

## PORIN KAUPUNKI

# KARJARANNAN ELI 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1768 (Porin palvelukiinteistöt)



### HYVÄKSYMISVAIHE

#### **ASEMAKAAVAN SELOSTUS**

Porin kaupunkisuunnittelu

8.1.2024

Asemakaavan tunnus

609 1768

Asemakaavan diaari

PRIDno 2022-6047

Vireilletulo

26.4.2023

Luonnos nähtävillä

27.4.-11.5.2023

KH asettanut näht.

30.10.2023

Ehdotus nähtävänä

9.-22.11.2023

KH/KV hyväksynyt

Lainvoimainen

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

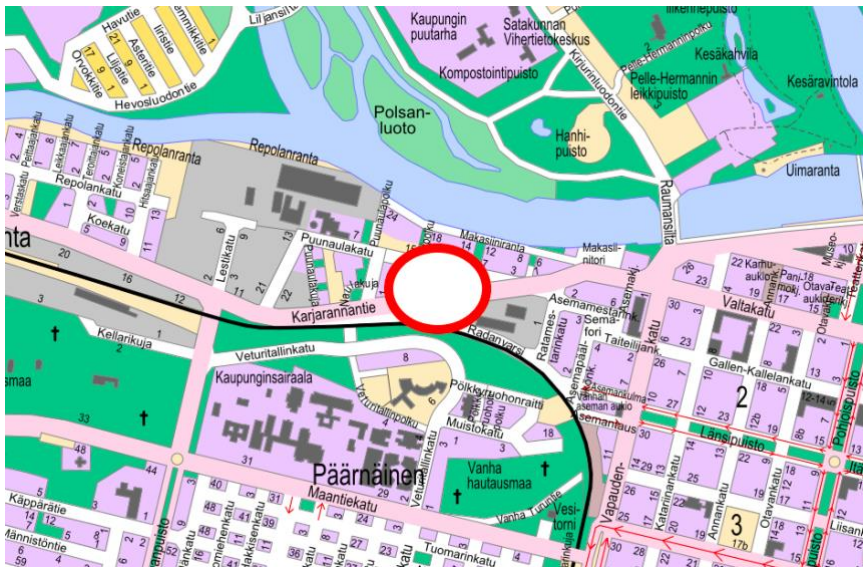
### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee  
Porin kaupungin  
Karjarannan eli 21. kaupunginosan  
korttelia 38.

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
Porin kaupungin  
Karjarannan eli 21. kaupunginosan  
kortteli 38.

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 1 kilometrin etäisyydellä Kauppatorista Karjarannan kaupunginosan alussa Karjarannantien ja Karjapihan rajaamalla alueella.



**Kaavamuutosalueen sijainti.**

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Porin palvelukiinteistöt

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistaman tontin 5 (AL-44) jätehuollon parempi toteuttaminen siirtämällä naapuritontista 3 (PL) tiealue ja siihen liittyvä tonttialue Porin Palvelukiinteistöjen omistamaan tonttiin. Tonttien omistajat ovat sopineet siirrosta ja siirrettävästä alueesta on allekirjoitettu kauppakirja.

#### **1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Ehdotusvaiheen palauteraportti

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Kaavaprosessin vaiheet**

- Vireilletulo: 26.4.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023.
- Kaavaehdotus nähtävillä: 9.-22.11.2023.
- Hyväksymispäätös:

### **2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö**

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa tonttien omistajien sopima vähäisen alueen siirto tontista toiseen. Tonttien 3 ja 5 välissä tontin 3 alueella voimassa olevassa asemakaavassa sijaitseva tiealue ja siihen liittyvä pieni alue on sovittu liitettäväksi tontista 3 tonttiin 5. Tarkoitus on, että tontin 5 jätehuollon keräysastiat sijoitetaan siirrettävälle alueelle ajoyhteyden ulkopuolelle (sen eteläpuolelle). Siirrettävän alueen luovutuksesta on allekirjoitettu kauppakirja.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

### **2.3. Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistajat. Toteutusta valvoo Porin kaupunki.

## **3. LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1. Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5931 hehtaaria. Tontilla 5 sijaitsee Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinkäytössä oleva rakennus, joka on rakennettu v. 2008. Tontilla 3 sijaitsee entisen teurastamon myymälä- ja huoltorakennuksia, jotka on 2000-luvulla saneerattu nykykäyttöön. Tontilla 3 toimii lasitusliike ja hostelli / ravintola.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on Karjarannan asemakaavan mukaan 2000-luvulla rakennettua rakennuskantaa, lähinnä asuinkerrostaloja. Alueen eteläpuolella on vilkasliikenteinen kokoojaväylä Karjarannantie. Sen eteläpuolella sijaitsee Pori Energia OY:n toimitilat ja lähinnä 2000-luvulla rakennettuja Hankkijan alueen kerrostaloja.

### 3.1.2. Rakennettu ympäristö

Kortteli 38 on rakennettu kokonaan asemakaavan mukaisesti. Tontilla 5 sijaitsee v 2008 rakennettu asuinkerrostalo, jonka omistaa Porin kaupungin tytäryhtiö Porin Palvelukiinteistöt OY. Talossa on vanhusten tehostetun palveluasumisen asuntoja ja vammaisten palveluasuntoja.



#### **Porin Palvelukiinteistöt OY:n asuinkerrostalo**

Tontilla 3 sijaitsevat myymälärakennus, hostelli-ravintolarakennus ja entinen talousrakennus, nykyinen salirakennus, jotka kaikki ovat asemakaavan mukaan suojeltuja.

Tontin 3 kaikki rakennukset ovat alun perin Satakunnan Osuusteurastamon (SOT) teurastamon konttori- ja myymälärakennuksia. Kun Karjarannan asemakaavan muutosta laadittiin 2 000-luvun alussa, päädyttiin tontin 3 rakennukset suojelemaan. Asia herätti runsaasti keskustelua niin kaupungin päättäjäissä kuin yleisössäkin. Suojelu kuitenkin toteutettiin ja vanhasta



teurastamon historiasta jäi muisti jälkipolville. Kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä myymälä-, hostelli- tai juhlatilakäytössä.



**Lasitusliikkeen myymälä- ja varastorakennus**



**Hostellin päärakennus**



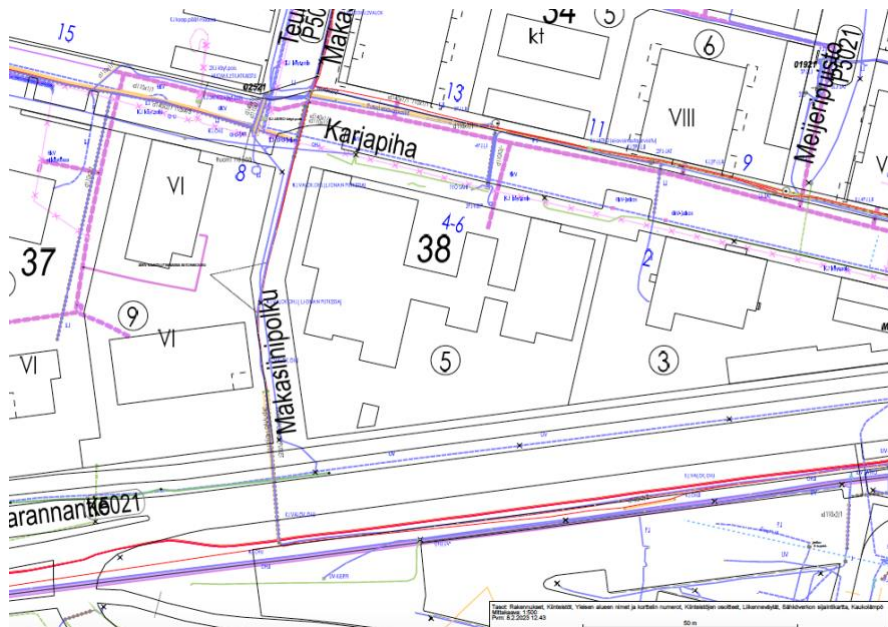
### Hostellin salirakennus

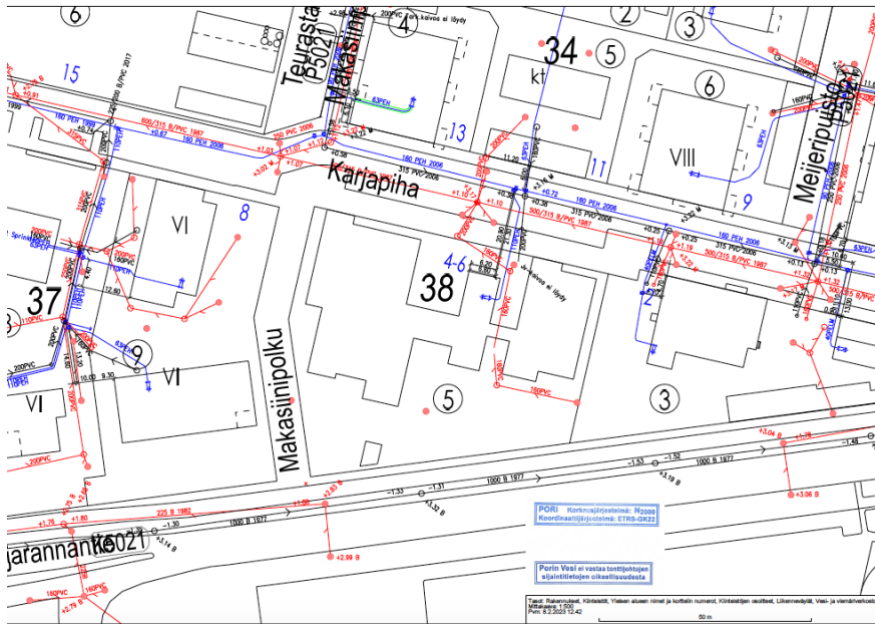
#### 3.1.3. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöjä.

#### 3.1.4. Tekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon sekä televerkkojen piiriin.





## Alueen teknisen huollon verkostot

### 3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

### 3.2. Suunnittelutilanne

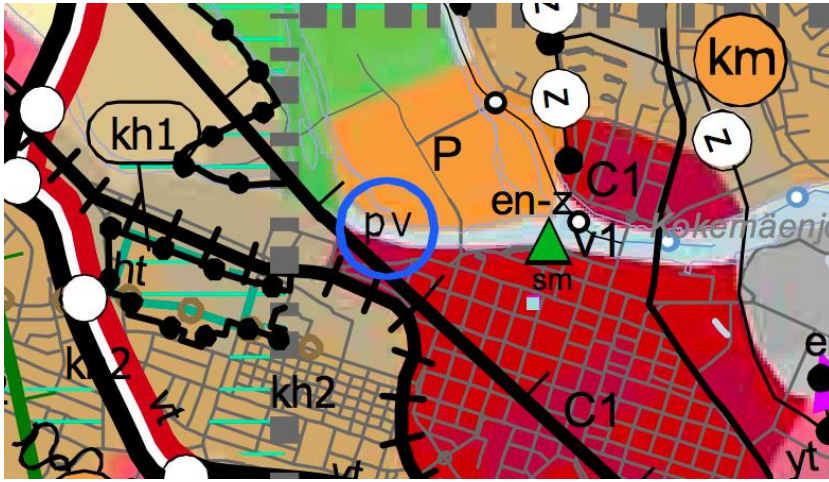
#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava

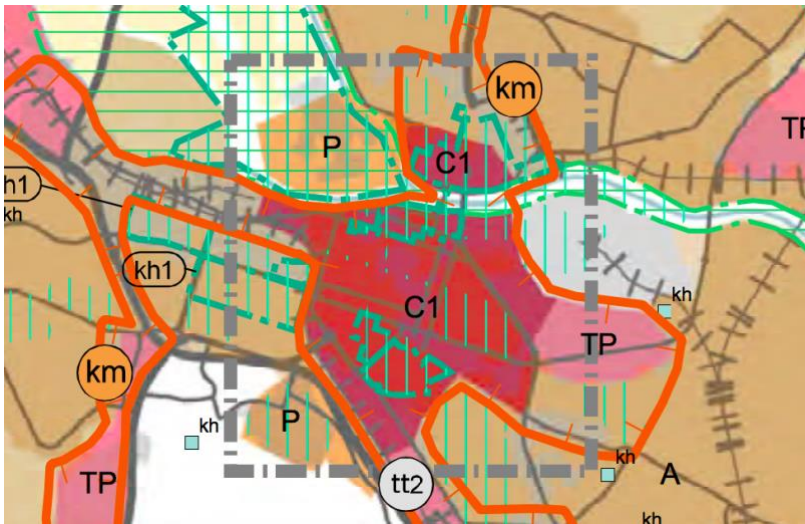
Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.

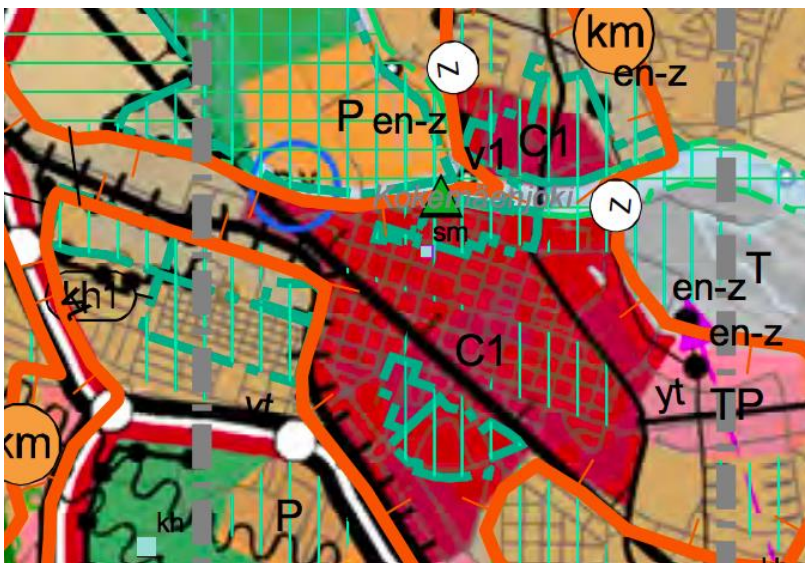




Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.

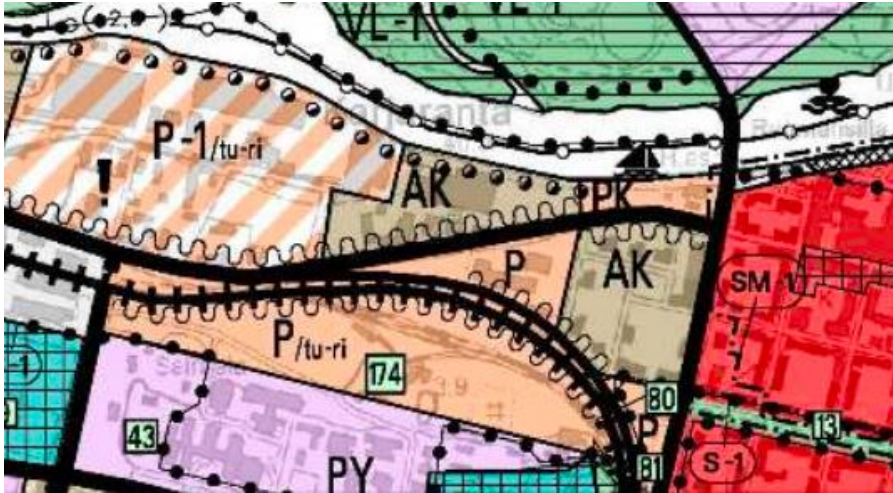




## Maakuntakaavojen yhdistelmä

### Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostaloalueena (AK).



### Ote kantakaupungin yleiskaavasta

### Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 3 on voimassa 23.9.2004 lainvoiman saanut asemakaava 609 1420. Kaavassa tontti on osoitettu lähipalvelujen korttelialueeksi (PL). Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu suojeltavaksi kaavamerkinällä sr.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

### Tontin 3 kaavamääräys

Tontilla 5 on voimassa 10.10.2008 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1515, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL-44.

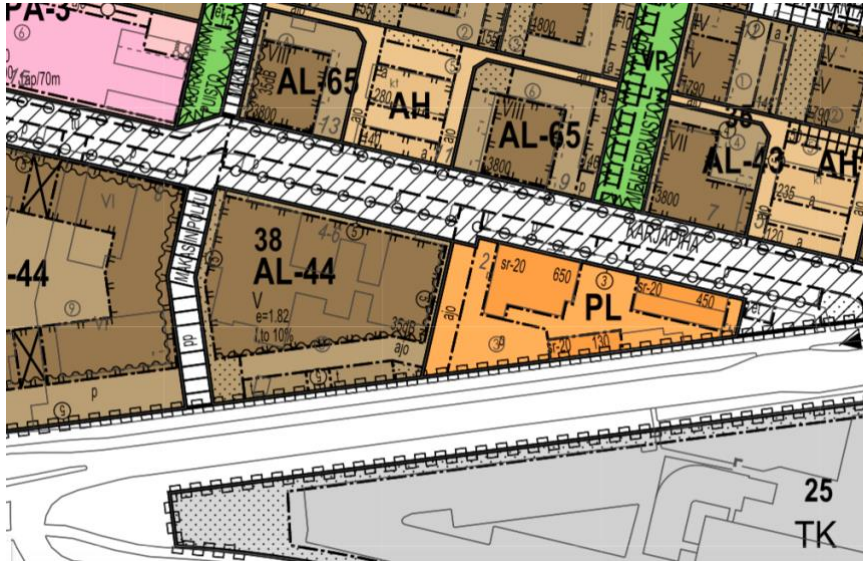
**AL-44**

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.

Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa  
muilla tonteilla.

### Tontin 5 kaavamääräys



### Alueen asemakaava

### Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima.  
Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Apulaiskaupungingeodeetti on hyväksynyt kartan  
5.10.2023 § 33.

### Rakennusjärjestys

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

### Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi, koska tontin 5 jätehuollon järjestelyt edellyttävät lisäaluetta ko. tonttiin.

#### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavamuutos on tullut vireille tontin 5 omistajan hakemuksesta.

#### **4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus**

##### **4.3.1. Osalliset**

Osallisia suunnittelussa ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

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

##### **4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus**

###### **Vireille tulo ja luonnosvaihe**

Kaavahanke on tullut vireille 26.4.2023 ja sen vireille tulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä sekä samanaikaisesti Porin kaupungin verkkosivuilla. Yhtä aikaa vireille tulon ilmoituksen kanssa on kuulutettu asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

###### **Ehdotusvaihe**

Konsultti on valmistellut asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 9.-22.11.2023 väliseksi ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitettiin kuulutuksella



sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydettiin myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella on tehty myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

### **Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus. Hallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

#### **4.3.3. Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

#### **4.3.4. Tavoiteaikataulu**

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

-Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä 17.4.2023.

-Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 26.4.2023.

-Asemakaavan muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.4.-11.5.2023.

EHDOTUSVAIHE, touko-syyskuu 2023.

-Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta

-Kaupunginhallituksen päätös nähtävilläolosta 30.10.2023.

-Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta 9.11.2023.

-Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 9.-22.11.2023

-Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, joulukuu 2023.

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta tammikuu 2024.

-Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta

-Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

### **4.4. Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin 5 parempi jätehuollon toteutus siirtämällä asianosaisten tekemän kaupan perusteella osa tontista 3 tonttiin 5.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

### 5.1.1. Mitoitus

Korttelialue ei kaavamuutoksessa muutu, ei myöskään tonttien käyttötarkoitus taikka kaavamääräykset. Tontin 3 rakennusoikeus säilyy entisenä ja tontin 5 rakennusoikeus nousee 50 k-m<sup>2</sup>.

### 5.1.2. Palvelut

Suunnittelualue on osa Porin kaupunkikeskustaa ja muodostaa myös osan sen palveluista. Suunnittelualueella sijaitsee tontilla 3 lasitusliike ja hostelli-ravintolakiinteistö, tontilla 5 Porin palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinrakennus, joka on sosiaali- ja terveystalokäytössä.

### 5.1.3. Aluevaraukset

#### 5.1.4. Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL) on varattu 0,3851 hehtaaria. Rakennusoikeus on 6 547 k-m<sup>2</sup>. Tälle alueelle sijoittuu Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinkerrostalo.

Alueen pinta-ala nousee 281 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 50 k-m<sup>2</sup>.

Alueen tonttitehokkuusluku laskee 1.82:sta 1.7:ään. Mikäli tehokkuusluku säilyisi entisellään, lisääntyisi tontin rakennusoikeus yli 500 k-m<sup>2</sup> (niin kuin nähtävillä olleessa ehdotuksessa oli). Tontti on kuitenkin jo täyteen rakennettu eikä lisärakennusoikeutta tarvita. Jotta vältetään turha rakennusoikeuden nousu ja siitä aiheutuva maankäyttösopimuksen tarve kaupungin kanssa, on tontin rakennusoikeutta laskettu. Kiinteistön omistaja Porin Palvelukiinteistöt OY on kirjallisesti hyväksynyt muutoksen.

Lähipalvelurakennusten korttelialueena (PL) on varattu 0,2080 hehtaaria. Rakennusoikeus on 1 230 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pinta-ala laskee 281 k-m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus pysyy entisellään. Kaikki alueen rakennukset ovat jo rakennettuja suojelurakennuksia.

### 5.1.5. Liikenne ja pysäköinti

Korttelialueiden sisälle on osoitettu kaavassa pysäköintialueet. Myös pysäköintipaikkojen minimimäärät on osoitettu kaavassa.

Ajo korttelin pysäköintipaikoille tapahtuu korttelinosien välissä olevaa, kaavassa osoitettua ajoyhteyttä pitkin.

### 5.1.6. Tekninen huolto

Rakennettuna asemakaava-alueena suunnittelualue on teknisen huollon verkostojen piirissä. Verkostot on esitetty edellä kohdassa 3.1.4, eikä kaavamuutos aiheuta niihin muutoksia.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen jätehuolto tulee tapahtumaan Karjarannantien vieressä olevalla alueella, joka tässä kaavamuutoksessa siirretään ko. korttelinosaan.

## **5.2. Kaavan vaikutukset**

### **5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

### **5.2.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

## **5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa.

## **5.4. Nimistö**

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

### **6.2. Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija..

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

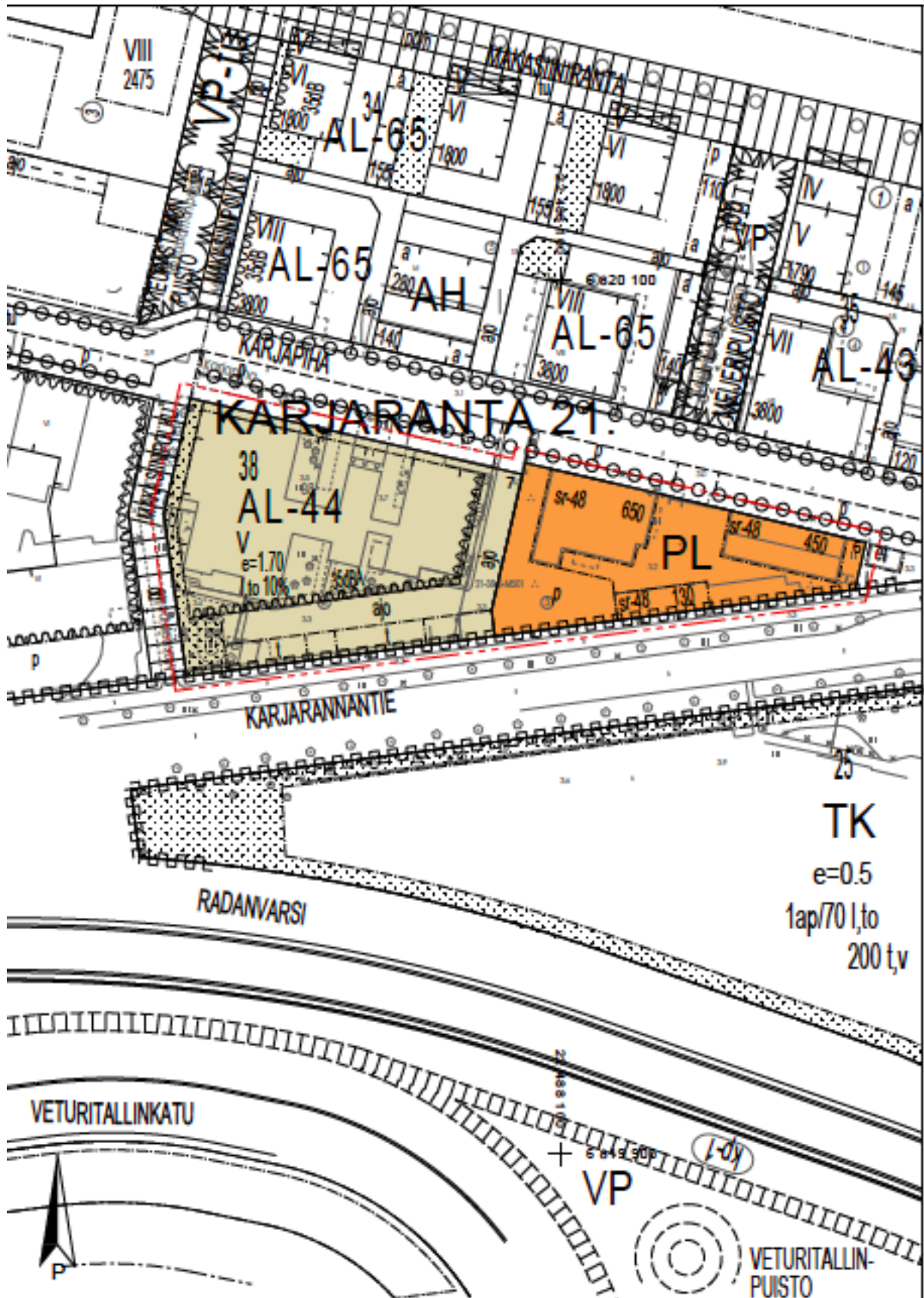
Toteutuksen ohjauksesta vastaa Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimiala sekä tekninen toimiala.

Porissa 8.1.2024

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri



Liite 1: Asemakaavaehdotus, määräykset ja merkinnät













# PORIN KAUPUNKI KARJARANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KARJARANNAN 21.  
KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KARJARANNAN 21.  
KAUPUNGINOSAN KORTTELI 38

## Asemakaavamääräykset ja -merkinnät

<b>AL-44</b>	<b>Asuin-, liike - ja toimistorakennusten korttelialue.</b> Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalanelömetriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalanelömetriä. Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa muilla tontilla.
<b>PL</b>	<b>Lähipalvelurakennusten korttelialue.</b>
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin, alueen tai osa-alueen raja.
<b>21.</b>	Kaupunginosan numero.
<b>KAR</b>	Kaupunginosan nimi.
<b>38</b>	Korttelin numero.
<b>7</b>	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
<b>650</b>	Rakennus oikeus kerrosalanelömetreinä.
<b>l<sub>to</sub> 10%</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus oikeudesta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
<b>V</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
<b>e=1,70</b>	Tehokkusiuku.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on otava vähintään 35 dBA.
	Istutettava alueen osa.
	Ajoyhteys.
	Pysäköintipaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sf-48

Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy. Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

## Yleiset määräykset:

Asemakaava-alueella on tulvavaara. Alin rakentamiskorkeus on N2000 +3.30 m. Alueen rakentamisessa pitää tulvavaara ottaa huomioon.

Uusia rakennuspalkkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tulvasuojeluteknologiasuunnitelma asemakaava-alueella on toteutettu tai tulvavahinkojen vaara rakennuspalkoita on muilla toimenpiteillä poistettu.

Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tehtävä maaperätutkimusten osoittamat tarpeelliset maissavahdit huomioiden mahdolliset pilaantuneet maa-alueet.

Asemakaava-alue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastointilaitosten konsultointivyöhykkeellä. Rakentamisessa on huomioitava teollisuuden aiheuttamat haitat ja riskit. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä aluepääpäällikön tai hänen harkintansa mukaan Tukesin (Turvateknikan keskus) lausunto rakennushankkeesta.

Pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettava 1/100 k-m<sup>2</sup>.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

### Käsittelyt:

Virelle 28.4.2023

Luonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023

Ehdotus nähtävillä 9.-22.11.2023

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

Pohjakaarten hyväksyminen:

5.10.2023 § 33 apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen



## PORIN KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija Karl Hennus  
Suunn. avustaja

Kaavotunnus 609 1788  
Säil. nro  
Pvm. 8.1.2024

Aiheet ja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin sähköisillä järjestelmillä.

kaupunkisuunnittelupäällikkö Rieta Reipas



## Liite 2:Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	09.01.2024
Kaavan nimi	Karjarannan 21. kaupunginosan asemakaavamuutos, korttel 38		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.10.2023
Hyväksyjä		Vireilletuloesta ilm. pvm	26.04.2023
Hyväksymispöytä		Kunnan kaavatunnus	609 1768
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5931	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5931

Ranta-asekaava	Rantavilvan pituus [km]	
Rakennuspalkat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspalkat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5931</b>	<b>100,0</b>	<b>7777</b>	<b>1,31</b>	<b>0,0000</b>	<b>50</b>
<b>A yhteensä</b>	<b>0,3851</b>	<b>64,9</b>	<b>6547</b>	<b>1,70</b>	<b>0,0281</b>	<b>50</b>
<b>P yhteensä</b>	<b>0,2080</b>	<b>35,1</b>	<b>1230</b>	<b>0,59</b>	<b>-0,0281</b>	<b>0</b>
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

## Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,5931	100,0	7777	1,31	0,0000	50
A yhteensä	0,3851	64,9	6547	1,70	0,0281	50
AL	0,3851	100,0	6547	1,70	0,0281	50
P yhteensä	0,2080	35,1	1230	0,59	-0,0281	0
PL	0,2080	100,0	1230	0,59	-0,0281	0
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

### Liite 3: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### PORIN KAUPUNKI

#### KARJARANNAN ELI 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1768 (Porin Palvelukiinteistöt)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 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

Päivämäärä	17.8.2022.
Asemakaavan tunnus	609 1768
Asemakaavan diaari	PRIDno-2022-6047





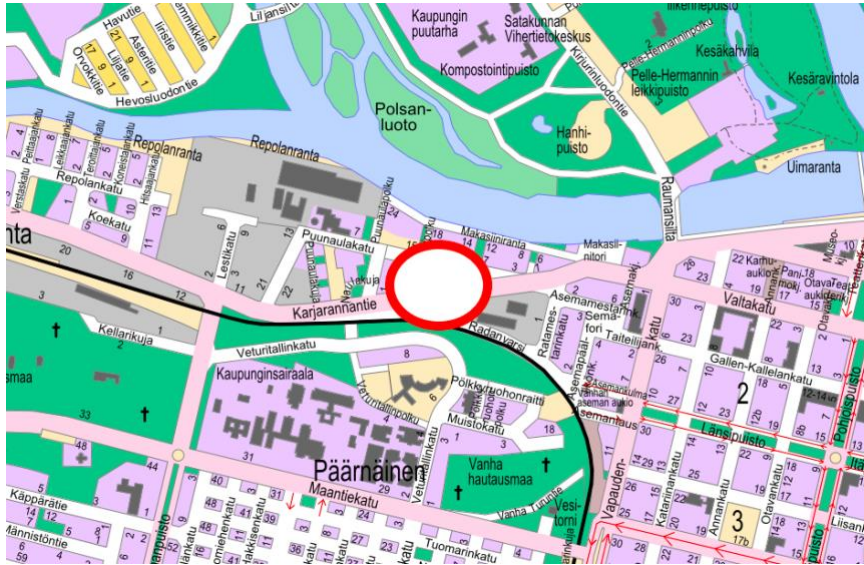
## Sisällysluettelo

### KARJARANNAN ELI 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1768

.....	1
1. OSOITE.....	3
2. ALOITE.....	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3. SUUNNITTELUALUE.....	3
4. LÄHTÖTIEDOT.....	4
4.1. Maakuntakaava.....	4
4.2. Yleiskaava.....	5
4.3. Asemakaava.....	5
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET.....	6
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....	7
7. OSALLISET.....	7
8.VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU.....	7
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe.....	7
8.2. Ehdotusvaihe.....	7
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	8
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT.....	8

## 1. OSOITE

Karjapiha 2 – Karjapiha 4, 28100 Pori.



**Kaavamutosalueen sijainti**

## 2. ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5931 hehtaaria. Tontilla 5 sijaitsee Porin Palvelukiinteistö OY:n omistama asuinkäytössä oleva rakennus, joka on rakennettu v. 2008. Tontilla 3 sijaitsee entisen teurastamon myymälä- ja huoltorakennuksia, jotka on 2000-luvulla saneerattu nykykäyttöön. Tontilla 3 toimii lasitusliike ja hostelli / ravintola.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

## 3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

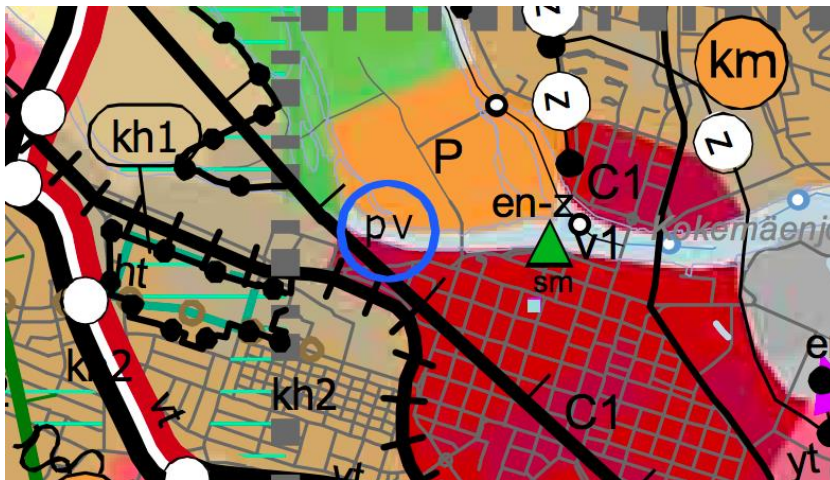
Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on Karjarannan asemakaavan mukaan 2000-luvulla rakennettua rakennuskantaa, lähinnä asuinkerrostaloja. Alueen eteläpuolella on vilkasliikenteinen kokoojaväylä Karjarannantie. Sen eteläpuolella sijaitsee Pori Energia OY:n toimitilat ja lähinnä 2000-luvulla rakennettuja Hankkijan alueen kerrostaloja

#### 4. LÄHTÖTIEDOT

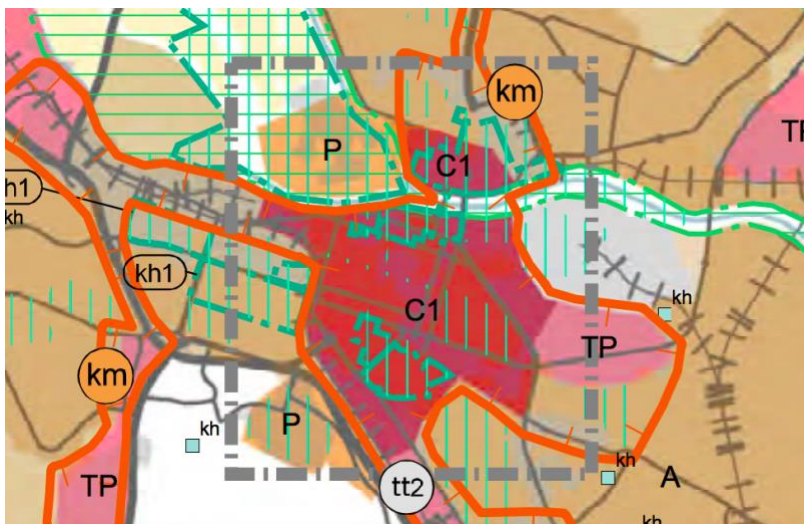
##### Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.

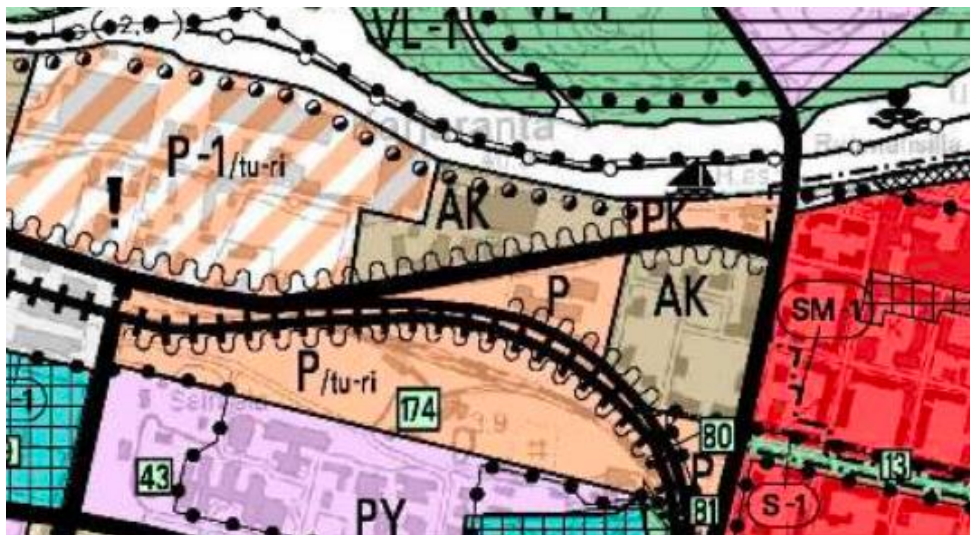




**Maakuntakaavojen yhdistelmä**

### Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostaloalueena (AK).



**Ote kantakaupungin yleiskaavasta**

### Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 3 on voimassa 23.9.2004 lainvoiman saanut asemakaava 609 1420. Kaavassa tontti on osoitettu lähipalvelujen korttelialueeksi (PL). Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu suojeltavaksi kaavamerkinnällä sr.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

### Tontin 3 kaavamääräys

Tontilla 5 on voimassa 10.10.2008 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1515, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL-44.



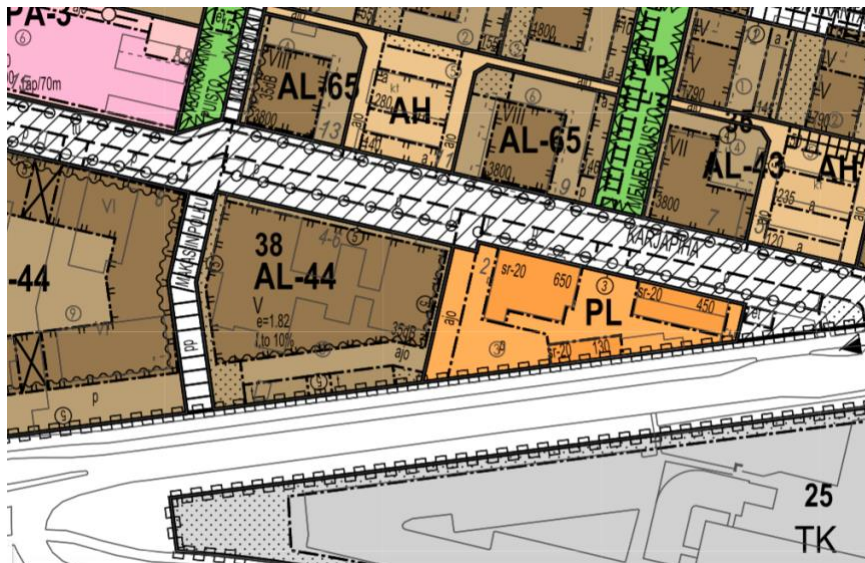
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja.

Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliömetriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliömetriä.

Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa muilla tonteilla.

### Tontin 5 kaavamääräys



Alueen asemakaava

## 5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on tontin 5 jätehuollon parempi toteutus. Tonttien 3 ja 5 omistajat ovat sopineet kiinteistökaupasta, jolla pieni osa tontista 3 siirretään tonttiin 5. Ko. alueelle toteutetaan tontin 5 jätehuolto asianmukaisen suunnitelman perusteella.

Kaavamuutoksella tavoitteena on määrääalan siirto tontista toiseen ja siten tontin 5 parempi jätehuollon toteutus.

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Erityistä huomiota kiinnitetään turvallisuuteen ja terveellisyyteen.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## 7. OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

## 8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireille tulosta ja luonnosvaiheesta 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 palvelupisto Porinan sähköisellä ilmoitustaululla. Hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää Porin kaupunkisuunnittelulle. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan.

### 8.2. Ehdotusvaihe

Konsultti ja kaupunkisuunnittelu valmistelevat asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon 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.

### **8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen. Kaupunginhallituksen päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

### **8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät**

#### **8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu**

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

- Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä
- Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta,
- Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä

EHDOTUSVAIHE, touko- syyskuu 2023

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaupunginhallituksen päätös nähtävillä olosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta tammikuu 2024.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

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

#### **8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät**

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

##### **Tiedottaminen**

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla ([www.pori.fi](http://www.pori.fi))
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja palvelupisto Porinassa.

### **9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT**

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija,



diplomi-insinööri Kari Hannus (puh 050-2970) tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608.

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävillä olon loppuun mennessä. Mielenpitoet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 95, 28101 PORI tai sähköpostilla: kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 17.8.2022

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri

## Liite 4: Ehdotusvaiheen palauteraportti

KARJARANTA. 21. kaupunginosan korttelin 38 asemakaavan muutos 609 1768

ASEMAKAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 9.-22.11.2023

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI / MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT

---

Muistutuksen / lausunnon antaja

Tiivistelmä muistutuksesta/lausunnosta

Valmisteltu vastine

---

Muistutuksia ei ole tullut

### Lausunnot:

---

#### Elinvoima- ja ympäristötoimiala

Ei huomautettavaa.

---

#### Satakunnan Museo

Satakunnan Museo on esittänyt seuraavan huomion: PL-korttelissa Sr-20 merkintää koskevassa määräyksessä tulee poistaa vanhahtava ja epäselvyyttä aiheuttava määräys ”Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä” muotoon ”Rakennusta ei saa purkaa”. Kaavamääräykseen tulee lisätä: ”Rakennusta muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.”

Kaavamääräys on muutettu Satakunnan Museon esittämään muotoon.

---

#### Tekninen lautakunta

Rakennusoikeuden lisääntyessä yli 500 k-m<sup>2</sup> aiheutuu kaavamutoksesta maanomistajalle merkittävää hyötyä, minkä perusteella maanomistajalla on velvollisuus osallistua kaupungille

AL-alueen rakennusoikeuden lisäys johtuu tiealueen liittämistä tonttiin 7. Tontti 7 on jo täyteen rakennettu eikä sille tarvita lisärakennusoikeutta. Tontin tehokkuusluku

aiheutuvien yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maanomistajan ja kaupungin välillä tulee solmia MRL:n mukainen maankäyttösopimus kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisin periaattein. Maankäyttösopimus tulee olla laadittu ennen asemakaavamuutoksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

e on muutettu 1.82:sta 1.7:ään, jolloin tontin rakennusoikeus nousee vain 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäyksen jäädessä alle 500 k-m<sup>2</sup>:iin ei maankäyttösopimusta tarvita. Maanomistaja on kirjallisesti hyväksynyt tehokkuusluvun muutoksen 1.7:ksi.