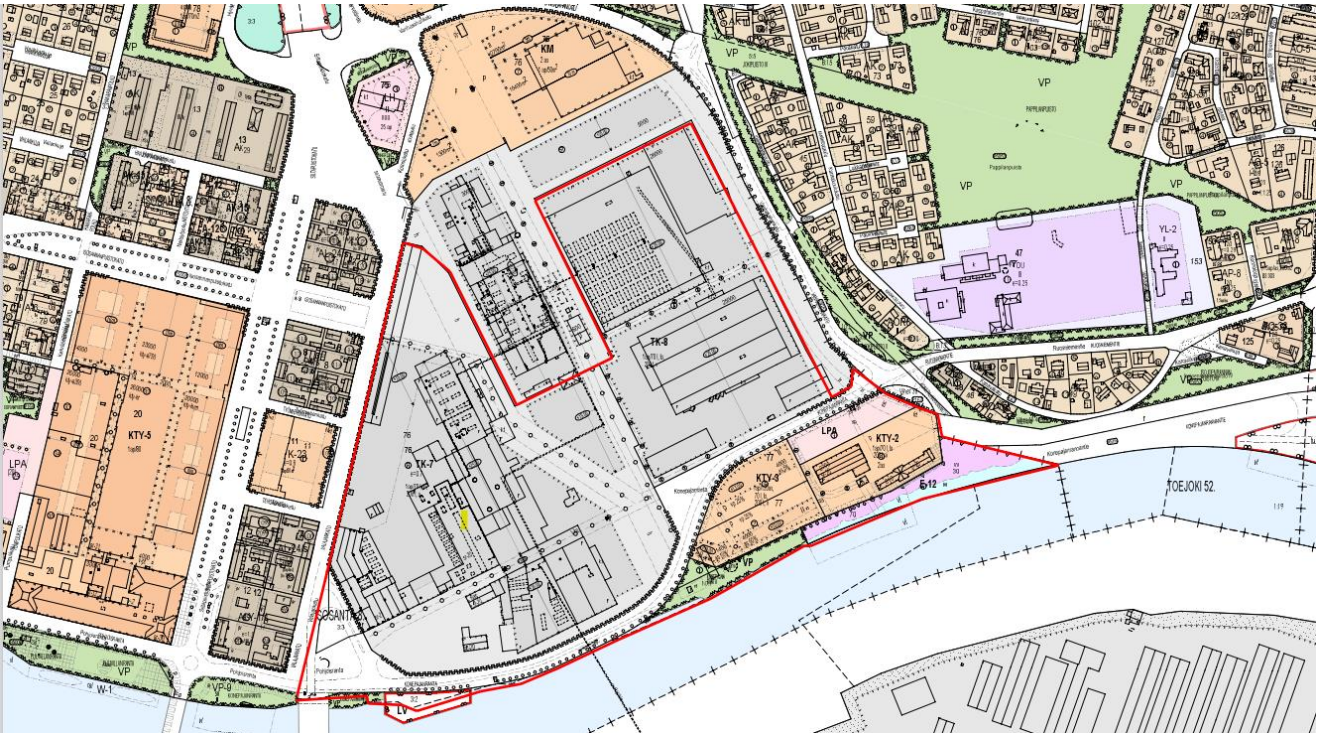




Porin kaupunki

ISOSANTA 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 76 (OSA) JA 77,
PUISTON KONEPAJANRANTA, KADUN KONEPAJANRANTA JA
VENEVALKAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1756

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2021-3977
1.12.2021



Porin kaupunki

SISÄLLYSLUETTELO

1	Osoite	1
2	Aloite	1
3	Suunnittelualue	1
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	1
4	Lähtötiedot	2
	4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	2
	4.2 Maakuntakaava	5
	4.3 Yleiskaava	8
	4.4 Asemakaava	10
	4.5 Pohjakartta	11
	4.6 Rakennusjärjestys	11
	4.7 Tonttijako ja rekisteri	11
	4.8 Maanomistus	12
	4.9 Kunnallistekniikka	12
5	Suunnittelutehtävä ja tavoitteet	13
6	Osalliset	13
7	Vuorovaikutus ja aikataulu	14
	7.1 Vireilletulo	14
	7.2 Luonnosvaihe	14
	7.3 Ehdotusvaihe	14
	7.4 Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	14
	7.5 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	15
	7.5.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu	15
	7.5.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	15
8	Palaute ja yhteystiedot	15

Porin kaupunki

ISOSANTA 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 76 (OSA) JA 77, PUISTON KONEPAJANRANTA, KADUN KONEPAJANRANTA JA VENEVALKAMAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1756

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2021-3977

1 OSOITE

Konepajanranta 2, 28100 PORI

2 ALOITE

Kaava laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistaja SR-Kiinteistöt Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavatyön käynnistämisestä kokouksessaan 6.9.2021 § 609. Kaupunki ja yksityinen maanomistaja laativat kaavoitussopimuksen kaavoituksen käynnistyessä ja maankäyttösopimuksen ennen asemakaavan hyväksymistä.

3 SUUNNITTELUALUE

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen pinta-ala on n. 25 ha. Asemakaavamuutos alue koskee Isosannan (8.) kaupunginosassa kiinteistöjä: 609-8-77-1, 609-8-77-2, 609-8-77-3, 609-8-77-4, 609-8-77-5, 609-8-77-6, 609-8-76-1, 609-8-76-8, 609-430-10-1 (osa), 609-430-3-2 ja kaupungin omistamia kiinteistöjä 609-8-9901-5008 (yleinen alue, osa), 609-430-3-3 (osa). Kaava-aluetta voidaan valmistelutyön yhteydessä rajata maankäytöllisin perustein.



Kuva 1. Ilmakuva (maanmittauslaitos.fi/karttapaikka)

Alueen länsiosassa sijaitsee Sampo-Rosenlewin tehdas, jossa valmistetaan maa- ja metsätalouden koneita. Teollinen toiminta nykyisissä tiloissa on alkanut vuonna 1853. Alueen itäosassa sijaitsee Isosannan sahan vanha saharakennus, jossa toiminta käynnistyi v. 1862 yhtenä Suomen varhaisimmista höyrystehdasista. Sahatoiminta lopetettiin 1939 ja paikalla toimi puutalotehdas 1950-luvulle asti. Saharakennuksista on jäljellä v. 1922 valmistunut kaksikerroksinen saharakennus ja voima-asema savupiippuineen.

4 LÄHTÖTIEDOT

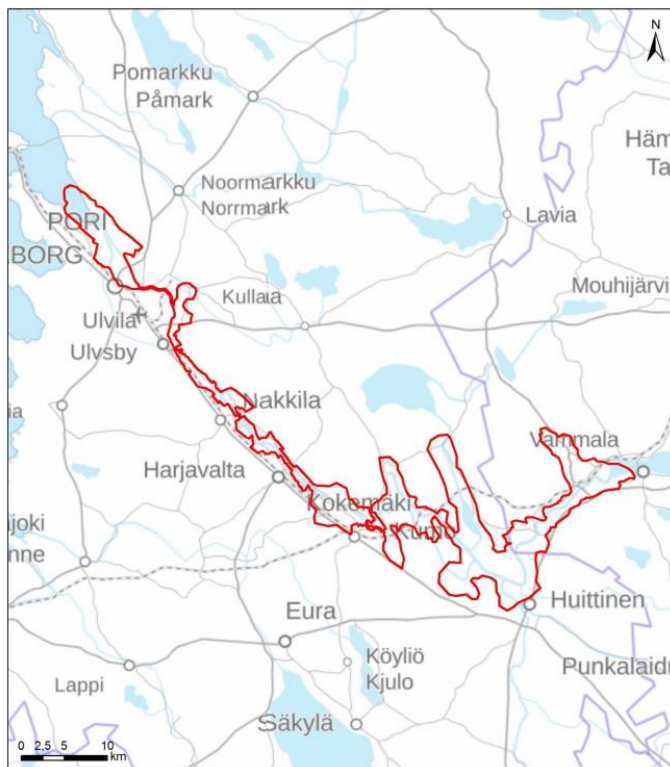
4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

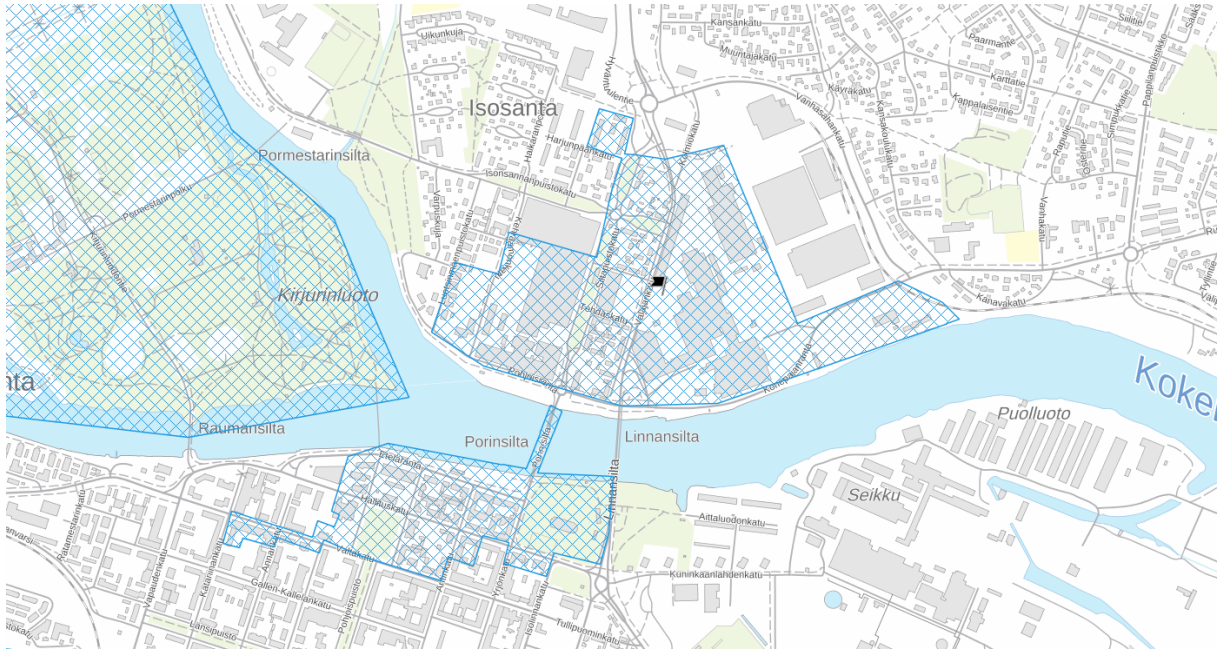
Tässä asemakaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista nousevat esille erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen kulttuuriympäristö.

Kokemäenjoki kuuluu ehdotettuun valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemaan, joka ulottuu Porin edustan merenrannikon luodoilta Sastamalaan. Kokemäenjokilaaksosta on luettavissa pitkä maankäytön kehityshistoria. Jokilaakson maisemissa yhdistyvät maankohoaminen ja rannan siirtyminen, peltotalouden kehittyminen, 1800- ja 1900-lukujen teollistuminen, 1900-luvun moderni alueidenkäyttö sekä maaseutuelinkeinojen ja -tekniikoiden muutokset 1900- ja 2000-luvuilla.



Kuva 2. Kokemäenjoen kulttuurimaisema (Satakunta, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, SYKE).

Porin teollisuusmaisema on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja osa Porin kansallista kaupunkipuistoa.



Kuva 3. Sinisellä rasterilla on esitetty valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Lähde: Museovirasto).

Porin teollisuusmaisema, puuvillatehdas, konepaja ja saha, on tyypiesimerkki 1800-luvun loppupuolella vanhoihin rannikkokaupunkeihin syntyneestä monipuolisesta teollisuudesta, jonka kehittymiseen ja sijoittumiseen vaikuttivat olennaisesti ulkomaiset raaka-aineet, hyvät yhteydet, työvoima ja markkinat. Kokemäenjoen suulle vastakkain rakentuneet punatiiliset teollisuuslaitokset ja Porin kivinen kaupunkikeskusta muodostavat maisemallisesti ja historiallisesti merkittävän ja hyvin säilyneen 1800-luvun loppupuolen ja 1900-luvun alun kaupunkimaiseman, johon olennaisena osana kuuluvat teollisuusrakennukset. (Kts. myös Kivi-Pori).

Porin Konepajan punatiiliset rakennukset ovat pääosin 1910- ja 1930-luvulta. Alueen teollisen perinnön kannalta huomattavimpia rakennuksia on 1800-luvun lopulla kehittyntä konepajarakentamista tyypillisesti edustava valimo (1903) ja suuri koneistushalli (1917).

Pohjoisrannan teolliseen maisemaan kuuluva, 1922 valmistunut Isonsaaran suursahan kaksikerroksinen puurakennus on säilyttänyt höyrysaikaudelle ominaisen arkkitehtonisen ulkoasunsa. Saharakennukseen liittyy 1897 valmistunut voima-asema savupiippuineen. Isonsaari on Porin Pihlavan ja Haukiputaan Martinniemen sahojen rinnalla ainoa säilynyt höyrysaikauden suursahan rakennus.

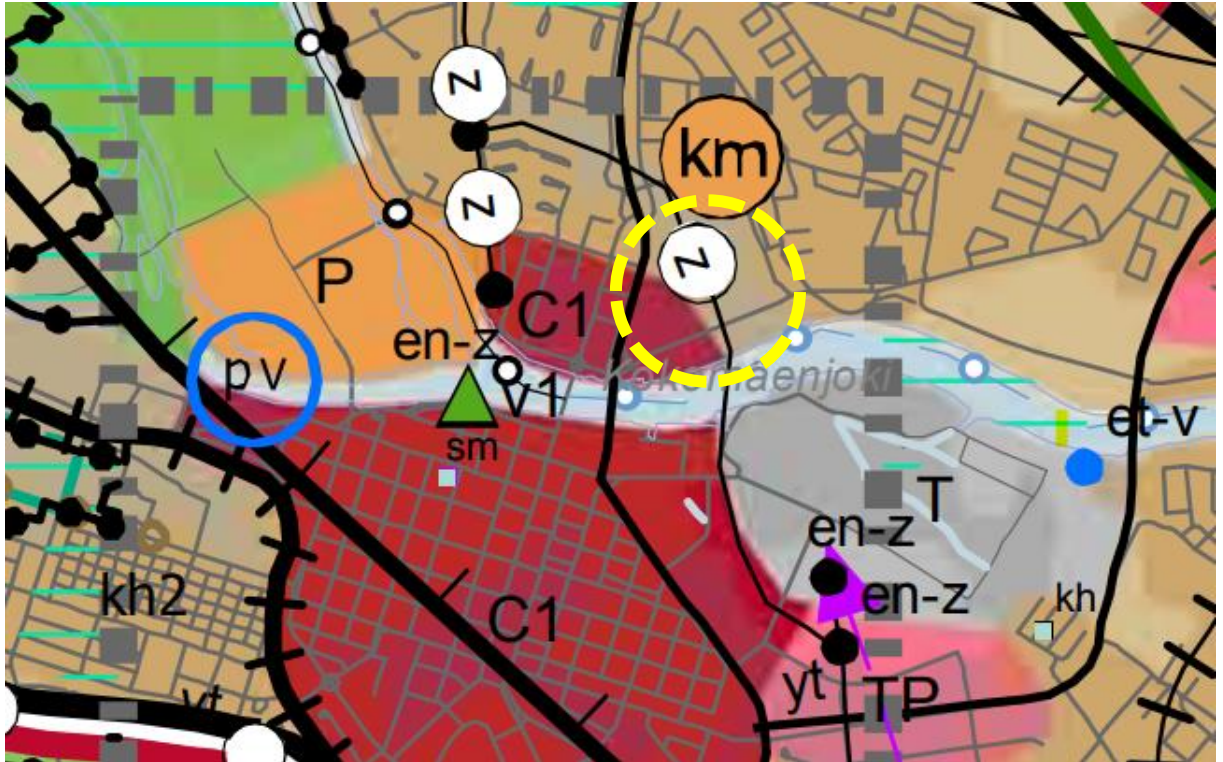


Kuva 4. Porin teollisuusmaisema, Pori. Porin Puuvillatehtaan alue Kokemäenjoen pohjoisrannalla. Kuva: MV/ RHO 41570 Hannu Vallas 1997, lähde: museovirasto. Punaisella katkoviivalla on osoitettu suunnittelualan osa.

Suunnitteluala kuuluu Porin kansallisen kaupunkipuiston kaupunkikeskustan Pohjoisrannan osa-alueeseen yhdessä Puuvillatehtaan alueen kanssa. Pohjoisranta on vanhaa teollisuusmiljöötä rantapuistoinen. Vuonna 1900 ja vaiheittain myöhemmin rakennetut Porin Puuvillan tehdasrakennukset sekä 1800-luvun puolivälin jälkeen perustetun Porin konepajan teollisuusrakennukset ovat osa suomalaisen teollistumisen historiaa. Alue on myös arkkitehtonisesti ainutlaatuinen. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty päätavoitteiksi Etelä-Pohjoisrannan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kehittäminen kokonaisuutena ja sen maisemallisen arvon korostaminen, teollisen kulttuuriympäristön ominaisuutensa säilyttäminen Pohjoisrannalla. Toimenpiteinä on todettu Etelä- ja Pohjoisrannan arvokkaan kaupunkitilan käsittely kokonaisuutena, asemakaavamääräysten mukaan toimiminen ja suojelutavoitteita toteuttavan käytön löytäminen Isonsaaran sahan rakennuksille ja vailla käyttöä oleville Konepajan rakennuksille.

4.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011, ja se on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014. Maakuntakaavan aluevarausmerkinnät on kuomottu vaihemaakuntakaavan 2 merkinnöillä (esitetty jäljempänä).



Kuva 5. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).



Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.



Matkailun kehittämisvyöhyke.



Selvitysalue.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen (kk1) suunnittelumääräys: Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

Matkailun kehittämisvyöhykkeen (mv2) suunnittelumääräys: Merkinällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. 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.

Selvitysalueen (se1) suunnittelumääräys: Merkinällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden käyttöä ei ole voitu ratkaista maakuntakaavaa laadittaessa mutta, jotka merkittävyytensä vuoksi katsotaan tarpeelliseksi osoittaa maakuntakaavassa alueeseen kohdistuvien intressien johdosta. Alueidenkäytön ratkaiseminen edellyttää lisäselvityksiä tai jatkosuunnittelua.

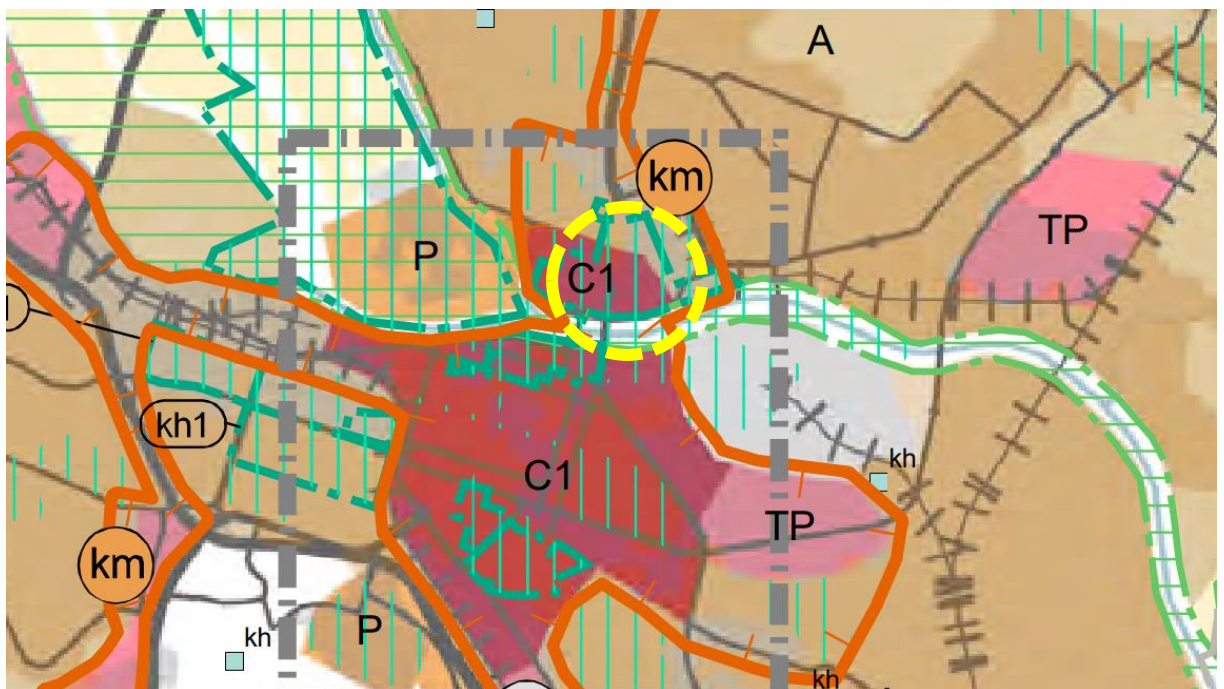
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 13.12.2013 hyväksynyt vaihemaakuntakaavan 1 (tuulivoima). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 määritellään maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto. Maakunnallisesti merkittäviksi luokitellaan 8-10 tuulivoimalayksikön alueet. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt energiantuotantoon painottuvan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue kuuluu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km), valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1) ja maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (kh).



Kuva 6. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).

A
Taajamatoimintojen alue.

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 suunnitellulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

C
-1
Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaaajan palveluja ja asumista.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

KM

Vähittäiskaupan suuryksikköjen alue.

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: Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.



Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa.

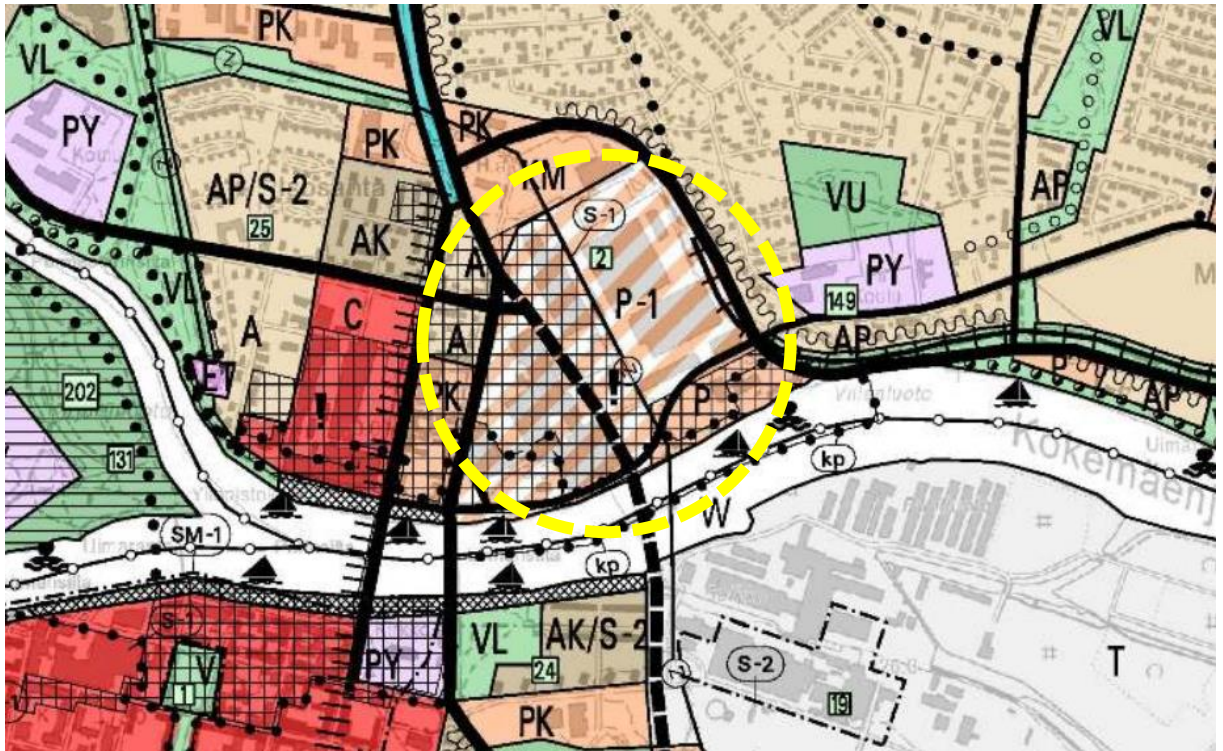
4.3 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on suurelta osin osoitettu moninaiskäyttöalueeksi (P-1). Suunnittelualan kaakkoisosassa, jokirannassa oleva alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Valajankadun jatkeeksi on osoitettu uusi seututie/pääkatulinjaus nyt kaavoitettavan alueen läpi.

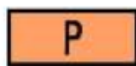
P-1 alue on osittain osoitettu alueeksi, jonka kulttuurihistoriallisen arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (s-1). Ranta-alue kuuluu Porin kansalliseen kaupunkipuistoon. Isosannan sahan ja Sampo-Rosenlewin tehtaat kuuluvat kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Alueen läpi on osoitettu kulkevan 100–400 kV:n sähkölinja (-Z-).

Suunnittelualan maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista (!).



Kuva 7. Ote Porin Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, suunnittelualan sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä.



Palvelujen ja hallinnon alue.



Moninaiskäyttöalue.

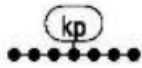
Alueen teollisen toiminnan loppuessa tulevaa käyttöä tutkitaan entisen ohella palvelua, hallintoa, asumista ja virkistystä varten. Aluetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä tehtäessä on otettava huomioon alueen käytön soveltuminen rantamaisemaan, teollisuudesta vapautuvien tilojen käyttö ja alueen ympäristöhygieeniset olosuhteet.



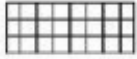
Yleiskaavan tavoitevuoden jälkeinen seututie/pääkatu.



Alue, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa.



Porin kansallinen kaupunkipuisto.



Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.



Suojelu-/ muinaismuistokohde, kohteen tai alueen numero. Suojeltavaa rakennusta ei saa purkaa. *(Merkinnällä on osoitettu kohde nro 2 Porin teollisuusmaisema, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)*



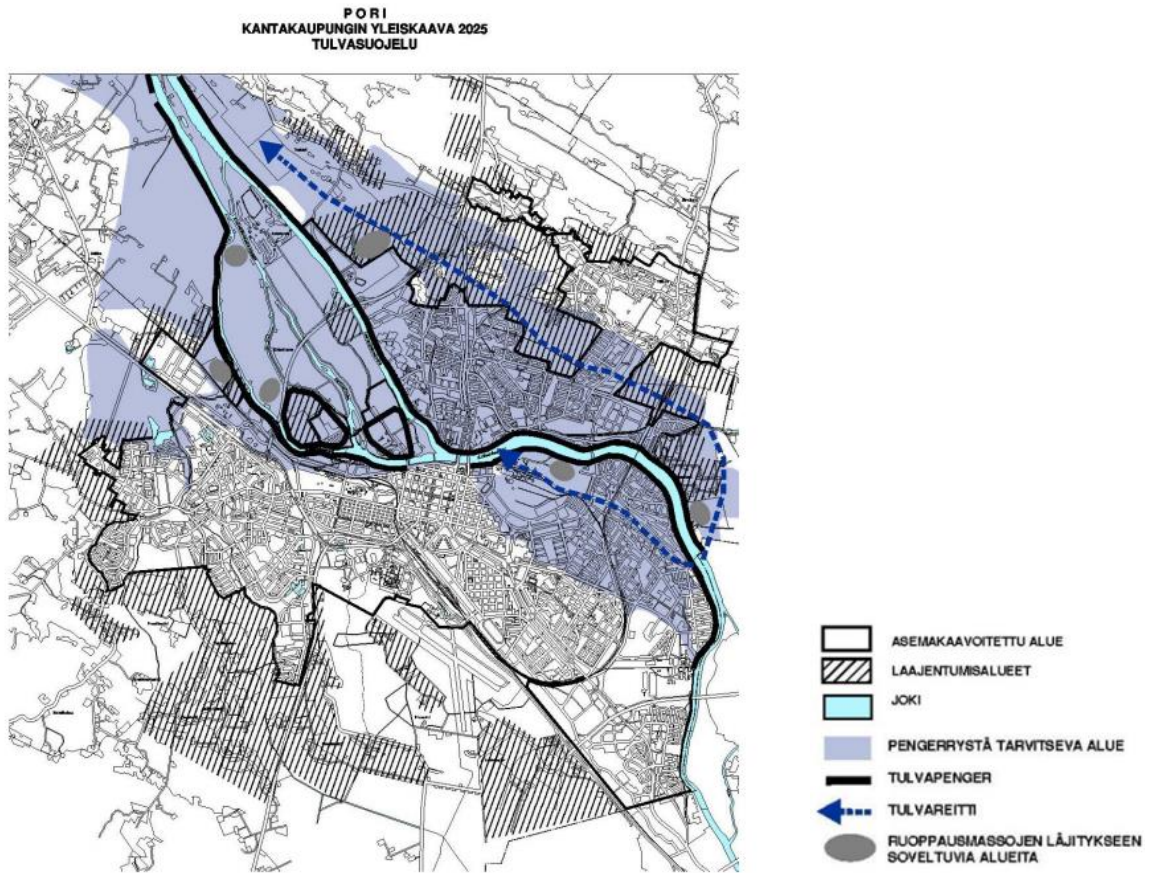
Terveyshaitan poistamistarve.

Porin yleiskaavan selostuksessa on mainittu Porin teollisuusmaiseman suojelukohteina seuraavat rakennukset:

84. Rosenlewin vanha valimo	99. Siltapuistokatu 1
85. Viilaverstas	100. Siltapuistokatu 5
86. Vanha viilaverstas	101. Siltapuistokatu 7
87. Konttori	102. Valajankatu 2
88. Isosannan saha	103. Työmiehenkatu 1
89. Sahan konehuone	104. Työmiehenkatu 3
90. Muuntaja	105. Siltapuistokatu 23
91. Vartijan rakennus	106. Isosannanpuistokatu 2
92. Puuvillan kehräämö	107. Isosannanpuistokatu 1
93. Voima-asema	108. Isosannanpuistokatu 3 – Siltapuistokatu 25
94. Värjäämö	109. Siltapuistokatu 29
95. Konttori	110. Siltapuistokatu 31
96. Asuinrakennus Luotsinmäenpuistokatu 1	111. Porin rautatieasema
97. 2 asuintaloa Luotsinmäenpuistokatu 3	112. Viisikanta
98. Impilinna ja Satulinna	

Yleiskaava-aluetta koskee suunnittelumääräys: Yleiskaava-alue on alavaa tulvavaaran alaista jokisuistoaluetta. Suunnittelussa on otettava huomioon tulvavaara ja riskien hallinta.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa määritettiin vuonna 2005 alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Kokemäenjoen rannoille Porin keskustaan. Määritettyjä korkeuksia voidaan käyttää tulvapenkeiden korkeuksien mitoitusten lähtökohtana. Lopullista pengerkorkeutta mitoitettaessa tulee ottaa huomioon penkereiden painuminen ja vakavuus.



Kuva 8. Tulvasuojelu, Pori kantakaupungin yleiskaava 2025.

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 609 1325, joka on tullut voimaan 12.4.2001.

Korttelin 76 alueella sijaitseva sopimusalue on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi (TK-7, TK-8). Liike- ja toimistotiloiksi saa käyttää enintään 20 % salitusta kerrosalasta. TK-7-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.7$. TK-8-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennusaloittain.

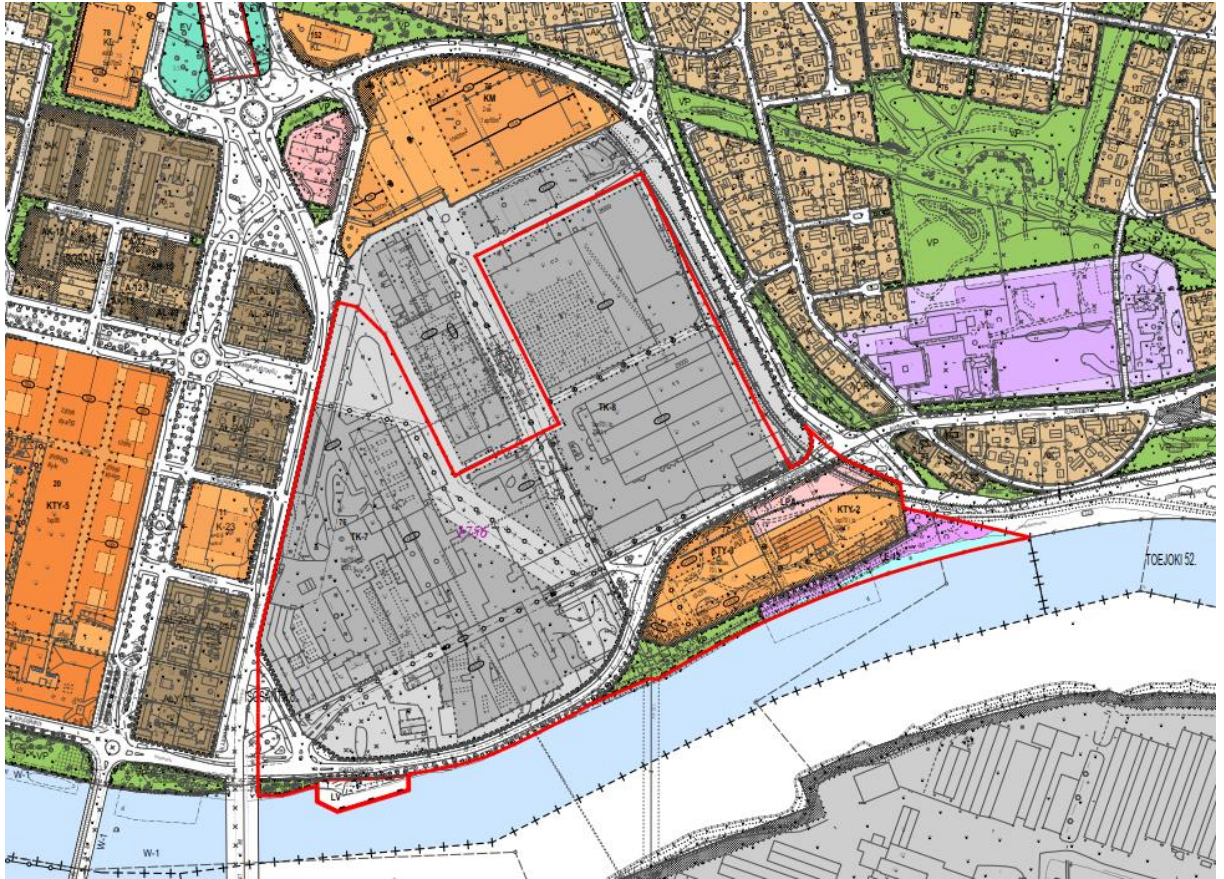
Kortteli 77 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-2, KTY-3). Lisäksi osa korttelista on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

TK-7, KTY-2 ja KTY-3 korttelialueilla tulee asemakaavamääräysten mukaan kaikissa toimenpiteissä kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historialliseen ympäristöön.

Korttelin 76 ja 77 itäreunassa on osoitettu alue, joka on varattu teollisuusraidetta varten (Irt). Korttelin 77 läpi menee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Lisäksi molemmissa kortteleissa sijaitsee suojeltuja rakennuksia ja rakennusten osia, kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus (sr-20) sekä rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus (sr-21).

Konepajan rannan eteläkärkeen on osoitettu venevalkama (LV). Lisäksi Kokemäenjoen rantaan on osoitettu puisto (VP) ja erityistoimintojen korttelialue (E-12) veneilyä ja uimarantatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita varten. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu katualueita.



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

4.5 Pohjakartta

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

4.6 Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Porin kaupungin kaupunginvaltuuston 28.01.2019 hyväksymä rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2021.

4.7 Tonttijako ja rekisteri

Alueella on voimassa useita tonttijakoja.

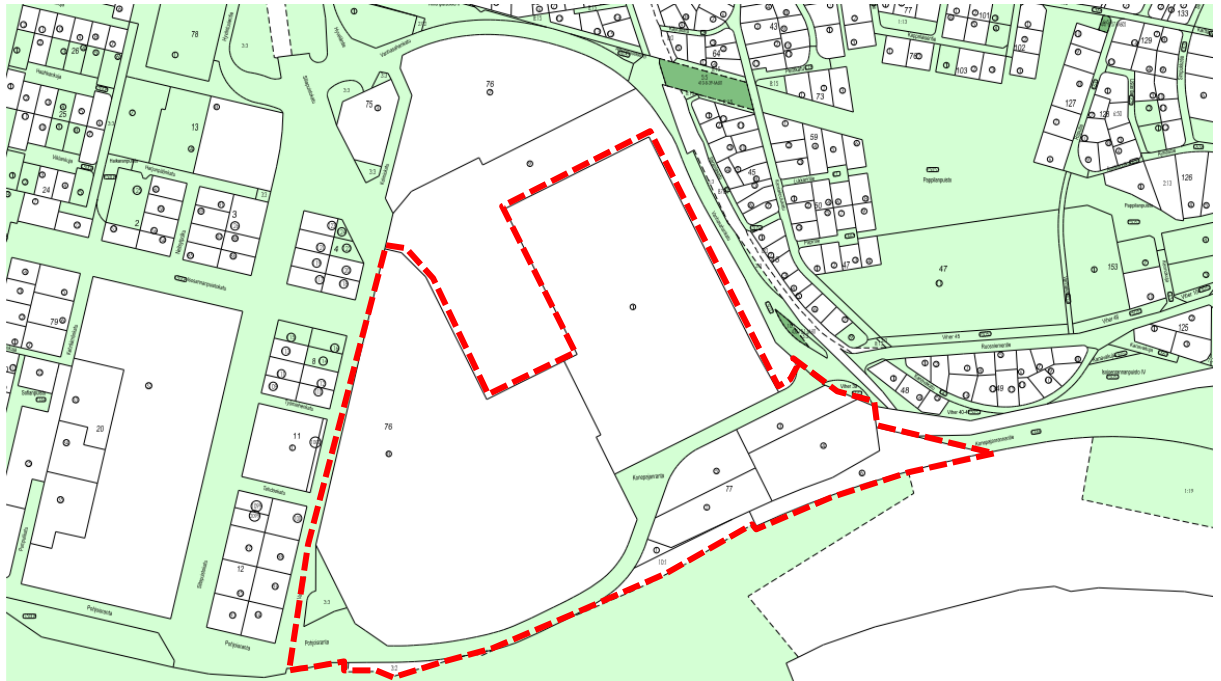
Tonttijako 4354 on hyväksytty 11.1.2002 § 4: kiinteistöt 609-8-77-2, 609-8-77-3, 609-8-77-4, 609-8-77-5, 609-8-77-6, ja samassa tonttijaossa on kumottu kaavayksikkö kiinteistön 609-8-77-1 osalta (on voimassa olevassa asemakaavassa Konepajan puistoaluetta)

Tonttijako 4355 on hyväksytty 11.1.2002 § 3: kiinteistö 609-8-76-8

Tonttijako 5043 on hyväksytty 29.3.1982: kiinteistö 609-8-76-1

4.8 Maanomistus

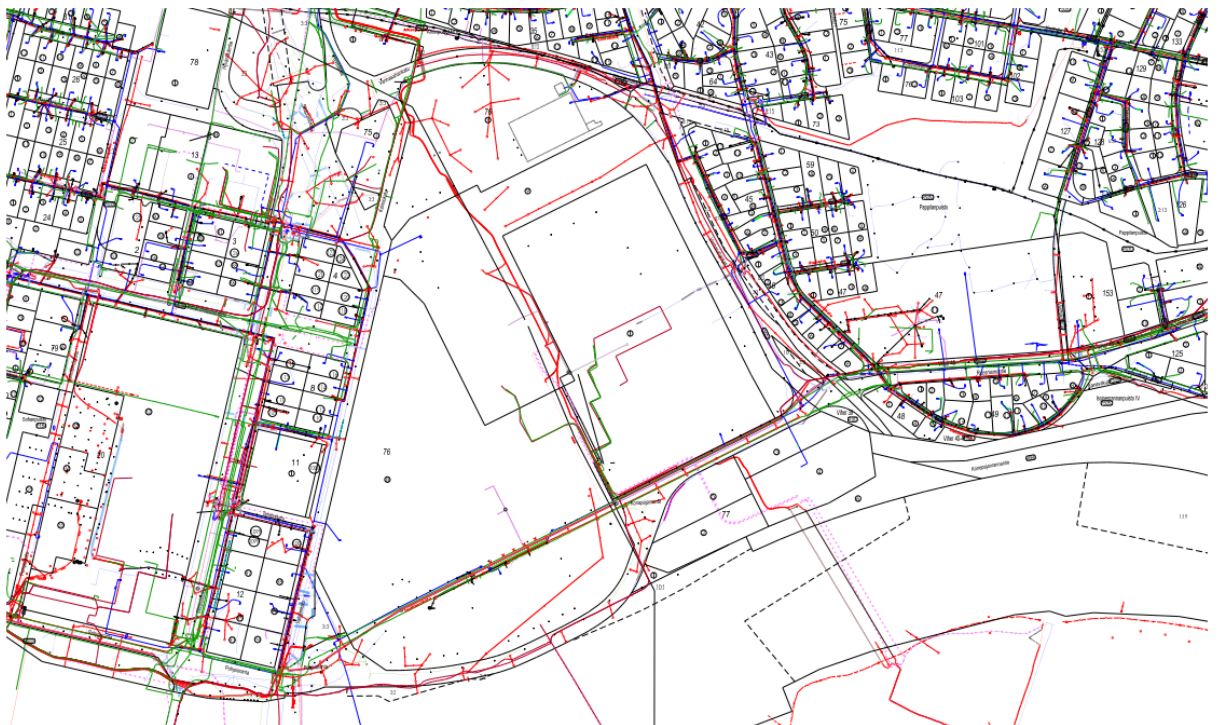
Kaupungin omistamat maat on esitetty vihreällä.



Kuva 10. Kaupungin omistamat maat. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on teknisen huollon verkostot kattavasti rakennettuna. Rakennuspaikka on liitettävissä vesihuolto-, sähköverkko-, kaukolämpö-, hulevesi- ja tietoliikennejärjestelmiin.



Kuva 11. Nykyinen kunnallistekninen verkosto.

5 SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittyminen monipuoliseksi keskusta-alueeksi. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia liiketoimintoja Sampo-Rosenlewin ja muun teollisen toiminnan lisäksi, sekä jokirantaan asumista ja alueita virkistyskäyttöön. Tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamista mm. osoittamalla uusi pääkatulinjaus Isosanta-Aittaluoto välille, tutkimalla alueen sisäisen liikenteen toimivuutta ja parantamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Asemakaavassa otetaan huomioon alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ratkaistaan rakennusten suojelu suhteessa maanomistajan ja kaupungin kantokykyyn. Osa vanhoista teollisuusrakennuksista ovat jääneet vaille käyttöä, asemakaavassa tutkitaan näiden käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuuksia. Tavoitteena on korkeatasoinen ja arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopeutuva kokonaisuus.

SELVITYKSET

Jo tehtyjä selvityksiä voidaan hyödyntää hankkeessa.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelussa tuli esille seuraavat selvitystarpeet:

- kaupallinen selvitys
- maisema-/ kaupunkikuvaselvitys
- rakennuskannainventointi ja tarpeen mukaan tarkemmat rakennushistoriaselvitykset
- liikenneselvitys
- tulvariski, mahdollisesti meluselvitys ja pilaantuneiden maiden selvitys.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa painotetaan vaikutuksia elinkeinotoimintaan ja liikenteeseen, ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.

6 OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Nuorisovaltuusto, vanhusneuvosto, vammaisneuvosto
- Ympäristöministeriö
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

7 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

7.1 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on nähtävänä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupunkisuunnittelussa, johon hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:a koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Aloitusvaiheessa järjestetään 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.

7.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi 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. Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaistyöneuvottelu.

7.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus valmistellaan ottamalla huomioon 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.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa nähtävilläolon ja saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen.

7.4 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 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.

7.5 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

7.5.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtävillä SK, SV, www.pori.fi → 15.12.2021
- Selvitysten laatiminen tammi-huhtikuu 2022
- Asemakaavaaluonnoksen valmistelu selvitysten pohjalta
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → nähtävillä syyskuu 2022
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus tammikuu 2023
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → nähtävänä helmi - maaliskuu 2023
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), kesäkuu 2023
- Asemakaava lainvoimainen kesällä 2023

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

7.5.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenetelmiä:

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internetsivulla ja kaupunkisuunnittelussa

8 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antavat:

- Kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas, puh. 044 701 1609
- Kaavasuunnittelija Tea Bogdanoff, puh. 044 701 1972
- tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608 (käyntiosoite Luvianpuistokatu 1)
- palvelupiste Porina, käyntiosoite Yrjönkatu 13

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai sp. kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 1.12.2021

Risto Reipas
Kaupunkisuunnittelupäällikkö