

14.12.2015

Karhunpään (4.) kaupunginosan korttelin 45 tontin 172 asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

<p>OSOITE TAI MUU PAIKANNUS</p>	<p>Suunnittelualue sijaitsee Porin keskustassa, osoitteessa Yrjönkatu 21.</p> <p>Suunnittelun kohteena oleva tontti sijaitsee vastapäätä kauppakeskus BePOP:a, Yrjönkadun kävelykadun alkupäässä.</p>
<p>ALOITE TAI HAKIJA</p>	<p>Kiinteistö Oy Palininkulma (Yrjönkatu 21).</p>
<p>SUUNNITTELUALUE</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p><i>Suunnittelualue. Kaavamuutos koskee Kenkäporin taloa.</i></p> </div>

	<p>Suunnittelualue sijaitsee Yrjönkadun ja Mikonkadun risteyksessä. Alue käsittää tontin 609-4-45-172, jonka pinta-ala on 2 833 m². Tontin omistavat sillä sijaitsevat kiinteistö- ja taloyhtiöt. Alue sijaitsee kävelykadun alkupäässä vastapäätä kauppakeskus BePOP:a. Alueen sijainti on keskeinen ja näkyvä.</p> <p>Suunnittelun kohteena olevalle tontille on vuonna 2009 rakennettu 7-kerroksinen kerrostalo. Rakennus rajaa Mikonkatua. Varsinainen suunnittelutehtävä liittyy Yrjönkatua rajaavan liike- ja asuinrakennuksen korvaamiseen uudisrakennuksella.</p> <p>Suunnittelualue rajautuu etelässä 2...6 -kerroksiseen toimisto- ja liikerakennukseen (kiint. Oy Palojoenkulma). Lännessä alue rajautuu suojeltuihin puutaloihin.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Vas: Mikonkatua rajaava asuinkekerrostalo Oik: korvattava Kenkäporin rakennus</i></p>
LÄHTÖTIEDOT	
Maakuntakaava	<p>Satakunnan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.11.2011. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C1). Lisäksi alue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi (kk1), matkailun kehittämisvyöhykkeeksi (mv2) ja Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalueeksi (se1).</p>
Yleiskaava	<p>Alueella on voimassa 10.12.2007 hyväksytty Porin kantakaupungin yleiskaava 2025 -osayleiskaava. Osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Yrjönkadun kävelykatu on osoitettu kaupunkikeskustan kevyenliikenteen pääakseliksi.</p>
Asemakaava	<p>Suunnittelualueella on voimassa asemakaava n:o 609 1462 (hyv. 11.12.2006). Asemakaavassa alue on osoitettu asuin, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-53). Pysäköintinormi on 1 ap/100 asunto-m². Aluetta koskee kaavamääräys:</p> <p>AL-53 <i>Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen miten uudisrakennukset liittyvät P-5-korttelin suojeltuihin rakennuksiin.</i></p> <p>Tontin 609-4-45-172 rakennusoikeus on 6 660 k-m², josta on käytetty 6033 k-m². Tontin suurin sallittu kerrosluku on VI u 2/3. Suunnittelualueen eteläpuolinen tontti 609-4-45-174 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Lännessä suunnittelualue rajautuu palvelurakennusten korttelialueeseen (P-5).</p> <div style="text-align: center;">  <p><i>Ote ajantasa-aseamakaavasta</i></p> </div>

<p>SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET</p>	<p>Kiinteistö Oy Palininkulma on anonut alueelle kaavamuutosta, jossa sallittaisiin viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen Yrjönkadun varrelle. Hakija on esittänyt että tontin 609-4-45-172 Yrjönkadun puoleisen osan rakennusoikeutta nostettaisiin 3037 kerrosalaneliömetriin (nyk. 2000 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku nostettaisiin kolmesta viiteen.</p> <p>Suunnittelutehtävänä on anomuksen mukaisesti tutkia tontin eri rakentamismahdollisuuksia, ja laatia alueelle asemakaavan muutos kun sopiva ratkaisu on löytynyt.</p> <p>Keskeisen sijainnin takia suunnittelutehtävässä painottuvat toiminnalliset ja kaupunkikuvalliset tekijät. Alue sijaitsee Porin vilkkaimman jalankulku- ja ostoskadun varrella. Suunnittelualuetta vastapäätä sijaitsee kauppakeskus BePOP (Jyrki Tasa, 1989). Kauppakeskus on 1980-luvun postmodernin arkkitehtuurityylisuuntauksen merkittävimpiä edustajia Suomessa.</p> <p>Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta on 1950-luvulta ja teknisen käyttöikänsä lopussa. Alustavan arvion mukaan rakennuksiin ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka estäisivät niiden korvaamisen.</p> <p>Alueen keskeisen ja näkyvän sijainnin takia asemakaavan muutoksen pohjaksi laaditaan erilaisia arkkitehtisuunnitelmia ja rakentamista tutkitaan tarvittaessa pienoismallin avulla.</p> <p>Työn yleiset tavoitteet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen suunnitelman luominen alueelle ja asemakaavan muuttaminen suunnitelmaan perustuen. - Asemakaavassa ratkaistaan alueen pysäköinnin järjestäminen. Alueen pysäköintipaikkatarve kasvaa, mutta toisaalta sijainti ydinkeskustassa mahdollistaa jopa täysin autottoman kerrostalon toteuttamisen. - Kaava kannustaa toimivien katutasoisten liiketilojen rakentamiseen - Tulevat rakennukset tukevat Yrjönkadun käyttöä kauppa- ja kävelykatuna. - Rakennukset sopivat kokonsa, massoitteensa ja ulkoarkkitehtuurinsa osalta BePOP:in yhteyteen. - Rakennukset parantavat Porin keskustan kaupunkikuvaa ja lisäävät keskustan vetovoimaa. <p>Asemakaavan toteutuksesta tehdään maankäyttösopimus. Asemakaavaa valmistellaan yhteistyössä kaupunkisuunnittelun ja kaavamuutoksen hakijan sekä hakijan asiantuntijoiden ja suunnittelijoiden kanssa.</p>
<p>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</p>	<p>Kaavamuutoksen laadinnan yhteydessä arvioidaan mm. seuraavat asiat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - täydennysrakentamisen toiminnallinen ja arkkitehtoninen soveltuminen paikalle - kaavamuutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan mm. rakennusten massoitteeseen, materiaalien ja kerrosluvun osalta - vaikutukset pysäköintitarpeeseen ja liikenteeseen - liittyminen ympäröivään kunnallistekniikkaan - vaikutukset keskustan vetovoimaan ja viihtyisyyteen <p>Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan eri hallintokuntien asiantuntemus.</p>
<p>OSALLISET</p>	<ul style="list-style-type: none"> - suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, asukkaat ja yritykset - kaikki muut, joihin kaavamuutos saattaa vaikuttaa - Satakuntaliitto - tekninen lautakunta - ympäristölautakunta - Pori Energia Sähköverkot Oy - Pori Energia Oy Energiayksikkö - DNA Oy, Länsi-Suomi - Satakunnan pelastuslaitos - Varsinais-Suomen ELY-keskus - Satakunnan museo
<p>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</p>	
<p>Tiedottaminen ja ai-</p>	<p>Asemakaavan muutoksen eri vaiheista tiedotetaan ilmoituslehdissä, kirjeitse osalli-</p>

neisto	<p>sille sekä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla http://www.pori.fi/kaupunkisuunnittelu.</p> <p>Asemakaavamuutokseen liittyvää aineistoa on nähtävillä Porin kaupunkisuunnittelussa ja Porin kaupungin internet-sivuilla.</p>
Hankkeen alku ja vireilletulo	<p>Hankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä talvella 2015/2016, internetissä ja kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä kaupunkisuunnittelussa, jonne hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.</p> <p>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 ELY-keskukselle neuvottelun järjestämisestä osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.</p> <p>Kaavamuutokseen liittyvien selvitysten ja luonnossuunnitelmien laadinta aloitetaan hankkeen vireilletulon yhteydessä.</p>
Luonnosvaihe	<p>Luonnosvaiheessa alueelle laaditaan asemakaavaluonnos. Luonnosvaiheen aineisto asetetaan valmistuttuaan nähtäville 14 vrk ajaksi. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Kaavaluonnos on nähtävänä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupunkisuunnittelussa. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat esittää kaupunkisuunnittelulle kaavaluonnosaineistoa koskevia suullisia ja kirjallisia mielipiteitä.</p>
Ehdotusvaihe	<p>Palautteen pohjalta kaavaluonnosvaiheen aineisto täydennetään asemakaavaehdotukseksi. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus pidetään virallisesti nähtävänä 30 päivän ajan lausuntojen antamista ja mahdollisten muistutusten tekemistä varten. Lausuntojen, muistutusten ja neuvottelujen perusteella tehdään tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen. Tavoitteena on saada asemakaavaehdotus KH:n ja KV:n käsittelyyn vuonna 2016.</p>
Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	<p>Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.</p>
Aikataulu	<ul style="list-style-type: none"> • Kuulutus vireilletulosta ja luonnosvaiheen nähtävilläolosta SK, UA, www.pori.fi • Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo talvi 2015/2016 • Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolo kesä 2016 • Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu • Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta SK, UA, www.pori.fi • Ehdotusvaiheen nähtävilläolo • Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi • Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa v. 2016 <p>Aikatauluarvio riippuu mm. suunnittelun kestosta, kaavaan kohdistuvista muistutuksista ja valituksista sekä muista vastaavia lisäselvityksiä vaativista seikoista.</p>
Palaute ja yhteystiedot	<p>Suulliset ja kirjalliset palautteet sekä kaavoituksen etenemisen tiedustelut voi osoittaa kaupunkisuunnitteluun kaavan laatijalle:</p> <p>Kaavoitusarkkitehti Mirko Laurinen, (044) 701 1608.</p> <p>sekä kaupunkisuunnittelun neuvontaan puh. (02) 621 1608, käyntiosoite Valtakatu 4 (7 krs).</p> <p>Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijoille nähtävilläolon loppuun saakka.</p>