



ASEMKAAVAMÄÄRÄYKSET - JA MERKINNÄT

- AP-27**
- AP-28**
- AR**
- AR-19**
- AO-121**
- AL-83**
- AV-10**
- ATY-9**
- KTY-9**
- KTY-15**
- VP**
- VL**
- E-w**
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alaisten alueiden välinen raja.
- Avo-oti tai painante.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Murtokuku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.
- Tehokkuuskulu eli kerrosalan suhde tontin rakennuspaikan pinta-alaan.
- Maanpinnan likimääräinen korkeusaste.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaste.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- Ohjeellinen rakennusala, jolla rakennuksen harjasauna osoitetaan viivalla.

Asuinpientalon korttelialue. Olevaa rakennuskantaa täydennettäessä uudisrakentaminen tulee sovitaa olevaan rakennettuun ympäristön massoiteluun, materiaalin ja värien osalta. Olevien rakennusten julkisivujen korkeiden korjaus- ja muutosten tulee sopeutua sijotuksen mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen osalta alueen maaseellisiin ominaispiirteisiin. Tontille sallittua rakennuskoikeudesta saa käyttää enintään 15% ympäristöhäiritä aihuttamattomia liike- ja työtilaa varten.

Asuinpientalon korttelialue. Uudisrakentaminen tulee sovitaa olevaan rakennettuun ympäristön massoiteluun, materiaalin ja värien osalta. Tontille sallittua rakennuskoikeudesta saa käyttää enintään 15% ympäristöhäiritä aihuttamattomia liike- ja työtilaa varten. Asuinrakennuksen kattomuoto on harjakatto tai kakasilapainen pulpettikatto ja talousrakennuksen kattomuoto on harjakatto. Asuinrakennuksen harjakaton kattokaltevuus on 1:1,5 ja pulpettikaton kattokaltevuus 1:2,5. Talousrakennuksen ylin korkeusaste ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 4m.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

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

Erillispienitalojen korttelialue. Uudisrakentaminen tulee sovitaa olevaan rakennettuun ympäristön massoiteluun, materiaalin ja värien osalta. Tontille sallittua rakennuskoikeudesta saa käyttää enintään 15% ympäristöhäiritä aihuttamattomia liike- ja työtilaa varten. Asuinrakennuksen kattomuoto on harjakatto tai kakasilapainen pulpettikatto ja talousrakennuksen kattomuoto on harjakatto. Asuinrakennuksen harjakaton kattokaltevuus on 1:1,5 ja pulpettikaton kattokaltevuus 1:2,5. Talousrakennuksen ylin korkeusaste ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 4m.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkamäärä on 1ap/200 kerrosalaneliömetriä. Pääsääntöisen kattokaltevuus on 1:3 - 1:2. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käyttävään asuinrakennuksen tai enintään kaksi yksitasuista erillispienitaloa. Alueella saa rakentaa muuta kuin asumista palvelevia tiloja enintään 50 % kokonaiskerrosta. Alueella sallitaan kaupallista puutarhatalouden harjoittamista. Asuinrakennuksen kattokaltevuuden ylin korkeusaste ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8 metriä ja muiden kuin asuinrakennusten saa olla enintään 10 metriä. Rakennusten sijoittelussa ja liimessä tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus entisen maatalousalueen pihapiiriin ympäristöön. Olemassa olevia talousrakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä rakennuksen sijoituksesta ja kokonaisrakennuskoikeudesta on määrätty.

Asuinrakennusten ja ympäristöhäiritä aiheuttamattomien työtila- ja varastorakennusten korttelialue. Asuinrakennukset tulee rakentaa erillisinä. Tontin pinta-alaan tulee olla vähintään 2000 m². Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yli 200 m² kokoista tontilla saa sallia kaksi asuntoa. Alueella saa rakentaa muuta kuin asumista palvelevia tiloja enintään 50 % kokonaiskerrosta. Rakennusten sijoittelussa ja liimessä tulee ottaa huomioon niiden soveltuvuus entisen maatalousalueen pihapiiriin ympäristöön. Olemassa olevia talousrakennuksia saa korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä rakennuksen sijoituksesta ja kokonaisrakennuskoikeudesta on määrätty.

Toimistorakennusten korttelialue. Alueella saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoituksen verrattavissa liike-, toimisto-, viihde-, majailu-, tuoto- ja varasto- ja julkisia tiloja. Alueella saa lisäksi rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1ap/60 m². Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolella LPA-alueella, jonka etäisyys on enintään 300 m tai verrattavalla tavalla.

Toimistorakennusten korttelialue. Alueella saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoituksen verrattavissa liike-, toimisto-, viihde-, majailu-, tuoto- ja varasto- ja julkisia tiloja. Alueella saa lisäksi rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1ap/60 m². Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolella LPA-alueella, jonka etäisyys on enintään 300 m tai verrattavalla tavalla.

Puisto.

Lähi- ja kauko-ohjeellinen alue.

Erityisalue, joo- ja rinnakkaisjo- ja siihen liittyviä rakentamista ja laitteita sekä virkistyskäyttöä varten. Aluevarauksella varaudutaan Porin kaupungin osayleiskaavassa 2025 mukaisesti pitkällä aikavälillä Kokemäenjoen tulvimisen ja Pohjoisen kanta-alueen hulevesien tulvimisen riskinhallinnan parantamiseen. Alueella on osoitettu ohjeellinen varaus tulviriskin hallintaan parantamiseen Kokemäenjoen haaroille, joka vastaa Vanhuruusjoen ja Toesjoen aiemmin otettua tarkoitusta. Alueen varhaisvaiheiset toimenpiteet tulee sovitaa ympäristöön määrättyjen siltien, että vesiahoita, maaston muotoja ja istutuksia hyödynnetään alue toimii viihtyisänä virkistysalueena ja samalla tekniset verkostot ja yhteydet tulee järjestää osana ympäröivän kaupunkirakenteen muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden muutosta.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueiden välinen raja.

Avo-oti tai painante.

Merkintä osoittaa tontilla / alueella likimääräisen sijainnin kaupunkipuolella tai painanteella, joka tulee rakentaa sadetuloa varalla pintavesien johdettavaksi avo-otterkoston.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Murtokuku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää kerrosalan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuuskulu eli kerrosalan suhde tontin rakennuspaikan pinta-alaan.

Maanpinnan likimääräinen korkeusaste.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaste.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Ohjeellinen rakennusala, jolla rakennuksen harjasauna osoitetaan viivalla.

Ohjeellinen rakennusala, jolla ruo- osoittaa sen siviin johon rakennus on rakennettava kiinni.

Alueen osa, joka ohjeellisesti on varattu pääkäyttötarkoituksen mukaisesti vesialueeksi.

Alueen osa, joka osoittaa padon harjan ohjeellisen sijainnin.

Ohjeellinen yhdyskuntatarkentä huolto paalava rakennusta tai laitosta varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen alueen osa, jolla saa rakentaa hulevesien viivytämiseen ja käsittelyyn varattua aluetta, painanteen, ojan, kosteikon tai muun rakenteellisen laitteen.

Ohjeellinen alueen osa, jolla tulee rakentaa tulvapenger esimerkiksi keyven liikenteen väylä noudatellen vähintään tason N2000 +3.50.

Istutettava alueen osa.

Istutettava alueen osa, joka on varattu ojan penkasta ja huoltotöiden varten. Alueella ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita eikä korvanantonta kasvillisuutta.

Säilytettävä/istutettava puuri.

Katu.

Jalan- ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalan- ja polkupyöräilylle varattu katulle, jolla joutoja on sallittu.

Jalan- ja polkupyöräilylle varattu katulle, jolla tonttirakennuspaikalle ajo on sallittu.

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Maanalaista jotta varten varattu alueen osa.

Säilytettävä varten varattu alueen osa.

Kadun tai liikennealueen alttava istajouvan/laajan osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittämää.

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

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Alueella ei sallita rakentaa maanpinnan alapuolella tiloja, kuten kellareita. Rakennusten perustamisessa tulee ensisijaisesti käyttää paalutettuja matalaperustusrakenteita ja kantavia alapohjia, huolehdittava alapohjarakenteen käyttäminen on suositeltavaa. Rakennusten ja pihaväestön nautusajoksen suunnittelun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tontin maanpinnan taso voidaan nostaa asuinrakennusta kohti enintään 0,50 metriä viereisen kadun tasosta. Tontin tulee aidata puistoa vastaan. Tontin rakentamaton osat on istutettava.

Rakennusohjeissa ja niiden suunnittelussa tulee huomioida koko kaava-alueella maaperässä esiintyvät suuffittamat.

Yleisen alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa tulee ottaa huomioon hulevesien hallinta erillisellä laadittavalla hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään ensisijaisesti syntyneen alueen. Asuinrakennuksen hulevesien tulee ohjata suodattavien viivytin rakenteiden avulla niiden johdattavien hulevesien verkoston tai purkamista varten. Naapuritonttien asukkaat voivat keskenään sopia yhteisistä hulevesistä viivytin tai muutettavissa rakenteissa, josta on tehtävä kiinteistöissä kaikkien siihen osallistuvien osapuolten kesken. Rakennuspa-asiakirjoihin tulee sisällyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyrkiä tarvittavat viheromaisuus.

Alueen tontille rakennettavissa tulee toteuttaa hulevesien viivytinrakenteita yhteen lasketulla mutoistavuuksellaan 0,5 m jokaisa sata vuotta läpäisemättömiä pintaneliömetriä kohden.

Ennen lisämaahan toteuttamista, sille varattua alueella (E-w) saa käyttää luontopohjaisia ratkaisuja hulevesien hallintaan varten, kuten suuremman välikäsen hulevesialueen rakentamisen, johon alueen pintavedet johdetaan joko avo-otjin tai pumppaamalla.

AR-, AP- ja AO-kortteissa rakennusten vähimmäisetäisyys voi perustella syyllä olla alle 8 metriä, mikäli rakenteellista tai muulla keinoin huolehditaan alueen hulevesien johtamisesta.

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

Uudisrakentamisessa esitettyä katon harjasaunaa tulee noudattaa.

Ennen Järviön tulvapadon valmistamista on kortteilla 31-35 rakennuskello.

ASEMKAAVALLA MUOOSTUU PORIN KAUPUNGIN LOTSKERI 55. KAUPUNGINOSAN

KORTTEIT: 29-62
KADUT: LOTSKERINPERÄ, HELAVALKEANTIE, TULVAHAANKUJA, LETTOKUJA, HIESKIVUONKKA, TULVANIITYNKUJA, TULVANIITYNKUJA, KUVURINKUJA, KUVURINKUJA, PESÄLÄNKUJA, KAITALANKAARI, SARKATIE, TOVONKKA, ALVINKUJA, PIENNARKUJA, TAMMILEHDONKKA, HAVASKUJA.

PUISTOT: TOIVOLANRANTA, NOUKKILANPUISTO, ISOPHILAJANPUISTO, KUVURINKUJANPUISTO, NUOTTAPELLONPUISTO, PIENNARPUISTO, PIKKUPIHLAJANPUISTO, RAITTIPUISTO, HELAPUISTO, PESÄLÄNKUJA, JALOSYREENIPUISTO, JUOVANRANTA.

ERITYISALUEET: VIIKKIJUOPA

Tämän asemakaavan alueella toimittaja laaditaan sitovaa ja erillistä.
Käsitellyt:
MRL 63/2023 (3.12.2023)
Luonnos kaavasta 10.08.2021
Luonnos näht. 11.08.2021
Luonnos kaavasta 16.12.2020
Luonnos näht. 17.12.2020

Pohjakaarta on JHS 185 2.5:2014 mukainen. Koordinaatijärjestelmä ETRS-GK-22. Korkeusjärjestelmä N2000

Pohjartan hyväksymisen:
23.05.2023 § 14 apuajakaupunginjohtaja Teemu Salonen

PORIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaavavastuu: **609 1579**
Sall./no: 8.5.2023
Pvm:

Asiaki- ja sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin esihallintajärjestelmässä.
kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas

