



## PORIN KAUPUNKI

# MIKKOLAN (46.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 4 TONTTIA 14 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1703 (ITÄKESKUKSENKAARI)

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



## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu	11.9.2017
Asemakaavan tunnus	609 1703
Asemakaavan diaari	PORI/1501/2017
VP§	24/2017

## Sisällysluettelo

<b>MIKKOLAN (46.) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 4 TONTTIA 14 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1703 .....</b>	<b>1</b>
1. <i>OSOITE</i> .....	3
<i>Itäkeskuksenkaari 1, 28130 PORI</i> .....	3
2. <i>ALOITE</i> .....	3
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i> .....	3
<i>Suunnittelualue sijoittuu Mikkolan kaupunginosaan Itäkeskuksenkaaren ja Mursketienristeyksen tuntumaan,         Ulvilantien läheisyyteen.</i> .....	3
4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i> .....	4
4.1. Maakuntakaava.....	4
4.2. Yleiskaava .....	5
4.3. Asemakaava.....	6
5. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i> .....	6
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> .....	7
8.1. Vireilletulo .....	7
8.2. Luonnosvaihe.....	8
8.3. Ehdotusvaihe .....	8
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	8
8.5.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	8
8.5.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	9
9. <i>PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT</i> .....	9

---

## 1. OSOITE

Itäkeskuksenkaari 1, 28130 PORI

## 2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Satakunnan Osuuskaupan aloitteesta.

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen pinta-ala on 21500 m<sup>2</sup>. Alue on tasaista kaupungin keskusta-alueetta n.7,5-8,5 m merenpinnasta. Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Suunnittelualueelle on ominaista monialainen tuotanto- ja yritystoiminta sekä laajentuva kaupallinen toiminta. Viereisessä korttelissa toimivat Prisman ja Citymarketin automarketit. Jatkosuunnittelun yksi tärkeimmistä tavoitteista on toimintojen selkeyttäminen ja imagon kohottaminen Mikkolan alueella.

## 3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Mikkolan kaupunginosaan Itäkeskuksenkaaren ja Mursketienristeyksen tuntumaan, Ulvilantien läheisyyteen.



---

## 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 vähittäiskauppojen suuryksikköjen alueeksi (KM). Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail-park) sijoittuminen alueelle.

*Suunnittelumääräys:*

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituksessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vähittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

Jos ei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on Porissa ainakin yli 5000 k-m<sup>2</sup> ja muualla Satakunnassa ainakin yli 3000 k-m<sup>2</sup>.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

#### **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 elinkeinoin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

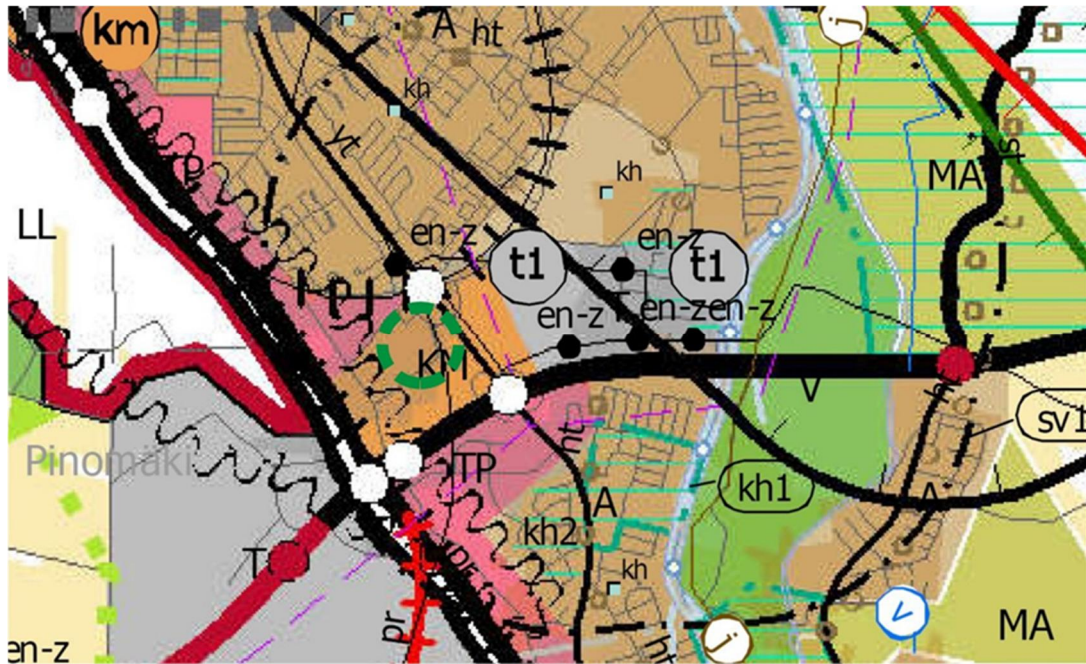
#### **kk-1**

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.

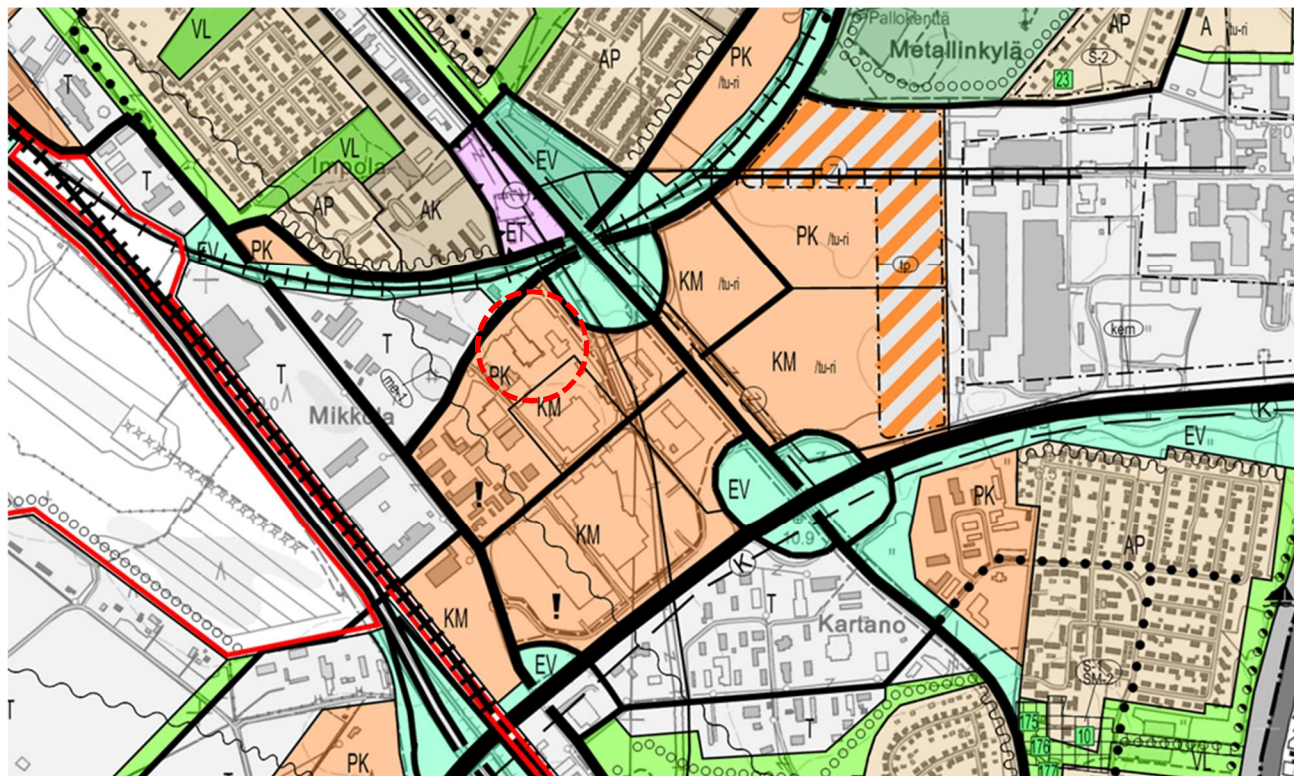




Ote maakuntakaavasta

## 4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK).



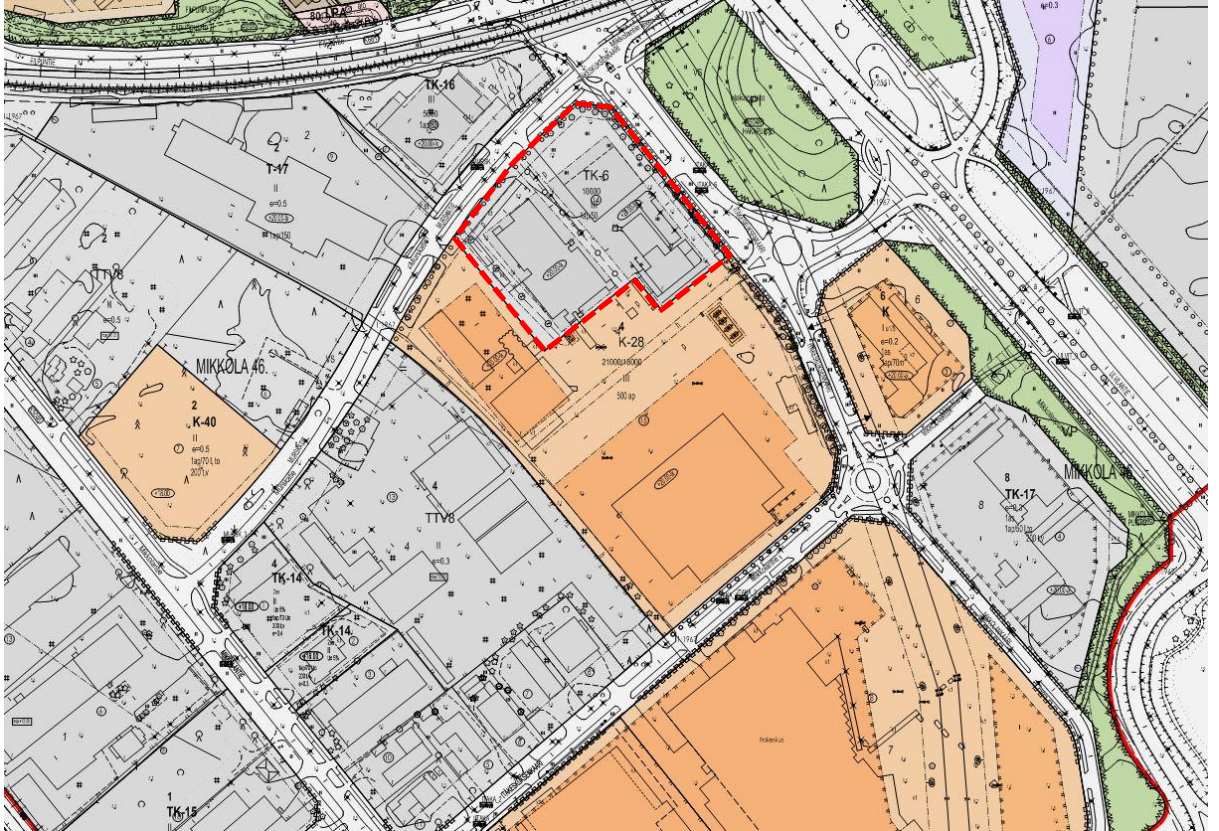
Ote yleiskaavasta



### 4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1283**, jonka alueellinen ympäristökeskus on vahvistanut 19.08.1998.

Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalueen korttelialueet on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontin kerrosalasta enintään 500 kam<sup>2</sup> saadaan käyttää sellaisen myymälän tiloja varten, joka myy merkittävässä määrin elintarvikkeita (T-6).



Ote ajantasa-asemakaavasta

## 5. SUUNNITTELUKÄYTÖT JA TAVOITTEET

Nykyisessä asemakaavassa tontti on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta enintään 500 kam<sup>2</sup> saadaan käyttää sellaisen myymälän tiloja varten, joka myy merkittävässä määrin elintarvikkeita (TK-6).

Mikkolan alue on Porin ja Ulvilan kaupunkien keskustojen välissä sijaitseva kaupallinen keskus, jota halutaan kehittää. Vireille tuleva kaavamuutos tukee tätä kehitystä.

Nykyinen suunnittelualue koskeva asemakaava ei ole ajanmukainen.

Kaavamuutoksessa suunnittelualue on tarkoitus osoittaa paremmin kaupalliseen tarkoitukseen sopivaksi.

Nykyinen rakennusoikeus on tontilla 10000 kam<sup>2</sup> ja tehokkuus 0,46.

---

## 5.1. Alueen kuvaus

Alue on tasaista kaupungin keskusta-aluetta n.7,5-8,5 m merenpinnasta. Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä. Suunnittelualueella on kolme olemassa olevaa liikerakennusta ja asfaltoitua piha-aluetta.

## 5.2. Tavoitteet

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

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin. Erityistä huomiota kiinnitetään syntyvän kaupunkimaisen asuinympäristön turvallisuuteen ja terveellisuuteen.

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

---

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

## 8.2. Luonnosvaihe

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

## 8.3. Ehdotusvaihe

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

## 8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

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

## 8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

### 8.5.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos 2017
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 14 vrk
- Mahdolliset erillisselvitykset
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, syksy 2017
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kevät 2018



---

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](http://www.pori.fi))
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja kaupunkisuunnittelussa

### Tiedonhankinta

- Kysely
- Palautelomake
- Palaute ja kysely internetissä
- Haastattelu
- Lausunto

### Yhteistyö

- Viranomaisneuvottelu
- Neuvottelu
- Alueellinen yhteistyö

## 9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, asemakaava-arkkitehti Risto Reipas puh. 044 701 1609 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Valtakatu 4 (7 krs).

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

Porissa 11.9.2017

Mikko Nurminen  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö