



## PORIN KAUPUNKI

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

#### LUONNOSVAIHE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin Kaavoitusyksikkö	24.4.2024
Asemakaavan tunnus	609 1777
Asemakaavan diaari	PRIDno-2024-417

Vireilletulo	x.x.2024
Luonnos nähtävillä	x.x.-x.x.2024
KH asettanut nähtävillä	§ x.x.2024
Ehdotus nähtävillä	x.x.-x.x.2024
KV hyväksynyt	§ x.x.2024
Lainvoimainen	x.x.2024

## Sisällysluettelo

1.	<i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i> .....	4
1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista.....	5
2.	<i>TIIVISTELMÄ</i> .....	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Asemakaava.....	6
3.	<i>LÄHTÖKOHDAT</i> .....	6
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4.	Maanomistus.....	9
3.2.	Suunnittelutilanne.....	9
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
4.	<i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i> .....	14
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.3.1.	Osalliset.....	15
4.3.2.	Vireilletulo ja asemakaavaluonnos.....	15
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö.....	16
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset.....	16
5.	<i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i> .....	17
5.1.	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	17
5.1.1.	Rakenne.....	17
5.1.2.	Mitoitus.....	17
5.1.3.	Palvelut.....	17
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
5.3.	Aluevaraukset.....	17

5.3.1.	Muut alueet ja määräykset .....	18
5.4.	Kaavan vaikutukset .....	18
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	18
5.5.	Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	21
5.6.	Nimistö.....	21
6.	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	21
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	21
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

## **LIITTEET**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

#### ***Asemakaavan muutos koskee***

Porin kaupungin

Karjarannan 21. kaupunginosan Repolankadun ja Puunaulakadun välistä aluetta.

**Asemakaavoja 609 924 (osa), 609 490 (osa), 609 1493 (osa) ja Porin keskustan osayleiskaavan 2025 aluetta** asuntomessualueen ja asemakaava-alueen **T-8** välissä.

#### ***Asemakaavan muutoksella muodostuu***

Porin kaupungin

Karjarannan 21. kaupunginosan Repolankadun katualueen jatke.

Kaavamuutoksella kumoutuu

Asemakaava 609 924 (osa), 609 490 (osa) ja 609 1493 (osa).

kortteli 20 jakautuu katualueen perustamisen myötä 3 osaan. Uudet korttelinumerot määrätään alueelle elinvoima- ja ympäristölautakunnan päätöksellä (MRL 55§)

#### ***Kaavan laatija***

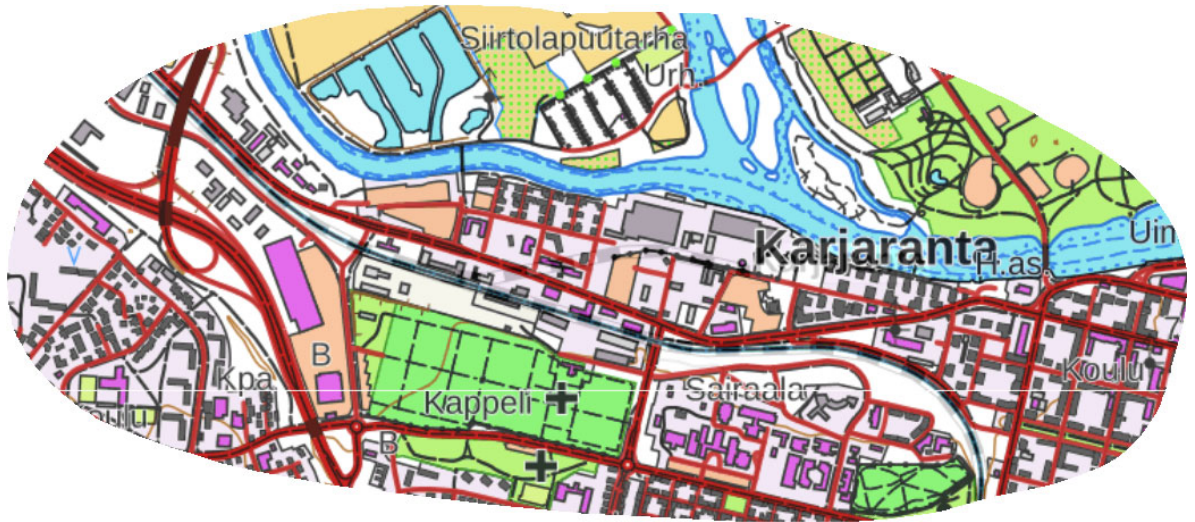
Kaavoitusarkkitehti Harri Kahelin

#### ***Asemakaavan vireilletulo***

Kaavamuutos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta 29.9.2023 ja kuulutettu vireille x.x.2024.

Kaavamuutos on kaavoituskatsauksessa 2024-2026 kaupunkikeskustan kohde 1.

## 1.2. Kaava-alueen sijainti



Kuva 1, kaavamuutosalueen sijainti.

## 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on määrittää Repolankadun ja Puunaulakadun välinen alue katualueeksi, jonka kautta ohjataan osa itä-länsi -suuntaisesta polkupyöräliikenteestä niittäjänsillan kautta Kirjurinluotoon ja sieltä Raumansillan tai Taavisillan kautta takaisin jokikeskukseen. Yhteyksien luominen palvelee koko keskusta-alueen virkistymis- ja kuntoiluliikunnan tarpeita. Kaavamuutoksen alue kuuluu tulvariskialueeseen, joka tulee ottaa huomioon esimerkiksi korotettuna katurakenteena Repolankadun jatkeen pohjoispuolisessa kevyen liikenteen väylässä.

## 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote Maakuntakaavasta
3. Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2025
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
6. Havainnekuva
7. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Kantakaupungin yleiskaava 2025
2. Satakunnan maakuntakaava
3. Katualuesuunnitelma x.x.2024, WSP Finland Oy

---

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

#### *Arvioitu aikataulu*

- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi) → xx.xx.2024
- OAS:n ja luonnosvaiheen nähtävilläoloaika xx vrk → xx.-xx.xx.2024
- Luonnosvaiheen palautteiden arviointi
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus xx/2024
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), xxxx 2024
- Asemakaava lainvoimainen xxxx 2025

#### *Luonnosvaihe*

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

#### *Ehdotusvaihe*

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa tarkennetaan ja asiakirjoja päivitetään saatujen ennakkolausuntojen ja yleisöpalautteen perusteella. Ehdotus asetetaan nähtäville ja ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä (Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko), kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

#### *Hyväksymisvaihe*

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen, muistutusten ja muun palautteen perusteella kaavaa tarkennetaan tarvittaessa ja kaavan asiakirjoja päivitetään. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, jossa kaava päätetään lähettää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi tai uudelleen valmisteltavaksi.

### 2.2. Asemakaava

Asemakaavassa alue osoitetaan hidaskatualueeksi ja Teollisuus- ja varastoalueiksi. Katualueen rakentamisesta vastaa Porin kaupunki. Repolankadun jatke palvelee Karjarannan asukkaita läpikulkuväylänä kevyelle liikenteelle ja rajoitettuna ajoneuvoliikenteelle.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Katualue on noin 300 metrin osuus kaava-alueesta Repolankadun ja Puunaulakadun välissä. Tarvitavan katualueen pinta-ala on noin 0,73 ha.



### 3.1.2. Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta koostuu eri kokoisista ja ikäisistä teollisuus- ja varastorakennuksista.

#### **Asuminen**

Kaavamutoksen alueella on joitain asuntoja Lestikadun ja Puunaulakadun välisellä alueella.

#### **Palvelut ja työpaikat**

Alueella toimii useita eri alan pienyrittäjiä sekä muutama hieman suurempi teollisuuden yksikkö.

#### **Virkistys**

Alueella ei ole virkistysalueita. Alueen kautta suunniteltava katualue sisältää kevyen liikenteen väylän, joka soveltuu kauttakulkuväylänä virkistysliikkumisen tarpeisiin. Alueen itä ja länsipuolella on asuinalueet, joiden kautta pääsee siltojen yli Kokemäenjoen pohjoisrannan puistoalueille.

#### **Tekninen huolto**

Kaavan alueella on maanalaisia vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikennejohtoja sekä kaukolämpöputkistoa.

#### **Liikenne**

Ajoneuvoliikenne

Alueen ajoneuvoliikenne kulkee Karjarannantietä pitkin, asuinalueille on omat liittymisensä niin asuintomessualueella kuin itäpuolen kerrostaloalueella. Lestikadun kautta liikennöidään pääasiassa alueen yritystonteille.



Kuva 2, kaavamuutos- ja lähialueiden katualueita

## Polkupyöräliikenne

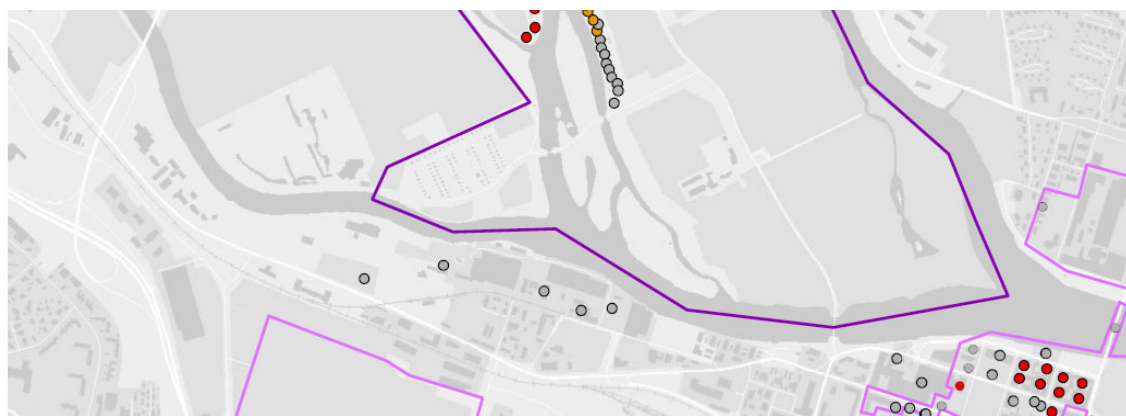


Kuva 3, lähialueen kevyen liikenteen väylät (punainen viiva).

Alueen kautta kulkeva pyöräilyreitti painottuu enimmäkseen paikallisen liikenteen tarpeisiin, pidemmän matkan kulkijoille pyöräilyväylä kulkee Karjarannantien vieressä.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavamutosalueella ei ole määritelty suojeluarvoja sisältäviä kohteita. Lähimmät RKY-alueet ovat Kokemäenjoen luodoilla ja Käppärän hautausmaa. Alue ei myöskään kuulu Porin teollisuusmaisema-alueeseen. Alueella ei ole kaavassa suojeltuja rakennuksia.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009)

Inventoidut rakennukset:

- A - Suojeltava kohde
- B - Lievemmin suojeltava kohde
- C - Kohde voidaan jättää suojelun ulkopuolelle
- Ei määritelty

0 87,5 175 350 525 700 875 m

© Varsinais-Suomen ELY-keskus  
 © Museovirasto  
 © Maanmittauslaitos lupa nro 7/MLL/12  
 © Satakunnan Museo

Koordinaattijärjestelmä: EUREF FIN TM35FIN

Kuva 4, lähistön RKY alueet



### 3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualan maa-alueet ovat yksityisessä ja kaupungin omistuksessa.

## 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)

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**) kaavamerkinnät ja -määräykset.

Merkinnät on päivitetty vaihemaakuntakaavassa 2, jossa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**).

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoimintoille, kuten keskustatoimintoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

#### *Suunnittelumääräys:*

luetta 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 suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä 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 alueidenkäyttöllisiä 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.

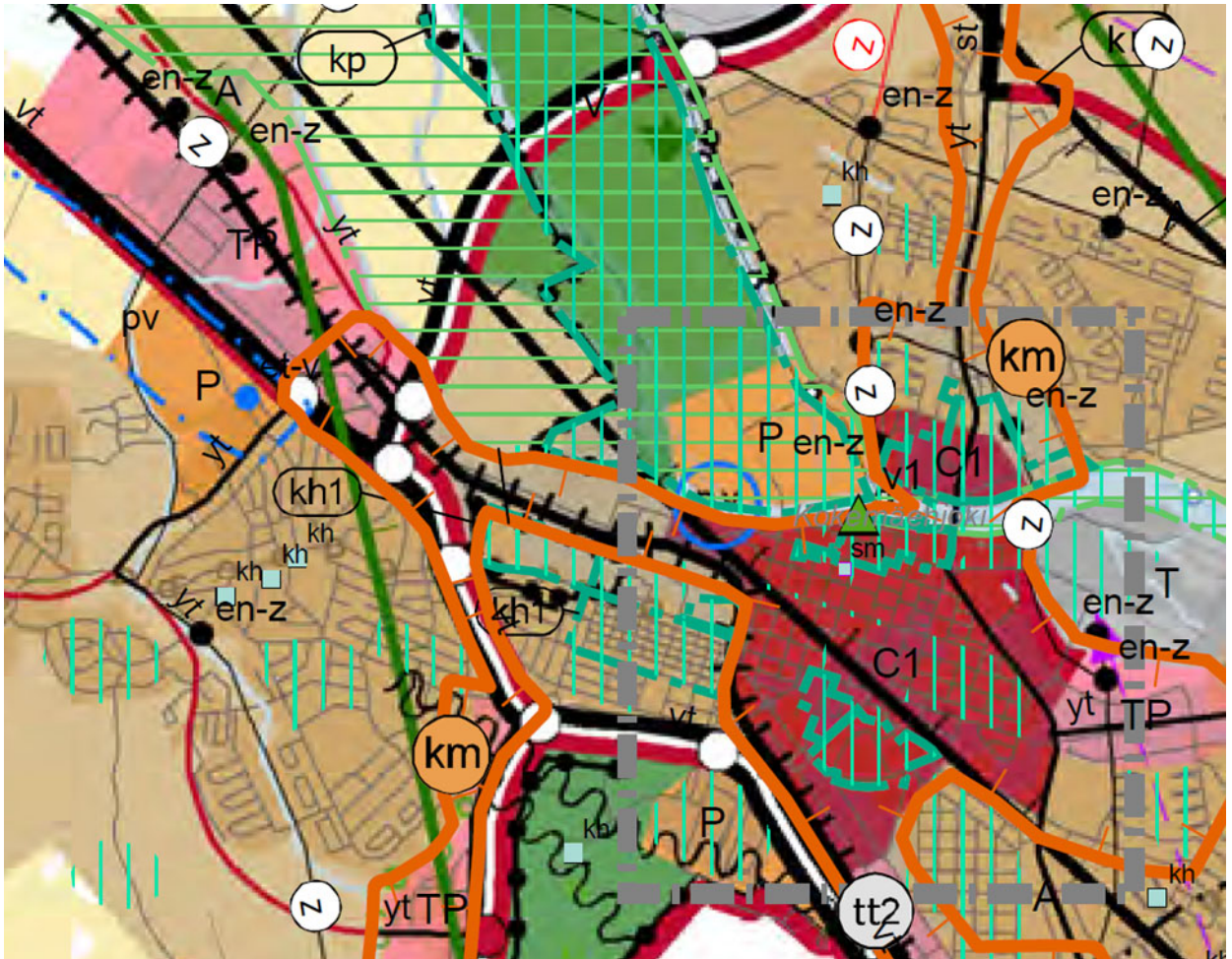
##### *Suunnittelumääräys:*

*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 eteläpuolelta 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 yhteydessä.*



Kuva 5, Ote yhdistelmämaakuntakaavasta

### **Yleiskaava**

**Kantakaupungin yleiskaavassa 2025** (KV 10.12.2007) suunnittelualue sijaitsee Moninaiskäyttöalueella (**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 rannansuuntaisen virkistymisreitit ohjeellinen sijainti. Kokemäenjokea pitkin kulkee myös veneväylä ja Porin kansallisen kaupunkipuiston raja.

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 vaikutus selvityksiin 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 mitoitusrantaaviikilometria kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

### VESIEN TILA

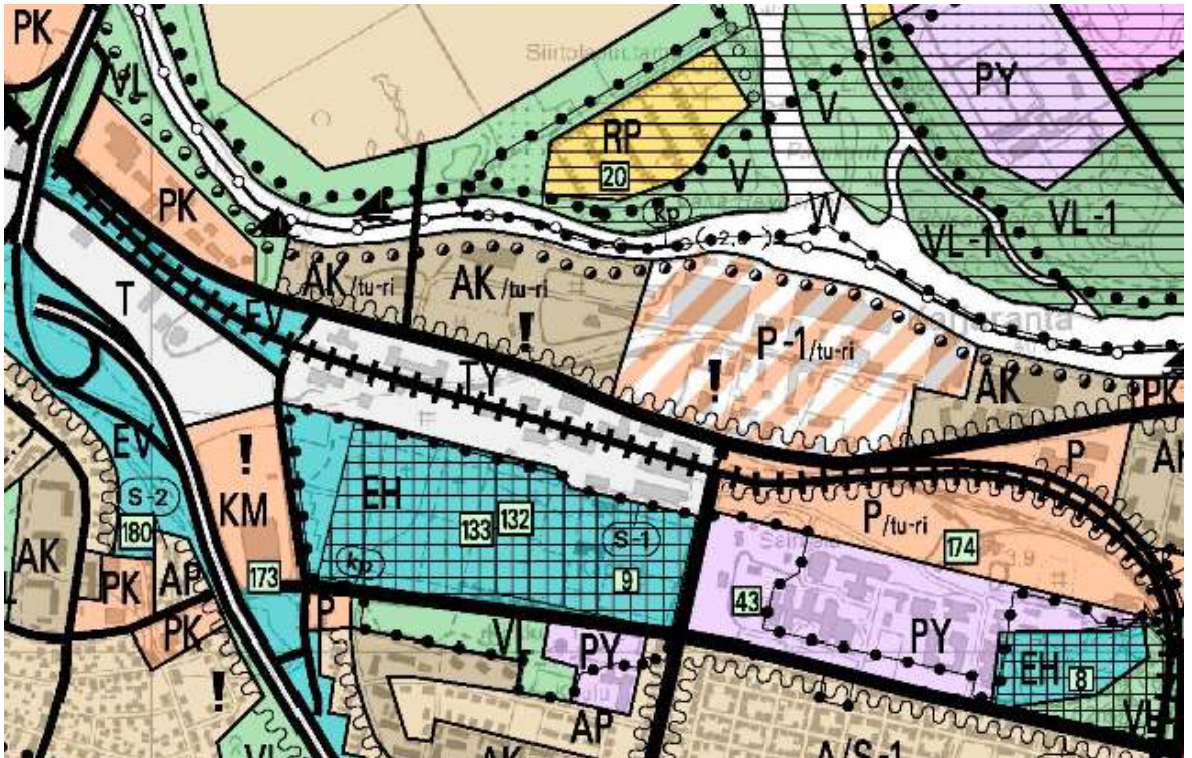
#### Suunnittelumääräys

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 maakuntakaavan määräykset.*

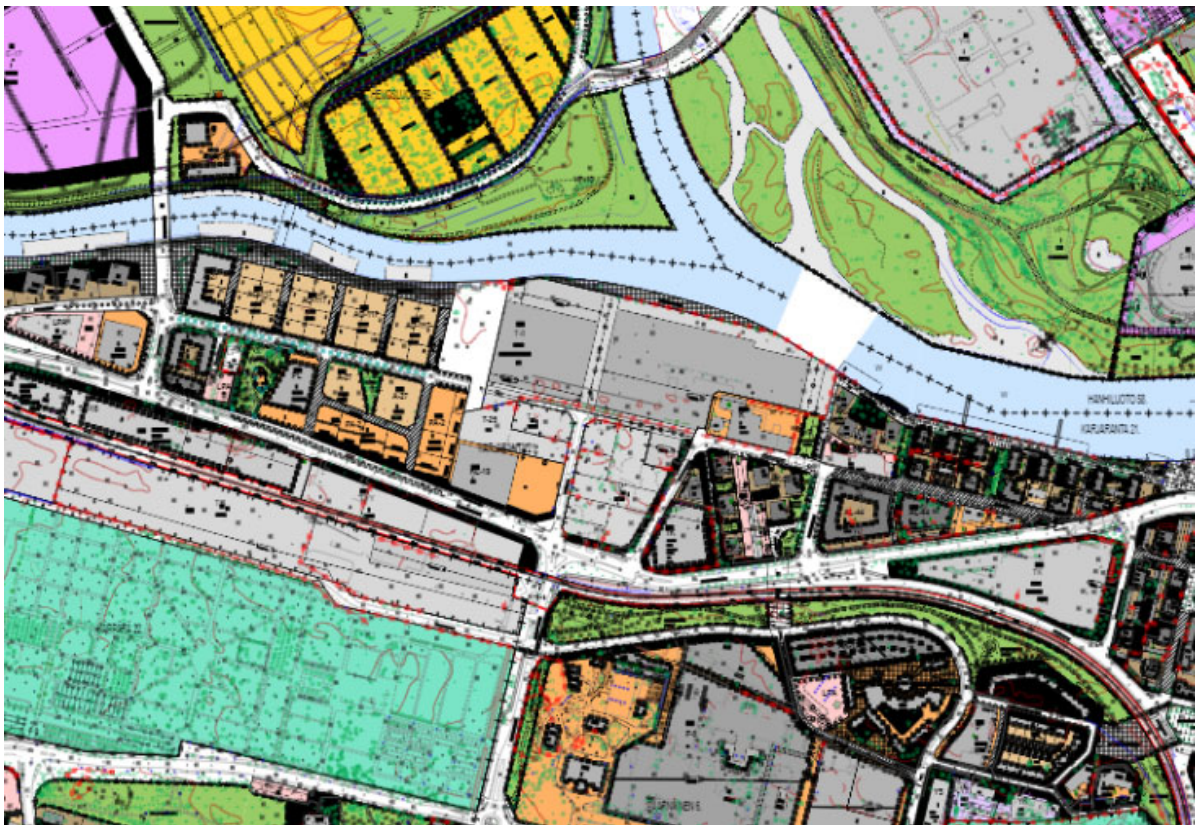




Kuva 6, Ote yleiskaavasta

### Asemakaava

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



Kuva 7, Ote ajantasa-asemakaavasta.



---

Kaavamuutoksen alueella on voimassa teollisuuden ja liiketoiminnan kaavamerkintä.

**T-8** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

**Katualue** Lestikatu

Kaavamuutos rajautuu asumisen, teollisuuden ja liiketoiminnan kaava-alueisiin:

**T-25** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

**TTV6** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue

**K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

**PA-2** Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue

**Katualue** Repolankatu, Lestikatu, Puunaulakatu

#### ***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 tarkasteltavien kiinteistöjen tontit ovat korttelialueilla **T-8** ja **TTV6**.

Kaavamuutosalueelle tehdään tarvittaessa erillinen sitova tonttijako.

#### ***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 28.1.2019 ja tullut voimaan 1.3.2019.

#### ***Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat***

Alueen lähiympäristö on pääosin asemakaavoitettua aluetta. Asuntomessujen ja teollisuusalueen **T-8** välissä on kaistale kantakaupungin yleiskaavaan kuuluvaa asemakaavoittamatonta aluetta.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

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

Repolankadun ja Puunaulakadun välinen yhteystarve on todettu tarpeelliseksi. Kohde on esitelty kaavoituskatsauksessa 2024-2026 kaupunkikeskustan kohteena 1.

---

## 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutostyö on aloitettu Porin kaupungin aloitteesta 29.9.2023. PRIDno-2024-417.

## 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen vaikutusalueella 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 Oyj, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

### 4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) sekä asemakaavamuutoksen luonnos (MRL § 62) ovat olleet nähtävillä xx.-xx.xx.2024 (MRA § 30).

Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella xx.xx.2024 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava- ja selostusluonnos on postitettu osallisille.

### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### ***Kohtaa täydennetään luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen jälkeen***

Vireilletulon ja luonnoksen nähtävilläolon aikana jätettiin \_ mielipidettä.

Ehdotusvaiheessa jätettiin \_ muistutusta.

Asemakaavaluonnoksen miepiteet ja muistutukset ovat nähtävissä asiakirjoissa

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

*Kohtaa täydennetään luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen jälkeen*

##### **Luonnosvaiheen viranomaislausunnot**

Asemakaavamuutoksesta saatiin \_ lausuntoa.

##### **Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot**

Asemakaavamuutoksesta saatiin \_ lausuntoa.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen viranomaislausunnot ovat nähtävissä asiakirjoissa.

#### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on laatia Repolankadun ja Puunaulakadun välille turvallinen ja toimiva katualue, jossa voidaan tarjota yhtenäiset, sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Etelärannan jokikeskuksesta asuntomessualueelle ja jotka mahdollistaisivat myös virkistysreitit asuntomessualueella kesäisin olevan Niittäjänsillan kautta Kirjurinluotoon sekä sieltä Rauhansillan tai Taavisillan kautta takaisin jokikeskukseen.

Liikkumisen esteettömyys, katuvihreän hyödyntäminen, hulevesien imeytys sekä moottoriajoneuvo liikenteen hidasteratkaisut (esim. ajoradan sivusiirtymät, kavennukset, hidastekorokkeet) ja kadunvarsipysäköinti on otettava huomioon.

##### 4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen tavoitteet on johdettu luonnosvaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta.

##### ***Kaupungin asettamat tavoitteet***

Kaupungin tavoitteena on saada alueelle toimiva katualue, jalankulku- ja pyöräilyväylä. Yhteyksien luominen palvelee koko keskusta-alueen virkistymis- ja kuntoiluliikunnan tarpeita. Yhteyksien parantaminen parantaa myös kävellen ja pyöräillen tapahtuvaa työmatkaliikennettä.

#### 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Katualueen osalta asemakaavamuutoksessa esitetään yksi vaihtoehto. Katualuesuunnitelmia on laadittu valmisteluainestona kaavamuutosta varten 3 kpl, joista kaavan toteuttamiseksi on valittu yksi vaihtoehto. Katualue määritellään kaavassa hidaskaduksi, tällöin katualueen ajoneuvoliikennettä ja ajonopeuksia voidaan tarvittaessa rajoittaa eri menetelmin, esimerkiksi jäsentämällä katualuetta korokkein ja istutuksin. Hidaskatualueella tehdään hulevesien viivyttämisen- ja imeyttämisen ratkaisuksi istutusalueita, jotka osaltaan lisäävät kaupunkivihreän määrää ja siten alueen viihtyvyyttä. Jalankulku ja pyöräilymatkat keskustan alueelle lyhenevät jonkin verran asuntomessualueelta.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

#### 5.1.1. Rakenne

Asemakaavan muutos muodostuu nykyisen repolankadun itäpäästä lähtevästä katualueen jatkeesta, joka ulottuu Puunaulakadun mutkaan. Katualue jatkuu Repolankatuna. Katualue saattaa vaikuttaa joidenkin kiinteistöjen osalta Lestikadun, Repolankadun tai Puunaulakadun osoitenumeroihin.

Alueen korttelinumerointi muuttuu, kun Repolankatu jakaa korttelin 20 kolmeen osaan. Korttelinumeroinnin muutoksesta päätetään erikseen Elinvoima- ja ympäristölautakunnassa.

#### 5.1.2. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen alueella otetaan lähikiinteistöjen tonteista katualueeksi jonkin verran pinta-alaa. Pääasiassa muutos kohdistuu nykyisen korttelin 20 tonttiin 33, kaava-alueella **T-8**. Maa-alueen omistaa Suisto Kiinteistöt Oy. Pienempiä alueita otetaan tarpeen mukaan katualueeksi korttelin 20 tonteilta 12, 31, 10, 4 ja 1 sekä Lestikadun päädyn katualuetta. Kaava ottaa em. kiinteistöiltä katualueeksi yhteensä noin **7345 m<sup>2</sup>** pinta-alaa.

#### 5.1.3. Palvelut

Alueelle ei kaavamuutoksen yhteydessä synny uusia palveluita.

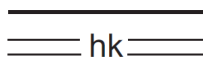
### 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Katualueeksi tarvittava alue on nyt teollisten tonttien reuna-alueita, jota käytetään pääasiallisesti erilaisten tavaroiden varastointiin. Kaavamuutoksen myötä alue siistyy ja tulee osaksi Karjarannan liikenneväyliä. Alueelle istutetaan puita ja pensaita ja alueen korotettuja pohjoisreunan kevyen liikenteen katurakennelmia voidaan tarvittaessa käyttää tulvasuojelun apuna.

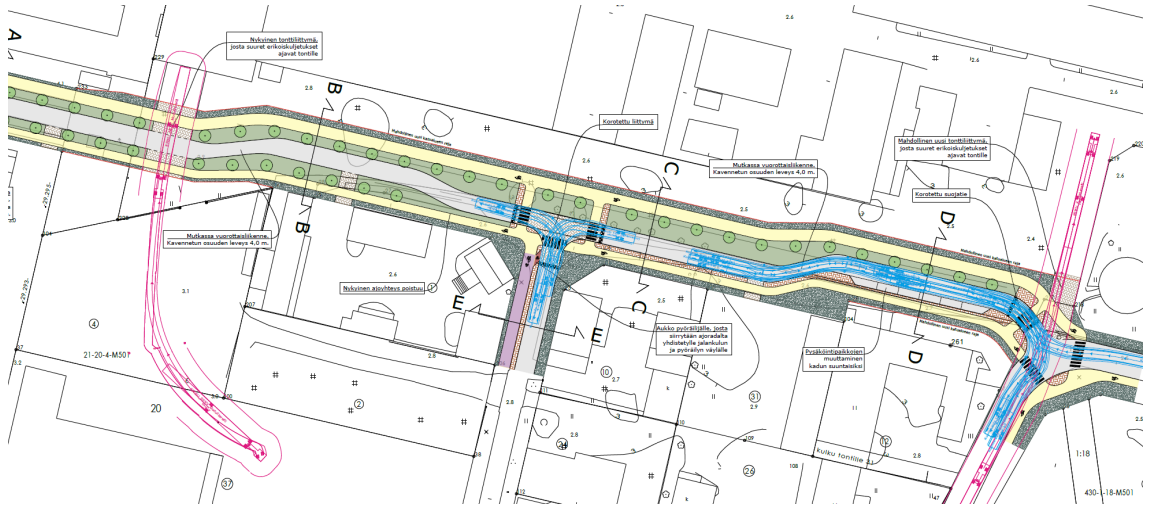
### 5.3. Aluevaraukset

#### Katualue

Repolankadun jatke on pinta-alaltaan noin 7345 m<sup>2</sup>. Viereiset korttelialueet pienenevät yhteensä noin 6391 m<sup>2</sup> ja Lestikadun katualue, mukaan lukien risteysalue noin 954 m<sup>2</sup>.



————— Hidaskatu, Repolankadun jatke määritellään katualueena hidaskaduksi, jolla esimerkiksi kuvan n mukaisesti voidaan tehdä ajonopeutta hidastavaa polveilua ajoradan linjauksessa ja tarvittavia korotuksia esimerkiksi risteysalueilla.



Kuva 8, ote katusuunnitelmaluonnoksesta (WSP Finland Oy, 2024)

Katualueelle mahtuu tarvittaessa tien molemmipuoliset kevyen liikenteen väylät ja hulevesien imeyttämiseen sopivat istutusalueet. Katualueen lopullinen suunnittelu ja toteutus tehdään kaavan saatua lainvoiman. Kaavaan merkittävä ja tarvittava katualue jalostuu kaavoitusprosessin aikana lopulliseen muotoonsa.

### 5.3.1. Muut alueet ja määräykset

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kevyen liikenteen väylän yhteydessä, katualueen pohjoisreunassa, toteutetaan tulvasuojaus +3.2m N2000 korkuista vesitötulvaa vastaan korotetulla katurakenteella ja liittymien kohdalla siirrettävin tulvasuojaustarvikkein.

### 5.4. Kaavan vaikutukset

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

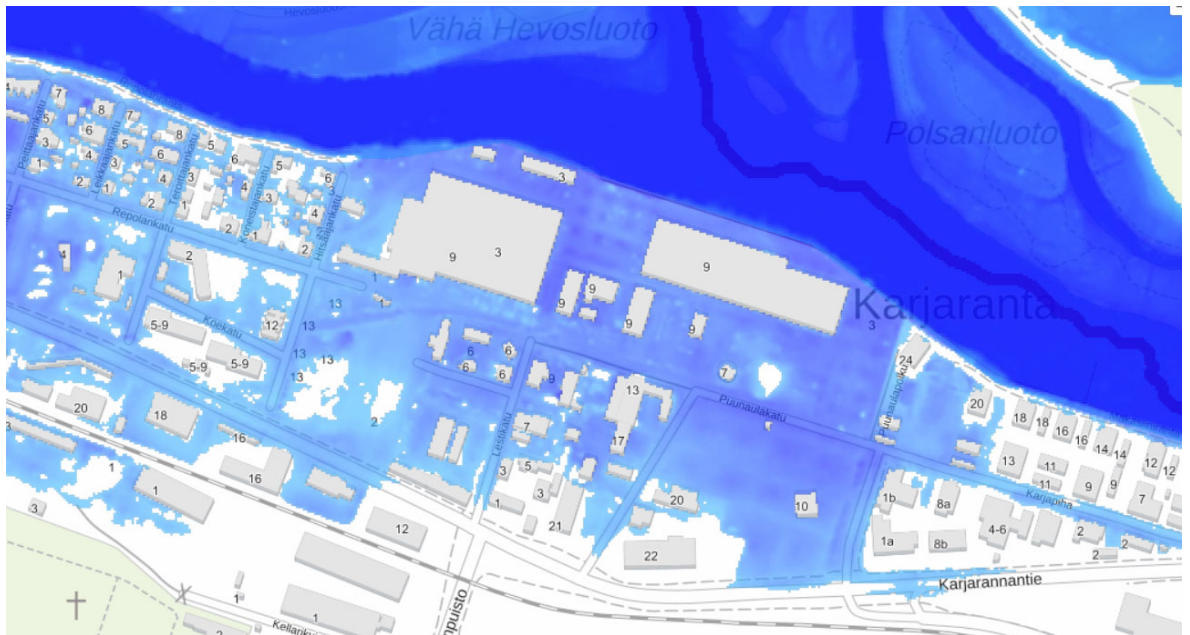
#### 5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### *Tulvasuojelu*

Repolankadun jatkeen pohjoispuolinen kevyenliikenteen väylä korotettuna ratkaisuna toimii osaltaan alueen jokitulvien hallinnassa. Ajoliittymien kohdilla käytetään tarpeen vaatiessa siirrettäviä tulvaestateratkaisuja.

Kuvassa 9 esitetään kaava-alue tilanteessa, jossa vesitötulva on noussut korkeuteen +3.15m N2000, tulvamitoituksissa käytettävällä kerran 250 vuodessa tapahtuvalla tulvalla.





Kuva 9, Vesistötulva ilman tulvapatvoja, vedenkorkeus +3,15m N2000, 1/250a.

Kuvan 10 tilanne esittää tulvasuojelun tilanteen, kun kaavamuutos on toetunut ja katualueen pohjoispuoleinen pyörätie on korotettu vähintään 0,5m maanpinnasta ja ajoliittymiin on tehty väliaikaiset padot. Kokemäenjoen muu ranta-alue on tulvasuojattu penkereillä. Havainnollistavat kuvat esittävät tulvasuojelun tarpeen alueella.



Kuva 10, tulvasuojaus tehty, vedenkorkeus +3,15m N2000, 1/250a.

### **Asuminen ja väestö**

Alueelle ei osoiteta uutta teollisuuden, varastoinnin, kaupan, palveluiden tai asumisen rakentamista. Kaavamuutosalueella on jonkin verran vakituista asumista.

### **Liikenne**

Alueen kautta kulkeva ajoneuvo- ja kevyt liikenne lisääntyy katualueen rakentumisen jälkeen. Ennen

alueen valmistumista on hankala arvioida mikä tulee olemaan lopullinen kauttakulkuliikenteen määrä milläkin liikennemuodolla. Kesäseongin aikana kevyen liikenteen arvioidaan olevan pääasiallinen liikkumismuoto alueen kautta muualle kaupunkiin. Pyöräilyn ja jalankulun toivotaan lisääntyvän vaihtoehdoisena itä-länsi -suuntaisen virkistyskäytön reittinä yksityisautoilun sijaan.

### **Palvelut ja työpaikat**

Kaavamutoksella ei luoda alueelle uusia palveluja eikä työpaikkoja. Nykyisten alueen yritysten liiketoiminnan jatkuvuus on alueella tärkeää. Katualue parantaa yritysten elinmahdollisuuksia ja yhteyksiä alueella.

### **Maisemakuva**

Katualueeksi muutettava nykyinen teollisuustonttien osittain hoitamaton reuna-alue siistiytyy kaupunkimaisemmaksi alueeksi. Samalla kaupunkivihreä lisääntyy katualueen istutusten myötä.



Kuva 11, havainnekuva alueesta (kaavoitus, HK/3/2024)

### **Virkistys**

Kaavamutosalueelle ei itsessään tule virkistysalueita, mutta se toimii virkistys- ja ulkoilureittinä alueen kauttakulkijoille.

### **Ihmisten elinympäristö**

Katualueen myötä ihmisten elinympäristö selkeytyy kulkureittien rakentamisen yhteydessä. Alueelta toisaalle johtaville reiteille voidaan miettiä erilaisia parantamistoimenpiteitä omina prosesseinaan.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Alue ei kuulu määriteltyihin RKY-alueisiin. Alueen liepeillä on Kokemäenjoen luotojen ja Käppärän hautausmaan alueilla osoitettuja RKY-kohteita.

### **Tekninen huolto**

Katualueen alle jää huomattava määrä putki- ja johtoinfrastruktuuria, joita voi katualueen toteuttamisen yhteydessä olla tarpeen siirtää.

## **5.5. Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

## **5.6. Nimistö**

Katualueen jatko tulee nimellä **Repolankatu**.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

Katualueen luonnos/luonnokset

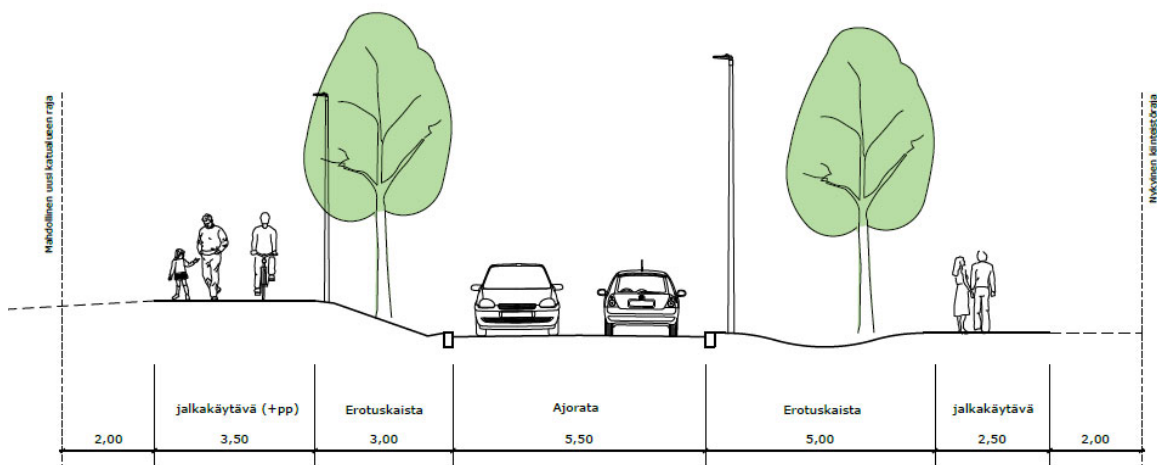
WSP Finland Oy on tehnyt katualueen jäsentämiseksi luonnoksia, joista ohjausryhmän kokouksessa jatkokehittelyyn valittiin kuvan 12. mukainen ehdotus.



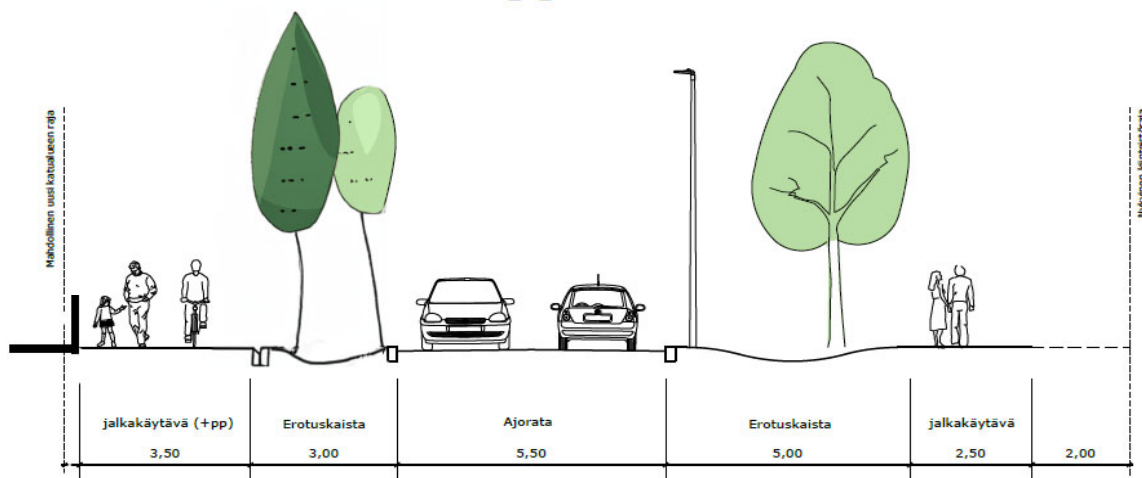
Kuva 12, ote liikennesuunnitelman luonnoksesta. (WSP Finland Oy, 2024)

Suunnitelmassa esitetään polveileva hidaskatualue, kevyen liikenteen tarpeet sekä huleveden hallintaan soveltuvat istutusalueet. Katualueen leikkauksissa (kuva 13 a ja b.) esitetään pohjoisreunan kevyenliikenteen väylä korotettuna ja tukimuurilla tehtynä, jolloin katualuetta ei tarvitse korottaa.

### Liikennetekninen tyyppipoikkileikkaus B-B



### Liikennetekninen tyyppipoikkileikkaus B-B



Kuva 13 a. Katualueen poikkileikkaus B-B, korotettu pohjoispuolen jalkakäytävä/pyörätie. (WSP Finland Oy, 2024) ja 13 b, vaihtoehtoinen tulvasuojelun ratkaisu, tukimuurilla (kuvamuokaus H.Kahelin, kaavoitusyksikkö 2024, WSP:n kuvaan)





*Kuva 14, havainnekuva katualueesta (kaavoitus, HK/3/2024)*



*Kuva 15, havainnekuva lännestä (kaavoitus, HK/3/2024)*



## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan arvioitu aikataulu

- KEVÄT 2024: Valmistelutyöt
- KEVÄT 2024: Kuulutus vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, selostuksen luonnos ja kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk
- Mielipiteiden ja ennakkolausuntojen käsittely
- KESÄ 2024: Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk
- Muistutusten ja lausuntojen käsittely
- SYKSY 2024: Kaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto
- TALVI 2025: Kaavan voimaantulo

## 6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan kaupunkisuunnittelun ja teknisen toimialan neuvonnalla ja valvonnalla.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 24.4.2024

Risto Reipas

Kaupunkisuunnittelu, Kaavoitusyksikön päällikkö