

Elinvoima- ja ympäristötoimiala
kasvupalvelut ja kaupunkisuunnittelu

Lausuntopyyntö: Vauhtia Reposaaren kaavoitukseen, valtuustoaloite Tiina Puska ja Oili Heino

Valtuustoaloitteessa todetaan, että *"Reposaari kiinnostaa tällä hetkellä lapsiperheitä. Asuntoja on kuitenkin kovin vähän myynnissä, ja myyntiin tulevat omakotitalot menevät nopeasti kaupaksi, etenkin Reposaaren "keskustan" alueelta. Perheille tarvittaisiin lisää asuntoja: pientalotontteja tai esim. omaleimainen puurakenteinen, yhteisöllinen asuntokokonaisuus. Rohkea, uudellinen rakennuskompleksi sopisi Reposaaren omaleimaiseen tunnelmaan, tekisi hyvää Porin imagolle ja lisäisi Porin saaristoalueen kiinnostavuutta entisestään. Reposaaren Tahkoluotoon ja muuallekin Meri-Poriin on suunnitteilla merkittäviä teollisuusinvestointeja, joista odotetaan myös Reposaarelle lisää asukkaita mikäli asuntoja löytyisi jo rakennusvaiheessa. Perheille Reposaari olisi oiva asuinpaikka palveluineen. "*

Porin kaupungin hallintosäännön suomin oikeuksin valtuustoaloitteen tekijät ehdottavat Reposaaren kehittämiseksi kuusikohtaisen toimenpidelistauksen. Porin kaupunkisuunnittelu on laatinut ao. vastineet toimenpide-esitysten yhteyteen:

1. Valtuustoaloitteessa esitetään olemassa olevien messualueen tonttien hinnan tarkistusta. Reposaaresta löytyy vapaita tontteja, mutta ne on hinnoiteltu messuhinnoin, eikä niiden hintaa ole tarkistettu, vaikka eivät ole menneet kaupaksi. Kolminkertainen hinta ei selity edes merinäköalalla, koska kyse ei ole merenrantatonteista. Sahan alueella on jäljellä yksi tontti, joka ei ole jostain syystä mennyt kaupaksi.

Porin kaupunkisuunnittelu:

Tonttien rakentaminen olisi eduksi Reposaaren kaupunkikuvan kannalta. Rakentumattomat tontit sijoittuvat näkyvälle, keskeiselle paikalle katukuvassa. Vaikka kyseisiltä tonteilta ei ole suoraan yhteyttä rantaan, sijainti on joka tapauksessa erinomainen. Kaupunkisuunnittelu toteaa, että valmiiden, vapaiden tonttien myynti/vuokraus olisi ensisijainen toimenpide omakotitorakentamisen edistämiseen Reposaarissa. Kaupunkisuunnittelu ei tässä yhteydessä ota kantaa tonttien hinnoitteluun.

2. Valtuustoaloitteessa esitetään puurakenteisen, umpipihaisen puutalokorttelin toteutuksen aktiivista edistämistä. Sen voisi rakentaa esimerkiksi nykyiselle liiketontille Merilokin ja Santun välissä. Puukortteli jatkaisi saaren rakennustapaa ja tiivistäisi Saha-alueen asuinalueen varsinaiseen kylään. Varsinkin selkeästi perhekokoisille, mahdollisesti myös vuokra-asunnoille, olisi tarvetta. Puurakentamiseen on nyt saatavilla Ympäristöministeriön tukeakin. Puurakentaminen tukisi mm. Suomen biotalousstrategiaa kasvattaen hiilen pitkäaikaisia varastoja sekä puurakentamisen osaamista alueellisesti.

Porin kaupunkisuunnittelu:

Kaupunkisuunnittelu haluaa edistää Reposaaren monimuotoista kaupunkikuvaa sekä arkkitehtonisesti että ympäristöstävällisesti. Kuten aloitteessa todetaan puukortteli jatkaisi

saaren rakennustapaa ja puun käyttö rakennusmateriaalina pienentäisi rakentamisen aiheuttamaa hiilijalanjälkeä.

Merilokin ja Santun väliselle alueelle sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Yleiskaavassa ko. kortteli on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Aloitteessa ehdotetaan ko. korttelialueen muuttamista pientaloasumiseen. Kaupunkisuunnittelussa on käyty myös keskustelua Marina Merilokin vierasvenesataman tarpeista kehittää toimintojaan ko. alueella. Nykyisen asemakaavan mukainen toiminta olisi luonteva käyttötarkoitus vierasvenesataman toimintojen laajentamiseen esim. pienimuotoisena majoitustoimintana. Rakennusoikeuden suuri määrä ko. korttelialueella on rajoittanut toistaiseksi tonttien kiinnostusta (4273 m², e=0.50). Omakotitaloasutuksen osoittaminen tälle alueelle olisi mahdollisesti ristiriidassa vierasvenesataman kehittämistoiveille. Kaupunkisuunnittelu toteakin, että puurakentaminen majoitustoimintaa ja muita veneilyyn liittyviä palveluita tukevana olisi alueella kannatettavaa ja myös aluetta elävöittävä.

3. Valtuustaloitteessa esitetään Salen takana olevan YU-tontin muuttamista asuintontiksi.

Porin kaupunkisuunnittelu:

Salen takana oleva rakentamaton tontti (kaivokatu 1) on asemakaavassa osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen poistaminen Reposaaaresta edellyttää kaupunginosan asukkaiden yleistä hyväksyntää asialle. Asemakaavan muuttaminen pientaloalueeksi edellyttää myös Kalliopuiston puistoalueen ottamista mukaan asemakaavan muutokseen, koska puistoalue ympäröi YU-korttelialuetta.

4. Valtuustaloitteessa esitetään Sahamäenkadun päässä YL-tontin muuttamista asuintontiksi.

Porin kaupunkisuunnittelu:

Sahamäenkadun päässä oleva rakentamaton tontti on asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Yleiskaavassa alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Sinänsä alue soveltuisi hyvin pientaloasutuksen laajentamiseen, koska korttelialueen välittömään läheisyyteen ei sijoitu olemassa olevaa rakennuskantaa. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle on toisaalta mahdollista sijoittaa esim. palveluasumistyyppistä rakentamista, jollaiselle toiminnalle on ollut kysyntää Porin kaupungin alueella.

5. Valtuustaloitteessa esitetään uutta asuinkatua Junnilantieltä Kaijankadun taakse ja sen suuntaisesti. Se olisi omakotitonteille uusi kaavoituskohde. Sen taakse jäisi vielä metsää suojaamaan mereltä käyvää tuulta vastaan.

Porin kaupunkisuunnittelu:

Kaijankadun asuinkorttelialueen länsipuolella oleva metsäinen alue on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueeksi (V). Asemakaavaa ei kyseisellä alueella ole. On mahdollista,

että Kaijankadun asuinkorttelialueen asukkaat eivät tällaista yleiskaavasta poikkeavaa kaavahanketta kannata.

6. Valtuustoaloitteessa esitetään Luotsikadun pienkerrostalotontin markkinointiin panoksia. Siinä voisi miettiä vaikka välimuotoista asumista vanhuksille.

Porin kaupunkisuunnittelu:

Luotsikadun pienkerrostalotontti soveltuu hyvin esim. asumiseen vanhuksille.

7. Valtuustoaloitteessa esitetään Kanaalikadulle 2-3 uutta omakotitonttia

Porin kaupunkisuunnittelu:

Kanaalikadun ja Satamapuistokadun risteysalue on osoitettu yleiskaavassa lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavassa alue on osoitettu puistoksi (VP). On mahdollista, että naapurikiinteistöjen asukkaat eivät tällaista yleiskaavasta ja asemakaavasta poikkeavaa kaavahanketta kannata.

Yhteenvedona kaupunkisuunnittelu toteaa, että Reposaaren kaupunginosa on omaleimainen, kiinnostava pienoiskaupunki. Se tarjoaa hienoja merinäköymiä ja monia kiinnostavia nähtävyyksiä. Moni-ilmeiset puutalot, satamapuisto ja viheralueet tekevät saaresta miellyttävän asuinalueen. Alueen kehittäminen ja toimintojen monipuolistaminen on Porin kaupungin edun mukaista ja kannatettavaa.

Asemaakaavallinen kehittäminen valtuustoaloitteen mukaisesti nopealla aikataululla on kuitenkin melko haastavaa.

Reposaaren alueelle on laadittu 1990-luvulla laajan osallistamisen pohjalta Reposaari-Tahkoluoto-Lampaluoto-Ämttö osayleiskaava 1996. Osayleiskaava on laadittu tarkkarajaisena ja hyvin yksityiskohtaisena.

Yleiskaavan tulee ohjata asemakaavoitusta. Asemaakaavan muuttaminen yleiskaavasta poikkeavalla tavalla edellyttää hyvin vahvoja perusteluja. Yleiskaavan noudattaminen asemakaavojen muutoksissa on turvana kiinteistöjen omistajille ja alueen asukkaille.

”Yleiskaava osoittaa kunnan oman tahdon alueiden käytön järjestämiseksi sovittaen yhteen niitä paikallisia intressejä, joita alueiden käyttöön kohdistuu. Yleiskaavoituksen avulla sovitetään myös maakuntakaavassa määritellyjä valtakunnallisia ja maakunnallisia alueiden käytön tavoitteita kunnan omiin tavoitteisiin.

Yleiskaavoitus on luonteeltaan moniarvoista. Sen yhteydessä joudutaan punnitsemaan keskenään ja sopeuttamaan toisiinsa erilaisia yhteiskunnallisia ja ympäristöllisiä arvoja ja tavoitteita. Yleiskaavan laatimisessa korostuukin vuorovaikutus ja ratkaisujen vaikutusten arviointi. Yleiskaavoitus on toimintaa, jossa konkretisoidaan ja tuodaan julkisesti keskusteltavaksi kunnan alueiden käytön kehittämiseen liittyvät kysymykset ja niiden erilaiset ratkaisumahdollisuudet. Yleiskaava on moneen tilanteeseen soveltuva suunnitteluväline, jonka avulla voi ratkaista hyvinkin erilaisia alueidenkäyttöön liittyviä tarpeita.

Yleiskaavoitus pohjautuu kestävän kehityksen ajattelutapaan. Se korostaa yleistä etua ja yhteisvastuuta. Kestävä kehitys merkitsee sosiaalisten, taloudellisten, kulttuuristen ja ekologisten näkökulmien

yhdistämistä. Kestävä kehitys yleiskaavoitusta ohjaavana periaatteena vaikuttaa sekä suunnittelun sisältöön että sen menettelytapoihin.

Keskeistä yleiskaavoituksessa on yleiskaavan tavoitteellisen sisällön ja muodon määrittely niin, että se vastaa niihin tarpeisiin, joiden ratkaisemiseksi suunnittelu on käynnistetty. Lopputuloksen onnistumisen kannalta tärkeää on myös kaavoitusprosessin realistinen ohjelmointi. Prosessin aikana saattaa nousta esiin myös uusia tarpeita tai intressejä.” Ote YM, Yleiskaavan sisältö ja esitystavat.

Viisi seitsemästä valtuustoaloitteesta esitetystä toimenpiteestä poikkeaa Reposaari-Tahkoluoto-Lampaluoto-Ämttöö osayleiskaavasta 1996. Hyvän toimintatavan mukaisesti edettäessä, valtuustoaloitteen toimenpiteiden edistäminen kokonaisuudessaan, edellyttäisi näin ollen myös nykyisen yleiskaavan tarkistamista.

Kaavoituskatsauksessa 2021-2023 on esitetty vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat merkittävät kaavat. Yleiskaavallisia hankkeita on esitelty kaavoituskatsauksessa yhteensä viisi kappaletta. Meri-Porin suunnalle näistä on osoitettu kolme kappaletta: Tahkoluoto-Paakarit osayleiskaava, Yyterinniemen osayleiskaava ja Merituulipuiston osayleiskaava, jotka ovat kaikki parhaillaan vireillä. Uuden yleiskaavahankkeen laadintaan ryhtyminen, ennen muiden yleiskaavahankkeiden valmistumista, on kaupunkisuunnittelun resursseihin nähden haasteellista.

Kaupunkisuunnittelun resurssien ollessa hyvin rajalliset, priorisointi myös asemakaavoituksen osalta on tarpeen. Pientalorakentamiseen liittyvät asemakaavahankkeet kohdistuvat tällä hetkellä pääosin kantakaupungin alueelle, missä tonttien kysyntä on kaikkein suurinta. Elinvoiman kannalta merkittävimmissä hankkeissa on kaavan hakija ja samalla myös hankkeen (infra mukaan lukien) toteutusaikataulu tiedossa.

Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan lisäksi kaupungin eri toimijoiden yhteistä näkemystä kaavasuunnittelun tarpeesta sekä rahoituksen ja resurssien järjestämistä infran sekä muun palveluverkon rakentamiselle.

Porissa 18.5.2021

Risto Reipas

kaupunkisuunnittelupäällikkö