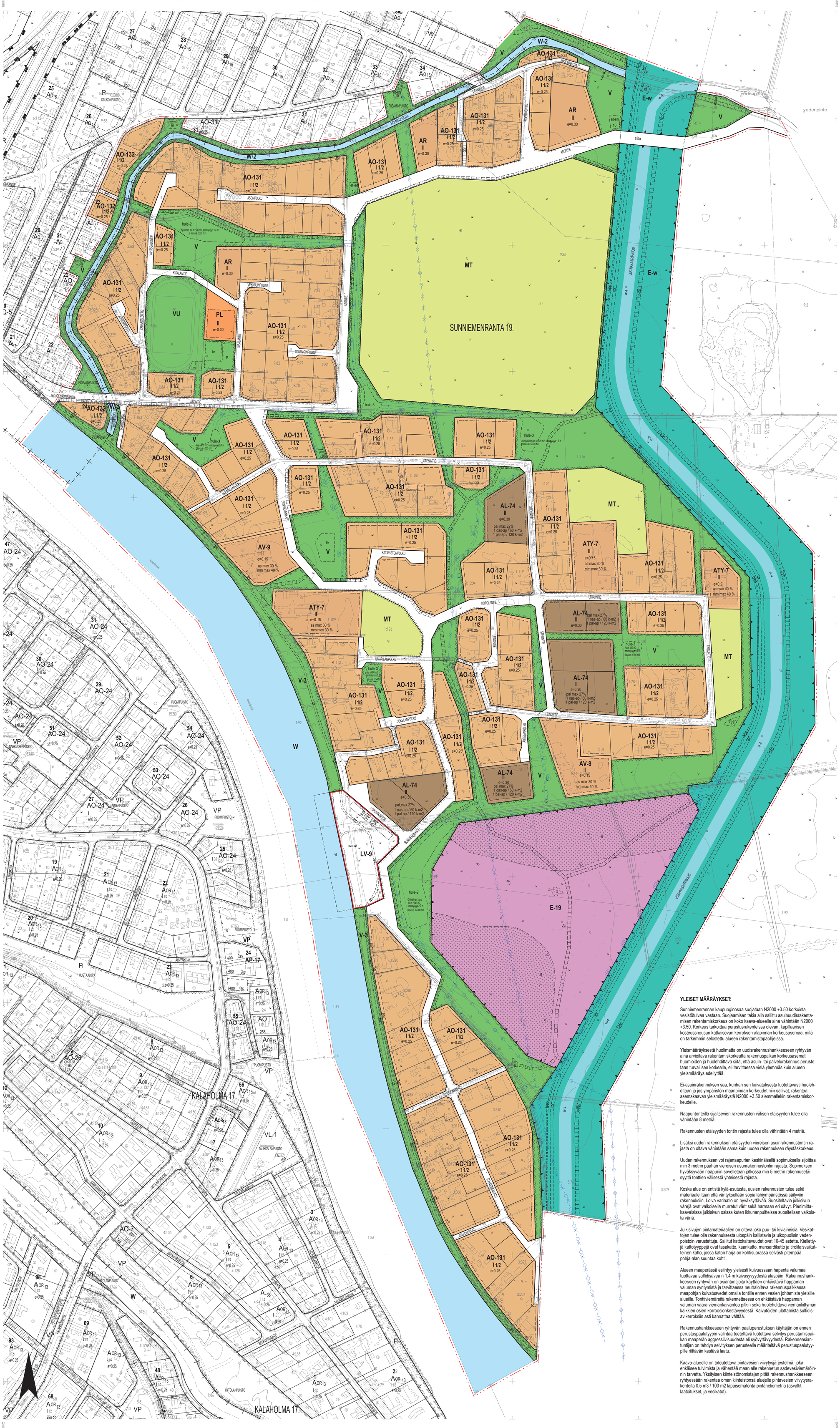
609 1679 KAAVALUONNOS 10.10.2019



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

AR — Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

AO-131 — Erillispientalojen korttelialue. Tontille sallitaan enintään kaksi asuntoa. Tontin sallittu kerrosala on enintään 400 kerrosneliömetriä. Korttelialueen tonttirajat ovat ohjeellisia, mutta korttelin tonttien lukumäärä on aina säilytettävä vähintään samana kuin kaavan ohjeellisten tonttien lukumäärä ao korttelissa. Talousrakennuksen alaräystään maksimikorkeus on 6 m Uudisrakennuslupaa haettaessa on esitettävä myös kasvillisuudeltaan ja korkeussuhteiltaan yksilöity vihersuunnitelma, jossa näytetään sekä istutukset että tontin hulevesien käsittelytapa.

AO-132 — Erillispientalojen korttelialue. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 1/5 tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 350 k-m2. Asuinhuoneistojen lukumäärä saa olla yli 1200m2 tonteilla enintään 2 ja pienemmillä 1. Julkisivun korkeus saa olla enintään 4m. Katon kaltevuuden ollessa 1:2 tai jyrkempi saadaan ullakosta sisustaa 1/3.

AL-74 — Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Sunniemenrannan alueella rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuinrivitaloja tai palveluasuntoryhmätaloja. Palveluasumista rakennettaessa saadaan rakentaa asukkaille yhteiskäyttöisiä palvelutiloja, joita voidaan ylläpitää palveluyrityksten toimesta. Yhteiskäyttöistä asukaspalvelutilaa saa rakentaa max 27% rakennettavasta lämpimästä kerrosalasta.

ATY-7 — Asuinrakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtila-ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa asuntoja y% ja maatilamatkailumajoitusta z% kokonaiskerrosalasta . Eläinten lannan- ja virtsan varastointi ja käsittely kiinteistöllä on toteutettava voimassa olevien lakien ja asetusten mukaisesti ympäristöhaittaa aiheuttamatta. Eläintaloutta perustettaessa, muutettaessa tai siitä kaavan vahvistuttua jatkettaessa eläinjätteen käsittelysuunnitelma on erikseen hyväksyttävä ympäristö- ja terveydensuojeluviranomaisella. Rakennusten sijoittelussa ja ilmeessä tulee ottaa huomioon soveltuvuus ympäristöön. Rakennuksen enimmäiskorkeus ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 11 m. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Kaavayksiköstä saa muodostaa vain yhden tontin.

AV-9 — Asuin-ja kasvitarharakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Alueelle saa rakentaa asuntoja 30% ja maatilamatkailumajoitusta 40% kokonaiskerrosalasta. Kaavayksiköstä saa muodostaa vain yhden tontin.

PL-6 — Lähipalvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa päiväkodin tai muun päiväkäyttöisen lähipalvelun. Alueelle saa rakentaa vain palveluhenkilökunnan tarvitsemat autopaikat ja huoltoajoreitit. Asiakasautopaikat ovat viereisen VU-kaavayksikön p-alueella. Lasten ulkoleikkipaikat ovat viereisen VU-kaavayksikön le-alueella. Toiminnalta vapaaksi jäävät tontin osat on istutettava.

V — Virkistysalue.

V-3 — Virkistysalue. Patoturvallisuuslain alaisilla alueen osilla kaikkien on noudatettava voimassa olevaa Porin kaupungin ohjetta rantarakentamisesta patoalueella. Muilla alueen osilla saa kasvattaa pensaita tai puita tai luonnonmukaista rantaniittyä. Pitkin aluetta kulkee välittömästi Kokemäenjoen rannan suuntaisesti jalankulkuretkeilyreitti, jossa jalankulku ja polkupyöräily on yleisölle sallittu.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

LV-9 — Venesatama/venevalkama. Aluetta on voitava käyttää yleiseen rantavirkistäytymiseen. Rantavirkistys-- ja veneilytoiminnot tulee sekä maa- että vesialueella erottaa toisistaan kaikissa rakentamisvaiheissa. Alueen ylävirran puolelle on rakennettava pienveneluiska. Laiturirakenteiksi suositellaan pääosin kelluvia rakenteita. Alueelle saa rakentaa vs-lisämerkinnän kokoisen venesataman palvelurakennuksen, johon tulee sijoittaa sähkö- vesi- ja ja viemäriliittymät sekä yleisö-wc:t veneilijöiden tarpeisiin Alueelle saa rakentaa rp-lisämerkinnän kokoisen ravitsemuspalvelu- rakennuksen.

E-19 — Vesitaloushankkeen kaivumassojen läjitysalue. Haitallinen sulfidisavi on läjitettävä vesitaloushankkeen luvan mukaisesti siten, ettei sen happamoitumisesta tule haittaa ympäristölle. Alue on maisemoitava erillisten viherrakentamissuunnitelmien mukaisesti siten, että alueesta tulee luonnontilaisesti kehittyvä, monimuotoinen ja myös vesistönäköaloja sisältävä lähivirkistys- ja retkeilypaikka.

E-w — Erityisalue, lisäjuopaa/lisäjokea ja siihen liittyviä rakenteita ja laitteita sekä virkistyskäyttöä varten. Alueen vaiheittaiset toimenpiteet tulee sovittaa ympäröivään maankäyttöön siten, että vesiaiheita, maaston muotoilua ja istutuksia hyödyntäen alue toimii viihtyisänä virkistysalueena ja samalla tekniset verkostot ja yhteydet tulee järjestää osana ympäröivän kaupunkirakenteen muodostaman toiminnallisen kokonaisuuden muutosta.

MT — Maatalousalue.

W — Vesialue.

W-2 — Vesialue. Hulevesien tasausaltaaksi muutettava vanha jokiuoma. Tasausallas on sisäjärvi, joka toimii alueen hulevesien tasausaltaana ja jossa veden pinnankorkeus vaihtelee hulevesitilanteen mukaan.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

19. — Kaupunginosan numero.

SUNNIEMENRANTA — Kaupunginosan nimi.

1 — Korttelin numero.

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

150 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 30 % — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

1oas-ap/60k-m2 1pal-ap/120k-m2 — Kaavayksikön autopaikkamitoitus on omatoimiasujille 1 ap / 60 k-m2 ja palveluasumiskäytössä 1 ap / 120 k-m2.

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

e=0.25 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

et — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta tai laitosta varten varattu alueen osa

w-4 — Ohjeellinen eri suunnitelman mukaan toteutettava uusi jokivesistöalue.

et-en — Energiahuoltoa palvelevaa rakennusta tai laitosta varten varattu alueen osa.

et-m50 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa rakennusta tai laitosta varten varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa enintään 50 m korkean putkimaston ja siihen liittyvän laitetilarakennuksen.

vl — Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

hule-2 — Patorakenteiden suojan puolelle rakennettava pintavesien viivytyslammikko. Pintavedet johdetaan viivytyslammikosta vesistön suuntaan. Ohjeellinen viivytyslammikon keskisyvyys ja vesitilavuus.

hule-3 — Ohjeellinen pintavesien viivytyslammikko. Ohjeellinen viivytyslammikon keskisyvyys ja vesitilavuus

P1V — Patorakenteen suojaamalla alueella rakennettavaksi määrättävä uusi kokoojaoja luiskineen. Nuoli osoittaa ojan purkusuuntaa. Ojan pohjan korkeudet on määritettävä valuma-aluetta ja purkupaikkaa vastaavasti, tavoitekaltevuutena on vähintään 0,015 %. Ojaluiskien kaltevuus on rakennettava ojasyvyyttä ja maaperää vastaaviksi. Missä tätä ei pystytä toteuttamaan, on rakennettava jyrkemmän ojaluiskan eroosiosuojaus ojasortumien estämiseksi.

P1V — Ohjeellinen uuden kokoojaojan sijoituspaikka ja ojaluiskien tilanvaraus patorakenteen suojaamalla alueella. Nuoli osoittaa ojan purkusuunta.

tpr — Patoturvallisuuslain alaisen tulvapatorakenteen harjan ohjeellinen sijoituspaikka. Harjan nimelliskorkeus vesitaloushankkeen luvan mukaiseesti (+3.800 N2000). Tulvapatorakenteiden alueella kaikkien on noudatettava voimassa olevaa Porin kaupungin ohjetta rantarakentamisesta patoalueella.

hhr — Kiinteistönomistajan hallitsema tulvapatorakenteen suoja-alue. Hätäkorjaustilanteiden huoltoreitti. Alueelle ei saa rakentaa kiinteää rakennusta eikä rakennelmaa. Alueella ei saa kasvattaa isokokoista, korvattavaa puuta eikä alueelle saa sijoittaa maahan kaivettavia rakennusteknisiä verkostoja.

rsv — Rantasortumavaaran aiheuttama rakennuskieltoalue. Alueella jo olevia rakennuksia peruskorjattaessa suunnittelussa on huomioitava rantasortumavaaran vaikutus.

Ohjeellinen uusi maanpinnan korkeuskäyrä läjitystöiden jälkeen

Erillisen viherrakentamissuunnitelman mukaan virkistyskäyttöiseksi monibiotooppiseksi metsäksi ja paikalliseksi näkymäsuojaksi maisemoitava läjitysalue. Vihersuunnitelmassa toteutetaan luonnon monimuotoisuutta istuttamalla alueelle eri tyyppisiä metsikköitä. Pintamaata parannetaan osana vesitaloushanketta viherakentamissuunnitelmien vaatimuksia vastaavasti.

ä — Ohjeellinen näköalapaikka ja vapaan maisemanäkymän suunta paikalta katsoen.

silta — Alueen osa, jolle saa sijoittaa sillan.

Katu.

pp — Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu katu.

pp/t — Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

ajo — Ajoyhteys.

ppl — Jalankulule ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

h/pp — Patoturvallisuuslain alaisen tulvapadon huoltotie raskaille ajoneuvoille. Huoltotie voidaan rakentaa ja ylläpitää kevytväylänä.

Ohjeellinen yleiselle jalankulule varattu alueen osa.

p — Pysäköimispaikka.

Vesitaloushankkeen vuoksi purettava paineviemärin osuus.

Vesitaloushankkeen vuoksi rakennettava uusi paineviemärin osuus. Putken uusia korkeusasemia määritettäessä paineviemärin on väistettävä pintavesistöjä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Sunniemenrannan kaupunginosaa suojataan N2000 +3.50 korkuista vesistötulvaa vastaan. Suojaamisen takia alin sallittu asuinuudisrakentamisen rakentamiskorkeus on koko kaava-alueella aina vähintään N2000 +3.50. Korkeus tarkoittaa perustusrakenteissa olevan, kapillaarisen kosteussnousun katkaisevan kerroksen alapinnan korkeusasemaa, mitä on tarkemmin selostettu alueen rakentamistapaohjeissa.

Yleismääräyksestä huolimatta on uudisrakennushankkeeseen ryhtyvän aina arvioitava rakentamiskorkeutta rakennuspaikan korkeusasemat huomioiden ja huolehdittava siitä, että asuin- tai palvelurakennus perustetaan turvallisen korkealle, eli tarvittaessa vielä ylemmäs kuin alueen yleismääräys edellyttää.

Ei-asuinrakennuksen saa, kunhan sen kuivatuksesta luotettavasti huolehditaan ja jos ympäristön maanpinnan korkeudet niin sallivat, rakentaa asemakaavan yleismääräystä N2000 +3.50 alemmallekin rakentamiskorkeudelle.

Naapuritonteilla sijaitsevien rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä.

Rakennusten etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä.

Lisäksi uuden rakennuksen etäisyyden viereisen asuinrakennustontin rajasta on oltava vähintään sama kuin uuden rakennuksen räystäskorkeus.

Uuden rakennuksen voi rajanaapurien keskinäisellä sopimuksella sijoittaa min 3 metrin päähän viereisen asunrakennustontin rajasta. Sopimuksen hyväksyvään naapuriin sovelletaan jatkossa min 5 metrin rakennusetäisyyttä tonttien välisestä yhteisestä rajasta.

Koska alue on entistä kylä-asutusta, uusien rakennusten tulee sekä materiaaleiltaan että väritykseltään sopia lähiympäristössä säilyviin rakennuksiin. Loiva variaatio on hyväksyttävää. Suositeltavia julkisivun värejä ovat valkoisella murretut värit sekä harmaan eri sävyt. Pienimittakaavaisissa julkisivun osissa kuten ikkunanpuitteissa suositellaan valkoista väriä.

Julkisivujen pintamateriaalien on oltava joko puu- tai kiviaineisia. Vesikattojen tulee olla rakennuksesta ulospäin kallistavia ja ulkopuolisin vedenpoistoin varustettuja. Sallitut kattokaltevuudet ovat 10-45 astetta. Kiellettyjä kattotyyppejä ovat tasakatto, kaarikatto, mansardikatto ja tiroliläisvaikutteinen katto, jossa katon harja on kohtisuorassa selvästi pitempää pohja-alan suuntaa kohti.

Alueen maaperässä esiintyy yleisesti kuivuessaan hapanta valumaa tuottavaa sulfidisavea n 1,4 m kaivusyvyydestä alaspäin. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on asiantuntijoita käyttäen ehkäistävä happaman valuman syntymistä ja tarvittaessa neutraloitava rakennuspaikkansa maapohjan kuivatusvedet omalla tontilla ennen vesien johtamista yleisille alueille. Tonttiviemäreitä rakennettaessa on ehkäistävä happaman valuman vaara viemärikaivantoa pitkin sekä huolehdittava viemäriliittymän kaikkien osien korroosionkestävyydestä. Kaivutöiden ulottamista sulfidisavikerroksiin asti kannattaa välttää.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän paaluperustuksen käyttäjän on ennen perustuspaalutyypin valintaa teetettävä luotettava selvitys perustamispaikan maaperän aggressiivisuudesta eli syövyttävyydestä. Rakenneasiantuntijan on tehdyn selvityksen perusteella määriteltävä perustuspaalutyypille riittävän kestävä laatu.

Kaava-alueelle on toteutettava pintavesien viivytysjärjestelmä, joka ehkäisee tulvimista ja vähentää maan alle rakennetun sadevesiviemäröinnin tarvetta. Yksityisen kiinteistönomistajan pitää rakennushankkeeseen ryhtyessään rakentaa oman kiinteistönsä alueelle pintavesien viivytysrakenteita 0,5 m3 / 100 m2 läpäisemätöntä pintaneliömetriä (asvaltit laatoitukset, ja vesikatot).

1:2000

0 100 200