

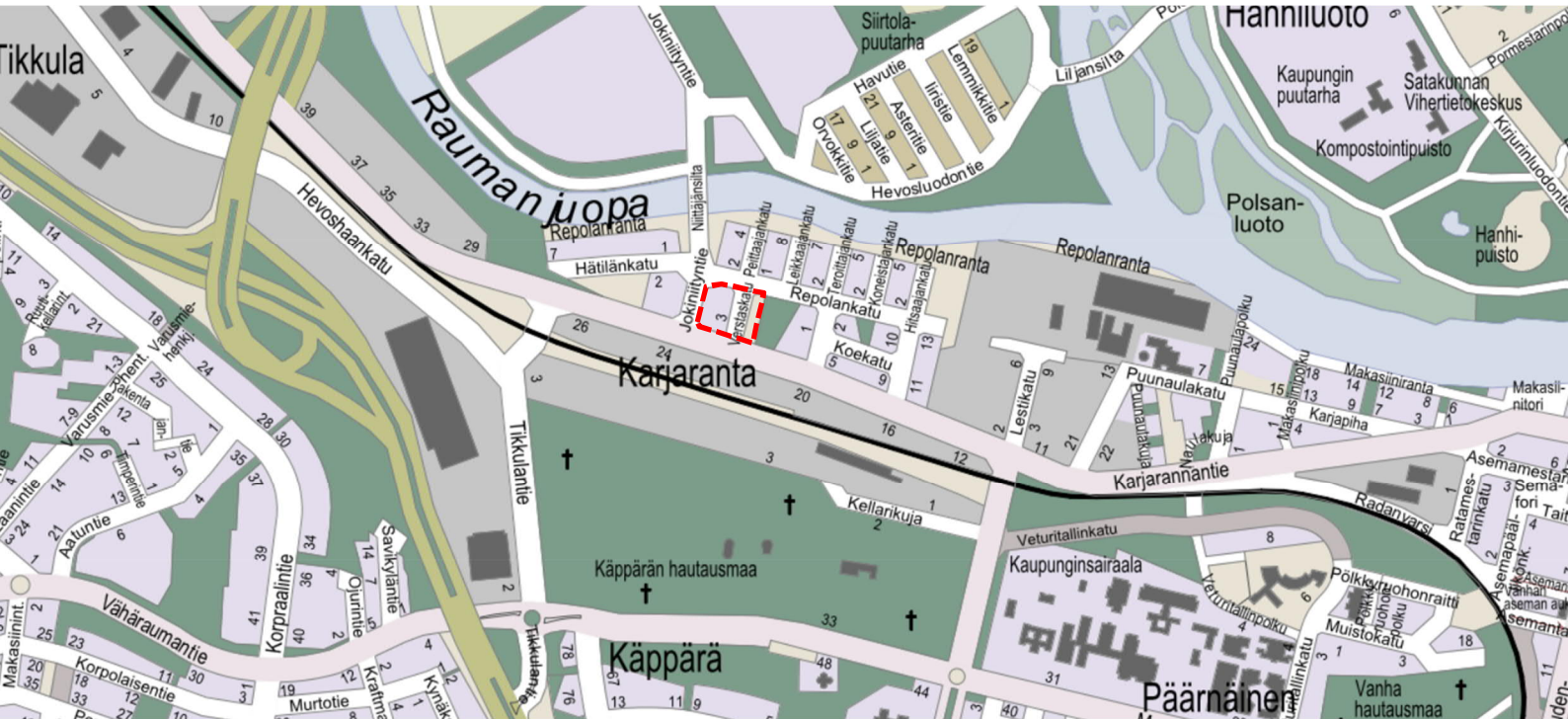


## Porin kaupunki

### KARJARANNAN 21. KAUPUNKIOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1752

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2020-5457

21.6.2021



# Porin kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Osoite</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Aloite</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Suunnittelualue</b> .....	<b>1</b>
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	1
<b>4</b>	<b>Lähtötiedot</b> .....	<b>2</b>
	4.1 Maakuntakaava .....	2
	4.2 Yleiskaava .....	4
	4.3 Asemakaava .....	4
	4.4 Pohjakartta .....	5
	4.5 Rakennusjärjestys .....	5
	4.6 Tonttijako ja rekisteri .....	5
	4.7 Kunnallistekniikka .....	5
<b>5</b>	<b>Suunnittelutehtävä ja tavoitteet</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Osalliset</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Vuorovaikutus ja aikataulu</b> .....	<b>7</b>
	7.1 Vireilletulo ja luonnosvaihe .....	7
	7.2 Ehdotusvaihe .....	8
	7.3 Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen .....	8
	7.4 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	8
	7.4.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu .....	8
	7.4.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	8
<b>8</b>	<b>Palaute ja yhteystiedot</b> .....	<b>9</b>

Porin kaupunki  
Karjarannan 21. kaupunkiosan asemakaavan muutos 609 1752

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2020-5457

### 1 OSOITE

Verstaskatu 3, 28100 PORI

### 2 ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Siklatilat Oy:n 10.6.2020 päivätyn hakemuksen johdosta.

### 3 SUUNNITTELUALUE

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,8 ha. Alue on tasaista, entistä teollisuusaluetta. Alue rajautuu Karjarannantiehen, Jokiniityntiehen, Repolankatuun ja Porin Karjarannan vuoden 2018 asuntomessualueeseen. Maaperä suunnittelualueella on karkeaa Hietaa (KHt) RT.



**Kuva 1. Ilmakuva ([maanmittauslaitos.fi/karttapaikka](https://maanmittauslaitos.fi/karttapaikka))**

Suunnitteluala sijoittuu Karjarannan kaupunginosaan Karjarannantien ja Jokiniityntien risteuksen tuntumaan n. 1,5 km:n etäisyydelle Porin kaupungin keskustasta.

## 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 keskustaajamatoiminnoille, 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. Täydennysrakentamista ja muuta alueidenkäyttöä 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, korkeatasoisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa alle 3000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.



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

	Taajamatoimintojen alue.
	Matkailun kehittämisvyöhyke.
	Selvitysalue.
	Kaksiajorataiseksi parannettava päätie.
	Pohjavesialue: Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
	Kansallinen kaupunkipuisto.
	Historiallinen tie.

### 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

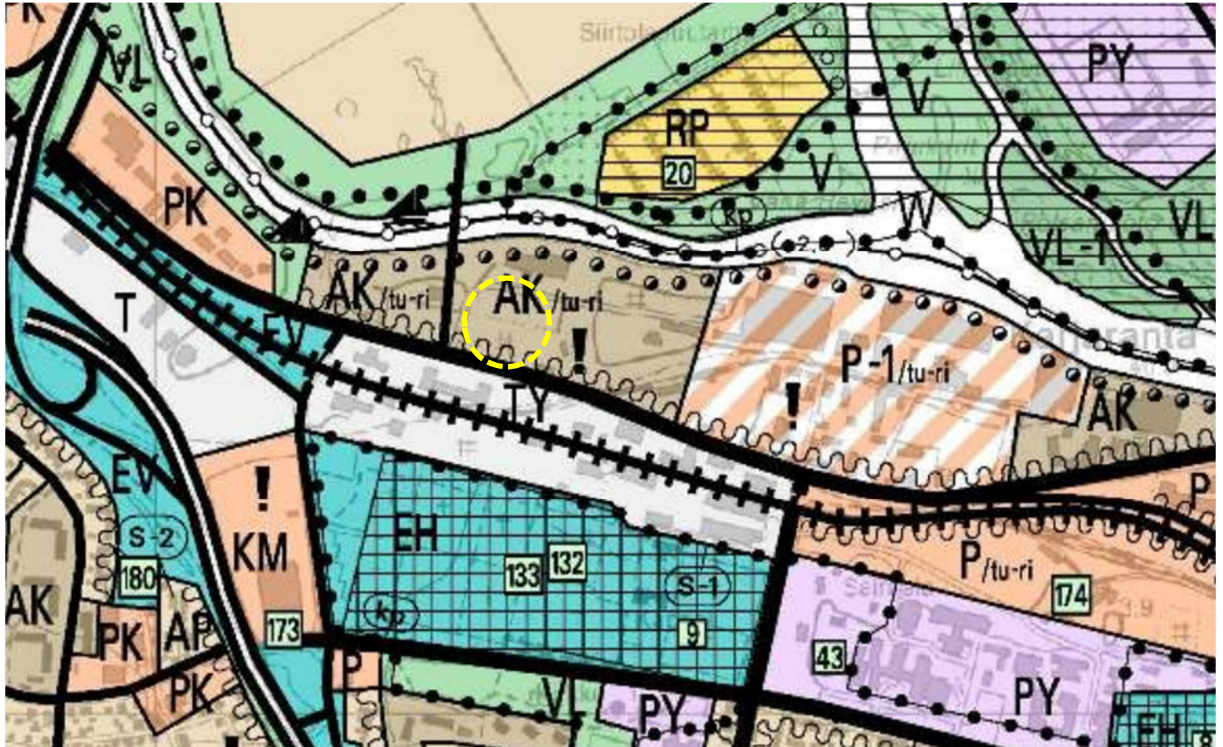
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt energiantuotantoon painottuvan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonaismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa. Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue kuuluu Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km).

## 4.2 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Karjaranta on yksi tärkeimmistä keskikaupunkiin tukeutuvista kerrostalorakentamislajeista.

Suunnittelualue kuuluu aluevaraukseen, jonka suunnitteluvaiheessa on arvioitava turvallisuusriskit (/tu-ri). Lisäksi alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista.



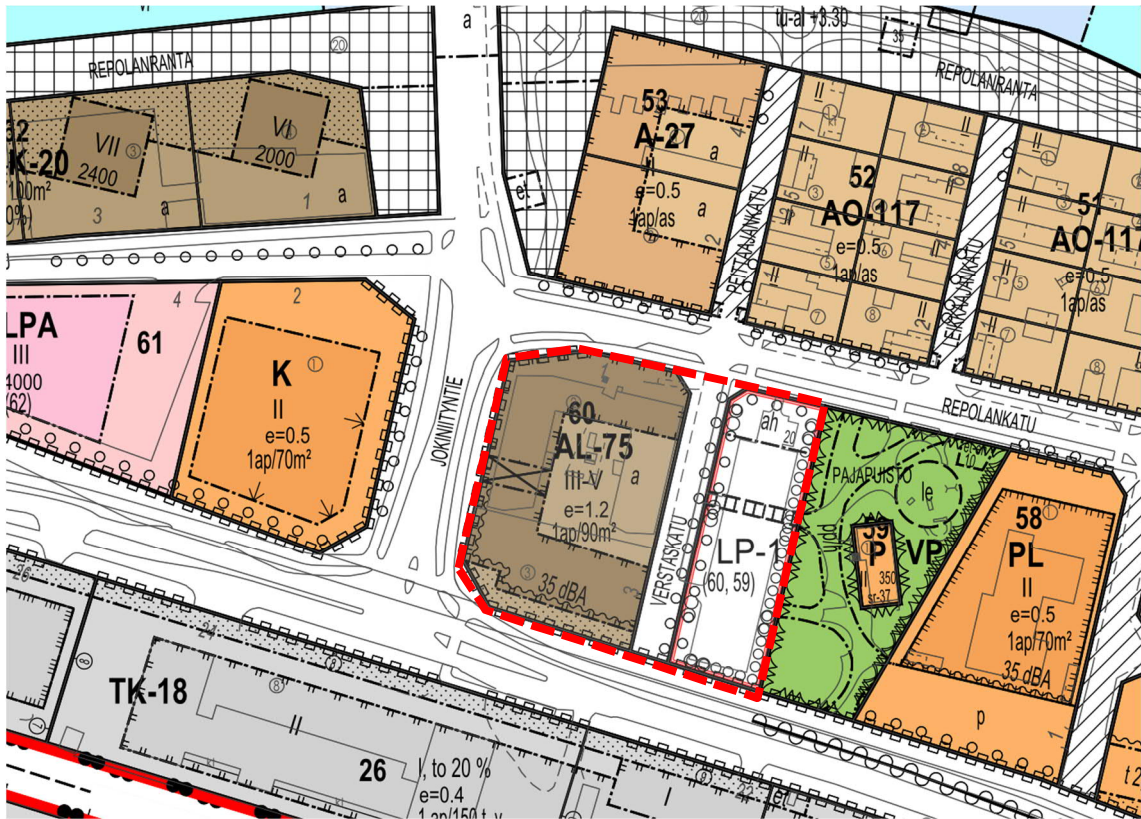
Kuva 3. Ote Pori Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä.

## 4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 609 1632, joka on vahvistettu 14.10.2015.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-75). Suurin sallittu kerrosluvu on III-VI ja tontin kerrosalasta on vähintään 1/10 käytettävä katutasoon sijoitettavia liike- ja toimistotiloja varten. Rakennusten maantas- ja kattokerroksen kaupunkikuvallisiin ja arkkitehtonisiin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=1.2$ , mikä tarkoittaa kokonaisrakennusoikeutta  $5442 \text{ k-m}^2$ .

Lisäksi suunnittelualueella on yleistä pysäköintialuetta (LP-1), joka on osoitettu korttelien 59 ja 60 käyttöön (60, 59). Korttelin 60 ja pysäköintialueen välissä on Verstaankadun katualue.



Kuva 4. Ote ajantasa-aseமாகավա, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla.

#### 4.4 Pohjakartta

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

#### 4.5 Rakennusjärjestys

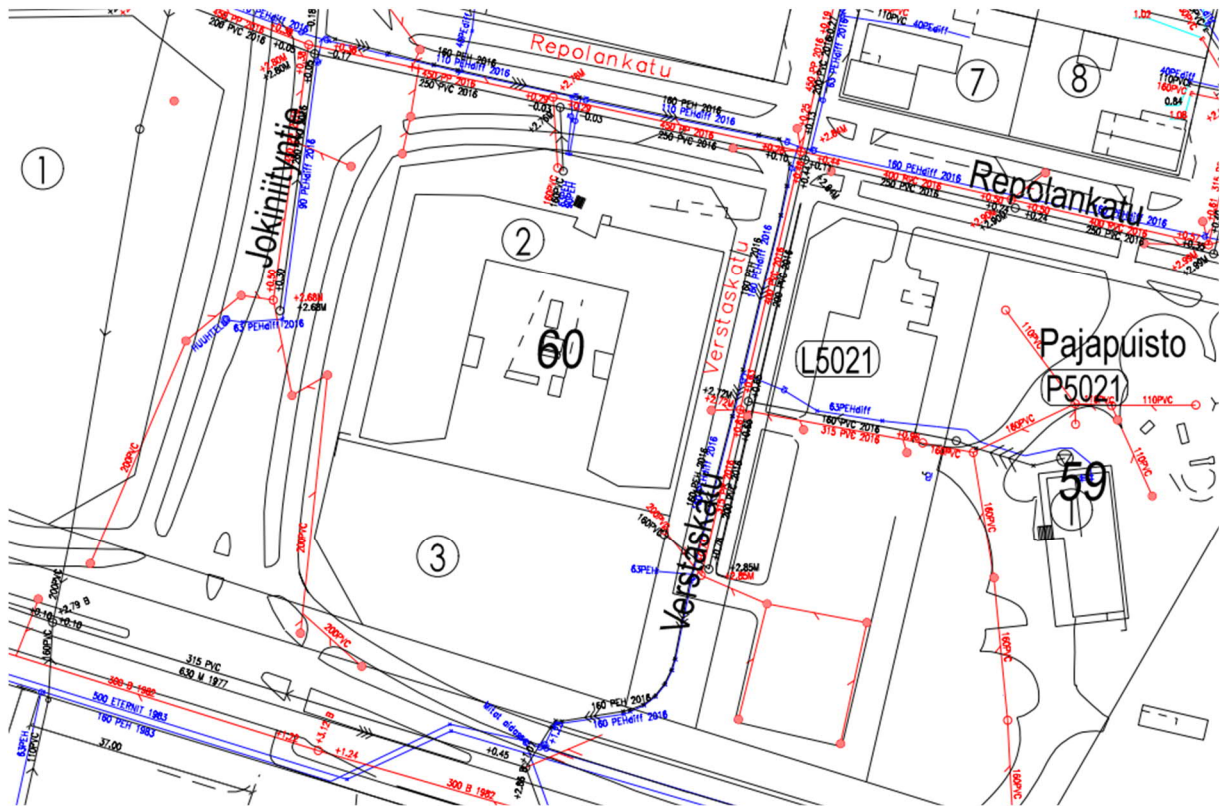
Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Porin kaupungin kaupunginvaltuuston 28.01.2019 hyväksymä rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2021.

#### 4.6 Tonttijako ja rekisteri

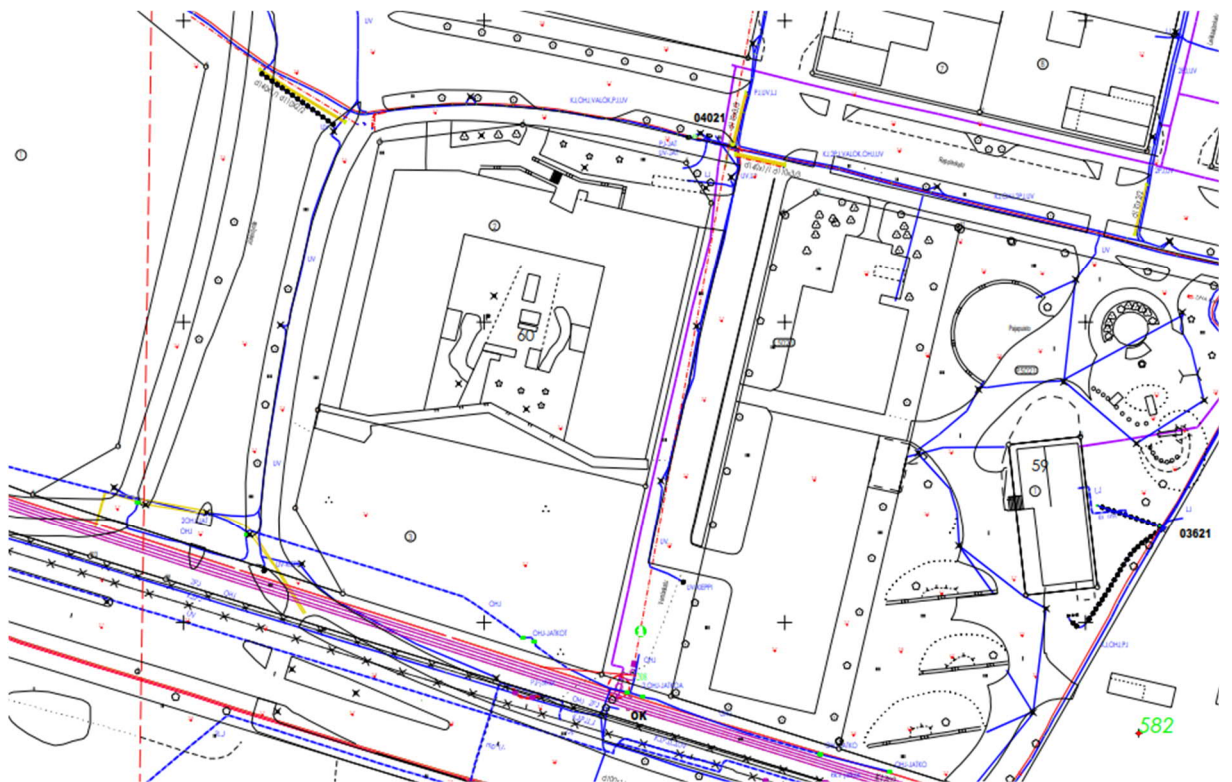
Tonttijako XXXX on tullut voimaan xx.x.20xx. Tonttien kiinteistötunnukset ovat 609-21-60-2 ja 609-21-60-3. Asemakaava-alueelle on laadittava tonttijako korttelin 63 tonttia 1 varten.

#### 4.7 Kunnallistekniikka

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on teknisen huollon verkostot kattavasti rakennettuna. Rakennuspaikka on liitettävissä kunnalliseen vesi-, viemäri-, ja hulevesijärjestelmiin.



Kuva 5. Nykynen kunnallistekninen verkosto



Kuva 6. Sähköverkosto.



## 5 SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tarkoitus on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa kerrostalon rakentamisen alueelle.

Tehtävänä on laatia Porin Karjarannan kaupunginosaan asemakaavamuutos koskien korttelia 60, yleistä pysäköintialuetta ja niiden välistä katualuetta (Verstaskatu).

Kaavamuutoksen tarkoituksena on siirtää hoivakodin tontilta rakennusoikeutta käytettäväksi vielä rakentamattomalla tontilla (3). Kokonaisrakennusoikeutta ei kasvateta. Lisäksi yleinen pysäköintialue (LP-1) muutetaan samalla autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja korttelin 60 ja mahdollisesti myös 59 autopaikkoja osoitetaan sinne. Samalla tarkistetaan tarvittaessa pysäköintinormia.

### ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Liikenteellisten vaikutusten arviointi painottuu kävelyyn, pyöräilyyn ja pysäköintiin.

## 6 OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Lännen Paineputki Oy)

## 7 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 7.1 Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville 30 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla ja kaupunkisuunnittelussa, johon hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. 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.

## 7.2 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.

## 7.3 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.

## 7.4 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

### 7.4.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi) → 23.6.2021
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → nähtävillä 24.6.– 23.7.2021
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus syyskuu 2021
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → nähtävänä lokakuu 2021
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), joulukuu 2021
- Asemakaava lainvoimainen talvella 2022

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

### 7.4.2 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](http://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
- Kaavoitusarkkitehti Otto Arponen, puh. 044 701 1606
- Kaavasuunnittelija Tea Bogdanoff, puh. 044 701 1972
- tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608 (käyntiosoite Yrjönkatu 6 B)
- palvelupiste Porina, käyntiosoite Yrjönkatu 13

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävillöön loppuun mennessä. Mieleniheet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai sp. [kaupunkisuunnittelu@pori.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@pori.fi)

Porissa 21.6.2021

Risto Reipas  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö