

Lotskerinmäki

Lotskerin (55.) kaupunginosan Lotskerinmäen alueen asemakaava 609 1579

kaavan laatija: kaavoitusarkkitehti Daniel Nagy, puh (02) 321 1618, daniel.nagy@pori.fi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

OSOITE TAI MUU PAIKANNUS ALOITE TAI HAKIJA	Lotskerintie / Hyvelänraitti / Pakankuja, 28200 Pori	
	Porin kaupunki, Kaavoituskatsaus 2010-2012 kohde 19.	
SUUNNITTELUALUE	<p>Hyvelän ja Ruosniemen kylien asemakaavoittamattomalle taajama-alueelle Vaasantien itäiselle varrelle sijoittuva suunnittelualue sijoittuu kauppatorilta pohjoiseen n. 3,5 km etäisyydelle. Pinta-alaltaan n. 82,00 ha suunnittelualue ulottuu lännessä Myllypuroon ja voimajohdon linjaan asti sekä rajautuu pohjoisesta Pakankujaan ja etelästä Pohjoisväylään. Asemakaava-alueen raja täsmentyy työn kuluessa.</p> <p>Suunnittelualueeseen sisältyvät kiinteistöt: Hyvelän kylän tilat 2-4, 2-8, 2-19, 2-23, 2-26, 2-34, 2-35, 2-36, 2-46, 2-47, 2-59, 3-9, 3-11, 3-15, 3-31, 3-85, 3-94, 3-99, 3-100, 3-101, 3-102, 3-118, 3-122, 3-123, 4-21, 4-111, 4-119, 4-162, 4-163, 4-168, 4-172, 4-173, 4-189, 4-200, 4-212, 4-213, 4-226, 4-230, 4-245, 4-255, 4-256, 4-258, 4-259, 4-260, 4-265, 4-268, 4-273, 4-275, 4-276 (osa), 8-7, 8-9, 10-12, 10-14, 10-17, 11-1, 11-8, 11-9, 14-9, 14-18, 14-19, 14-34, 14-35, 14-44, sekä Ruosniemen kylän tilat 1-125, 5-48, 5-49 sekä "osa yleisen tien tiealuetta" 609-895-1-3011.</p>	 

	<i>Suunnittelualan alustava rajausta ortokuvassa</i>
LÄHTÖTIEDOT	
Maakuntakaava	Ympäristöministeriön 11.1.1999 vahvistama Satakunnan seutukaava 5 on 1.1.2010 alkaen muuttunut maakuntakaavaksi, jossa kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A 33). Maakuntavaltuuston 17.12.2009 hyväksymässä ja ympäristöministeriössä vahvistettavana olevassa uudessa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueeksi.
Yleiskaava	Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 suunnittelualaue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Vaasantien vieressä Hyvelänraitin ja Pohjoisväylän liittymien kohdalla on osoitettu alueita yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Yleiskaavassa on osoitettu lisäjoen paikka tulvariskin hallintaa varten (VL/w).
Asemakaava	Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Suunnittelualaue rajoittuu etelässä asemakaavojen 609 1360 (voim. 6.6.2002) ja 609 852 (voim. 29.11.1194) kaava-alueisiin.
SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET	Suuremmalta osin suunnittelualaueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Osan rakentamattomista peltoalueista omistaa Porin kaupunki. Kantakaupungin yleiskaavan 2025 mukaan Lotskerinmäen ympäristö kuuluu Toejoen ja Hyvelän väliseen asumisen laajentumiskehään. Suunniteltavat uudet asuinkorttelialueet sekä olemassa olevaa taajamaa täydentävät asuntoalueet viherkäytävineen ja palvelualaueineen toteuttavat kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita. Asemakaavatyön käynnistämällä Hyvelänviikin ja Lotskerin asemakaavoitetun alaueen laajentuminen jatkuu Hyvelän suuntaan. Suunnittelussa otetaan huomioon kantakaupungin yleiskaavassa 2025 esitetty pääkatuverkko ja tulvauoman/lisäjoen alauevaraus.
ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA ARVIOINTIMENETELMÄT	Asemakaavan valmisteluvaiheessa kerätään ja täydennetään perustietoa alaueen ympäristöä, kiinteistöä, yhdyskuntatekniikkaa, toimintoja ja kaupunkikuvaa koskien. Suunnittelun kannalta keskeisin aineisto esitellään kootusti ehdotusvaiheessa valmistuvassa asemakaavan selostuksessa. Selvityksiä joita tämän kaavan laadinnassa hyödynnetään ovat: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Kasvillisuuden, eläinten ja luvattomien toimenpiteiden vaikutus maapatoihin.</i> (diplomityö, Milla Saarinen) Aalto yliopiston teknillinen korkeakoulu, Yhdyskunta- ja ympäristötekniikan osasto, 2010 - <i>Kokemäenjoen suiston kehitys, maaperämuodostumat ja niiden kemialliset piirteet.</i> (C. Cripps, J. Peltonen, M. Räsänen ja P. Huhta)

	<p>TY/Geologian laitos & Geologian tutkimuskeskus, 2009</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Loppuraportti (v. 2002 □ 2004) Maa-Porin rakennetun ympäristön suojelusta osayleiskaava-alueella.</i> (käsikirjoitus, Tapani Vainio) Porin kaupunkisuunnittelu, 2004 - <i>Porin kantakaupungin luonto- ja maisemaselvitys 2005,</i> (Olli Mattila & Heli Nukki toim.) Porin kaupunkisuunnittelu, 2006 - <i>Porin pohjoisosien suojelu jokitulvalta – Riskitarkastelu patoturvallisuussuunnitelmaa varten.</i> (AMK opinnäytetyö, Taina Rusola), VAMK/ Ympäristötekniikan koulutusohjelma, 2008 - <i>Porin tulvasuojeluhankkeen vakavuustarkastelu,</i> (diplomityö, Risto Ketonen) TTY/Rakennetun ympäristön tiedekunta, 2009 - <i>Porin tulvat – hallittuja riskejä?</i> (Mirja Koskinen toim.) Suomen ympäristö 19/2006, Lounais-Suomen ympäristökeskus, 2006 - <i>Selvitys suunnitteluvaihtoehtojen vaikutuksista jää- ja hyydepatojen aiheuttamiin vedenkorkeuksiin Kokemäenjoen alaosalla.</i> (Mikko Huokuna & Juha Aaltonen), SYKE / Lounais-Suomen ympäristökeskus & Porin kaupunki, 2009 - <i>Valtatien 8 parantaminen välillä Hyvelä–Söörmarkku yleissuunnitelma / liikennelaskelmat ja -ennusteet,</i> Ramboll, 2010 <p>Asemakaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan seuraavista näkökulmista:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. kaupunkikuvalliset vaikutukset <ul style="list-style-type: none"> • mittakaava, tilanmuodostus, rakennustapa • toimintojen luonne ja soveltuminen ympäristöön 2. yhdyskuntarakenteelliset ja taloudelliset vaikutukset <ul style="list-style-type: none"> • katuverkko ja viheralueiden verkosto, toiminnalliset vaikutukset • liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja yhdyskuntatekniikka 3. ihmisiin kohdistuvat vaikutukset <ul style="list-style-type: none"> • viihtyvyys, virkistysmahdollisuudet • liikkuminen, palveluiden saavutettavuus 4. luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset <p>Arvioinneissa käytetään apuna kaupungin eri hallintokuntien sekä viranomaisten asiantuntemusta. Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija. Osalliset voivat myös esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä. Arviointityön tulokset esitetään asemakaavaan selostuksessa.</p> <p>Keskustan lähietäisyydelle sijoittuva laaja uudisrakentamisalue on sovitettava suunnittelussa peltoalueiden väliseen hajanaiseen yhdyskuntarakenteeseen. Liikenteellisiä vaikutuksia arvioitaessa huomioidaan Hyvelänraitin läpiajoliikennettä sekä Vaasantien liikennekuormituksen muuttumista poikittaisen Pohjoisväylän ja Hyvelän ohitusväylän valmistuessa. Uusien asuinalueiden sijoittamisen yhteydessä kiinnitetään huomiota Lotskerinmäen maisemallisten erityispiirteiden säilyttämiseen. Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan maaston korkeusaseman soveltuvuutta rakentamiselle tulvariskin kannalta.</p> <p>Suunnittelualue ei sisällä kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi luokiteltuja alueita tai kohteita.</p>
Tonttijaot	Asemakaavaan sisältyvät tonttijaot ainakin osittain. Tonttijaot tulevat hyväksytyksi asemakaavassa.
Maankäyttösopimukset	Asemakaavatyön yhteydessä kaavan toteuttamista varten Porin kaupunki käynnistää maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n edellyttämät neuvottelut suurempien tilojen maanomistajien kanssa mahdollisista maakaupoista ja maankäyttösopimuksista, joissa osapuolten väliset oikeudet ja velvoitteet tarkennetaan.
OSALLISET	<p>Asemakaavahankkeessa ovat osallisia kaava-alueen maanomistajat sekä muut asukkaat, yritykset ja yhteisöt joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne yhteisöt ja viranomaiset joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Asemakaavaa valmistellaan yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>- suunnittelu- ja naapurialueen kiinteistöjen omistajat ja haltijat</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Hyvelän Kiinteistöyhdistys ry - Pori Energia Sähköverkot Oy - Pori Energia Oy Lämpöyksikkö - Porin Vesi - Porin Jätehuolto - Porin Linjat Oy - DNA Oy, Länsi-Suomi - aluepalopäällikkö - tekninen lautakunta - ympäristölautakunta - Satakunnan Museo - Varsinais-Suomen elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU Vireilletulo	<p>Hankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä (SK, UA), internetissä (www.pori.fi/kaavoitus/kaavat/vireil.html) ja kirjeellä osallisille. Osallisille toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on nähtävänä Porin kaupunkisuunnittelussa. Jos osallinen katsoo, että osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää kaavan laatijalle asian tarkistamista ja korjaamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Osallinen voi esittää myös pyynnön ympäristökeskukselle neuvottelun järjestämisestä osallisen, kunnan ja ympäristökeskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta (MRL 64 §).</p>
Valmisteluvaihe	<p>Kaava-hankkeen etenemisen aikana erotetaan kaksi julkista vuorovaikutusvaihetta, jotka ovat valmistelu- ja ehdotusvaihe. Näiden vaiheiden aikana on mahdollisuus järjestää yleisötilaisuuksia ja esitellä suunnitelmia. Osallistumisen kannalta keskeisin on valmisteluvaihe, jolloin tarkennetaan kaavan tavoitteita, täsmennetään kaavaratkaisun periaatteita sekä laaditaan ja täydennetään tarvittavia selvityksiä. Valmisteluvaiheen aikana valmistuu asemakaavan luonnos/luonnokset.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kaupunkisuunnittelussa ja postitetaan osallisille. Luonnosvaiheen nähtävilläolosta kuulutetaan paikallisissa lehdissä (SK, UA) sekä Porin kaupungin verkkosivuilla (www.pori.fi/kaavoitus/kaavat/luonn.html). Asemakaavaluonnoksesta osallisten tulee toimittaa mielipiteet nähtävänä olon aikana, joko suullisesti tai kirjallisesti. Saatu palaute hyödynnetään kaavaehdotuksen laadinnassa.</p>
Asemakaavan muutosehdotus	<p>Kaupunginhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan ulkopaikkakuntalaisille osallisille kirjeitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti sanomalehdissä (SK, UA) ja Porin kaupungin verkkosivuilla (www.pori.fi/kaavoitus/kaavat/nahtav.html). Lausuntojen antamista ja mahdollisten muistutusten tekemistä varten asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n nojalla 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot osallisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Lausuntojen, muistutusten ja neuvottelujen perusteella tehdään tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.</p>
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	<p>Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.</p>
Arvioitu aikataulu	<ul style="list-style-type: none"> - Alustava maankäytön ja rakentamisen tutkinta - Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 3.-20.12.2010 - Luonnosvaiheen nähtävilläolo ja mahdollinen yleisötilaisuus keväällä 2011 - Valmisteluvaiheen vuorovaikutuksen arviointi ja kaavaehdotuksen valmistelu - Ehdotusvaiheen nähtävilläolo ja mahdollinen yleisötilaisuus vuoden 2011 lopussa - Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

	- Asemakaavaehdotus kaupunginvaltuustossa keväällä 2012
Palaute ja yhteystiedot	Suulliset ja kirjalliset palautteet sekä kaavoituksen etenemisen tiedustelut voi osoittaa kaupunkisuunnittelussa kaavan laatijalle, kaavoitusarkkitehti Daniel Nagy puh. (02) 621 1618 tai kaupunkisuunnittelun neuvontaan puh. (02) 621 1608, käyntiosoite Valtakatu 4 (7 krs). Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö

Olavi Mäkelä