

MIKKOLAN (46.) KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 6, 7 (OSA) JA 8 SEKÄ KATU-, LIIKENNE – JA PUISTOALUEITA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1717 (MIKKOLAN VOIMAJOHTOLINJAN SIIRTO)

Luonnos oli nähtävillä 20.12.2018-18.1.2019.

Luonnosvaiheen palauteraportti

Mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin naapurikiinteistöltä yksi mielipide, jossa kritisoitiin voimajohtolinjan siirtoa uuteen paikkaan. Kaupunkisuunnittelun ja naapurikiinteistön omistajan välisissä neuvotteluissa päästiin yksimielisyyteen voimajohtolinjan siirron eduista.

Viranomais- ja yhteisölausunnot

Asemakaavan muutoksesta saatiin luonnosvaiheen lausunnot Väylävirastolta, Satakuntaliitolta, Varsinais- Suomen ELY-keskukselta, Finavialta, Caruna Oy:ltä, Trafilta, DNA Oy:ltä, Pori Energia Energiapalveluyksiköltä ja Porin kaupungin ympäristö- ja lupapalveluita.

Satakuntaliiton lausunnossa todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakunta-kaava ei ole voimassa muutoin kuin I momentissa tarkoitettujen kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Porin kaupungin Mikkolan (46.) kaupunginosan kortteleita 6, 7 (osa) ja 8 sekä katu-, liikenne- ja puisto-alueita koskevan asemakaavan muutoksen suunnittelualueella on voimassa Porin Kantakaupungin yleiskaava 2025, joten Satakunnan maakuntakaava ei ole alueella voimassa.

Porin kaupungin Mikkolan (46.) kaupunginosan kortteleita 6, 7 (osa) ja 8 sekä katu-, liikenne- ja puisto-alueita koskevan asemakaavan muutoksen tavoitteet poikkeavat voimalinjan osalta sekä Satakunnan maakuntakaavan että Porin Kantakaupungin yleiskaavan 2025 osalta. Satakuntaliitto toteaa, että poikkeaminen voimalinjan osalta alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen kannalta on perusteltua ja poikkeamista on perusteltu kaavaselostuksessa riittävällä tavalla. Asemakaavan muutoksen suunnittelualueelle on osoitettu sekä Satakunnan maakuntakaavassa että vireillä olevassa Satakunnan vaihe-maakuntakaavassa 2 vähittäiskaupan suuryksikköjen (KM) -aluetta, jolle voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Tältä osin asemakaavan muutos on sekä voimassa-olevan maakuntakaavan että vireillä olevanvaihemaakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Satakuntaliitto kiinnittää kuitenkin huomiota asemakaavan muutoksessa liikerakennusten korttelialueen (KM-1) merkittävään rakennusoikeuden nostoon (33514 krs-m² -> 44500 krs-m²). Satakunnassa vireillä olevassa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään mm. kaupan teemaa maankäyttö- ja rakennuslakiin tulleiden kaupan ohjausta koskevien muutosten mukaisesti. Kaavaa varten laaditun Satakunnan Kaupan palveluverkkoselvityksen mukaisesti Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 krs-m² lukuun ottamatta päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa,

jossa Porissa alarajana on 5000 krs-m² ja tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa, jonka osalta on alaraja Porin keskustaajaman alueella 10000 krs-m². Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksessa on osoitettu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeitä, joille voi sijoittaa tilaa vaativan kaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä. Kaavaehdotuksessa on myös laadittu Satakunnan kaupan mitoitus, jossa keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suur-yksiköiden alueiden (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan (km) yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 on Porissa 280 000 krs-m² (enimmäismitoitus sisältää kaiken kaupan kerrosalan).

Satakuntaliiton käsityksen mukaan Porin Kantakaupungin yleiskaavaa 2025 laadittaessa ei ole otettu kantaa kaupan mitoitukseen eikä Porin kaupungin Mikkolan (46.) kaupunginosan kortteleita 6, 7 (osa) ja 8 sekä katu-, liikenne- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosta koskevasta kaavaselostuksesta käy ilmi, että asemakaavaa varten olisi toistaiseksi laadittu kaupaa koskevaa selvitystä. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan Porin kaupungin kaupan rakennetta ja mitoitusta tulisi tarkentaa maakuntakaavan vyöhykeperiaatetta tarkemmin ja tarkastella yleiskaavatasolla asemakaavan muutoksen suunnittelualuetta laajemmalla alueella nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla. Kaupan selvitys asemakaavan muutoksen pohjaksi tuottaisi tietoa olemassa olevasta kaupan palveluverkosta, kehittämistarpeista ja -mahdollisuuksista Porissa. Porin kaupan palveluverkkoselvitys palvelisi kaupan hankkeita ja mahdollistaisi kaupan palvelu- verkon vaikutusten arvioimien asemakaavan muutoksessa. Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan perusteella lausunnolla olevasta Porin kaupungin Mikkolan (46.) kaupunginosan kortteleita 6, 7(osa) ja 8 sekä katu-, liikenne- ja puisto-alueita koskevasta asemakaavan muutoksen luonnoksesta muuta lausuttavaa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo, että asemakaavahankkeen pohjaksi olisi syytä laatia maakuntakaavaa varten laadittua tarkempi selvitys kaupan palveluverkosta Porissa. Selvitys palvelisi myös muita kaupaa koskevia kaavahankkeita. Selvityksessä tulisi tarkastella paitsi vaikutuksia Porin keskustan elinvoimaisuuteen, myös ylikunnallisia vaikutuksia tarpeellisilta osin sekä kaupan mitoituksen jakautumista Porin alueella. Tämän kaavahankkeen osalta vaikutuksia on tarpeen tarkastella myös Ulvilan osalta.

Jatkosuunnittelussa on tarpeen selvittää alueen saavutettavuutta myös kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen osalta. Kerrosalan suunniteltu lisäys on merkittävä, mikä aiheuttaa pysäköinnin järjestelytarpeita. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota myös turvallisiin alueen sisäisiin kulkuyhteyksiin. Myös hulevesijärjestelyjen toimivuus on syytä tarkistaa, kuten selostuksessa on mainittukin.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen L-vastuualue on antanut 15.10.2018 lausunnon sähkölinjojen siirtoon liittyen eikä sillä ole tässä vaiheessa kaavahankkeesta muuta huomautettavaa.

Kaavaehdotuksesta tulee pyytää Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Satakuntaliiton lausuntoihin vastineena todetaan, että kaupunkisuunnittelu on tilannut konsulttityönä Mikkolan asemakaavahankkeiden johdosta kaupallisen selvityksen, jossa tarkastellaan Porin kaupan palveluverkon nykytilannetta ja kehitysnäkymiä sekä arvioidaan vireillä olevien asemakaavahankkeiden kaupalliset vaikutukset. Kaupallisen selvityksen on laatinut FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, Helsinki. Selvitystä voidaan hyödyntää myös mahdollisten muiden asemakaavahankkeiden vaikutusten arvioinnissa.

Tämän selvityksen tehtävänä on arvioida asemakaavamuutosten kaupalliset vaikutukset. Selvityksessä kuvataan asemakaavoissa osoitettavien kaupan alueiden sijainti, saavutettavuus ja asema Porin yhdyskuntarakenteessa ja osana kaupallista palveluverkkoa, arvioidaan tarkastelun alueen ostovoiman ja liiketilatarpeen kehitys sekä arvioidaan asemakaavamuutosten mahdollistaman liikerakentamisen kaupalliset vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen. Tarkastelun alueena on Porin ja Ulvilan kaupunkien muodostama alue.

Vaikutusten arviointi on laadittu siten että se vastaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista selvitystarvetta. Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona olemassa olevaan lähtöaineistoon, uusimpiin tilasto- ja rekisteriaineistoihin sekä paikkatietoanalyysiin perustuen. Keskeisenä lähtöaineistona on ollut Satakunnan vaihemaakuntakaavaa 2 varten laadittu "Kaupan palveluverkkoselvitys Satakunnassa" - selvitys (2016) ja sen päivitys (2017).

Liikenteellinen toimivuustarkastelu on suoritettu Porin kaupungin liikennesuunnittelun toimesta. Toimivuustarkastelun raportissa todetaan, että Mikkolan Prismen hanke ei aiheuta sellaista lisäystä liikennemäärissä, että sillä olisi merkittävää vaikutusta liikenteen sujuvuuteen.

Finavian lausunnossa todetaan, että suunnittelualueella halkovien voimajohtolinjojen siirtäminen pois tonttialueelta mahdollistaisi olemassa olevan rakennusoikeuden hyödyntämisen lisärakentamiseen ja alueen kokonaisvaltaiseen kehittämiseen. Asemakaavan muuttamisen yhteydessä tutkitaan mahdollisuutta rakennusoikeuden lisäämiseksi suunnittelualueella. Alueen kehittämisessä varaudutaan pysäköinnin uudelleen järjestelyihin joko maan alle tai toiseen kerrokseen rakennettavalla pysäköintilaitoksella.

Finavia toteaa, että koska suunnittelualue sijaitsee hyvin lähellä Porin lentoasemaa, tulee lentoesterajoitusten mahdolliset vaikutukset rakennusten, rakenteiden, muiden pysyvien esteiden ja rakennusaikaisten nostojen suurimpiin sallittuihin korkeuksiin ja tätä kautta rakennettavuuteen tarkistaa jo kaavaa laadittaessa. Korkeusrajoitus vaihtelee suunnittelualueella n. +30m – 59m AMSL (keskimääräisestä merenpinnan korkeudesta). Finavia katsoo, että asia on tarpeen merkitä kaavamääräyksiin.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että kaavakartassa on kaavamerkintä **+20.00-lk**, joka ilmoittaa rakennuksen rakenteiden ylimmän kohdan korkeusaseman, jonka yläpuolelle saadaan rakentaa ainoastaan lentokenttäviranomaisten hyväksymiä rakenteita ja laitteita.

Lisäksi yleisissä kaavamääräyksissä todetaan:

Rakennusten ylimmän sallitun korkeusaseman lisäksi on otettava huomioon, että mitkään rakenteet, laitteet ja puuston korkeus eivät saa ylittää Porin lentoaseman esterajoituksia.

Pori Energia Sähköverkot Oy:n tilauksesta tapahtuva voimajohtolinjojen siirron suunnittelu ja rakentaminen ovat vaatineet oman luvitusprosessinsa, joka on sisältänyt laajan viranomaisyhteistyön. Tässä yhteydessä on pyydetty myös Finavian lausunto ja hyväksyntä toimenpiteistä.

Trafin lausunnossa todetaan, että Mikkolan asemakaavan muutosalue sijaitsee Porin lentoaseman esterajoituspintojen alueella. Kaavatyön yhteydessä tulee huomioida, ettei esterajoituspintoja läpäistä rakenteilla. Lisätietoja korkeuksista ja rajoitteista saa Finavia Oyj:ltä, joka tulee myös lisätä osallisten luetteloon. Koska suunnittelualue sijoittuu Porin lentoaseman välittömään läheisyyteen, tulee osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdan 5 liikenteellisten vaikutusten arviointiin sisällyttää vaikutusten arviointi myös lentoliikenteeseen.

Lentoliikenteen kehitysmahdollisuuksien kannalta voidaan pitää hyvänä, että lentomelualueen läheisyyteen kaavoitetaan vähemmän meluherkkiä toimintoja.

Kaupunkisuunnittelu toteaa, että asemakaavan muutoksesta on saatu Finavian lausunto ja lausunto on huomioitu asemakaavan laadinnassa.

Porin kaupungin ympäristö- ja lupapalveluiden lausunnossa todetaan, että alustavissa yleissuunnitelmakuvissa Prisman tontilla pysäköintiä on esitetty kellari/katto ja maataso/katto – vaihtoehtoina. Hulevesien hallinta, järjestelmän toimivuus ja riittävyys (esim. pintamateriaalien läpäisevyys) alueella tulee varmistaa kaavamääräyksellä.

Kaupunkisuunnittelu on arvioinut yhdessä Porin Veden ja teknisen toimialan tulvasuojelusta vastaavan yksikön kanssa suunnittelualueen hulevesien hallintaa kaavamuutoksen laadinnan aikana. Kaavamuutoksen vaikutukset suunnittelualueen hulevesien määrään ovat pienet, koska pinnoitetut piha-alueet/kattopinta-alueet pysyvät pitkälti saman suuruisina.

Suunnittelualueen hulevesien säätelyä varten on rakennettu vuoden 2007 sadevesitulvan jälkeen (vuonna 2008) mittava hulevesitulvarakenne, joka on Ulvilantien /VT 11 liittymän viheralueella.

Muilla lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lausunnot ovat nähtävissä asiakirjoissa.