



PORIN KAUPUNKI

**SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1
JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS
609 1775**

LUONNOSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu	3.6.2024
Asemakaavan tunnus	609 1775
Asemakaavan diaari	PRIDno-2023-3568

Vireilletulo	30.10.2023
Luonnos nähtävillä	xx.-xx.xx.2024
KH asettanut näht.	xx.xx.2024
Ehdotus nähtävänä	xx.-xx.xx.2024
KH hyväksynyt	xx.xx.2024
Lainvoimainen	xx.xx.2024



Sisällysluettelo

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775	1
1. <i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i>	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista.....	5
2. <i>TIIVISTELMÄ</i>	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	5
3. <i>LÄHTÖKOHDAT</i>	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2. Luonnonympäristö	6
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4. Maanomistus.....	8
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4. <i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1. Osalliset	12
4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos	12
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	12
4.4. Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
5. <i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i>	13
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus.....	13
5.1.1. Rakenne.....	13
5.1.2. Mitoitus.....	13
5.2. Aluevaraukset.....	13
5.2.1. Korttelialueet	13
5.2.2. Erityisalueet.....	14
5.2.3. Liikennealueet	14
5.2.4. Muut alueet ja määräykset.....	14

5.3.	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
5.5.	Nimistö	15
6.	<i>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</i>	15
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	15
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.3.	Toteutuksen seuranta	16

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin
Susikoski 91. kaupunginosan
Korttelia 30
Puistoa Nimetön (osa)

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin
Susikoski 91. kaupunginosan
Korttelin 30
Tontit 1 ja 2
Katu Apteekkarinkuja

Kaavan laatija

Kaavasuunnittelija Tia Koponen

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin ja kiinteistön omistajan 15.9.2023 tekemästä aloitteesta. Kaavamuutos on tullut vireille 30.10.2023.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu, noin 44 kilometriä koilliseen Porin keskustasta, Lavian keskusta-alueeseen.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775

Kaavamuutoksen tarkoituksena on suunnitella kulku Keskustantieltä paloaseman kiinteistölle (YT) lisäämällä katualue kaava-alueen pohjoisreunaan ja muuttaa YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo/apteekki on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön.

Ent. kunnantalon ja sen ympäristön suojelutarpeet tarkastetaan. Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, Lavian kirkonkylään (Satakunnan rakennusperintö 2023).

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaluonnos, kaavamerkinnot ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, tark. 3.6.2024
3. Vireilletulovaiheen palauteraportti

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Satakunnan maakuntakaava
2. Satakunnan museon Y-pakki
3. Laji.fi -tietokanta

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Vireilletulo, kaupunginhallituksen päätös → 30.10.2023
- Vireilletulon nähtävilläoloaika 14 vrk → 9.-22.11.2023
- Vireilletulonvaiheen palautteen arviointi
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 14 vrk → kesä 2024
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus syksy 2024
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KH), syksy 2024
- Asemakaava lainvoimainen talvi 2024

2.2. Asemakaava

Suunnittelualue on kunnallisteknillisten rakennusten (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Suunnittelualueen ympärillä on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) sekä hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta.

Kunnallisteknillisten rakennusten korttelialue (YT) muutetaan päivittämällä merkintä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Kaavamuutoksella mahdollistetaan kulku Keskustantieltä paloaseman kiinteistölle (Y) lisäämällä katualue kaava-alueen pohjoisreunaan ja muutetaan YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamuutos mahdollistaa ent. kunnantalon muuttamisen asuinkäyttöön. Ent. kunnantalon suojelutarpeet tarkistetaan. Kaavamuutoksella muodostuu uusi katualue Apteekkarinkuja.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asemakaava on merkitykseltään vähäinen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kunnallistekniikan rakennusten (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Suunnittelualueen ympärillä on

liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) sekä hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta.

Suunnittelualue kuuluu Lavian keskusta-alueeseen. Suunnittelualueella sijaitsee paloasema, yksityisessä omistuksessa oleva huvila (ent. kunnantalo), asfaltoitua parkkialuetta ja puistoaluetta.

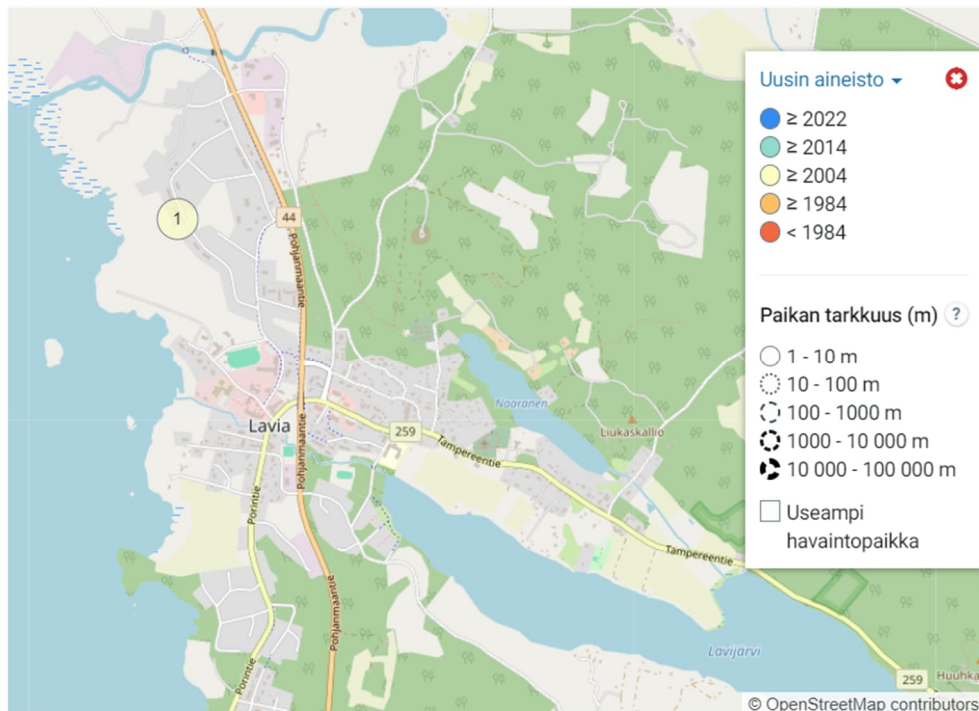
Maastonmuodoiltaan alue on vaihtelevaa. Kaavamuutosalue sijaitsee korkeammalla kohdalla kuin sen ympäristö. Suunnittelualueen korkein kohta on 66 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueen eteläpuolella maasto laskee aika jyrkästi Viittatielle. Viittatien korkeus merenpinnasta n. 60 metriä.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua ympäristöä ja maanpinta suurilta osin asfaltoitu. Paloaseman ja ent. kunnantalon pihat ovat nurmikkoja. Suunnittelualueella on sekä lehti- että havupuita. Paloaseman ja ent. kunnantalon tontilla on muutama säilytettäväksi arvioitu suuri, vanha mänty.

Liito-orava

Kaava-alueella ei ole lähivuosilta liito-orava havaintoja. Laji.fi tietokannasta löytyi yksi liito-orava havainto vuodelta 2010, joka ei sijoitu suunnittelualueelle. Havainto on tehty suunnittelualueelta 400 metriä pohjoiseen.



Kuva 1 Liito-orava havainto vuodelta 2010 (laji.fi)

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asuminen

Alueella ei ole vakituista asumista, mutta kaavamuutos mahdollistaa ent. kunnantalon muuttamisen asumiskäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alue tukeutuu Lavian keskusta-alueen palveluihin. Suunnittelualueen ympäristössä on mm. terveysasema, kirjasto, päiväkotia, tori ja urheilukenttä.

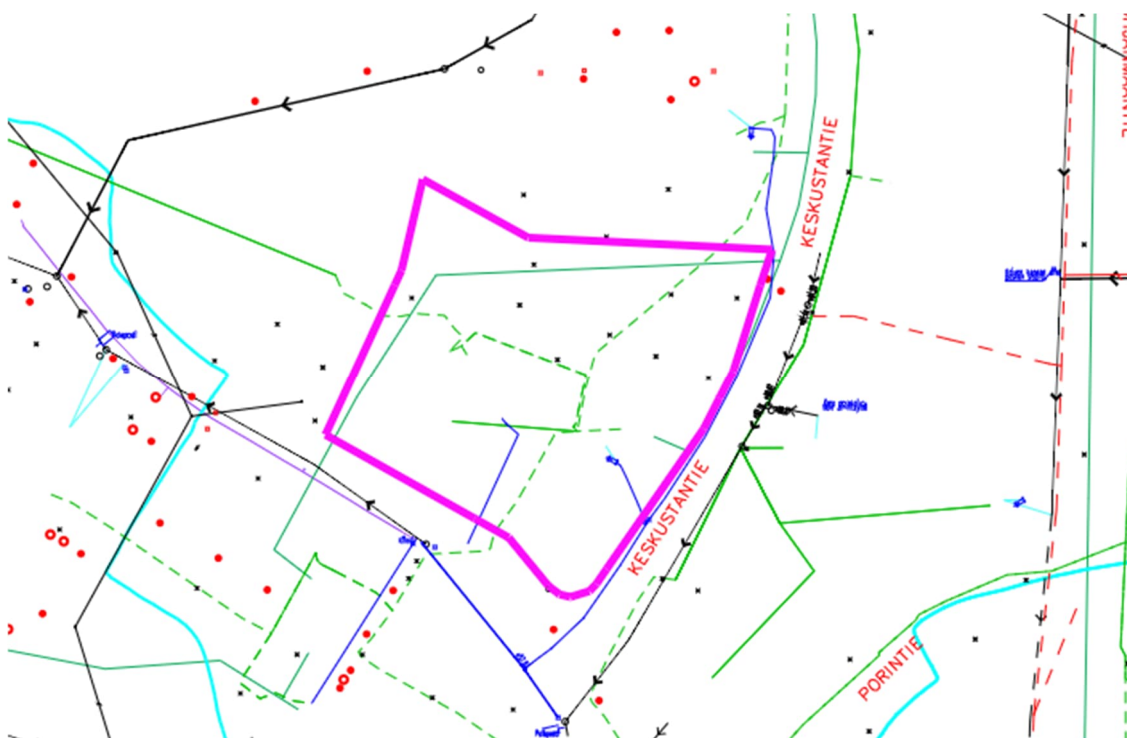
Suunnittelualueella oleva paloasema on käytössä. Lavian VPK:n toimii paloaseman tiloissa. Alueella ei ole muita palveluja tai työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualueen länsipuolella on metsäistä puistoaluetta ja urheilukenttä. Kaavamuutosalueesta noin 1 kilometrin päässä koillisessa on kuntorata.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on kattavasti kunnallistekniikkaa sekä hyvät edellytykset tekniseen huollon järjestämiseen.



Kuva 2 Ote johtokartasta suunnittelualueen rajauksella.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu idästä Keskustantiehen ja etelästä Viittatiehen. Liikenne ei ole vilkasta. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on parkkipaikkoja. Lavian torilla järjestettävien tapahtumien aikaan alueella on runsaasti pysäköintiä ja liikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ”Lavian kirkonkylä”. Suunnittelualue sisältyy Satakunnan rakennettua kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointiin (valmistunut 2023).

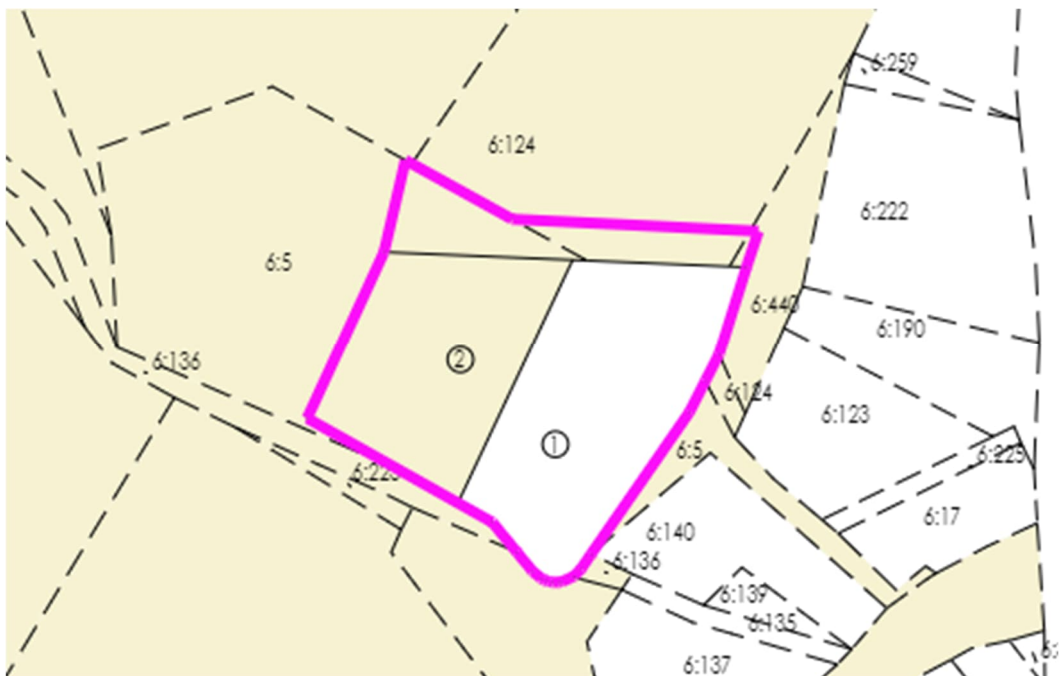


Kuva 3 Satakunnan rakennusperintö 2023 rajaus. (https://www.y-pakki.fi/asp/ypakki_2023_det.aspx?ID=100309)

Alun perin 1800–1900-lukujen vaihteessa huvilaksi valmistunut, mäen päällä maisemallisesti keskeisellä paikalla sijaitseva, kunnantalo sekä vuonna 1958 valmistunut paloasema sijoittuvat osaksi laajempaa julkisen rakentamisen kokonaisuutta, joka ilmentää Lavian kunnan historiaa.

3.1.4. Maanomistus

Kaavamuutosalue on puoliksi kaupungin omistuksessa. Ent. kunnantalon tontti on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 4 Kaupungin maanomistus vaaleanruskealla.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

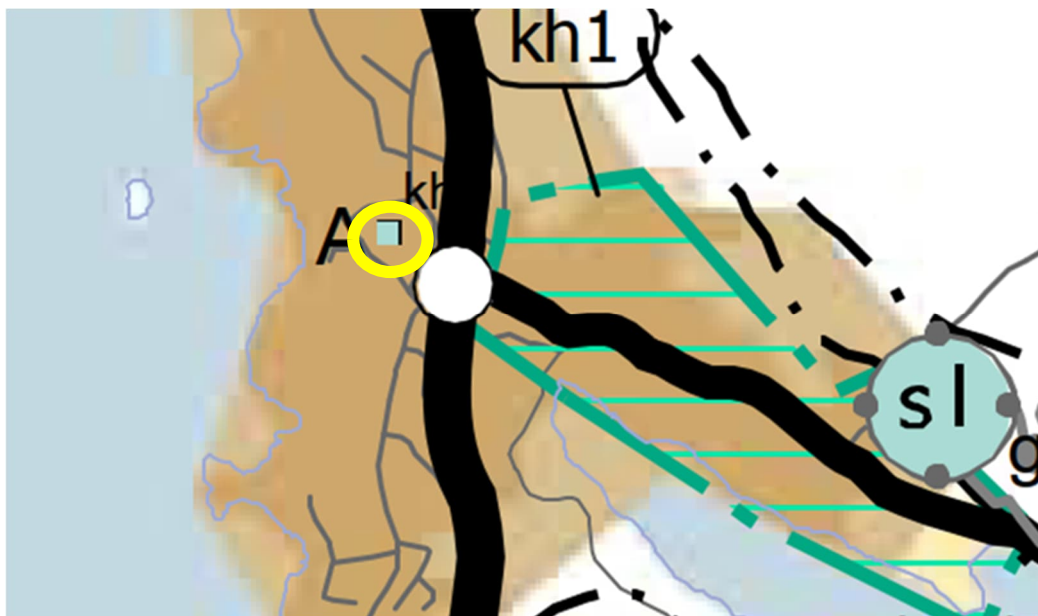
Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

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.



Kuva 5 Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

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.

Suunnittelualueella on Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (**kh**) -merkintä.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat valitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



Kuva 6 Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

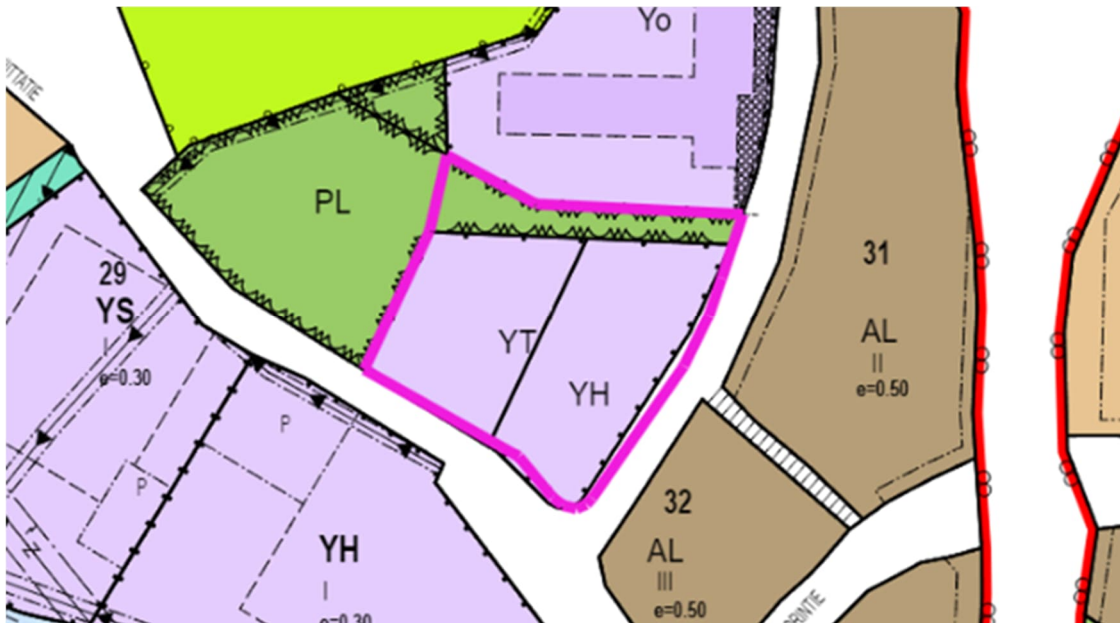
Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakuntaliitto on käynnistänyt vuonna 2021 Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan. Kaavan hyväksyminen on tarkoitus tapahtua vuonna 2025–2026. Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueiden-käyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoo Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Suunnittelualue kuuluu Satakunnan maakuntakaavaa 2050 varten tehtyyn Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointiin, jossa on tarkistettu maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen tiedot ja aluerajaukset sekä täydennetty kohdeluettelo modernin rakennusperinnön osalta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 413 1 Lavian Kirkonseudun asemakaava, jonka Lääninhallitus on vahvistanut 4.5.1970. Asemakaavassa suunnittelualue on luonnontilassa säilytettävää puistoa (PL), kunnallisteknillisten rakennusten korttelialuetta (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).



Kuva 7 Ote asemakaavasta ja suunnittelualueen rajauksesta.

Tonttijako ja -rekisteri

Tontit 609-91-30-1 ja 609-91-30-2 ovat 17.3.2021 hyväksytyt tonttijaon 609 8374 mukaisia ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 14.4.2021.

Pohjakartta

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

Rakennusjärjestys

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavoitettu, eikä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ole vireillä muita kaavamuutoksia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

YT-tontilla sijaitseville palolaitokselle ja lämpölaitokselle on tarpeen saada kaavan mukainen ajojytkä. Nyt kulkuun on käytetty asemakaavan PL-aluetta eli puistoa.

Ent. kunnantalon siirtyessä yksityiseen omistukseen on tarkoituksen mukaista muuttaa käyttötarkoitus soveltumaan asumiskäyttöön.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin ja kiinteistön omistajan 15.9.2023 tekemästä aloitteesta. PRIDno-2023-3568. Kaava on tullut vireille 30.10.2023 KH:n päätöksellä. Kaavamuutos on merkitty Porin kaavoituskatsaukseen 2024-2026.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiapalvelut-yksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan museo
- Satakuntaliitto

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 9.-22.11.2023 (MRA § 30).

Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 30.10.2023 kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaupunginhallituksen päätös kaavan vireilletulosta on postitettu osallisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavamuutoksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä ilmoitettu kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Vireilletulon nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Vireilletulovaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi lausunto.

Viranomaislausunto on nähtävissä asiakirjoissa ja koosteena erillisessä palauteraportissa (kaava-selostuksen liite 3), jossa on annettu kaavoituksen vastine vireilletulovaiheen lausuntoon.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa kulku Keskustantieltä paloaseman tontille. Tavoitteena on YT-tontin ja sillä sijaitsevan lämpölaitoksen käyttötarkoitusta palveleva ajoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella olevan YO-alueen pääasiallinen käynti tulisi olemaan korttelialueen pohjoisreunalla, jossa myös kiinteistön pysäköintipaikat sijaitsevat. Suunnittelua tehdään yhteistyössä osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

Kaavamutoksen tavoitteena on myös muuttaa YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön. Myös entisen kunnantalon suojelutarpeet tarkastetaan.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavaluonnoksen tavoitteet on johdettu vireilletulovaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Vireilletulovaiheessa esiin nousseet seikat, alueen mahdolliset liito-oravat ja suunnittelun alueen kuuluminen Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin mukaiseen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Lavian kirkonkylä", asettivat uusia tavoitteita. Liito-oravien esiintyminen alueella tarkistettiin Porin kaupungin luontoasiantuntijan kanssa hyödyntäen laji.fi -tietokantaa. Suunnittelun alueen ja sen rakennusten suojelumääräyksiä suunniteltiin yhteistyössä Satakunnan museon kanssa. Satakunnan museo on käynyt tarkastamassa kohteet paikalla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan muutos muodostuu yleisten rakennusten korttelialueesta Y, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta AL sekä katualueesta.

5.1.2. Mitoitus

Asemakaavamutoksen pinta-ala on noin 7509 m². Korttelialueilla on rakennusoikeutta yhteensä 1330 k-m². Kerrosluku on II. Y-alueen pinta-ala 2543 m², AL-alueen 3396 m² ja katualueen 1571 m².

Uudesta rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä aiheutuvien muutoksien takia tilastolomake liitetään selostukseen ehdotusvaiheessa.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Y

Yleisten rakennusten korttelialue

AL

asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

5.2.2. Erityisalueet**/S**

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

5.2.3. Liikennealueet

Katualue.

5.2.4. Muut alueet ja määräykset**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

Maisemallisesti merkityksellinen puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

Ennen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

5.3. Kaavan vaikutukset

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

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue kuuluu Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin (valmistunut 2023) mukaiseen maakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Lavian kirkonkylä". Kaavamääräyksillä suojellaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja kulttuurihistoriallista ympäristöä entistä paremmin. Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat positiivisia.

Asuminen ja väestö

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia asumiseen ja väestöön. Kaavamuutoksella mahdollistetaan entisen kunnantalon asuinkäyttö. Väestö kasvaa ajoittain alle 10 henkilöllä.

Liikenne

Kaavamuutoksella syntyy uusi katualue, Apteekkarinkuja. Kaduksi muodostettavaa aluetta käytetään

jo kulkuun paloaseman tontille ja se on osin asfaltoitu. Tarkoituksena on osoittaa kulku katualueelta paloaseman tontille myös asemakaavalla. Kaavamuutoksella pysäköintipaikat vähenevät.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos ei suoranaisesti luo alueelle uusia työpaikkoja tai erillisiä palveluita

Maisemakuva

Maisema pyritään säilyttämään entisellään. Alueen puustoa on merkitty suojeltavaksi. Y- sekä AL-tonttien kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Katualue syntyy kohtaan, joka on jo osin asfaltoitua.

Virkistys

Virkistysmahdollisuudet pysyvät samana.

Ihmisten elinympäristö

Ei vaikutuksia ihmisten elinympäristöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö suojellaan kaavamääräyksiin.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jo ennestään kattavasti kunnallistekniikkaa.

5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 1.

5.5. Nimistö

Kaavalla syntyy uutta katualuetta. Kadun nimeksi tulee Apteekkarinkuja.

Uuden kadun nimi juontuu alueen historiasta. 1900-luvun alussa entisessä kunnantalossa on toiminut apteekki. Mäki, jolla kaavamuutosalue sijaitsee, tunnettiin Laviassa pitkään ”Apteekinmäkenä”.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Havainnekuvaa ei ole tarpeellista laatia, koska alueen yleisilme ei tule muuttumaan.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen asemakaavamääräykset ja -merkinnot astuvat voimaan kaavan voimaantulon yhteydessä.

Kaavamuutoksen toteutuksesta vastaa Porin kaupunki ja kaavamuutoksen hakija.

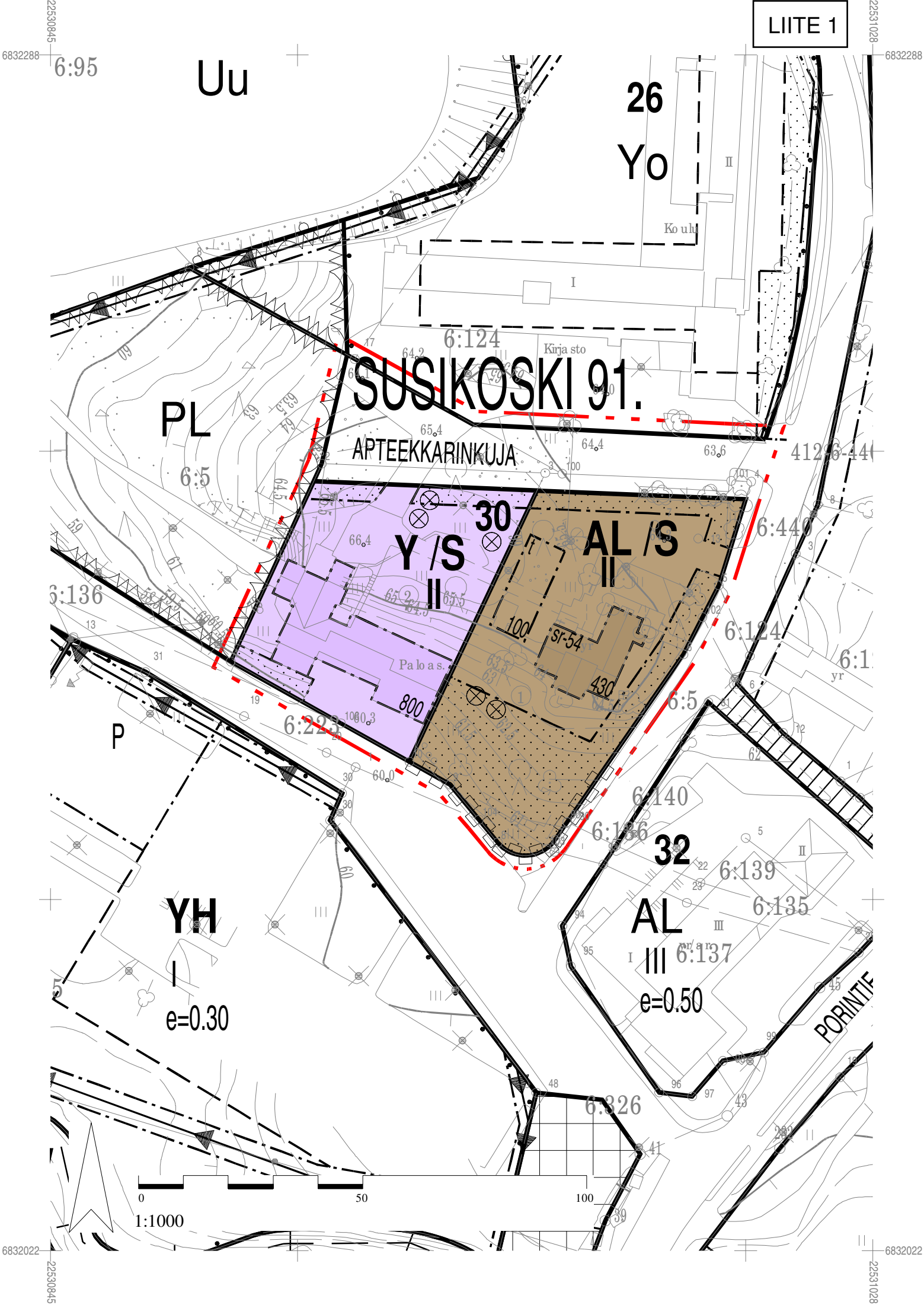
6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan kaavoitusyksikön, teknisen toimialan ja rakennusvalvontayksikön neuvonnalla ja valvonnalla.

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 17.6.2024

Risto Reipas
kaavoitusyksikön päällikkö



SUSIKOSKI 91.

APTEEKKARINKUJA

Y / S II

AL / S II

Pa lo a.s.

32

AL III

YH I

e=0.30

e=0.50

1:1000

PORINTIE

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

91.

Kaupunginosan numero.

SUSIKOSKI

Kaupunginosan nimi.

30

Korttelin numero.

APTEEKKARINKUJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

t

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

sr-54

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Rakennukseen kohdistuvista muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

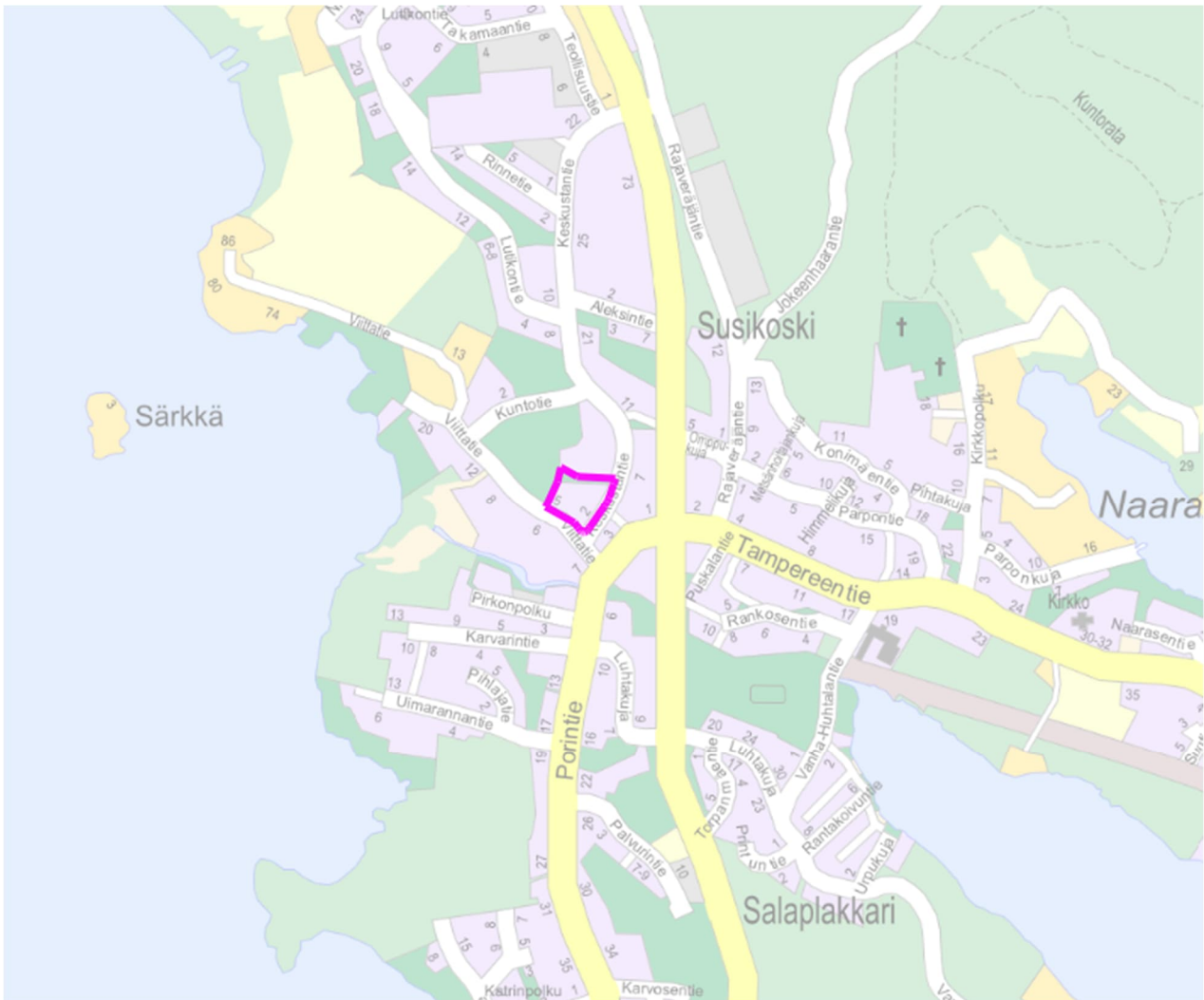
⊗

Suojeltava puu.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Maisemallisesti merkityksellinen puusto tulee pyrkiä säilyttämään.

Ennen maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



PORIN KAUPUNKI

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTIN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN(OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775

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 kaavoitus
Asemakaavan tunnus
Asemakaavan diaari

19.10.2023, tark. 3.6.2024
609 1775
PRIDno-2023-3568

Sisällysluettelo

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTIN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN(OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775	1
1. <i>OSOITE</i>	3
2. <i>ALOITE</i>	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i>	3
4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i>	3
4.1. Maakuntakaava	3
4.2. Yleiskaava	5
4.3. Asemakaava.....	5
4.4. Tonttijako ja -rekisteri.....	5
4.5. Kunnallistekniikka	6
5. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i>	6
5.1. Alueen kuvaus	6
5.2. Tavoitteet.....	7
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i>	7
7. <i>OSALLISET</i>	7
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i>	7
8.1. Vireilletulo.....	7
8.2. Luonnosvaihe	8
8.3. Ehdotusvaihe.....	8
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.5. Kaavan arvioitu aikataulu	8
9. <i>YHTEYSTIEDOT</i>	9

1. OSOITE

Keskustantie 2 ja Viittatie 5, 38600 Lavia.

2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin ja kiinteistön omistajan 15.9.2023 tekemästä aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue koskee kunnallistekniikan rakennusten (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta sekä luonnontilassa säilytettävää puistoaluetta (PL). Suunnittelualueen ympärillä on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten (YO) sekä hallinto- ja virastorakennusten (YH) korttelialuetta.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu, noin 44 kilometriä koilliseen Porin keskustasta, Lavian keskusta-alueeseen.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

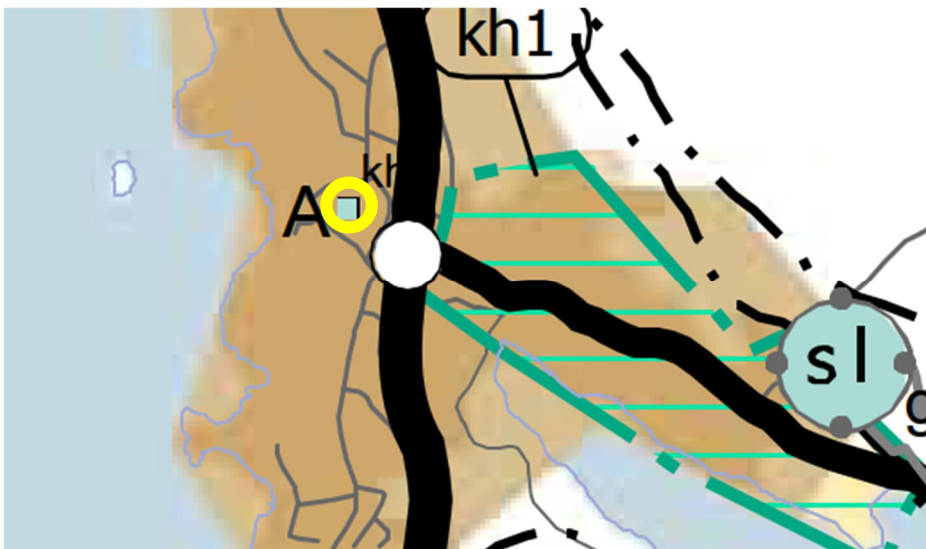
Satakunnan Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**).

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 olemaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.



Kuva 1 Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

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 oma-leimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

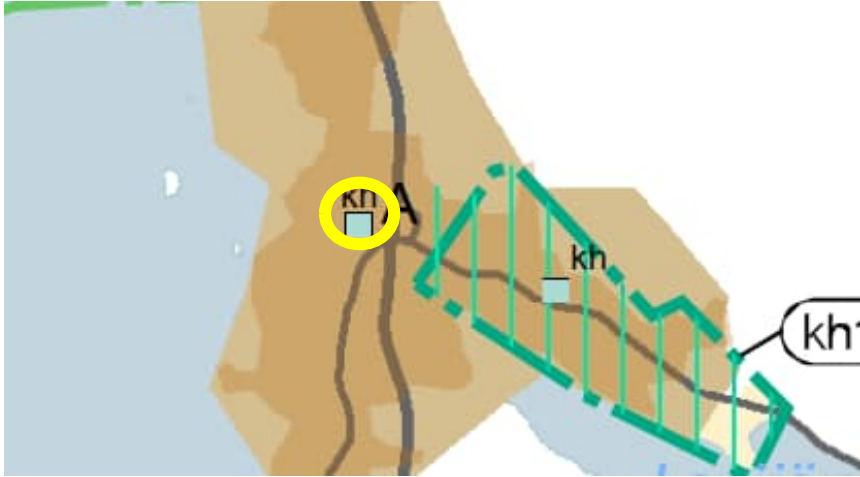
Suunnittelualueella on Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö(kh) -merkintä.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



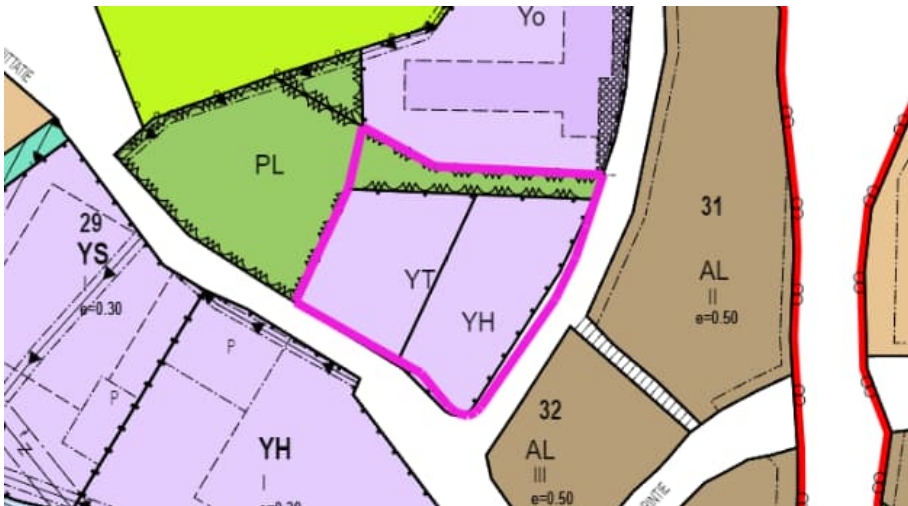
Kuva 2 Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.

4.2. Yleiskaava

Kaavamuutosalueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, jolloin maakuntakaava ohjaa asema-kaavan laadintaa.

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **413 1** Lavian Kirkonseudun asemakaava, jonka Lääninhallitus on vahvistanut 4.5.1970. Asemakaavassa suunnittelualue on luonnontilassa säilytettävää puistoa (PL), kunnallisteknillisten rakennusten korttelialuetta (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH).



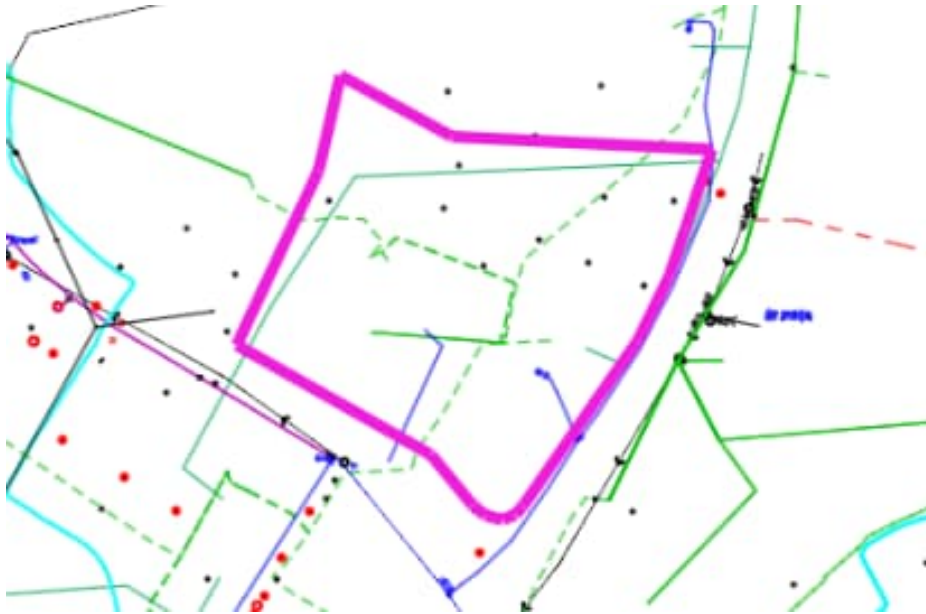
Kuva 3 Ote asemakaavasta ja suunnittelualueen rajauksesta.

4.4. Tonttijako ja -rekisteri

Tontit 609-91-30-1 ja 609-91-30-2 ovat 17.3.2021 hyväksytyt tonttijaon 609 8374 mukaisia ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 14.4.2021.

4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kattavasti kunnallistekniikkaa.



Kuva 4 Ote johtokartasta kaava-alueen rajauksella.

5. SUUNNITTELUKÄYTÖT JA TAVOITTEET

Tavoitteena suunnitella kulku Keskustantieltä paloaseman kiinteistölle (YT) ja muuttaa YH-tontti erillispientalojen korttelialueeksi (AO) tai asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo/apteekki on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön.

5.1. Alueen kuvaus

Suunnittelualue on kaavoitettu luonnontilassa säilytettäväksi puistoksi (PL), kunnallisteknillisten rakennusten korttelialueeksi (YT) ja hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Alueen länsiosa on puistoaluetta ja itäosassa katu Keskustantie sekä AL- tontteja. Eteläpuolella on katu Viittatie ja YH-korttelialuetta. Kaavamuutosalue rajoittuu pohjoisosasta YO-korttelialueeseen.

Suunnittelualueella PL-alueeksi kaavoitettu osa on tällä hetkellä asfaltoitua aluetta ja sitä käytetään pysäköintiin. Tällä hetkellä PL-aluetta käytetään kulkuun YT- tontille ja kaava-alueen pohjoispuolella olevalle YO-alueelle. YT-tontilla toimii Lavian VPK. Paloaseman yhteydessä on lämpölaite. YH-tontilla sijaitsee, nykyisin yksityisessä omistuksessa oleva, Lavian entinen kunnantalo, rakennettu 1800–1900-luvun vaihteessa. Rakennus on maakunnallisesti merkittävä kohde (Satakunnan rakennusperintö 2005). YH-tontilla on muistomerkki, veteraanikivi.

5.2. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kulku Keskustantieltä paloaseman tontille. Tavoitteena on YT-tontin ja sillä sijaitsevan lämpölaitoksen käyttötarkoitusta palveleva ajoyhteys. Kaava-alueen pohjoispuolella olevan YO-alueen pääasiallinen käynti tulisi olemaan korttelialueen pohjoisreunalla, jossa myös kiinteistön pysäköintipaikat sijaitsevat. Suunnittelua tehdään yhteistyössä osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös muuttaa YH-tontti asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). YH-tontin entinen kunnantalo on siirtynyt yksityiseen omistukseen ja se on tarkoitus muuttaa asumiskäyttöön. Myös entisen kunnantalon suojelutarpeet tarkastetaan.

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

- Kaava-alueen maanomistajat/vuokra-alueiden haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvat maanomistajat
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakunnan museo
- Satakuntaliitto

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan ja asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:ksi.

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

8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaavoitus asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville vähintään 14 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

Kaavoitus valmistelee asemakaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

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

8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään kirjallinen ilmoitus 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-oikeuden siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

8.5. Kaavan arvioitu aikataulu

SYKSY 2023:

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KESÄ 2024:

- Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk

SYKSY 2024:

- Kaavaehdotus nähtävillä 14 vrk

SYKSY 2024:

- Kaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus

TALVI 2024:

- Kaavan voimaantulo

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

9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

- kaavan laatija, kaavasuunnittelija Tia Koponen puh. 040 701 4333
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 2994
- kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609
- Porin yhteinen palvelupiste Porin Leijona, Yrjönkatu 6, kaava-asiakirjat nähtävillä sähköisesti

Postiosoite:

Porin kaavoitusyksikkö, PL 121, 28101 PORI tai kaavoitus@pori.fi.

SUSIKOSKI 91. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1 JA 2 SEKÄ PUISTOALUEEN(OA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1775**VIRELLETULOVAIHEEN PALAUTERAPORTTI**

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 9.-22.11.2023.

Viranomaisten lausunnot

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto elinvoima- ja ympäristölautakunnalta.

Lausunto on kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

LAUSUNTO

KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE

Elinvoima- ja ympäristölautakunta toteaa, että OAS:n kohdassa 5.1. todetaan PL-aluetta käytettävän kulkuun myös kaava-alueen pohjoispuoliselle YO-alueelle. Kohdassa 5.2 Tavoitteet mainitaan kuitenkin vain YT-tontin ja sillä sijaitsevan lämpökeskuksen käyttötarkoitusta palveleva ajoyhteys. Yhtä lailla tulisi huomioida myös YO-tonttia palveleva ajoyhteys.

YT-tontilla kasvaa useita kookkaita mäntyjä, joilla on maisemallista ja pienilmastollista merkitystä ja ne tulisi merkitä asemakaavaan suojeltava puu - merkinnällä.

*Merkitty tiedoksi.
Tarkennetaan OAS:aa.*

Huomioitu kaavaluonnoksessa.