

PORIN KAUPUNKI

LINNA 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 26 TONTTIA 345 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1680 (KOY Porin Halli)

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 kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu	7.6.2018, muutettu 2.12.2019
Asemakaavan tunnus	609 1680
Asemakaavan diaari	PRIDno-2019-470



Sisällysluettelo

LINNA 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 26 TONTTIA 345 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1680 (KOY Porin Halli)	1
1. <i>OSOITE</i>	3
2. <i>ALOITE</i>	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i>	3
4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i>	3
4.1. <i>Maakuntakaava</i>	3
4.2. <i>Yleiskaava</i>	5
4.3. <i>Asemakaava</i>	6
5. <i>SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITTEET</i>	7
<i>Alueen kuvaus</i>	7
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i>	11
7. <i>OSALLISET</i>	11
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i>	11

1. OSOITE

Yrjönkatu 12 28100 PORI

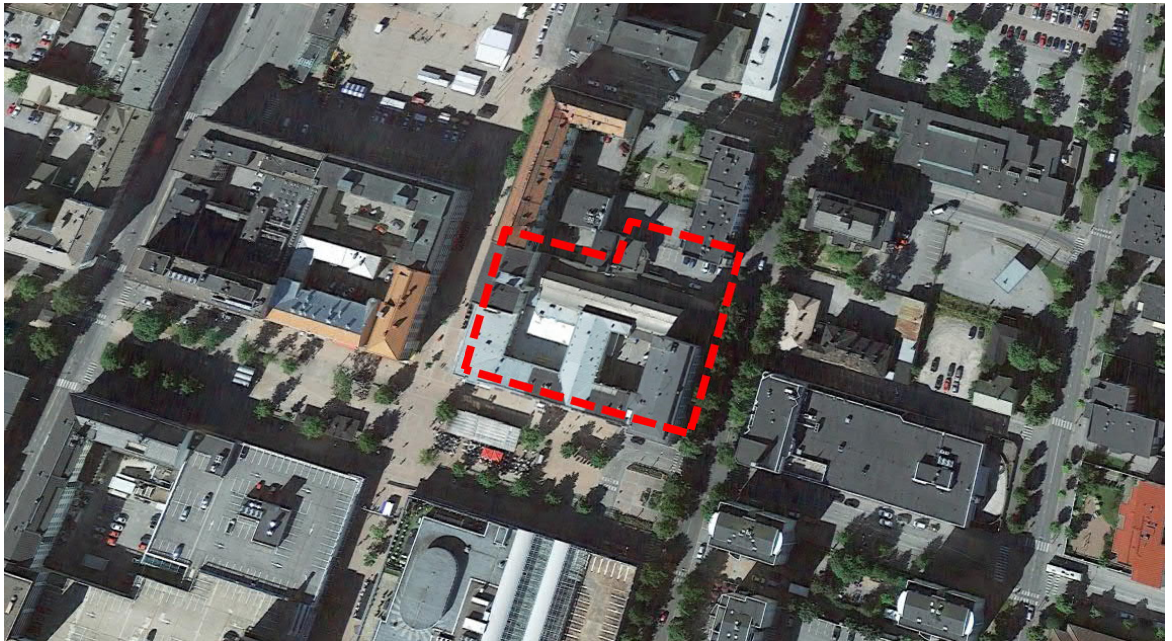
2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Keskinäinen Kiinteistösaakeyhtiö Porin Hallin 28.8.2019 päivätyn hakemuksen johdosta.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Linnan 1. kaupunginosaan ydinkeskustaan Yrjönkadun kävelykadun, Itäpuiston puistoakselille ja Isolinnankadun varteen.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4778 m².



4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 17.12.2009 hyväksymässä ja ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistamassa (lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C1).

C1

Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

kk-1

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.

Suunnittelumääräys:

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

mv-2

Matkailun kehittämisvyöhyke. Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.

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.

se-1

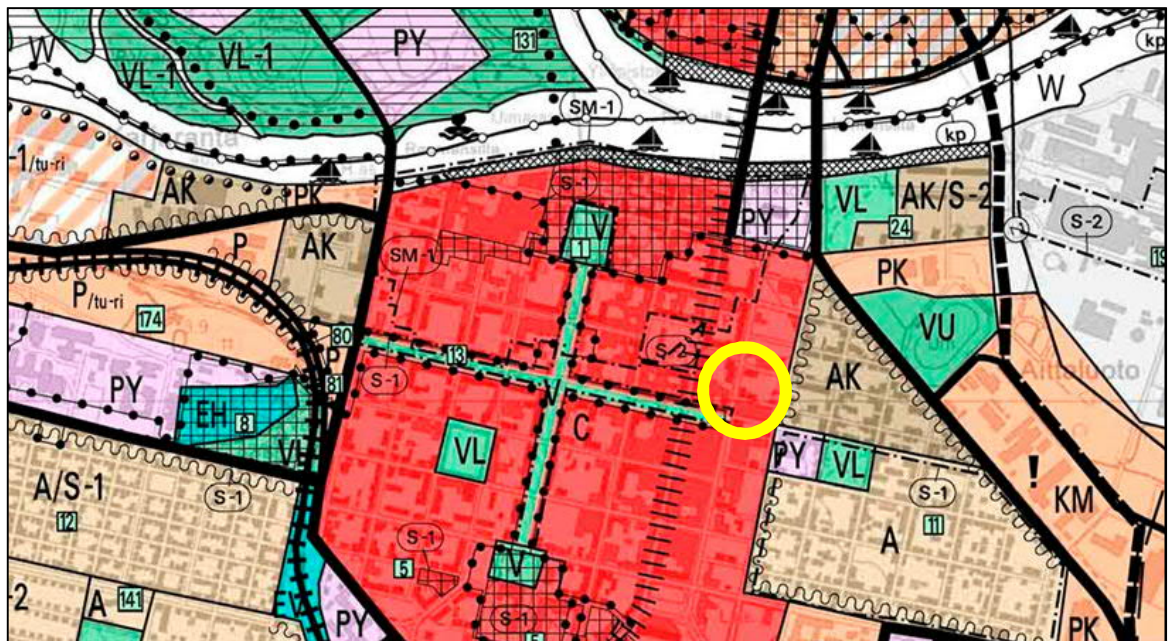
Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue.



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue sijoittuu keltaisen ympyrän alueelle.

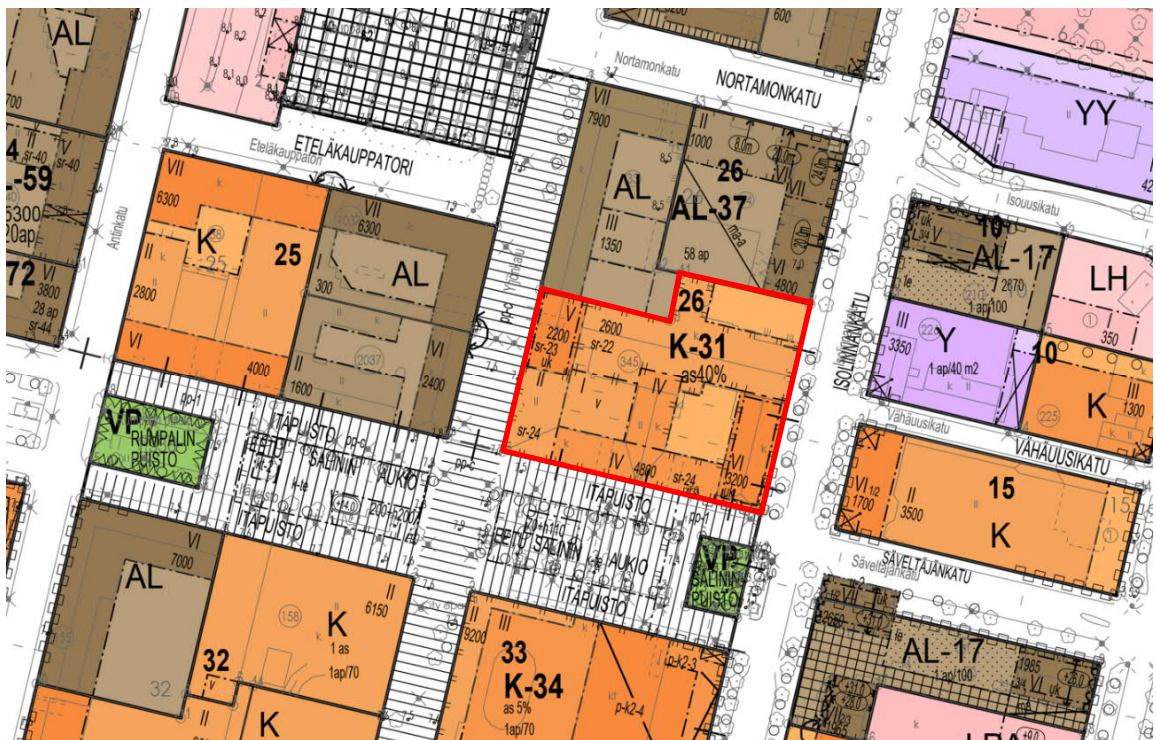
4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatointojen alueeksi (C). Alue rajautuu Porin kansalliseen kaupunkipuistoon sekä kaupunkikeskustan kevytliikenteen pääakseliin, johon joukkoliikenne, pysäköintialueet ja keskikaupungin palvelut tulee joustavasti liittää.



Ote yleiskaavasta, suunnittelualue sijoittuu keltaisen ympyrän alueelle.

4.3. Asemakaava



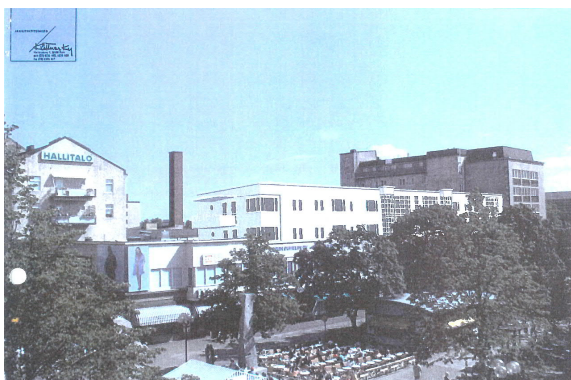
Ote ajantasa-aseamakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1347**, jonka kaupunginvaltuusto on vahvistanut 2.10.2000.

Ajantasa-aseamakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta rakennusaloittain yhteensä 12800 kam², josta 40% (5120 kam²) voidaan osoittaa asuintiloja varten. Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 ap/110 asutokerrosalaa ja 1 ap/70 liike- ja toimistokerrosalaa.

Autopaikkoja saadaan sijoittaa K, LPA ja LPY-alueille, joiden jalankulkuetäisyys tontilta on enintään 200m.

Asemakaavassa **609 1347**, jonka kaupunginvaltuusto vahvisti 2.10.2000, tavoitteena oli toteuttaa tontin käyttämätön rakennusoikeus Itäpuiston puolen kahden kerroksen korotuksena. Hanke ei ole kuitenkaan toteutunut rakennusteknisistä syistä.



Kuvat: havainnekuvat/ Arkkitehtitoimisto Küttner Ky

Rakennussuojelu asemakaavassa

Hallitalon I- ja II-kerroksiset osat on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvan kannalta tärkeiksi rakennukseksi (sr-22). MRL 57§ 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen sisätilojen, julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.

Hallitalon V-kerroksinen osa kävelykadun varressa on osoitettu kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-23). MRL 57§ 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista, historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa.

Liiketalo Yrjönkadun ja Itäpuiston kulmassa on osoitettu kaupunkikuvan kannalta tärkeäksi rakennukseksi (sr-24). MRL 57§ 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen rakennustaiteellista, historiallista tai kaupunkikuvallista arvoa. Itäpuiston puolella myös rakennuksen korotuksen osalta räystäslista on säilytettävä tai korvattava samanlaisella. Korotusosa on vedettävä sisään Itäpuiston puolella räystäslistan ulkoreunasta vähintään 0.3 metriä.

K-31-korttelialueella kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen kaupunkikuvaan.

5. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Alueen kuvaus

Kaavamuuosalue sijaitsee ydinkeskustassa kauppatorin läheisyydessä Yrjönkadun kävelykadun, Itäpuiston puistoakselin ja Isolinnankadun välisellä alueella.

Asemakaavan muutoshanke on tullut vireille korttelissa 28.5.2016 tapahtuneen hotellirakennuksen tulipalon ja sitä seuranneen rakennuksen purkamisen seurauksena.

Suunnittelualueen tontilla sijaitsee kolme ”erillistä” rakennusta. Hallitalo ulottuu koko korttelin läpi Yrjönkadulta Isolinnankadulle. Sen pääjulkisivu avautuu Yrjönkadulle, jonka varressa rakennus on V-kerroksinen. Muuten rakennus on I - II-kerroksinen. Rakennus on valmistunut v. 1928, joka edustaa 20-luvun klassismia. Yrjönkadun ja Itäpuiston kulmassa sijaitsee II-kerroksinen rapattu liiketalo, joka on valmistunut 1939 ja edustaa 30-luvun funkkistyyliä. Isolinnankadun varressa sijaitsee tulipalossa tuhoutunut VI-kerroksinen sotien jälkeen valmistunut asuin- ja liikerakennus, jossa on toiminut mm. hotelli.

Tontilla on tällä hetkellä rakennusoikeutta 12800 kam², josta on ollut käytettynä 10352 kam².

Alue on tasaista rakennettua kaupunkikeskustan aluetta, jossa maanpinnan korkeus on noin +7,6.



ilmakuva vuodelta 2015, ennen tulipaloa

Korttelin historiaa

Porin Kauppahalli on valmistunut vuonna 1927 joulukuussa, liike- ja asuintalo valmistui puoli vuotta myöhemmin kesäkuussa 1928. VI-kerroksinen rakennus oli Porin ensimmäinen varsinainen kerrostalo, jonka kaupunkilaiset ristivät ”Hellmannin pilvenpiirtäjäksi”. Talossa oli myös Porin ensimmäinen hissi.

Vuonna 1938 rakennettiin hallikiinteistön laajennusosa. Syksyllä 1939 valmistui aivan ”Hellmannin pilvenpiirtäjään” kiinni Yrjönkadun ja Itäpuiston puoleinen II-kerroksinen asuin- ja liiketalo, josta oli nk. Holmlundin hallin kautta yhteys myös kauppahalliin. Isolinnankadun ja Itäpuiston kulmaukseen (Itäpuisto 1) valmistui v. 1955 hotellirakennus, jossa toimi aina vuoteen 1997 saakka Hotelli Juhana Herttua. Tämän jälkeen hotellitilat saneerattiin opiskelija-asunnoiksi, kunnes Omenahotelli aloitti tiloissa toimintansa vuonna 2011.

Vuonna 2012 Porin kauppahallissa suoritettiin iso peruskorjaus, jossa hallin koko talotekniikka uusittiin ja tilojen ulkoasu palautettiin alkuperäiseen malliinsa. Hallin alkuperäinen v. 1927 asennettu salmiakkikuvioinen lattialaatoitus säilytettiin ja uusittiin joitain huonokuntoisimpia laattoja. Keski-osan myyntipaikkojen puuosat ovat vanhoja ja reunoille rakennettiin uudet alkuperäiseen tyyliin. Vuoden 1939 laajennuksen yhteydessä valmistunut Itäpuiston puoleinen sisäänkäynti avattiin uudelleen käyttöön.

Juhana Herttua -rakennuksen tulipalo 28.5.2016

**Jukka Pekka Varjonen,
Ville Hammarberg,
Pirkko Aalto**
Pori

● Porin keskustassa sattui eilen ehkä vakavin tulipalo sitten puuvillatehtaan vuoden 1981 tulipalon.

Aamuyöllä syttynyt palo tuhosi pahoin Isolinnankadun ja Itäpuiston kulmassa sijaitsevan hotellirakennuksen. Vanhemmat porilaiset tuntevat kiinteistön hotelli Juhana Herttuasta, nuoremmat Omena-hotellista.

Kiinteistön Omena-hotellin 3–6 kerrosta hallinnoiva **Ilkka Holmlund** arvioi jo lauantaina puolen päivän aikaan, että vahingot nousevat miljooniin euroihin.

–Jää nähtäväksi, mikä on rungon arvo palon jälkeen. Sammutusvettä on niin paljon, että sitä syöksyy ikkunoista ulos. Onneksi peruskorjauksen yhteydessä päivitettiin vakuutusasiat, tuskaili Holmlund.

Hälytys Itäpuisto 1:n kiinteistöön tuli lauantaiamuna kello 5.34, jolloin koko rakennus evakuoitiin. Alakerroksissa osa hotellin asukkaista ehti poistua jo oma-aloitteisesti ennen varsinaista evakuointia eikä palo aiheuttanut henkilövahinkoja.

”Alkupaloa päästiin sammuttamaan hyvin. Mutta sitten huomattiin ulkoapäin, että jostain, ilmeisesti räystäään alta, tulee savua. Siellä on ilmeisesti kyttenyt pitkään.”

JYRI LEPPÄKOSKI
pelastuspäällikkö



Satakunnan kansan uutisointia tulipalosta.



Nykytilanne Isolinnankadun puolelta, hotellirakennus purettuna (2019)

Tavoitteet

Nykyisellä liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K-31) kaavamuutos tehdään käyttämättömän rakennusoikeuden, mahdollisen lisäyksen ja rakennussuojelun yhteen sovittamiseksi. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan mahdollisuutta kohdistaa käyttämätön rakennusoikeus pääasiassa hotellirakennuksen paikalla.

Tavoitteena on ympäristöön hallitusti asettava, kaupunkirakennetta täydentävä urbaani kokonaisuus ydinkeskustan kävelykadun ja Itäpuiston puistoakselin varrella.

Tontille on myönnetty vuoden 2019 aikana rakennuslupa 7-kerroksiselle asuin-liikerakennukselle. Rakennuslupa edellytti poikkeamista käyttämättömän rakennusoikeuden siirtämiseksi tontilla, rakennusalan rajan ylitykseen pihan puolella, kerrosluvun ylitykseen (VI+u --> VII) ja asumiseen osoitetun prosenttiluvun ylitykseen (40 % --> 47%).

KOY Porin Halli on hakenut asemakaavan muuttamista 28.8.2019 päivätyllä uudella kaavamuutos-hakemuksella, siten että suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tuli yhdeksän kerrosta. Samalla rakennusoikeuteen haetaan lisäystä 12800 kerrosalaneliömetristä 13900 kerrosalaneliömetriin.

KOY Porin Halli perustelee asemakaavan muutoksen tarvetta taloudellisilla seikoilla. Kauppahallin vaikeaa taloudellista tilannetta on mahdollista korjata laajennetun rakennushankkeen myötä.

Arkkitehtitoimisto Schauman on laatinut alustavia suunnitelmia ja havainnekuva-aineistoa korotetusta versiosta asemakaavan muutoshakemuksen liittyen.

Kohde osana toiminnallista kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa ja maisemaa ja kaupunkikulttuuria. Asemakaavan muutoksessa tutkitaan korttelialueiden kehittämistä pääasiassa asuinkäyttöön. Suunnitelmassa tutkitaan rakennusoikeutta, massoittelevuutta, kerroslukua ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupalliset, kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Liikenteellisistä vaikutuksista selvitetään alueen sisäisten yhteyksien, liittymäliikenteen, saavutettavuuden, kevyenliikenteen järjestelyjen ja pysäköinnin osalta.

Keskeiset selvitykset

Rakennussuojelun, uustuotannon kohdistamisen, kaupunkikuvan ympäristövaikutusten, liikenteen ja sosiaalisten vaikutusten yhteensovittaminen.

Vaikutusten arviointi

Kaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- tekninen lautakunta
- ympäristölautakunta
- Porin Vesi
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan museo

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan. Kaavahankkeen aikana osalliset voivat esittää hanketta ja OAS:aa koskevia suullisia ja kirjallisia mielipiteitä kaupunkisuunnitteluun.

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.

Palautetta tästä OAS:sta voi antaa kaavan laatijalle joko suullisesti tai kirjallisesti luonnosvaiheen nähtävilläolon loppuun mennessä.

8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi vähintään 14 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

8.3. Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Poriin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon 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.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa nähtävilläolon ja saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen.

8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettava lupa valitusta varten, mikäli asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ja hallinto-oikeuden asemakaavavalituksesta tekemä päätös ei ole muuttanut kaupunginvaltuuston päätöstä.

8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.5.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma,
- Kaavaluonnos 2019
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, www.pori.fi
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 14 vrk
- Mahdolliset erillisselvitykset
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta

-
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
 - Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
 - Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, kevät 2019
 - Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
 - Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

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

8.5.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumis-menettelyjä:

Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja kaupunkisuunnittelussa

PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, asemakaava-arkkitehti Risto Reipas puh. 044 701 1609 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Yrjönkatu 6 B (7 krs).

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

Porissa 2.12.2019



Mikko Nurminen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö