



## PORIN KAUPUNKI

### KARJARANNAN 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 60 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1752

Luonnosvaihe

21.6.2021

#### ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu	21.6.2021
Asemakaavan tunnus	1752
Asemakaavan diaari	PRIDno-2020-5457
Vireilletulo	23.6.2021
Luonnos nähtävillä	24.6.-23.7.2021





# PORIN KAUPUNKI

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista .....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.3	Maanomistus.....	7
3.2	Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>12</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.3.1	Osalliset .....	12
4.3.2	Vireilletulo ja asemakaavaluonnos .....	12
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.3.4	Viranomaisyhteistyö .....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	13
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>14</b>
5.1	Kaavan rakenne .....	14
5.1.1	Mitoitus .....	14
5.2	Aluevaraukset .....	14
5.2.1	Korttelialueet .....	14
5.2.2	Muut määräykset.....	14
5.3	Kaavan vaikutukset.....	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
5.4	Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	17
5.5	Nimistö.....	18
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>19</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	19
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	19

6.3	Toteutuksen seuranta.....	19
-----	---------------------------	----

**PORIN KAUPUNKI****Karjarannan 21. kaupunginosan korttelia 60 koskeva asemakaavan muutos 1752****Luonnosvaihe****1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot****Asemakaavan muutos koskee**

Porin kaupungin

Karjarannan 21. kaupunginosan

Korttelia: 60, yleistä pysäköintialuetta ja katualuetta

**Asemakaavan muutoksella muodostuu**

Porin kaupungin

Karjarannan 21. kaupunginosan

Korttelit: 60 ja 63

Katu: Verstaskatu

**Tonttijaon muutoksella muodostuu**

Porin kaupungin

Karjarannan 21. kaupunginosan

Korttelin 63 tontti 1

**Kaavan laatijat**

Kaavakonsultti A-Insinöörit Civil Oy

**Asemakaavan vireilletulo**

Asemakaavamuutos laaditaan Siklatilat Oy:n 10.6.2020 päivätyn hakemuksen johdosta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Karjarannan kaupunginosaan Karjarannantien ja Jokiniityntien risteuksen tuntumaan n. 1,5 km:n etäisyydelle Porin kaupungin keskustasta.



**Kuva 1. Kaava-alueen sijainti rajattu punaisella.**

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa kerrostalon rakentamisen alueelle.

Tehtävänä on laatia Porin Karjarannan kaupunginosaan asemakaavamuutos koskien korttelia 60, yleistä pysäköintialuetta ja niiden välistä katualueetta (Verstaskatu).

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote ajantasa-asetuksesta
3. Asemakaavaluonnos, kaavamerkinnot ja -määräykset
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

- Kantakaupungin yleiskaava 2025
- Satakunnan maakuntakaava, Satakuntaliitto

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi) → 23.6.2021
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → nähtävillä 24.6.2021 – 23.7.2021
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus syyskuu 2021
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → nähtävänä lokakuu 2021
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), joulukuu 2021
- Asemakaava lainvoimainen talvella 2022

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-88) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) ja Verstaskadun katualuetta. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta viiteen (II-V) kerrosta. Kortteliin 60 osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta yhteensä 5442 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Kortteliin 63 LPA-korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 40 k-m<sup>2</sup>, korttelin 59 autokatosta varten.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on mahdollista aloittaa asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi.



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

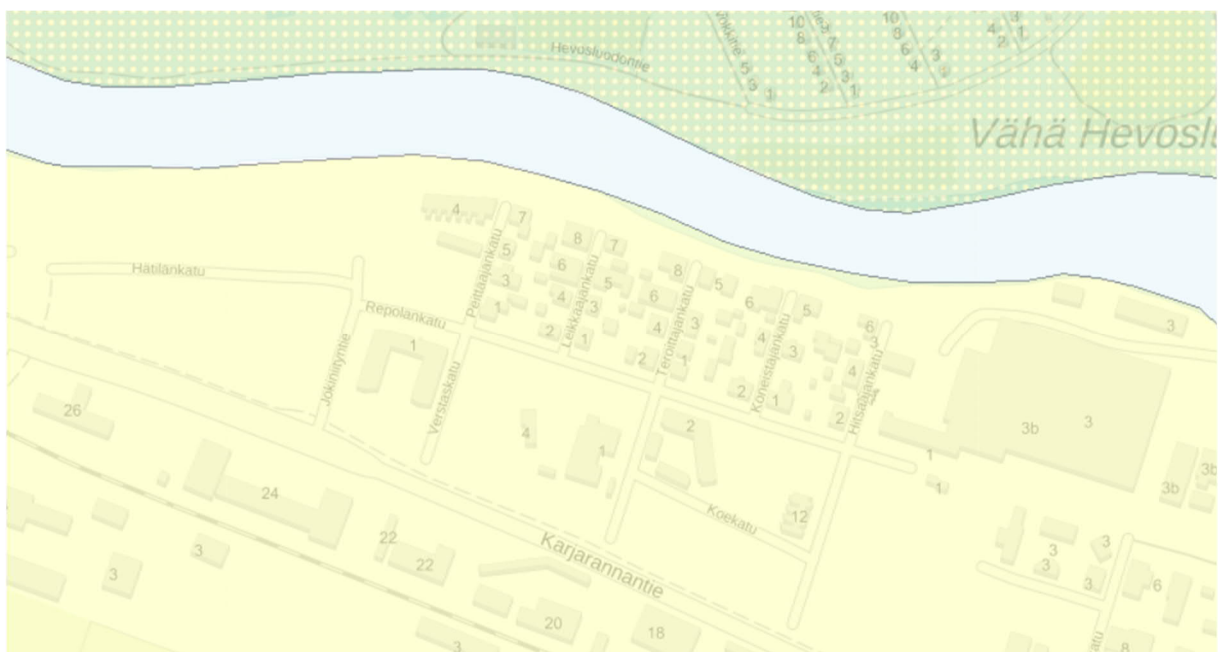
#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,8 ha. Alue on tasaista, entistä teollisuusaluetta. Alue rajautuu Karjarannantiehen, Jokiniityntiehen, Repolankatuun ja Porin Karjarannan vuoden 2018 asuntomessualueeseen.



**Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvissa (KarttaPaikka.fi)**

Maaperä suunnittelualueella on karkeaa Hietaa (KHt) RT.



**Kuva 3. GTK:n maaperäaineisto**



### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on vanhaa teollisuusaluetta. Suunnittelualue sijaitsee Karjarannan kaupunginosaan Karjarannantien ja Jokiniityntien risteuksen tuntumassa ja rajautuu Porin Karjarannan asuntomessualueelle, missä asuntomessut pidettiin vuonna 2018. Asuntomessualue sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Suunnittelualueella on palvelutalo ja pysäköintialuetta, jonka pohjoisosassa on kierrätyspiste.

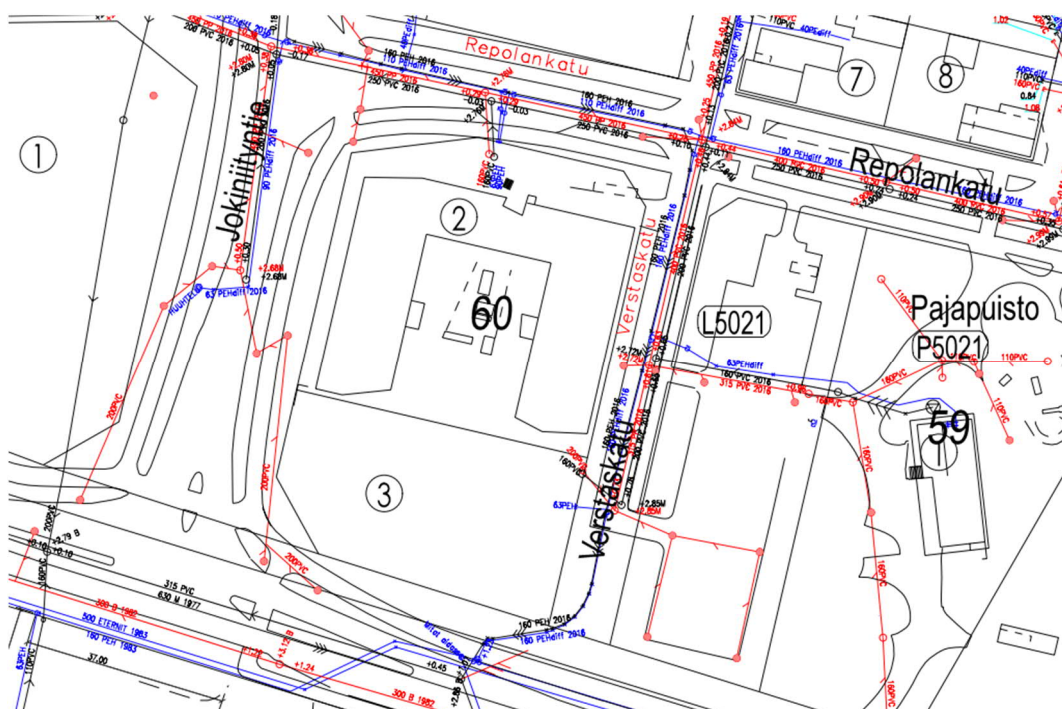
Suunnittelualueen länsipuolelle on toteutettu pysäköintialuetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Kokemäenjoen luodot, jonne on järjestetty kävely- ja pyöräily-yhteys sillalla.



**Kuva 4. Suunnittelualueella sijaitsee palvelutalo.**

#### Tekninen huolto

Rakennuspaikka on liitettävissä kunnalliseen vesi-, viemäri-, ja hulevesijärjestelmiin.



**Kuva 5. Nykyinen kunnallistekninen verkosto.**



**Kuva 6. Sähköverkosto.**

### 3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on AL-korttelialueen osalta yksityisessä omistuksessa. Kiinteistöt 609-21-60-2 ja 609-21-60-3 ovat OP Tonttirahasto KY:n omistuksessa. Porin kaupunki omistaa katualueen ja pysäköintialueen.

## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle 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 alueidenkäyttöä 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, korkeatasoisilla alueilla, 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-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa alle 3000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan osalta

suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.



Kuva 7. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).

- A
Taajamatoimintojen alue.
- mv
| | |
Matkailun kehittämisvyöhyke.
- se
| | |
Selvitysalue.
- vt
Kaksiajorataiseksi parannettava päätie.
- pv
pv
Pohjavesialue: Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.
- kh1
|

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
- |
kh
-1
- kp
|

Kansallinen kaupunkipuisto.
- ht
|

Historiallinen tie.



Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 13.12.2013 hyväksynyt vaihemaakuntakaavan 1 (tuulivoima).

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 määritellään maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Maakunnallisesti merkittäviksi luokitellaan 8-10 tuulivoimalayksikön alueet. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

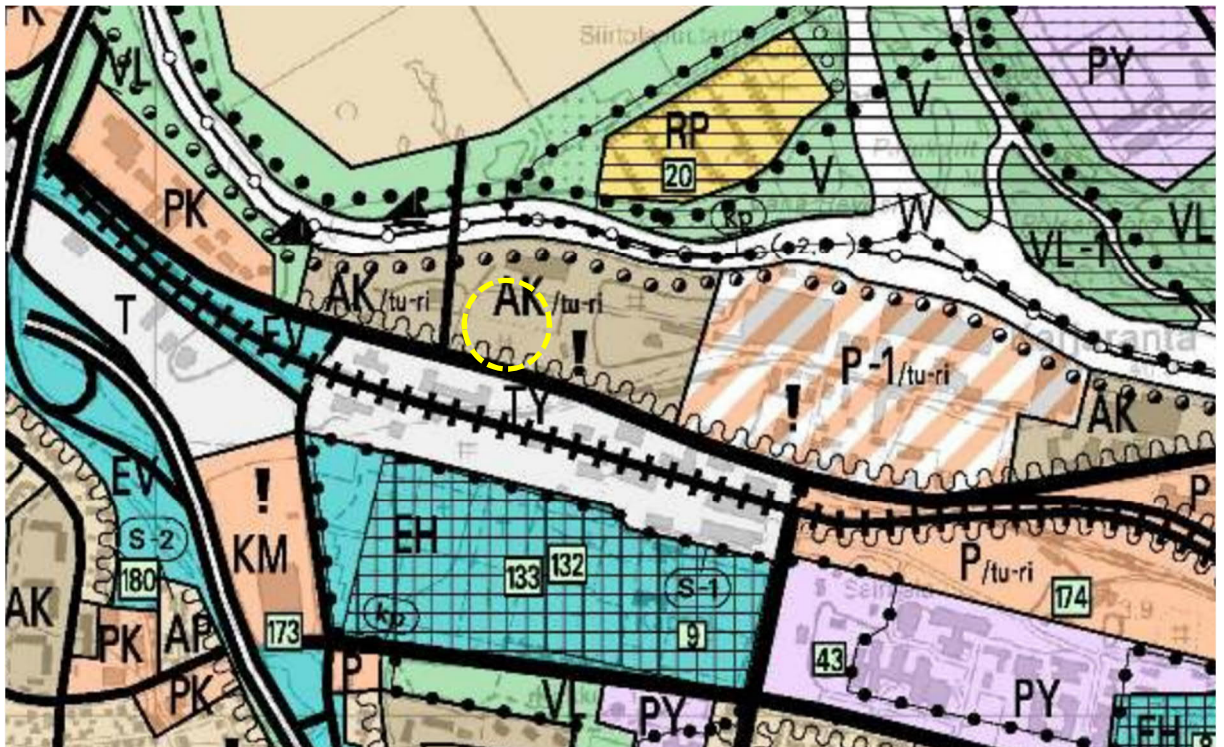
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt energiantuotantoon painottuvan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonaismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue kuuluu Tilaa vaativan kaupan kehittämis-työhyöhykkeeseen (km).

**Yleiskaava**

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Karjaranta on yksi tärkeimmistä keskikaupunkiin tukeutuvista kerrostalorakentamisa-alueista.

Suunnittelualue kuuluu aluevaraukseen, jonka suunnitteluvaiheessa on arvioitava turvallisuusriskit (/tu-ri). Lisäksi alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista.



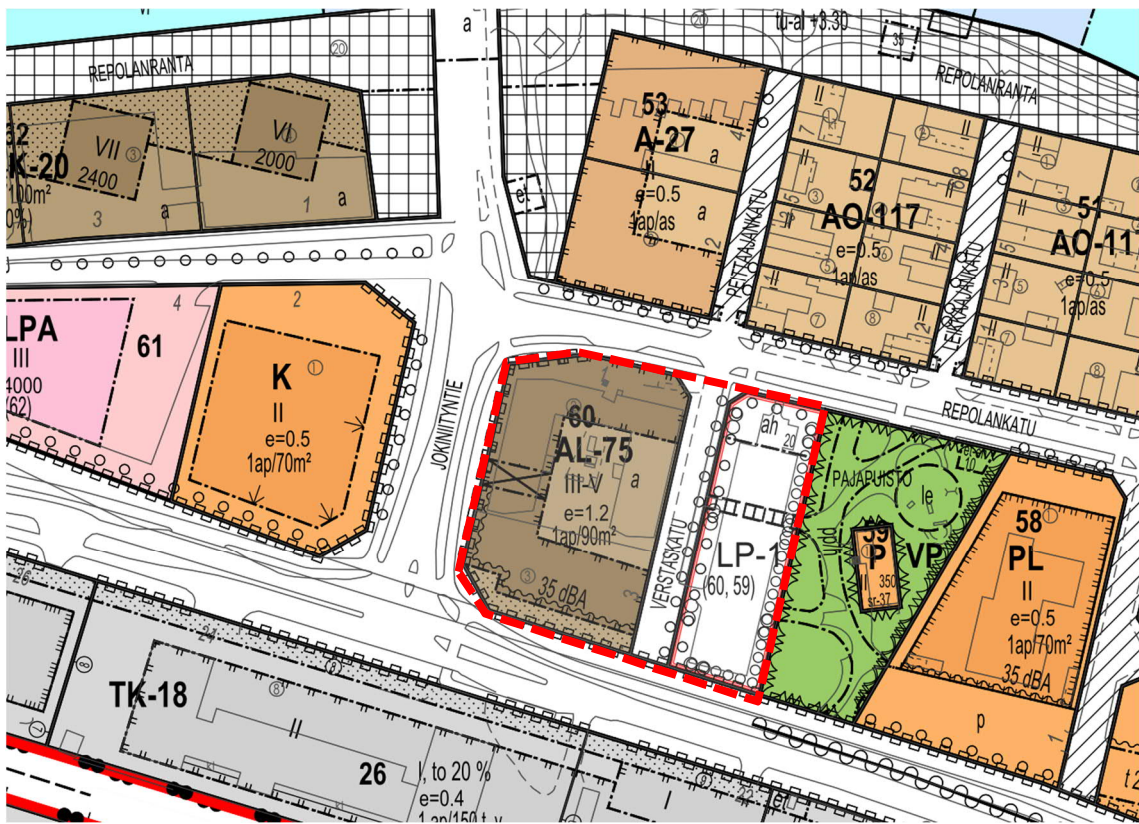
Kuva 8. Ote Pori Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä.

**Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 609 1632, joka on vahvistettu 14.10.2015.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-75). Suurin sallittu kerrosluku on III-VI ja tontin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä katutasoon sijoitettavia liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=1.2$ , mikä tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutta 5442 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi suunnittelualueella on yleistä pysäköintialuetta (LP-1), joka on osoitettu korttelien 59 ja 60 käyttöön (60, 59). Korttelin 60 ja pysäköintialueen välissä on Verstaankadun katualue.



Kuva 9. Ote ajantasa-asetuksesta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

**Pohjakartta**

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

**Rakennusjärjestys**

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Porin kaupungin kaupunginvaltuuston 28.01.2019 hyväksymä rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2021.

### Tonttijako ja rekisteri

Tonttijako XXXX on tullut voimaan xx.x.20xx. Tonttien kiinteistötunnukset ovat 609-21-60-2 ja 609-21-60-3. Asemakaava-alueelle on laadittava tonttijako korttelin 63 tonttia 1 varten, kun alue muuttuu yleisestä pysäköintialueesta autopaikkojen korttelialueeksi.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupungin asettamat tavoitteet liittyvät toimivan, tarkoituksenmukaisen ja alueen elinvoimaisuutta lisäävän kaavaratkaisun löytymiseen. Suunnittelukohde sijoittuu yleiskaavassa kerrostalovaltainen asunto-alueelle ja on voimassa olevassa asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-75), yleistä pysäköintialuetta (LP-1) ja katualuetta. Asemakaavamuutoksella siirretään hoivakodin tontilta (2) rakennusoikeutta käytettäväksi vielä rakentamattomalla tontilla (3). Kokonaisrakennusoikeutta ei kasvateta. Lisäksi yleinen pysäköintialue (LP-1) muutetaan samalla autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä mahdollistetaan korttelin 60 ja 59 autopaikkojen osoittaminen tälle alueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos laaditaan Siklatilat Oy:n 10.6.2020 päivätyn hakemuksen johdosta. Diaarinumero PRIDno-2020-5457.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Lännen Paineppu Oy)

#### 4.3.2 Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) ja asemakaavan muutoksen luonnos asetetaan nähtäville 24.6.2021 – 23.7.2021 (MRA § 30).

Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 23.6.2021 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan viikko sekä kaupungin verkkosivuilla.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Tarvittaessa järjestetään yhteistyöneuvottelu viranomaisten kanssa.

#### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

Suunnittelukohde sijoittuu yleiskaavassa kerrostalovaltaiselle asuntoalueelle. Asemakaavamuutoksella siirretään korttelissa 60 hoivakodin tontilta (2) rakennusoikeutta käytettäväksi vielä rakentamattomalla tontilla (3). Kokonaisrakennusoikeutta ei kasvateta. Lisäksi yleinen pysäköintialue (LP-1) muutetaan samalla autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) sekä mahdollistetaan korttelin 60 ja 59 autopaikkojen osoittaminen tälle alueelle.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa muodostuu yksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-88), jolle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Lisäksi asemakaavalla muodostuu autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on osoitettu korttelien 59 ja 60 käyttöön (60, 59). Korttelin 60 ja autopaikkojen korttelialueen välissä on Verstaankadun katualue voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,8 ha.

Kaavamuutoksella AL-88 -korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2942 k-m<sup>2</sup> tontille 3, joka tarkoittaa tehokkuuslukua n.  $e=1,8$  tontin pinta-alan ollessa n. 1625 m<sup>2</sup>. Tontin 2 rakennusoikeus on toteutuneen kerrosalan mukaisesti 2500 m<sup>2</sup>. Tontin 2 pinta-ala on n. 2908 m<sup>2</sup>. Korttelin 60 keskimääräinen tehokkuusluku on 1,2.

Autopaikkoja tulee AL-88 -korttelialueelle osoittaa 1ap/90 kerrosalaneliometriä kohti, mutta palveluasuntojen osalta kuitenkin 1 ap/200 kerrosalaneliometriä kohti.

Suurin sallittu kerrosluku on palvelutalon osalta kaksi (II) ja tontilla 3 viisi (V).

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### AL-88

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/90 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle LP, LPA tai AL-alueille enintään 200 m etäisyydellä. Rakennusten maantaso- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella kadunpuoleisilla julkisivun osilla. Rakennusten mittakaava, kattomuoto, materiaalit ja värit tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontille on varattava asukkaiden käyttöön vähintään 100 m<sup>2</sup> suuruinen istutettu leikki- ja oleskelualue.

##### LPA

Autopaikkojen korttelialue.

#### 5.2.2 Muut määräykset

Karjarannantien varrella asuinrakennusten tien puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Kortteliin 60 on osoitettu ajoneuvoliittymäkieltoja.

Kortteliin 60 on osoitettu ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

LPA-korttelialueelle ah-osa-alueelle saa sijoittaa viereisten asuinrakennusten polkupyöräpaikkoja, polkupyörien säilytystiloja sekä huolto- ja pelastusteitä. Näitä varten on osoitettu rakennusoikeutta 20 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi LPA-korttelialueelle on osoitettu 40 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta korttelin 59 autokatosta varten.

LPA-korttelialueelle on osoitettu säilytettäviä/istutettavia puurivejä ja ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

### **Yleiset määräykset**

Rakennusten toteutuksen tulee edistää energiatehokkuutta, kestävästä kehitystä ja tilojen muunneltavuutta sekä tukea uusiutuvia energiamuotoja. Energiantuotantoon ja talotekniikkaan liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin.

Rakentamisessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjeavrot asuin-, liike- ja toimistohuoneille sekä raideliikenteen aiheuttaman haitallisen tärinän riskit rakennuksille.

Rakennusten suunnittelun on perustuttava rakennuspaikalla tehtyjen maaperä-, melu- ja tärinäselvitysten edellyttämiin rakenneratkaisuihin.

Asemakaava-alueella on tulvavaara. Alueen rakentamisessa pitää tulvavaara ottaa huomioon. Uudisrakennusten tulvaherkkien rakenteiden tulee olla vähintään N2000+3.20 tasossa. Uusia rakennuspaikkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tulvasuojelun kokonaisjärjestely asemakaava-alueella on toteutettu tai tulvavahinkojen vaara rakennuspaikalla on muilla toimenpiteillä poistettu.

Tontin maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Polkupyöräpaikat: 2pp/asunto.

## **5.3 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Liikenteellisten vaikutusten arviointi painottuu kävellyn, pyöräilyyn ja pysäköintiin.

### **5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

#### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti suhteessa asumiseen, työpaikkoihin ja liikenneverkkoon. Yksityiset ja julkiset palvelut sijaitsevat pääasiassa Porin keskustassa, virkistykseen liittyviä palveluita on saatavilla lähempänäkin ja lähimpään yksityiseen päiväkotiin on matkaa noin 300 metriä. Karjaranta on kehitettävä alue, jonka asukas- ja toimijamäärä lisääntyy kaiken aikaa alueen muuttuessa teollisuusalueesta palvelu-, hallinto-, asumis- ja virkistysalueeksi yleiskaavan mukaisesti.

Kaavan toteuttaminen edistää entisen teollisuusalueen muuttumista asuntojen ja palveluiden alueeksi ja mahdollistaa nyt keskeneräisen korttelialueen täydentämisen uudisrakentamisella. Täydennysrakentamisen määrä on noin 2900 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa noin 55-65 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle rakennettavaan asuinkerrostaloon. Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa, joka on entuudestaan pientalovaltaista.

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen työpaikkamäärään.

## Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien liikennejärjestelyiden toteuttamista. Asemakaavan tuottamat liikennemäärät mahtuvat nykyiselle liikenneverkolle, eikä ne aiheuta toimivuus tai liikenneturvallisuusongelmia. Vuonna 2016 tehdyn laskennan mukaan Karjarannantiellä, suunnittelualueesta noin 500 m kaakkoon, ajoi Rauhanpuiston kohdalla 11 577 autoa / vrk.

Alue on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyörällä, mikä osaltaan vähentää asukkaiden henkilöautoriippuvuutta. Liikkumisen ympäristövaikutukset voivat vähentyä myös ympäristöystävällisten ajoneuvojen yleistymisen myötä. Asemakaavamuutoksella väljennetään pysäköintinormia palvelutalon osalta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Lisäksi asemakaavassa annetaan pyöräpysäköintinormi, jota ei ole ollut aiemmin laaditussa asemakaavassa. Hyvät pyöräpysäköinnin mahdollisuudet mahdollistavat myös muiden kulkuvälineiden ja apuvälineiden säilytyksen.

## Maisema- ja kaupunkikuva

Suunnittelualan ympäristö muodostuu eri aikoina rakennetuista tuotanto- ja varastorakennuksista Karjarannantien eteläpuolella. Repolankadun pohjoispuoliset korttelialueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti pientaloalueina. Karjarannantien pohjoispuolinen alue tulee aikanaan kokonaan muuttamaan asuin- ja palvelualueeksi. Kaavamuutosalue on tällä hetkellä vielä kaupunkikuvaltaan hieman hajanainen. Etenkin suunnittelualueesta länteen ja luoteeseen on laajat avoimet pysäköintialueet (toteutettu aikanaan asuntomessuja varten). Asemakaavan toteuttaminen täydentää kaupunkirakennetta ja siten eheyttää kaupunkikuvaa.

Asemakaava mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan tavoin suurimmillaan viisikerroksista rakentamista. Korkein rakennusmassa on mahdollista rakentaa Karjarannantien ja Jokiniityntien kulmaan. Rakentaminen tulee varjostamaan palvelutalon päädyssä olevia parvekkeita, mutta parvekkeet on jo muutenkin rakennettu varjoiksi syvennyksiin.

Käyttötarkoituksmerkinnässä on annettu rakentamistapaa ohjaavia määräyksiä, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa tulisi kiinnitettyä huomiota kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Kaavan toteuttamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on mahdollista parantaa puurakentamisella, jolloin uudisrakennus muodostaisi ehjän kokonaisuuden jo toteutetun palvelutalon kanssa.

## Ympäristö

### Tekninen huolto

Muutosalue on liitettävissä alueella oleviin teknisiin verkostoihin kuten vesi- ja viemäriverkostoihin sekä kaukolämpöön.




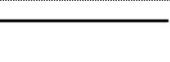
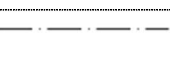


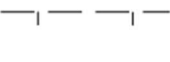
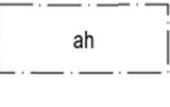

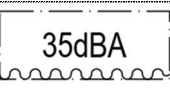
### Hulevedet

Asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole tutkittu tarkemmin korttelialueiden hulevesien hallintaa. Alueen läheisyydessä on useita hulevesien viivytysrakenteita.

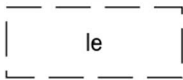

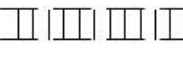
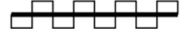
### Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavassa annetaan määräyksiä koskien rakenteiden ääneneristävyyttä, mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostusta ja tulvavaaraa. Näin rakentamisen terveellisyys ja turvallisuus on huomioitu asemakaavoituksessa.

## 5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

	<p>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/90 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle LP, LPA tai AL-alueille enintään 200 m etäisyydellä. Rakennusten maantaso- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella kadunpuoleisilla julkisivun osilla. Rakennusten mittakaava, kattomuoto, materiaalit ja värit tulee sovittaa ympäristön rakennuskantaan. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Tontille on varattava asukkaiden käyttöön vähintään 100 m<sup>2</sup> suuruinen istutettu leikki- ja oleskelualue.</p>
	<p>Autopaikkojen korttelialue.</p>
	<p>3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>
	<p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>
	<p>Osa-alueen raja.</p>
	<p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p>
	<p>Ohjeellinen tontin raja.</p>
	<p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p>
<p>60</p>	<p>Korttelin numero.</p>
<p>3</p>	<p>Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.</p>
<p>VERSTASKATU</p>	<p>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p>
<p>2942</p>	<p>Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.</p>
<p>II</p>	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>
	<p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuntoalueen yhteispalveluja.</p>
	<p>Rakennusala.</p>
	<p>Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.</p>



	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(60,59)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

## 5.5 Nimistö

Suunnittelualueelle ei synny uutta nimistöä.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavanmuutoksen alueelle on tehty havainnekuva, jossa esitetään olemassa oleva rakentaminen ja tontille 3 yksi mahdollinen ratkaisu viisikerroksisen asuinrakennuksen sijoittelusta tontille.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavam muutoksen mukaiset hankkeet on mahdollista toteuttaa, kun asemakaavan muutos on tullut lainvoimaiseksi.

Uusia rakennuspaikkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tulvasuojelun kokonaisjärjestely asemakaava-alueella on toteutettu tai tulvavahinkojenvaara rakennuspaikalla on muilla toimenpiteillä poistettu.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 21.6.2021

Risto Reipas

kaupunkisuunnittelupäällikkö