

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta, § 133,27.11.2019
Kaupunginhallitus, § 364, 22.06.2020

§ 364

Sunniemenranta 19. ja Isojoenranta 18. kaupunginosien asemakaava ja asemakaavan muutos 609 1679

PRIDno-2019-501

Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta, 27.11.2019, § 133

Porin kaupunki on asettanut Sunniemenrannan uuden kaupunginosan 1. asemakaavan 2. luonnoksen nähtäville ajalle 17.10. – 18.11. 2019. Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta vuonna 2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.6. – 27.6.2016 ja uudelleen 23.11. – 22.12.2017 yhdessä ensimmäisen asemakaavaluonnoksen kanssa.

Kaavaluonnos, noin 150 ha, sisältää Isojoenrannan itäosan ja koko Sunniemenrannan tulvasuojeluun liittyvät kaavaratkaisut ja uuden asuinalueen keskustapalvelujen lievealueella. Tulvasuojelun suunnittelua ja asemakaavan valmistelua on tehty samanaikaisesti. Harjunpäänjoen alaosan ja Sunniemen vesitaloushankkeen lupahakemus on vireillä Etelä-Suomen aluehallintovirastossa.

Kaupunkisuunnittelu pyytää nyt asemakaavan luonnosaineistosta ennakkolausuntoa.

Liiteasiakirjojen lisäksi kaavaluonnoksen havainneaineistona on 3D-malli, joka löytyy kaupunkisuunnittelun internetsivulta <https://www.pori.fi/porin-kaupunkisuunnittelu/kaavat/asekaavat>

Ehdotus

Esittelijä: Ulla-Kirsikka Vainio

Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunnan kaavaluonnoslausunnon näkökulmat liittyvät joukkoliikenteeseen, eläintalouteen, päiväkodin ja uimarannan sijaintiratkaisuihin, viherrakenteeseen sekä rakennusten jätehuoltoon ja energiatekniikkaan. Rakennusvalvonnan osalta lausuttava koskee tonttijakoa, kiinteistönmuodostusta ja osoitejärjestelmää.

Lautakunta päättää antaa luonnoksesta seuraavan ennakkolausunnon:

Tonttijako ja kiinteistönmuodostus

Tonttijaon sitovuudesta tulee määrätä asemakaavassa. Asemakaavaluonnoksesta puuttuu merkintöjen ja määräysten yhteydestä maininnat tonttijaosta ja sen ohjeellisuudesta tai sitovuudesta. AO-131:n määräys, että korttelin tonttien lukumäärä pitää olla vähintään sama kuin ohjeellisten kaavayksiköiden lukumäärä, aiheuttaa tonttijaossa koko korttelia koskevan neuvottelutilanteen. Ainoa tapa turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja samalla toteuttaa asemakaavamääräyksen sisältöä, on toteuttaa tonttijako koko korttelia koskevana. Samalla sulkeutuu pois sinänsä laillinen mahdollisuus tehdä sitova tonttijako vain osaan korttelia.

Asemakaavalla on paikoin osoitettu suuria kortteleita sekä muodoltaan ja kooltaan erikoisia tontteja, joista alueen rakentuessa saattaa seurata liikenteellisiä haasteita.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Katujen kapeus ja kääntöpaikkojen puute herättää kysymyksiä. Liittymät ovat ahtaita ja pihakatuihin on pakkautunut monen tontin liikenne. Tonttien muoto ja olemassa olevat sähkölinjat saattavat aiheuttaa haasteita myös muutaman tontin rakennettavuudelle supistaen merkittävästi niiden rakennusala, ellei olemassa olevia sähkölinjoja siirretä.

Vesihuollon osalta kaikki nykyinen vesihuolto ei osu yleisille alueille. Jos vesihuolto tulee sijoittumaan korttelialueelle, sille pitää asemakaavassa varata kulku ja varmistua, ettei kyseinen määräys ja merkintä supista liikaa rakennusala. Esimerkiksi urheilukentän vieressä menee vesijohto PL- ja AR-korttelien läpi.

Osoitejärjestelmä

Osoitejärjestelmän ylläpidossa pyritään selkeyteen ja yksilöivyyteen muun muassa samoja tai samankaltaisia nimiä välttämällä. Kaavaluonnoksen nimistössä on lhantolankuja. Porissa Viikinäisissä on jo käytössä kadunnimet lhantolanlenkki, lhantolanpiha ja lhantolanpolku. lhantola- alkuiset kadunnimet viittaavat selkeästi Viikinäisten alueeseen ja samankaltaisen nimen luomista toisaalle pitää välttää. Vastaavasti Kisalantien osalta voidaan todeta, että Pihlavassa ja naapurikunnassa Ulvilassa esiintyy Kisatie. On tarpeen tarkastella voiko nimet sekoittua toisiinsa. Selkeintä ja yleisen turvallisuuden kannalta riskittömintä on keksiä ko. kadulle uusi yksilöivämpi nimi.

Oma lukunsa luonnoksessa ovat -polku loppuiset kadunnimet, joille löytyy nimipari - tie loppuisista nimistä toisaalla kaupungissa tai naapurikunnassa: Kulmalanpolku – Kulmalantie (Impola), Katavistonpolku – Katavistontie (Koivula) ja Katavistonkuja (Ahlainen), Jokelanpolku – Jokelantie (Ulvila ja Eurajoki), Luodonpolku – Luodontie (Väinölä) ja Aallonpolku – Aallontie (Lankoori, Luvia). Edellä mainitut nimet tulee osoitejärjestelmän selvyuden ja yksilöivyyden sekä yleisen turvallisuuden takia muuttaa yksilöivämmiksi. Myös nimettyjen katujen rajat – alkuperä ja loppupisteet - tulee merkitä selkeästi.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen näkökulmasta, vaikka kaava-alue toteutuisi täysimääräisesti, avoimen joukkoliikenteen tarjonta uudelle Sunniemen alueelle on epätodennäköistä luontevien ajoreittien puuttumisen ja vähäisen asukaspuhjan takia. Palveluasumisen sijoittaminen vailla joukkoliikenneyhteyksiä sekä kauppapalveluja olevalle alueelle ei myöskään tunnu tarkoituksenmukaiselta.

Eläintalous

Alueella sovitetaan yhteen maataloutta ja asutusta. Eläintalouteen liittyvää kaavamääräystä ATY-7 on tarpeen vielä tarkentaa muuttamalla maininta ”eläinjätteen käsittelysuunnitelmasta” muotoon ”eläintaloudesta syntyvän jätteen käsittelysuunnitelma”. Lisäksi eläintalouden perustamisen/laajentamisen yhteydessä tulee tontilla olla osoitettuna riittävät jaloittelualueet, joiden vähimmäisetäisyys naapurikiinteistöön tulee kaavassa määritellä.

Uimaranta, hulepainanteet ja viherrakenne

Uimarannan sijoittaminen virtaavan joen rannalle asettaa haasteita erityisesti uimarannan turvallisuudelle. Suunnittelussa uima- ja veneilyturvallisuus (uimarien

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

kannalta) tulee huomioida. Vähimmäistasona voidaan pitää sellaista uimarantaa, joka täyttää henkilöturvallisuuden ja terveellisuuden kannalta välttämättömät vaatimukset eri käyttäjäryhmät huomioiden. Myös päiväkodin leikkialueen turvallisuus suhteessa hulevesien viivytyslammikoihin ja tulvauomaan tulee taata. Lisäksi huomiota kiinnittää hulepainanteiden melko korkea veden keskisyvyys. Painanteiden toteutuksessa on tärkeää ottaa huomioon niiden virkistysarvo. Karttateknisesti hulevesialueet tulee esittää luonnoksessa käytettyä merkintää havainnollisemmin. Yleisellä tasolla kaavaluonnoksen viherrakenteesta lautakunta nostaa esiin paikoin hyvin kapeaksi jäävät viheralueet.

Jätehuolto ja energiatekniikan ratkaisut

Rakentamistapaohjeissa on jätehuollon osalta ristiriitaisuuksia. Jätehuoltoratkaisu AL- ja AR-korttelialueilla on rajattu tiukasti keskitetyksi jätelajitteluksi. Jäteastioiden sijoittaminen paloturvallisesti asiattomilta suojattuun paikkaan, mieluiten katettuun häirtäeläimiltä suojattuun tilaan talousrakennusten yhteyteen ei mahdollista syväkeräysjärjestelmää, johon rakentamistapaohjeiden kuvassa viitataan. Myös maininta "Yhdyskuntajätteen polttaminen tai maahan hautaaminen omalla kiinteistöllä on Porin alueella kielletty" on tarpeeton, sillä polttaminen ja hautaaminen on kielletty jätelain mukaan koko Suomessa.

Rakentamistapaohjeiden energiatekniikkaosiossa mainitaan kiinteistökohtainen tuulivoimala, joskaan sellaisen rakentamista ei suositella. Lautakunta toteaa, että voimalan toiminta saattaa olla ympäristöluvanvaraista.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus, 22.06.2020, § 364

Valmistelija / lisätiedot:
Pentti Klemetti
pentti.klemetti@pori.fi

Liitteet

- 1 Ehdotusvaihe - 1679 – rakentamistapaohje 10.5.2020
- 2 Ehdotusvaihe – 1679 – osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.6.2016
- 3 1679 Sunniemen kaavaselostus ja tilastolomake 16.6.2020
- 4 Asemakaavaehdotus 1679

Sunniemenrannan 19.kaupunginosan 1. asemakaavan ja Isojoenrannan 18. kaupunginosan asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtäville asettaminen.

Porin kaupunginhallituksen päätöksellä 610§ 10.9. 2012 käynnistettiin Isojoenrannan ja Sunniemen alueiden tulvasuojelun valmistelu. Asiaan liittyy myös tarve poistaa tai vähentää rantasortumavaaraa Harjunpäänjoen alajuoksun varrella sijaitsevilla kiinteistöissä. Alueen tulvasuojelun eri vaihtoehdot on luonnossuunnitelmilla ja kustannusarvioilla tutkittu v 2014-2016, minkä jälkeen toteutukseen valittu tulvasuojeluvaihtoehto on otettu asemakaavan valmistelun lähtökohdaksi.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Sunniemenrannan 1. asemakaavan valmistelu on käynnistetty Porin kaupunkisuunnittelupäällikön viranhaltijapäätöksellä 40§ / 2016 ja välittömästi sitä seuranneella vuorovaikutteisella osallistamis- ja arviointisuunnitelman laatimisella 2016. Alueen suunnittelutilanteen lähtökohtina ovat olleet em tulvasuojeluratkaisun lisäksi alueella voimassa olevat maakuntakaavat ja Porin Kantakaupungin yleiskaava 2025. Asemakaavaluonnos on laadittu niitä noudattaviksi. Pääosalle aluetta laaditaan 1. asemakaava. Asemakaavan laatimisprosessi on ollut esillä lakisääteisissä kaavoituskatsauksissa v 2017 lähtien. Kaavoituksen yhteydessä on sekä tilattu konsulttiselvityksiä että tehty selvityksiä kaupungin omana työnä. Selvityksiä on tehty ennustettavista asukasmääristä, elinkeinokehityksestä, tulvasuojelusta, teknisistä verkostoista, hulevesistä, maanomistustilanteesta, vesirakentamisen vaikutuksista vesiluontoon, kaavan muista luontovaikutuksista, maisemavaikutuksista sekä virkistys- ja kulttuurihistoriallisista arvoista alueella.

Sunniemenrannan asemakaava-alue sijaitsee Harjunpäänjoen eteläpuolella ja Kokemäenjoen itäpuolella vasten Ulvilan rajaa. Alue on kooltaan n 150 ha ja v 2020 pääosin peltoaluetta, lähinnä jokien rannat ovat asuttuja. Alueen kaikki sisäiset tieyhteydet sekä yhteydet Porin keskustaan ja Ulvilan suuntaan tarvitsevat merkittävää kehittämistä.

Kaavan mukaisesti rakennettuna Sunniemenrannasta tulee pientalovaltainen asuinalue, jossa asumiseen lomittuu elinkeinoja ja virkistysalueita erityisesti pitkin uuden käänntöuoman länsirantaa . Asemakaava osoittaa alueen tulvasuojelun ja kuivatusratkaisut. Alueelle kaavoitetaan 119 uutta omakotitonttia ja 49000 rivitalokem2. Alueen asukasluku voisi nousta vähitellen n 1100 asukkaaseen. Alueella jo toimiville eläintalous- ja puutarhaelinkeinoille on kaavassa varattu omat kaavayksiköt . Myös alueen suurmaanomistajalle jää iso 13 ha peltolohko maatalouselinkeinon harjoitukseen ja kaukaisemman tulevaisuuden kaavavarannoksi. Sille mahtuisi n 100 lisäasuinpaikkaa, joiden rakentamisen jälkeen alueen asukasmäärä voisi kohota n 1500 henkilöön. Alueen asukas pohja ei riitä muille julkisille palveluille kuin korttelipäiväkodille, jolle on kaavatontti piirretty.

Sunniemenrannan 1. asemakaavan vahvistuessa avautuu mahdollisuus toteuttaa Harjunpäänjoen vesitaloushanke elvytysinfranhankkeen tapaan. Tulvasuojelurakentamisen kustannusten jaosta (Pori 52%, valtio 48%) on jo v 2016 tehty Porin kaupungin ja Varsinais-Suomen elyn välillä. Sunniemenrannalle rakennetaan uusi alueinfra niin nykyisille kuin tuleville uusillekin asukkaille. Myös aluekuivatus täytyy uusaa pintavettä viivyttäväksi järjestelmäksi, koska alueen vanhat kuivatusreitit menetetään tulvapatojen rakentamisen takia. E-S aluehallintovirasto on myöntänyt Porin kaupungille vesiluvan Harjunpäänjoen vesitaloushankkeen rakentamiseksi v 2018 tehdyn lupahakemuksen mukaisesti 20.5. 2020 normaalein valitusajoin. Vesilupa on voimassa neljä vuotta rakennustöiden aloittamisesta alkaen.

Sunniemenrannan asemakaavan valmistelu on tehty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän osallistamismenettelyn mukaisesti. Yhteisölausuntoja on pyydetty ja saatu Isojoenrannan kiinteistönomistajat ry:ltä, Pori Energialta, DNA oyj:ltä, Porin vedeltä, Porin kaupungin Tekniseltä toimialalta, Ympäristö- ja Lupatoimialalta, Satakunnan Museolta, Varsinais-Suomen ely-keskukselta ja Satakuntaliitolta.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Satakunnan pelastuslaitokselta on pyydetty muttei ole saatu lausuntoa. Kaava-aineistoa on kehitetty lausuntojen mukaisesti. Kaavaselostus sisältää kaavahankkeen tiivistelmän ja kaikki laaditut asemakaavan vaikutusten arvioinnit.

Asemakaavan valmistelijat ovat v 2017-2019 laittaneet kaavan luonnosasiakirjat kahdesti nähtäville internetiin ja pitäneet useita julkisia esittelytilaisuuksia maanomistajille sekä käyneet erillisneuvotteluita niitä pyytäneiden kanssa. Alueen nykyiset asukkaat ovat antaneet palautetta vaihtelevasti: osa ei ole reagoinut lainkaan ja osa on ollut helppo ottaa kaavavalmistelussa huomioon. Jokirantoihin liittyvät muutokset ovat olleet rannan asukkaille selvästi vaikeampia hyväksyä ja yhdessä tapauksessa vuorovaikutus on kriisiytynyt rikosilmoitukseksi ja hallintokanteluksi asti. Vuonna 2019 ratkaistut, kaavan tähänastisiin valmisteluvaiheisiin liittyneet oikeusprosessit ovat kuitenkin päättyneet siten, että Porin kaupungin edustajien on todettu tehneen kaavan ja vesitaloushankkeen valmistelua asianmukaisesti, eikä tuomioita eikä muita pakkotoimia ole määrätty.

Teknisen toimialan maapolitiikka-tiimi on valmistellut uuden Harjunpäänjoen kääntöuoman alle jäävien yksityisten omistamien maiden maanvaihdot ja korvaukset sekä käynyt neuvottelut maankäyttöoikeussopimuksista yksityisten omistamille maille rakennettavia tulvaporakenteita varten. Suurin osa Kokemäenjoenrannan maanomistajista on allekirjoittanut maankäytösopimukset, mutta muutama ei ole, joten heidän osaltaan alueen tulvasuojelun toteuttaminen edellyttää Etelä-Suomen aluehallintoviraston määräystä tarvittavan käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Alueen tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä. Alueen laajuuden takia tonttijakokartat joudutaan tekemään alueen kiinteistönomistajilta tulevien toimeksiantojen mukaisessa aikataulussa.

Asemakaavaehdotus on tarkoitus tuoda nähtäville heinäkuussa 2020, tavoitteena asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa vuoden 2021 alussa. Asemakaavaluonnokseen on Satakuntaliiton pyynnöstä lisätty kaavoittajan ehdotus mahdollisesta Sunniemenrannan aluerakentamisen toteutusaikataulusta sekä selostus eri infratöiden yhteensovittamisen tarpeesta alueella. Alueinfran rakentamisaikataulusta kuitenkin päätetään kaupungin talousarvioprosessissa ja yksityiskohtaisemmin Teknisellä toimialalla.

Linkki asemakaavan 3D-havainnekuva-aineistoon internetissä on <https://pori.maps.arcgis.com/apps/CEWebViewer/viewer.html?3dWebScene=4cec5f6596994936b78e21f6e517ceba>

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Kilkku, toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Kaupunginhallitus päättää asettaa Sunniemenrannan 19.kaupunginosan 1. asemakaavan ja Isojoenrannan 18.kaupunginosan asemakaavan muutosehdotuksen kesäajan takia julkisesti nähtäväksi 60 päivän ajaksi ajalla 6.7.2020 – 6.9. 2020 ja pyytää siitä seuraavien yhteisöosallisten viralliset lausunnot: Satakuntaliitto, · Varsinais-Suomen ELY -keskus, · Porin kaupunki Tekninen lautakunta, Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta, · Porin vanhusneuvosto, Porin nuorisolautakunta, Porin vammaisneuvosto, Satakunnan Museo, · Pori Energia Oy Energiayksikkö, · Pori Energia Sähköverkot Oy, · Porin Vesi, · DNA Oy Länsi-Suomi, · Väylävirasto, Satakunnan



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

pelastuslaitos, · Ulvilan kaupunki, · siirtopaineviemärin omistaja Jokilaakson ymäristö oy, Huittinen, Lausuntojen, viranomaisneuvottelun ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaava tuodaan kaupunginhallituksen ja edelleen Porin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

Kuulutus, lausuntopyynnöt, tarkastamaton ote: kaupunkisuunnittelu /Tarja Suojala ja Pentti Klemetti, kirjaamo / Elina Tasku, tonttipäällikkö Elisa Laine



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§364

Muutoksenhakukielto

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