

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

§ 428

Finpyy 81. kaupunginosan korttelien 39, 40 ja 42 sekä maa- ja metsätalousalueen ja maatalousalueen asemakaavan muutos 609 1759 (Noormarkun Ruukin taidemuseo)

PRIDno-2021-5876

Valmistelija / lisätiedot:

Mirko Laurinen, mirko.laurinen@pori.fi

Liitteet

- 1 1759 Tonttijakokartta
- 2 Ehdotusvaihe 1759 Asemakaavakartta 14.9.2023
- 3 Ehdotusvaihe 1759 Asemakaavan selostus liitteineen 14.9.2023

Kaavamuutos koskee Porin kaupungin Finpyy 81. kaupunginosan kortteleita 39, 40 ja 42 ja maa- ja metsätalousaluetta ja maatalousaluetta. Kaavan tavoitteena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että se mahdollistaa taidemuseon rakentamisen Noormarkun Ruukin alueelle. Asemakaava mahdollistaa Noormarkun Ruukin alueen matkailu- ja kulttuuripalvelujen kehittämisen, jolla vahvistetaan alueen ympärivuotista käyttöä. Kaavamuutos perustuu museosta v. 2020-2021 järjestettyyn arkkitehtuurikilpailuun ja sen voittajatyöhön "Meanderings" (Arkitektkontor Johan Celsing / Tukholma).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,1 ha. Kaavoitettava alue rajautuu Laviantiehen, Makkarakoskentiehen, Kuusholmankujaan ja Noormarkunjokeen. Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan A-Ahlström Kiinteistöt Oy:n aloitteesta. Kaupunki ja maanomistaja laativat maankäyttösopimuksen ennen asemakaavan hyväksymistä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), museorakennusten korttelialuetta (YM), huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialuetta (YV) sekä erillispientalojen korttelialuetta (AO-2). Lisäksi asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluu ennestään asemakaavoittamatonta vesialuetta. Laviantie 28 kohdalla muutetaan asemakaavaa maatalousalueesta (MT) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) nykytilanteen mukaisesti mahdollistaen kuitenkin talousrakennuksen rakentaminen. Muiden alueiden osalta tehdään vähäisiä tarkistuksia, alueet on otettu mukaan kaavamuutokseen korttelinumeron muutoksen vuoksi, sillä museon korttelialue yhdistää koko kaava-alueen osaksi korttelia 41. Laviantien liikennealue osoitetaan lunastetun tiealueen mukaisesti muuten, mutta Makkarakoskentien liittymän lähellä otetaan huomioon suojeltava rakennus niin, että se sijaitsee kokonaan korttelialueella.

Kaavalla osoitetaan alueelle museorakennusten korttelialue (YM-2), erillispientalojen korttelialue (AO-2), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), matkailua ja kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (PMK) sekä huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevien rakennusten korttelialue (YV). Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee yhdestä kahteen kerrosta (I-II). Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 6 517 k-m², mikä tarkoittaa aluetehokkuutena (ea) noin 0.13 (13 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa). Uutta museorakennusta varten on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m² ja muita museon toimintaa tukevia rakennuksia varten

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

yhteensä 800 k-m². Jos vesialuetta ei oteta huomioon, kaavan aluetehokkuus on $ea = 0,16$. Lisäksi osoitetaan liikennealuetta (LYT) ja vesialuetta (W-2). Sahalan, Vanha-Uotin ja Uotilan sekä työväentalon korttelin osat osoitetaan alueiksi, joilla ympäristö säilytetään (/s).

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 10.3.2022 – 8.4.2022. Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on postitettu osallisille ja siitä on kuulutettu paikallislehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 9.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavatyön aikana. Aloituskvaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide kaava-alueen maanomistajalta ja kuusi lausuntoa, jotka on koottu selostuksen liitteenä olevaan palauteraporttiin. Lausunnot saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Museovirastolta, Porin Energialta, Porin Vedeltä, Elinvoima- ja ympäristötoimialalta sekä DNA Oyj:ltä. Aloituskvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 18.2.2022.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) ja asemakaavaluonnos olivat nähtävillä 1.9. – 30.9.2022 (MRA § 30). Nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 31.8.2022 paikallislehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla. Luonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa 6.9.2022. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä ja täydennysehdotuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Asemakaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Asemakaavasta saatiin luonnosvaiheen ennakkolausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Museovirastolta, Satakunnan museolta, Caruna Oyj:ltä, Porin Vedeltä, DNA Oyj:ltä ja elinvoima- ja ympäristötoimialalta. Ennakkolausunnot on koottu luonnosvaiheen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Palauteraportissa on annettu vastineet luonnosvaiheen ennakkolausuntoihin.

Aloituskvaiheen mielipide ja molempien vaiheiden ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Kaavatyön yhteydessä on ennen luonnosvaiheen nähtävilläoloa laadittu luontoselvitys ja rakennettavuusselvitys. Luonnosvaiheen palautteista ja alustavasta kaavaehdotuksesta järjestettiin viranomaisten kanssa työneuvottelu 12.1.2023. Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen on tarkkailtu pohjaveden pinnan tasoa ja laadittu siitä raportti sekä perustamistapalausunto.

Luonnosvaiheen ennakkolausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen on tehty lisäyksiä ja tarkennuksia koskien esimerkiksi asemakaavan suhdetta voimassa olevaan osayleiskaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimuksiin (MRL 39 §), sillä asemakaavaratkaisu poikkeaa osayleiskaavassa osoitetusta uudesta ohjeellisesta tielinjauksesta ja osayleiskaavan maisemaselvityksessä kaavamuutosalueeseen kuuluva pelto on arvotettu maisemallisesti arvokkaaksi). Lisäksi on tarkennettu pohjavettä koskevia lähtötietoja laadittujen selvitysten ja mittaustulosten perusteella sekä tarkennettu pohjaveden suojeluun liittyviä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Kaavaselostukseen on lisätty lähtötietoja rakennetusta ympäristöstä ja sen arvoista sekä perusteluita uuden rakentamisen soveltumisesta maisemaan ja Ruukin alueen ja Kannukaupungin merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennettua

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

kulttuuriympäristöä koskevat suojelumerkinnät ja -määräykset on tarkistettu. Korttelialueiden rajauksia tarkistettiin osin uusien kiinteistörajojen mukaisesti ja uuden rantasaunan rakennusalan kohdalla. Kaava-aluetta laajennettiin Noormarkunjoen vastarannalla kiinteistörajaan asti. Laviantien varren korttelialueesta osa muutettiin liikennealueeksi. Rakennusalojen ja istutettavien alueen osien merkintöjä on tarkistettu monin paikoin ja vesialueelle merkittyä lv-aluetta kavennettiin. Museorakennusten korttelialueen (YM-2) määräykseen lisättiin maininta puistomuuntamosta. Yleismääräysten hulevesimääräystä tarkennettiin. Yleismääräyksiin lisättiin määräys rakennusten etäisyydestä tontin rajoihin ja naapurin rakennuksiin. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy osittain asemakaavaan. Tonttijako on nähtävillä samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa.

Tekninen toimiala valmistelee asemakaavaan liittyvät sopimukset.

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja -selostus.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Inna, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää asettaa Finpyy 81. kaupunginosan korttelien 39, 40 ja 42 sekä maa- ja metsätalousalueen ja maatalousalueen asemakaavan muutoksen 609 1759, päivätty 14.9.2023, nähtäväksi vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot tekniseltä lautakunnalta, elinvoima- ja ympäristölautakunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Porin Energia Oy Energiayksiköltä, Porin Energia Sähköverkot Oy: ltä, Porin Vedeltä, DNA Oy Länsi-Suomelta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, minkä jälkeen asia tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

Kuulutus, lausuntopyynnöt, muut asianosaiset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§428

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei kuntalain 136 §:n perusteella saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta.