



PORIN KAUPUNKI

KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN (OSA), ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1777, REPOLANKADUN JATKE.

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



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu 24.4.2024
Asemakaavan tunnus: 609 1777
Asemakaavan diaari: PRIDno-2024-417

Sisällysluettelo

1. OSOITE	3
2. ALOITE	3
3. SUUNNITTELUALUE	3
4. LÄHTÖTIEDOT	4
4.1. Maakuntakaava	4
4.2. Yleiskaava	8
4.3. Asemakaava	8
4.4. Tontit/kiinteistöt	9
4.5. Kunnallistekniikka	9
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET	10
5.1. Alueen kuvaus	10
5.2. Tavoitteet	10
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	11
7. OSALLISET	12
8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	12
8.1. Vireilletulo	12
8.2. Luonnosvaihe	12
8.3. Ehdotusvaihe	12
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	13
8.5. Kaavan arvioitu aikataulu	13
9. YHTEYSTIEDOT	14

1. OSOITE

Karjaranta 21. kaupunginosa, Repolankatu-Puunaulakatu.

2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin aloitteesta 29.9.2023. Kaavoituskatsauksen 2024-2026 kaupunkikeskustan kohde 1.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

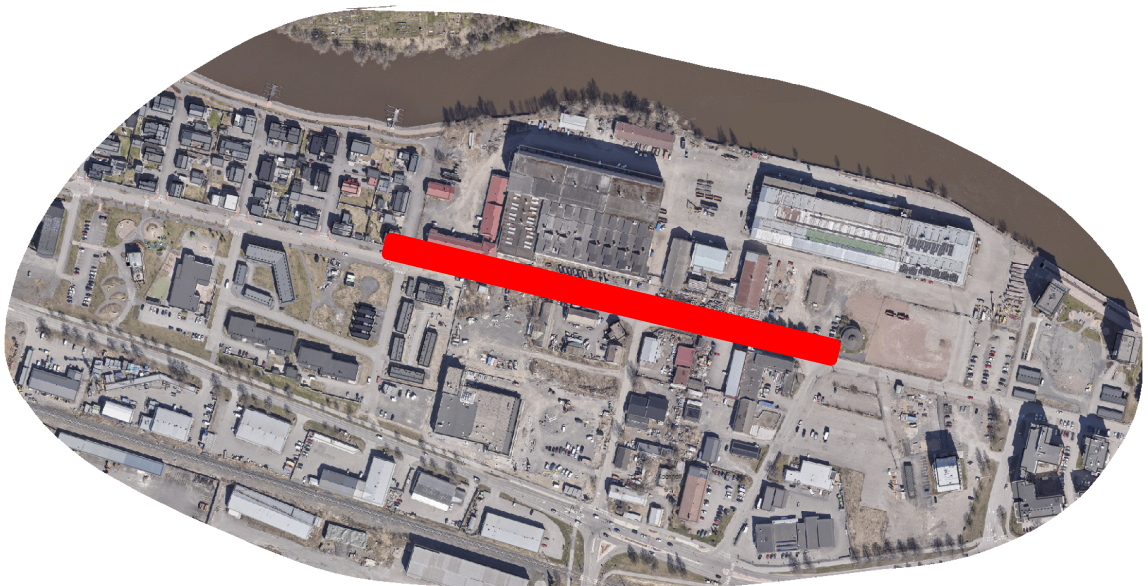
Suunniteltu katualue sijoittuu asuntomessualueen itäpuoliselle kaavoitetulle teollisuusalueelle pääosin T-8 korttelialueelle, rajautuen T-25, TTV6 ja K korttelialueisiin Repolankadun ja Puunaulakadun välisellä alueella. Nykyinen alueelle liikennöinti tapahtuu pääosin Lestikadun ja Puunaulakadun kautta. Alue on teolliseen käyttöön rakentunutta alavaa Kokemäenjoen ranta-aluetta.

2.2. Maankäyttösopimukset

Kavamuutosalueella voidaan laatia maankäyttösopimuksia.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Karjarannan 21. kaupunginosaan ja on osittain asemakaavojan 609 924, 609 490, 609 1493 alueilla sekä rajautuu yleiskaava-alueeseen ja asemakaavaan 609 1632. Alue rajautuu pohjoispuolelta Kokemäenjokeen, lännessä Karjarannan asuntomessualueeseen, idässä Karjarannan Karjapihan kerrostalosalueeseen ja etelässä Lestikadun liike- ja teollisuusalueeseen.



Kuva 1, ilmakuva suunnittelualueesta (2023), katusuunnitelman kohdealue merkitty punaisella.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014)

Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 tekemällä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 hyväksymiseen liittyvällä päätöksellä taajamatoimintojen alueen (**A**), keskustatoimintojen alueen (**C**), vähittäiskaupan suuryksikköjen alueen (**KM, km**), palvelujen alueen (**P**), työpaikka-alueen (**TP**), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (**vma**) sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (**kh1, kh2, kh**) kaavamerkinnot ja -määräykset.

Kaava-aluetta koskevat merkinnot on päivitetty vaihemaakuntakaavassa 2, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**).

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, 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 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 kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrätellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen

Aluetta koskevat muut maakuntakaavamääräykset:

kk-1 KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien

kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

km TILAA VAATIVAN KAUPAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

mv-2 MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE.

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

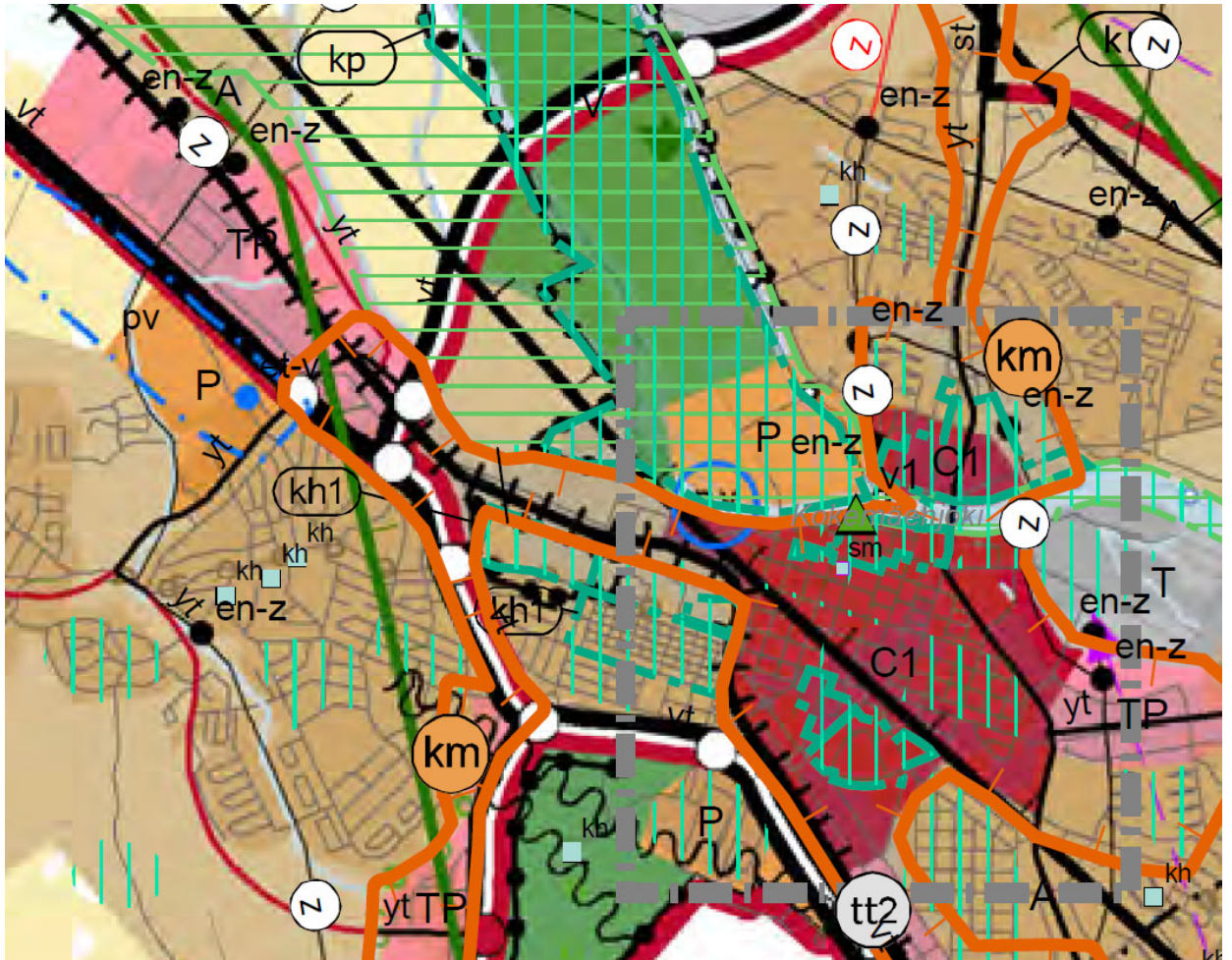
Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Suunnittelualueen ympäristössä alue rajautuu Kokemäenjoen rannassa alueeseen Kokemäenjoen kulttuurimaisema **kh2**, **MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ** sekä alueeseen **vma-e**, **VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE**, ehdotus. Alueen eteläpuolitse kulkee Pori-Mäntyluoto-Tahkoluoto junarata, jonka eteläpuolella on Juselius-mausoleumi ja vanha kappeli sekä Käppärän hautausmaa merkinnällä **kh1**, **VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu merkintä **pv**, pohjavesialue.

Vaihemaakuntakaavan 1 teemoja ei käsitellä tämän asemakaavamuutoksen alueella.



Kuva 2, Ote epävirallisesta yhdistelmämaakuntakaavasta

Sen lisäksi, mitä edellä on maakuntakaavan määräyksistä todettu, koskevat kaavoitettavaa aluetta myös seuraavat maakuntakaavan suunnittelumääräykset.

5. KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET

TULVASUOJELU

Suunnittelumääräys

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

TIELIIKENNE

Suunnittelumääräys

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.

RANTARAKENTAMINEN

Suunnittelumääräys

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

VESIEN TILA

Suunnittelumääräys

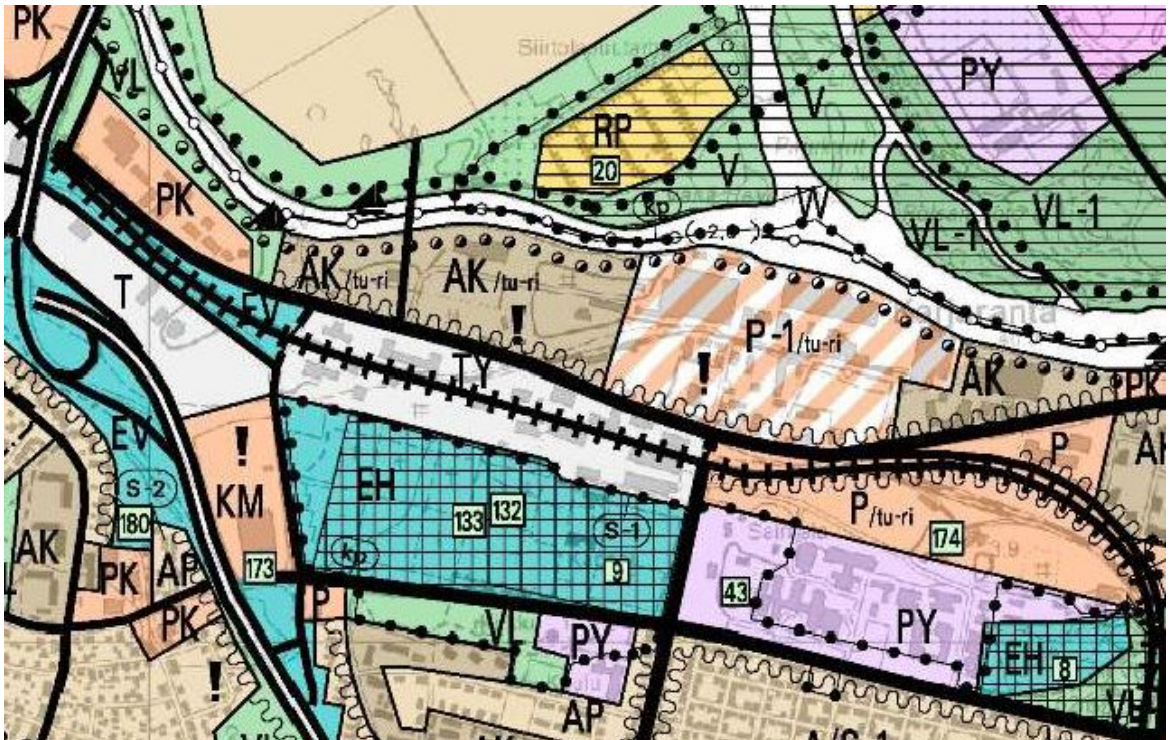
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Taulukko 1, yleiset maakuntakaavamääräykset

4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) kaavamuutosalue on alueella Moninaiskäyttöalue (**P-1/tu-ri**). Aluetta koskee määräys (!) Terveyshaitan poistamistarve. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta. Alue on tulvariskialuetta (**/tu-ri**). Alueelle on myös osoitettu liikennemelun torjuntatarve. Kokemäenjoen rantaan on merkitty rannasuuntaisen virkistymisreitit ohjeellinen sijainti. Kokemäenjokea pitkin kulkee myös veneväylä ja Porin kansallisen kaupunkipuiston raja.



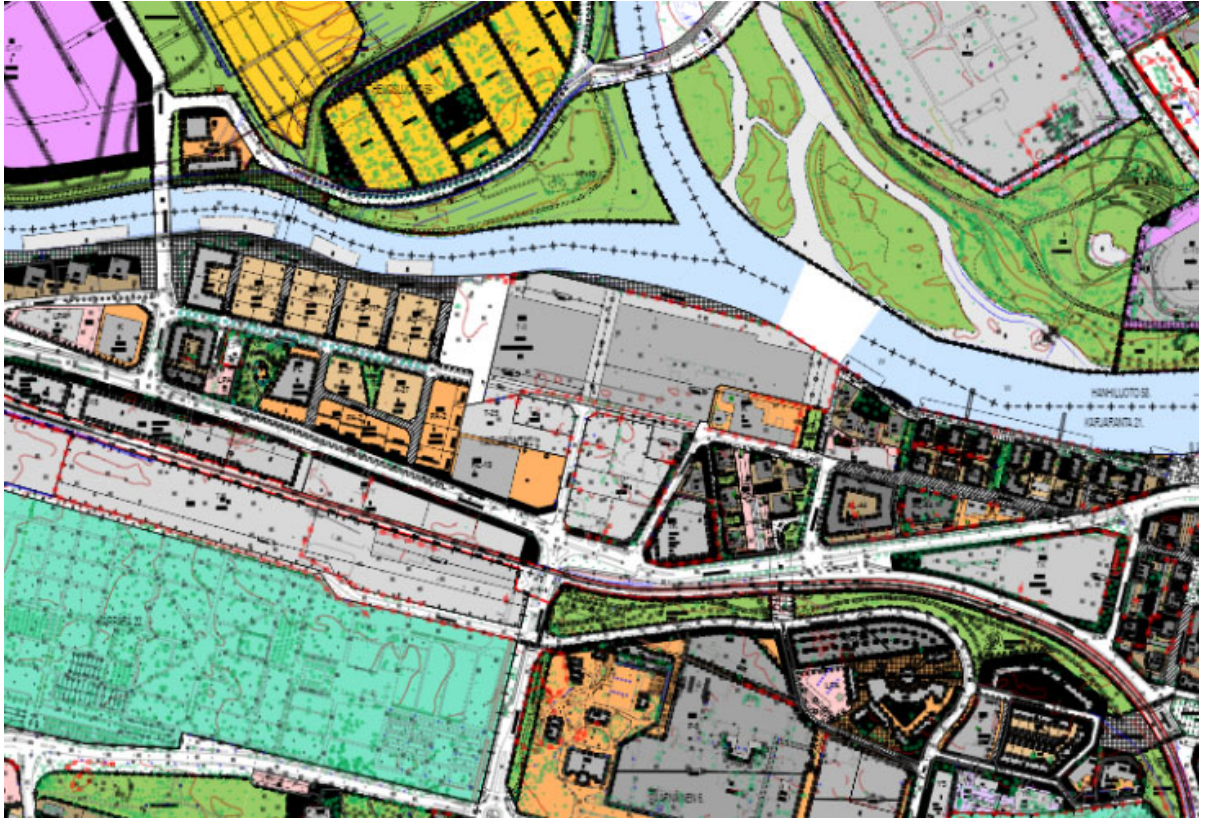
Kuva 3, Ote yleiskaavasta

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 609 924, 609 490 ja 609 1493.

Kaavamuutoksen alueella ovat voimassa tai siihen rajautuvat teollisuuden ja liiketoiminnan kaavamerkinnot:

T-8	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
T-25	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
TTV ₆	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue



Kuva 4, Ote ajantasakaavasta

4.4. Tontit/kiinteistöt

Asemakaavamuutos vaikuttaa tai rajautuu suunnittelualueen kiinteistöihin:

609-21-20-12, 609-21-20-31, 609-21-20-10, 609-21-20-1, 609-21-20-4, 609-21-20-33, 609-21-20-20-M501 ja 609-21-20-32

Asemakaavamuutoksessa tarkasteltavat kiinteistöt ovat korttelialueilla **T-25**, **T-8**, **TTV6** ja **K**.

4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on runsaasti erilaista johto- ja kaapeliverkkoa.



Kuva 5, Ote johtokartasta

5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutos toteuttaa omalta osaltaan Porin strategiaa 2030. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia ekologisesti kestävästä kaupunkirakenteesta toteuttamisesta. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon sujuva ja turvallinen sekä houkutteleva jalankulku- ja pyöräily-ympäristö, liikkumisen esteettömyys, katuvihreän hyödyntäminen, hulevesien imeytys sekä moottoriajoneuvoliikenteen hidastuskäytöt (esim. ajoradan sivusiirtymät, kavennukset, hidastekorokkeet). Myös kadunvarsi-pysäköinnille on osoitettava tilaa.

5.1. Alueen kuvaus

Karjarannan alue on maastoltaan varsin tasaista jokiranta-alueita. Kaupunginosaan on viime vuosina rakentunut asuontomessualue ja päivittäistavarakaupan yksikkö. Aiemmin asumista on rakennettu alueen itäosassa kerrostalorakentamisen muodossa. Alue on viime aikoina laajentunut lähemmäs alueen keskiosassa olevaa suuremmalle teolliselle ja kevyemmälle yritystoiminnalle kaavoitettua aluetta. Yritystoiminta alueella halutaan turvata ja sen mahdollisuuksia kehittää. Kaavamuutoksella tehtävä katualue antaa tähän mahdollisuuden. Kaavamuutoksen alue kuuluu tulvariskialueeseen ja katusuunnittelussa tämä tulisi ottaa huomioon esimerkiksi korotettuna katurakenteena pohjoispuolisessa kevyen liikenteen väylässä.

5.2. Tavoitteet

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on tarjota yhtenäiset, sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Etelärannan jokikeskuksesta asuontomessualueelle, jotka mahdollistaisivat myös

virikisysreitit asunomessualueelta Niittäjänsillan kautta Kirjurinluotoon ja sieltä Raumansillan tai Taavisillan kautta takaisin jokikeskukseen. Yhteyksien luominen palvelee koko keskusta-alueen virikisymis- ja kuntoiluiliikunnan tarpeita.



Kuva 6, Havainnekuva luoteesta (Kaavoitusyksikkö, Sketchup + Diffusion Generative AI)

Repolankadun ja Puunaulakadun yhdistävällä katualueella tulee mahdollistaa myös moottoriajoneuvoliikenne, mutta sen tulee toimia jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ehdoilla. Kaavan laatijan tavoitteena on saada alueelle hidaskatu (==hk==), jolloin ajoneuvoliikenteen määrää ja ajonopeutta voidaan tarvittaessa rakenteellisin keinoin hillitä. Katualue tulee jäsentää siten, että jalankulkijoille ja pyöräilijöille muodostuu mahdollisimman yhtenäinen, turvallinen ja viihtyisä kulkureitti asunomessualueen Repolankadun ja Makasiinirannassa olevan rantaraitin välille. Alueen yritystoimintaa tukevan kadunvarsipysäköinnin tilavaraus otetaan huomioon.

Kokemäenjoen rannan teollisen toiminnan erikoiskuljetusten tarve otetaan myös kaavatyössä huomioon. Alueen teollisen toiminnan jatkuvuuden kannalta kaavamääräyksiin ei tehdä muutoksia.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- Kaavamuutosalueen maanomistajat
- Kaavamuutosalueella toimivat yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori energia Sähköverkot Oy
- Caruna Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Elisa
- Telia

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

Kaavahanke on vaikutuksiltaan vähäinen ja tähän muutoskaavaan tehtyjen esiselvitysten pohjalta laaditut kaavaselostus ja -karttaluonnos asetetaan vireilletulon yhteydessä nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa (MRL 62 §, MRL 63 §, MRA 30 §).

8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä ja kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute on hyvä antaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

8.3. Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi (MRA 27 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Myös ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin.

8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään kirjallinen ilmoitus niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa ja niille kunnan jäsenille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

8.5. Kaavan arvioitu aikataulu

KEVÄT 2024:

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KEVÄT 2024:

- Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk

KESÄ 2024:

- Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk

SYKSY 2024:

- Kaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto

TALVI 2024-2025:

- Kaavan voimaantulo

9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

- kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Harri Kahelin puh. 044 701 2847.
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 2994
- kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609
- palvelupiste Leijona, Yrjönkatu 6, kaava-asiakirjat nähtävillä sähköisesti

Postiosoite:

Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai kaupunkisuunnittelu@pori.fi.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 24.4.2024

Risto Reipas

Kaupunkisuunnittelu, Kaavoitusyksikön päällikkö