

PORIN KAUPUNKI

ISOMÄEN 32., TIILIRUUKIN 33. JA LIIKASTENMÄEN 27. ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



EHDOTUSVAIHE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Päivämäärä

15.3.2023

Asemakaavan tunnus 609 1726

Asemakaavan diaari PRIDno- 2019-1336



AFRY
AF PÖYRY





SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Suunnittelualueen sijainti.....	6
1.3	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	7
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
1.5	Luettelo muusta kaavaa koskevasta lähdemateriaalista.....	7
2	TIIVISTELMÄ.....	9
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	9
2.1.1	Aloitusvaihe	9
2.1.2	Luonnosvaihe.....	9
2.1.3	Ehdotusvaihe	9
2.1.4	Hyväksymisvaihe.....	9
3	Lähtökohdat.....	10
3.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.2	ALUEEN HISTORIA.....	12
3.3	Luonnonympäristö	12
3.3.1	Kasvillisuus ja eläimistö	12
3.3.2	Luonnonsuojelualueet ja kansallinen kaupunkipuisto	14
3.3.3	Maa- ja kallioperä	15
3.3.4	Pinta- ja pohjavedet.....	17
3.4	Rakennettu ympäristö	20
3.4.1	Väestö ja rakennuskanta	20
3.4.2	Yhdyskuntarakenne	21
3.4.3	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	22
3.4.4	Virkistyskäyttö	23
3.4.5	Liikenne.....	24
3.4.6	Valtatien parantaminen.....	25
3.4.7	Tekninen huolto.....	27
3.4.8	Ympäristöhäiriöt	28
3.4.9	Maanomistus	31
3.5	Maisema ja kulttuuriperintö.....	32
3.5.1	Maisema ja kaupunkikuva	32
3.5.2	Kulttuurimaisema-alueet.....	33
3.5.3	Rakennettu kulttuuriympäristö	33
3.5.4	Muinaismuistot.....	34
3.5.5	Kansallinen kaupunkipuisto.....	35
3.6	Suunnittelutilanne	35
3.6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	35
3.6.2	Maakuntakaava	36



3.6.3	Yleiskaava	40
3.6.4	Asemakaava	41
3.6.5	Rakennusjärjestys	42
3.6.6	Pohjakartta	43
3.6.7	Tonttijaot	43
3.7	Selvitykset	43
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	44
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	44
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	44
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	45
4.3.1	Osalliset	45
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	45
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	46
4.4	Asemakaavan tavoitteet	46
4.4.1	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet	47
4.4.2	Kaupungin asettamat tavoitteet	47
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	47
5	Asemakaavan kuvaus	49
5.1	Kaavaratkaisu	49
5.1.1	Kaavaluonnos	49
5.1.2	Kaavaehdotus	49
5.2	Mitoitus	50
5.3	Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavaan	50
5.3.1	Suhde maakuntakaavaan	50
5.3.2	Suhde yleiskaavaan	50
5.4	Kaavamerkinnot ja – määräykset	50
5.4.1	Aluevaraukset	50
5.4.2	Muut alueet	51
5.4.3	Yleiset määräykset	51
5.5	Nimistö	51
6	Asemakaavan vaikutukset	52
6.1	Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	52
6.1.1	Vaikutukset yhdyskunta - ja kaupunkirakenteeseen	52
6.1.2	Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan	53
6.1.3	Vaikutukset liikenteeseen	53
6.1.4	Ympäristöhäiriöt	56
6.1.5	Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset	57
6.1.6	Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset	57
6.1.7	Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään	57
6.1.8	Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyteen ja turvallisuuteen	57
6.2	Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset	58
6.2.1	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön	58
6.2.2	Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin ja kansalliseen kaupunkipuistoon	59



6.2.3	Vaikutukset virkistykseen	59
6.2.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään	59
6.2.5	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	60
6.2.6	Suunnittelutilanteeseen kohdistuvat vaikutukset.....	60
6.2.7	Rakentamisen luvanvaraisuus	60
7	Asemakaavan toteutus.....	61

LIITTEET

Asiakas	Porin kaupunki
Otsikko	Isomäen 32., Tiiliruukin 33. ja Liikastenmäen 27. asemakaava ja asemakaavan muutos
Päiväys	28.3.2023
Työnumero	101013173
Laatinut	Ida Montell, Pihla Sillanpää, Soile Turkulainen, Antti Harju ja Leena Nurmiranta
Tarkastaja	Miia Nurminen-Piirainen

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 15.3.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaava koskee

Porin kaupungin tiloja RN:o 1:18, 16:4, 17:50, 17:51, 17:52, 17:97, 24:5, 24:9, 25:2, 25:4 ja 25:5
Rauman kylän tiloja RN:o 3:50, 3:58, 3:68, 3:83, 3:84, 3:102, 3:103, 5:207 ja 5:227
Maantietä 895:0:8

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin
Tiiliruukki 33. kaupunginosan
Kortteleita: 13 ja 2 (osa)
Puistoa: Raumantienpuisto I (osa) ja Raumantienpuisto II
Katualueita: Alaruukintie ja Eteläväylä (osa)

Liikastenmäki 27. kaupunginosan
Katualuetta: Eteläväylä (osa)

Asemakaavalla muodostuu

Porin kaupungin
Isomäki 32. kaupunginosan
Kortteli: 6
Yleisen tien aluetta

Tiiliruukki 33. kaupunginosan
Kortteli: 13 (osa) ja 2 (osa)
Katualuetta: Sinkkosenkatu (osa), Alaruukintie, Länsiväylä (osa) ja Eteläväylä (osa)
Suojaviheraluetta

Liikastenmäki 27. kaupunginosan
Suojaviheraluetta

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin
Isomäki 32. kaupunginosan
Yleisen tien aluetta

Tiiliruukki 33. kaupunginosan
Korttelit: 13 (osa) ja 2 (osa)
Katualuetta: Länsiväylä (osa), Eteläväylä (osa) ja Sinkkosenkatu (osa)
Suojaviheraluetta

Liikastenmäki 27. kaupunginosan
Katualuetta: Koivikkotie (osa)

Tonttijaon muutoksella muodostuu

Korttelin 2 tontti 6

Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella muodostuu

Korttelin 13 tontit 2 ja 3

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta.



Kaavan nimi: Isomäen 32., Tiiliruukin 33. ja Liikastenmäen 27. asemakaava ja asemakaavan muutos

Yhteystiedot:

Kaupunki:

Porin kaupunki

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Risto Reipas

puh. 044 701 1609

Kaupunkisuunnittelun neuvonta

puh. 044 701 1608

Yrjönkatu 6 B

Porin kaupunkisuunnittelu,

PL 95, 28101 PORI

kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Kaavaa laativa konsultti:

AFRY Finland Oy

Hatanpäänkatu 1

33900 Tampere

Ida Montell

Maankäytön asiantuntija

etunimi.sukunimi(a)afry.com

puh. 050 344 7230

Vireilletulo 11.3.2020

Luonnos nähtävillä 28.8.-25.9.2020

KH asettanut näht.

Ehdotus nähtävänä

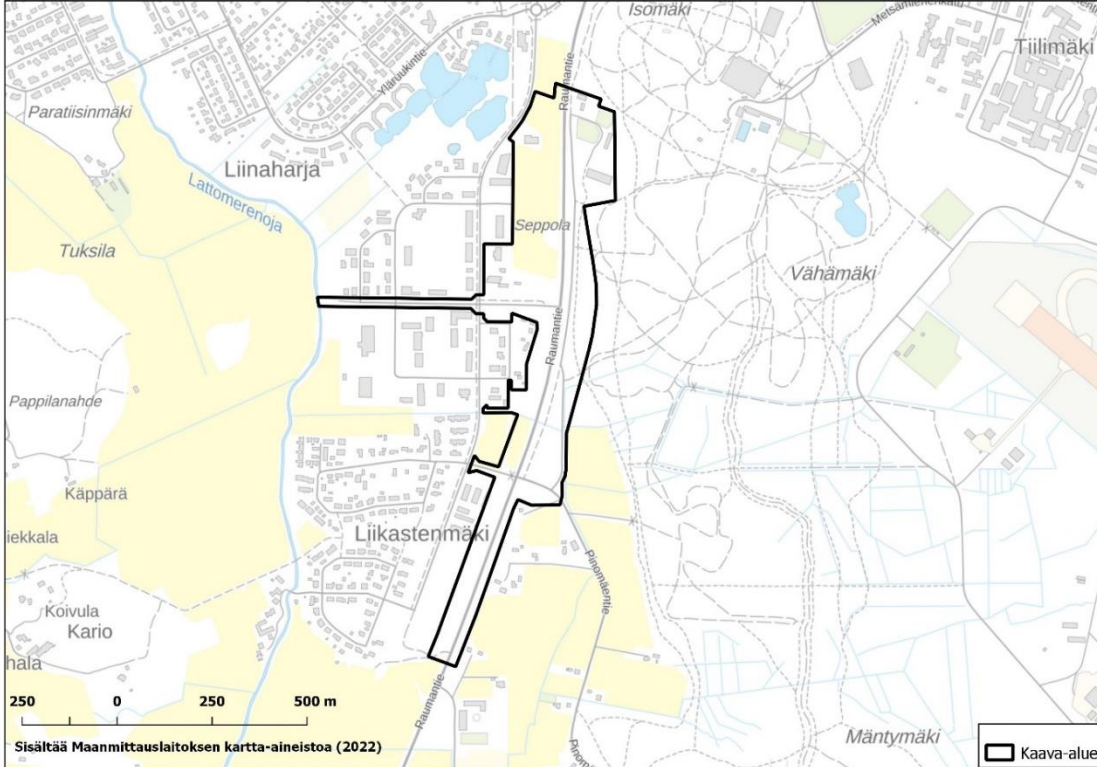
KH/KV hyväksynyt

Lainvoimainen

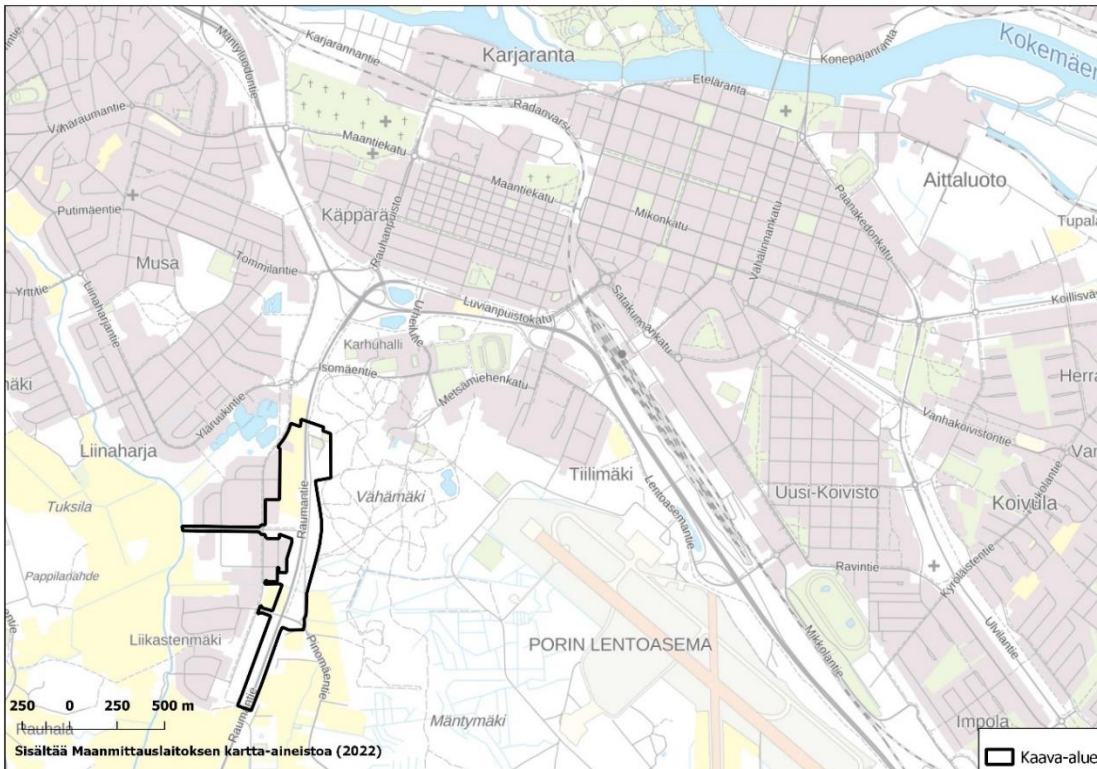


1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIIAJINTI

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohde sijoittuu valtatie 8 risteysalueelle Porin Tiiliruukin alueelle. Kaava-alue sijoittuu n. 2 kilometrin etäisyydelle Porin keskustan eteläpuolelle.



Kuva 1-1. Kaava-alue. (Lähde: Maanmittauslaitos 2022)



Kuva 1-2. Kaava-alueen sijainti suhteessa Porin keskustaan. (Lähde: Maanmittauslaitos 2022)

1.3 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Tavoitteena on yhteen sovittaa kahden valtatieen kasvanut liikenne Porin ydinkeskustan laajentuneeseen maankäyttöön. Alueen liikennemäärän kasvuun varaudutaan kehittämällä alueen nykyistä liikenneverkkoa. Liikenteellisenä tavoitteena on helpottaa valtatielle 8 liittymistä ja siltä poistumista. Valmistuva Länsiväylä tulee kasvattamaan alueen liikennemääriä, jolloin toimivat yhteydet valtatielle ovat tärkeitä. Vt 8 parantamiseksi Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla on laadittu aluevaraussuunnitelma (26.2.2020).

Aluevaraussuunnitelma on laadittu kaavoituksen tueksi. Aluevaraussuunnitelmassa on selvitetty Tiiliruukin liittymän tilavaraus, joka valtatieen muuttamiseen nelikaistaiseksi keskikaidetieksi ja Tiiliruukin eritasoliittymän rakentamiseen tarvitaan. Aluevaraussuunnitelmalle ei ole tehty erillistä yleissuunnitelman käsittelymenettelyä, vaan tien sijainti ja vaikutukset ratkaistaan kaavan käsitteilyn ja hyväksymisen yhteydessä. Hankkeen suunnittelua jatketaan tiesuunnitelman laatimisella, kun tien sijainti ja vaikutukset on riittävästi ratkaistu oikeusvaikutteisessa asemakaavassa.

Tiesuunnitelman hyväksyminen edellyttää asemakaavan muutosta. Asemakaavatilannetta muutetaan vastaamaan aluevaraussuunnitelman mukaisia liikennejärjestelyjä, jolloin aluevaraussuunnitelmassa esitetyt tiealuerajat hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoituksen päätöksentekoon sisältyen. Asemakaavalla tutkitaan myös kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuuden turvaaminen ja melunsuojaustarpeet sekä arvioidaan liikennejärjestelyjen muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia. Kaavahanke on esitetty Porin kaupungin kaavoituskatsauksessa 2019–2021. Tavoite uudesta eritasoliittymästä on huomioitu sekä maakuntakaavassa että voimassa olevassa yleiskaavassa.

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Tiiliruukin eritasoliittymän 3D-visualisointi aluevaraussuunnitelman vaihtoehdoista (AFRY Finland Oy, 2020, päivitetty 14.11.2022)

Liite 3. Vastineraportti, aloitusvaihe

Liite 4. Vastineraportti, luonnosvaihe

Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

Liite 6. Kaavakartan pienennös ja määräykset

Liite 7. Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys (FCG 2019)

1.5 LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA LÄHDEMATERIAALISTA

- Valtatieen 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla Porissa, Aluevaraussuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2020)

- Porin metsän liito-oravaselvitys (Pöyry Finland Oy, 2019)

- Valtatieen 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla Porissa, Aluevaraussuunnitelma – Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2019)

- Alaruukintien ja Eteläväylän toimivuustarkastelu (AFRY Finland Oy, 2020)

- Kantakaupungin yleiskaava 2025. (Porin kaupunkisuunnittelu 8.11.2007. KV 10.12.2007)

- Maakuntakaava (Satakuntaliitto)

- Valtatieen 8 Tiiliruukin eritasoliittymän tilavarauksen esiselvitys (Pöyry Finland Oy, 2018)

- Viranomaisneuvottelun 28.5.2020 muistio. Muistio löytyy Porin kaupungin asianhallintajärjestelmästä.



AFRY
Ä F P Ö Y R Y

8

- Porin kaupungin tie- ja katuverkkoselvitys (Ramboll, 2021)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

2.1.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.2.2020, ja se on ollut nähtävillä 12.3. – 10.4.2020.

2.1.2 Luonnosvaihe

Lähtötietojen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos.

Luonnos asetettiin julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta mielipiteitä ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

2.1.3 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

2.1.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy Porin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen mahdollisella valitusluvalla korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Asemakaavan hyväksymisvaihe sijoittuu talveen 2023.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohde sijoittuu valtatie 8 risteysalueelle Porin Tiiliruukin alueelle. Asemakaava laaditaan valtatie 8 alueelle sekä sen ympäristöön uusien aluevaraus-suunnitelmassa osoitettujen tiejärjestelyiden vaatimalla laajuudella.

Kaava-alue sijoittuu n. 2 kilometrin etäisyydelle Porin keskustan eteläpuolelle. Alueella on paljon teollisuutta sekä Liikastenmäen asuntoalue. Valtatie itäpuolella on Porin kansallinen kaupunkipuisto.

Kaavoitettava alue käsittää noin 1600 metrin pituisen jakson valtatie 8 suuntaisesti Alaruukintien liittymäalueen molemmin puolin. Alue alkaa Pinomäentien eteläpuolelta ja päättyy Isomäentien risteysiltaan.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 26,4 ha.



Kuva 3-1. Kaava-alueen rajaus ilmakuvalla (Lähde: Maanmittauslaitos 2022).



Kuva 3-2. Kaava-alueita. Yllä kuva Alaruukintien ja valtatie 8 risteysalueesta Eteläväylän suunnasta. Alla kuva Eteläväylän työpaikka-alueen ja valtatie 8 välisestä alueesta Alaruukintien suunnasta. (Lähde: AFRY, 2019)

3.2 ALUEEN HISTORIA

Tiiliruukin alue on muodostunut valtatie 8 kylkeen tien länsipuolelle. Alueen vanhin voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1988.



Kuva 3-3. Ilmakuvia Kaava-alueelta. Vasemmalla ilmakuva vuodelta 1946, keskellä 2013 ja oikealla 2018. (Lähde: Porin kaupunki, 2019)

3.3 LUONNONYMPÄRISTÖ

3.3.1 Kasvillisuus ja eläimistö

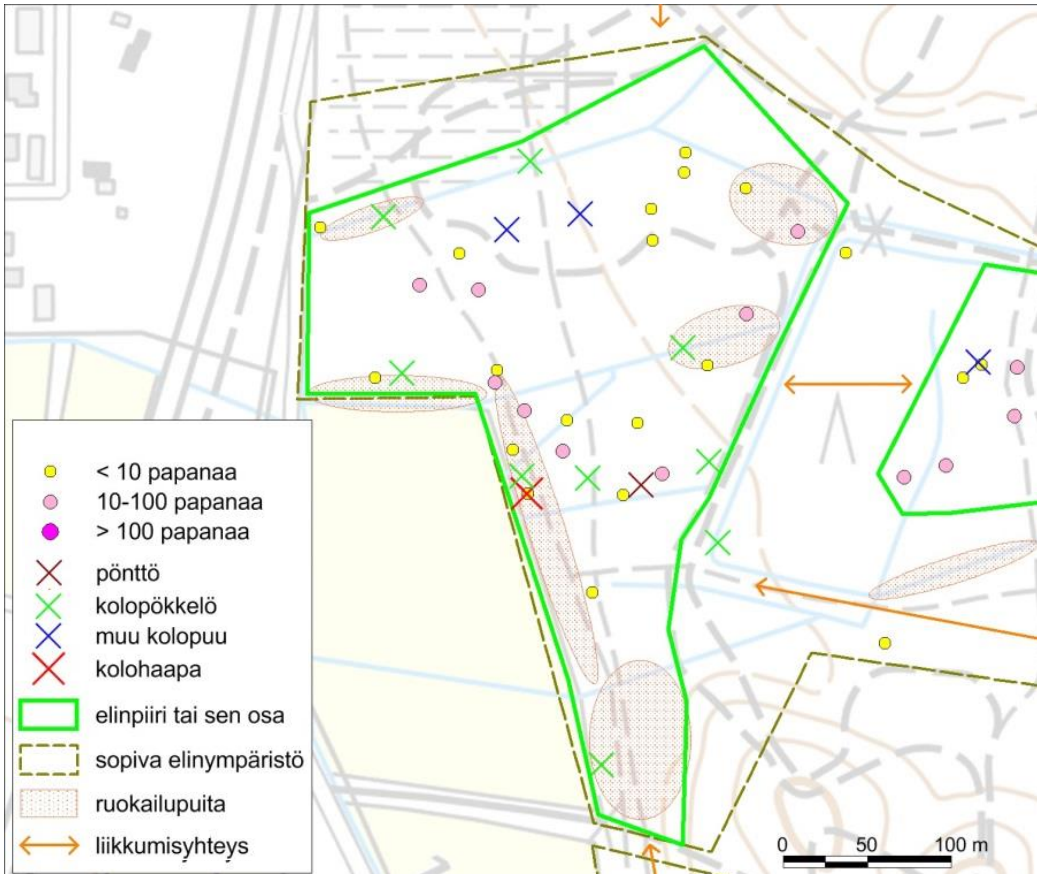
Pääosa kaava-alueesta on rakennettua ympäristöä valtatie 8 tiealueella ja sen lähiympäristössä. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyvät kapea kaistale reunametsää valtatie itäpuolella ja entinen pelto valtatie länsipuolella. Alueen luontoarvot on selvitetty aluevaraussuunnitelmaa varten vuonna 2018 (Pöyry Finland Oy 2019a). Tietoja on täydennetty koko itäpuolisen metsäalueen (Porin metsän) liito-oravaselvityksellä vuonna 2019 (Pöyry Finland Oy 2019b).

Pääosassa kaava-aluetta ei ole erityisiä luontoarvoja. Valtatie itäpuolella sijaitseva reunametsä on eteläisintä osaa lukuun ottamatta talousmetsänä hoidettua mäntyvaltaista kangasmetsää. Eteläisin osa on osa Vähämäen vanhan metsän alueesta, joka on tunnistettu luonnonhoito- ja käyttösuunnitelmassa erityisen arvokkaaksi suojelukohteeksi iäkkään puustonsa takia (Mikkola & Nukki 2006). Se on lehtomaista kangasta ja tuoretta lehtoa, jossa kasvaa järeää noin 150-vuotiasta kuusivaltaista metsää. Lahopuuta melko runsaasti. Metsikön kokonaispinta-ala on suunnitelman mukaan 3,9 hehtaaria. Kaava-alueelle sijoittuu vain metsikön länsireuna.

Valtatie reunametsän eteläosasta löytyi liito-oravan papanoita sekä vuonna 2018 että vuonna 2019. Vuoden 2019 selvityksen perusteella alue on osa Vähämäen lounaispuolella sijaitsevaa noin 7 hehtaarin laajuista liito-oravaelinpiiriä. Koko elinpiirin alueelta löytyi vuonna 2019 liito-oravan papanoita noin 25 puun alta (kuva 3-4). Pääosa niistä oli järeitä kuusia, ja papanamäärä oli yleensä alle kymmenen tai korkeintaan muutamia kymmeniä. Lisäksi papanapuissa oli mukana pellonreunan haapoja ja muutamia raitoja. Mahdollisia pesäpuita metsäalueella ovat ainakin kaksi kolohappaa sekä kaksi mäntyä ja viisi harmaaleppäpököllä, joissa on koloja (kuva 3-4). Lisäksi yhdessä linnunpöntössä suuaukko voisi sopia liito-oravalle. Minkään mahdollisen pesäpuun alla tai lähellä

ei ollut papanoita erityisen runsaasti. Alueen keskiosassa havaittiin vuonna 2017 kahdessa kuusessa mahdolliset risupesät. Vuonna 2018 yhdessä keskiosan kuusessa havaittiin pieni risukasa, eikä sen arvioitu olevan liito-oravalle sopiva pesäpaikka.

Kaava-alueella sijaitseva noin 0,7 hehtaarin osa on elinpiirinä rajatun alueen länsireunaa. Sieltä löytyi papanoita vuonna 2019 kahden puun alta. Tilanne oli suurin piirtein sama edellisenä vuonna 2018. Mahdollisesti liito-oravalle pesäpuiksi sopivia puita ovat metsän tässä osassa 2–3 kolopötkelöä sekä kolo männynssä. Minkään kolopuun alla ei ollut papanoita. Liito-oraville ruokailuun sopivaa lehtipuustoa on peltoon rajoittuvalla eteläreunalla sekä ojan varressa pohjoisreunalla.



Kuva 3-4. Vähämäen lounaispuolen papana- ja pesäpuuhavainnot ja elinpiirirajaukset. (Lähde: Pöyry, 2019)

Vuosien 2018 ja 2019 selvitysten perusteella myös kaava-alueen pohjoispuolelle Isomäen länsiosaan sijoittuu liito-oravaelinpiiri. Elinpiiri rajoittuu kaava-alueen ulkopuolelle ja lähimmät papanapuut sijaitsevat kaava-alueen lähellä. Kaava-alueen kohdalla ei ole liito-oraville sopivaa liikkumisyhteyttä valtatie yli, sillä länsipuolella ei ole puustoisia yhteyksiä. Liito-orava kuuluu luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain (49 §) perusteella kielletty. Vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnissa liito-orava arvioitiin vaarantuneeksi (VU) lajiksi (Hyvärinen ym. 2019).

Lepakkoselvityksessä kesällä 2018 kartoitettiin sekä valtatie reunametsä että Porin metsää laajemmalti. Valtatie reunametsässä tehtiin vain yksi havainto viiksisiippalajista. Havainto sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Ylipäänsä lepakoita havaittiin Porin metsän alueella vain vähän. Yksittäiset seurantalaitteisiin tallentuneet havainnot koskivat pohjanlepakkoa ja viiksi-/isoviiksisiippaa. Havaintojen perusteella alueen mitään osaa ei voida pitää lepakoiden kannalta merkittävänä. Kesä

2018 oli hyvin kuiva, ja mahdollisesti kosteampana kesänä lepakoita liikkuu alueella ruokailemassa enemmän. Kaikki Suomessa tavattavat lepakkolajit kuuluvat luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeihin.

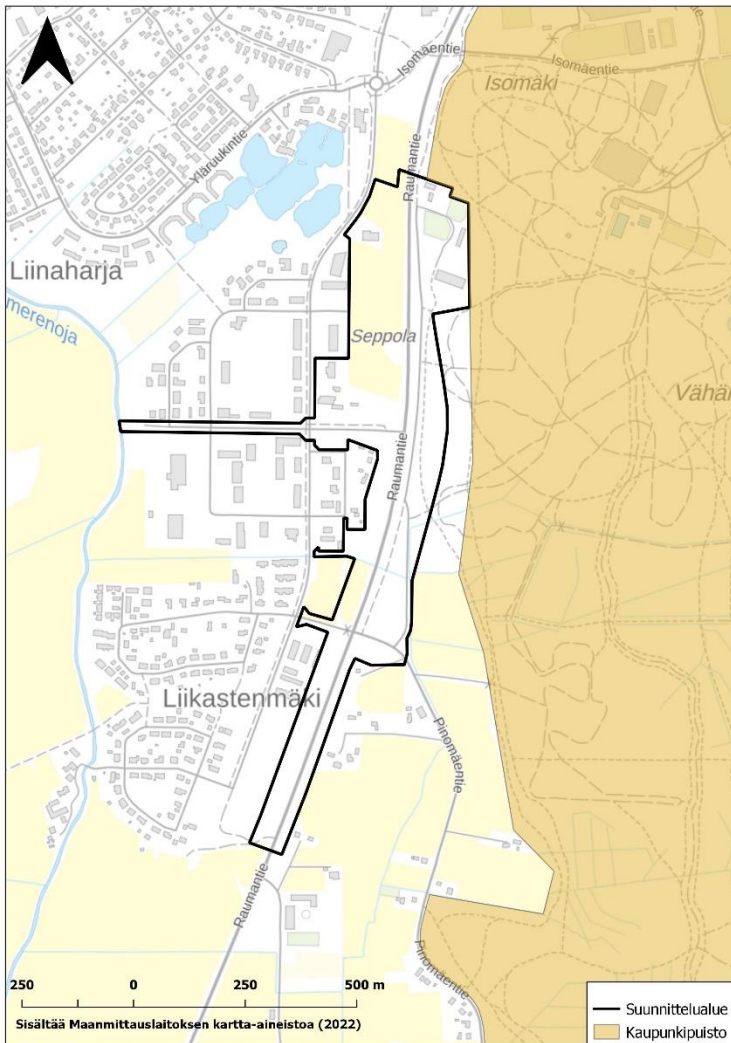
Kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja muista uhanalaisista lajeista, eikä siellä arvioida olevan muille luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeille sopivia elinympäristöjä.

3.3.2 Luonnonsuojelualueet ja kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-alueella lähin luonnonsuojelualue, Ylikartanon luonnonsuojelualue (YSA022148), sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä luoteispuolella. Lähimmät muut luonnonsuojelualueet, Natura 2000 – alueet ja valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteet sijaitsevat yli viiden kilometrin päässä (SYKE 2020).

Kaava-alue rajoittuu itäreunalla Porin metsänä tunnettuun metsäalueeseen, joka sisältyy lähes kokonaisuudessaan Porin kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaava-alueella sijaitseva, valtatiehen 8 rajoittuva Porin metsän reuna jää kaupunkipuistorajauksen ulkopuolelle. Noin 300 hehtaarin laajuinen Porin metsän metsäalue on tärkeä lähivirkistysalue, jossa risteilee liikuntareittejä ja polkuja. Eri käyttömuotojen yhteensovittaminen Porin metsässä tehdään toteuttamalla monitavoitteista luonnonhoito- ja käyttösuunnitelmaa (Mikkola & Nukki 2006).

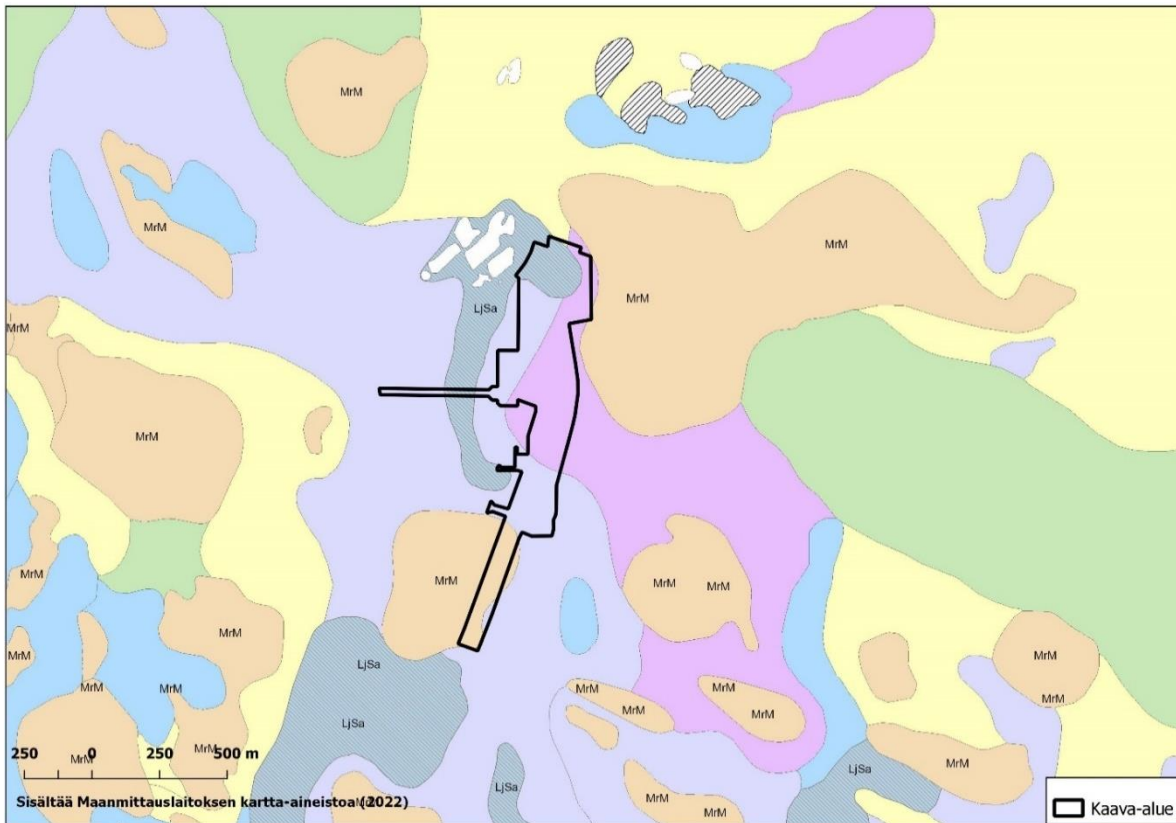
Porin kansallinen kaupunkipuisto perustettiin Porin kaupungin hakemuksesta ympäristöministeriön päätöksellä 6.5.2002. Maankäyttö- ja rakennuslain (68 §) mukaan kansallinen kaupunkipuisto voidaan perustaa ”kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseen kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi”. Porin metsän ja urheilukeskuksen alueen lisäksi Porin kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluu alueita kaupunkikeskustasta sekä Kokemäenjoen varresta luotojen alueelta. Kaava-alue sijoittuu kansallisen kaupunkipuiston rajauksen ulkopuolelle.



Kuva 3-5. Kaupunkipuisto. Kaava-alueen raja on piirretty kuvaan mustalla.

3.3.3 Maa- ja kallioperä

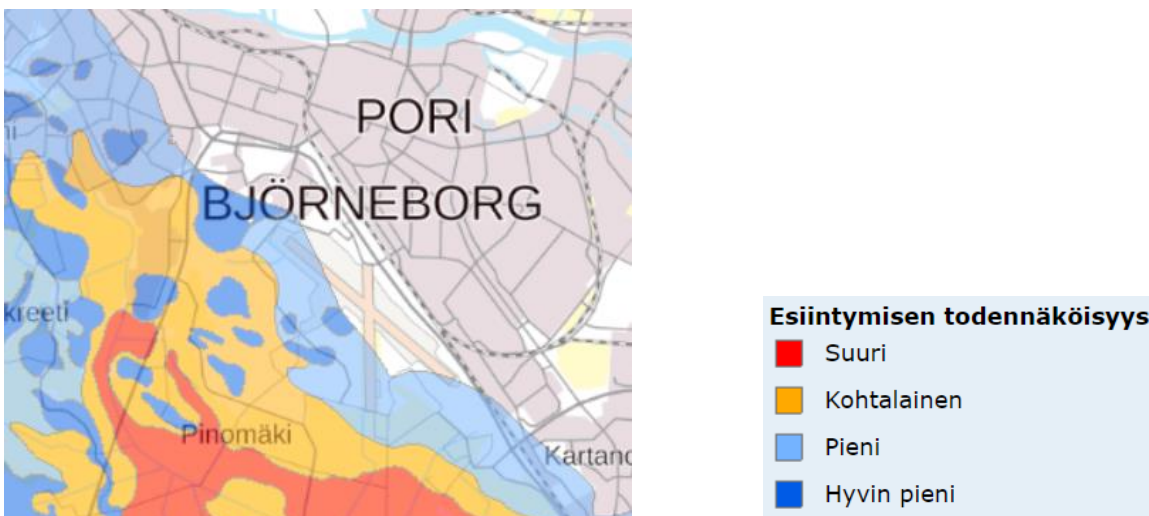
Kaava-alueen maaperä koostuu GTK:n maaperätietokannan mukaan pääosin hienosta hiedasta ja hiesusta. Aivan kaava-alueen pohjoisosassa on liejusavea ja etelässä hiekkamoreenia.



Kuva 3-6. Maaperäkartta (GTK). Kaava-alueen raja on piirretty kuvaan punaisella.

Valtakunnallisen Maaperän tilan (Matti) -tietojärjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Järjestelmän mukaan kaava-alueella sijaitsee yksi kohde nykyisen Nesteen huoltoaseman kohdalla.

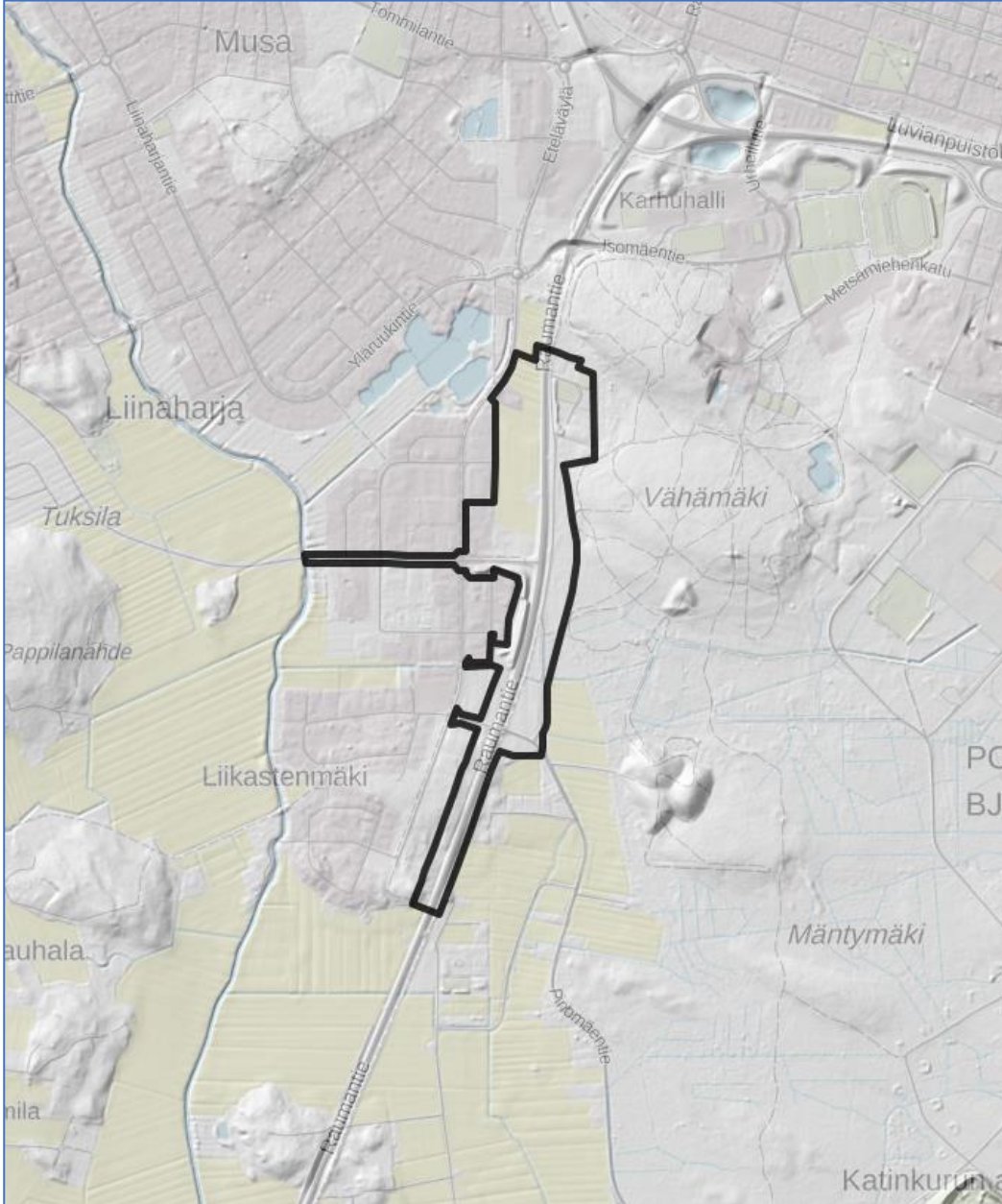
Geologian tutkimuskeskuksen Happamat sulfaattimaat -tietokannan perusteella todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle kaava-alueella on sen pohjoisosassa kohtalainen ja eteläosassa pieni.



Kuva 3-7. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys (Lähde: GTK 2020).



Maa- ja kalliopinnan korkeusvaihtelut on esitetty oheisessa rinnevarjostuskuvassa, josta on havaittavissa kaava-alueen tasaisuus. Alueen eteläosassa kohoaa loivasti Liikastenmäki ja kaava-alueen itäpuolella Vähämäki ja Isomäki.



Kuva 3-8. Kaava-alueen ja lähiympäristön korkeusvaihtelut. Sisältää Maanmittauslaitoksen aineistoa.

3.3.4 Pinta- ja pohjavedet

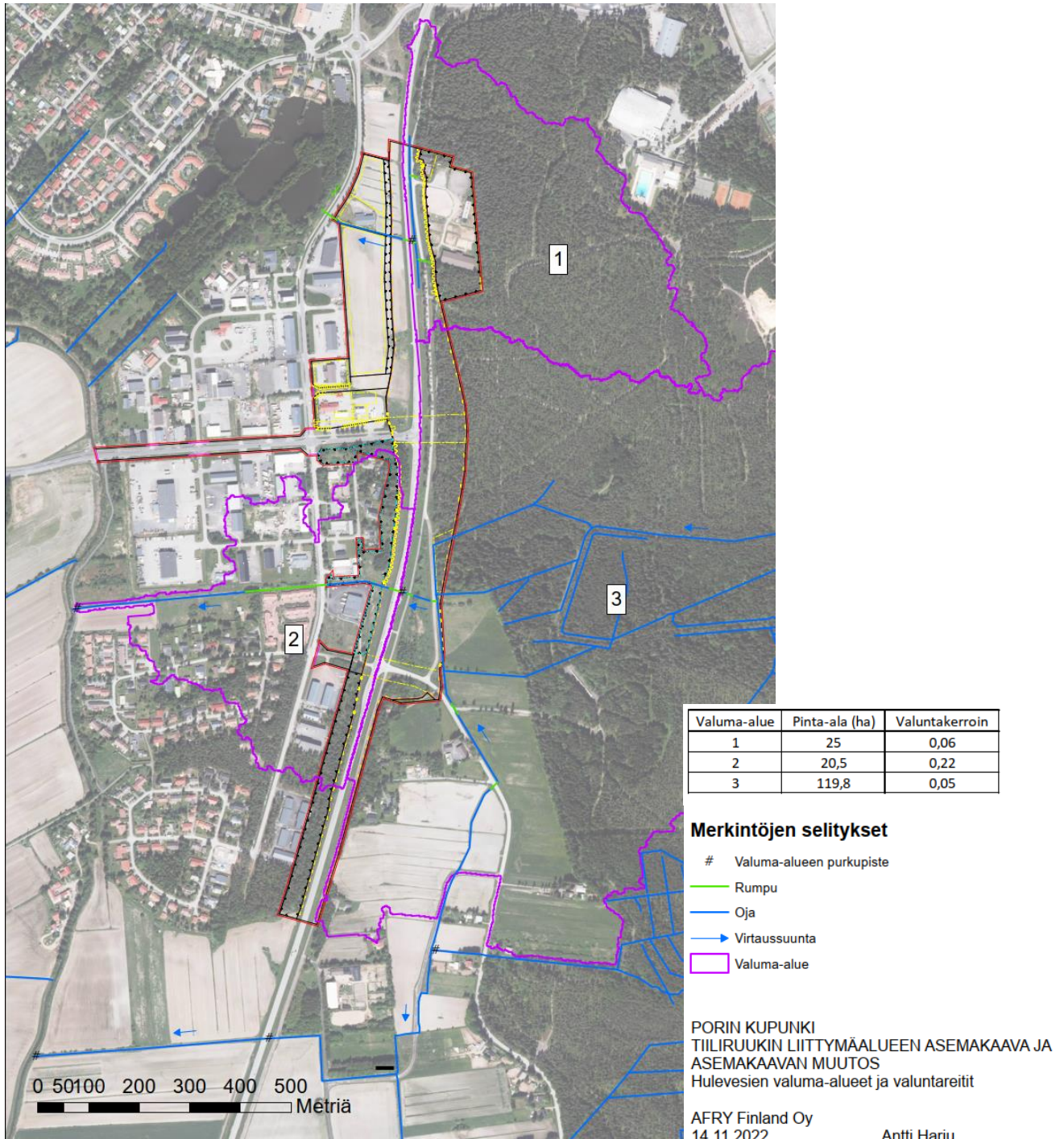
Kaava-alue sijaitsee Suntinojan valuma-alueella, joka kuuluu Kokemäenjoen päävesistöön. Alueella on kaksi Raumantien alituspistettä kaavan pohjois- ja keskiosissa.

Pohjoisemman alituspisteen (Kuva 3-9, Valuma-alue 1) valuma-alue on noin 25 ha, josta suurin osa on metsää. Nykyinen rumpu kuivattaa metsän ja Porin ratsastajien tilan lisäksi myös Raumantien Poriin johtavan kaistan vesiä noin 600 m matkalta. Raumantien alittavan rummun laskuoja johtaa länteen kohti Suntinojaa.



Keskiosassa sijaitseva (Kuva 3-9, Valuma-alue 3) Raumantien alitus on valuma-alueeltaan pohjoista valuma-aluetta huomattavasti suurempi, ollen noin 120 ha. Valuma-alue on pääasiassa metsää sekä peltoa, mutta siihen johtuu karttatarkastelun perusteella myös jonkin verran Porin lentoaseman hulevesiä. Alitukseen johtuu lisäksi Raumantien Poriin johtavan kaistan hulevesiä noin 900 m matkalta. Alituksen laskuoja johtaa länteen kohti Suntinojaa, alittaen matkalla Eteläväylän. Laskuoja (Kuva 3-9, Valuma-alue 2) kulkee Tiiliruukin ja Liikastenmäen kaupunginosien rajalla, teollisuus- ja asuinalueiden välissä. Ojaa on myös maastomallin ja ilmakuviin perusteella putkitettu noin 150 metrin matkalta Eteläväylän länsipuolelta. Kaupungin pohjakartan perusteella alueella olisi kuitenkin edelleen oja. Ojan varrella olevilla kiinteistöillä on havaittu tulvaongelmia, jotka saattavat johtua laskuojan vajaasta kapasiteetista. Oja ei ole meriveden vaikutusalueella. Maastomallin perusteella ojassa ei havaittu selvää syytä huonolle kapasiteetille. Ilmakuviin ja Google Street View havaintojen perusteella oja on kesäisin sankan kasvuston peittämä, joka voi selittää heikkoa kapasiteettia. Toinen mahdollinen syy voi olla putkitetun osuuden heikko kapasiteetti. Purkureitin toimintaa ei tarkistettu maastossa.

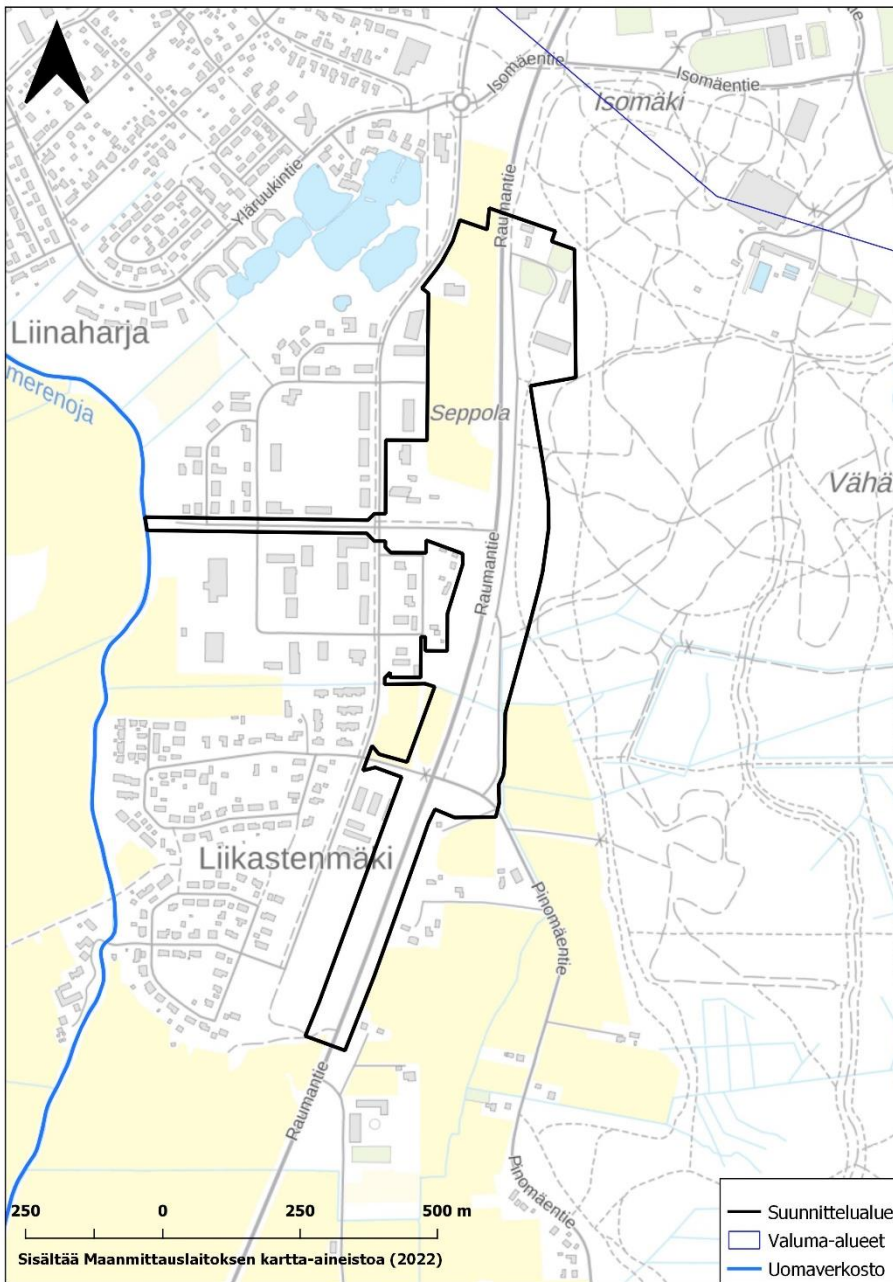
Kaava-alueella oleville hulevesien pääreiteille (pohjois- ja keskiosan reitit) tulee varata kaavaan reitti kuivatuksen turvaamiseksi.



Kuva 3-9. Valuma-alueet, niiden purkupisteet ja ojien sekä rumpujen sijainnit kaava-alueella. (AFRY 2022. Sisältää Maanmittauslaitoksen aineistoa.)

Kaava-alue sijaitsee reilun 2 kilometrin etäisyydellä Kokemäenjoesta. Kaava-aluetta lähimmät luokitellut pohjavesialueet ovat Karjanranta ja Ullasoori-Vähärauma, jotka molemmat sijaitsevat usean kilometrin etäisyydellä.

Kaava-alue sisältyy merkittävään tulvariskialueeseen (vesistötulva, meritulva, jääpato, hyydepato, ELY 2019).



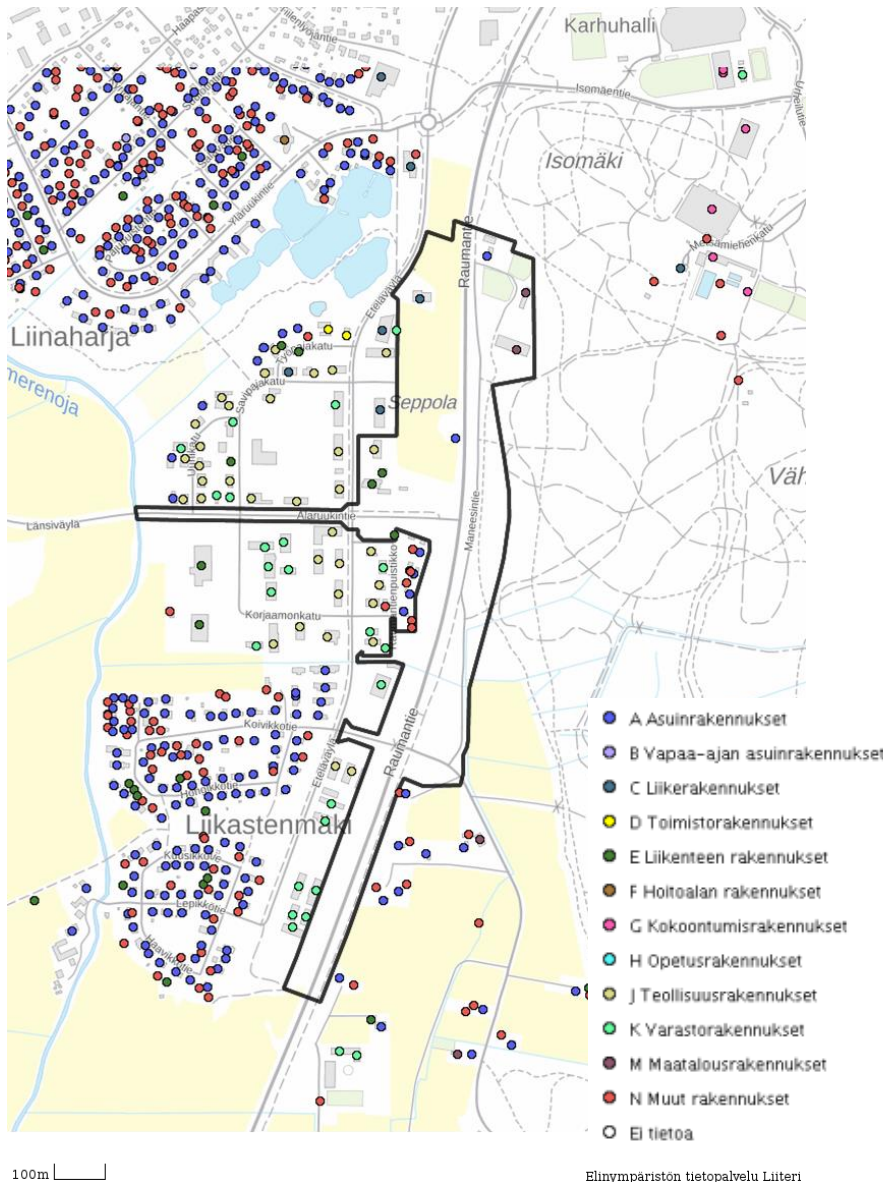
Kuva 3-10. Kaava-alueen lähiympäristön pinta- ja pohjavedet. (Sisältää Maanmittauslaitoksen ja Suomen Ympäristökeskuksen aineistoa)

3.4 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

3.4.1 Väestö ja rakennuskanta

Valtatien länsipuolella on Tiiliruukin yritysalue, jossa sijaitsee liike- ja teollisuuskiinteistöjä. Kaava-alueen pohjoispäässä on hevostalli ja sen pohjoispuolella yksi asuinrakennus.

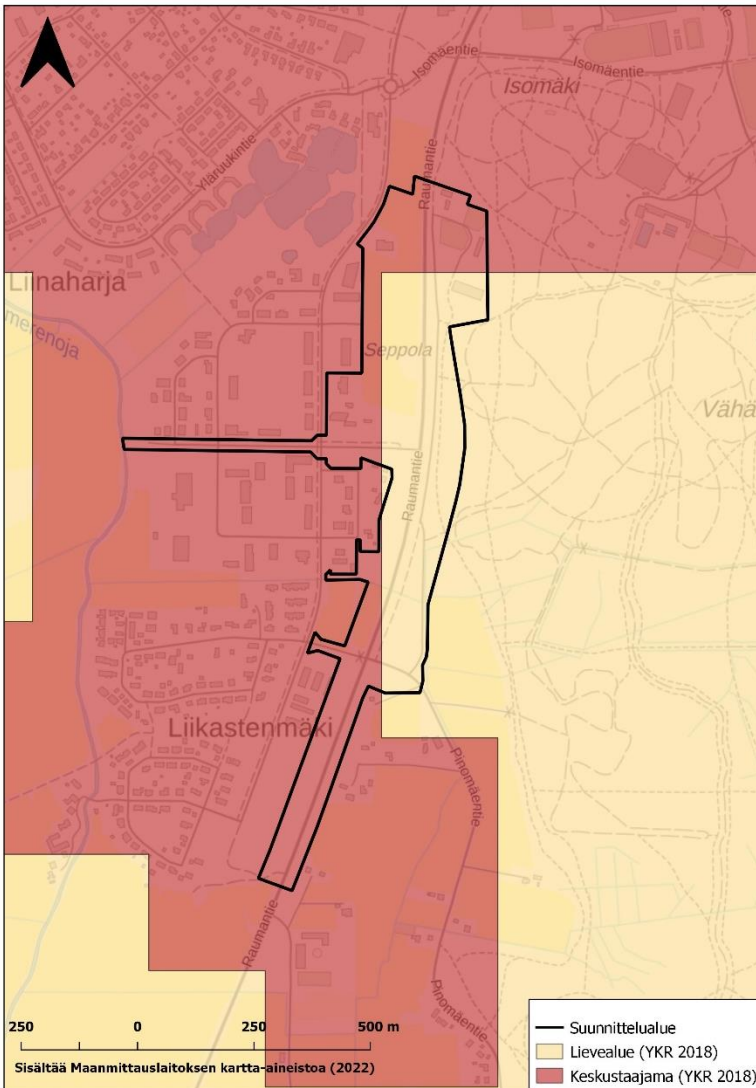
Alaruukintien eteläpuolelle sijoittuu muutama omakotitalo. Kaava-alueen kaakkoispuolella, Pinomäntien varrella, on haja-asutusta. Tiiliruukin alueen välittömässä läheisyydessä, sen länsipuolella on Liikastenmäen asuinalue ja luoteispuolella Liinaharjan asuinalue.



Kuva 3-11. Asuin- ja lomarakennukset sekä muut rakennukset kaava-alueella ja sen ympäristössä (Liiteri-tietopalvelu 2022).

3.4.2 Yhdyskuntarakenne

Alue on valtakunnallisessa yhdyskuntarakenteen seurannan aineistossa (YKR) kaupunkikeskuksen keskustaajamaa ja sitä ympäröivää lievealuetta, joka on haja-asutusaluetta. YKR:n aineistossa keskustaajamia ovat sellaiset taajamat, joissa väestömäärä on yli 15 000 ja taajama ei ole kaupunkiseudun lähitaajama. Lievealue on kaupunkiseudulle muodostuva yhtenäinen alue, joka ulottuu viiden kilometrin päähän keskustaajaman ulkoreunasta ja kolmen kilometrin päähän kaupunkiseudun lähitaajaman ulkoreunasta. Lievealueeseen eivät kuulu vesistöt, Suomen rajojen ulkopuoliset alueet, eivätkä kaupunkiseutujen ulkopuoliset taajama-alueet.

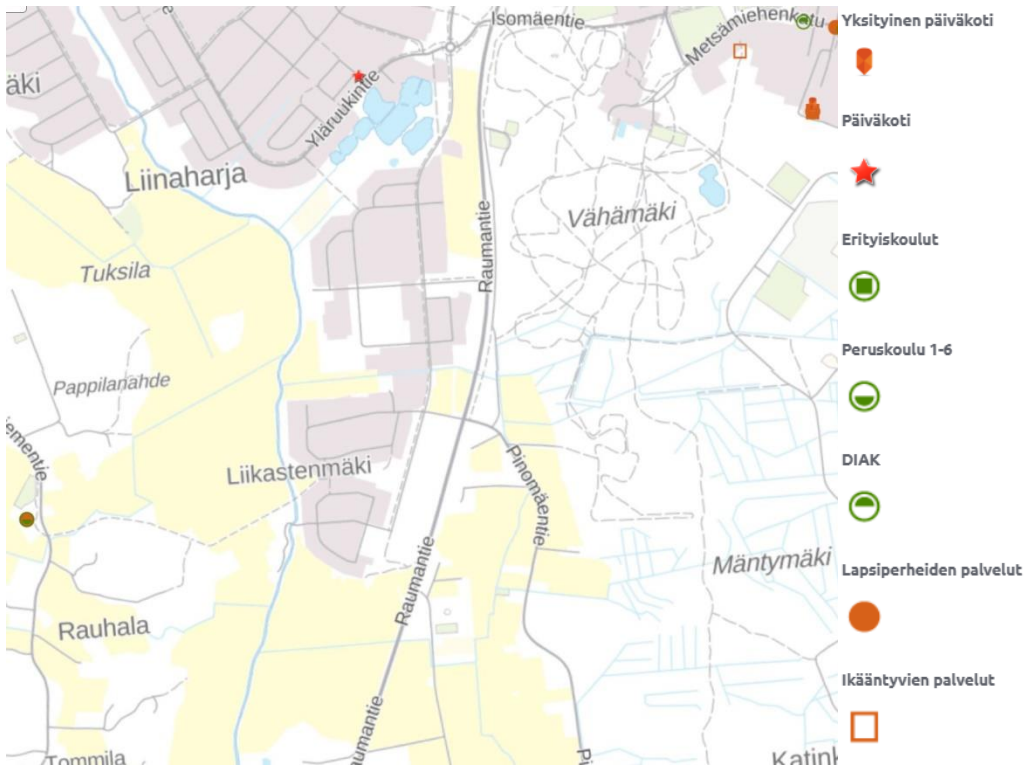


Kuva 3-12. YKR-luokitus kaava-alueen ympäristössä. (Syke 2020)

3.4.3 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaava-alueen keskiosaan sijoittuu Nesteen huoltoasema ja pohjoisosaan polkupyöräliike. Huoltoaseman ja pyöräliikkeen väliin jäävä alue on alueen voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, mutta alue ei ole rakentunut. Kaava-alue rajautuu Tiiliruukin yritysalueeseen, jossa sijaitsee erilaisia liikeyrityksiä sekä pienteollisuutta. Alueen toimijoihin kuuluu muun muassa Porin kierrätyskeskus, automaalaamo ja varaosamyyntiä sekä autokorjaamo.

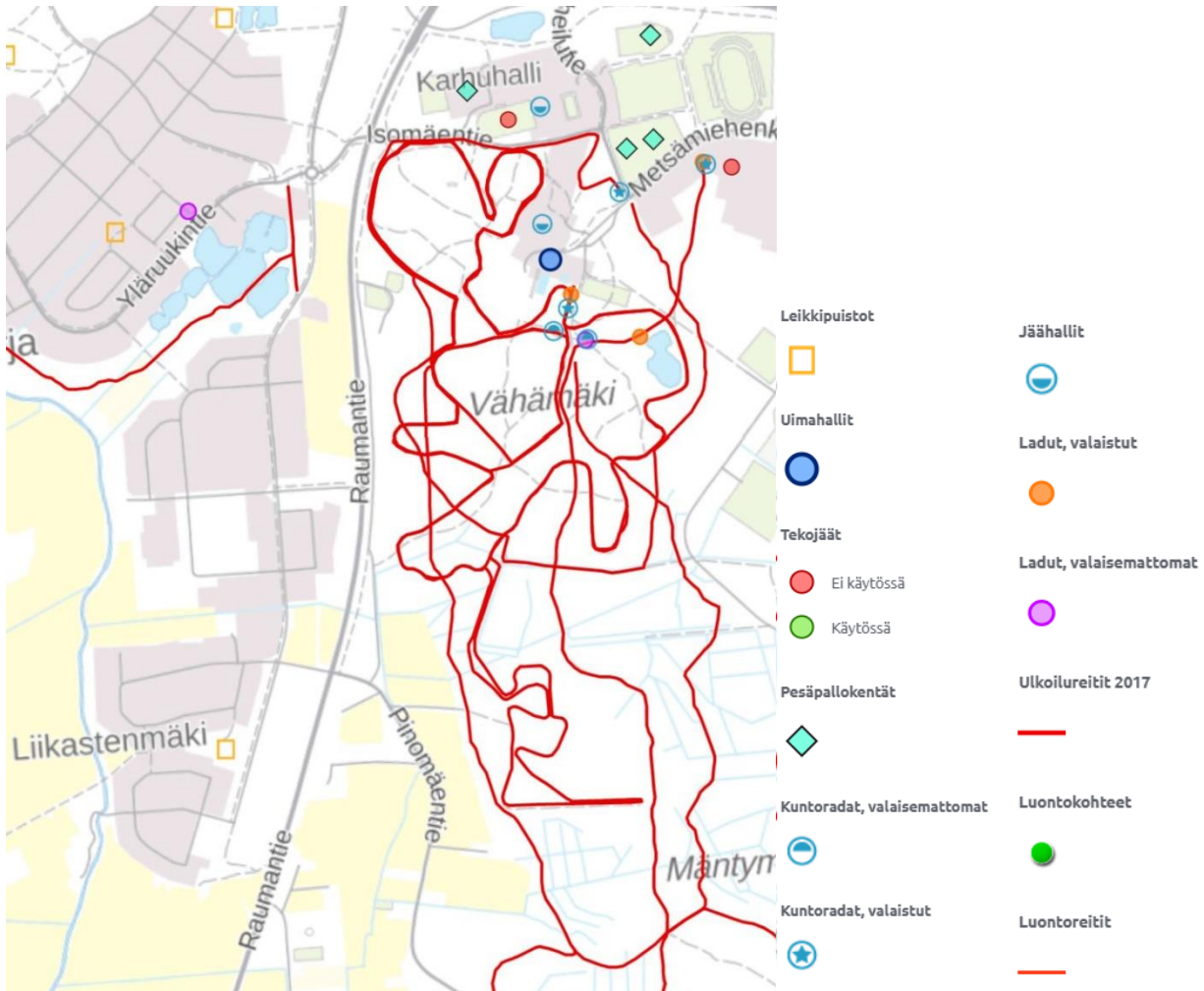
Kaava-alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Lähin päiväkotit sijaitsee Liinaharjan alueella, kaava-alueesta alle kilometri pohjoiseen. Lähin peruskoulu, Tuorsniemen koulu, sijaitsee kaava-alueen länsipuolella reilun kilometrin etäisyydellä. Tiilimäen alueella sijaitsee seuraavaksi lähimmät koulu- ja päiväkotipalvelut. Alueelle on matkaa kaava-alueelta noin 1,5 kilometriä.



Kuva 3-13. Julkiset palvelut lähialueella. (Lähde: Porin kaupunki 2020)

3.4.4 Virkistyskäyttö

Kaava-alueella sijaitsee pohjoisosassa ratsastuskoulu. Alueelle ei sijoitu muita virkistysalueita tai -palveluita. Kaava-alueeseen rajautuva Porin metsä on seudullisesti merkittävä virkistysalue, jossa on kattava ulkoilureitistö. Vähämäen alueella sijaitseva Isomäen urheilupuisto on verrattain lähellä ja sijoittuu kaava-alueesta koilliseen. Siellä on kattavat virkistys- ja liikuntapalvelut mm. jäähalli ja tennishalli. Kaava-alueen luoteispuolelle sijoittuvat Liinaharjan lammet, joka toimii paikallisesti tärkeänä virkistys- ja puistoalueena asuinalueen kupeessa.



Kuva 3-14. Virkistyspalvelut lähialueella. (Lähde: Porin kaupunki 2020)

3.4.5 Liikenne

Valtatie 8 on Turusta Liminkaan johtava valtatie, joka kuuluu Suomen päätieverkkoon, ja on yksi tärkeimmistä tavaraliikenteen yhteyksistä Lounais-Suomessa. Valtatie 8 on kaava-alueella osa Eurooppatietä E8, EU:n TEN-T kattavaa verkkoa ja Liikenneviraston määrittelemää raskaan liikenteen runkoyhteyttä sekä liikenne- ja viestintäministeriön asetuksen mukainen maanteiden palvelutasoluokan 1 mukainen pääväylä. Lisäksi valtatie 8 on osa suurten erikoiskuljetusten verkkoa (SEKV).

Kaava-alueen kohdalla valtatie 8 muodostaa alueen tieverkon rungon, johon muu tieverkko tukeutuu. Siihen liittyy yhdystie Pinomäentie (12871) ja Alaruukintie, joka tulee liittymään rakennettavaan Porin pääkatuyhteyteen, Länsiväylään. Lisäksi alueella on nykyisin muutamia maatalousliittymiä.

Nopeusrajoitus valtatiellä 8 on 60 km/h kaava-alueen kohdalla.



Nykyiset keskimääräiset arkivuorokauden liikennemäärät (KAVL) valtatiellä 8 ovat:

- Alaruukintien ja Pinomäentien välillä ovat n. 11600 ajoneuvoa vuorokaudessa. (KVL 10586, KVLRAS 1172)
- Alaruukintien ja Isomäen risteyssillan välillä n. 12900 ajoneuvoa vuorokaudessa. (KVL 11239, KVLRAS 1254)
- Pinomäentien keskimääräinen vuorokausiliikenne on n. 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. (KVL 862, KVLRAS 51)

Liikenne-ennusteen (Porin liikennemallin päivitystyö 08/2019, Ramboll) mukaan vuonna 2040 valtatie 8 KAVL on Alaruukintien pohjoispuolella 16300 ajoneuvoa ja eteläpuolella 12200 ajoneuvoa. Alaruukintien KAVL on 6300 ja Pinomäentien KAVL 1200.

Erikoiskuljetusreitillä vapaan tilan tavoitemitta on 7 metriä leveyden sekä korkeuden osalta ja 40 metriä pituuden osalta.

Alaruukintie-Länsiväylä on erikoiskuljetusten kadunkäyttösopimuksessa merkitty tulevaisuuden reittivarukseksi. Erikoiskuljetusten suurin sallittu koko on 5*5*30 m.

Aluevaraussuunnitelman suunnittelualueella valtatiellä 8 on tapahtunut viimeisen viiden vuoden aikana (1.1.2014-1.1.2019) 12 liikenneonnettomuutta, joista 8 on johtanut omaisuusvahinkoihin sekä 4 loukkaantumiseen, joissa loukkaantuneita on ollut 6 henkilöä.

Paikallisliikenteen linja-autot kulkevat Pinomäentietä ja ylittävät valtatie jatkaen Eteläväylälle. Reitti Pinomäentieltä valtatie yli Eteläväylälle on vain busseille sallittu ja muu ajoneuvoliikenne on sillä kielletty.

Rauma-Pori-suuntainen linja-autoliikenne kulkee valtatieä pitkin. Matkustajat käyttävät Liikastienmäen ja Isomäen risteyssillan pysäkkejä. Liityntäpysäköintipaikkoja ei ole.

Jalankulku- ja pyöräilyväylä menee Isomäentieltä Pinomäentielle. Väylällä on osittain tontille ajo sallittu. Alaruukintien varressa on kevyen liikenteen yhteys huoltoaseman kohdalla. Valtatie alitse pääsee turvallisesti Isomäentien risteyssillan kohdalla olevasta alikulusta.

3.4.6 Valtatie parantaminen

Valtatie 8 parantamisesta Tiliruukin kohdalla on tehty aluevaraussuunnitelma vuonna 2019. Aluevaraussuunnitelman tilaajina ovat toimineet Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus (ELY-keskus) ja Porin kaupunki. Suunnitelma on laadittu konsulttityönä Pöyry Finland Oy:ssä. Suunnitelma julkaistiin 12.3.2020.

Vaihtoehtoja lähdettiin tarkastelemaan vuonna 1995 alueelle tehdyn yleissuunnitelman pohjalta. Valtatie linjauksen tavoitteena oli nelikaistainen 100km/h mitoitusnopeudella rakennettava väylä. Suunnittelun määrääviä tekijöitä olivat mm. alueen rajautuminen vasta rakennettuun Isomäentien risteys sillan, alueella sijaitsevat rakennukset ja huoltoasema sekä kansallinen kaupunkipuisto ja liito-orava-alue. Länsiväylän valmistuessa rakentuu uusi yhteys Alaruukintielle, jolloin liikennemäärät tulevat muuttumaan huomattavasti.

Valtatie pohjois-eteläsuuntainen linjaus pysyy lähes entisellään, mutta geometria muutetaan siten, että nopeusrajoitus voidaan nostaa nykyisestä 60 km/h tasolle 80 km/h ja väylä muutetaan

nelikaistaiseksi keskikaidetieksi. Valtatien kokonaisleveys tulisi olemaan 19 m ja suoja-alueet ulottuisivat 30 m päähän keskilinjasta. Tiiliruukin eritasoliittymä mahdollistaa valtatieltä erkanemisen ja liittymisen rombisia rampeja pitkin. Suunnittelualueen pituus oli noin 1600 m eli noin 800 m molempiin suuntiin Alaruukintien liittymästä.

Suunnittelun aikana tutkittiin neljää (1-4) eri vaihtoehtoa eritasoliittymän ratkaisusta. Aluevaraus-suunnitelman yhteydessä todettiin, että valtatie vaatima aluevaraus on vaihtoehdoissa 3 ja 4 lähes yhtä suuri, joten aluevaraus osoitettiin niiden yhdistelmänä, jolloin seuraavassa suunnittelu-vaiheessa voidaan tehdä lopullinen ratkaisu valittavasta vaihtoehdosta. **Kaavan valmisteluvaiheen jälkeen on kaavaehdotus laadittu noudattaen aluevarausuunnitelman vaihtoehtoa 4.**

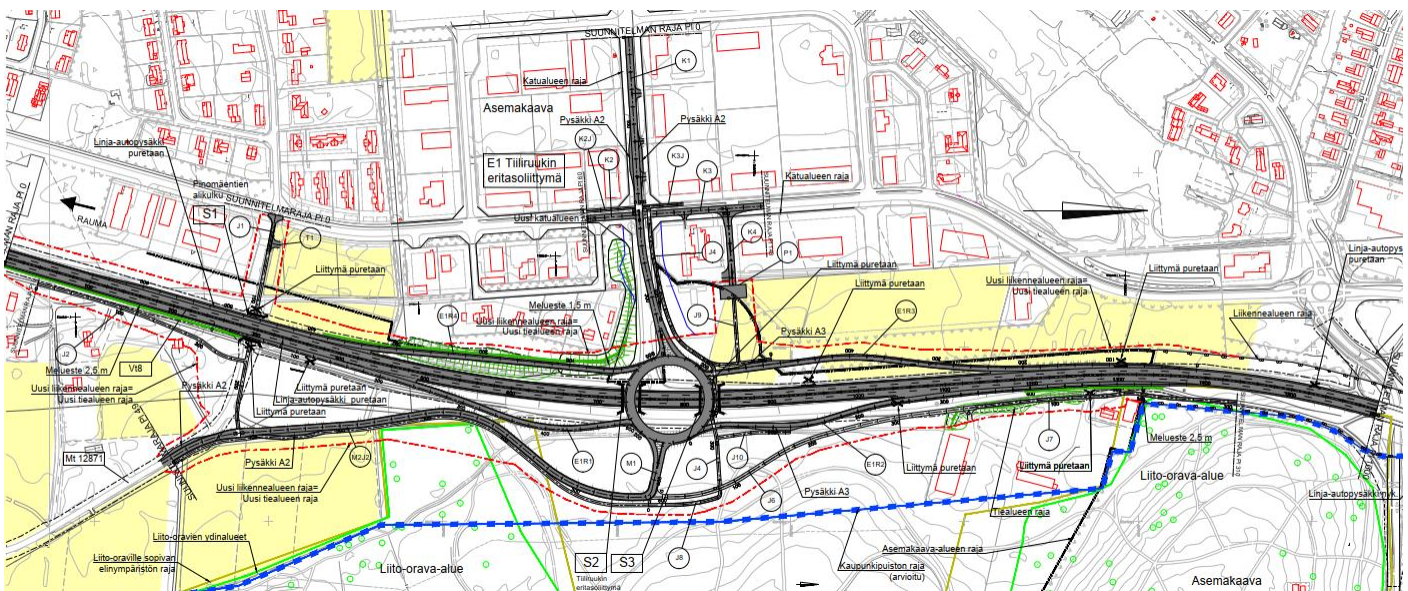
Vaihtoehto 3

Vaihtoehdossa 3 tehtäisiin eritasokierto liittymä Alaruukintien ja valtatie 8:n liittymään. Valtatie menisi eritasokierto liittymän ali (Kuva 3-15). Pinomäentien linjaus tulisi rinnakkaistienä kierto liittymään ja nykyisen Pinomäentien ja valtatie liittymän kohdalla olisi kevyen liikenteen alikulku. Kaupungin sisäiset linja-autoreitit vaatisivat uudelleen järjestelyjä, koska nykyinen reitistö kulkee Pinomäentieltä suoraan Eteläväylälle ja jatkossa yhteyttä ei olisi.

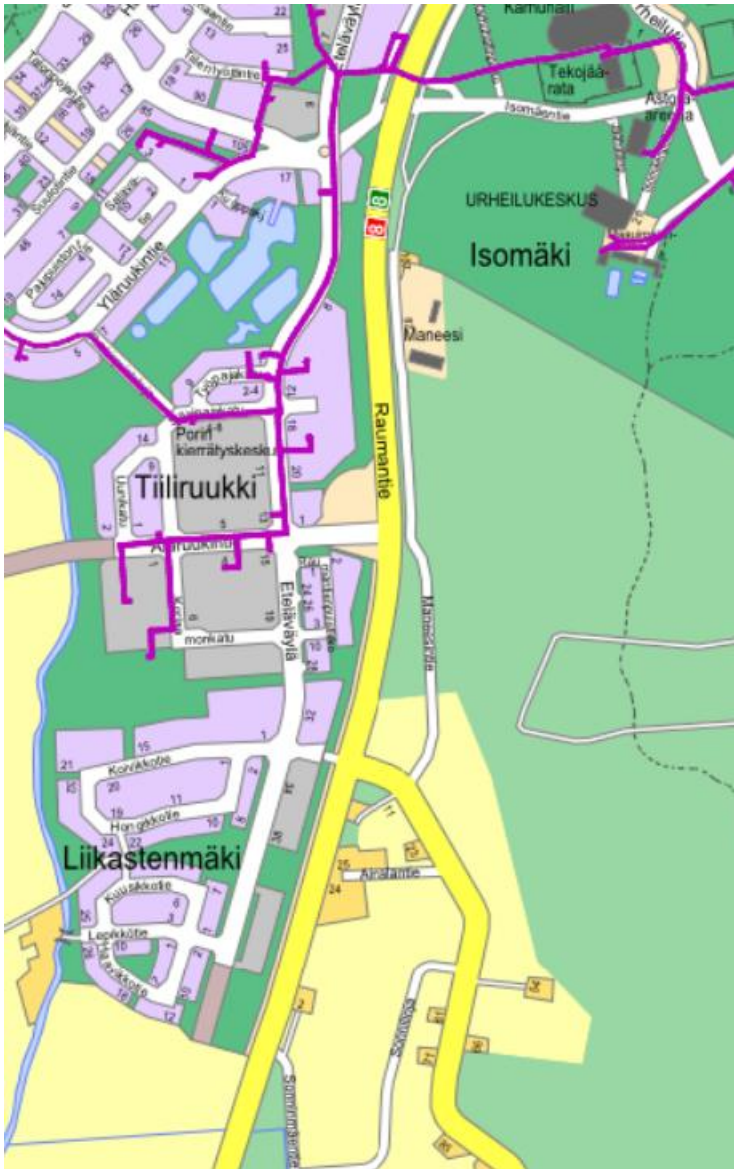
Valtatien tasaus tulee laskemaan vaihtoehdossa 3 ja kaivuja varten joudutaan alentamaan pohjavettä ja/tai tekemään kaivu ponttiseiniä suojaan sekä mahdollisesti joudutaan tekemään vedenpitävä kaukalo rakenne leikkaukseen. Kaukalo rakenne voi vaatia pysyvää pohjaveden alentamista. Päätien ollessa leikkauksessa melusuojaustarve on pienempää kuin pengerrakenteissa.

Alaruukintien tasaus tulee nousemaan eritasokierto liittymän läheisyydessä ja se vaikuttaa lähimpien kiinteistöjen liittymäjärjestelyihin.

Suurimmat erikoiskuljetukset eivät mahdu eritasokierto liittymän siltojen alle, joten kuljetukset on hoidettava ramppeja kautta.



Kuva 3-15. Vaihtoehto 3 aluevarausuunnitelmassa. (Lähde: Aluevarausuunnitelma, AFRY 2020)



Kuva 3-17. Kaukolämpöverkosto alueella. (Lähde: Porin kaupunki 2020)

3.4.8 Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelun nykytilanteesta on laadittu aluevaraussuunnitelman yhteydessä tieliikenteen ympäristömelumallinnus. Mallinnustulosten mukaan nykytilanteessa Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjearvot ylittyvät päivämelualueella (55dB) muutamien kiinteistöjen luona Pinomäentien ja valtatie välissä. Nykytilanteessa Raumantienpuiston ja hevostallin alueet on suojattu meluvallein.

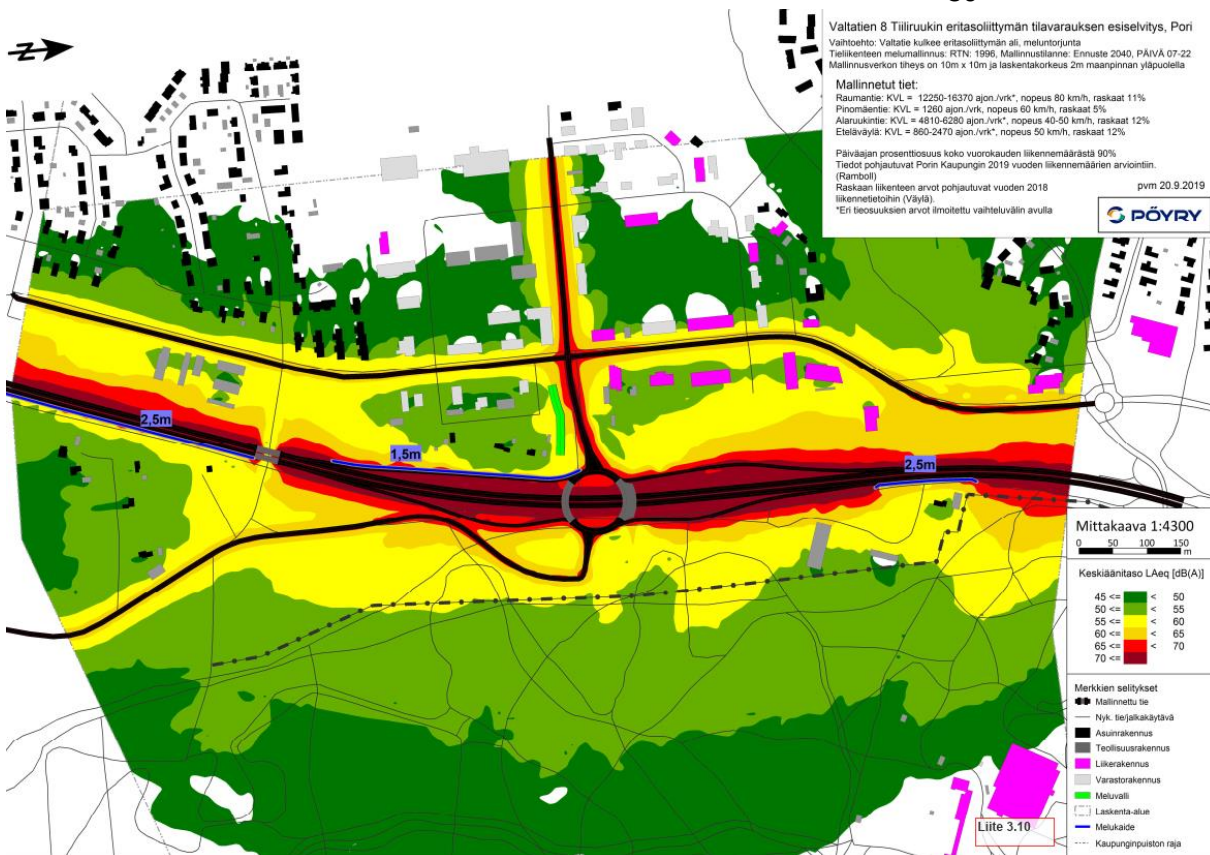
Liikenne-ennusteen mukaan liikennemäärät tiellä tulevat lisääntymään. Liikennemäärän, nopeusrajoituksen noston (valtatiellä) ja tiegeometrian muutosten yhteisvaikutuksen myötä myös melutasot nousevat. Aluevaraussuunnitelmassa esitetyillä meluntorjuntatoimenpiteillä varmistetaan, etteivät ympäristömelulle asetetut ohjearvot ylitä kaava-alueen vaikutuspiirissä.

Alla on esitetty nykytilanteen melumallinnus sekä aluevaraussuunnitelman vaihtoehtojen 3 ja 4 melumallinnukset, joissa on huomioitu suunnitelmien mukaiset meluntorjuntarakenteet. Nykyiset

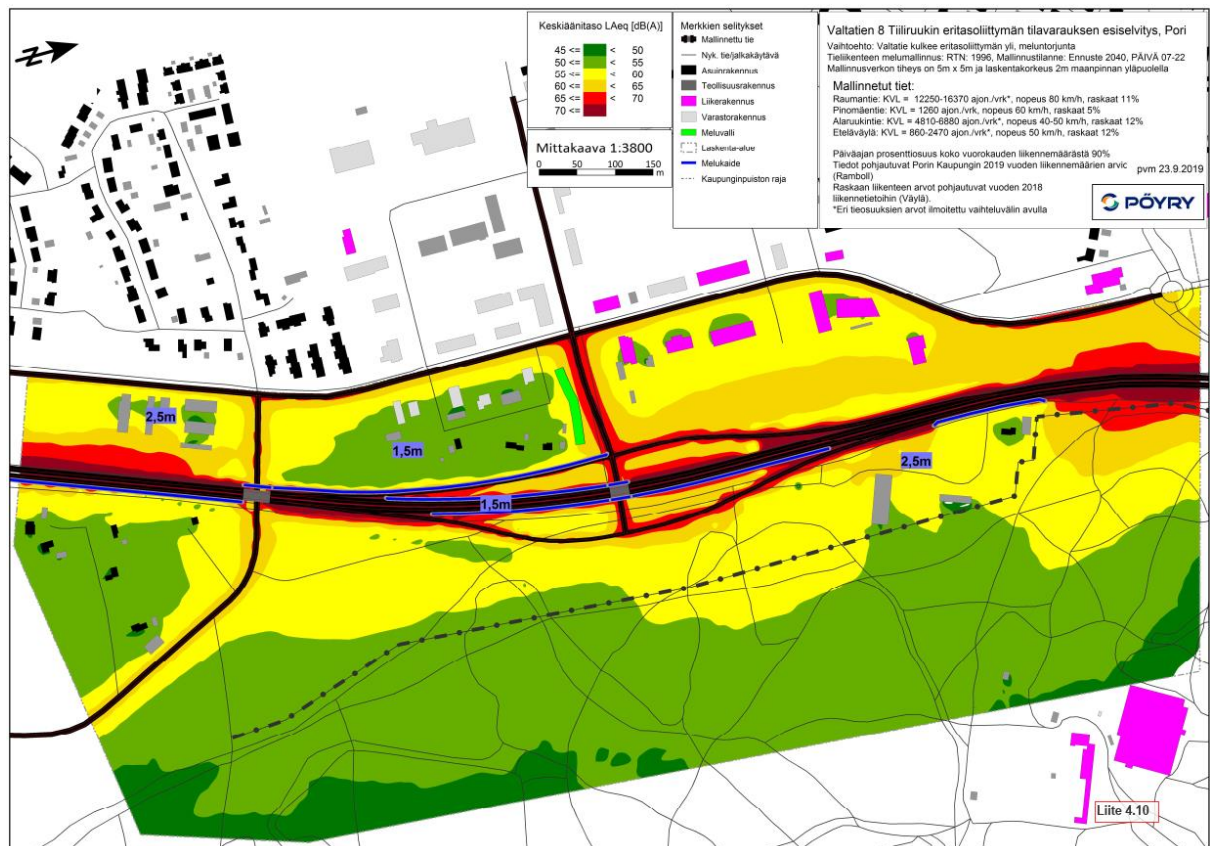
meluvallit on esitetty kuvissa vihreällä ja suunnitelmien mukaiset meluvallit sekä meluaidat sinisellä viivalla.



Kuva 3-18. Nykytilanteen melumallinnus. (Lähde: Aluevarausuunnitelma, AFRY 2020)



Kuva 3-19. Vaihtoehdon 3 melumallinnus. (Lähde: Aluevaraussuunnitelma, AFRY 2020)



Kuva 3-20. Vaihtoehdon 4 melumallinnus. (Lähde: Aluevaraussuunnitelma, AFRY 2020)

Aluevaraussuunnitelmassa on esitetty molemmissa vaihtoehdoissa meluvalli Alaruukintien varteen ja melukaiteet eritasoliittymän länsipuolelle Raumantienpuiston kohdalle sekä itäpuolelle hevos-tallin kohdalle ja eteläosaan Pinomäentien asutuksen suojaksi. Lisäksi vaihtoehdossa 4 on esitetty melukaide liittymän itäpuolelle. Melunsuojaurakenteiden osalta suunnittelu tarkentuu tiesuunni-telman yhteydessä.

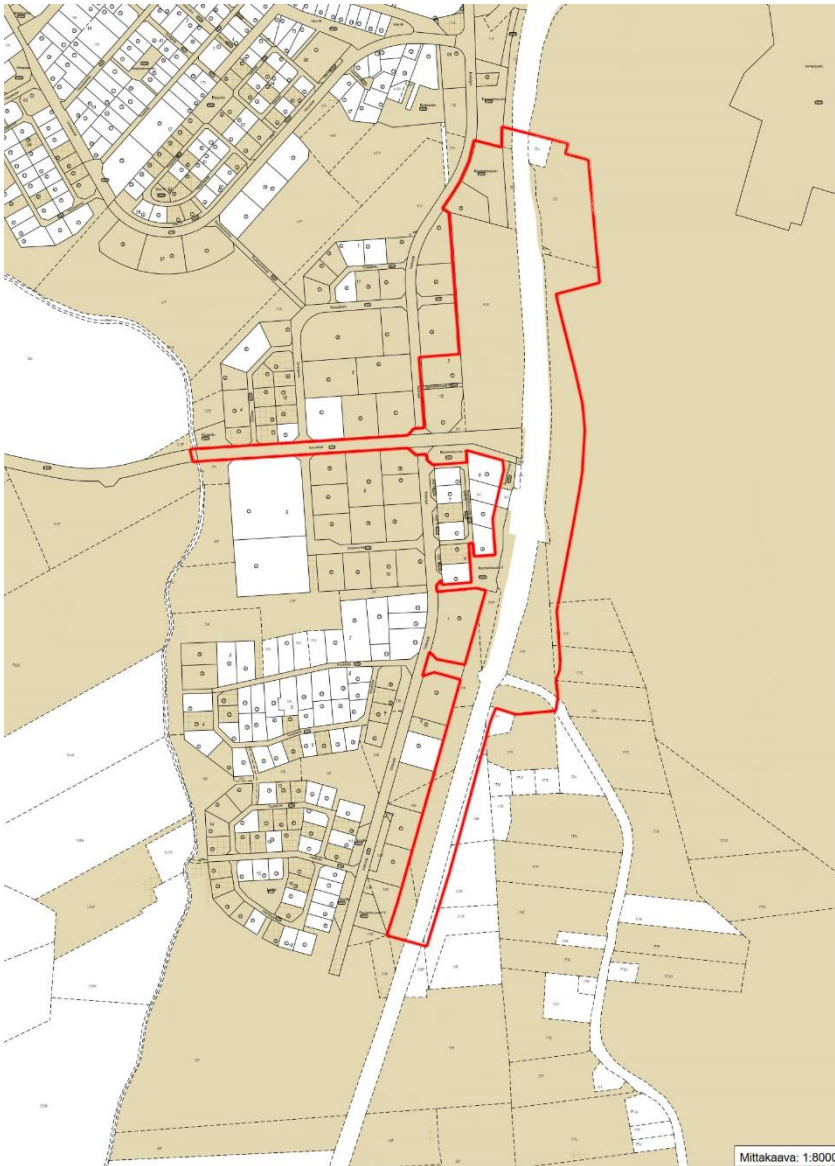


Kuva 3-21. Esimerkkejä meluseinäratkaisuista. (Lähde: yllä Versowood 2020, alla SSTec Oy 2020)



3.4.9 Maanomistus

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi Porin kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta nykyistä tie-alueetta sekä pohjoisessa sijaitsevaa asuinkiinteistöä. Myös Raumantienpuistosta pieni osuus on osa yksityisen kiinteistöä.



Kuva 3-22. Kaupungin maanomistus kaava-alueella on osoitettu oranssilla. (Lähde: Porin kaupunki 2022)

3.5 MAISEMA JA KULTTUURIPERINTÖ

3.5.1 Maisema ja kaupunkikuva

Maisemamaakunta

Ympäristöministeriön maisema-aluetyöryhmän mietinnössä Suomi on jaettu luonnon- ja kulttuurimaiseman piirteiden perusteella kymmeneen maisemamaakuntaan (Ympäristöministeriö 1992a). Maisemamaakuntajaossa selvitysalue kuuluu Lounaismaan maisemamaakuntaan ja tarkemmassa seudullisessa jaottelussa Ala-Satakunnan viljelyseutuun.

Ala-Satakunnan viljelyseutu on maastonmuodoiltaan hyvin tasaista. Seudun erityspiirteitä ovat Lounaismaan suurin järvi, Säskylän Pyhäjärvi, ja seudun halki virtaava suuri Kokemäenjoki viljavine ja tasaisine viljelylakeuksineen. Seudun poikki kulkevat myös Säskylänharjun - Kokemäenjokilaakson - Yyterin mittavat harjumuodostot. Seudulla on viljelyalueiden lisäksi runsaasti karuja, metsäisiä ja

soisia alueita. Pääosa asutuksesta keskittyy viljavien savikoiden tuntumaan. (Ympäristöministeriö 1992a)

Maisemarakenne

Porin maisemarakennetta hallitsee Kokemäenjoki laajoine laaksoalueineen. Alue on pääosin alavaa vanhaa merenpohja-aluetta, jossa on saarimaisia moreeniselännealueita. Kaava-alue sijoittuu Latto-merenojan laaksoalueelle Porin metsän selännealueen sivuun.

Kaupunkikuva

Kaava-alueen kaupunkikuvaa hallitsee tiemaisema. Liikastenmäen asuinalueen kohdalla maisemaa tiealueelta rajaa asuinalueen suuntaan puustovyöhyke. Tien toiselle puolelle avautuu pitkiäkin näkymiä peltoalueiden yli. Tiiliruukin kohdalla tiemaisemaan näkyvät kapean peltoalueen takana teollisuusalueen hallirakennuksia. Toisella suunnalla näkymät rajautuvat Porin metsän alueeseen.

3.5.2 Kulttuurimaisema-alueet

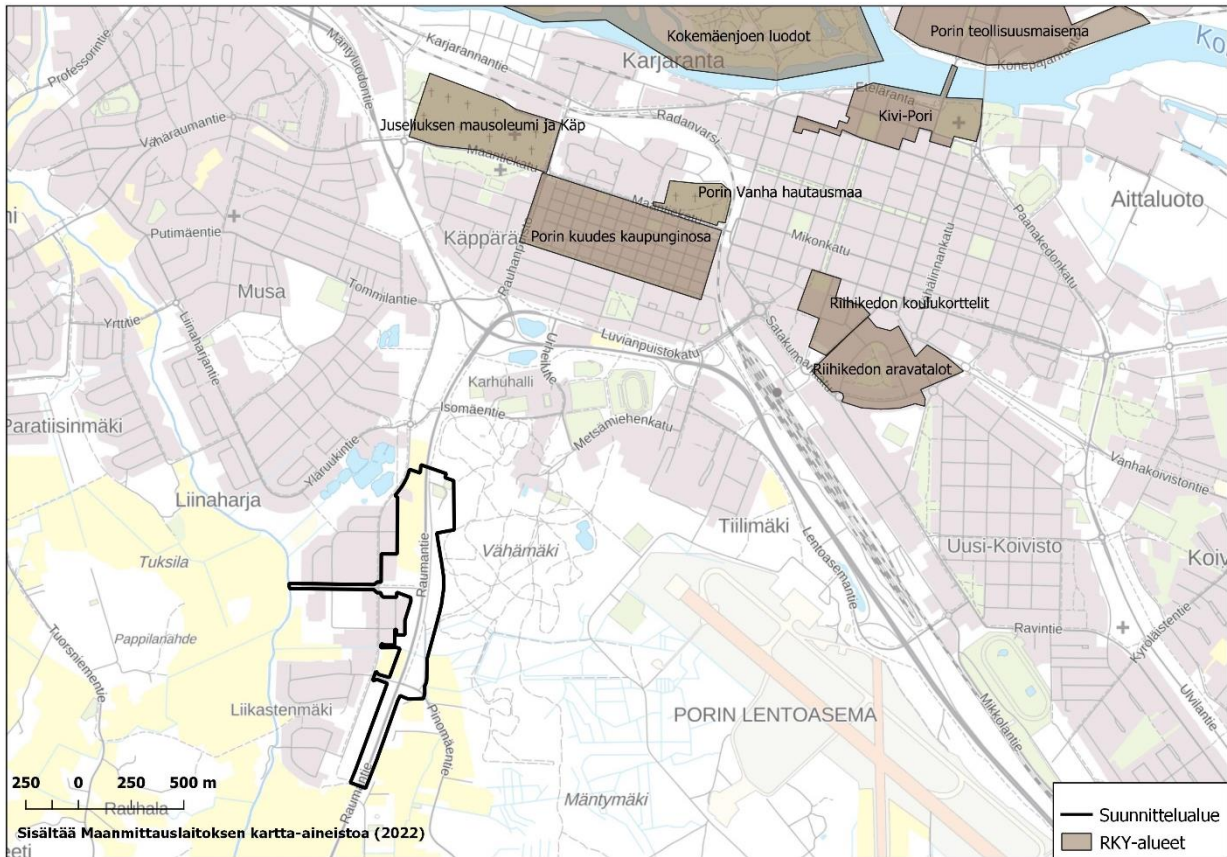
Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse kulttuurimaiseman arvokohteita tai -alueita.

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet inventoitiin vuosina 2010–2015. Inventointia täydennettiin julkisissa kuulemisissa ja lausuntokierrosten yhteydessä saatujen palautteiden pohjalta vuosina 2016–2021. Maisema-alueita koskevasta selvityksistä vastasi ympäristöministeriö. Inventoinnin tulos (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. VAMA 2021 korvaa valtioneuvoston 5.1.1995 periaatepäätöksen mukaisen aiemman inventoinnin.

Inventoinnin mukaan Porin alueelle sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita Yyteriin ja Ahlasiin. Lisäksi vuoden 2021 inventoinnin mukaisesti myös Kokemäenjoen vartta mukaillen uutena valtakunnallisesti arvokkaana maisema-alueena on Kokemäenjoen kulttuurimaisemat, mutta myöskään tämä alue ei sijoitu kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön.

3.5.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

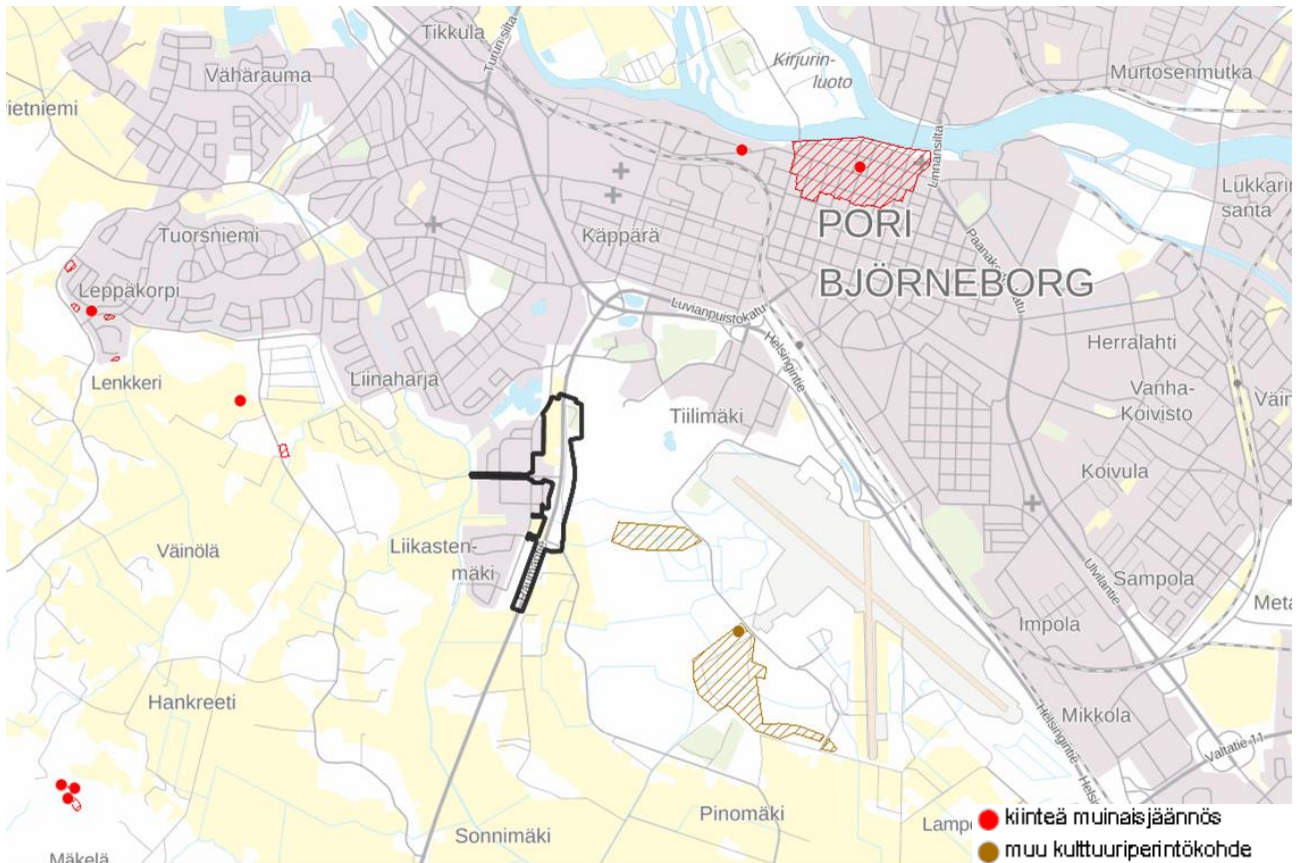
Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai -alueita. Lähimmät Museoviraston laatiman inventoinnin (RKY) mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt sijoittuvat Porin keskustaan yli kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. Niitä ovat Juseliuksen mausoleumi ja Käppärän hautausmaa, Porin kuudes kaupunginosa sekä Riihikedon aravatalot. Lähimmät Satakunnan maakuntakaavan mukaiset maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sijoittuvat alle kilometrin etäisyydelle kaava-alueesta. Niitä ovat Tiilimäen asuntoalueet ja laitokset, Musan Palviljongin pientaloalue, Musan alue, Liikastentie - Pohjois-rinne – Siirtolaisentie, Tuorsniemi, Klasipruukin historiallinen teollisuusalue, Tuorsniemi sekä Tiilinummi, 10. kaupunginosa.



Kuva 3-23. Kaava-alueen lähimmät valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY). (Lähde: Museovirasto 2021)

3.5.4 Muinaismuistot

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai -alueita. Lähimpään kiinteään muinaisjäännöskohteeseen (Pruukinmäki Pori) on matkaa melkein kaksi kilometriä kaava-alueesta länteen ja lähimpään muuhun kulttuuriperintökohteeseen (Porin lentokenttä) on matkaa kaava-alueelta itään yli kilometri.



100m

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri

Kuva 3-24. Kaava-alueen lähimmät kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet. (Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2022)

3.5.5 Kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-alue rajautuu Porin kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluvaan Porin metsän alueeseen. Porin kansallinen kaupunkipuisto perustettiin Porin kaupungin hakemuksesta ympäristöministeriön päätöksellä 6.5.2002. Porin metsä on porilaisten merkittävin lähimetsä. Koko Porin metsälle on luonteenomaista voimakas ihmistoiminnan vaikutus. Ympäristöstään selvästi kohoavan Isomäen maisemallinen merkitys on erittäin suuri ja se voidaankin lukea kaupungin merkittävimpien maa-merkkien joukkoon. (Porin kaupunki 2020)

3.6 SUUNNITTELUTILANNE

3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitustyötä ohjaavat aina ylempät kaavatasot eli yleiskaava, maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön www-sivuilta (www.ymparisto.fi)

3.6.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Satakuntaliiton laatima Satakunnan maakuntakaava (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013 ja tarkistettu 14.4.2014) sekä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 ja Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös sai lainvoiman 1.7.2019). Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuu samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Kaava-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

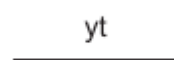


Kaksiajorataiseksi parannettava päätie

Merkinnällä osoitetaan ne päätietyt, joiden nykyisen ajoradan viereen rakennetaan toinen ajorata. Alueella on voimassa MRL 33 pykälän mukainen rakentamisrajoitus

Suunnittelumääräys:

Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että pääsy kaksiajorataiseksi parannettavalle päätielle tapahtuu pääasiassa eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.



Tärkeä yhdystie / kokoojakatu

Merkinnällä osoitetaan yhdystiet ja vastaavat kokoojakadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Uusi valtatie/ kantatie

Merkinnällä osoitetaan uudet valta- ja kantatiet. Alueella on voimassa MRL 33 pykälän mukainen rakentamisrajoitus.



Uusi eritasoliittymä

Merkinnällä osoitetaan uudet eritasoliittymät. Alueella on voimassa MRL 33 pykälän mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Uuden eritasoliittymän alueella on suunnittelussa varauduttava liittymän toteuttamiseen.

Liittymä voidaan ensivaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä, mikäli se lii-



kennemäärien perusteella on mahdollista.

Tasoliittymän toteuttamisella eikä muullakaan maankäytön suunnittelulla saa vaarantaa eritasoliittymän myöhempää toteuttamismahdollisuutta.



Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke

Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyyppillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys:

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskustat-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

TP

Työpaikka-alue

Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Suunnittelumääräys:

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asu-

mista.

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.



Kansallinen kaupunkipuisto

Merkinnällä osoitetaan maan-käyttö- ja rakennuslain 68 ja 69 pykälien mukaisesti ympäristöministeriön päätöksellä perustettu kansallinen kaupunki-



puisto.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon puiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti.



Matkailun kehittämisyöhyke

Merkinnällä osoitetaan yöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja yöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon yöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.



Virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisedellytysten turvaamiseen.



Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

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 otet-

Kuva 3-25. Ote kaavayhdistelmästä, joka sisältää Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sekä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu magentalla. (Lähde: Satakuntaliitto 2020)

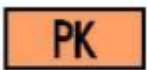
Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella.

Alustavan aikataulun mukaan kaava etenisi valmisteluvaiheeseen vuonna 2023 ja ehdotusvaiheeseen vuonna 2024. Hyväksymisvaiheessa kaava olisi mahdollisesti vuosina 2025-2026. Satakunnan maakuntakaavan 2050 hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä elin eli Satakuntaliiton maakuntavaltuusto.

3.6.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Porin kantakaupungin yleiskaava 2025, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2007.

Kaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:



Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.



Virkistysalue



Lähivirkistysalue, jota kehitetään keskustan kulttuuri- ja virkistyspalvelukeskukseksi.



Suojaviheralue.



Kaksiajoratainen päätie.



Seututie / pääkatu.



Pääkatuverkkoa täydentävä kevyen liikenteen reitti.

Kaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavia merkintöjä:

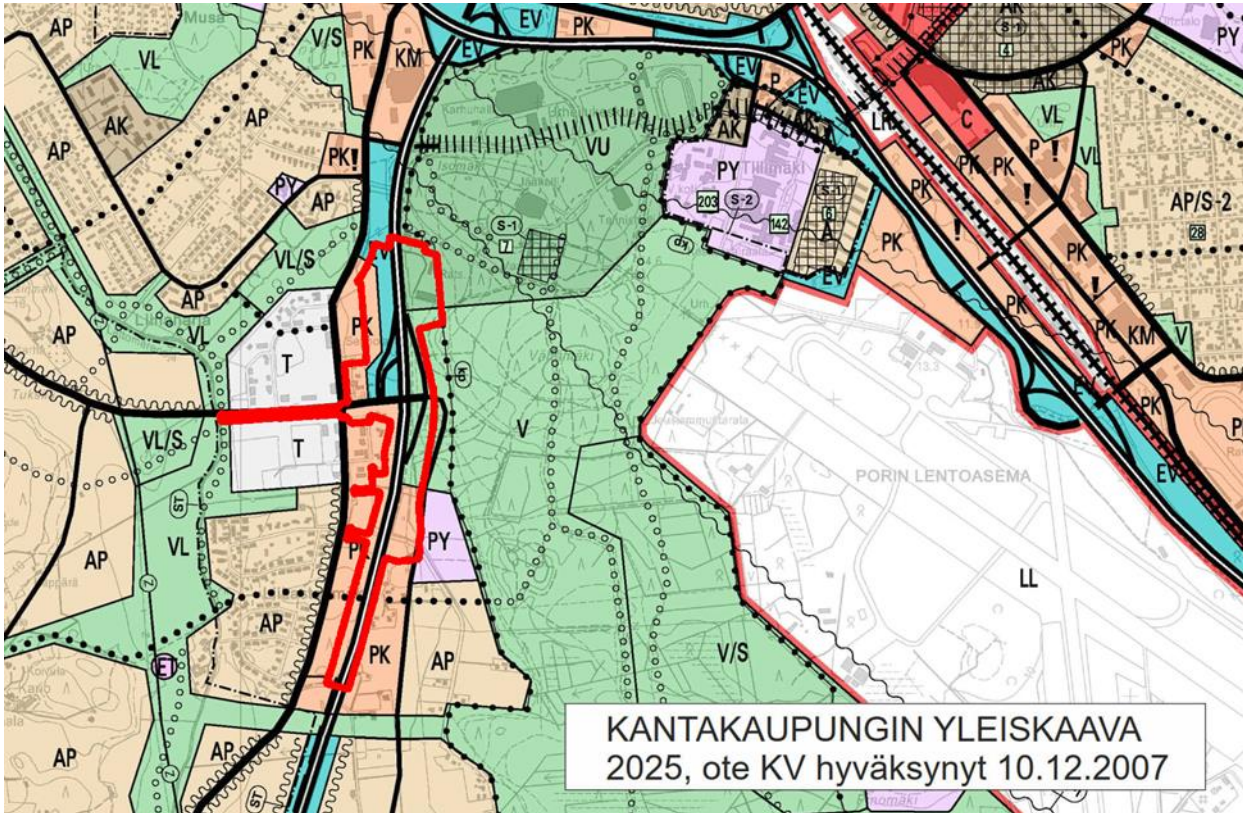
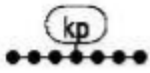


Meluntorjuntatarve.



Ulkoilureitti.

Porin kansallinen kaupunkipuisto.



Kuva 3-26. Ote Porin kantakaupungin yleiskaavasta. Kaava-alueen raja on osoitettu violetilla. (Lähde: Porin kaupunki, 2020)

3.6.4 Asemakaava

Kaava-alueella voimassa olevat asemakaavat:

- TIILIRUUKKI 33. LIINAHARJA 26. Kaavatunnus 609 895, hyväksytty 31.7.1986
- LIIKASTENMÄKI 27. Kaavatunnus 609 1658, hyväksytty 7.12.2016
- TIILIRUUKKI 33. Kaavatunnus 609 1012, hyväksytty 27.4.1989

Kaava-alueen itäosa on asemakaavoittamatonta. Tialueen länsipuolelle on osoitettu puistoalueita Raumantienpuisto I ja II sekä kadut Alaruukintie ja Eteläväylä. Länsipuolen korttelialueista kaava-alueeseen kuuluvat pohjoisosan kortteli nro 13 sekä osa korttelista 2. Korttelit 2 ja 13 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Niiden kerrosluku on II ja tehokkuus 0,4. Korttelin 13 eteläosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, joka on aidattava rakennusalaan vastaan vähintään 0.8 m korkealla aidalla.

Kaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

K-5

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kullekin tontille saadaan rakentaa enintään 7 m korkuisia rakennuksia. Tontille on varattava yksi autopaikka kutakin alkavaa 70 kerrosalaneliometriä kohden



AFRY

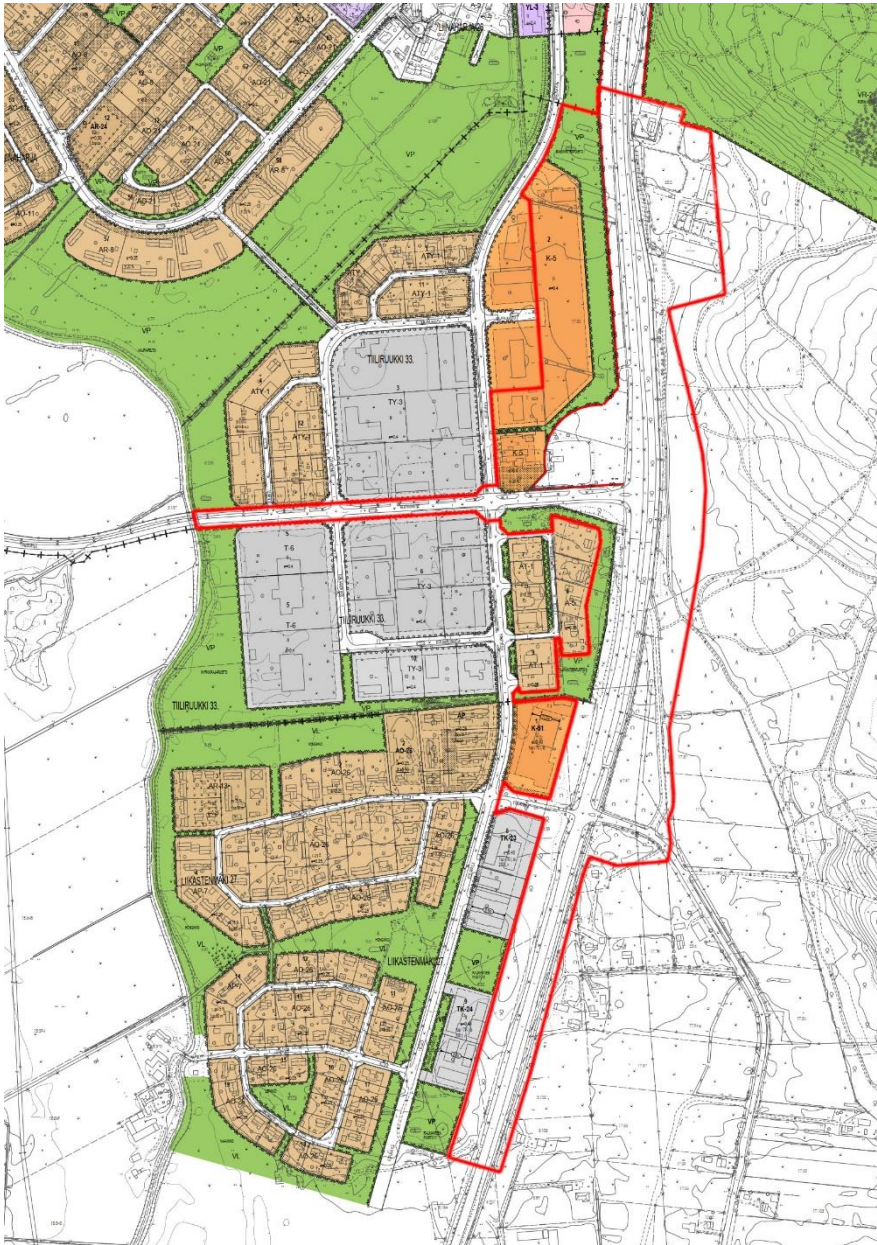
ÄF PÖYRY

42

sekä istutettava vähintään yksi puu kutakin sataa tonttiniömetriä kohden. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajoista.



Puisto.



Kuva 3-27. Ote Porin ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen raja on osoitettu violetilla. (Lähde: Porin kaupunki, 2022)

3.6.5 Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tullut voimaan 01.01.2021.



3.6.6 Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin mittaustoimen laatima. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

3.6.7 Tonttijaot

Kaava-alueella on voimassa seuraavat tonttijaot:

Tonttijako 7497 on tullut voimaan 9.12.2004 ja se on laadittu kaavan 609 1012 yhteydessä. Kiinteistö 609–33-2-2 on muodostettu tontiksi ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 4.1.2005.

Tonttijako 6568 on tullut voimaan 27.7.1989 ja se on laadittu kaavan 609 1012 yhteydessä. Kiinteistö 609–33–13-1 on muodostettu tontiksi ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 17.10.1989.

3.7 SELVITYKSET

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään aluevaraussuunnitelmaa (Vt 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla) varten tuotettua selvitys- ja suunnitteluaineistoa. Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaiheessa on koottu perustiedot alueen rakennetusta ja luonnonympäristöstä, yhdyskuntatekniikasta, maisema- ja yhdyskuntarakenteesta sekä kulttuuriympäristöstä.

Kaava-alueelta on laadittu aiemmin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Vt 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla, Aluevaraussuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2020)
- Porin metsän liito-oravaselvitys (Pöyry Finland Oy, 2019)
- Valtatien 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla Porissa, Aluevaraussuunnitelma – Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2019)
- Valtatien 8 Tiiliruukin eritasoliittymän tilavarauksen esiselvitys (Pöyry Finland Oy, 2018)
- Alaruukintien ja Eteläväylän toimivuustarkastelu (AFRY Finland Oy, 2020)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Tavoitteena on yhteen sovittaa kahden valtatieen kasvanut liikenne Porin ydinkeskustan laajentuneeseen maankäyttöön.

Asemakaavan suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa valtatieen 8 Tiiliruukin aluetta koskevan aluevaraussuunnitelman mukainen tieverkon kehittämishanke. Eritasoliittymä on esitetty myös yleiskaavan tavoitteena.

Alueen liikennemäärän kasvuun varaudutaan kehittämällä alueen nykyistä liikenneverkkoa. Liikenteellisenä tavoitteena on helpottaa valtatielle 8 liittymistä ja siltä poistumista. Valmistuva Länsiväylä tulee kasvattamaan alueen liikennemääriä, jolloin toimivat yhteydet valtatielle ovat tärkeitä.

Asemakaavan yhtenä tavoitteena on myös turvata lähialueen luontoarvojen huomioiminen tieverkon kehittämisessä.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavahankkeen alkamisesta ja vireilletulosta kuulutettiin 11.3.2020. Suunnittelun kohteena oleva alue on Porin kaavoituskatsauksen 2019–2021 kohde nro 36.

4.3 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

- alueen maanomistajat, asukkaat ja toimijat
- ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Varsinais-Suomen ELY
 - Satakuntaliitto
 - Satakunnan Pelastuslaitos
 - Pori Energia Oy Energiayksikkö
 - Pori Energia Sähköverkot Oy
 - DNA-Länsi-Suomi
 - Väylä
 - Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
 - Tekninen lautakunta
 - Elinvoima- ja ympäristölautakunta
 - Porin Vesi
 - Porin Linjat
 - Joukkoliikenneviranomainen
 - Satakunnan Yrittäjät
- muut osalliset

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyn toteuttaminen on kirjattu laadittuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, valmisteluaineisto (luonnos) ja kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla. Lisäksi aloitus- ja valmisteluvaiheessa nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeellä osallisille. Nähtävilläoloaikoina osalliset voivat esittää mielipiteitään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta. Kaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisia muistutuksia.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään nähtävilläolon aikana lausunnot viranomaisilta ja tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

4.3.2.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 11.3.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.2.2020, ja se on ollut nähtävillä 12.3.–10.4.

Alueen asukkaille ja toimijoille järjestettiin yleisötilaisuus 10.3.2020. Tilaisuudessa esiteltiin kaavaprosessin kulkua sekä aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kolme viranomaislausuntoa ja neljä osallisten laatimaa mielipidettä. Lausunnot koskivat viranomaisneuvottelun tarvetta, kaukolämpöverkostoa sekä alueen läheisten luontoarvojen ja meluntorjunnan huomioimista. Mielipiteissä tuotiin ilmi meluntorjuntaan, liittymäratkaisuihin ja alueen yrityksen toimintaedellytyksiin liittyviä asioita. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavan laatijan vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

4.3.2.2 Luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja luonnosvaiheen selostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 27.8.–25.9.2020.

Valmisteluaineistosta jätettiin kaksi viranomaislausuntoa ja kuusi osallisten laatimaa mielipidettä.

Lausunnot koskivat liikennevaikutuksia, alueen läheisten luontoarvojen ja meluntorjunnan huomioimista. Mielipiteissä tuotiin ilmi meluntorjuntaan, liittymäratkaisuihin ja alueen yrityksen toimintaedellytyksiin liittyviä asioita. Lausunnot ja mielipiteet sekä kaavan laatijan vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 4.

4.3.2.3 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa.

4.3.2.4 Kaavan hyväksyminen

Täydennetään kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin viranomaisille tiedoksi.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 28.5.2020.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tavoitteena on yhteen sovittaa kahden valtatieen kasvanut liikenne Porin ydinkeskustan laajentuneeseen maankäyttöön. Valtatie 8 on tärkeä väylä Turun, Rauman ja Porin seutujen liikennejärjestelmässä ja päätieverkon keskeisimpiä kehitettäviä osia. Tieosuus on Lounais-Suomen merkittävä tavaraliikenneväylä, jonka merkitystä korostavat ratayhteyden puuttuminen ja tien varrella sijaitsevat viisi vientisatamaa. Se palvelee sekä teollisuuden että henkilöliikenteen pitkämatkaista, seudullista ja paikallista liikennettä.

Vuonna 1995 on valmistunut yleissuunnitelma ”Valtateiden 2 ja 8 nelikaistaistaminen välillä Uusi-niitty-Tiilimäki ja Ruutukuoppa-Tiiliruukki”. Yleissuunnitelmassa Tiiliruukin liittymätyyppinä on puolineliapila ja Pinomäentie liittyy rinnakkaistieyhteytenä Alaruukintiehen. Vuonna 2015 valmistuneessa Turku-Pori yhteysvälin kehittämisselvityksessä Tiiliruukin eritasoliittymä on sisällytetty tutkittuihin toimenpiteisiin. Yleissuunnitelmassa esitettyä ratkaisua haluttiin päivittää, jotta alueelle mahtuisivat nykyohjeiden mukaiset ratkaisut. Hanke on osa laajempaa Turku-Pori yhteysvälihanketta.

Vuonna 2020 alueelta laaditussa aluevaraussuunnitelmassa on selvitetty Tiiliruukin liittymän tila-varaus, joka valtatie muuttamiseen nelikaistaiseksi keskikaidetieksi ja Tiiliruukin eritasoliittymän rakentamiseen tarvitaan. Aluevaraussuunnitelmassa on tutkittu Tiiliruukin eritasoliittymän toteutus eritasokiertoliittymänä (ve3) tai risteyssiltana, jossa valtatie ylittää Alaruukintien (ve4). Valtatien vaatima aluevaraus on vaihtoehdossa 3 ja 4 lähes yhtä suuri, joten aluevaraus on esitetty niiden yhdistelmänä. Pinomäentien uusi yhteys on osoitettu valtatie alin Eteläväylälle tai rinnakkaistieyhteytenä eritasokiertoliittymään. Aluevarauksessa on huomioitu kansallinen kaupunkipuisto sekä läheiset luontoarvot. Aluevaraussuunnitelman yhteydessä on myös tutkittu lisääntyneistä liikennemääristä aiheutuvat melutasot ja melunsuojaustarpeet, uudet tarvittavat kevyen liikenteen yhteydet, liityntäpysäköinti sekä joukkoliikenteen pysäkit.

Seuraava vaihe suunnittelussa on tiesuunnitelma, jossa suunnittelu tarkentuu. Tiesuunnitelman hyväksyminen edellyttää asemakaavanmuutosta. Asemakaavatilannetta muutetaan vastaamaan aluevaraussuunnitelman mukaisia liikennejärjestelyjä, jolloin aluevaraussuunnitelmassa esitetyt tiealueajat hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoituksen päätöksentekoon sisältyen. Asemakaavalla tutkitaan myös kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuuden turvaaminen ja melunsuojaustarpeet sekä arvioidaan liikennejärjestelyjen muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia.

Tavoite uudesta eritasoliittymästä on huomioitu sekä maakuntakaavassa että voimassa olevassa yleiskaavassa.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on johdettu aluevaraussuunnittelun pohjalta.

4.4.2 Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet liittyvät toimivan ja tarkoituksenmukaisen kaavaratkaisun löytymiseen.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisusta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavasunnittelu ja asemakaavaratkaisu perustuvat aluevaraussuunnitelmassa tarkasteltuun vaihtoehtoasetelmaan, voimassa olevaan asemakaavaan, laadittuihin selvityksiin sekä osallisten toiveisiin ja palautteisiin.



Aluevaraussuunnitelman yhteydessä on kuitenkin tutkittu erilaisia liittymävaihtoehtoja ja katujen linjauksia. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan kaavaprosessin aikana valitun aluevaraussuunnitelmassa esitetyn liittymävaihtoehdon tilavaraukset. Lisäksi ratkaisu mahdollistaa alueen infrastruktuurin kehittämistä koskevien suunnitelmien laatimisen ja toteuttamisen koko alueen maankäytön huomioivalla tavalla.

Kaavan laatimisvaiheessa otetaan huomioon suunnitellun maankäytön tarpeet, liikenneturvallisuus, liikenteestä aiheutuva melu, muutoksesta aiheutuvat vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä lähialueen luontoarvot.

Kaavaprosessin yhteydessä hankkeen merkittävät vaikutukset selvitetään ja riittävän osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen toteutetaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämässä laajuudessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVARATKAISU

5.1.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksen ratkaisulla mahdollistettiin aluevaraussuunnitelmassa esitetyt liittymävaihtoehdot 3 ja 4. Kaavaluonnos laajensi alueen asemakaavaa nykyisin asemakaavoittamattomalle alueelle. Valtatien 8 länsipuolelle muodostui huoltoaseman korttelialue sekä liikerakennusten korttelialue, joka laajentui hieman pohjoisosasta nykyisestä rajauksestaan. Valtatien itäpuolelle, kaava-alueen pohjoisosaan sijoittui erityisalueiden korttelialue eläinharrastukseen liittyvää kasvatus-, harjoitus- ja kilpailutoimintaa ja vaikutuksiltaan niihin verrattavaa harrastustoimintaa varten.

Kaavaluonnoksessa jo toteutuneesta nykytilanteesta poikkeavia aluevarauksia olivat valtatie 8 uusien liikennejärjestelyiden ja liittymän edellyttämät muutokset liikenne- ja katualueiden rajauksissa. Muilta osin alueen maankäyttö säilyi ennallaan.

5.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnoksen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty seuraavat muutokset ja täydennykset:

- Kaavaehdotuksen ratkaisu perustuu aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Yleisen tien alueen (LT) rajausta on päivitetty vastaamaan liittymävaihtoehtoa 4.
- Yleisen tien alueen (LT) rajaa on siirretty Alaruukintien risteysalueen ja sen ympäristön kohdalla 10 metriä itään. Tiealueen länsireuna vastaa ehdotuksessa Raumantienpuiston kohdalla pitkälti voimassa olevan asemakaavan mukaista puiston ja tiealueen välistä rajaa. Ratkaisun myötä tien ja asutuksen väliin jää luonnosvaiheessa esitettyä enemmän tilaa.
- Porin metsän laidassa sijaitseva virkistysalue on jätetty kaava-alueesta pois. Kyseisen virkistysalueen käyttöä ja hoitoa ei nähdä tarpeelliseksi ohjata asemakaavalla, vaan metsäalueen virkistyskäyttöä ohjaa alueen voimassa oleva yleiskaava sekä metsänhoitosuunnitelmat
- Raumantienpuisto on muutettu suojaviheralueeksi, jolle saa sijoittaa melulta suojaavia rakenteita ja valleja sekä hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen liittyviä toimintoja.
- Hulevesiä koskevia yleismääräyksiä on tarkennettu.
- Huoltoaseman korttelialueelle osoitettuja merkintöjä on tarkennettu.
- Kaava-aluetta on laajennettu idässä koskemaan nykyistä liikekorttelin tonttia, jotta kadun näkemäalue saadaan osoitettua kaavassa asianmukaisesti.
- Osa kaavaluonnoksessa liikerakennusten korttelialueeksi osoitetusta alueesta on muutettu pohjoisosassa kaava-aluetta liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
- Kaavakartalle on tehty teknisiä tarkistuksia koskien kaupunginosan rajaa, nimiöintiä ja tonttijaakoa sekä sitovia tonttinumeroita.
- Kaava-alueen rajausta on supistettu eteläosasta koskien maa- ja metsätalousaluetta
- Valtatielle on lisätty ajoneuvoliittymää osoittavat nuolet.
- Kortteliin kuusi on lisätty kerrosluku II (kaksi).



5.2 MITOITUS

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 28 ha (278379 m²), josta rakentamiseen varattujen korttelialueiden osuus on noin 17 %, kokonaisrakennusoikeus noin 20 128 kerrosneliometriä.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
KM-3	23 222	9 288
K-5	14 211	5 684
LT	147 219	
LH	9 512	1 500
E-21	24 373	3 656
EV-1	36 425	
Katualue	23 417	

5.3 KAAVAN SUHDE MAAKUNTA- JA YLEISKAAVAAN

5.3.1 Suhde maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäyttötavoitteita ilmentävä maakuntakaava ei suoraan ohjaa alueen suunnittelua. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu uusi eritasoliittymä ja valtatie on osoitettu kaksiajorataiseksi parannettavaksi päätieksi. Tiiliruukin työpaikka-alue on osoitettu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle.

5.3.2 Suhde yleiskaavaan

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Voimassa olevassa yleiskaavassa on valtatie osoitettu kaksiajorataiseksi päätieksi ja yleiskaavassa on huomioitu Tiiliruukin eritasoliittymä. Päätien länsipuolelle sijoittuu suojaviheraluetta sekä yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta. Asemakaava on laadittu siten, että suunnitteluratkaisut tukevat ja tarkentavat yleiskaavassa esitettyjä suunnitteluperiaatteita alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti.

5.4 KAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET

5.4.1 Aluevaraukset

Kaavan pohjoisosaan tiealueen itäpuolelle on osoitettu erityistoimintojen korttelialue eläinharrastukseen liittyvää kasvatusta-, harjoitus- ja kilpailutoimintaa ja vaikutuksiltaan niihin verrattavaa harrastustoimintaa varten. Alueella sijaitsee nykyisin ratsastuskoulu. Korttelialueella sallitaan myös yksi asunto sille osoitetulla sijainnilla. Korttelialueiden tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on $e=0.15$.

Tiealueen länsipuolelle Tiiliruukin yritysalueen puolelle on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Korttelialuetta on hieman laajennettu pohjoisessa nykyisessä asemakaavassa osoi-



tetusta. Korttelialueiden tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on $e=0.4$. Osa nykyisestä liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 5000 k-m² vähittäiskaupan suur-yksikön erikoistavaran kauppaa varten. Korttelialueelle saa sijoittaa ympäristöön soveltuvia työti-loja sekä pääkäyttötarkoitusta tukevia toimisto-, varasto-, teknisiä- ja muita aputiloja. Korttelialu-eiden tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on $e=0.4$.

Alaruukintien varteen on osoitettu huoltoaseman korttelialue. Korttelialueiden tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on $e=0.4$.

5.4.2 Muut alueet

Valtatie 8 on osoitettu kaavassa yleisen tien alueina (LT). Yleisen tien alueelle on osoitettu kaksi eritasoristeystä Pinomäentien ja Koivikkotien risteykseen sekä Alaruukintien risteykseen.

Suojaviheralueita (EV) on osoitettu asemakaavassa valtatiealueen ja korttelialueiden väliin tiealueen länsipuolella.

5.4.3 Yleiset määräykset

HULEVEDET

Eritasoliittymän suunnittelun yhteydessä tulee laatia selvitys liittymäalueen hulevesien johtamisesta ja käsittelystä.

Liikerakennusten ja huoltoaseman korttelialueilla kullekin tontille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Huoltoaseman korttelialueella kuivatus tulee varustaa öljynerotusjärjestelmällä.

MELU

Tarkemmat meluselvitykset tulee laatia ennen eritasoliittymän rakentamista. Melusteet on toteutettava viimeistään eritasoliittymän toteutuksen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava valtioneuvoston päätösten mukaisia melutasojen ohjearvoja.

Melusuojauksessa tulee ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Raumantienpuistoon ja asuinkiinteistöihin rajoittuvat melusteet on maisemoitava puiston/asuinalueen puolelta istutuksin.

LIIKENNEALUE

Liikennealueeseen rajautuvilla alueilla on huomioitava alueen suunnittelussa ja toteutuksessa maantien suoja-alue. Maantien suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Mahdollisten suoja-aitojen ja -vallien sijoittaminen alueelle on sallittu.

5.5 NIMISTÖ

Kaava-alueella säilyy nykyistä nimistöä katualueiden osalta Koivikkotie. Raumantienpuisto muuttuu suojaviheralueeksi. Alaruukintie muuttuu Länsiväyläksi. Kaava-alueelle syntyy uusi katu Sinkkosenkatu.

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Kaavan vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona. Vaikutusten arviointi pohjautuu käytettävissä oleviin lähtötietoihin, maastokäynteihin, perus- ja erillisselvityksiin ja -suunnitelmiin sekä kaavan eri käsittelyvaiheissa saatavaan viranomais- ja osallispalautteeseen. Arvioinnissa tukeudutaan kaavan laatimisen aikana laadittujen selvitysten lisäksi myös aluevaraussuunnitelman selvitysaineistoon ja vaikutusarviointien tuloksiin. Erytystä huomiota kiinnitetään alueen yhdyskuntarakenteeseen, liikenteen järjestämiseen, kiinteistönmuodostukseen, maisemaan ja elinympäristön laatuun kohdistuvien vaikutusten arviointiin.

6.1 RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET

6.1.1 Vaikutukset yhdyskunta - ja kaupunkirakenteeseen

Asemakaavan muutos tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Alue sijoittuu kiinni olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Rakennusoikeuden lisäys ajantasakaavaan on maltillinen, joten vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen tai täydennysrakentamisesta johtuvaan liikenteen lisääntymiseen eivät ole merkittäviä. Alueen liikennemäärän kasvuun varaudutaan kehittämällä alueen nykyistä liikenneverkkoa, mutta myös nykyisen liikenneverkon katsotaan olevan alueelle nyt osoitettuun liikerakentamiseen riittävät. Suhteessa kaavaluonnokseen, on kaavamääräyksiä muutettu vastaamaan enemmän ajantasakaavan tilannetta pienentämällä liikerakennusten korttelialuetta.

Kaavan mahdollistama liikerakentamisen korttelialue edesauttaa alueen elinkeinotoiminnan kehittämistä. Asemakaavamuutoksella laajennetaan hieman Tiiliruukin nykyistä yritysalueutta ja tuetaan monipuolisempaa rakentumista alueella, jonne kohdistuu teollisuuden ja kaupanalan kysyntää. Kaavalla ei merkittävästi lisätä alueen rakentamisen määrää voimassa oleviin asemakaavoihin nähden, mutta pyritään edesauttamaan alueen rakentumista. Kaava-alueen itäosassa sijaitsevan hevostallin sekä länsiosassa sijaitsevan huoltoaseman toimintaedellytykset turvataan.

Nykyiselle, valtatie länsipuolelle sijaitsevalle yritysalueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu liikerakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeudesta saa toteuttaa 5000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön erikoistavaran kauppaa varten. Alue on maakuntakaavassa osoitettu merkinnällä, jolla osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskusta toimintojen alueelle. Vuonna 2019 on Porin Mikkolan asemakaavahankkeiden yhteydessä laadittu kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismitoituksen jakautumista. Selvityksessä arvioitiin Tiiliruukin alueen osuudeksi 10 % eli 8000 k-m² uutta liiketilaa. Kaavaehdotuksessa esitetty kerrosneliömäärä on linjassa selvityksen arvion kanssa.

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Uuden liittymän myötä joudutaan lunastamaan pieniä maa-alueita, mutta suurimmaksi osaksi alue on kaupungin omistuksessa.



6.1.2 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. Uuden eritasoliittymän toteuttaminen laajentaa tiealuetta. Eritasoliittymän rakentaminen muuttaa maisemaa myös sen tuomien korkeuserojen, ramppijärjestelyiden ja siltojen vuoksi. Lisäksi maisemaa muuttaa nykyiselle peltoalueelle sijoittuvan liike- ja toimistorakennusten korttelialueen rakentaminen. Korttelialue on kuitenkin jo nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa kaavoitettu samaan käyttötarkoitukseen, joten maisemallinen muutos suhteessa nykyiseen kaavan mahdollistamaan muutokseen ei ole merkittävä.

Eritasoliittymän suuntaan avautuvia näkymiä rajaavat kaavan toteuttamisen myötä uudisrakentaminen sekä puustoisina säilyvät reunavyöhykkeet. Metsäalueelle sijoittuvien reittien ja eritasoliittymän vaatimien tiejärjestelyiden väliin jää paikoitellen kuitenkin vain kapea puustoinen vyöhyke, minkä vuoksi kaavan toteuttamisella voi olla vaikutusta myös Porin metsän virkistysreiteiltä avautuviin näkymiin. Pitkällä aikavälillä maiseman kokemiseen heikentävästi voi vaikuttaa myös melu, jonka ei kuitenkaan arvioida tulevaisuudessa merkittävästi lisääntyvän virkistysalueella.

Kaavaehdotus pohjautuu aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Vaihtoehdon maisemalliset vaikutukset jäävät luonnosvaiheessa mukana ollutta vaihtoehtoa 3 pienemmiksi. Liittymävaihtoehto kaventaa merkittävästi tiealueeksi varattavaa aluetta, erityisesti tiealue kapenee nykyisen metsäalueen suuntaan, jolloin metsäalueelle sijoittuvien reittien ja eritasoliittymän vaatimien tiejärjestelyiden väliin jää luonnosvaihetta enemmän tilaa. Eritasoliittymän rakenteet eivät ole niin massiiviset kuin aiemmin mukana olleessa vaihtoehdossa, jolloin vaikutukset jäävät enemmän paikalliseksi.

Ympäristösuunnittelulla voidaan vähentää uudistusten tuomien muutosten vaikutuksia ja sopeuttaa uusia rakenteita ympäröivään maisemaan. Maisemavaikutusten lieventämisenäkökulmasta tulisi jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityisesti huomiota suojaviheralueisiin ja melusteisiin sekä olemassa olevan puuston säilyttämiseen. Kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä koskien melunsuojauksen kaupunkikuvallisia näkökohtia. Kaavan yleisissä määräyksissä on edellytetty tarkempien meluselvitysten laatimista ennen eritasoliittymän rakentamista. Ne tulisi kattaa jatkosuunnittelussa koskemaan myös itäpuolisia virkistysalueita.

6.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

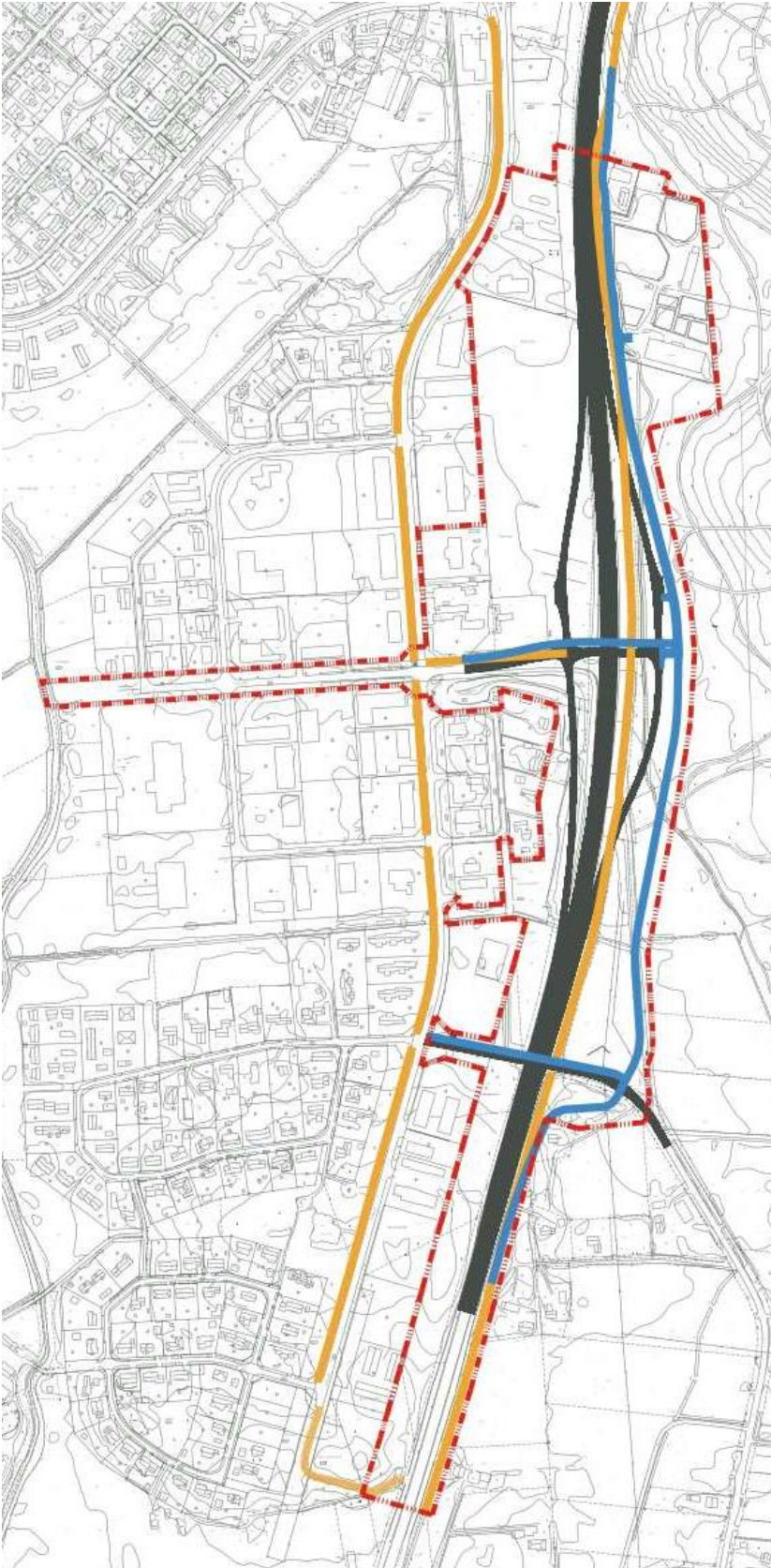
Kaavaehdotus perustuu aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Kaavan toteutumisella on merkittäviä liikenteen järjestämiseen ja liikenneturvallisuuteen kohdistuvia vaikutuksia. Uuden eritasoliittymän toteuttaminen poistaa valtatieltä 8 vaarallisen ja etenkin ruuhka-aikaan hankalan liittymän. Liittymiset päätieverkkoon tapahtuvat jatkossa ramppien kautta, joka sujuvoittaa liikennettä. Suunnitelmien toteuttamisen myötä valtatie nopeusrajoitusta tullaan nostamaan, mikä lyhentää matka-aikoja. Tasoliittymien poistaminen mahdollistaa häiriöttömän liikenteen valtatie suunnassa ja suuret erikoiskuljetuksetkin voivat käyttää päätietä, mikä vähentää muulle liikenteelle aiheutuvaa haittaa. Kaavan toteuttamisella on myös vaikutuksia elinkeinoelämän kuljetusten ja kehittyvän kaupunkirakenteen kannalta.



Alueen liikennemäärän kasvuun varaudutaan kehittämällä alueen nykyistä liikenneverkkoa. Liikenteellisenä tavoitteena on helpottaa valtatielle 8 liittymistä ja siltä poistumista. Suunnitelmassa on huomioitu Länsiväylän rakentaminen ja sen yhdistyminen Tiiliruukin eritasoliittymään. Länsiväylä tulee kasvattamaan alueen liikennemääriä, jolloin toimivat yhteydet valtatielle ovat tärkeitä. Liikennejärjestelmän muutokset parantavat alueen liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

Valtatien suuntaisille linja-autopysäkeille mahdollistetaan jatkossa selkeät yhteydet ja osoitetaan liittytäpysäköintipaikka. Ehdotusvaiheen liittymäratkaisu mahdollistaa sen, että paikallisliikenteen linja-autot voivat jatkossakin käyttää nykyisiä reittejään.

Jatkossakin valtatie suuntainen jalankulku- ja pyöräilyväylä kulkee valtatie itäpuolella. Uusi, turvallinen valtatie alitus tulee Pinomäentien liittymän kohdalle. Poikittainen yhteys järjestetään myös Alaruukintien liittymän kohdalle.



Kuva 6-1. Kartta liikennereiteistä. Kartalla on esitetty oranssilla nykyiset kevyen liikenteen yhteydet, sinisellä aluevaraussuunnitelman mukaiset uudet ja muuttuvat kevyen liikenteen yhteydet sekä tumman harmaalla uusi eritasoliittymäratkaisu. (Lähde: AFRY Finland Oy, 2022)

Asemakaavan toteuttamisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen liikennetuotoksien kasvuun, sillä alueelle ei osoiteta merkittävästi volyymiltaan suurempaa rakentamista kuin mitä nykyinen asemakaava sallisi. Tässä vaiheessa väylille ei ole tulossa hallinnollisia muutoksia.

6.1.4 Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on huomioitu valtatie läheisyyteen sijoittuvan jo olemassa olevan asutuksen sekä kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen suojaaminen liikennemelulta. Kaava-alueelta on tehty nykyisen ja ennustetilanteen mukaiset melulaskennat aluevaraussuunnitelman yhteydessä. Tien parantamishankkeen aiheuttamia meluhaittoja vähennetään rakentamalla melusteitä alueille, joilla ennustetilassa muuten ylittyisi Valtioneuvoston periaatepäätöksen 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Suunnitteluprosessin mukaisesti seuraavissa suunnitteluvaiheissa laaditaan tarkemmat suunnitelmat melusteistä, kun suunnittelu tarkentuu. Kaavassa on osoitettu riittävät tilavaraukset melusteiden toteuttamiseen.

Hevostallin kohdalla nykyinen meluvalli joudutaan purkamaan, kun uudet kevyen liikenteen yhteydet rakennetaan valtatie itäpuolelle. Korvaavan melusuojauksen toteuttaminen on huomioitu kaavan määräyksissä ja tilavarauksissa. Melusteiden suunnittelu tarkentuu tiesuunnitelman yhteydessä. Kiinnittämällä jatkosuunnittelussa huomiota ympäristösuunnitteluun, voidaan melusuojaus toteuttaa paremmin maisemaan sulautuvana maamerkinä.

Kaavaehdotuksen ratkaisu perustuu aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Yleisen tien alueen (LT) rajaa on lisäksi siirretty Alaruukintien risteysalueen ja sen ympäristön kohdalla 10 metriä itään. Tiealueen länsireuna vastaa kaavaehdotuksessa Raumantienpuiston kohdalla pitkälti voimassa olevan asemakaavan mukaista puiston ja tiealueen välistä rajaa. Ratkaisun myötä tien ja asutuksen väliin jää luonnosvaiheessa esitettyä enemmän tilaa ja se mahdollistaa paremmin nykyisen puuston säilymisen alueella.

Liikenteestä aiheutuvia pöly- ja päästöhaittoja pyritään vähentämään säilyttämällä ja osoittamalla tiealueen reunoille suojaavaa kasvillisuutta. Tiealueen läheisyyteen ei osoiteta uutta asumista.

Melulaskentojen mukaan riittävä melusuojaus on toteutettavissa valtatie varteen asuinkiinteistöjen kohdalle sijoitettavilla melusteillä. Melusteet voidaan toteuttaa aluevaraussuunnitelman mukaisesti tiealueen laitaan, jolloin asutuksen ja tien väliin jää laajempi suojaviheralue, joka mahdollistaa esimerkiksi tiheämmän puuston. Aluevaraussuunnitelman mukaiset liittymäratkaisut eivät mahdollista nykyisen meluvallin säilymistä kokonaisuudessaan Raumantienpuiston kohdalla niiden vaatimasta tilantarpeesta johtuen. Kaavaehdotuksessa yleisen tien ja Eteläväylän välinen alue on osoitettu suojaviheralueeksi, jolle sallitaan melua suojaavien rakenteiden ja vallien toteutus. Kaavaehdotukseen tehdyillä ratkaisuilla mahdollistetaan se, että nykyistä meluvallia on mahdollista säilyttää alueella sekä tarvittaessa toteuttaa uutta valliratkaisua valtatie suuntaisesti. Kaavaehdotuksessa osoitettu suojaviheralue on laajempi kuin kaavaluonnoksessa esitetty puistoalue, jolloin tien ja nykyisen asutuksen väliin jää myös laajempi puustoinen alue.



Nykyisen meluvallin säilymisedellytyksiä on tarkasteltu valitun liittymäratkaisun pohjalta. Alaruu-
kintien suuntaisesti rakennettuja valleja voidaan muokata kaava-alueen mukaisesti ja vallien ny-
kyinen korkeustaso voitaisiin saada pidettyä nykyisellään. Vallien meluntorjuntaominaisuudet kui-
tenkin heikentyvät nykyisestä, kun vallien väliin tulee rako. Näin ollen suositeltavaa on, että valleja
täydennetään meluaidoilla tai -kaiteilla. Lopullinen meluntorjuntaratkaisu tarkentuu, kun seuraa-
vassa suunnitteluvaiheessa tehdään melumallinnuksia alueelle.

Valtatien suuntaisesti pystytään rakentamaan meluvalli vain noin 2 m korkeaksi nykyisestä maan-
pinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että vallin tasaus jää tulevan valtatie-rampin kanssa samalle tasolle.
Tällä vallilla ei ole riittävää melua vaimentavaa ominaisuutta, jos sen päälle ei laiteta kaidetta tai
aitaa. Valli voidaan kuitenkin toteuttaa maisemallisen rakenteen vuoksi ja mahdollinen hybridirat-
kaisu (valli + melukaide) on mahdollinen.

6.1.5 Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavan toteutumisella on lievä työllistävä vaikutus, sillä nykyiselle liike- ja toimistorakennusten
korttelialueelle mahdollistetaan laajempaa toimintaa ja korttelialuetta laajennetaan. Työpaikka-
määrän lisääntymisen ohella suoria ja välillisiä työllisyysvaikutuksia muodostuu hankkeiden valmis-
telun ja alueen rakentamisen aikana mm. suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta, lupakäsittelyis-
tä, rakennustöistä ja rakentamisessa käytettävien materiaalien valmistuksesta, kuljetuksista ja
palveluista.

Valtatien 8 parantamishankkeen alustavat arvioidut kustannukset olivat vuoden 2018 kustannus-
tasossa noin 15–18,4 miljoonaa euroa.

6.1.6 Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön, sillä kaava-alueelle tai sen vaikutus-
alueelle ei sijoitu kulttuurimaiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai -alueita
eikä arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita tai alueita.

6.1.7 Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään

Kaavassa ei ole osoitettu uutta asumista.

6.1.8 Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Kaavan toteutumisella on jonkin verran elinympäristön terveellisyteen ja turvallisuuteen kohdis-
tuvia vaikutuksia. Elinympäristön turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset syntyvät pääsääntöisesti
alueen ajoneuvoliikenteeseen kohdistuvasta muutoksesta. Pitkällä aikavälillä ihmisten elinoloihin
vaikuttaa heikentävästi lähinnä alueen liikenteestä syntyvä melu, jonka arvioidaan lisääntyvän tu-
levaisuudessa, sekä maisemaan kohdistuva muutos eritasoliittymäratkaisun myötä.



Hankkeen myönteisiä vaikutuksia ovat matka-aikojen lyheneminen valtatie nopeusrajoituksen noustessa sekä valtatielle liittymisen ja erkanemisen sujuvoituminen. Pinomäentieltä valtatie liittymään matka tulee pidentymään, mutta eritasoliittymäratkaisun myötä odotusajat pienenevät, joten matka-aika voi olla lyhyempi kuin nykyisin.

Valtatien tasoliittymät poistuvat, mikä vähentää risteysonnettomuuksien määrää ja parantaa liikenneturvallisuutta. Myöskään kevyen liikenteen ei tarvitse tehdä tasoylytystä valtatiellä, mikä lisää turvallisuutta. Keskikaiteen rakentaminen tulee vähentämään kohtaamisonnettomuuksia.

Liityntäpysäköintipaikka ja hyvät yhteydet linja-autopysäkeille lisäävät joukkoliikenteen houkuttelevuutta.

Kaavassa on pyritty vähentämään elinympäristön laatua heikentävien ympäristöhaittojen vaikutuksia. Yleisen tien alueen länsilaitaan on varattu suojaviheralueet ja myös melunsuojauksen tilavaraukset on huomioitu.

6.2 LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET

6.2.1 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Kaavassa osoitettu merkittävin rakentaminen kohdistuu valtatie 8 parantamistoimenpiteisiin ja siihen liittyvien uusien liittymäjärjestelyjen toteuttamiseen. Lisäksi nykyinen yritysalue valtatie länsipuolella ja hevostallin alue valtatie itäpuolella laajenevat hieman. Uusi rakentaminen sijoittuu pääosin entiselle peltoalueelle ja pensaikon/nuoren lehtipuuston alueille nykyisen tien lähiympäristöön. Vain valtatie itäpuolella kaavassa osoitettu tiealue ulottuu metsän puolelle.

Aluevaraussuunnitelmassa rakentamiselle on esitetty kaksi vaihtoehtoa, ja arvioitu alustavasti niiden vaikutukset (Varsinais-Suomen ELY-keskus 2019). Kummassakin vaihtoehdossa liittymäjärjestelyt on suunniteltu niin, että puustoa on tarpeen poistaa valtatie itäpuolelta metsän reunasta mahdollisimman vähän. Kaavaehdotuksessa kaavaratkaisua on tarkennettu niin, että se mahdollistaa aluevaraussuunnitelman vaihtoehdon 4 toteutuksen. Luontoselvitysten perusteella valtatie itäpuolen metsä on kaava-alueen kohdalla pääosin luontoarvoiltaan tavanomaista mäntyvaltaista kangasmetsää. Eteläosaan ulottuu luontoarvoiltaan merkittävä vanhan metsän alue, jonka kokonaispinta-ala on 3,9 hehtaaria (Mikkola & Nukki 2006). Noin 0,2 hehtaarin alue vanhan metsän reunasta on osoitettu kaavassa tiealueeksi. Aluevaraussuunnitelman vaihtoehdossa 4 sen kautta rakennettaisiin kevyen liikenteen väylä. Rakentaminen pienentää metsäalueen pinta-alaa vain vähän. Puita säästämällä haitallista vaikutusta voidaan lieventää.

Kaavassa tiealueeksi osoitettu metsän reuna on osa liito-oravaelinpiiriä. Elinpiirin ydinalue on osoitettu kaavakartalla liito-oravan elinpiirinä (sl-1). Sitä koskee kaavamääräys, jonka mukaan alueella tulee säilyttää ja hoitaa puustoa niin, että liito-orava pystyy käyttämään aluetta päivittäiseen liikkumiseen. Tiealueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida liito-oravan elinympäristö ja puiden kaatamisen tarve alueella tulee minimoida. Aluevaraussuunnitelman vaihtoehdossa 4, johon kaavaehdotus perustuu, kevyen liikenteen väylä kulki liito-oravaelinpiirin kulman kautta.



Sen kohdalle ei sijoitu puita, joiden alta olisi löytynyt liito-oravan papanoita tai joissa olisi havaittu pesiä. Rakentaminen suunnitellaan tarkemmin tiehankkeen jatkosuunnittelun aikana.

Kaavassa osoitetun rakentamisen toteutuminen ei aiheuta yhtenäisten metsäalueiden tai elinympäristöjen pirstoutumista, sillä rakentaminen sijoittuu metsäalueen reunaan. Valtatien eläinten liikkumiselle aiheuttama estevaikutus lisääntyy kuitenkin jonkin verran, kun tiealue levenee. Tien yli ei arvioida nykytilanteessa olevan liito-oravien liikkumisyhteyttä kaava-alueen kohdalla. Tiealueen reunoille kaavassa osoitetuilla suojaviheralueilla säilyy kasvillisuutta ja eläimistöä.

6.2.2 Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin ja kansalliseen kaupunkipuistoon

Lähin luonnonsuojelualue sijaitsee noin kolmen kilometrin päässä ja muut luonnonsuojelualueet ja Natura 2000 -alueet yli viiden kilometrin päässä. Kaavalla ei ole niihin vaikutuksia.

Kaava-alue rajoittuu pohjoisosastaan Porin kansallisen kaupunkipuiston rajaan. Liittymäjärjestelyt on suunniteltu niin, että rakentaminen ei missään kohdassa ulotu kaupunkipuiston alueelle. Kaavaehdotuksen perustuessa aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4, jää kaupunkipuiston ja tiealueen väliin leveämpi suojavyöhyke kuin kaavaluonnoksessa, jossa oli mukana myös vaihtoehdon 3 toteuttaminen.

Valtatien nykyisen reunapuuston osittainen poistaminen voi lisätä hieman melun ja pölyn kulkeutumista kaupunkipuiston alueelle puiston tällä reunalla. Aluevaraussuunnitelman mukaan melun aiheuttamia haittoja minimoidaan rakentamalla meluesteitä. Mahdollisuuksien mukaan pyritään käyttämään myös kasvillisuudella saatavaa melusuojausta. Kasvillisuus estää myös pölyn kulkeutumista. Valtatien parantaminen ei vaaranna kaupunkipuistoon liittyvien arvojen säilyttämistä eikä hoitamista.

6.2.3 Vaikutukset virkistykseen

Tiealueen laajenemisen ja uusien liikennejärjestelyiden myötä nykyiset ja virkistys- ja puistoalueet pienenevät hieman. Kaavaehdotukseen päivitetyllä kaavaratkaisulla tiealueen länsipuoleinen puistoalue säilyy pitkälti samansuuruisena, kuin se on ajantasakaavassa osoitettu, mutta muuttuu luonteeltaan suojaviheralueeksi. Virkistysalue valtatie itäpuolella pienenee myös vähemmän kuin luonnosvaiheessa, sillä tiealue laajenee valitulla eritasoliittymävaihtoehdolla vähemmän idän suuntaan. Myös tiealueen itäpuoleiset virkistysreitit säilyvät pääosin ja reittien yhteyksiin ei muodostu epäjatkuvuuksia. Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia läheisiin, kaava-alueen ulkopuolisiin virkistysalueisiin, joita ovat Liinaharjan lampien alue sekä Isomäen urheilu- puisto.

6.2.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Aluevaraussuunnitelman laatimisen yhteydessä alueelta tehtiin pohjatutkimuksia ja asennettiin muutama pohjavesiputki. Tiiliruukin liittymän alueella maaperä on herkästi häiriintyvää, vettäläpäisevää silttistä hiekkaa.



Liittymävaihtoehdon rakenteet, lukuun ottamatta Pinomäentietä ja siltoja, voidaan olemassa olevan tiedon perusteella perustaa maanvaraisesti.

Jatkosuunnittelussa tullaan tekemään pohjatutkimuksia perustamistapojen ja pohjanvahvistustarpeen tarkempaa määrittelyä varten.

6.2.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Aluevaraus suunnitelman laatimisen yhteydessä alueelta tehtiin pohjatutkimuksia. Kaava-alueella pohjaveden pinta on lähes maanpinnan tasolla. Olemassa olevan tiedon perusteella valitun liittymävaihtoehdon 4 toteutus ei edellytä pohjaveden alentamista tai kaukiorakenteita.

Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle eikä suunnitelman mukaisilla ratkaisuilla arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjaveden laatuun. Vähäiset vaikutukset pohjaveden laatuun ovat mahdollisia rakentamisen aikana, kun pintamaat ja -kasvillisuus on poistettu alueelta.

Eritasoliittymän suunnitelmalla ei ole oleellisia vaikutuksia pintavesiin. Suurimmat vaikutukset ajoittuvat rakennusvaiheeseen. Yleensä parannustoimenpiteet parantavat kuivatusjärjestelyitä. Kaavaratkaisussa huomioidaan kaava-alueen pohjoisosan täydennysrakentamisesta johtuvat mahdolliset lisääntyvät hulevedet varaamalla tilaa hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen suojaveralueille sekä varaamalla hulevesien pääreiteille (pohjois- ja keskiosan reitit) reitti kuivatuksen turvaamiseksi. Pohjoisen purkureitin toiminta ja kapasiteetti suositellaan tarkistettavan seuraavassa suunnitteluvaiheessa, jotta alueen kuivatus voidaan suunnitella oikein ja varmistua, ettei reitillä ole padottavia rakenteita. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä hulevesiä koskien myös huoltoaseman ja liikerakennusten korttelialueille.

Kaava-alueen keskiosan läpi kulkevan hulevesireitin kapasiteettiongelmiin syy tulee selvittää ja reitti kunnostaa tarvittaessa. Purkureitin padottavat osuudet voivat haitata tien kuivatusta, jolloin suunnitellut kuivatusratkaisut eivät toimi toivotulla tavalla. Tierumpujen suunnittelussa tulee huomioida tien itäpuolen valuma-alueelle tulevat mahdolliset muut maankäytön muutokset, jotka voivat kasvattaa virtaamahuippuja.

6.2.6 Suunnittelutilanteeseen kohdistuvat vaikutukset

Kaavaratkaisu tukee aluetta koskevien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä maakunta- ja yleiskaavojen toteutumista.

6.2.7 Rakentamisen luvanvaraisuus

Asemakaavan ohella alueen rakentamista ohjataan voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestyksen) mukaisesti.

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista rakennuslupaa, jota hakee alueen haltija. Rakennusluvan myöntämisen yh-



teydessä tutkitaan myös hankekohtaisten erillissuunnitelmien, kuten liikenteen järjestämistä, hu-
levesien hallintaa tai meluntorjuntaa koskevien lisäselvitysten tarve.

Eritasoliittymän toteuttamiseksi tarvittavan tiesuunnitelman lisäksi jatkosuunnittelun yhteydessä
tulee tutkia muut mahdolliset lupa- ja päätöstarpeet.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen ohjaa rakentamista. Määräysten noudattami-
nen on rakennusluvan myöntämisen ehtona. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saa-
tua lainvoiman.

Kaavasuunnittelun jälkeen alueen tiejärjestelyjen toteuttamisen edistäminen jatkuu tiesuunnitte-
lulla, jonka pohjana käytetään aluevaraussuunnitelmaa. Tiehankkeen toteutumisaikataulusta ei ole
tehty päätöksiä.

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

Tampereella 15.3.2023

Ida Montell
Maankäytön asiantuntija
AFRY Finland Oy

Miia Nurminen-Piirainen
Maankäytön johtava asiantuntija
AFRY Finland Oy

Päivämäärä

25.2.2020, päivitetty 6.10.2022

Asemakaavan tunnus 609 1726

Asemakaavan diaari PRIDno- 2019-1336

PORIN KAUPUNKI

ISOMÄEN (32.), TIILIRUUKIN (33.) JA LIIKASTENMÄEN (27.) ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



AFRY
AF PÖYRY





Asiakas	Porin kaupunki
Otsikko	Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos
Päiväys	25.2.2020, päivitetty 6.10.2022
Työnumero	101013173

Copyright © AFRY

Kaikki oikeudet pidätetään Tätä asiakirjaa tai osaa siitä ei saa kopioida tai jäljentää missään muodossa ilman Afry Finland Oy:n antamaa kirjallista lupaa.

Copyright © AFRY Finland Oy



SISÄLTÖ

1	JOHDANTO	2
2	ALOITE	2
3	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS	2
3.1	Suunnittelualue.....	2
4	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
4.2	Maakuntakaavatilanne	5
4.3	Yleiskaavat.....	9
4.4	Asemakaavat	10
5	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	12
6	LAADITTAVAT SELVITYKSET JA LAADITUT SELVITYKSET.....	13
6.1	Laadittavat selvitykset.....	13
6.2	Laaditut selvitykset	13
7	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	13
8	OSALLISET	14
9	VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	15
9.1	Kaavan vireille tulosta ilmoittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville.....	15
9.2	Kaavaluonnoksen laadinta	15
9.3	Kaavaehdotuksen laadinta.....	15
9.4	Kaavan hyväksyminen ja muutoksenhaku	15
9.5	Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen arvioitu aikataulu	16
9.6	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	16
9.7	Viranomaisyhteistyö	17
10	YHTEYSTIEDOT.....	17

1 JOHDANTO

Tässä suunnitelmassa kerrotaan maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaprosessissa. Lisäksi tässä asiakirjassa kerrotaan suunnittelualueen sijainti, suunnittelulle asetetut tavoitteet ja lähtötiedot yleispiirteisesti sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

2 ALOITE

Asemakaava ja asemakaavan muutos laaditaan Porin kaupungin aloitteesta.

3 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA YLEISKUVAUS

3.1 Suunnittelualue

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kohde sijoittuu valtatie 8 risteysalueelle Porin Tiiliruukin alueelle. Asemakaava laaditaan valtatie 8 alueelle sekä sen ympäristöön uusien aluevaraussuunnitelmassa osoitettujen tiejärjestelyiden vaatimalla laajuudella.

Suunnittelualue sijoittuu n. 2 kilometrin etäisyydelle Porin keskustan eteläpuolelle. Alueella on paljon teollisuutta sekä Liikastenmäen asuntoalue. Valtatie itäpuolella on Porin kansallinen kaupunkipuisto.

Kaavoitettava alue käsittää noin 1600 metrin pituisen jakson valtatie 8 suunnassa Alaruukintien liittymäalueen molemmin puolin. Alue alkaa Pinomäentien eteläpuolelta ja päättyy Isomäentien risteys sillan.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 28 ha.



Kuva 3-1. Suunnittelualueita. Yllä kuva Alaruukintien ja valtatie 8 risteysalueesta Eteläväylän suunnasta. Alla kuva Eteläväylän työpaikka-alueen ja valtatie 8 välisestä alueesta Alaruukintien suunnasta. (Kuva: AFRY, 2019)



Kuva 3-2. Suunnittelualan rajaus ilmakuvalla (Lähde: Maanmittauslaitos 2022).

4 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitustyötä ohjaavat aina ylemmät kaavatasot eli yleiskaava, maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:





- Toimivat yhdiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto




Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön [www-sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.ymparisto.fi)




4.2 Maakuntakaavatilanne


Suunnittelualueella on voimassa Satakuntaliiton laatima Satakunnan maakuntakaava (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013 ja tarkistettu 14.4.2014) sekä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 ja Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös sai lainvoiman 1.7.2019). Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuu samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

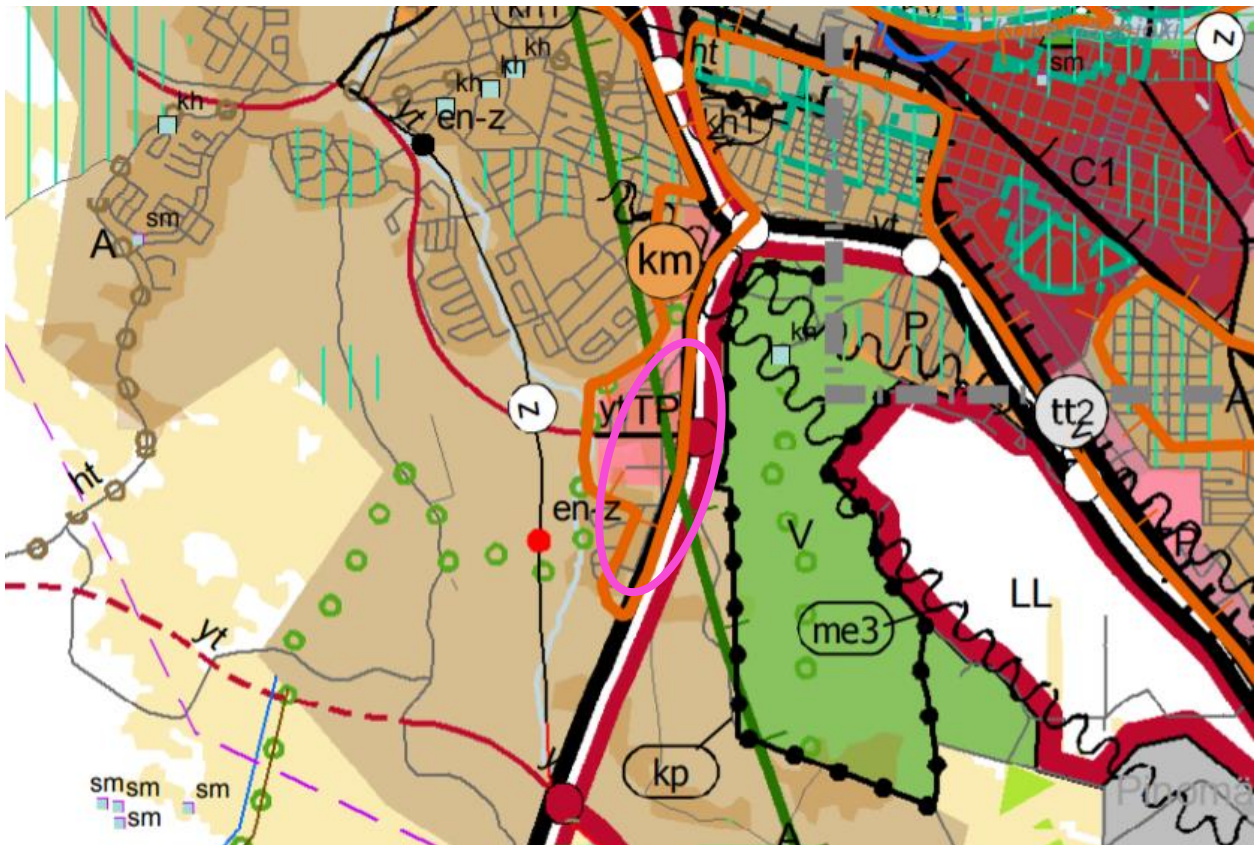
Suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat seuraavat maakuntakaavamerkinnät:

<p style="text-align: center;">vt</p> 	<p>Kaksiajorataiseksi parannettava päätie</p> <p>Merkinnällä osoitetaan ne päätiet, joiden nykyisen ajoradan viereen rakennetaan toinen ajorata. Alueella on voimassa MRL 33 pykälän mukainen rakentamisrajoitus</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että pääsy kaksiajorataiseksi parannettavalle päätielle tapahtuu pääasiassa eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.</i></p>
<p style="text-align: center;">yt</p> 	<p>Tärkeä yhdystie / kokoojakatu</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yhdystiet ja vastaavat kokoojakadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p>
<p style="text-align: center;">vt, kt</p> 	<p>Uusi valtatie/ kantatie</p> <p>Merkinnällä osoitetaan uudet valta- ja kantatiet. Alueella on voimassa MRL 33 pykälän mukainen rakentamisrajoitus.</p>
	<p>Uusi eritasoliittymä</p> <p>Merkinnällä osoitetaan uudet eritasoliittymät. Alueella on voimassa MRL 33 pykälän mukainen rakentamisrajoitus.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>Uuden eritasoliittymän alueella on suunnittelussa varauduttava liittymän toteuttamiseen.</i></p> <p><i>Liittymä voidaan ensivaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä, mikäli se liikennemäärien perusteella on mahdollista.</i></p> <p><i>Tasoliittymän toteuttamisella eikä muullakaan maankäytön suunnittelulla saa vaarantaa eritasoliittymän myöhempää toteuttamismahdollisuutta.</i></p>

	<p>Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke</p> <p>Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.</i></p>
	<p>Työpaikka-alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Alueelle voidaan sijoittaa myös tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista.</i></p> <p><i>Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen..</i></p>
	<p>Kansallinen kaupunkipuisto</p> <p>Merkinnällä osoitetaan maan-käyttö- ja rakennuslain 68 ja 69 pykälien mukaisesti ympäristöministeriön päätöksellä perustettu kansallinen kaupunkipuisto.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>Alueen suunnittelussa on otettava huomioon puiston erityisominaisuudet perustamispäätöksen mukaisesti.</i></p>

	<p>Matkailun kehittämisvyöhyke</p> <p>Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.</i></p> <p><i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i></p>
	<p>Virkistysalue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan ulkoilun, retkeilyn ja virkistyskäytön kannalta merkittävät alueet. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen virkistyskäytön ja virkistyskäytön kehittämisestä turvaamiseen.</i></p>
	<p>Taajamatoimintojen alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p> <p><i>Suunnittelumääräys:</i></p> <p><i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaan rakennetuilla alueilla.</i></p> <p><i>Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.</i></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viherja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten rantaalueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävilä,</i></p>

	<p>korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</p> <p>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.</p> <p>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</p>
	<p>Ohjeellinen ulkoilureitti</p> <p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät olemassa olevat tai kehitettävät ohjeelliset ulkoilureitit.</p>



Kuva 4-1. Ote kaavayhdistelmästä, joka sisältää Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sekä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu magentalla.








Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella.

Alustavan aikataulun mukaan kaava etenisi valmisteluvaiheeseen vuonna 2023 ja ehdotusvaiheeseen vuonna 2024. Hyväksymisvaiheessa kaava olisi mahdollisesti vuosina 2025-2026. Satakunnan maakuntakaavan 2050 hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä elin eli Satakuntaliiton maakuntavaltuusto.


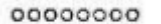
4.3 Yleiskaavat

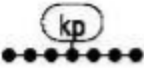
Alueella on voimassa Porin kantakaupungin yleiskaava 2025, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt vuonna 2007.

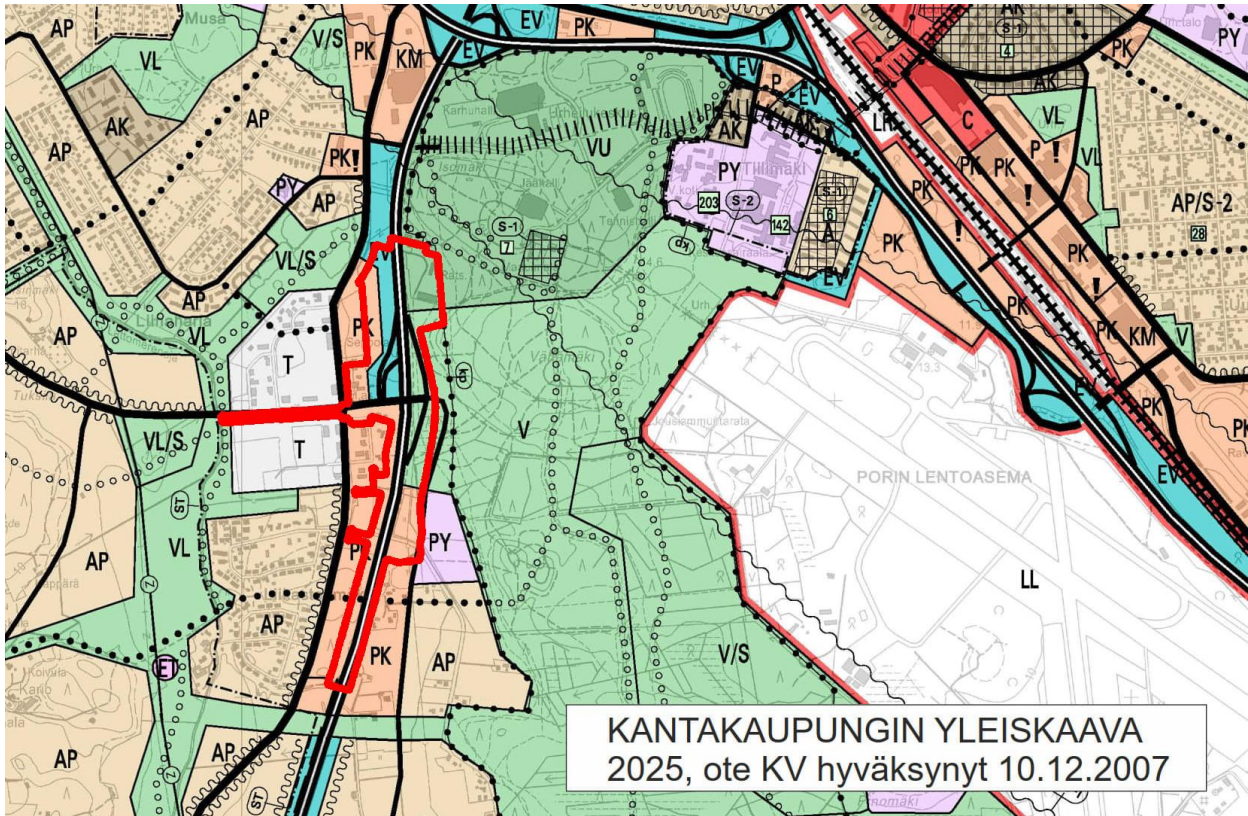
Kaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

	Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.
	Virkistysalue
	Lähivirkistysalue, jota kehitetään keskustan kulttuuri- ja virkistyspalvelukeskukseksi.
	Suojaviheralue.
	Kaksiajoratainen päätie.
	Seututie / pääkatu.
	Ääkkäkatuverkkoa täydentävä kevyen liikenteen reitti.

Kaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu seuraavia merkintöjä:

	Meluntorjuntatarve.
	Ulkoilureitti.

	Porin kansallinen kaupunkipuisto.
---	-----------------------------------



Kuva 4-2. Ote Porin kantakaupungin yleiskaavasta. Kaava-alueen raja on osoitettu punaisella. (Lähde: Porin kaupunki, 2022)



4.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa olevat asemakaavat:

- TIILIRUUKKI 33. LIINAHARJA 26. Kaavatunnus 609 895, hyväksytty 31.7.1986
- LIKASTENMÄKI 27. Kaavatunnus 609 1658, hyväksytty 7.12.2016
- TIILIRUUKKI 33. Kaavatunnus 609 1012, hyväksytty 27.4.1989

Kaava-alueen itäosa on asemakaavoittamatonta. Tialueen länsipuolelle on osoitettu puistoalueita Raumantienpuisto I ja II sekä kadut Alaruukintie ja Eteläväylä. Länsipuolen korttelialueista kaava-alueeseen kuuluvat pohjoisosan kortteli nro 13 sekä osa korttelista 2. Korttelit 2 ja 13 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Niiden kerrosluku on II ja tehokkuus 0,4. Korttelin 13 eteläosa on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, joka on aidattava rakennusala vastaan vähintään 0.8 m korkealla aidalla.

Kaava-alueelle on osoitettu seuraavia merkintöjä:

	<p>Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>Kullekin tontille saadaan rakentaa enintään 7 m korkuisia rakennuksia. Tontille on varattava yksi autopaikka kutakin alkavaa 70 kerrosalaneliömetriä kohden sekä istutettava vähintään yksi puu kutakin sataa tonttinelio metriä kohden. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajoista.</p>
	<p>Puisto.</p>



Kuva 4-3. Ote Porin ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alueen rajausta on osoitettu violetillä. (Lähde: Porin kaupunki, 2020)

5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Tavoitteena on yhteen sovittaa kahden valtatie kasvanut liikenne Porin ydinkeskustan laajentuneeseen maankäyttöön. Laaditussa aluevaraussuunnitelmassa on selvitetty Tiiliruukin liittymän tilavaraus, joka valtatie muuttamiseen nelikaistaiseksi keskikaidetieksi ja Tiiliruukin eritasoliittymän rakentamiseen tarvitaan. Seuraava vaihe suunnittelussa on tiesuunnitelma, jossa suunnittelu tarkentuu. Tiesuunnitelman hyväksyminen edellyttää asemakaavanmuutosta. Asemakaavatilannetta muutetaan vastaamaan aluevaraussuunnitelman mukaisia liikennejärjestelyjä, jolloin aluevaraussuunnitelmassa esitetyt teialuerajat hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoituksen päätöksentekoon sisältyen. Asemakaavalla tutkitaan myös kevyen liikenteen yhteyksien jatkuvuuden turvaaminen ja melunsuojaustarpeet sekä arvioidaan liikennejärjestelyjen

muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia. Kaavahanke on esitetty Porin kaupungin kaavoituskatsauksessa 2019–2021. Tavoite uudesta eritasoliittymästä on huomioitu sekä maakuntakaavassa että voimassa olevassa yleiskaavassa.

Aluevaraussuunnitelmassa on tutkittu Tiiliruukin eritasoliittymän toteutus eritasokiertoaliittymänä (ve3) tai risteyssiltana, jossa valtatie ylittää Alaruukintien (ve4). Valtatien vaatima aluevaraus on vaihtoehdoissa 3 ja 4 lähes yhtä suuri, joten aluevaraus on esitetty niiden yhdistelmänä. Pinomäentien uusi yhteys on osoitettu valtatie alin Eteläväylälle tai rinnakkaistieyhteytenä eritasokiertoaliittymään. Aluevarauksessa on huomioitu kansallinen kaupunkipuisto sekä läheiset luontoarvot. Aluevaraussuunnitelman yhteydessä on myös tutkittu lisääntyneistä liikennemääristä aiheutuvat melutasot ja melunsuojaustarpeet, uudet tarvittavat kevyen liikenteen yhteydet, liityntäpysäköinti sekä joukkoliikenteen pysäkit.

6 LAADITTAVAT SELVITYKSET JA LAADITUT SELVITYKSET

6.1 Laadittavat selvitykset

Asemakaavan laadinnassa hyödynnetään aluevaraussuunnitelmaa (Vt 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla) varten tuotettua selvitys- ja suunnitteluaineistoa. Kaavoitusprosessin edetessä voi syntyä tarpeita myös uusille selvityksille ja vanhoja selvityksiä täydennetään tarvittaessa.

Kaavaproessin yhteyteen ohjelmoidut selvitykset:

- Tiiliruukin eritasoliittymän 3D-visualisointi aluevaraussuunnitelman vaihtoehdoista (AFRY Finland Oy, 2020, päivitetty 2022)

6.2 Laaditut selvitykset

Suunnittelualueelta on laadittu aiemmin seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Vt 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla, Aluevaraussuunnitelma (Pöyry Finland Oy, 2020)
- Porin metsän liito-oravaselvitys (Pöyry Finland Oy, 2019)
- Valtatie 8 parantaminen Tiiliruukin eritasoliittymän kohdalla Porissa, Aluevaraussuunnitelma – Luontoselvitys (Pöyry Finland Oy, 2019)
- Valtatie 8 Tiiliruukin eritasoliittymän tilavarauksen esiselvitys (Pöyry Finland Oy, 2018)
- Alaruukintien ja Eteläväylän toimivuustarkastelu (AFRY Finland Oy, 2020)

7 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaviin kokonaisuuksiin:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, muinaisjäännöksiin ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.
-

Vaikutuksia selvittäessä painopiste asetetaan merkittäviksi arvioituihin vaikutuksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittuihin ja laadittaviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin, osallisilta saatavaan palautteeseen, lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Vaikutusten arviointi toteutetaan asiantuntija-arvioina vaikutustyypeittäin.

Keskeisimmät arvioinnin kohteet liittyvät liikenteellisiin vaikutuksiin ja liikennemeluun, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä luontoarvoihin kohdistuviin vaikutuksiin muuttuvien liikennejärjestelyiden ja niiden muodostaman maankäytön muutoksen myötä. Kaavan vaikutukset arvioidaan työn edetessä ja kirjataan kaavaselostukseen.

8 OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, samoin viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia, ilmaista kaavasta mielipiteensä sekä valittaa kaavasta.

Keskeisinä osallisina tässä kaavoitusprosessissa ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, asukkaat ja toimijat
- Varsinais-Suomen ELY
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- DNA-Länsi-Suomi
- Väylä
- Liikenne- ja viestintävirasto Traficom
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Porin Vesi
- Porin Linjat
- Joukkoliikenneviranomaisen
- Satakunnan Yrittäjät
-

Suunnitelmista voidaan lisäksi tiedottaa edellä mainitsemattomille tahoille.

9 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

9.1 Kaavan vireille tulosta ilmoittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan. Kaavahankkeen aikana osalliset voivat esittää hanketta ja OAS:aa koskevia suullisia ja kirjallisia mielipiteitä kaupunkisuunnitteluun.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa mielipiteitä luonnosvaiheen nähtävilläolon loppuun asti.

9.2 Kaavaluonnoksen laadinta

Luonnosvaiheessa asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäväksi vähintään 14 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

9.3 Kaavaehdotuksen laadinta

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

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

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa nähtävänäolon, saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen.

9.4 Kaavan hyväksyminen ja muutoksenhaku

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen kirjallisesti ja ilmoittaneet osoitteensa.

Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettava lupa valitusta varten,

9.7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi. Neuvotteluja viranomaisten kanssa järjestetään tarvittaessa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot niiltä viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

10 YHTEYSTIEDOT

PORIN KAUPUNKI

Lisätietoja kaupunkisuunnittelusta:

Kaupunkisuunnittelupäällikkö
Risto Reipas
puh. 044 701 1609

Kaupunkisuunnittelun neuvonta
puh. 044 701 1608
Yrjönkatu 6 B

Mielipiteet:

Porin kaupunkisuunnittelu,
PL 95, 28101 PORI
kaupunkisuunnittelu@pori.fi

KAAVAA LAATIVA KONSULTTI/ AFRY

Ida Montell
Maankäytön asiantuntija
etunimi.sukunimi(a)afry.com
puh. 050 344 7230

AFRY
Hatanpäänkatu 1
33900 Tampere

Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavaehdotukseen muutos suhteessa kaavaluonnokseen



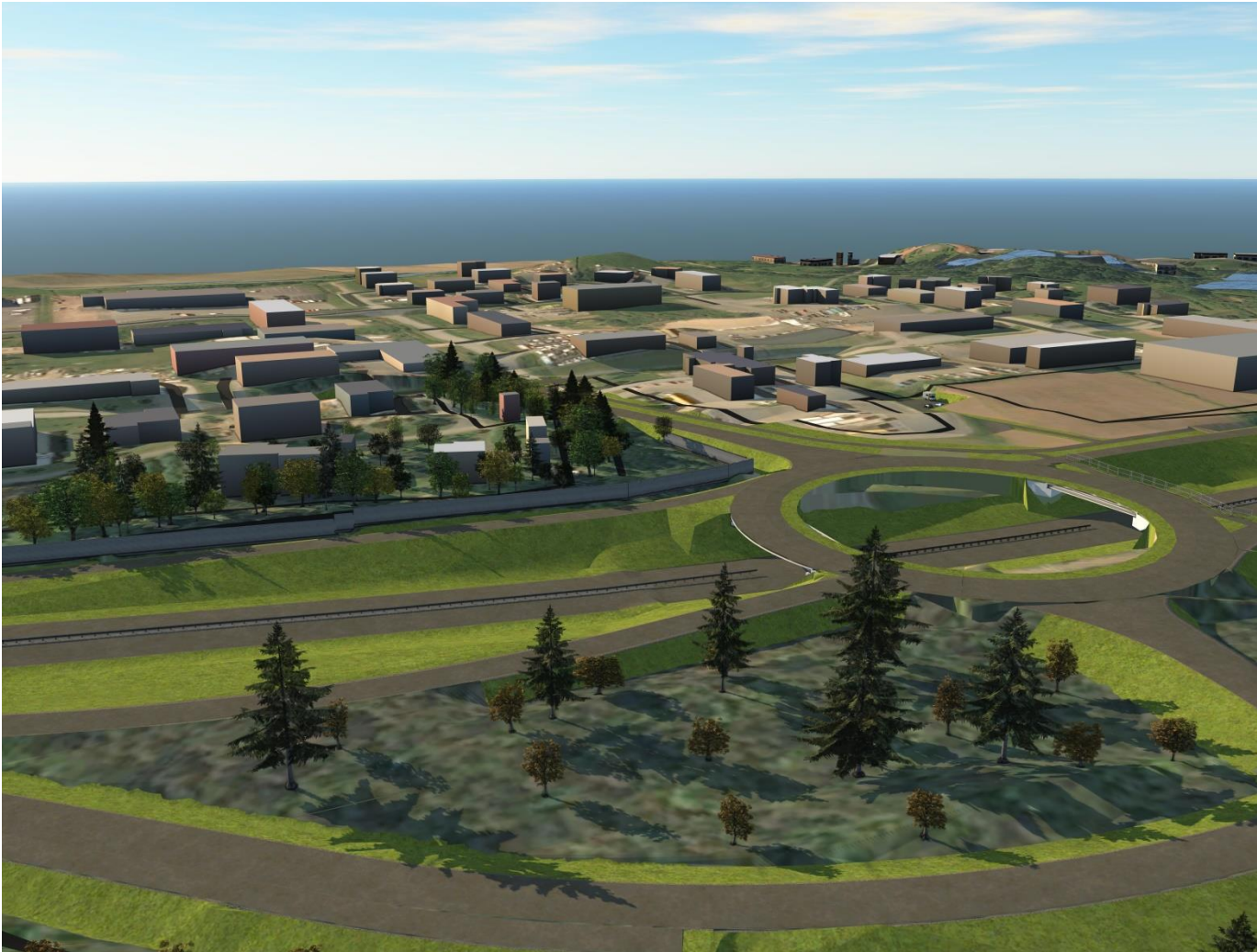
Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 3 ja kaavaluonnosratkaisu



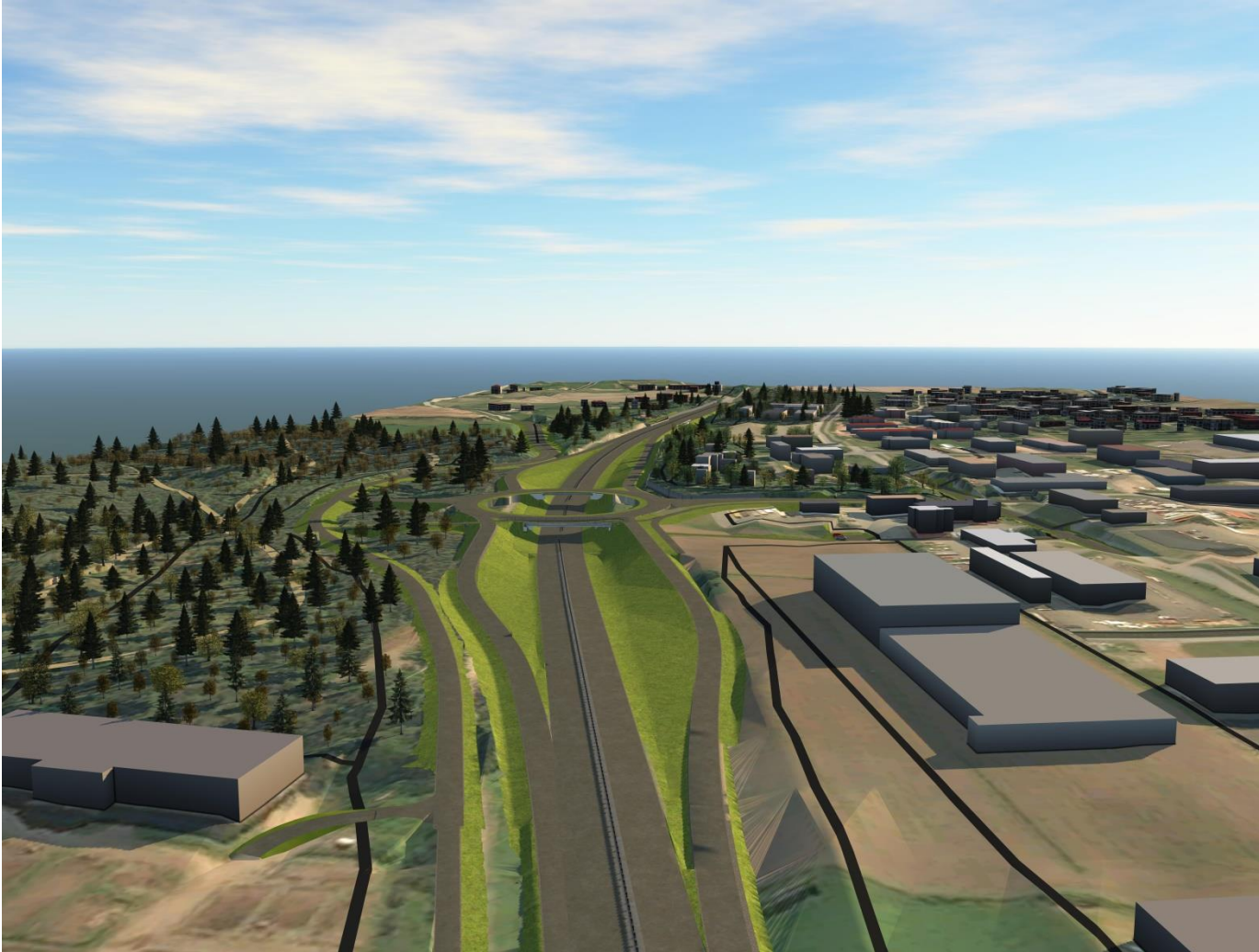
Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevarausuunnitelman vaihtoehto 3 ja kaavaluonnosratkaisu



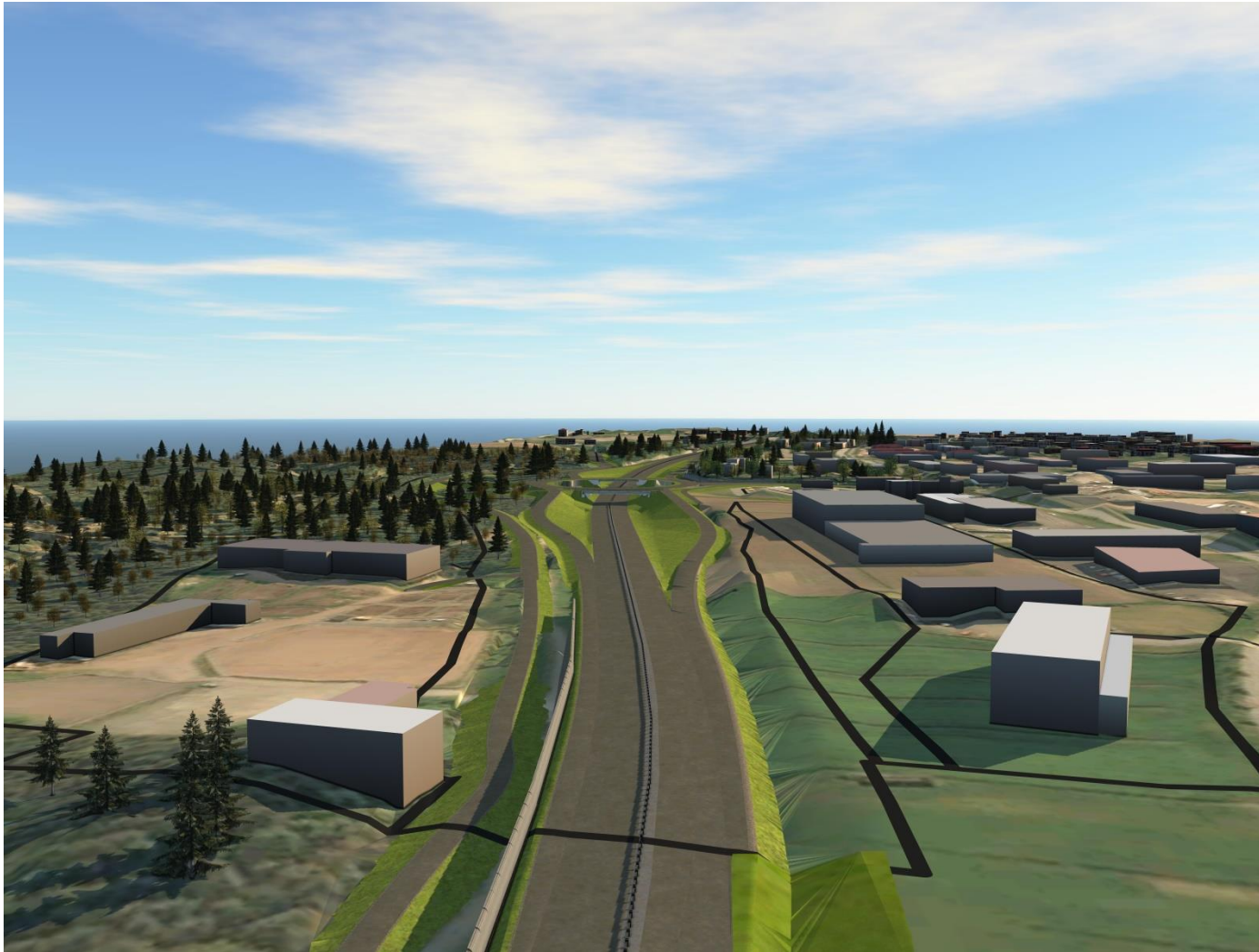
Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 3 ja kaavaluonnosratkaisu



Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 3 ja kaavaluonnosratkaisu



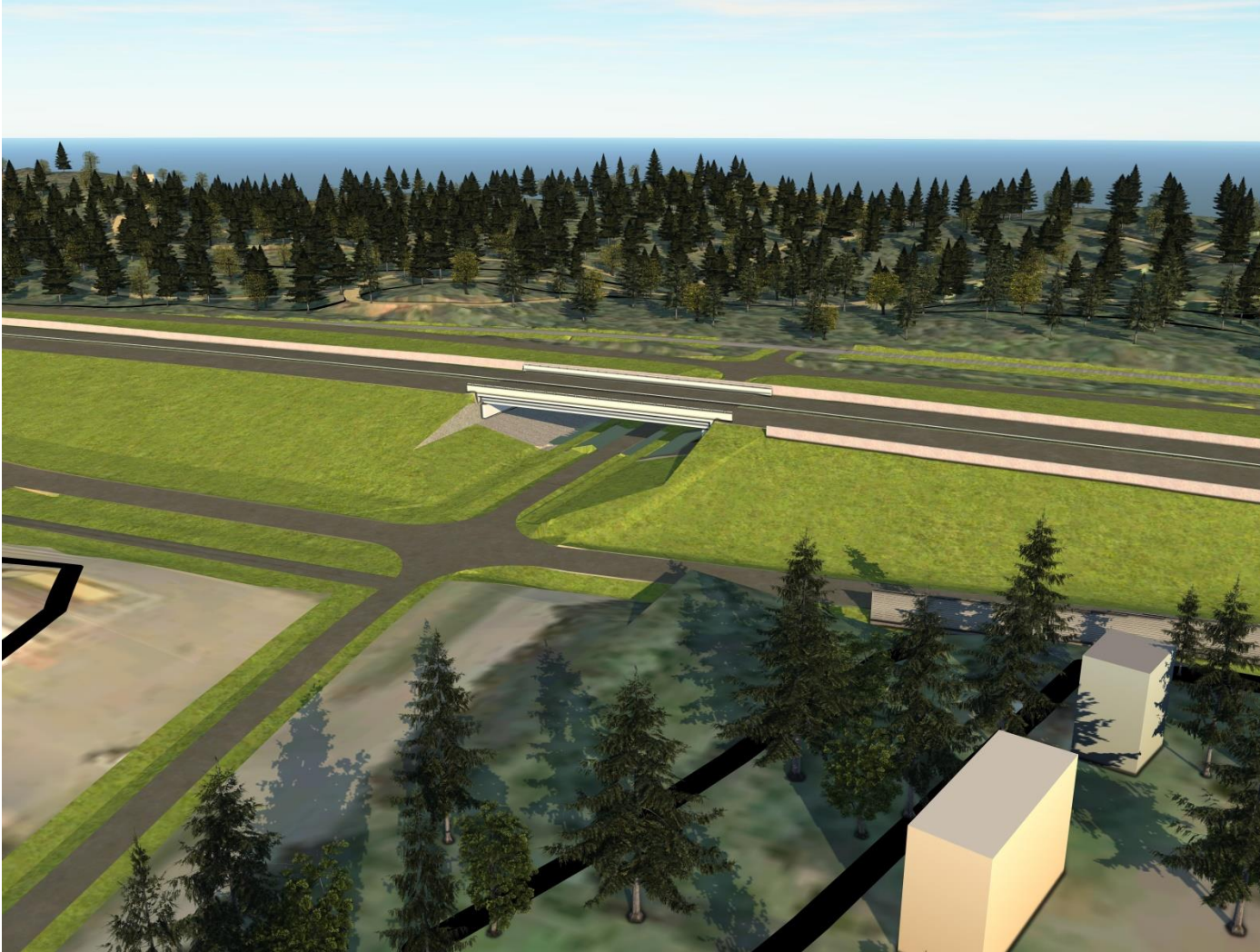
Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 3 ja kaavaluonnosratkaisu



Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

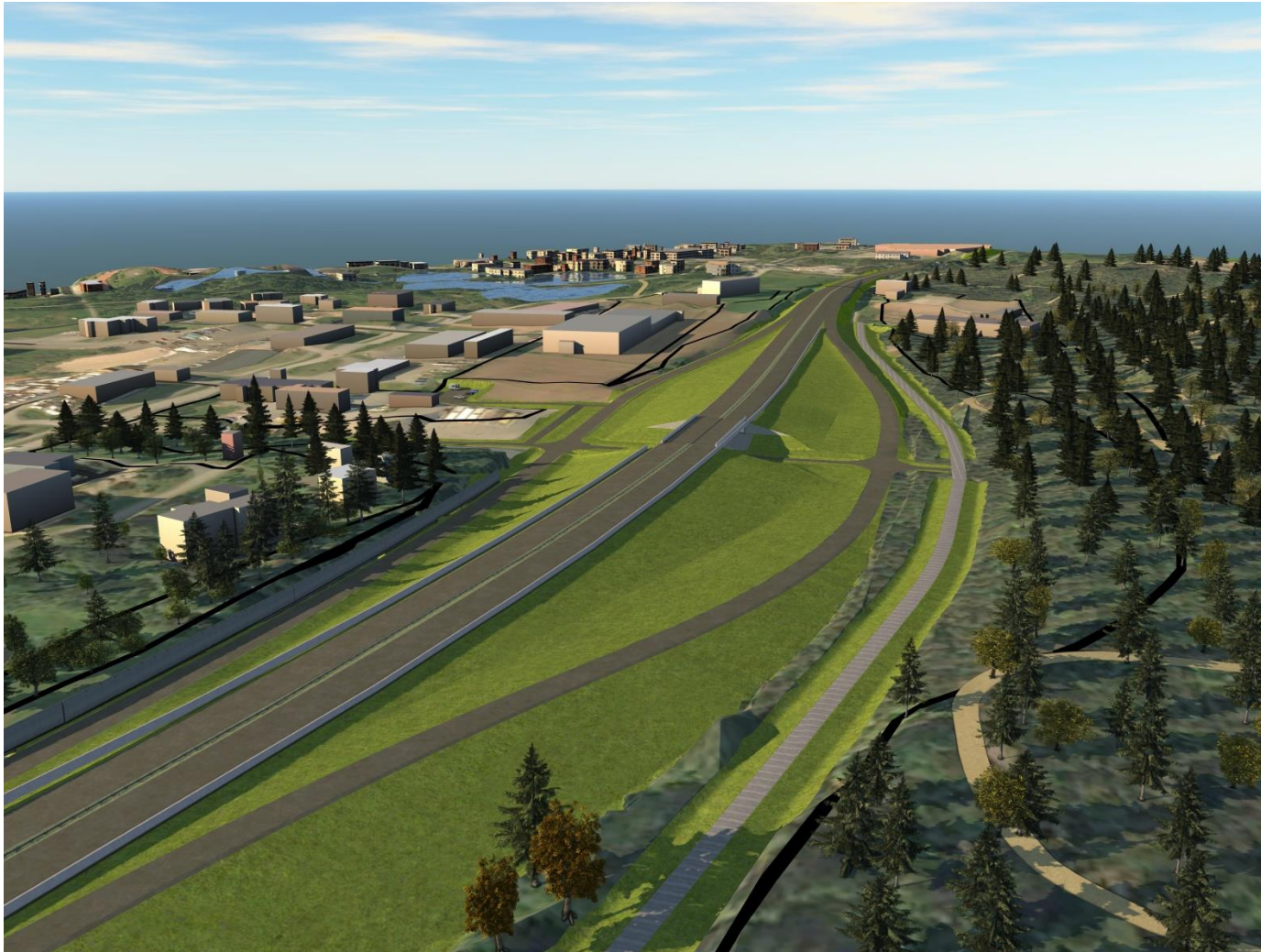
Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



27.7.2020

Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

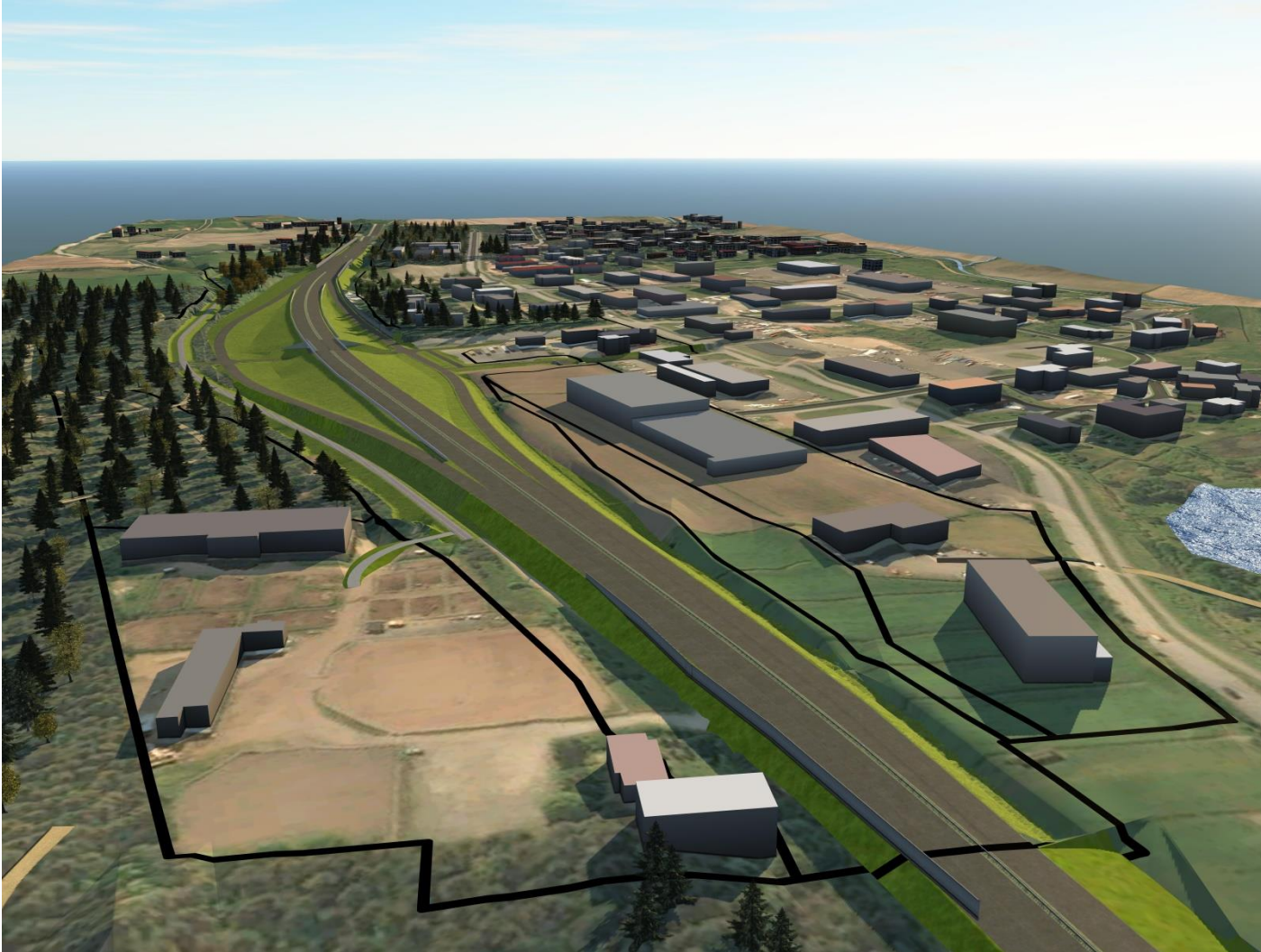
Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



27.7.2020

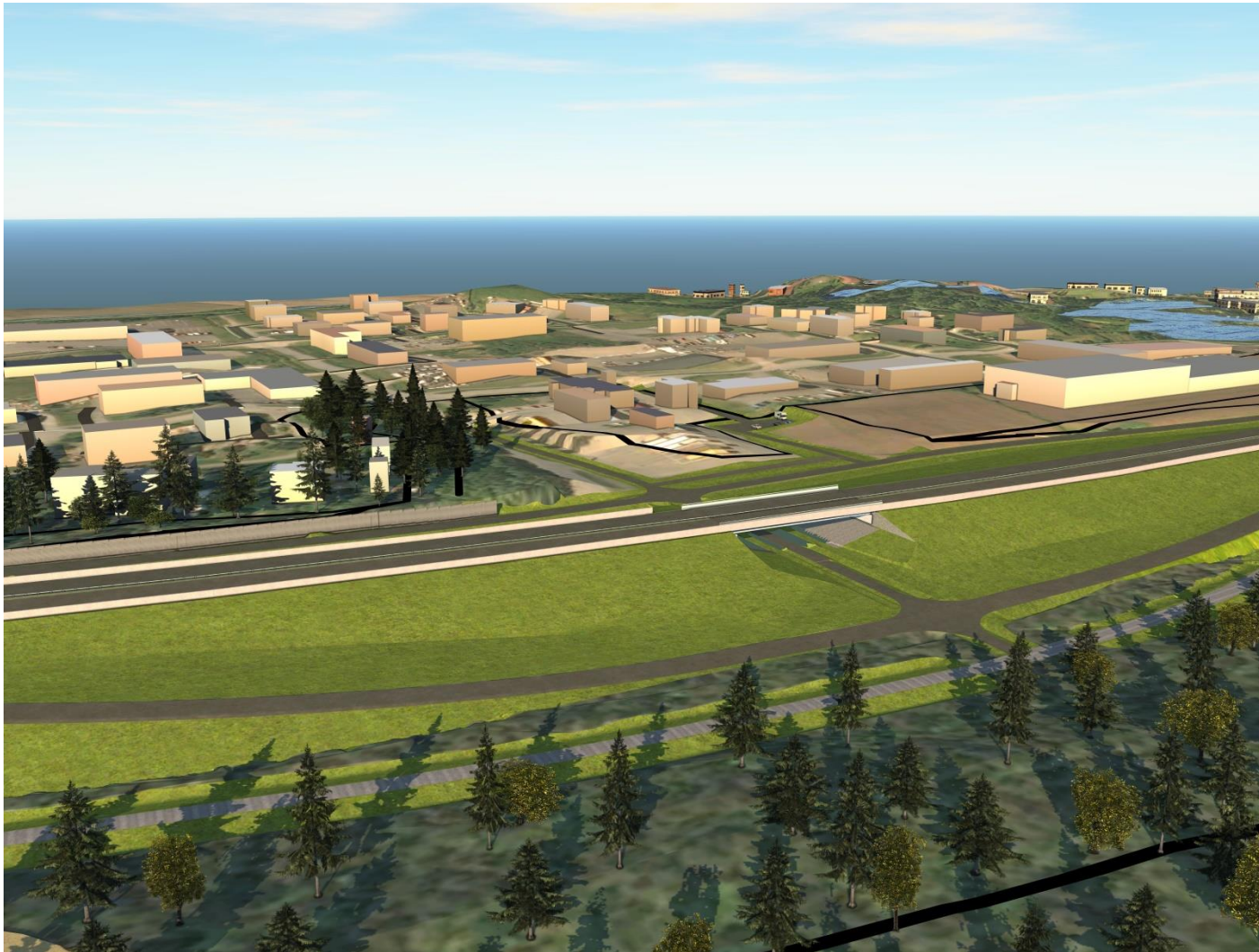
Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



27.7.2020

Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

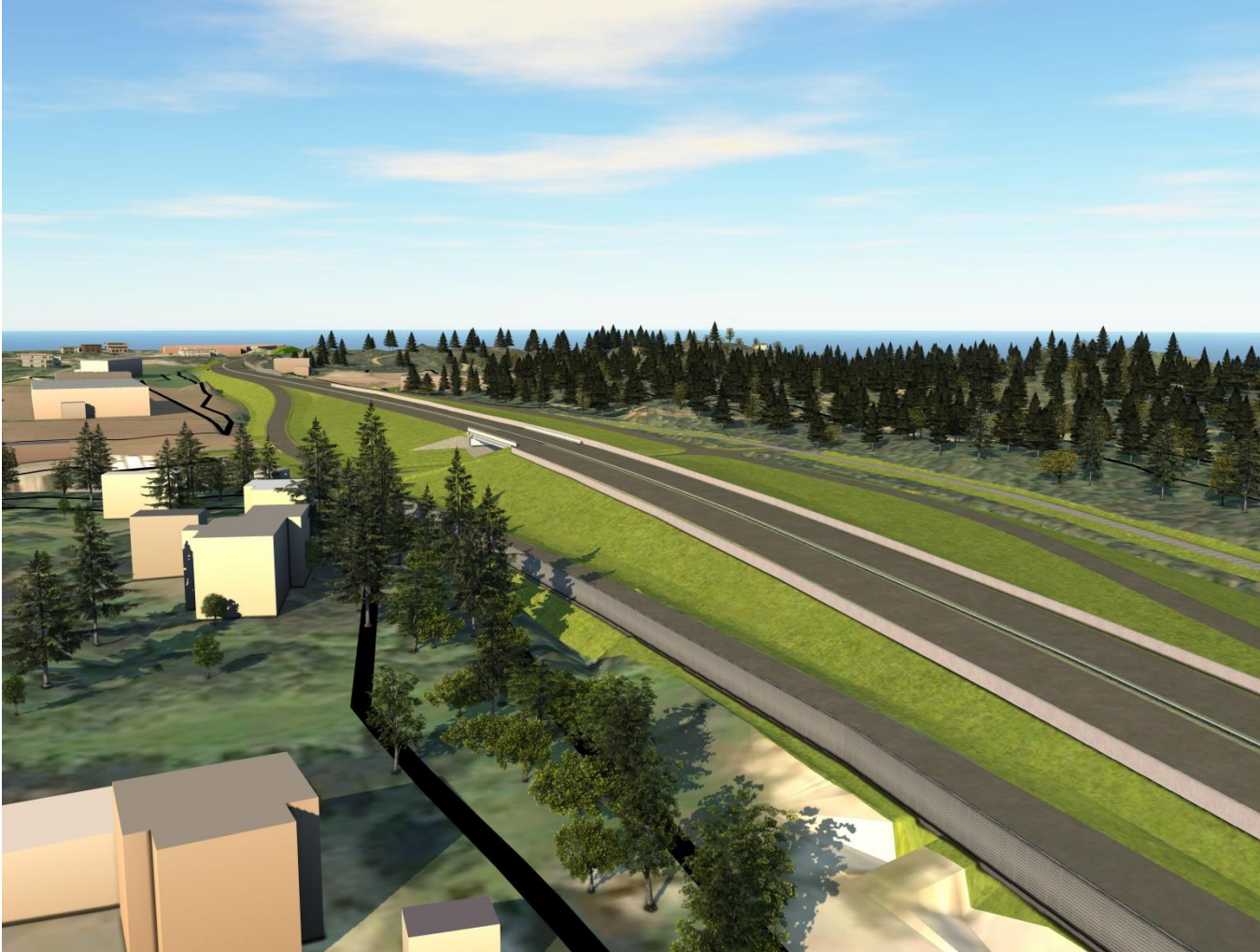
Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



27.7.2020

Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



27.7.2020

Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Aluevaraussuunnitelman vaihtoehto 4 ja kaavaluonnosratkaisu



27.7.2020

Päiväys
7.8.2020

PORIN KAUPUNKI

Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavan laatijan vastineet 12.3. – 10.4.2020 nähtävillä olleeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	2
1.2	Porin Energia Oy	2
1.3	Ympäristö- ja lupapalvelut -toimiala	2
2	MIELIPITEET	4
2.1	Osallinen 1	4
2.2	Osallinen 2 (8 asukasta)	5
2.3	Osallinen 3	6
2.4	Osallinen 4	6

1 LAUSUNNOT

1.1 Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunnon pääkohdat:

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa kommenttinaan, että se näkee tarpeellisena OAS:ssa mainitun, sen mukaan tarvittaessa järjestettävän, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun hankkeesta.

Kaavan laatijan vastine

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu sisällytetään kaavaprosessiin.

1.2 Porin Energia Oy

Lausunnon pääkohdat:

Alueelle rakennettaviin kiinteistöihin on saatavilla kaukolämpö. Pori Energian energiapalveluyksiköllä ei ole muuta huomauttamista otsikossa mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavan laatijan vastine

Merkitään tiedoksi ja päivitetään kaavaselostuksen tekninen huolto osioon.

1.3 Ympäristö- ja lupapalvelut -toimiala

Lausunnon pääkohdat:

Porin metsän liito-oravaselvityksen (2019) mukaan Valtatien 8 suunnittelussa ja rakentamisessa huomioon otettavia liito-oravaelinpiirejä ovat Isomäen länsiosan ja Vähämäen lounaispuolen elinpiirit. Valtatien parantamisen yhteydessä Porin metsän luoteisreunalta voi olla tarpeen poistaa jonkin verran reunapuustoa uuden eritasoliittymän ja siihen liittyvien liikennejärjestelyjen takia.

Ympäristö- ja lupapalvelut painottaa selvityksen tapaan puiden kaatamisen minimointia kyseisillä alueilla ja vaikutusten erillistä arviointia liito-oravien suhteen suunnittelun edetessä. Erityisesti Porin metsän monitavoitteisessa luonnonhoito- ja käyttösuunnitelmassa (2006) Vähämäen lounaispuolen/metsän läntisen reunavyöhykkeen (kuvio 138) vanha metsäalue on monimuotoinen ja luonnon-suojelualueen arvoinen ja tulee säilyttämään mahdollisimman vähin vaurioin.

Kaavoituksessa tulee myös huomioida suunnittelualueen rajautuminen melutason ohjearvoista annetun valtioneuvoston päätöksen mukaiseen taajamassa sijaitsevaan virkistysalueeseen. Liikennealueen

siirtyessä lähemmäs asuinalueita ja liikennemäärien lisääntyessä ja vaikuttaessa melutasoihin tulee arvioida laskennallisen meluselvityksen tarve.

OAS:aan tulee korjata (aikataulutaulukko) virheet, että laadinnassa olisi kyse osayleiskaavasta.

Kaavan laatijan vastine

Kansallinen kaupunkipuisto on aluevaraussuunnitelmassa ja myös asemakaavan tiealueen rajauksessa huomioitu siten, että tiealueen aluevaraukset eivät ulotu kaupunkipuistoon asti. Kaupunkipuisto merkitään kaavaan asiaankuuluvien merkinnöiden ja yleismääräyksillä ohjataan noudattamaan metsäalueen hoidossa Porin metsän hoito- ja käyttösuunnitelmaa.

Aluevaraussuunnittelun aikana on tehty liito-oravaselvitys ja sen perusteella on päädytty liittymäratkaisuun, jossa uudet väylät väistävät liito-oravien elinpuita. Vaihtoehdossa 3 Pinomäentie ja kevyen liikenteen väylä sijoittuisivat liito-oravaelinpiirin ja valtatie-rampin väliin nykyisen tieyhteyden kohdalle. Vaihtoehdossa 4 kevyen liikenteen väylä kulki liito-oravaelinpiirin kulman kautta. Sen kohdalle ei sijoitu puita, joiden alta olisi löytynyt liito-oravan papanoita tai jotka olisivat pesäpuita. Aluevaraussuunnitelman vaihtoehtojen suunnitelmakartoissa on esitetty kaupunkipuiston rajaus, liito-oravien ydinalueen rajaus sekä liito-oraville sopivan elinympäristön rajaus ja niistä on nähtävissä, että katurakenteet rajautuvat vain hyvin pieneltä osin liito-oravan alueille. Asemakaavassa on tiealueen tilavaraukset osoitettu näiden suunnitelmien pohjalta. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan liito-oravien huomioiminen liittymäalueen jatkosuunnittelussa. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tullaan arvioimaan myös kaavan toteuttamisen vaikutuksia liito-oravien suhteen.

Alueelta on Aluevaraussuunnitelman yhteydessä laadittu melumallinnus, jonka tulosten pohjalta kaavassa varataan tilatarpeet tarvittavalle melunsuojaukselle. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan meluntorjunnan huomioiminen liittymäalueen jatkosuunnittelussa. Tiesuunnitelmavaiheessa tulee meluntorjunnan osalta suunnitelmaa vielä tarkentaa, sillä kaava mahdollistaa molempien aluevaraussuunnitelmassa tutkittujen eritasoliittymäratkaisujen toteutuksen. Näin ollen vielä ei voida osoittaa esimerkiksi melusteiden täsmällisiä sijainteja tai korkeuksia.

OAS päivitetään lausunnon mukaisesti.

2 MIELIPITEET

Tässä raportissa mielipiteet on esitetty vastaavina kuin ne on annettu eli niiden kirjoitusasua ei ole korjattu tai referoitu lukuun ottamatta nimi-, osoite- ja muita tunnistettavuuteen liittyviä tietoja.

2.1 Osallinen 1

Teillä on tuo Tiiliruukki 1726 asemakaavan oas ja aluevaraussuunnitelma nähtävillä. Kuulun nykyään tuohon Porin Ratsastajien johtokuntaan ja meidän omistamat rakennukset sijaitsevat tuossa kaupungilta vuokralla olevalla kiinteistöllä.

- Osaatko yhtään sanoa, koska kyseistä suunnitelmaa olisi ajatus aloittaa toteuttamaan?
- Suunnitelmassa on mielestäni katkaistu meidän vanha liittymä kevarilta parkkipaikalle ja laitettu meille uusi liittymä aivan maneesin päätyyn. Olenko oikeassa? Turvallisuutta ajatellen todella huono paikka, koska hevoset ja autot ei ole ”hyvä yhdistelmä”.
- Kiinteistöllä ei ole omaa enää liittymää.

Uusi kevari on piirretty meluvallin päälle. Tullaanko meluvalli poistamaan/siirtämään? Meillä on siinä takana heti kenttä ja tarhat, mites niiden käy?

- Maneesin takaa (Raumalle päin) lähtee ns. hevosura, jota pitkin mennään hevolla maastoon. Nyt tuo uusi eritaso on aikas pahasti sen päälle.

Tässä nyt näin nopeasti muutama mieltäni askarruttanut asia. Olisiko tässä kohtaa tarpeen treffata vai mikä olisi mielestäsi paras tapa toimia? Vaikka toteutus olisi kaukana tulevaisuudessa, niin olisihan se kaiketi paras vaihtoehto selvittää nämä asia ennekuin jotain lyödään lukkoon lopullisen suunnitelman ja asemakaavan suhteen.

Kaavan laatijan vastine

Kaavan tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2020 loppuun mennessä. Liittymäratkaisun jatkosuunnittelun eli tiesuunnitelman ajankohta ei ole vielä selvillä eikä liittymän toteutuksen aikataulua näin ollen vielä tiedetä.

Aluevaraussuunnitelmassa esitetyissä liittymäratkaisuisissa nykyiset valtatie suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet joudutaan purkamaan suunnittelualueen kohdalla ja myös hevostallille johtava liittymä joudutaan purkamaan. Uudet yhteydet rakennetaan valtatie itäpuolelle ja näin olleen myös tiealue laajenee itään päin. Tästä syystä myös nykyinen meluvalli joudutaan kyseiseltä sijainnilta purkamaan ja alueen kohdalle on osoitettu uudet meluesteet. Alaruukintien liittymästä hevostallille rakennetaan 5 m levyinen jalankulku- ja polkupyöräväylä, jolla on tontille ajo sallittu. Eritasoliittymä laajentaa tiealuetta idän suuntaan, mutta muutoin kaavan itäreuna tiealueen itäpuolella osoitetaan merkinnällä, joka sallii nykyisten virkistysreittien säilymisen alueella.

Osallisen kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta on kaavaluonnoksessa laajennettu erityisalueen korttelialuetta, johon hevostoimintaan keskittynyt alue sijoittuu, nykyistä toiminta-alueen laajemmalle etelään. Näin ollen hevostoiminnalle varatun alueen toimintaedellytykset turvataan, vaikka alue kapenee itäosastaan tiealueen laajetessa. Myös alueelle johtava liittymä on mahdollista toteuttaa aluevaraussuunnitelmassa osoitettua etelämpää, jolloin alueen toimintoja uudelleen järjestelemällä saadaan korttelialueelle turvallinen ajoyhteys ja ajoyhteyttä korttelin ja eritasoliittymän välillä lyhennettyä. Myös virkistysalueelle sijoittuvat hevosurat on kaavaluonnoksessa huomioitu ohjeellisilla sijainneilla.

2.2 Osallinen 2 (8 asukasta)

Vaatus: Pyydämme, että Porin Kaupunki ottaisi asemakaavan muutoksessa sekä aluevaraussuunnitelman yhteydessä huomioon alueen nykyiset asukkaat sekä heidän terveytensä ja asumisviihtyvyytensä. Vaadimme ehdottomasti että valtatie 8:n ja Neste Porinportin vieressä olevaa meluvallia ei poisteta vaan valli jäisi nykyiselle paikalleen ja sitä jopa korotettaisiin. Tie levennettäisiin Porin metsään päin.

Perustelut: Asuinalueen tontit (Raumantienpuistikko) ja valtatie 8:n erottaa tällä hetkellä maavalli joka suojaa asuinrakennuksia tehokkaasti toimimalla pienhiukkas-, ääni- ja näköesteinä valtatielle. Valliin kasvanut puusto ja muu kasvillisuus tehostavat vielä tätä merkittävästi. Tilalle on suunniteltu meluaiteita, joka ei vastaa tehokkuudeltaan maavallia. Vallin poistuessa tonttien takaosat jäisivät suojatta ja samalla näkyvyys tielle kasvaisi. Esim. Rekkaliikenne tulisi näkymään suunnitellun meluidan yli ja myös saaste- ja meluhaitta kasvavat liikenteen kasvun myötä merkittävästi. Uskomme että tämä muutos laskee myös tonttien arvoa huomattavasti. Nyt on ollut tilaa kasvattaa puita lisäksi, mutta suoja-asti niitä ei ole. Näistä tonteista kahdessa valli on ainoa suoja koska puustoa ei ole.

Nykyinen tai vielä korkeampi valli on jätettävä myös terveydellisistä syistä. Asuminen lähellä vilkasliikenteistä tietä lisää nykytutkimusten mukaan riskiä sairastua, esimerkkinä seuraavat:

- sepelvaltimotauti
- sydäninfarkti
- hengityselinoireet
- astma
- hieman lyhentynyt elinikä
- diabetes
- nivelreuma
- pakokaasujen ja dementian välillä on suora yhteys. Vilkasliikenteisillä kaduilla asuvilla ihmisillä on tutkimuksessa todettu suurempi riski sairastua Alzheimerin tautiin ja vaskulaariseen dementiaan kuin harvaliikenteisillä kaduilla asuvilla.

Liikennemelun merkitys:

- kohonnut sydäninfarktirisiki
- ennenaikaisen kuoleman riski
- neuropsykologiset vauriot

Erilaiset kognitiiviset testit ovat osoittaneet, että korkeilla saastealueilla elävät ihmiset suoriutuvat muita heikommin erilaisissa oppimista mittaavissa testeissä.

Kaavan laatijan vastine

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa riittävät tilavaraukset tarvittavan melunsuojauksen toteutukselle. Asutuksen suojausta liikennemelulta ohjaa lainsäädäntö. Melunsuojaus on toteutettava niin, että Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjeet eivät asuinalueella ylity riippumatta toteutettavasta melunsuojaurakenteesta. Melunsuojaus tarkentuu alueen tiesuunnittelun yhteydessä ja mm. meluntorjuntarakenteiden korkeus tarkentuu liittymän suunnittelun edetessä.

Alueen liikenne-ennusteen mukaisesti liikennemäärät lisääntyvät. Alueelta on Aluevaraussuunnitelman yhteydessä laadittu melumallinnus, jonka tulosten pohjalta kaavassa varataan tilatarpeet tarvittavalle melunsuojaukselle. Mallinnustulosten mukaan nykytilanteessa Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset ohjeet ylittyvät päivämelualueella (55dB) muutamien asuinkiinteistöjen luo-

na. Aluevaraussuunnitelmassa esitetyillä meluntorjuntatoimenpiteillä varmistetaan, etteivät ympäristömelulle asetetut ohjearvot ylity.

Nykyinen viheralue on sen verran kapea, että alueen nykyisellä puustolla ei juuri ole ollut vaikutusta meluntorjuntaan, sillä puusto ei muodosta tarvittavan tiivistä melusuojaa. Näkemäesteenä puusto sen sijaan toimii. Suunnitelman mukaisella ratkaisulla liikennealueen raja siirtyy Raumantienpuistikon asuinkiinteistöjen kohdalla noin 8-17 metriä lähemmäksi. Puistoalue jää Alaruukintien ja valtatie kulmauksessa vain muutaman metrin kapeaksi, mutta väljenee eteläisintä tonttia kohden noin 20 metrin levyiseksi, jolloin se mahdollistaa myös puuston istuttamisen / säilyttämisen puistoalueella. Valtatie 8 linjaus säilyy kutakuinkin nykyisellä sijainnillaan eikä siirry lähemmäksi asuinkiinteistöjä. Kiinteistöjen suuntaan liikennealue laajenee liittymäkaistan ja meluntorjuntaesteiden sekä tien vaatimien luiskausten myötä.

Valtatien 8 liikenteen on arvioitu lisääntyvän etenkin uuden Länsiväylän valmistuttua. Eritasoliittymäratkaisulla pyritään vastaamaan alueen osalta kasvavien liikennemäärien myötä syntyviin haasteisiin liikenteen sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen liittyen. Samassa yhteydessä alueen meluntorjuntatarpeet tarkastellaan vastamaan arvioitua tulevaa tilannetta. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan meluntorjuntaratkaisujen toteutusta huomioiden mm. kaupunkikuvalliset tekijät.

2.3 Osallinen 3

Mielipide OAS:iin liittyen:

Neste haluaa jatkaa yhteistyötä Tiiliruukin alueella. Nesteellä on toimiva Truck-asema risteyksessä kaavoittamattomalla alueella yksityisen omistamalla maalla. Neste esittää kaavaan polttoainejakelun mahdollistavaa kaavamerkintää. Nesteelle oleellista kaavamuutoksessa on hyvät ja turvalliset logistiset yhteydet raskaalle liikenteelle, sillä helppo saavutettavuus on polttoainejakelussa oleellista. Risteykseen on suunnitteilla uusi ramppiratkaisu, jonka valmistelussa haluamme olla mukana. Nesteen mielestä tulevan kaavaratkaisun ja sitä kautta myöhemmin suunnitteluratkaisun, tulisi mahdollistaa jakeluaseman säilyttäminen nykyisellä paikallaan ja että sille olisi myös jatkossa hyvät liikenneyhteydet.

Kaavan laatijan vastine

Valtatien 8 ja Alaruukintien risteyksessä sijaitsevan huoltoaseman toimintaedellytykset huomioidaan kaavan suunnittelussa. Myös Aluevaraussuunnitelmassa on huomioitu nykyisen polttoainejakelupisteen sijainti. Aluevaraussuunnitelmassa esitetyissä ratkaisuissa toisessa vaihtoehdossa huoltoaseman liittymät säilyvät nykyisellään ja toisessa Alaruukintien liittymä joudutaan purkamaan. Liityntäpysäköintiä varten toteutettavan ajoyhteyden kautta huoltoasemalle on osoitettu molemmissa vaihtoehdoissa myös uusi liittymä. Polttoainejakelupisteen eteläpuolinen pysäköintialue on osoitettu etelä- ja länsireunastaan liikennealueeksi liittymäratkaisujen tilantarpeen vuoksi. Vastaavasti kevyen liikenteen yhteydet alueella paranevat ja liityntäpysäköinti on osoitettu aivan huoltoaseman viereen.

2.4 Osallinen 4

Tiedustelin onko taloyhtiön taloyhtiöllä vielä mahdollisuutta ottaa kantaa Isomäen, Tiiliruukin ja Liikastenmäen asemakaavan muutokseen tai sitä seuraaviin toimenpiteisiin? Kyseessä olisi hanke, jossa asemakaavan tunnus on: 609 1726 ja asemakaavan diaari PRIDno- 2019-1336. Käytännössä taloyhtiö haluaisi ehdottaa meluvallia taloyhtiön ja valtatie väliin.

Kaavan laatijan vastine

Kaavaluonnoksessa on sallittu meluntorjuntarakenteiden toteuttaminen myös EV-alueille valtatie länsipuolelle. Kyseessä olevan taloyhtiön tontille on asemakaavassa sallittu yhden asunnon toteuttaminen. Kaavamääräys edellyttää tontilla asunnolle rakenteellista meluntorjuntaa, sillä asunto on to-

teuttava kadun varteen rakennusten suojaamalle tontin osalle. Rakennuslupavaiheessa meluntorjuntaan ottaa kantaa rakennusvalvonta.

Päiväys
14.11.2022

PORIN KAUPUNKI

Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavan laatijan vastineet 27.8.-25.9.2020 nähtävillä olleeseen valmisteluaineistoon

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Satakuntaliitto	2
1.2	Varsinais-Suomen ELY	4
2	MIELIPITEET	7
2.1	Neste Markkinointi Oy	7
2.2	Pori Energia Oy	8
2.3	Huolto E Autio Oy	8
2.4	Osallinen 1	8
2.5	Osallinen 2	9
2.6	Osallinen 3 (alueen 8 asukasta)	11

1 LAUSUNNOT

1.1 Satakuntaliitto

Lausunnon pääkohdat:

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Satakuntaliitto kiittää lausuntopyyntöä ja toteaa, että Porin Isomäen, Tiiliruukin ja Liikastenmäen asemakaavaluonnos on pääpiirteissään Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavojen 1 ja 2 sekä Porin kantakaupungin yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavoituksen tueksi vuonna 2020 alueelta laaditussa aluevaraussuunnitelmassa on selvitetty Tiiliruukin liittymän tilavaraus, joka valtatie muuttamiseen nelikaistaiseksi keskikaidetieksi ja Tiiliruukin eritasoliittymän rakentamiseen tarvitaan. Aluevaraussuunnitelmassa on tutkittu Tiiliruukin eritasoliittymän toteutus eritasokiertoiliittymänä (vaihtoehto 3) tai risteyssiltana, jossa valtatie ylittää Alaruukintien (vaihtoehto 4). Valtatien vaatima aluevaraus on vaihtoehdoissa 3 ja 4 lähes yhtä suuri, joten aluevaraus on esitetty niiden yhdistelmänä. Pinomäentien uusi yhteys on osoitettu valtatie ali Eteläväylälle tai rinnakkaistieyhteytenä eritasokiertoiliittymään.

Kaavaselostuksen mukaan seuraava vaihe suunnittelussa on tiesuunnitelma, jossa suunnittelu tarkentuu. Tiesuunnitelman hyväksyminen edellyttää asemakaavanmuutosta, jossa asemakaavatilanne muutetaan vastaamaan aluevaraussuunnitelman mukaisia liikennejärjestelyjä. Aluevaraussuunnitelman yhteydessä on tutkittu lisääntyneistä liikennemääristä aiheutuvat melutasot ja melun suojaustarpeet, uudet tarvittavat kevyen liikenteen yhteydet, liityntäpysäköinti sekä joukkoliikenteen pysäkit.

1. Asemakaavaselostuksen mukaan tarkemmat meluselvitykset tulee laatia ennen eritasoliittymän rakentamista ja melusteet on toteutettava viimeistään eritasoliittymän toteutuksen yhteydessä. Satakuntaliitto katsoo, että tarkat meluselvitykset tulee laatia jo asemakaavavaiheessa ja varata kaavassa

riittävästi tilaa meluvalleille tien molemmin puolin. Kaavan vaikutuksia arvioitaessa tulee arvioida myös meluvaikutuksia valtatie 8 länsipuolella kulkevan kevyenliikenteen väylään ja Liinaharjan alueen asutukseen. Arvioinnissa tulee tarkastella sitä, miten suunniteltu eritasorakennelma muuttaa alueen äänitasoja ja miten melua kyseisillä alueilla voidaan vähentää. Kaavan jatkosuunnittelussa tulee arvioida mahdollisuutta sijoittaa melurakenteita myös Liinaharjan puoleiselle sivustalle asutuksen ja kevyen liikenteen suojaamiseksi. Etenkin vaihtoehdossa kolme meluvaikutukset ovat huomattavat. Myös Isomäen virkistysalueelle ulottuvia meluvaikutuksia tulee arvioida tarkemmin.

2. Kaavaselostuksen mukaan aluevarauksessa on huomioitu kansallinen kaupunkipuisto sekä läheiset luontoarvot. Satakuntaliitto huomauttaa, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Liinaharjan lammet, joiden ympäristö on osoitettu asemakaavassa puistoksi merkinnällä VP (Tiiliruukki 33, Liinaharja 26, vahvistettu v. 1986). Kyseisestä puistoalueesta ei ole mainintaa lausunnolla olevan asemakaavan selostuksessa. Alue on luonnoltaan monimuotoinen ja aktiivisessa virkistyskäytössä. Puistoalue tulee ottaa kaavan jatkosuunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa huomioon.

3. Vaikutusten arvioinnissa on syytä tarkastella Tiiliruukin eritasoliittymän ja valtatie 2 Porin kohdan hankkeiden liikenteelliset vaikutukset toisiinsa ja lähiympäristöön. Suunnittelussa tulisi huomioida myös yhteisvaikutukset valtatie 11 suunnitellun jatko-osuuden eritasoliittymän kanssa.

4. Asemakaavan yleisten määräysten mukaan virkistysalueen maastotöissä on noudatettava Porin kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Tämän voisi liittää suoraan Lähivirkistysalueen (VL) kaavamääräykseen.

5. Lähdemateriaaleihin olisi hyvä lisätä valmisteilla oleva Porin kaupungin tie- ja katuverkkoselvitys, jonka yhteydessä on tehty ja tehdään erilaisia liikenteellisiä selvityksiä.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa.

Kaavan laatijan vastine

1. Kaavaehdotuksen ratkaisu on tarkennettu perustumaan aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4.

Tarkkojen melusuojaustarpeiden ja tiukkojen melumääräysten osoittaminen asemakaavassa on jatkossa laadittavan tiesuunnitelman kannalta ongelmallista, koska tiesuunnitelmaa ei voida hyväksyä vastoin asemakaavaa. Näin ollen täydentävien melumallinnusten laatimista tässä kohtaa suunnittelua ei nähdä tarkoituksenmukaiseksi. Aluevaraussuunnitelman yhteydessä on tehty melumallinnus ja esitetty melusuojaustarpeet, joiden tilavaraukset asemakaavaehdotuksen ratkaisussa on huomioitu. Lisäksi kaavaehdotuksessa on sallittu melusuojausrakenteiden ja vallien toteutus suojaviheralueille, jotka sijaitsevat Liinaharjan puoleiselle, yleisen tien länsipuolelle. Nämä kaavamääräykset katsotaan riittäväksi turvaamaan jatkosuunnittelun mukaisen melusuojausten toteutuksen.

Aluevaraussuunnitelmassa on esitetty, että nykyiset valtatie suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet joudutaan purkamaan suunnittelualueen kohdalla. Uudet yhteydet rakennetaan valtatie itäpuolelle. Vaihtoehdossa 4, johon kaavaehdotuksen ratkaisu perustuu, kevyen liikenteen väylä rakennetaan välikäiställisenä Alaruukintien yhteyteen. Aluevaraussuunnitelmassa on esitetty melusuojaustarpeita myös uutta kevyen liikenteen väylää vasten ja niiden tilavaraukset on huomioitu kaavaehdotuksen yleisen tien rajauksessa.

Aluevaraussuunnitelman yhteydessä tehdyn melumallinnuksen mukaan eritasoliittymällä ei ole esitetyt melusuojaustarpeet huomioiden merkittävää vaikutusta Isomäen virkistysalueeseen suhteessa nykytilaan melumallinnukseen. Meluvaikutuksia syntyy lähinnä aivan tien varressa, jossa virkistysalueen melutaso 55 dBA ylittyy nykyisinkin. Tarkemmat melusuojaustarpeet virkistysalueita koskien määritetään tiesuunnittelun yhteydessä.

2. Kaava-aineistoa on täydennetty lausunnon mukaisesti. Tarkemmat melusuojaustarpeet Liinaharjan suuntaan määritetään tiesuunnittelun yhteydessä.

3. Vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnon mukaisesti.
4. Virkistysalue alueen itäreunasta on jätetty pois asemakaavaehdotuksesta, sillä sinne ei kohdistu muutoksia. Kyseisen virkistysalueen käyttöä ja hoitoa ei nähdä tarpeelliseksi ohjata asemakaavalla. Metsäalueen virkistyskäyttöä ohjaa alueen voimassa oleva yleiskaava sekä metsänhoitosuunnitelmat.
5. Tie- ja katuverkkoselvitys on lisätty kaavan lähdemateriaaleihin.

1.2 Varsinais-Suomen ELY

Lausunnon pääkohdat:

Liikenne

Tiiliruukin eritasoliittymän eri toteutusvaihtoehtoista on laadittu alustavat suunnitelmat, joista kaksi parhaaksi arvioitua vaihtoehtoa on valittu asemakaavatyön pohjaksi. Kahden eri vaihtoehdon mukana pitäminen asemakaavan laadinnassa on haasteellista, mutta voi tässä vaiheessa olla perusteltua johtuen eri vaihtoehtojen mahdollisista suurista rakennuskustannuseroista, jotka voivat aiheutua mm. silloista, maaperän heikosta kantavuudesta ja pohjavesiolosuhteista (kaukolorakenne). Todennäköisesti asemakaavaa joudutaan muuttamaan joiltakin osin vielä tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Tarkkojen melusuojaustarpeiden ja tiukkojen melumääräysten osoittaminen asemakaavassa on jatkossa laadittavan tiesuunnitelman kannalta ongelmallista, koska tiesuunnitelmaa ei voida hyväksyä vastoin asemakaavaa. Myös kaikki VP- ja VL-alueet tulisi rakentamisen yhteydessä suojata yli 55 dBA melulta, mikä voi osoittautua vaikeaksi ja kalliiksi.

Aivan kaikkia aluevaraussuunnitelmassa esitettyjä tilatarpeita ei ole sisällytetty asemakaavoitettavaan alueeseen. Kaava-alueen eteläpäässä jotkin tie- ja kevyen liikenteenjärjestelyt jäävät osin asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Nämä tilatarpeet voivat tulla aikanaan yllätyksenä maanomistajille.

Mm. melusuojaukset, pohjaolosuhteet sekä kuivatusjärjestelyt voivat tarkemmissa suunnittelu- ja toteutusvaiheissa aiheuttaa LT-alueiden laajennustarpeita.

Kaavaehdotusvaiheessa tulee vielä tarkentaa arviota suunnitellun maankäytön, lähinnä kaupallisten palveluiden, liikenteellisistä vaikutuksista. Tärkeää on arvioida vaikutuksia tieverkkoon ja sen liitty-miin kohdistuvien vaikutusten lisäksi mm. oletuksella, ettei valtatie eritasoliittymää ole vielä toteutettu.

Kauppa

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle sijoittuu KM-korttelialuetta, jossa kokonaiskerrosalan määrä on noin 12 000 krs-m². Yleiskaavassa ei ole käsitelty yleiskaavan PK-alueelle sijoittuvan kaupan määrää, joten perustelut pitää esittää asemakaavan yhteydessä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueelle sijoittuvan kerrosalan laatua ja määrää koskevia asemakaavamääräyksiä sekä mitoituksen perusteita ja vaikutusten arvioita on tarpeen vielä täsmentää. Maakuntakaavan suunnittelumääräykset on syytä huomioida mm. seudullisen kaupan yksikön alarajan osalta. Myös Tiiliruukin alueella jo olevan liiketilan määrä tulee tarkastella ja ottaa huomioon. Hulevesien johtamis- ja käsittelymääräyksiä on tarpeen antaa myös kaupan korttelialueiden osalta.

Maisema, virkistys ja reitistöt

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavan toteuttamisella on merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan ja kaupunkikuvaan. ELY-keskus katsoo, että näitä vaikutuksia ja niiden lieventämismahdollisuuksia tulee jatkosuunnittelussa havainnollistaa ja antaa tarvittavia asemakaavamääräyksiä. Myös virkistysyhteyksiä ja kevyen liikenteen reitistöjä ja niiden jatkuvuutta on tarpeen havainnollistaa. Virkistysalueiden toteutuvia melutasoja ja alueiden käyttömahdollisuuksia tulee arvioida ja tarvittaessa varata osa virkistysalueista suojaviheralueiksi.

Luonnonsuojelu

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksen valtatie itäpuolella sijaitsevan lähivirkistysalueen (VL) eteläosa tulee varata luonnonsuojelualueeksi SL, joka on tarkoitettu perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi (alue liito-oravan ydinaluetta ja luontotyyppiltään lehtomaista kangasta ja saniaiskorpea). Kaavan liito-oravan elinpiiriä koskevan merkinnän (sl-1) erottuvuus on heikko ja merkinnän muuttamista selvemmin erottuvaksi tulee harkita. Yleismääräyksissä lähivirkistysalueiden (VL) hoitoon tulee kirjata määräys, jonka mukaan niitä tulee hoitaa jatkuvapeitteisen kasvatuksen menetelmällä niin, että järeät haavat jätetään ja haapajatkumo turvataan, jolloin määräys turvaa myös liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja kulkuyhteydet. Vaikutukset Vähämäen lounaisosan ja Isomäen länsiosan alueen liito-oraviin tulee arvioida tarkemmin.

Tarvittaessa luonnonsuojeluun liittyvistä kysymyksistä voidaan pitää työneuvottelu.

Kaavan laatijan vastine

Liikenne

Kaavaehdotus perustuu aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4.

Kaavaehdotuksessa yleisen tien viereiset viheralueet on muutettu suojaviheralueiksi, joiden alueille sallitaan myös melua suojaavien rakenteiden ja vallien toteutus. Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty tarkkoja desibelikohtaisia melumääräyksiä, vaan toteutus tarkentuu tiesuunnittelun yhteydessä.

Aluevaraussuunnitelmassa esitetyt tilatarpeet kaava-alueen eteläpäässä, jotka jäävät asemakaava-alueen ulkopuolelle, koskevat lähinnä kevyen liikenteen järjestelyjä. Koska eritasoliittymän toteuttamisen aikataulusta ei ole vielä varmuutta ja suunnitelmat tähtäävät tulevaisuuteen sekä asemakaavaan voi syntyä vielä muutostarpeita tiesuunnittelun yhteydessä, ei asemakaava-alueen laajentamiselle tältä osin nähdä tässä kohtaa tarvetta. Aluevaraussuunnitelma on ollut nähtävillä yhdessä kaava-aineiston kanssa ja kaavasta on tiedotettu alueen asukkaita sekä toimijoita.

Vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnon mukaisesti.

Kauppa

Mitoituksen perusteita ja vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnossa esitetyn mukaisesti.

Nykyiselle, valtatie länsipuolelle sijaitsevalle yritysalueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu liikera kennusten korttelialue, jonka rakennusoikeudesta saa toteuttaa 5000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön erikoistavaran kauppaa varten. Vuonna 2019 on Porin Mikkolan asemakaavahankkeiden yhteydessä laadittu kaupallisten kaupallinen selvitys, jossa on arvioitu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismitoituksen jakautumista. Selvityksessä on myös arvioitu nykyistä ja tavoitteellista palveluverkkoa. Selvityksessä arvioitiin Tiiliruukin alueen osuudeksi 10 % eli 8000 k-m² uutta liiketilaa. Kaavaehdotuksessa esitetty määräys on tältä osin linjassa selvityksen arvion kanssa. Kyseinen kaavamääräys KM-3 on Porin kaupungissa yleisesti käytössä ja soveltunut jo toteutuneisiin kohteisiin. Korttelin määräystä ei ole tarkoituksenmukaista määritellä tässä kohtaa tarkemmin, kun hanketta ei ole tiedossa.

Hulevesimääräyksiä on tarkennettu lausunnon mukaisesti.

Maisema, virkistys ja reitistöt

Maisemavaikutusten osalta on kaavaehdotuksessa lievennetty maisemavaikutuksia valitsemalla liittymävaihtoehto 4 kaavaratkaisun pohjaksi. Vaihtoehdon maisemavaikutukset ovat vaihtoehtoa 3 huomattavasti lievemmat.

Kaavaehdotuksessa on annettu määräyksiä kaupunkikuvaa koskien melusuojausten maisemoinnista.

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty maisemavaikutuksia koskien sekä lisätty havainnekuvia asemakaavaratkaisusta.

Selostukseen on täydennetty kartta alueen nykyisistä ja suunnitelluista kevyen liikenteen yhteyksistä.

Kaavaehdotuksessa yleisen tien viereiset viheralueet on muutettu suojaviheralueiksi, joiden alueille sallitaan myös melua suojaavien rakenteiden ja vallien toteutus.

Aluevaraussuunnitelman yhteydessä tehdyn melumallinnuksen mukaan eritasoliittymällä ei ole esitetyt melunsuojaustarpeet huomioiden merkittävää vaikutusta Isomäen virkistysalueeseen suhteessa nykytilan melumallinnukseen. Meluvaikutuksia syntyy lähinnä aivan tien varressa, jossa virkistysalueen melutaso 55 dBA ylittyy nykyisinkin. Tarkemmat melunsuojaustarpeet virkistysalueita koskien määritetään tiesuunnittelun yhteydessä.

Luonnonsuojelu

Virkistysalueet alueen itäreunasta on jätetty pois asemakaavaehdotuksesta, sillä sinne ei kohdistu muutoksia. Kyseisen virkistysalueen käyttöä ja hoitoa ei nähdä tarpeelliseksi ohjata asemakaavalla. Metsäalueen virkistyskäyttöä ohjaa alueen voimassa oleva yleiskaava sekä metsänhoitosuunnitelmat.

Sl-1 merkintää on muutettu kaavaehdotukseen visuaalisesti erottuvammaksi.

Vaikutuksia liito-oraviin on täydennetty selostukseen lausunnon mukaisesti.

2 MIELIPITEET

Tässä raportissa mielipiteet on esitetty vastaavina kuin ne on annettu eli niiden kirjoitusasua ei ole korjattu tai referoitu lukuun ottamatta nimi, osoite- ja muita tunnistettavuuteen liittyviä tietoja.

2.1 Neste Markkinointi Oy

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. mahdollistaa valtatie 8 Tiiliruukin aluetta koskevan aluevaraussuunnitelman mukainen tieverkon kehittämishanke.

Nesteen operoinnissa oleva raskaan liikenteen jakeluasema sijoittuu Valtatien 8 ja Alaruukintien risteykseen. Yhtiömme tarkoituksena on harjoittaa nykypaikalla ammattiliikenteelle tarkoitettua polttonesteiden jakelua pitkälle tulevaisuuteen.

Asema on sijainnut nykypaikallaan vuosikymmeniä ja se on vakituinen tankkauspaikka monelle ammattiautoilijalle. Ajo tontille tapahtuu Alaruukintieltä nykyisen ajoliittymän kautta.

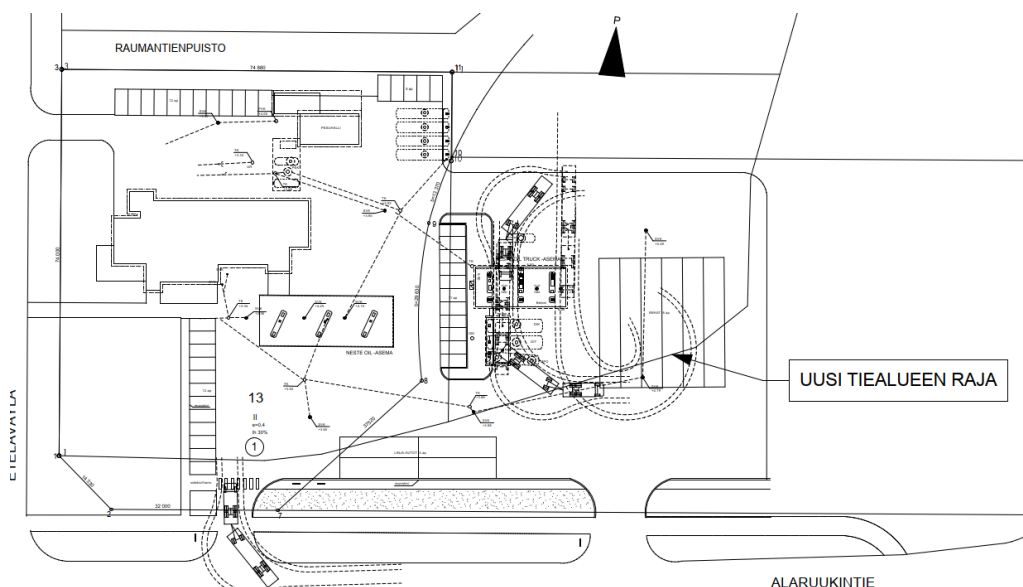
Nykyisessä vahvistetussa asemakaavassa jakeluasema on sijoittunut liikennealueelle. Esitämme, että nähtävillä olevassa asemakaavaluonnoksessa polttonesteiden jakeluasema- merkintä (pj) huomioidaan myös alueella, missä sijaitsee Nesteen raskaan liikenteen jakeluasema.

Asemakaavan luonnoksessa on päädytty esittämään kahta eri valtatie 8 risteystoteutus vaihtoehtoa (vaihtoehdot 3 ja 4).

Raskaan liikenteen polttonesteiden jakelun ja sen liikennöinnin kannalta vaihtoehto 4 on ratkaisuna parempi edellyttäen, että Alaruukintien tasaus pysyy ennallaan. Nykyinen ajoliittymä säilyisi paikallaan esitetystä vaihtoehdosta 4. Vaihtoehdossa 3 ajoyhteys raskaan liikenteen jakeluasemalle heikentyisi merkittävästi Alaruukintien ajoyhteyden poistuessa, millä olisi vaikutusta jakeluaseman jatkuvuuteen.

Pyydämme asemakaavan valmistelussa huomioimaan myös, että tiealueiden rajoja määritettäessä otetaan huomioon polttonesteiden jakeluun kuuluvien teknisten laitteiden, säiliöiden ja rakennelmien sijainnit sekä logistiikan ja ajoneuvoliikenteen tilatarpeet, jotta jakeluaseman piha-alue voidaan rajata tiealueen ulkopuolelle. Edellä kuvatuilla järjestelyillä polttonesteiden jakeluasema voi säilyä nykypaikallaan ja liikennöinti tontilla voi toimia kuten nykyisin, kts. liite 1.

Pyydämme, että kaupunki ottaa huomioon mielipiteemme asemakaavan valmistelussa. Pyydämme myös mahdollisuutta tavata, jatkaa keskustelua ja tutkia yhdessä mahdollisuuksia kuinka kaikkien osapuolten näkemykset saataisiin huomioitua.



Kaavan laatijan vastine

Kaavaehdotuksen polttonesteiden jakeluasema- merkintää on laajennettu mielipiteen mukaisesti.

Kaavaehdotuksen ratkaisu on tarkennettu perustumaan aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Ratkaisun myötä tiealueen ja katualueen raja on kaventunut luonnosvaiheesta ja LH-korttelin liittymät Alaruukintieltä säilyvät nykyisen mukaisesti.

2.2 Pori Energia Oy

Alueelle rakennettaviin kiinteistöihin on saatavilla kaukolämpö.

Pori Energian energiapalveluyksiköllä ei ole muuta huomauttamista otsikossa mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavan laatijan vastine

Merkitään tiedoksi.

2.3 Huolto E Autio Oy

Huoltoasemayrittäjän näkökulmasta toivoisin, että huomioisitte Neste huoltoaseman liittymät niin, että asemalle olisi helppo poiketa(ei mistään takapihalta, eikä vaikeita kiertoja), asema näkyisi isolle tielle myös ja yksi huolenaihe on remontinaikainen liikenteen ohjaus, että aseman ohi kulkisi liikenne myös silloin että liiketoiminta pysyisi myös remontin ajan terveenä

Kaavan laatijan vastine

Kaavaehdotuksen ratkaisu on tarkennettu perustumaan aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Kaavaehdotuksen ratkaisu mahdollistaa liittymien säilymisen Alaruukintieltä nykyisen mukaisesti. Työn aikaisia liikennejärjestelyitä ei ohjata asemakaavalla. Rakentamisen aikaisia haittoja on arvioitu kaavaselostuksessa asemakaavan vaikutusten arvioinnissa.

2.4 Osallinen 1

Ottaisin kantaa hankeeseen, jossa asemakaavan tunnus on: 609 1726 ja asemakaavan diaari PRIDno-2019-1336 (Alla tarkempaa tietoa).

Otan kantaa kolmen kiinteistön puolesta, jotka sijaitsevat kaikki Eteläväylällä. Kaikki nämä yhtiöt toivovat meluvallia tontin ja uudistettavan tien väliin.

Kaavan laatijan vastine

Kaavaehdotuksessa yleisen tien ja Eteläväylän välinen alue on osoitettu suojaviheralueiksi, jolle sallitaan melua suojaavien rakenteiden ja vallien toteutus.

Kaavaehdotukseen tehdyillä ratkaisuilla mahdollistetaan se, että nykyistä meluvallia on mahdollista säilyttää alueella sekä tarvittaessa toteuttaa uutta valliratkaisua. Kaavaehdotuksessa osoitettu suojaviheralue on laajempi kuin kaavaluonnoksessa esitetty puistoalue, jolloin tien ja nykyisen asutuksen väliin jää myös laajempi puustoinen alue.

Nykyisen meluvallin säilymisedellytyksiä on tarkasteltu valitun liittymäratkaisun pohjalta. Alaruukintien suuntaisesti rakennettuja valleja voidaan muokata kaava-alueen mukaisesti ja vallien nykyinen korkeustaso voitaisiin saada pidettyä nykyisellään. Vallien meluntorjuntaominaisuudet kuitenkin heikentyvät nykyisestä, kun vallien väliin tulee rako. Näin ollen suositeltavaa on, että valleja täydennetään meluaidoilla tai -kaiteilla. Lopullinen meluntorjuntaratkaisu tarkentuu, kun seuraavassa suunnitteluvaiheessa tehdään melumallinnuksia alueelle.

Valtatien suuntaisesti pystytään rakentamaan meluvalli vain noin 2 m korkeaksi nykyisestä maanpinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että vallin tasaus jää tulevan valtatie-rampin kanssa samalle tasolle. Tällä

vallilla ei ole riittävää melua vaimentavaa ominaisuutta, jos sen päälle ei laiteta kaidetta tai aitaa. Valli voidaan kuitenkin toteuttaa maisemallisen rakenteen vuoksi ja mahdollinen hybridiratkaisu (valli + melukaide) on mahdollinen.

2.5 Osallinen 2

Mielipide asemakaavan muutos, luonnosvaihe

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. mahdollistaa valtatie 8 Tiiliruukin aluetta koskevan aluevaraussuunnitelman mukainen tieverkon kehittämishanke.

Asemakaavan muutoksen luonnos koskee kyseisen tilan aluetta merkittävästi. Tilan olemassa oleva alue Neste raskaan liikenteen polttonesteiden jakeluasema ja liittymä Alaruukintieltä on säilytettävä yhtenäisenä ja toimivana raskasliikennettä varten sekä kuolinpesän omistuksessa.

Risteys aluetta siirretään Porin metsän suuntaan, jos on tarve jotta liittymä Alaruukintieltä tilan alueelle toimii. Kevyen liikenteen väyliä ei sijoiteta tilan alueelle. Linja-auto parkkia ei sijoiteta tilan alueelle.

Valtatien 8 tien korkeutta ei nosteta tai vain mahdollisimman vähän. Viereisellä alueella on kiinteää asutusta, melu haitta on vähäisempi ja matala rakenne on parempi maisemallisesti.

Selvitetään vaihtoehto valtatie 8 ja Alaruukintie risteuksen liikenneympyrä. Alueella on 60 nopeus ja Rauman suuntaan Liikasten mäen jälkeen nopeus 80/100. Liikenneympyrän melu haitta on vähäisempi ja matala rakenne maisemallisesti parempi. Liikenneympyrä on oletettavasti halvin ja nopein vaihtoehto toteuttaa.

Lisää asiasta katso Liite 1

Pyydämme, että kaupunki ottaa huomioon mielipiteemme asemakaavan valmistelussa. Pyydämme myös mahdollisuutta tavata, jatkaa keskustelua ja tutkia yhdessä mahdollisuuksia kuinka kaikkien osapuolten näkemykset saataisiin huomioitua

Liite 1:

Suunniteltu kaavamuuotos (Ve3) Ympyräliittymä aiheuttaa vuokralaisemme Neste Truck raskasliikenne polttoaine jakelu aseman toiminta vaikeutuu tai estyy kokonaan.

Kaavamuuotos toteutuessaan aiheuttaa kiinteistöveron maksu ongelman tontin nykyiselle omistajalle ollessaan ainut tulolähde.

Tontti kokonaisuus on ollut aktiivisessa myynissä v.2015. Myynnin edistämiseksi on keskusteltu myös Porin kaupungin kanssa.

Pyydämme tarkistamaan (Ve3) Ympyrä liittymän ja (Ve4) Alikulku liittymän asemakaava muutosta seuraavasti.

Ns. Kiinan muuri ei ole alueelle hyödyksi, mallia voisi ottaa vt2, miten onnistuu maisemointi , kun ei mäkiä tai ole riittävää etäisyyttä. Puusto lisäsi näkymättömyyttä.

Neste Truck raskaspolttoaine jakeluasemalle liittymä säilyy Alaruukintiellä.

Neste Truck raskaspolttoaine jakeluasema alue säilytetään toimivana, maa- aluetta, rakennuksia ja rakenteita ei muuteta mm. jakeluautomaatit ja polttoainesäiliöt.

Mielipiteemme alueen tulevaisuudesta

Liikekiinteistö ja jakelua- asema alueella tulee säilyttää nykyisellään näin taataan tulevaisuuden kehitysmahdollisuudet, alueella ei ole muutostarvetta.

Liikenneympyrä tasoristeys alueelle on halvin ja riittävä. Liian suorat tiet aiheuttavat liikennenopeuksien kasvun. Nopeuksien kasvu aiheuttaa vain ohiajajien asiakkaiden lisääntymisen.

Ehdotamme kaavoittajalle seuraavia muutoksia

Esitettyjä Liityntä-/ liikennepysäköintiä ei toteuteta suunnitelman muotoisena alueella.

vt8 liittymät (Ve3) (Ve4) siirretään suuntaan Porin kaupunki metsän puolelle sekä Rauman suuntaan niin paljon että alueesta poistuu vähemmän. Tavoite Neste Truck asemalle liittymä Alaruukintielle.

(Ve4) Alikulku ja tontin kohdalla Alaruukintie 4 kaistaiseksi tai ohituskaistalla.

(Ve3) Kevyenliikenteen väylä pois Alaruukintieltä tontin kohdalta.

Neste Truck polttoaine jakeluasemalle raskasliikenne ajoneuvokaista hyödyntäen Alaruukintien eteläpuolista maakaistaa ja meluvalli muutettaisiin siltä kohtaa meluaidaksi, niin siihen mahtuisi leveämpi tie.

Muuta pohdintaa

(Ve4) Vt8 alikulussa tienpinta alatasoa alennetaan, Alaruukintie tienpinta 5m.

(Ve3) vt8 alikulussa tienpinta alatasoa alennetaan, Alaruukintie tienpinta 5m.

Liityntäpysäköinti rakennetaan esim. Porin metsän puolelle.

Nykyään liikekiinteistöllä on asiakkailleen pysäköintitilaa ja tätä voivat hyödyntää myös liikennepysäköinti tilaa tarvitsevat. Alueella on LIDL ja PRISMA, joista PRISMA sijaitsee vt8 varrella.

Asemakaava muutos alueelle kuuluvat muut liikenne järjestelyt

Isometsän alikulun länsipuolella on aluetta myös liityntäpysäköinnille. Alikulku ja pysäkit on uudistettu v. 2015. Pysäkit tulee näin ollen jäädä toimintaan.

Huomioita suunnittelu aineistossa

Raskaanliikenteen polttoainejakelua asemasta Neste Truck-asemasta ei mainintaa löydy julkaistusta esiselvitysaineistosta

Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä

Neste Truck polttoainejakeluasema tontista ei lunasteta osia ennen rakennustöiden todellista aloitusta. Yrittäjän toiminta esteetön mahdollisimman pitkään.

Kiinteistövero ei tule korottaa alueella.

Maanvaihto

Jos D-asema aluetta ei voida säilyttää nykyisen yrittäjän vaatimusten mukaisesti vaihtoehtona olisi Porin kaupunki luovuttaa vastaavan kokoisen tontin, jonne D-asema voidaan rakentaa. Tässä on myös huomioitava yrittäjän vaatimukset. Tontin omistajaksi tulee kyseisen kiinteistön omistaja.

Kaavan laatijan vastine

Kaavaehdotuksen ratkaisu on tarkennettu perustumaan aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Kaavaehdotuksen ratkaisu mahdollistaa polttoaineiden jakeluaseman toimintaedellytysten säilymisen sekä liittymien säilymisen Alaruukintieltä nykyisen mukaisesti. Ratkaisun myötä tiealueen ja katualueen raja on kaventunut luonnosvaiheesta. Kyseisen tilan osalta on liikerakennusten korttelialuetta laajennettu suhteessa ajantasakaavaan ja myös tiealue on osoitettu tilan eteläosan osalta paljon ajantasakaavaa pienempänä. Polttoaineiden jakeluasema on osoitettu käyttötarkoitustaan vastaavalla merkinnällä. Valitun liittymävaihtoehdon 4 maisemavaikutukset ovat tarkastelluista vaihtoehdoista pienemmät.

Maanomistajan kanssa on käyty keskusteluja, joiden pohjalta on maanomistajan intressit pyritty huomioimaan kaavaehdotuksessa. Kiinteistöjen toimintaedellytykset ja kehittämismahdollisuudet on huomioitu kaavaehdotuksen ratkaisussa. Kiinteistöä koskevia sopimusasioita tai maanvaihtoa ei ratkaista asemakaavalla.

2.6 Osallinen 3 (alueen 8 asukasta)

Kiitämme että olette ottaneet huomioon valituksemme. Huomioimme että vastauksessanne on otettu pääasiassa huomioon vain meluhaitta. Maavalli kasvustoineen toimii melun lisäksi myös tehokkaana saaste-, pöly- sekä näköesteenä. Tätä ette ole ottaneet huomioon ollenkaan. Lisäksi ei ole huomioitu terveyteen liittyviä haittoja eikä tonttien ja kiinteistöjen arvon laskua.

Vaatimus

Huomioiden alueen nykyiset asukkaat sekä heidän terveytensä ja asumisviihtyvyytensä vaadimme edelleen ehdottomasti että valtatie 8:n ja Neste Porinportin vieressä olevaa maavallia ei poisteta vaan jopa sen korottaminen olisi suotavaa.

Perustelut

Asuinalueen tontit (Raumantienpuistikko) ja valtatie 8:n erottaa tällä hetkellä maavalli joka suojaa asuinrakennuksia tehokkaasti toimimalla pienhiukkas-, ääni- ja näköesteinä valtatielle. Valliin kasvanut puusto ja muu kasvillisuus tehostavat vielä tätä merkittävästi. Tilalle on suunniteltu meluaita, joka ei vastaa tehokkuudeltaan maavallia. Vallin poistuessa tonttien takaosat jäisivät suojatta ja samalla näkyvyys tielle kasvaisi. Esim. Rekkaliikenne tulisi näkymään suunnitellun meluidan yli ja myös saaste- ja meluhaitta kasvavat liikenteen kasvun myötä merkittävästi. Uskomme että tämä muutos laskee myös tonttien arvoa huomattavasti. Nyt on ollut tilaa kasvattaa puita lisäksi, mutta suojaksi asti niitä ei ole. Näistä tonteista kahdessa valli on ainoa suoja koska puustoa ei ole.

Nykyinen tai vielä korkeampi valli on jätettävä myös terveydellisistä syistä. Asuminen lähellä vilkasliikenteistä tietä lisää nykytutkimusten mukaan riskiä sairastua, esimerkkinä seuraavat:

- sepelvaltimotauti
- sydäninfarkti
- hengityselinoireet
- astma
- hieman lyhentynyt elinikä
- diabetes
- nivelreuma
- pakokaasujen ja dementian välillä on suora yhteys. Vilkasliikenteisillä kaduilla asuvilla ihmisillä on tutkimuksessa todettu suurempi riski sairastua Alzheimerin tautiin ja vaskulaariseen dementiaan kuin harvaliikenteisillä kaduilla asuvilla.

Liikennemelun ja saasteiden merkitys:

- kohonnut sydäninfarktiriski
- ennenaikaisen kuoleman riski
- neuropsykologiset vauriot

Erilaiset kognitiiviset testit ovat osoittaneet, että korkeilla saastealueilla elävät ihmiset suoriutuvat muita heikommin erilaisissa oppimista mittaavissa testeissä.

Kaavan laatijan vastine

Kaavaehdotuksen ratkaisu on tarkennettu perustumaan aluevaraussuunnitelman vaihtoehtoon 4. Lisäksi yleisen tien alueen (LT) rajaa on siirretty Alaruukintien risteysalueen ja sen ympäristön kohdalla 10 metriä itään. Tialueen länsireuna vastaa ehdotuksessa Raumantienpuiston kohdalla pitkälti voimassa olevan asemakaavan mukaista puiston ja tiealueen välistä rajaa. Ratkaisun myötä tien ja asutuksen väliin jää luonnosvaiheessa esitettyä enemmän tilaa ja näin olleen esimerkiksi runsaammin puustoa.

Kaavaehdotuksessa yleisen tien ja Eteläväylän välinen alue on osoitettu suojaviheralueiksi, jolle sallitaan melua suojaavien rakenteiden ja vallien toteutus.

Kaavaehdotukseen tehdyillä ratkaisuilla mahdollistetaan se, että nykyistä meluvallia on mahdollista säilyttää alueella sekä tarvittaessa toteuttaa uutta valliratkaisua. Kaavaehdotuksessa osoitettu suojaviheralue on laajempi kuin kaavaluonnoksessa esitetty puistoalue, jolloin tien ja nykyisen asutuksen väliin jää myös laajempi puustoinen alue.

Nykyisen meluvallin säilymisedellytyksiä on tarkasteltu valitun liittymäratkaisun pohjalta. Alaruukintien suuntaisesti rakennettuja valleja voidaan muokata kaava-alueen mukaisesti ja vallien nykyinen korkeustaso voitaisiin saada pidettyä nykyisellään. Vallien meluntorjuntaominaisuudet kuitenkin heikentyvät nykyisestä, kun vallien väliin tulee rako. Näin ollen suositeltavaa on, että valleja täydennetään meluaidoilla tai -kaiteilla. Lopullinen meluntorjuntaratkaisu tarkentuu, kun seuraavassa suunnitteluvaiheessa tehdään melumallinnuksia alueelle.

Valtatien suuntaisesti pystytään rakentamaan meluvalli vain noin 2 m korkeaksi nykyisestä maanpinnasta. Tämä tarkoittaa sitä, että vallin tasaus jää tulevan valtatie-rampin kanssa samalle tasolle. Tällä vallilla ei ole riittävää melua vaimentavaa ominaisuutta, jos sen päälle ei laiteta kaidetta tai aitaa. Valli voidaan kuitenkin toteuttaa maisemallisen rakenteen vuoksi ja mahdollinen hybridiratkaisu (valli + melukaide) on mahdollinen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 609 Pori Täyttämispvm 16.03.2023
Kaavan nimi Isomäen (32.), Tiiliruukin (33.) ja Liikastenmäen (27.) asemakaava ja asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 11.03.2020
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 609 1726
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 27,8379 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 19,3184
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 8,5195

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	27,8379	100,0	20128	0,07	19,3184	6538
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7433	13,4	14972	0,40	0,3457	1382
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-3,1830	
R yhteensä						
L yhteensä	18,0148	64,7	1500	0,01	16,0759	1500
E yhteensä	6,0798	21,8	3656	0,06	6,0798	3656
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				

Alamerkinnt

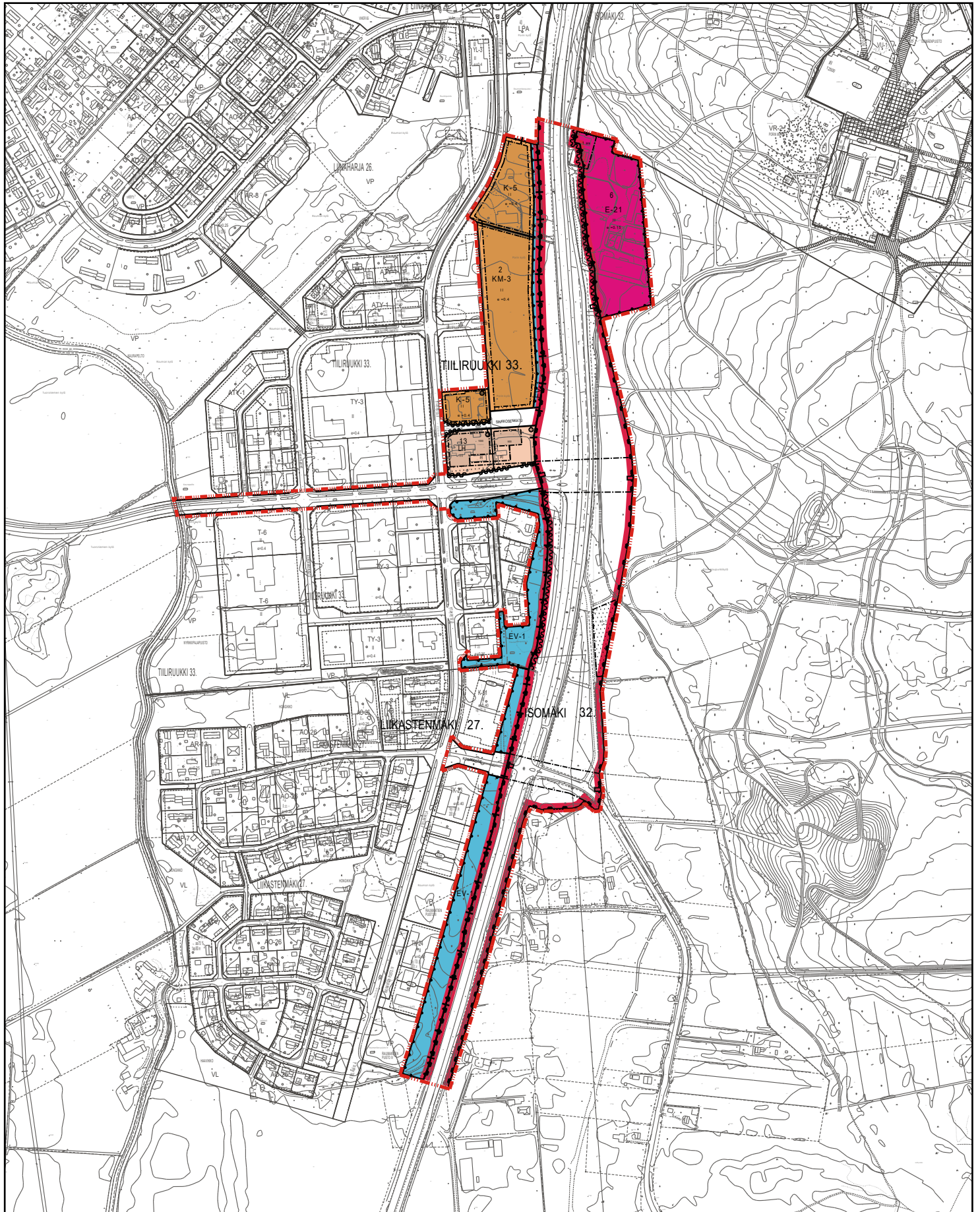
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,8379	100,0	20128	0,07	19,3184	6538
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7433	13,4	14972	0,40	0,3457	1382
K	1,4211	38,0	5684	0,40	-1,9765	-7906
KM	2,3222	62,0	9288	0,40	2,3222	9288
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-3,1830	
VP	0,0000				-3,1830	
R yhteensä						
L yhteensä	18,0148	64,7	1500	0,01	16,0759	1500
Kadut	2,3417	13,0			0,4028	
LT	14,7219	81,7			14,7219	
LH	0,9512	5,3	1500	0,16	0,9512	1500
E yhteensä	6,0798	21,8	3656	0,06	6,0798	3656
E	2,4373	40,1	3656	0,15	2,4373	3656
EV	3,6425	59,9			3,6425	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PORIN KAUPUNKI

Isomäen 32., Tiiliruukin 33. ja Liikastenmäen 27. asemakaava ja asemakaavan muutos EHDOTUS

15.3.2023

Pienennös



PORIN KAUPUNKI

Isomäen 32., Tiiliruukin 33. ja Liikastenmäen 27. asemakaava ja asemakaavan muutos EHDOTUS

15.3.2023

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KM-3

Liikerakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 5000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikön erikoistavaran kauppaa varten. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöön soveltuvia työtiloja sekä pääkäyttötarkoitusta tukevia toimisto-, varasto-, teknisiä- ja muita aputiloja.

K-5

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saadaan rakentaa enintään 7 m korkuisia rakennuksia. Tontille on varattava yksi autopaikka kutakin alkavaa 70 kerrosalaneliometriä kohden sekä istutettava vähintään yksi puu kutakin sataa tonttinelionometriä kohden. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajoista.



Yleisen tien alue.

LH

Huoltoaseman korttelialue.

E-21

Erityistoimintojen korttelialue eläinharrastukseen liittyvää kasvatus-, harjoitus- ja kilpailutoimintaa ja vaikutuksiltaan niihin verrattavaa harrastustoimintaa varten. Korttelialueella voidaan harjoittaa toimintaan liittyvää pienimuotoista liiketoimintaa. Rakennusten etäisyyden tontin rajoista tulee olla vähintään 4m.

Tontille on varattava yksi autopaikka kutakin alkavaa tontin pinta-alan 500 m² kohti. Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuntoja erillisen merkinnän osoittamalla tavalla.

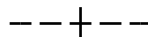
EV-1

Suojaviheralue.

Alueelle saa sijoittaa melulta suojaavia rakenteita ja valleja sekä hulevesien johtamiseen ja imeyttämiseen liittyviä toimintoja.



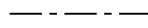
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



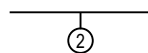
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

32

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

ISO

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

13

Korttelin numero.

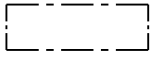
ALARUUKINT

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

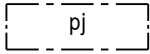
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

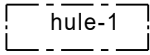
$e = 0.4$ Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



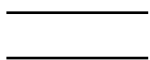
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



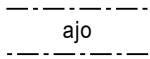
Hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten varattu alueen osa.



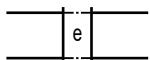
Istutettava alueen osa.



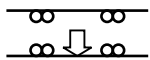
Katu.



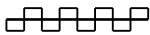
Ajoyhteys.



Eritasoristeys.



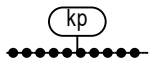
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



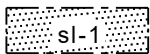
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.



Kansallinen kaupunkipuisto.



Liito-oravan elinpiiri.

Alueen osa, jolla tulee säilyttää ja hoitaa puustoa niin, että liito-orava pystyy käyttämään aluetta päivittäiseen liikkumiseen.

Tiealueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida liito-oravan elinympäristö ja puiden kaatamisen tarve alueella tulee minimoida.

YLEISMÄÄRÄYKSET

HULEVEDET

Eritasoliittymän suunnittelun yhteydessä tulee laatia selvitys liittymäalueen hulevesien johtamisesta ja käsittelystä.

Liikerakennusten ja huoltoaseman korttelialueilla kullekin tontille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma, joka tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Huoltoaseman korttelialueella kuivatus tulee varustaa öljynerotusjärjestelmällä.

MELU

Tarkemmat meluselvitykset tulee laatia ennen eritasoliittymän rakentamista. Melusteet on toteutettava viimeistään eritasoliittymän toteutuksen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava valtioneuvoston päätösten mukaisia melutasojen ohjearvoja.

Melusuojauksessa tulee ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Raumantienpuistoon ja asuinkiinteistöihin rajoittuvat melusteet on maisemoitava puiston/asuinalueen puolelta istutuksin.

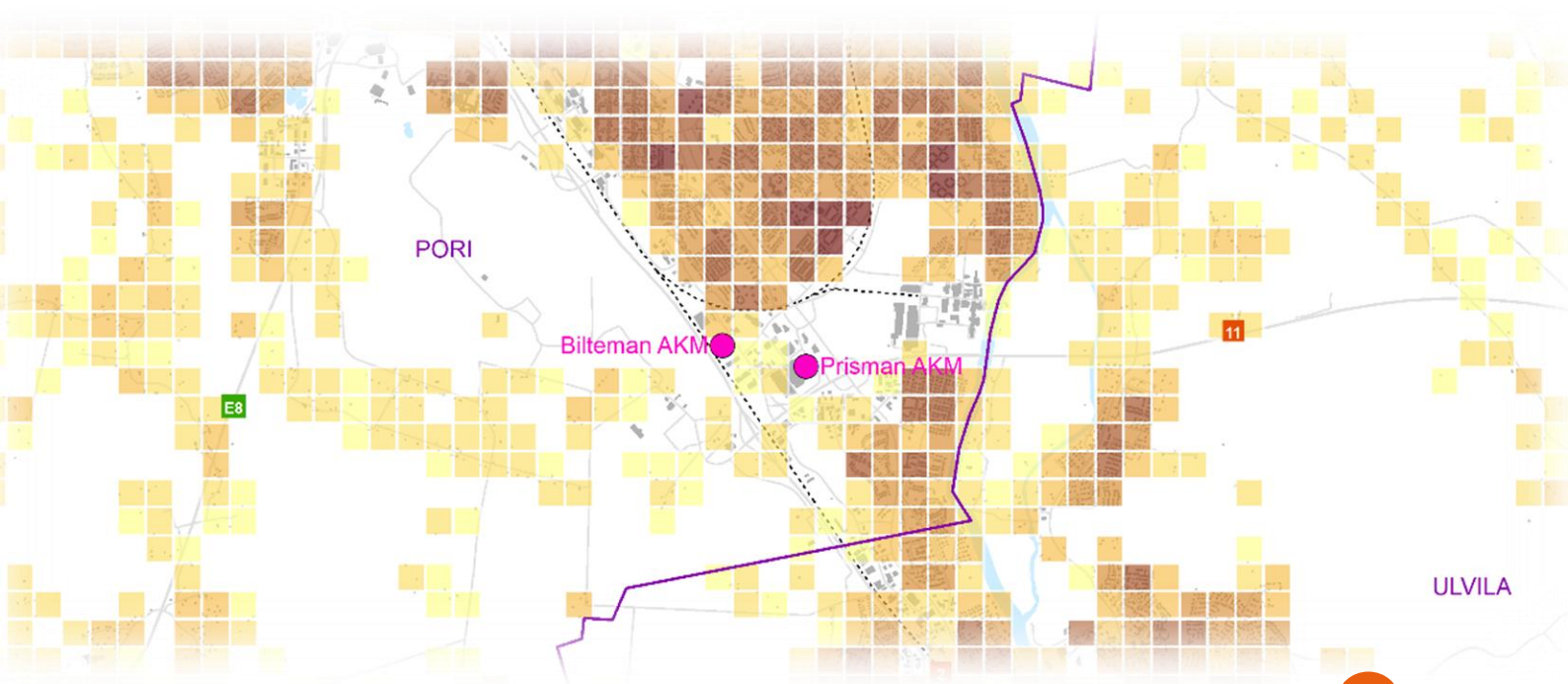
LIIKENNEALUE

Liikennealueeseen rajautuvilla alueilla on huomioitava alueen suunnittelussa ja toteutuksessa maantien suoja-alue. Maantien suoja-alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia, rakennelmia eikä mainoksia. Mahdollisten suoja-aitojen ja -vallien sijoittaminen alueelle on sallittu.

PORIN KAUPUNKI

Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys

Loppuraportti



29.3.2019

Sisällysluettelo

1	SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET	3
2	ASEMAKAAVAT, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE	3
2.1	Asemakaavojen kuvaus ja asemakaava-alueiden sijainti.....	3
2.2	Tarkastelualue	4
2.3	Suunnittelutilanne	4
3	NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT	9
3.1	Väestö ja asumisen sijoittuminen	9
3.2	Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen	11
3.3	Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät	12
3.3.1	Asiointien suuntautuminen ja kaupan kilpailutilanne.....	12
3.3.2	Vähittäiskaupan palveluverkko	15
3.3.3	Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä	18
3.3.4	Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä.....	19
4	KAUPAN TAVOITTEELLINEN PALVELUVERKKO PORISSA	20
5	ASEMAKAAVAMUUTOSTEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	23
5.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat	23
5.1.1	Bilteman asemakaavamuutos (609 1722).....	23
5.1.2	Prisman asemakaavamuutos (609 1717)	23
5.1.3	Asemakaavaluonnosten mitoitus suhteessa maakuntakaavan enimmäismitointukseen	24
5.2	Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen	24
5.2.1	Liiketilän mitoitus suhteessa liiketilän laskennalliseen lisätarpeeseen	24
5.2.2	Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset	26
5.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen	26
5.3.1	Asemakaava-alueiden sijainti suhteessa väestöön ja työpaikkoihin	26
5.3.2	Yhdyskuntarakenteen kehitys.....	28
5.3.3	Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys	29
5.3.4	Porin ja Ulvilan keskusta-alueiden kehitys.....	29
5.4	Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen.....	30
5.4.1	Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus	30
5.4.2	Alueiden saavutettavuus eri kulkumuodoilla	30
5.5	Muut vaikutukset.....	31
6	YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	33
7	LÄHTEET	35
8	LIITTEET	36

29.3.2019

Mikkolan kaavahankkeiden kaupallinen selvitys

1 SELVITYKSEN TAUSTA JA TAVOITTEET

Porin Mikkolan kaupunginosan alueella on vireillä kaksi asemakaavamuutosta, jotka mahdollistavat kaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisäyksen. Asemakaavamuutoksista käytetään jatkossa nimiä Bilteman asemakaavan muutos ja Prisman asemakaavan muutos.

Tämän selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavamuutosten kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä kuvataan asemakaavoissa osoitettavien kaupan alueiden sijainti, saavutettavuus ja asema Porin yhdyskuntarakenteessa ja osana kaupallista palveluverkkoa, arvioidaan tarkastelualueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen. Tarkastelualueena on Porin ja Ulvilan kaupunkien muodostama alue.

Vaikutusten arviointi on laadittu siten että se vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista selvitystarvetta. Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona on ollut Satakunnan vaihemaakuntakaavaa 2 varten laadittu "Kaupan palveluverkko-selvitys Satakunnassa" - selvitys (2016) ja sen päivitys (2017).

Selvitystyö on tehty Porin kaupungin toimeksiannosta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Porin kaupungin yhteyshenkilöinä ovat olleet kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen sekä asemakaava-arkkitehti Risto Reipas. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä selvityksen ovat laatineet Taina Ollikainen ja Mikko Keskinen.

2 ASEMAKAAVAT, TARKASTELUALUE JA SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Asemakaavojen kuvaus ja asemakaava-alueiden sijainti

Bilteman asemakaavan muutos (609 1722)

Porin kaupunki on yhdessä Bilteman edustajien kanssa selvittänyt sopivaa sijoittumispaikkaa Bilteman myymälätalille. Sijoituspaikaksi on valikoitunut yksityisessä omistuksessa olevan Porin kaupungin Mikkolan kaupunginosan tontin 609-46-1-15 noin 2,7 hehtaarin kokoinen osa. Kaava-alue rajautuu valtatie 2 ja pääradan sekä Mikkolantien väliselle alueelle, noin viisi kilometriä etelään Porin ydinkeskustasta. Kaava-alue on rakentamatonta, mutta alueen etelä- ja pohjoispuolella on olemassa olevia teollisuus- ja liikekiinteistöjä.

Asemakaavaluonnoksessa (18.12.2018) on osoitettu yksi liikera-kennusten korttelialue (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten. Kaavaluonnoksen mukainen tonttitehokkuus on **0.35**, jolloin tontille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä **9450 k-m²**.

Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (TTV8), jolla rakentamista saa sijoittaa enintään kahteen kerrokseen. Rakentamisen korkeutta on rajoitettu muun muassa valtatie 2 länsipuolella sijaitsevan lentokentän läheisyyden vuoksi.

Kuva 1: Bilteman kaavamuutosalue (Porin kaupunki: asemakaavan muutos, luonnosvaihe 18.12.2018).



29.3.2019

Prisman asemakaavan muutos (609 1717)

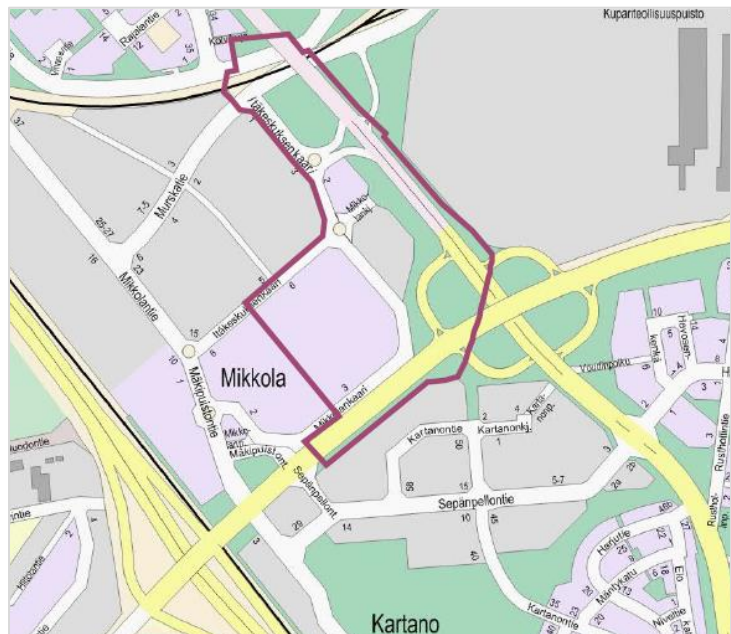
Kaavamuutoksen tarkoituksena on ratkaista suunnittelualuetta halkovien voimajohtolinjojen siirtäminen pois Prisman tonttialueelta. Tämä mahdollistaisi liiketontin kokonaisvaltaisen kehittämisen ja olemassa olevan rakennusoikeuden hyödyntämisen lisärakentamiseen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuutta rakennusoikeuden lisäämiseksi suunnittelualueella.

Kaava-alue rajautuu valtatie 11, Itäkeskuksenkaaren ja Ulvilantien väliselle alueelle, noin viisi kilometriä etelään Porin ydinkeskustasta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Alueen kehittämisessä varaudutaan pysäköinnin uudelleenjärjestelyihin joko maan alle tai toiseen kerrokseen rakennettavalla pysäköintilaitoksella.

Asemakaavan muutosalue muodostuu liikerakennusten korttelialueesta (KM-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) sekä teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (TK-17). Suunnittelualueelle sijoittuu lisäksi rautatiealuetta (LR), puistoaluetta (VP) sekä liikenne- ja katualuetta.

Prisman tontilla (KM-1) on rakennusoikeutta tällä hetkellä 33 514 k-m², josta on rakennettu 26029 k-m² ja rakentamatta 7485 k-m². Kaavamuutoksessa haetaan **10 986 k-m²** lisärakennusoikeutta, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeus olisi **44 500 k-m²**. Muilla suunnittelualueen tonteilla rakennusalat ja rakennusoikeudet säilyvät ennallaan.

Kuva 2: Prismian kaavamuutosalue (Porin kaupunki: asemakaavan muutos, luonnosvaihe 26.11.2018).



2.2 Tarkastelualue

Tarkastelualueena on **Porin ja Ulvilan kaupunkien muodostama alue**, mutta vaikutuksia tarkastellaan riittävällä tarkkuudella myös laajemmalla alueella ja toisaalta tarkastelua kohdennetaan asemakaava-alueiden lähiympäristöön.

2.3 Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) Bilteman kaavamuutosalue on osoitettu työpaikka-alueeksi (**TP**) ja Prismian kaavamuutosalue vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi (**KM**).

TP-merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotointia.

Suunnittelumääräys

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

KM-merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

29.3.2019

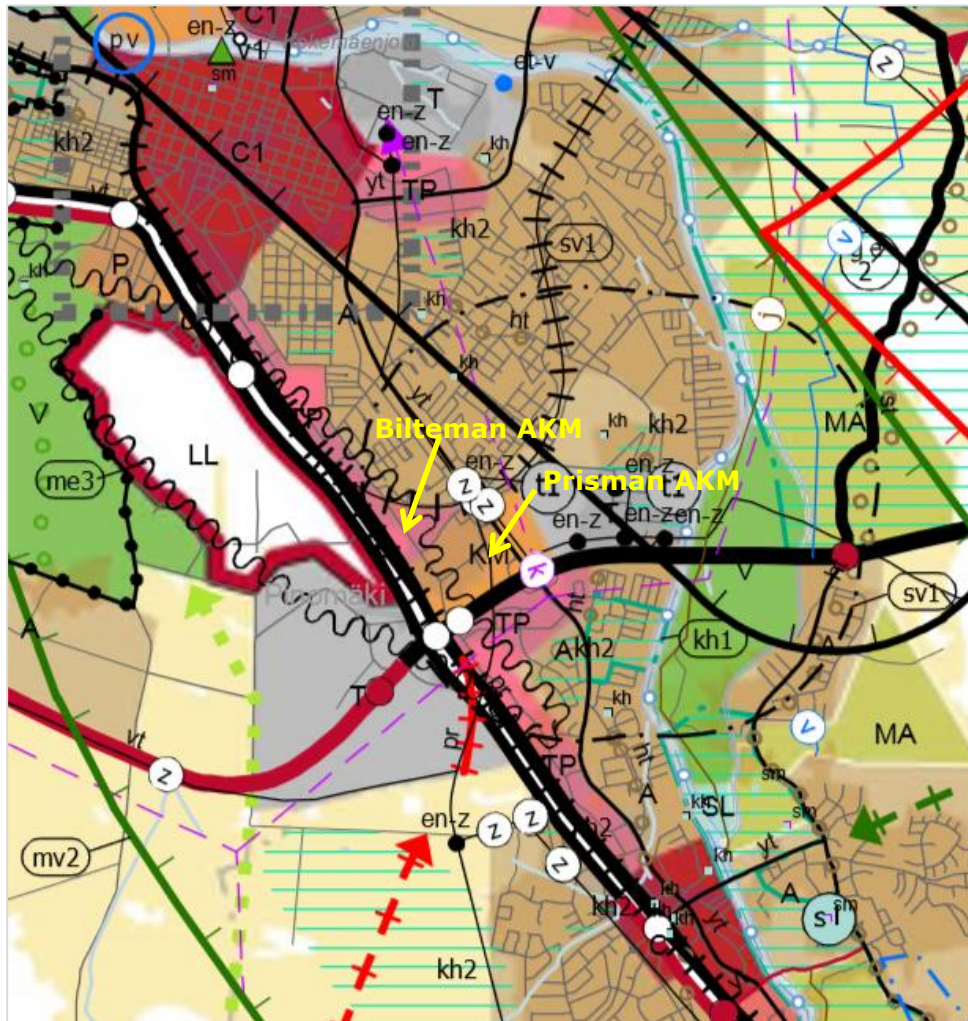
Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Jos ei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on Porissa ainakin yli 5 000 k-m² ja muualla Satakunnassa ainakin yli 3 000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Lisäksi alueelle on maakuntakaavassa osoitettu kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (**kk-1**), matkailun kehittämisvyöhyke (**mv-2**) ja melualue (**me3**).



Kuva 3: Ote Satakunnan maakuntakaavasta (Satakuntaliitto 2014). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisilla nuolilla.

Satakunnan maakuntakaava oli ehdotuksena nähtävillä ennen maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevien erityisten säännösten voimaantuloa (15.4.2011), joten kaavan vahvistamisessa ei ole sovellettu lakimuutoksen sisältämiä vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevia erityisiä sisältövaatimuksia. Satakunnan maakuntakaavassa on käsitelty kaupan sijoittuminen ja seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan osalta lukuun ottamatta tilaa vaativaa kauppaa, joka tuli sijainnin ohjauksen piiriin em. lakimuutoksen myötä 15.4.2017.

29.3.2019

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotusvaiheen 2 aineisto on ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti nähtävillä 12.11. – 14.12.2018 välisenä aikana.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 teemana on energiantuotanto: turve, bioenergia, mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia. Muita kaavan teemoja ovat soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt.

Bilteman kaavamuutosalue on osoitettu vaihemaakuntakaavassa 2 työpaikka-alueeksi (**TP**) ja Prismän kaavamuutosalue vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi (**KM**).

TP-merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa.

Suunnittelumääräys

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenteen tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

KM-aluemerkinnällä ja **km**-kohdemerkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

Suunnittelumääräys

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Lisäksi suunnittelualueille on vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettu tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhyke (**km**). Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyyppillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys

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.

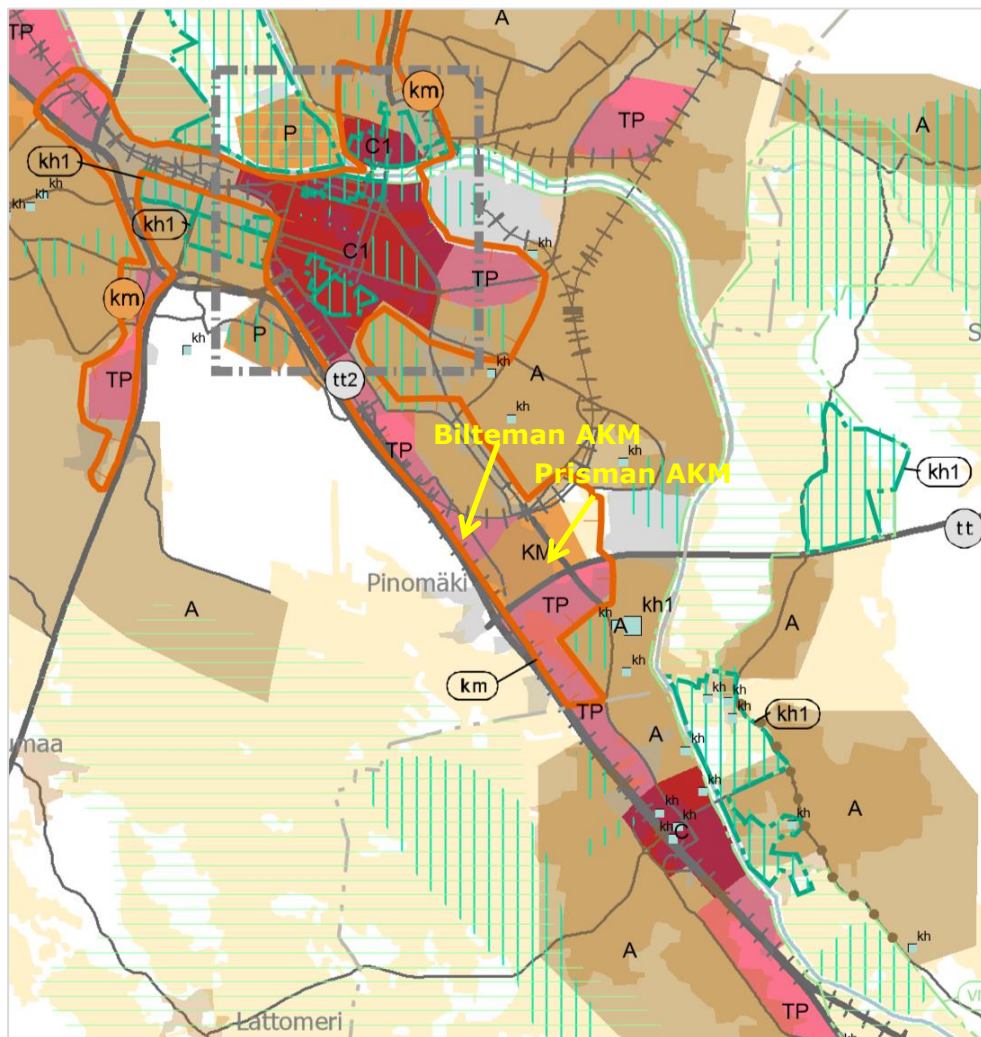
Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen

Koko vaihemaakuntakaava-aluetta koskevien suunnittelumääräysten mukaan vähittäiskaupan sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden. Suunnittelumääräyksissä on määritelty merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat sekä keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten kaupan alueiden enimmäismitoitukset.

29.3.2019

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa **5 000 k-m²** ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa **10 000 k-m²**. Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla alaraja on tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa 5 000 k-m². Muilla alueilla merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen osalta 4 000 k-m².

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen kaiken kaupan kerrosalan) on Porissa (KM, km) **280 000 k-m²**.



Kuva 4: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (Satakuntaliitto 2018). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisilla nuolilla.

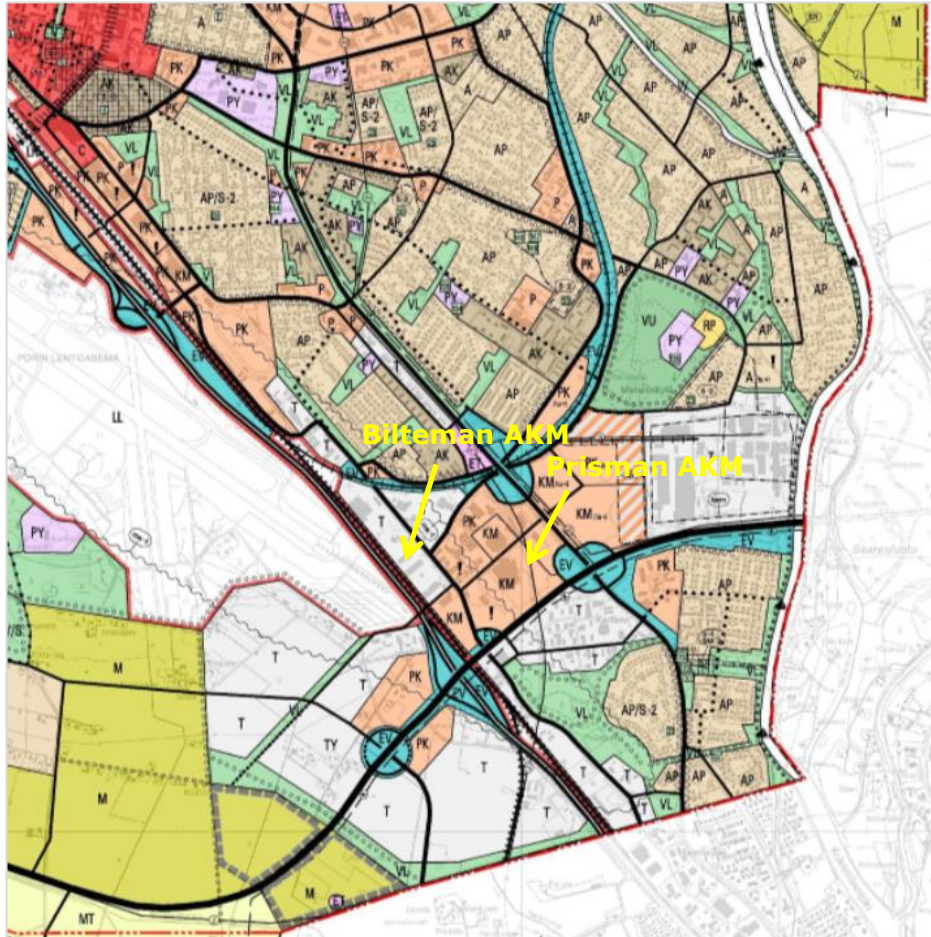
Yleiskaava

Asemakaava-alueilla on voimassa Porin kaupunginvaltuuston 10.12.2007 hyväksymä Kantakaupungin yleiskaava 2025. Kaava on oikeusvaikutteinen.

Kantakaupungin yleiskaavassa Bilteman asemakaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Bilteman alue sijaitsee lentomelualueella L_{den} 55dB(A) (me-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen asemakaavoituksessa ja rakentamisessa on otettava huomioon, ettei melutaso asuinrakennusten sisällä saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A), eikä yöohjearvoa 30 dB(A).

29.3.2019

Prisman kaavamuutosalue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK) sekä suojaviheralueeksi (EV). Prisman alueelle on osoitettu lisäksi sähkölinja 100-400 kV (z).



Kuva 5: Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2025 (Porin kaupunki 2007). Asemakaava-alueiden liikimääräinen sijainti on osoitettu keltaisilla nuolilla.

Asemakaava

Bilteman asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava 609 386, jonka Sisäasiainministeriö on vahvistanut 21.04.1972. Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TTV8). Kullekin tontille saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennuksia tarpeellisine huolto- ja konttoritiloineen sekä enintään kaksi laitoksen toiminnalle välttämätöntä asuntoa, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 m². Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 5 m. Rakennusten sallitun korkeusaseman yläpuolelle saadaan rakentaa ainoastaan lentokenttäviranomaisten hyväksymiä rakenteita ja laitteita. Tontille on varattava yksi autopaikka kutakin alkavaa kolmea työntekijää kohti.

Prisman kaavamuutosalueelle on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu:

- Liikerakennusten korttelialue (KM-1), jolle yli 2,5 ha tontille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön tai sellaisiksi tulkittavan myymäläkeskittymän. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöön soveltuvia työtiloja sekä matkailua, vapaa-ajanviettoa ja kulttuuritoimintaa palvelevia tiloja. Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tehtävä maaperätutkimusten osoittamat tarpeelliset massavaihdot.
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).
- Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-17). Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään yhtä suuri kuin rakennusten korkeus, kuitenkin vähintään 4 metriä. Tontti on aidattava Mikkolanpuistoa vastaan.
- Rautatiealue (LR), Puistoalue (VP) ja Liikenne ja katualue

29.3.2019

Prisman tontilla (KM-1) on rakennusoikeutta 33 514 k-m², josta on rakennettu 26 029 k-m² ja rakentamatta 7 485 k-m². Voimassa olevan kaavan mukainen tonttitehokkuus on 0.43.



Kuva 6: Ote Porin ajantasa-asemakaavasta (<https://kartta.pori.fi>)

3 NYKYTILANNE JA KEHITYSNÄKYMÄT

3.1 Väestö ja asumisen sijoittuminen

Tarkastelualueen väestömäärä oli vuoden 2017 lopussa **97 824 asukasta**, josta Porissa 84 587 asukasta ja Ulvilassa noin 13 237 asukasta. Tilastokeskuksen vuonna 2015 julkaiseman väestöennusteen mukaan tarkastelualueen väestömäärä on vuonna 2025 noin **98 650 asukasta** ja vuonna 2035 noin **97 960 asukasta**. Tarkastelualueen väestömäärä lisääntyy vuosina 2017-2025 noin 830 asukasta, mutta vähenee vuosina 2025-2035 noin 690 asukasta. Porissa väestömäärä lisääntyy vuosina 2017-2025 noin 1 490 asukasta ja vähenee vuosina 2025-2035 noin 80 asukasta. Ulvilassa väestökehitys on laskusuuntainen koko tarkastelujakson ajan.

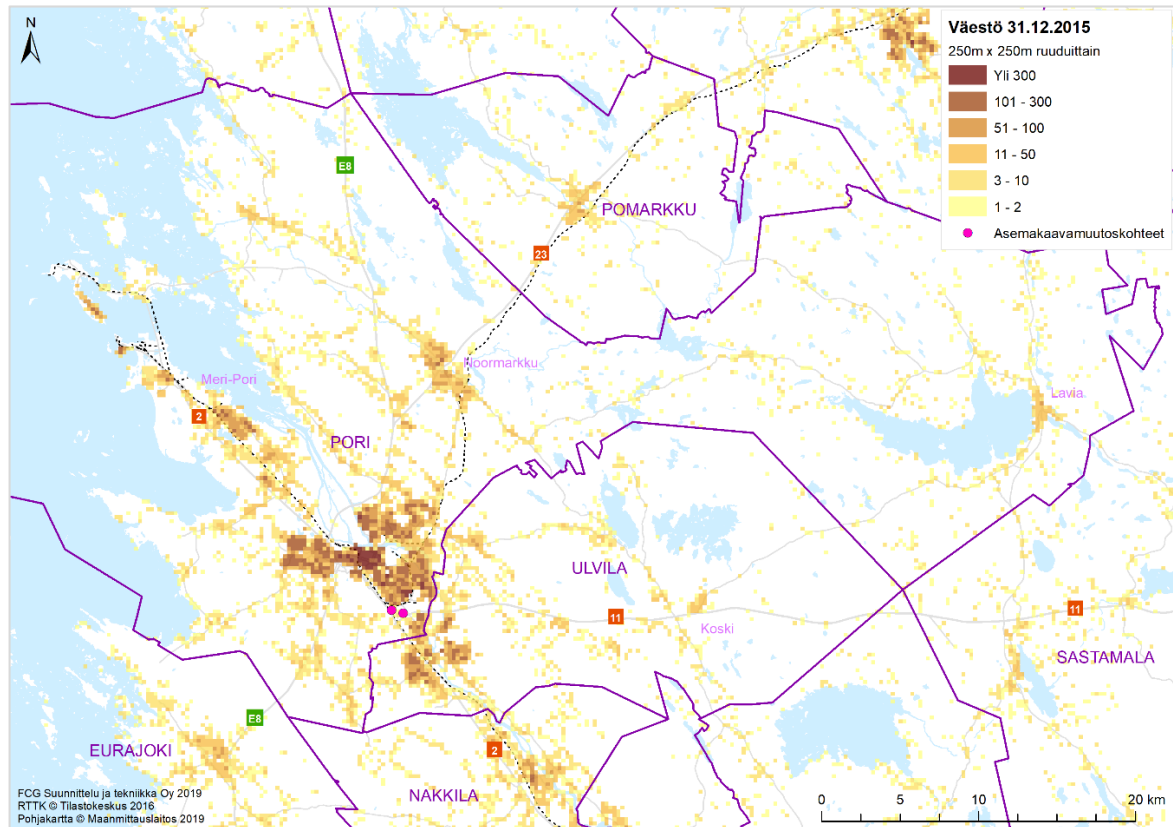
Taulukko 1. Porin ja Ulvilan väestömäärä 2017 ja väestöennuste 2025 ja 2035 (Tilastokeskus).

	Väestömäärä ja ennuste			Muutos 2017-2035	
	2017	2025	2035	lkm	%
Pori	84 587	86 074	85 994	1 407	2 %
Ulvila	13 237	12 576	11 966	-1 271	-10 %
Tarkastelualue	97 824	98 650	97 960	136	0 %

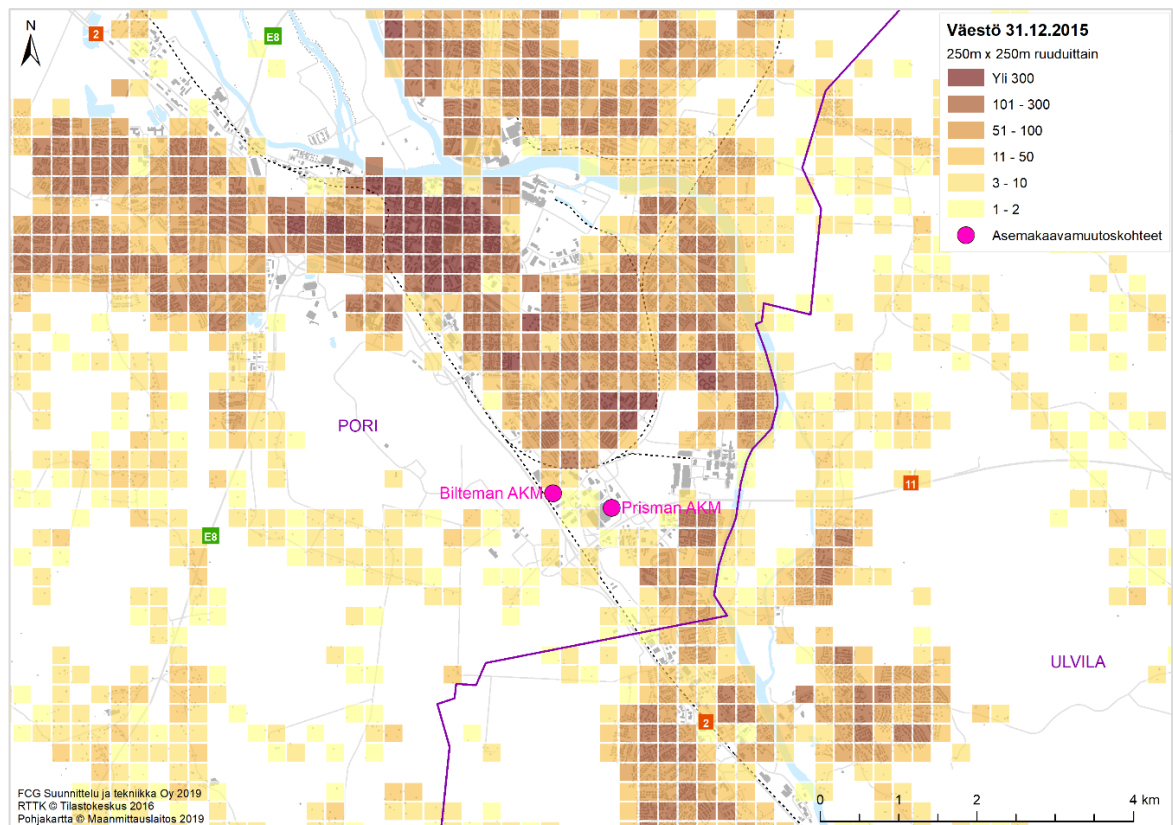
Vaikutusalueen suurimmat väestökeskittymät ovat Porin ja Ulvilan keskustaajamat lähialueineen sekä Porin kaupungin alueella sijaitsevat Meri-Porin ja Noormarkun taajamat. Kuvassa 7 on esitetty väestön määrä vaikutusalueella 250 metrin ruuduittain vuoden 2015 lopussa. Tummat värit kuvastavat tiheintä asutusta ja vaaleat värit harvemmin asuttuja alueita.

Bilteman ja Prismen asemakaava-alueet sijaitsevat Porin keskustaajaman eteläosassa Mikkolan kaupunginosassa. Matkaa Porin ydinkeskustaan on noin viisi kilometriä ja Ulvilan keskustaan noin neljä kilometriä. Asemakaava-alueita lähinnä olevat asuinalueet ovat Impolan ja Sampolan alueet pohjoisessa sekä Kartanon ja Harmaalinnan alueet valtatie 11 eteläpuolella (kuva 8).

29.3.2019



Kuva 7: Väestön sijoittuminen vuoden 2015 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 8: Väestön sijoittuminen asemakaava-alueiden lähiympäristössä 2015 (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

29.3.2019

Osa-alueittain tarkasteltuna väestömäärä on vuosina 2010-2017 lisääntynyt Keskikaupungin alueella (n. +630 asukasta, +5 %) ja Läntisen Maa-Porin alueella (n. +500 asukasta, +3 %). Muilla osa-alueilla väestömäärä on vähentynyt, eniten Itäisen Maa-Porin alueella (noin -1 020 asukasta, -6 %).

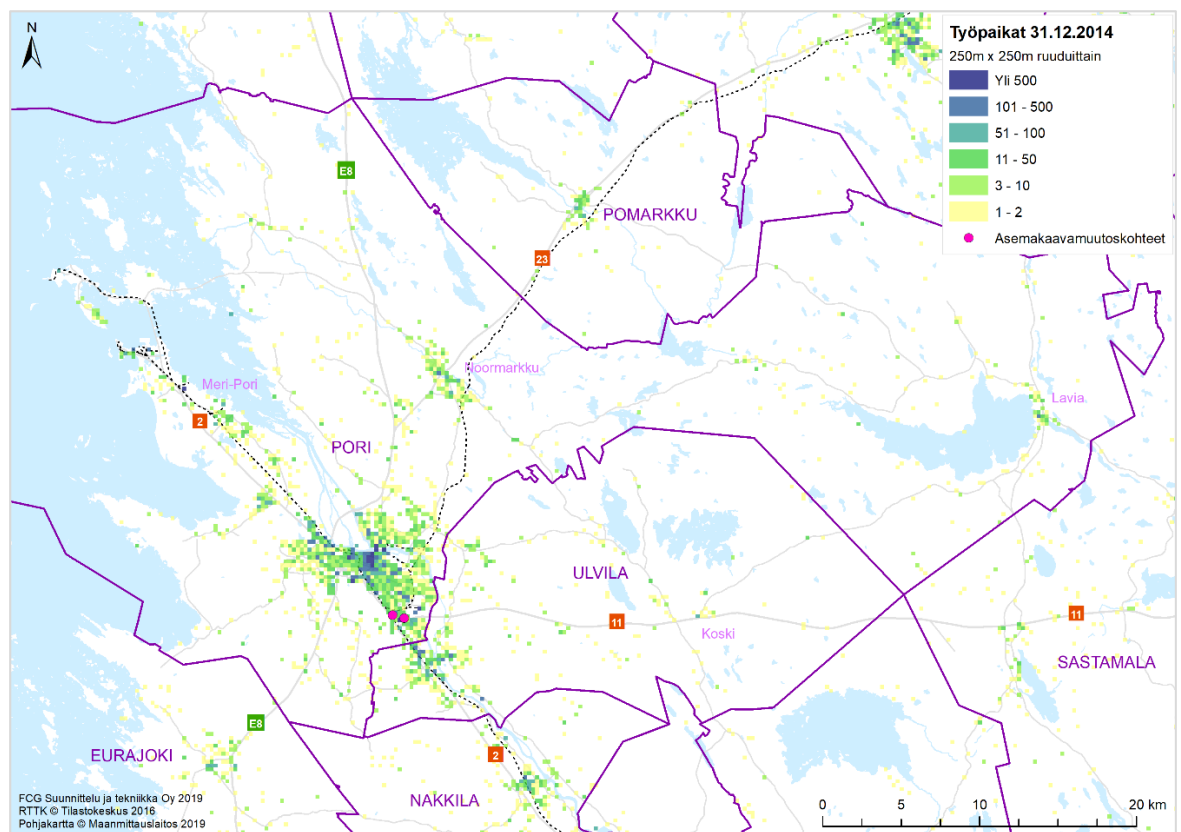
3.2 Työpaikat ja työpaikkojen sijoittuminen

Tarkastelualueella oli vuoden 2016 lopussa noin **36 970 työpaikkaa**, joista noin 33 440 työpaikkaa oli Porissa ja noin 3 530 työpaikkaa Ulvilassa. Työpaikkamäärä on vuosina 2010-2016 vähentynyt Porissa noin 2 860 työpaikkaa (-8 %) ja Ulvilassa noin 470 työpaikkaa (-12 %).

Taulukko 2. Porin ja Ulvilan työpaikkamäärä 2010 ja 2016 (Tilastokeskus)

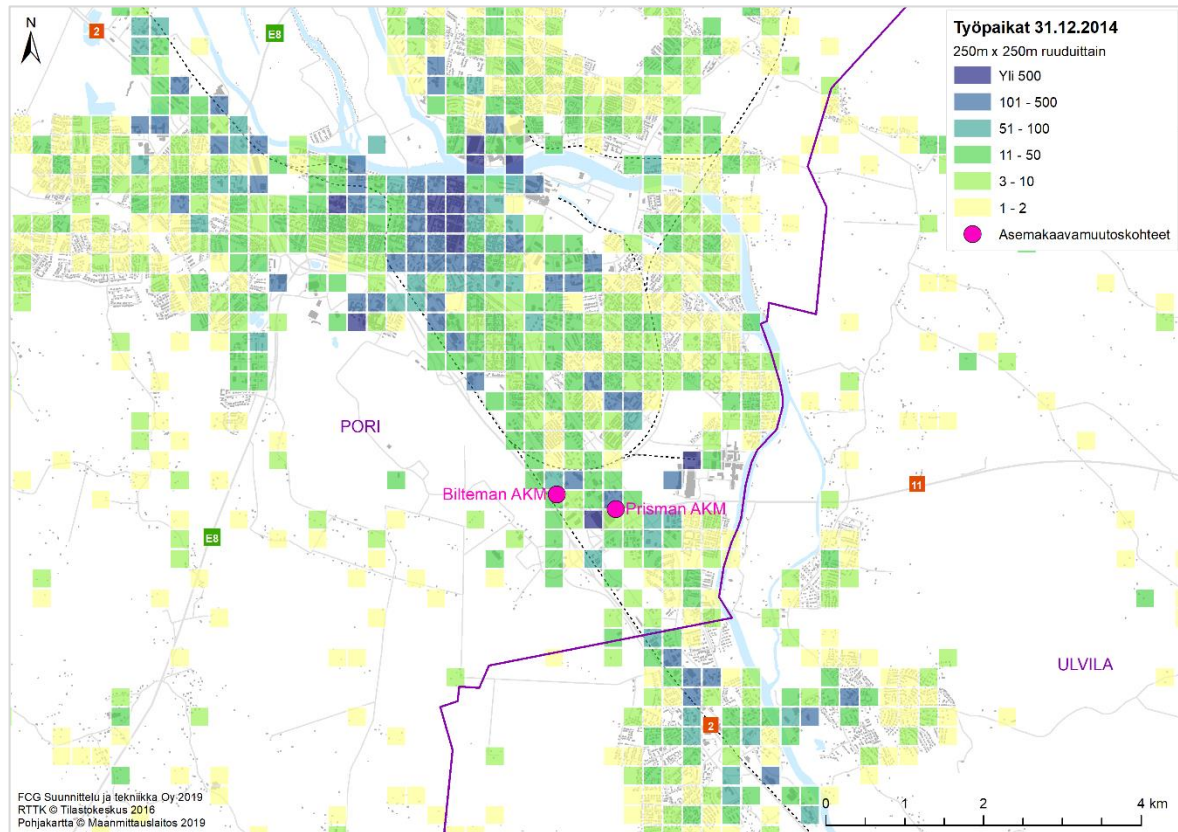
	Työpaikkamäärä		Muutos 2010-2016	
	2010	2016	lkm	%
Pori	36 305	33 439	-2 866	-8 %
Ulvila	3 999	3 530	-469	-12 %
Tarkastelualue	40 304	36 969	-3 335	-8 %

Seuraavassa kuvassa on esitetty vaikutusalueen työpaikkojen määrä 250 metrin ruuduittain vuoden 2014 lopussa. Työpaikat ovat keskittyneet Porin keskustaajaman alueelle. Pienempiä työpaikkakeskittymiä on Meri-Porin, Noormarkun ja Lavian taajamissa sekä Ulvilan keskustaajamassa.



Kuva 9: Työpaikkojen sijoittuminen vuoden 2014 lopussa (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

29.3.2019



Kuva 10: Työpaikkojen sijoittuminen asemakaava-alueiden lähiympäristössä (Tilastokeskus 2017). Asemakaava-alueiden likimääräinen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.3 Vähittäiskaupan nykytilanne ja kehitysnäkymät

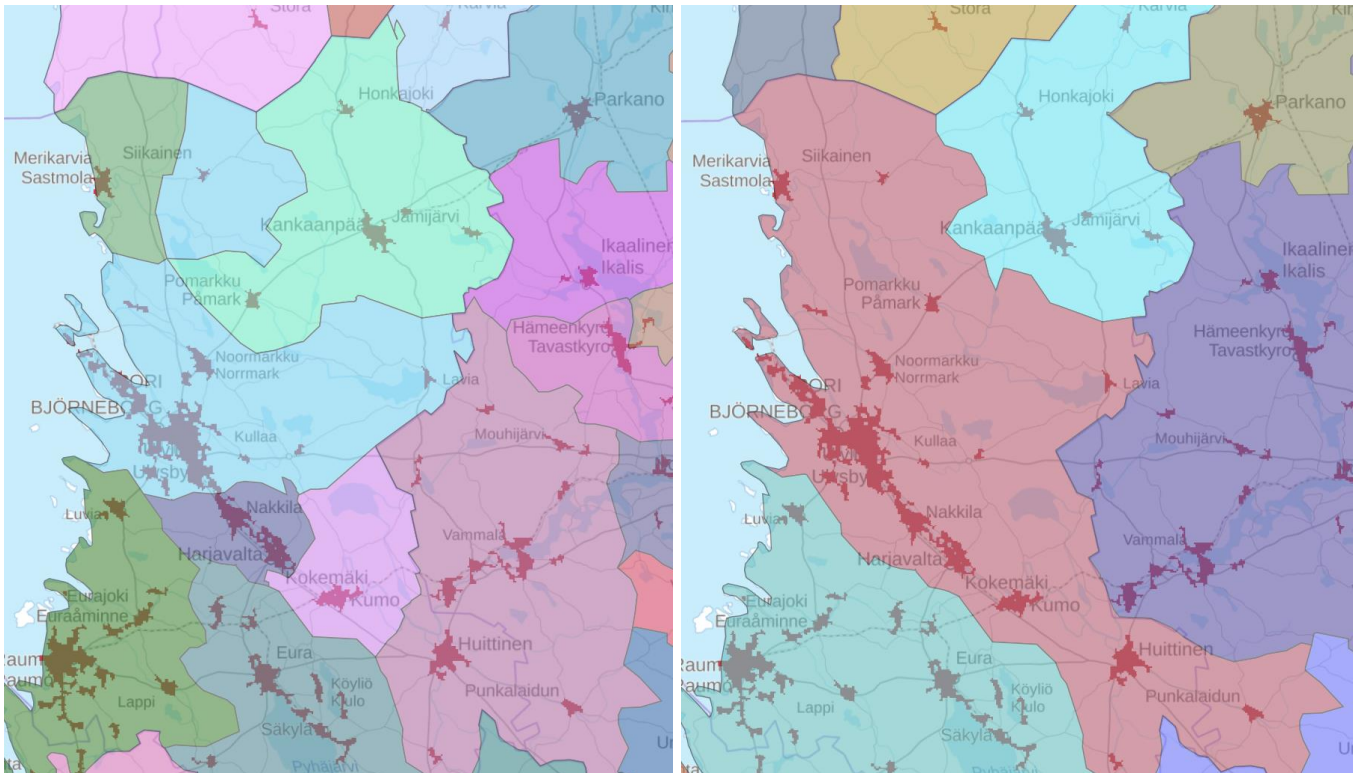
3.3.1 Asiointien suuntautuminen ja kaupan kilpailutilanne

Asiointien suuntautuminen

”Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa” selvityksessä on tarkasteltu asiointialueita eri palvelujen käytön perusteella. Asiointia on tarkasteltu TNS Gallup Oy:n Suuren Vaikutusalue-tutkimuksen aineiston perusteella. Omassa kunnassa tapahtuvan asiointin osuutta on selvitetty sekä tuoteryhmittäin että kuntatasolla. Omassa kunnassa asiointin osuus kertoo kuntien palvelumavaraisuudesta ja keskusmerkityksestä. Jos suurin osa asiointista suuntautuu muualle kuin omaan kuntaan, kunta sijoittuu osaksi laajempaa asiointialuetta.

Pori muodostaa sekä päivittäistavarakaupassa että erikoiskaupassa oman asiointialueen, johon myös Ulvila kuuluu. Porin päivittäistavarakaupan asiointialueeseen kuuluu Porin ja Ulvilan lisäksi myös Siikainen. Porin erikoiskaupan asiointialueeseen kuuluvat valtatie 2 varren kunnat Ulvila, Nakkila, Harjavalta, Kokemäki ja Huittinen sekä Porin pohjoispuolella Pomarkku, Merikarvia ja Siikainen.

29.3.2019

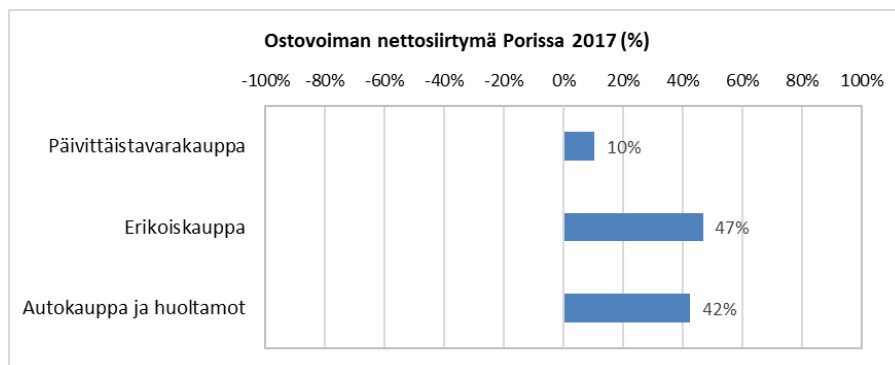


Kuva 11: Päivittäistavarakaupan asiintialueet vasemmalla olevassa kuvassa ja erikoiskaupan asiintialueet oikealla olevassa kuvassa (Toiminnalliset alueet karttapalvelussa: <http://arcg.is/2f85MeL>)

Ostovoiman siirtymä

Ostovoiman siirtymä on kunkin alueen vähittäiskaupan myynnin ja ostovoiman erotus. Kuluttajat eivät tee kaikkia ostoksia omalta paikkakunnalta, vaan osa ostoksista hankitaan oman alueen ulkopuolelta. Vastaavasti muualla asuvat tuovat asianomaiselle paikkakunnalle ulkopuolista ostovoimaa. Kun ostovoiman siirtymä on positiivinen eli myynti on suurempi kuin ostovoima, kaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja saavat ostovoimaa muualta. Kun ostovoiman siirtymä on negatiivinen eli myynti on pienempi kuin ostovoima, ostovoimaa siirtyy alueen ulkopuolelle.

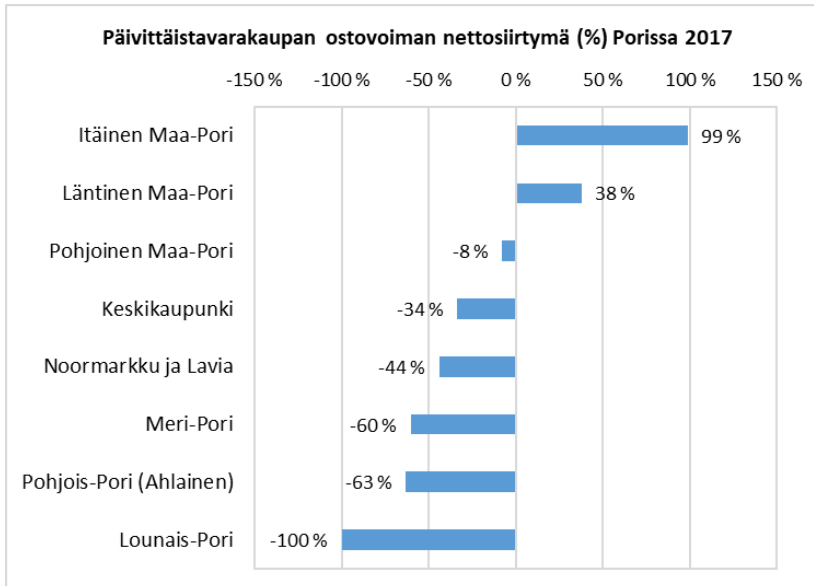
Porin vähittäiskaupan palvelut ovat vetovoimaisia ja Poriin suuntautuu paljon asiointeja koko maakunnasta. Porin ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 päivittäistavarakaupassa noin +10 %, erikoiskaupassa (muu erikoiskauppa ja tilaa vaativa kauppa) noin +47 % ja autokaupassa ja huoltamotominnassa noin +42 %. Ulvilan vähittäiskaupan ostovoiman siirtymä oli negatiivinen. Ulvilan päivittäistavarakaupan ostovoimasta vajaa puolet, erikoiskaupan ostovoimasta runsas puolet ja autokaupan ja huoltamotominnan ostovoimasta lähes kaikki suuntautuu kaupungin ulkopuolelle.



Kuva 12: Porin ostovoiman nettosiirtymä 2017 (%:ia ostovoimasta)

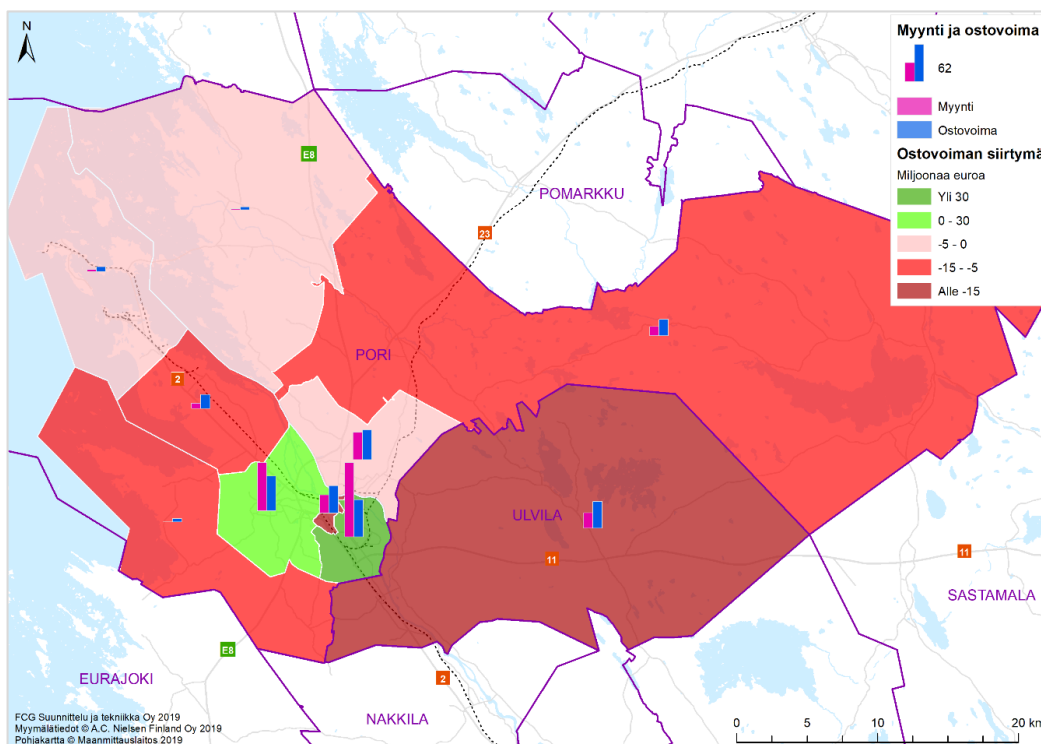
29.3.2019

Osa-alueittain tarkasteltuna päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli Porissa vuonna 2017 positiivinen Itäisen Maa-Porin (+99 %) ja Läntisen Maa-Porin (+38 %) alueilla. Muilla osa-alueilla päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli negatiivinen. Porin keskustan negatiivista siirtymää selittää osin se, että Puuvillan kauppakeskus sijaitsee suuraluejaon mukaisella Pohjoisen Maa-Porin alueella. Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa Puuvillan kauppakeskus lähiympäristöineen kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Myös Ulvilassa päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2017 negatiivinen (-42 %).



Kuva 13: Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (%) Porissa osa-alueittain 2017

Seuraavassa kuvassa on esitetty päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (euroina) Porissa osa-alueittain ja Ulvilassa. Euromääräisesti suurimmat negatiiviset ostovoiman siirtymät olivat Ulvilassa sekä Porissa Meri-Porin ja Keskikaupungin alueilla, joissa alueen oman väestön päivittäistavarakaupan ostovoima mahdollistaa myös liiketilan merkittävän lisärakentamisen.



Kuva 14: Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä (milj.€) Porissa ja Ulvilassa 2017

29.3.2019

Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus

Päivittäistavarakaupan myyntiala asukasta kohti oli vuonna 2017 Porissa suurempi (indeksi 127) ja Ulvilassa pienempi (indeksi 61) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Myös päivittäistavarakaupan myynti asukasta kohti oli Porissa suurempi (indeksi 116) ja Ulvilassa pienempi (indeksi 60) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100). Päivittäistavarakaupan myyntitehokkuus (€/m²/vuosi) oli Porissa jonkin verran alhaisempi (indeksi 91) ja Ulvilassa samalla tasolla (indeksi 98) kuin koko maassa keskimäärin (indeksi 100).

Alhainen myyntitehokkuus kertoo mm. kireästä kilpailutilanteesta ja siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-alaa suhteessa kysyntään on paljon. Korkea myyntitehokkuus puolestaan kertoo siitä, että päivittäistavarakaupan pinta-ala on alimitoitettu, ja että kilpailua on vähän tai ei ollenkaan. Myyntitehokkuuteen vaikuttaa omalta osaltaan myös myymälätilojen ikä, koko ja toimivuus. Myös alueen kaupallinen vetovoima heijastuu myyntitehokkuuteen niin, että merkittävä alueen ulkopuolelta tuleva kysyntä (esim. loma-asukkaat) voi luoda edellytykset korkealle myyntitehokkuudelle.

Taulukko 3. Päivittäistavarakaupan myyntiala/asukas, myynti/asukas ja myyntitehokkuus (€/m²/vuosi) vuonna 2017 indeksillä estettynä, koko maa=100 (A.C.Nielsen Finland Oy)

	PT-myyntiala/ asukas	PT-myynti/ asukas	Myyntiteho, €/m ² /vuosi
Pori	127	116	91
Ulvila	61	60	98
Alue yhteensä	118	109	92
<i>Koko maa</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

3.3.2 Vähittäiskaupan palveluverkko

Vähittäiskaupan palveluverkkoa kuvaavat tiedot perustuvat Kaupan palveluverkko Satakunnassa – selvitykseen (FCG 2016) sekä uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin (Tilastokeskuksen toimipaikkarekisteri 2017 ja A.C.Nielsen Finland Oy:n päivittäistavarakaupan myymälärekisteri 2017).

Tarkastelualueen **päivittäistavarakaupan** palveluverkko muodostui vuoden 2017 lopussa 81 myymälästä, joista 71 myymälää oli Porissa ja 10 myymälää Ulvilassa. Tarkastelualueen myymälöistä 45 myymälää oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä (Porissa 40 ja Ulvilassa 5). Muut myymälät olivat tavarataloja, päivittäistavaroiden erikoismyymälöitä, halpahintamyymälöitä ja huoltoasemamyymälöitä.

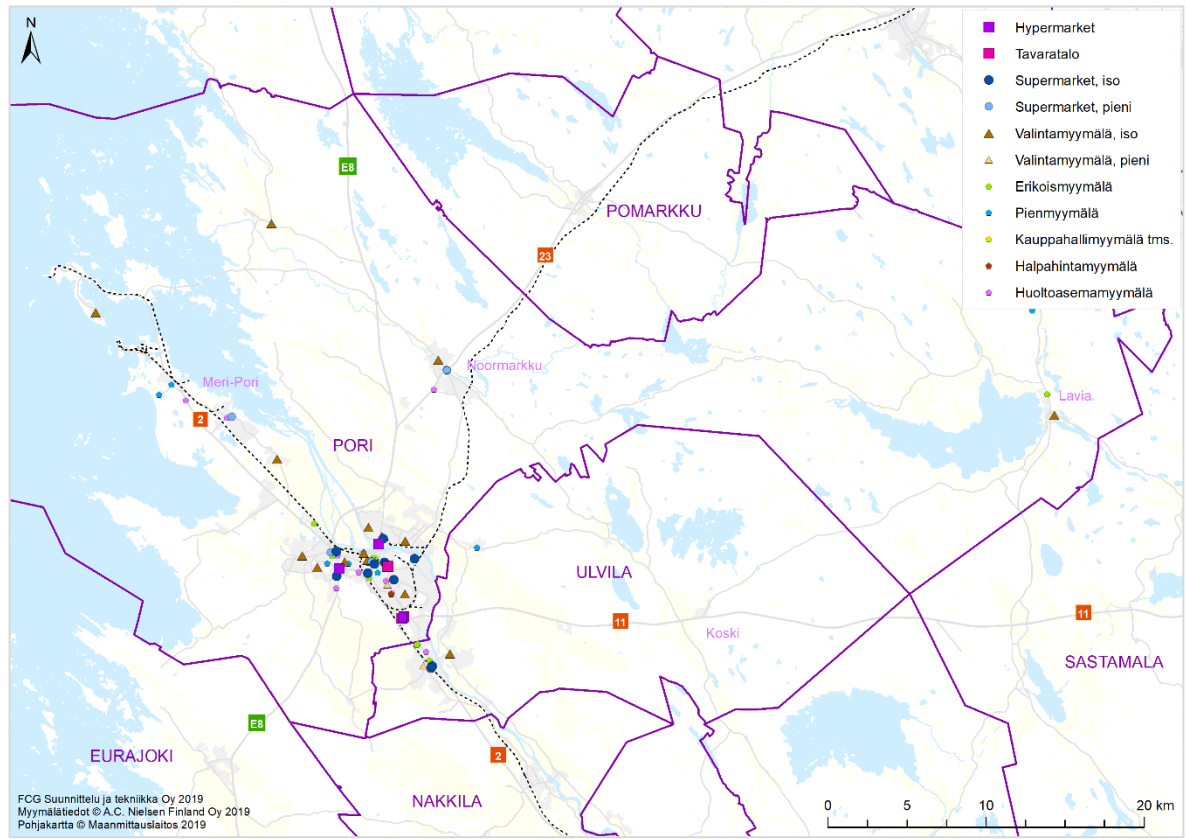
Vuosina 2014-2017 päivittäistavaroita myyvien myymälöiden määrä on vähentynyt Porissa 16 myymälää ja Ulvilassa 1 myymälä. Koko päivittäistavaravalikoimaan myyvien myymälöiden määrä on vähentynyt Porissa 10 myymälää ja Ulvilassa 1 myymälä. Eniten on vähentynyt isojen valintamyymälöiden määrä.

Taulukko 4. Porin ja Ulvilan päivittäistavarmyymälät vuoden 2014 ja 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)

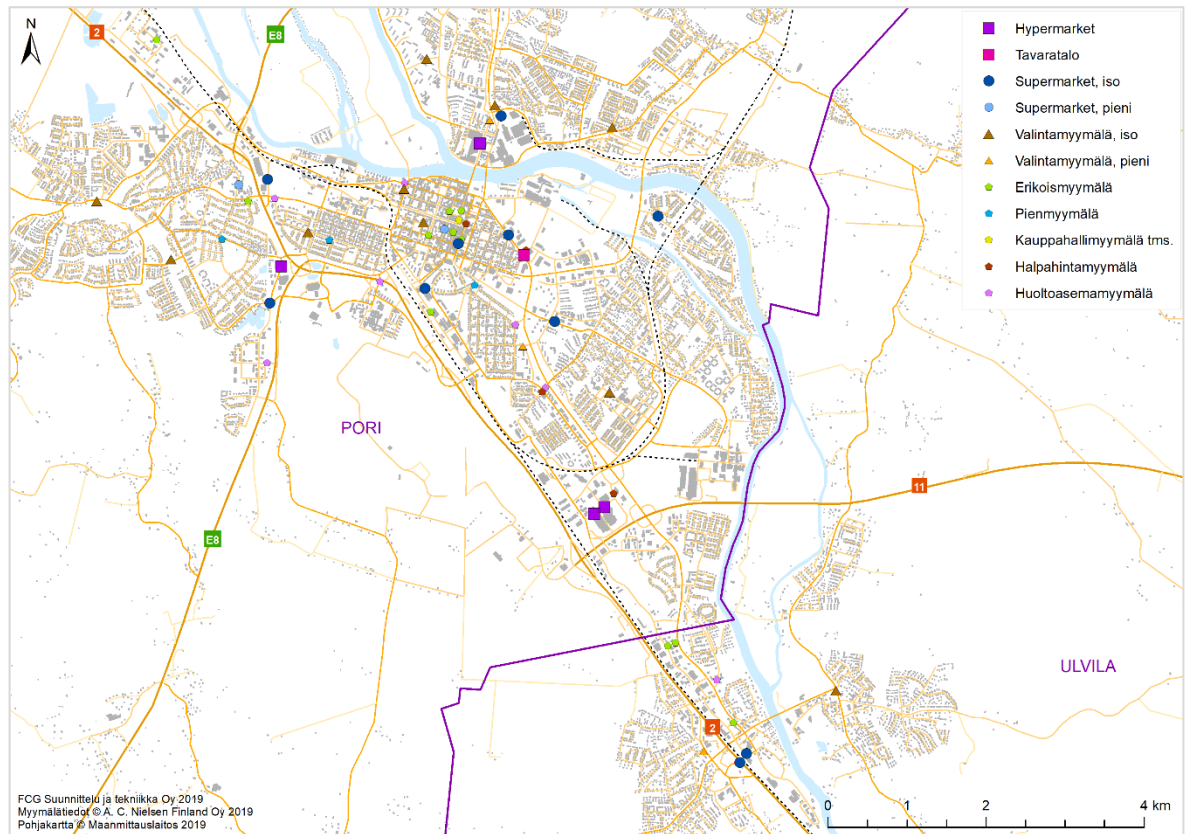
	Vuosi 2014			Vuosi 2017			Muutos 2014-2017		
	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue
Hypermarket	4		4	4		4	0		0
Tavaratalo	2		2	1		1	-1		-1
Supermarket, iso	9	1	10	8	2	10	-1	1	0
Supermarket, pieni	6		6	5		5	-1		-1
Valintamyymälä, iso	20	1	21	14	1	15	-6	0	-6
Valintamyymälä, pieni	3	2	5	2	1	3	-1	-1	-2
Pienmyymälä	8	2	10	7	1	8	-1	-1	-2
Erikoismyymälä	17	3	20	14	3	17	-3	0	-3
Kauppahalli/Suoramyynti	2		2	2		2	0		0
Halpahintamyymälä	5	1	6	5	1	6	0	0	0
Huoltoasemamyymälä	11	1	12	9	1	10	-2	0	-2
Pt-myymälät YHTEENSÄ	87	11	98	71	10	81	-16	-1	-17

Seutu- ja maakuntatasolla kauppa keskittyy Poriin. Porissa päivittäistavarakauppaa sijoittuu keskuksen lisäksi myös erillisille kaupan alueille sekä asuntoalueille. Suurimmat päivittäistavarakaupan yksiköt ovat Mikkolan alueella, Eteläkeskuksessa ja Kauppakeskus Puuvillassa olevat hypermarketit. Päivittäistavaroiden lisäksi hypermarketeissa, tavarataloissa, halpahintamyymälöissä ja suurimmissa supermarketeissa myydään myös erikoistavaroita.

29.3.2019



Kuva 15: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti tarkastelualueella vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy)



Kuva 16: Päivittäistavaramyymälöiden sijainti asemakaava-alueiden lähiympäristössä vuoden 2017 lopussa (A.C.Nielsen Finland Oy).

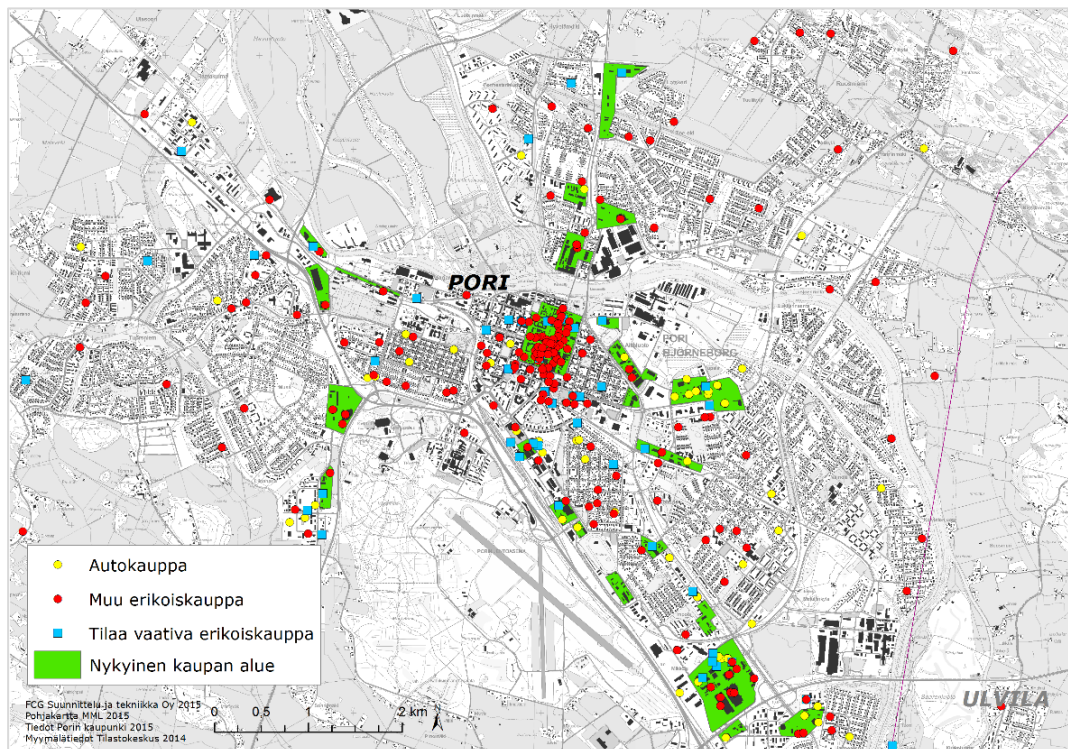
29.3.2019

Erikoiskaupan myymälöitä oli tarkastelualueella vuoden 2017 lopussa yhteensä 491 kpl, joista 452 oli Porissa ja 39 Ulvilassa. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (rautakauppa, kodinkonekauppa, huonekalukauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi yhteensä 62 myymälää (Porissa 57 ja Ulvilassa 5). Muun erikoiskaupan toimialoilla (alkot, apteekit ym, muotikauppa, tietotekninen erikoiskauppa ja muu erikoiskauppa) toimi yhteensä 317 myymälää (Porissa 291 ja Ulvilassa 26). Moottoriajoneuvojen, moottoripyörien ja renkaiden vähittäiskaupan toimialoilla toimi tarkastelualueella 112 myymälää, joista Porissa 104 myymälää ja Ulvilassa 8 myymälää. Erikoiskaupan toimialaryhmiin kuuluvat toimialat on esitetty liitteessä 1.

Taulukko 5. Porin ja Ulvilan erikoiskaupan myymälät 2013 ja 2017 (Tilastokeskus: Toimipaikkarekisteri)

	Vuosi 2013			Vuosi 2017			Muutos 2013-2017		
	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue	Pori	Ulvila	Tarkastelu- alue
Alkot, apteekit ym.	34	4	38	40	4	44	6	0	6
Muotikauppa	55	3	58	52	2	54	-3	-1	-4
Tietotekninen erikoiskauppa	24	2	26	25	2	27	1	0	1
Muu erikoiskauppa	176	14	190	174	18	192	-2	4	2
Huonekalukauppa	10		10	13		13	3		3
Kodinkonekauppa	8	1	9	7	1	8	-1	0	-1
Rautakauppa	31	3	34	30	4	34	-1	1	0
Muu tilaa vaativa kauppa	8	1	9	7		7	-1	-1	-2
Moottoriajoneuvojen ym. kauppa	79	8	87	84	8	92	5	0	5
Huoltamotoiminta	19		19	20		20	1		1
YHTEENSÄ	444	36	480	452	39	491	8	3	11

Porissa merkittävin kaupan alue on ydinkeskusta, jossa on monipuolinen kaupallisten palvelujen tarjonta erityisesti keskustahakuisessa erikoiskaupassa, mutta myös päivittäistavara-kaupassa. Ydinkeskustan pohjoispuolella sijaitsee Kauppakeskus Puuvilla, jossa toimii hypermarket ja useita erikoisliikkeitä. Mikkolan alueella sijaitsee kaksi hypermarkettia, yksi laajan tavaravalikoiman myymälä sekä useita huonekalukauppoja ja autokauppoja. Eteläväylän ja Isosannan alueilla toimii kummallakin iso päivittäistavaramyymälä ja Isosannan alueella myös kaksi autokauppaa. Muita erikoiskaupan alueita ovat Tikkulan alue (mm. Kodin Terra), Radanvarsi (mm. K-rauta), Aittaluoto (mm. Puuilo ja Halpahalli sekä tilaa vaativan kaupan yksiköitä) ja Herralahti (tilaa vaativaa kaupaa). (Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa 2016)



Kuva 17: Erikoiskaupan myymälöiden sijainti Porin keskeisellä alueella (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa 2016)

29.3.2019

3.3.3 Arvio ostovoimasta ja sen kehityksestä

Ostovoima ja sen kehitys ovat perusta kaupan palveluverkon kehittymiselle ja kaupan investoinneille. Arvio Porin ja Ulvilan ostovoiman kehityksestä perustuu vuonna 2016 valmistuneen Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa - selvityksen laskentaperusteisiin. Ostovoima on arvioitu väestömäärän ja asukaskohtaisten kulutuslukujen avulla ja ostovoiman kehitys väestösuunnitteen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioiden pohjalta. Väestöennusteena on käytetty Tilastokeskuksen vuonna 2015 laatimaa väestöennustetta. Kulutuslukuina on käytetty Satakunnan keskimääräisiä kulutuslukuja (www.tuomassantasalo.fi).

Yksityisen kulutuksen kasvuarviona on käytetty päivittäistavarakaupassa 1 % / vuosi ja erikoiskaupassa 2 % / vuosi. Samoja kasvuennusteita on käytetty Uudenmaan liitossa tehdyissä koko maakuntaa koskevissa ostovoiman kehitysarvioissa.

Seuraavassa taulukossa on esitetty laskelmassa käytetyt kulutusluvut ja kulutuksen kasvuarvio.

Taulukko 6. Kulutusluvut ja arvio kehityksestä, €/asukas/vuosi (vuoden 2017 rahassa)

	Kulutusluku, €/asukas/v			Kasvuarvio %/vuosi
	2017	2025	2035	
Päivittäistavarakauppa	3 353	3 631	4 010	1,0 %
Muu erikoiskauppa	2 662	3 118	3 801	2,0 %
Tilaa vaativa kauppa	1 388	1 626	1 982	2,0 %
Autokauppa ja huoltamot	2 617	3 066	3 738	2,0 %

Ostovoiman kehitysarvio kuvaa tietyn alueen väestömäärään perustuvaa ostovoimapotentiaalia, mutta ei sitä, missä ostovoima toteutuu myyntinä. Ostovoimalaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä. Käytännössä esimerkiksi Poriin kohdistuvan ostovoiman määrä on laskelmaa suurempi, koska alueelle kohdistuu ostovoimaa koko maakunnasta ja myös maakunnan ulkopuolelta.

Porin väestön vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2017 noin **848 milj.€**. Porin ostovoima lisääntyy vuosina 2017-2025 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **137 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 29 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 43 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 23 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 43 milj.€. Vuosina 2016-2035 Porin ostovoiman kasvu on noin **316 milj.€**.

Taulukko 7. Arvio Porin ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2017 rahassa)

Porin ostovoima, milj.€	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	284	312	345	29	61
Muu erikoiskauppa	225	268	327	43	102
Tilaa vaativa kauppa	117	140	170	23	53
Autokauppa ja huoltamot	221	264	321	43	100
KAUPPA YHTEENSÄ	848	985	1164	137	316

Tarkastelualueen (Pori ja Ulvila) vähittäiskauppaan kohdistuva ostovoima oli vuonna 2017 noin **980 milj.€**. Tarkastelualueen ostovoima lisääntyy vuosina 2017-2025 edellä esitetyillä laskentaperusteilla noin **149 milj.€**, josta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 30 milj.€, muuhun erikoiskauppaan noin 47 milj.€, tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 25 milj.€ ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 46 milj.€. Vuosina 2017-2035 tarkastelualueen ostovoiman kasvu on noin **345 milj.€**.

Taulukko 8. Arvio tarkastelualueen ostovoimasta ja ostovoiman kehityksestä (vuoden 2017 rahassa).

Tarkastelualueen ostovoima, milj.€	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	328	358	393	30	65
Muu erikoiskauppa	260	308	372	47	112
Tilaa vaativa kauppa	136	160	194	25	58
Autokauppa ja huoltamot	256	302	366	46	110
KAUPPA YHTEENSÄ	980	1129	1326	149	345

29.3.2019

3.3.4 Arvio liiketilatarpeesta ja sen kehityksestä

Ostovoiman kasvu mahdollistaa kaupan paremmat toimintamahdollisuudet, jolloin nykyiset yritykset voivat kasvattaa myyntiään ja uusille yrityksille voi syntyä riittävät toimintaedellytykset. Kaupan liiketilatarve on arvioitu ostovoiman ja sen kehityksen perusteella muuttamalla ostovoima liiketilatarpeeksi kaupan keskimääräisten myyntitehokkuuksien (€/k-m²/vuosi) avulla. Liiketilatarpeen arvioinnissa on käytetty samoja laskentaperiaatteita kuin vuonna 2016 valmistuneessa Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa - selvityksessä.

Liiketilatarve on arvioitu seuraaviin tunnuslukuihin perustuen:

- myyntialan muunto kerrosalaksi kertoimella 1,25
- päivittäistavarakaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/my-m²
- muun erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 4 300 €/my-m²
- tilaa vaativan erikoiskaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 2 100 €/my-m²
- autokaupan keskimääräinen myyntitehokkuus 6 300 €/my-m²
- liiketilan poistuma 0 my-m²
- kaavallinen ylimitoitus kertoimella 1,3
- verkkokaupan lisääntyminen vähentää liiketilatarvetta erikoiskaupassa 10 %

Arvioitu tilantarve kuvaa liiketilan lisätarpeen suuruusluokkaa tilanteessa, jossa kaikki ostovoiman kasvu kohdistuu uusperustaan. Käytännössä kuitenkin osa ostovoiman kasvusta kohdistuu nykyisten yritysten myynnin kasvuun ja vain osa vaatii uutta liiketilaa. Keskeinen tilatarpeeseen vaikuttava tekijä on myös myyntitehokkuus. Myyntitehokkuus vaihtelee myymälätyypeittäin ja toimialoittain. Näin ollen myös uusperustannan rakenne vaikuttaa lopulliseen tilatarpeeseen.

Porin laskennallinen liiketilatarve

Porin laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2017 noin **306 300 k-m²**. Väestökehitykseen ja yksityisen kulutuksen kasvuarvioon perustuva liiketilan lisätarve on noin **52 100 k-m²** vuosina 2017-2025. Liiketilan lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 7 400 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 16 300 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 17 400 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 11 000 k-m². Vuosina 2017-2035 liiketilan lisätarve on n. **87 200 k-m²**.

Vähittäiskaupan lisäksi myös kaupalliset palvelut tarvitsevat liiketilaa ja ne käyttävät samoja liiketiloja vähittäiskaupan kanssa. Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve on vuosina 2017-2025 noin **15 600 k-m²** ja vuosina 2017-2035 noin **26 200 k-m²**.

Taulukko 9. Porin laskennallinen liiketilatarve 2025 ja 2035

Porin liiketilatarve, k-m ²	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	73 200	80 600	89 000	7 400	15 800
Muu erikoiskauppa	85 100	101 400	111 200	16 300	26 100
Tilaa vaativa kauppa	90 900	108 300	118 700	17 400	27 800
Autokauppa ja huoltamot	57 100	68 100	74 600	11 000	17 500
KAUPPA YHTEENSÄ	306 300	358 400	393 500	52 100	87 200
Kaupalliset palvelut	91 900	107 500	118 100	15 600	26 200

Tarkastelualueen (Pori ja Ulvila) laskennallinen liiketilatarve

Tarkastelualueen (Pori ja Ulvila) laskennallinen liiketilatarve oli vuonna 2017 noin **354 100 k-m²**. Liiketilan lisätarve on vuosina 2017-2025 noin **56 600 k-m²**. Lisätarpeesta kohdistuu päivittäistavarakauppaan noin 7 800 k-m², muuhun erikoiskauppaan noin 17 800 k-m², tilaa vaativaan erikoiskauppaan noin 19 000 k-m² ja autokauppaan ja huoltamotoimintaan noin 12 000 k-m². Vuosina 2017-2035 liiketilan lisätarve on noin **94 200 k-m²**.

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen arvioidaan olevan 30 % vähittäiskaupan liiketilatarpeesta. Tarkastelualueen kaupallisten palveluiden liiketilan lisätarve on vuosina 2017-2025 noin **17 000 k-m²** ja vuosina 2017-2035 noin **28 300 k-m²**.

29.3.2019

Taulukko 10. Tarkastelualueen laskennallinen liiketilatarve

Tarkastelualueen liiketilatarve, k-m ²	2017	2025	2035	Muutos 2017-2025	Muutos 2017-2035
Päivittäistavarakauppa	84 600	92 400	101 400	7 800	16 800
Muu erikoiskauppa	98 400	116 200	126 700	17 800	28 300
Tilaa vaativa kauppa	105 100	124 100	135 200	19 000	30 100
Autokauppa ja huoltamot	66 000	78 000	85 000	12 000	19 000
KAUPPA YHTEENSÄ	354 100	410 700	448 300	56 600	94 200
Kaupalliset palvelut	106 200	123 200	134 500	17 000	28 300

Liiketilarvelaskelmassa ei ole otettu huomioon ostovoiman siirtymiä alueelta toiselle. Laskelman mukaisessa tilanteessa alueen kaikki ostovoima toteutuu myyntinä omalla alueella (ostovoiman siirtymä 0 %). Käytännössä Poriin tulee tulevaisuudessakin kohdistumaan ostovoimaa koko maakunnasta, joten Porin liiketilatarve on laskennallista liiketilatarvetta suurempi.

Mikäli tavoitteeksi asetetaan Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen (vuonna 2017 ostovoiman nettosiirtymä päivittäistavarakaupassa +10 %, erikoiskaupassa +47 % ja tilaa vaativassa kaupassa ja autokaupassa + 42 %), voidaan liiketilan mitoituksessa ottaa huomioon Porin oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Poriin suuntautuva ostovoima. Ostovoiman siirtymän vaikutusta liiketilan lisätarpeeseen on arvioitu taulukossa 13.

4 KAUPAN TAVOITTEELLINEN PALVELUVERKKO PORISSA

Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Satakuntaliitto 2016) on määritelty vähittäiskaupan kokonaismitoitus kunnittain. Selvityksen mukaan Porin vähittäiskaupan mitoitus on vuonna 2035 noin **613 000 k-m²**, josta on päivittäistavarakaupan kerrosalaa noin 96 000 k-m², muun erikoiskaupan kerrosalaa noin 306 500 k-m², tilaa vaativan kaupan kerrosalaa noin 76 000 k-m² ja autokaupan ja huoltamotoiminnan kerrosalaa noin 79 500 k-m². Porin kokonaismitoituksessa on otettu huomioon Porin kaupallinen vetovoima ja positiivinen ostovoiman siirtymä. Selvityksen mukaan Porin vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta kohdistuu keskusta-alueille noin 332 500 k-m² (54 %) ja muille alueille noin 280 500 k-m² (46 %).

Taulukko 11. Porin vähittäiskaupan kokonaismitoitus 2035 (Satakuntaliitto: Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa 2016).

Porin kokonaismitoitus 3035, k-m ²	Yhteensä	Keskustoissa	Muilla alueilla
Päivittäistavarakauppa	96 000	280 000	122 500
Muu erikoiskauppa	306 500		
Tilaa vaativa kauppa	131 000	52 500	158 000
Autokauppa ja huoltamot	79 500		
KAUPPA YHTEENSÄ	613 000	332 500	280 500

Kaupan sijoittumisperiaatteet

Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen ja vahvistaminen edellyttää sekä Porin keskustan, että keskustan ulkopuolisten kaupan alueiden kehittämistä ja niiden kaupallisen roolin ja työnjaon selkeyttämistä. Palveluverkon kehittämisessä on tärkeää, että erityyppiset kaupan alueet täydentävät toistensa palvelutarjontaa ja kilpailevat toistensa kanssa mahdollisimman vähän.

Kaupan sijoittumisperiaatteet:

- Valtaosa vähittäiskaupan kokonaismitoituksesta kohdistuu Porin keskustan alueelle.
- Päivittäistavarakaupan suuret yksiköt (hypermarket-keskukset) sijoittuvat nykyiseen tapaan Keskustan, Mikkolan ja Eteläväylän alueille. Alakeskusten ja asuinalueiden lähikaupat täydentävät päivittäistavarakaupan myymäläverkkoa.
- Keskustahakuisen erikoiskaupan uusi liikerakentaminen ja kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Porin keskustaan. Erikoiskaupan ja muita kaupallisia palveluja sijoittuu myös hypermarket-keskuksiin, Mikkolan ja Eteläväylän alueille.
- Paljon tilaa vaativan erikoiskaupan ja autokaupan uusi liikerakentaminen sijoittuu pääosin Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle tilaa vaativan kaupan vyöhykkeelle, jossa tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköille on hyvin saavutettavia ja näkyviä sijaintipaikkoja valtateiden varsilla ja pääväylien risteysalueilla.

29.3.2019

Tavoitteellinen palveluverkko

Porin kaupallinen palveluverkko muodostuu Porin keskustasta sekä keskustasta säteittäin lähtevien pääväylien mukaisesti rajatulla tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeellä sijaitsevista vähittäiskaupan suuryksiköiden ja tilaa vaativan kaupan alueista.

Kaupan palveluverkon osa-alueiden rooli ja kehittämisedellytykset:

- **Porin keskusta**
Porin keskusta kehittyy päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoiskaupan sekä kaupallisten palvelujen ensisijaisena sijaintipaikkana sekä Porin ja koko maakunnan kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelujen lisäksi keskustassa ja sen lähiympäristössä on monipuolisesti tarjolla kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimintoja. Keskustan kilpailutekijöinä korostuvat monipuolinen palvelutarjonta, toimivat liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, hyvä saavutettavuus kaikilla kulkumuodoilla sekä viihtyisä keskustamiljö. Keskustassa on tällä hetkellä vähittäiskaupan kerrosalaa noin 260 000 k-m². Porin keskustana on tarkasteltu Satakunnan maakuntakaavan ja Porin kantakaupungin yleiskaavan mukaista keskustatoimintojen aluetta.
- **Isosannan alue, kehittämisyöhyke keskustasta pohjoiseen valtatie 8 risteykseen**
Isosannan alueella on tällä hetkellä mm. Pick&Pay, K-market, apteekki sekä autoliikkeitä. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 15 000 k-m². Alue kehittyy tilaa vaativan kaupan ja erityisesti autokaupan alueena ja laajenee kysynnän mukaan pohjoisen suuntaan valtatie 8 risteykseen. Alueen vahvuutena on hyvä liikenteellinen sijainti näkyvällä paikalla.
- **Tikkulan alue, kehittämisyöhyke keskustasta länteen valtateiden 2 ja 8 risteykseen**
Tikkulan alueella toimii tällä hetkellä mm. Kodinterra ja S-market sekä pienteollisuutta ja kaupungin varikko. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 25 000 k-m². Alue kehittyy tilaa vaativan kaupan alueena kysynnän mukaan. Alueen vahvuutena on hyvä liikenteellinen sijainti näkyvällä paikalla valtateiden risteyksessä.
- **Eteläväylän alue, kehittämisyöhyke keskustan lounaispuolella valtatie 8 varressa**
Alueella on tällä hetkellä mm. Prisma ja sen yhteydessä joitakin erikoiskaupan ja kaupallisia palveluja, Lidl ja autonhuoltoon liittyviä palveluja sekä pienteollisuustalo. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 20 000 k-m². Alue kehittyy tilaa vaativan kaupan alueena kysynnän mukaan. Alueen vahvuutena on hyvä liikenteellinen sijainti näkyvällä paikalla valtatie 8 varressa.
- **Herralahden alue, kehittämisyöhyke keskustasta itään**
Alueella on tällä hetkellä mm. autokauppaa ja huonekalukauppaa. Ydinkeskustan reunalla on lisäksi mm. Gigantti, XXL, Halpa-Halli, Puuilo ja SPR Kontti sekä paljon teollisuustontteja. Herralahden alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 55 000 k-m². Alueen rooli tulee muuttumaan, kun alueen teollisuusalueet jalostuvat tehokkaamman maankäytön alueiksi. On myös mahdollista, että alueella toimivat autokaupat siirtyvät ajan myötä esim. keskustan pohjoispuolelle Isosannan alueelle, jossa jo tälläkin hetkellä on autokaupan toimijoita. Alueen vahvuutena on keskeinen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja kävelyetäisyydellä keskustasta, mikä mahdollistaa myös ns. keskustahakuisen erikoiskaupan suurten yksikköjen sijoittumisen alueelle.
- **Mikkolan alue ja radanvarsi keskustasta Mikkolan alueelle**
Mikkolan alueella on monipuolinen päivittäistavarakaupan, muun erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan palvelutarjonta. Mikkolan alue on tällä hetkellä Porin merkittävin kaupan alue keskustan ulkopuolella. Radan varressa Mikkolan alueelta keskustan suuntaan on K-rauta ja runsaasti vanhaa rakennuskantaa. Alueella on tällä hetkellä kaupan kerrosalaa noin 95 000 k-m². Mikkolan alue kehittyy monipuolisena kaupan alueena ja Radanvarren alue tilaa vaativan kaupan alueena. Uuden liikerakentamisen tulisi olla pääosin tilaa vaativaa kauppaa. Metallikylän-Mikkolan-Honkaluodon alue on kaupunkikehityskohde. Tavoitteena on alueen kehittäminen valtakunnallisesti merkittävänä tuotekehityksen, kaupan ja logistiikan alueena, mikä vaatii käyttötarkoituksen muutoksia sekä yleiskaavalla että asemakaavoituksella.

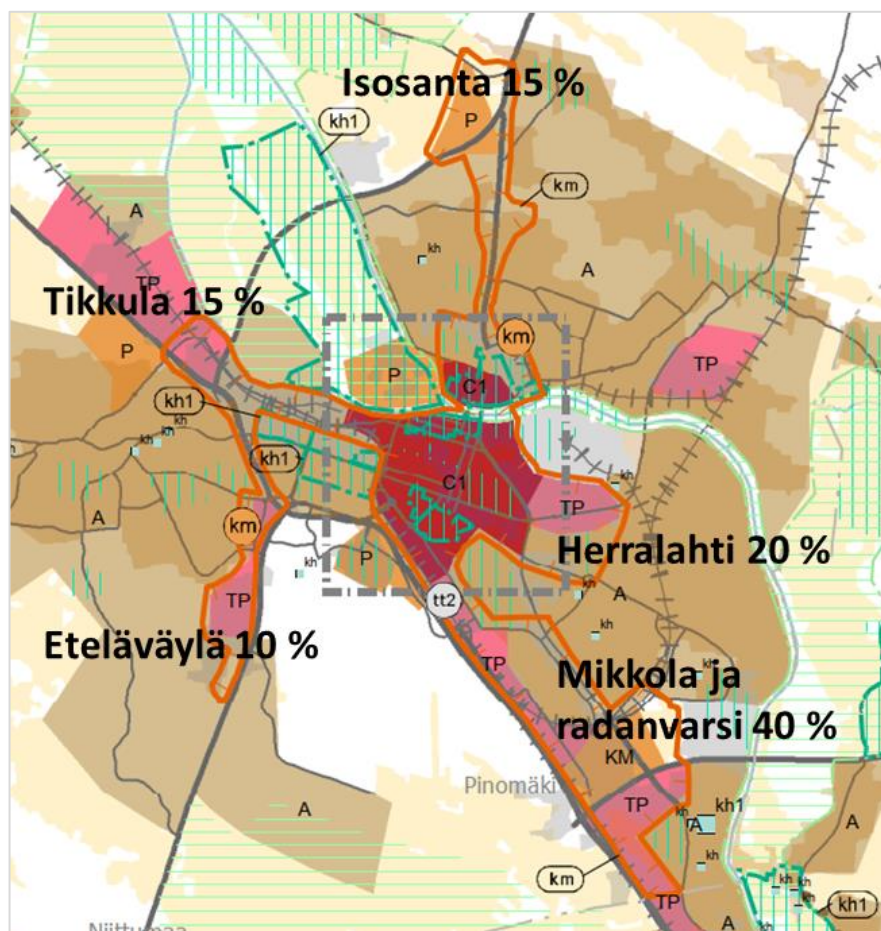
29.3.2019

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaehdotuksen mukaan Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeen (km) vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärä on vuonna 2035 (sisältäen kaiken kaupan kerrosalan) **280 000 k-m²**.

Seuraavassa taulukossa on Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismääränsä jakautumisesta alueittain. Arvio on alustava ja sitä tullaan tarkentamaan yleiskaavoituksen yhteydessä.

Taulukko 12. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismääränsä jakautuminen Porissa alueittain (Porin kaupunki 2019, Satakuntaliitto 2016, SYKE 2019)

Vyöhyke	Maakuntakaavan enimmäismääränsä %	Maakuntakaavan enimmäismääränsä k-m ²	Arvio nykyisestä kerrosalasta	Uutta liiketilaa
Isosanta	15 %	42 000	15 000	27 000
Tikkula	15 %	42 000	25 000	17 000
Eteläväylä	10 %	28 000	20 000	8 000
Herralahdi	20 %	56 000	55 000	1 000
Mikkola-Radanvarsi	40 %	112 000	95 000	17 000
Yhteensä	100 %	280 000	210 000	70 000



Kuva 18: Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettujen merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismääränsä jakautumisesta

Esitys vähittäiskaupan enimmäismääränsä jakautumisesta on suuntaa antava ja antaa pohjan uuden liiketilän määrittämiselle. Laskelmalla ei kuitenkaan pystytä ennustamaan kilpailutilanteesta tai muista syistä aiheutuvia muutoksia. Ne voivat lisätä tai vähentää arvioitua liiketilatarvetta eri alueilla.

29.3.2019

5 ASEMAKAAVAMUUTOSTEN KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat

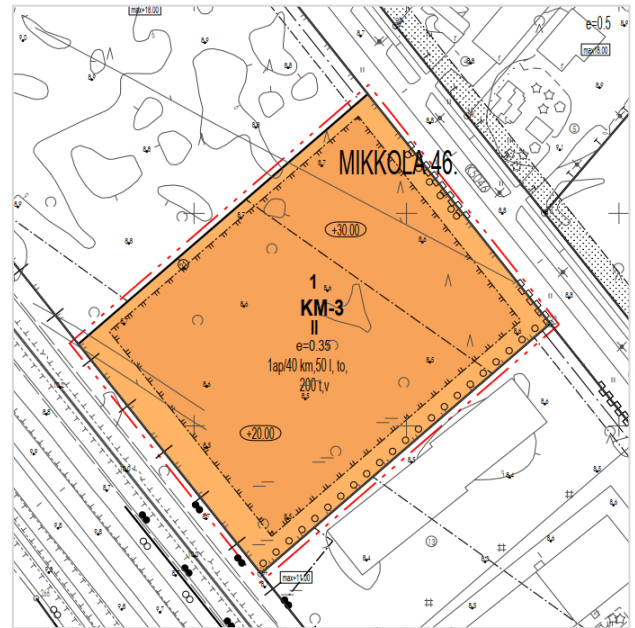
5.1.1 Bilteman asemakaavamuutos (609 1722)

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu yksi liikerakennusten korttelialue (KM-3), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa varten. Kaava-alueen rakennusoikeus on **9 450 k-m²**.

Asemakaavamuutos mahdollistaa Bilteman sijoittumisen voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa osoitetulle työpaikka-alueelle (TP) ja Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetulle tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km).

Toimialaluokituksen mukaan Biltema on moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden kauppaa, joka luokitellaan tilaa vaativaksi erikoiskaupaksi. Käytännössä Biltema on ns. laajan tavaravalikoiman myymälä (tavaratalo), jonka tuotevalikoimaan kuuluu moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden lisäksi myös muun erikoiskaupan tuotteita. Asemakaavamuutos on näin ollen voimassa olevan maakuntakaavan vastainen.

Kuva 19: Ote asemakaavaluonnoksesta 18.12.2018 (Porin kaupunki)

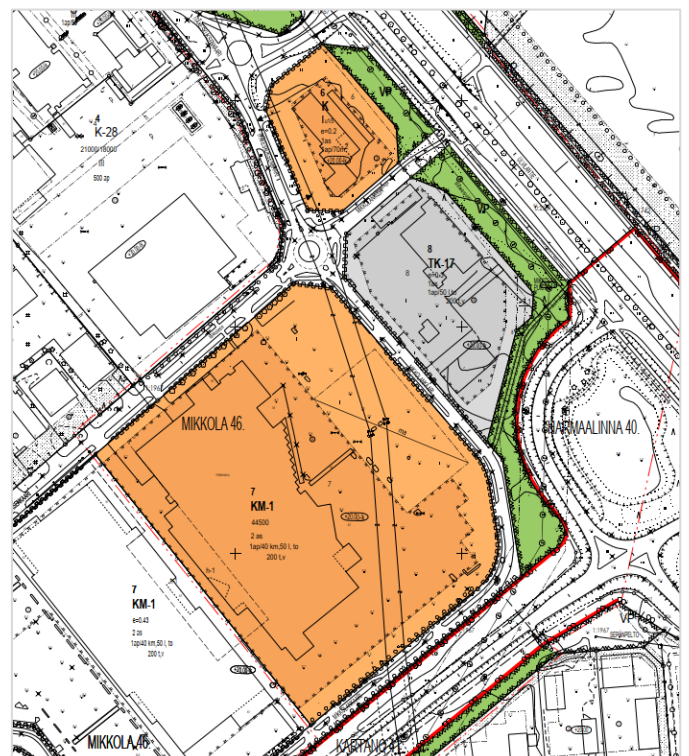


5.1.2 Prisman asemakaavamuutos (609 1717)

Asemakaavamuutoksen mahdollistama lisärakennusoikeus sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle (KM-1), jossa on tällä hetkellä rakennusoikeutta 33 514 k-m². Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on käytetty 26 029 k-m² ja käyttämättä 7 485 k-m². Kaavamuutoksessa haetaan 10 986 k-m² lisärakennusoikeutta, jolloin tontin kokonaisrakennusoikeus olisi 44 500 k-m². Voimassa olevan kaavan käyttämätön rakennusoikeus ja kaavamuutoksen lisärakennusoikeus mahdollistavat **18 471 k-m²** uutta liikerakentamista.

Uuden liikerakentamisen mahdollistavan kaupan laadusta ei ole tietoa, mutta alustavan tiedon mukaan laajennukseen tulee liiketiloja Prisman yhteistyökumppaneille sekä kahvila- ja ravintolatiloja.

Kuva 20: Ote asemakaavaluonnoksesta 26.11.2018 (Porin kaupunki)



29.3.2019

5.1.3 Asemakaavaluonnosten mitoitussuhteessa maakuntakaavan enimmäismitointukseen

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 mukaan Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeen (km) vähittäiskaupan enimmäismitointus on **280 000 k-m²**. Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden olemassa oleva kerrosala on noin **210 000 k-m²**, joten maakuntakaavan enimmäismitointus mahdollistaa alueille uutta liikerakentamista noin **70 000 k-m²**.

Prisman tontin voimassa olevan asemakaavan käyttämätön rakennusoikeus ja kaavam muutoksen lisärakennusoikeus (18 471 k-m²) sekä Biltteman kaavam muutoksen rakennusoikeus (9 450 k-m²) mahdollistavat uutta liikerakentamista **27 921 k-m²**, joka on noin 40 % Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitointuksen mahdollistamasta uudesta liikerakentamisesta. Noin 60 % (42 079 k-m²) enimmäismitointuksen mahdollistamasta uudesta liikerakentamisesta jäisi tällöin käytettäväksi muilla Porin keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisilla vähittäiskaupan suuryksiköiden alueilla ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeillä.

Taulukossa 12 on esitys Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitointuksen jakautumisesta alueittain. Esityksen mukaan enimmäismitointuksesta sijoittuu Mikkolan alueelle ja radanvarren noin 40 %, 112 000 k-m², jolloin alueelle voi sijoittua uutta liikerakentamista noin 17 000 k-m². Esitetty enimmäismitointus mahdollistaa Biltteman ja Prisman voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden (16 935 k-m²) toteutumisen. Mikäli Biltteman asemakaavam muutoksen sekä Prisman voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus ja asemakaavam muutoksen mahdollistama uusi liikerakentaminen toteutuvat kokonaisuudessaan, esityksen mukainen Mikkolan ja radanvarren enimmäismitointus ylittyy.

Prisman asemakaavamuu tos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden käyttämisen kokonaisuudessaan. Asemakaavam muutoksen mahdollistama lisärakennusoikeus ei välttämättä toteudu ainakaan kokonaisuudessaan ennen vuotta 2035. Lisäksi kaavam muutoksen mahdollistamasta lisärakentamisesta osa on todennäköisesti kahvila- ja ravintola- ym. kaupallisia palveluja, joita ei lasketa mukaan enimmäismitointukseen. Näin ollen voidaan olettaa, etteivät asemakaavam muutokset vaaranna Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden toteutumista.

5.2 Vaikutukset kauppaan ja palvelurakenteeseen

5.2.1 Liiketilän mitointus suhteessa liiketilän laskennalliseen lisätarpeeseen

Suunnitellun liikerakentamisen vaikutuksia nykyisten vähittäiskaupan myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin sekä suunniteltujen kaupan hankkeiden kehittämismahdollisuuksiin voidaan arvioida vertaamalla suunniteltua mitointusta laskennalliseen liiketilän lisätarpeeseen. Yleisellä tasolla, mikäli liiketilän lisätarve riittää kattamaan suunnitellun liikerakentamisen, ei uuden liiketilän rakentamisella ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Käytännössä uusi liikerakentaminen ja uusien myymälöiden perustaminen muuttaa kuitenkin aina lyhyellä tähtäimellä kilpailuasetelmaa ja kilpailutilannetta.

Taulukossa 9 esitetty tilantarvearvio perustuu Porin oman väestön arvioituun ostovoimaan ja sen kehitykseen. Käytännössä Poriin suuntautuu asiointeja ja ostovoimaa laajalta alueelta myös kaupungin ulkopuolelta. Ostovoiman nettosiirtymä oli Porissa vuonna 2017 päivittäistavara kaupassa +10 %, erikoiskaupassa +47 % ja autokaupassa ja huoltamotoinnissa +42 %. Mikäli tavoitteeksi asetetaan Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen, voidaan liiketilän lisätarpeen arvioinnissa ottaa huomioon Porin oman väestön ostovoiman lisäksi myös kaupungin ulkopuolelta Poriin suuntautuva ostovoima.

Seuraavassa taulukossa on esitetty liiketilän lisätarve Porissa, mikäli tavoitteena on Porin kaupallisen vetovoiman säilyttäminen vuoden 2017 tasolla.

29.3.2019

Taulukko 13. Porin oman väestön ostovoiman kasvun ja ostovoiman siirtymän mahdollistama liiketilan lisätarve

Porin liiketilan lisätarve, k-m ²	Liiketilan lisätarve	
	2017-2025	2017-2035
Päivittäistavara-kauppa	8 200	17 400
Muu erikoiskauppa	23 900	38 300
Tilaa vaativa kauppa	25 500	40 800
Autokauppa ja huoltamot	15 700	24 900
KAUPPA YHTEENSÄ	73 300	121 400
Kaupalliset palvelut	22 000	36 400

Lähtökohtana vaikutusten arvioinnissa on, että Bilteman ja Prisman laajennuksen tuotevalikoima on pääosin muuta erikoiskauppaa ja että Prisman laajennukseen sijoittuu myös kaupallisia palveluja. Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistamaa uutta liikerakentamista on verrattu Porin oman väestön kysynnän kasvuun ja ostovoiman siirtymään perustuvaan muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeeseen, joka on vuosina 2017-2025 noin **45 900 k-m²** ja vuosina 2017-2035 noin **74 700 k-m²**.

Bilteman asemakaavamuutoksen (609 1722) mitoitus

Porin oman väestön kysynnän kasvuun ja ostovoiman siirtymään perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve riittää kattamaan asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen. Asemakaavamuutoksen rakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (**9 450 k-m²**) käyttää Porin vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta (45 900 k-m²) noin 21 %.

Prisman asemakaavamuutoksen (609 1717) mitoitus

Prisman tontin voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeus ja kaavamuutoksen lisärakennusoikeus mahdollistavat 18 471 k-m² uutta liikerakentamista. Uuden liikerakentamisen sisällöstä ei ole tietoa, mutta alustavan tiedon mukaan Prisman laajennukseen tulee liiketilaa yhteistyökumppaneille sekä kahvila- ja ravintolapalveluille. Lähtökohtana vaikutusten arvioinnissa on, että yhteistyökumppanit toimivat pääosin erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoilla.

Porin oman väestön kysynnän kasvuun ja ostovoiman siirtymään perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve riittää kattamaan Prisman voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman liikerakentamisen. Voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden ja asemakaavamuutoksen lisärakennusoikeuden toteutuminen kokonaisuudessaan (**18 471 k-m²**) käyttää Porin vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta (45 900 k-m²) noin 40 %.

Asemakaavamuutosten yhteisvaikutukset

Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvuun perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarve riittää kattamaan Bilteman asemakaavamuutoksen sekä Prisman voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden rakennusoikeuden toteutumisen. Asemakaavamuutosten rakennusoikeuksien toteutuminen kokonaisuudessaan (Biltema **9 450 k-m²** ja Prisman käyttämättömän rakennusoikeus ja lisärakentaminen **18 471 k-m²**) käyttää kuitenkin Porin vuosien 2017-2025 muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeesta yli puolet, noin 61 %.

On lisäksi syytä muistaa, ettei rakennusoikeus todennäköisesti toteudu kokonaisuudessaan ennen vuotta 2025. Lisäksi Bilteman tuotevalikoimasta osa on tilaa vaativan kaupan toimialoille luokiteltavia tuotteita ja myös Prisman rakennusoikeudesta osa voi toteutua tilaa vaativan kaupan liiketilana, joten kaikki lisärakentaminen ei kohdistu muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toimialoille.

29.3.2019

5.2.2 Kaupan toiminta- ja kehitysedellytykset

Kohdassa 5.2.1 on verrattu asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen rakennusoi-keutta Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvun pohjalta arvioituun liiketilan lisätarpeeseen. Vuosien 2017-2025 kysynnän kasvu mahdollistaa Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen, joten asemakaavojen toteuttamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toi-minta- ja kehitysedellytyksiin. Koska Porin kysynnän kasvu riittää kattamaan uuden liikerakenta-misen, ei sillä ole odotettavissa haitallisia vaikutuksia myöskään Ulvilan kaupan toiminta- ja kehi-tysedellytyksiin. Porin muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta noin 18 000 k-m² (39 %) ja vuosien 2017-2035 liiketilan lisätarpeesta noin 46 800 k-m² (63 %) jää käytettäväksi Porin keskustassa ja muilla kaupan alueilla.

Prisman asemakaavamuutoksen tavoitteena on voimajohtolinjojen siirtäminen pois Prisman tont-tialueelta, mikä mahdollistaisi liiketontin kokonaisvaltaisen kehittämisen ja olemassa olevan raken-nusoikeuden hyödyntämisen lisärakentamiseen. Asemakaavan toteutuminen parantaisi nykyisen toimijan toiminta- ja kehitysedellytyksiä. Lisäksi uusien toimijoiden sijoittuminen Prisman laajen-nukseen ja Bilteman tontille tuo alueelle lisää asiakasvirtaa, mikä tukee myös alueen nykyisten myymälöiden toimintaa ja kehitystä.

Uusien myymälöiden perustaminen muuttaa kuitenkin lyhyellä tähtäimellä kilpailuasetelmaa ja kil-pailutilannetta. Vaikutusten suuruus ja kohdistuminen riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä esim. Prisman laajennukseen sijoittuu. Laskennallisesti kysynnän kasvu kuitenkin riittää sekä ny-kysisille että uusille toimijoille.

5.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

5.3.1 Asemakaava-alueiden sijainti suhteessa väestöön ja työpaikkoihin

Bilteman asemakaava-alue sijaitsee valtatie 2 varressa noin 5 kilometriä Porin ydinkeskustasta etelään. Alue sijaitsee Mikkolan kaupallisen keskittymän välittömässä läheisyydessä. Alue rajautuu valtatie 2 ja pääradan sekä Mikkolantien väliselle alueelle. Kaava-alue on rakentamatonta, mutta alueen etelä- ja pohjoispuolella on olemassa olevia teollisuus- ja liikekiinteistöjä ja alueen itäpuo-lle on tulossa IKH-tavaratalo.

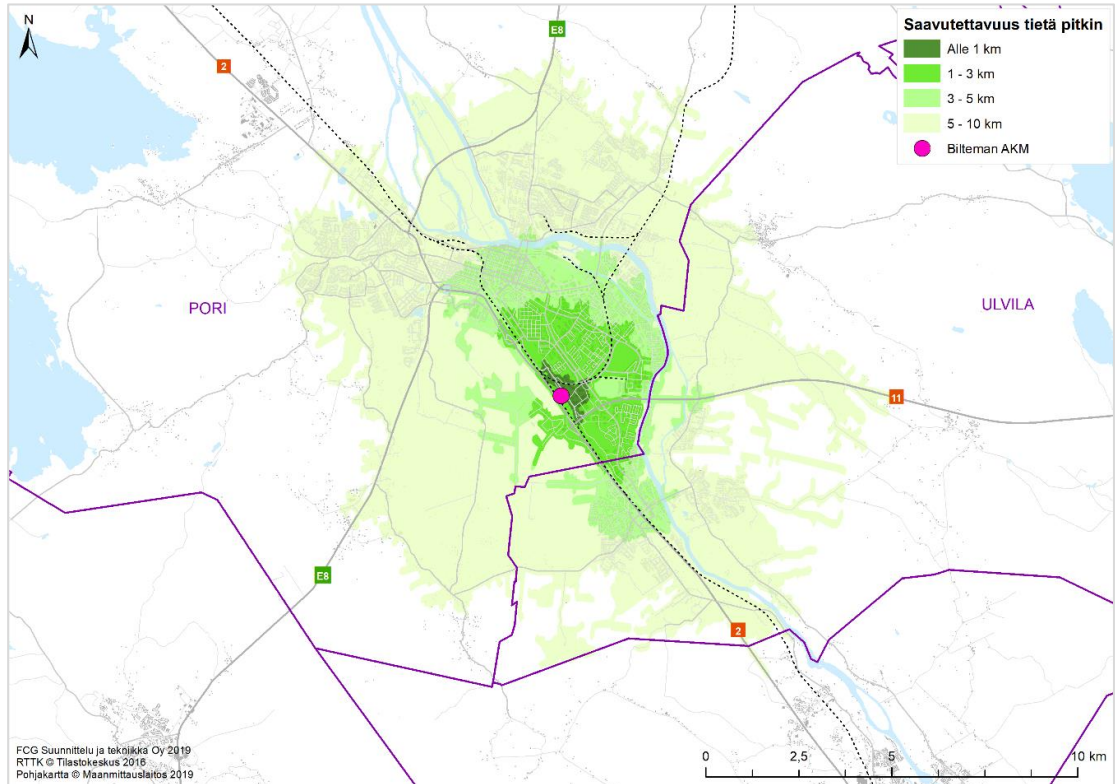
Prisman asemakaava-alue rajautuu valtatie 11, Itäkeskuksenkaaren ja Ulvilantien väliselle alu-eelle, noin 5 kilometriä Porin ydinkeskustasta etelään. Alue käsittää osan Mikkolan kaupan alu-eesta, joka on olemassa oleva ja merkitykseltään seudullinen kaupan keskittymä. Prismen kiinteis-tössä toimii hypermarketin lisäksi erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja. Kaava-alueen länsipuol-ella sijaitsee Citymarket-kiinteistö, jossa toimii Citymarketin lisäksi erikoisliikkeitä ja kaupallisia palveluja.



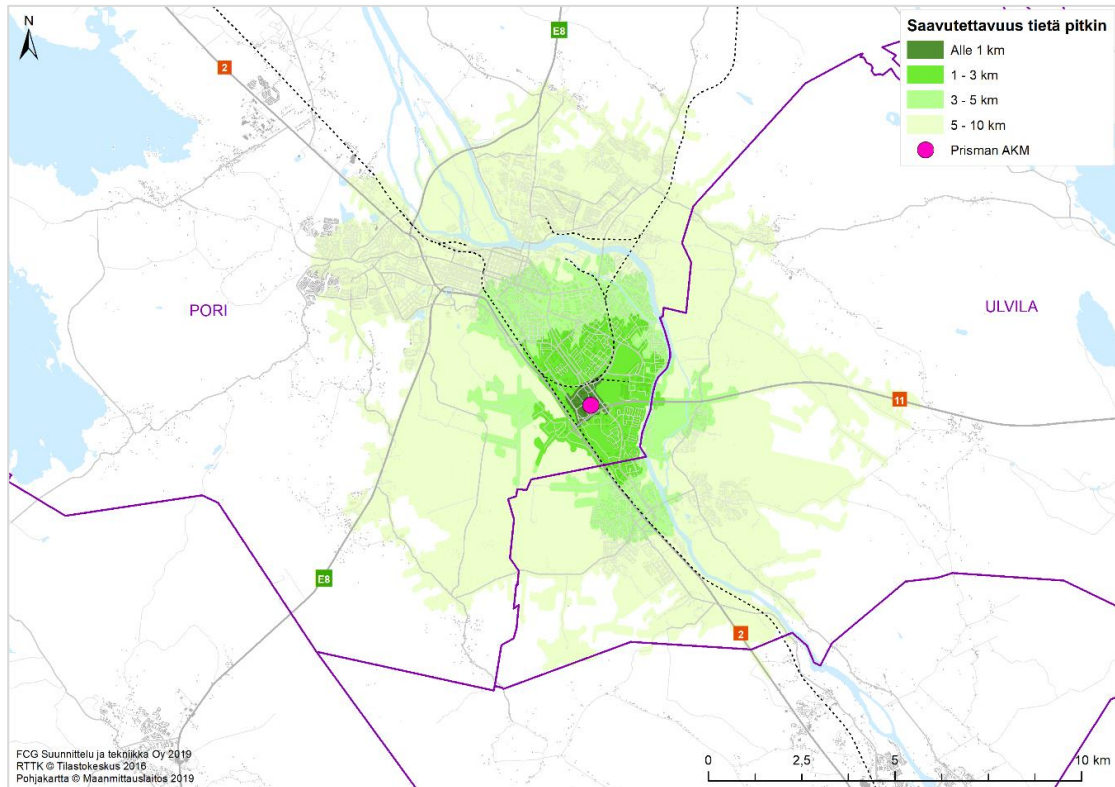
Kuva 21: Kaavamuutosalueiden sijainti ilmakuvassa (Porin kaupunki: asemakaavan muutosten luonnosvaihe 2018).

29.3.2019

Asemakaava-alueiden sijaintia suhteessa lähialueen väestöön ja työpaikkoihin on tarkasteltu tieverkkoa pitkin laskettujen etäisyysvyöhykkeiden avulla (kuvat 22 ja 23). Etäisyysvyöhykkeiden väestö- ja työpaikkamäärät on esitetty taulukossa 14.



Kuva 22: Bilteman asemakaava-alueen saavutettavuus tieverkkoa pitkin.



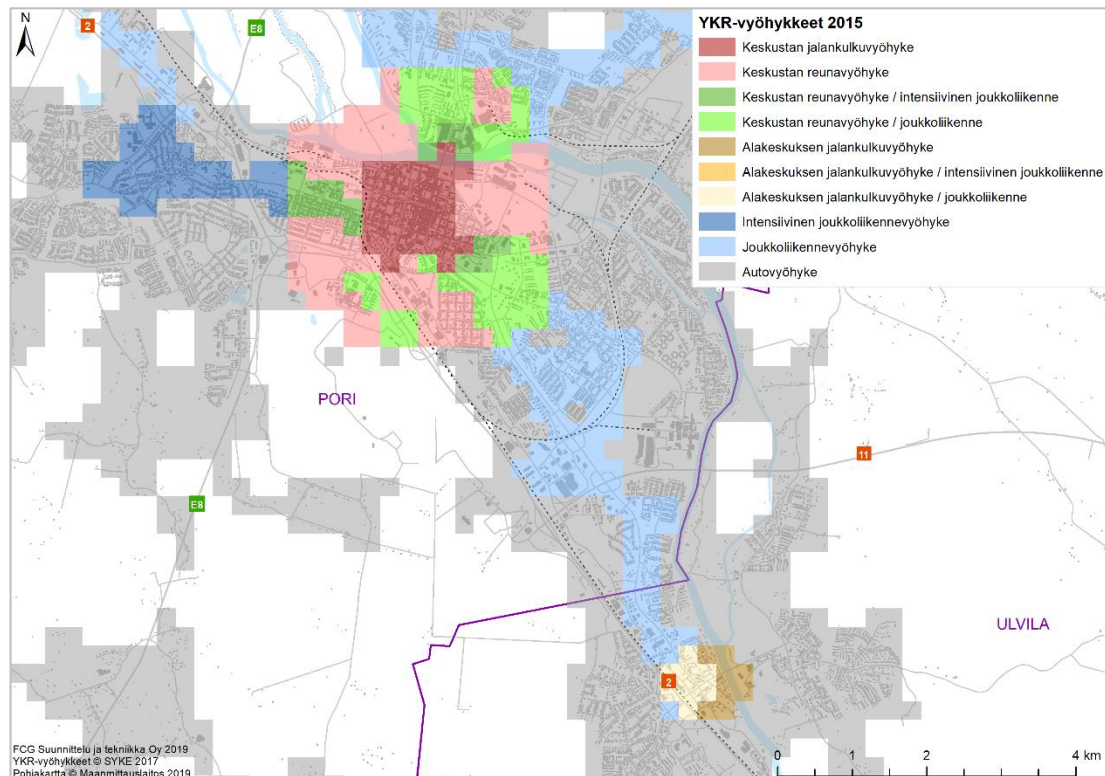
Kuva 23: Prisman asemakaava-alueen saavutettavuus tieverkkoa pitkin.

29.3.2019

Taulukko 14. Asemakaava-alueiden etäisyysvyöhykkeiden väestömäärä 2015 ja työpaikkamäärä 2014 (Tilastokeskus).

Etäisyysvyöhyke	Bilteman AKM		Prisman AKM	
	Väestö	Työpaikat	Väestö	Työpaikat
0-1 km	430	1 040	10	820
0-3 km	11 410	3 900	9 020	3 910
0-5 km	36 610	17 850	27 570	10 530
0-10 km	74 110	30 810	71 860	30 680

Bilteman ja Prisman asemakaava-alueet sijaitsevat Porin keskustan ja Ulvilan keskustan välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä.



Kuva 24: YKR-vyöhykkeet 2015 (SYKE 2017)

5.3.2 Yhdyskuntarakenteen kehitys

Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosalueet sijaitsevat olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Prisman asemakaava-alue sijaitsee olemassa olevalla Mikkolan kaupan alueella ja Bilteman asemakaava-alue Mikkolan kaupan alueen välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutosalueille suunnitellulla liikerakentamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta.

Bilteman asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen sijoittuu voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (2014) osoitetulle työpaikka-alueelle (TP) ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa (2018) osoitetulle tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeelle (km) Mikkolan kaupan alueen välittömään läheisyyteen. Bilteman sijoittuminen asemakaava-alueelle laajentaa Mikkolan aluetta Porin keskustan suuntaan ja monipuolistaa osaltaan Mikkolan kaupan alueen palvelutarjontaa.

Prisman asemakaavamuutoksen mahdollistama liikerakentaminen sijoittuu voimassa olevassa Satakunnan maakuntakaavassa (2014) ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa (2018) osoitetulle merkitykseltään seudulliselle vähittäiskaupan suuryksiköiden alueelle (KM). Asemakaavan mahdollistaman liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Mikkolan alueen kaupallista veto-voimaa ja asemaa Porin seudun kaupallisessa palveluverkossa.

29.3.2019

Molemmat kaavamuutosalueet ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Yhdessä kaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen toteutuminen vahvistaa Mikkolan kaupan alueen vetovoimaa kaupan sijaintipaikkana ja asiointialueena sekä asemaa merkitykseltään seudullisena kaupan alueena.

5.3.3 Palveluverkon alueellisesti tasapainoinen kehitys

Bilteman asemakaavamuutos mahdollistaa pinta-alaltaan 9 450 k-m²:n suuruisen myymälän perustamisen. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 kaavaehdotuksen mukaan alueelle voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle.

Prisman nykyinen asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistavat Mikkolan kaupan alueelle uutta liiketilaa 18 471 k-m². Satakunnan maakuntakaavan mukaan alueelle voi sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä myös erikoistavarakauppaa.

Asemakaavamuutokset mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen olemassa olevalle Mikkolan kaupan alueelle ja sen välittämään läheisyyteen. Asemakaavamuutosten toteutumisen myötä kaupan palvelutarjonta ja valintamahdollisuudet lisääntyvät alueella asioivien näkökulmasta. Palvelutarjonnan lisääntyminen vahvistaa Mikkolan alueen asemaa Porin ja Porin seudun kaupallisessa palveluverkossa.

Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvu mahdollistaa asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen, joten liikerakentamisen myötä ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Kaupan nykyinen palveluverkko säilyy ja täydentyy uusilla myymälöillä. Asemakaavamuutosten mahdollistama liikerakentaminen ei vaaranna Satakunnan maakuntakaavassa määritellyn alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitystä.

5.3.4 Porin ja Ulvilan keskusta-alueiden kehitys

Porin ydinkeskustan kaupallinen vetovoima ja elävyys ovat riippuvaisia kaupallisten ja kulttuuristen palvelujen tarjonnan monipuolisuudesta. Porin ydinkeskusta on selkeä maakunnan kaupallinen pääkeskus, jonne kohdistuu asiointeja koko maakunnan alueelta. Satakunnan maakuntakaavan mukaan Ulvilan keskustatoimintojen alue on merkitykseltään seudullinen. Ulvilan keskustan nykyiset palvelut ja palvelutarjonnan kehittäminen perustuvat pääosin kaupungin oman väestön kysyntään.

Bilteman ja Prisman asemakaavamuutoksiin ei sisälly päivittäistavarakaupan liikerakentamista, joten asemakaavamuutoksilla ei ole vaikutusta Porin ja Ulvilan keskustojen eikä muidenkaan alueiden päivittäistavaramyymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.

Erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa keskeinen merkitys on Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistaman erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen mitoituksella ja palvelutarjonnalla. Asemakaavamuutokset mahdollistavat palvelutarjonnan lisääntymisen muussa erikoiskaupassa ja kaupallisissa palveluissa, jotka ovat myös Porin ydinkeskustan ja Ulvilan keskustan keskeisiä kilpailutekijöitä. Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvu kuitenkin mahdollistaa asemakaavamuutosten toteuttamisen ilman merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Lisäksi suuresta myymäläkoosta ja toiminnan laadusta johtuen esim. Biltema soveltuu paremmin keskustan ulkopuolelle kuin ydinkeskustaan.

Ydinkeskustan kaupallisten palvelujen toiminta- ja kehitysedellytyksiin vaikuttavat hyvin monet tekijät, kuten liikenne- ja pysäköintijärjestelyt, fyysinen ympäristö, liiketilojen tarjonta, palvelutarjonnan monipuolisuus sekä liikkeiden ja palveluiden vetovoima ja aukioloajat. Ydinkeskustan kaupallinen palvelutarjonta yhdessä ydinkeskustan muiden kilpailutekijöiden kanssa tekee siitä vetovoimaltaan ylivertaisen keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin verrattuna. Porin ydinkeskustan vähittäiskaupan kerrosala on karkeasti arvioiden noin 260 000 k-m², joten Mikkolan alueen ja radanvarren vähittäiskaupan kerrosala on asemakaavamuutosten toteutuessakin (noin 123 000 k-m²) huomattavasti pienemmäksi kuin ydinkeskustassa.

29.3.2019

5.4 Vaikutukset kaupan palvelujen saavutettavuuteen

Kaupan palveluiden saavutettavuutta voidaan tarkastella sekä etäisyyksinä (fyysinen saavutettavuus) myymälään että koettuna saavutettavuutena, joka kuvaa asiaa moniulotteisemmin. Koettu saavutettavuus voidaan määritellä vaivaksi, jonka kotitalous kokee kaupassa asiointista. Jos tavaroiden tai palveluiden hankkiminen aiheuttaa paljon vaivaa, on saavutettavuus huono ja jos tavaroiden tai palvelujen hankkiminen aiheuttaa vähän tai ei lainkaan vaivaa, on saavutettavuus hyvä (Spåre ja Pulkkinen 1997).

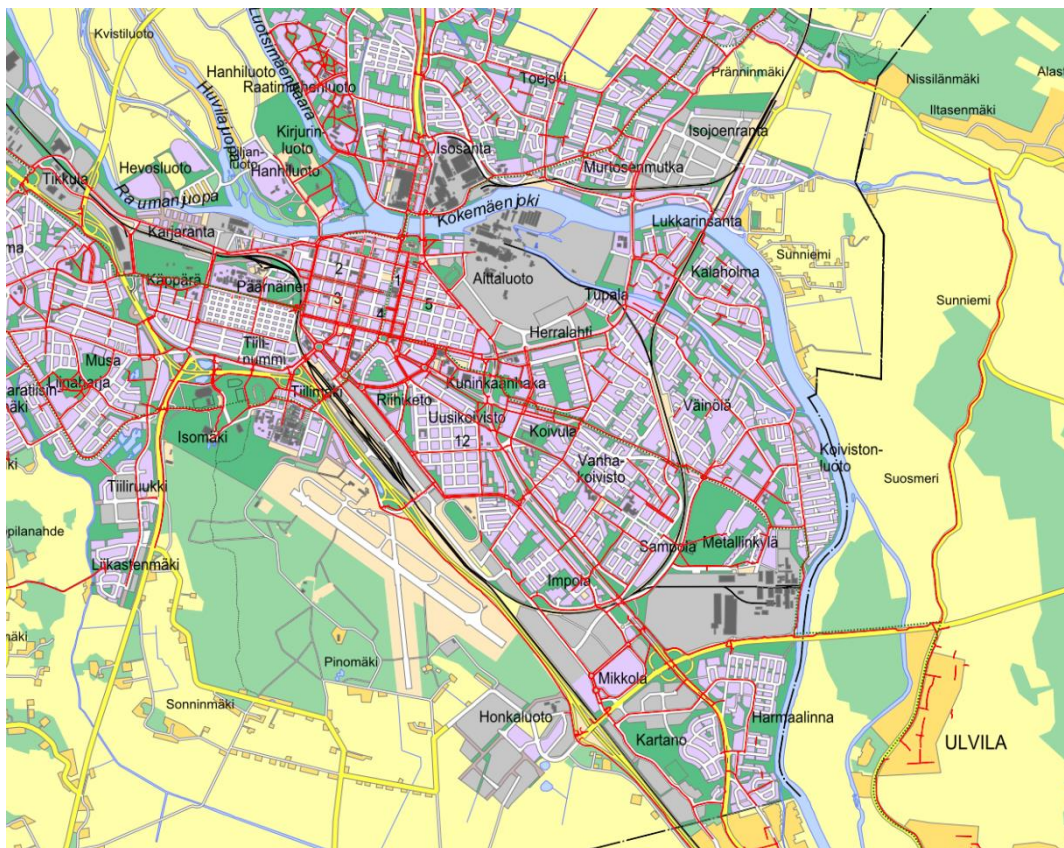
Saavutettavuuden tarkastelu painottuu yleensä päivittäistavarakauppaan ja fyysisen saavutettavuuden tarkasteluun. Erikoiskaupassa palvelujen fyysinen saavutettavuus ei ole samalla tavalla keskeinen kuin päivittäistavarakaupassa, koska erikoiskaupan myymälöissä asioidaan harvemmin. Erikoiskaupassa fyysistä saavutettavuutta tärkeämpää on koettu saavutettavuus, johon vaikuttavat muun muassa tarjonnan monipuolisuus, valintamahdollisuudet, myymälöiden tuotevalikoima, laatu ja hintataso, asiointin helppous sekä koko asiointimatkan sujavuus.

5.4.1 Kaupallisten palvelujen koettu saavutettavuus

Uusien kaupan toimijoiden sijoittuminen Mikkolan alueelle ja sen läheisyyteen lisää ja monipuolistaa alueen palvelutarjontaa ja valintamahdollisuuksia lähiympäristössä asuville ja kauempaa alueella asioiville. Palvelutarjonnan ja valintamahdollisuuksien lisääntyminen parantaa kaupallisten palvelujen koettua saavutettavuutta.

5.4.2 Alueiden saavutettavuus eri kulkumuodoilla

Lähiasutuksen varsin suuri määrä ja hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet mahdollistavat hyvän saavutettavuuden kävellen ja pyöräillen. Alle kolmen kilometrin etäisyydellä Bilteman asemakaava-alueesta asuu noin 11 400 asukasta ja Prisman asemakaava-alueesta noin 9 000 asukasta. Alueiden lähiympäristössä on kattavat yhteydet ja erityisesti keskustan suunnasta asemakaava-alueet ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen.

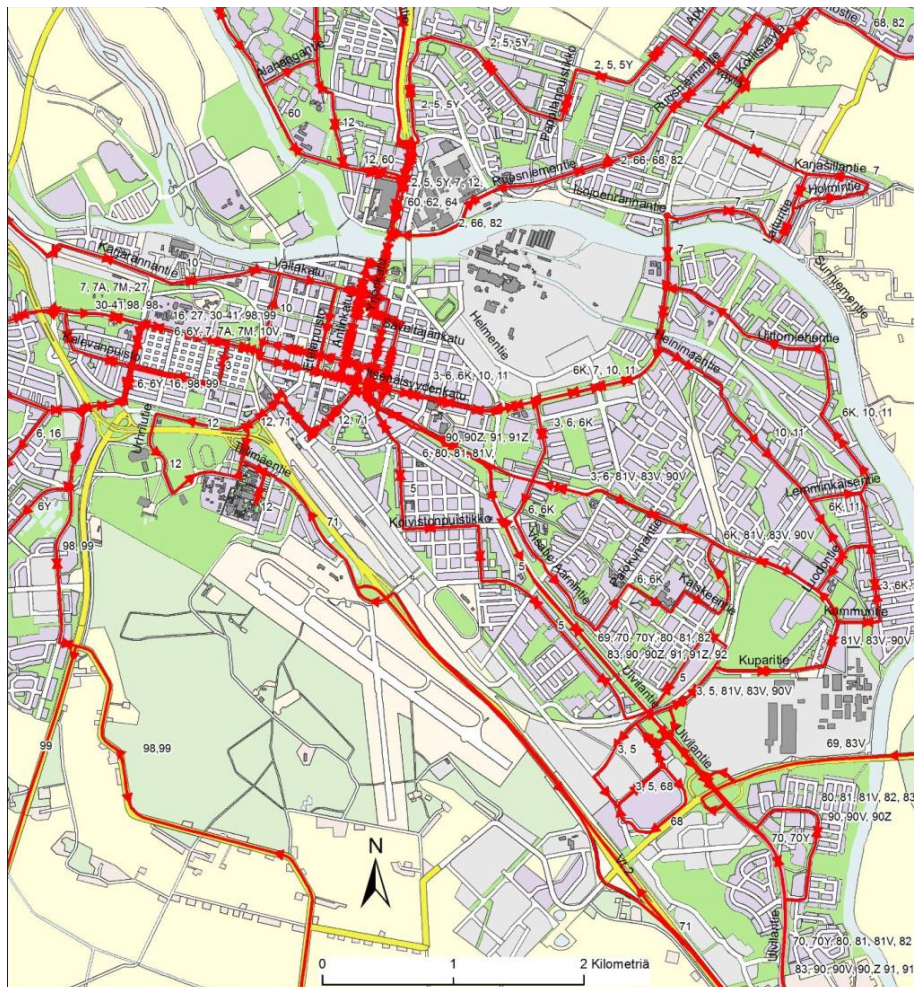


Kuva 25: Porin pyörätieverkko (<https://kartta.pori.fi>)

29.3.2019

Kauempana asuville Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten alueet ovat saavutettavissa autolla ja joukkoliikenteellä. Kaava-alueet ovat autoliikenteellä hyvin saavutettavissa erityisesti idän suunnasta valtatie 11 ja etelän suunnasta valtatie 2 pitkin. Kaupungin sisällä kaava-alueet ovat saavutettavissa keskustan suunnasta Mikkolantietä ja Ulvilantietä pitkin. Yhteydet valtatie 2 ja rautatien länsipuolelta kaava-alueille tapahtuvat yli- ja alikulkujen kautta. Lähimmät yli-/alikulut ovat kaava-alueiden eteläpuolella valtatie 11 ja kaava-alueiden pohjoispuolella lentoasemantien kautta.

Asemakaava-alueet ovat hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Kumpikin asemakaava-alue sijaitsee Porin keskustan ja Ulvilan keskustan välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä (kuva 24). Kaava-alueilla asioivia palvelevat Ulvilantiellä liikennöivät linjat, joista linjat 3, 5 ja 68 poikkeavat myös Mikkolan kaupan alueelle.



Kuva 26: Porin keskustan itäpuolen paikallisliikenteen linjasto (Porin joukkoliikennesuunnitelma 2017-2021)

5.5 Muut vaikutukset

Toimivan kilpailun edistäminen

Maankäyttö- ja rakennuslakiin 1.4.2015 tulleen muutoksen myötä kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulman tulee olla mukana alueidenkäytön suunnittelun tavoitteissa ja kaavojen vaikutusten arvioinnissa kaikilla kaavatasoilla. Käytännössä kilpailun toimivuuden edistäminen merkitsee sitä, että kaupalle osoitetaan riittävästi sijaintipaikkoja olemassa olevaan tai suunniteltuun yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen ja että myös uusilla kaupan toimijoilla on riittävät edellytykset sijoittua kilpailukykyisille liikepaikoille. Molemmat asemakaavamuutokset mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen, mikä omalta osaltaan edistää toimivan kilpailun toteutumista.

29.3.2019

Työllisyysvaikutukset

Asemakaavamuutosten mahdollistama uusi liikerakentaminen vaikuttaa monella tavalla työllisyyteen. Välittömien työllisyysvaikutusten lisäksi syntyy välillisiä työllisyysvaikutuksia, kun sekä rakennus- että toimintavaiheessa käytetään muiden toimialojen tuottamia välituotteita ja palveluja. Uuden kaupan toimijan välittömiä ja välillisiä työllisyysvaikutuksia voidaan karkealla tasolla arvioida Porin eri toimialojen toteutuneen liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen panos-tuotos - malliin perustuvien työpanoskertoimien avulla.

Rakentamisvaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu uuden liikerakentamisen, keskimääräisen rakennuskustannuksen (1 800 €/k-m²), Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Porin rakentamisen toimialan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen työpanoskertoimien avulla. Mikäli uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on rakentamisen aikainen työllisyysvaikutus Bilteman asemakaavamuutoksen osalta noin **120 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 100 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 60 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Prisman voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden liikerakentamisen työllisyysvaikutus on noin **290 henkilötyövuotta/rakennusaika**, josta noin 170 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 120 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Taulukko 15. Arvio rakennusvaiheen työllisyysvaikutuksista, henkilötyövuotta/rakennusaika

	Työllisyysvaikutus, htv/rakennusaika		
	Suora	Välillinen	Kokonais
Bilteman AKM	90	60	150
Prisman AKM	170	120	290
Yhteensä	260	180	440

Toimintavaiheen työllisyysvaikutus on arvioitu asemakaavamuutosten mahdollistaman uuden liikerakentamisen, liikevaihtoarvion, Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaisen Porin vähittäiskaupan liikevaihdon ja henkilöstömäärän sekä Tilastokeskuksen työpanoskertoimien avulla. Mikäli uusi liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, on Bilteman asemakaavamuutoksen työllisyysvaikutus toiminnan aikana noin **120 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 100 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialalla ja noin 20 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Prisman voimassa olevan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mahdollistaman uuden liikerakentamisen työllisyysvaikutus on toimintavaiheessa noin **240 henkilötyövuotta/vuosi**, josta noin 200 henkilötyövuotta on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialalla ja noin 40 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Taulukko 16. Arvio toimintavaiheen työllisyysvaikutuksista, henkilötyövuotta/vuosi

	Työllisyysvaikutus, htv/vuosi		
	Suora	Välillinen	Kokonais
Bilteman AKM	100	20	120
Prisman AKM	200	40	240
Yhteensä	300	60	360

29.3.2019

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Vaikutusten arvioinnin keskeiset tulokset

Asemakaavojen mitoitus suhteessa maakuntakaavaan

- Bilteman asemakaavamuutos mahdollistaa 9 450 k-m² uutta liikerakentamista. Prisman asemakaavan muutos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan käyttämättömän rakennusoikeuden ja lisärakennusoikeuden toteuttamisen ja uutta liiketilaa yhteensä 18 471 k-m². Mikäli Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksesta sijoittuu Mikkolan ja radanvarren alueelle kuvassa 18 esitetyn arvion mukaisesti 40 % (112 000 k-m²), asemakaavamuutosten mahdollistama liikerakentaminen yhdessä olemassa olevan vähittäiskaupan kerrosalan kanssa **ylittää** kuvassa 18 esitetyn arvion enimmäismitoituksen prosentuaalisesta jakautumisesta. Esitetty arvio on kuitenkin alustava ja sitä tullaan tarkentamaan Porin yleiskaavan laadinnan yhteydessä. Lisäksi Prisman uudesta liikerakentamisesta osa on kahvila- ja ravintola- ym. palvelutiloja, joiden pinta-alaa ei lasketa mukaan enimmäismitoitukseen.

Asemakaavojen mitoitus suhteessa laskennalliseen liiketilan lisätarpeeseen

- Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvuun perustuva muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarve **mahdollistaa** Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mukaisen uuden liikerakentamisen. Asemakaavamuutosten rakennusoikeuksien toteutuminen kokonaisuudessaan käyttää Porin vuosien 2017-2025 muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarpeesta noin 61 % ja vuosien 2017-2035 liiketilan lisätarpeesta noin 37 %. Toisaalta Prisman asemakaavamuutoksen rakennusoikeus ei välttämättä toteudu kokonaisuudessaan ennen vuotta 2025.

Vaikutukset kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin

- Kysynnän kasvu mahdollistaa Bilteman ja Prisman asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen, joten asemakaavojen toteuttamisen myötä **ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia** olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Porin muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen liiketilan lisätarve mahdollistaa kaupallisten palvelujen kehittymisen myös Porin keskustassa ja muilla kaupan alueille. Mikäli asemakaavojen rakennusoikeudet toteutuvat kokonaisuudessaan, jää Porin muun erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen vuosien 2017-2025 liiketilan lisätarpeesta käytettäväksi Porin keskustassa ja muilla kaupan alueilla noin 18 000 k-m² (39 %) ja vuosien 2017-2035 liiketilan lisätarpeesta noin 46 800 k-m² (63 %).
- Uusien myymälöiden perustaminen **muuttaa kilpailutilannetta** kuitenkin aina erityisesti lyhyellä tähtäimellä. Vaikutusten suuruus ja kohdistuminen riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä esim. Prisman laajennukseen sijoittuu. Laskennallisesti kysynnän kasvu kuitenkin riittää sekä nykyisille että uusille toimijoille. Uudet toimijat tuovat alueelle **lisää asiakasvirtaa**, mikä voi tukea myös alueen nykyisten myymälöiden toimintaa ja kehitystä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteen kehitykseen

- Asemakaavamuutosten alueet sijaitsevat Porin keskustaajaman alueella keskeisesti suhteessa asumiseen, työpaikkoihin, liikenneverkkoon sekä muihin yksityisiin ja julkisiin palveluihin. Prisman kaava-alue on osa olemassa olevaa merkitykseltään seudullista Mikkolan kaupan keskittymää. Bilteman kaava-alue sijaitsee välittömästi Mikkolan kaupan alueen vieressä. Alueet ovat hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla ja sijaitsevat Porin ja Ulvilan keskustojen välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä. Keskeisestä sijainnista johtuen asemakaava-alueille sijoittuvalla liikerakentamisella **ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta**.

Vaikutukset alueellisesti tasapainoisen kaupan palveluverkon kehitykseen

- Porin oman väestön ja kaupungin ulkopuolelta tulevan kysynnän kasvu mahdollistaa uuden liikerakentamisen, joten kaupan alueellisesti tasapainoinen **palveluverkko säilyy** ja täydentyy uusilla myymälöillä.

Vaikutukset Porin ja Ulvilan keskustoihin

- Porin keskustan monipuolinen kaupallinen palvelutarjonta yhdessä keskustan muiden kilpailutekijöiden kanssa tekee siitä kaupalliselta vetovoimaltaan ylivertaisen keskustan ulkopuolisiin kaupan alueisiin verrattuna. Asemakaavamuutosten toteutumisen jälkeenkin Porin ydinkeskustan vähittäiskaupan kerrosala on selvästi suurempi (noin 260 000 k-m²) kuin Mikkolan ja radanvarren alueella (noin 123 000 k-m²). Bilteman asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Porin ja Ulvilan keskustoihin. Prisman asemakaavamuutoksen vaikutukset riippuvat siitä, minkä toimialan yrityksiä alueelle sijoittuu.

29.3.2019

Vaikutukset palvelujen saavutettavuuteen

- Palvelujen koettu saavutettavuus **paranee**, kun alueelle sijoittuvien uusien toimijoiden myötä palvelutarjonta lisääntyy ja monipuolistuu ja valintamahdollisuudet lisääntyvät.
- Molemmat asemakaava-alueet ovat **hyvin saavutettavissa** kaikilla kulkumuodoilla. Hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ja lähiasutuksen varsin suuri määrä luovat edellytykset kävelen ja pyöräillen tapahtuvalle asiointille. Kauempaa asemakaava-alueet ovat hyvin saavutettavissa henkilöautolla ja joukkoliikenteellä. Kumpikin asemakaava-alue sijaitsee Porin ja Ulvilan välisellä YKR-joukkoliikennevyöhykkeellä.

Vaikutukset kilpailun toimivuuteen

- Asemakaavamuutokset mahdollistavat uusien kaupan toimijoiden sijoittumisen kilpailukykyiselle kauppapaikalle ja **edistävät** näin toimivan kilpailun toteutumista. Eryteisesti kokonaan uusien toimijoiden (kuten Biltema) tulo Poriin edistää toimivan kilpailun toteutumista.

Työllisyysvaikutukset

- Asemakaavojen toteuttamisen myötä syntyy **uusia työpaikkoja** sekä rakennusvaiheessa että toimintavaiheessa. Mikäli kaava-alueille suunniteltu liikerakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan, liikerakentamisen työllisyysvaikutukset ovat rakentamisen aikana karkeasti arvioituna noin 440 henkilötyövuotta, josta noin **260 henkilötyövuotta** on välittömiä vaikutuksia rakentamisen toimialalla ja noin 180 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla. Toimintavaiheen työllisyysvaikutukset ovat karkeasti arvioituna vuositasolla noin 360 henkilötyövuotta/vuosi, josta noin **300 henkilötyövuotta** on välittömiä vaikutuksia vähittäiskaupan toimialoilla ja noin 60 henkilötyövuotta välillisiä vaikutuksia muilla toimialoilla.

Johtopäätöksiä

- Bilteman asemakaavamuutoksen toteuttamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevien myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin, Porin ja Ulvilan keskustojen kehitykseen, yhdyskuntarakenteen kehitykseen eikä kaupan palveluverkon alueellisesti tasapainoiseen kehitykseen. Vaikka asemakaava on voimassa olevan Satakunnan maakuntakaavan vastainen, ei vaikutusten arvioinnissa ole tullut esille sellaisia vaikutuksia, jotka vaarantaisivat maakuntakaavan tavoitteiden toteutumisen. Asemakaava vastaa Satakunnan vaihe- ja maakuntakaavan 2 tavoitteita ja sitä kautta myös voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.
- Prismän asemakaavamuutos mahdollistaa uusien kaupan ja kaupallisten palvelujen toimijoiden sijoittumisen Mikkolan kaupan alueelle. Asemakaavamuutos vahvistaa Mikkolan asemaa Porin ja Porin seudun kaupan palveluverkossa. Porin keskustan asema kaupunkiseudun ja maakunnan kaupan pääkeskuksena kuitenkin säilyy. Kysynnän kasvu mahdollistaa asemakaavamuutoksen suunnitellun mitoituksen, joten kaavamuutoksella ei ole odotettavissa merkittäviä haitallisia vaikutuksia olemassa olevan kaupan toiminta- ja kehitysedellytyksiin. Asemakaavan toteutuksen vaikutukset ovat riippuvaisia alueelle sijoittuvan kaupan laadusta, josta vaikutusten arvioinnin yhteydessä ei ollut tietoa. Mahdollisia Ulvilan keskustaan kohdistuvia haitallisia vaikutuksia voidaan minimoida, jos uusi liikerakentaminen on pääosin tilaa vaativaa kaupaa.
- Bilteman ja Prismän asemakaava-alueille sijoittuvien kaupan toimijoiden näkökulmasta on tärkeää, ettei kaavoituksella rajoiteta liikaa yritysten toiminta- ja kehitysmahdollisuuksia. Uusien kauppapaikkojen osoittaminen ja niiden riittävä mitoitus parantavat elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja edistävät toimivan kilpailun toteutumista maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden mukaisesti.
- Porin kaupunkisuunnittelun arvio Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 enimmäismitoituksen jakautuminen alueittain (kuva 18) ja Porin kaupan tavoitteellinen palveluverkko tulisi tarkentaa yleiskaavoituksen yhteydessä.

29.3.2019

7 LÄHTEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki sekä Laki maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (230/ 2017).

Nurmio Kimmo, Antti Rehunen, Janne Antikainen, Valtteri Laasonen, Ville Helminen, Perttu Vartiainen ja Ilppo Soininvaara (2017). Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtionneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017.

Porin kaupunki (2018). Mikkolan 46. kaupunginosan korttelia 1 (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1722, luonnosvaihe.

Porin kaupunki (2018). Mikkolan 46. kaupunginosan kortteleita 6, 7 (osa) ja 8 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutos 609 1717 (Mikkolan voimajohtolinjan siirto), luonnosvaihe.

Pulkkinen Matti ja Spåre Harri (1999). Erikoistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. LTT-tutkimus Oy. Sarja B 151. Helsinki 1999.

Santasalo, Tuomas ja Katja Koskela (2015). Vähittäiskauppa Suomessa 2015. Tuomas Santasalo Ky. Helsinki.

Satakuntaliitto (2018). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2.

Satakuntaliitto (2017). Satakunnan kaupan palveluverkkoselvityksen päivitys.

Satakuntaliitto (2016). Kaupan palveluverkkoselvitys.

Satakuntaliitto (2014). Satakunnan maakuntakaava.

Spåre Harri ja Pulkkinen Matti (1997). Päivittäistavaroiden kauppapalvelujen koettu saavutettavuus. Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos. Sarja B 139. Helsinki 1997.

Suomen ympäristökeskus (2012). Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa. SYKE rakennetun ympäristön yksikkö. Helsinki 2012.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtionneuvoston päätös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta 13.11.2008.

Ympäristöministeriö (2013). Vähittäiskaupan suuryksiköiden kaavoitus. Ympäristöhallinnon ohjeita 3/2013.

Tilastot ja paikkatietoaineistot

- A.C.Nielsen Finland Oy: Myymälärekisteri 2017
- Tilastokeskus: yritys- ja toimipaikkarekisteri 2017
- Tilastokeskus: väestötilastot, työpaikkatilastot
- <https://kartta.pori.fi/ims>

29.3.2019

8 LIITTEET

Liite 1. Erikoiskaupan toimialaryhmät ja toimialat

Alkot ja apteekit ym.

- 47250 Alkoholi- ja muiden juomien vähittäiskauppa
- 47730 Apteekit
- 47740 Terveystarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47750 Kosmetiikka- ja hygieniatuotteiden vähittäiskauppa

Muotikauppa

- 47711 Naisten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47712 Miesten vaatteiden vähittäiskauppa
- 47713 Turkisten ja nahkavaatteiden vähittäiskauppa
- 47714 Lastenvaatteiden vähittäiskauppa
- 47715 Lakkien ja hattujen vähittäiskauppa
- 47719 Vaatteiden yleisvähittäiskauppa
- 47721 Jalkineiden vähittäiskauppa
- 47722 Laukkujen vähittäiskauppa

Tietotekninen erikoiskauppa

- 47410 Tietokoneiden, oheislaitteiden ja ohjelmistojen väh.k.
- 47420 Televiestintälaitteiden vähittäiskauppa
- 47430 Viihde-elektroniikan vähittäiskauppa

Muu erikoiskauppa

- 47511 Kankaiden vähittäiskauppa
- 47512 Lankojen ja käsityötarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47531 Mattojen vähittäiskauppa
- 47592 Sähkötarvikkeiden ja valaisimien vähittäiskauppa
- 47593 Kumi- ja muovitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47594 Taloustavaroiden vähittäiskauppa
- 47595 Soittimien ja musiikkitarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47596 Lukkoseppä- ja avainliikkeet
- 47599 Muualla luokittelemattomien kotitaloustavaroiden väh.kauppa
- 47610 Kirjojen vähittäiskauppa
- 47621 Paperi- ja toimistotarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47622 Aikakausjulkaisujen ja lehtien vähittäiskauppa
- 47630 Musiikki- ja videotallenteiden vähittäiskauppa
- 47641 Urheiluvälineiden, polkupyörien vähittäiskauppa
- 47650 Pelien ja leikkikalujen vähittäiskauppa
- 47761 Kukkien vähittäiskauppa
- 47762 Kukkakioskit
- 47764 Lemmikkieläinten, niiden ruokien ja tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47770 Kultasepänteosten ja kellojen vähittäiskauppa
- 47781 Taideliikkeet
- 47782 Valokuvausalan vähittäiskauppa
- 47783 Optisen alan vähittäiskauppa
- 47784 Lastenvaunujen ja -tarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47785 Lahjatavaroiden ja askartelutarvikkeiden vähittäiskauppa
- 47789 Muiden uusien tavaroiden vähittäiskauppa
- 47791 Antiikkiliikkeet
- 47792 Antikvariaattikauppa
- 47793 Huutokauppakamarit
- 47799 Muiden käytettyjen tavaroiden vähittäiskauppa

Rautakauppa

- 47521 Rauta- ja rakennustarvikkeiden yleisvähittäiskauppa
- 47522 Maalien vähittäiskauppa
- 47523 Keittiö- ja saniteettitilojen kalusteiden väh.kauppa
- 47529 Muu rauta- ja rakennusalan vähittäiskauppa

29.3.2019

Kodintekniikkakauppa

47540 Sähköisten kodinkoneiden vähittäiskauppa

Huonekalukauppa

47591 Huonekalujen vähittäiskauppa

Muu tilaa vaativa kauppa

47532 Tapettien ja lattianpäällysteiden vähittäiskauppa

47642 Veneiden ja veneilytarvikkeiden vähittäiskauppa

47763 Puutarha-alan vähittäiskauppa

Autokauppa ja huoltamot

45112 Henkilöautojen ja kevyiden moottoriajoneuvojen vähittäiskauppa

45192 Matkailuvaunujen ja muiden moottoriajoneuvojen väh.kauppa

45321 Moottoriajoneuvojen osien ja varusteiden vähittäiskauppa

45322 Renkaiden vähittäiskauppa

45402 Moottoripyörien sekä niiden osien vähittäiskauppa

47301 Huoltamotoiminta

47302 Polttoaineiden vähittäiskauppa automaateista