

**PORIN KAUPUNKI**

**KARJARANNAN ELI 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38  
KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1766  
(Porin palvelukiinteistöt)**



**Kari Hannus**

**2022-2023**

# Kaavaluonnosvaihe

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

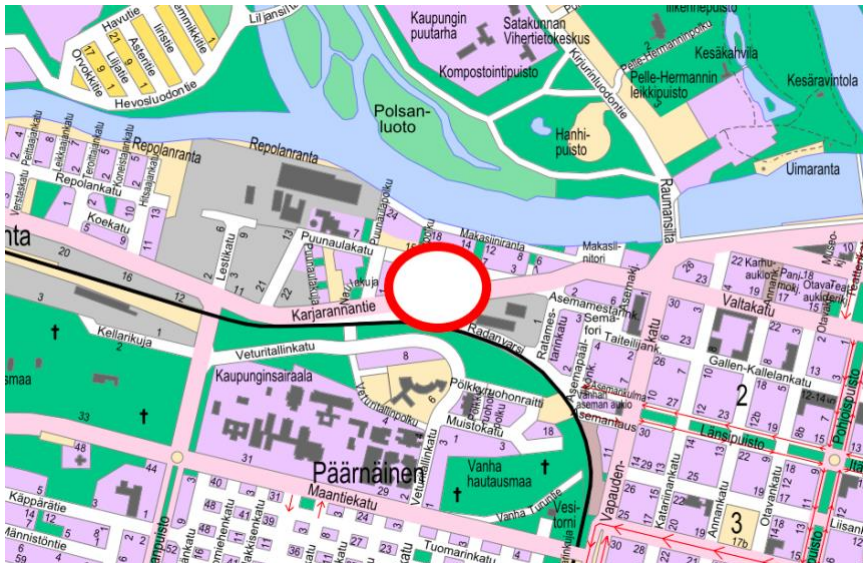
### 1.1 Tunnistetiedot

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

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

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

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



Kaavamuutosalueen sijainti.

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Porin palvelukiinteistöt

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistaman tontin 5 (AL-44) jätehuollon parempi toteuttaminen siirtämällä naapuritontista 3 (PL) tiealue ja

siihen liittyvä tonttialue Porin Palvelukiinteistöjen omistamaan tonttiin. Tonttien omistajat ovat sopineet siirrosta ja siirrettävästä alueesta on allekirjoitettu kauppakirja.

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

- Asemakaavaluonnos, kaavamerkinnot ja -määräykset
- Asemakaavan seurantalomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Kaavaprosessin vaiheet**

- Kuulutus ja vireilletulo: .
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä:
- Kaavaehdotus nähtävillä:
- Hyväksymispäätös:

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

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

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

### **2.3. Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistajat. Toteutusta valvoo Porin kaupunki.

## **3. LÄHTÖKOHDAT**

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

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

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5931 hehtaaria. Tontilla 5 sijaitsee Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinkäytössä oleva rakennus, joka on rakennettu v. 2008. Tontilla 3 sijaitsee

entisen teurastamon myymälä- ja huoltorakennuksia, jotka on 2000-luvulla saneerattu nykykäyttöön. Tontilla 3 toimii lasitusliike ja hostelli / ravintola.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

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

### **3.1.2. Rakennettu ympäristö**

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

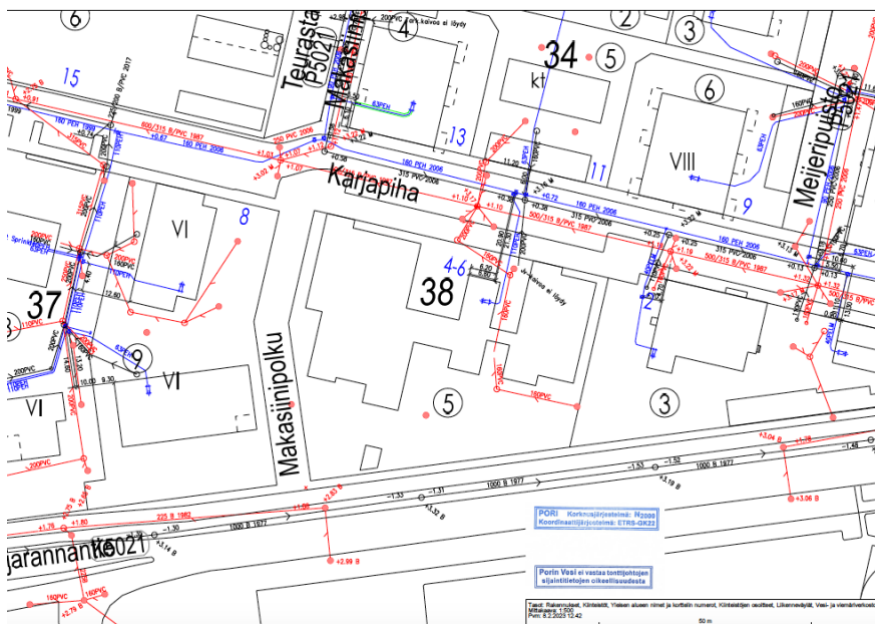
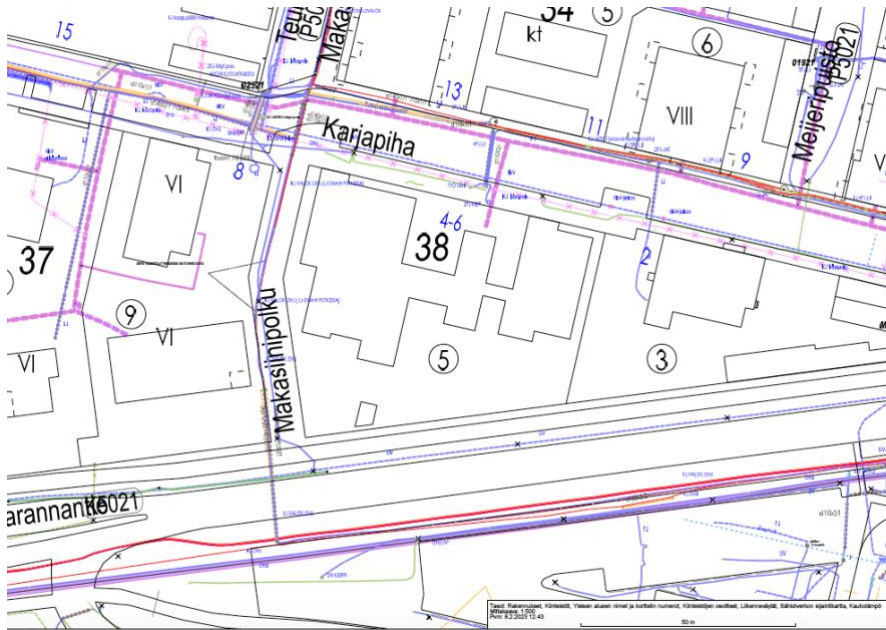
Tontilla 3 sijaitsevat myymälärakennus, hostelli-ravintolarakennus ja talousrakennus, jotka kaikki ovat asemakaavan mukaan suojeltuja.

### **3.1.3. Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöjä.

### **3.1.4. Tekninen huolto**

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon sekä televerkkojen piiriin.



## Alueen teknisen huollon verkostot

### 3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

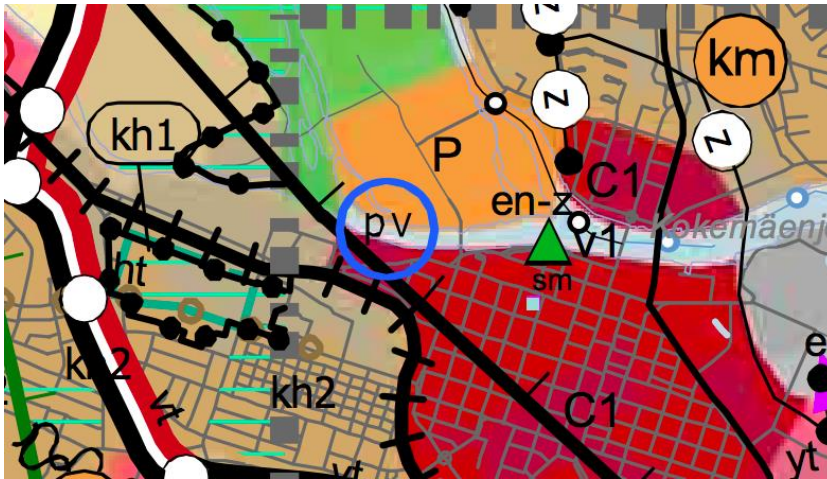
### 3.2. Suunnittelutilanne

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

### Maakuntakaava

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

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



Ote Satakunnan maakuntakaavasta



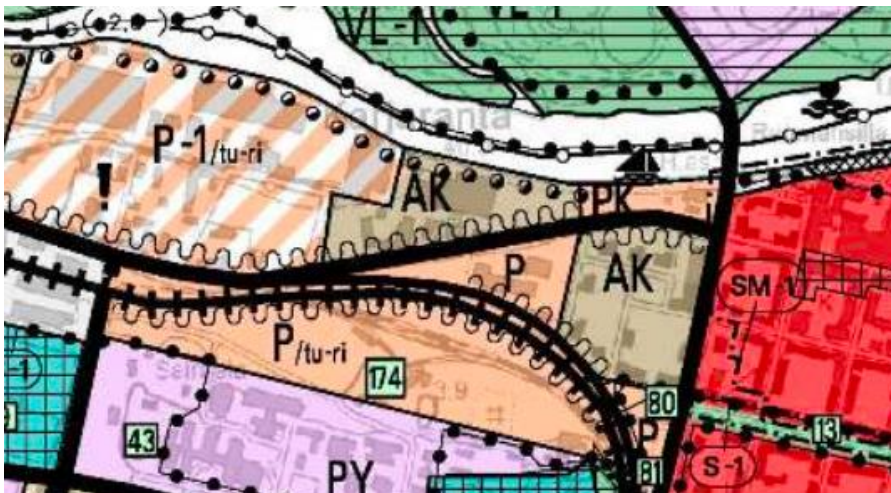
Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.



### Maakuntakaavojen yhdistelmä

### Yleiskaava

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



### Ote kantakaupungin yleiskaavasta

### Asemakaava

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

**PL**

Lähipalvelurakennusten korttelialue.

### Tontin 3 kaavamääräys

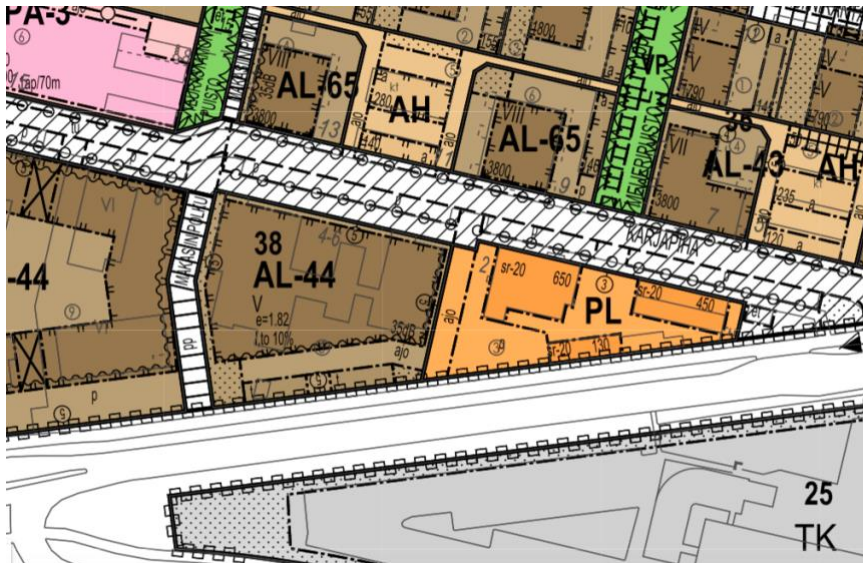
Tontilla 5 on voimassa 10.10.2008 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1515, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL-44.

**AL-44**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja.

Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä.  
Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa muilla tonteilla.

### Tontin 5 kaavamääräys



### Alueen asemakaava

### Pohjakartta

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

### Rakennusjärjestys



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

## **Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat**

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

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

### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavamuutos on tullut vireille tontin 5 omistajan hakemuksesta.

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

#### **4.3.1. Osalliset**

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

Osallisia ovat:

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

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

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

Kaavahankkeen vireille tulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä sekä samanaikaisesti Porin kaupungin verkkosivuilla. Yhtä aikaa vireille tulon

ilmoituksen kanssa kuulutetaan asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

### **Ehdotusvaihe**

Konsultti valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

### **Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

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

#### **4.3.3. Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

#### **4.3.4. Tavoiteaikataulu**

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

- Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä
- Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta,
- Asemakaavan muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

EHDOTUSVAIHE, touko-kesäkuu 2023.

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

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta elo-syyskuu 2023.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

### **4.4. Asemakaavan tavoitteet**

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

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

#### **5.1.1. Mitoitus**

Korttelialue ei kaavamuutoksessa muutu, ei myöskään tonttien käyttötarkoitus taikka kaavamääräykset. Tontin 3 rakennusoikeus säilyy entisenä ja tontin 5 rakennusoikeus nousee 490 k-m<sup>2</sup>.

#### **5.1.2. Palvelut**

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

#### **5.1.3. Aluevaraukset**

#### **5.1.4. Korttelialueet**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL) on varattu 0,3851 hehtaaria. Rakennusoikeus on 7 009 k-m<sup>2</sup>. Tälle alueelle sijoittuu Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinkerrostalo.

Alueen pinta-ala nousee 281 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 511 k-m<sup>2</sup>.

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

#### **5.1.5. Liikenne ja pysäköinti**

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

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

#### **5.1.6. Tekninen huolto**

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

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

## **5.2. Kaavan vaikutukset**

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

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

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

## **5.3. Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

## **5.4. Nimistö**

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

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

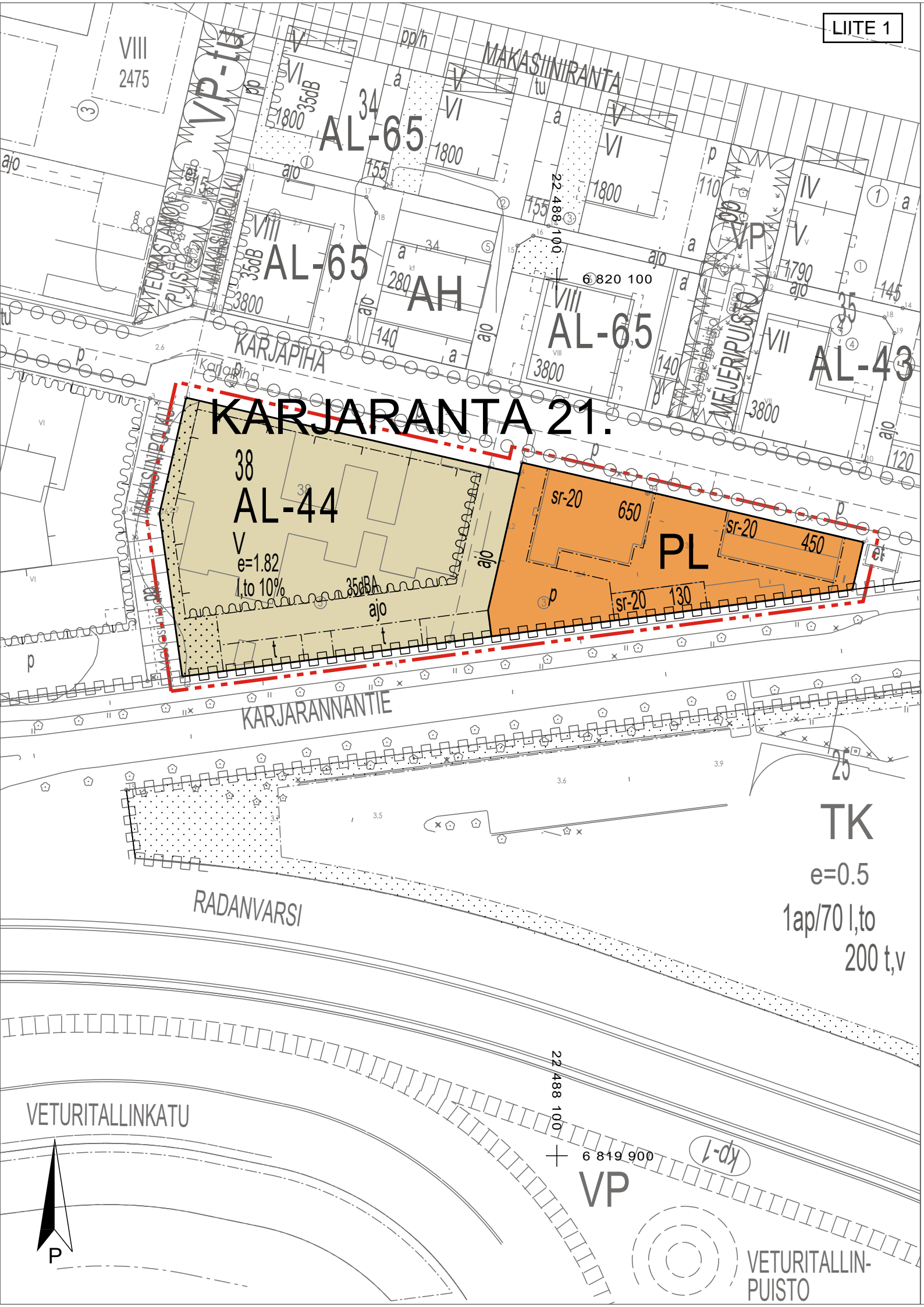
Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija..

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

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

Porissa 17.8.2022.

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri



VIII  
2475

AL-65

AL-65

AH

AL-65

AL-43

# KARJARANTA 21.

38  
AL-44

V  
e=1.82  
1, to 10%

PL

sr-20 650

sr-20 450

sr-20 130

KARJARANNANTIE

RADANVARSI

TK

e=0.5

1ap/70 l, to

200 t, v

VETURITALLINKATU



22 488 100

6 819 900

VP

kp-1

VETURITALLIN-  
PUISTO

# PORIN KAUPUNKI KARJARANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KARJARANNAN 21.  
KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KARJARANNAN 21.  
KAUPUNGINOSAN KORTTELI 38

## Asemakaavamääräykset ja -merkinnät

AL-44

### Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja.

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

Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa muilla tonteilla.

PL

### Lähipalvelurakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin, alueen tai osa-alueen raja.

21.

Kaupunginosan numero.

KAR

Kaupunginosan nimi.

38

Korttelin numero.

650 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1,10

10% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusoikeudesta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

e=1,62

Tehokkusluku.

Rakennusala.

Rakennusala.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

30000

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteisten äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

ajo

Ajoyhteys.

p

Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sf-20

Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.

## Yleiset määräykset:

Asemakaava-alueella on tulvavaara. Alin rakentamiskorkeus on N60 +2..90m. Alueen rakentamisessa pitää tuvavaara ottaa huomioon.

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

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

Asemakaava-alue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien laitosten konsultointivaihtokkeella. Rakentamisessa on huomioitava teollisuuden aiheuttamat haitat ja riskit. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä aluepalotäällikön tai hänen harkintansa mukaan Tukesin (Turvatekniikan keskus) lausunto rakennushankkeesta.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

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

Pohjakartan hyväksyminen:  
§ apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen



**PORIN KAUPUNKI**  
KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija Kari Hannus  
Suunn. avustaja Pvm. 17.8.2022  
Kaavatunnus 609 1768  
Säil. nro

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiantuntijajärjestelmässä.  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                    |   |                                      |            |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta                              | 609 Pori  | Täyttämispvm                         | 09.02.2023 |
| Kaavan nimi                        | Karjarannan 21. kaupunginosan asemakaavamuutos, kortteli 38 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                      |   | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                          |   | Vireilletulosta ilm. pvm             |            |
| Hyväksymispykälä                   |   | Kunnan kaavatunnus                   |            |
| Generoitu kaavatunnus              |   |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]        | 0,5931  | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 0,0000     |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] |   | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,5931     |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,5931</b>  | <b>100,0</b>  | <b>8239</b>                   | <b>1,39</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>511</b>                              |
| A yhteensä      | 0,3851         | 64,9          | 7009                          | 1,82          | 0,0281                    | 511                                     |
| P yhteensä      | 0,2080         | 35,1          | 1230                          | 0,59          | -0,0281                   | 0                                       |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| L yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |   |

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

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

|          |  |  |  |  |
|----------|--|--|--|--|
| Yhteensä |  |  |  |  |
|----------|--|--|--|--|

## Alamerkinnt

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>0,5931</b>     | <b>100,0</b>     | <b>8239</b>                      | <b>1,39</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>511</b>                                 |
| <b>A yhteensä</b> | 0,3851            | 64,9             | 7009                             | 1,82             | 0,0281                       | 511  |
| AL                | 0,3851            | 100,0            | 7009                             | 1,82             | 0,0281                       | 511  |
| <b>P yhteensä</b> | 0,2080            | 35,1             | 1230                             | 0,59             | -0,0281                      | 0  |
| PL                | 0,2080            | 100,0            | 1230                             | 0,59             | -0,0281                      | 0  |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>L yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |



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

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

**OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**

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



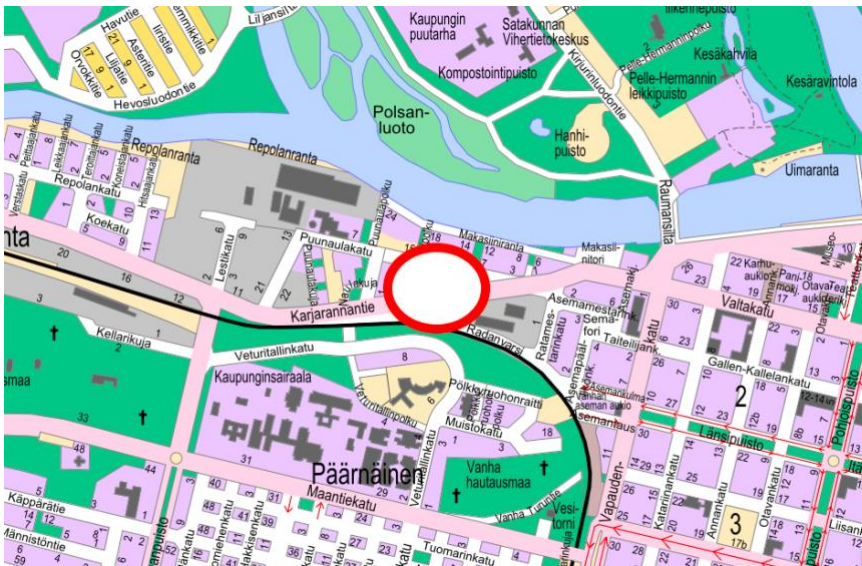
## Sisällysluettelo

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

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

## 1. OSOITE

Karjapiha 2 – Karjapiha 4, 28100 Pori.



**Kaavamutosalueen sijainti**

## 2. ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

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

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

## 3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

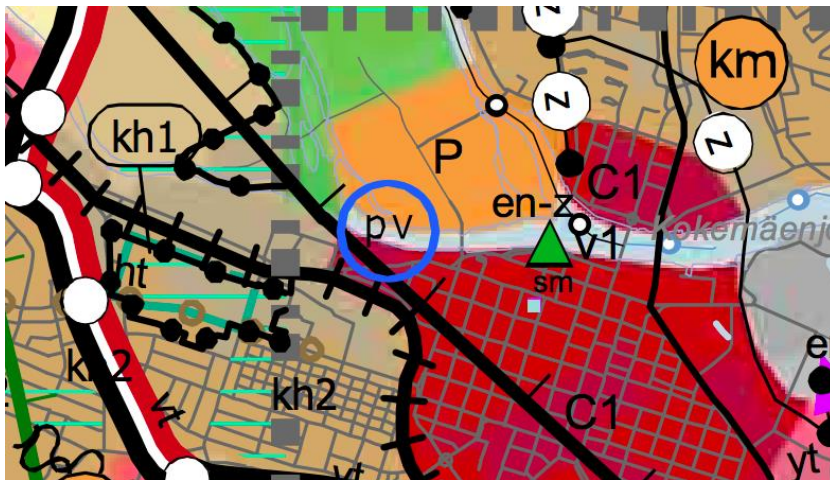
Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on Karjarannan asemakaavan mukaan 2000-luvulla rakennettua rakennuskantaa, lähinnä asuinkerrostaloja. Alueen eteläpuolella on vilkasliikenteinen kokoojaväylä Karjarannantie. Sen eteläpuolella sijaitsee Pori Energia OY:n toimitilat ja lähinnä 2000-luvulla rakennettuja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

#### 4. LÄHTÖTIEDOT

##### Maakuntakaava

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

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



Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.



**Maakuntakaavojen yhdistelmä**

### Yleiskaava

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



**Ote kantakaupungin yleiskaavasta**

### Asemakaava

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



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

### Tontin 3 kaavamääräys

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



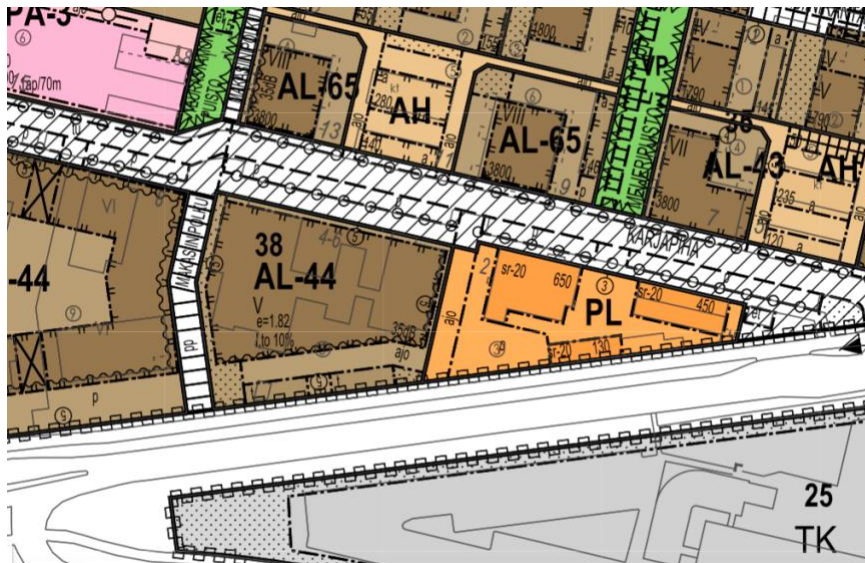
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja.

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

Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa muilla tonteilla.

### Tontin 5 kaavamääräys



Alueen asemakaava

## 5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

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

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

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## 7. OSALLISET

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

## 8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

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

Vireille tulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla ja palvelupisto Porinan sähköisellä ilmoitustaululla. Hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää Porin kaupunkisuunnittelulle. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

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

### 8.2. Ehdotusvaihe

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

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

### **8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

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

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

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

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

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

EHDOTUSVAIHE, touko- kesäkuu 2023

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

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta elo-syyskuu 2023.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

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

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

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

#### **Tiedottaminen**

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

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

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



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

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

Porissa 17.8.2022

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri