

PORIN KAUPUNKI



SUNNIEMENRANNAN 19. KAUPUNGINOSAN 1. ASEMAKAAVA JA ISOJOENRANNAN 18. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS



SELOSTUSLUONNOS 10.10.2019

ASEMAKAAVASELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu 10.10.2019

Asemakaavan tunnus	609 1679
Asemakaavan vanha diaari	PORI/1242/2017
Asemakaavan uusi diaari	PRID 2019-501
VPŞ	19/2016

Vireilletulo:	8.6.2016
1. luonnos nähtävillä	23.11.- 22.12. 2017
2. luonnos nähtävillä	17.10. - 18.11.2019
KH asettanut näht.	xx.xx.2019
Ehdotus nähtävänä	xx.-xx.xx.2019
KH/KV hyväksynyt	xx.xx.2020
	xx.xx.2020

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevistä lähdemateriaaleista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2. Asemakaava	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö	7
3.1.3. Rakennettu ympäristö	9
3.1.4. Kaava-alueen maanomistus	14
3.2. Suunnittelutilanne	15
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3.2.2. Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushanke eli alueen tulvasuojelu,	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1. Osalliset	22
4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos	22
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.4. Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1. Asemakaavan lähtökohta-aineistosta nousevat tavoitteet	24
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset	26
4.5.1. 1. vaiheen asemakaavaluonnos, 22.11.2017	26
4.5.2. 2. vaiheen asemakaavaluonnos 10.10. 2019	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	28
5.1.1. Rakenne	28
5.1.2. Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet	29
5.1.3. Kaavatekninen mitoitus	30

5.1.4.	Palvelut	31
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3.	Aluevarausten perustelut	32
5.3.1.	Asumistoimintojen korttelialueet.....	32
5.3.2.	Muut kaavayksiköt.....	32
5.3.3.	Yleiset alueen rakentamiseen liittyvät asemakaavamääräykset	32
5.4.	Kaavan vaikutukset	34
5.4.1.	Vaikutukset itse kaava-alueen ulkopuolella	34
5.4.2.	Asuminen ja väestö kaava-alueella.....	34
5.4.3.	Liikenne kaava-alueella.....	35
5.4.4.	Palvelut ja työpaikat kaava-alueella.....	35
5.4.5.	Maisemakuva kaava-alueella	35
5.4.6.	Virkistys kaava-alueella.....	36
5.4.7.	Ihmisten elinympäristö kaava-alueella.....	36
5.4.8.	Rakennettu kulttuuriympäristö kaava-alueella	36
5.4.9.	Käyttövesihuolto ja jätehuolto kaava-alueella	37
5.4.10.	Sähkö- ja tietoliikenne rakentaminen kaava-alueella.....	37
5.4.11.	Hulevesirakentaminen kaava-alueelle.....	37
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.6.	Kaava-alueen nimistö	38
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	39
6.1.	Harjunpäänjoen vesitaloushankkeen toteutus	39
6.2.	Talonrakentamisen toteutus Sunniemenrannalla.....	39
6.3.	Sunniemenrannan alueinfran toteutussuunnittelun lähtökohdat	39
6.4.	Suositukset Sunniemenrannan alueinfran toteutusaikatauluksi.....	40
6.5.	Sunniemenrannan kaavan toteutuksen seuranta	41

LIITTEET:

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavalla muodostuu

Porin kaupungin 19. kaupunginosa nimeltä SUNNIEMENRANTA.

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin 18.kaupunginosa ISOJOENRANTA kortteleita 23-24.

Tonttijako

Sunniemen 19. kaupunginosa alueen kortteleihin on asemakaavan vahvistumisen jälkeen laadittava tonttijako. Asemakaavassa on esitetty ohjeelliset rajat tonteille, jotka ovat perustana tonttijaon laatimiselle. Tonttijaon laatiminen tulee vireille asianosaisen hakemuksesta tai kunnan aloitteesta. Tonttijaon saatua lainvoiman tonttijaon mukaiset kaavatontit voidaan muodostaa rekisteritonteiksi joko kiinteistötoimituksessa tai kiinteistörekisterin pitäjän päätöksellä. Vanha tonttijako säilyy voimassa niillä asemakaavan muutosalueeseen kuuluvien Isojoenrannan 18. kaupunginosa tonteilla, joiden kaavarajat eivät asemakaavassa muutu.

Kaavan laatija

Porin kaupunkisuunnittelu.

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuuotos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta, kaupunkisuunnittelupäällikön VP§ 19/2016.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Sunniemen alueelle ja Isojoenrannan kaupunginosa itäreunalle. Alue sijaitsee kaupungin keskusta-alueen itäreunalla, noin 3,5 km:n etäisyydellä kauppatorilta. Alue sijoittuu osittain Porin ja Ulvilan kaupunkien rajalle.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

19.KAUPUNGINOSAN SUNNIEMENRANTA 1.ASEMAKAAVA JA 18.KAUPUNGINOSAN ISOJOENRANTA ASEMAKAAVAN MUUTOS.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Isojoenrannan itäosan ja koko Sunniemenrannan tulvasuojeluun liittyvät kaavaratkaisut ja tarjota lisää kellovllisia rakennuspaikkoja pientalorakentamiselle keskustapalvelujen lievealueella. Tulvasuojelun suunnittelua ja tämän asemakaavan valmistelua on tehty samanaikaisesti vuosina 2016 -2018.

Kaava-aluea kehitetään pientaloasuinalueeksi Kantakaupungin yleiskaavan 2025 periaatteiden mukaisesti. Tavoitteena on omaleimaisen, korkeatasoisen ja viihtyisän pientaloalueen muodostuminen niin, että alueella nyt olevan maa- ja puutarhatalouteen liittyvän elinkeinotoiminnan edellytykset säilyvät ja myös palveluasumiselle luodaan elinkeinomahdollisuuksia.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. ~~Asemakaavan seurantalomake~~
2. Ote Maakuntakaavasta
3. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2025
4. Ote liittyvästä Ulvilan Suosmeren osayleiskaavasta.
5. Ote ajantasa-asemakaavasta.
6. Asemakaavaluonnos xx.xx.2019, kaavamerkinnot ja -määräykset
7. Havainnemateriaali xx.xx.2019
8. Porin Sunniemenranta 19. ja Isojoenranta 18. kaupunginosien 1. asemakaava ja asemakaavan muutos, maisemahistoriallinen selvitys. Niina Uusi-Seppä, 30.5.2018. Genius Loci
9. Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushanke, yleiskuvaus ja tiivistelmä, Pekka Vuola 11.9.2018
10. Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushankkeen lupahakemukseen liittyvä selvitys, Pöyry Finland Oy 14.8.2018
11. Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushankkeen suunnitelmat, Pöyry Finland Oy 14.8.2018
12. Valmisteluvaiheen kuuleminen, xx.xx.2019
13. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 22.11.2017

Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa.

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Satakunnan maakuntakaava
2. Kantakaupungin yleiskaava 2025
3. Harjunpäänjoen alaosan kääntöuoman sulfidisedimenttitutkimus, no 50401-101372, Geologinen tutkimuskeskus 2.12. 2015

Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu (täydentyy seuraavissa vaiheissa):

- Kuulutus, vireilletulo SK, SV, www.pori.fi → 8.6.2016
- Luonnosvaiheen I nähtävilläoloaika 30 vrk → 23.11. - 22.12.2017
- **Luonnosvaiheen II nähtävilläoloaika 30 vrk → 17.10. – 18.11.2019**
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta joulukuu 2019 – helmikuu 2020
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus 2/2020
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, maaliskuu 2020.
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi huhti-kesäkuu 2020
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KH, KV), elo-syyskuu 2020
- valitusaika alkaa. Kaavan vahvistumisaika riippuu valitusten luonteesta ja käsittelyajasta.

Luonnosvaihe

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä (Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko), Porin kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

2.2. Asemakaava

Asemakaavatyössä tutkitaan laajan Pohjois-Porin alueen jokitulvasuojelun kokonaisuuteen liittyvien tulvasuojeluratkaisujen osoittaminen kaava-alueelle. Lisäksi osoitetaan turvalliset rakentamisalueet Harjunpäänjoen alajuoksusta muodostettavan juoluajärven ranta-alueilla. Alue kaavoitetaan asuinkäyttöön Porin Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 esitettyjen kehityksen periaatteiden pohjalta.

Asemakaavatyötä on tehty samanaikaisesti Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushankkeen valmistelun kanssa. Vesitaloushankkeen vesistöjärjestelyihin kuuluu uusi kääntöuoma Harjunpäänjoen alajuoksulle, uudet tulvapadot uuden kääntöuoman länsipuolelle ja Kokemäenjoen itärantaan Sunniemen kohdalle. Kääntöuoman itärannalle ei vielä toistaiseksi rakenneta tulvapatoja. Entinen Harjunpäänjoen alaosa tehdään niin sanotuksi *juoluajärveksi*, missä veden vaihtuminen hoidetaan pumppaamalla vettä Harjunpäänjoesta juoluan itäpäähän. Juoluan länsipäästä vettä pumpataan Kokemäenjokivarren patovallin yli Kokemäenjokeen.

Kantakaupungin yleiskaavassa alue on pääosin osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Kokemäenjoen rantavyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueen itäreunalle on osoitettu alueen osa, jota voidaan käyttää tulvavesien johtamiseen. Alueelle on yleiskaavassa varattu myös ruoppausmassojen läjitysalue ja osoitettu paineviemäriinja vesirakentamisen kannalta turvalliseen paikkaan. Alueelle 2010-luvulla rakennetun paineviemäriin linjaus poikkeaa v 2007 vahvistetun yleiskaavan linjauksesta ruoppausmaamassojen läjitysalueen kohdalla. Viemäriä ei voida jättää läjitysmassojen alle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijoittuu Sunniemen alueelle Kokemäenjoen ja kaupungin keskustan itäpuolelle. Alueen pohjoisosaan sijoittuu Harjunpäänjoen alaosa. Alueella sijaitsee hajanaisesti rakennuspaikkoja mutta pääosin alue on viljelyaluetta v 2019. Suurin osa rakennuspaikoista sijoittuu Kokemäenjoen ja Harjunpäänjoen rantojen läheisyyteen. Rakennuskanta muodostuu pääosin pientaloista ja talousrakennuksista. Alueella sijaitsee myös Isojoenrannan urheilukenttä.

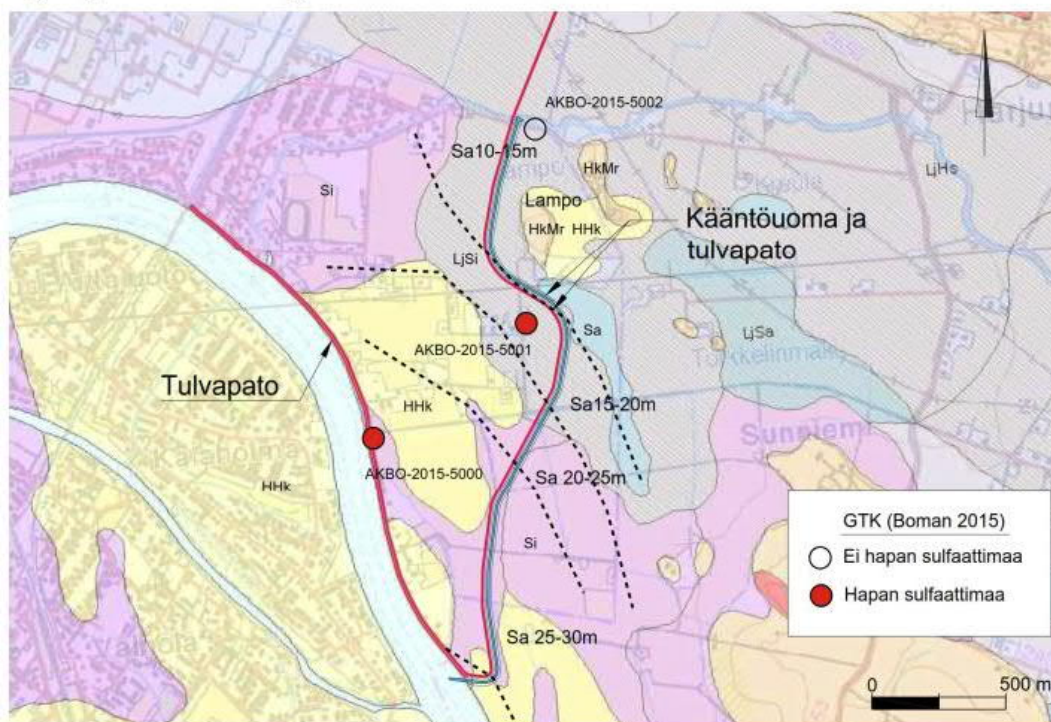
Kaava-alueella on runsaasti yksityistä maanomistusta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 150 ha.

3.1.2. Luonnonympäristö

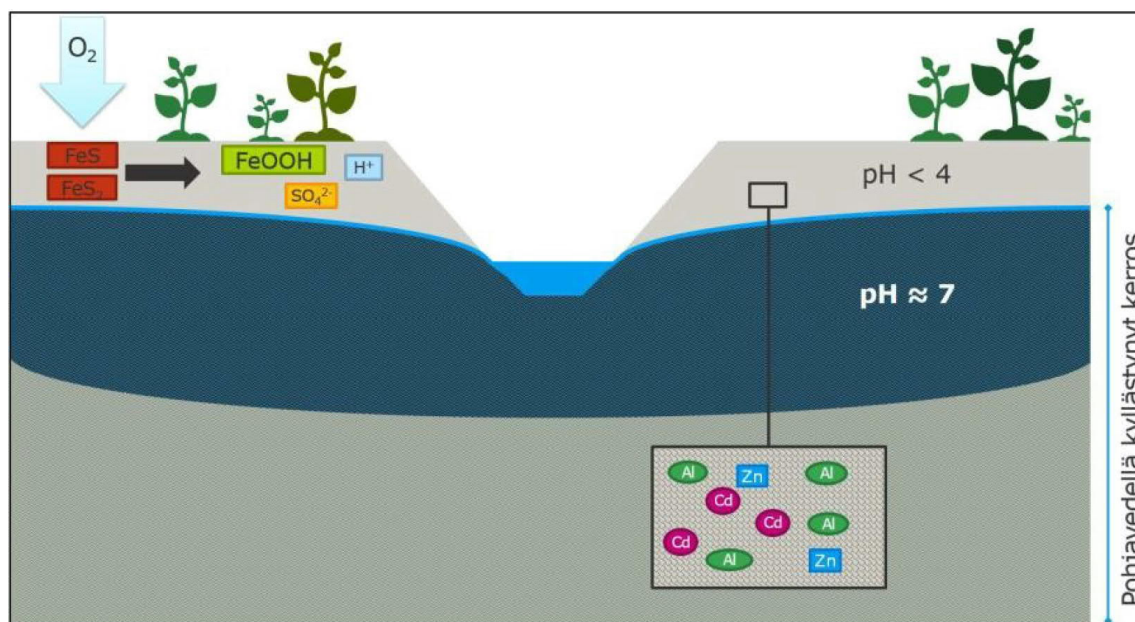
Kallio- ja maaperä

Ympäristön maaperä koostuu pääosin hienorakeisista sedimenteistä. Harjunpäänjoen alaosan ympäristössä maaperä on pintaosiltaan pääosin hienoa hietaa, geoteknisen luokituksen mukaan karkeaa silttiä. Harjunpäänjokea ylävirtaan maa-aines on pääosin liejuista hiesua eli geoteknisen luokituksen mukaan liejuista silttiä. Lampon alueella sijaitsee moreenikumpareita. Moreenialueet sijoittuvat pääosin Harjunpäänjoen koillispuolelle ja Sunniemen eteläpuolelle. Irtomaapeite Kokemäenjoen laaksossa on paksuudeltaan keskimäärin 30-50m. Savikerroksen paksuus käänntöuoman pohjoisosalla on 10-15m, keskiosalla 15-20m ja eteläosalla 20-25m.



Kuva 1: Kaava-alueen pintamaalajit. Vesitaloushankkeen selvitys, Pöyry Finland Oy.

Hapettuessaan haitallista sulfidisavea esiintyy sen muodostumishistorian ja tutkimusten perusteella arvioiden koko kaava-alueella. Kaaviossa kuvataan sulfidimaan hapettumistapahtumaa.



Kuva 2: Sulfidimaan hapettuminen. Ramboll oy

Tiiviin savimaan yläpintaan jäävä orsivesikerros suojelee alempana olevaa sulfidisavea kuivumiselta ja hapettumiselta. Häiriintymättömän sulfidimaan pH on neutraalin tasolla eikä ole vaaraksi. Myrkylliset maametallit eivät tällöin liiku pohjaveden mukana.

Mutta jos orsivedenpinta laskee pysyvästi ihmisen toiminnasta johtuen, sulfidimaa alkaa kuivua ja sulfidien hapettumisreaktiot käynnistyvät. Reaktioiden seurauksena yhdessä pohjaveden kanssa muodostuu rikkihappoa eli käynnistyy ns hapan valuma, jonka pH-arvo Sunniemen kaava-alueen maasta tehdyissä tutkimuksissa saattoi painua alle pH 4,0. Niin hapan valuma pystyy jo liuottamaan maaperästä maametalleja mukaansa. Seurauksena on, että hapan valuma muuttuu paitsi happamaksi vielä myrkylliseksikin. Luonnonvesistöön edetessään hapan valuma aiheuttaa haittaa ja vaaraa vesielöstölle. Mitä vähävetisempi on vesistö, sitä vakavammat vaikutukset.

Sulfidimaille voidaan kuitenkin rakentaa, kunhan maaperän aggressiivisuus ja happaman vaara huomioidaan asianmukaisesti perustusrakentamisessa, kaivantorakentamisessa ja kuivatusvesien käsittelyssä.

Pohjavesitilanne

Alueella esiintyy yleisesti orsivettä tiiviin savimaakerroksen ylärajalla. Varsinainen pohjavesi on syvällä pohjamaareenissa, eikä sillä ole yhteyttä orsivesiesiintymiin. Orsivesi voi tehtyjen mittausten mukaan olla sadannasta riippuen pitkiä aikoja vuodesta hyvinkin lähellä maanpintaa, N2000 tasoissa +0.70-+3.00. Orsivesi on huomioitava aluetta rakennettaessa, sillä orsivesi suojaa alapuolisia sulfidivikerroksia hapettumiselta ja ehkäisee ns happaman valuman muodostumista.

Hankealueella ei ole pohjavesiesiintymiä. Lähin pohjavesiesiintymä, Karjaranta 0260903 (I lk), sijaitsee hankealueen länsipuolella kaupungin keskustan alueella. Pohjavesialuetta ei ole rajattu. Muut Naapuripohjavesialueet sijaitsevat etäällä hankealueesta; Haistila-Ravani (I lk) noin 8 km etelään ja Harjakangas (I lk) noin 9–10 km koilliseen.

Vesistöt

Kokemäenjoen vesistöalue on maamme neljänneksi suurin. Kokemäenjoki alkaa Vammalasta ja laskee Porin keskustan alapuolella Pihlavanlahden kautta Selkämereen. Joen pituus on 110 km ja putouskorkeus 57 m. Joen virtausta säännöstellään neljällä voimalaitoksella. Joki tuo Pihlavanlahteen vettä keskimäärin noin 20 milj. kuutiometriä vuorokaudessa.

Harjunpäänjoki tunnetaan joen yläosassa Kullaan kirkonkylälle asti nimellä Joutsijoki. Joen keski-osalla nimi on Kullaanjoki tai Kaasmarkunjoki. Kokemäenjokeen laskiessaan joen nimi on Harjunpäänjoki tai Holminjoki. Joen pituus on noin 22 km ja valuma-alue 506,3 km². Se on lohikalojen nousuun soveltuva, koska joessa ei ole voimalaitoksia. Joenpohjassa elää suojeltuja vuollejokisimpukoita.

Kasvillisuus

Pihapiirien puusto ja istutukset sekä jokirantojen lehtipuuvyöhykkeet muodostavat alueen kasvillisuuden pääpiirteet. Hajanaisesti rakennetun alueen pihapiirien väliin jää pieniä, viljeltyjä ja umpeen kasvavia peltolaikkuja. Osassa pelloista pajua kasvatetaan tarkoituksella mutta useimmat pienet peltotilkut ovat umpeutumassa itsekseen. Stenintien eteläpuolella on metsittynyt peltolohko ja Asontien varrella myös pieni istutusköivikko. Alueella sijaitsee kaksi isompaa peltoaluetta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen

Alueen rakennuskanta on pientaloja ja maatarakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueella ei ole alakoulua eikä päiväkotia. Lähimmät koulut sijaitsevat Lukkarinsannassa, Toejoella ja Ruosniemessä. Ylemmät koululuokat sijaitsevat keskustassa. Lähimmät terveysasemat sijaitsevat Puuvillan kauppakeskuksessa. Lähin vähittäiskauppa sijaitsee Lukkarinsannassa kaava-alueen länsirajalta n 2 km päässä sillan takana. Alueella on v 2019 pienimuotoista yrittäjävetoista puutarha-alan elinkeinotoimintaa.

Virkistys

Alueella sijaitsee urheilukenttä, joka ei täytä nykyajan vaatimuksia. Alueen lähin rakennettu ulkoleikkipaikka sijaitsee Isojoenrannassa Saukonpuistossa. Ruosniemessä automatkäetäisyydellä on kuntoilupolkuja sekä hiihtokeskus.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen läpi kulkee merkittävä siirtopaineviemäri Ulvilasta, pintasähköverkkoa ja vesijohdoverkostoa asuinrakennuksille sekä osittain viemäriverkkoa Harjunpäänjoen alaosan ympäristössä. Alueen nykyiset vesi- ja viemärijohdot ovat käyttöikänsä päässä ja tarvitsevat uusimista jo kuntansa

takia. Siirtoviemärin nykyinen linjaus ei noudata v 2007 yleiskaavaa, vaan viemäri kulkee maanlajittysaluevarauksen alla. Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 on Porin ja Ulvilan kaupunkien rajan läheisyyteen osoitettu ohjeellinen maakaasujohdon sijainti. Linjaus kulkee pääosin kaava-alueen itäpuolella.

Liikenne

Alueen vanhan tieverkoston rungon muodostavat Asontie, Sunniementie, Stenintie ja Leinontie. Asontie on välittänyt liikennettä alueen halki Pohjois-Porista Ulvilan suuntaan. Nykyisin Asontie on katkaistu rantasortumavaaran takia. Alueen tiet ovat merkitykseltään paikallisia eivätkä ole rakennettun kaavakadun tasoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ympäristön rakennuskanta on ajallisesti monikerroksista. Ympäristöstä löytyy merkkejä Suomen asutushistorian eri vaiheista kartanon torpista viime vuosikymmenen omakotiasutukseen. Jälleenrakennuskauden asutustilojen perustaminen muodostaa oman selvän vaiheensa.

Sunniemen kartano periytyy keskiajalta ja on muodostanut rälssisäterin eli aateliston asumakartanon. Kartanoa koskevia kirjallisia tietoja löytyy jo vuodelta 1330. Sunniemen alue oli ennen vuotta 1941 osa Ulvilaa. Alueen ovat muodostaneet pääosin Sunniemen kartanon ja Lampon tilan vanhat pellot. Kaava-alueen eteläpäässä ja Harjunpäänjoen suulla on sijainnut Vanhakylien Isokartanon maita.

Alueen vanhimmat rakennukset edustavat torppa- ja mäkitupa-asutusta ja ovat 1900 –luvun alusta. Tämän jälkeen kohteita on kuitenkin uusittu tai uudistettu merkittävästi. Alueella sijaitsee rintamiestaloja erityisesti Asontien varressa ja entisen luodon alueella.

Kaava-alueen vanha rakennuskanta on painottunut jokien rantoja myötäilevien teiden sekä Stenin- ja Leinontien varsille. Alueen tiestössä ei ole tapahtunut suuria muutoksia 1900 –luvun alun jälkeen. Asontie on rakentunut todennäköisesti 1940 –luvulla ja samoilta ajoilta lienee myös alueen urheilukenttä.



Kuva 3: Alueen vanhinta rakennuskantaa, mahdollisesti 1800 –luvun puolelta. Tämäkin asuinrakennus on kokenut monia muutoksia. Maisemahistoriallinen selvitys, Niina Uusi-Seppä.

Maiseman arvot ja erityispiirteet

Vuoden 1993 RKY –inventoinnin kuvailutekstin mukaan Harjunpäänjoen ja Kokemäenjoen rantapelot yhdessä Suosmeren kulttuurimaiseman sekä Kuorilan ja Kaasmarkun kylien peltojen kanssa muodostavat yhtenäisen maisemakokonaisuuden. Alueen maiseman ominaispiirteitä ovat avarat viljelytasangot, joenvarsiasiatus, vanhat kartanot sekä niihin liittyvät torppa- ja mäkitupa-alueet. Vuonna 2011 vahvistetussa Satakunnan maakuntakaavassa alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi kaavamerkinnällä kh-1.

Satakuntaliiton 'Katson maalaismaisemaa' –hankkeessa on tehty Satakunnan osalta ympäristöministeriön nimeämien valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi. Kokemäenjoen kilaakson kulttuurimaisemia Sastamalasta suistoon asti on ehdotettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi mutta Sunniemen ranta on kuitenkin jätetty tämän rajauksen ulkopuolelle eikä sitä ole esitetty myöskään maakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Alue sijoittuu Porin keskustan läheisyyteen mutta on ominaispiirteiltään vielä maaseutumaista haja-asutusalueetta. Sunniementien varrella talot sijaitsevat lähellä toisiaan mutta muuten tontit ovat melko suuria. Tiet ovat kapeita ja hiekkapintaisia. Alueen rakennuspaikat ovat usein muodostaneet pientiloja, joissa talojen yhteyteen on kuulunut myös viljelymaata. Suurin osa alueen taloista on rakennettu toisen maailmansodan jälkeen: Alueella on rakennuskantaa myös 2000-luvulta

Alueen asutus keskittyy jokirannoille ja parin rantatieltä poikkeavan sivutien varrelle kaava-alueen keskellä. Keskikohdalle sijoittuvan haja-asutuksen etelä- ja pohjoispuolella sijaitsevat laajemmat peltoaukeat, jotka yhdistyvät alueen itäpuolella sijaitseviin laajempiin peltoalueisiin. Alueen rannat ovat melko luonnontilaiset.

Alueen eteläpäässä sijaitseva Luodon alue muodostaa oman kokonaisuutensa muotonsa, tiheimmän kasvillisuutensa ja asutuksensa vuoksi. Urheilukentän ympäristö erottuu uudempana ja enemmän kaupunkirakenteen mukaisena.



Kuva 4: Kaava-alueita kaakon suunnasta. Röni-Kuva Oy.



Kuva 5: Kaava-alueita idän suunnasta. Röni-Kuva Oy.

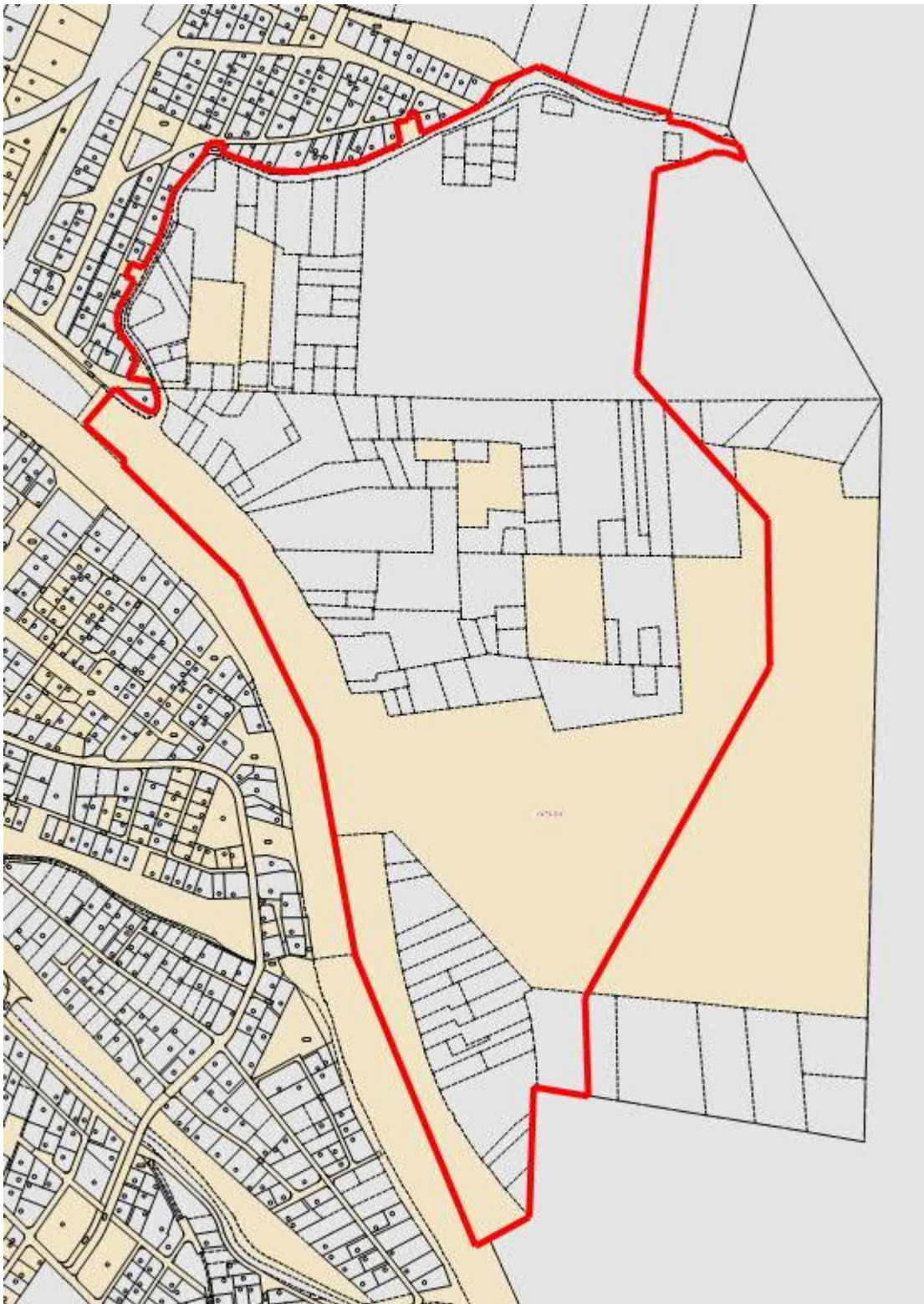


Kuva 6: Kaava-alueita pohjoisen suunnasta. Röni-Kuva Oy.



Kuva 7: Näkymä Isojoenrannan yltä kaakkoon kaava-alueita kohti. Röni-Kuva Oy.

3.1.4. Kaava-alueen maanomistus



Kuva 8: Kaupungin maanomistus on osoitettu keltaisella.

Asemakaavassa rakennettavaksi osoitettavat alueet ovat valtaosin yksityisessä omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta 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). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttäviä, asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle tarkoitettuja rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys:

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

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. **Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen** maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

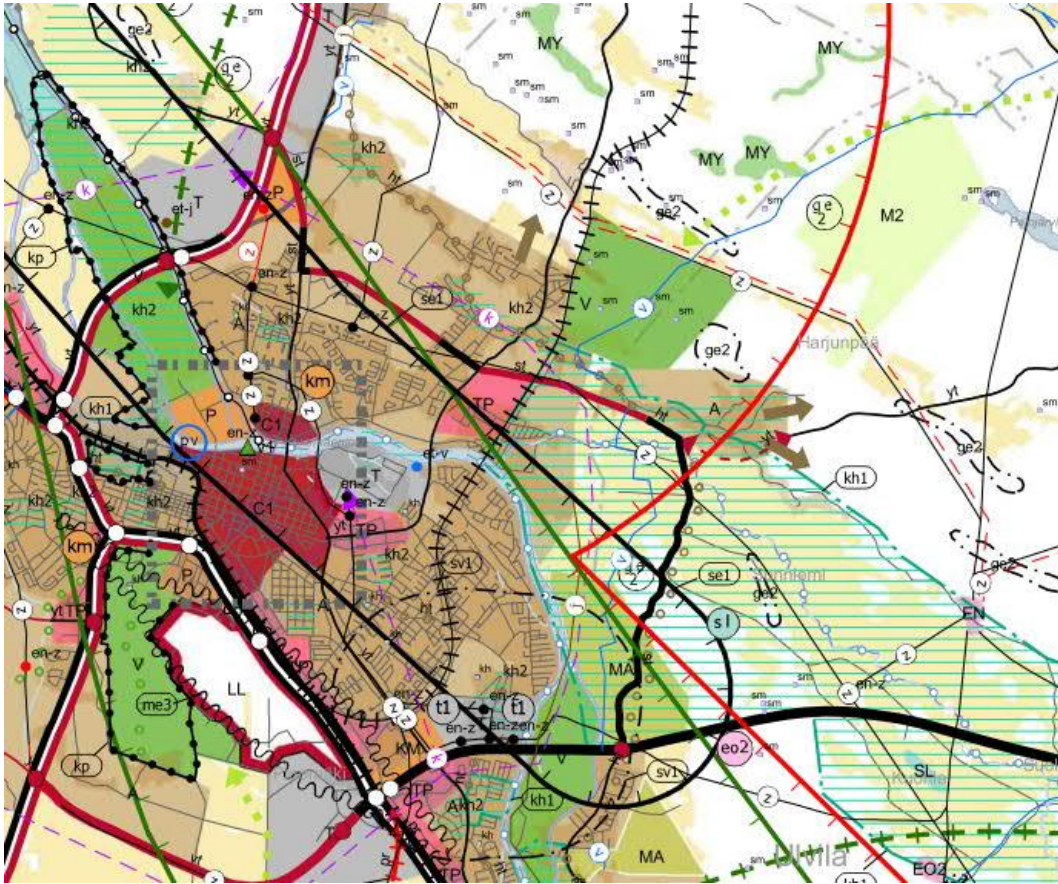
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Lisäksi alueelle on maakuntakaavassa osoitettu:

- Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (kk-1)
- Matkailun kehittämisvyöhyke (mv-2)
- Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue (se-1).
- seudullinen siirtoviemäri (j).

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Satakunnan maakuntakaavassa osoitettuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1, Harjunpään kulttuurimaisema). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, joita muuttavista hankkeista on varattava mahdollisuus kuulla museoviranomaista. Satakunnan maakuntakaavassa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt vuoden 1993 inventoinnin mukaisina. Museoviraston vuoden 2009 inventoinnissa alue ei enää näin laajana kuulu kohdevalikoimaan. Alue on uudessa inventoinnissa supistunut koskemaan vain Suosmeren kylää.

Suunnittelualan itäpuolelle sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh-2, Sunniemen kartano ja kulttuurimaisema).



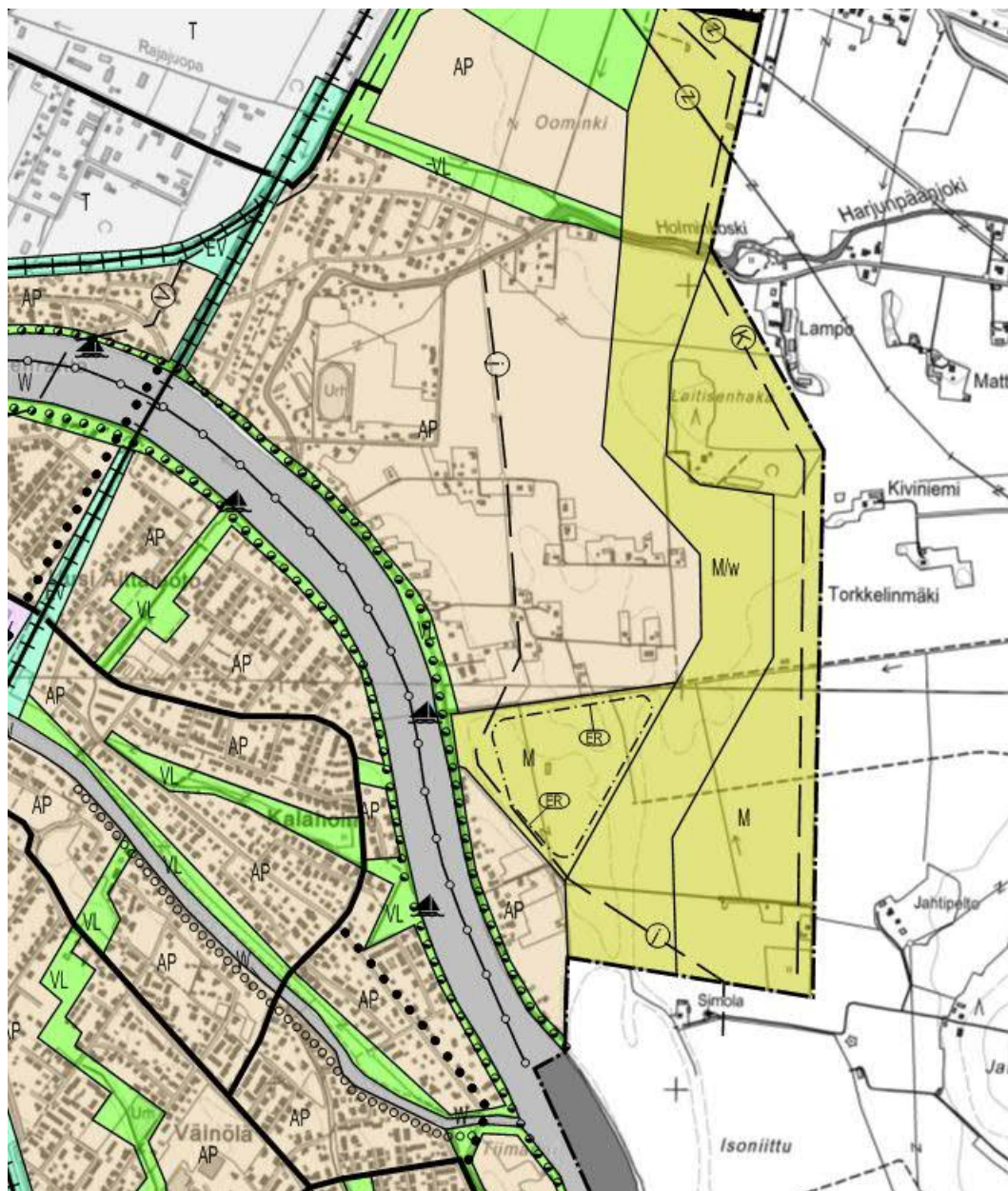
kuva 9: Ote Satakunnan maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualaue on pientalovaltaista asunto-
aluetta (AP), lähivirkistysaluetta (VL) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

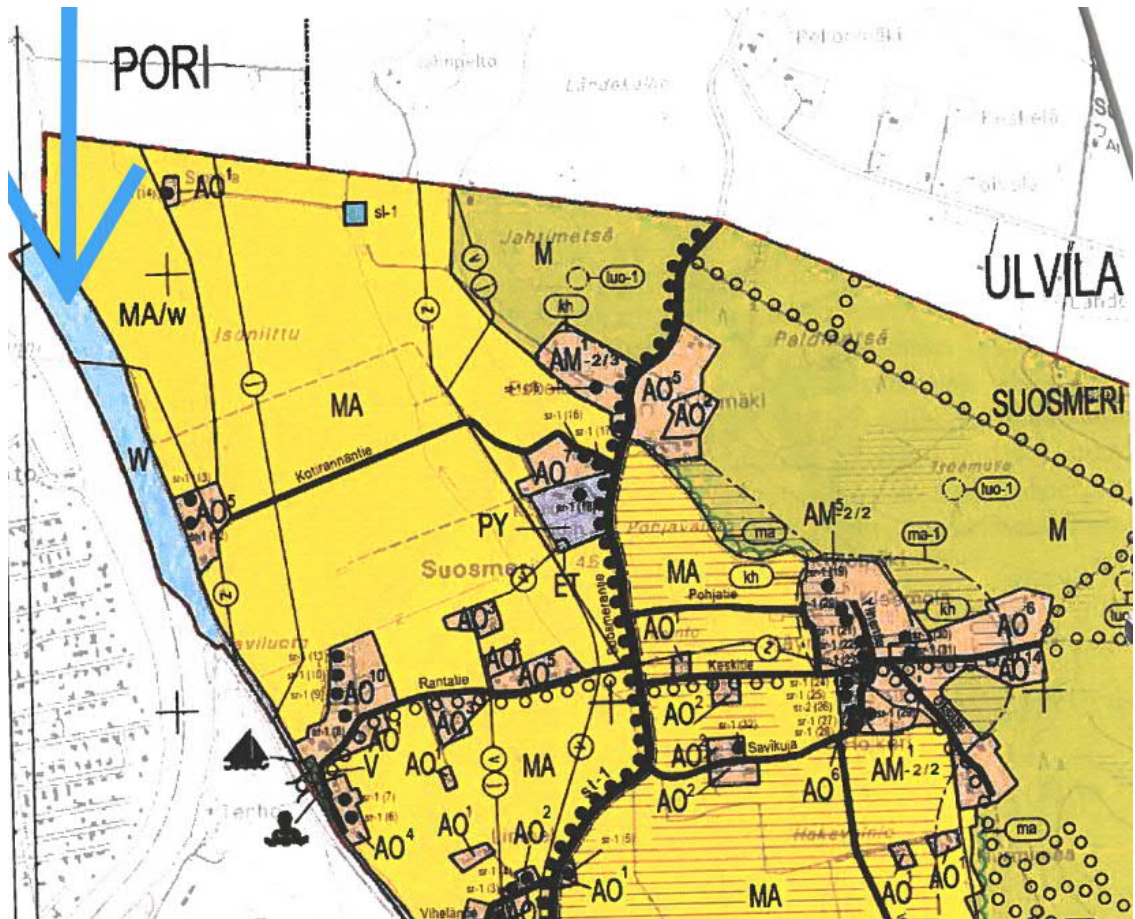
Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella on osoitettu alueen osat, joita voidaan varautumissuunnitelman mukaan käyttää tulvavesien johtamiseen (/w). Maa- ja metsätalousvaltaisella alueella on varattu ruoppausmassojen läjitysalue (ER). Lisäksi suunnittelualaue läpi on osoitettu viemäri linja (j). On syytä huomioida, että alueellinen paineviemäri on 2010-luvulla rakennettu jo hyväksytyyn yleiskaavan vastaisesti suoraan yleiskaavassa osoitetun maanläjitysalueen alle. Suunnittelualaueen itäreunalla, Ulvilan ja Porin rajan tuntumassa, on ohjeellinen maakaasujohtovaraus.

Kokemäenjoen rantaan on osoitettu jokirantareitin ohjeellinen sijainti, joka osoittaa yleisen rantaan pääsyn ja rannan suuntaisen virkistysreitit muodostamistarpeen. Kokemäenjoen keskilinjassa kulkee veneväylä.



Kuva 10: Ote Porin kantakaupungin yleiskaavasta 2025.

Suunnittelualueen itäosa rajautuu Ulvilan kaupungin puolella asemakaavoittamattomaan alueeseen, jossa vaikuttaa Suosmeren osayleiskaava. Harjunpääajoen uuden kääntöuoman suun sijoittuminen Ulvilan puolella Suosmeren osayleiskaava-alueella on osoitettu osayleiskaavaotteen vasemmassa yläkulmassa näkyvällä sinisellä nuolella. Jokien tuleva liittymäkohta on maisemallisia arvoja sisältävää maanviljelysalueetta, jota voidaan käyttää tulvavesien ohjaamiseen (MA/w). Lisäksi on huomattava, että Jokilaakson Ympäristö oy:n omistaman siirtopaineviemärin toteutunut linjaus (j) ei Ulvilan puolellakaan noudata osayleiskaavaa tulevan kääntöuoman suun kohdalla.



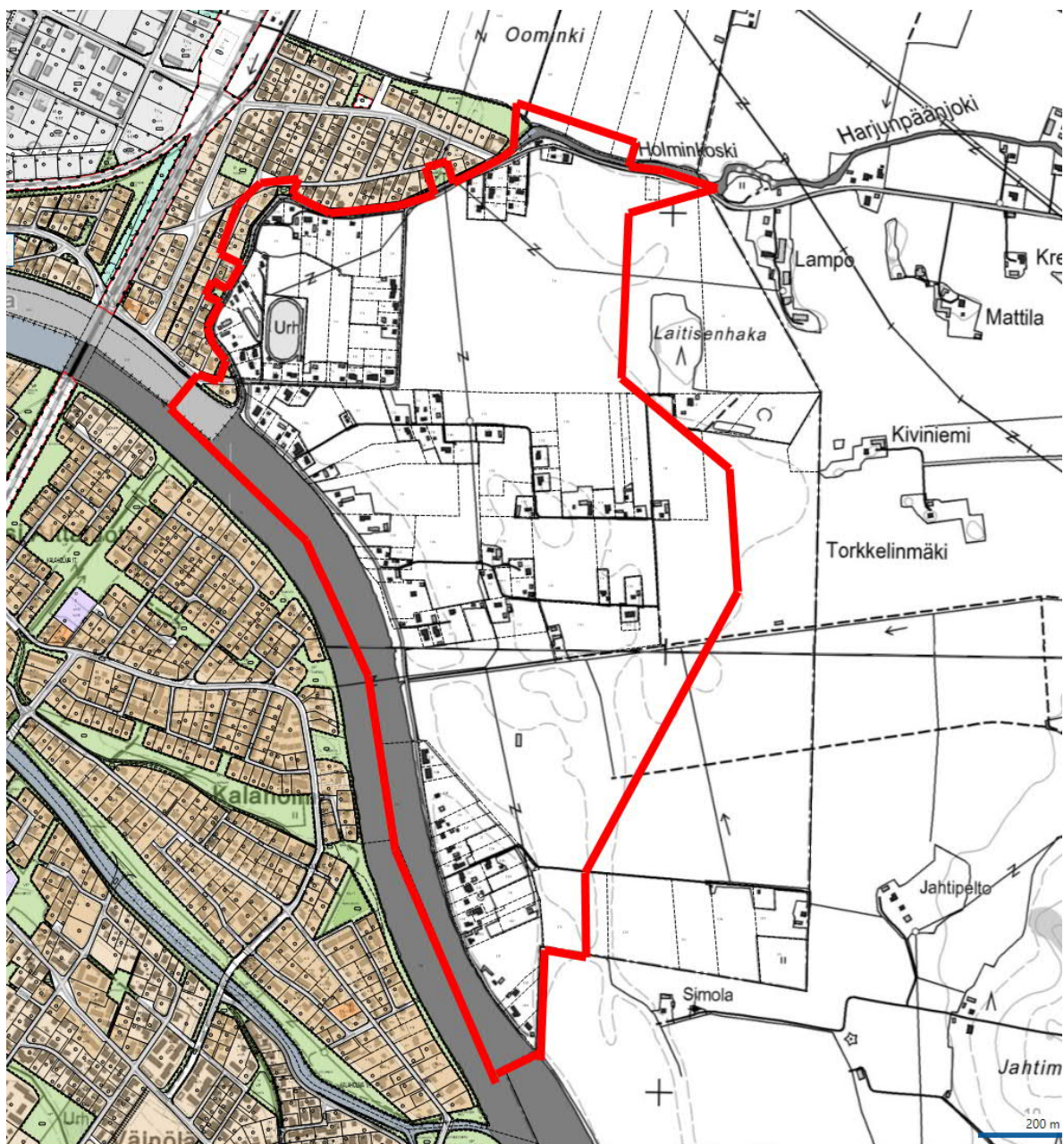
Kuva 11: Ote Ulvilan kaupungin Suosmeren osayleiskaavasta, uutta kääntöomaa osoittava nuoli on lisätty.

Asemakaava

Pääosaa suunnittelualueesta ei ole aikaisemmin asemakaavoitettu.

Suunnittelualue rajautuu luoteisosassa Isojoenrannan asemakaavoihin:

- 609 2233 (sisäasiainministeriö 27.10.1965)
- 609 321 (sisäasiainministeriö 22.01.1969)
- 609 1301 (ympäristökeskus 14.5.1999)
- 609 1285 (ympäristökeskus 21.10.1998)
- 609 767 (sisäasiainministeriö 21.4.1982)



Kuva 12: Ote kohdealueen ajantasa-asemakaavasta vuonna 2019.

Tonttijako ja –rekisteri

Pääosa suunnittelualueesta on v 2019 haja-asutusalueetta, jonka kiinteistörekisterinpidosta vastaa v 2019 maanmittauslaitos. Aikaisemmin asemakaavoitettujen alueen reunaosien kiinteistörekisterinpidosta vastaa Porin kaupungin Ympäristö- ja lupatoimialan kaupunkimittausyksikkö.

Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2019.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähiympäristössä ei ole vireillä muita asemakaavoja.

3.2.2. Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushanke eli alueen tulvasuojelu,**Vesitaloushankkeen tausta**

Pori on yksi merkittävimmistä tulvariskikohteista Suomessa. Kokemäenjoki on ajoittain tulvinut kaupunkiin lähes sen perustamisesta alkaen. Viime vuosikymmeninä pahoja tulvia on Porin kaupungin alueella ollut mm. vuosina 1951 (kevät) ja 1974–75 (talvi). Uhkaavia tilanteita on ollut v. 1980–81 (talvi), 2004–05 (talvi), 2011 (syksy, Tapani-myrsky) sekä 2017–18 hyydetulva. Tulvatilanteeseen vaikuttavat Kokemäenjoen virtaaman lisäksi mahdollisen jään ja hyyteen aiheuttama padotus sekä meriveden korkeus. Joen alaosan vaarallisimmat tilanteet ovat olleet viime aikoina syystulvia. Talvi- ja syystulvien merkitys kasvaa ja kevättulvien vähenee ilmastonmuutoksen myötä..

Porin tulvasuojelu on kokonaisuutena erittäin iso ja monitahoinen hanke, ja sitä kautta hankkeen toteutus kokonaisuutena on kallis ja aikaa vievä projekti. **Harjunpäänjoen alaosalla on kuitenkin tarvetta edetä nopealla aikataululla**, sillä joen alaosa on tiiviisti rakennettua ja monin paikoin rakennukset sijoittuvat hyvin lähelle rantaa. Uusia tulvapatoja rantaan ei tilanpuutteen vuoksi voida rakentaa. Rantojen stabiiliteetti alueella on heikko, ja paikoin on tapahtunut myös rantojen sortumisia. Porin kaupunki onkin päättänyt jakaa tulvasuojeluhankkeen toteutuksen pienempiin osakokonaisuuksiin, jotka toteutetaan erikseen huomioiden tulvasuojelun kokonaisuus. Harjunpään alaosan järjestely liittyy osaksi tätä laajempaa koko Porin tulvantorjuntasuunnittelua, ja samalla sen avulla voidaan turvata merkittäviä alueita tulvavahingoilta. Näin menetellen voidaan tulvariskiä asteittain nopeasti pienentää, ja samalla mahdollistetaan kaupungin kehittäminen. **Harjunpäänjoki esitetään ohjattavaksi uuden kääntöuoman kautta Kokemäenjokeen.**

Hankkeeseen liittyen Porin kaupunki on tilannut Pöyry Finland Oy:ltä Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushankkeen suunnitelmat vesilupahakemusta varten. Vesistöjärjestelyihin kuuluu Harjunpäänjoen uusi kääntöuoma, uusi tulvapato kääntöuoman länsipuolelle ja Kokemäenjoen rantaan Sunniemen kohdalle. Harjunpäänjoen alaosa jää sisäjärveksi ns **juoluaksi**, missä veden vaihtuminen hoidetaan pumpaamalla. Kääntöuoman ja patojen rakentaminen kestää 2–3 vuotta rahoituksesta riippuen. Lisäksi hankkeeseen kuuluvat valmistelu- ja viimeistelytyöt sekä vesitaloushankkeen ulkopuolelle jäävät kunnallistekniset työt. Kokonaisuuden toteuttaminen kestää noin viisi vuotta.

Vesitaloushankkeen yleiskuvaus

Hankkeen toteuttamisesta on sovittu Porin kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen välisessä yhteistyösopimuksessa vuonna 2016.

Vesistöjärjestelyihin kuuluvat Harjunpäänjoen uusi kääntöuoma sekä uusi tulvapato kääntöuoman länsipuolelle ja Kokemäenjoen rantaan Sunniemen kohdalle. Harjunpäänjoen alaosa jää sisäjärveksi, missä veden vaihtuminen hoidetaan pumppaamalla.

Kuva 13: Rantasortumavaaran alaista Harjunpäänjoen alajuoksua kevättalvella 2019.



Uusi, noin 2,25 km pitkä kääntöuoma alkaa Holminkoskelta ja liittyy Kokemäenjokeen Sunniemen eteläpuolella. Kääntöuoma sijoittuu peltoalueelle, missä maapohja pinta-kerroksen alla on pääosin saven ja savista silttiä. Kääntöuoman länsipuolelle rakennettava tulvapato ulottuu myös riittävän matkaa Harjunpäänjoen pohjoispuolelle. Pato jatkuu yhtenäisenä Sunniemen kohdalla Kokemäenjoen rantaan liittyen olemassa olevaan tulvapattoon Harjunpäänjoen pohjoispuolella.

Harjunpäänjoen alaosa suljetaan sulkupadoilla Kokemäenjoen rannalla sekä Holminkosken alapuolelta kääntöuoman jälkeen. Padot eristävät Harjunpäänjoen alaosan suljetuksi sisäjärveksi, niin sanotuksi juoluaksi.

Uuden Harjunpäänjoen kääntöuoman pituus on noin 2,25 km ja kaivumassat ovat noin 300 000 m³. Tulvapattoon, Harjunpäänjoen sulkupatoihin ja kääntöuoman luiskien vahvistamiseen tarvittava massamäärä on noin 160 000 m³.

Kääntöuoman ylijäämämassat läjitetään Sunniemeen kaavoitetulle kaivettavien massojen läjitysalueelle. Suunnittelualueella on happamia sulfidimaita, joista olisi niiden hapettuessa ympäristölle happamuusvaaraa. Vaaran torjuminen on huomioitu läjitysalueen suunnittelussa sekä läjitysmassojen ja valumavesien käsittelyssä.

Harjunpäänjoen alaosan muuttuessa suljetuksi juoluajärveksi, veden vaihtuvuus varmistetaan pumppauksin. Vesi sisäjärveen pumpataan Harjunpäänjoesta ja edelleen sisäjärvestä Kokemäenjokeen. Sisäjärveen pumpataan vettä 0,1 m³/s. Sisäjärveen tulee hulevesiä sen valuma-alueelta, mikä lisää pois pumpattavien vesien määrää. Vedenkorkeuksien ja virtaamien vaihtelun pieneminen parantaa merkittävästi Harjunpäänjoen alaosan rantojen stabiiliteettia.

Otteita vesitaloushankkeen asiakirjoista on esitetty kaavaselostuksen **liitteissä xx-xx**

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Pääosalle aluetta laaditaan 1. asemakaava. Muutamille Isojoenrannan kaupunginosan alueelle laaditaan asemakaavan muutoksia liittyvien liikenneyhteystarpeiden vuoksi.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueen tulvasuojeluun liittyvät ratkaisut ja kehittää aluetta pien-talovaltaisena alueena Kantakaupungin yleiskaavan 2025 mukaisesti. Alueella jo olevan elin-keino toiminnan mahdollisuudet turvataan ja uusia palveluasumiseen liittyviä mahdollisuuksia luodaan. Alue on tarpeen saattaa kunnallistekniikan piiriin toteutumisvaiheittain.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta. Vireilletuloa koskeva viranomais-päätös on VP§ 19/2016, vanha dnro PORI/1242/2016.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt, mm Isojoenrannan kiinteistönomistajat ry.
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY -keskus
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Perusturvalautakunta
- Satakunnan Museo
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakunnan pelastuslaitos
- Ulvilan kaupunki
- siirtopaineviemärin omistaja Jokilaakson ymäristö oy, Huittinen

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 9.6. – 27.6.2016, kuulutus 8.6.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 23.11. – 22.12.2017, kuulutus 22.11.2017.

Asemakaavaluonnos (MRL § 62) on ollut nähtävillä ensimmäisen kerran 23.11. - 22.12.2017 (MRA § 30). Kuulutus 22.11.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on postitettu osallisille.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä toisen kerran **17.10. – 18.11. 2019.**

Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä Porin kaupungin verkkosivuilla. Osallisille on postitettu 2. kaavaluonnoksen pienennös sekä kaavamääräystekstit.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitus- ja valmisteluvaiheen aikana jätetyt osallisten mielipiteet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä xx. Mielipiteet ovat nähtävissä asiakirjoissa. Mielipiteet otetaan asemakaavatyössä huomioon.

Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan nähtäville. Kunnan jäsenille ja osallisille varataan tilaisuus esittää virallisesti mielipiteensä asiassa (muistutus). Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin vastine muistutukseen. Viranomaisyhteistyötä tehdään lainsäädännön edellyttämiin suuntiin.

Kappale täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen.

Luonnosvaiheen viranomaislausunnot

Aloitus- ja valmisteluvaiheen aikana jätetyt ennakkolausunnot on esitetty kaavaselostuksen liitteessä xx.

Ennakkolausunnot ovat nähtävissä asiakirjoissa. Ennakkolausunnot on otettu asemakaavatyössä huomioon.

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin x lausuntoa.

xxxxxxxxx totesi lausunnossaan, että xxxxxxxxxxx

Kaupunkisuunnittelu toteaa xxxxxxxx lausuntoon, että xxxxxx

Asemakaavaehdotuksen viranomaislausunnot ovat nähtävissä liiteasiakirjoissa.

Kappale täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteita on johdettu lähtötietoaineistosta, luonnostelutyönä sekä viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Pääosalle aluetta laaditaan ensimmäinen asemakaava ja tuodaan nykyisille asukkaille asuinalueelle kuuluva kunnallistekniikka. Kaksi kaupunginosaa saa vesitaloushankkeessa tulvasuojauksen. Isojoenrannan kaupunginosan alueelle Harjunpäänjoen alaosan ympäristöön laaditaan myös entisen asemakaavan muutoksia, joiden tarkoituksena on rajata rakentamista rantasortumavaara-alueella ja ylittää alueen vesieste kevytvyöhykellä.

Asemakaavan tavoitteena on tulvalta suojattu, luonnonläheinen ja omaleimainen pienasuntoalue, joka sijaitsee houkuttelevan lähellä Porin kaupungin keskustaa ja palveluita. Alueen historiallinen kerroksellisuus ja siellä kaavoitusvaiheessa jo oleva elinkeinotoiminta saavat säilyä. Myös palveluasuminen sijoittumismahdollisuuksia.

Alueen virkistyskäyttö lisääntyy, kun virkistyskäytölle sopivaa rakentamatonta rantavyöhykettä tehdään lisää Harjunpäänjoen uuden kääntauoman varteen. Myös uusi läjitysmaakasa maisemoidaan luonnonmukaisesti kehittyväksi puistoalueeksi, jolle tehdään näköala- ja eläintarkkailupaikat. Alueen nykyisten asukkaiden jokirannan käyttömahdollisuuksista huolehditaan alueen tulvasuojelun toteuttamisen yhteydessä.

Alue yhdistetään Porin nykyiseen kevytväyläverkkoon niin, että kevyt liikenne sekä kaava-alueelta keskustan suuntaan että läntisemmiltä asuinalueilta Sunniemenrannan kaava-alueen virkistyskohteisiin sujuvat hyvin. Alueen kuivatusjärjestelyt uusitaan tulvasuojeluhankkeen ja katujen rakentamisen yhteydessä muuttuvissa olohteissa toimiviksi ja turvallisiksi. Kuivatusjärjestelyissä huolehditaan maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämästä pintavesien viivyttämisestä. Rakennetaan pääosin uusi kuivatusojaverkosto korvaamaan tulvasuojelutöissä menetettäviä ojayhteyksiä. Imemiskykyistä hoitovapaata kosteikkokasvillisuutta istutetaan kuivatusjärjestelmän imeytyskosteikkoihin.

4.4.1. Asemakaavan lähtökohta-aineistosta nousevat tavoitteet

Maakuntakaavan tavoitteita ovat:

Kaava-alue ei sisälly maakuntakaavan maisemallisesti arvokkaisiin peltoalueisiin, vaan se on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota tarkemmin 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. **Alueilla on turvattava ranta-alueiden varaaminen yleiseen käyttöön** maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Kaava-alue kuuluu maakuntakaavassa myös tulvariskien selvitysalueisiin.

Kantakaupungin yleiskaavan 2025 Sunniemenrantaa koskevia tavoitteita ovat:

- Yleiskaavan periaate Pohjois-Porin kaupunkirakenteen laajentamisesta nykyisen asutuksen lievealueella oleville rakennuskelpoisille alueille, kuten Sunniemenrannalle.
- Yleiskaavassa on suunnittelumääräys tulvavaaran hallitsemisesta alueella.
- Yleiskaavassa Sunniemenranta ei sisälly suojelutoimia edellyttäviin Porin luontokohteisiin. Nykyisen aluerakenteen kehittämiseksi ei ole suojelusta aiheutuvia esteitä.
- Yleiskaavassa Sunniemenranta on virkistyskäytön laajentamisaluetta. Myös rantavyöhykkeiden virkistyskäytön lisäämistä suositellaan.

Porin kaupungin tulvasuojelun tavoitteita Sunniemenrannalla ovat:

- Ruosniemen rata-alueen itäpuolisen Isojoenrannan kaupunginosan tulvasuojelun järjestäminen. Suunnitellulla vesitaloushankkeella saadaan aikaan tulvasuojelu n 150 pientaloasunnolle, jotka sijaitsevat Ruosniemen teollisuusradan ja nykyisen Harjunpäänjoen uoman välisellä alueella.
- Sunniemenrannan uuden kaava-alueen tulvasuojelun järjestäminen kaikille nykyisille ja kaavoitetuille uusille rakennuspaikoille.
- Nykyisen, tiiviisti rakennetun Harjunpäänjoen alajuoksun rantasortumavaaran vähentäminen.
- suunniteltu liittymistapa mahdolliseen, kaukaisemmassa tulevaisuudessa rakennettavaan Kokemäenjoen lisäpurku-uomaan Sunniemestä Pohjois-Porin halki Pihlavanlahdelle. Nyt rakennettava kääntöuoma muodostaisi uuden purku-uoman alkupään, kun veden virtaussuunta vaihdettaisiin päinvastaiseksi.



Kuva 14: Näkymä kääntöuoman paikalle lounaasta 2017. Röni-kuva oy.

Kuva 15: havainnekuva kaakosta kaava-alueen eteläosasta vesitaloushankkeen ja täydennysrakentamisen jälkeen.

Sunniemi 3D luonnos

JAA OHJE KIRJAUDU SISÄÄN PORIN KAUPUNKI



PORIN KAUPUNKI KAUPUNKISUUNNITTELU

**Sunniemenrannan 1. asemakaavan 2. luonnos
Havainnekuva kaava-alueen eteläosasta
kääntöuoman rakentamisen jälkeen.**

esri

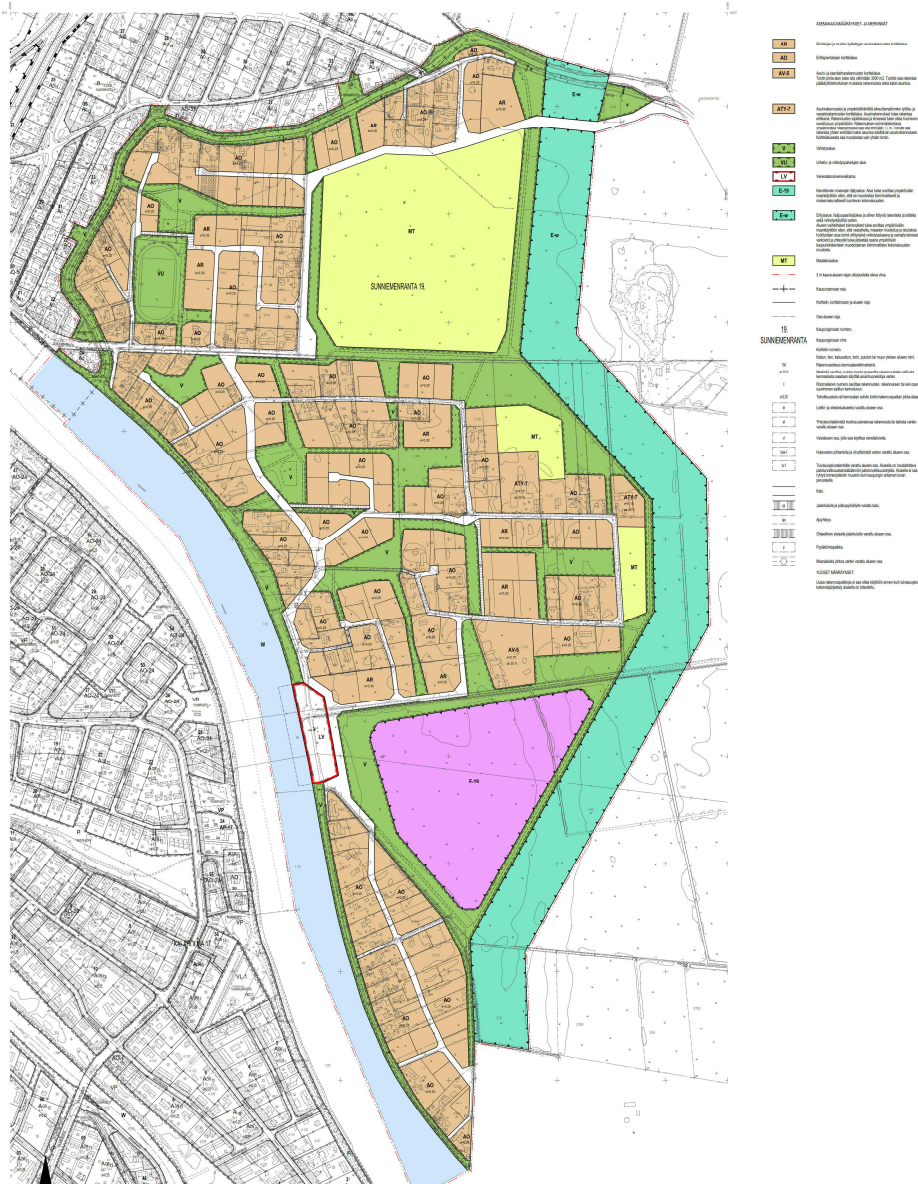
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavaratkaisun taustalla on useita vuosia suunnitelmallisesti edistetty Porin tulvasuojelun kokonaisuus. Joulukuussa vuonna 2014 Porin kaupunginhallituksen esittelyssä on ollut kysymys ympäristövaikutusten arvioinnista Pohjois-Porin tulvasuojeluun liittyen. Samassa esittelyssä on mainittu myös Harjunpäänjoen-Sunniemen vesitaloushankkeen valmistelun aloittaminen. Ympäristövaikutusten arvioinnista luovuttiin perustellulla päätöksellä, koska vesitaloushankkeen arvioitu vaikutus ei yltänyt yva-asetuksen ehtojen tasolle.

Porin kaupungin tulvasuojelu on v 2015 alussa kaavoituksen pohjaselvityksenä tutkinut useita eri vaihtoehtoja Isojoenrannan kaupunginosan itäosan ja Sunniemenrannan alueiden pysyvän tulvasuojelun toteuttamiseksi. Kaavassa esitettävä käänntöumaratkaisu hoitaa samalla kertaa em kaupunginosien tulvasuojelun, helpottaa Harjunpäänjoen rantasortumavaaraa ja on tarvittaessa käytettävissä kaukaisemmassa tulevaisuudessa rakennettavan Kokemäenjoen lisäpurku-uoman alkuosuutena. Sunniemenrannan asemakaavoitus on käynnistetty vuonna 2016 tulvasuojelun tarkasteluissa parhaimmat suositukset saaneen käänntöumaratkaisuvaihtoehdon pohjalta.

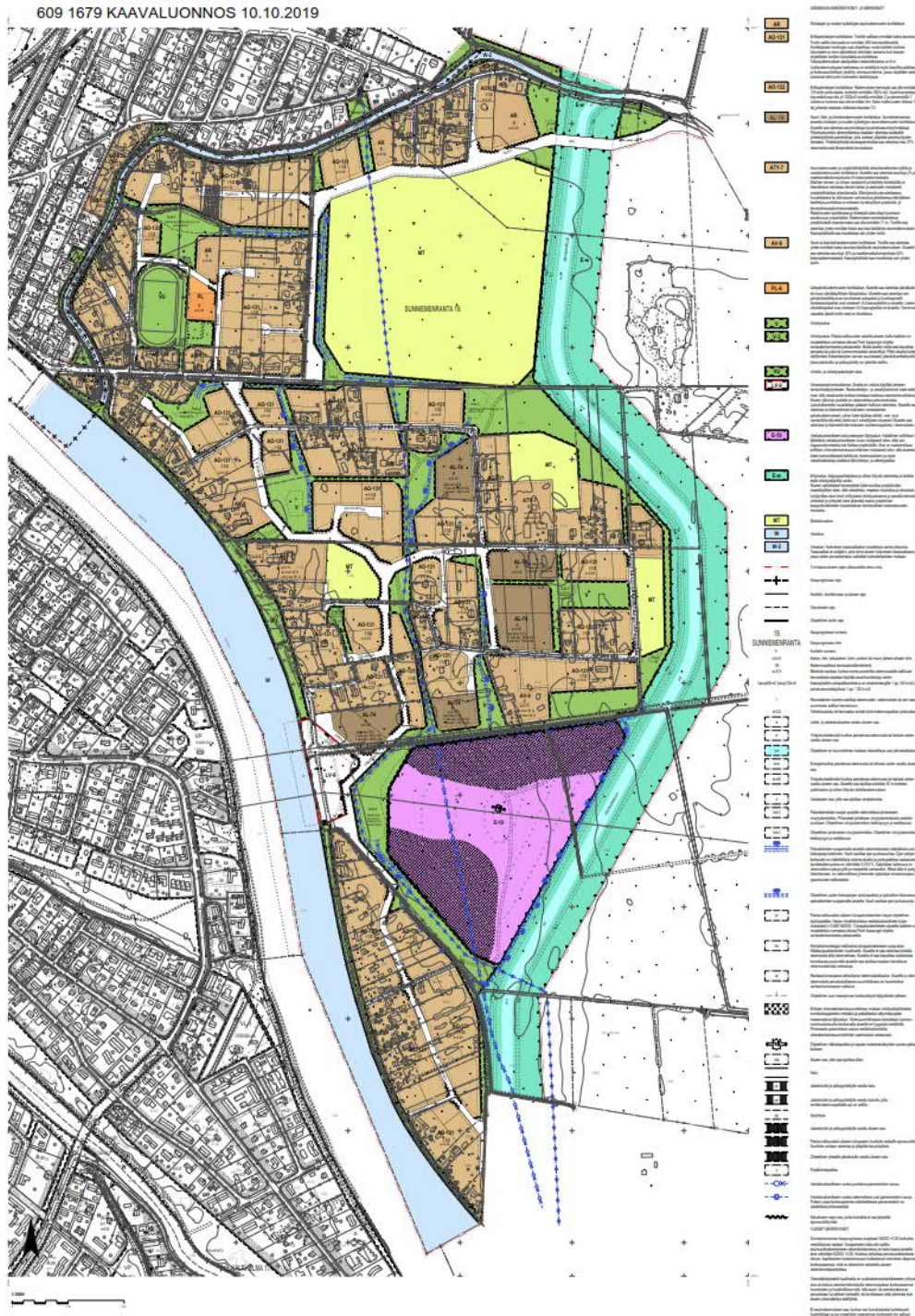
4.5.1. 1. vaiheen asemakaavaluonnos, 22.11.2017

609 1679 KAAVALUONNOS 22.11.2017



Merkittävimmät muutokset 1. asemakaava-alueen jälkeen ovat olleet eteläisen kokoojakadun (Sunniemenkatu) linjauksen muutokset alueen keskiosissa kiinteistöjen 609-442-0001-0013 (tila Katavisto) ja 609-442-0001-0095 (tila Laurila) välisellä alueella. Kokoojakatua on siirretty jokirannasta keskeisemmälle paikalle yhdyskuntarakennetta. Oletuskaavamääräyksiä on tarkennettu alueeseen sopiviksi.

4.5.2. 2. vaiheen asemakaava-alueen 10.10.2019



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaava muodostuu pääosin erillispientalojen / rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueista. Alueella sallitaan enintään II –kerroksinen rakentaminen, erillistaloilla 1½-kerroksinen. Alueelle osoitetaan alin sallittu rakentamiskorkeus Varsinais-Suomen ELY:n lausunnon 24.6.2015 mukaisesti. Alueelle on osoitettu myös kortteleita, jotka asumisen ohella mahdollistavat kasvitarihatoiminnan tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimintojen sijoittamisen. Kaava-alueella on säilytetty muutamia maatalousalueita maanviljelyä ja hevosharrastustoimintaa varten.

Asemakaavassa on osoitettu aluevaraukset Isojoenrannan ja Sunniemenrannan kaupunginosien tulvasuojelulle. Kaava-alueen itärajalle on sijoitettu erityisalue E-w suunniteltua kääntöumaa varten. Kaava-alueen eteläosaan on sijoitettu erityisalue E-19 kääntöuman rakentamiseen liittyvien kaivettavien maamassojen läjitykseen. Kokemäenjoen rantavyöhykkeelle on osoitettu tulvasuojelurakenteille varatut alueen osat. Kaavassa on osoitettu myös hulevesien johtamis- ja viivytysverkoston keskeiset, maankäyttöön vaikuttavat osat. Harjunpäänjoen entisestä alaosaan alue W-2 muodostetaan järvi, jota käytetään alueen hulevesien tasausaltaana.

Alueen puistoalueista on pyritty muodostamaan yhtenäisiä verkostoja, joita voidaan käyttää kevytväylinä, virkistysliikuntaan ja hulevesien johtamiseen. Puistoalueille on osoitettu hulevesien johtamista ja viivyttämistä varten varattuja alueen osia. Maanläjityksen E-19 -erityisaluekin kehitetään maisemapuistoksi. Kokemäenjoen rantaan kaupungin omistamalle maalle on osoitettu uusi yleinen uimaranta/pienvenevalkama, jossa on rakennusoikeutta ravitsemus- ja veneilypalveluille.

Kaava-alueella on kaksi liikenteen kokoojakatua, Sunniemenkatu ja Asontie, johon asuntokadut pistokatuina tai kehäkatuina liittyvät. Entinen Asunkuja ja osa Asontietä on linjattu uudestaan turvalliselle etäisyydelle nykyisestä Harjunpäänjoesta. Alueen kokoojakatu Sunniemenkatu on osoitettu kauemmas Kokemäenjoen rannasta kuin aivan jokirannassa nyt kulkeva Sunniementie. Kevytväylästä hoitaa yhteydet länteen keskustatoimintojen suuntaan ja muodostaa alueelle myös virkistysliikenneverkon. Patorakenteiden pakolliset huoltotiet muodostavat samalla kevytväyläverkkoa.



Kuva 18 : Havainnekuva toteutuneesta kaava-alueen pohjoisosasta. Pohjoinen ylhäällä.



Kuva 19 : Havainnekuva toteutuneesta kaava-alueen keskiosasta. Pohjoinen ylhäällä.

5.1.2. Hulevesien hallinnan yleiset tavoitteet

Alueen maatalousaikainen pintakuivatusjärjestelmä on muutamia säilyviä osuuksia lukuun ottamatta uusittava, koska vesitaloushankkeen uudet tulvaporakenteet salpaavat vanhat ojansuut. Kuivatusrakentamisessa sovelletaan MRL 13.luvun hulevesiä koskevia määräyksiä, laadittavaa Sunniemenrannan hulevesien yleissuunnitelmaa ja Porin kaupungin toimielimen antamia tarkempia hulevesimääräyksiä. Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksistä johdetut tavoitteet Sunniemenrannalla ovat:

1. Hulevesiä käsitellään ja hyödynnetään niiden syntypaikalla kiinteistöissä vähintään hulevesiä koskevan yleisen kaavamääräyksen edellyttämän välivarastointitarpeen (1 m³ / 200 läpäisemätöntä pinta m²) verran.

2. Välivarastoinnista yli jäävää hulevettä päästetään imeytymään maahan, pidättymään kasvillisuuteen ja haihtumaan ilmaan ennen yli jäävän huleveden laskemista alueelliseen kuivatusojaverkostoon.

3. Hulevettä johdetaan kiinteistöiltä ja katualueilta kaavan viheralueille rakennettavaan säävarmaan ja vettä viivyttävään kuivatusojajärjestelmään. Kuivatusojajärjestelmän toimintaa tehostetaan rakennettavilla viivytyksivesilammikoilla ja ojanvarsille istutettavalla hoitovapaalla kosteikkokasvillisuudella. Avo-ojat ovat hulevesiviemäreitä joustavampia sellaisissa eri tyyppisissä tulvatilanteissa, joihin alueella on ilmastonmuutoksen edetessä varauduttava. Viivytyksilammikoilla varustettuina avo-ojien vedensiirtokapasiteetti on putkistoa isompi ja säävarmempi. Avo-ojasto sietää ilmastonmuutoksen kiihdyttämää toistuvaa sulamista ja jäätymistä toimintakyvyn huonontumatta ja vähemmällä huollolla kuin putkisto.

4. Alueen kuivatusjärjestelmän tasausaltaina toimivat Harjunpäänjoen alajuoksusta tehtävä juoluajärvi sekä maanlajitysalueen viereinen ns eteläinen hulelampi. Tämä tarkoittaa, että alueelle tehdään sisäinen pintavedenjakaja länsi-itä -suunnassa suunnilleen linjalle tilakiinteistö 1:109 - Kotolantie-Leinontien pohjoisosassa. Tasausaltaista pumpataan vettä tulvavallien yli Kokemäenjokeen. Sekä juoluajärvelle että eteläiselle hulelammelle järjestetään tulvavarmistettu ylivuotomahdollisuus Kokemäenjokeen. Kaava-alueen eteläinen ja pohjoinen valuma-alue ovat ylivuototilanteessa yhteydessä toisiinsa uuden kääntöuoman länsirannan tulvapadon vieressä kulkevan kuivatusojan kautta.

Ojarakentamisessa huomioidaan alueen heikosti kantava maaperä varaamalla kokoojaojien luiskille niin paljon tilaa, että luiskat voidaan rakentaa turvallisen loiviksi ja näin ennalta ehkäistä ojien ranta-sortumat. Kaikessa alueen kuivatusrakentamisessa, niin työmenetelmissä kuin työn lopputuloksissa on ammattitaitoisella suunnittelulla ja rakentamisella ehkäistävä sulfidisavimaaperän kuivumiseen liittyvä happaman valuman vaara, joka on kuvattu tämän kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.2.

Porin kaupungin omilla toimielimillä on vastuu sekä kaava-alueen hulevesijärjestelmän kokonaisuudesta että yksityisten hulevesirakentajien riittävästä ohjaamisesta mm alueen erityishaasteiden huomioon ottamiseksi. Koko kaava-alueelle on laadittava kokoava, kaavan eri toteutusvaiheet huomioon ottava hulevesisuunnitelma asemakaavan vahvistamisen jälkeen. Eri aikaisten eri toimijoiden työn koordinoimiseksi hulevesisuunnitelma on tarpeen hyväksyä Porin kaupungin päätöksentekoaikavälissä ja liittää alueen rakentamistapaohjeisiin.

5.1.3. Kaavatekninen mitoitus

Kaava-alueella sijaitsee v 2019 käytössä olevia rakennuspaikkoja 100 kpl.. Keskimääräinen ohjeellinen uuden tontin koko on luokkaa 1800 m² ja tehokkuus e=0,25, maksimi 400 k-m². Alueella sallitaan enintään II –kerroksinen kytketty rakentaminen, erillistaloilla I½-kerroksinen. Tonttikoko ja tehokkuus on asetettu tälle tasolle enemmistönä olevia yksityisiä maanomistajia ajatellen. Kaupungin omistamilla mailla olevat asuinrakentamistontit on osoitettu kytketyille asumiselle tehokuudella

e=0.30. Mitoitustasoa on säädetty alueen nykyisen yksityisen maanomistuksen näkökulma huomiotta ottaen.

Asemakaavan jälkeen tulevaisuudessa valmiiksi rakentuneella alueella muodostuu 217 omakotitalokiinteistön ja 12 kytketyn asumisen kiinteistön asuinpaikkakokonaisuus, jossa on vähän yli 1000 asukasta.



Kuva 20: Havainnekuva toteutuneesta alueesta lännen suunnasta.

5.1.4. Palvelut

Kaava-alueen arvioitu väestöpohja ei varsinkaan sen rakentumisaikana riitä vähittäiskaupan eikä lähikoulun perustamiseen kaava-alueelle. Lähialueistakaan ei ole tässä apua, koska kohdealuetta idempänä olevat alueet kuuluvat Ulvilan kaupungille. Kaava-alueen yksi PL-tontti on tarkoitettu kolmeosastoiselle lähipäiväkodille joko julkisena tai yksityisenä palveluna.

Alueen asukkaiden julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen länsipuolelle. Lähin vähittäiskauppa on Kokemäenjoen eteläpuolella osoitteessa Lukkarinsannantie 2. Etäisyys lähikauppaan on kaava-alueen länsireunalta n 2 km ja eteläreunalta n 4 km. Lähimmät alakoulut v 2019 ovat Kokemäenjoen pohjoispuolella Toejoen koulu ja joen eteläpuolella Kalaholman koulu, molemmat n 2,5 km päässä kaava-alueen länsireunalta.

Muita palveluita on haettava Porin keskusta-alueelta. Sunniemeläisten liikennetarpeet tulevat merkittävästi lisäämään Isojoenrannantien liikennettä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan tavoitteena on kehittää Sunniemenrannan aluetta edelleen pientalovaltaisena asuinalueena rakentamalla sinne uusi katuverkko ja kunnallistekniikka sekä suojaamalla itse kaava-alue sekä siihen liittyvä Isojoenrannan kaupunginosan itäosan pientaloalue vesistötulvalta.

Alueesta tehdään monipuolinen pientaloasuinympäristö, joka tarjoaa porilaisittain harvinaisempia virkistyslementtejä: vapaasti käytettävää rantaa Harjunpäänjoen varressa, ulkoilureittejä puistolueilla pienvesistöjen lähellä sekä maisemapuiston jokinäköaloilla. Myös Kokemäenjokivarren virkistyskäyttömahdollisuudet lisääntyvät uudella julkisella uimarannalla ja veneilytoiminnan aluevarauksella. Alueen virkistysalueet muodostavat yhtenäisiä verkostoja, jotka mahdollistavat muun muassa alueen hulevesien käsittelyn ja johtamisen ja samalla paikallisen biodiversiteetin monipuolistamisen

5.3. Aluevarausten perustelut

5.3.1. Asumistoimintojen korttelialueet

Asuinaluekorttelit on muodostettu nykyistä maanomistusta ja rakennettavaa uutta katuverkkoa lähtökohtina pitäen. Alueen asumistiheyttä täytyy tiivistää nykyisestä niin, että alueen kunnallistekniikka on kaupungille mahdollista toteuttaa, mutta toisaalta kuitenkin niin että puutarhakaupunginosan luonne vielä säilyy ja tarvittava viherkäytäväverkko muodostuu. Näin toimien nykyisten maanomistajien kehittämiskorvauskysymykset eivät nouse liian suuriksi. Alueella nyt harjoitettavat elinkeinot turvataan nykyisiä kiinteistörajoja mahdollisuuksien mukaan seuraavilla, asumista sisältävillä AV- ja ATY-kaavayksiköillä, joiden rajanaapureina on MT-kaavayksiköitä.

5.3.2. Muut kaavayksiköt

Vesitaloushankkeeseen liittyvien kaavayksiköiden E-w ja E-19 mitoitus perustuu osin yleiskaavaan, osin vesitaloushankkeen luonnosvaiheen suunnitelmiin. E-w erityisalueen leveys on määritetty sen mukaan, että mahdolliset Pohjois-Porin tulvauomarakenteet voidaan tarvittaessa tulevaisuudessa rakentaa Sunniemenrannan ohi ilman kaavamutoksia. LV-9 alueen koko on mitoitettu niin, että tulvavallin joen puolelle voidaan kaivaa kaksipuoleinen pienvenevalkama ja toisaalta tulvavallin maan puolelle jää rakennusala veneily- tai ravitsemuspalvelun tukirakennukselle. Asemakaavan kookkain MT-kaavayksikkö huomioi alueen suurimman maanomistajan maatalousyritystoiminnan tarpeita jättämällä jäljelle mahdollisimman yhtenäisen peltoalueen. Tällainen ratkaisu on myös alueelle maisemallisesti suotavinta.

5.3.3. Yleiset alueen rakentamiseen liittyvät asemakaavamääräykset

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 kosteusnousun 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 asuintai palvelurakennus perustetaan turvallisen korkealle, eli tarvittaessa (kaava-alueen eteläosissa) 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 paloteknisistä syistä 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 asuinrakennustontin 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 värykseltään 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 tirolilaisvaikutteinen 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. Tonttiviljelyä rakennettaessa on ehkäistävä happaman valuman vaara viemärikaivantoa pitkin sekä huolehdittava viemäri liittymän 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. Rakennusasiantuntijan 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 kiinteistön omistajan pitää rakennushankkeeseen ryhtyessään rakentaa oman kiinteistönsä alueelle pintavesien viivytysrakenteita 0,5 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaneliometriä (asfaltit laatoitukset, ja vesikatot).

(Tilanne 10.10.2019. Täydennetään ehdotusvaiheessa.)

5.4. Kaavan vaikutukset

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

5.4.1. Vaikutukset itse kaava-alueen ulkopuolella

Kaava-alueen toteutumisen myötä kaikki liikenne Isojoenrannantiellä vilkastuu selvästi nykyisestä, koska muita reittejä kaupunkikeskustaan ei ole. Ruosniemen radan alikulku on v 2019 hidas ja vaarallinen liikenteen pullonkaula, jota pitäisi välttämättä kehittää Sunniemenrannan rakentuessa. Jälleen avautuva ja liikenteellisesti kehittyvä yhteys Sunniemenrannalta Harjunpään tielle 2553 voi aiheuttaa liikenteen lisääntymistä Asontielle, Isojoenrannantiellä ja Ulvilan puolella.

Välittömästi kääntöuoman itäpuolella Porin alueella olevien kahden maatilaliikenneyhteydet on rakennettava uudelleen, koska uusi uoma katkaisee niiden nykyiset yksityistiet. Näistä tilalle Rno 609-447-3-330 (Sillanpää) kannattaa rakentaa uusi yksityistieliittymä sen lähistöllä Ulvilan puolella olevilta yksityisteiltä. Toinen vaihtoehto on käyttää kääntöuoman itäpuolista huoltotietä myös ao tilan tieliittymänä. Tilalle Rno 609-442-1-37 (Hatanpää) kannattaa rakentaa uusi yksityistieliittymä kääntöuoman itäpuolelle rakennettavalta uoman huoltotieltä käsin, koska huoltotie tulee lähimmäksi tätä tilaa. Uusi uoman huoltotie sopii sellaisenaan myös uoman itäpuolelle jäävän peltoalueen maatalousliikenteen tarpeisiin.

5.4.2. Asuminen ja väestö kaava-alueella

Sunniemenrannan kaava-alueen toteutuminen täysimääräisesti tulee lisäämään alueen asukasmäärää seuraavasti:

asuinpaikkatyyppi	lukumäärä	pinta-ala, laskutapa	sovellettava arvionti: asukasta/normi	asukaskm arvio noin
nykyiset omakotitalot/tilat	100	asukasluku / ok-talo	3 as / vanha ok-talo	300
uudet omakotitalot	117	asukasluku / ok-talo	4 as / uusi ok-talo	470
uudet rivitalokiinteistöt	3	n 12 900 kem ² . e= 0,3, josta 80% asuinpinta-alaa. keskimääräinen rivitaloasunto 80 k-m ²	(n 3100 asuintilak-m ²) 2 asukasta / rivitalo- osake	80
uudet AL-kiinteistöt, joko rivitaloja tai palveluasumista	9	n 36 200 kem ² . e= 0,3, josta 80% asuinpinta-alaa. keskimääräinen rivitaloasunto 80 k-m ²	(n 8700 asuintilak-m ²) 2 asukasta / rivitalo- osake	220
YHTEENSÄ:	217 ok- kiinteistöä	n 49 000 rivitalo k- m ²		max n 1070 asukasta

5.4.3. Liikenne kaava-alueella

Kaava-alueen ajoneuvoliikennejärjestelmä perustuu kahteen kokoojakatuun, Asontiehen ja Sunniemenkatuun. Asuntokadut liittyvät kehä- tai pistokatuina kokoojakatuihin. Vanha yhteys kaava-alueen pohjoisosista Karjasillantielle rauhoitetaan kevytväyläksi. Kaava-alueelle saadaan yhteys Porin keskustaan ainoastaan Isojoenrannantien kautta, johon alueen pääkevytväyläkin on johdettava. Kaavoitusvaiheessa vielä puuttuva ajoyhteys Sunniemenrannalta Harjunpään toteutuu Asontien perusparantamisen myötä. Mahdollisuudet veneliikenteeseen kehittyvät, jos LV-9-kaavayksikköön rakennetaan pienvenesatama. Myös uusi käänTUOMA sopii veneliikenteelle.

Pääkevytväylät kulkevat kokoojakatuja seuraten alueen läpi luode-kaakko -suunnassa Isojoenrannan puolelta alueen eteläosaan asti ja länsi-itä -suunnassa Isojoenrannalta Holminkoskelle. Lisäksi alueelle kaavoitetaan virkistyskäyttöä palvelevia kevytväyläyhteyksiä, jotka ylittävät uuden juoluajärven vesiesteen ja kulkevat Harjunpäänjoen rantoja pitkin. Kevytväylät tarjoavat erilaisia virkistysmahdollisuuksia pienvesistöjen äärellä ja vievät ulkoilijat yleiselle uimarannalle ja myös läjityskasan laelle rakentuvalle uudelle näköalapaikalle.

5.4.4. Palvelut ja työpaikat kaava-alueella

Työpaikkojen syntyminen riippuu P- ja AL-kaavayksiköiden toteutumisesta palveluasunto- tai määräaika-asumistoiminnoilla. Maksimissaan täysin toteutuneella alueella voisi lopulta olla muutama kymmenen palvelualojen työpaikkaa. Näiden lisäksi alueella voidaan jo nyt katsoa olevan n 5 maatalous- tai puutarha-alan yrittäjätyöpaikkaa. Etätöön työpaikkavaikutuksen huomioimiselle ei löydetä perusteita.

5.4.5. Maisemakuva kaava-alueella

Alueen suurmaisemakuva säilyy pääpiirteissään. Nykyinen rakennuskanta säilyy ja siihen liittyvä uusi rakennuskanta on suunnilleen samankorkuista ja samanrakeista. Peltojen osuus vähenee nykyisestä asutuksen edetessä, mutta kaavaan sisältyy edelleen merkittäviä, katujen varsille avautuvia peltoalueita.

Lähes kaikki nykyisen rantaviivan sijainti säilyy. Juoluajärven alueella rantarakentaminen jää jatkossa yksityisten kiinteistönomistajien asiaksi. Kokemäenjoen rantaan tehdään jokirannasta ylös kohoavat tulvavallit ja kaupungin maalle yleinen uimaranta/veneilypaikka. KäänTUOMAN uutta rantaviivaa on mahdollista vesitalousrakentamisen jälkeen suunnitella virkistyskäyttöön paremmin sopiviksi, mutta tulvasuojelun sallimissa rajoissa pysyen. Kaava kehottaa erityisalueen viherrakentamiseen virkistyskäyttöä ajatellen.

Uutta pienvesistön rantaviivaa rakennetaan alueelle runsaasti, kun kuivatusjärjestelmä uusitaan. Ohjeellisilla kaavavarauksilla ja myös rakentamistapaohjein ohjataan alueinfran toteuttajia suunnittelemaan myös virkistyskäyttöön sopivia ja paikallista biodiversiteettiä rikastuttavia hulevesien viivytysverkostoja.

Maisemoitu läjitysalue ja uusi käänTUOMA vaikuttavat alueen maisemakuvaan. Vaikutusta pehmentävät ja luonnonmukaistavat loivat luiskat ja kaarteet ja läjityskummulle määrätty maisemointirakentaminen. Kummulle on istutettava puistometsä siten, että metsä muodostaa näkemäsuojan asuinkorttelien suuntaan, mutta jättää vapaitakin näköaloja peltoja ja vesistöjä kohti. Kummun laelle järjestetään maiseman ja eläinten tarkkailuun sopiva näköalapaikka, jonne kevytväylät kuljetetaan.



Kuva 21: Havainnekuva maisemoidun läjitysalueen laelta kohti Kokemäenjokea.

5.4.6. Virkistys kaava-alueella

Kaava-aluetta kehitetään puutarhakaupunkityyppiseksi asuinalueeksi, jonka nykyistä ja rakennettavaa ulkoiluvirkistyspotentiaalia hyödynnetään kaikessa, missä alueen rakentamiskustannuksia nostamatta voidaan. Kevytväylä- ja retkeilyreitiverkoston rakennettaessa hyödynnetään kääntöoman ranta-alueet, hulevesireitit ja läjitysalue. Tavoitellaan monimuotoista ympäristöä, jossa on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun, kalastukseen ja vesillä liikkumiseen. Nykyinen urheilukenttä VU-kaavayksikössä tarvitsee peruskorjausta, mutta se on kehitettävissä monipuoliseksi lähiliikuntapaikaksi.

5.4.7. Ihmisten elinympäristö kaava-alueella

Nykyisten asukkaiden elinympäristössä tutut pihapiirit säilyvät enimmäkseen entisellään. Joitakin muutoksia tulee niissä kiinteistöissä, joiden katuliittymän paikka vaihtuu uudessa asemakaavassa. Uudet asukkaat saavat puutarhakaupunkityyppisen, pienimittakaavaisen asuinympäristön, jota viheralueet, vesialueet ja maatalousalueet vielä monipuolistavat. Kevytväyläverkko mahdollistaa turvallisen omatoimisen liikkumisen lapsillekin.

5.4.8. Rakennettu kulttuuriympäristö kaava-alueella

Alueella v 2019 olevat asuin- ja talousrakennukset säilyvät, joten niiden pihapiirissä asemakaava tukee kulttuuriympäristön säilymistä. Katuverkko ja tutut tienäkymät säilyvät Esankujalla, Asontiellä, Stenintiellä ja Leinontiellä. Muilta osin kadut ja niiden mukana myös nykyisten kiinteistöjen katuliittymät uudistuvat kiinteistönomistajien tekemien ratkaisujen mukaisesti.

5.4.9. Käyttövesihuolto ja jätehuolto kaava-alueella

Kaava-alue liitetään vaiheittain Porin veden käyttövesiverkostoon katuinfrarakentamisen aikataulun mukaisesti. Nykyinen vanha käyttövesiverkosto uusiutuu runkolinjojen ja kaikkien tonttihoitojen osalta em. aikataulussa. Alueella ei v 2019 ole viemäriverkkoa, joka rakennetaan em. katuinfrarakentamisen aikataulussa kaikkiin asuttuihin kiinteistöihin. Kaikille nykyisille asukkailla lankeaa velvollisuus liittyä myös Porin veden jätevesiviemäriverkkoon. Alueen kiinteistöt voidaan liittää käytössä olevien uusien tai vanhojen liikenneväylien puiteissa Porin jätehuollon piiriin.

5.4.10. Sähkö- ja tietoliikenne rakentaminen kaava-alueella

Kaava-alueen sähkönjakeluverkko uudistetaan. Aluetta halkovat ilmajohdot siirretään tai maakaapeloidaan Pori Energian suunnitelmien mukaisesti, kuitenkin vesitaloushankkeen aikatauluvaatimukset huomioon ottaen. Väliaikaisia ratkaisuja tehdään rakentamisen toteutumismuutos huomioon ottaen. Alueuuntaajat uusitaan ja kiinteistöjen kaapelointi toteutetaan maakaapeleina kaavakatuja pitkin. Alueen tietoliikenne yhteydet rakennetaan langattoman tukiaseman varaan. Kaavassa on osoitettu sijoituspaikka n 40 m korkealle linkkimastolle ja tukirakennukselle (et-m50 -merkintä) . n 120 m päähän asutuksesta.

5.4.11. Hulevesirakentaminen kaava-alueelle

Alueelle on laadittava kaavan vahvistumisen yhteydessä kokonaisvaltainen hulevesisuunnitelma, joka käsitellään ja hyväksytään yleisesti noudatettavaksi Porin kaupungin toimielimessä. Tulvasuojelu ja kadunrakentaminen aiheuttavat nykyisten kuivatusreitien täyden saneeraus- ja huoltotöiden, mikä pakottaa Porin kaupungin huolehtimaan em alueellisen hulevesisuunnitelman tekemisestä.

Alueellisessa hulevesisuunnitelmassa on tämän kaavaselostuksen kohdan 5.1.2. yleisten tavoitteiden lisäksi otettava huomioon sekä vesitaloushankkeen että kadunrakentamisen vaiheittainen eteneminen. Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä paitsi koko kaava-alueen lopullinen kuivatusjärjestelmä myös infrarakentamisen kaikkien etemisyvaiheiden edellyttämät väliaikaiset kuivatusratkaisut. Hulevesisuunnittelussa pitää käyttää myös sellaista asiantuntemusta, jolla kosteikkokasvillisuuden mahdollisuudet auttaa pintavesien imeyttämistä tulevat hyödynnettyiksi ja pienvesistöjen virkistyspotentiaali saadaan käyttöön viihtyisyyttä ja omaleimaisuutta lisäämään.

Asemakaavassa on varauduttu kaikkien katujen toteuttamiseen pintavesiä parhaiten viivyttävällä, lähes huoltovapaalla ja toimintavarmalla avo-ojaverkostolla. Katuja voidaan maltillisesti korottaa ympäröivästä maanpinnasta katukuivatukseen riittävien korkeuksien saavuttamiseksi tasaisella alueella. Kaavassa on osoitettu reitit ja tilanvaraukset verkoston kokoojajolle ja viivytyslammikoille.

Uudet kokoojajot purkavat avo-ojaverkostossa viivytetyt ja imeytetyt pintavedet kahteen tasausaltaseen, jotka riittävät ottamaan vastaan rankkasateiden tai äkillisen sulamisen valumavesiä. Tasausaltasta suurempi on entisestä Harjunpäänjoen alajuoksusta muodostettava juoluajärvi ja toinen maanlajitysalueen (E-19) viereinen ns eteläinen hulelampi. Juoluajärvestä ja eteläisestä hulelammesta järjestetään pintaveden ylivuodon koneellinen pumppaus tulvavallin yli Kokemäenjokeen. Lisävarmistukseksi molempiin tasausaltaisiin rakennetaan jokitulvalta suojatut sululliset ylivuotoputket.

5.5. Kaavamerkinnt ja –määräykset

Kaavamerkinnt ja –määräykset on esitetty kaavaslostuksen liitteessä xx.

5.6. Kaava-alueen nimistö

Säilyvien tielinjojen kadunnimetkin säilyvät, eli Asontie, Stenintie, Leinontie, Roeringintie, Esankuja ja Holminpolku säilyvät nykyisillä sijoillaan. Sunniementie katoaa ja sen korvaa uudessa paikassa kulkeva ja uudet osoitenumerot saava Sunniemenkatu. Juoluajärveksi muuttuva Harjunpäänjoen alajuoksu saa uuden paikallistaustaisen nimen 'Holminjuolua', koska joki -nimitystä ei siitä enää voida selvyyden takia käyttää, eikä järvi-nimityskään ole entistä jokea kunnolla kuvaava. Vastaavasti uuden kääntöuoman osuus saa tarvittavan selvyyden ja erottumisen takia nimen Uusi-Harjunpäänjoki. Harjunpäänjoen nimi vaihtuu jo nykyin joen yläjuoksulla.

Maanmittausrekisterissä nyt olevat tilannimet poistuvat rekisterikäytöstä kun alueesta tulee kaavoitettu kaupunginosa. Tarvittavat alueen uudet kadunnimet on otettu kohdealueella kaavoitusvaiheessa käytössä olleista tilannimistä. Näin ne, kuten paikannimet usein, säilyttävät pysyvästi viittauksia kyseisen lähiympäristön historiaan. Lohiapaja ja Luoto ovat paikannimiä, jotka esiintyvät kohdealueen vanhemmissa maanmittausasiakirjoissa.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Harjunpäänjoen vesitaloushankkeen toteutus

Vesiluvan myöntämisen jälkeen vesitaloushankkeen toteutussuunnittelu on vietävä päätökseen, laadittava urakan kaupalliset asiakirjat ja kilpailutettava hankkeen toteuttaminen.

Vesitaloushankkeen aikataulu täytyy yhteensovittaa alueinfran rakentamisaikataulun kanssa, koska Kokemäenjoen varressa tulvapadot rakennetaan alueen nykyisen päätien päälle. Porin kaupungin tulvasuojelun arvioiden mukaan koko hankkeen rakentamisajaksi kannattaa varata kolme kalenterivuotta.

Vesitaloushankkeen kustannusarvio vuoden 2018 tasossa on n 5 miljoonaa euroa alv0% ja työllistämisarvio n 40 ammattihenkilövuotta. Uomasta pois kaivettavan savimaan määräksi on laskettu 290 000 m³. Yli jäävä savimaa läjitetään turvallisesti. Tulvapatojen pintaverhoiluun käytetään suunnitelmien mukaista louhetta ja mursketta. Savimaa siirretään ja patoihin ja teihin kelpaavat murskeet tuodaan maansiirtokuorma-autoilla. Kääntöuoman rakentamiseen tarvitaan yhtäaikaaisesti kaksi uomaa molemmilta rannoilta auki kaivavaa kaivinkonetta, kaksi uutta patovallia ja työmaateitä yms molemmin puolin uomaa rakentavaa kaivinkonetta sekä yksi kaivinkone läjitysalueella.

Varsinaisen vesitalousrakentamisen lisäksi täytyy tehdä työnaikaista kuivatusrakentamista, jossa huomioidaan tavanomaisen kaivantokuivatuksen lisäksi kaivutöissä paljastuvan sulfidisaven aiheuttama happaman valuman vaara. Alueen nykyisten kuivatusojien laskureitit muutetaan vesitaloushankkeen kaivutöiden edistymisen mukaan ja viimeisinä töinä rakennetaan vedenjuoksun kääntöpaikka, käännetään vedenjuoksu ja suljetaan Harjunpäänjoen vanha uoma hulevesien tasausaltaaksi tulvapadolla ja pumppaamoratkaisulla.

6.2. Talonrakentamisen toteutus Sunniemenrannalla

Nykyistä asutusta täydentävä talonrakentaminen pääsee alkuun, kun alueen kokoojakadut on korjattu tai rakennettu. Talonrakentaminen etenee toteutuvien kiinteistökauppojen ja vireille jätettyjen rakennuslupahakemusten mukaisesti ennalta ennustamattomalla vauhdilla ja sijoituksilla. Hankkeet toteutuvat yksityisten yritysten ja alueen kiinteistönomistajien rakennuttamina erillisprojekteina.

6.3. Sunniemenrannan alueinfran toteutussuunnittelun lähtökohdat

Vahvistunut *asemakaava* hulevesiratkaisuineen ja vesiluvan saanut *vesitaloushanke* ovat Sunniemenrannan alueinfran toteutussuunnittelun keskeiset lähtökohdat. Vesitaloushanke tahdistaa alueinfran pääosan suunnittelun, koska tulvapadot rakennetaan alueen nykyisen pääliikenneväylän päälle. Joiltakin osin alueinfran rakentamista voidaan lykätä odottamaan talonrakennushankkeiden käynnistymistä maakaupoilla tai lupahakemuksilla.

Vesitaloushanke aiheuttaa niin taajan ja pitkäaikaisen raskaan liikenteen kaava-alueelle, että sen urakoitsija olisi syytä tarjouspyynnössä määrätä liikenneomaa työmaalle Ulvilan suunnasta tieltä 2553 käsin. Kokemäenjokirantaa rakennettaessa liikutaan rantaan kaavoitetulla V-3 viheralueella, ja se työ on tehtävissä kääntöuoman huoltoteiden kautta. Rakentamistyön etenemiseen liittyy myös alueen kuivatuksessa tarvittavia väliaikaisratkaisuja, joista huolehtiminen on asiakirjoissa määrättävä niille, joka kyseistä työsuoritusta suunnittelevat ja toteuttavat.

Alueelle pitää tehdä kaavan vahvistuttua uusi kokonaisvaltainen hulevesisuunnitelma, joka huomioi eri toteutusvaiheet. Alueelta maaperätutkimuksissa löydetty *sulfidisavi* edellyttää asiantuntevaa pysyvien ja työnaikaisten infrarakenteiden toteutussuunnittelua. Hapanta valumaa on torjuttava myös vesitaloushankkeen ja muunkin alueinfratyön työnaikaisilla kuivatusjärjestelyillä.

6.4. Suositukset Sunniemenrannan alueinfran toteutusaikatauluksi

Koska alue on jo osittain asuttu ja alueen nykyinen pääliikenneväylä Sunniementie jää tulvapatojen alle, joudutaan sekä vesitaloushankkeen että alueinfran pääosan toteuttamisaikataulu yhteensovitamaan niin, että nykyisten asukkaiden tieyhteydet turvataan keskeytyksettä. Tieyhteyksien rakentamisaikataulu puolestaan ohjaa vv-tekniikan ja sähkötekniikan verkostojen rakentamisaikataulua. Tieyhteyksien ja vesitaloushankkeen rakentamisjärjestykset puolestaan ohjaavat alueen hulevesirakentamisen aikataulua, jonka on kuljettava näiden edellä tai rinnalla. Lisäksi Porin kaupungilla on taloudelliset syyt saada jaksottaa infrainvestointejaan vesitaloushankkeen etenemistä vastaavasti useille budjettivuosille.

Lyhyesti esittäen vesitaloushanke kannattanee aloittaa kääntöuoman pohjoisosista, josta työn edistymisen myötä siirrytään rakentamaan alueen eteläosia. Alueinfran rakentaminen täytyy aloittaa sen kokoojaväylän eli Asontien länsipään-Sunniemenkadun reitin rakentamisesta. Uusi Sunniemenkatu pistokatuineen ja tonttiliittymineen täytyy rakentaa valmiiksi ennen kuin Kokemäenjoen tulvapatoja voidaan vesitaloushankkeessa tehdä. Asontien itäosan, Asontiehen liittyvien pohjoisten pistokatujen sekä uuden sillan rakentamista voidaan lykätä vesitaloushankkeen viimeiseen toteutusvaiheeseen. Silta kannattaa rakentaa kuivatyönä ennen uuden kääntöuoman avaamista. Nyt kokonaan rakentamattomille alueen osille työntyvien pistokatujen rakentamista voidaan lykätä kauemmas tulevaisuuteen aina siihen asti, että kyseisiltä osa-alueilta myydään tontteja tai niille anotaan rakennuslupaa.

Kaavoitusvaiheessa on Teknisen toimialan infrayksikön pyynnöstä laadittu infrayksikön käyttöön alustava tutkielma alueen kaikkien eri infrarakentamisalojen toteutusaikataulujen yhteensovittamisesta. Tekninen toimiala määrittää toteutusaikataulun resurssien sallimissa tai määrämässä rajoissa eri toimijoiden kesken. Esim. virellä oleva vesilupaprosessi, vuodenajat tai talousarviot voivat edellyttää muutoksia ajateltuihin toteutusaikatauluihin.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

6.5. Sunniemenrannan kaavan toteutuksen seuranta

Kaava-alue sisältää niin paljon haasteellista ja toisista toimijoista monin tavoin riippuvaa infrarakentamista, että Porin kaupungin on syytä nimittää kokenut infrarakennuttaja vastaamaan koko kokonaisuudesta vesitaloushankkeen toteuttamisen ajan. Vesitaloushankkeen ja alueinfran urakat kannattaa toteuttaa omilla projektiorganisaatioillaan niin että koordinaatiovalta olisi koko kokonaisuudesta vastaavalla projektipäälliköllä.

Kaava-alueen kaikki rakennuspaikat viedään Porin kaupungin tonttivarantotietokantaan tarjontavaiheittain siinä vaiheessa kun yhdyskuntatekniikka on rakennettu ja on tehty päätökset ao tonttiryhmän myynnin aloittamisesta. Myös käytetyn ja vielä käyttämättä olevan rakennusoikeuden seuranta on tarkoitus toteuttaa tekoälytoimenpitein Sunniemenrannan toteutumisvaiheen kuluessa.

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

Porissa x.x.20xx

Mikko Nurminen
kaupunkisuunnittelupäällikkö