

PORIN KAUPUNKI

**SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1
JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS
609 1775**

EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaavoitus	31.1.2025
Asemakaavan tunnus	609 1775
Asemakaavan diaari	PRIDno-2023-3568

Vireilletulo	30.10.2023
Luonnos nähtävillä	27.6.-30.8.2024
KH asettanut näht.	xx.xx.2024
Ehdotus nähtävänä	xx.-xx.xx.2024
KH hyväksynyt	xx.xx.2024
Lainvoimainen	xx.xx.2024



Sisällysluettelo

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775	1
1. <i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i>	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista	5
2. <i>TIIVISTELMÄ</i>	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava	5
3. <i>LÄHTÖKOHDAT</i>	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2. Luonnonympäristö	7
3.1.3. Rakennettu ympäristö	8
3.1.4. Maanomistus	12
3.2. Suunnittelutilanne	12
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4. <i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	15
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1. Osalliset	16
4.3.2. Vireilletulo	16
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	16
4.4. Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.4.2. Yleiskaavallinen tarkastelu	17
5. <i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i>	19
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	19
5.1.1. Rakenne	19
5.1.2. Mitoitus	19
5.2. Aluevaraukset	19
5.2.1. Korttelialueet.....	19
5.2.2. Erityisalueet	20
5.2.3. Liikennealueet	20

5.2.4.	Muut alueet ja määräykset	20
5.3.	Kaavan vaikutukset	20
5.3.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.4.	Kaavamerkinnot ja –määräykset	22
5.5.	Nimistö	22
6.	<i>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</i>	22
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3.	Toteutuksen seuranta	22

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin
Susikoski 91. kaupunginosan
Korttelia 30
Puistoa Nimetön (osa)

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin
Susikoski 91. kaupunginosan
Korttelin 30
Tontit 1 ja 2
Katu Apteekkarinkuja

Kaavan laatija

Kaavasuunnittelija Tia Koponen

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin ja kiinteistön omistajan 15.9.2023 tekemästä aloitteesta. Kaavamuutos on tullut vireille 30.10.2023.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu, noin 44 kilometriä koilliseen Porin keskustasta, Lavian keskusta-alueeseen.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775

Kaavamuutoksen tarkoituksena on suunnitella kulku Keskustantieltä paloaseman kiinteistölle (YT) lisäämällä katualue kaava-alueen pohjoisreunaan ja muuttaa YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo/apteekki on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön. Paloaseman kiinteistö (YT) muutetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolla taataan mahdollisuus alueen monimuotoisempaan käyttöön.

Ent. kunnantalon, paloaseman ja alueen kulttuuriympäristön suojelutarpeet tarkastetaan. Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, Lavian kirkonkylään (Satakunnan rakennusperintö 2023).

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset

3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 3.6.2024
4. Liito-oravan elinympäristöarviointi 2024, luonnonsuojeluvälvoija Anne Salo, Porin kaupunki
5. Luonnosvaiheen palauteraportti

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Satakunnan maakuntakaava
2. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
3. Satakunnan maakuntakaava 2050 luonnosvaiheen aineisto
4. Satakunnan museon Y-pakki
5. Laji.fi -tietokanta

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Vireilletulo, kaupunginhallituksen päätös → 30.10.2023
- Vireilletulon nähtävilläoloaika 14 vrk → 9.-22.11.2023
- Vireilletulonvaiheen palautteen arviointi
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 14 vrk → kesä 2024
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus talvi 2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KH), kevät 2025
- Asemakaava lainvoimainen kevät 2025

2.2. Asemakaava

Suunnittelualaue on kunnallisteknillisten rakennusten (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Suunnittelualaueen ympärillä on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) sekä hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta.

Kunnallisteknillisten rakennusten korttelialue (YT) muutetaan päivittämällä merkintä palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kaavamuutoksella mahdollistetaan kulku Keskustantieltä paloaseman kiinteistölle (P) lisäämällä katualaue kaava-alueen pohjoisreunaan ja muutetaan YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamuutos mahdollistaa ent. kunnantalon muuttamisen asuinkäyttöön. YT-tontin muuttamisella palvelurakennusten korttelialueeksi (P) taataan mahdollisuus alueen monimuotoisempaan käyttöön. Ent. kunnantalon suojelutarpeet tarkistetaan. Kaavamuutoksella muodostuu uusi katualaue Apteekkarinkuja.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asemakaava on merkitykseltään vähäinen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kunnallistekniikan rakennusten (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Suunnittelualueen ympärillä on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) sekä hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta.

Suunnittelualue kuuluu Lavian keskusta-alueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee paloasema, yksityisessä omistuksessa oleva huvila (ent. kunnantalo), asfaltoitua parkkialuetta ja puistoaluetta.

Maastonmuodoiltaan alue on vaihtelevaa. Kaavamuutosalue sijaitsee korkeammalla kohdalla kuin sen ympäristö. Suunnittelualueen korkein kohta on 66 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueen eteläpuolella maasto laskee jokseenkin jyrkästi Viittatielle. Viittatien korkeus merenpinnasta n. 60 metriä.



Kuva 1 Paloasema ja ent. kunnantalo etelästä. (Satakunnan Pakki, Olli Joukio 10.4.2024.)



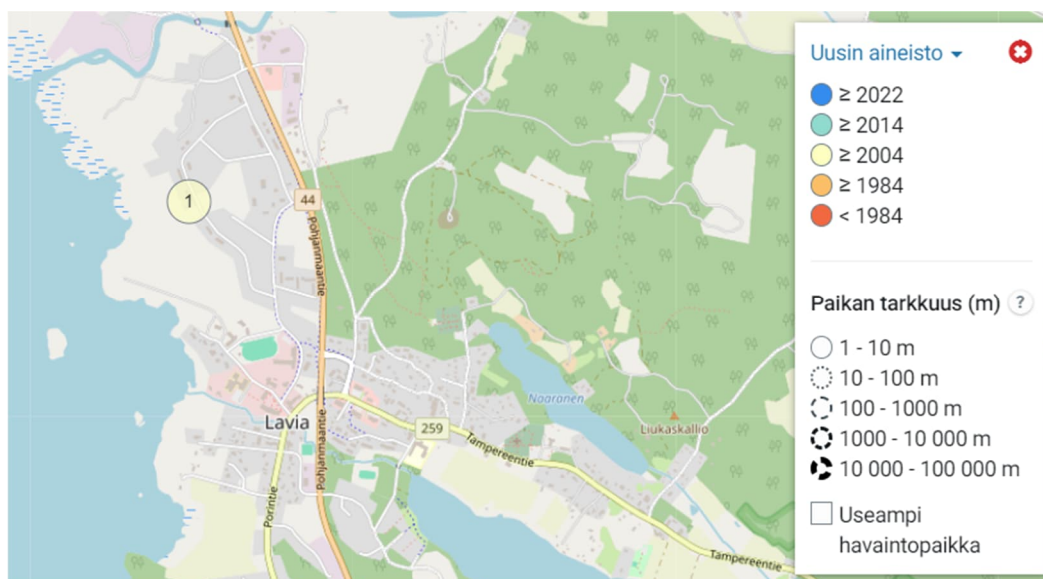
Kuva 2 Suunnittelualue etelästä. (Satakunnan Pakki, Niina Uusi-Seppä 2022.)

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua ympäristöä ja maanpinta suurilta osin asfaltoitu. Paloaseman ja ent. kunnantalon pihat ovat nurmikkoja. Suunnittelualueella on sekä lehti- että havupuita. Paloaseman ja ent. kunnantalon tontilla on muutama säilytettäväksi arvioitu suuri, vanha mänty.

Liito-orava

Kaava-alueella ei ole lähivuosilta liito-orava havaintoja. Laji.fi tietokannasta löytyi yksi liito-orava havainto vuodelta 2010, joka ei sijoitu suunnittelualueelle. Havainto on tehty suunnittelualueelta 700 metriä pohjoiseen.



Kuva 3 Liito-orava havainto vuodelta 2010 (laji.fi)

Kaavamuutosalueelle tehtiin liito-oravan elinympäristöarviointi syksyllä 2024 (liite 4). Arvioinnin teki Porin kaupungin luonnonsuojeluvalvoja Anne Salo. Arvioinnin tuloksena oli, ettei suunnittelualueella ole liito-oravan elinympäristöksi soveltuvaa metsää, mutta koska alueen männyt ovat iäkkäitä ja korkeita, ne soveltuvat hyvin liito-oravan liikkumiseen alueelta toiselle. On kuitenkin todennäköisempää, että liito-orava käyttäisi liikkumiseen suunnittelualan pohjois- ja eteläpuolella olevia puustoisempia alueita. Arviointikäynnillä ei tehty havaintoja liito-oravan pesäkoloista tai risupesistä.

Hankealueen sekä viereisen metsäpalstan puusto on iäkästä, kilpikaarnaista ja suuri kokoista, joten sen säilyttämistä suositellaan. Puut ovat merkittävä osa alueen maisemaa, ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuudelle ja tarjoavat suojapaikan muille lajeille.



Kuva 4 Suunnittelualan viereisen puistoalueen puustoa. (Satakunnan Pakki, Olli Joukio 10.4.2024.)

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen

Alueella ei ole vakituista asumista, mutta kaavamuuos mahdollistaa ent. kunnantalon muuttamisen asumiskäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu Lavian keskusta-alueen palveluihin. Suunnittelualan ympäristössä on mm. terveysasema, kirjasto, päiväkotu, tori ja urheilukenttä.

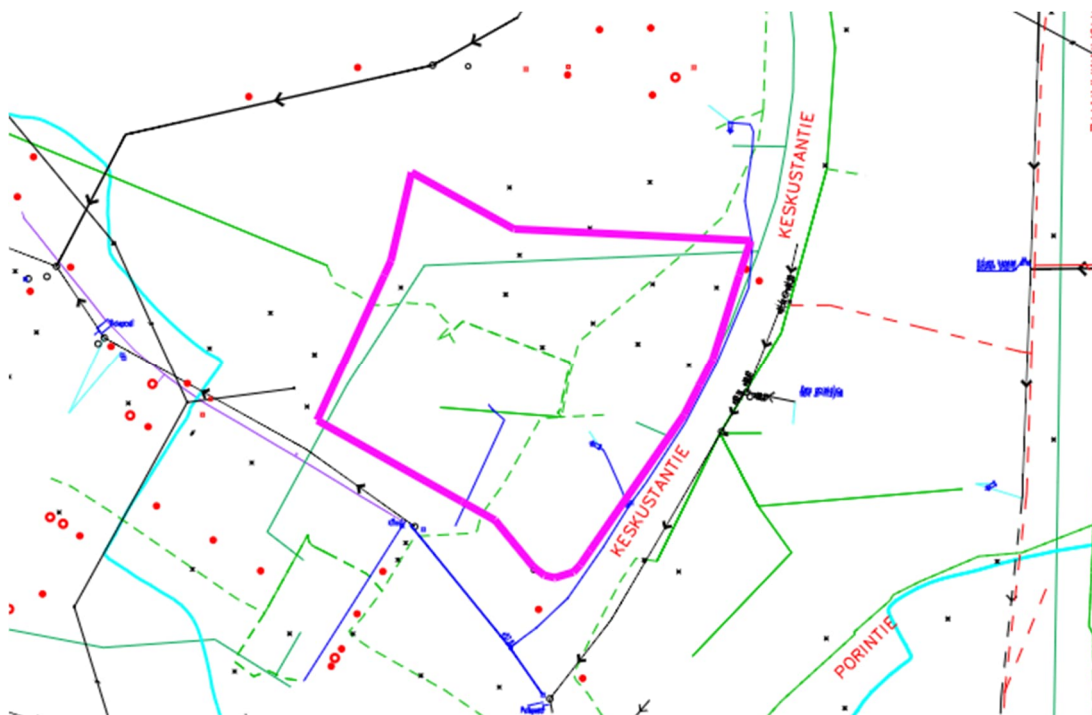
Suunnittelualueella oleva paloasema on käytössä. Lavian VPK:n toimii paloaseman tiloissa. Alueella ei ole muita palveluja tai työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualueen länsipuolella on metsäistä puistoaluetta ja urheilukenttä. Kaavamuutosalueesta noin 1 kilometrin päässä koillisessa on kuntorata.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on kattavasti kunnallistekniikkaa sekä hyvät edellytykset tekniseen huollon järjestämiseen.



Kuva 5 Ote johtokartasta suunnittelualueen rajauksella.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu idästä Keskustantiehen ja etelästä Viittatiehen. Liikenne ei ole vilkasta. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on parkkipaikkoja. Lavian torilla järjestettävien tapahtumien aikaan suunnittelualueen ympäristössä on runsaasti pysäköintiä ja liikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ”Lavian kirkonkylä”. Suunnittelualue sisältyy Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointiin (valmistunut 2023).

Lavian kirkonkylä lienee asutettu pysyvästi myöhäiskeskiajalla karkkulaisten toimesta. Maisemallisesti erittäin kauniilla paikalla sijaitseva kirkonkylä on säilyttänyt hyvin perinteisen luonteensa. Rakennukset sijaitsevat lehtevän kyläraitin varrella. Taajama jatkuu Pohjanmaantien länsipuolella.

Pohjanmaantien länsipuolella, 1800–1900-lukujen vaihteessa huvilaksi valmistunut, mäen päällä maisemallisesti keskeisellä paikalla sijaitseva, kunnantalo sekä vuonna 1959 valmistunut paloasema sijoittuvat osaksi laajempaa julkisen rakentamisen kokonaisuutta, joka ilmentää Lavian kunnan historiaa.

(Satakunnan rakennusperintö 2023, Satakunnan Pakki, https://www.y-pakki.fi/asp/ypakki_2023_det.aspx?ID=100309.)



Kuva 6 Satakunnan rakennusperintö 2023 rajaus. (https://www.y-pakki.fi/asp/ypakki_2023_det.aspx?ID=100309)

Entisen kunnantalon historia.

Hirsirunkoinen kunnantalo rakennettiin 1910-luvulla merikapteeni Wirénin huvilaksi. Wirénit myivät talon apteekkari Karl Holmille vuonna 1915. Talossa toimi apteekki vuodesta 1916 alkaen. Lavian kunta osti talon Holmin perheeltä 1940-luvulla.

Päärakennus on toiminut apteekin jälkeen Lavian kunnantalon ja Kelan toimistona. Lavian kunnantalossa toimivat vuonna 2009 keskustoimisto, koulutoimisto, tekninen toimisto ja maaseututoimisto. Kunnantalo muutettiin päiväkodiksi 2010-luvulla kunnantalon siirtyessä toisaalle. Rakennus peruskorjattiin päiväkodiksi 2010-luvulla, eikä vanhempia rakennusosia ole sisätiloissa juurikaan jäljellä. Puisia seinä- ja kattopaneeleita, kattolevyjä sekä mm. portaikon kaide käsijohteineen ovat kuitenkin säilyneet. Lavian kunta liitettiin vuonna 2015 Porin kaupunkiin. Päiväkoti jatkoi toimintaansa rakennuksessa vuoteen 2019.

Päärakennuksen luoteispuolelle, huvilan saunarakennukseksi 1900-luvun alkupuolella rakennettu Pikkutalo on purettu 2020-luvulla. Kunnantalon pihapiiriin kuuluu myös vanha luonnonkivistä muurattu maakellari.

Rakennus myytiin huutokaupalla toukokuussa 2023 ja on nykyisin yksityisessä omistuksessa.

(Satakunnan Pakki, Helene Kaarnametsä 6.11.2019.)

Paloasema

Paloasema on rakennettu vuonna 1959 ja alun perin rakennukseen sisältyi kolme tallipaikkaa hälytysajoneuvoille. Toisessa päässä rakennusta oli palopäällikön asunto ja toisessa päässä autohallit ja yläpuolella koulutustilat. Autohallia laajennettiin 1990-luvulla kahdella autopaikalla. Nykyään rakennuksen asunto-osa on toimistotiloina.



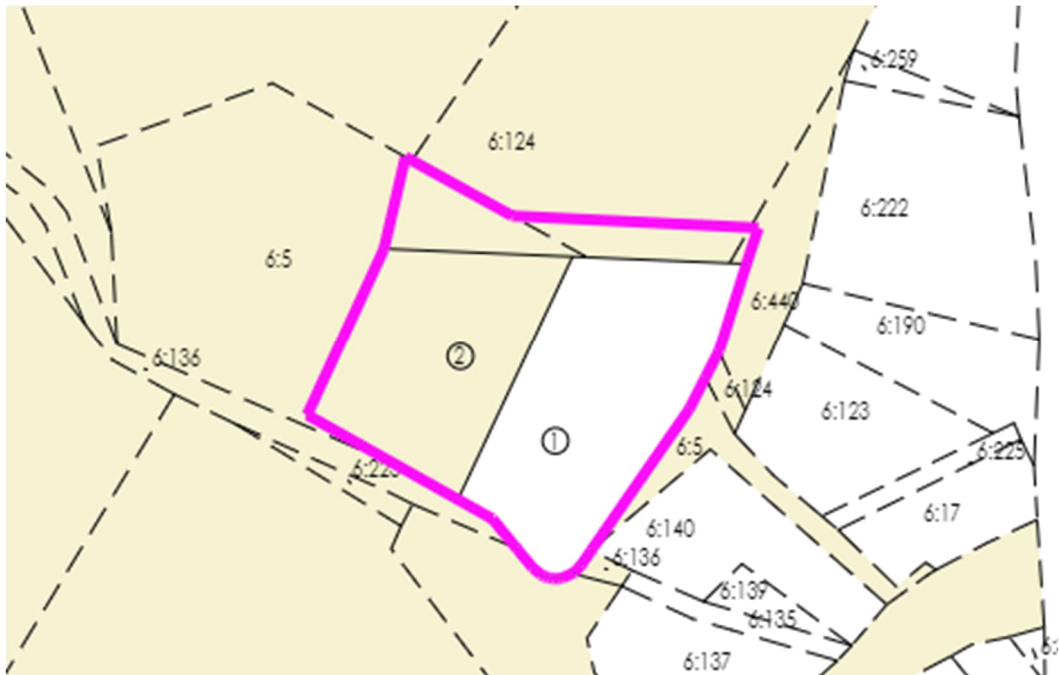
Kuva 7 Ent. kunnantalo etelästä. (Satakunnan Pakki, Helene Kaarnametsä 6.11.2019.)



Kuva 8 Paloasema etelästä. (Satakunnan Pakki, Olli Joukio 10.4.2024.)

3.1.4. Maanomistus

Kaavamuutosalue on puoliksi kaupungin omistuksessa. Ent. kunnantalon tontti on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 9 Kaupungin maanomistus vaaleanruskealla.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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).

Suunnittelumääräys:

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

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

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

Suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Suunnittelualueella on Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh) -merkintä.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



Kuva 10 Ote Satakunnan maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakuntaliitto käynnisti vuonna 2021 Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan. Kaavan hyväksyminen on tarkoitus tapahtua vuonna 2025–2026. Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja

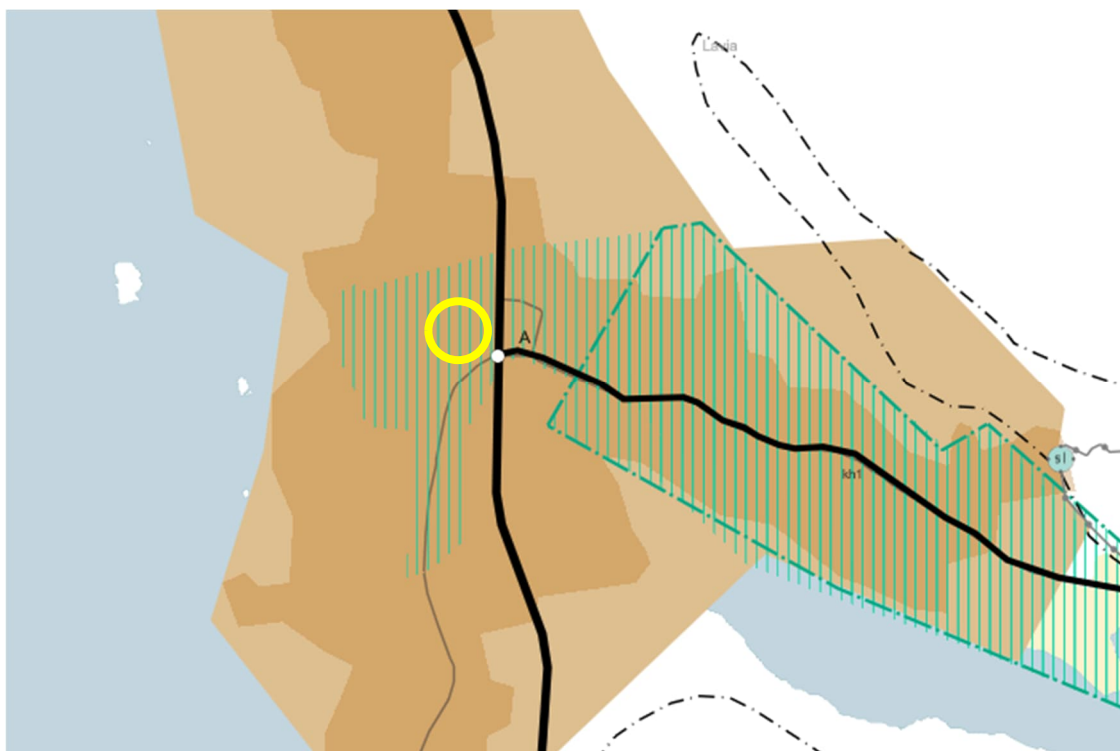
määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueiden-käyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoo Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Suunnittelualue kuuluu Satakunnan maakuntakaavaa 2050 varten tehtyyn Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointiin, jossa on tarkistettu maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen tiedot ja aluerajaukset sekä täydennetty kohdeluetteloa modernin rakennusperinnön osalta.

Satakuntaliiton maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 14.10.2024 Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineiston.

Luonnosvaiheen aineistossa suunnittelualueita koskevat määräykset:

- Taajamatoimintojen alue A
- Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Lavian kirkonkylä.



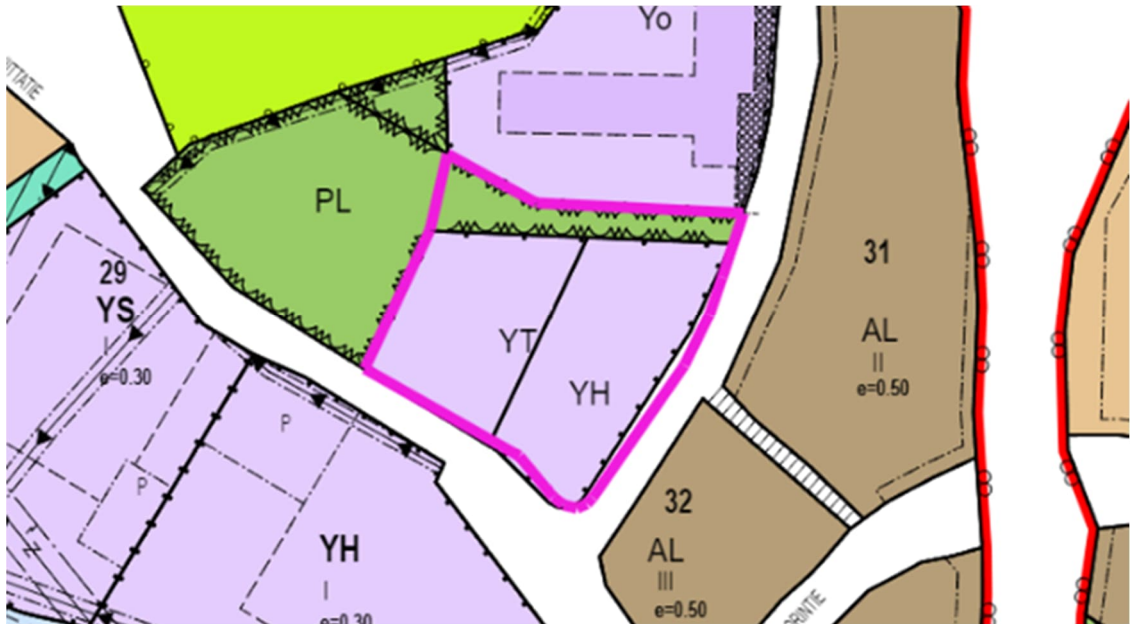
Kuva 11 Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksesta. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavan suunnittelussa otetaan soveltuviin osiin huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 413 1 Lavian Kirkonseudun asemakaava, jonka Lääninhallitus on vahvistanut 4.5.1970. Asemakaavassa suunnittelualue on luonnontilassa säilytettävää puistoa (PL), kunnallisteknillisten rakennusten korttelialuetta (YT) ja hallinto- ja viristorakennusten korttelialuetta (YH).



Kuva 11 Ote asemakaavasta ja suunnittelualueen rajauksesta.

Tonttijako ja –rekisteri

Tontit 609-91-30-1 ja 609-91-30-2 ovat 17.3.2021 hyväksytyt tonttijaon 609 8374 mukaisia ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 14.4.2021.

Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tullut voimaan 1.1.2021.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavoitettu, eikä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ole vireillä muita kaavamuutoksia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Korttelin 30 tontilla 2 sijaitseville palolaitokselle ja lämpölaitokselle on tarpeen saada kaavan mukainen ajoyhteys. Nyt kulkuun on käytetty asemakaavan PL-aluetta eli puistoa.

Ent. kunnantalon siirtyessä yksityiseen omistukseen on tarkoituksenmukaista muuttaa käyttötarkoitus soveltumaan asumiskäyttöön.

Suunnittelualueen arvokkaiden rakennusten ja kulttuuriympäristön suojelutarpeet tarkastetaan.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin ja kiinteistön omistajan 15.9.2023 tekemästä aloitteesta. PRIDno-2023-3568. Kaava on tullut vireille 30.10.2023 KH:n päätöksellä. Kaavamuutos on merkitty Porin kaavoituskatsaukseen 2024–2026.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiapalvelut-yksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan museo
- Satakuntaliitto

4.3.2. Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL § 63) on ollut nähtävillä 9.-22.11.2023 (MRA § 30).

Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 30.10.2023 kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaupunginhallituksen päätös kaavan vireilletulosta on postitettu osallisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä ilmoitettu kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Vireilletulon nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja luonnosvaiheen selostus ovat olleet nähtävillä 27.6.-30.8.2024.

Luonnosvaiheen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto.

Viranomaislausunto on nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

Luonnosvaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa saatiin kuusi ennakkolausuntoa. Ennakkolausunnot saatiin DNA Oyj:ltä, Elinvoima- ja ympäristötoimialalta, Porin Energia Oy Energiapalvelut-yksikkö, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan museolta sekä Satakuntaliitolta.

Viranomaislausunnot ovat nähtävissä kaavan asiakirjoissa ja koosteena erillisessä luonnosvaiheen palauteraportissa (kaavaselistuksen liite 5), jossa on annettu kaavoituksen vastine viranomaisten ennakkolausuntoihin.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa paloaseman tontin käyttötarkoitus palvelualueiden korttelialueeksi (P) sekä mahdollistaa kulku Keskustantieltä paloaseman tontille. Tavoitteena on YT-tontin ja sillä sijaitsevan lämpölaitoksen käyttötarkoitusta palveleva ajoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella olevan YO-alueen pääasiallinen käynti tulisi olemaan korttelialueen pohjoisreunalla, jossa myös kiinteistön pysäköintipaikat sijaitsevat. Suunnittelua tehdään yhteistyössä osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös muuttaa YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön. Myös entisen kunnantalon suojelutarpeet tarkastetaan.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen tavoitteet on johdettu vireilletulovaiheen ja luonnosvaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Vireilletulovaiheessa esiin nousseet seikat, alueen mahdolliset liito-oravat ja suunnittelualueen kuulumisen Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin mukaiseen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Lavian kirkonkylä", asettivat uusia tavoitteita. Liito-oravien esiintyminen alueella tarkistettiin Porin kaupungin luontoasiantuntijan kanssa hyödyntäen laji.fi -tietokantaa. Suunnittelualueen ja sen rakennusten suojelumääräyksiä suunniteltiin yhteistyössä Satakunnan museon kanssa. Satakunnan museo on käynyt tarkastamassa kohteet paikan päällä.

Luonnosvaiheen ennakkolausuntojen perusteella alueelle tehtiin liito-orava katselmus, jonka tavoitteena oli arvioida alueen sopivuus liito-oravien elämiseen ja liikkumiseen. Katselmuksen teki Porin kaupungin luonnonsuojeluvalvoja Anne Salo.

4.4.2. Yleiskaavallinen tarkastelu

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, joten kaavamuutosta on verrattava alueidenkäyttölain vaatimukseen. Arviointi suoritetaan käymällä läpi alueidenkäyttölaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen suunnittelualueella (AKL 39§, 2. momentti kohdat 1–9).

AKL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle Lavian keskusta-alueelle, jolloin kaavamuutoksella suunniteltu alue sulautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

AKL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevalle Lavian keskusta-alueelle, jolloin kaavamuutoksella suunniteltu alue sulautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

AKL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Kaavamuutos mahdollistaa alueella asumisen yhdellä tontilla. Suunnittelualue sijaitsee Lavian keskustan palveluiden läheisyydessä.

AKL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Kaava-alueelle on hyvät liikenteelliset yhteydet. Kaavamuutoksella muodostuu yksi uusi katualue (Apteekkarinkuja), joka palvelee paloaseman ja kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan kirjaston asiakkaita ja työntekijöitä. Suunnittelualueella olevat kiinteistöt rakennuksineen hyödyntävät olemassa olevaa energia-, vesi- ja jätehuoltoa.

AKL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Kaavamuutoksella mahdollistetaan turvallinen liikkuminen paloaseman tontille sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle kirjastolle. Elinympäristön laatu pyritään säilyttämään hyvänä kiinnittämällä huomiota olemassa olevan kasvillisuuden ja kulttuuriympäristön säilymiseen.

AKL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavamuutos tarjoaa paremman kulkumahdollisuuden paloaseman tontille ja kirjaston asiakkaille ja työntekijöille. Kaavamuutos laajennetaan tonttien 1 ja 2 käyttötarkoituksia.

AKL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen;

Kaavamuutoksesta ei aiheudu ympäristöhaittoja.

AKL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;

Suunnittelualueen puusto ja liito-oravalle sopivat liikkumisreitit pyritään säästämään. Alueen ympäristö ja arvokkaat rakennukset suojellaan määräyksin.

AKL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys;

Kaavamuutosalueen ympäristössä virkistysmahdollisuudet pysyvät samana.

Johtopäätökset

Kaavamuuotos on vaikutuksiltaan vähäinen. Kaavamuuotoksella tuetaan olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja pyritään suojelemaan arvokas kulttuuriympäristö sekä rakennukset. Kaavamuuotoksella säästetään liito-oravan mahdolliset liikkumisreitit alueella. Asemakaavassa voidaan toteuttaa alueidenkäyttölaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan muutos muodostuu palvelurakennusten korttelialueesta P, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta AL sekä katualueesta.

5.1.2. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 7509 m². Korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 1330 k-m². Kerrosluku on II. P-alueen pinta-ala 2543 m², AL-alueen 3396 m² ja katualueen 1571 m².

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7509	99,99	1320	0,18	0,7509	1320
A yhteensä	0,3395	45,2	520	0,15	0,3395	520
P yhteensä	0,2543	33,9	800	0,31	0,2543	800
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1571	20,9			0,1571	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kuva 12 Ote asemakaavan seurantalomakkeesta.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

P

Palvelurakennusten korttelialue

AL

asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

5.2.2. Erityisalueet

/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

5.2.3. Liikennealueet

Katualue.

5.2.4. Muut alueet ja määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Maisemallisesti merkityksellinen puusto tulee säilyttää.

Ennen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Tontille 609-91-30-2 saa sijoittaa lämpölaitoksen.

Tontilta tai rakennuspaikalta on varattava polkupyöräpysäköintiä varten riittävästi tilaa Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Polkupyöräpysäköinti on osoitettava sisäänkäynnin läheisyyteen ja siihen on osoitettava turvalliset ja johdonmukaiset yhteydet.

5.3. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla on arvioitu vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin. Vaikutusten ollessa vähäisiä arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue kuuluu Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin (valmistunut 2023) mukaiseen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Lavian kirkonkylä”. Kaavamääräyksillä suojellaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja kulttuurihistoriallista ympäristöä entistä paremmin. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat positiivisia ja auttavat pitämään yllä taajaman omaleimaisuutta.

Asuminen ja väestö

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen ja väestöön. Kaavamuutoksella mahdollistetaan entisen kunnantalon asuinkäyttö. Väestö kasvaa ajoittain alle 10 henkilöllä.

Liikenne

Kaavamuutoksella syntyy uusi katualue, Apteekkarinkuja. Kaduksi muodostettavaa aluetta käytetään jo kulkuun paloaseman tontille ja se on osin asfaltoitu. Tarkoituksena on osoittaa kulku katualueelta paloaseman tontille myös asemakaavalla. Kaavamuutoksella poistuu entisen kunnantalon pysäköintialue, mutta uuden kadun (Apteekkarinkuja) varteen on tarkoitus tehdä pysäköintipaikkoja.



Kuva 13 Ortokuva havainnollistaa uuden katualueen sijoittumista.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei suoranaisesti luo alueelle uusia työpaikkoja tai erillisiä palveluita

Maisemakuva

Maisema pyritään säilyttämään entisellään. Alueen puustoa on merkitty suojeltavaksi. Y- sekä AL-tonttien kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Katualue syntyy kohtaan, joka on jo osin asfaltoitua.

Virkistys

Virkistysmahdollisuudet pysyvät samana.

Ihmisten elinympäristö

Ei vaikutuksia ihmisten elinympäristöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö suojellaan kaavamääräyksiin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jo ennestään kattavasti kunnallistekniikkaa.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 1.

5.5. Nimistö

Kaavalla syntyy uutta katualuetta. Kadun nimeksi tulee Apteekkarinkuja.

Uuden kadun nimi juontuu alueen historiasta. 1900-luvun alussa entisessä kunnantalossa on toiminut apteekki. Mäki, jolla kaavamuutosalue sijaitsee, tunnettiin Laviassa pitkään "Apteekinmäkenä".

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuvaa ei ole tarpeellista laatia, koska alueen yleisilme ei tule oleellisesti muuttumaan.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen asemakaavamääräykset ja -merkinnät astuvat voimaan kaavan voimaantulon yhteydessä.

Kaavamuutoksen toteutuksesta vastaa Porin kaupunki ja kaavamuutoksen hakija.

6.3. Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 31.1.2025

Risto Reipas
kaavoitusyksikön päällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pori	Täyttämispvm	9.1.2025
Kaavan nimi	Susikoski 91. kaupunginosan korttelin 30 tonttien 1 ja 2 sekä puistoalueen(osa) asemakaavan muutos 609 1775		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	9.11.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	609 1775
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7510	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7510

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	0,7509	99,99	1320	0,18	0,7509	1320
A yhteensä	0,3395	45,2	520	0,15	0,3395	520
P yhteensä	0,2543	33,9	800	0,31	0,2543	800
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1571	20,9			0,1571	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	430	1	430

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,7509	99,99	1320	0,18	0,7509	1320
A yhteensä	0,3395	45,2	520	0,15	0,3395	520
AL	0,3395	100,0	520	0,15	0,3395	520
P yhteensä	0,2543	33,9	800	0,31	0,2543	800
P	0,2543	100,0	800	0,31	0,2543	800
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1571	20,9			0,1571	
Kadut	0,1571	100,0			0,1571	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	430	1	430
Asemakaava	1	430	1	430

Uu

26
Yo

Koulu

SUSIKOSKI 91.

PL

APTEEKKARINKUJA

P / S

30

AL / S

Paloas.

II 800

I 90

Sr-54

II 430

32

AL

III yr/gr 37

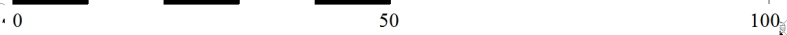
e=0.50

PORINTIE

YH

e=0.30

1:1000



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

P

Palvelurakennusten korttelialue.

/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

91.

Kaupunginosan numero.

SUSIKOSKI

Kaupunginosan nimi.

30

Korttelin numero.

APTEEKKARINKUJA

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

800

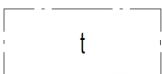
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

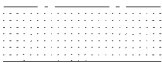
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



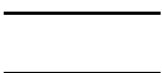
Rakennusala.



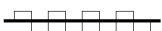
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-54

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Rakennukseen kohdistuvista muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.



Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Maisemallisesti merkityksellinen puusto tulee säilyttää.

Ennen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Tontille 609-91-30-2 saa sijoittaa lämpölaitoksen.

Tontilta tai rakennuspaikalta on varattava polkupyöräpysäköintiä varten riittävästi tilaa Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Polkupyöräpysäköinti on osoitettava sisäänkäynnin läheisyyteen ja siihen on osoitettava turvalliset ja johdonmukaiset yhteydet.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
PORIN KAUPUNGIN
SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA: 30
TONTTEJA: 1 JA 2
PUISTOA: NIMETÖN (OSA)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
PORIN KAUPUNGIN
SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN
KORTTELI: 30
TONTIT: 1 JA 2
KATU: APTEEKKARINKUJA

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

Vireilletulo 30.10.2023

OAS näht. 09.11.2023

Luonnos kuulutus 26.06.2024

Luonnos näht. 27.06.2024

Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22. Korkeusjärjestelmä N2000

Pohjakartan hyväksyminen:

6.2.2025 7 § apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen



PORIN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

Suunnittelija: Tia Koponen

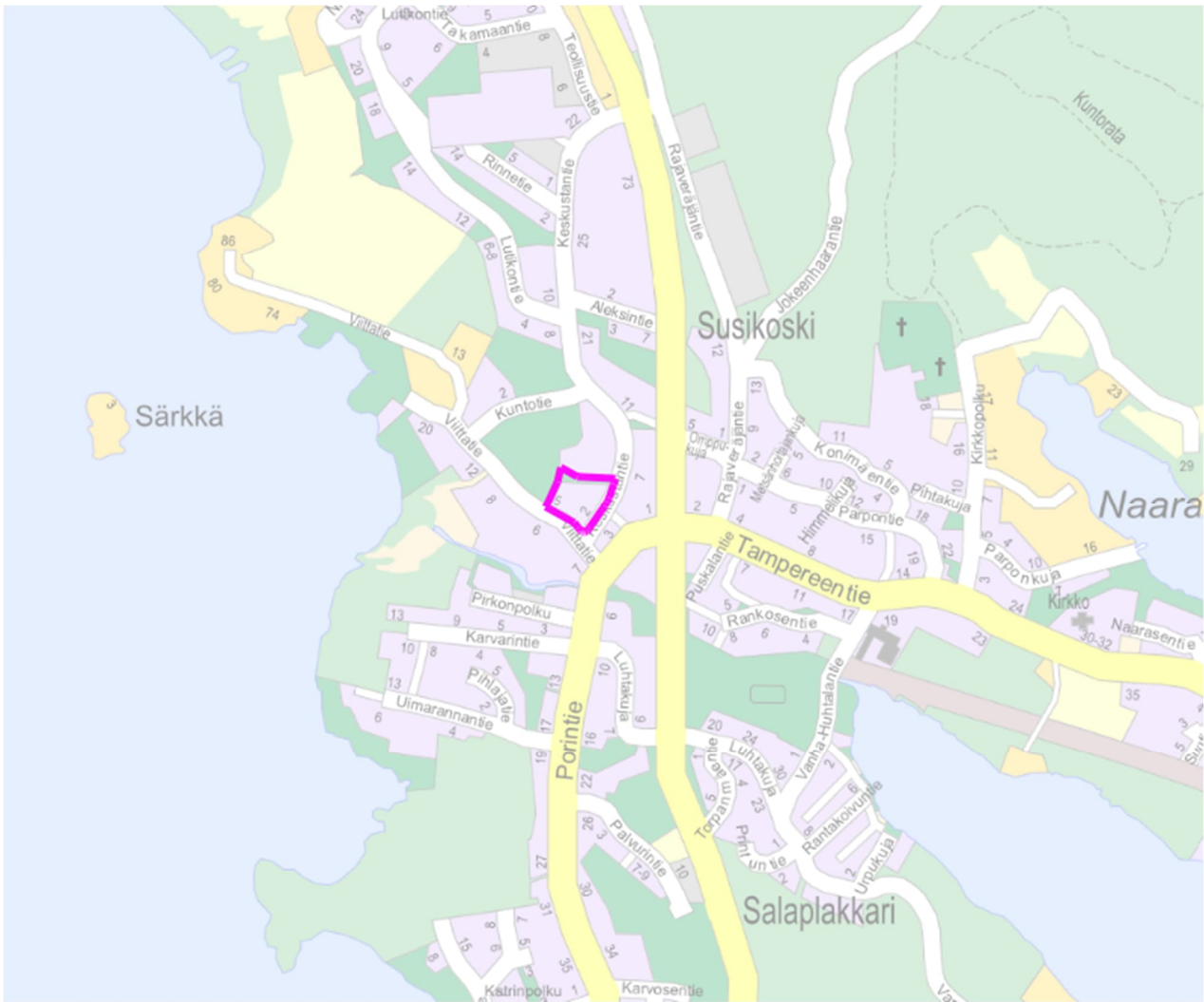
Kaavatunnus: **609 1775**

Suunn.avustaja:

Pvm.: 31.1.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas



PORIN KAUPUNKI

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTIN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN(OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaavoitus
Asemakaavan tunnus
Asemakaavan diaari

19.10.2023, tark. 3.6.2024
609 1775
PRIDno-2023-3568

Sisällysluettelo

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTIN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN(OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775	1
1. <i>OSOITE</i>	3
2. <i>ALOITE</i>	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i>	3
4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i>	3
4.1. Maakuntakaava	3
4.2. Yleiskaava	5
4.3. Asemakaava.....	5
4.4. Tonttijako ja -rekisteri.....	5
4.5. Kunnallistekniikka	6
5. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i>	6
5.1. Alueen kuvaus	6
5.2. Tavoitteet.....	7
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i>	7
7. <i>OSALLISET</i>	7
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i>	7
8.1. Vireilletulo.....	7
8.2. Luonnosvaihe	8
8.3. Ehdotusvaihe.....	8
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.5. Kaavan arvioitu aikataulu	8
9. <i>YHTEYSTIEDOT</i>	9

1. OSOITE

Keskustantie 2 ja Viittatie 5, 38600 Lavia.

2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin ja kiinteistön omistajan 15.9.2023 tekemästä aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue koskee kunnallistekniikan rakennusten (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Suunnittelualueen ympärillä on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) sekä hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu, noin 44 kilometriä koilliseen Porin keskustasta, Lavian keskusta-alueeseen.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

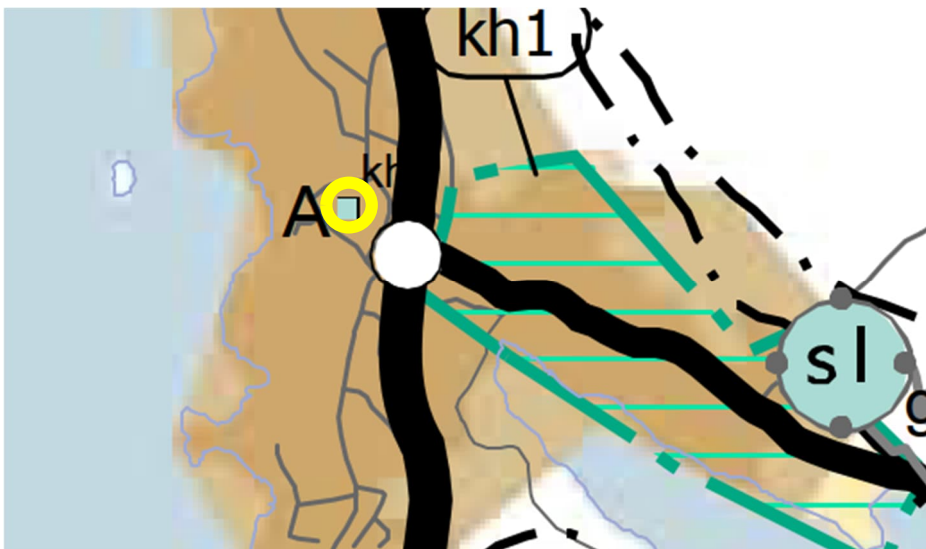
Satakunnan Maakuntakaava

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

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 olemaisuutta.

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



Kuva 1 Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

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

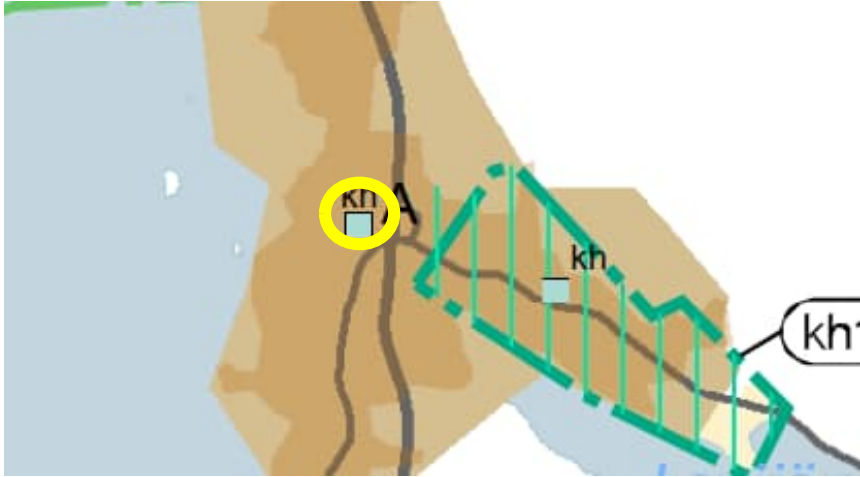
Suunnittelualueella on Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö(kh) -merkintä.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



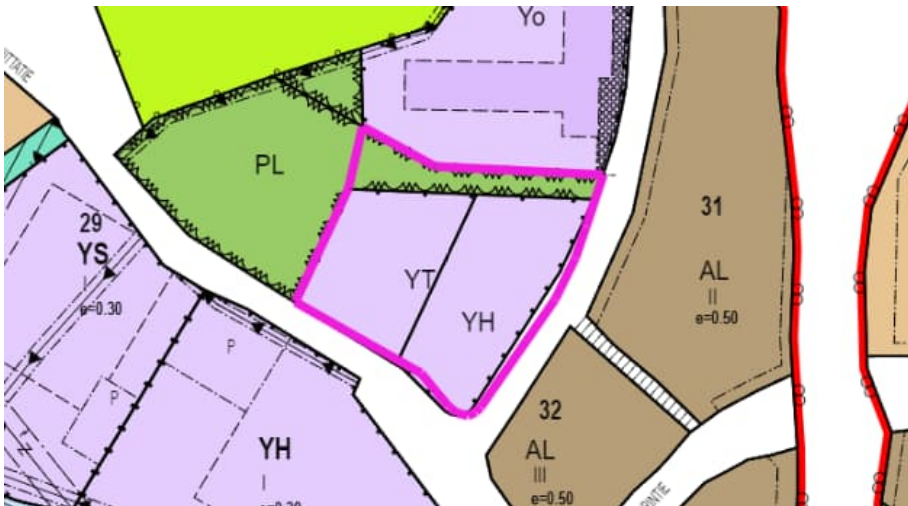
Kuva 2 Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.

4.2. Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, jolloin maakuntakaava ohjaa asema-kaavan laadintaa.

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **413 1** Lavian Kirkonseudun asemakaava, jonka Lääninhallitus on vahvistanut 4.5.1970. Asemakaavassa suunnittelualue on luonnontilassa säilytettävää puistoa (PL), kunnallisteknillisten rakennusten korttelialuetta (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).



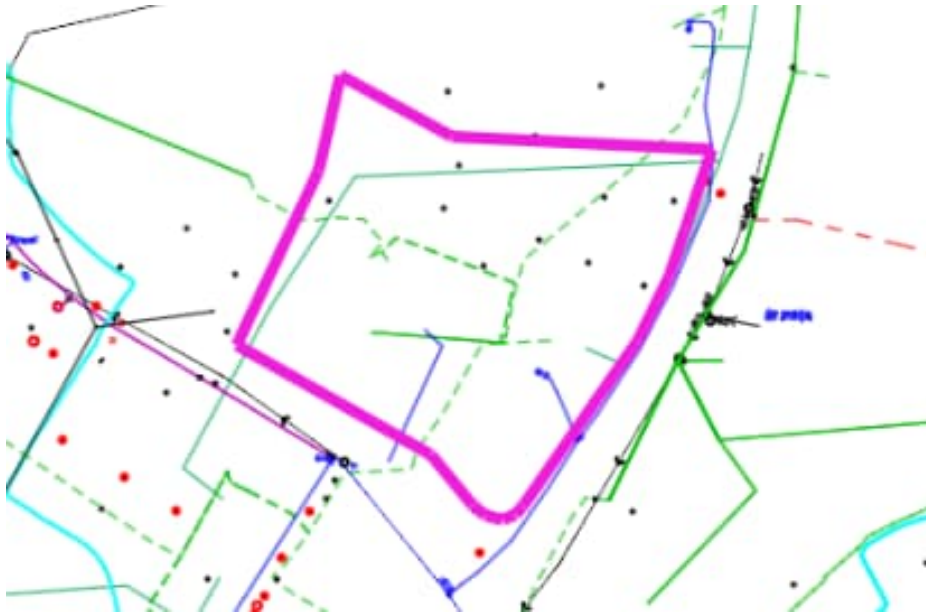
Kuva 3 Ote asemakaavasta ja suunnittelualueen rajauksesta.

4.4. Tonttijako ja -rekisteri

Tontit 609-91-30-1 ja 609-91-30-2 ovat 17.3.2021 hyväksytyt tonttijaon 609 8374 mukaisia ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 14.4.2021.

4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kattavasti kunnallistekniikkaa.



Kuva 4 Ote johtokartasta kaava-alueen rajauksella.

5. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITTEET

Tavoitteena suunnitella kulku Keskustantieltä paloaseman kiinteistölle (YT) ja muuttaa YH-tontti erillispientalojen korttelialueeksi (AO) tai asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo/apteekki on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön.

5.1. Alueen kuvaus

Suunnittelualue on kaavoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoksi (PL), kunnallisteknillisten rakennusten korttelialueeksi (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueen länsiosa on puistoaluetta ja itäosassa katu Keskustantie sekä AL- tontteja. Eteläpuolella on katu Viittatie ja YH-korttelialuetta. Kaavamuutosalue rajoittuu pohjoisosasta YO-korttelialueeseen.

Suunnittelualueella PL-alueeksi kaavoitettu osa on tällä hetkellä asfaltoitua aluetta ja sitä käytetään pysäköintiin. Tällä hetkellä PL-aluetta käytetään kulkuun YT- tontille ja kaava-alueen pohjoispuolella olevalle YO-alueelle. YT-tontilla toimii Lavian VPK. Paloaseman yhteydessä on lämpölaite. YH-tontilla sijaitsee, nykyisin yksityisessä omistuksessa oleva, Lavian entinen kunnantalo, rakennettu 1800–1900-luvun vaihteessa. Rakennus on maakunnallisesti merkittävä kohde (Satakunnan rakennusperintö 2005). YH-tontilla on muistomerkki, veteraanikivi.

5.2. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kulku Keskustantieltä paloaseman tontille. Tavoitteena on YT-tontin ja sillä sijaitsevan lämpölaitoksen käyttötarkoitusta palveleva ajoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella olevan YO-alueen pääasiallinen käynti tulisi olemaan korttelialueen pohjoisreunalla, jossa myös kiinteistön pysäköintipaikat sijaitsevat. Suunnittelua tehdään yhteistyössä osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös muuttaa YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön. Myös entisen kunnantalon suojelutarpeet tarkastetaan.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat/vuokra-alueiden haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvat maanomistajat
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan museo
- Satakuntaliitto

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan ja asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:ksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute on hyvä antaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaavoitus asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

8.3. Ehdotusvaihe

Kaavoitus valmistelee asemakaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin.

8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään kirjallinen ilmoitus muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa ja niille kunnan jäsenille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuden siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

8.5. Kaavan arvioitu aikataulu

SYKSY 2023:

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KESÄ 2024:

- Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk

SYKSY 2024:

- Kaavaehdotus nähtävillä 14 vrk

SYKSY 2024:

- Kaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus

TALVI 2024:

- Kaavan voimaantulo

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

9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

- kaavan laatija, kaavasuunnittelija Tia Koponen puh. 040 701 4333
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 2994
- kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609
- Porin yhteinen palvelupiste Porin Leijona, Yrjönkatu 6, kaava-asiakirjat nähtävillä sähköisesti

Postiosoite:

Porin kaavoitusyksikkö, PL 121, 28101 PORI tai kaavoitus@pori.fi.

Liito-oravan elinympäristöarviointi

Kaavamuutos 609 1775

Lavia



Porin kaupunki

Anne Salo

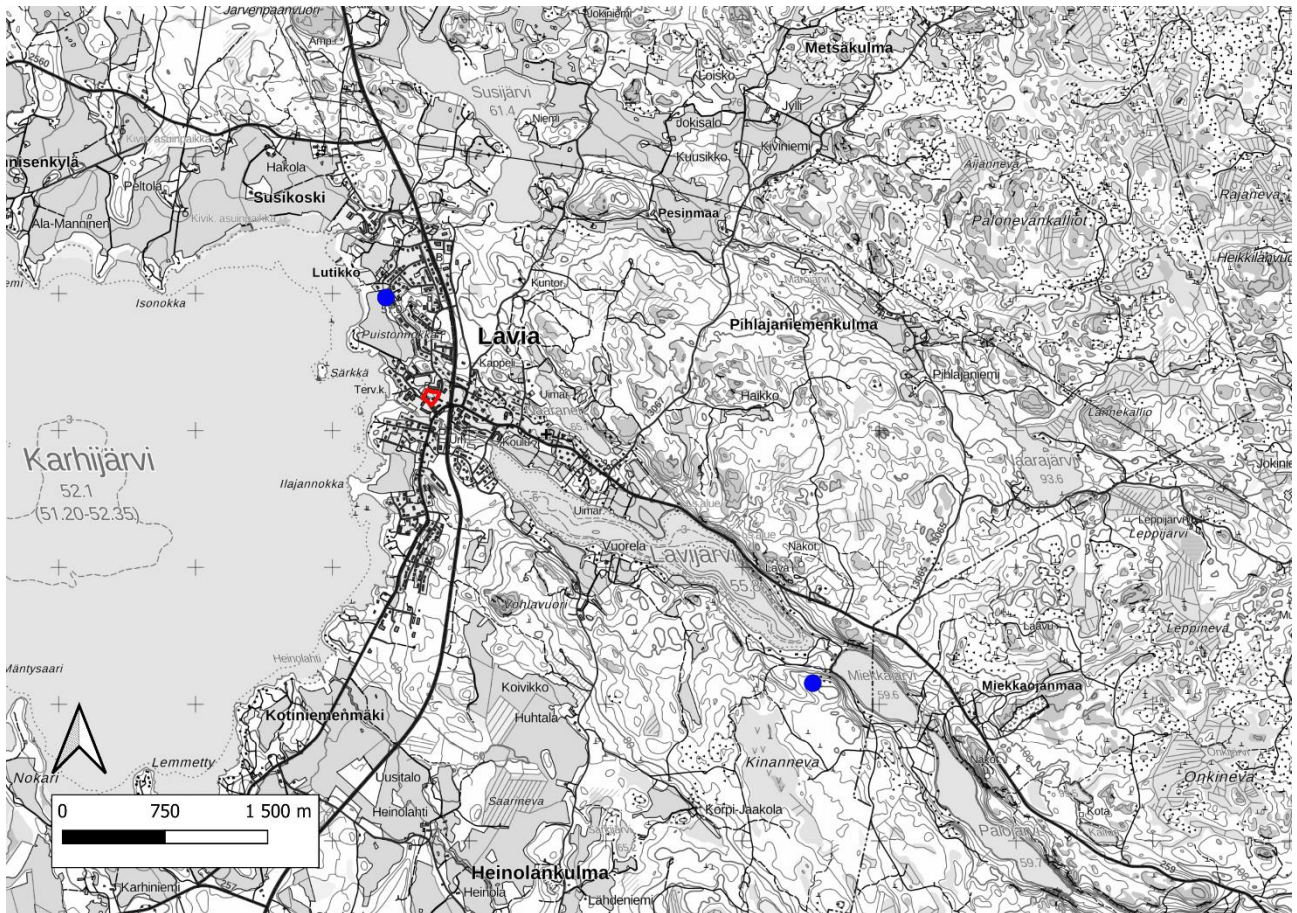
Taustaa

Lavian keskustassa, entisen kunnantalon ja palolaitoksen alueella, Viittatien ja Keskustantien risteyksessä olevalle alueelle on suunnitteilla kaavamuutos (609 1775) (kuva1). Kaavamuutosta varten alueelta pitää selvittää alueen potentiaalisuus liito-oravan elinympäristöksi. Lajin esiintyminen alueella voidaan varmistaa kevät aikaan, jolloin voidaan havaita liito-oravan kellertäviä ulostepapanoita puiden tyviltä helpoiten, mutta koska tarkistuskäynti tehtiin syksyllä, arvioitiin alueen potentiaalisuutta liito-oraville vallitsevan puuston, kolopuiden ja mahdollisten kulkuyhteyksien avulla. Arviointikäynti toteutettiin 23.10.2024. Arvioinnin ja raportin teki luonnonsuojeluvälvoija Anne Salo (luontokartoittaja EAT).

Ennen maastokäyntiä aluetta tarkisteltiin ilmakuvista ja tarkistettiin ilmoitetut liito-oravahavainnot laji-fi-palvelusta. Ilmakuvasta havaittiin, että kaavamuutosalueella ei esiinny varsinaista metsää, mutta laajoja puiden latvuksia on havaittavissa. Laji.fi-palveluun ei ole merkitty alueelle yhtään liito-oravahavaintoa. Lähimmät lajihavainnot ovat kaavamuutosalueelta n. 700 m pohjoiseen (merkitty vuonna 2010) ja 2500 m kaakkoon (merkitty vuonna 2004) (kuva 2). Ei ole tiedossa, että alueelta olisi tehty aiemmin liito-oravaselvityksiä.



Kuva 1: Vihreällä rajattuna kaavamuutos alue.



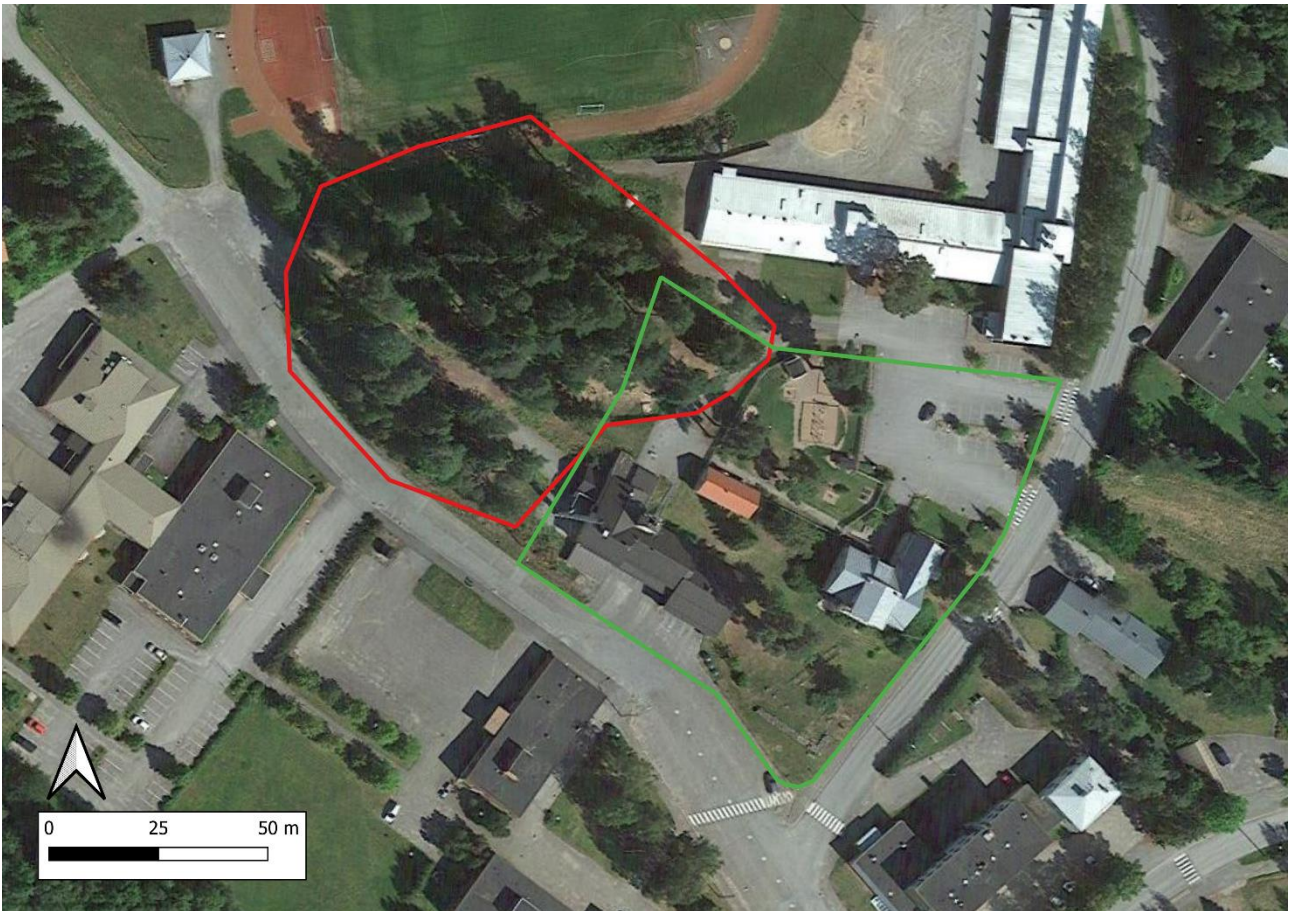
Kuva 2: Sinisellä on merkitty kaavamuutosaluetta (punainen raja) lähimmät liito-oravahavainnot laji.fi-palvelussa.

Kaavamuutosalueen kasvillisuudesta

Alue kierrettiin ensin yleiskuvan hahmottamiseksi. Palolaitoksen ja entisen kunnantalon takana on hoidettu puistoalue, joka on muuttunut jonkin verran saatavilla oleviin ilmakehisiin verrattuna. Ilmakehässä näkyviä leikkipuistoalueita ja punakattoista rakennusta ei enää ole alueella. Näiden tilalle on kylvetty nurmikkoa. Alueella on kymmenkunta komean kokoista mäntyä, joiden rungoille on kehittynyt kilpikaarnaa. Näiden lisäksi löytyy muutama kuusi, pihlaja ja omenapuu. Kuuset ja pihlajat eivät ole kovin iäkkäitä, mutta omenapuulla saattaa olla hyvin ikää enemmänkin, kun huomioidaan viereisen rakennuksen iän.

Selvitysalueesta luoteeseen, lähes kokonaan alueen ulkopuolella, on pieni metsäpalsta, jossa kasvaa iäkkäämpiä kuusia ja mäntyjä. Myös vaahteraa kasvaa metsässä. Näkyvillä olevan kasvillisuuden perusteella (mm. sinivuokko ja taikinanmarja), voidaan alue määrittää lehdoksi tai lehtomaiseksi kankaaksi. Kulttuurivaikutus alueen kasvillisuuteen on kuitenkin mahdollinen, kun huomioidaan alueen sijainti keskustassa (kuva 3).

Kaavamuutosalue on muilta osin rakennettua ympäristöä: parkkialueita, rakennuksia ja kulkuväyliä.

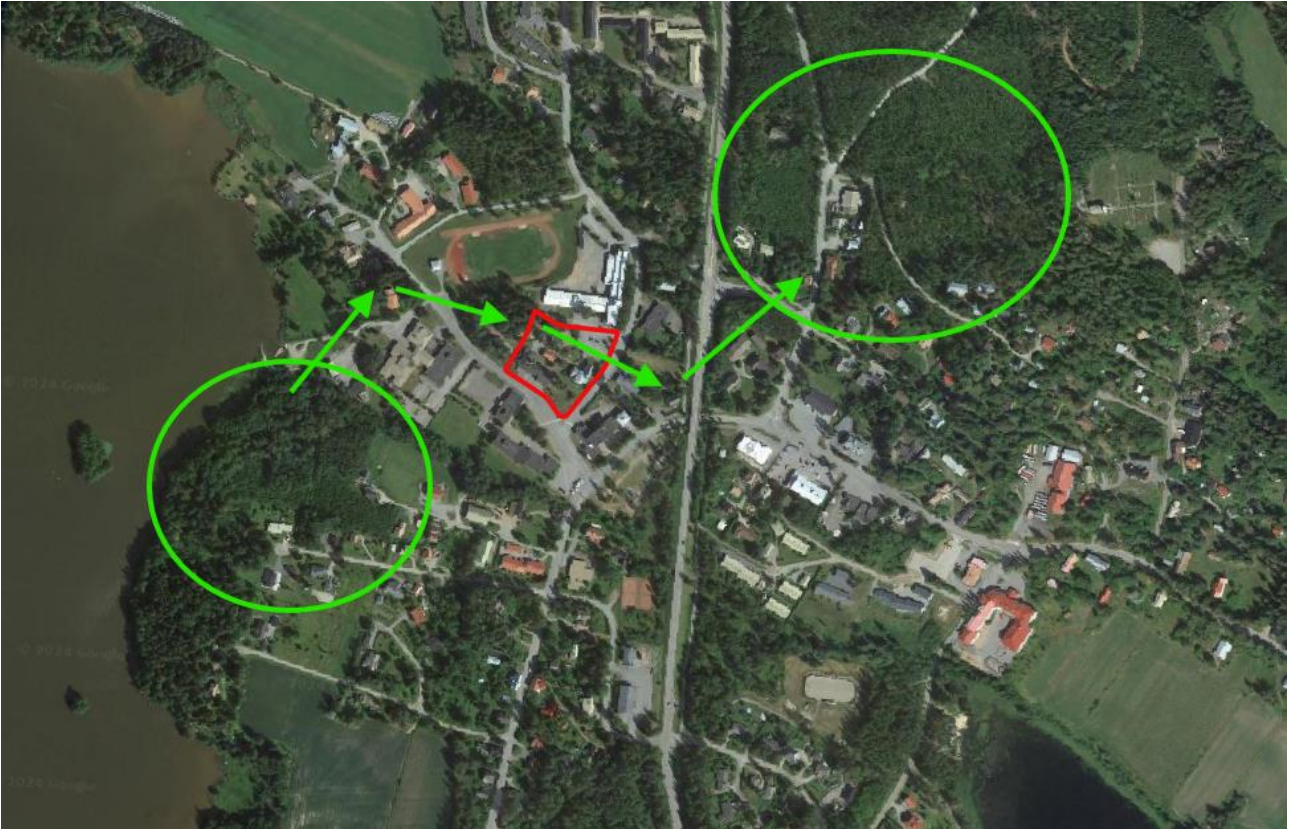


Kuva 3: Punaisella rajattuna metsä, jossa on iäkkäämpää puustoa.

Arviointi liito-oravasta

Liito-orava liikkuu puusta toiseen eikä mielellään ylitä suuria avomaita. Se suosii vanhoja kuusivaltaisia sekametsiä, joissa on kolopuita pesäpaikoiksi ja lehtipuita ravinnoksi. Liito-oravan pesä sijaitsee yleensä tikan vanhassa kolossa ja joskus myös risupesässä. Useimmiten kolot sijaitsevat pehmeissä lehtipuissa, kuten haavassa.

Kaavamuutosalueen puusto on melko harvassa, joten on epätodennäköistä, että liito-orava käyttäisi alueella olevia puita elinympäristönään. Näissä puissa ei myöskään näkynyt koloja tai risupesä. Puut kovat kuitenkin korkeita ja riittävän lähellä toisiaan, joten ne soveltuvat liito-oravan liikkumiseen sopiviksi hyppypuiksi. Liito-oravalle soveltuvampi elinympäristö on arviointialueen luoteiskulmasta alkava pieni metsäpalsta, jossa on iäkkäitä kuusia ja lehtipuita. Tarkastelussa näistäkin puista ei kuitenkaan löytynyt koloja tai sopivia risupesä. Kun ilmakuvaa tarkastelee suuremmalta alalta, voi huomata, että tämä metsäpalsta on melko eristyksissä ja sitä ympäröi aukea alue. Liito-orava voi liittää jopa 80 m puusta toiseen, joten on kuitenkin mahdollista, että aluetta voidaan käyttää kulkuväylänä esimerkiksi Karhijärven rannalta laajemmalle metsäalueelle lounais-koillisuuntaan tai päinvastoin (kuva 4).



Kuva 4: Mahdollinen liito-oravan kulkureitti hankealueen läpi.

Päätelmät

Kaavanmuutosalue sijaitsee rakennetussa ympäristössä, eikä sen sisällä ole liito-oravan elinympäristöksi soveltuvaa metsää. Alueen männyt ovat iäkkäitä ja korkeita, joten soveltuvat hyvin liito-oravan liikkumiseen alueelta toiseen. Arviointialueen luoteiskulmasta alkava pieni metsäpalsta olisi sovelias liito-oravan elinympäristöksi, mutta palsta on kuitenkin pieni ja sijaitsee aukealla alueella melko eristyksissä muista metsäalueista.

Liito-orava liittää jopa 80 m puusta toiseen, joten on etäisyyksien perusteella mahdollista, että liito-orava voisi käyttää kaavanmuutosalueen puustoa liikkumiseen metsäalueelta toiseen. Ilmakuvaa tarkasteltaessa kuitenkin on todennäköisempää, että liito-orava kulkisi metsäalueelta toiseen puustoisemmilta alueilta, joita löytyy ainakin hankealueelta etelän ja pohjoisen suuntaan.

Alueelta tai sen lähettäviltä ei ole tehty merkintöjä laji.fi-palveluun ja lähimmät merkinnät ovat melko kaukana hankealueesta sekä yli 10 vuotta vanhoja. Arviointikäynnillä ei tehty havaintoja liito-oravan pesäkoloista tai risupesistä. Todennäköisesti hankealue ei myöskään toimi liito-oravan kulkuyhteytenä.

Hankealueen sekä viereisen metsäpalstan puusto on iäkästä, kilpikaarnaista ja suuri kokoista, joten on suositeltavaa säilyttää se koskemattomana. Puut ovat merkittävä osa alueen maisemaa, ovat tärkeitä luonnon monimuotoisuudelle ja tarjoavat suojapaikan muille lajeille.

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEEN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN(OA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775

LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen selostus ja kaavakartta (AKL § 62) ovat olleet nähtävillä 27.6. - 30.8.2024 (MRA § 30). Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.6.2024 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnos ja selostus on postitettu osallisille.

Mielipiteet

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipide.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Asemakaavaluonnoksesta saatiin ennakkolausunnot DNA Oyj:ltä, Elinvoima- ja ympäristötoimialalta, Porin Energia Oy Energiapalvelut-yksikkö, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan museolta sekä Satakuntaliitolta.

Ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

MIELIPIIDE / ENNAKKOLAUSUNTO

KAAVOITUKSEN VASTINE

<p>DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida kaava-alueella rakennettaessa. Jos alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p> <p>Elinvoima- ja ympäristötoimiala pitää hyvänä, että kaavassa on annettu määräys suojeltavista puista. Yleinen määräys "Maisemallisesti merkityksellinen puusto tulee pyrkiä säilyttämään" pitää vielä ilmaista napakasti "Maisemallisesti merkityksellinen puusto tulee säilyttää".</p> <p>Porin Energia Oy Energiapalvelut-yksikkö toteaa ennakkolausunnossaan, että kaavamuutosalueella kulkee kaukolämpöjohto.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p> <p><i>Määräys suojeltavista puista päivitetty muotoon "Maisemallisesti merkityksellinen puusto tulee säilyttää".</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>
--	--

Kaavamuutoksen toteuttamisessa on huomioitava kaukolämpöjohtojen mahdollinen siirto ja olemassa olevat talojohdot.

Alueelle rakennettaviin kiinteistöihin on saatavilla kaukolämpö.

Kaavamuutosalueella sijaitsee Pori Energian lämpökeskus nykyisen paloaseman kiinteistöllä. Alueella ei ole kaavaehdotuksessa mainintaa energiantuotannosta, sellainen merkintä tulisi kaavamuutokseen lisätä.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa, että koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee kaavan laadinnassa ottaa huomioon seuraavaa: Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Edelleen maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa maakuntakaava ohjaa asemakaavan laadintaa.

ELY-keskus näkisi hyvänä, että jatkosuunnittelussa korttelialueiden (AL/s ja Y/s) käyttötarkoituksimerkintöjä ja niitä koskevia kaavamääräyksiä tarkennettaisiin.

Teknisenä huomiona ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen kohdassa 1.3. tulee viitata maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (ei valtakunnalliseen).

ELY-keskus pitää hyvänä, että kulttuuriympäristön arvoja on otettu huomioon ”/s”- ja ”sr-54” merkinnöin ja niitä koskevin määräyksin sekä yleismääräyksin ja pitää niitä lähtökohtaisesti hyvinä. ELY-keskus esittää kuitenkin hankkeen yhteydessä tarkastettavaksi paloaseman arvoluokituksen ja arvioitavaksi sitä koskevien

Yleisiin määräyksiin lisätty: ”Tontille 609-91-30-2 saa sijoittaa lämpölaitoksen.”

Merkitty tiedoksi.

Otettu huomioon kaavan suunnittelussa ja selostusta täydennetty 4.5.2. Yleiskaavallinen tarkastelu -osioilla.

Merkitty tiedoksi.

Merkitty tiedoksi ja korjattu selostukseen.

Satakunnan Museo on käynyt tarkastamassa kohteen paikan päällä. Paloasema on arvotettu luokkaan

määräysten mahdollinen tarkentamistarve. Myös kaavaselistusta on tarpeen täsmentää kulttuuriympäristön osalta.

Suunnittelualueelta tulee selvittää, onko alueella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (kolopuut) tai onko alue liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta lajille tärkeä. Liito-oravasta on jätöshavainto n.700 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta Lutikossa.

Asemakaavanmuutosluonnoksessa ei ole annettu määräyksiä pysäköintipaikkojen toteuttamisveloitteesta yleisten rakennusten ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueille. ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavan kyseisille korttelialueille on kuitenkin hyvä antaa määräyksiä erityisesti pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta.

Satakunnan museo pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa on suunnittelualueen kulttuuriympäristöarvot huomioitu sekä aluemerkinäin että rakennuskohtaisesti asianmukaisine kaavamääräyksineen, jotka noudattavat museon kanssa käytyjä keskusteluja.

Satakunnan museo toteaa ennakkolausunnossaan, että kaavaluonnoksessa entisen kunnantalon kiinteistölle osoitettu uudisrakennuksen rakennusala sijoittuu juuri paikalla olevan iäkkään luonnonkivistä rakennetun, 1900-luvun alkupuolelle ajoittuvan kellarin päälle, joka on katsottavissa rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi osaksi pihapiirikokonaisuutta. Museo kehottaa tarkastamaan uudisrakennukselle

B: Lievemmin suojeltava kohde. Vaikka rakennuksen ominaispiirteet ovat muutoksista huolimatta edelleen säilyneet ja laajennus on toteutettu sopimaan alkuperäisilmeeseen, muutokset ovat olleet mittavia ja vaikuttavat kohteen kokonaisarviointiin.

Suunnittelualueelle tehtiin Porin kaupungin luonnon-suojeluvälvojan toimesta katselmus, jossa selvitettiin, onko alueella liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (kolopuut) tai onko alue liito-oravan kulkuyhteyksien kannalta lajille tärkeä. Alueelta ei löytynyt kolopuita tai risupesä. Kulkuyhteyksien kannalta on todennäköisempää, että liito-orava käyttää liikkumiseen puustoisempia alueita suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolella.

Pyöräpysäköintiä koskeva määräys on lisätty yleisiin määräyksiin.

Uudisrakennusala siirretty pohjoisemmaksi, niin ettei se ylety kellarin päälle.

osoitetun alan sijoituspaikkaa esimerkiksi hieman pohjoisemmaksi.

Kiinteistöjä koskevaan /s-merkintään tulisi lisätä pihapiirin rakennuskannan muutoksiin liittyvä lausuntovaraus Satakunnan Museolle.

Satakuntaliitto toteaa ennakkolausunnossaan, että asemakaavamuutoksen suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain (nimike 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) mukaisesti (MRL 32§) ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa.

Satakuntaliitto katsoo, että ko. asemakaavamuutos on maankäyttöratkaisultaan Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen tavoitteiden mukainen. Satakuntaliitto toteaa, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa tulee asemakaavaa laadittaessa ottaa huomioon yleiskaavan sisältövaatimusten soveltamista koskeva velvoite (MRL 54 § 4 mom).

Suunnittelualue on osa Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventoinnin (2023) tuloksena laajennettua Lavian kirkonkylä -nimistä arvoaluetta, mikä on tuotu hyvin esille kaavaselostuksessa. Satakuntaliitto pitää hyvänä, että asemakaavamuutoksessa huvilarakennus sekä suunnittelualueen arvokas puusto osoitetaan suojeltavaksi ja koko kortteli 30 on osoitettu merkinnällä, jonka mukaan alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää (/S).

Yleisiin määräyksiin lisätty lause: ”Ennen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.”

Merkitty tiedoksi.

Otettu huomioon kaavan suunnittelussa ja selostusta täydennetty 4.5.2. Yleiskaavallinen tarkastelu -osiossa.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 taajamatoimintojen aluevarauksen (A) suunnittelumääräykseen viitaten Satakuntaliitto esittää vielä jatkosuunnittelussa kehitettäväksi kaavaratkaisua kulttuuriympäristön arvojen huomioimista erityisesti taajamakuvan säilymisen osalta. Paloaseman rakennuksen suojelun edellytyksiä olisi hyvä vielä lisäselvityksin tutkia kortteliosaa koskevan /S-merkinnän tulkinnan selkeyttämiseksi.

Kaavaselostukseen liittyvänä kommenttina Satakuntaliitto esittää suunnittelualueen olojen kuvauksen osuudessa kulttuuriympäristön arvojen kuvausta tarkistettavaksi ja täydennettäväksi. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota siihen, että selostuksessa (1.3) todetaan virheellisesti suunnittelualueen kuuluvan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Muuna teknisenä huomiona Satakuntaliitto esittää jatkossa maakuntakaavoituksen esittelyn yhteydessä hyödynnettäväksi Satakunnan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallista kaavayhdistelmää. Lisäksi ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadintaa koskevia tietoja on syytä päivittää viimeisimpien suunnitteluvaiheiden mukaisesti.

Merkitty tiedoksi.

Satakunnan Museo on käynyt tarkastamassa kohteen paikan päällä. Paloasema on arvoitettu luokkaan B: Lievemmin suojeltava kohde. Vaikka rakennuksen ominaispiirteet ovat muutoksista huolimatta edelleen säilyneet ja laajennus on toteutettu sopimaan alkuperäisilmeeseen, muutokset ovat olleet mittavia ja vaikuttavat kohteen kokonaisarviointiin.

Merkitty tiedoksi.

Korjattu selostukseen.

Selostusta päivitetty maakuntakaavojen epävirallisen kaavayhdistelmän ja Satakunnan maakuntakaavan 2050 osalta.