

PORIN KAUPUNKI

PORMESTARINLUOTO 53. KAUPUNGINOSAN LIIKEKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1694

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyon tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyon eri vaiheissa tarvittaessa.



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu	24.1.2018
Asemakaavan tunnus	609 1694
Asemakaavan diaari	PORI/102/2018
VP§	1/2018

Sisällysluettelo

PORMESTARINLUOTO 53. KAUPUNGINOSAN LIIKEKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1694...1

1. OSOITE	3
2. ALOITE	3
3. SUUNNITTELUALUE	3
4. LÄHTÖTIEDOT	4
4.1. Maakuntakaava	4
4.2. Yleiskaava	5
4.3. Asemakaava	6
4.4. Tonttijako ja -rekisteri	7
4.5. Kunnallistekniikka	7
5. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET	7
5.1. Tavoitteet	7
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	8
7. OSALLISET	8
8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	8
8.1. Vireilletulo	8
8.2. Luonnosvaihe	9
8.3. Ehdotusvaihe	9
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	9
8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	9
8.5.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu	9
8.5.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	10
9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT	10

1. OSOITE

Alahangantie 1, 28190 PORI.

2. ALOITE

Asemakaavan muutos laaditaan Kiinteistö Oy Pormestarinluodon keskuksen aloitteesta. Asemakaavan muutoksen laadinnasta on tehty VP§ 1/2018.

3. SUUNNITTELUALUE

Ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu noin 2 kilometrin etäisyydelle Porin kauppatorilta.

Suunnittelualuetta ympäröi pääosin 1970 -luvulla rakentunut Pormestarinluodon kerrostaloalue.

Alue on syntynyt aikana, jolloin laajamittaista asuntotuotantoa tarvittiin teollisuuden palvelukseen saapuvien työntekijöiden asuttamiseen. Alueelle on jo sen rakentumisesta saakka suunnattu kehittämistoimia ja nykyään alue muodostaa vehreän asuinympäristön, joka sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä keskustapalveluista. Alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat Kaarisillan yhtenäiskoulu ja lähiaikoina valmistuva päiväkotito. Hieman yli kilometrin päässä sijaitsevat Puuvillan kauppakeskus ja yliopistokeskus.

Liikekeskus

Liikekeskuksen ensimmäinen osa rakennuksista valmistui 1973 ja laajennusosa 1980. Vuonna 2011, lähiöhankeeseen yhteydessä kerättyjen tietojen mukaan, liikekeskuksen tiloissa toimivat kauppa, olutravintola, seurakuntasali, seurakunnan päiväkerho, nuorisotila, hammashoitola, kampaamo, kirjastupa, pyöräpaja ja asukastupa. Nykyisin tiloissa toimivat kauppa, olutravintola, seurakunnan toimintoja, pyöräpaja ja asukastiloja.

Liikekeskusta hallitsee Kiinteistö Oy Pormestarinluodon keskus, jonka osakkeista 52% omistaa kaupunki. Yhtiölle on viime vuosina laadittu peruskorjaussuunnitelma ja suunniteltu yhtiön jakamista mutta toimenpiteet eivät ole edistyneet. Vuonna 2011 alueelle valmistui asemakaavan muutos, jossa osoitettiin uusi liikerakennus- ja kerrostalotontti liikekeskuksen yhteyteen. Tonteille ei kuitenkaan ole löytynyt sopivaa toteuttajaa. Kiinteistön tekniikan on todettu vaativan mittavat peruskorjaukset toimiakseen jatkossa.

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 taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

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.

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.

Suunnittelumääräys:

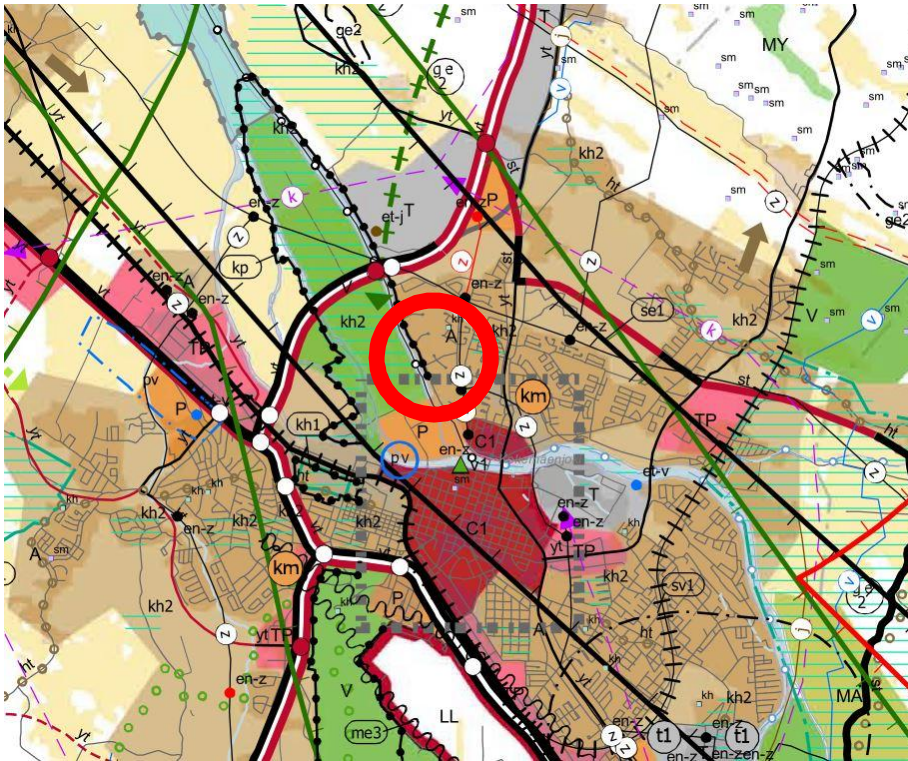
Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen.

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

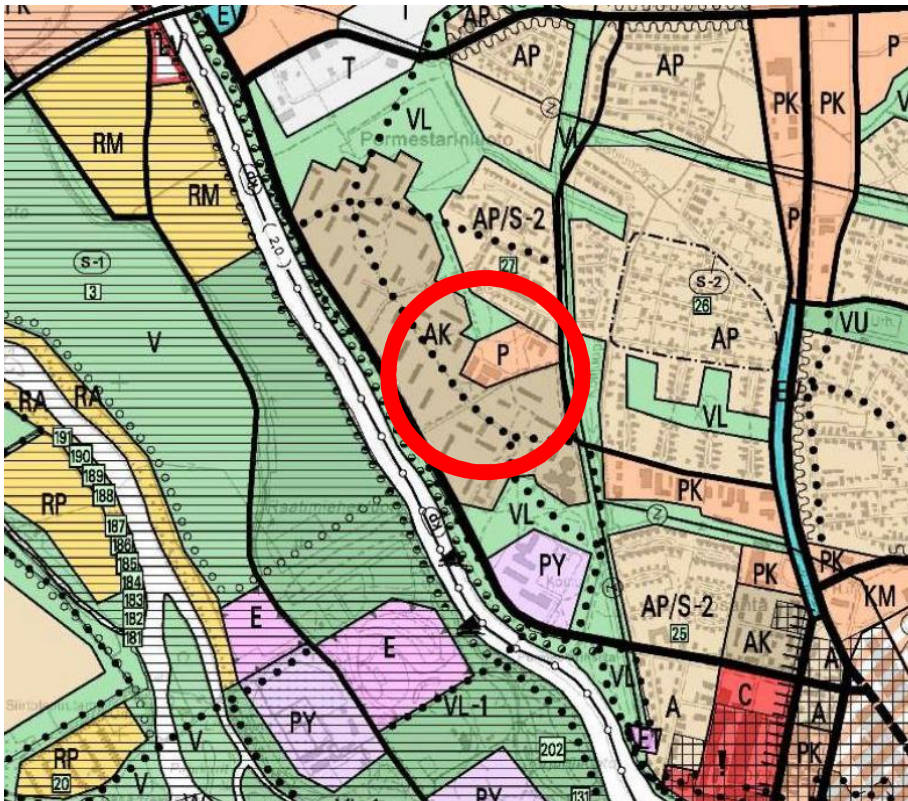
Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue.



Ote maakuntakaavasta

4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P) sekä kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK).



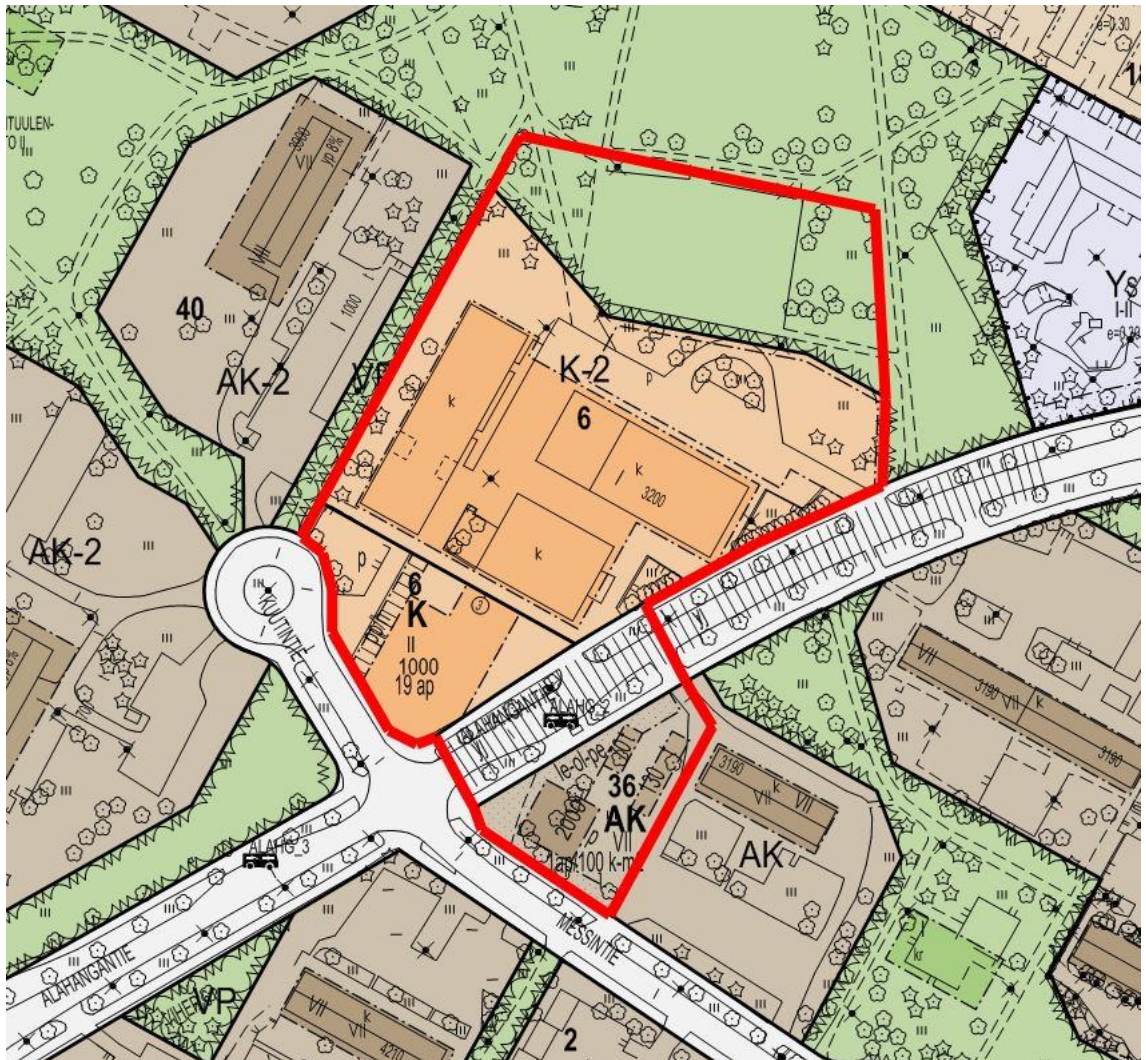
Ote yleiskaavasta

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 891**, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 29.4.1987. Asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-2). Tontille saadaan rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, joihin voidaan sijoittaa lisäksi enintään 40% rakennusoikeudesta julkisia palvelu- ja hallintotiloja. Tontille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään yksi autopaikka 70 m² kerrosalaa kohti. Tontin rakentamattomat osat on istutettava.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1582**, jonka kaupunginvaltuusto on vahvistanut 13.6.2011. Asemakaavassa suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja katualuetta.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 609 460, jonka sisäasiainministeriö on vahvistanut 16.7.1974. Asemakaavassa suunnittelualue on istutettavaa puistoaluetta (PI).



Ote ajantasa-asemakaavasta

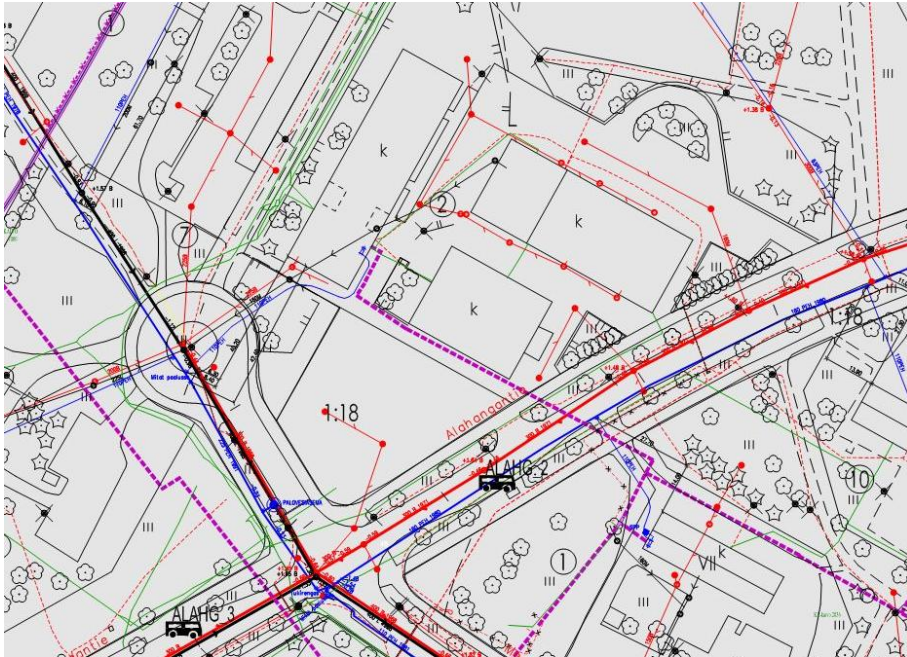
4.4. Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 609-53-6-2 on 13.10.1987 hyväksytyn tonttijaon 609 6362 mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 9.2.1988.

Asemakaavan mukaista tonttia 3 (K) ei ole rekisteröity kiinteistörekisteriin.

Kiinteistörekisteriä ylläpitää kaupungin mittastoimi.

4.5. Kunnallistekniikka



Ote johtokartasta

5. SUUNNITTELUTEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Kiinteistö Oy Pormestarinluodon keskus on kaupungin kanssa yhteistyössä käynnistänyt kiinteistökehityshankkeen koskien Pormestarinluodon liikekeskusta. Yhtiö järjestää kaupungin kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jonka kilpailualueena on ensisijaisesti asemakaavan mukaiset korttelin 6 tontit 2 ja 3. Kilpailussa sallitaan kilpailuehdotusten ulottaminen kilpailualueen tonttien lisäksi ympäröiville kaupungin omistamille laajennusalueille. Kaava-alue on rajattu kilpailualueen mukaan. Kehityshankkeen tavoitteena on löytää uusi toimija, joka suunnittelee ja toteuttaa alueen kehittämistoimet sekä ottaa tontit hallintaansa.

Kaupunki ja KOy Pormestarinluodon keskus valitsevat yhdessä kilpailun voittajan, jonka kanssa kaupunki jatkaa kavasuunnittelua.

5.1. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksella tutkitaan toteuttamiskelpoista kehittämismallia Pormestarinluodon liikekeskukselle. Ratkaisu voi sisältää lisärakentamista, vanhan rakennusmassan purkamista ja tontin käytön tehostamista. Korttelin uuden ratkaisun tulee sisältää sekä asuin- että liiketiloja.

Tavoitteena on korkeatasoisen keskuksen muodostuminen Pormestarinluotoon ja alueen palveluta-

son ylläpitäminen. Hyvän saavutettavuuden omaava, keskustarakenteessa kiinni oleva alue, pyritään hyödyntämään tehokkaasti Pormestarinluodolle ominainen viheraluerakenne huomioiden. Uudisrakentamisen ulkoasun ja massoittelun osalta tavoitteena on korkeatasoinen toteutus, joka istuu ympäristöön.

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

- 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

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. Osallinen voi, ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville, esittää myös pyynnön elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle neuvottelun järjestämisestä osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi vähintään 30 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.

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 Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Muistutukset osoitetaan kaupunginhallitukselle ja toimitetaan kaupunkisuunnitteluun. 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.

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 kirjallisesti ja ilmoittaneet osoitteensa.

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
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, www.pori.fi 2018
- Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu
- Kaavaluonnos
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 30 vrk 2018
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Mahdolliset erillisselvitykset
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk 2019
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginvaltuusto 2019

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
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja kaupunkisuunnittelussa
- Kilpailun esittelytilaisuus
- Asemakaavan muutoksen esittelytilaisuus

Tiedonhankinta

- Lausunto

Vuoropuhelu

- Esittelytilaisuus
- Sosiaalinen media

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, Otto Arponen puh. 044 701 1606 tai kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen puh. 044 701 1601, käyntiosoite Yrjönkatu 6 B (palvelupiste Porina).

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

Porissa 24.1.2018

Mikko Nurminen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö