

Kirjasto- ja sisäliikuntatilahankkeet

Vaihtoehtoisiin ratkaisuihin liittyvät kaavamuutostarpeet ja arviot kaavamuutoshankkeiden ajallisista kestoista

Tässä katsauksessa on mukana Porin kaupungin omat ja informaation lisäämiseksi myös tähän mennessä julkisuudessa esitettyjä vaihtoehtoja.

Asiakirjan mukaiset arviot on laadittu kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja kaupunkikehityksen kanssa yhteistyössä.



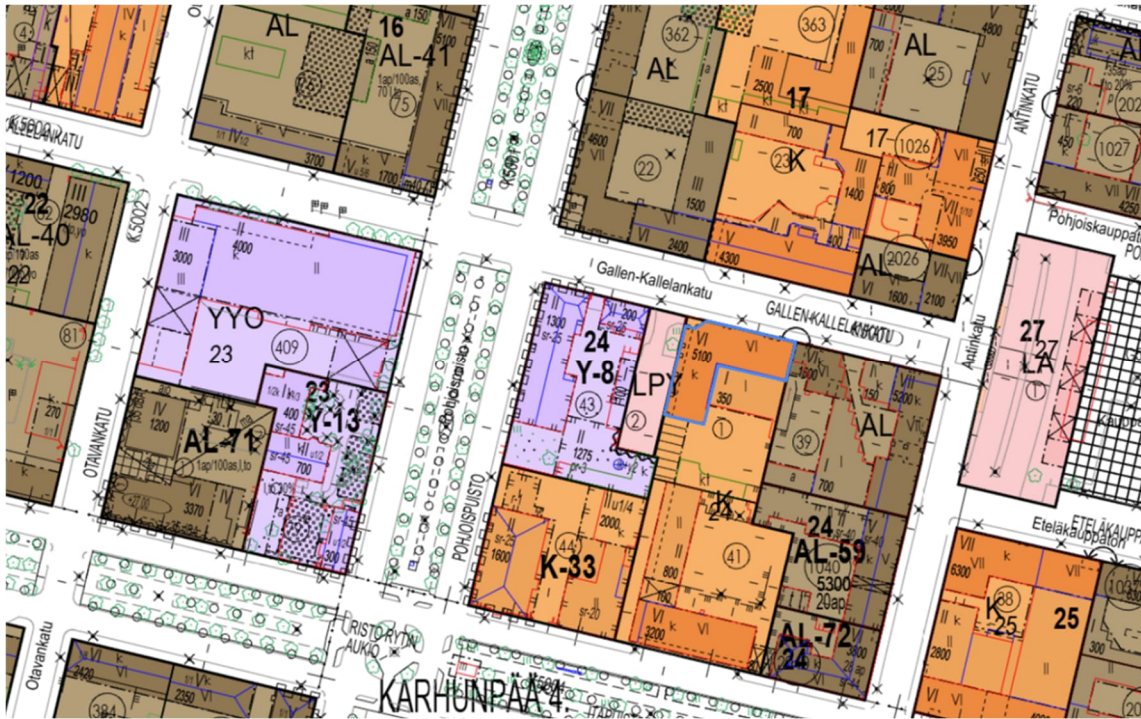
Kirjaston tontti

nykyinen rakennusoikeus 7 000 kam2

Nykyinen kaavamerkintä YYO

Kulttuuri- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kulttuuri- ja opetustoimintaa palvelevia rakennuksia, joihin saadaan sijoittaa kiinteistön toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.

Rakennusten kellarikerrokseen saa sijoittaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka lasketaan kerrosalaan. Korttelialueelle tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 ap/150 m2.



- Jos vanha rakennus peruskorjataan ja rakennuksen kokoa ei kasvateta lisäosilla, hanke ei vaadi asemakaavan muutosta.
- Jos vanha kirjasto puretaan ja rakennetaan uudisrakennus nykyisen kirjaston tontille ja rakennusoikeus ei ylity, hanke ei vaadi asemakaavan muutosta. Nykyisen kirjastorakennuksen purkulupa on edellytys hankkeelle.
- Jos vanha kirjasto puretaan ja rakennetaan uudisrakennus nykyisen kirjaston tontille, ja nykyinen rakennusoikeus ylittyy, vaatii asemakaavan muutoksen, kesto rakennushistoriallisen selvityksen vuoksi arviolta 2,5 vuotta.
- Mahdollinen asemakaavan muuttamisen vireilletulo edellyttää rakennussuunnitelmaa / yleissuunnitelmaa kaavamuutoksen pohja-aineistoksi. Vanhan rakennuksen purkuluvan saanti aiheuttaa epävarmuuden aikatauluun.

Nuorisotalon tontti

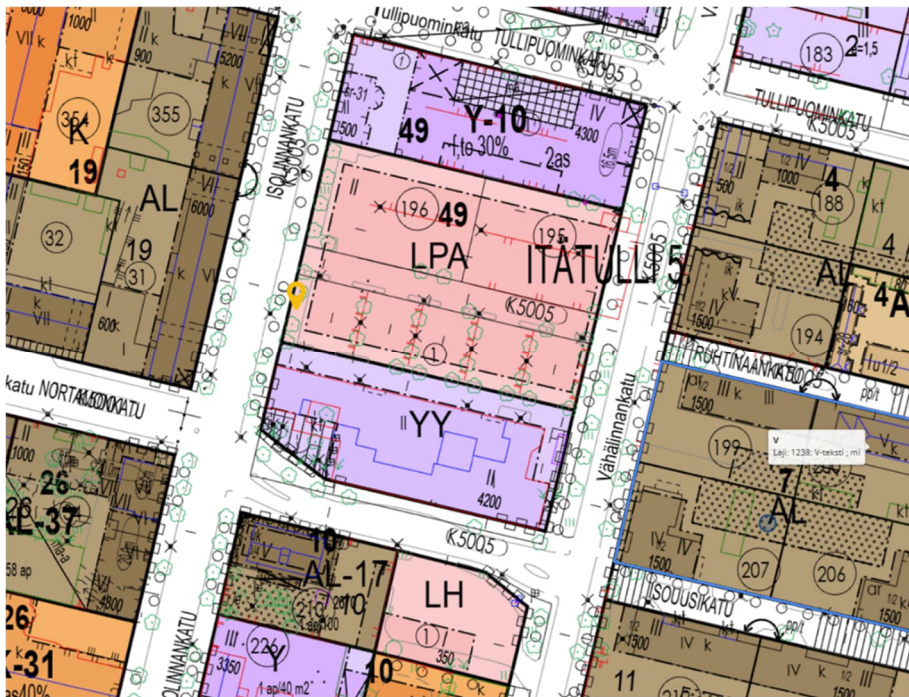
nykyinen rakennusoikeus 4 200 kam2

Nykyinen kaavamerkintä YY

Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa yleisiä rakennuksia, joihin saadaan sijoittaa kiinteistön toiminnan kannalta tarpeellisia asuntoja.

Rakennusten kellari- ja ullakkokerroksiin saadaan sisustaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka lasketaan kerrosalaan.

Korttelialueen tonteille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 ap/70 m² kerrosalaa, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Korttelialueen tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa LPA ja LPY alueille, joiden jalankulkuetäisyys tontilta on enintään 200 m.



- Jos rakennetaan uudisrakennus nykyisen nuorisotalon kortteliin ja vanha nuorisotalo puretaan, hanke vaatii asemakaavan muutoksen, kesto mm. rakennushistoriallisen selvityksen vuoksi arviolta 2,5 vuotta.
- Jos vanha nuorisotila peruskorjataan ja rakennetaan uudisrakennus nuorisotalon viereen, hanke vaatii asemakaavan muutoksen, kesto arviolta 2,5 vuotta. Vanhan rakennuksen purkuluvan saanti aiheuttaa epävarmuuden aikatauluun.
- Nykyinen rakennusoikeus riittämätön.
- Asemakaavan muuttamisen vireilletulo edellyttää rakennussuunnitelmaa / yleissuunnitelmaa kaavamuutoksen pohja-aineistoksi.

Nykyinen kaavamerkintä K-24

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön (MRL § 114). Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Korttelialueen tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa K, LPA ja LPY alueille, joiden jalankulkuetäisyys tontilta on enintään 200 m.

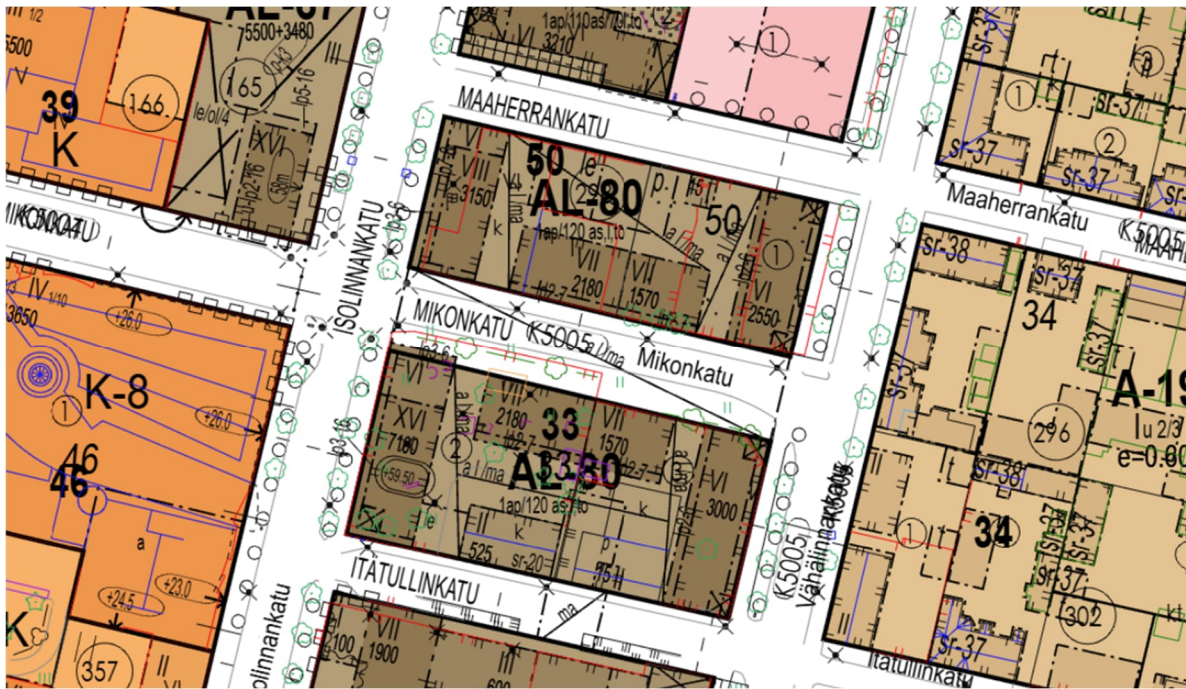
Kattopaikoitusalueet saa kerrosluvun estämättä kattaa kevytrakenteisella katoksella, josta vähintään puolet on valoa läpäisevää.



- Jos kirjastotoiminnot jäävät alle 50% rakennusoikeudesta, säilyy tontin pääkäyttötarkoitus, eikä kaavamuutosta tarvita, vaan hankkeessa voidaan edetä poikkeamisjärjestelyin.
- Jos kirjastotoiminnot ylittävät 50% rakennusoikeudesta kirjaston sijoittaminen kauppakeskuksen tiloihin vaatii asemakaavan muutoksen, kesto arviolta 1,5 vuotta. Hanke vaatii kaavallisia selvityksiä kaupunkirakenteen ja saavutettavuuden kannalta. Kaavamääräystä tulee täydentää mahdollistamaan yleiset palvelut.

Nykyinen kaavamerkintä AL-80

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusten kaupunkikuvaa muodostaviin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aukotuksen, materiaalien ja värien tulee täydentää rakennus sopuuhaiseksi kokonaisuudeksi. Erityisesti maantasokerroksen katujulkisivun tulee sisältää kiinnostavia yksityiskohtia. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää korttelin kaikkia tontteja koskeva kokonaissuunnitelma hankkeen toteutuksen periaatteista sisältäen julkisivujen materiaalit, värityksen ja valaistuksen sekä autopaikkojen osoittamisen tonteille. Tontteja ei saa rajata tonttien välisillä rakenteellisilla aidoilla. Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen, huoltoliikenteen ja jätteiden keräilyyn sekä kunnallisteknisen huollon järjestämiseksi. Korttelialueen tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa korttelien 33 ja 50 tonteille. Korttelialueella tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen. Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä tiloja, ei kuitenkaan asuntoja. Katutasolla saa rakennusalalle rakentaa liike- ja myymälätiloja, joita varten ei ole tarpeen osoittaa tontilla pysäköintipaikkoja. Kaava-alueen tonteilla saa rakentaa asemakaavassa määrätyn, rakennusoikeuden lisäksi porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa. Kerroksiin saa sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja ja varastoja. Kortteleissa 609-5-33 ja 50 on varattava maantasokerrokseen paikat tarvittaville sähkömuuntamoille, jotka on osoitettava korttelisuunnitelmassa.



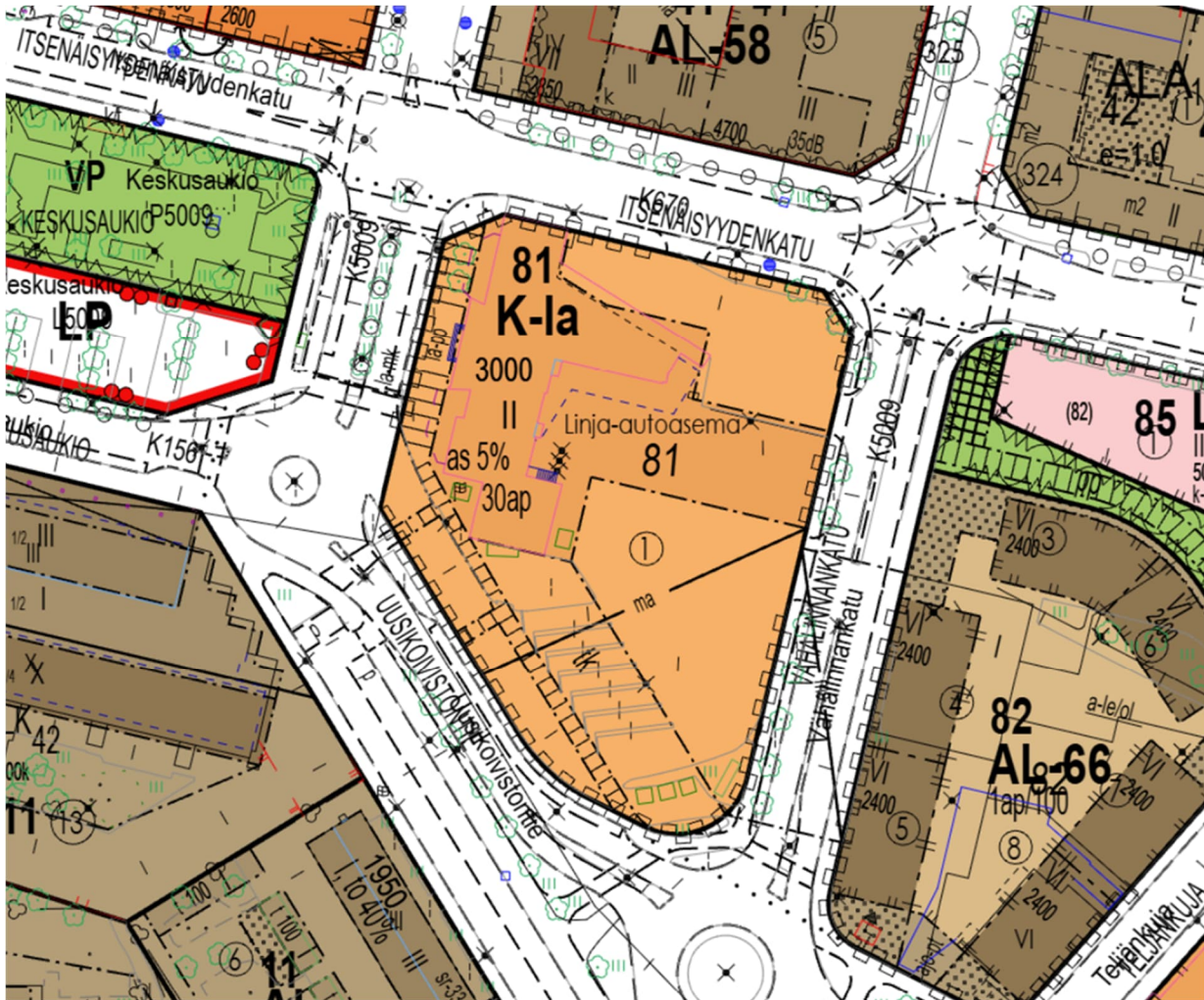
- Jos kirjastotoiminnot jäävät alle 50% rakennusoikeudesta, säilyy tontin pääkäyttötarkoitus, eikä kaavamuutosta tarvita, vaan hankkeessa voidaan edetä poikkeamisjärjestelyin.
- Jos kirjastotoiminnot ylittävät 50% rakennusoikeudesta, kirjaston sijoittaminen asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontille vaatii asemakaavan muutoksen, kesto arviolta 1,5 vuotta. Vaatii kaavallisia selvityksiä kaupunkirakenteen ja saavutettavuuden kannalta. Kaavamääräystä tulee täydentää mahdollistamaan yleiset palvelut.
- Mahdollinen kaavatyön aloittaminen edellyttää rakennussuunnitelmaa / yleissuunnitelmaa kaavamuutoksen pohja-aineistoksi.

Vanhan linja-autoaseman kortteli

nykyinen rakennusoikeus 3 000 kam2

Nykyinen kaavamerkintä K-la

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa henkilö- ja tavaraliikenneterminaalin. Kellarikerrokseen saadaan rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tontin autopaikat voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle korttelissa 82 sekä Keskusaukion LP-alueelle ja Vähälinnankadun maanalaiseen tilaan.

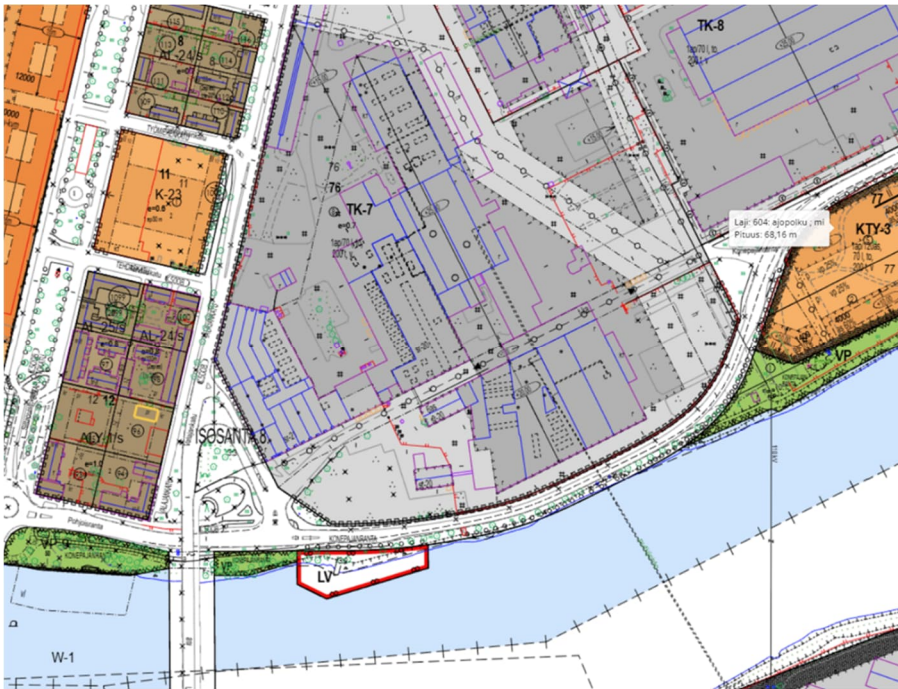


- Liikuntatilan/monitoimitilan sijoittaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle vaatii asemakaavan muutoksen, kesto mm. rakennushistoriallisen selvityksen vuoksi arviolta 2,5 vuotta.
- Nykyinen rakennusoikeus riittämätön.
- Asemakaavan muuttamisen vireilletulo edellyttää rakennussuunnitelmaa / yleissuunnitelmaa kaavamuutoksen pohja-aineistoksi.

Konepajanrannan alue nykyinen rakennusoikeus 80 639 (16128 kam2 liike- ja toimistotiloiksi)

Nykyinen kaavamerkintä TK-7

Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liike- ja toimistotiloiksi saa käyttää enintään 20 % sallitusta kerrosalasta. Korttelialueen toiminnot eivät saa aiheuttaa ympäristössä sijaitsevalle asumiseen varatuille korttelialueille melua, joka ylittää 50 dB. Tontit tulee rakentamattomalta katusivultaan aidata. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historialliseen ympäristöön.

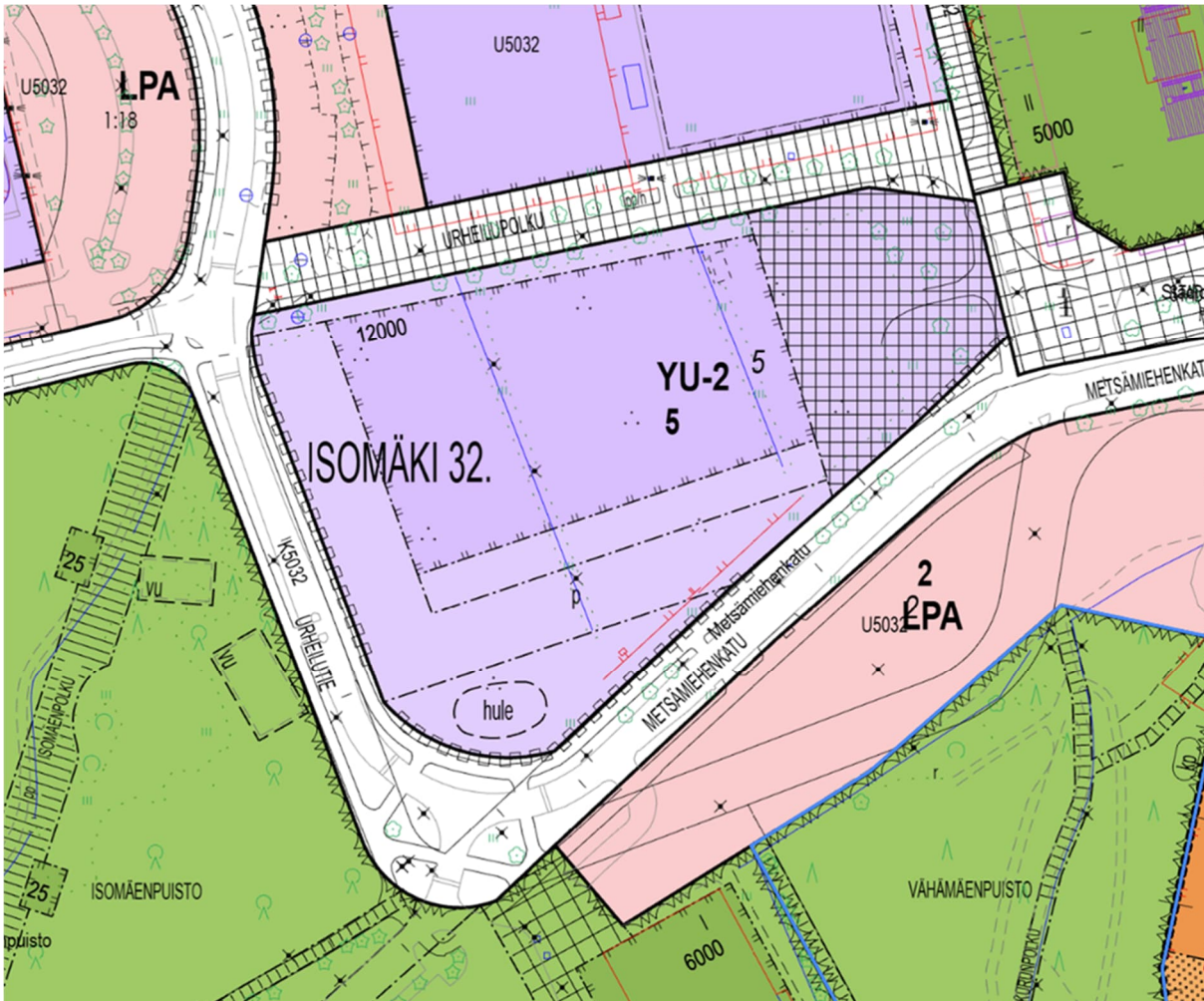


- Jos urheilu- ja tapahtumatoiminnot jäävät alle 50% rakennusoikeudesta, säilyy tontin pääkäyttötarkoitus. Korttelialueella on kuitenkin tarkasteltava alueen sisäinen liikenne, pysäköinti ja liittyminen katuverkkoon, infran toteuttaminen sekä jäljelle jäävien teollisuus- ja muiden toimintojen haitta-aineiden puhdistukset ja vaikutukset. Alkuun hankkeessa voi päästä ilman asemakaavan muutosta.
- Liikuntatilan ja tapahtumatilan sijoittaminen teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle kokonaisuudessaan tilaohjelman mukaisesti vaatii asemakaavan muutoksen, kesto arviolta 1,5 vuotta.
- Kaavamääräystä tulee täydentää mahdollistamaan yleiset palvelut.
- Liikenteelliset ratkaisut tulee mahdollistaa tehtyjen selvitysten mukaisesti.
- Asemakaavan muutos on vireillä ja keskeiset selvitykset on pääosin laadittu.
- Kaavatyön jatkaminen edellyttää sitovaa rakennussuunnitelmaa / yleissuunnitelmaa kaavamuutoksen pohja-aineistoksi.

Urheilukeskus, palloiluhallin korttelialue nykyinen rakennusoikeus 12 000 kam²

Nykyinen kaavamerkintä YU-2

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa julkista käyttöä palvelevia julkisia ja yksityisiä urheilurakennuksia sekä liikuntapaikkoja ja -kenttiä.



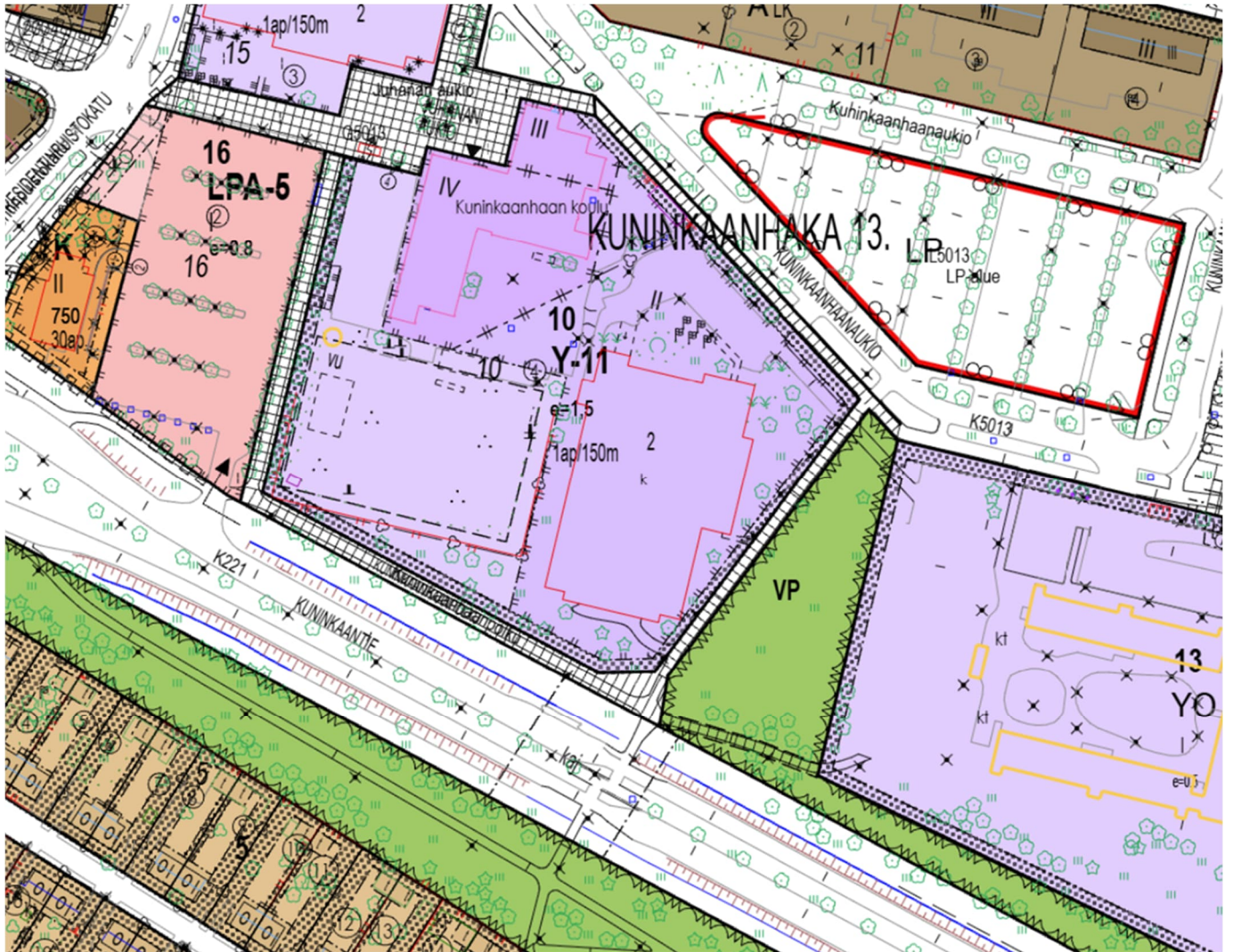
- Liikuntatilan/monitoimitilan sijoittaminen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle ei edellytä asemakaavan muutosta.

Urheilutalon alue

nykyinen rakennusoikeus 30685 kam2 (vapaana 18106 kam2)

Nykyinen kaavamerkintä Y-11

Yleisten rakennusten korttelialue. Autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle LPA-, LPY- ja LP-alueille enintään 200m etäisyydellä.



- Liikuntatilan / monitoimitilan / urheilutalon laajennuksen sijoittaminen Y-11 korttelin ulkopuolelle edellyttä asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksen arvioitu kesto 2,5 vuotta.
- Asemakaavan muuttamisen vireilletulo edellyttää sitovaa rakennussuunnitelmaa / yleissuunnitelmaa kaavamuutoksen pohjaineistoksi.