

PORIN KAUPUNKI

Karjarannan 21. kaupunginosan kortteliä 60 ja yleistä pysäköintialuetta (LP-1) koskeva asemakaavan muutos 1752

Ehdotusvaihe

3.10.2022

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

| | |
|---------------------------|------------------|
| Porin kaupunkisuunnittelu | 3.10.2022 |
| Asemakaavan tunnus | 609 1752 |
| Asemakaavan diaari | PRIDno-2020-5457 |
| Vireilletulo | 23.6.2021 |
| Luonnos nähtävillä | 24.6.-23.7.2021 |
| Ehdotus nähtävillä | |



PORIN KAUPUNKI

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 2 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 3 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus | 3 |
| 1.4 | Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 3 |
| 1.5 | Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista | 3 |
| 2 | TIIVISTELMÄ | 4 |
| 2.1 | Kaavaprosessin vaiheet | 4 |
| 2.2 | Asemakaava | 4 |
| 2.3 | Asemakaavan toteuttaminen | 4 |
| 3 | LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus..... | 5 |
| 3.1.2 | Rakennettu ympäristö..... | 6 |
| 3.1.3 | Maanomistus..... | 7 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne..... | 7 |
| 3.2.1 | Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset..... | 7 |
| 4 | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 12 |
| 4.1 | Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 12 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 12 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 12 |
| 4.3.1 | Osalliset | 12 |
| 4.3.2 | Vireilletulo ja asemakaavaluonnos | 12 |
| 4.3.3 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 12 |
| 4.3.4 | Viranomaisyhteistyö | 13 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet | 13 |
| 4.4.1 | Prosessin aikana tutkitut vaihtoehdot..... | 13 |
| 5 | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 16 |
| 5.1 | Kaavan rakenne | 16 |
| 5.1.1 | Mitoitus | 16 |
| 5.2 | Aluevaraukset | 17 |
| 5.2.1 | Korttelialueet | 17 |
| 5.2.2 | Muut alueet | 17 |
| 5.2.3 | Muut määräykset..... | 17 |
| 5.3 | Kaavan vaikutukset | 18 |
| 5.3.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 18 |
| 5.4 | Kaavamerkinnot ja –määräykset..... | 20 |
| 5.5 | Nimistö..... | 22 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 23 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 23 |

| | | |
|-----|--------------------------------|----|
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus | 23 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta..... | 23 |

PORIN KAUPUNKI

Karjarannan 21. kaupunginosan korttelia 60 ja yleistä pysäköintialuetta (LP-1) koskeva asemakaavan muutos 1752

Ehdotusvaihe

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin
Karjarannan 21. kaupunginosan
Korttelia: 60
Yleistä pysäköintialuetta (LP-1)
Katualuetta: Verstaskatu

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin
Karjarannan 21. kaupunginosan
Kortteli: 60
Yleistä pysäköintialuetta (LP-1)
Katualue: Verstaskatu

Tonttijaolla muodostuu

Porin kaupungin
Karjarannan 21. kaupunginosan
Korttelin 60 tontti 4

Kaavan laatijat

Kaavakonsultti A-Insinöörit Civil Oy

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavamuutos laaditaan Siklatilat Oy:n 10.6.2020 päivätyn hakemuksen johdosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Karjarannan kaupunginosaan Karjarannantien ja Jokiniityntien risteyskseen tuntu-
maan n. 1,5 km:n etäisyydelle Porin kaupungin keskustasta.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattu punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa kerros-
talon rakentamisen alueelle ja sen toteuttamiseen tarvittavat autopaikat.

Tehtävänä on laatia Porin Karjarannan kaupunginosaan asemakaavamuuos koskien korttelia 60,
yleistä pysäköintialuetta ja niiden välistä katualueetta (Verstaskatu). Korttelin 60 kokonaisrakennusoi-
keutta ei kasvateta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta ja vaihemaakuntakaavasta 2
3. Ote yleiskaavasta
4. Ote ajantasa-asetuksesta
5. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja –määräykset
6. Palautereportti
7. Havainnekuva
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

- Kantakaupungin yleiskaava 2025
- Satakunnan maakuntakaava, Satakuntaliitto

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, www.pori.fi → 23.6.2021
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → nähtävillä 24.6.2021 – 23.7.2021
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus lokakuu 2022
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → nähtävänä loka-marraskuu 2022
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), joulukuu 2022
- Asemakaava lainvoimainen alkuvuonna 2023

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-88) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA), yleistä pysäköintialuetta (LP-1) ja Verstaskadun katualuetta. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen (II-V) kerrosta. Kortteliin 60 osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5450 kerrosalaneliometriä (k-m²). Yleiselle pysäköintialueelle (LP-1) osoitetaan rakennusoikeutta 40 k-m², korttelin 59 autokatosta varten.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,8 ha. Alue on tasaista, entistä teollisuusaluetta. Alue rajautuu Karjarannantiehen, Jokiniityntiehen, Repolankatuun ja Porin Karjarannan vuoden 2018 asuntomessualueeseen.



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvissa (Karttapaikka.fi)

Maaperä suunnittelualueella on karkeaa Hietaa (KHt) RT.



Kuva 3. GTK:n maaperäaineisto

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on vanhaa teollisuusaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Karjarannan kaupunginosaan Karjarannantien ja Jokiniityntien risteuksen tuntumassa ja rajautuu Porin Karjarannan asuntomessualueelle, missä asuntomessut pidettiin vuonna 2018. Asuntomessualue sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueella on palvelutalo ja pysäköintialuetta, jonka pohjoisosassa on kierrätyspiste.

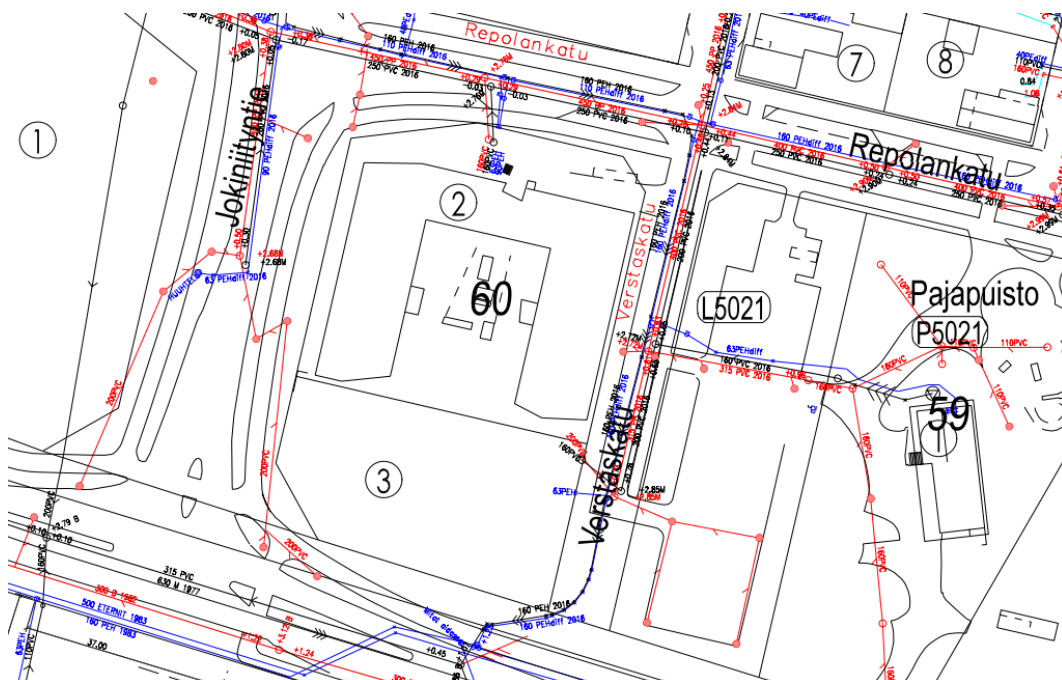
Suunnittelualueen länsipuolelle on toteutettu pysäköintialuetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Kokemäenjoen luodot, jonne on järjestetty kävely- ja pyöräily-yhteys sillalla.



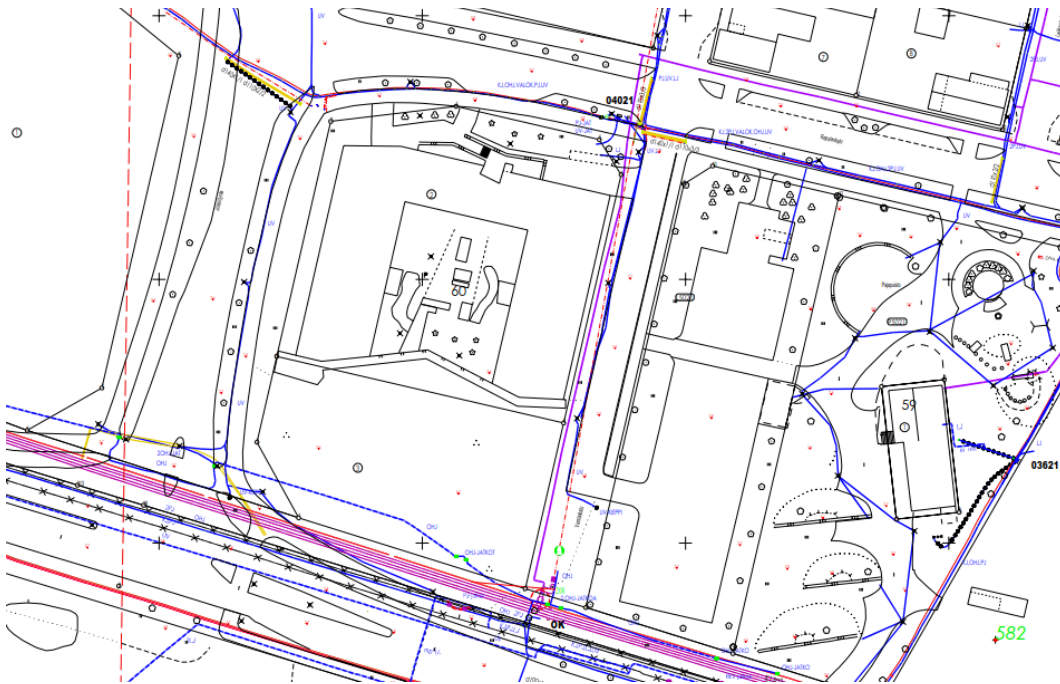
Kuva 4. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo.

Tekninen huolto

Rakennuspaikka on liitettävissä kunnalliseen vesi-, viemäri-, ja hulevesijärjestelmiin.



Kuva 5. Nykyinen kunnallistekninen verkosto.



Kuva 6. Sähköverkosto.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on AL-korttelialueen osalta yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöt 609-21-60-2 ja 609-21-60-3 ovat OP Tonttirahasto KY:n omistuksessa. Porin kaupunki omistaa katualueen ja pysäköintialueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011, kaava on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014. Maakuntakaavan aluevarausmerkinnät on kumottu vaihemaakuntakaavan 2 merkinnöillä (esitetty jäljempänä).



Kuva 7. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).

- A
Taajamatoimintojen alue (kumottu vaihemaakuntakaavassa 2)
- mv
Matkailun kehittämisvyöhyke.
- se
Selvitysalue.
- vt
Kaksiajorataiseksi parannettava päätie.
- pv
Pohjavesialue: Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.
- pv
- kh1
- kh
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kumottu vaihemaakuntakaavassa 2)
- kh
-1
- kp
Kansallinen kaupunkipuisto.
- ht
Historiallinen tie.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

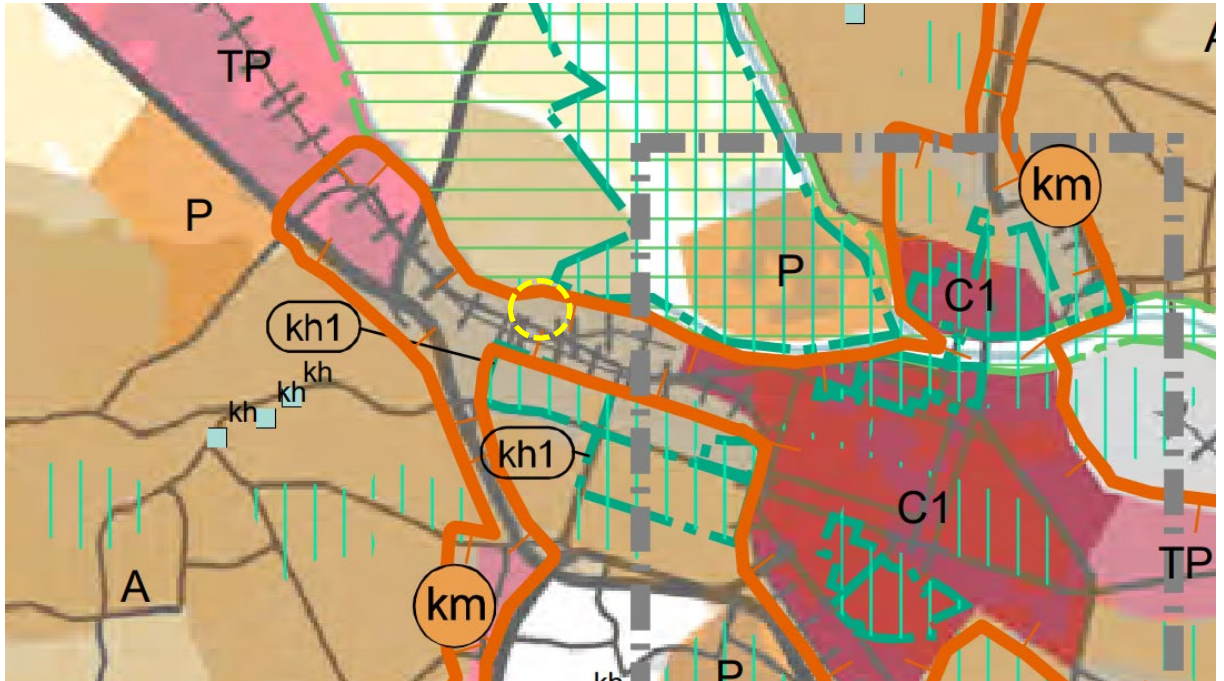
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 13.12.2013 hyväksynyt vaihemaakuntakaavan 1 (tuulivoima).

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 määritellään maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Maakunnallisesti merkittäviksi luokitellaan 8-10 tuulivoimalayksikön alueet. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt energiantuotantoon painottuvan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonaismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue kuuluu Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km).



Kuva 8. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).



Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen 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 suunnitellulla ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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

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

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

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

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



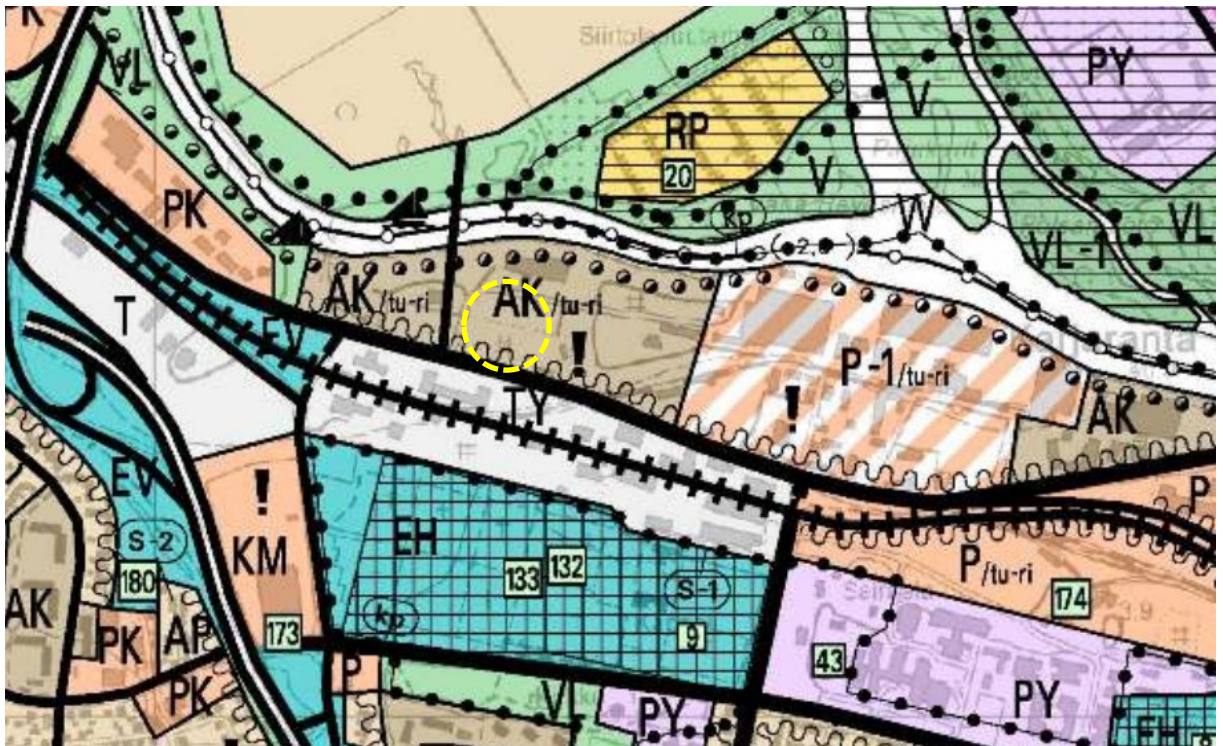
Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke.

Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa asemakaavan muutosta.

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asualueeksi (AK). Karjaranta on yksi tärkeimmistä keskikaupunkiin tukeutuvista kerrostalorakentamisaalueista.

Suunnittelualue kuuluu aluevaraukseen, jonka suunnitteluvaiheessa on arvioitava turvallisuusriskit (/tu-ri). Lisäksi alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista.



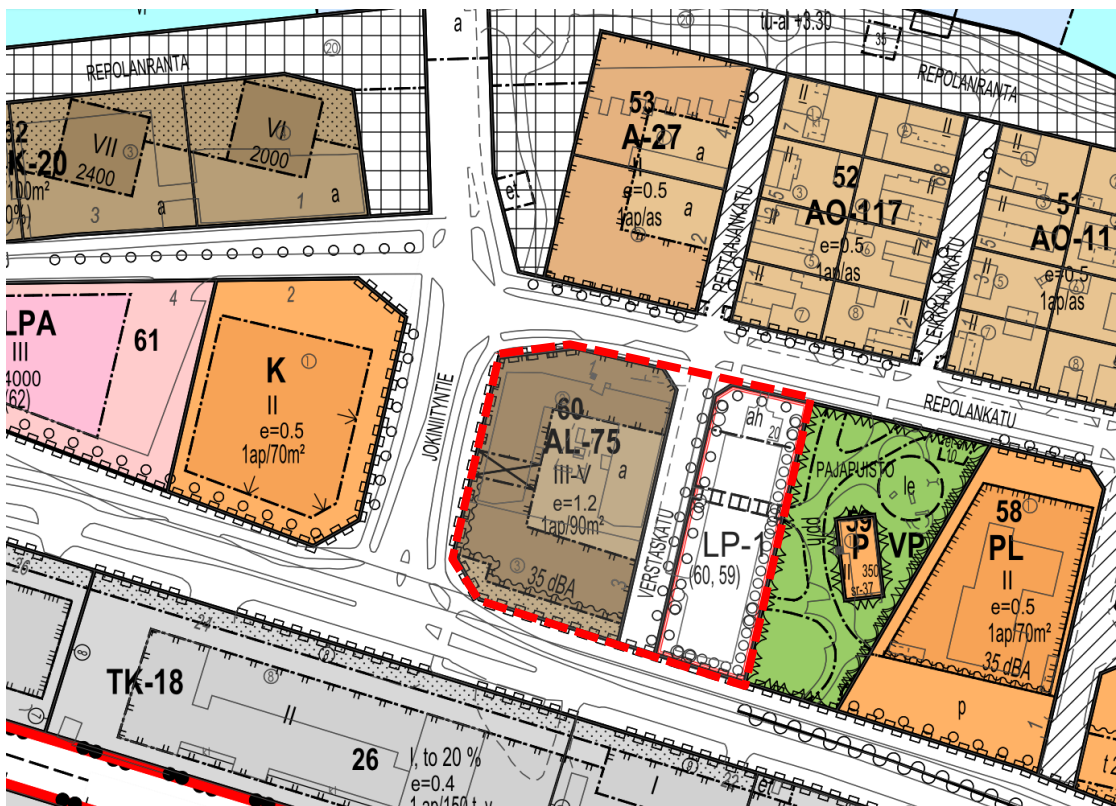
Kuva 9. Ote Pori Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 609 1632, joka on vahvistettu 14.10.2015.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-75). Suurin sallittu kerrosluku on III-VI ja tontin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä katutasoon sijoitettavia liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=1.2$, mikä tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutta 5442 k-m².

Lisäksi suunnittelualueella on yleistä pysäköintialuetta (LP-1), joka on osoitettu korttelien 59 ja 60 käyttöön (60, 59). Korttelin 60 ja pysäköintialueen välissä on Verstaankadun katualue.



Kuva 10. Ote ajantasa-asetuksesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Porin kaupungin kaupunginvaltuuston 28.01.2019 hyväksymä rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2021.

Tonttijako ja rekisteri

Tonttijako 8299 on tullut voimaan 19.10.2018. Tonttien kiinteistötunnukset ovat 609-21-60-2 ja 609-21-60-3. Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy osittain asemakaavaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin asettamat tavoitteet liittyvät toimivan, tarkoituksenmukaisen ja alueen elinvoimaisuutta lisäävän kaavaratkaisun löytymiseen. Suunnittelukohde sijoittuu yleiskaavassa kerrostalovaltainen asunto-alueelle ja on voimassa olevassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-75), yleistä pysäköintialuetta (LP-1) ja katualueita. Asemakaavamuutoksella siirretään hoivakodin tontilta (sitovan tonttijaon mukainen tontti numero 2) rakennusoikeutta käytettäväksi vielä rakentamattomalla tontilla (sitovan tonttijaon mukainen tontti numero 3). Kokonaisrakennusoikeutta ei kasvateta. Lisäksi osa yleisestä pysäköintialueesta (LP-1) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Yleiselle pysäköintialueelle (LP-1) mahdollistetaan korttelin 59 autopaikkojen osoittaminen ja autopaikkojen korttelialueelle (LPA) mahdollistetaan korttelin 60 autopaikkojen osoittaminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos laaditaan Siklatilat Oy:n 10.6.2020 päivätyn hakemuksen johdosta. Diaarinumero PRIDno-2020-5457.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Lännen Paineppuu Oy)

4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) ja asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan nähtäville 24.6.2021 – 23.7.2021 (MRA § 30).

Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.6.2021 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan viikko sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä valmisteluaineisto ovat olleet nähtävillä samanaikaisesti 24.6.-23.7.2021 välisen ajan ensisijaisesti kaupunkisuunnittelun internetsivuilla www.pori.fi/kaupunkisuunnittelu sekä kaupunkisuunnittelussa ja palvelupiste Porinassa kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla (Porinan käyntiosoite Yrjönkatu 13). Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun. Nähtävilläolosta on kuulutettu 23.6.2022.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Tarvittaessa järjestetään yhteistyöneuvottelu viranomaisten kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelukohde sijoittuu yleiskaavassa kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle. Asemakaavamuutoksella siirretään korttelissa 60 hoivakodin tontilta (sitovan tonttijaon mukainen tontti numero 2) rakennusoikeutta käytettäväksi vielä rakentamattomalla tontilla (sitovan tonttijaon mukainen tontti numero 3). Kokonaisrakennusoikeutta ei kasvateta. Lisäksi tutkitaan yleisen pysäköintialueen (LP-1) muuttamista osittain autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) korttelin 60 autopaikkoja varten. Samalla tarkistetaan tarvittaessa pysäköintinormia.

4.4.1 Prosessin aikana tutkitut vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa saadun lausunnon perusteella tarkasteltiin pysäköintitarpeita kaava-alueella laajemmalla alueella.

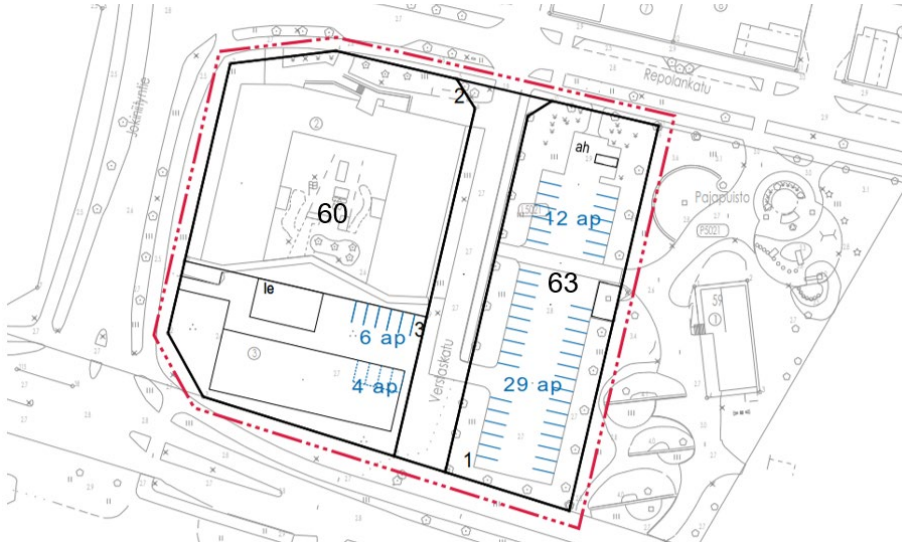
Uuden asemakaavan mukaan tontin 2, eli palvelutalon pysäköintitarve 13 autopaikkaa. Tontilla 3 olevan uuden kerrostalon pysäköintitarve on 25 autopaikkaa. Näiden tonttien autopaikkatarve on yhteensä 38 autopaikkaa. Korttelin 60 tontille 3 on sijoitettavissa kymmenen autopaikkaa.

Pysäköinnin järjestämisestä tarkasteltiin neljää erilaista vaihtoehtoa:

1. Yleisen pysäköintialueen muuttaminen autopaikkojen korttelialueella Verstaskadun itäpuolella (uusi korttelialue nro 63, LPA)
2. Verstaskadun varteen pitkittäisiä autopaikkoja (a) ja (b)
3. Verstaskadun liittäminen autopaikkojen korttelialueeseen (LPA)
4. Autopaikkojen sijoittaminen Hätilänkadun autopaikkojen korttelialueelle (kortteli 61, LPA)

Vaihtoehto 1: Yleisen pysäköintialueen (LP-1) muuttaminen autopaikkojen korttelialueeksi (LPA)

Kartalla on osoitettu yhteensä 51 autopaikkaa. Kaavan vaatimat 38 autopaikkaa sopivat autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja korttelin 63 autopaikkojen korttelialueelle (LPA) jäisi 13 autopaikkaa yleiseen käyttöön.



Kuva 11. VE1 Kortteliin 63 autopaikkojen korttelialuetta (LPA), 51 autopaikkaa, joista 13 autopaikkaa yleiseen pysäköintiin.

Vaihtoehto 2: Verstaskadun varteen pitkittäisiä autopaikkoja (a) ja (b)

Kartalla on osoitettu yhteensä 59 autopaikkaa, joista 8 autopaikkaa katualueelle. Korttelin 60 käyttöön on 38 autopaikkaa, joista 10 autopaikkaa tontilla ja 28 autopaikkaa LPA-alueella. Yleiseen pysäköintiin olisi varattu kadulla 8 autopaikkaa, autopaikkojen korttelialueella (LPA) 13 autopaikkaa, yhteensä 21 autopaikkaa.

Vaihtoehdon autopaikat voidaan toteuttaa Verstaskadun itä- tai länsipuolelle. Molemmilla toteuttamistavoilla on negatiivisia ja positiivisia vaikutuksia. Nämä vaikutukset on esitetty jäljempänä taulukossa, jossa vaihtoehtoja arvioidaan.



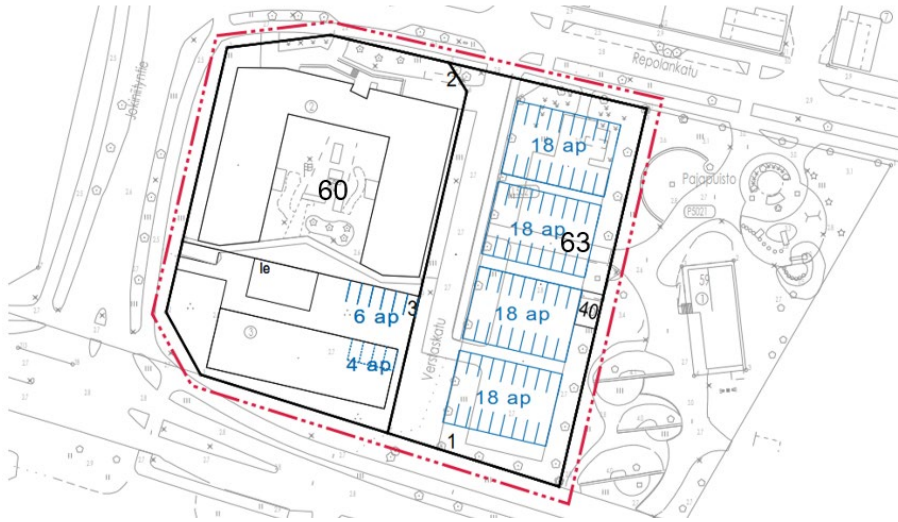
Kuva 12. VE 2a: Verstaskadun varteen pitkittäisiä autopaikkoja (a), yhteensä 59 autopaikkaa, joista yleiseen pysäköintiin 21 autopaikkaa.



Kuva 13. VE 2b: Verstaskadun varteen pitkittäisiä autopaikkoja (b) yhteensä 59 autopaikkaa, joista yleiseen pysäköintiin 21 autopaikkaa.

Vaihtoehto 3: Verstaskadun liittäminen autopaikkojen korttelialueeseen (LPA)

Tässä tilanteessa autopaikkojen korttelialue (LPA) laajennetaan Verstaskadulle ja olemassa oleva hyötyjätöpiste siirrettäisiin esim. kortteliin 61 liiketilojen yhteyteen. Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) voitaisiin alueen uudelleen jäsentelyllä sijoittaa jopa 72 autopaikkaa.

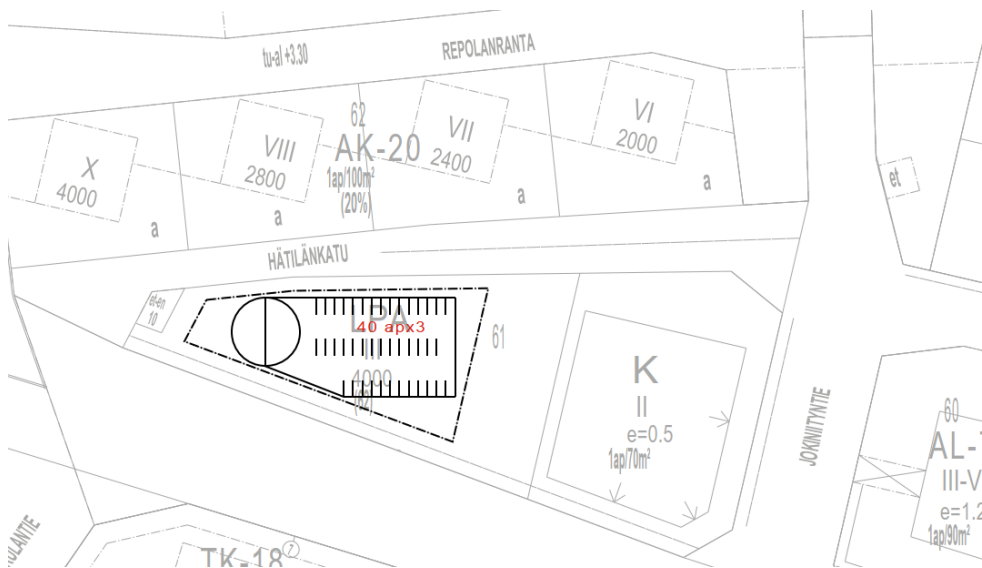


Kuva 14. VE3 Verstaskadun liittäminen autopaikkojen korttelialueeseen (LPA), 72 autopaikkaa, joista yleiseen pysäköintiin 44 autopaikkaa.

Vaihtoehto 4: Hätilänkadun autopaikkojen korttelialue (LPA), kortteli 61

Kortteli 61, autopaikkojen korttelialue (LPA), sijaitsee Jokiniityntien länsipuolella Hätilänkadun varressa. Korttelin rakennusalueelle mahtuisi noin 120 autopaikkaa kolmikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukaan autopaikkojen korttelialue (LPA) on tarkoitettu Hätilänkadun pohjoispuoleisen korttelin 62 käyttöön.

Korttelin 62 autopaikkatarve on 112 autopaikkaa, josta 20 % saa sijoittaa tontille, eli yhteensä 22 autopaikkaa. Pysäköintilaitokseen sijoittuisi 90 autopaikkaa. Mikäli kortteli 62 sijoittaa laitokseen 90 autopaikkaa, jäisi 30 autopaikkaa muiden käyttöön, jos autopaikkoja on yhteensä 120.



Kuva 15. VE4 Hätilänkadun autopaikkojen korttelialue (LPA). Kuvassa esitetään yksi mahdollinen ratkaisu pysäköintirakennuksen sijoittelusta tontille, yhteensä noin 120 autopaikkaa, joista 30 paikkaa muiden kuin korttelin 62 käyttöön.

| Pysäköintijärjestelyiden vertailu | Edut | Haitat |
|--|--|---|
| Vaihtoehto 1 Uusi LPA korttelialue 63 | Käytetään jo toteutettua pysäköintialuetta, ei aiheudu lisäkustannuksia alueen uudelleen rakentamisesta. | Jää vain 13 autopaikkaa yleiseen käyttöön. Kerrostalon rakennushanke maksaa kaupungille jo toteutusta pysäköintialueesta. |
| Vaihtoehto 2/a Verstaskadun länsireunalle pitkittäisiä autopaikkoja Vaihtoehto 2/b Verstaskadun itäreunalle pitkittäisiä autopaikkoja | Jää 21 autopaikkaa yleiseen käyttöön. | Pysäköintipaikat on lisätty nykyiselle jalkakäytävälle, jalkakäytävä on rakennettava kadun toiselle puolelle. Vaihtoehto 2/a on kalliimpi kuin vaihtoehto 2/b. Kadun pysäköintipaikat ovat hyvin lähellä palvelutalon alimman kerroksen asuntojen ikkunoita, millä on vaikutusta asukkaiden asumismukavuuteen. |
| Vaihtoehto 3 Verstaskadun liittämisen autopaikkojen korttelialueeseen (LPA) | Eniten uusia autopaikkoja, yleiseen pysäköintiin 44 autopaikkaa (vaikuttaa ylimitoitetulta tarpeeseen nähden). | <ul style="list-style-type: none"> Menetetään viherympäristöä ja katupuita. Joudutaan uudelleen rakentamaan alue lähes kokonaan, joten ratkaisu on kallis toteuttaa. |
| Vaihtoehto 4 Hättilänskadun LPA alue, kortteli 61 | Osa autopaikoista sijoittuisi katettuun pysäköintilaitokseen, mikä lisää niiden käyttömukavuutta. LP-1-alue voitaisiin säilyttää lähes kokonaan yleisenä pysäköintialueena. | <ul style="list-style-type: none"> Ei ole asemakaavamuutoksen alueella. Riippuvainen muiden rakennushankkeiden toteuttamisesta. Pysäköintilaitos sijaitsee kauempana, mikä on asukkaille huonompi vaihtoehto ja tämä saattaa vaikuttaa asuntojen myyntiin. |

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu yksi korttelialue, josta osa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-88), jolle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja, ja osa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 60 autopaikkoja. LPA-korttelialue vähentää katualuetta ja yleistä pysäköintialuetta. Jäljelle jää yleistä pysäköintialuetta (LP-1), jolle saa sijoittaa myös korttelin 59 autopaikkoja. Korttelin 60 ja yleisen pysäköintialueen väliin jää Verstaankadun katualuetta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,8 ha.

Kaavamuutoksella AL-88 -korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2950 k-m² sitovan tontinjaon mukaiselle tontille 3, joka tarkoittaa tehokkuuslukuina noin $e=1.8$, tontin pinta-alan ollessa n. 1625 m². Sitovan tontinjaon mukaisen tontin 2 rakennusoikeus on toteutuneen kerrosalan mukaisesti 2500 m² ja tontin pinta-ala on n. 2908 m². Korttelin 60 korttelitehokkuusluku on $e_k=0.87$.

Autopaikkoja tulee AL-88-korttelialueelle osoittaa 1ap/120 kerrosalaneliometriä kohti, mutta palveluasuntojen osalta kuitenkin 1 ap/200 kerrosalaneliometriä kohti.

Suurin sallittu kerrosluku on palvelutalon tontilla kaksi (II) ja kerrostalon tontilla viisi (V).

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

AL-88

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle LP-, LPA- tai AL-alueille enintään 200 m etäisyydellä. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella kadunpuoleisilla julkisivun osilla. Rakennusten mittakaava, kattomuoto, materiaalit ja värytys tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontille on varattava asukkaiden käyttöön vähintään 100 m² suuruinen istutettu leikki- ja oleskelualue.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

5.2.2 Muut alueet

LP-1

Yleinen pysäköintialue.

Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää enintään 200 metrin etäisyydellä sijaitsevien AK-, AL-, K- ja P-korttelialueiden autopaikkoja varten.

5.2.3 Muut määräykset

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

Kortteliin 60 on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltoja.

Kortteliin 60 on osoitettu ohjeelliset leikki- ja oleskelualueeksi varatut alueen osat (le).

LPA-korttelialueelle on osoitettu säilytettäviä/istutettavia puurivejä ja ohjeellinen ajoyhteys Verstaskadulta sitovan tonttijaon mukaiselle tontille 3.

LP-1 yleisen pysäköintialueen ah -osa-alueelle saa sijoittaa asuntoalueen yhteispalveluja. Näitä varten on osoitettu rakennusoikeutta 20 k-m². Lisäksi LP-1-alueelle on osoitettu rakennusala ja 40 k-m² rakennusoikeutta korttelin 59 autokatosta varten ja Verstaskadulta ajoyhteys autokatokselle asti.

Yleiset määräykset

Rakennusten toteutuksen tulee edistää energiatehokkuutta, kestävästä kehitystä ja tilojen muunneltavuutta sekä tukea uusiutuvia energiamuotoja. Energiantuotantoon ja talotekniikkaan liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Rakentamisessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot asuin-, liike- ja toimistohuoneille sekä raideliikenteen aiheuttaman haitallisen tärinän riskit rakennuksille.

Rakennusten suunnittelun on perustuttava rakennuspaikalla tehtyjen maaperä-, melu- ja tärinäselvitysten edellyttämiin rakenneratkaisuihin.

Asemakaava-alueella on tulvavaara. Alueen rakentamisessa pitää tulvavaara ottaa huomioon. Uudisrakennusten tulvaherkkien rakenteiden tulee olla vähintään N2000 +3.20 tasossa. Uusia rakennuspaikkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tulvasuojelun kokonaisjärjestely asemakaava-alueella on toteutettu tai tulvavahinkojen vaara rakennuspaikalla on muilla toimenpiteillä poistettu.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava soveltuvin osin ja pidettävä huolittelussa kunnossa. Korttelialueen rajalla rakennuksen ja yleisen alueen väliin jäävä osa tontista käsitellään viereisen yleisen alueen tasoa vastaavaksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

Tontin maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Polkupyöräpaikat: 2 pp / asunto.

5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset, liikenteelliset ja taloudelliset vaikutukset. Liikenteellisten vaikutusten arviointi painottuu kävelyyn, pyöräilyyn ja pysäköintiin.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti suhteessa asumiseen, työpaikkoihin ja liikenneverkkoon. Yksityiset ja julkiset palvelut sijaitsevat pääasiassa Porin keskustassa. Lähimpään yksityiseen päiväkotiin on matkaa noin 300 metriä. Virkistykseen liittyviä palveluita on saatavilla lähempänäkin esim. Kokemäenjoen varsilla ja Hevosluodossa. Karjaranta on kehittyvä alue, jonka asukas- ja toimijamäärä lisääntyy kaiken aikaa alueen muuttuessa teollisuusalueesta palvelu-, hallinto-, asumis- ja virkistysalueeksi yleiskaavan mukaisesti.

Kaavan toteuttaminen edistää entisen teollisuusalueen muuttumista asuntojen ja palveluiden alueeksi ja mahdollistaa nyt keskeneräisen korttelialueen täydentämisen uudisrakentamisella. Täydennysrakentamisen määrä on noin 2900 k-m², mikä mahdollistaa noin 55–65 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle rakennettavaan asuinkerrostaloon. Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa, joka on entuudestaan pientalovaltaista.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen työpaikkamäärään.

Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien liikenneyhteyksien toteuttamista. Asemakaavan tuottamat liikennemäärät mahtuvat nykyiselle liikenneverkolle, eikä ne aiheuta toimivuus tai liikenneturvallisuusongelmia. Vuonna 2016 tehdyn laskennan mukaan Karjarannantiellä, suunnittelualueesta noin 500 m kaakkoon, ajoi Rauhanpuiston kohdalla 11 577 autoa / vrk.

Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä, mikä osaltaan vähentää asukkaiden henkilöautoriippuvuutta. Liikkumisen ympäristövaikutukset voivat vähentyä myös ympäristöystävällisten ajoneuvojen yleistymisen myötä.

Asemakaavamuutoksella väljennetään pysäköintinormia palvelutalon osalta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Uusi määräys vastaa Porissa muualla asemakaavoissa palveluasumiselle käytettyä pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää. Korttelin 60 pysäköinnin toteuttaminen edellyttää pysäköintipaikkojen osoittamista voimassa olevan asemakaavan korttelialueen ulkopuolelle. Tämä mahdollistetaan nyt laadittavalla asemakaavalla osoittamalla osa aikaisemmin yleiseksi pysäköintialueeksi kaavoitetusta alueesta autopaikkojen korttelialueeksi. Myös voimassa olevan asemakaavan merkinnät ovat mahdollistaneet korttelin 59 ja 60 autopaikkojen osoittamisen yleiselle pysäköintialueelle ja palvelutalohankkeen yhteydessä toteuttaja on maksanut kaupungille 22 autopaikasta.

Lisäksi asemakaavassa annetaan pyöräpysäköintinormi, jota ei ole ollut aiemmin laaditussa asemakaavassa. Hyvät pyöräpysäköinnin mahdollisuudet mahdollistavat myös muiden kulkuvälineiden ja apuvälineiden säilytyksen.

Maisema- ja kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristö muodostuu eri aikoina rakennetuista tuotanto- ja varastorakennuksista Karjarannantien eteläpuolella. Repolankadun pohjoispuoliset korttelialueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti pientaloalueina. Karjarannantien pohjoispuolinen alue tulee aikanaan kokonaan muuttamaan asuin- ja palvelualueeksi. Kaavamuutosalue on tällä hetkellä vielä kaupunkikuvaltaan hieman hajanainen. Etenkin suunnittelualueesta länteen ja luoteeseen on laajat avoimet pysäköintialueet (toteutettu aikanaan asuntomessuja varten). Asemakaavan toteuttaminen täydentää kaupunkirakennetta ja siten eheyttää kaupunkikuvaa.

Asemakaava mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan tavoin suurimmillaan viisikerroksista rakentamista. Korkein rakennusmassa on mahdollista rakentaa Karjarannantien ja Jokiniityntien kulmaan. Rakentaminen tulee varjostamaan palvelutalon päädyssä olevia parvekkeita, mutta parvekkeet on jo muutenkin rakennettu varjoiksi syvennyksiin.

Käyttötarkoituksmerkinnässä on annettu rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa tulisi kiinnitettyä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Kaavan toteuttamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on mahdollista parantaa puurakentamisella, jolloin uudisrakennus muodostaisi ehyen kokonaisuuden jo toteutetun palvelutalon kanssa.

Tekninen huolto

Muutosalue on liitettävissä alueella oleviin teknisiin verkostoihin kuten vesi- ja viemäriverkostoihin sekä kaukolämpöön.

Hulevedet

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tutkittu tarkemmin korttelialueiden hulevesien hallintaa. Alueen läheisyydessä on useita hulevesien viivytyksrakenteita. Asemakaavassa määrätään, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta ja lisäksi hulevesien

imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Hulevesien viivytystä ja imeytymistä voidaan edistää esimerkiksi pysäköintialueilla ja istutettavilla alueen osilla materiaalivalinnoin, imeytyspainantein, maanalaisin imeytysrakentein tai hulevesikasetein.

Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa annetaan määräyksiä koskien rakenteiden ääneneristävyyttä, mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostusta ja tulvavaaraa. Lisäksi yleismääräyksissä on edellytetty, että rakennussuunnittelun on perustuttava rakennuspaikalla tehtyjen maaperä-, melu- ja värinäselvitysten edellyttämiin rakennatarkaisuihin. Tontin maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Näin rakentamisen terveellisyys ja turvallisuus on huomioitu asemakaavoituksessa.

Suunnittelualue kuuluu kantakaupungin yleiskaavassa kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen AK/tu-ri, jolla tu-ri tarkoittaa, että suunnitteluvaiheessa on arvioitava turvallisuusriskit. Kokemäenjoki on herkkä talvitulvalle. Yleiskaavaselostuksessa on mainittu, että Hevosluodon ja Karjarannan toteutukseen tarvitaan tulvapenger. Asemakaavassa annetaan tulvaherkille rakenteille alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000-järjestelmässä +3.20. Uusia rakennuspaikkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tulvasuojelun kokonaisjärjestely asemakaava-alueella on toteutettu tai tulvavahinkojen vaara rakennuspaikalla on muilla toimenpiteillä poistettu. Kortteli 60 sijaitsee noin 110 metrin etäisyydellä Kokemäenjoesta ja sen ja joen väliin sijoittuu muita asuinkortteleita, joten nyt kaavoitettava alue ei yksinään lisää tulvasuojelun tarvetta. Yleiskaavan laatimisen aikana on tulvatorjunnan päätavoitteeksi asetettu veden virtauksen parantaminen, mikä edellyttää madaltuvien suistouomien auki pitämistä ruoppaamalla ja lisäksi yksiuomaisen joen kohdan tulvimisvaaran poistamista veden virtausta parantamalla.

Talous

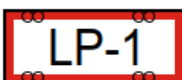
Kaupunki ja maanomistaja laativat maankäyttösopimuksen, jossa sovitaan kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin osallistumisesta. Hankkeesta vastaava hankkii autopaikkojen korttelialueen (LPA) omistukseensa. Tontin lohkomiskustannuksista vastaa rakennushanke. Kustannuksia aiheuttuu yleisen pysäköintialueen muuttamisesta osittain autopaikkojen korttelialueeksi. Osa autopaikoista on jo aiemmin maksettu kaupungille, mikä huomioidaan maankäyttösopimuksessa. Muita mahdollisia kustannuksia voi syntyä esimerkiksi katuvalaistuksen ja istutusalueiden muutoksista, ajoneuvoliittymien muutoksista ja tarvittaessa pelastusajoneuvon pystytyspaikan huomioimisesta yleisten alueiden rakennustöissä (mm. kantavuus).

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset






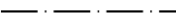
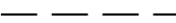




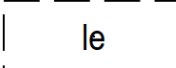
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

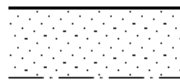
Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojenosalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle LP-, LPA- tai AL-alueille enintään 200 m etäisyydellä. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella kadunpuoleisilla julkisivun osilla. Rakennusten mittakaava, kattomuoto, materiaalit ja väritys tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontille on varattava asukkaiden käyttöön vähintään 100 m² suuruinen istutettu leikki- ja oleskelualue.



Yleinen pysäköintialue.

Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää enintään 200 metrin etäisyydellä sijaitsevien AK-, AL-, K- ja P-korttelialueiden autopaikkoja varten.

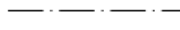
| | |
|---|--|
|  | Autopaikkojen korttelialue. |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
|  | Ohjeellinen tontin raja. |
|  | Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. |
|  | Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. |
| 21. | Kaupungin- tai kunnanosan numero. |
| KAR | Kaupungin- tai kunnanosan nimi. |
| 60 | Korttelin numero. |
| VERSTASKATU | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 2950 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| II | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
|  | Rakennusala. |
|  | Rakennusala. |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoalueen yhteispalveluja. |
|  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |



Istutettava alueen osa.

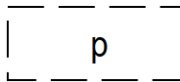


Säilytettävä/istutettava puurivi.



ajo

Ajoyhteys.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(59)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

5.5 Nimistö

Suunnittelualueelle ei synny uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen alueelle on tehty havainnekuva, jossa esitetään olemassa oleva rakentaminen ja tontille 3 yksi mahdollinen ratkaisu viisikerroksisen asuinrakennuksen sijoittelusta tontille.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen mukaiset hankkeet on mahdollista toteuttaa, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi.

Uusia rakennuspaikkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tulvasuojelun kokonaisjärjestely asemakaava-alueella on toteutettu tai tulvavahinkojenvaara rakennuspaikalla on muilla toimenpiteillä poistettu.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 3.10.2022

Risto Reipas

kaupunkisuunnittelupäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 609 Pori | Täyttämispvm | 04.10.2022 |
| Kaavan nimi | Karjarannan 21. kaupunginosan asemakaavan muutos, kortteli 60 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 609 1752 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,8163 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 0,0000 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,0000 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,8163 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,8159 | 100,0 | 5510 | 0,68 | 0,0000 | 48 |
| A yhteensä | 0,4533 | 55,6 | 5450 | 1,20 | 0,0000 | 8 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,3626 | 44,4 | 60 | 0,02 | 0,0000 | 40 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

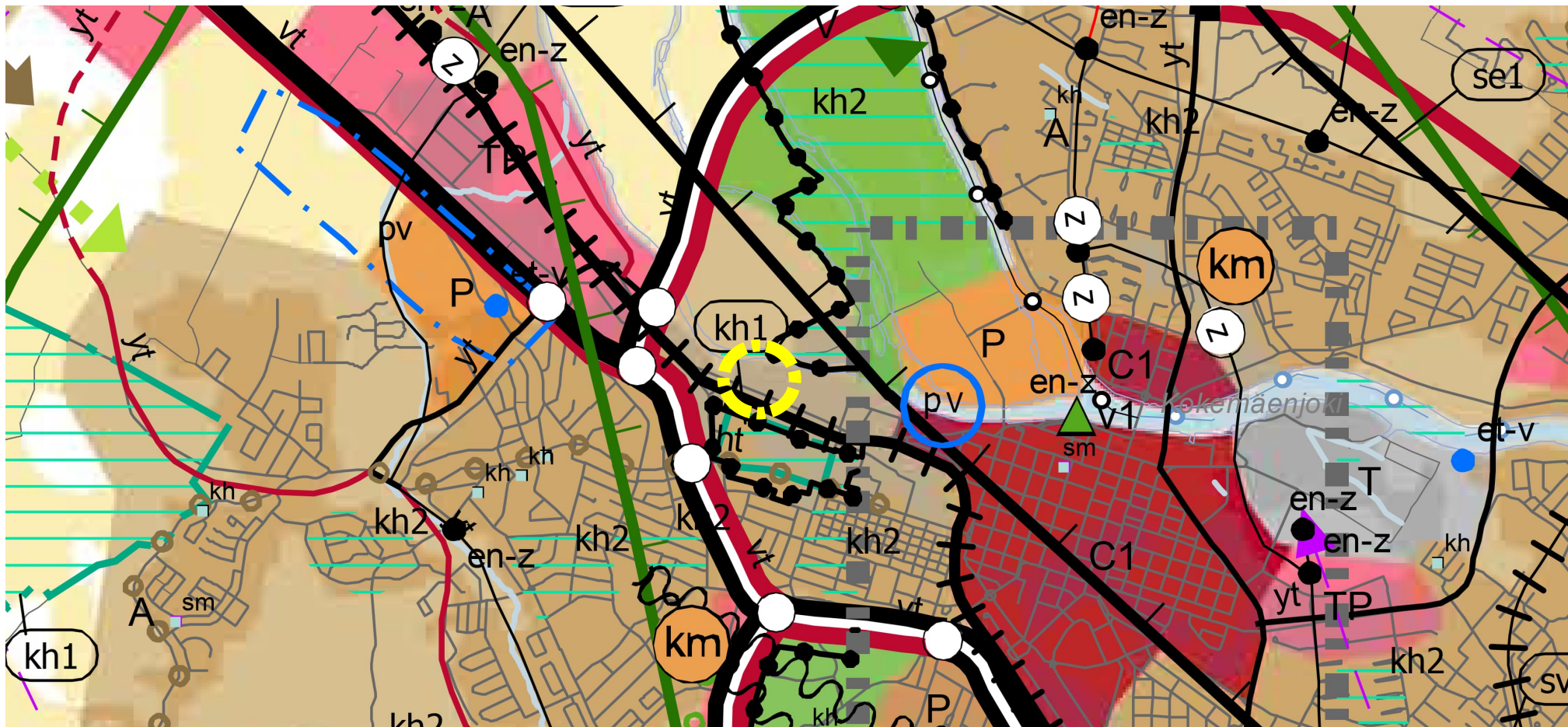
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

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

| | | | | |
|----------|--|--|--|--|
| Yhteensä | | | | |
|----------|--|--|--|--|

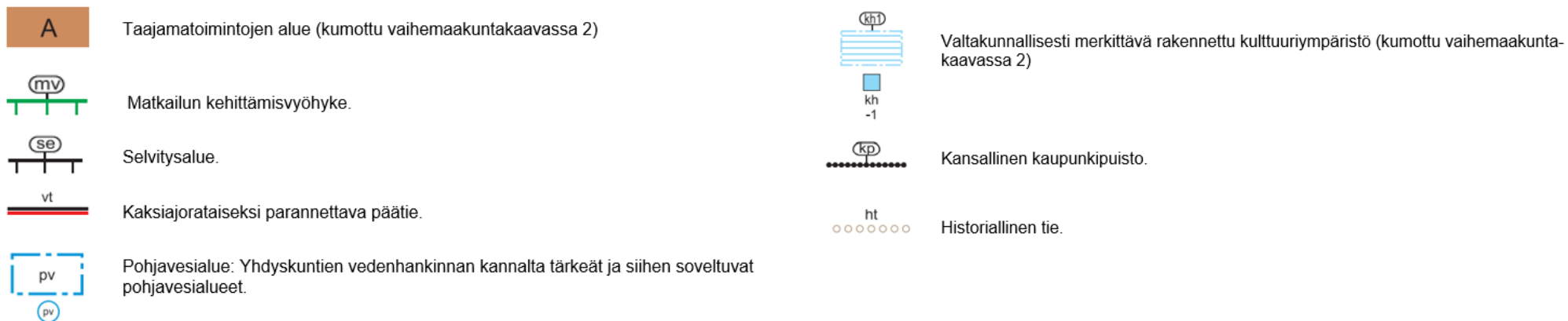
Alamerkinnt

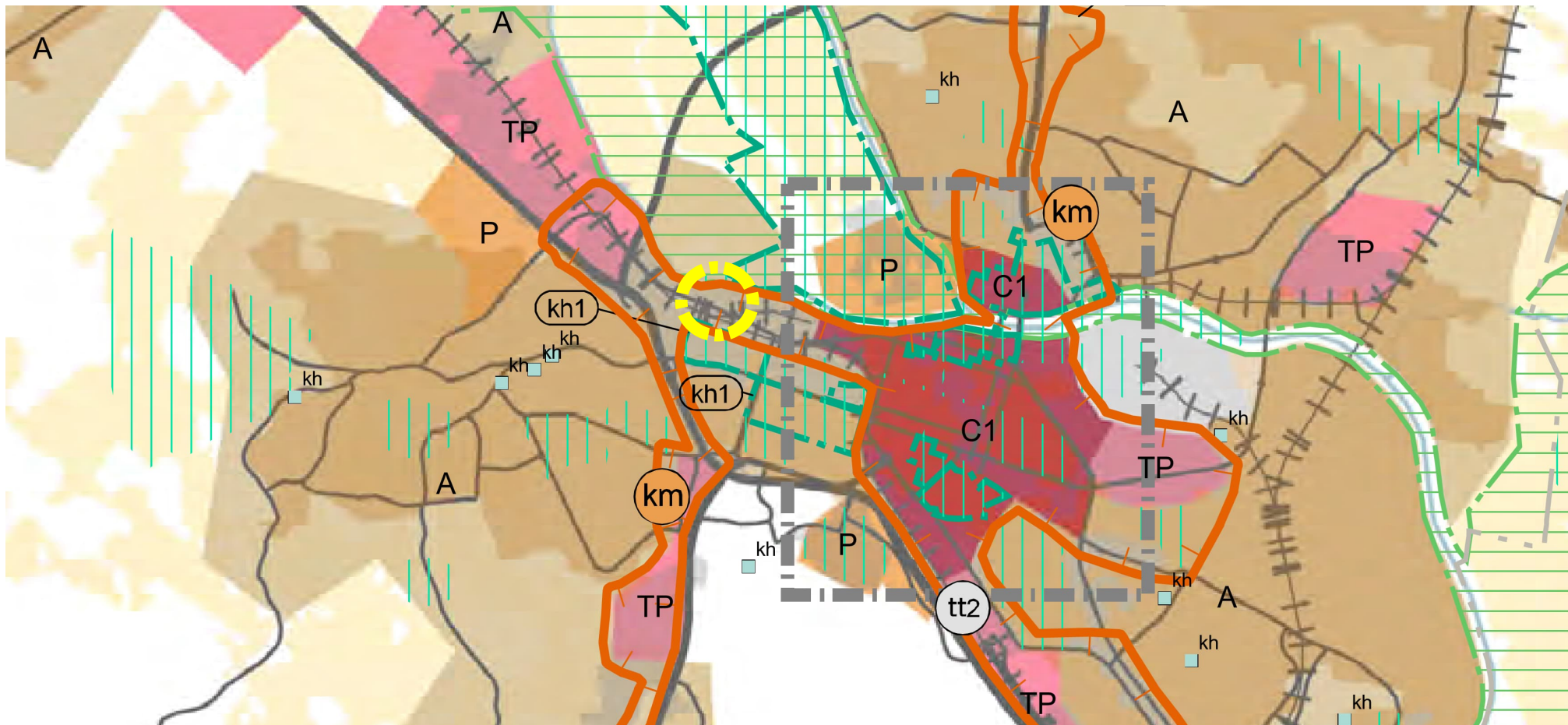
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,8159 | 100,0 | 5510 | 0,68 | 0,0000 | 48 |
| A yhteensä | 0,4533 | 55,6 | 5450 | 1,20 | 0,0000 | 8 |
| AL | 0,4533 | 100,0 | 5450 | 1,20 | 0,0000 | 8 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,3626 | 44,4 | 60 | 0,02 | 0,0000 | 40 |
| Kadut | 0,0582 | 16,1 | 0 | | -0,0482 | 0 |
| LP | 0,1344 | 37,1 | 60 | 0,04 | -0,1218 | 40 |
| LPA | 0,1700 | 46,9 | | | 0,1700 | 0 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



Satakunnan maakuntakaava / Kartta B, keskiosa (suunnittelalueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä)

LIITE 2





Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 / Kartta B, keskiosa (suunnittelualan sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä)

A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen 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 suunnitellulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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

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

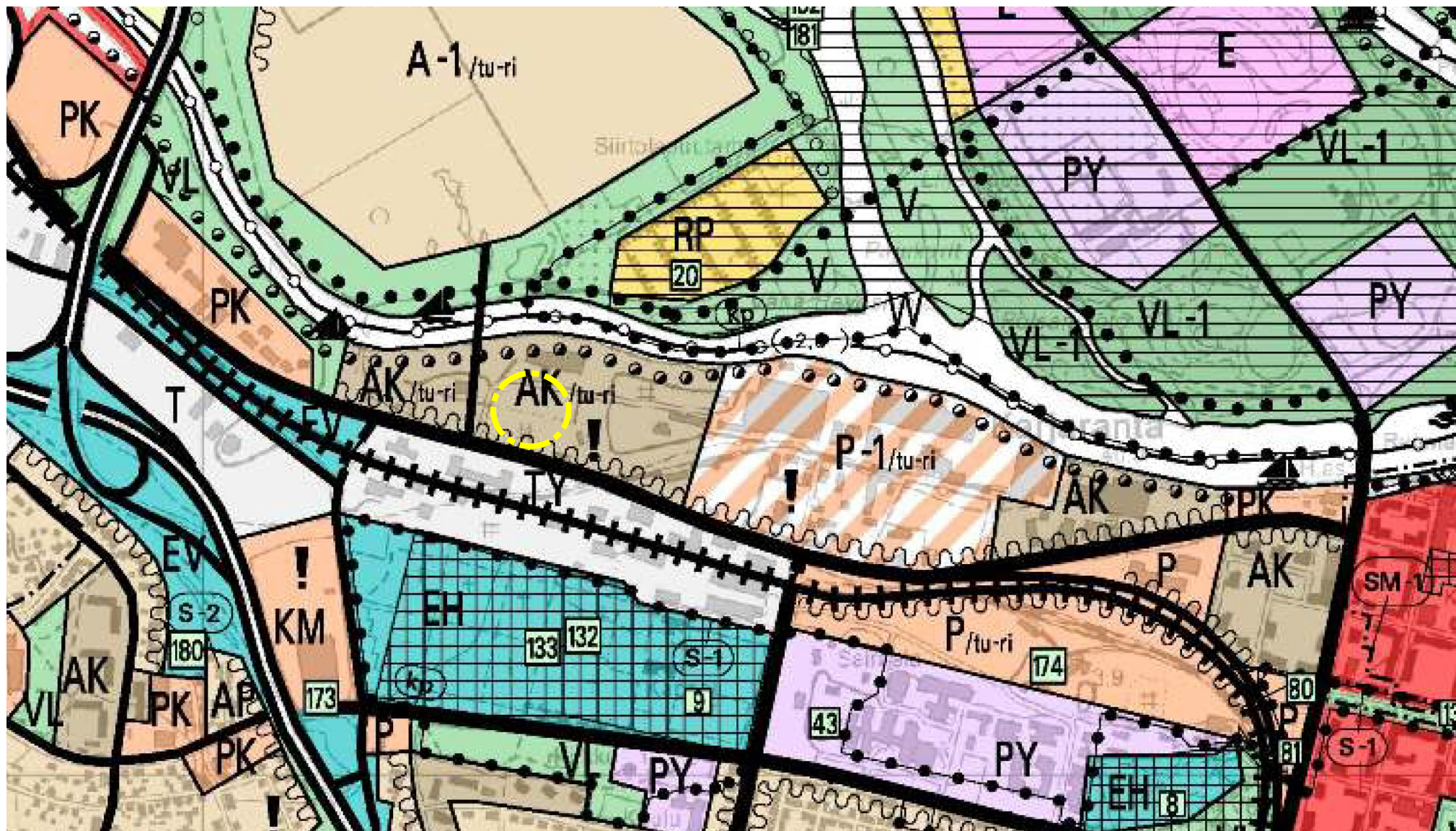
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan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

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

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



Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke.



Pori Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, suunnittelualan sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä.

LIITE 3

AK

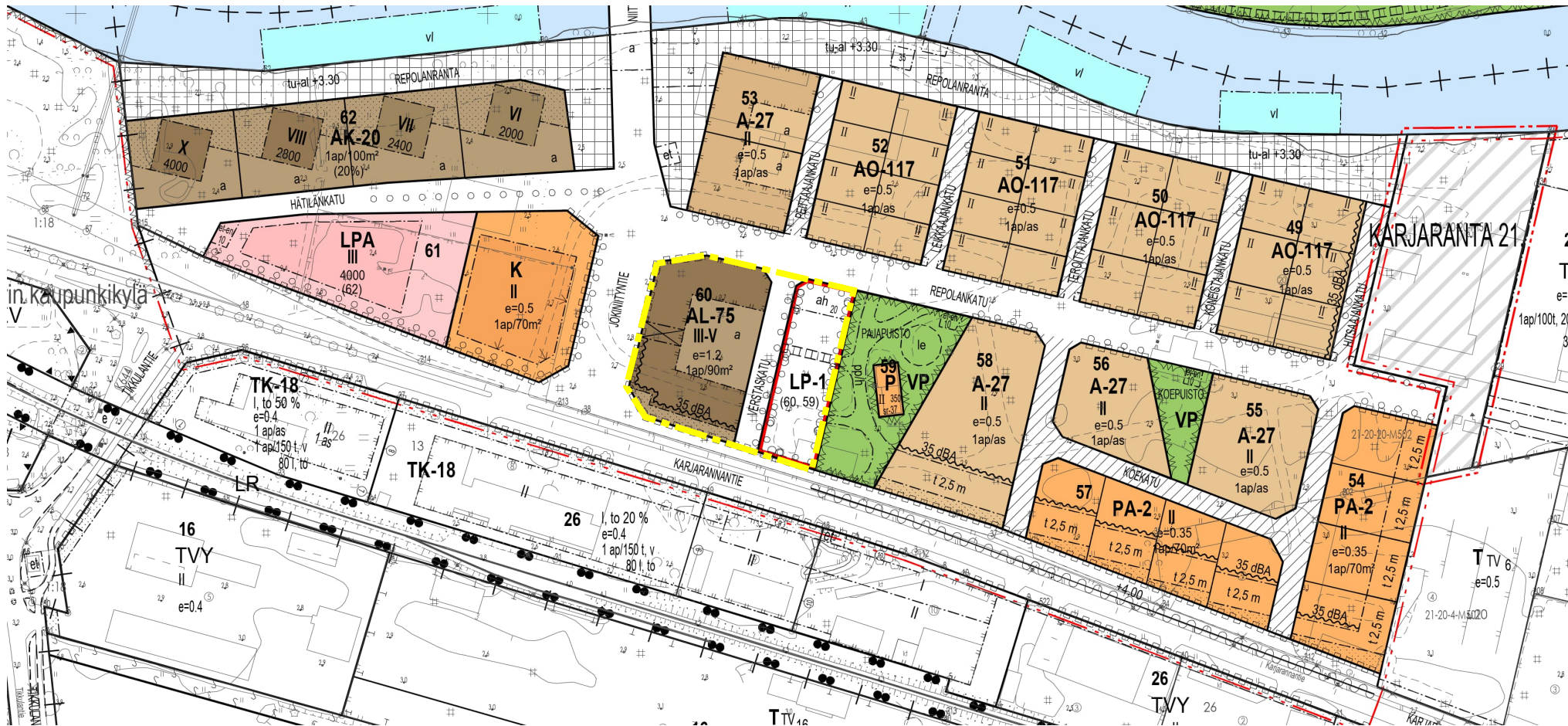
Kerrostalovaltainen asuntoalue.

/tu-ri

Aluevaraus, jonka suunnitteluvaiheessa on arvioitava turvallisuusriskit.

!

Terveyshaitan poistamistarve.
Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista.



Ajantasa-asemakaava 609 1632 (Suunnittelualue rajattu keltaisella katkoviivalla.)

LIITE 4

AL-75

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Tontin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä katutasoon sijoitettavia liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

LP-1

Yleinen pysäköintialue.
Alueen autopaikoista enintään 50% saadaan käyttää enintään 200 metrin etäisyydellä sijaitsevien AK-, AL-, K- ja P -korttelialueiden autopaikkoja varten.

Osa-alueen raja.
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

3

Korttelin numero.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

e=0.35

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

□

Rakennusala.

ah

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoalueen yhteispalveluja.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala.

⊗

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

35 dBA

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

▨

Istutettava alueen osa.

○ ○ ○

Säilytettävä/istutettava puurivi.

▨

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

▨

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

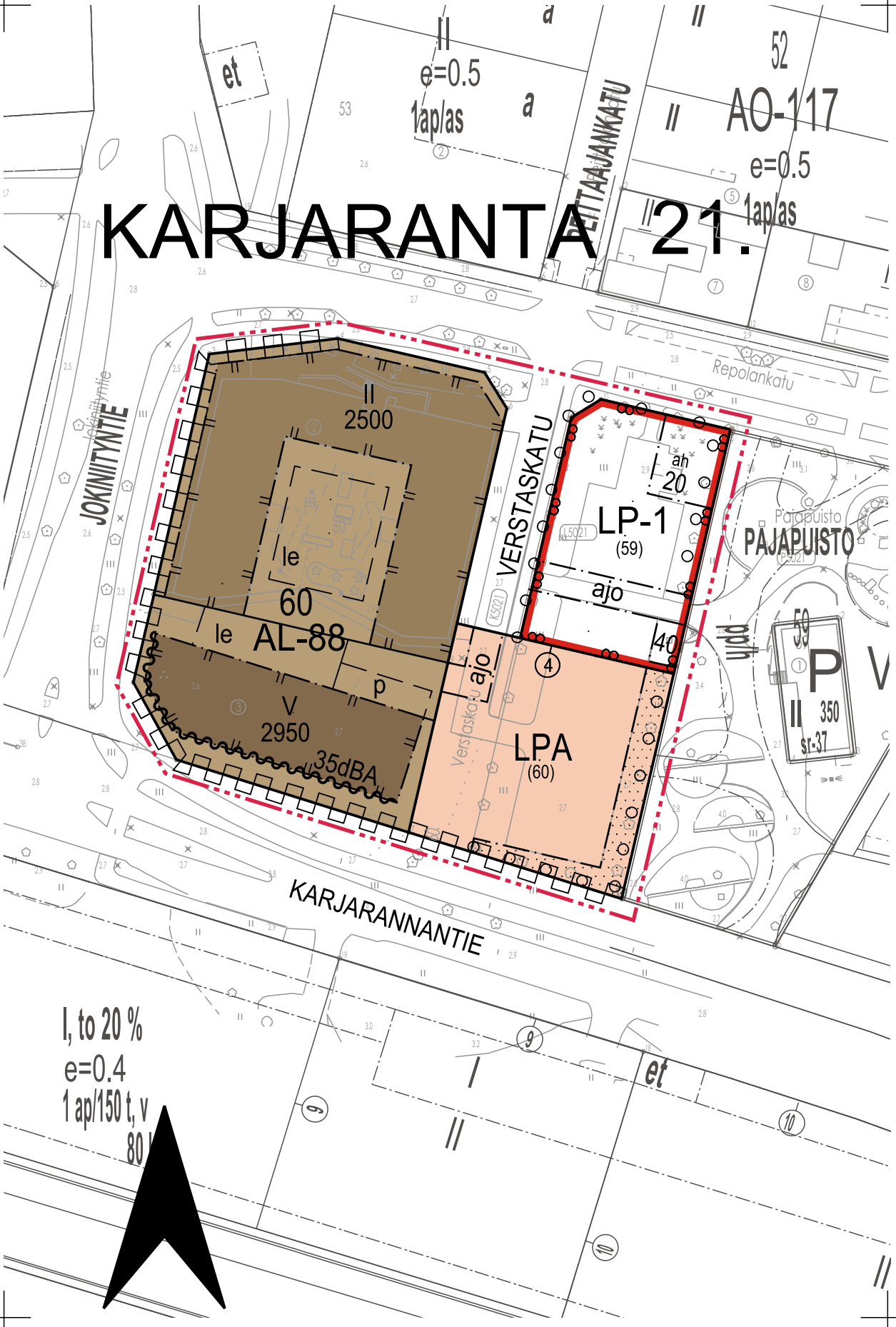
1ap/70m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

(60)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

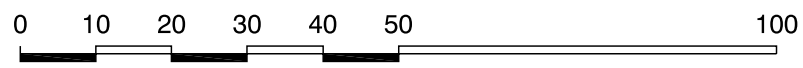
KARJARANTA 21.



I, to 20 %
 e=0.4
 1 ap/150 t, v
 80



1:1000



22487045 6820345 22487208 6820345 6820102 22487045 22487208 6820102

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AL-88

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle LP-, LPA- tai AL-alueille enintään 200 m etäisyydellä. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella kadunpuoleisilla julkisivun osilla. Rakennusten mittakaava, kattomuoto, materiaalit ja väriytyt tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontille on varattava asukkaiden käyttöön vähintään 100 m² suuruinen istutettu leikki- ja oleskelualue.

LP-1

Yleinen pysäköintialue. Alueen autopaikoista enintään 50 % saadaan käyttää enintään 200 metrin etäisyydellä sijaitsevien AK-, AL-, K- ja P-korttelialueiden autopaikkoja varten.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.



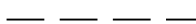
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



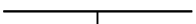
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

21.

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KAR

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

60

Korttelin numero.

VERSTASKATU

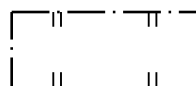
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2950


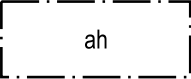
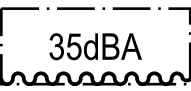
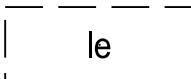
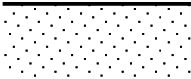

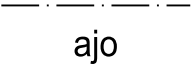
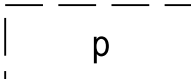
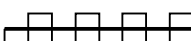
Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.

II

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



Rakennusala.

| | |
|---|--|
|  | Rakennusala. |
|  | Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoalueen yhteispalveluja. |
|  | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
|  | Istutettava alueen osa. |
|  | Säilytettävä/istutettava puurivi. |
|  | Ajoyhteys. |
|  | Ohjeellinen pysäköimispaikka. |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |

(59)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten toteutuksen tulee edistää energiatehokkuutta, kestäväää kehitystä ja tilojen muunneltavuutta sekä tukea uusiutuvia energiamuotoja. Energiantuotantoon ja talotekniikkaan liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Rakentamisessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutaso-ohjearvot asuin-, liike- ja toimistohuoneille sekä raideliikenteen aiheuttaman haitallisen tärinän riskit rakennuksille.

Rakennusten suunnittelun on perustuttava rakennuspaikalla tehtyjen maaperä-, melu- ja tärinäselvitysten edellyttämiin rakenneratkaisuihin.

Asemakaava-alueella on tulvavaara. Alueen rakentamisessa pitää tulvavaara ottaa huomioon. Uudisrakennusten tulvaherkkien rakenteiden tulee olla vähintään N2000 +3.20 tasossa. Uusia rakennuspaikkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tulvasuojelun kokonaisjärjestely asemakaava-alueella on toteutettu tai tulvavahinkojen vaara rakennuspaikalla on muilla toimenpiteillä poistettu.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueina, on istutettava soveltuvin osin ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Korttelialueen rajalla rakennuksen ja yleisen alueen väliin jäävä osa tontista käsitellään viereisen yleisen alueen tasoa vastaavaksi.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

Tontin maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Polkupyöräpaikat: 2 pp / asunto.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIA: 60
YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA (LP-1)
KATUALUETTA: VERSTASKATU

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN
KORTTELI: 60
YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA (LP-1)
KATUALUE: VERSTASKATU

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 60 TONTTI 4

Tähän asemakaavakarttaan liittyy asemakaavan selostus ja tonttijako. Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy osittain asemakaavaan.

Käsittelyt:

| | |
|--|-------------------------------|
| Aloituspvm. 23.6.2021 | MRL 65§ näht.päät. x.x.2022 |
| MRL 63§ oas 23.6.2021 | Muutettu x.x.2022 |
| oas ja luonnos näht. 24.6. - 23.7.2021 | Kh hyv x.x.2022 |
| Kh näht x.x.2022 | Kvsto x.x.2022 |
| MRL 65§ näht. x.x.2022 | Hyv.päätös lainvoim. x.x.2022 |

PORIN KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU

| | |
|--|-----------------------------|
| Suunnittelija: A-Insinöörit Civil Oy, Johanna Närhi, arkkitehti YKS 490 | Kaavatunnus: 609 1752 |
| Suunn.avustaja: A-Insinöörit Civil Oy, Seda Suman Buruk | Säil.nro: Pvm. 3.10.2022 |

Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.
Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22
Korkeusjärjestelmä N2000
Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin
asianhallintajärjestelmässä.

apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin asemakaavaluonnoksesta

| LAUSUNNOT | Yhteenveto sisältää koosteen lausunnoista ja 23.7.2021 mennessä jätetyistä mielipiteistä. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 24.6. - 23.7.2021. A-Insinöörit ja Porin kaupunki on laatinut vastineet. | |
|--------------------------|---|---|
| Palautteen antaja pvm | Lausunto | Vastine |
| <p>ELY 19.8.2021</p> | <p><u>Yleiskaavoitus</u></p> <p>Alueella on voimassa yleiskaava ”Kantakaupungin yleiskaava 2025”, joka on hyväksytty vuonna 2007. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kerrostalojen alueeksi. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee ehdotusvaiheessa avata yleiskaavan tu-ri -merkintä (alue, jonka suunnitteluvaiheessa on arvioitava turvallisuusriskit). Selostuksessa tulee todeta, mitä turvallisuusriskejä suunnittelualueella on ja miten ne on huomioitu suunnittelussa.</p> <p><u>Rakentamiskorkeus ja tulvasuojelu</u></p> <p>Alimpaan rakentamiskorkeuteen +3,30 N2000 on päädytty viranomaisten kesken kartoitetuissa ennakoivissa tulvasuojelutoimenpiteissä. Tätä korkeutta on arvioitu voimassaolevan asemakaavan laadinnan aikana. Korkeus on vahvistettu voimassaolevaan asemakaavaan vuonna 2015. ELY-keskus kannattaa tätä korkeutta kaavaluonnoksessa osoitetun sijaan.</p> <p>Voimassaolevaa asemakaavaa koskevassa ELY-keskuksen ehdotusvaiheen lausunnossa on mainittu määräyksestä, että Karjarannan alueelle tulee toteuttaa tulvapenger, vähintään tasoon +3,30 N2000. K2m korkeusmalli -tarkastelun perusteella vaikuttaisi siltä, että Karjarannan tulvapengertä ei ole toteutettu kattavasti. Ajankohtainen tilanne tulisi todeta kaavaselostuksessa.</p> <p><u>Polkupyöräpysäköinti</u></p> <p>Asemakaavassa on nykyisten tavoitteiden mukaisesti osoitettu myös pyöräpysäköinnin toteutusvelvoite. Sitä on kuitenkin hyvä täsmentää laadullisilla vaatimuksilla, jotta välttyään vanhanaikaisen ja tarkoitusta palvelemattoman pyöräpysäköintipaikan rakentumiselta. Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintivelvoitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s.194 (Pyöräliikenteen suunnittelu (vayla.fi)) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: (Pyöräpysäköinti - Pyöräliikenne.fi (pyoraliiikenne.fi)). Suuntaa antavana esimerkkinä voi tarkastella esim. Turun kaupungin pysäköinnin mitoitusohjetta: pysakoinnin_mitoitusohje_2021.pdf (turku.fi).</p> | <p>Lisätään tiedot yleiskaavan tulvariski-merkinnästä kaavaselostukseen ja täydennetään kaavaselostusta tulvariskien vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Korjataan tulvapenkereen korkeus kaavamääräyksiin (oli luonnoksessa +3,20) ja mainitaan tulvapenkereen toteutuksen ajantasainen tilanne kaavaselostukseen.</p> <p>Pyöräpysäköinti on huomioitu Porin kaupungin rakennusjärjestyksessä, jonka mukaan pyöräpysäköinti on toteutettava mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan ja niille tulee olla esteetön pääsy.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Elinvoima- ja ympäristötoimiala 14.7.2021</p> | <p>Toimialalta kaavaluonnosta ovat kommentoineet kaupunkimittaus, terveysturvonta sekä suunnittelu- ja kehittämissyksikkö.</p> <p>Kaavateknisesti asemakaavakartalta pitää poistaa punaiset, ilmeisesti osa-alueen pinta-aloja kuvaavat merkinnät.</p> <p>Asemakaavassa pitää ottaa kantaa laadittavaan tonttijakoon ja siihen laaditaanko asemakaavan alueella sitova tonttijako erillisenä vai jo asemakaavan yhteydessä.</p> <p>Nyt luonnosvaiheessa olevalla asemakaavalla käytännössä vähennettäisiin alueen autopaikkojen kokonaismäärää sekä siirrettäisiin voimassa olevan asemakaavan autopaikkavelvoitteita tonteilta jo käytössä olevalle pysäköintialueelle tarkastelematta alueen autopaikkojen kokonaistarvetta.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa esitettyjen rakennusoikeuksien perusteella autopaikkatarve olisi vähintään 43 autopaikkaa. Asemakaavan muutos tarkoittaisi karkeasti arvioiden koko korttelin 63 LPA-alueen varaamista korttelin 60 käyttöön. Voimassa olevan asemakaavan mukaiselta LP-1-alueelta on jo nykyisellään mahdollisuus käyttää enintään 50 % autopaikoista enintään 200 metrin etäisyydellä sijaitsevien AK-, AL-, K- ja P -korttelialueiden autopaikkoja varten. Autopaikoitus tulee järjestää lähtökohtaisesti tontilla (vrt. kaupunginvaltuuston hyväksymä Porin pysäköintipolitiikka 2030 -linjaus). Perusteluja palveluasumisen autopaikkatarpeen vähentämiselle ei myöskään ole esitetty.</p> <p>Autopaikkojen yleispiirteinen kaavailu LPA-alueelle saattaa myös johtaa helposti hallitsemattomaan kadunvarsipysäköintiin ja pysäköintiinongelmiin. Pysäköinti on osa rakentamiseen liittyvien velvoitteiden kokonaisuutta. Voimassa olevassa asemakaavassa on myös edellytetty viherratkaisuja pysäköintiin tarkoitetuille korttelialueille.</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei tule päätyä sellaiseen tilanteeseen, jossa tontin 609-21-60-2 rakennusluvan ehtojen toteuttaminen jäisi hoitamatta. Rakennusluvan ehdoissa on otettu kantaa muun muassa autopaikkoihin (määrä ja sijainti) ja väestönsuojan rakentamiseen.</p> | <p>Kaavaluonnoksessa on punaisella esitetty kaavan pinta-alamerkinnot, ne poistetaan kaavaehdotuksesta.</p> <p>Lisätään tonttijakoa koskeva tieto kaavakartalle. Varsinaisesti korttelin 60 nykyisiin kiinteistöihin ei ole tarpeen tehdä rajausmuutoksia. Yleinen pysäköintialue (LP) muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle on muodostettava uusi tontti.</p> <p>Tutkitaan pysäköintijärjestelyjä laajemmalla alueella vielä toteutumattomien korttelialueiden autopaikkojen ja yleisen pysäköinnin osalta ehdotusvaiheessa.</p> <p>Muutetaan korttelialueen pysäköintipaikanormi vastaamaan Karjarannan alueella muutenkin asemakaavoissa käytettyä normia 1 ap/120 k-m² asumista ja 1 ap/200 k-m² palveluasumista. Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintiratkaisu, jossa tontille olisi toteutettu auton säilytyspaikka (a), ei ole enää mahdollinen jo toteutetun palvelutalon vuoksi. Palvelutalon pysäköinti on pääasiassa työntekijöiden ja vierailijoiden lyhytaikaista pysäköintiä. Hoivakodin 6 autopaikkaa osoitetaan rasisitten mukaisesti kerrostalon tontille, vaikka rasisitesopimus ei näykään kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä. Lisäksi yleisiä pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa Verstaskadulle ja LPA-korttelialueen pohjoisosaan yhteensä noin 16-20 ap, jotka palvelevat myös hoivakodissa vierailevia. Nämä autopaikat ovat nimeämättömiä, mikä tuo se joustoa ja tehokkuutta autopaikkojen käyttöön. Väljempi pysäköintinormi antaa myös mahdollisuuden käyttää säästynyt kustannus laadukkaampien pyöräpysäköintien toteuttamiseen tai ylipäättään piha-alueiden käyttämiseen muuhun kuin autopaikkoihin. Markkinatilanne aiheuttaa kuitenkin sen, että taloyhtiöön on rakennettava tietty määrä autopaikkoja asuntoja kohti, jotta asunnot käyvät kaupaksi. Kaavassa annetaan pysäköintipaikkojen minimivaatimus, mutta toteutuksessa voidaan toki tehdä tätä enemmän</p> |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | <p>Voimassa olevan asemakaavan mukaisella LP-1 alueella (asemakaavaluonnoksessa merkitty LPA-alueeksi, kortteli 63) olevat kiinteistötietojärjestelmän rasitteet/oikeudet tulee ottaa asemakaavoituksessa huomioon. Tällä hetkellä muun muassa kortteliin 59 kulku on järjestetty kyseisen LP-1 alueen kautta. Alueella on myös olemassa kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasitteena oikeus ajoneuvojen pitämistä varten tarvittavan alueen käyttämiseen.</p> <p>Kaavaluonnosaineistossa on vain yksi havainnekuva. Jää epäselväksi muun muassa se, peittääkö viisikerroksinen talo kokonaan olemassa olevan hoivakodin sisäpihan auringolta. Ilman lisähavainnekuvia on myös vaikea hahmottaa, miten seuraavia kaavamääräyksiä toteutetaan: ”Rakennusten maantaso- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella kadunpuoleisilla julkisivun osilla. Rakennusten mittakaava, kattomuoto, materiaalit ja väritys tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa”.</p> <p>Myös hulevesien käsittelyn määräykset puuttuvat kaavaluonnoksesta.</p> | <p>pysäköintipaikkoja. Pysäköintialueilla voidaan käyttää myös hulevesien hallintaa helpottavia reikäkiviä tai nurmikiviä. Lisätään kaavamääräyksiin: Pysäköintiin tarkoitetuilla korttelialueilla pysäköinti on maisemoitava puu- ja pensasistutuksilla pienempiin osiin. Hoivakodin väestönsuoja on toteutettava kerrostalon tontille (rasitesopimus, ei kaavamerkintää).</p> <p>Selvitetään voimassa olevan asemakaavan LP-1-alueelle kohdistuvat rasitteet. Kulkua kortteliin 59 ei estetä tällä asemakaavan muutoksella. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan kortteliin 59 autosuojan rakentaminen.</p> <p>Varjostusvaikutus; 30 asteen valokulmalla varjon pituus 5-kerroksisella rakennuksella olisi noin 32 m. Tällöin varjostus ulottuu vain palvelutalon piha-alueen eteläosiin. Tarkistetaan havainnekuvaan pidemmät varjot (syksyisin ja keväisin 30°). Uuden kerrostalokohteen suunnittelu ei ole edennyt kaavan rinnalla vielä siihen vaiheeseen, että tontista olisi tarkempia havainnekuvia. Kaavassa annetut rakentamistapaa ohjaavat määräykset ohjaavat rakentamista kaupunkimaiseen suuntaan. Maantasokerroksen arkkitehtuuri on erityisesti jalankulkijan näkökulmasta kiinnostavaa. Koska maasto on tasaista ja maisema paikoin avara, kattokerros tulee näkymään ehkä yllättävistäkin suunnista ja eri etäisyyksiltä. Rakennusrunkoon integroidut parvekkeet ovat keskustamaisempi ratkaisu kuin rakennusrungosta ulkonevat parveketornit. Uudisrakentamisen mittakaava, kattomuoto, materiaalit ja väritys on erityisesti sovitettava hoivakodin arkkitehtuuriin, jotta korttelista syntyy arkkitehtoninen kokonaisuus.</p> <p>Lisätään kaavakartalle hulevesiä koskeva yleismääräys: Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta ja johtamisesta. Hulevesien imeytymistä tontilla tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla. Tontin pinta-alasta ei voida edellyttää puolta toteutettavaksi vettä läpäisevillä materiaaleilla tontin pienen koon vuoksi.</p> |
|--|--|--|

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| Porin Energia 23.7.2021 | <p>Kaavamuutosalueella kulkee kaukolämpöjohto. Kaavamuutoksen toteuttamisessa on huomioitava kaukolämpöjohtojen mahdollinen siirto ja olemassa olevat talojohdot. Pori Energia Oy perii siirrosta aiheutuneet kustannukset.</p> <p>Pori Energian energiapalvelut- yksiköllä ei ole muuta huomauttamista otsikossa mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.</p> | <p>Johdot sijoittuvat pääosin katualueelle. Kaukolämpöverkko sijaitsee Karjarannantien varressa.</p> <p>OHJ-merkitty johto sähkökartassa tontin 3 rakennusalalla on siirrettävä, se jää väistämättä rakentamisen alle, kun tontti toteutetaan.</p> |
| Porin Vesi 8.7.2021 | <p>Porin Vedellä ei ole käsiteltävänä olevaan asemakaavamuutokseen huomautettavaa.</p> | <p>Merkittään tiedoksi.</p> |
| Satakunnan Museo 2.7.2021 | <p>Lausuntonaan asiakohdassa mainitusta asemakaavan muutosluonnoksesta Satakunnan Museo toteaa, ettei sillä ole toimialansa puitteissa huomautettavaa.</p> | <p>Merkittään tiedoksi.</p> |

| MIELIPITEET | | |
|---|--|---|
| Palautteen antaja ja pvm | Mielipide | Vastine |
| Mielipide 1 Kadun x asukkaat 10.8.2021 | <p>Olemme huolissamme, että mitä tapahtuu parkkipaikallekaavamuutoksen myötä.</p> <p>Jääkö vapaita paikkoja, vaikeutuuko tontille ajo entisestään? Täytyy muistaa, että tämä on asuin- ja liiketontti. Liiketontille pitäisi olla pysäköintimahdollisuudet myös autoille.</p> | <p>Asemakaavalla mahdollistetaan yleiselle pysäköintialueelle ajo nykyisen kävely- ja pyöräilyväylän kohdalta, josta voidaan jatkossa ajaa myös korttelin 59 autopaikalle. Asemakaavassa huomioidaan korttelin 59 autosuojan rakentaminen. Lisäksi LPA-korttelialueen pohjoisosaan jää yleiseen pysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja. Myös Verstaskadun varteen on mahdollista toteuttaa kadunvarsipysäköintiä.</p> |
| Mielipide 2 Kadun xx asukkaat 22.7.2021 | <p>Vastustamme neljäkerroksisen talon rakentamista Mehiläisen tontille.</p> <p>Hyväksymme tontilla nykyisin olevan talon korkuisen uudisrakennuksen. Siihen ei sovi mikään talo hyvin ja parasta olisi jättää se puistoksi.</p> <p>Miksi ei:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Karjarannantieltä katsottuna messualueen profiili on kohtuullisen matala. Korkea "torni" rikkoisi nykyisen ilmeen. Korkea talo ei sovi tähän paikkaan, kun koko "rivi" on kaksikerroksisia. 2. Me olemme ostaneet talomme nykyisen tilanteen mukaisena ja tähän sopeutuneet. Nyt kaavamuutoksella tehtäväksi suunniteltu korkea uudisrakennus muuttaa oleellisesti nykytilannetta. 3. Repolankadun varren talojen näkymä heikkenee. Nykyiselläänkin Mehiläisen rakennus on massiivinen ja tilanne vain pahentuisi korkean uudisrakennuksen myötä. Tontilla on aivan liikaa rakennusoikeutta. Messutalojen ollessa tiiviisti, pienille tonteille rakennettuja, kaikki vapaa tila on tervetullutta. 4. Mehiläisen rakennus varjostaa nykyiselläänkin auringon valon osumista huoneisiimme ja tilanne vain pahentuisi korkean uudisrakennuksen myötä. 5. Olemme investoineet mittavasti aurinkopaneeleihin ja uudisrakennus varjostaisi panelikenttäämme, auringon ollessa talviaikaan matalalla radalla. Tästä aiheutuisi meille taloudellista tappiota. | <p>Jo voimassa olevassa asemakaavassa kyseiseen kortteliin on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-75) ja kerrosluku kolmesta viiteen kerrosta (III-V). Eli jo voimassa olevan asemakaavan perusteella kortteliin voidaan hakea rakennuslupaa 5-kerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennus ei tule vaikuttamaan kyseisen omakotitalon näkymiin. Voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman 14.10.2015. Nyt laadittava asemakaava ei olennaisesti muuta tilannetta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Uudisrakennus tulee näkymään Repolankadun suuntaan, mutta se ei heikennä asumisviihtyvyyttä tai aiheuta varjostusvaikutuksia sinne asti.</p> <p>Varjot ovat pisimmillään talvipäivän seisauksen aikaan, kun päivät ovat muutenkin lyhyitä ja aurinko paistaa alhaalta (esim. Helsingissä noin 6,5 astetta). Rakentamisen varjostusvaikutuksissa käytetään yleisesti valokulmana joko 30 tai 45 astetta, mikä vastaa olosuhteita keväästä syksyyn. Tällä aikavälillä varjostusvaikutukset eivät ulotu Repolantien toiselle puolelle asti.</p> |

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIA: 60
YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA (LP-1)
KATUALUETTA: VERSTASKATU

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN
KORTTELI: 60
YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA (LP-1)
KATUALUE: VERSTASKATU

TONTTIJAOLLA MUODOSTUU
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 60 TONTTI 4

Tähän asemakaavakarttaan liittyy asemakaavan selostus ja tonttijako. Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy osittain asemakaavaan.

Käsittelyt:

Aloituspvm. 23.6.2021
MRL 63§ oas 23.6.2021
oas ja luonnos näht. 24.6. - 23.7.2021
Kh näht x.x.2022
MRL 65§ näht. x.x.2022

MRL 65§ näht.päät. x.x.2022
Muutettu x.x.2022
Kh hyv x.x.2022
Kvsto x.x.2022
Hyv.päätös lainvoim. x.x.2022

PORIN KAUPUNKI

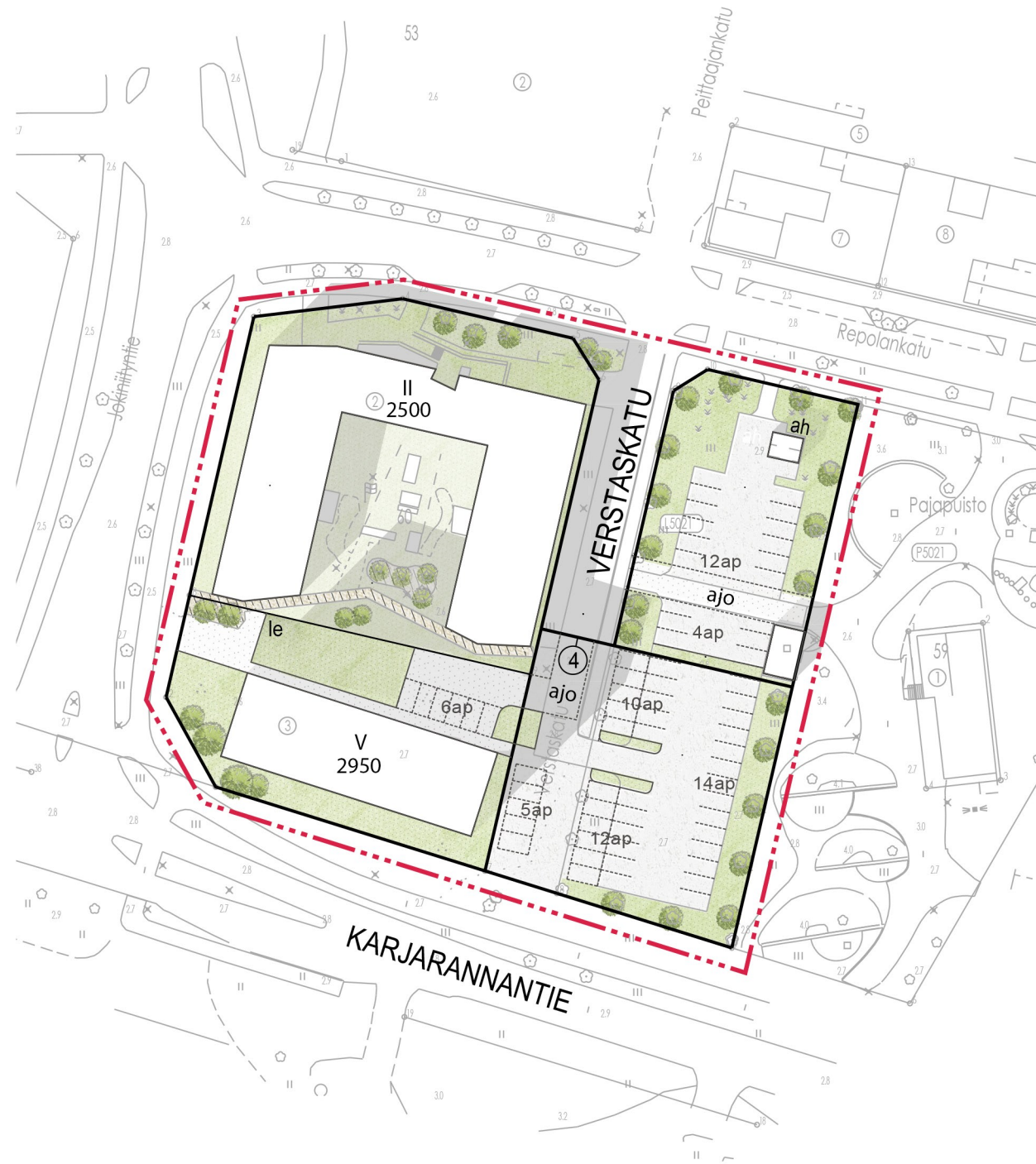
KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija: A-Insinöörit Civil Oy
Suunn.avustaja:

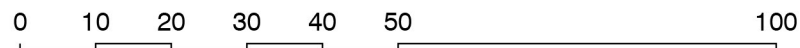
Kaavatunnus: 609 1752
Säil.nro:
Pvm.

Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.
Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22
Korkeusjärjestelmä N2000
Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin
asianhallintajärjestelmässä.

apulaiskaupungeedeetti Teemu Salonen
kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas



1:1000



22487045

6820345

22487208

6820345

6820102

22487045

6820102

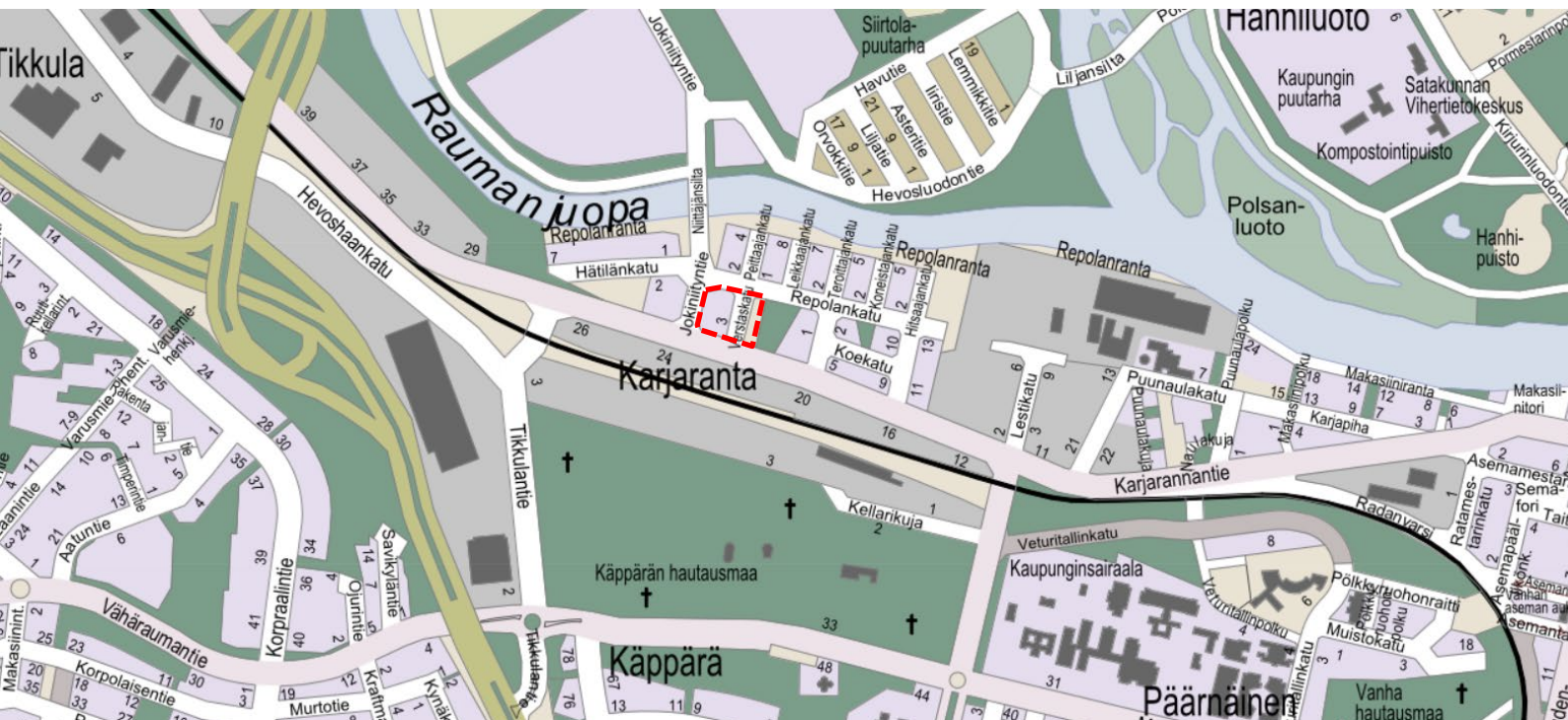
22487208



Porin kaupunki

KARJARANNAN 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 60 JA YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA (LP-1) KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1752

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2020-5457
3.10.2022



Porin kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Osoite | 1 |
| 2 | Aloite | 1 |
| 3 | Suunnittelualue | 1 |
| | 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 1 |
| 4 | Lähtötiedot | 2 |
| | 4.1 Maakuntakaava | 2 |
| | 4.2 Yleiskaava | 5 |
| | 4.3 Asemakaava | 5 |
| | 4.4 Pohjakartta | 6 |
| | 4.5 Rakennusjärjestys | 6 |
| | 4.6 Tonttijako ja rekisteri | 6 |
| | 4.7 Kunnallistekniikka | 6 |
| 5 | Suunnittelutehtävä ja tavoitteet | 8 |
| 6 | Osalliset | 8 |
| 7 | Vuorovaikutus ja aikataulu | 8 |
| | 7.1 Vireilletulo ja luonnosvaihe | 8 |
| | 7.2 Ehdotusvaihe | 9 |
| | 7.3 Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen | 9 |
| | 7.4 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät | 9 |
| | 7.4.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu | 9 |
| | 7.4.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät | 9 |
| 8 | Palaute ja yhteystiedot | 10 |

Porin kaupunki

Karjarannan 21. kaupunginosan korttelia 60 ja yleistä pysäköintialuetta (LP-1) koskeva asemakaavan muutos 609 1752

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2020-5457

1 OSOITE

Verstaskatu 3, 28100 PORI

2 ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Siklatilat Oy:n 10.6.2020 päivätyn hakemuksen johdosta.

3 SUUNNITTELUALUE

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,8 ha. Alue on tasaista, entistä teollisuusaluetta. Alue rajautuu Karjarannantiehen, Jokiniityntiehen, Repolankatuun ja Porin Karjarannan vuoden 2018 asuntomessualueeseen. Maaperä suunnittelualueella on karkeaa Hietaa (Kht) RT.



Kuva 1. Ilmakuva (maanmittauslaitos.fi/karttapaikka)

Suunnittelualue sijoittuu Karjarannan kaupunginosaan Karjarannantien ja Jokiniityntien risteuksen tuntumaan n. 1,5 km:n etäisyydelle Porin kaupungin keskustasta.

4 LÄHTÖTIEDOT




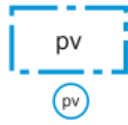
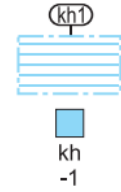


4.1 Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, 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 alueidenkäyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.



Kuva 2. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).

- A** Taajamatoimintojen alue (kumottu vaihemaakuntakaavassa 2)
-  Matkailun kehittämisvyöhyke.
-  Selvitysalue.
-  Kaksiajorataiseksi parannettava päätie.
-  Pohjavesialue: Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.
-  Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kumottu vaihemaakuntakaavassa 2)
-  Kansallinen kaupunkipuisto.
-  Historiallinen tie.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

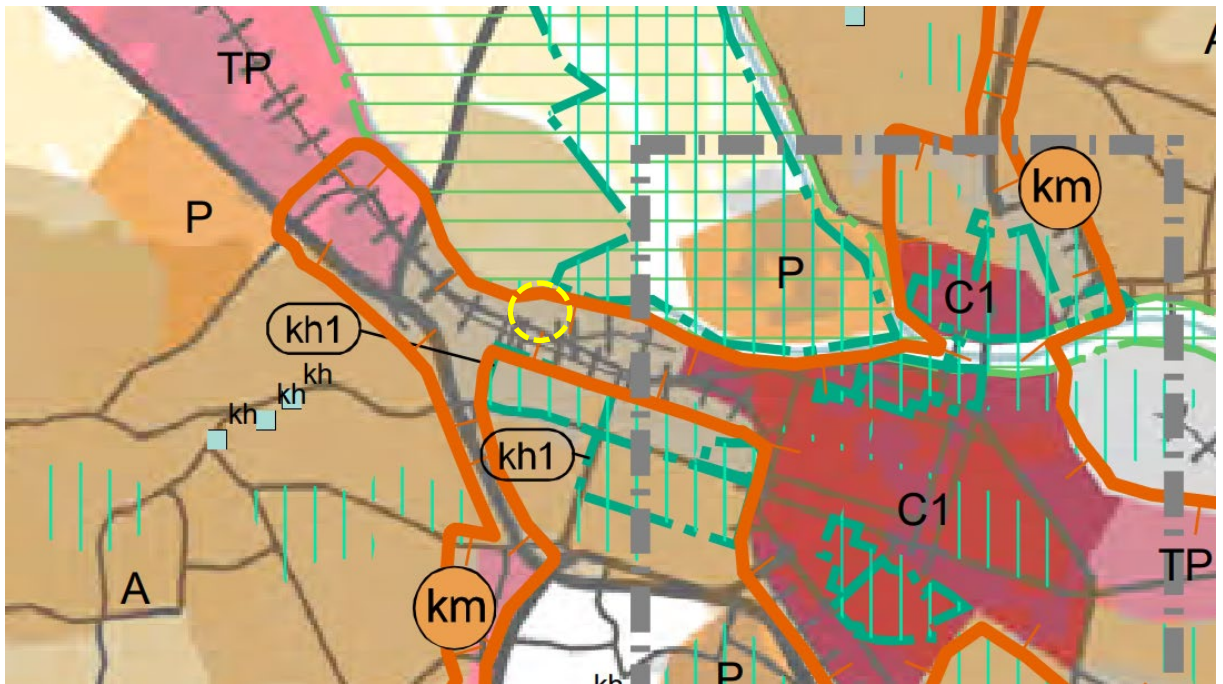
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 13.12.2013 hyväksynyt vaihemaakuntakaavan 1 (tuulivoima).

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 määritellään maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Maakunnallisesti merkittäviksi luokitellaan 8-10 tuulivoimalayksikön alueet. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt energiantuotantoon painottuvan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonaismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue kuuluu Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km).



Kuva 3. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).



Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen 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 suunnitellulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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

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

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

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

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

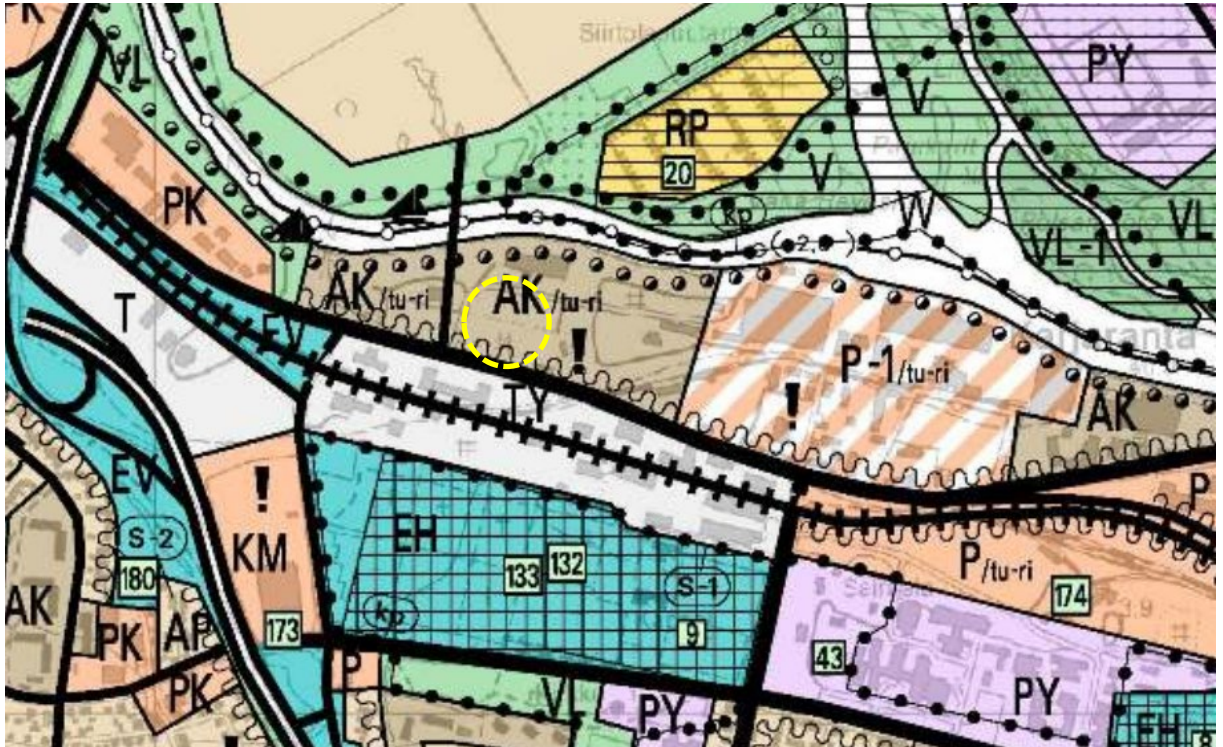


Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke.

4.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Karjaranta on yksi tärkeimmistä keskikaupunkiin tukeutuvista kerrostalorakentamialueista.

Suunnittelualue kuuluu aluevaraukseen, jonka suunnitteluvaiheessa on arvioitava turvallisuusriskit (/tu-ri). Lisäksi alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista.



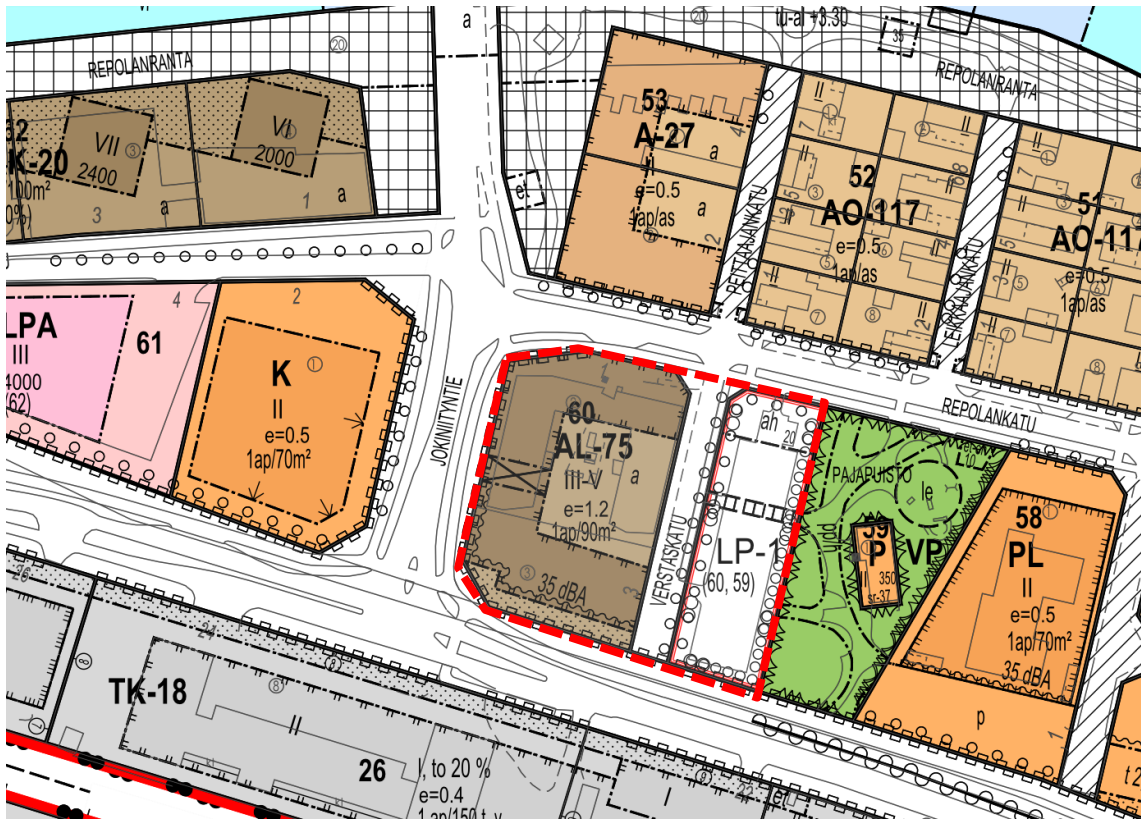
Kuva 4. Ote Pori Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä.

4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 609 1632, joka on vahvistettu 14.10.2015.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-75). Suurin sallittu kerros-luku on III-VI ja tontin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä katutasoon sijoitettavia liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=1.2$, mikä tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutta 5442 k-m^2 .

Lisäksi suunnittelualueella on yleistä pysäköintialuetta (LP-1), joka on osoitettu korttelien 59 ja 60 käyttöön (60, 59). Korttelin 60 ja pysäköintialueen välissä on Verstaankadun katualue.



Kuva 5. Ote ajantasa-aseமாகাavasta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

4.4 Pohjakartta

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

4.5 Rakennusjärjestys

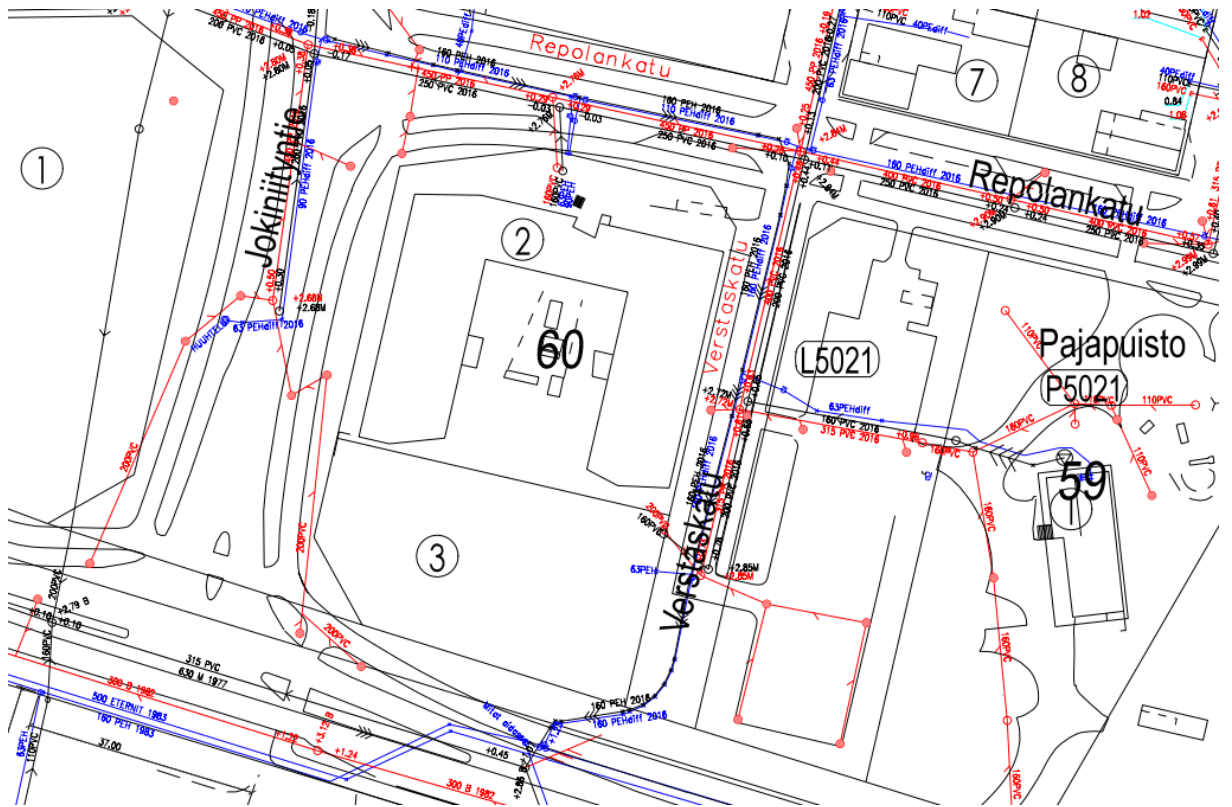
Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Porin kaupungin kaupunginvaltuuston 28.01.2019 hyväksymä rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2021.

4.6 Tonttijako ja rekisteri

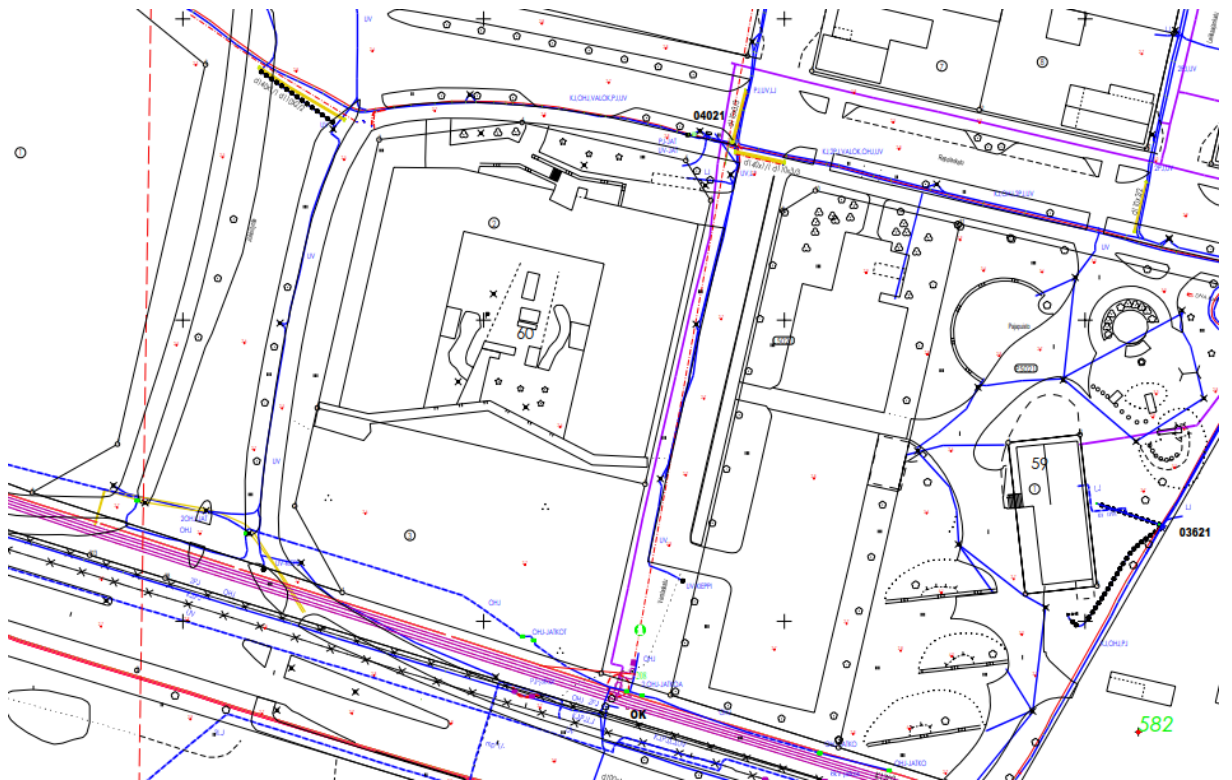
Tonttijako 8299 on tullut voimaan 19.10.2018. Tonttien kiinteistötunnukset ovat 609-21-60-2 ja 609-21-60-3. Asemakaava-alueelle on laadittava tonttijako kortteliin 60 uutta tonttia varten.

4.7 Kunnallistekniikka

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on teknisen huollon verkostot kattavasti rakennettuna. Rakennuspaikka on liitettävissä kunnalliseen vesi-, viemäri-, ja hulevesijärjestelmiin.



Kuva 6. Nykynen kunnallistekninen verkosto



Kuva 7. Sähköverkosto.

5 SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa kerrostalon rakentamisen alueelle.

Tehtävänä on laatia Porin Karjarannan kaupunginosaan asemakaavamuutos koskien korttelia 60, yleistä pysäköintialuetta ja niiden välistä katualuetta (Verstaskatu).

Kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää hoivakodin tontilta rakennusoikeutta käytettäväksi vielä rakentamattomalla tontilla (3). Kokonaisrakennusoikeutta ei kasvateta. Lisäksi tutkitaan yleisen pysäköintialueen (LP-1) muuttamista osittain autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) korttelin 60 autopaikkoja varten. Samalla tarkistetaan tarvittaessa pysäköintinormia.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Liikenteellisten vaikutusten arviointi painottuu kävelyyn, pyöräilyyn ja pysäköintiin.

6 OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Lännen Paineputki Oy)

7 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

7.1 Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville 30 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla ja kaupunkisuunnittelussa, johon hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

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.

7.2 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus valmistellaan ottamalla huomioon 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 nähtävilläolon ja saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen.

7.3 Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

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

7.4 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

7.4.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, www.pori.fi → 23.6.2021
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → nähtävillä 24.6.– 23.7.2021
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus lokakuu 2022
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → nähtävänä loka-marraskuu 2022
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), joulukuu 2022
- Asemakaava lainvoimainen alkuvuonna 2023

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

7.4.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenetelmiä:

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internetsivulla ja kaupunkisuunnittelussa

8 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antavat:

- Kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas, puh. 044 701 1609
- Kaavoitusarkkitehti Otto Arponen, puh. 044 701 1606
- Kavasuunnittelija Tea Bogdanoff, puh. 044 701 1972
- tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608 (käyntiosoite Yrjönkatu 6 B)
- palvelupiste Porina, käyntiosoite Yrjönkatu 13

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

Porissa 3.10.2022

Risto Reipas
Kaupunkisuunnittelupäällikkö