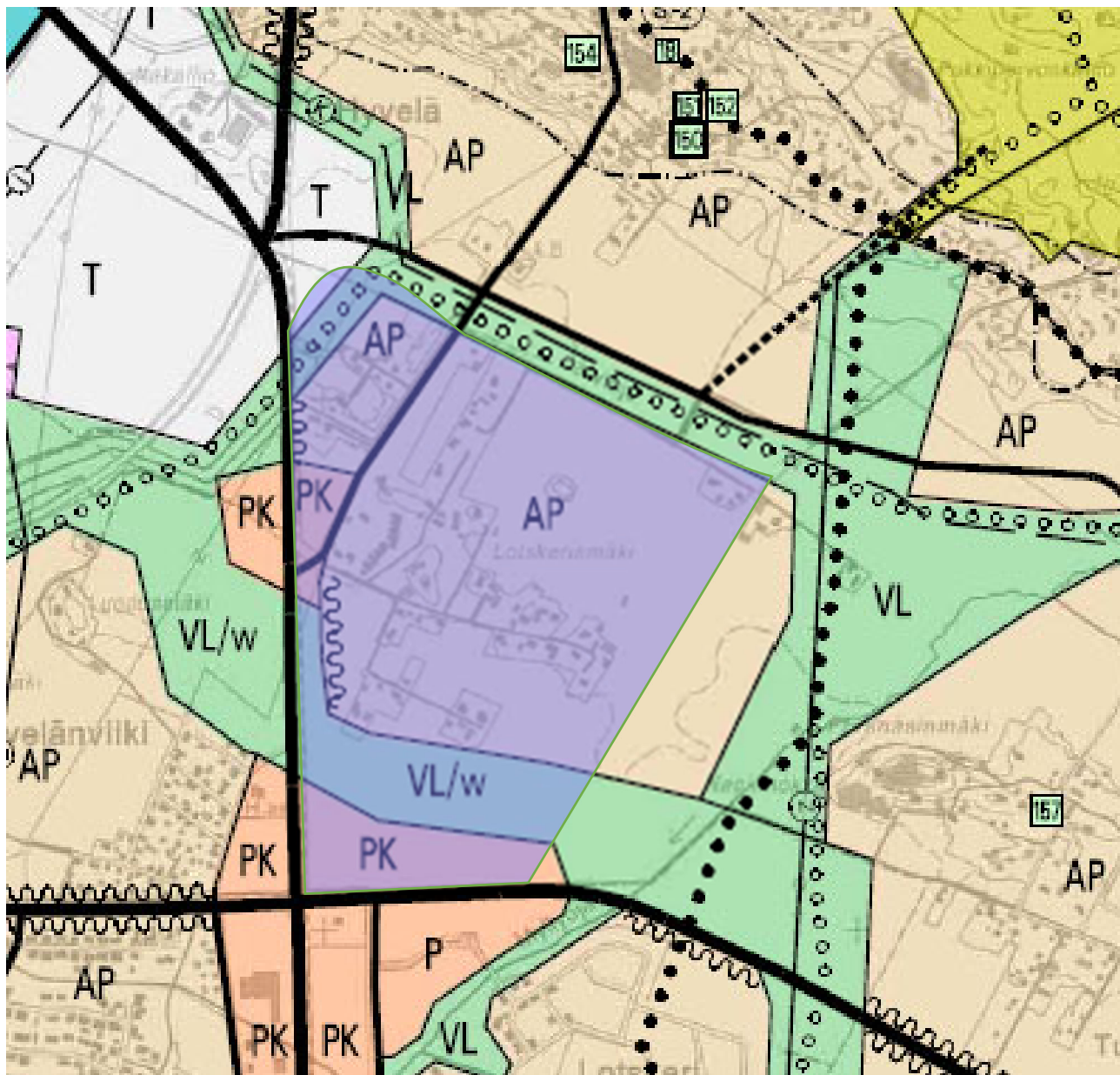


kuva 18: ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:sta kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualueelle on kohdistettu pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), lähivirkistysaluetta (VL) sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK).

Lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osat, joita voidaan varautumissuunnitelman mukaan käyttää tulvavesien johtamiseen (/w). Alueen pohjoispuolisella viherkäytävällä on ulkoilureitin merkintä ja itäpuolella on pääkatuverkkoa täydentävän kevyen liikenteen reitin merkintä. Asuntoalueen länsireunalla on todettu olevan meluntorjuntatarve.



Kuva 19: Ote Porin kantakaupungin yleiskaavasta 2025.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Lotskerin asemakaavoitettuun alueeseen, lännessä Hyvelänviikkiin, pohjoispuolelle sijoittuu Hyvelä ja idässä Tuulikylään. Suunnittelualueen pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu toteutumaton länsi-itä- suuntainen kokoojkatu Vaasantien ja Ruosniemen välille.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole aikaisempaa asemakaavaa.

Lähiympäristön asemakaavatilanne ja liittyvät kavasuunnitelmat

Suunnittelualueen lounaispuolella on Hyvelänviikin asemakaava 609 1748, eteläpuolella on Lotskerin kaupunginosan asemakaavat AS 1176, 609 1360 ja 609 1627. Asemakaavassa 609 1627 on osoitettu Pohjois-Porin tulvasuojeluun liittyvä lisäjokialuevaraus vastaavasti kuin Lotskerinmäen alueen 1. asemakaavaan tehdään. Suunnittelualueen kaakkoispuolella on asemakaava 609 1653 jossa osoitetaan Kokemäenjoen lisäpurku-uoman sijoitus Pohjois-Porin kaupunkirakenteen läpi valtatie 8:lle asti kantakaupungin yleiskaavan 2025 mukaisesti. Tulvasuojelun lisäjokialuevaraus tehdään vastaavin merkinnöin myös suunnittelualueen kaavaan.

Suunnittelualue rajautuu seuraaviin asemakaavoihin:

- 609 1627 (KV, 29.08.2016)
- AS 1176 (LH, 25.10.1994)
- 609 1360 (KV, 22.04.2002)
- 609 1748 (KV, 11.10.2021)
- AS1398 (KV, 27.01.2003)
- 609 1366 (KV, 10.06.2002)



Kuva 20: Ote kohdealueen ympäristön ajantasa-asetusta asemakaavasta vuonna 2023.

Tonttijako ja –rekisteri

Suunnittelualue on haja-asutusaluetta, jonka kiinteistörekisterinpidosta vastaa maanmittauslaitos. Suunnittelu- aluetta ympäröivien asemakaavoitettujen alueiden kiinteistörekisterin pidosta vastaa Porin kaupungin Ympäristö- ja lupatoimialan kaupunkimittausyksikkö. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2019.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistyspäätökset

Lotskerin asemakaavaa tarvitaan osoittamaan Pohjois-Porin tulvasuojeluun liittyvät ratkaisut niin yksityisten kuin kaupungin omistuksessa oleville alueille. Samalla kaava-alueella kehitetään pientalovaltaiseksi asuinalueeksi Porin keskustan pohjoispuolella. Koko kaava-alue on ympäristösyistä tarpeen saattaa nykyaikaisen kunnallistekniikan piiriin toteutusvaiheittain. Koska tulvapatorakentaminen salpaa entiset aluekuivatusreitit, täytyy alueelle osoittaa uusi pintavesiä viivyttävä ja sadevesitulvaa torjuva hulevesijärjestelmä. Alueella jo olevan elinkeinotoiminnan mahdollisuudet on tarpeen turvata niiden toimintaympäristöjen muuttuessa. Alueelle laaditaan 1. asemakaava.

Asemakaava laaditaan Porin kaupungin aloitteesta. Suunnittelukohde on viimeisimmässä kaavoituskatsauksessa (2022-2024) kohde P5. Asemakaava on tullut vireille 3.12.2010, vanhan järjestelmän diaari No: KAUS 1421/612/2010 ja on siirretty uuteen asianhallintajärjestelmään diaarille No: PRIDno-2020-6537.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1. Lotskerin asemakaavasta osalliset

- suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan Museo
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakunnan pelastuslaitos
- Hyvelän Kiinteistöyhdistys ry.

4.2.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Kaava on kulutettu vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa (MRL § 63) 2.12.2010, joka on ollut nähtävillä 4. – 20.12. 2010. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja

Uusi Aika sekä Porin kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on pidetty nähtävillä Porin kaupunkisuunnittelun tiloissa ja se on myös postitettu osallisille.

Asemakaavaluonnos (MRL § 62) on kuulutettu nähtäville 10.6.2011 ensimmäisen kerran ja se on ollut nähtävillä 11. – 27.6.2011. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Uusi Aika. Kaavaluonnosta on pidetty nähtävillä Porin kaupunkisuunnittelun tiloissa. Osallisille on postitettu asemakaavaluonnoksen pienennös.

Toinen asemakaavaluonnos (MRL 62§) on kuulutettu nähtäville 16.12.2020 ja se on ollut nähtävillä 17.12.2020 – 29.1. 2021. Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä Porin kaupungin verkkosivuilla. Osallisille on postitettu päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 2. kaavaluonnoksen pienennös.

4.2.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Hankkeesta on tiedotettu osallisia luonnosvaiheissa. Kaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä Porin kaupunkisuunnittelun tiloissa ja ne on myös lähetetty osallisille. 1. kaavaluonnokseen saatiin 3 mielipidettä ja 2. luonnokseen 2 mielipidettä.

Aloitus- ja luonnosvaiheiden aikana jätetyt eri osallisten mielipiteet on referoitu kaavaselostuksen liitteissä **1579_palauteraportti_1** ja **1579_palauteraportti_2**. Mielipiteet ovat nähtävissä asiakirjoissa. Mielipiteet on soveltuvien osien otettu asemakaavatyössä huomioon.

Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi. Kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus esittää virallisesti mielipiteensä asiassa (muistutus). Viranomaisyhteistyötä tehdään osallisten viranomaisten kanssa lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Viranomaislausunnot

Seuraavat viranomaiset ja osalliset yhteisöt ovat jättäneet ennakkolausuntoja kaavan valmisteluvaiheen aikana.

1. LUONNOSVAIHEESSA 2011

- Satakunnan pelastuslaitos

2. LUONNOSVAIHEESSA 2021

- Porin vesi
- Elinkeino- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan museo
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Pori Energia sähköverkot
- Caruna Oy

Luonnosvaiheissa saadut lausunnot ovat nähtävissä asiakirjoissa ja ne on otettu asemakaavatyössä huomioon. Lausunnot ja niihin annetut vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteissä **1579_palauteraportti_1** ja **1579_palauteraportti_2**.

EHDOTUSVAIHEESSA SAADUT VIRALLISET LAUSUNNOT KEVÄÄLLÄ 2023:

- Lista täydennetään myöhemmin

II luonnosvaiheen jälkeen kaavaehdotusta on muutettu ehdotusvaiheeseen pääasiallisesti katu- ja asuinalueiden osalta, osittain tehdyn liikenneselvityksen perusteella ja osittain katualueiden selkiyttämisen vuoksi. Myös muilla alueen osilla on tehty pieniä tarkistuksia.

Saadut lausunnot otetaan tarpeellisin osin kaavaehdotuksen viimeistelyssä huomioon.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja kaupunkisuunnittelun vastineet niihin löytyvät liitteestä ____.

Tiivistelmät annetuista muistutuksista ja kaupunkisuunnittelun antamista vastineista löytyvät liitteestä ____

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteita on johdettu lähtötietoaineistosta, luonnostelutyönä sekä viranomaisten ja osallisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Alueelle laaditaan ensimmäinen asemakaava ja tuodaan nykyisille asukkaille asuinalueelle kuuluva kunnallistekniikka. Kaava-alue saa vesitaloushankkeessa tulvasuojauksen.

Tavoitteena on tulvalta suojattu, luonnonläheinen ja omaleimainen pienasuntoalue, joka sijaitsee houkuttelevan lähellä Porin kaupungin keskustaa ja palveluita. Kaava-alueen historiallinen kerroksellisuus ja oleva elinkeinotoiminta saavat säilyä. Myös pienteollisuudelle ja toimistotyölle luodaan sijoittumismahdollisuuksia.

Alueen tulevien ja nykyisten asukkaiden ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia parannetaan alueelle kaavoitettavien viheralueiden ja eteläosan tulvasuojelun toteuttamisen yhteydessä.

Alueen nykyiset auto- ja kevytliikenneyhteydet ympäristöön paranevat. Ajoneuvoyhteys kaava-alueelta valtaväylille yksinkertaistuu ja alueen sisäinen liikennöinti sujuvoituu. Kaava-alue yhdistetään Porin nykyiseen kevytväyläverkkoon siten, että kevyt liikenne sekä kaava-alueelta keskustan suuntaan että muihin lähialueiden virkistyskohteisiin sujuvat hyvin.

Alueen kuivatusjärjestelyt uusitaan tulvasuojeluhankkeen ja katujen rakentamisen yhteydessä muuttuvissa olosuhteissa toimiviksi ja turvallisiksi. Kuivatusjärjestelyissä huolehditaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämästä pintavesien viivyttämisestä. Rakennetaan pääosin uusi kuivatusojaverkosto korvaamaan tulvasuojelutöissä menetettäviä ojayhteyksiä. Imemiskykyistä hoitovapaata kosteikkokasvillisuutta istutetaan kuivatusjärjestelmän imeytyskosteikkoihin.

4.2.4. Asemakaavan lähtökohta-aineistosta nousevat tavoitteet

Maakuntakaavan tavoitteita Lotskerinmäen alueella ovat:

Kaava-alue ei sisälly maakuntakaavan maisemallisesti arvokkaihin peltoalueisiin, vaan se on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota tarkemmin suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa syntyvän taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa

myös tulvariskien selvitysalueisiin. Porin tulvasuojeluhankkeen yhteydessä alue on ollut osa tulvariskiselvitystä.

Kantakaupungin yleiskaavan 2025 Lotskerin kaupunginosan aluetta koskevia tavoitteita ovat:

- Yleiskaavan periaate Pohjois-Porin kaupunkirakenteen laajentamisesta nykyisen asutuksen lievealueella oleville rakennuskelpoisille alueille, kuten Lotskerin alueelle.
- Yleiskaavassa on suunnittelumääräys tulvavaaran hallitsemisesta alueella.
- Yleiskaavassa Lotskerin alue ei sisälly suojelutoimia edellyttäviin Porin luontokohteisiin. Nykyisen aluerakenteen kehittämiseksi ei ole suojelusta aiheutuvia esteitä.
- Yleiskaavassa Lotskerin alue on virkityskäytön laajentamisaluetta.



Kuva 21: Näkymä Lotskerinmäelle lännestä, Ilmakuva Vallas, 2005.

Porin kaupungin tulvasuojelun tavoitteita Lotskerin alueella ovat:

- Lotskerin uuden asemakaava-alueen tulvasuojelun järjestäminen kaikille nykyisille ja kaavoitettaville uusille rakennuspaikoille, n. 160 pientaloasunnolle, jotka sijaitsevat Lotskerinmäen alueella.

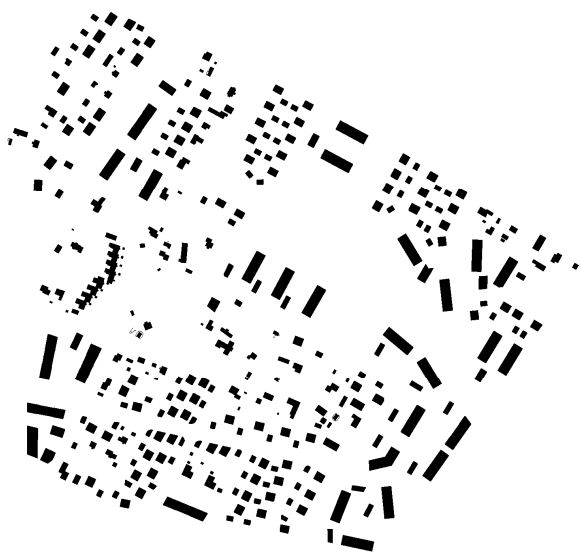


Kuva 22:

Havainnekuva kaakosta kaava-alueelle. Lähde: Ilmakuva Vallas, 2013 ja Porin kaupunkisuunnittelu, 2023.

4.2.5. Asemakaavan taloudelliset perustelut

Lotskerinmäen alueen kaavoittaminen asuinalueeksi käynnistettiin vuonna 2010. Jo vuonna 2001 Porin kaupunkisuunnittelussa laadittu kaavoituskatsaus, kohde 18, esitteli Lotskerin alueen Pohjoisessa Maa-Porissa kaavoitettavaksi. Aluetta kaavailtiin Hyvelän suuntaan jatkuvana kaupunkirakentamisen jatkeena. Itäisen Maa-Porin tonttitarjonnan vähentyessä asuntotuotannon kannalta merkittävimmät alueet sijoittuivat Pohjoisen ja Läntisen Maa-Porin alueille. Lotskerinmäen alueella on kaavaluonnoksissa osoitettu omakoti- ja rivitalorakentamista. Ehdotusvaiheessa asemakaavassa esitetään omakotirakentamiseen noin 34500 k-m², rivitalorakentamiseen lähes 49000 k-m² ja muuhun rakentamiseen noin 24000 k-m². Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee noin 108000k-m² ja aluetehokkuudeksi $e_a=0,14$.



Kuva 23: Kaava-alueen suunniteltu ja nykyinen rakennuskanta rakeisuuskaaviona.

4.2.6. Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisun taustalla on vuonna 2010 vireillepantu kaavoitustyö Lotskerinmäen alueen 1. asemakaavaksi. Alueen kaavoittamisessa kaupunkitaajama leviää pohjoiseen Hyvelän kylän suuntaan. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Lotskerin kaupunginosaan Lotskerinmäelle asuinrakentamiseen, virkistykseen, liikkumiseen ja tulvasuojeluun liittyvät kaavaratkaisut ja tarjota lisää kelpollisia rakennuspaikkoja pientalorakentamiselle keskustapalvelujen lievealueella. Kaava-alueita kehitetään pientaloasuinalueeksi Kantakaupungin yleiskaavan 2025 periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on omaleimainen, korkeatasoinen ja viihtyisä rivitalo- ja pientaloalue. Nykyiset maa- ja puutarhatalouteen liittyvät elinkeinotoiminnot säilyvät.

1. asemakaavaluonnos, 10.6.2011



Kuva 24: Lotskerinmäen alueen 1. kaavaluonnos vuodelta 2011, Porin kaupunkisuunnittelu.

2. asemakaavaluonnos 16.12.2020



Kuva 25. Lotskerinmäen alueen 2. kaavaluonnos vuodelta 2020, Porin kaupunkisuunnittelu

Merkittävimmät muutokset 1. asemakaavaluonnoksen jälkeen ovat olleet puistoalueen laajentaminen, Järviojan reitti suojavalleineen pohjoisnurkan ohi, eteläosan asuinkorttelin muuttaminen toimitilarakentamiselle ja katuverkoston muokkaaminen tukemaan kahta liityntää mt2660:lle, eli Vaasantielle.

4.2.7. Lotskerin asemakaavaehdotus, 8.5.2023



Kuva 26. Lotskerinmäen alueen 1. asemakaava ehdotusvaihe vuodelta 2023. Porin kaupunkisuunnittelu

Asemakaavaa on muutettu 2. luonnosvaiheesta siten, että alueelta Vaasantielle on vain yksi liityntä. Alueen eteläosan 'ympäriajettavat' korttelit on muutettu kampamaisesti 'pistokaduiksi', joilla asuinalueen liikennettä rauhoitetaan. Alueen keskiosaa on muokattu jonkin verran ja pohjoisosaa on säilynyt pääosin 2. luonnoksen mukaisena suunnitelmana. Kaavamääräyksiä on täsmennetty ja rakentamisoikeutta on jaettu maltillisesti.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaava muodostuu pääosin erillispientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista. Alueella sallitaan enintään II –kerroksinen rakentaminen, erillistaloilla 1½-kerroksinen. Alueelle osoitetaan rakentamispaikan maanpinnan korkeudesta riippuva alin sallittu rakentamiskorkeus Varsinais-Suomen ELY:n lausunnon 24.6.2015, liitteineen, mukaisesti. Korkeus määritellään asemakaavan yleisissä määräyksissä ja määrätymisen perusteet havainnollistetaan rakentamistapaohjeissa. Alueelle on osoitettu myös kortteleita, jotka asumisen ohella mahdollistavat pienimuotoisen maatalous- ja kasvitarhatoiminnan tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimintojen sijoittamisen.

Asemakaavassa on osoitettu aluevaraukset Lotskerin kaupunginosan tulvasuojelulle. Kaava-alueen eteläräjälle on sijoitettu erityisalue E-w suunniteltua tulvauomaa varten. Kaavassa on osoitettu myös hulevesien johtamis- ja viivytysverkoston keskeiset, maankäyttöön vaikuttavat osat. Hulevedet pumpataan tulevaan tulvauomaan sen valmistuttua. Tulevan tulvauoman alueelle voidaan muodostaa hulevesille väliaikainen viivytysallas.

Alueen nauhamaiset puistoalueet muodostavat viherverkon. Se palvelee kevytväylinä, virkistysliikuntaa ja hulevesien johtamisen tarvetta. Puistoalueille on osoitettu hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten varattuja alueen osia.

Kaava-alueella on kaksi liikenteen kokoojakatua Hyvelänraitti ja Tulvaniityntie, joihin asuntokadut pistokatuina tai kehäkatuina liittyvät. Alueen kokoojakadun Hyvelänraitin liityntä mt2660:n eli Vaasantiehen poistuu. Se yhtyy Tulvaniityntiehen, jonka kautta muodostetaan uusi liityntä mt2660:n. Liittymä on noin 100 – 120 m etelämpänä aiempaan liittymään nähden. Kevytväylästä hoitaa yhteydet etelään keskustatoimintojen suuntaan ja muodostaa alueelle myös virkistysliikenneverkon. Tulvauoman patorakenteiden pakolliset huoltotiet muodostavat samalla kevytväyläverkkoa.



Kuva 27: Laajentuva pientaloasutus liittyy alueella säilyviin peltoalueisiin ja uusiin viheralueisiin tulevaisuuden Lotskerissa. 3Dee Oy:n mallin havainnekuva vuodelta 2015 kaakon suunnasta katsottuna. Porin kaupunkisuunnittelu.

5.1.2. Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet

Alueen maatalousaikainen pintakuivatusjärjestelmä on muutamia säilyviä osuuksia lukuun ottamatta uusittava, koska vesitaloushankkeen uudet tulvaporakenteet salpaavat vanhat ojansuut ja uuden maankäytön kuivatusarpeet enimmäkseen poikkeavat entisestä. Muutoksen aiheuttajalle, Porin kaupungille seuraa MRL 21. luvun 161§ mukainen velvollisuus ajoissa huolehtia ojitustyöstä uudella asemakaava-alueella.

Kuivatusrakentamisessa sovelletaan MRL 13a-luvun hulevesiä koskevia määräyksiä, laadittavaa Lotskerin hulevesisuunnitelmaa ja -rakennusvaiheen kestäessä - Porin kaupungin toimielimen antamia tarkempia hulevesimääräyksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksistä johdetut hulevesirakentamisen tavoitteet Lotskerissa ovat viivytys-tapahtuman järjestyksessä esitettynä seuraavat:

- I. Hulevesiä käsitellään ja hyödynnetään niiden syntypaikalla kiinteistöissä vähintään hulevesiä koskevan yleisen kaavamääräyksen edellyttämän välivarastointitarpeen (1 m³ / 100 läpäisemätöntä pinta m²) verran.
- II. Välivarastoinnista yli jäävää hulevettä päästetään imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan ennen yli jäävän huleveden laskemista alueelliseen kuivatusojaverkostoon.
- III. Hulevettä johdetaan kiinteistöiltä ja katualueilta kaavan viheralueille rakennettavaan säävarmaan ja vettä viivyttävään kuivatusojajärjestelmään. Kuivatusojajärjestelmän toimintaa tehostetaan rakennettavilla viivytysvesilammikoilla ja ojanvarsille istutettavalla hoitovapaalla kosteikkokasvillisuudella. Avo-ojat ovat hulevesiviemäreitä joustavampia sellaisissa erityyppisissä tulvatilanteissa, joihin alueella on ilmastonmuutoksen edessä varauduttava. Viivytyslammikoilla varustettuina avo-ojien vedensiirtokapasiteetti on putkistoa isompi ja säävarmempi. Avo-ojasto sietää ilmastonmuutoksen kiihdyttämää toistuvaa sulamista ja jäätymistä toimintakyvyn huonontumatta ja vähemmällä huollolla kuin putkisto.
- IV. Alueen kuivatusjärjestelmän tasausaltaina toimivat viheralueiden hulelammet. Tasausaltaista pumpataan vettä tulvavallien yli tulvauomaan.

Kaikessa alueen kuivatusrakentamisessa, niin työmenetelmissä kuin työn lopputuloksissakin on ammattitaitoisella suunnittelulla ja rakentamisella ehkäistävä sulfidivahvaimaaperän kuivumiseen liittyvä happaman valuman vaara, joka on kuvattu tämän kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.1.

Porin kaupungin omilla toimielimillä on vastuu sekä kaava-alueen hulevesijärjestelmän kokonaisuudesta että yksityisten hulevesirakentajien riittävästä ohjaamisesta mm. alueen erityishaasteiden huomioon ottamiseksi. Porin kaupungin on laadittava koko kaava-alueelle kaavan eri toteutusvaiheet huomioon ottava hulevesisuunnitelma asemakaavan vahvistamisen jälkeen. Vesilain edellyttämä ojitussuunnitelma toimii alueen hulevesisuunnitelman lähtökohtana. Eri aikaisten eri toimijoiden työn koordinoimiseksi hulevesisuunnitelma on tarpeen hyväksyä Porin kaupungin päätöksentekoaikana ja liittää alueen rakentamistapaohjeisiin.

5.1.3. Kaavatekninen mitoitus

Kaava-alueella sijaitsee v. 2023 käytössä olevia rakennuspaikkoja noin 40 kpl. Uusia rakennuspaikkoja kaavaan on mitoitettu noin 120 kpl. Keskimääräinen ohjeellinen uuden omakotitontin koko on noin 1200 m², uusien kytkeytyneiden asumisen rakennuspaikkojen kaavoitetaan 32 kpl, keskimääräisen tontin koon ollessa noin 3900 m². Asumiseen tarkoitetuilla korttelialueilla tehokkuus on e=0,24. Alueella sallitaan enintään II –kerroksinen kytkeytyneiden rakentaminen, erillistaloilla enintään 1½-kerroksinen. Tonttikoko ja tehokkuus ovat tyypilliset kaupungin reuna-alueille sijoittuvan omakotialueelle. Uudet kytkeytyneet asumiselle tarkoitettavat tontit ovat tehokkuudeltaan e=0,40. Mitoitustasoa on säädetty alueella olevan yksityisen maanomistuksen näkökulma huomioon ottaen rakennusoikeudeltaan vastaavaksi. Kytkeytyneeseen asumiseen tarkoitetuille tonteille on kaavailtu 5-7 asuntoa/rakennuspaikka.

Asemakaavan jälkeen tulevaisuudessa valmiiksi rakentuneella alueella muodostuu 127 omakotitalokiinteistön ja 33 kytketyn asumisen kiinteistön asuinpaikkakokonaisuus, jossa on noin 600-1000 asukasta sekä alueen eteläosaan kaksi toimitilarakentamiseen soveltuvaa tonttia. Uusia asuntoja alueelle syntyy 250-300 kpl.

5.1.4. Palvelut

Kaava-alueen arvioitu väestöpohja ei riitä vähittäiskaupan eikä lähikoulun perustamiseen kaava-alueelle. Lähi-alueilla Hyvelänviikistä ja Lotskerista löytyvät päiväkotit ja alakoulu. Lähimmät päivittäiskaupan palvelut ovat Toejoen-Isosannan rajamailla vajaan 3 kilometrin etäisyydellä ja suurempi kaupan yksikkö, jossa alueen terveyspalvelut sijaitsevat on Isosannassa Puuvillassa noin 3,2 kilometrin etäisyydellä.

Muita palveluita löytyy Porin keskusta-alueelta. Lotskerin liikennetarpeet lisäävät Vaasantien liikennettä, mikä korostaa alueen liikenteen kehittämistarvetta alueen ympäristössä.

5.2. Ympäristötavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Lotskerin ja Hyvelän välistä aluetta edelleen pientalovaltaisena asuinalueena rakentamalla sinne uusi katuverkko ja kunnallistekniikka sekä suojaamalla itse kaava-alue vesistötulvalta.

Alueesta tehdään monipuolinen pientaloasuinympäristö, joka tarjoaa erilaisia virkistyslementtejä: ulkoilureittejä puistoalueilla, suuri puistoalue keskellä asutusta, tulvauoman rantapenkereet näköaloiheen. Alueen virkistysalueet muodostavat yhtenäisiä viherverkostoja, joita pitkin alueen hulevesiä siirretään ja viivytetään. Samalla paikallista biodiversiteettiä monipuolistetaan.

Ympäristöä suojellaan happaman valuman vaaralta kiinnittämällä sekä infra- että talonrakentajien huomiota vaaran torjumiseen niin rakennusprojektien aikana kuin pysyvinä ratkaisuinakin. Sulfidiasvesta tiedotetaan kaikille tuleville rakentajille asemakaavan yleisissä määräyksissä ja rakentamistapaohjeissa.

5.3. Aluevarausten perustelut

5.3.1. Asumistoimintojen korttelialueet

Asuinaluekorttelit on muodostettu nykyistä maanomistusta ja rakennettavaa uutta katuverkkoa lähtökohtina pitäen. Alueen asumistiheyttä täytyy tiivistää nykyisestä siten, että alueen kunnallistekniikka on kaupungille mahdollista toteuttaa, mutta toisaalta kuitenkin säilyttää riittävän väljänä, jotta tarvittava viherkäytäväverkko muodostuu. Näin toimien nykyisten maanomistajien kehittämiskorvauskysymykset eivät nouse liian suuriksi. Alueella nyt harjoitettavat elinkeinot turvataan nykyisiä kiinteistörajoja mahdollisuuksien mukaan seurailevilla, asumista sisältävillä AV- ja ATY-kaavayksiköillä. Omakotiasumiseen on ajateltu yksityisten maanomistajien tiloista tehtäväksi AP-kaavayksiköitä ja kaupungin omistamille maille vastaavasti AO-kaavayksiköitä. Alueelle on myös tulossa rivitalo/kytketyn asumisen korttelialueita AR-kaavayksiköissä, jotka sijoittuvat pääsääntöisesti kaupungin omistamille maa-alueille.

5.3.2. Muut kaavayksiköt

Vesitaloushankkeeseen liittyvän kaavayksikön E-w mitoitus perustuu osin yleiskaavaan, osin vesitaloushankkeen vesilupavaiheen suunnitelmiin. E-w erityisalueen leveys on määritetty sen mukaan, että mahdolliset Pohjois-Porin tulvauomarakenteet voidaan tarvittaessa tulevaisuudessa rakentaa Lotskerin läpi ilman kaavamuutoksia.

Asemakaavassa AV-kaavayksikkö huomioi alueella yksityisen maanomistajan maatalous- ja yritystoiminnan tarpeita jättämällä hänelle jäljelle mahdollisimman yhtenäisen alueen. Tällainen ratkaisu on myös alueelle maisemallisesti suotavinta.

Asemakaavan viheralueiden mitoitus riittää hyvin hule- ja virkistysreittien sekä eliöstökäytävien toimintaan ja samalla alueelle syntyy väljän puutarhakaupunginosan luonne. Viheralueet on ensisijaisesti pyritty sijoittamaan kaupungin omistamille maa-alueille.

Kaavassa syntyy kaikkiaan 33 korttelia eri tarkoituksiin.

5.3.3. Aluevaraukset



Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	77,8190	100,0	107992	0,14		
A yhteensä	36,5205	46,9	88184	0,24		
ATY	0,9751	2,7	505	0,05		
AV	2,4060	6,6	2736	0,11		
AP	6,4033	17,5	17174	0,27		
AR	14,9409	40,9	49211	0,33		
AO	11,3924	31,2	17350	0,15		
AL	0,4028	1,1	1208	0,30		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9336	5,1	19668	0,50		
KTY	3,9336	100,0	19668	0,50		
T yhteensä						
V yhteensä	17,2119	22,1	140	0,00		
VP	1,1639	6,8	40	0,00		
VL	16,0480	93,2	100	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	13,2914	17,1				
Kadut	13,2914	100,0				
E yhteensä	6,8616	8,8				
E-w1	6,8616	100,0				

Kuva 28, Suunnitelma aluevarauksista

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä Porin Kaupunkisuunnittelu on arvioinut asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset elinvoimaan ja asukkaiden hyvinvointiin. Kaavatyössä tehdyt tai aiempiin vaiheisiin liittyneet erillisselvitykset on luetteloitu kaavaselotuksen kohdissa 1.4-1.5.

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida muun muassa seuraavista näkökulmista. Kaava-alueen liikenne, alueen nykyiset ja mahdolliset uudet työpaikat, alueen väestö ja asuminen, maisemakuva/kaupunkikuva, alueen virkistys ja viherverkot, vaikutukset kasvistoon, vaikutukset eläimistöön, sulfidimaaselvitys, vaikutukset vesistöön ja ihmisten elinympäristö. Osaan arvioinneista on tehty ulkopuolisen tahon toimesta erillisselvitys, joihin on viittaus asiaa käsittelevässä osiossa.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa kerätään ja täydennetään perustietoa alueen ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa koskien. Suunnittelun kannalta keskeisin aineisto esitellään kootusti ehdotusvaiheessa valmistuvassa asemakaavan selostuksessa. Arvioinneissa käytetään apuna ensisijaisesti kaupungin eri hallintokuntien ja viranomaisten asiantuntemusta. Happamien sulfaattimaiden ja alueen liikenteen vaikutusten arvioinnin osalta kaupunkisuunnittelu hyödyntää Rambollilta tilattua konsulttipalvelua. Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija. Osalliset voivat myös esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

Kaava-alue ei kuulu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi luokiteltuihin alueisiin tai kohteisiin. Satakunnan Museoilta on saatu ennakkolausunto II kaavaluonnoksen yhteydessä. Lausunnon mukaan ”*Lotskerin nykyisestä rakennuskannasta ei ole rakennusinventointitietoja. Silmämääräisesti arvioiden alueella ei ole ennen 2. maailmansotaa rakennettuja rakennuksia, eikä myöskään merkittävää modernia rakennusperintöä. Lotskeri muodostaa nykytilassaan viihtyisän ja monimuotoisen asuin ympäristön, mutta erityisen merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja ei alueella ole havaittavissa. Satakunnan Museo ei näe tarvetta alueen rakennuskannan kattavaan inventointiin. Yleispiirteinen kulttuuriympäristöselvitys rakennusten ikäjakaumasta ja pihapiirien ominaisluonteesta olisi kuitenkin tarpeen alueen erityispiirteiden huomioimiseksi kaavaratkaisussa.*”

6.1. Vaikutukset kaava-alueen ulkopuolella

Kaava-alueen toteutumisen myötä kaikki liikenne Vaasantiellä (mt2660) vilkastuu selvästi nykyisestä, koska muita reittejä kaupunkikeskustaan ei Lotskerinmäen alueelta ole. Kaava-alueen eteläpuolinen yhteys syöttää liikennettä itä-länsi- suunnassa Lounatuulentietä Pormestarinluotoon ja pitkin Pohjoisväylää Isojoenrantaan. Alueen rakentuessa sitä ympäröivät pellot jäävät edelleen maatalouskäyttöön.

6.2. Liikenne kaava-alueella

Nykyinen alueen ajoneuvoliikennejärjestelmä perustuu yhteen kokoojakatuun, Hyvelänraittiin, joka samalla on läpiajoyhteys Hyvelään. Asuntokadut liittyvät pistokatuina kokoojakatuun. Kaavaratkaisussa alueelle muodostetaan toinen kokoojakatu, Tulvaniityntie, joka kiertää tulevan tulvauoman pohjoispuolta yhtyen lopulta alueen pohjoisosan Pakankujaan. Hyvelänraitin liittymä Vaasantiehen (mt2660) poistuu ja se liittyy Tulvaniityntiehen. Uusi Tulvaniityntie jää ainoaksi liittymäksi Vaasantiehen (mt2660).

Kaava-alueelle saadaan yhteys Porin keskustaan ainoastaan Vaasantien kautta, johon alueen pääkevytväyläkin on johdettava. Pääkevytväylät kulkevat kokoojakatuja seuraten alueen läpi ja asuinkaduille. Lisäksi alueelle kaavoitetaan virkistyskäyttöä palvelevia kevytväyläyhteyksiä, jotka kulkevat uuden tulvauoman patovalleja pitkin. Kevytväylät tarjoavat erilaisia virkistysmahdollisuuksia pienvesistöjen, kuten hulevesien viivytysalaiden äärellä ja tarjoavat ulkoilijoille alueelle avautuvia erilaisia näkymiä. (liikenneselvitys Ramboll, saatu 5/2022)

Asemakaava-alueen suunniteltu liikenneverkko ei muuta olevaa joukkoliikennereittiä alueen läpi. Joukkoliikenteen linja nro 5 kulkee pitkin Hyvelänraittia keskustaan ja Hyvelään. Vaasantietä pitkin kulkevat linjat 60 keskustan ja Lyttilän ja 64 keskustan ja Ahlaisten välillä.

6.3. Palvelut ja työpaikat kaava-alueella

Työpaikkojen syntyminen riippuu KTY- ja AL-kaavayksiköiden toteutumisesta toimistorakennus/pienteollisuus ja palveluasumistoinnoilla. Maksimissaan täysin toteutuneella alueella voisi lopulta olla muutama kymmenen palvelualojen työpaikkaa ja useampia toimistotyöpaikkoja. Näiden lisäksi alueella voidaan jo nyt katsoa olevan n. 5 maatalous- tai puutarha-alan yrittäjätyöpaikkaa. Etätöyön ja kotona tapahtuvan pienyrittämisen työpaikka-vaikutuksen huomioimiselle ei löydetä perusteita.

6.4. Asuminen ja väestö kaava-alueella

Lotskerinmäen kaava-alueen toteutuminen täysimääräisesti tulee lisäämään alueen asukasmäärää seuraavasti:

asuinpaikkatyyppi	lukumäärä	pinta-ala, laskutapa	sovellettava arviointi: asukasta/normi	asukaslkm arvio noin
nykyiset omakotitalot/tilat	37	asukasluku / ok-talo	3 as / vanha ok-talo	110
uudet omakotitalot	125	asukasluku / ok-talo	4 as / uusi ok-talo	480
Nykyiset rivitalokiinteistöt	1	n. 9987 m ² . e=0,2 josta 80% asuinpinta-alaa. keskimääräinen rivitaloasunto 164 k-m ²	(n. 1600 asuintilak-m ²) 2 asukasta / rivitalo-osake	18
uudet rivitalokiinteistöt	32	n. 49200 m ² . e= 0,4 josta 80% asuinpinta-alaa. keskimääräinen rivitaloasunto 175 k-m ²	(n. 39 200 asuintilak-m ²) 2 asukasta / rivitalo-osake	350
uudet AL-kiinteistöt, palveluasumista	1	n. 4028 m ² . e= 0,3, josta 80% asuinpinta-alaa. keskimääräinen palveluasuntokaksio 60 k-m ²	(n. 960 asuintilak-m ²) 2 asukasta / rivitalo-osake	32
YHTEENSÄ:	196	88000 k-m²	n. n. 347 asuntoa	990
	kiinteistöä			max. n. asukasta

Kuva 29: Lotskerin uuden kaava-alueen asunto- ja asukasmäärätarkastelu. Porin kaupunkisuunnittelu.

6.5. Maisemakuva kaava-alueella



Kuva 30: Näkymä tieltä 2660 kohti nykyisen asuinalueen eteläisiä rakennuksia. Etualan pelloille sijoittuu tuleva tulvauoma. Kaupunkisuunnittelu 2017.

Alueen suurmaisemakuva säilyy pääpiirteissään. Kaava-alueella tapahtuvat muutokset uppoavat pitkiin näkymäetäisyyksiin. Kaava-alueen nykyinen rakennuskanta säilyy ja siihen liittyvä uusi rakennuskanta on suunnitteen samankorkuista ja -kokoista. Peltojen osuus vähenee nykyisestä asutuksen edetessä, mutta kaava-alueen ympärille jää avautuvia peltonäkymiä.



Kuva 31: Alueleikkaus asemakaavan 3D-mallista. Rakennettu kaava-alue katsottuna maantien 2660 suunnasta. Porin kaupunkisuunnittelu.

Kaava määrää tulvauoman erityisalueen viherrakentamiseen sen tulevaa virkistyskäyttöä ajatellen.



Kuva 32: Havainnekuva 3D-mallista. Katunäkymä itään Tulvaniityntiellä. Lähde: Porin kaupunkisuunnittelu.

Uutta pienvesistön rantaviivaa rakennetaan alueelle runsaasti, kun kuivatusjärjestelmä uusitaan ja tulvauoma rakennetaan. Ohjeellisilla kaavaraukeuksilla ja myös rakentamistapaohjein ohjataan alueinfran toteuttajia suunnittelemaan myös virkistyskäyttöön sopivia ja paikallista biodiversiteettiä rikastuttavia hulevesien viivytysverkostoja.

Tulvauoma ja sen patovallit vaikuttavat alueen maisemakuvaan. Vaikutusta pehmentävät ja luonnonmukaistavat loivat luiskat ja kaarteet ja maisemointirakentaminen. Tulvavalleille on istutettava luonnonmukaisesti kasvava puistometsä siten, että puut ja pensaat muodostavat näkemäsuojan asuinkorttelien suuntaan. Tulvavallien laelle järjestetään kevyen liikenteen ja tulvavallien huoltoon tarkoitettu kulkureitti, jonne ympäröivät kevytväylät kytkeytyvät.

6.6. Virkistysverkot asemakaava-alueella

Kaava-alue on vaiheittain puutarhakaupunkityypiseksi kehitettävää asuinalueiden jatkumoa. Sen kaavaratkaisuilla rakennettavaa ulkoiluvirkistyspotentiaalia hyödynnetään kaikessa, missä alueen rakentamiskus-tannuksia nostamatta niin voidaan tehdä. Uuden tulvauoman ranta-alueet ja uudet hulevesireitit kehitetään tukeman alueen kevytväylä- ja virkistysreitiverkostoa. Vesiväylä kytkee kaava-alueen viherverkoston laajemmallekin. Kehittämisessä tavoitellaan monimuotoista ympäristöä, jossa on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja virkistymiseen.



Kuva 33: Havainnekuva 3D-mallista. Näkymä maisemoidun tulvavallin laelta kohti luodetta. Lähde: Porin kaupunkisuunnittelu.

Kaikki uuden tulvauoman rannat hankitaan Porin kaupungin omistukseen. Uusille rannoille rakennetaan rantavirkistysreitittejä käyttäen hyödyksi tulvauoman pengerrysten huoltoajoreitittejä. Alueelle kaavoitetuille viheralueille rakennetaan useita uusia reittejä niiden läpi sekä hulevesien viivytyslammikoiden lähelle. Lisäksi tulee mahdolliseksi liittää alueen kevytväyläverkko kaupungin muuhun kevytväyläverkostoon.

Tarkastelu osoittaa, että asemakaavan mukaiset ratkaisut tuovat alueelle paljon lisää virkistysreitittejä sekä uusille rannoille, viheralueille ja tulvavalleille. Alueen virkistysverkko kehittyy ja liittyy tiiviisti ympäristönsä virkistysverkkoihin.

6.7. Asemakaavan vaikutuksia alueen kasvistoon ja viherverkkoon

Asemakaavan mukaisen tulvauoman rakentamisen toteutuessa rakentuu kaavan alueelle noin 1,2 km uutta jokirantaa. Kaava-alue liittyy kakkoiskulmastaan ja eteläreunastaan Lotskerin alueen muihin asemakaava-

alueisiin ja samalla muodostuu uusi viherkäytävä itä-länsi- suuntaisesti. Vuonna 2023 alue on vielä valtaosin biodiversiteetiltään melko yksipuolista ja ei-luonnonmukaista maatalousaluetta ja tavanomaisia piha-alueita. Asemakaavan toteutumisen seurauksena alueelle paljastuu runsaasti uusia kasvupaikkoja ainakin seuraaviin biotooppeihin:

- ojanvarsikosteikot
- lampikosteikot (hulevesi)
- tulvavallien rantapenkereet
- piha- tai maatalousalueen reunametsiköt runsasravinteisessa maaperässä
- rehevät puistoniityt runsasravinteisessä entisessä peltomaassa

Asemakaavan toteuttaminen sisältää merkittävän mahdollisuuden alueen biodiversiteetin rikastuttamiseen. Maaperä ja kosteusolosuhteet ovat monin paikoin vaativallekin kasvillisuudelle sopivat. Asemakaava sisältää uuden viherverkon ja uuden pintavesien viivytysverkoston, joille on laadittava pitkäkestoinen hoitosuunnitelma. Ellei näin tehdä, nopein kasvillisuus valtaa uudet kasvupaikat, ja alueen biodiversiteetti jää jatkossakin melko yksipuoliseksi pidemmäksi aikaa. Viherkaistoista ja ojanvarsista voi muodostua pajupusikoita, joita seudulla olisi jo muutenkin runsaasti.

Lotskerin viheralueiden hoitosuunnitelma kannattaa laatia siten, että alueelle asemakaavan toteutuessa rakentuviin uusiin biotooppeihin tehtäisiin heti niiden rakentamiskäytössä niille sopivan, luonnonmukaisesti kehittyvän kasvillisuuden istutuksia ja lyhytaikainen istutusvaiheen hoito. Sen jälkeen kasvillisuus jätettäisiin kehittymään luonnonmukaisesti. Seurauksena olisi biodiversiteetiltään paljon pajupusikkoa monipuolisempi alue, jonka monipuolisuutta voitaisiin hyödyntää virkistytymisessä sekä mm pölyttäjähönteisten houkuttelemisessa. Hyvän hoitosuunnitelman tekoon tarvitaan paitsi viher-suunnittelun myös kasvi- ja eläintieteilijöiden ammattitaitoa (ks. myös kpl 6.8.).

Asemakaavan toteutumisen seurauksena kaava-alueella jo olevista kasvillisuusryhmistä nykyisten piha-alueiden puut ja pensaat säilyvät, uusdiskohteiden rakentamisen myötä pihakasvillisuus runsastuu ja vastavasti maatalouskasvisto vähenee, mutta se kuitenkin säilyy osana kaava-alueen ympäristöä. Lotskerin viheralueiden hoitosuunnitelmassa olisi tarpeen käsitellä maatalousalueiden pientareet viihtyisyyden edistämiseksi ja biodiversiteetin monipuolistamiseksi myös niiden osalta.

6.8. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia alueen linnustoon ja maaelämistöön

Kaava-alueelta ei ole teetetty linnustaselvitystä. Monet muuttolinnut käyttävät Lotskerin peltoaukeita levähdyspaikkoinaan. Lintujen levähtäminen ei kaava-alueen toteuttamisesta vaarannu, koska käyttökelpoista levähdysaluetta jää ympäröiville peltoalueille runsaasti jäljelle. Liiteri-tietokannasta löytyy tietoja useista alueella joko pesivistä tai levähtävistä lintulajeista. Kaavan toteuttaminen ei uhkaa lintujen pesimämahdollisuuksia Lotskerinmäen alueella, koska sinne jää kaavassa laajoja viheralueita, joilla on puustoa ja tulvauoman myötä alueelle syntyy jokiranta-alueita sekä alueen ympärille jää vielä peltoalueita ojineen.

Asemakaavan toteutuessa erityyppiset reunavyöhykkeet sekä piha-alueet lisääntyvät alueella merkittävästi. Samalla maatalous jatkuu, vaikka siihen käytettävä pinta-ala väheneekin. Tämä muutos merkinnee pihoilla ja maatalousympäristöissä viihtyvien hönteisten ja pieneläinten säilymistä ja mahdollista runsastumista asemakaavan toteutuessa. Uusien pieneläinlajien leviäminen riippunee siitä, kehittyvätkö alueelle kohdassa 6.7. kuvatut monipuoliset biotoopit, vai valtaako nopein kasvillisuus kaikki rakentamisessa paljastuvat kasvupaikat. Monipuolistettuja biotooppeja tarvittaisiin erityisesti maailmanlaajuisesti harvinaistuvien pölyttäjähönteisten houkuttelemiseksi alueelle. Monipuolisuutta voisi edesauttaa levittämällä alueen maastoon siemenkypsiä kasveja. Tällöin ne leviäisivät tehokkaammin, kuin luonnon omin avuin tapahtuva lajin leviäminen.

Kasvipeitteisten reunavyöhykkeiden ja kosteikkoympäristöjen runsastuminen lisää merkittävästi pienlinnuston ja vesilinnuston elin- ja pesimispaikkoja alueella. Pienlintulajit runsastunevat sitä mukaa kuin alueen peittei-

syys kaavan toteutumisen myötä lisääntyy. Todennäköisesti seurauksena on myös petolintujen vierailuja alueelle. Isompien lintujen pesintöjen lisääntyminen edellyttäisi alueen asukkaiden hyväksyntää ja apua sopivien rauhallisten pesäpaikkojen järjestämiseksi, varsinkin tulvauoman alueella. Alueen hoitosuunnitelma tulisi tehdä lintuasiantuntijan kanssa myös linnuston pesimismahdollisuuksia kehittäväksi. Reheväksi kasvava kasvillisuus puoltaa viheralueiden kehittämistä erityisesti lintujen pesimäpaikkana. Yksityinen maanomistus ei muodostune tässä kysymyksessä esteeksi.

Peltovaltaisella alueella ei vuonna 2023 elä isokokoisia nisäkkäitä. Koska alueen kasvipeitteisyys selvästi lisääntyy asemakaavan toteutuessa, olisi mahdollista sallia myös isokokoisempien nisäkkäiden vierailemista asemakaava-alueella. Koska isoista nisäkkäistä voi olla maataloudelle, asumiselle ja liikenteelle haittoja, asian edistäminen edellyttäne mahdollisen alueen asukasyhdistyksen myötävaikutusta.

6.9. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia lähivesien laatuun ja Natura-alueisiin

Kaava-alueelta on matkaa Kokemäenjoen suiston Natura-alueen rajalle noin 3,5 kilometriä. Kokemäenjoen suisto (FI0200079) sisältyy Natura-verkostoon sekä luontodirektiivin että lintudirektiivin perusteella (SAC ja SPA-alue).

Luonnonsuojelulain (65 §) perusteella Natura-alueen ulkopuolisen hankkeen vaikutukset Natura-alueen suojelun perusteena oleviin luontoarvoihin tulee arvioida, jos ne joko yksistään tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentävät Natura-alueen suojeluperusteena olevia luontoarvoja. Natura-tarvearvioinnissa tarkastellaan, aiheutuuko hankkeesta sellaisia Natura-alueelle asti ulottuvia vaikutuksia, jotta luonnonsuojelulain tarkoittama varsinainen Natura-arviointi olisi tarpeen tehdä.

Tulvauoman aukaisu Kokemäenjoen suistoon aiheuttaa jossain määrin kiintoainepäästöjä ja sameutta lyhytaikaisesti. Harjunpäänjoen vesitaloushankkeen yhteydessä tehtyjen tarkastelujen perusteella hanke ei aiheuta Kokemäenjoen suiston Natura-alueelle sellaisia vaikutuksia, jotka voisivat heikentää merkittävästi Natura-alueen luontoarvoja. *(Lähde ent. Pöyry nyk. Afry oy: Harjunpäänjoen ja Sunniemen vesitaloushankkeen toteuttamiseen liittyvä selvitys 14.8. 2018 s 51-52)*

Tulvauoman kaivaminen sulfidisavimaaperään sisältää riskin sille, että uuden uoman luiskapinnoilta käynnistyy hapan valuma tulvauoman veteen. Riskin torjuminen on vaelluskalatalouden kannalta erittäin tärkeää. Asia tulee ottaa huomioon vesitaloushankkeen toteutussuunnittelussa. Lyhytaikainen jokiveden samentuminen heti uoman avaamisen jälkeen ei ole vältettävissä, ja jos tulvauoman avaaminen ajoitetaan kylmään vuodenaikaan, kalataloudelliset haitat samentumisesta jäänevät pieniksi ja lyhytaikaisiksi.

6.10. Ihmisten elinympäristö ja kulttuuriympäristö kaava-alueella

Nykyisten asukkaiden elinympäristössä tutut pihapiirit säilyvät enimmäkseen entisellään. Joitakin muutoksia tulee niissä kiinteistöissä, joiden katuliittymän paikka vaihtuu uudessa asemakaavassa tai niiden alueita tarvitaan katualueeksi. Uudet asukkaat saavat puutarhakaupunkityyppisen, pienimittakaavaisen asuinympäristön, jota viherkäytävät, vesialueet ja maatalousalueet vielä monipuolistavat. Kevytväyläverkko mahdollistaa turvallisen omatoimisen liikkumisen.

Kaavaan liittyvissä rakentamistapaohjeissa tuetaan alueen asuin- ja ulkorakennuskannan säilymisen edellytyksiä tavoitteena alueen rakennuskannan historiallisen kerroksellisuuden säilyminen. Alueella v. 2023 olevat asuin- ja talousrakennukset säilyvät uudessa asemakaavassa, joten niiden pihapiireissä kaavoitus tukee kulttuuriympäristön säilymistä, vaikka suojelua ei kaavassa esitetä. Katuverkko ja tutut tienäkymät säilyvät pitkälti entisen kaltaisena Lotskerinrinteellä, Lotskerintiellä, Pakankujalla ja suurimmalla osaa Hyvelänraittia. Muilta osin kadut ja niiden mukana myös nykyisten kiinteistöjen katuliittymät uudistuvat kaavassa tehtyjen ratkaisujen mukaisesti.

6.11. Käyttövesihuolto ja jätehuolto kaava-alueella

Kaava-alue liitetään vaiheittain Porin veden käyttövesiverkostoon katuinfrarakentamisen aikataulun mukaisesti. Nykyinen vanha käyttövesiverkosto uusiutuu runkolinjojen ja kaikkien tonttijohtojen osalta em. aikataulussa. Alueella ei v. 2023 ole kaikilla kiinteistöillä kaupungin viemäriverkkoa, joten se rakennetaan em. katuinfrarakentamisen aikataulussa kaikkiin asuttuihin kiinteistöihin. Alueelle on varattu sijoituspaikat muutamalle jätevesipumppaamolle. Kaikille nykyisille asukkaille lankeaa velvollisuus liittyä myös Porin veden jätevesiviemäriverkkoon, jotka eivät jo ole liittyneet siihen. Alueen kiinteistöt voidaan liittää käytössä olevien uusien tai vanhojen liikenneväylien puitteissa Porin jätehuollon piiriin.

6.12. Sähkö- ja tietoliikennetilat rakentaminen kaava-alueella

Kaava-alueen sähköjakeluverkkoa uudistetaan alueinfran rakentamisaikataulun mukaisesti. Väliaikaisia ratkaisuja tehdään rakentamisen toteutumismuutosten huomioon ottaen. Alueuuntajat uusitaan tarvittaessa ja kiinteistöjen kaapelointi toteutetaan maakaapeleina kaavakatuja pitkin.

Kaava-alueen tietoliikennedytykset suositellaan rakennettavaksi uuden langattoman tukiaseman lähettimen varaan. Kaava-alueen pohjoispuolelle on osoitettu sijoituspaikka n. 42 m korkealle DNA:n linkkimastolle ja tukirakennukselle. Jos uutta tietoliikennemastoa ei tehdä ennen kuin rakentaminen aloitetaan, ovat asutuksen tietoliikennedytykset kuitenkin saatavilla nykyisen mobiiliyhteyden kautta.

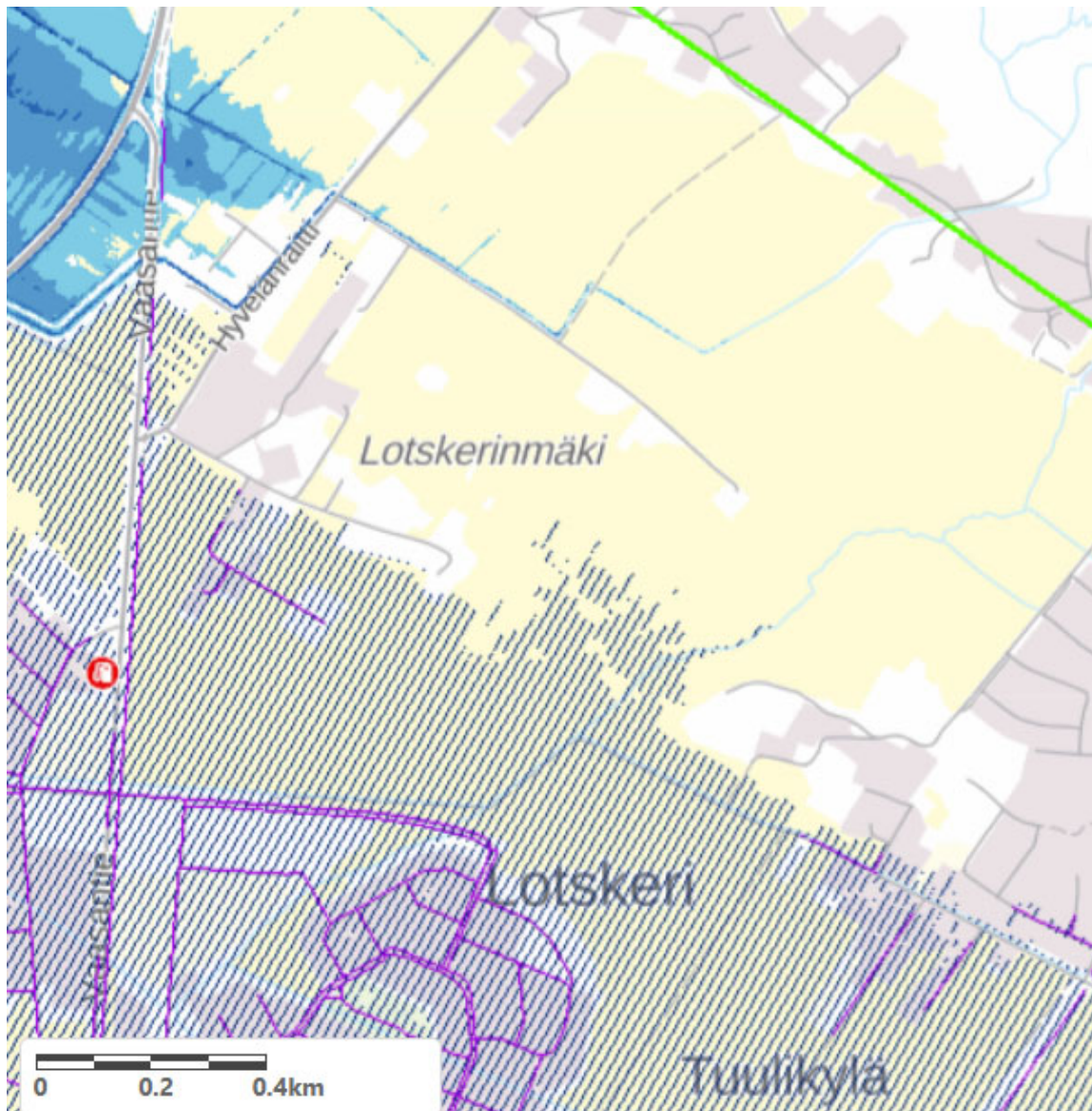
6.13. Kuivatus ja hulevesirakentaminen asemakaava-alueella

Asemakaavan saatua lainvoiman, Lotskerin hulevesien hallintaoikeus ja -velvollisuus siirtyvät Porin kaupungille MRL 103§ i momentin mukaisesti. Samalla myös Lotskerin alueella v. 2023 olevat mahdolliset ojitusyhteisöt lakkautetaan. Porin kaupunki hakee ojituksen toteuttamiselle ympäristösyistä vesilain 5.luvun 3§ edellyttämän vesiluvan ennen ojitustöiden aloittamista. Porin kaupungille syntyy oikeus alkaa perä alueen yksityisiltä kiinteistönomistajilta asemakaava-alueilla perittävää hulevesimaksua.

Ennen ojituksen muutostöiden aloittamista Porin kaupungin pitää teettää vesilain 5.luvun 15§ ja MRL 103§ L momentin mukaisesti koko kaava-alueen hulevesisuunnitelma, joka ottaa huomioon kaikkien osallisten kuivatusarpeet, kuivatustyön vaiheittaisen toteuttamisen sekä ojitustöiden ympäristövaikutukset. Hulevesisuunnitelmaa valmisteltaessa lähtökohtana ovat vahvistunut asemakaava sekä alueen rakentamistapaohjeiden suositukset. Porin kaupunki kuulee asiasta osallisia kiinteistönomistajia hulevesisuunnitelman valmistelussa MRL 62§ mukaisesti.

6.14. Asemakaavan toteutumisen vaikutukset tulvasuojeluun

Jokitulvavaara kaava-alueelta poistuu kokonaan, jos asemakaava ja tulvauoman ja Järviojan suojavallit toteutetaan. Tällöin vesi ei enää pääse nousemaan Kokemäenjoesta eikä Järviojasta asuinalueille. Jokitulvaa voisi tulvauoman rakentamisen jälkeen jatkossa esiintyä alla olevan kuvan mukaisilla alueilla. Tulvakorkeus +3.0 N2000. Alla olevan kuvan tilanteessa, asemakaavassa ratkaistaan Järviojan uoman muuttamisella ja sen juoksun sulkemisella tulvapatojen väliin pohjoisosan omakotikorttelien 31-35 tulvasuojelu. Pakankujan korkeusasemaa muutetaan siten, että se toimii patovallina Järviojan tulvimista vastaan. Mahdolliset Pakankujan alittavat ojarummut suljetaan ja hulevedet ohjataan hulevesialtaisiin ja/tai pumppaamoon.



Kuva 34, 1/250a jokitulva ja merivedenkorkeus + 140 cm, tulvamallinnus. Sininen kuvaa meriveden tulvimista jokitulvan kanssa samanaikaisesti, viivoitettu alue sitä osaa maa-alueesta, joka jäisi tulvan alle ilman Kokemäenjoen tulvapatoja. (Lähde: Tulvakeskus, meri- ja jokitulvamallinnus 16.3.2023.)

7. KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

7.1. Rakentamiseen liittyviä määräyksiä - rakennuskielto

Lotskerin kaupunginosaa suojataan N2000 +3.50 korkuista vesistötulvaa vastaan Kokemäenjoen tulvaporakentein. Maakuntakaavan tulvasuojelua koskevan suunnitelmämääräyksen ja MRL 53§ perusteella määrätään, että uudisrakennuksen rakentaminen kaava-alueelle on kielletty kortteleissa 31 – 35 kahden vuoden ajan kaavan vahvistumisesta lukien. Kieltoa voidaan tarvittaessa jatkaa Porin kaupungin päätöksellä, jos tulvauoman toteuttaminen patovalleineen on silloin yhä kesken. Rakennuskielto kumotaan, kun tulvauomat patovalleineen ja muut tulvasuojaukset on rakennettu ja kaava-alue on toimivan vesistötulvasuojauksen piirissä. Asemakaava-alueen rakentamisen ohjeistus on esitelty seikkaperäisemmin Lotskerinmäen alueen erillisessä rakentamistapaohjeessa.

7.2. Kaavamerkintöihin liittyvät asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset on osoitettu kaavakartan eri kaavayksiköissä näkyvillä symboleilla ja kirjaintunnuksilla, jotka on lueteltu seuraavassa:

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

AP-27

Asuinpienalojen korttelialue. Olevaa rakennuskantaa täydennettäessä uudisrakentaminen tulee sovittaa olevaan rakennettuun ympäristöön massoittelemalla, materiaalin ja värien osalta. Olevien rakennusten julkisivuihin kohdistuvien korjaus- ja muutostöiden tulee sopeutua sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ominaispiirteisiin. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 15% ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liike- ja työtilaa varten.

AP-28

Asuinpienalojen korttelialue. Uudisrakentaminen tulee sovittaa olevaan rakennettuun ympäristöön massoittelemalla, materiaalin ja värien osalta. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 15% ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liike- ja työtilaa varten. Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto tai kaksilapainen pulpettikatto ja talousrakennusten kattomuoto on harjakatto. Asuinrakennuksen harjakaton kattokaltevuus on 1:1,5 ja pulpettikaton kattokaltevuus 1:2,5. Talousrakennusten ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 4m.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AR-19

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Päärakennuksen kattokaltevuus on 1:3 - 1:2, autosuojien ja talousrakennusten 1:5 - 1:3. Tontille on osoitettava vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

AO-121

Erillispienalojen korttelialue. Uudisrakentaminen tulee sovittaa olevaan rakennettuun ympäristöön massoittelemalla, materiaalin ja värien osalta. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 15% ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liike- ja työtilaa varten. Asuinrakennusten kattomuoto on harjakatto tai kaksilapainen pulpettikatto ja talousrakennusten kattomuoto on harjakatto. Asuinrakennuksen harjakaton kattokaltevuus on 1:1,5 ja pulpettikaton kattokaltevuus 1:2,5. Talousrakennusten ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 4m.

AL-83

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/100 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa muilla tonteilla.

Liike- ja toimistotiloja saa sijoittaa vain asuintilojen alapuolelle. Rakennusten kaupunkikuvaa muodostaviin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella kadunpuoleisilla julkisivun osilla. Julkisivupintojen tulee olla pääosin kivimateriaalia. Julkisivuissa tulee suosia ehyitä seinäpintoja.

AV-10

Asuinrakennusten sekä kasvihuone-, avomaa- ja taimitarhavihjelyn korttelialue.

Tontin pinta-ala tulee olla vähintään 3500 m².

Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksiasuntoista erillispientalaa.

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 ilmeessä tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus entisen maatilakeskuksen pihapiirin ympäristöön. Olemassa olevia talousrakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä rakennusten sijoituksesta ja kokonaisrakennusoikeudesta on määrätty.

ATY-9

Asuinrakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtila- ja varistorakennusten korttelialue. Asuinrakennukset tulee rakentaa erillisenä. Tontin pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m². Tonteille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, joka yli 2500 m² kokoisella tontilla saa sisältää kaksi asuntoa. Alueelle saa rakentaa muuta kuin asumista palvelevia tiloja enintään 50 % kokonaiskerrosalasta. Rakennusten sijoittelussa ja ilmeessä tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus entisen maatilakeskuksen pihapiirin 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 kokonaisrakennusoikeudesta on määrätty.

KTY-9

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia liike-, toimisto-, viihde-, majoitus-, tuotanto-, varasto- ja julkisia tiloja. Alueelle saa lisäksi rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1ap/80 m².

Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolella LPA-alueella, jonka etäisyys on enintään 300 m tai viereisillä tonteilla.

KTY-15

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia liike-, tuotanto- ja varastotiloja sekä niitä palvelevia aputiloja. Rakentamisessa tulee suosia loivaa harjakattoa, alle 500 k-m² apurakennukset voivat olla pulpettikattoisia. Rakennusten kattorakenteiden ylin korkeusasema ei saa ylittää +14.00 (N2000). Korttelialueella sallitaan naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen ja huoltoliikenteen järjestämiseksi. Ulkovarastointiin käytetyt piha-alueet tulee näkösuojata apurakennusten tai istutusten avulla. Rakennusten kaupunkikuvaa muodostaviin piirteisiin suhteessa avoimeen ympäröivään maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

VP

Puisto.






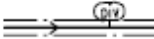


VL

Lähivirkistysalue.

E-w

Erityisalue, juopaa / rinnakkaisjokea 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 Varvourinjuovan ja Toejoen aiemmin hoitamaa tarkoitusta.

Alueen vaiheittaiset toimenpiteet tulee sovittaa ympäröivään maankäyttöön siten, että vesiaiheita, maaston muotoilua ja istutuksia hyödyntäen alue toimii viihtyisänä virkistysalueena ja samalla tekniset verkostot ja yhteydet tulee järjestää osana ympäröivän kaupunkirakenteen muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden muutosta.

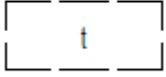
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
	Avo-oja tai painanne Merkintä osoittaa tontilla / alueella likimääräisen sijainnin kaupunkipurolle tai painanteelle, joka tulee rakentaa sadetulvan varalta pintavesien johtamiseksi avo-ojaverkostoon.
	Ohjeellinen tontin raja.
55.	Kaupunginosan numero.
LOTSKERI	Kaupunginosan nimi.
LOTSKERINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250+50	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II u 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
+3.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
32	Korttelin numero.



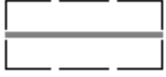
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



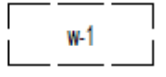
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



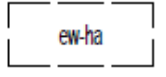
Ohjeellinen rakennusala, jolla rakennuksen harjasuunta osoitetaan viivalla.



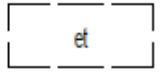
Ohjeellinen rakennusala, jolla nuoli osoittaa sen sivun johon rakennus on rakennettava kiinni.



Alueen osa, joka ohjeellisena on varattu pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi vesialueeksi.



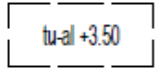
Alueen osa, joka osoittaa padon harjan ohjeellisen sijainnin.



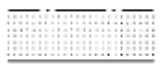
Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta tai laitosta varten varattu alueen osa.



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



Ohjeellinen alueen osa, jolla tulee rakentaa tulvapenger esimerkiksi kevyen liikenteen väyliä noudatellen vähintään tasoon N2000 +3.50.



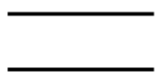
Istutettava alueen osa.



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



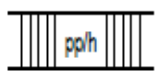
Säilytettävä/istutettava puurivi.



Katu.



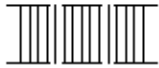
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



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



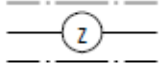
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.



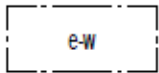
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



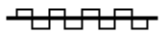
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



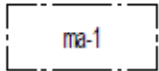
Sähkölinaa varten varattu alueen osa.



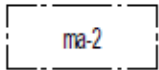
Kadun tai liikennealueen alittava lisäjuovan/lisäjoen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Maisemallisesti arvokkaan metsittyneen kiviröykkiön likimääräinen sijainti, jonka luonteen säilyttämiseen viheralueen kunnossapidossa ja alueen käytössä on kiinnitettävä erityistä huomiota.



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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle ei sallita rakentaa maanpinnan alapuolisia tiloja, kuten kellareita. Rakennusten perustamisessa tulee ensisijaisesti käyttää paalutettuja matalaperustusrakenteita ja kantavia alapohjia, tuulettuvan alapohjarakenteen käyttäminen on suositeltavaa. Rakennusten ja piha-alueiden routasuojauksen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tontin maanpinnan tasoa voidaan nostaa asuinrakennusta kohti enintään 0,50 metriä viereisen kadun tasosta. Tontit tulee aidata puistoa vastaan. Tontin rakentamattomat osat on istutettava.

Rakennustoimenpiteissä ja niiden suunnittelussa tulee huomioida koko kaava-alueella maaperässä esiintyvät sulfittimaat.

Yleisten alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon hulevesien hallinta erillisesti laadittavan hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään ensisijaisesti syntypaikkallaan. Asuintonttien hulevedet tulee ohjata suodattaviin/viivytäviin rakenteisiin ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon tai purkamista vesistöön. Naapuritonttien asukkaat voivat keskenään sopia yhteisistä hulevettä viivästyttävistä tai imeyttävistä rakenteista, joista on tehtävä kiinteistöasite kaikkien siihen osallistuvien osapuolten kesken. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alueen tonteille rakennettaessa tulee toteuttaa hulevesien viivytyrakenteita yhteen lasketulta mitoitustilavuudeltaan 0,5 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Ennen lisäoman toteuttamista, sille varattulla alueella (E-w) saa käyttää luontopohjaisia ratkaisuja hulevesien hallintaa varten, kuten suuremman väliaikaisen hulevesialtaan rakentamisen, johon alueen pintavedet johdetaan joko avo-ojin tai pumppaamalla.

AR-, AP-, ja AO- kortteleissa rakennusten vähimmäisetäisyys voi perustellusta syystä olla alle 8 metriä, mikäli rakenteellisin tai muilla keinoin huolehditaan palon leviämisen rajoittamisesta.

Ajoneuvojen pysäköintipaikkoja tulee AO- ja AP- alueilla olla 2ap/asunto ja AR- alueilla 1,5 ap/asunto. AL- alueella pysäköintipaikkoja tulee olla kaavamääräyksen lisäksi 2 liikuntarajoitteisten paikkaa.

Uudisrakentamisessa esitettyä katon harjasuuntaa tulee noudattaa.

Ennen Järviojan tulvapadon valmistumista on kortteleissa 31-35 rakennuskielto.

7.3. Asemakaava-alueen nimistö

Alueella säilyvät kadunnimet ovat: HYVELÄNRAITTI, LOTSKERINTIE, LOTSKERINKUJA, LOTSKERINRINNE, PAKANKUJA ja NUOTTAKUJA. Uusia alueelle tulevia kadunnimiä ovat: LOTSKERINPERÄ, HELAVALKEANTIE, TULVAHAANKUJA, LETTOKUJA, HIESKOIVUNKUJA, TULVANIITYNKUJA, TULVANIITYNTIE, KUIVURINKUJA, KUIVURINTIE, PESÄLÄNKUJA, KAITALANKAARI, SARKATIE, TOIVONKUJA, ALVIN KUJA, PIENNARKUJA, TAMMILEHDONKUJA ja HAVASKUJA.

Maanmittausrekisterissä olevat kiinteistötunnukset päivittyvät, kun alueesta tulee kaavoitettu kaupunginosa. Tarvitavat alueen uudet kadunnimet on, siellä missä se on ollut mahdollista, otettu kyseisen kaavakadun ympäristössä kaavoitusvaiheessa käytössä olleista tilannimistä tai alueella vaikuttaneesta henkilöstä. Näin ne, kuten paikannimet usein, säilyttävät pysyvästi viittauksia kyseisen lähiympäristön historiaan. Valmisteluvaiheessa on tarkastettu, ettei liian samanlaisia kadunnimiä esiinny Porissa tai lähikunnissa.

Kaava-alueen puistonimet viittaavat alueen kasvillisuuteen tai lähistön paikkojen nimiin tai ne tukeutuvat viereisen uuden kadun nimeen tai se on jatkoa viereisen kaava-alueen puistolle tai puistolle on keksitty täysin uusi nimi. Uusia puisto- ja viheralueiden nimiä ovat: JUOVANRANTA, TOIVOLANRANTA, NOUKKALANPUISTO, ISOPIHLAJANPUISTO, KUIVURINMÄENPUISTO, NUOTTAPELLONPUISTO, PIENNARPUISTO, PIKKUPIHLAJANPUISTO, RAITTIPUISTO, HELAPUISTO, PESÄLÄNPUISTO ja JALOSYREENINPUISTO. Valmisteluvaiheessa on tarkastettu, ettei samanlaisia puistonimiä esiinny Porissa.

8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1. Rakentamisen toteutus Lotskerissa

Nykyistä asutusta täydentävä asuinrakentaminen pääsee alkuun, kun alueen katuverkosto on rakennettu riittävän laajaksi. Asuinrakentaminen etenee toteutuvien kiinteistökauppojen ja vireille jätettyjen rakennuslupa-

hakemusten mukaisesti. Hankkeet toteutuvat yksityisten yritysten ja alueen kiinteistönomistajien rakennuttamina erillisprojekteina sekä kaupungin tontteja vuokraavien yksityishenkilöiden tai yritysten omina rakennusprojekteina. Rakentaminen alueella voi alkaa aikaisintaan kulloisenkin korttelialueen alueinfran toteuttamisen jälkeen.

8.2. Lotskerin alueinfran toteutussuunnittelun lähtökohdat

Vahvistunut *asemakaava* hulevesiratkaisuineen luo Lotskerin alueinfran toteutussuunnittelun keskeiset lähtökohdat. Tulvapatot rakennetaan alueen nykyisille peltoalueille suojaamaan asuinalueita uuden tulvauoman jokitulvalta ja Järviojan tulvimiselta. Joiltakin osin alueinfran rakentamista voidaan lykätä odottamaan mahdollisia maakauppoja tai aluevaihtoja.

Alueelle pitää tehdä kaavan vahvistuttua uusi kokonaisvaltainen hulevesisuunnitelma, joka huomioi eri toteutusvaiheet. Alueelta maaperätutkimuksissa löydetty *sulfidisavi* edellyttää asiantuntevaa pysyvien ja työnaikaisien infrarakenteiden toteutussuunnittelua. Hapanta valumaa on torjuttava alueinfratyön työnaikaisilla kuivatusjärjestelyillä sekä myöhemmin tapahtuvan asuinrakentamisen yhteydessä ja muutoinkin.

8.3. Suositukset Lotskerin alueinfran rakentamiseksi

Koska alue on jo osittain asuttu, joudutaan sekä tulvauoman rakentaminen että alueinfran toteuttamisaikataulu yhteensovittamaan siten, että nykyisten asukkaiden tieyhteydet turvataan keskeytyksettä. Tieyhteyksien rakentamisaikataulu ohjaa muun alueinfran rakentamisaikataulua. Alueinfran rakentaminen tulee aloittaa alueen asumattomista osista työnaikaisten kuivatusjärjestelyjen ja nykyisille asukkaille aiheutuvan vähäisemmän haitan vuoksi. Työn edistymisen myötä siirrytään rakentamaan muita osia. Infrarakentamisen suorittavan yksikön tulee laatia alueelle työsuunnitelma ja tiedottaa siitä asukkaille.

8.4. Lotskerin asemakaavan toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seurataan Porin kaupungin kaupunkisuunnittelun, teknisen toimialan ja rakennusvalvontayksikön neuvonnalla ja valvonnalla.

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 8.5.2023

Risto Reipas
kaupunkisuunnittelupäällikkö

LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	28.04.2023
Kaavan nimi	LOTSKERI 55. kaupunginosan 1. asemakaava 609 1579 (Lotskerinmäki)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.12.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	609 1579
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	77,8190	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	77,8190
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	77,8190	100,0	107992	0,14		
A yhteensä	36,5205	46,9	88184	0,24		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9336	5,1	19668	0,50		
T yhteensä						
V yhteensä	17,2119	22,1	140	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	13,2914	17,1				
E yhteensä	6,8616	8,8				
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					

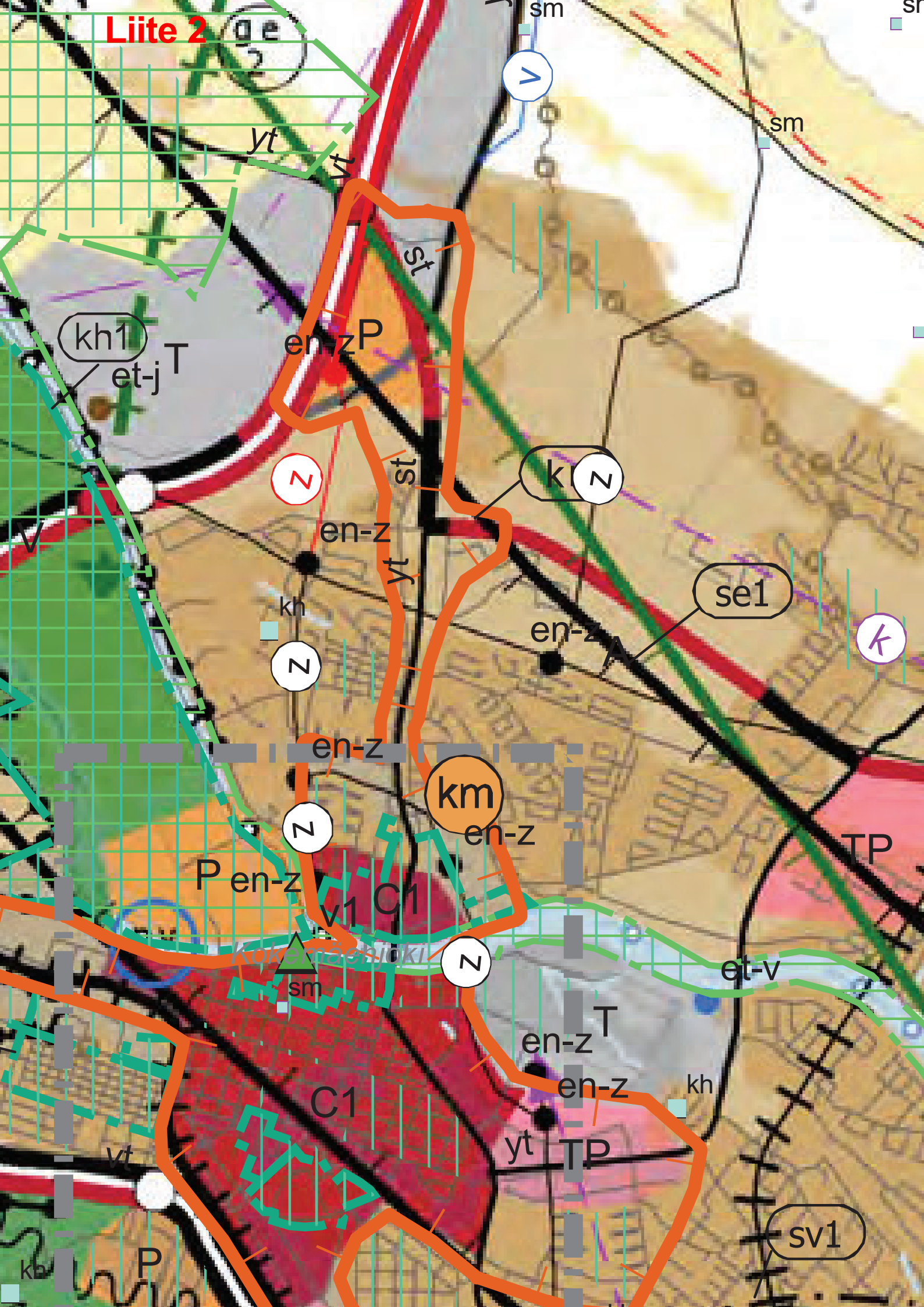
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset	Suojeltujen rakennusten muutos
-----------------	-----------------------	--------------------------------

	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

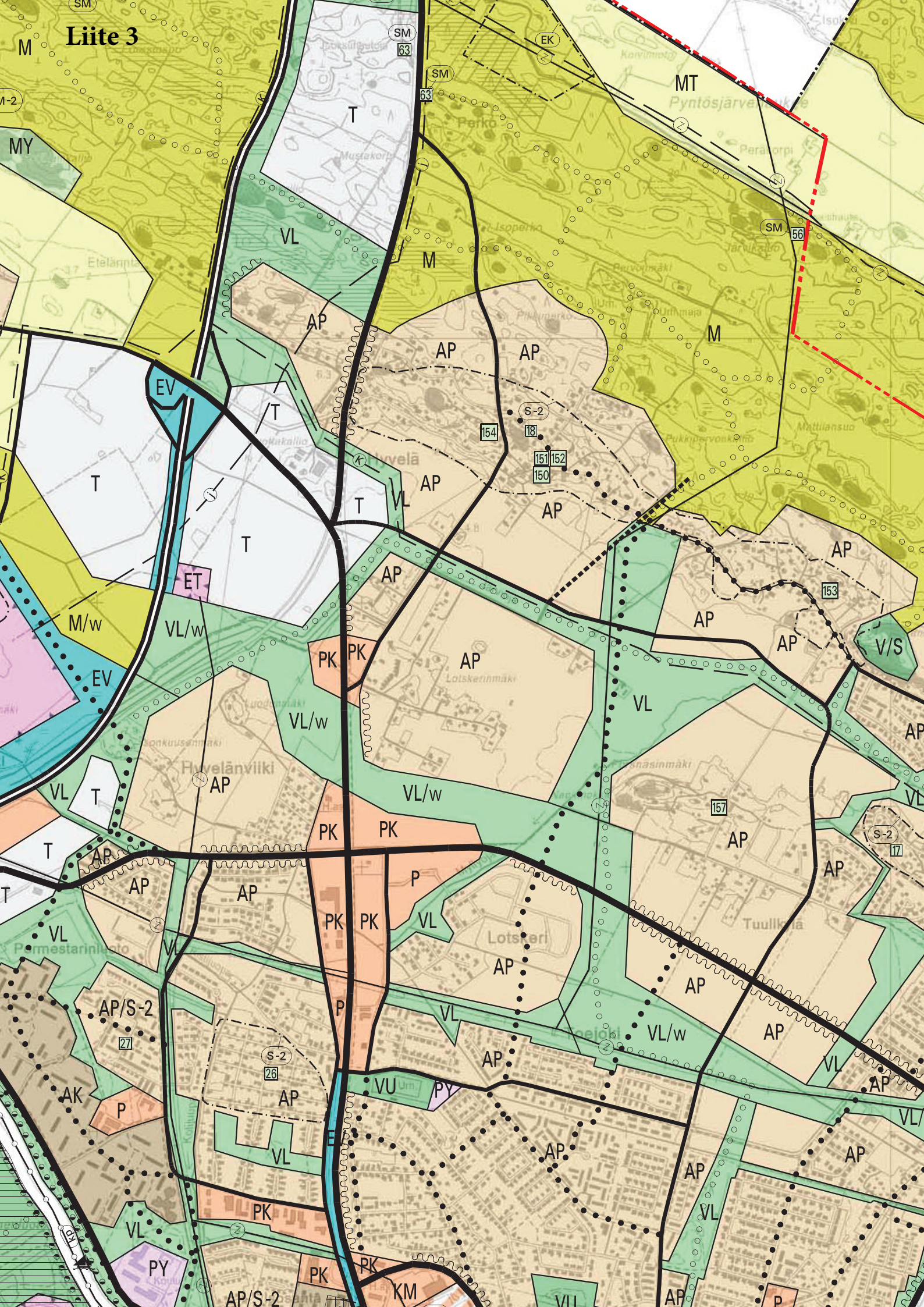
Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	77,8190	100,0	107992	0,14		
A yhteensä	36,5205	46,9	88184	0,24		
ATY	0,9751	2,7	505	0,05		
AV	2,4060	6,6	2736	0,11		
AP	6,4033	17,5	17174	0,27		
AR	14,9409	40,9	49211	0,33		
AO	11,3924	31,2	17350	0,15		
AL	0,4028	1,1	1208	0,30		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,9336	5,1	19668	0,50		
KTY	3,9336	100,0	19668	0,50		
T yhteensä						
V yhteensä	17,2119	22,1	140	0,00		
VP	1,1639	6,8	40	0,00		
VL	16,0480	93,2	100	0,00		
R yhteensä						
L yhteensä	13,2914	17,1				
Kadut	13,2914	100,0				
E yhteensä	6,8616	8,8				
E-w1	6,8616	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

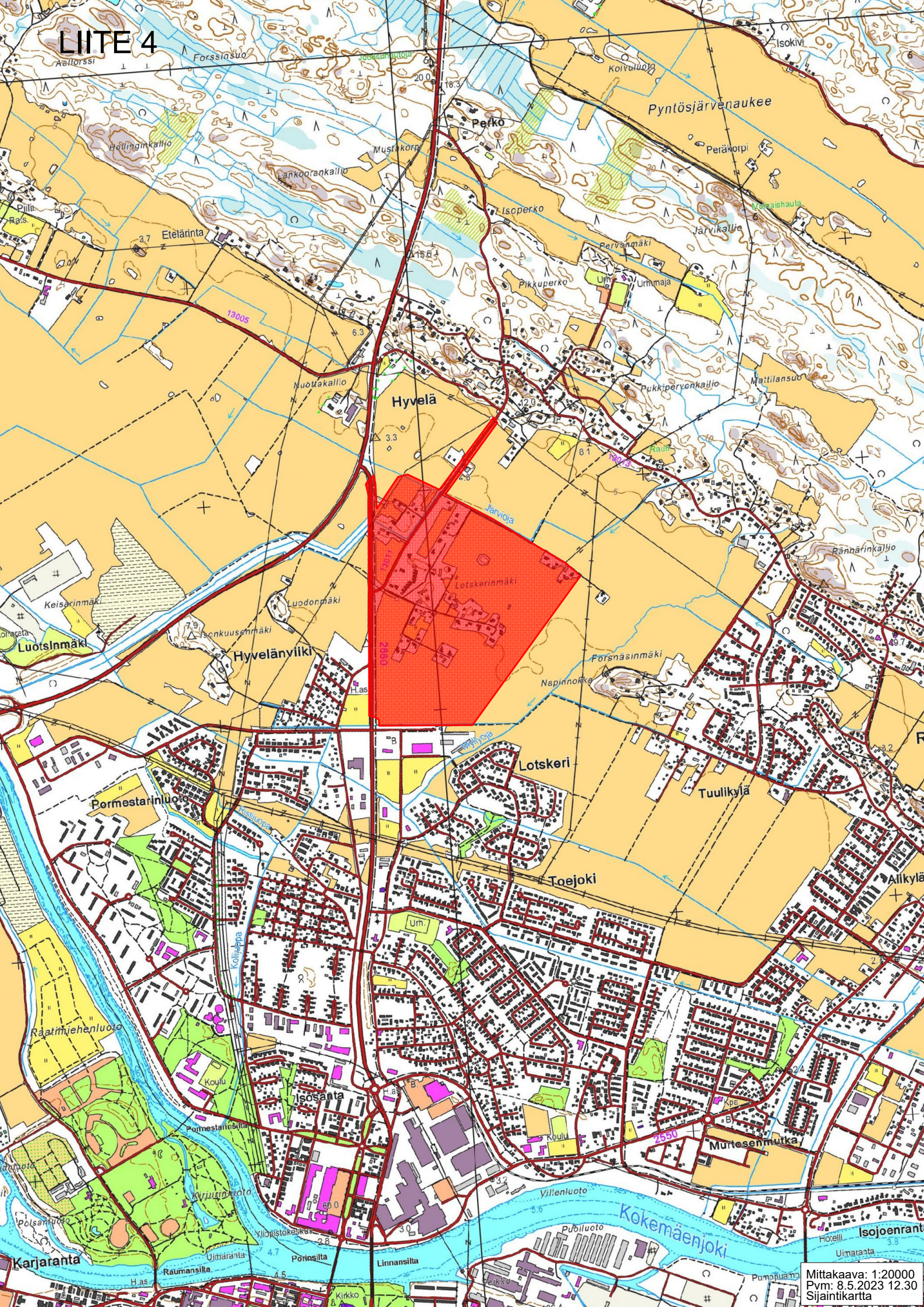
Liite 2



Liite 3



LIITE 4



Mittakaava: 1:20000
Pvm: 8.5.2023 12.30
Sijaintikartta

Liite 5
asemakaavaehdotus
609 1579





PORIN KAUPUNKI

LOTSKERI 55. kaupunginosan 1. asemakaava 609 1579 (Lotskerinmäki)

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.



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu 3.12.2010,
tarkastettu 16.12.2020,
tarkastettu 8.5.2023
Asemakaavan tunnus 609 1579 Asemakaavan
diaari PRIDno-2020-6537 (vanha
KAUS 1421/612/2010)

Sisällysluettelo

1. OSOITE	3
2. ALOITE	3
3. SUUNNITTELUALUE	3
4. LÄHTÖTIEDOT	5
4.1. Maakuntakaava	5
4.2. Yleiskaava	8
4.3. Asemakaava	9
4.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri	10
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET	11
5.1. Alueen kuvaus	11
5.2. Tavoitteet	11
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	12
7. OSALLISET	12
8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	13
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaiheet	13
8.2. Ehdotusvaihe	13
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	14
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	14
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu	14
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	14
9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT	15

1. OSOITE

Kaava-alue on laaja ja siihen sisältyy nykyinen taajama, joka levittäytyy Nuottakujan, Lotskerintien, Lotskerinrinteen, Lotskerinkujan, Pakankujan sekä Hyvelänraitin (13011) eteläosan alueelle.

2. ALOITE

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta. (Porin kaupungin viimeisimmän kaavoituskatsauksen ja -ohjelman 2022-2024 kohde P5)

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu pohjoiseen kantakaupunkiin kauppatorilta pohjoiseen n. 3,5-4 km etäisyydelle, Pohjoisväylän ja maantien 2660 risteyksestä koilliseen peltoalueiden ympäröimälle taajama-alueelle. II ljuonnoksessa pinta-alaltaan noin 76,4 ha kokoisen suunnittelualueen rajat ovat etelässä Pohjoisväylä, lännessä maantie 2660 ja pohjoisessa Pakankuja. Kaavahankkeen alkuperäiseen rajaukseen on tehty luonnosvaiheen ensimmäisen nähtävillä olon (11.-27.6.2011) jälkeen useita muutoksia. Kaava-alueen itäraja kulkee Pakankujan ja voimajohdon linjan risteuksen kohdalta siten, että se ulottuu asemakaavoitettuun Juovanrannan puiston ja lisäuoman alueeseen asti.



Asemakaavaluonnoksen alkuperäinen kaava-alue-rajaus ensimmäisen kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä 2011 kesäkuussa.

Kesäkuussa 2011 nähtävillä ollut kaavaluonnosta kehitettäessä kaava-alerajaukseen on tehty sitä supistavia muutoksia maanomistuksen mukaan kaava-alueen itäpuolella. Kaava-aluetta laajen-

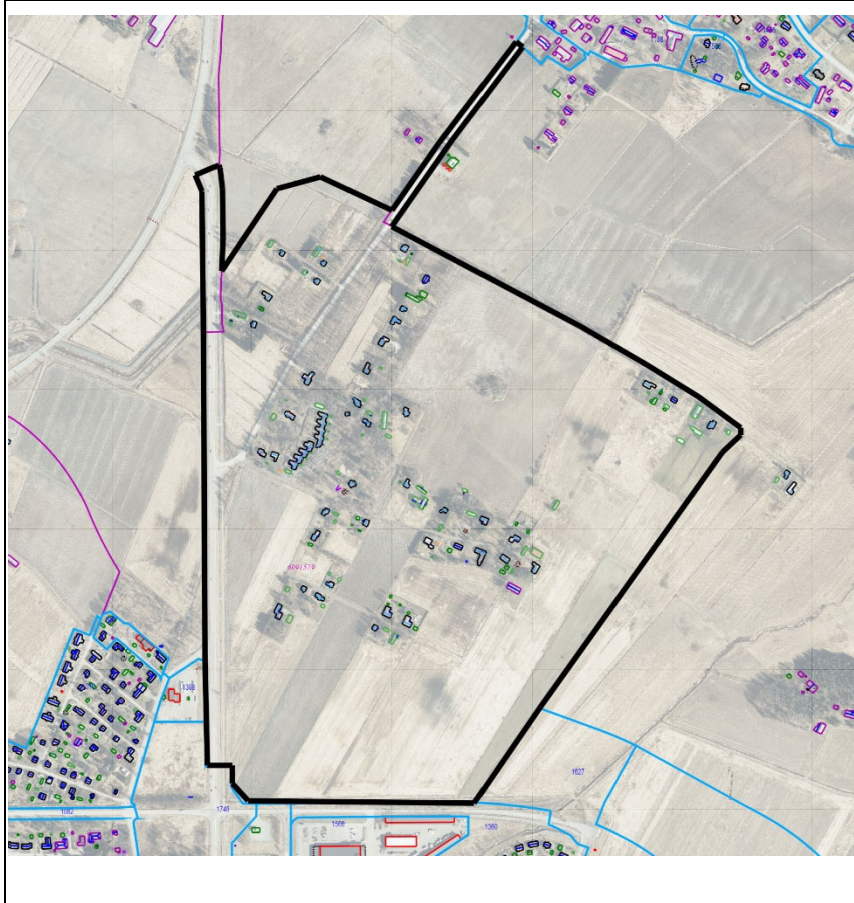


*Kaava-alueen muutettu alerajaus
16.12.2020 luonnosvaiheen päivitetyn
aineiston nähtävillä olon yhteydessä
17.12.2020.-29.1.2021.*

nettiin luoteiskulmassa Järviojan linjan muutoksen kaavallisten edellytysten parantamiseksi. Raja-
muutosten tuloksena kaava-alerajaus II kaavaluonnoksessa oli 6,1 ha pienempi kuin ensimmäi-
senä nähtävillä olleessa luonnoksessa.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualueeseen otettiin mukaan lisää mt2660 aluetta pohjoisosasta katu-
alueeksi, sekä Hyvelänraitin pohjoiseen suuntaava osuus Hyvelän asemakaava-alueeseen saakka.
Asemakaava-alueen pinta-alaksi muodostui lopulta noin 77,82 ha.

Kaava-alueen liittyminen tieverkkoon, edellä mainittujen tiealueiden ottaminen mukaan asemakaa-
vaan katualueiksi sekä kaava-alueen eteläosan korttelialueisiin tehdyt muutokset Lotskerin asema-
kaavoitettavalle alueelle tehdyn liikenneselvityksen perusteella, eivät olleet suunnitelman alue ja
tavoitteet huomioon ottaen sellaisia, että alueen kaavoittamisen kannalta kaavaluonnosta olisi ollut
tarpeen asettaa kolmannen kerran nähtävillä. Kaavan idea ja rakentumisen määrä eivät olleet eh-
dotusvaiheessa muuttuneet liikaa. Kaava-alueen laajuus muuttui tässä tarkastelussa noin 7,3 ha II
kaavaluonnosta suuremmaksi.



Asemakaavaluonnoksen aluerajaus ehdotusvaiheeseen. Vaasantien (mt2660) alueesta muodostetaan VT8:n liittymän alueelle saakka katualuetta ja Hyvelänraitti peltoalueella otetaan mukaan Hyvelän kaava-alueeseen saakka.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

Taajamatoimintojen merkinnällä (A) osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisaalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Alla on lainattu maakuntakaavan taajamatoimintoja koskevan suunnittelumääräyksen osuus, joka on vaihemaakuntakaava 2:n jälkeenkin pysynyt muuttumattomana.

Suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

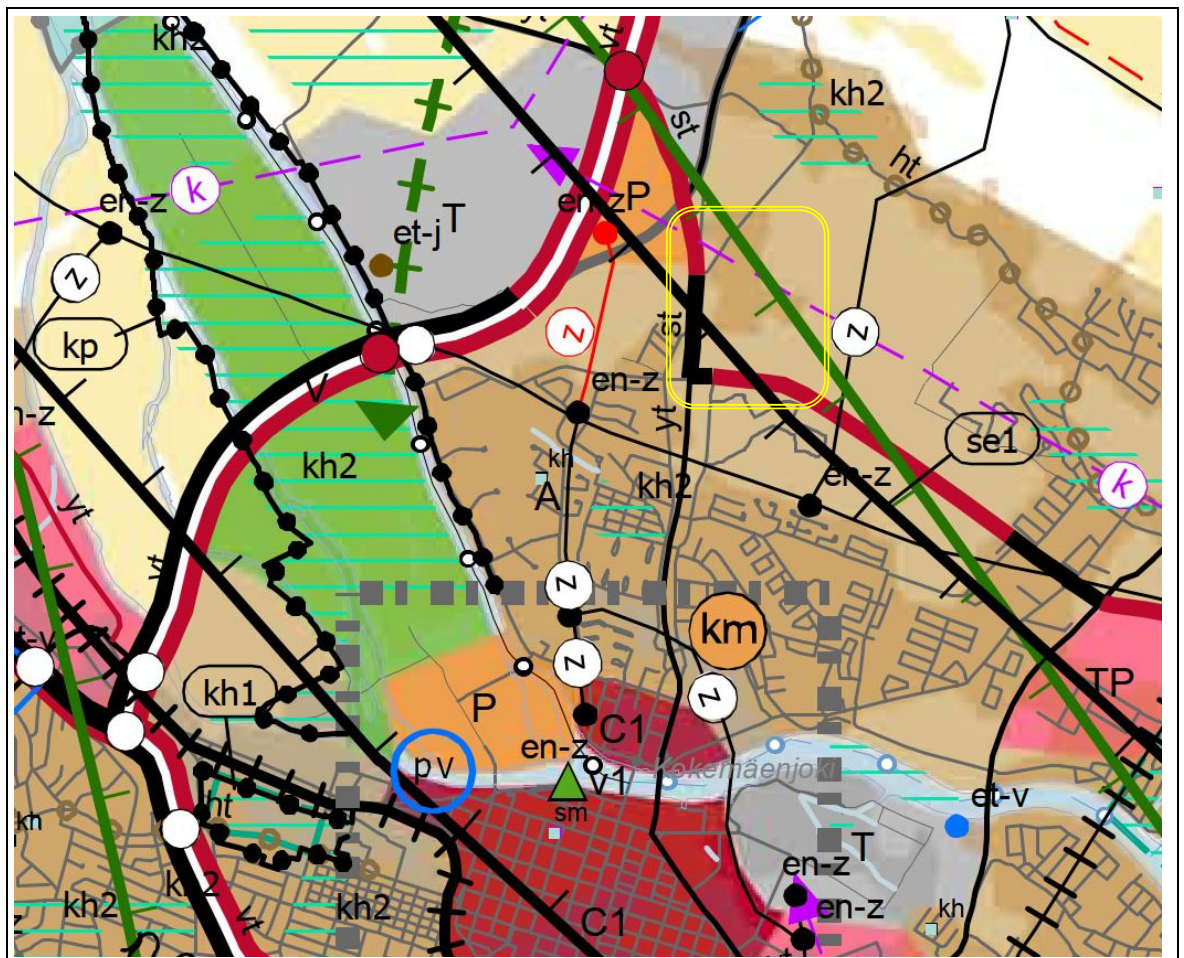
Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Suunnittelualan länsirajassa kulkeva maantie 2660 on osoitettu maakuntakaavassa seututienä/pääkatuna. Kaava-alueita etelästä rajaavan Pohjoisväylän jo rakennettu alkupää sekä sen vielä toteuttamaton osuus on merkitty seututienä/pääkatuna ja on eroteltu toisistaan värityksensä osalta (oleva/uusi = musta/punainen). Kaavamuuosalueen lounaispää kuuluu Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin vuoksi selvitysalueeksi merkittyyn alueeseen (se-1). Lisäksi koko alue sisältyy laajempaa seutukunnan mittakaavassa määriteltyyn matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv-2). Kaava-alueen koilliskulman lähellä, kohdealue-eräyksen ulkopuolella kulkeva Carunan 110 kV ilmajohto on merkitty olevaksi voimalinjaksi (z).

Vaihemaakuntakaavat 1 ja 2

Maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita käsittelevällä **Satakunnan vaihemaakuntakaava 1**:llä (YM 3.12.2014, KHO 6.5.2016) ei ole ohjausvaikutusta tämän asemakaavamutoksen suunnitteluun.



Ote maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen sijainti on osoitettu keltaisella kaksoisviivalla.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (Satakunnan Maakuntavaltuusto 17.5.2019) käsittelee maakuntatasolla ympäristön ja talouden kannalta kestäviä energiantuotannon muotoja, soiden monikäyttöä, kaupan verkon kehittämistä sekä maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimisen teemakokonaisuutta.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Vaihemaakuntakaava sisältää maakuntakaavaan nähden lisäyksenä merkinnän tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeestä (km), jonka sisälle asemakaavan sekä läntinen että eteläinen rajavyöhyke sijoittuu.

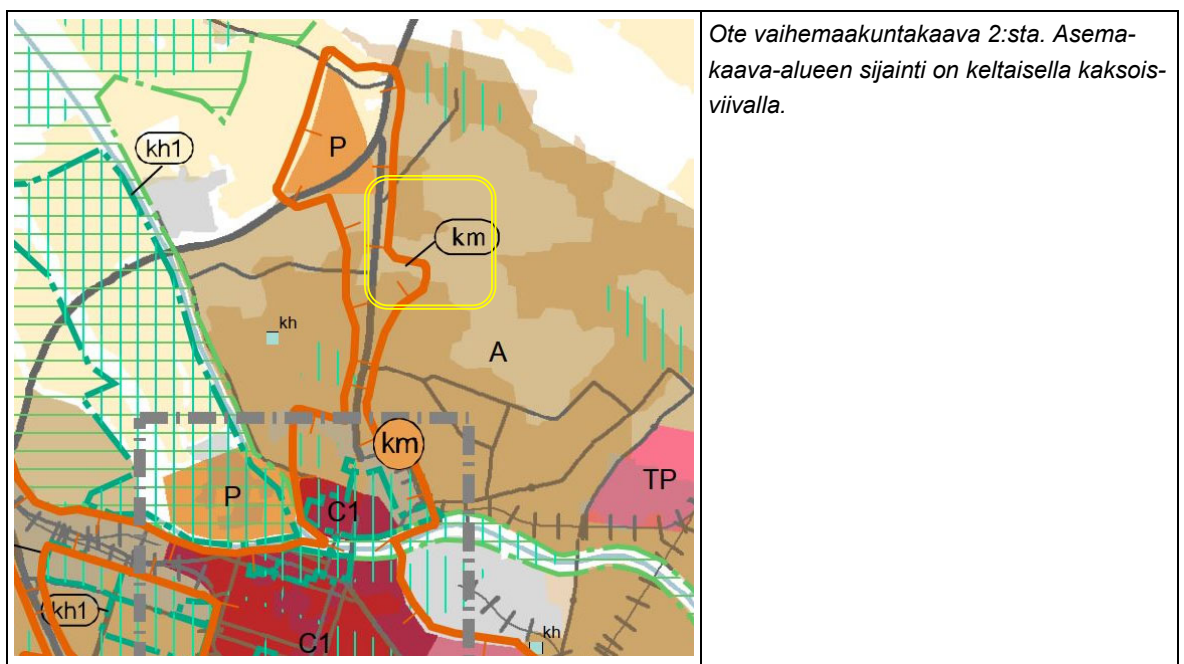
Vaihemaakuntakaava 2:ssa on päivitetty taajamatoimintojen aluetta (A) koskevaa suunnittelumääräystä kaupan palveluverkon osalta seuraavasti:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

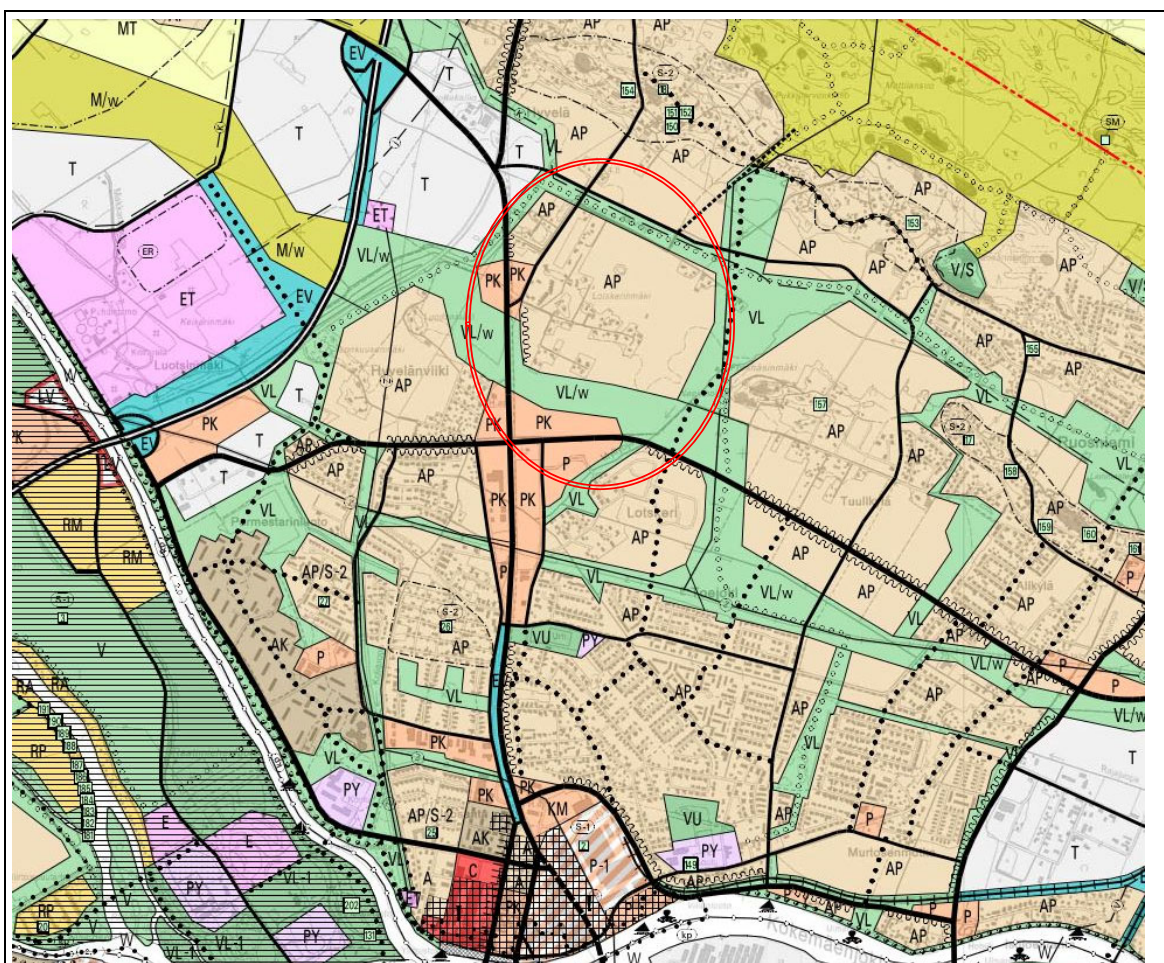
Muilta osin vaihemaakuntakaava 2 ei sisällä merkintöjä tai määräyksiä, joita olisi syytä huomioida asemakaavamuutoksessa alueen kehittämisessä.



4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007), joka oikeusvaikutteisena ohjaa asemakaavantason suunnittelua, asemakaava-alueen keskeinen osa on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Kaava-alueen eteläinen vyöhyke on osoitettu yleiskaavassa yksityisen palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Aluetta lännestä ja etelästä rajaavat mt2660 ja Pohjoisväylä ovat yleiskaavassa merkitty pääkaduiksi. Yleiskaavassa Hyvelänraitti on osoitettu kokoojakaduksi. Kaava-alueen ulkopuolelle jää Järviojan tuntumaan osoitettu itä-länsi suuntainen nk. Hyvelän ohi-tusväylä.

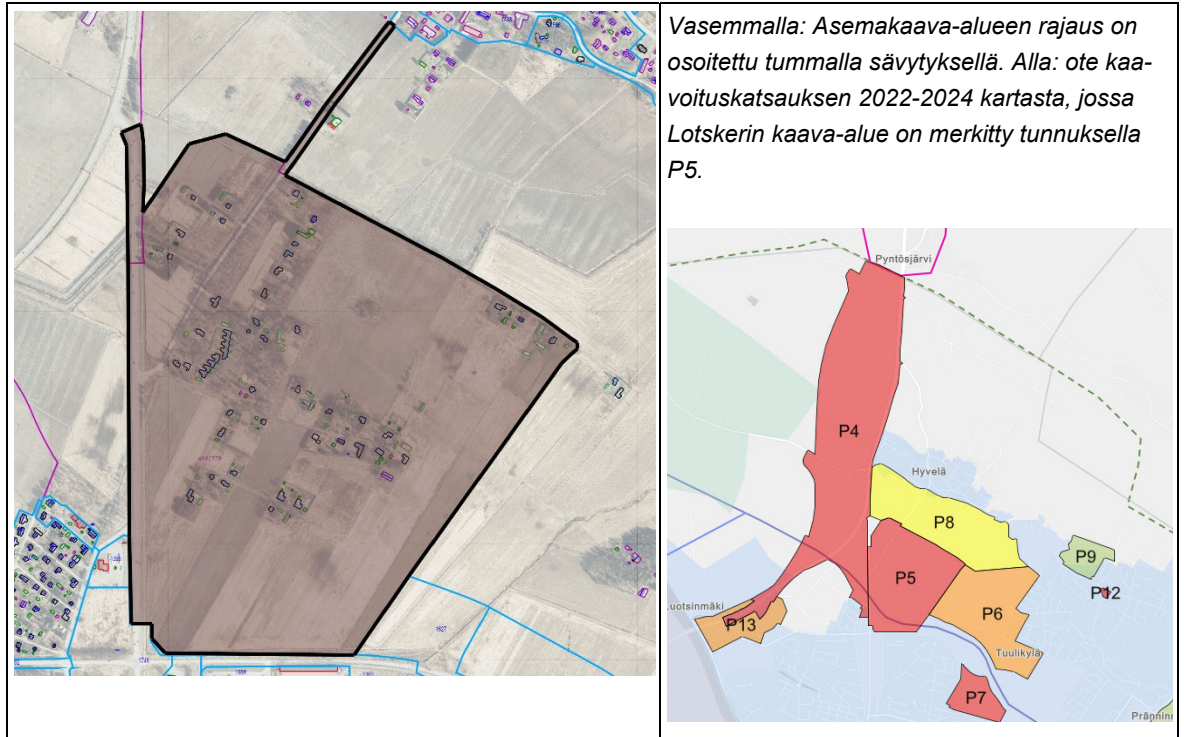
Yleiskaavassa suunnittelualueen eteläistä osaa halkoo lähivirkistysalueen vyöhyke, jota lisämääräyksen mukaan "voidaan varautumissuunnitelman mukaan käyttää tulvavesien johtamiseen" (VL/w). Pohjoisväylän ja mt2660:n risteysalueella on osoitettu yksityisen palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK), kuten pienempi alue pohjoisempana, Hyvelänraitin ja mt2660:n risteysalueella. Sen pohjoispuolinen alue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Hyvelänraitin itäpuolinen asemakaavoitettava alue on osoitettu lähes kokonaisuudessaan pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Alueen pohjoisrajassa kulkevan Pakankujan yhteyteen on osoitettu yleiskaavassa ulkoilureitti. Suunnittelualueen itärajan ulkopuolella kulkevan etelä-pohjoissuuntaisen voimalinjan merkinnän kanssa on osoitettu pääkatuverkkoa täydentävä kevyenliikenteen reitti.



Ote yleiskaavasta. Asemakaavamuutoksen kohde on merkitty karttaotteeseen punaisella kaksoisviivalla.

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu eteläosissa asemakaavoihin **609 1360, 609 1176, 609 1627, 609 1398 ja 609 1748.**

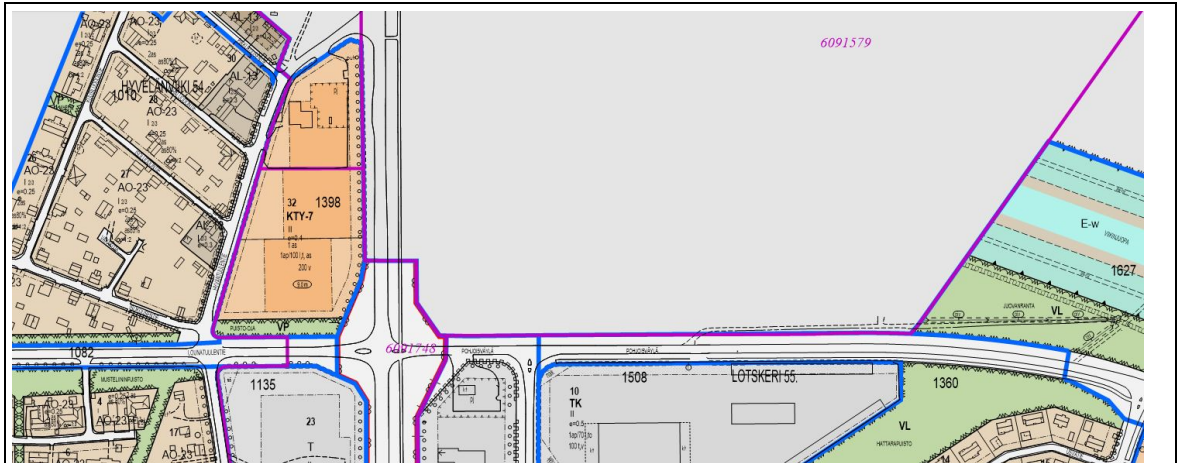


Vasemmalla: Asemakaava-alueen rajausta on osoitettu tummalla sävytyksellä. Alla: ote kaavoituskatsauksen 2022-2024 kartasta, jossa Lotskerin kaava-alue on merkitty tunnuksella P5.

Porin kaavoituskatsauksen ja –ohjelman 2022-2024 mukaan tässä OAS:ssa ehdotuksena esiteltävän asemakaavahankkeen alue on ollut viimeisen vuosikymmenen aikana osa useita rinnakkain kehitettyjen asemakaavojen sarjaa, joiden tarkoitus on ollut täydentää nk. Porin kantakaupungin pohjoisen asumiskehän asemakaavoitettua aluetta. Kaavoituskatsauksen kohteista kaava-alueeseen rajautuvat: Länsi-luode – suunnassa HYVELÄNVIIKI 54., HYVELÄ 56. JA PERKO 90. 1. asemakaavan ja asemakaavan muutoksen **609 1600** (Valtatie 8 ja yritysalue) alue, joka on ollut asemakaavaehdotuksena nähtävänä 17.9.-16.10.2015, itäpuolella lähimmät ajankohtaiset kaavoituskatsauksen kohteet ovat olleet 16.6.2020 lainvoimaiseksi tullut Pohjoisväylän asemakaava **609 1653** sekä lainvoimaiseksi 9.7.2021 tullut Lotskeri-Ruosniemi kaupunginosaan sijoittuva pientalovaltaisen alueen täydennyskaava **609 1734.**

Lotskerinmäen alueen 1. asemakaavan II luonnoksen kanssa vuonna 2020 asetettiin samanaikaisesti nähtäville maantien 2660 ja Lounatuulentien/Pohjoisväylän liittymäkohtaan rakennettavaa kiertoliittymää varten laaditun asemakaavahankkeen **609 1748** valmisteluvaiheen aineistot. Tarkoituksena oli yhtäaikaisesti viedä eteenpäin asemakaavamuutosta ja Lotskerinmäen alueen 1. asemakaavan päivytystä, joiden suunnittelutehtäviin molemmissa tapauksissa maantien 2660 katualueeksi osoittaminen tuo selkeyttä.

Lotskerinmäen alueen asemakaavaehdotukseen tehtiin II luonnokseen verrattuna useita muutoksia. Erityisesti eteläosan korttelirakenteeseen ja Rambollilla teetetyn liikenneselvityksen perusteella muutettu alueen liittyminen maantie 2660:n olivat luonnosvaiheiden jälkeen tehtyjä muutoksia.



Ote Porin kaupungin karttapalvelusta, asemakaava-alueen eteläisestä osuudesta, jossa sinisellä paksulla viivalla on erotettu toisistaan asemakaava-alueiden väliset rajat ja liilalla on merkitty vireillä olevien asemakaavahankkeiden kohdealueerajaukset.

4.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Merkittävä osa kaavoitettavan alueen maa-alueesta on kaupungin omistuksessa. Kaava-alueeseen sisältyy valtion omistuksessa olevia maantievalueita (mt 2660 ja Hyvelänraitti), jotka otetaan kaavassa kaupungin hallintaan katualueina. Maarekisteritilat kuuluvat alueella enimmäkseen osin Hyvelän kylään. Kaava-alueella tehdään erillinen sitova tonttijako.



Kaava-alueen maanomistuskartta ja kaava-alueeseen osittain tai kokonaan sisältyvät maarekisteritilat, kaupungin omistus ruskealla:

Hyvelän kylä (411):

2-4; 2-8; 2-19; 2-23; 2-26; 2-34; 2-35; 2-36;
2-46; 2-47; 3-9; 3-11; 3-15; 3-31; 3-58; 3-85;
3-94; 3-99; 3-100; 3-101; 3-102; 3-122; 3-123;
4-6; 4-21; 4-103; 4-111; 4-119; 4-135; 4-162;
4-163; 4-168; 4-172; 4-173; 4-189; 4-200;
4-212; 4-213; 4-226; 4-230; 4-245; 4-251;
4-255; 4-256; 4-258; 4-259; 4-260; 4-265;
4-268; 4-273; 4-275; 4-276; 4-284; 8-7;
8-9; 10-12; 10-14; 10-17; 11-1; 11-8; 11-9;
14-9; 14-18; 14-19; 14-27; 14-34; 14-35; 14-36;
14-44; 28-1

Ruosniemen kylä (437):

1-125; 5-48; 5-49

Yleisen tien teialueita:

609-895-1-3011 (Hyvelänraitti / mt 13011)
609-895-0-266 (Pori-Hyvelä yhdystie 2660)

5. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

5.1. Alueen kuvaus

Maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä on ensisijaisesti liejuhiesua ja savea. Alueen kohoumat Lotskerintien ja Lotskerinrinteen välisellä alueella osoittavat maaperän olevan pääosin hiekkamoreenia. Pakankujan eteläpuolelle sijoittuvan peltoaukean keskellä on kiviröykkiöstä muodostunut osittain istutuksin metsittynyt mäki, joka maisemaelementtinä luo vaihtelevuutta osittain avoimeen maisemaan. Kaava-alue on alavaa ja korkeusasemaltaan valtaojien aiheuttamalle tulvariskille altis. Kaava-alueen pohjoisessa rajaava Järvioja tulvii usein Hyvelänraitin ja Pakankujan alituskohdassa. Kaava-alueen rakennuskannasta jälleenrakennuskauden aikaa edustavat entiset maatilakeskukset pihapiireineen luovat omaleimaista kerroksellisuutta pääosin 1960-1970 -luvulla täydentyneen taajaman vehreälle ilmeelle. Alue on suurelta osin rakentamatonta ja osa pelloista on vuokraviljelykäytössä. Suunnittelualan yhdyskuntatekninen verkko on kehittynyt asemakaavoittamattomalle ja hajanaisesti rakentuneelle taajamalle tyypillisellä tavalla.

5.2. Tavoitteet

Suuri osa suunnittelualan kiinteistöistä on yksityisten omistuksessa. Porin kaupungilla on suunnittelualueella laaja maanomistus ja kaupunki on pyrkinyt vuokraamaan omistamansa peltoalueet maanviljelijöille mahdollisimman tehokkaasti. Kantakaupungin yleiskaavan 2025 mukaan Lotskerinmäen ympäristö kuuluu Toejoen ja Hyvelän väliseen asumisen laajentumiskehään. Suunniteltavat uudet asuinkorttelit sekä olemassa olevaa taajamaa täydentävät asuinalueet viherkäytävineen toteuttavat kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita. Suunnittelualueeseen liitetty osuus maantie 2660:stä on tarkoitus osoittaa kaavassa Hyvelänraitin kanssa katualueeksi. Asemakaavatyöllä kaupungin asemakaavoitettu alue laajenee Hyvelän suuntaan. Suunnittelussa otetaan huomioon kantakaupungin yleiskaavassa 2025 esitetty pääkatuverkko ja tulvauoman aluevaraus.



Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]
Yhteensä	77,819	100	107636	0,14
A yhteensä	36,5162	46,9	87865	0,24
ATY	0,5057	1,4	506	0,1
AV	2,7351	7,5	2735	0,1
AP	11,8019	32,3	17171	0,15
AR	12,8828	35,3	48895	0,38
AO	8,1879	22,4	17350	0,21
AL	0,4028	1,1	1208	0,3
K yhteensä	3,9321	5,1	19661	0,5
KTY	3,9321	100	19661	0,5
V yhteensä	17,2915	22,2	110	0
VP	1,1641	6,7	50	0
VL	16,1274	93,3	60	0
L yhteensä	13,225	17		
Kadut	13,225	100		
E yhteensä	6,8542	8,8		
E-w1	6,8542	100		

Kaava-alueen aluesuunnitelman luonnos 3.2.2023

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset.

Asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida seuraavista näkökulmista:

- kaupunkikuvalliset vaikutukset
 - mittakaava, tilanmuodostus, rakennustapa
 - toimintojen luonne ja soveltuminen ympäristöön
- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja yhdyskuntatalouteen
 - katuverkko ja viheralueiden verkosto, toiminnalliset vaikutukset,
 - täydennysrakentaminen ja tiivistäminen
 - liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja yhdyskuntatekniikka (liikenneselvitys Ramboll, saatu 5/2022)
- ihmisiin kohdistuvat vaikutukset
 - viihtyvyys, virkistysmahdollisuudet
 - liikkuminen, palveluiden saavutettavuus
- luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset
 - viihtyvyys, virkistysmahdollisuudet
 - mahdolliset ympäristöhäiriöt (sulfidimaaselvitys Ramboll, saatu 4/2021)

Asemakaavan valmisteluvaiheessa kerätään ja täydennetään perustietoa alueen ympäristöä, kiinteistöjä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa koskien. Suunnittelun kannalta keskeisin aineisto esitellään kootusti ehdotusvaiheessa valmistuvassa asemakaavan selostuksessa. Arvioinneissa käytetään apuna ensisijaisesti kaupungin eri hallintokuntien ja viranomaisten asiantuntemusta. Happamien sulfaattimaiden ja alueen liikenteen vaikutusten arvioinnin osalta kaupunkisuunnittelu hyödyntää Rambollilta tilattua konsulttipalvelua. Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija. Osalliset voivat myös esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

Kaava-alue ei kuulu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi luokiteltuihin alueisiin tai kohteisiin. Satakunnan Museolta pyydetään näkemys mahdollisen inventoinnin tarpeellisuudesta.

7. OSALLISET

Asemakaavahankkeessa ovat osallisia kaava-alueen maanomistajat ja asukkaat sekä yritykset ja yhteisöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne yhteisöt ja viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Asemakaavaa valmistellaan yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Caruna Oy

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Hyvelän Kiinteistöyhdistys ry
- Satakunnan Museo

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaiheet

Asemakaava 609 1579 on tullut vireille 3.12.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli ensimmäistä kertaa nähtävillä 14 päivän ajan 4.-20.12.2010. I kaavaluonnos (päiväty 10.6.2011) oli nähtävillä 11.-27.6.2011. II kaavaluonnos oli nähtävillä 17.12.2020 – 29.1.2021. Kaavaluonnosta on kehitetty useassa eri vaiheessa asianosasten maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen ja neuvottelujen sekä tilattujen selvitysten rinnalla. I Kaavaluonnosta oli esitelty osana muita hankkeita mm. kaupunkisuunnittelun ajankohtaisia suunnittelutehtäviä sekä lisäjoen aihekokonaisuutta käsittelevissä tilaisuuksissa.

Muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotus asetetaan nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen saamista varten xx.xx.2022 – xx.xx.xxxx, vähintään 30 vrk. ajaksi.

Ehdotusvaiheesta ilmoitetaan osallisille ensisijaisesti kuulutuksella sanomalehdissä ja internetissä ja toissijaisesti kirjeellä. Samalla julkistetaan päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä ehdotusvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaehdotus ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla (www.pori.fi/1579) ja palvelupiste Porinan sähköisellä ilmoitustaululla, johon hanketta koskevat kirjalliset mielipiteet voi esittää.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja ehdotusvaiheen aineistoa koskevia mielipiteitä. 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.

Ensimmäisen kaavaluonnoksen valmistumisen jälkeen kaavan toteuttamista varten Porin kaupunki käynnisti maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n edellyttämät neuvottelut maanomistajien kanssa mahdollisista maakaupoista ja maankäyttösopimuksista, joissa osapuolten väliset oikeudet ja velvoitteet tarkennetaan. Osana asemakaavan valmisteluvaihetta, II kaavaluonnoksen nähtävillä olon myötä kaupunkisuunnittelu ja teknisen toimialan Infran suunnittelu ja kehittämisen tonttitiimi yhteistyössä järjesti uusia neuvotteluja kiinteistöjen omistajien kanssa ja asianosasten yhteydenoton pohjalta. Kaavaehdotus sisältää kaava-alueen katualueiden muutoksia ja mt 2660:lle liittymisen muutoksen, Hyvelänraitin katualueen sekä eteläosan korttelialueiden muutokset.

8.2. Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheissa esitetyt mielipiteet ja tehtyjen lisäselvitysten perusteella tehtävät muutokset alueen kaavaan. Kaupungin hallituksen 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 myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin

laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen ja mahdollisten lisäselvitysten perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asema-kaavaehdotukseen sekä tarvittaessa päivitetään myös muu kaavamateriaali.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen 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 kaupunginhallituksen päätöstä.

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus vireilletulosta SK, UA www.pori.fi → 3.12.2010
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 3.12.2010 → nähtävillä 14 vrk, 4.-20.12.2010
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo (I kaavaluonnos) nähtävillä 14 vrk → 11.-27.6.2011
- Muutettu OAS sekä II kaavaluonnos nähtävillä väh. 30 vrk → 17.12.2020-29.1.2021
- Mahdolliset erilliselvitykset (Ramboll; sulfidimaaselvitys 4/2021, liikenneselvitys 5/2022)
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi sekä asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteiden, ennakkolausuntojen ja selvitysten pohjalta, 2023 keväällä
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, 2023 kesällä (korjattu OAS ja kaava-aineisto)
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, alkusyksy 2023
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, Kaupunginvaltuusto syksy 2023
- Asemakaava lainvoimainen vuonna 2023

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

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana käytetään tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä, joita ovat esimerkiksi tiedottamisen osalta kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi), kirje (henkilö- tai talouskohtainen) ja kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja kaupunkisuunnittelussa. Tiedonhankintaan liittyen lausunnot pyydetään viranomaisilta, konsultoidaan kaupungin ja ulkopuolisten asiantuntijoiden kanssa sekä keskustellaan asianosaisten kiinteistönomistajien kanssa. Yhteistyötä tehdään kaupungin eri hallintokuntien/ laitosten sekä viranomaisten kanssa.

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609 tai kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Harri Kahelin puh. 044 701 2847 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608. (sähköposti: etunimi.sukunimi@pori.fi tai kaupunkisuunnittelu@pori.fi)

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävillöön loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai sp. kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 3.12.2010, tarkastettu 16.12.2020 ja 8.5.2023

Risto Reipas
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

OAS nähtävillä 4.-20.12.2010, 1. ASEMAKAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ (MRL 62 §) 11.-27.6.2011

LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI / MIELIPITEET JA ENNAKKOLAUSUNNOT

Mielipiteen/ennakkolausunnon antaja**Tiivistelmä mielipiteestä/ennakkolausunnosta****Valmisteltu vastine**

Mielipide 1 : Ollut keskustelemassa kaavoituksessa 23.6.-11 koskien kiinteistöön 2:47 rajautuvaa pyörätietä. Eivät halua sitä toontin rajalle. Toivovat omakotiasumista rivitalojen sijaan. Toivovat rakentamisen yhtenäisyyttä ja luontoarvojen huomiointia.

Pyörätien linjaus laadittu toisin. Alueelle suunniteltu pääsääntöisesti omakotiasumista, mutta myös rivitaloasuntoja. Merkitty tiedoksi jotkosuunnittelua varten.

Mielipide 2

Vastustavat kaavaa: Haluavat säilyttää pellot. Ovat tulvauomaa vastaan. Ehdottavat ojien perkaamista ja kokemäenjoen pengertämistä ja natura-alueella tapahtuvaa ruoppausta. Haluavat kaupungin selvittävän muita vaihtoehtoja.

Kaava ei käsittele tuolvauoman tarpeellisuutta ja syitä siihen, miksi se on päätetty rakentaa. Ehdotetut perkaus, ruoppaus ja pengerrykset eivät estä vesistötulvan nousua Lotskerinmäen alueelle. Tulvasuojauksen osalta voidaan näin jälkeinpäin (4/2023) todeta, että Kaupunki on tehnyt riittävästi selvityksiä asiaan liittyen.

Merkitty tiedoksi

Mielipide 3

Kaava pilaa maatalousmaiseman, vastustaa.

1. Epäsopiva rakennuspaikka
2. Maisemahaitta
3. maanviljelijöiden elintilan kaventaminen
4. Asukkaiden mielipiteiden kuuleminen
5. Lotskerinmäen erityispiirteiden huomioonottaminen
6. Tonttitarve

Alue on maakunta- ja yleiskaavoissa määritelty asumista, kauppaa ja liiketoimintaa sisältäväksi alueeksi. Kaavan laatiminen on Porin kaupungin strategian mukaista asuinalueiden laajentamista.

1. Rakennuspaikka on tosiaan savipohjaista aluetta. Tulvariski alueella on todellinen. Alue suojataan tulvilta ennen rakentamisen aloittamista. Kaupunki omistaa maata alueelta jota se kaavoittaa eri tarpeisiin. Tässä tapauksessa asumiseen.
2. Rakentaminen on aina maisemahaitta jonkun mielestä. Toiset taas näkevät alueelle syntyvän rakentamiskulttuurin ilmentymän.
3. Lotskerinmäen alue on kaupunkilaajentumisen aluetta. Kaupunki siten ostaa sellaisilta alueilta maata, joka on tulevaisuudessa tarkoitus kaavoittaa. Käytäntö on kaupungin strategian mukaista.
4. Kaupunki kuulee asukkaiden ja kaava-alueiden osallisten mielipiteitä ja ottaa ne huomioon kaavatyössä. Maakauppojen suhteen kaupunki toteuttaa strategiaansa. Maanomistajilla on oikeus valita myyvätkö he maitansa.

Mielipiteen/ennakkolausunnon antaja

Tiivistelmä mielipiteestä/ennakkolausunnosta

Valmisteltu vastine

5. Kaava-alueen ympärille jää runsaasti peltomaisemaa. Alueelle kaavailut puisto- ja viheralueet ovat luonnollisesti kaupungin puisto-osaston hoidettavia.

6. Tonttivaranto on tarkoitettu olemaan riittävän suuri, näin kaupunki voi tarjota asuinpaikkavaihtoehtoja niitä haluaville. Kaikki eivät halua asua esimerkiksi Noormarkussa.

Aueen rakentuminen tulee sijaitsemaan Pakankujan eteläpuolisella alueella.

Merkitty tiedoksi

Pelastuslaitos

Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida pelastuslain 379/2011 30§ mukainen sammutusvesihuolto, esim. vesiasema, joka palvelee suunniteltua aluetta.

Toimitetaan tiedoksi Porin vedelle.

Merkitty tiedoksi

2. ASEMAKAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ (MRL 62 §) 17.12.2020 – 29.1.2021

LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI / MIELIPITEET JA ENNAKKOLAUSUNNOT

Mielipiteen/ennakkolausunnon antaja

Tiivistelmä mielipiteestä/ennakkolausunnosta

Valmisteltu vastine

Mielipide 1 : kiinteistön 8:9.

Keskusteluissa oli alustavasti puhe, että ohjeellinen tonttijako olisi tulevaa kaavoitusta varten 2 tonttia. Tällöin tonttikoko olisi n. 1500m². (Kun tulevaisuudesta ei tiedä, niin miten pitäisi toimia, jos näin isoille tonteille ei olisikaan kysyntää, vaan pitäisi harkita kolmea noin 1000m²:n tonttia?) Tällä hetkellä meillä ei ole tietoa mikä on tämän kaavoitusalueen muiden tonttien suunniteltu koko, eli miten meidän tonttimme suhteutuu kooltaan näihin muiden AO-alueen tontteihin.

Tonttijaon ollessa ohjeellinen, lopullinen tonttijako määräytyy erillisessä tonttitoimituksessa. Kyseiselle tilalle (8:9) ei ole tämän vuoksi määriteltä tonttirajoja. Keskimääräinen AO-alueiden tonttikoko on noin 1200 m².

Merkitty tiedoksi jatkosuunnittelua varten.

Mielipide 2

Kiinteistö 3:94, Hän ilmaisi huolensa tuleeko kiinteistönsä länsirajaan osoitetun Lotsekrinkujan katualueen kautta kulkemaan läpiajoliikennettä naapurissa oleviin pientalokortteleihin. Myös tontin sijainti kahden kadun risteyskohdassa oli hänen mielestä merkittävä heikentyminen nykyiseen tilanteeseen.

Kaavaehdotuksessa kiinteistön asukkaan huoli on otettu huomioon. Lotskerinkuja katkaistaan Niiittyhaantien suuntaan puistoalueella. Näin läpiajo estyy. Asukas kävi myös vuonna 2022 kaavoituksessa keskustelemassa asiasta.

Pori Energia sähköverkot

Pori Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen. Rakentamisen johdosta siirrettävien Pori Energia Sähköverkot Oy:n (PESV) komponenttien kustannukset kohdistetaan siirron tarvitsijan maksettavaksi. Kaavassa tulee noudattaa PESV:n ja STM:n varoetäisyyksiä sähkölinjojen osalta, sekä sähköverkkojen johtoalueen lunastusetäisyyksiä. Kaavassa on muuntamoiden paikat huomioitu sovittu mukaisesti.

Merkitty tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kaavaratkaisu ja vaikutusten arviointi

Kaavaselostusta ei vielä luonnosvaiheessa ole käytettävissä ja se valmistuu vasta kaavaehdotusvaiheessa, joten kaavaratkaisun perustelut ja vaikutusten arviointi puuttuvat vielä.

Jatkosuunnittelussa ELY-keskus näkee tarpeellisenä täsmentää KTY-13-korttelialueen kaavamääräystä sallittavien toimintojen laadun ja määrän osalta sekä ympäristövaikutusten osalta. Viheralue- ja raittiverkoston jatkuvuus suunnittelualueen sisällä ja yhteydet myös alueen ulkopuolelle on syytä varmistaa.

Kaavaratkaisussa, koko kaavan viereinen osuus mt2660 osoitetaan katualueeksi. Samoin Hyvelänraitti Hyvelän asemakaava-alueen reunaan saakka otetaan tässä kaavassa mukaan katualueena.

Mt2660 kaava-alueenn liittymän kohdalla on vihealueissa otettu huomioon liittymän mahdolliset levennyksen ja näkemäalueiden tarpeet.

Merkitty tiedoksi

Liikenne

Mielipiteen/ennakkolausunnon antaja

Tiivistelmä mielipiteestä/ennakkolausunnosta

Elinkeino- ja Ympäristölautakunta

Asemakaavan laadinnassa on otettu huomioon pohjakartan ajantasaistuksen yhteydessä kartoitetut rajamerkkien sijainnit ainakin alueen luoteisosassa ja tämä on hyvä asia. Toivolankujalta puuttuu pp/t merkintä. Tämä tulee korjata, jos kyseisellä pyörätiellä on tarkoitus sallia tontille ajo. Mikäli näin ei ole, kulku tonteille vaikeutuu. Asemakaavan nimistö on syytä tarkistaa. Kaikki kadut tulee nimetä ja samankaltaisia tai samankaltaisia nimiä ei saa esiintyä Porissa tai naapurikunnissa. Esimerkkeinä mainittakoon:

- Syreenikuja. Viikinäisissä on jo Syreenitie. Tie-kuja nimiparien muodostamista erillään toisistaan on tarpeen välttää.
- Alinkuja: Länsi-Porissa sijaitsee Alinenkuja.
- Nuottakuja: Tien lounaaseen erkaneva haara käsittää viisi rakennuspaikkaa. Haara on tarpeen nimetä omalla nimellään.
- Lotskerintien keskiosa on pp/t -aluetta, josta läpiajo on kielletty. Osoitejärjestelmän ja paikallisen opastuksen toimivuuden kannalta on hyvä, että samanimisen tien voi ajaa alusta loppuun saakka.
- Lotskerinkuja haaraantuu alueelle vievältä Niittyhaantieltä kahteen eri suuntaa. Tämä ratkaisu on omiaan aiheuttamaan sekaannuksia ja ongelmia alueen liikenteessä.

- Lotskerintien ja Riihikumuntien välissä on nimeämätön katu, joka tulee nimetä.
- Pesälänpuiston vieressä on nimeämätön katu. Se tulee nimetä. - Toivo-alkuiset osoitenimet ovat kovin yleisiä ja sekaannuksen vaara on ilmeinen. Tässä kaavassa on Toivonkuja ja Toivolankuja. Vähintään toinen nimi on tarpeen muuttaa. Samalla on hyvä tiedostaa, että Porissa on jo Toivosentie, Merikarvialla Toivosenkuja ja Ulvilassa Toivolantie. Asemakaavassa (myös asemakaavakartan määräyksien ja merkintöjen yhteydessä) pitää ottaa kantaa laadittavaan tonttijakoon ja siihen, laaditaanko asemakaavan alueella sitova tonttijako erillisenä vai jo asemakaavan yhteydessä. Mikäli sitova tonttijako on tarkoitus laatia asemakaavan yhteydessä, tulee asiassa ottaa hyvissä ajoin yhteyttä kaupunkimittaukseen. Kevyenliikenteen väylästä Hyvelästä keskustaan tulee ratkaista samassa kaavassa; raja on nyt liian ahdas. Hyvelän koulukuljetukset (toistaiseksi avointa joukkoliikennettä) ovat ongelmallisia, koska tiestö keskellä asutusta on kapea ja vaaralliseksi luokiteltu.

Valmisteltu vastine

Toivolankuja on poistunut nimistöstä. Alueen kaava muutoinkin muutettu, pp/t ei ajankohtainen ko kohdalla. AK alueen nimistö tarkistettu, samankaltaisuuksia karsittu. Nuottakujan haara nimetty Havaskujaksi. Muutoinkin kaavaratkaisua on muutettu ja kulkua aluella tehty johdonmukaisemmaksi. Sitova tonttijako tehdään kaava-alueella erillisenä Merkitty tiedoksi jatkotoimenpiteitä varten.

Mielipiteen/ennakkolausunnon antaja

Tiivistelmä mielipiteestä/ennakkolausunnosta

Valmisteltu vastine

Satakunnan Museo

- Asemakaava-alue on laaja noin 76,1 ha.
- Yleiskaavan 2025 mukaista laajentumisaluetta
- Rakennuskanta vaihtelevan ikäistä
- Ei valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä tai maisema-aluetta.
- Ei tarvetta inventointiin, mutta yleispiirteinen kulttuuriympäristöselvitys toivottavaa
- Toivotaan havaintomateriaalia ehdotusvaiheeseen.
- Ei arkeologista perintöä

- Asemakaava-alue on laaja ja ehdotusvaiheeseen kaava on kasvattanut kokoaan noin 77.8 ha:ksi
- Asemakaava noudattaa yleiskaavaa ja maakuntakaavaa
- Havainnekuvia on tuotettu ehdotusvaiheeseen kaavaselostukseen.

Muutoin merkitään tiedoksi

Porin Vesi

- Jätevedelle tulee paine ja viettoviemärointiä, tarvitaan sijoituspaikat pumppaamoille x 2
- Hulevesiverkostoa rakennetaan, pumppaamolle paikka.

- Jätevesi- ja hulevesipumppaamoiden paikat huomioitu kaavakartassa.

Muutoin merkitään tiedoksi

Caruna Oy

- Caruna Oy:n voimajohto kulkee kaava-alueen länsiosassa pohjois-etelä- suuntaisesti.
- Alueen etelälaidalla kulkee Caruna Oyn voimajohto.
- voimajohtojen turva-alueilla maankäyttö on rajoitettua.
- Voimajohtojen läheisyyteen rakentamisesta pyydettyä Carunalta lausunto.

- Voimajohtojen sijainti huomioitu kaavassa. Voimajohdot merkitty käyttäen voimassa olevaa merkintää johtoaluevarauksesta z tunnuksella varustettuna.
- Voimajohtojen läheisyyteen rakennettaessa lausuntopyynnöt tehdään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Muutoin merkitään tiedoksi