

PORIN KAUPUNKI

KARJARANNAN ELI 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1768 (Porin palvelukiinteistöt)



EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu

12.6.2023

Asemakaavan tunnus

609 1768

Asemakaavan diaari

PRIDno 2022-6047

Vireilletulo

17.4.2023

Luonnos nähtävillä

27.4.-11.5.2023

KH asettanut näht.

Ehdotus nähtävänä

KH/KV hyväksynyt

Lainvoimainen

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Porin kaupungin
Karjarannan eli 21. kaupunginosan
korttelia 38.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Porin kaupungin
Karjarannan eli 21. kaupunginosan
kortteli 38.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 1 kilometrin etäisyydellä Kauppatorista Karjarannan kaupunginosan alussa Karjarannantien ja Karjapihan rajaamalla alueella.



Kaavamuutosalueen sijainti.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Porin palvelukiinteistöt

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistaman tontin 5 (AL-44) jätehuollon parempi toteuttaminen siirtämällä naapuritontista 3 (PL) tiealue ja siihen liittyvä tonttialue Porin Palvelukiinteistöjen omistamaan tonttiin. Tonttien omistajat ovat sopineet siirrosta ja siirrettävästä alueesta on allekirjoitettu kauppakirja.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja –määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Luonnosvaiheen palauteraportti

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus ja vireilletulo: 26.4.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023.
- Kaavaehdotus nähtävillä:
- Hyväksymispäätös:

2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Asemakaavan tavoitteena on toteuttaa tonttien omistajien sopima vähäisen alueen siirto tontista toiseen. Tonttien 3 ja 5 välissä tontin 3 alueella voimassa olevassa asemakaavassa sijaitseva tiealue ja siihen liittyvä pieni alue on sovittu liitettäväksi tontista 3 tonttiin 5. Tarkoitus on, että tontin 5 jätehuollon keräysastiat sijoitetaan siirrettävälle alueelle ajoyhteyden ulkopuolelle (sen eteläpuolelle). Siirrettävän alueen luovutuksesta on allekirjoitettu kauppakirja.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistajat. Toteutusta valvoo Porin kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5931 hehtaaria. Tontilla 5 sijaitsee Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinkäytössä oleva rakennus, joka on rakennettu v. 2008. Tontilla 3 sijaitsee entisen teurastamon myymälä- ja huoltorakennuksia, jotka on 2000-luvulla saneerattu nykykäyttöön. Tontilla 3 toimii lasitusliike ja hostelli / ravintola.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on Karjarannan asemakaavan mukaan 2000-luvulla rakennettua rakennuskantaa, lähinnä asuinkerrostaloja. Alueen eteläpuolella on vilkasliikenteinen kokoojaväylä Karjarannantie. Sen eteläpuolella sijaitsee Pori Energia OY:n toimitilat ja lähinnä 2000-luvulla rakennettuja Hankkijan alueen kerrostaloja.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Kortteli 38 on rakennettu kokonaan asemakaavan mukaisesti. Tontilla 5 sijaitsee v 2008 rakennettu asuinkerrostalo, jonka omistaa Porin kaupungin tytäryhtiö Porin Palvelukiinteistöt OY. Talossa on vanhusten tehostetun palveluasumisen asuntoja ja vammaisten palveluasuntoja.



Porin Palvelukiinteistöt OY:n asuinkerrostalo

Tontilla 3 sijaitsevat myymälärakennus, hostelli-ravintolarakennus ja entinen talousrakennus, nykyinen salirakennus, jotka kaikki ovat asemakaavan mukaan suojeltuja.

Tontin 3 kaikki rakennukset ovat alun perin Satakunnan Osuusteurastamon (SOT) teurastamon konttori- ja myymälärakennuksia. Kun Karjarannan asemakaavan muutosta laadittiin 2 000-luvun alussa, päädyttiin tontin 3 rakennukset suojelemaan. Asia herätti runsaasti keskustelua niin kaupungin päättäjäissä kuin yleisössäkin. Suojelu kuitenkin toteutettiin ja vanhasta

teurastamon historiasta jäi muisti jälkipolville. Kaikki rakennukset ovat tällä hetkellä myymälä-, hostelli- tai juhlatilakäytössä.



Lasitusliikkeen myymälä- ja varastorakennus



Hostellin päärakennus



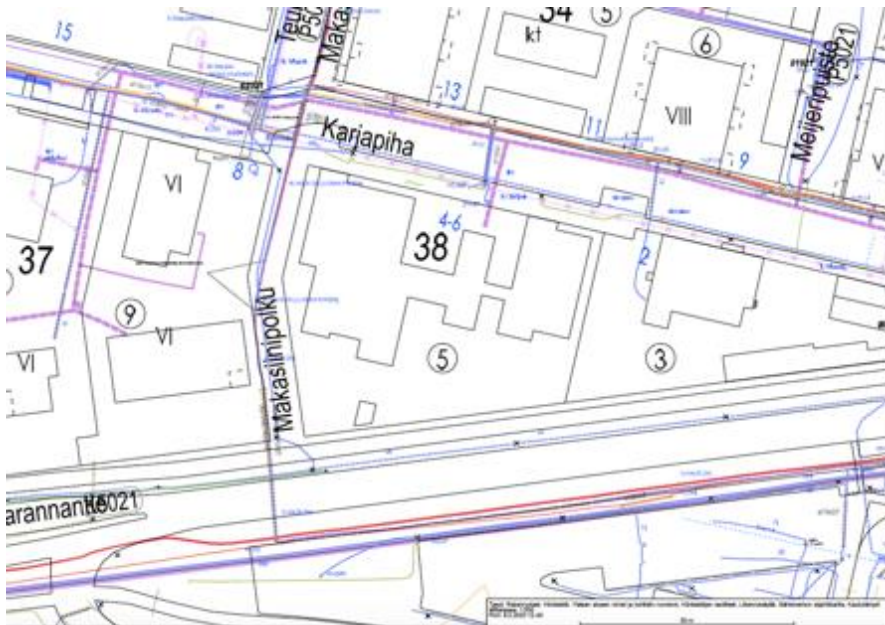
Hostellin salirakennus

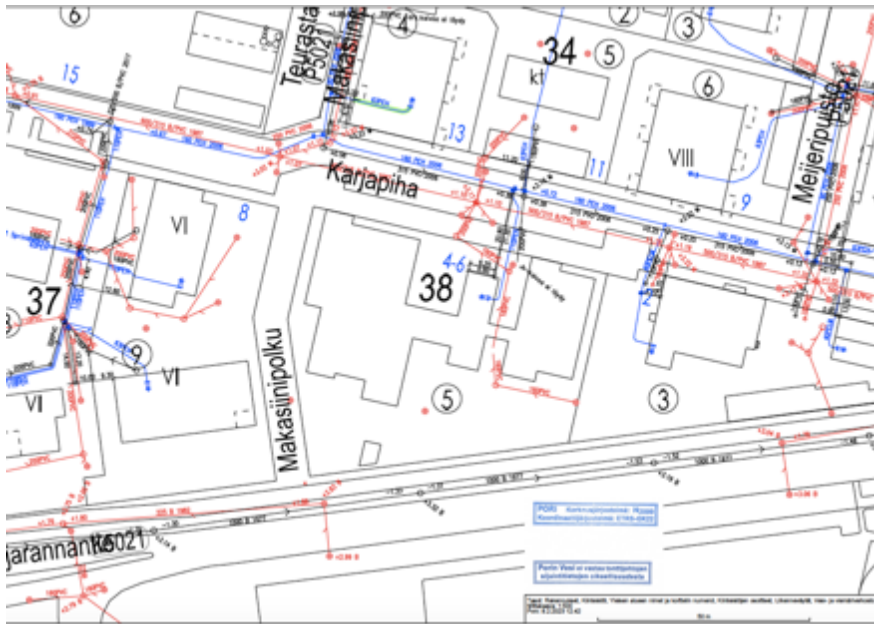
3.1.3. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöjä.

3.1.4. Tekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon sekä televerkkojen piiriin.





Alueen teknisen huollon verkostot

3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

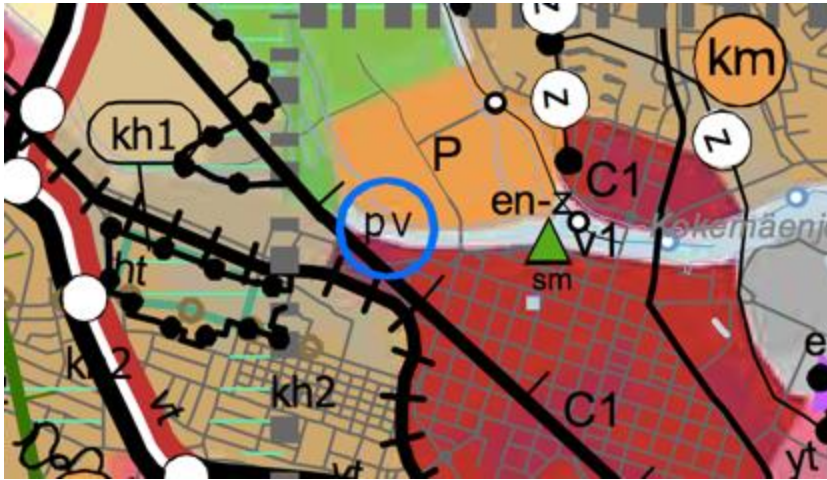
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta



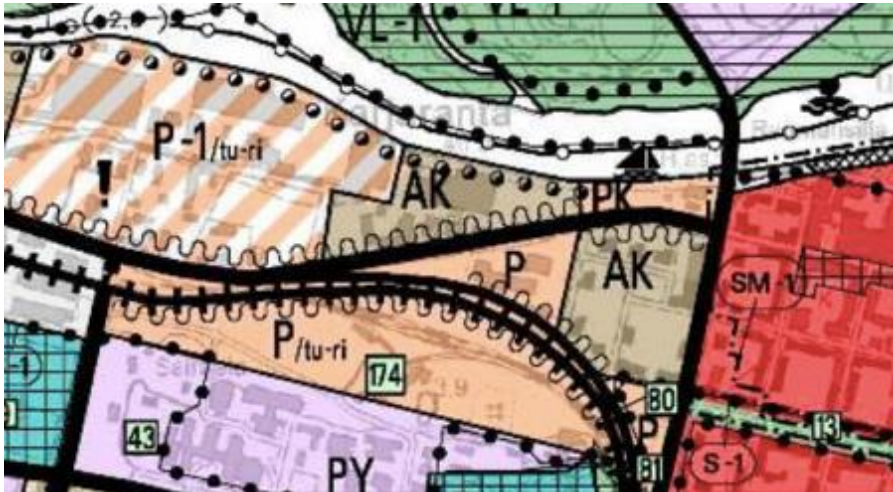
Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.



Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostaloalueena (AK).



Ote kantakaupungin yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 3 on voimassa 23.9.2004 lainvoiman saanut asemakaava 609 1420. Kaavassa tontti on osoitettu lähipalvelujen korttelialueeksi (PL). Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu suojeltavaksi kaavamerkinällä sr.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Tontin 3 kaavamääräys

Tontilla 5 on voimassa 10.10.2008 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1515, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL-44.

AL-44

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa
tukevia palvelutiloja.

Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120
kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta
kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä.

Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa
muilla tonteilla.

Tontin 5 kaavamääräys



Alueen asemakaava

Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima.
Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Apulaiskaupungingeodeetti on hyväksynyt
pohjakartan 5.10.2023 (§ 33).

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tullut
voimaan 1.1.2021.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi, koska tontin 5 jätehuollon järjestelyt edellyttävät lisäaluetta ko. tonttiin.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille tontin 5 omistajan hakemuksesta.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.3.1. Osalliset

Osallisia suunnittelussa ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
Tekninen lautakunta
Elinvoima- ja ympäristölautakunta
Satakunnan pelastuslaitos
Pori Energia Oy Energiayksikkö
Pori Energia Sähköverkot Oy
Porin Vesi
DNA Oy, Länsi-Suomi
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Satakunnan museo

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireille tulo ja luonnosvaihe

Kaavahankkeen vireille tulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä 27.4.2023 sekä samanaikaisesti Porin kaupungin verkkosivuilla. Yhtä aikaa vireille tulon ilmoituksen kanssa on kuulutettu asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Ehdotusvaihe

Konsultti on valmistellut asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella

sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus. Hallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

-Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä 17.4.2023.

-Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 27.4.2023.

-Asemakaavan muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.4.-11.5.2023.

EHDOTUSVAIHE, touko-lokakuu 2023.

-Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta

-Kaupunginhallituksen päätös nähtävilläolosta

-Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta

-Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14 vrk

-Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta loka-marraskuu 2023.

-Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta

-Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin 5 parempi jätehuollon toteutus siirtämällä asianosaisten tekemän kaupan perusteella osa tontista 3 tonttiin 5.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Korttelialue ei kaavamuutoksessa muutu, ei myöskään tonttien käyttötarkoitus taikka kaavamääräykset. Tontin 3 rakennusoikeus säilyy entisenä ja tontin 5 rakennusoikeus nousee 490 k-m².

5.1.2. Palvelut

Suunnittelualue on osa Porin kaupunkikeskustaa ja muodostaa myös osan sen palveluista. Suunnittelualueella sijaitsee tontilla 3 lasitusliike ja hostelli-ravintolakiinteistö, tontilla 5 Porin palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinrakennus, joka on sosiaali- ja terveystalokäytössä.

5.1.3. Aluevaraukset

5.1.4. Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL) on varattu 0,3851 hehtaaria. Rakennusoikeus on 7 009 k-m². Tälle alueelle sijoittuu Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinkerrostalo.

Alueen pinta-ala nousee 281 m² ja rakennusoikeus 511 k-m².

Lähipalvelurakennusten korttelialueena (PL) on varattu 0,2080 hehtaaria. Rakennusoikeus on 1 230 k-m². Korttelialueen pinta-ala laskee 281 k-m² ja sen rakennusoikeus pysyy entisellään. Kaikki alueen rakennukset ovat jo rakennettuja suojelurakennuksia.

5.1.5. Liikenne ja pysäköinti

Korttelialueiden sisälle on osoitettu kaavassa pysäköintialueet. Myös pysäköintipaikkojen minimimäärät on osoitettu kaavassa.

Ajo korttelin pysäköintipaikoille tapahtuu korttelinosien välissä olevaa, kaavassa osoitettua ajoyhteyttä pitkin.

5.1.6. Tekninen huolto

Rakennettuna asemakaava-alueena suunnittelualue on teknisen huollon verkostojen piirissä. Verkostot on esitetty edellä kohdassa 3.1.4, eikä kaavamuutos aiheuta niihin muutoksia.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen jätehuolto tulee tapahtumaan Karjarannantien vieressä olevalla alueella, joka tässä kaavamuutoksessa siirretään ko. korttelinosaan.

5.2. Kaavan vaikutukset

5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.2.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

5.3. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.4. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija..

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimiala sekä tekninen toimiala.

Porissa 17.8.2022 / 6.10.2023.

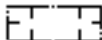

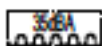

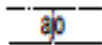

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

PORIN KAUPUNKI KARJARANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE KARJARANNAN 21.
KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KARJARANNAN 21.
KAUPUNGINOSAN KORTTELI 38

Asemakaavamääräykset ja -merkinnät

- AL-44** Asuin-, liike - ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja.
Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalanelömetriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalanelömetriä.
Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa nullia tontteilla.
- PL** Lähipalvelurakennusten korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin, alueen tai osa-alueen raja.
- 21.** Kaupunginosan numero.
- KAR** Kaupunginosan nimi.
- 38** Korttelin numero.
- 7** Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- 650** Rakennus oikeus kerrosalanelömetreinä.
- l_{to} 10%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennus oikeudesta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
- e=1.82** Tehokkusuuku.
-  Rakennusala.
-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
-  Istutettava alueen osa.
-  Ajoyhteys.
-  Pysäköintipaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

sp-20

Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyy.

Yleiset määräykset:

Asemakaava-alueella on tuivavaara. Ailin rakentamiskorkeus on N2000 +3.30 m. Alueen rakentamisessa pitää tuivavaara ottaa huomioon.

Uusia rakennuspaikkoja ei saa ottaa käyttöön ennen kuin tuivasuojelunkokonaisjärjestely asemakaava-alueella on toteutettu tai tuivavahinkojen vaara rakennuspaikalta on muilla toimenpiteillä poistettu.

Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tehtävä maaperätutkimusten osoittamat tarpeelliset maissavahdot huomioiden mahdolliset pilaantuneet maa-alueet.

Asemakaava-alue sijaitsee vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastovien laitosten konsultointivyöhykkeellä. Rakentamisessa on huomiottava teollisuuden aiheuttamat haitat ja riskit. Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä aluepalopääliikön tai hänen harkintansa mukaan Tukesin (Turvateknikan keskus) lausunto rakennushankkeesta.

Pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettava 1/100 k-m².

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

Vireille 17.4.2023

Luonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023

Pohjekartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Koordinatijärjestelmä ETRS GK-22. Korkeusjärjestelmä N2000

Pohjekartan hyväksyminen:
5.10.2023, § 33 apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen



PORIN KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija Kari Hannus
Suunn. avustaja

Kaavavainus 609 1766
Säil. nro
Pvm. 12.6.2022

Asiakirja on sähköisesti sähköisellä Porin kaupungin esikäsittelyjärjestelmässä.

kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	09.02.2023
Kaavan nimi	Karjarannan 21. kaupunginosan asemakaavamuutos, kortteli 38		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5931	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5931

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5931	100,0	8239	1,39	0,0000	511
A yhteensä	0,3851	64,9	7009	1,82	0,0281	511
P yhteensä	0,2080	35,1	1230	0,59	-0,0281	0
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Yhteensä				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5931	100,0	8239	1,39	0,0000	511
A yhteensä	0,3851	64,9	7009	1,82	0,0281	511
AL	0,3851	100,0	7009	1,82	0,0281	511
P yhteensä	0,2080	35,1	1230	0,59	-0,0281	0
PL	0,2080	100,0	1230	0,59	-0,0281	0
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

PORIN KAUPUNKI**KARJARANNAN ELI 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1768**
(Porin Palvelukiinteistöt)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyon tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyon eri vaiheissa tarvittaessa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Päivämäärä	17.8.2022.
Asemakaavan tunnus	609 1768
Asemakaavan diaari	PRIDno-2022-6047



Sisällysluettelo

KARJARANNAN ELI 21. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 38 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1768

.....	1
1. OSOITE.....	3
2. ALOITE.....	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3. SUUNNITTELUALUE.....	3
4. LÄHTÖTIEDOT.....	4
4.1. Maakuntakaava.....	4
4.2. Yleiskaava.....	5
4.3. Asemakaava.....	5
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET.....	6
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....	7
7. OSALLISET.....	7
8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU.....	7
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe.....	7
8.2. Ehdotusvaihe.....	7
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	8
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT.....	8

1. OSOITE

Karjapiha 2 – Karjapiha 4, 28100 Pori.



Kaavamuutosalueen sijainti

2. ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,5931 hehtaaria. Tontilla 5 sijaitsee Porin Palvelukiinteistöt OY:n omistama asuinkäytössä oleva rakennus, joka on rakennettu v. 2008. Tontilla 3 sijaitsee entisen teurastamon myymälä- ja huoltorakennuksia, jotka on 2000-luvulla saneerattu nykykäyttöön. Tontilla 3 toimii lasitusliike ja hostelli / ravintola.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

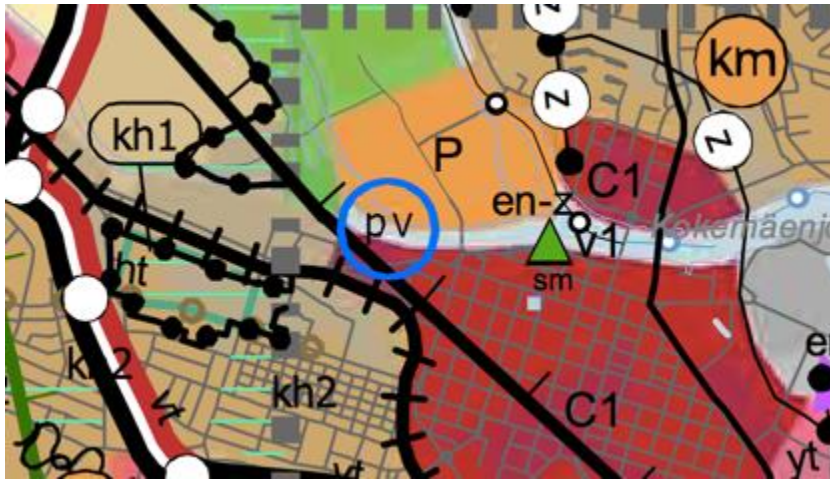
Suunnittelualueen pohjois- ja länsipuolella on Karjarannan asemakaavan mukaan 2000-luvulla rakennettua rakennuskantaa, lähinnä asuinkerrostaloja. Alueen eteläpuolella on vilkasliikenteinen kokoojaväylä Karjarannantie. Sen eteläpuolella sijaitsee Pori Energia OY:n toimitilat ja lähinnä 2000-luvulla rakennettuja Hankkijan alueen kerrostaloja

4. LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu keskustatoimintojen alueena C1.



Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.



Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kerrostaloalueena (AK).



Ote kantakaupungin yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 3 on voimassa 23.9.2004 lainvoiman saanut asemakaava 609 1420. Kaavassa tontti on osoitettu lähipalvelujen korttelialueeksi (PL). Kaava-alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu suojeltavaksi kaavamerkinnällä sr.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Tontin 3 kaavamääräys

Tontilla 5 on voimassa 10.10.2008 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1515, jossa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi merkinnällä AL-44.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja.
Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliömetriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliömetriä.
Tontin autopaikkoja saa osoittaa samassa korttelissa muilla tonteilla.

Tontin 5 kaavamääräys



Alueen asemakaava

5. SUUNNITTELUKÄYTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on tontin 5 jätehuollon parempi toteutus. Tonttien 3 ja 5 omistajat ovat sopineet kiinteistökaupasta, jolla pieni osa tontista 3 siirretään tonttiin 5. Ko. alueelle toteutetaan tontin 5 jätehuolto asianmukaisen suunnitelman perusteella.

Kaavamuutoksella tavoitteena on määrääalan siirto tontista toiseen ja siten tontin 5 parempi jätehuollon toteutus.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Erityistä huomiota kiinnitetään turvallisuuteen ja terveellisyyteen.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireille tulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla ja palvelupisto Porinan sähköisellä ilmoitustaululla. Hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää Porin kaupunkisuunnittelulle. Nähtävillä olon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

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.

8.2. Ehdotusvaihe

Konsultti ja kaupunkisuunnittelu valmistelevat asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen. Kaupunginhallituksen päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

- Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä
- Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävillä olosta,
- Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä

EHDOTUSVAIHE, touko- lokakuu 2023

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaupunginhallituksen päätös nähtävillä olosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta marraskuu 2023.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja palvelupisto Porinassa.

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija,

diplomi-insinööri Kari Hannus (puh 050-2970) tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608.

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävillä olon loppuun mennessä. Mielenpitoet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 95, 28101 PORI tai sähköpostilla: kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 17.8.2022/6.10.2023

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

KARJARANTA. 21. kaupunginosan korttelin 38 asemakaavan muutos 609 1768

ASEMAKAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 27.4.-11.5.2023

LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI / MIELIPITEET JA ENNAKKOLAUSUNNOT

Mielipiteen / ennakolausunnon antaja

Tiivistelmä mielipiteestä/ennakkolausunnosta

Valmisteltu vastine

Mielipiteitä ei ole tullut

Elinvoima- ja ympäristötoimiala

-Toimiala esittää, että samassa yhteydessä päivitettäisiin myös PL-korttelista puuttuva istutettava alueen osa.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole merkitty istutettavaa alueen osaa PL-alueelle. Koko korttelin alue on suojeltuja rakennuksia lukuunottamatta pysäköintialuetta. Karjarannan kaava-alueella ei vastaaviin paikkoihin ole osoitettu istutettavia alueen osia.

-Teknisenä huomiona todetaan, että kaavaluonnoksesta puuttuvat ohjeelliset tonttien numerot ja kaavamerkinnöistä istutettava alueen osa . merkintä

Puutteet korjattu kaavakartalle

Varsinais-Suomen ELY-keskus

-ELY-keskus esittää, että autopaikkojen toteuttamisveloitteen lisäksi kaavassa tulisi antaa määräys myös pyöräpysäköinnistä

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys pyöräpysäköinnin osoittamisesta

-Kaavamääräystä sr-20 ELY esittää muutettavaksi niin, että siitä poistetaan sanat "ilman pakottavaa syytä". Muutostöistä tulisi pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Kaavamääräys sr-20 on Porissa yleisesti käytetty eikä ole syytä muuttaa vakio-merkintää

-Kaavaselostusta tulisi täydentää tarkemmalla selvityksellä rakennuskannasta

Kaavaselostus on täydennetty rakennuskannan suhteen

-Korkeusjärjestelmän tiedot tulisi saattaa ajan tasalle (N2000)

Korkeusjärjestelmän määräys on saatettu ajan tasalle

-Alueellinen vastuumuseo on lisättävä osallisiin

Satakunnan Museo on lisätty osallisten luetteloon
