

PORIN KAUPUNKI

RIIHIKEDON 9. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 67 TONTTEJA 1-3 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1708 (Kauppaoppilaitos)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), 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	28.12.2017
Asemakaavan tunnus	609 1708
Asemakaavan diaari	PORI/2906/2017
VP§	43/2017

Sisällysluettelo

RIIHIKEDON 9. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 67 TONTTEJA 1-3 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1708 (Kauppaoppilaitos)	1
1. <i>OSOITE</i>	3
2. <i>ALOITE</i>	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 rakennusjärjestys	6
4.5. Kunnallistekniikka.....	6
5. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i>	7
5.1. Alueen kuvaus.....	7
5.2. Tavoitteet	7
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i>	7
7. <i>OSALLISET</i>	7
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i>	8
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe	8
8.2. Ehdotusvaihe	8
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	8
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	9
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	9
9. <i>PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT</i>	9

1. OSOITE

Äestäjänkatu 10, Katariinankatu 30, 28100 PORI (tontti 1)
Äestäjänkatu 8, 28100 PORI (tontti 2)
Luvianpuistokatu 1, 28100 PORI (tontti 3, kauppaoppilaitos)

2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutos liittyy Satakunnan ammattikorkeakoulun uuden kampuksen valmistumisen myötä vapautuneiden ja Porin kaupungin omistamien tilojen uudelleen järjestämiseen.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaava-alueen reunalla Riihikedon kaupunginosassa, joka on nimensä mukaisesti ollut riihien rytmittämää ketomaista viljelys- ja laidunalueetta 1940-luvulle asti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 6618 m² ja se on kokonaisuudessaan kaupungin omistama:

- tontti 1, 1051 m²
- tontti 2, 1051 m²
- tontti 3, 4516 m²



Ortokuva 2015

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. 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).

Merkinnällä (C) osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, asumis- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Merkinnällä (-1) osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia kaupan sekä hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista.

Suunnittelumääräys:

Vähittäiskaupan suuryksiköt tulee suunnitella siten, että ne sopeutuvat ympäristöön ja täydentävät keskustan palvelutarjontaa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia korostavan kaupunkikeskustan edelleen kehittämiseksi.

kk-1 Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.

Suunnittelumääräys:

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

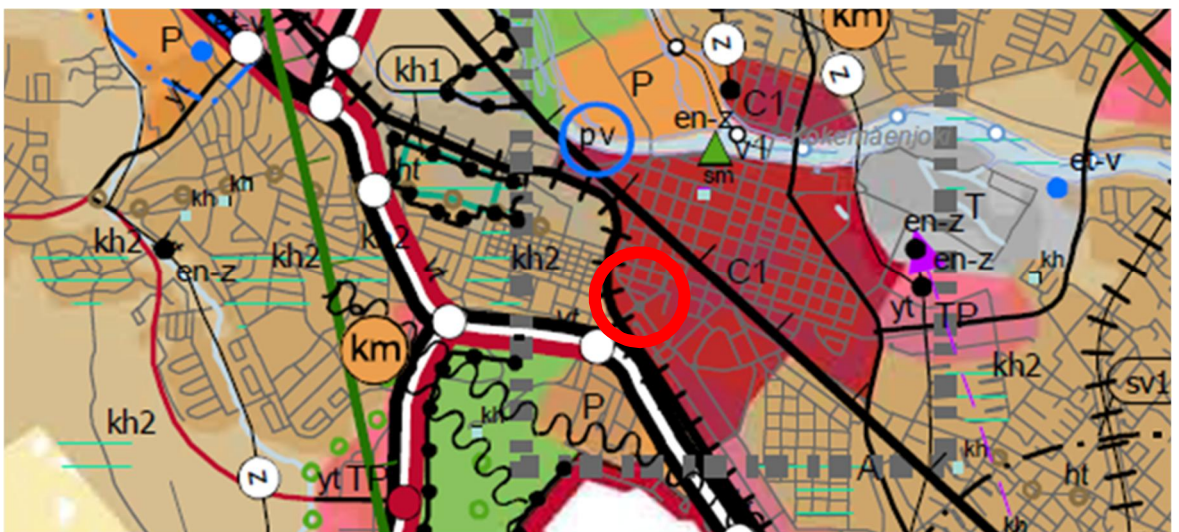
kh-20 Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Porin kauppaoppilaitos). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt.

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.



Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue osoitettu punaisella ympyrällä



Ote maakuntakaavan merkittävien kulttuuriympäristöjen kartasta

4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatointojen alueeksi (C). Alue on osa Riihikeden koulualueetta (5), jolla rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (S-1). Porin kauppaoppilaitos on merkitty suojeltavana kohteena (113).

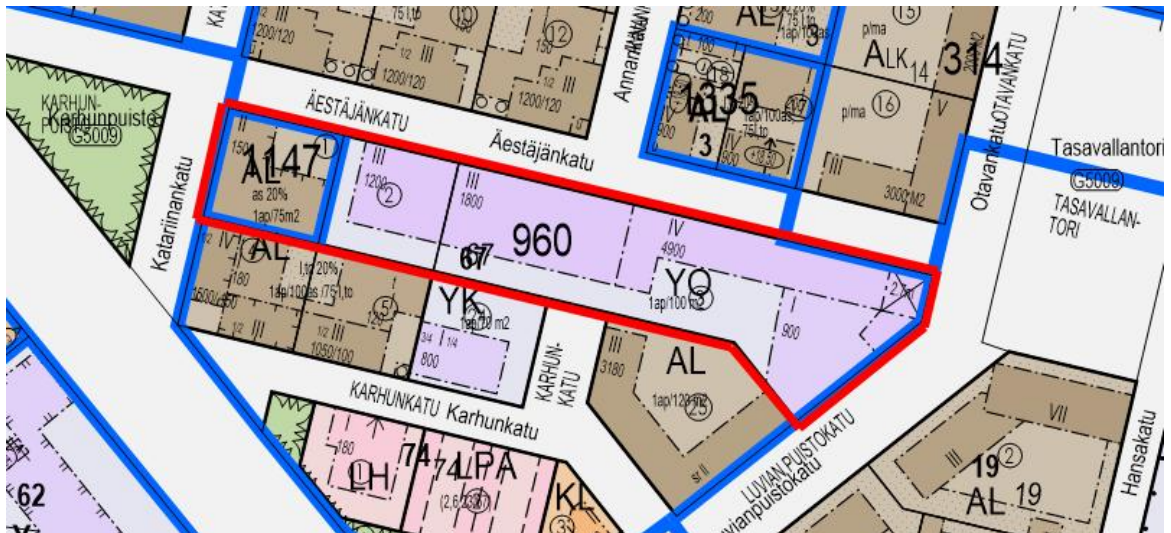


Ote yleiskaavasta

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaava **609 960** (YM 23.5.1988) ja **609 1147** (Lh 29.7.1993).

Asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa toiminnan kannalta välttämättömän asunnon (YO), sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Suunnittelualueen rakennusoikeudet on osoitettu luvuilla ja sitä on yhteensä 10300 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella, asemakaavojen rajat sinisellä.

4.4. Tonttijako ja rakennusjärjestys

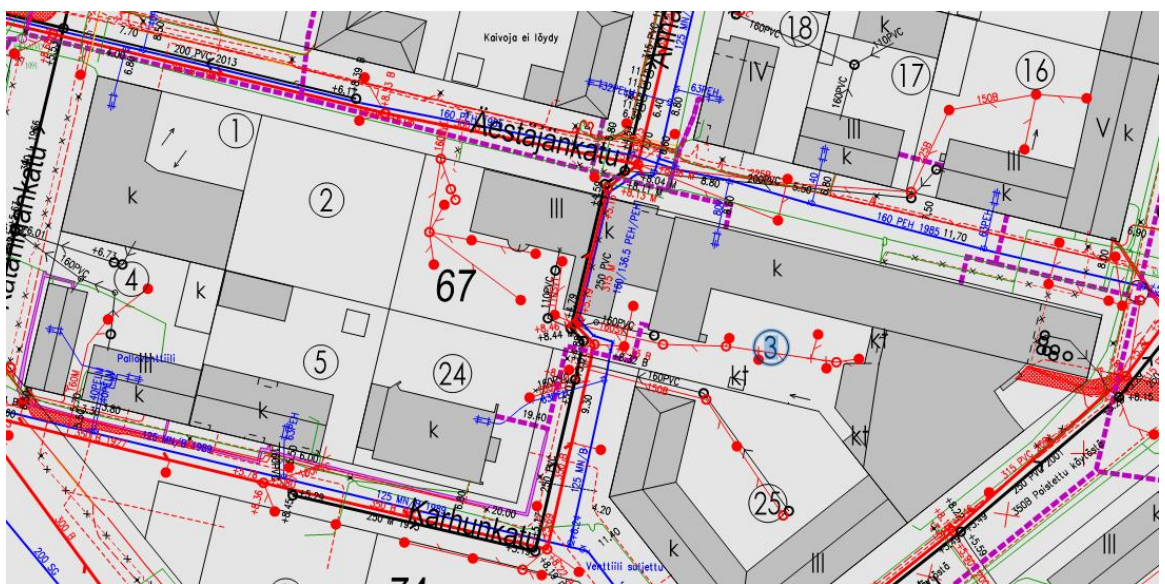
Tontit ovat asemakaavan mukaisia ja rekisteröity tonttirekisteriin:

- tontit 1 ja 2, tonttijako 609 115, hyv. 5.10.1926
- tontti 3, tonttijako 609 6576, hyv. 21.08.1989

Porin kaupungin 1.1.2016 alkaen voimassa olevan rakennusjärjestyksen on valtuusto hyväksynyt 26.10.2015.

4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueen kunnallistekniikka sijaitsee pääasiassa katualueilla. Tontin 3 poikki entistä Annankadun linjauksella kulkevat viemärin (250 PVC), huleveden (B 350 B) ja käyttöveden (160/136.5 PEH/PEH) johdot.



Ote johtokartasta

5. SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ JA TAVOITTEET

Tarkoituksena on kehittää koulukäytöstä poistuvaa kauppaoppilaitoksen kiinteistöä mahdollistamalla yksityinen omistus ja käyttötarkoitukset sekä muuttamalla asemakaavaa asutuspainotteiseksi. Työtä voidaan toteuttaa kumppanuuskaavoituksena, mikäli prosessin aikana kaupunki saa tarkoitukseen sopivan yhteistyötahon.

5.1. Alueen kuvaus

Luvianpuistokatu on tärkeä kaupungin sisääntuloväylä, jota rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä kauppaoppilaitos hallitsee (suunnittelija A. Hytönen & R-V. Luukkonen Arkkitehdit, valm. 1959). Kauppaoppilaitoksen laajennus (Arkkitehtitoimisto Küttner Ky) toteutettiin v. 1991 suljetun Annankadun paikalle. Äestäjänkadusta on muodostunut rauhallinen asutokatu, jonka varren toteuttamattomalla tontilla 2 sijaitsee kauppaoppilaitoksen pysäköintialue. Katariinankadun ja Äestäjänkadun kulmassa sijaitsee v. 1927 valmistunut kivirakenteinen, vaaleaksi rapattu ja yleisilmeeltään rapistunut toimitilarakennus, jonka tiloista noin puolet on vuokrattu monipuolisesti erilaisia käyttäjiä varten.

5.2. Tavoitteet

Tavoitteena on luoda asemakaavalliset valmiudet kaupunkikuvaan sopivan kokonaisuuden syntyemiselle, jossa kauppaoppilaitoksen rakennus säilyy suojeltuna ja alue täydentyy laadukkaalla uudisrakentamisella.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Työn aikana arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset kuntatalouteen ja elinvoimaan. 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

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Kaavahankkeen vireilletulosta (MRL 63§, MRA 30§) ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan (MRL 63§). Vireilletulon yhteydessä osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen (MRL 6§, 62§).

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 (MRL 62§, MRA 30§). Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

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. Osallinen voi esittää myös pyynnön ympäristökeskukselle neuvottelun järjestämisestä osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

8.2. 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 Porin 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. (MRL 65§, MRA 19§, 27§)

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen (MRL 67§, MRA 94§). 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 (MRL 188§, 191§).

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, www.pori.fi
- Asemakaavan muutosluonnos, kevät 2018
- 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, syksy 2018
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginvaltuusto talvi 2018

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

8.4.2. 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

Tiedonhankinta

- Asianosaisten tietokyselyt

Yhteistyö

- Yhteistyö kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten sekä muiden viranomaisten kanssa

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen puh. 044 701 1601, suunnitteluavustaja Sari Nyström 044 701 1611 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Valtakatu 4 (7 krs).

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

Porissa 28.12.2017



Mikko Nurminen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö