



PORIN KAUPUNKI

**LINNA 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 26 TONTTIA 345
KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1680**

(KOY Porin Halli)

LUONNOSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

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

Vireilletulo	8.6.2016
--------------	----------

Luonnos nähtävillä
KH asettanut näht.
Ehdotus nähtävänä
KH/KV hyväksynyt
Lainvoimainen



Sisällysluettelo

LINNA 1. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 26 TONTTIA 345 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1680	1
<hr/>	
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista	6
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2. Asemakaava	7
2.3. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
2.3.1. Alueen yleiskuvaus	7
2.3.2. Taustaa	8
2.3.3. Maanomistus	11
2.4. Suunnittelutilanne	11
2.4.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	17
3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
3.3. Osallistuminen ja yhteistyö	18
3.3.1. Osalliset	18
3.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos	18
3.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
3.4. Asemakaavan tavoitteet	22
3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset	22
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
4.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	22
4.1.1. Rakenne	22
4.1.2. Mitoitus	23
4.1.3. Palvelut	23
4.2. Aluevaraukset	23
4.2.1. Korttelialueet	23
4.3. Kaavan vaikutukset	23

4.3.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
4.4.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
4.5.	Nimistö	25
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2.	Toteutuksen seuranta	26

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin
Linnan 1. kaupunginosan
Korttelia: 26 (osa)

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin
Linnan 1. kaupunginosan
Kortteli: 26 (osa)

Kaavan laatija

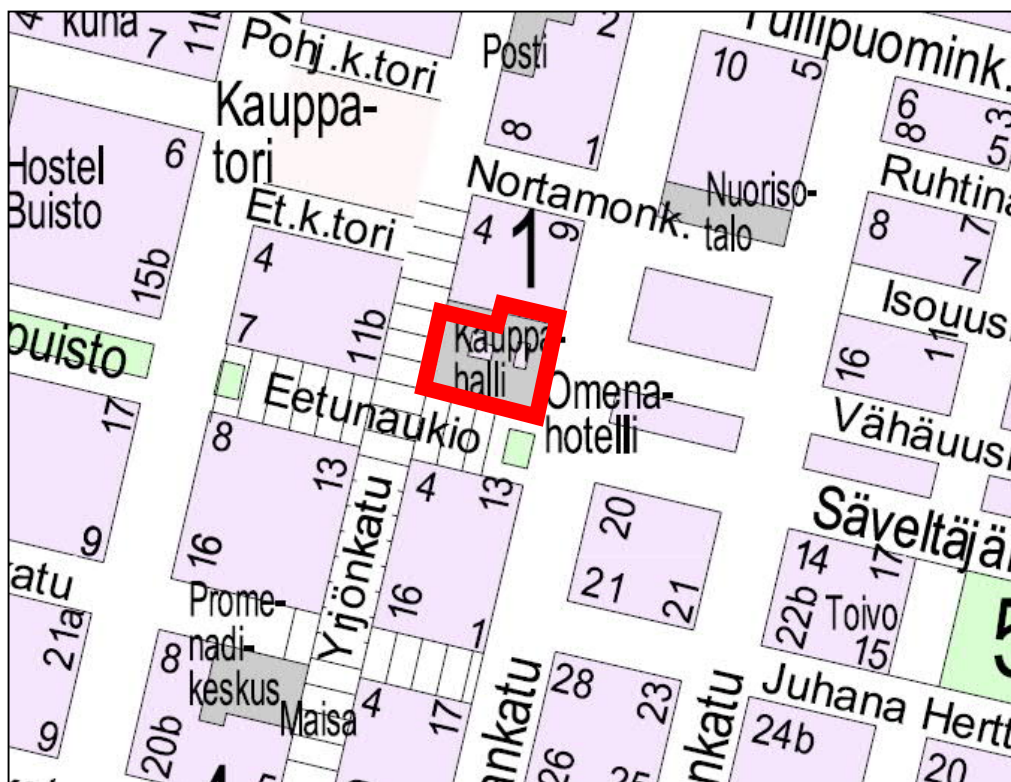
Asemakaava-arkkitehti Risto Reipas.

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuuos on tullut vireille Kiint. Oy Porin Halli aloitteesta.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Linnan 1. kaupunginosaan ydinkeskustaan Yrjönkadun kävelykadun, Itäpuiston puistoakselin ja Isolinnankadun varteen. Alue sijaitsee kauppatorilta n. 100 m päässä etelään.



1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

KOY Porin Halli

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

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

Kaavamuutos on tullut ajankohtaiseksi ja vireille Omenahotellin rakennuksessa 2016 tapahtuneen tulipalon jälkeen.

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



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. Porin korkean rakentamisen selvitys (vireillä)
8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

- Kantakaupungin yleiskaava 2025. Porin kaupunkisuunnittelu 8.11.2007. KV 10.12.2007
- Maakuntakaava, Satakuntaliitto.
- Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museoviraston rakennushistorianjulkaisusarja. Museovirasto, Ympäristöministeriö, Helsinki 1993 ja 1998.
- Suistolaisten puisto: Porin kansallisen kaupunkipuiston historia ja maisema. Maunu Häyrynen (päätoim.), Taneli Eskola, Päivi Granö, Olli Mattila, Jouni Sotka-Siira (toim.). Porin kaupunkisuunnittelusarja C 55/2004. Finepress Oy, Turku 2004.
- Korkean rakentamisen selvitys - Porin keskusta. (Ramboll 19.4.2019)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

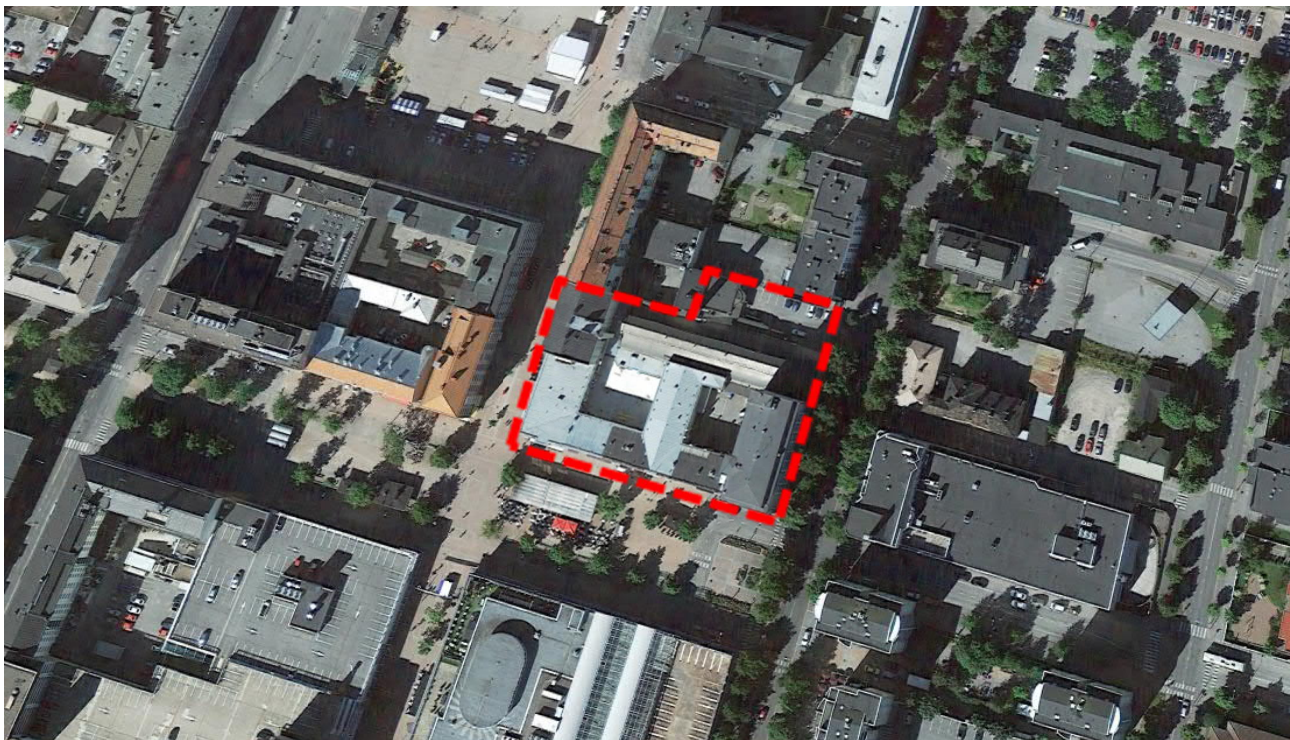
- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, www.pori.fi → 8.6.2016
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk syksy 2019
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan kumoamishdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus 2020
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), 2020
- Asemakaava lainvoimainen 2020

Kaavamutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille. Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksesta on ollut kuulutus sanomalehdissä, ilmoitus kaupungin verkkosivuilla ja osallisille on lähetetty asiaa koskeva kirje.

Suunnittelualueesta on laadittu erilaisia vaihtoehtoisia suunnitelmia mm. massoittelem, materiaalien ja väriyksen suhteen.

Tämän asemakaavan suunnitteluprosessin aikana arvioinnissa keskitytään eri vaikutuksiin jotka kohdistuvat mm:

- Rakennettuun ympäristöön: kaupunkikuvaan ja maisemaan
- Ihmisten elinoloihin: toimintamahdollisuuksiin ja palvelujen saatavuuteen
- Elinkeinoelämään
- Yhdyskuntatalouteen: asemakaavan toteuttamisen yhteydessä syntyviin seurauksiin.



2.2. Asemakaava

Kaavamutoshankkeen aikana Schauman Arkkitehdit Oy on laatinut useita vaihtoehtoisia alustavia suunnitelmia rakennushankkeesta. Suunnittelualueella on mahdollista aloittaa varsinainen rakennesuunnittelu ja rakentaminen heti asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi. Kaikki kunnallistekniset toiminnot sijoittuvat kaava-alueen välittömään läheisyyteen.

2.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

2.3.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueelle sijoittuu kolme ”erillistä” rakennusta. Hallitalo ulottuu koko korttelin läpi Yrjönkadulta Isolinnankadulle. Sen pääjulkisivu avautuu Yrjönkadulle, jonka varressa rakennus on V-kerroksinen. Muilta osin rakennus on I - II-kerroksinen.

Rakennus on valmistunut v. 1928 ja edustaa 20-luvun klassismia. Yrjönkadun ja Itäpuiston kulmassa sijaitsee II-kerroksinen rapattu liiketalo, joka on valmistunut 1939 ja edustaa 30-luvun funktionalistista tyyliä. Isolinnankadun varrella sijaitsee VI-kerroksinen sotien jälkeen valmistunut asuin- ja liikerakennus, jossa sijaitsee mm. Omenahotelli. (ent. hotelli Juhana Herttua)

Tontilla on rakennusoikeutta 12800 kam², josta on käytetty 10352 kam². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on 2448 kam².

Suunnittelualue sijoittuu yhdelle Porin kävelykeskustan keskeisimmälle paikalle Eetunaukion koillisreunalle. Eetunaukion sisältävä Promenadi-Pori on muodostunut käsitteeksi, joka yhdistää porilaisen kaupunkikulttuurin eri elementit. Promenadi-Porin kehittäminen ohjelmoitiin 1990-luvun alkupuolella ja sen kehittäminen jatkuu edelleen.

Suunnittelualue rajautuu Porin kansalliseen kaupunkipuistoon. Kaupunkia itä-länsi- ja etelä-pohjois-suunnassa halkova puistoakseli on kansallisen kaupunkipuiston kaavahistoriallisesti näkyvin elementti ja Porin tunnusmerkki. Chiewitzin kaavan mukaiset ristikkäispuistot jäsentävät kaupunkitilaa selkeästi ja muodostavat merkittävän viherrakenteen ja turvallisen kevyenliikenteen kulkuyhdyksen kaupunkikeskustan sisälle. Puistoakselien varrelle on keskittynyt kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennuskantaa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonmaisemaa. Maanpinnan korkeusasema on n. 7,5 m merenpinnasta.

2.3.2. Taustaa

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 (Itä-puisto 1) valmistui v. 1955 hotellirakennus, jossa toimi aina vuoteen 1997 saakka hotelli Juhana Herttua. Tämän jälkeen hotellitilat saneerattiin opiskeli- ja asunnoiksi, kunnes Omenahotelli aloitti tiloissa toimintansa vuonna 2011.

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

Kesällä 2016 hotelliosassa syttyi tulipalo, joka tuhosi yhdessä sammutusveden kanssa rakennuksen korjauskelvottomaksi.



Jukkapekka 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 vaikutusasiat, tuskaili Holmlund.

Hälytys Itäpuisto 1:n kiinteistöön tuli lauantaiamuna kello 5.34, jolloin koko rakennus evakuoitiin. Alakeroksissa 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 pirkään.”

JYRI LEPPÄKOSKI
pelastuspäällikkö

Juhana Herttua -rakennuksen tulipalo 28.5.2016. Satakunnan kansan uutisointia tulipalosta.



Tuhansia litroja sammutusvettä valui läpi talon

● Alkuaan huoneistopaloksi oletettu palo osoittautui lopulta paljon vakavammaksi. Tulipalon aiheuttamat vahingot ovat useita miljoonia euroja.
● Palon syttymissytyä -kohta eivät olleet vielä lauantaina selvillä.

Keskustan kehittäminen

Porin kaupunkikeskustaa on kehitetty johdonmukaisesti. Autoistumisen kasvaessa tehtiin 1970-luvulla laaja selvitys- ja suunnittelutyö sekä päätökset suuntaviivoista, joiden pohjalta on edetty tähän päivään asti. Kaupunkikeskustan liikenneverkon jäsentely noudattaa edelleen tuolloin valittuja periaatteita. Ratkaiseva osa kaupunkikeskustan kehittämistä oli Yrjönkadun osan osoittaminen ennakkoluulottomalla tavalla kävelykaduksi. Kävelykadun asemakaava vahvistettiin vuonna 1977. Vihkiäiset olivat samana vuonna ja kävelykadun toteuttaminen asteittain aloitettiin välittömästi. Porin ydinkeskustaa koskeva laaja asemakaava vahvistui pitkän valmistelun jälkeen vuonna 1986. Siinä määriteltiin kaupan ja pysäköinnin varaukset, joihin kytkeytyivät käytännön toimintamallit.

Yritystoiminnan kehitys on ollut vilkasta kävelykadun ympäristössä. Kaupan suuria yksiköitä on keskittynyt promenadin, kävelykadun jatkeen etelä- ja pohjoispäähän. Julkisen ulkotilan, yritysten ja keskusta-asumisen kehitys on kulkenut verrattain tasaisesti rinta rinnan. Kaupunkikeskustan säilyttämi-

nen elävänä, viihtyisyyden ja palvelujen parantaminen ovat uudella tavalla nousseet esiin. Kaupunkikeskustan kilpailuvaltit kuten monipuolisuus, viihtyisyys ja saavutettavuus eri liikkumistavoilla on viri-tetty tasolle, joka houkuttelee asukkaita, yrityksiä, asiakkaita ja matkailijoita.

Kaupunkikeskustan kehittäminen on johdonmukaista jatkaa eri toimijaosapuolien yhteistyönä. Tähän joukkoon kuuluvat yrittäjät, palvelujen tuottajat ja niiden käyttäjät, julkisten tilojen ja yksityisten tilojen haltijat sekä suunnittelun, rakentamisen ja ylläpidon osapuolet. Toimivan kaupunkikeskustan olennai-simmat puolet ovat kannattava liiketoiminta ja monipuolinen, viihtyisä oleskelu- ja asuinympäristö.

Pori on Satakunnan pääkaupunki. Porin kaupunkikeskusta on porilaisten ja koko maakunnan väen kokoontumispaikka, joka tarjoaa monipuoliset palvelut ja viihtyisän ympäristön.

Kaupunkikeskustan toimivuuden kulmakivi on eri liikennemuotojen ja liikkumistavan vaihtamisen su-juvuus. Se koskee ensisijaisesti henkilöliikennettä ja palvelujen saavutettavuutta, mutta myös tavara-liikennettä ja huoltoa.

Porin kaupunkikeskustaa on kehitetty siihen suuntaan, että kevyen liikenteen sisääntuloväylät, jouk-koliikenne ja henkilöautojen pysäköintialueet syöttävät kävelykeskustaa, jota laajennetaan korostaen viihtyisyyttä jalankulkijan ympäristönä. Kaupunkikeskustan irrallisia elementtejä kurotaan yhteen ja alueiden uskäytölle luodaan paremmat puitteet.

Kävelykatu on monivivahteinen kokonaisuus, joka elää vuorokauden, viikon, vuodenaikojen ja erilais-ten tapahtumien ja tempausten mukaan. Toimintojen ja kaupunkiympäristön kehittämiseen kuuluvat-kin kiinteästi tiedottaminen, opastus, markkinointi, kunnossapito ja valvonta. Siisteys, puhtaus, eheys ja turvallisuus ovat olennaisia viihtyisän kaupunkiympäristön tekijöitä.

Kävelykatu on toiminnallinen kokemus. Sitä ilmentää ensisijaisesti kaupankäynti, ostaminen ja myy-minen. Siellä vietetään vapaa-aikaa aktiivisesti osallistuen kaupunkielämään. Istutaan kahvilassa, ra-vintolassa ja seurustellaan. Kaupunkikeskusta on monen työpaikka siihen kuuluvine matkoineen ja taukoineen. Keskusta-asumisella on palveluhakuinen luonne.

Asuminen

Keskusta-alue palveluineen on vetovoimaista asuinalueita.

Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat keskusta-alueen palvelut ja työpaikat.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa myös liiketilojen rakentamisen korttelialueille. Onkin toivottavaa, että erityisesti katutasoon rakennettaisiin liiketiloja elävöittämään kaupunkitilaa.

Virkistys

Kävelykeskustan Promenadin väyläverkosto yhdistää suunnittelualueen kaupungin monipuolisiin vir-kistysalueisiin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen ympäristössä on kattavasti teknisen huollon verkostoja.

Liikenne

Liikenteen näkökulmasta kävelykatua on kehitettävä ensisijaisesti jalankulun ja pyöräilyn ehdoilla. Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin kaupungin keskustassa ja sitä lähellä, Eetunaukion sivuitse, kulkevat vilkkaat keskustan kadut Isolinnankatu ja Antinkatu. Liikenne suunnittelualueelle tulisi järjestää kokonaisuudessaan Isolinnankadun kautta.

Kaupunkikuva

Asemakaavan muutosalue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä alueella. Yrjönkatu, joka sivuaa suunnittelualueita on kaupunkikeskustan kevytliikenteen pääakseli, johon joukkoliikenne, pysäköintialueet ja keskikaupungin palvelut joustavasti liittyvät.

2.3.3. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.4. Suunnittelutilanne**2.4.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset****Maakuntakaava**

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu 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 koostuvan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

Lisäksi alueelle on maakuntakaavassa osoitettu:

- Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (kk-1)
- Matkailun kehittämisvyöhyke (mv-2)
- Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue (se-1)

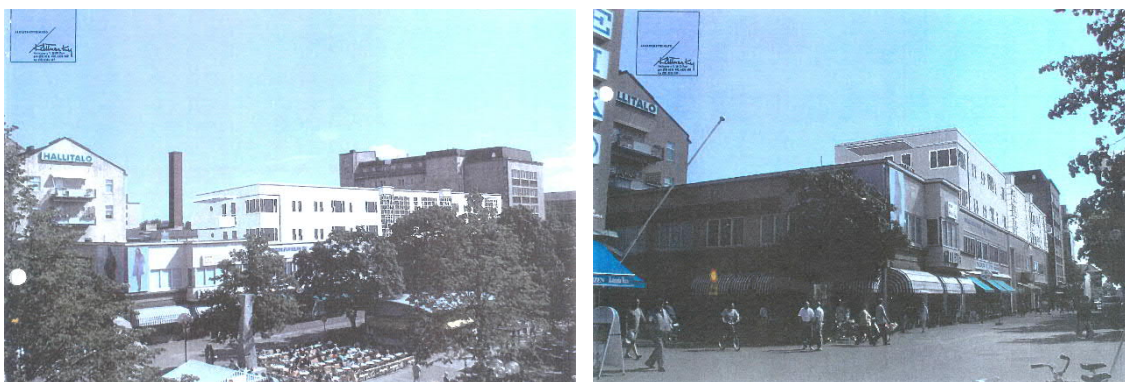
Asemakaava

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

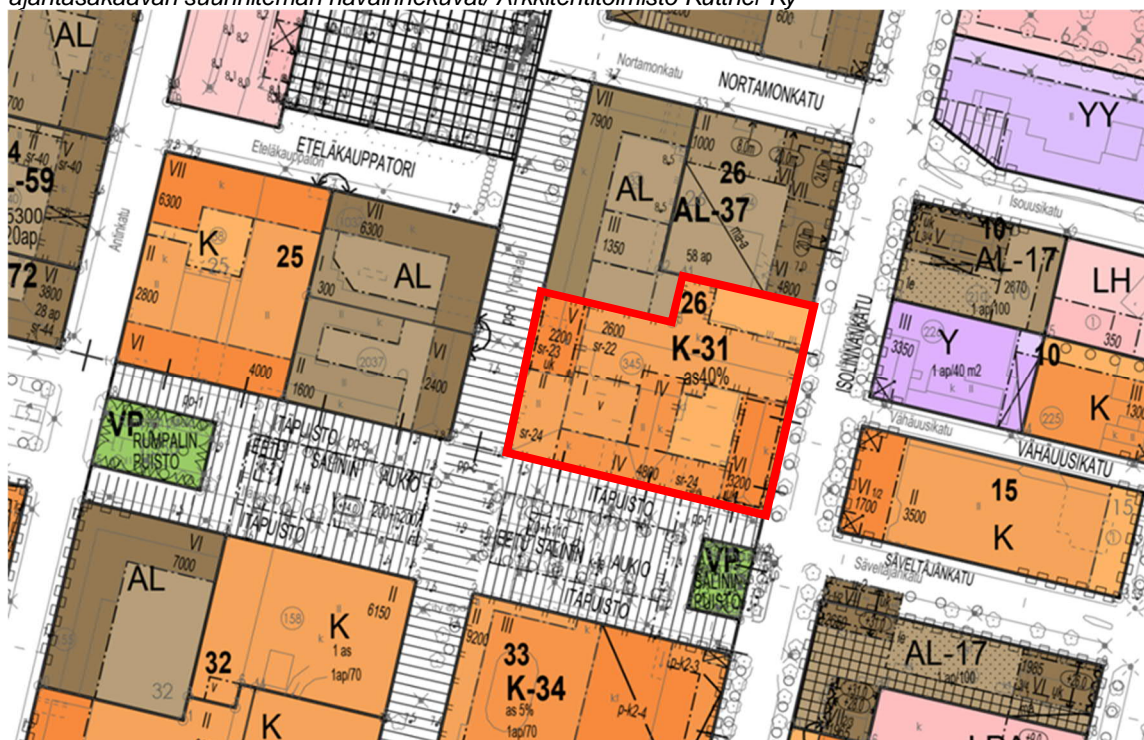
Asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta rakennusaloittain yhteensä 12800 kam², josta 40% (5120 kam²) voidaan osoittaa asuintiloja varten. Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 ap/110 asuntokerrosalaa ja 1 ap/70 liike- ja toimistokerrosalaa. Autopaikkoja saadaan sijoittaa K, LPA ja LPY-alueille, joiden jalankulkuetäisyys tontilta on enintään 200m.

Tavoitteena oli toteuttaa rakennusoikeus Itäpuiston puolen korotuksena alla olevien havainnekuvien mukaisesti. Hanke ei ole toteutunut rakennusteknisistä syistä.



ajantasakaavan suunnitelman havainnekuvat/ Arkkitehtitoimisto Küttner Ky

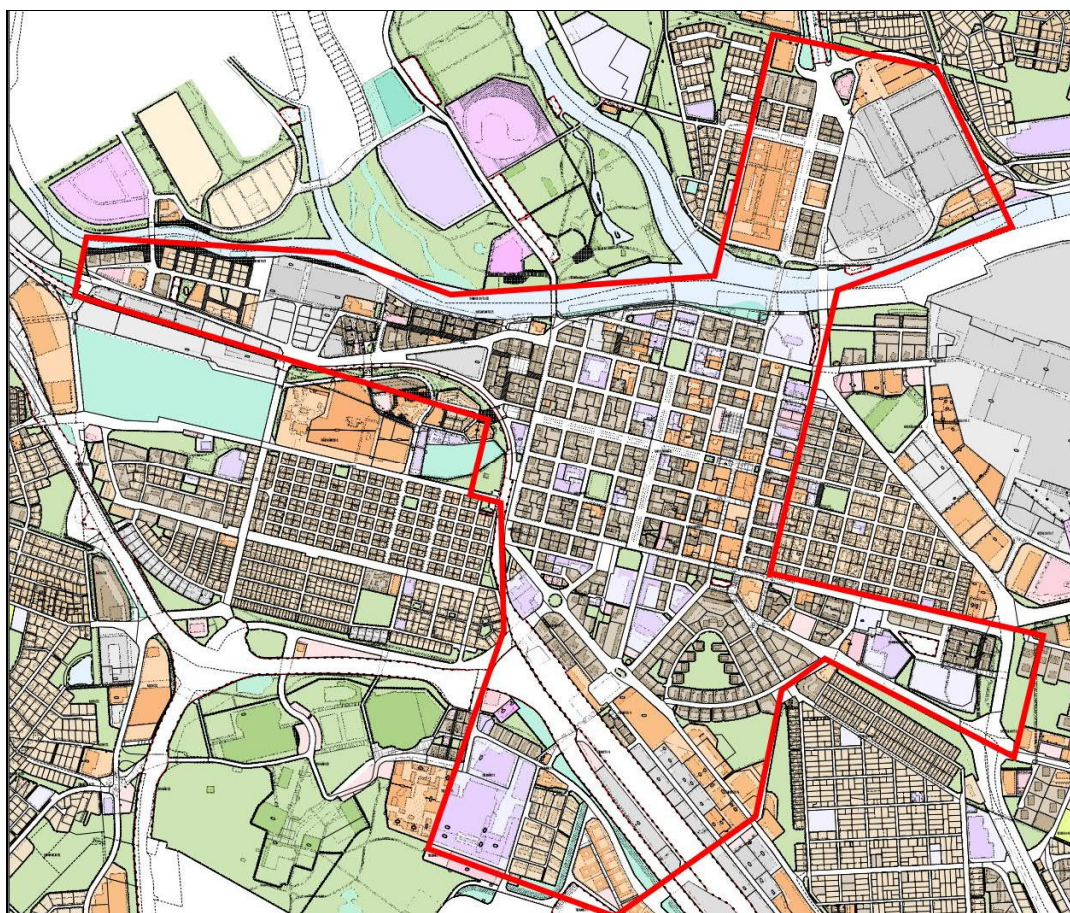


Ote ajantasa-asemakaavasta

Korkean rakentamisen selvitys

Porin kaupungin kaupunkisuunnittelun tilauksesta Ramboll Finland Oy on laatinut Porin keskustan korkean rakentamisen selvityksen. Tämä selvitys on kaavoituksen ja keskustan kehittämissstrategian (Promenadi-Pori) päivitystyön tausta-aineistoksi laadittu tutkielma korkean rakentamisen mahdollisuuksista ja vaikutuksista Porissa.

Selvityksen tarkastelualueena on Porin kaupungin keskeisin ruutukaavakeskusta (kaupunginosat 1-4) sekä Riihikedon, Tiilimäen ja Kuninkaan haan kaupunginosat (kaupunginosat 9, 11 ja 13) sen eteläpuolella, Karjarannan kaupunginosa (kaupunginosa 21) länsipuolella ja Isosannan kaupunginosa (kaupunginosa 8) joen ja ruutukaavakeskustan pohjoispuolella. Tarkastelualueen pinta-ala on noin 410 ha. Tarkastelualueen tarkempi rajaus ilmenee alla olevasta kuvasta.



Vaikutuksia on tarkasteltu laajemmalta alueelta. Konsultin tehtäväksi hankkeessa annettiin analysoida selvitysalueen rakentamisen vaiheet ja niistä kumpuavat ominaispiirteet, osoittaa ja luoda pelisäännöt tarkastelualueen korkealle rakentamiselle jatkossa, arvioida korkean rakentamisen vaikutuksia maisemaan, kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja keskustan elinvoimaisuuteen sekä laatia selvitystyön lopputuloksena selvitysraportti.

Korkean rakentamisen selvitys sisältää korkean rakentamisen määrittelyn ja paikalliset olosuhteet korkeaan rakentamiseen. Korkean rakentamisen rajoittavista tekijöistä on huomioitu kulttuuriset, historialliset ja maisemalliset tekijät sekä rakennettavuus.

Selvityksen mukaisesti korkea rakentaminen soveltuu alueille, joilla

- kaupunkikuva joko kaipaa uutta dominanttia tai jossa dominanttimaisia kohteita vaihtoehtoisesti on ennestään niin runsaasti, ettei synny kaupunkikuvallista kilpailua
- myös uudesta rakennuskohteesta avautuu kauniita (luonto, erityinen rakennettu ympäristö) tai muutoin mielenkiintoisia (liikenneympäristö, tori) näkymiä
- liikenteellinen saavutettavuus on erityisen hyvä
- ympäristö on toiminnallisesti vilkas tai potentiaaliset toimijamäärät suuria; suurikin rakentamisen volyymi saadaan helposti toteutumaan alueen toiminnallisen monipuolisuuden mukanaan tuoman houkuttelevuuden (kaupunkien ydinkeskustat) tai muutoin erityisen runsaan asunto-, toimisto-, majoitus- tms. tarpeen vuoksi
- rakennusten korkeudelle ei ole toiminnallisia rajoitteita (voimalinjat, lentokentät).

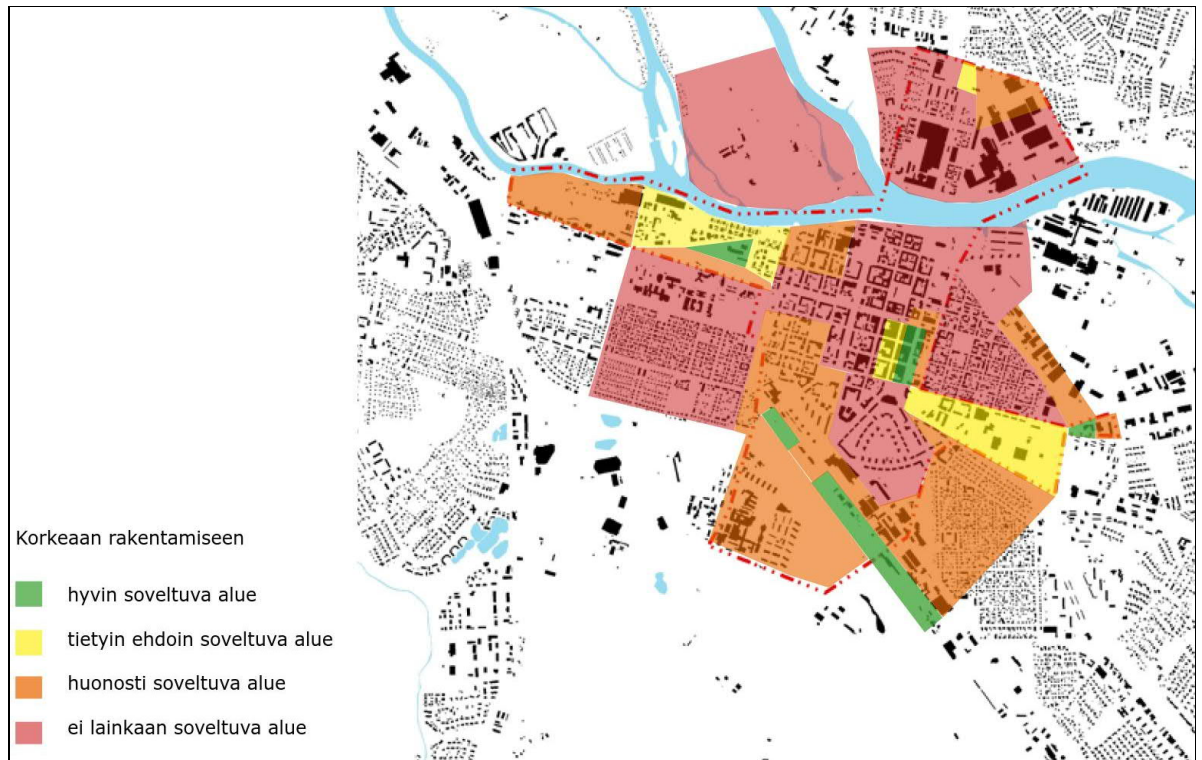
Korkea rakentaminen aiheuttaa väistämättä pitkiä varjoja ja vaikuttaa osaltaan myös katutason ilmapurkauksen kulkuun rakennetussa ympäristössä. Rakentaminen on sijoitettava paikkaan, jossa varjostuksesta tai tuulisuudesta ei aiheudu oleellista haittaa ympäristön asukkaille tai muulle ennestään paikkaan toteutuneelle toiminnalle.

Korkean rakentamisen kohteiden suunnittelu on vaativaa. Vaikutukset arvokkaisiin rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuuksiin tulee arvioida mallinnoiksi hankkeita tarkemmin suunniteltaessa, eikä korkealla rakentamisella saa heikentää ympäristön arvoja tai erityispiirteitä.

Korkeaan rakennukseen sijoittuu paljon kerrosalaa, jolloin se tuo mukanaan oletettavasti myös paljon käyttäjiä ja siten lisää ympäristön pysäköintipaikkatarvetta. Koska suuret pysäköintialueet eivät luo hyvää kaupunkikuvaa, on pysäköinti erityisesti keskustaan sijoittuvien korkeiden rakennusten osalta järjestettävä ensisijaisesti rakenteellisena pysäköintinä.

Korkean rakentamisen rakentuessa asuinkäyttöön, on korttelin suunnittelussa huolehdittava myös oleskelu- ja virkistysalueiden riittävydestä ja auringonvalon saannista. Oleskelu- ja leikkialueina voidaan hyödyntää korttelin piha-alueiden lisäksi matalampien rakennusosien kattoja, joille näin muodostuu kattoterasseja ja –puutarhoja. Korkean rakentamisen sijoittaminen jo ennestään rakennettuun ympäristöön ja suoraan ennestään alueelle sijaitsevien rakennusten yhteyteen on kuitenkin haasteellista tai mahdotonta, mikä keskustaympäristön kaupunkirakenteessa saattaa muodostua korkeaa asuinrakentamista rajoittavaksi tekijäksi.

Yhteenvetona on laadittu kartta, missä arvioidaan eri alueiden soveltuvuutta korkeaan rakentamiseen.



Korkean rakentamisen vaikutuksista on arvioitu

- * vaikutukset keskustan ilmeeseen, hahmotettavuuteen, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön
- * vaikutukset varjostukseen
- * vaikutukset pienilmastoon ja tuulisuuteen
- * vaikutukset keskustan toimintoihin ja toiminnallisuuteen
- * sosiaaliset vaikutukset
- * vaikutukset liikenteeseen
- * vaikutukset tekniseen huoltoon
- * vaikutukset hulevesien hallintaan
- * muut vaikutukset

KOY Porin Halli sijoittuu selvityksen kartalla kohtaan: korkeaan rakentamiseen huonosti soveltuva osa-alue.

Tonttijako ja –rekisteri

Tontti 609-1-26-345 on 14.10.1954 hyväksytyn tonttijaon 609 3132 mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 14.10.1954.

Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2015 ja tullut voimaan 1.1.2016.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue sijoittuu vanhalle ruutukaava-alueelle. Ympäristö on pääosin rakentunut valmiiksi asemakaavan mukaisesti.

Keskusta-alueella on kuitenkin vireillä useita kaavahankkeita, jotka tivistävät ja tehostavat kaupunkirakennetta.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

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

Asemakaavan muutos on tullut vireillä hotellirakennuksen palon seurauksena.

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



Tilanne ennen tulipaloa

3.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille Kiint. Oy Porin Halli aloitteesta 1.6.2016. Vireilletuloa koskeva viranomaispäätös on VP § 19/2016, Dnro PORI/1326/2016.

3.3. Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1. Osalliset

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

3.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 9.-27.6.2016.

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

Rakennuskohteesta vuosien 2016- 2019 välillä laadittu useita vaihtoehtoisia luonnoksia asemakaavan muutoksen perusteeksi.

Rakennusoikeuden määrää ja kerroslukua on luonnoksissa tarkasteltu kriittisesti kaupunkikuvalliset ja taloudelliset seikat huomioiden. Vaihtoehtoiset suunnitelmat ovat sisältäneet kerrosluvut nykyisen asemakaavan mukaisesta 6 kerroksesta tornitalomaiseen 16:een kerrokseen. Vaihtoehtoisia suunnitelmia on esitelty KH:n suunnittelukokouksissa.



Luonnos 8.7.2016, 16 kerrosta (Sigge Arkkitechdit Oy)

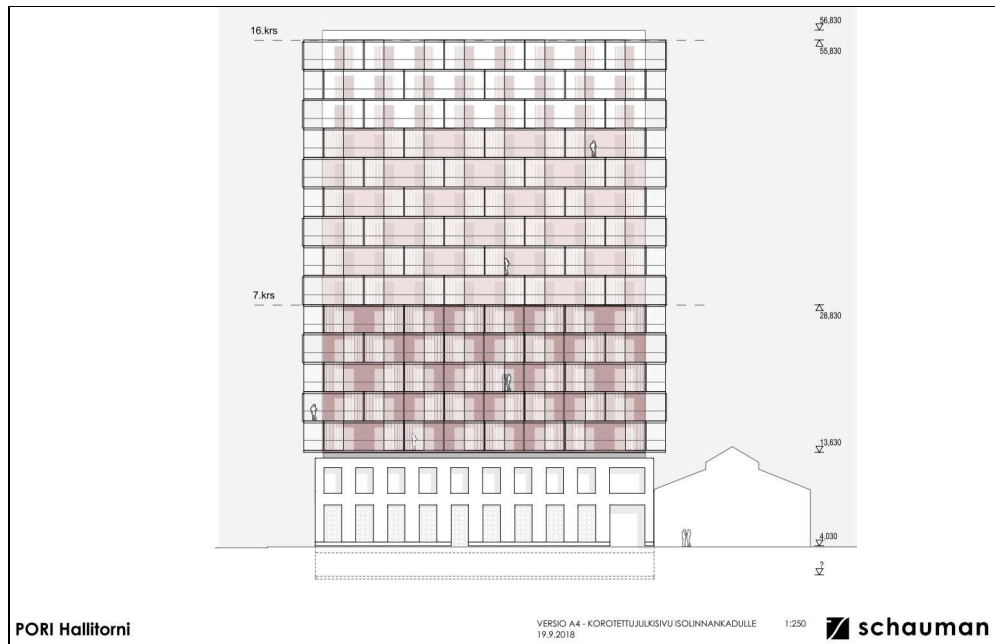


PORI Hallitorni

VERSIO 12.KRS - TLÄVIESTO
12.2.2019

 **schauman**

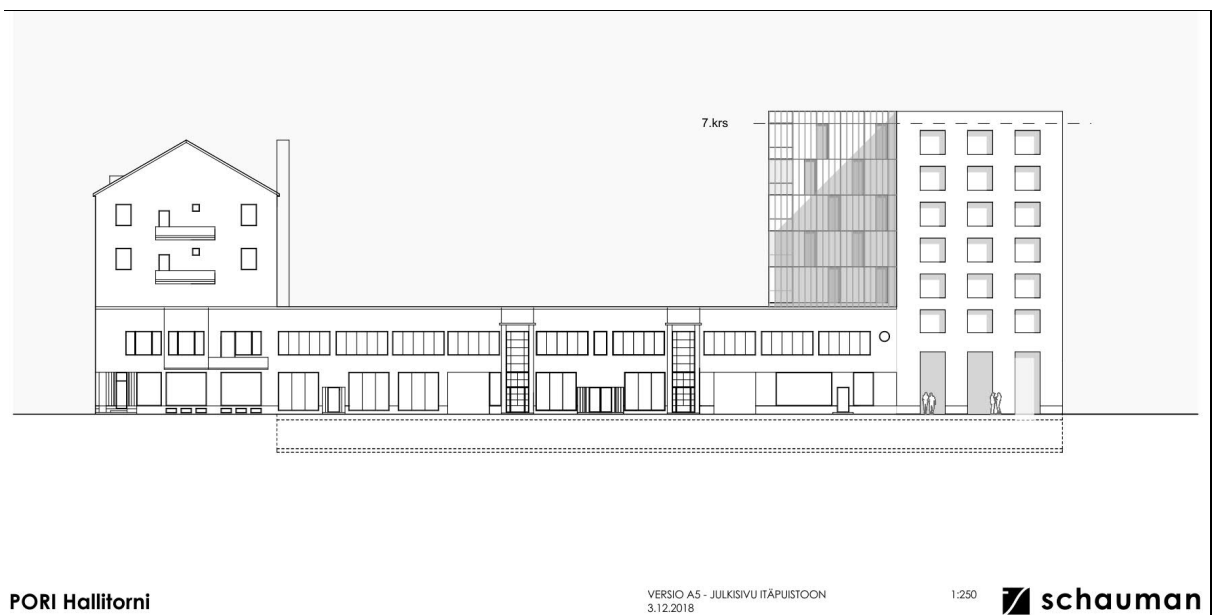
Luonnos 12.2.2019, 12 kerrosta (Schauman Arkkitechdit Oy)



Luonnos 19.9.2018, 16 kerrosta (Schauman Arkkitehdit Oy)

Voimassa oleva rakennuslupa

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%).



Myönnetyn rakennusluvun mukainen ratkaisu (Schauman Arkkitehdit Oy)

KOY Porin Halli on hakenut asemakaavan muuttamista 28.8.2019 päivätyllä uudella kaavamuutoshakemuksella, 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.



Asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu Isolinnankadulta (Schauman Arkkitehdit Oy)

3.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulon nähtävilläolon aikana ei jätetty mielipiteitä.

3.4. Asemakaavan tavoitteet

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

Asemakaavan muutos on tullut vireillä hotellirakennuksen palon seurauksena.

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

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.

3.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet liittyvät kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja tarkoituksenmukaisen kaavaratkaisun löytymiseen.

3.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Konsultin toimesta on suunnittelualueesta laadittu useita erilaisia vaihtoehtoja.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

4.1.1. Rakenne

Asemakaavan muutos muodostuu yhdestä tontista, jonka pinta-ala on 4777 m².

4.1.2. Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa tontille osoitetaan rakennusoikeutta 13900 kam².

4.1.3. Palvelut

Keskustan palvelut sijoittuvat kaavahankkeen välittömään läheisyyteen.

4.2. Aluevaraukset

4.2.1. Korttelialueet

K-31

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteellisen sijainnin eri toiminnoille erityisesti asuinhuoneistojen ääneneristykseen asettamiin vaatimuksiin. Autopaikkoja tulee osoittaa vähintään 1 ap/120 m² asuntokerrosalaa ja 1 ap/70 m² liike- ja toimistokerrosalaa. Korttelialueen tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa K, LPA ja LPY alueille, joiden jalankulkuetäisyys tontilta on enintään 200 m.

Yleiset määräykset koskien uudisrakennuksia:

Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Kadunpuoleisilla julkisivuilla ei sallita ulokeparvekkeita. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Erityisesti maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäväillä materiaaleilla.

Pääasiallinen julkisivujen pintamateriaali on vaalea rappauspinta.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Maantasokerrosten julkisivun ja massoitte- luntulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Porrashuoneiden 15 kam² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tämä ei koske porrashuoneeseen liittyvää käytävää.

4.3. Kaavan vaikutukset

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

4.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos

- tiivistää kaupunkirakennetta ja täydentää vierekkäisistä kortteleista muodostuvaa sisäkaupunkia
- luo uutta ilmettä, vetovoimaa, palveluja ja asuntoja Isolinnankadun ja kävelykadun alueen kaupalliselle keskukselle

- lisää asutusta ja elämää liikekortteleiden alueella myös aukioloaikojen ulkopuolella

Porin kaupunkikeskustan korkeasta rakentamisesta kaupunkisuunnittelu toteaa, että Porin kantakaupungin ja kaupunkikeskustan rakennettua ympäristöä on jo pitkään tiivistetty ja rakentamisen tehokkuutta on nostettu. Erityisesti kaupunkikeskustassa rakenne on muuttunut urbaanimmaksi uudisrakentamisen ja vanhojen rakennusten muutosten buumina. Kerrostalorakentaminen on jo useamman vuosikymmenen ajan keskittynyt kaupunkikeskustaan. Tälläkin hetkellä kaavallinen varanto on poikkeuksellisen hyvä.

Kaupunkikeskustassa ruutukorttelialueella ja sen lähiympäristössä on pitkään ollut eri puolilla yli kymmenen kerroksen rakennuksia. Ne sijaitsevat Itsenäisyydenkadun varressa ja sen eteläpuolella ja ovat luonteeltaan erillisiä maamerkkejä.

Uusin valmiiksi rakentunut korkea rakennus 16-kerroksinen Linnainmaankulma, joka sijoittuu Isolinankadun ja Mikonkadun risteykseen. Linnainmaankulman vieressä on 15.11.2017 lainvoiman saanut asemakaava, joka mahdollistaa myös 16-kerroksisen asuintornin rakentamisen.

Linnainmaankulmaan tutkittiin lukuisia malleja, jotka osoittautuivat hyvin vaikeiksi katua reunustavina massoina. Kaupunkisuunnittelu esitti ratkaisuksi toteutettua ratkaisua. Tämä oli yksittäisen kohteen ratkaisu ilman kaupunkikeskustaa ja kantakaupunkia koskevaa yleissuunnitelmaa.

Korkeasta ratkaisusta on kaupunkisuunnitteluun tullut myönteistä palautetta.

Kaavoitushankkeella on suuri kaupunkikuvallinen vaikutus. Aluetta tiivistetään kaupunkimaisesti laajentamaan keskustapalveluja. Kaava-alueen lähistöllä on useita kehittämishankkeita vireillä laajemmän yhtenäisen kehityksen aikaan saamiseksi.

Suunnittelualue hyödyntää sijainnin erityisiä piirteitä ja täydentää urbaanina asuinympäristöä. Kaavamuutos tukee palveluja ja kaupunkikeskustan elinvoimaa.

Suunnittelukohteesta on laadittu suunnitteluvaiheessa pienoismalli, jolla havainnollistetaan rakennusten sovittaminen ja soveltuminen rakennettuun ympäristöön.

Kaupungin rakenne on viime vuosina tiivistynyt ja ydinkeskustan ympärillä rakennusten keskimääräinen korkeus on kasvanut. Kaupungin siluetti on tasoittunut ydinkeskustan osalta. Kaupungin siluetissa on perusteltua korostaa toimintojen painopistealueita kaavaehdotuksen mukaisella korkeammalla rakentamisella.

Vaikutukset kuntatalouteen ja elinvoimaisuuteen

Porin kaupunki tulee saamaan tuloja parantuneen työllisyystilanteen kautta. Vaikutukset kuntatalouteen ovat myönteisiä. Pitkällä tähtäimellä kaupunkikeskustan vetovoima luo tasapainoa.

Kaavan toteuttaminen työllistää rakennusalan ammattilaisia ja myös välilliset työllistävät vaikutukset ovat merkittäviä. Uudet asunnot tuovat lisää asukkaita käyttämään kaupunkikeskustan monipuolisia palveluja ja luomaan edellytyksiä uusille. Tapahtumakaupungin edellytysten, elinvoiman ja vetovoiman lisääntyessä kaupunkikeskusta vahvistuu palveluhakuisten asukkaiden elinympäristönä. Asuk-

kaat suhtautuvat tiivistyvään ja ylöspäin kasvavaan kaupunkiin kaksijakoisesti. Monet pitävät urbaanista elävästä ympäristöstä ja korkeistakin rakennuksista. Toiset kokevat tiivistymisessä enemmän haittoja, melun ym. päästöjen, rauhattomuuden ja rakennusten läheisyyden ja varjostamisen muodossa. Haittoja voidaan minimoida ja huomiota tulee kiinnittää yrityskaupungin ja sosiaalisen kaupungin tasapainoiseen kehittämiseen ja yhdistämiseen esimerkiksi häiriöttömillä ja vehreillä vyöhykkeillä, aukioilla, kaupunkitaiteella ja – kulttuurilla, houkuttelevilla palveluilla.

Asuminen ja väestö

Kaavamutoksessa suunnittelualueelle osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle **(K-31)** 13900 kam² rakennusoikeutta.

Alustavissa rakennussuunnitelmissa suunnittelualueelle on osoitettu noin 90 uutta asuntoa.

Lisäksi maatasokerrokseen on osoitettu liiketiloja Isolinnankadun, Mikonkadun ja Itätullinkadun var-sille.

Liikenne

Pysäköinti pääosin kellaritilaan. Ajo luiskaan osoitetaan Isolinnankadulta. Tällöin liikenne Eetunaukion puolelta vähenee.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaupunkikuvallisesti korkeat rakennukset ovat haasteellisia. Korkeatasoisen rakennussuunnittelun ja massoitte-lun merkitys kaupunkikuvan kannalta korostuu. Asemakaavan tuleekin olla sitova massoitte-lun, julkisivumateriaalien ja yksityiskohtien osalta kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyssä ympäristössä. Hankkeet lisäävät ajo-neuvoliiken-nettä, mutta eivät aiheuta päätieverkolle suuria lisäpaineita.

Asukaspysäköinti toteutetaan pääosin maanalaisena. Palvelujen asiakaspysäköinti ta-pahtuu kadun-varsipysäköintinä ja ympäristön pysäköintialueilla.

4.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

4.5. Nimistö

Ei uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavasunnittelun yhteydessä alueen toteuttamisesta on laadittu rakennussuunnittelua. Liitemateriaalina on alueesta laadittuja havainnekuvia. Suunnittelualueesta on tekeillä pienoismalli ehdotusvaiheen tarkennettua suunnittelua varten.

Toteuttaminen ja ajoitus

Rakennussuunnittelua on tehty samanaikaisesti kaavasunnittelun kanssa. Rakennus-toimenpiteet on mahdollista aloittaa heti kaavan tultua lainvoimaiseksi.

5.2. Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisen palvelukeskuksen ja rakennusvalvonnan, neuvonnalla ja valvonnalla.

Porissa 2.12.2019



Mikko Nurminen
kaupunkisuunnittelupäällikkö