

PORIN KAUPUNKI

KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN (OSA), ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1777, REPOLANKADUN JATKE.

EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin Kaavoitusyksikkö
Asemakaavan tunnus
Asemakaavan diaari

14.1.2025
609 1777
PRIDno-2024-417



Vireilletulo
Luonnos nähtävillä
2 luonnos nähtävillä
KH asettanut nähtävillä
Ehdotus nähtävillä
KV hyväksynyt
Lainvoimainen

1.5.2024
2.5.-3.6.2024
17.10.-18.11.2024
§ x.x.2024
x.x.-x.x.2024
§ x.x.2024
x.x.2024

Sisällysluettelo

1.	<i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i>	4
1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti	5
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista	6
2.	<i>TIIVISTELMÄ</i>	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Asemakaava	6
3.	<i>LÄHTÖKOHDAT</i>	7
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	7
3.1.3.	Rakennettu ympäristö	7
3.1.4.	Maanomistus	14
3.2.	Suunnittelutilanne	15
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
4.	<i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	21
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.3.1.	Osalliset.....	22
4.3.2.	Vireilletulo ja asemakaavaluonnos	22
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö	23
4.4.	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset	24
5.	<i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i>	24
5.1.	Kaavan rakenne ja mitoitus	24
5.1.1.	Rakenne	24
5.1.2.	Mitoitus.....	25
5.1.3.	Palvelut	25
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3.	Aluevaraukset	26

5.3.1.	Muut alueet ja määräykset	27
5.4.	Kaavan vaikutukset	28
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	28
5.5.	Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	36
5.6.	Nimistö.....	36
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	39
6.3.	Toteutuksen seuranta.....	40

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin Karjarannan 21. kaupunginosan Repolankadun ja Puunaulakadun välistä aluetta. Asemakaavoja **609 924 (osa), 609 490 (osa), 609 762 (osa), 609 1740 (osa) ja osa Porin keskustan osayleiskaavan 2025 aluetta** asuatomessualueen ja teollisuusalueen välissä.

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin

Karjarannan 21. kaupunginosan (osa) Repolankadun katualueen jatke.

Karjarannan 21. kaupunginosaan korttelit 23 ja 24.

Asemakaava-alueetta **T-25, KL-14**

Katuaukion/Torin jatke, Repolanranta

Kaavamuutoksella kumoutuvat

Asemakaava 609 924 (osa), 609 490 (osa), 609 762 (osa) ja 609 1740 (osa).

Asemakaavamerkinnot:

T_{TV6} määräyksineen korttelista 20

T-8 määräyksineen kiinteistön 609-21-20-12 osalta

kortteli 20 jakautuu katualueen perustamisen myötä 3 osaan. Uudet korttelinumerot määritellään tässä kaavamuutoksessa.

Tällä asemakaavalla ja kaavamuutosalueella laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Kaavan laatija

Kaavoitusarkkitehti Harri Kahelin

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta 29.9.2023 ja kuulutettu vireille 1.5.2024.

Kaavamuutos on kaavoituskatsauksessa 2024-2026 kaupunkikeskustan kohde 1.

Kaavaluonnos asetettiin 2. kerran nähtäville kaava-alueen laajentamisen vuoksi.

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Kantakaupungin yleiskaava 2025
2. Satakunnan maakuntakaava
3. Katualuesuunnitelma 29.2.2024, WSP Finland Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, www.pori.fi → 5/2024
- OAS:n ja luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 2.5.-3.6.2024
- Luonnosvaiheen palautteiden arviointi
- Luonnosvaiheen 2. nähtävilläoloaika 30 vrk. → 17.10.-18.11.2024
- Luonnosvaiheen palautteiden arviointi
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus talvi 2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), kevät 2025
- Asemakaava lainvoimainen kesä 2025

Luonnosvaihe

Valmisteluvaiheen kaavaluonnoksista on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä (Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko), kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen jälkeen kaavaa tarkennetaan ja asiakirjoja päivitetään saatujen ennakkolausuntojen ja yleisöpalautteen perusteella. Ehdotus asetetaan nähtävillä ja ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä (Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko), kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

Hyväksymisvaihe

Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen, muistutusten ja muun palautteen perusteella kaavaa tarkennetaan tarvittaessa ja kaavan asiakirjoja päivitetään. Tämän jälkeen kaava viedään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, jossa kaava päätetään lähettää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi tai uudelleen valmisteltavaksi.

2.2. Asemakaava

Asemakaavassa Repolankadun jatkeen katualue sekä osa Lestikatua osoitetaan hidaskatualueeksi. Kolmeen osaan jaettava kortteli 20 pysyy edelleen kaupan ja liiketoiminnan (**KL-19, K**) ja teollisuus- ja varastoalueina (**T-8**). Kaavamuutoksella syntyy 2 uutta korttelia ja kaavamääräys (**T-25**) korvaa vanhan määräyksen (**TTV6**). Katualueen rakentamisesta vastaa Porin kaupunki. Repolankadun jatke palvelee Karjarannan asukkaita ja ulkoilijoita läpikulkuväylänä kevyelle liikenteelle ja rajoitettuna ajoneuvoliikenteelle.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Katualue on noin 300 metrin osuus kaava-alueesta Repolankadun ja Puunaulakadun välissä. Tarvitavan uuden katualueen pinta-ala on noin 0,73 ha. Kaava-alue on alavaa joenranta-alueita, jolla on teollista historiaa jo 1800-luvun puolelta. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 9,9 ha.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta koostuu eri kokoisista ja ikäisistä teollisuus- ja varastorakennuksista. Rakennuksia alueella on 1920-luvulta viime aikojen kaupan ja teollisuuden rakentamiseen.

Asuminen

Kaavamuutoksen alueella on joitain asuntoja Lestikadun ja Puunaulakadun välisellä alueella. Asuminen ei ole kaava-alueen pääkäyttötarkoitus kaavamääräysalueilla **T-8**, **T-25** ja **TTV6**.

Palvelut ja työpaikat

Alueella toimii useita eri alan pienyrittäjiä sekä muutama hieman suurempi teollisuuden yksikkö.

Virkistys ja julkiset tilat

Alueella ei ole virkistysalueita, alueen itäreunalle on kaavoitettu pieni puistikko. Alueen kautta suunniteltava katualue sisältää kevyen liikenteen väylän, joka soveltuu kauttakulkuväylänä virkistysliikkumisen tarpeisiin. Alueen itä ja länsipuolella on asuinalueet, joiden kautta pääsee siltojen yli Kokemäenjoen pohjoisrannan puistoalueille. T-8 alueen pohjoispuolelle joen rantaan on kaavoitettu Repolanranta-niminen katuaukio/tori. Teollisen toiminnan jatkumisen vuoksi, rannan torialuetta ei voi ottaa käyttöön. Lisäksi ranta-alue tulisi täyttää ja toimenpide vaatii laajemmat selvitykset vaikutuksista sekä vesi/ympäristöviranomaisen lupaa. Koska alueen teollinen toiminta jatkuu, kaavoitus katsoo ettei rannan käyttöönoton mahdollistava teollisuusalueen muuhun käyttötarkoitukseen tähtäävä kaavoittaminen ole ajankohtaista.

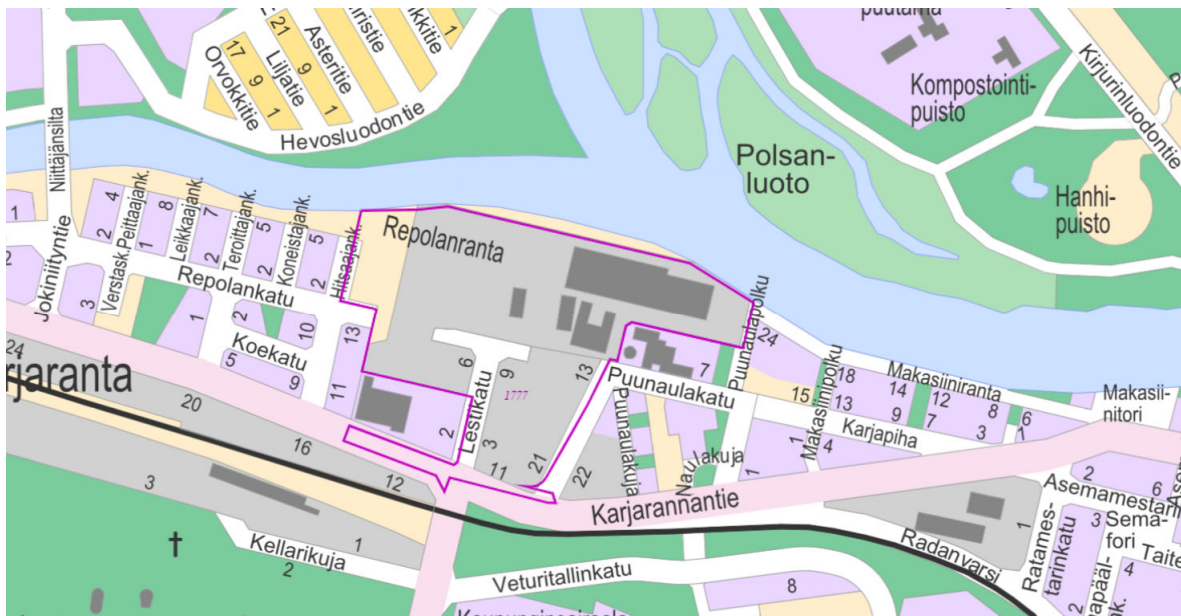
Tekninen huolto

Kaavan alueella on maanalaisia vesi-, viemäri-, sähkö- ja tietoliikennejohtoja sekä kaukolämpöputkistoa.

Liikenne

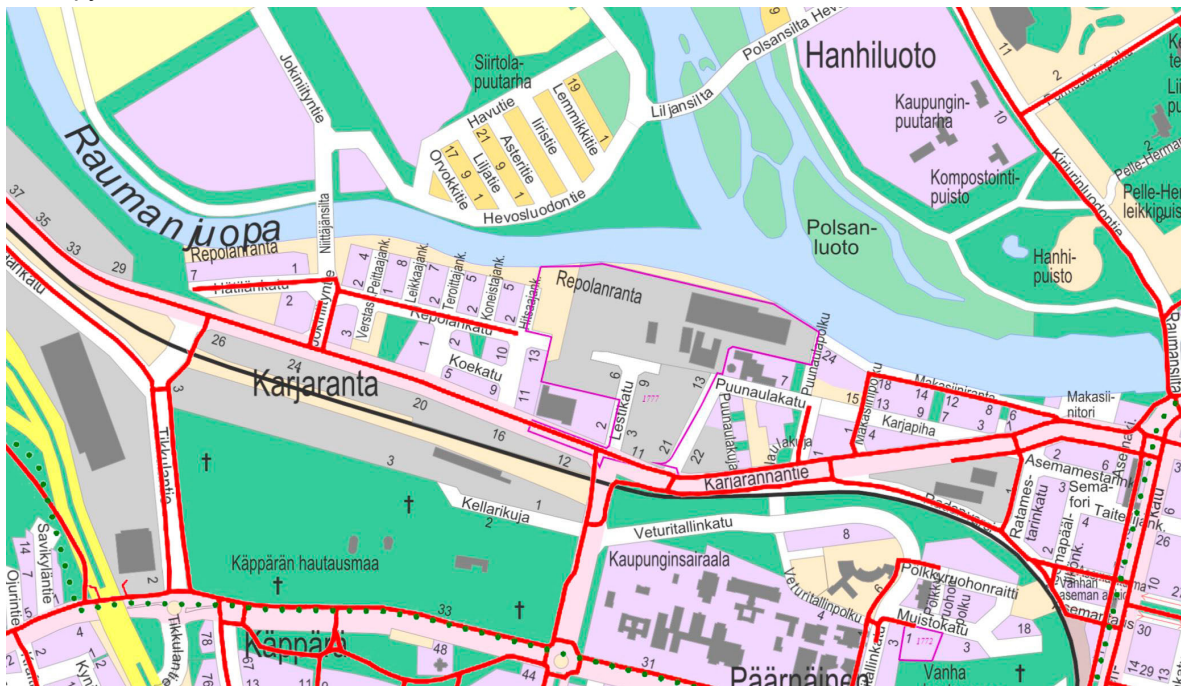
Ajoneuvoliikenne

Alueen ajoneuvoliikenne kulkee Karjarannantietä pitkin, asuinalueille on omat liittymisensä niin asu-
tomessualueella kuin itäpuolen kerrostaloalueella. Lestikadun kautta liikennöidään pääasiassa alu-
een yritystonteille.



Kuva 2, kaavamuutos- ja lähialueiden katualueita.

Polkupyöräliikenne

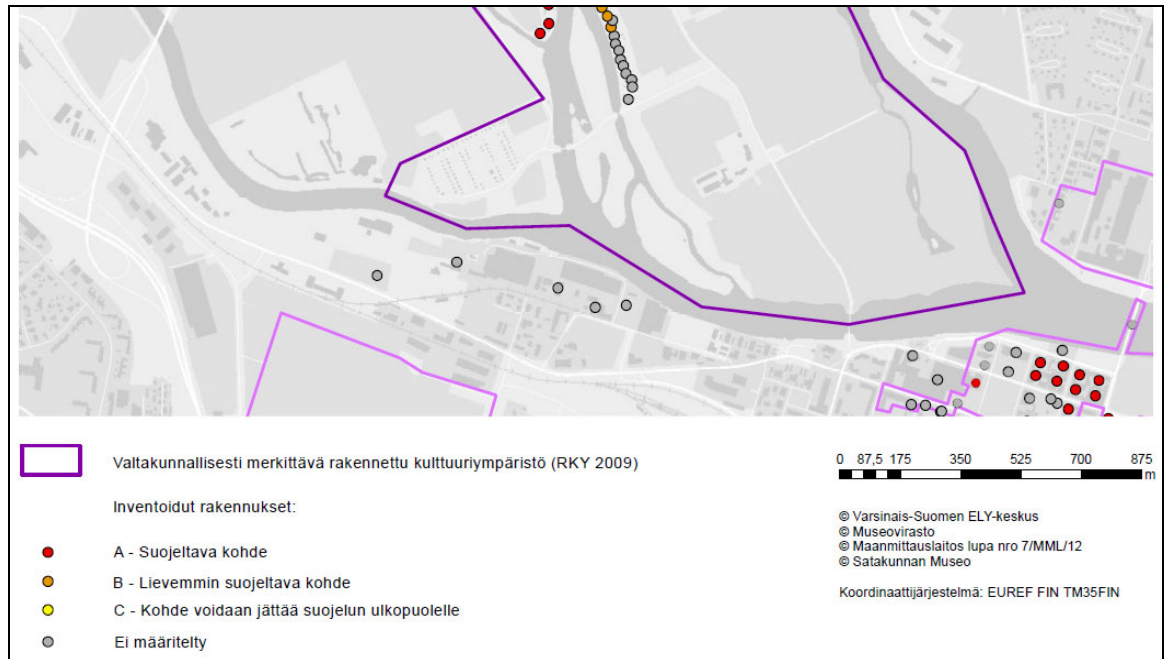


Kuva 3, lähialueen kevyen liikenteen väylät (punainen viiva).

Alueen kautta kulkeva pyöräilyreitti painottuu enimmäkseen paikallisen liikenteen tarpeisiin, pidem-
män matkan kulkijoille pyöräilyväylä kulkee Karjarannantien vieressä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

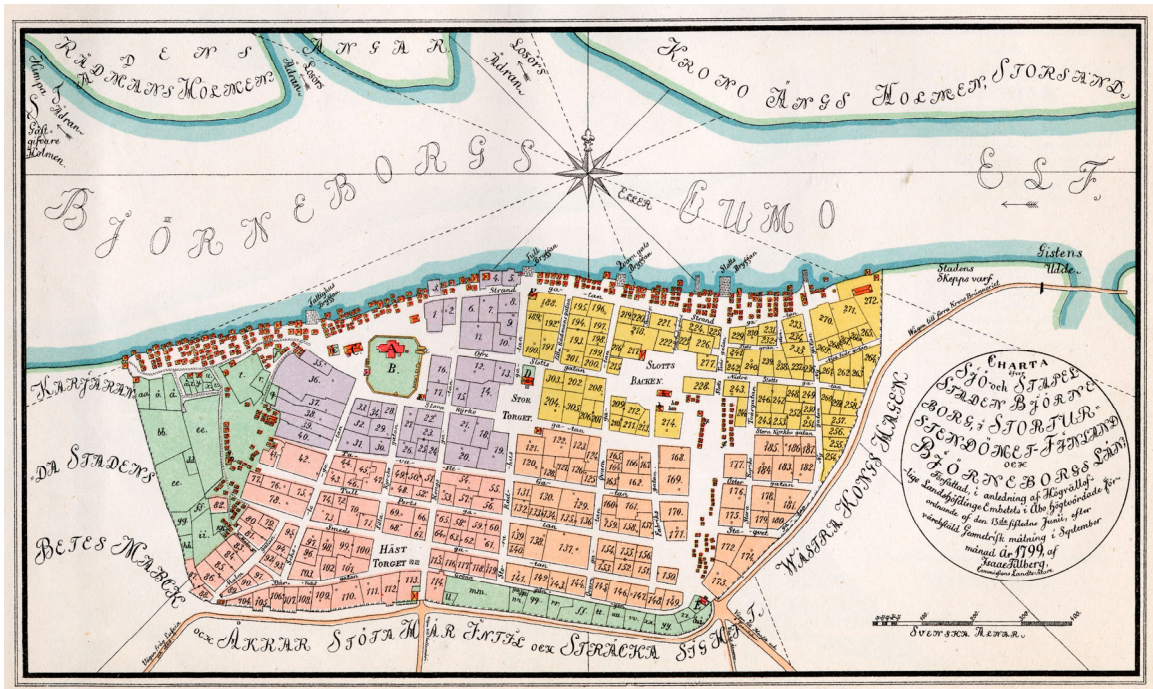
Kaavamuutosalueella ei ole määritelty suojeluarvoja sisältäviä kohteita. Lähimmät RKY-alueet ovat Kokemäenjoen luodoilla ja Käppärän hautausmaa. Alue ei myöskään kuulu Porin teollisuusmaisema-alueeseen. Alueella ei ole kaavassa suojeltuja rakennuksia.



Kuva 4, lähistön RKY alueet.

Aiempi toiminta alueella

Alueella on ollut teollista toimintaa eri muodoissa jo 1800 -luvulta alkaen (kuvat 5-14). Alueelle on myös ulottunut rautatien pistoraide tavarankuljetuksia varten (kuva 7). Teollisesta toiminnasta alueella on maaperään saattanut päästä sitä pilaavia aineita. Ennen alueella tehtäviä kaivu- ja rakentamistöitä on alueen maaperä tutkittava huolellisesti ja riittävällä kattavuudella. Mahdollisista pilaantumislöydöksistä on tiedotettava Porin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaista ja ELY-keskusta.



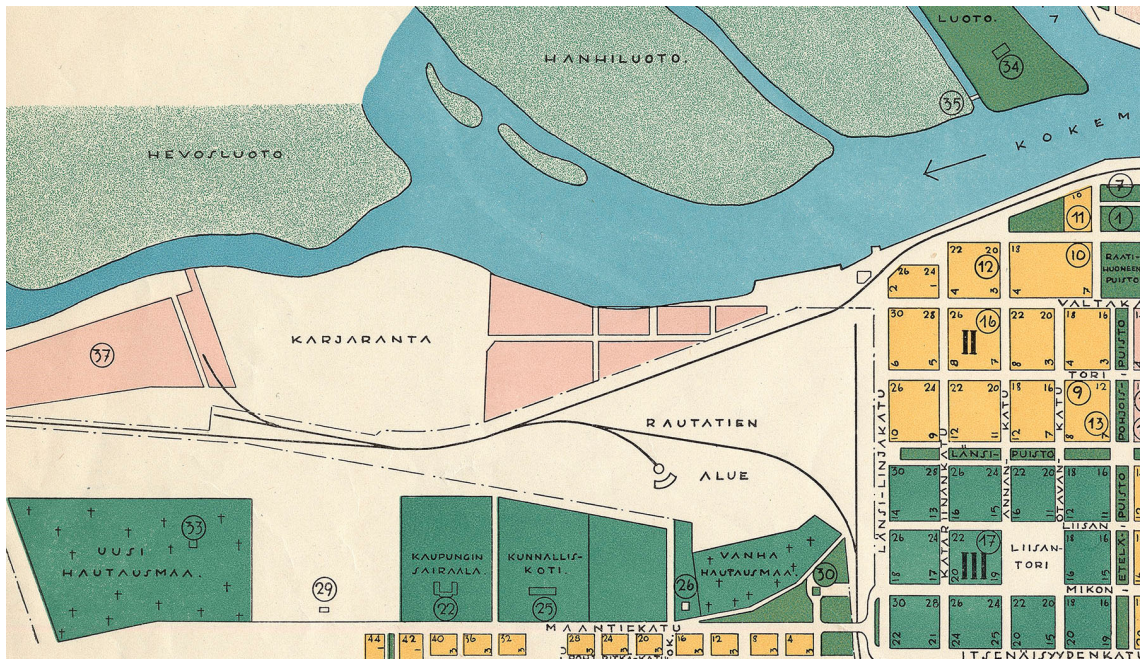
Kuva 5, Tapulikaupunki Porin kartta vuodelta 1799, I. Tillberg. Karjarannassa (vasen reuna) ei vielä rakentamista. Rautatie rakennettiin vasta Venäjän vallan aikana 1800 luvun lopussa.



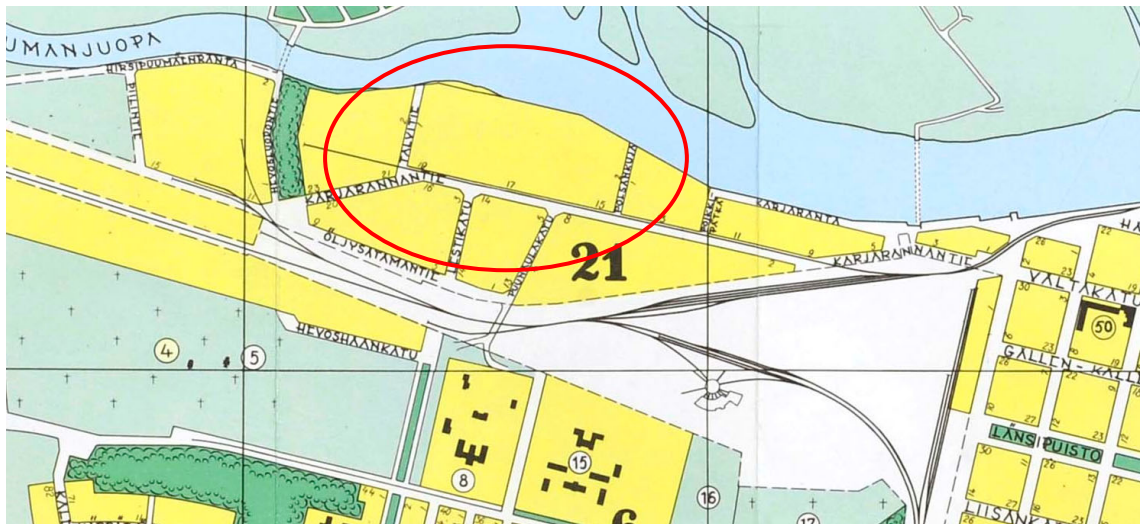
Kuva 6, ote Porin asemakartasta vuodelta 1897. Karjarannassa on tehdastontteja sekä Polttimo, alueen itäosaan kartassa esitetty joitain asuinrakennuksia. Aittaluotoon on jo vedetty pistoraide.



Kuva 7, ote Porin asemakartasta vuodelta 1928, Karjarantaan on merkitty pistoraide.



Kuva 8, ote vuoden 1938 asemakartasta. Karjarantaan on merkitty alue Öljysatamaa varten.



Kuva 12, ote Porin kartasta vuodelta 1957, tässä kartassa näkyy toinen pistoraide Vanhan karjarannantien varrella.



Kuva 13, ote Porin osoitekartasta 1949/1963. Karjarannan alue.



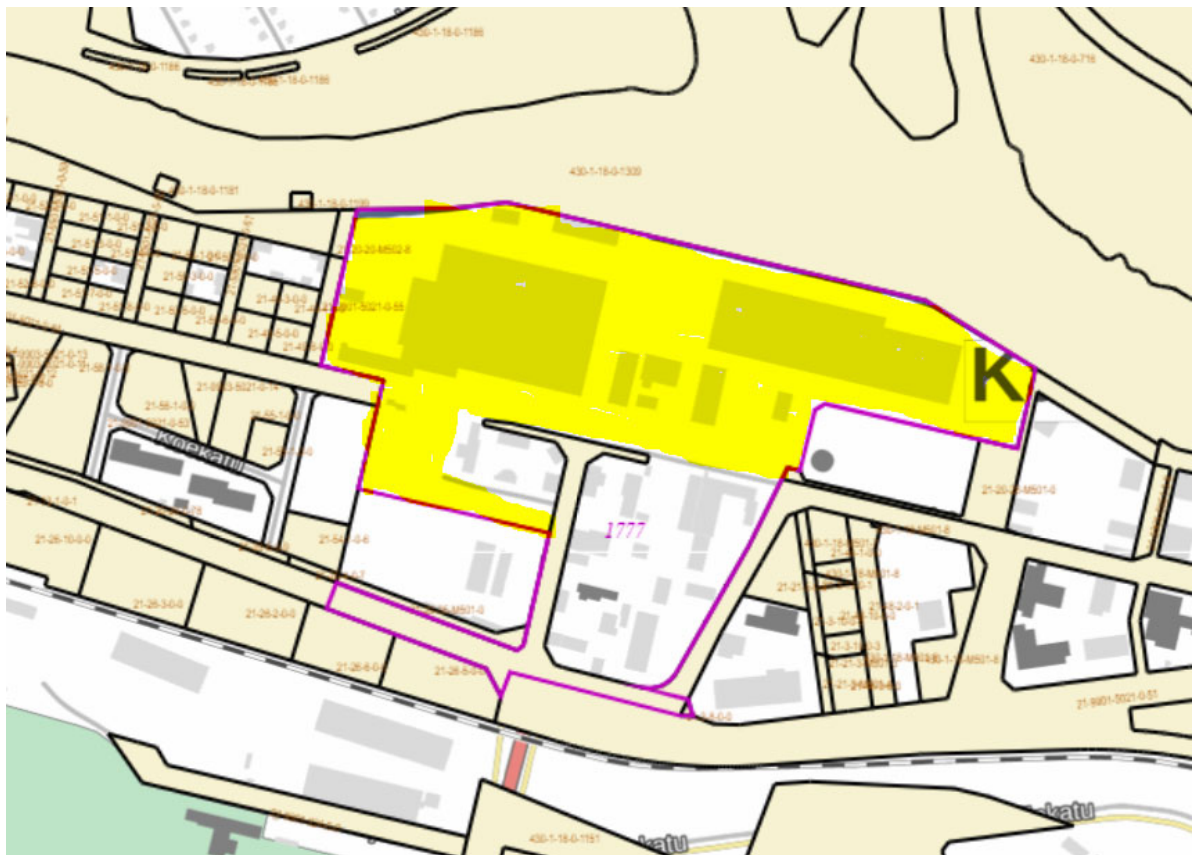
Kuva 14, Vuoden 2005 ortokuvassa näkyy vielä pistoraide, joka on liitetty rataan suunnittelualueen lännen puolelta. Öljysatama ja sen pistoraide ovat poistuneet.

Ylläolevista karttaotteista ja ilmakuvasta voidaan tulkita Karjarannan alueen olleen vähintäänkin jonkinlaisessa teollisessa käytössä 1800-luvun loppupuliskolta lähtien nykyhetkeen saakka. Alueella on Polttimon lisäksi toimineet mm. Teljän telakka, Sahalaitos, huonekalutehdas, konepaja, teurastamo ja Rauma-Repola. Voidaan myös olettaa, että alueella toimineiden yritysten perintönä ympäristöön on päässyt vuosien saatossa erilaisia maaperää saastuttavia aineita teollisen ja muun toiminnan seurauksena. Tämän perusteella kaavassa määrätään, että maaperän saastuneisuuden tutkimus kaava-alueella on tehtävä ennen rakennustöiden aloittamista.

Satakunnan museo ylläpitää verkkosivuillaan *Jatkuvan muutoksen Karjaranta* -tarinakarttaa, jota tutkimalla voi perehtyä tarkemmin alueen historiaan.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueen maa-alueet ovat yksityisessä ja kaupungin omistuksessa.



Kuva 15, Alueen maanomistus. Kirkas keltainen kaupungin välillinen omistus (Suisto kiinteistöt). Vaaleampi ruskea kaupungin suora omistus.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014)

Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 tekemällä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 hyväksymiseen liittyvällä päätöksellä taajamatoimintojen alueen (**A**), keskustatoimintojen alueen (**C**), vähittäiskaupan suuryksikköjen alueen (**KM, km**), palvelujen alueen (**P**), työpaikka-alueen (**TP**), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (**vma**) sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (**kh1, kh2, kh**) kaavamerkinnot ja -määräykset.

Merkinnät on päivitetty vaihemaakuntakaavassa 2, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**).

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoimintoille, kuten keskustatoimintoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys:

luetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksikköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen

Aluetta koskevat muut maakuntakaavamääräykset:

kk-1 KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien

kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

km TILAA VAATIVAN KAUPAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyyppinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

mv-2 MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE.

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

5. KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET

TULVASUOJELU

Suunnittelumääräys

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

TIELIKENNE

Suunnittelumääräys

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.

RANTARAKENTAMINEN

Suunnittelumääräys

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaavakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

VESIEN TILA

Suunnittelumääräys

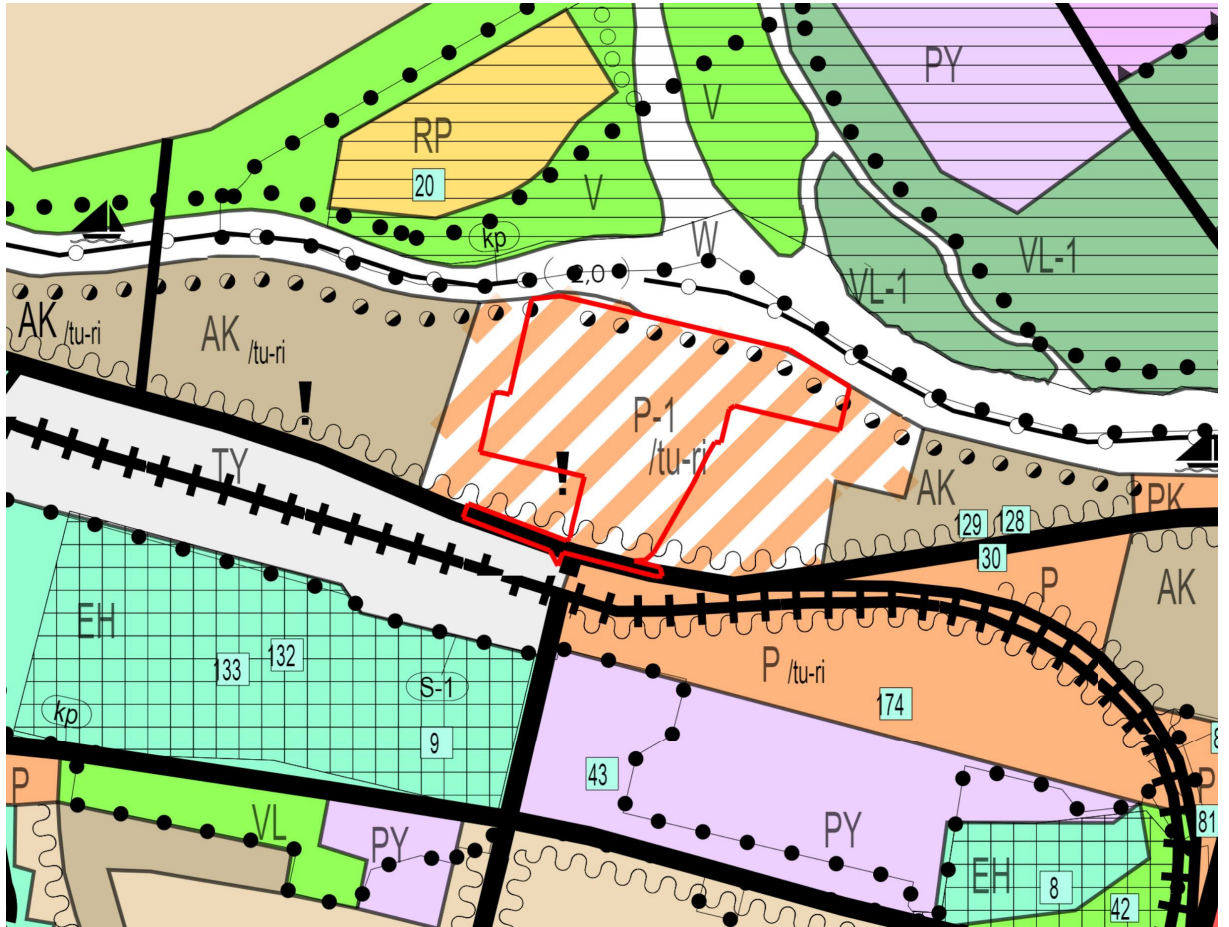
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Taulukko 1, yleiset maakuntakaavan määräykset.

Yleiskaava

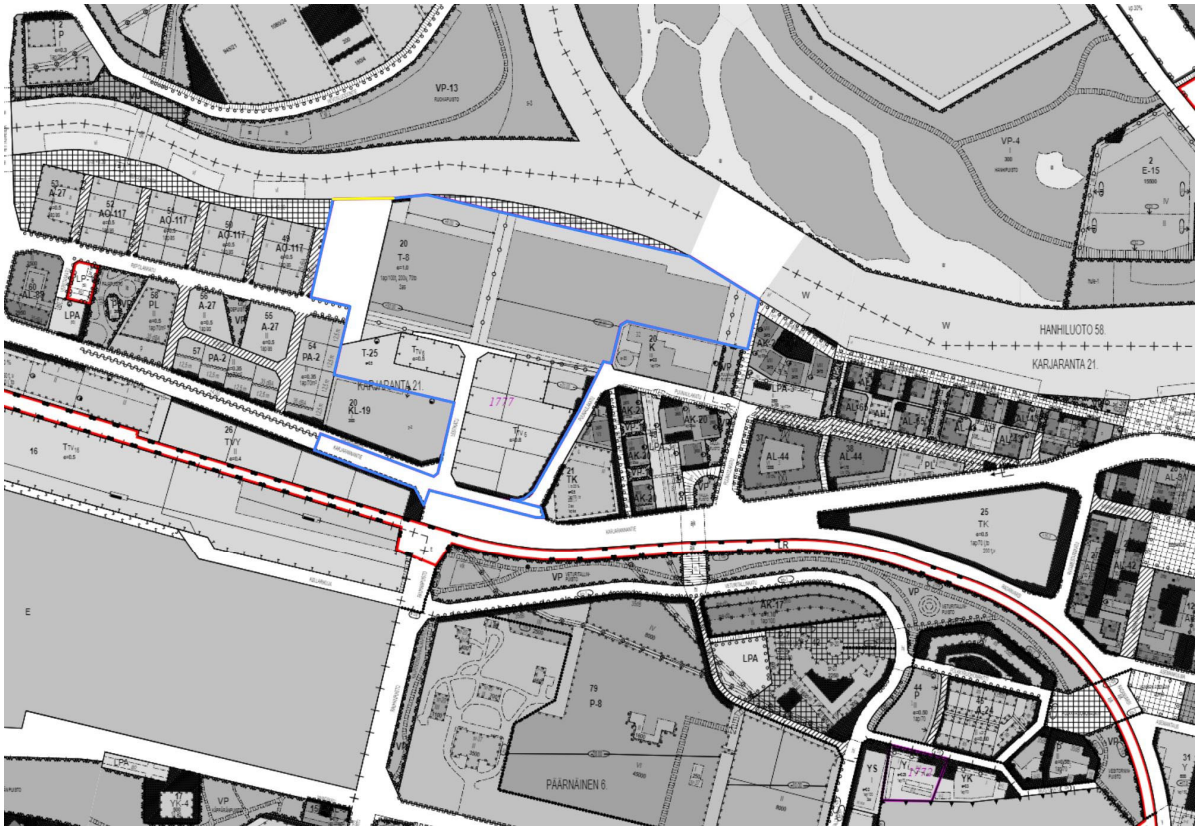
Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue sijaitsee Moninaiskäyttöalueella (**P-1/tu-ri**). Aluetta koskee määräys (!) Terveyshaitan poistamistarve. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta. Alue on turvallisuusriskialuetta (**/tu-ri**). Alueelle on myös osoitettu liikennemelun torjuntatarve. Kokemäenjoen rantaan on merkitty rannansuuntaisen virkistymisreitit ohjeellinen sijainti. Kokemäenjokea pitkin kulkee myös veneväylä ja Porin kansallisen kaupunkipuiston raja.



Kuva 17, Ote yleiskaavasta. Kaavamuutosalueen sijainti merkitty.

Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 609 924, 609 490, 609 1740 ja 609 1493.



Kuva 18, Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue merkitty sinisellä.

Kaavamuutoksen alueella ovat voimassa teollisuuden ja liiketoiminnan kaavamerkinnyt.

T-8	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
T-25	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
TTV6	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
Katualue	Repolankatu, Lestikatu, Puunaulakatu ja Karjarannantie

Tontit/kiinteistöt

Asemakaavamuutos vaikuttaa suunnittelualueen kiinteistöihin:

20-33, 20-4, 20-1, 20-2, 20-10, 20-31, 20-12, 20-24, 20-26, 20-23, 20-27, 20-7, 20-6, 20-22 ja 20-20.

Asemakaavamuutoksessa tarkasteltavien kiinteistöjen tontit ovat korttelialueilla **T-8**, **T-25** ja **TTV6**.

Asemakaavamuutoksessa päivitetään vanhemmat kaavamerkinnyt vastaamaan nykyisiä merkintöjä.

TTV6 muutetaan merkinnäksi **T-25**

Kaavamääräyksissä pääkäyttötarkoitus muuttuu vain kiinteistön 20-12 kohdalla, jonka kaavamääräys **T-8** muutetaan määräykseksi **T-25**.

Kaavassa säilytetään kiinteistöjen olevat rakennusoikeudet.

Kaavamuutosalueella voidaan laatia maankäytösopimuksia.

Kaavamuutosalueella on voimassa useita eri aikoina ja kaavoihin tehtyjä sitovia tonttijakoja.

Kaavamuutosalueelle tehdään erillinen sitova tonttijako.

Kaavamuutosaluetta on laajennettu luonnosvaiheen jälkeen ja sisältää nyt myös kiinteistön 20-20 joka on yleiskaava-alueella (määräala 609-21-20-20-M501/Suisto kiinteistöt) ja jolla on nykyisellään yritystoimintaa.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen lähiympäristö on pääosin asemakaavoitettua aluetta. Karjarannan asuntomessualueen ja korttelin 20 teollisuusalueen **T-8** välissä on kaistale kantakaupungin yleiskaavaan kuuluvaa asemakaavoittamatonta aluetta. Yleiskaava -alueesta lohkotaan kaavamuutosalueelle tarvittavat alueet.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Repolankadun ja Puunaulakadun välinen yhteystarve on todettu tarpeelliseksi. Kohde on esitelty kaavoituskatsauksessa 2024-2026 kaupunkikeskustan kohteena 1.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutostyö on aloitettu Porin kaupungin aloitteesta 29.9.2023. PRIDno-2024-417.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Kaava-alueen vaikutusalueella toimivat yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori energia Sähköverkot Oy
- Caruna Oy
- Porin Vesi
- DNA Oyj, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) sekä asemakaavamuutoksen luonnos (MRL § 62) ovat olleet nähtävillä 2.5. - 3.6.2024 (MRA § 30).

Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 1.5.2024 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaava- ja selostusluonnos on postitettu osallisille.

Asemakaavaluonnos oli 2 kerran nähtävillä 17.10.-18.11.2024 ja sen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.10.2024 2024 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnos on postitettu osallisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Kohtaa täydennetään luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen jälkeen

Vireilletulon ja 1. luonnoksen nähtävilläolon aikana osalliset jättivät 1 mielipiteen.

2. luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Ehdotusvaiheessa osalliset jättivät _ muistutusta.

Asemakaavaluonnoksen miepiteet ja muistutukset ovat nähtävissä asiakirjoissa, sekä selostuksen liitteenä.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kohtaa täydennetään luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen jälkeen

Luonnosvaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksen 1. luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa.

Asemakaavamuutoksen 2. luonnoksesta saatiin 6 lausuntoa.

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin _ lausuntoa.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen viranomaislausunnot ovat nähtävissä asiakirjoissa, sekä selostuksen liitteenä 8.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on laatia Repolankadun ja Puunaulakadun välille turvallinen ja toimiva katualue, jossa voidaan tarjota yhtenäiset, sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Etelärannan jokikeskuksesta asuntomessualueelle ja jotka mahdollistaisivat myös virkistysreitit asuntomessualueella kesäisin olevan Niittäjänsillan kautta Kirjurinluotoon sekä sieltä Rauhansillan tai Taavisillan kautta takaisin jokikeskukseen.

Liikkumisen esteettömyys, katuvihreän hyödyntäminen, hulevesien imeytys sekä moottoriajoneuvo liikenteen hidasteratkaisut (esim. ajoradan sivusiirtymät, kavennukset, hidastekorokkeet) ja kadunvarsipysäköinti on otettava huomioon.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen tavoitteet on johdettu luonnosvaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Luonnosvaiheen jälkeen kaava-alue on laajennettu ja siinä yhdistetään Lestikatu ja ns. 'tilkkukaavoja' Karjarannantien katualueelta sekä Lestikadun ja Puunaulakadun välinen alue ja yleiskaavan alue asuntomessualueen itäpuolelta.,

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on saada alueelle toimiva katualue, jalankulku- ja pyöräilyväylä. Yhteyksien luominen palvelee koko keskusta-alueen virkistymis- ja kuntoiluliikunnan tarpeita. Yhteyksien parantaminen parantaa myös kävellen ja pyöräillen tapahtuvaa työmatkaliikennettä. Tavoitteena on myös parantaa alueen tulvasuojausta rakentamalla alueelle joko korotettu kevyenliikenteen väylä tai suojamuuri sekä käyttämällä ajoliittymien kohdalla siirrettävää tulvasuojauksratkaisua.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Katualuesuunnitelmia on laadittu valmisteluainestona kaavamuutosta varten 3 kpl, joista kaavan toteuttamisen pohjaksi on valittu paras vaihtoehto. Kaavamuutosalueella katualueet määritellään kaavassa pääasiallisesti hidaskaduiksi, tällöin katualueiden ajoneuvoliikennettä ja ajonopeuksia voidaan tarvittaessa rajoittaa eri menetelmin, esimerkiksi jäsentämällä katualuetta korokkein ja istutuksin. Hidaskatualueilla tehdään hulevesien viivyttämisen- ja imeyttämISRatkaisuiksi istutusalueita, jotka osaltaan lisäävät kaupunkivihreän määrää ja siten alueen viihtyvyyttä. Jalankulku ja pyöräilymatkat keskuksien alueelle lyhenevät jonkin verran asuntomessualueelta.

Asemakaavamuutokseen otetaan asemakaava 609 924, jonka **T-8** alueesta otetaan eteläreunaa osaksi katualueetta ja pieni kaavan osa-alue Karjarannantiellä sisällytetään myös muutoskaavaan.

Asemakaavasta 609 1740 otetaan kaavamuutosalueeseen mukaan **T-25** -alue. Alue **K-19** jätetään kaavamuutoksen ulkopuolelle. Asemakaavasta 609 490 otetaan mukaan Lestikadun varren ja Puunaulakadun länsipuolen **TTV6**-alueet.

Asemakaavan 609 762 itäisin osa-alue, joka sijoittuu Karjarannantien katualueella Lestikadun/Rauhanpuiston risteuksen viereen, otetaan kaavamuutokseen mukaan.

Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, tulee mukaan kiinteistö 21-20-20 Hitsaajankadun varrelta.

Asemakaavalla yhdistetään eri kaavojen osa-alueita yhtenäisemmäksi, jolla vähennetään ns. postimerkkiasemakaavan esiintymistä.

Vesistötulvan torjunta alueella on tehtävä kokemäenjoen vesistötulvan vaaraa vastaan. On mahdollista että ääriolosuhteissa Kokemäenjoen vedenpinta nousee yli äyräitten ja aiheuttaa siten tuhoa alueen rakennuksille. Tulvan torjuntaan esitetään kaavan yhteydessä joko korotettua kevyen liikenteen väylää uuden Repolankadun osuuden pohjoisreunalla tai tulvamuuriratkaisua. Ajoliittymien kohdalla tulvasuojaus tapahtuu siirrettävin ratkaisuin, esimerkiksi hiekkasäkeillä.

5. ASEMKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan muutos muodostuu nykyisen Repolankadun itäpäästä lähtevästä katualueen jatkeesta, joka ulottuu Puunaulakadun mutkaan. Asemakaavan 609 490 **TTV6** -alueesta, asemakaavan 609 1740 **T-25** -alueesta, asemakaavan 609 924 **T-8** alueesta ja Lestikadun katualueesta sekä pienistä irrallisista osista asemakaavoja 609 762 ja 609 924 Karjarannantien katualueella. Katualue jatkuu Repolankaduna asuntomessualueelta kohti Puunaulakadua. Katualue saattaa vaikuttaa joidenkin kiinteistöjen osalta Lestikadun, Repolankadun tai Puunaulakadun osoitenumeroihin.

Alueen korttelinumerointi muuttuu, kun Repolankatu jakaa korttelin 20 kolmeen osaan. Uudet korttelinumeroitukset esitetään kaavaehdotuksessa. Kaavan ulkopuolisten alueiden korttelinumeroitukset tehdään omina prosessinaan.

5.1.2. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen alueella otetaan lähikiinteistöjen tonteista katualueeksi jonkin verran pinta-alaa. Pääasiassa muutos kohdistuu nykyisen korttelin 20 tonttiin 33, kaava-alueella **T-8**. Maa-alueen omistaa Suisto Kiinteistöt Oy. Pienempiä alueita otetaan tarpeen mukaan katualueeksi kortteliin 20 tonteilta 12, 31, 10, 4 ja 1. Lestikadun nykyinen katualue otetaan kaaavaan mukaan. Kaavassa muodostuu katualuetta (Lestikatu ja Repolankadun jatke, sekä Karjarannantien kaavatilkut) yhteensä noin 1,4 ha. ja **T-25**-aluetta noin 2,7 ha ja **T-8** -alue pienenee noin 0,6 ha.

Kaavamuutoksen alue koostuu nykyisestä kaavoitetusta alueesta, johon kuuluvat muutosalueella kaavayksiköt **T-8**, **T-25** ja **TTV6**, sekä katualuetta. Muutosalueeseen kuuluu myös osa Kantakaupungin ylieskaavan 2025 aluetta, joka sijaitsee asuntomessualueen kaavan ja kaavamuutosalueen välissä ja josta muodostetaan asemakaavaan alue **KL-14**, katu/toriaukiota, katualuetta ja osa **T-25** alueesta. Muutosalueen laajuus on noin 9,9 hehtaaria.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,9547	100,00	86364	0,87	0,8217	6574
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8217	8,3	6574	0,80	0,8217	6574
T yhteensä	7,7646	78,0	79790	1,03		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,3684	13,7				

Kuva 19, ote asemakaavan seurantalomakkeesta (Liite 1)

5.1.3. Palvelut

Alueelle ei kaavamuutoksen yhteydessä synny uusia palveluita.

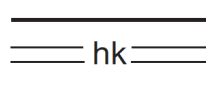
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

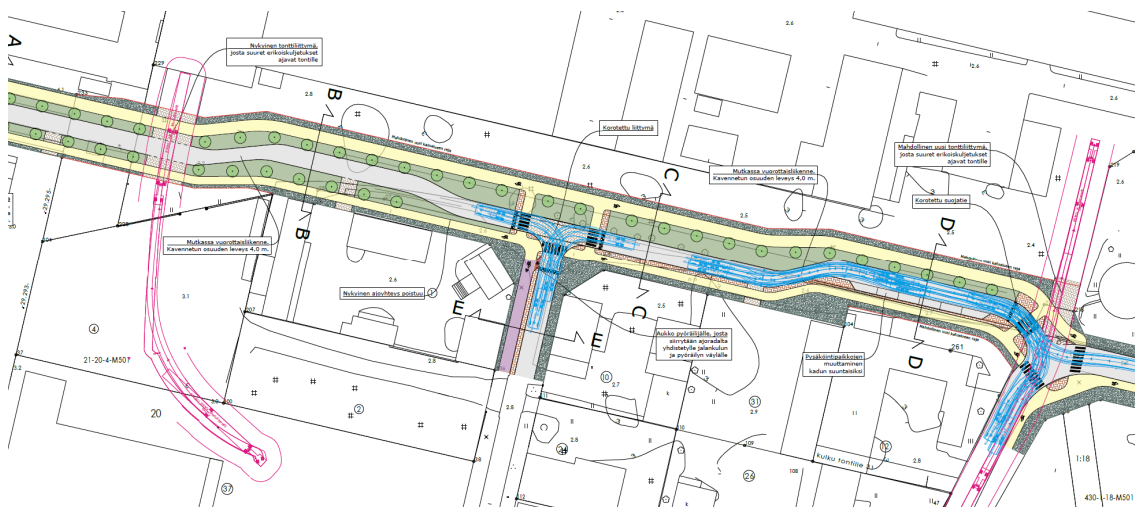
Katualueeksi tarvittava alue on nyt teollisten tonttien reuna-aluetta, jota käytetään pääasiallisesti erilaisten tavaroiden varastointiin. Kaavamuutoksen myötä alue siistyy ja tulee osaksi Karjarannan liikenneväyliä. Alueelle istutetaan puita ja pensaita ja mahdollisesti korotettuna rakennettavien alueen pohjoisreunan kevyen liikenteen katurakennelmia tai tulvamuuria tullaan käyttämään tulvasuojelun apuna.

5.3. Aluevaraukset

Katualue

Repolankadun jatke, Lestikadun katualue ja Karjarannantien katuelueiden poistuvat tilkkukaavat ovat yhteensä pinta-alaltaan n. 13686 m².


 Hidaskatu, Repolankadun jatke määritellään katualueena hidaskaduksi, jolla esimerkiksi kuvan 19 mukaisesti voidaan tehdä ajonopeutta hidastavaa polveilua ajoradan linjauksessa ja tarvittavia korotuksia esimerkiksi risteysalueilla. Myös Lestikadusta noin puolet määritellään hidaskaduksi.



Kuva 20, ote katusuunnitelmaluonnoksesta (WSP Finland Oy, 2024)

Katualueelle mahtuu tarvittaessa tien molemminpuoliset kevyen liikenteen väylät ja hulevesien imeyttämiseen sopivat istutusalueet. Katualueen lopullinen suunnittelu ja toteutus tehdään kaavan saatua lainvoiman. Kaavaan merkittävä ja tarvittava katualue jalostuu kaavoitusprosessin aikana lopulliseen muotoonsa.

Asemakaavan alueet:

KL-14

Liikerakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liike-, toimisto- ja työtilaa. Tontille tulee sijoittaa 1 autopaikka kutakin alkavaa 70 kerrosalaneliometriä kohden

T-8

Teollisuus- ja varastokennusten korttelialue

T-25

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 9 m korkeita teollisuus- ja varastorakennuksia tarpeellisine huolto- ja konttoritiloineen sekä enintään yksi toiminnalle välttämätön asunto. Rakennusten etäisyys tontin rajasta oltava vähintään 5 m. Tontille on varattava vähintään yksi autopaikka kutakin alkavaa kolmea työpaikkaa kohti.



Katuaukio/tori

5.3.1. Muut alueet ja määräykset

KAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kevyen liikenteen väylän yhteydessä, Repolankadun katualueen pohjoisreunaan, tulee kaavamuu-
tosalueella toteuttaa tulvasuojaus mu-pe +3.5 merkinnän alueelle +3.2m N2000 korkuista vesistötul-
vaa vastaan joko korotetulla katurakenteella tai suojamuurilla ja liittymien kohdalla siirrettävin tulva-
suojaustarvikkein.

T-8 korttelialueen tehdashallit muodostavat maisemallisesti tärkeään Kokemäenjokilaakson aluee-
seen rakennetun alueen seinämän. Teollisen toiminnan loppuessa alueella, on rakennusten muut-
tamisessa, korjausrakentamisessa sekä uudirakentamisen sijoittelussa ja massoitelussa kiinnitettä-
vä erityistä huomiota alueen kokonaisilmeeseen rakennettujen asuinalueiden välissä.

Hidaskatualueen viheralueilla tulee käyttää monimuotoisia ja ympäristöön sopivia laadukkaita hule-
vesien viivyttämiskäytöksiä kuten istutusalueita ja viivyttämiskäytöksiä.

Kaavamuu-
tosalueelle kohdistuvista merkittävistä muutoksista on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä
Satakunnan Museon lausunto

Pysäköintialueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintoja, kuten esimerkiksi viherkiviä tai sorapäällys-
tettä.

Alueen liikennemeluntorjunnassa Karjarannantien puoleiset tontit, joilla on asuinhuoneistoja tulee
suojata liikennemelua vastaan kiinteällä peittomaalatulla puulla verhoillulla aidalla tai umpinaisella
peittomaalatulla puuaidalla. Uudisrakentamisessa tulee äänieristyksen olla osana rakennusten ulko-
seinien runkorakenteita. Äänieristyksen tulee noudattaa Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992
mainittuja ohjearvoja.

Ennen kaava-alueella aloitettavia kaivamis- ja rakentamistöitä on tutkittava maaperän mahdollinen
pilaantuneisuus. Mahdolliset löydökset tulee raportoida ELY-keskukseen tai ympäristönsuojeluviran-
omaiseen.

Polkupyörille on oltava työpaikoilla toimintaan nähden riittävästi katettuja telineellisiä pp-paikkoja,
joihin pp voidaan helposti lukita.

Kaikilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutus on pyrittävä pitämään alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä.

Aurinkoenergiakeräimiä saa sijoittaa olevien rakennusten vesikatoille ja julkisivuille. Uudisrakennuksissa aurinkoenergiakeräimien sijoittelu tulee suunnitella osaksi arkkitehtuuria. Aurinkoenergiakeräimet eivät saa aiheuttaa häiritsevää heijastusta lähistön asukkaille ja liikenteelle.

Katualueet tulee jäsentää mahdollisuuksien mukaan siten, että eri liikennemuodot erotetaan toisistaan istutuksin. Istutusalueet tulee muotoilla siten, että niitä voidaan käyttää hulevesien viivytykseen ja imeyttämiseen. Kadunvarsien istutusalueille tulee istuttaa kaupunkikuvaan ja -ympäristöön sopivia keskikokoisia ja suurempia lehtipuita.

Muut merkinnät ja määräykset ovat selostuksen liitteessä 5.

5.4. Kaavan vaikutukset

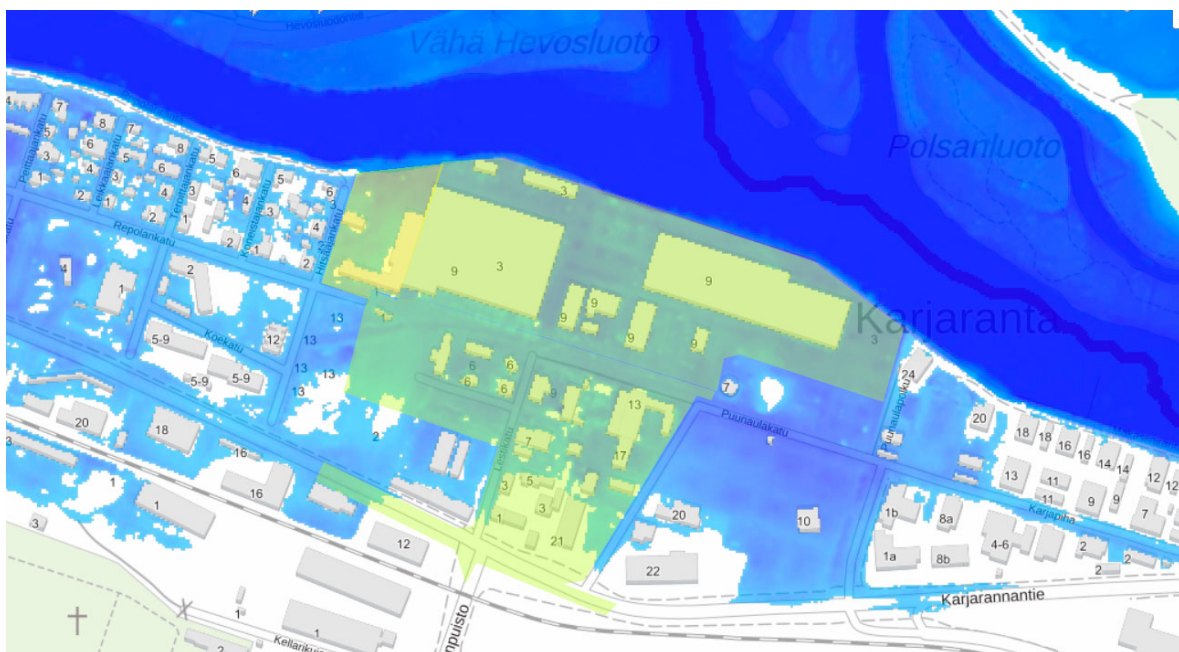
Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla on arvioitu vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin. Kaava-alue on pääosin jo rakennettua aluetta, uudisrakentaminen jää maltilliseksi.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tulvasuojelu

Repolankadun jatkeen pohjoispuolinen kevyenliikenteen väylä joko korotettuna ratkaisuna tai tulvamuurilla reunustettuna toimii osaltaan alueen jokitulvien hallinnassa. Ajoliittymien kohdilla käytetään tarpeen vaatiessa siirrettäviä tulvaestratkaisuja. Kaavakartassa tulvasuojaus on esitetty ohjeellisesti määräyksellä mu-pe +3.5. ”*Tulvasuojausta varten rakennettavan tulvamuurin tai -penkereen ohjeellinen sijainti. Numero osoittaa muurin yläreunan tai penkereen harjan alimman korkeusaseman metreinä N2000-järjestelmässä.*”

Kuvassa 21 esitetään kaava-alue tilanteessa, jossa vesistötulva on noussut korkeuteen +3.15 m N2000, tulvamitoituksissa käytettävällä kerran 250 vuodessa tapahtuvalla tulvalla.



Kuva 21 Vesistötulva ilman tulvapatvoja, vedenkorkeus +3,15 m N2000, 1/250a.

Kuvan 22 tilanne esittää tulvasuojelun tilanteen, kun kaavamuutos on toetunut ja katualueen pohjoispuoleinen pyörätie on korotettu vähintään 0,5m maanpinnasta ja ajoliittymiin on tehty väliaikaiset padot. Kokemäenjoen muu ranta-alue on tulvasuojattu penkereillä. Havainnollistavat kuvat esittävät tulvasuojelun tarpeen alueella.

Tulvasuojaus tehdään kaavassa Hitsaajankadun ja Repolankadun varteen. Kaavan ulkopuolella Puunaulakadun varteen ja Puunaulapolun vartta pitkin Kokemäenjoen rantaan. Kun kaava-alueen teollinen toiminta loppuu T-8 alueella ja alue otetaan muuhun käyttöön, tulee tulvasuojausta alueella tutkia uudelleen.



Kuva 22, tulvasuojaus tehty, vedenkorkeus +3,15 m N2000, 1/250a.

Asuminen ja väestö

Alueelle ei osoiteta uutta teollisuuden, varastoinnin, kaupan, palveluiden tai asumisen rakentamista. Kaavamuutosalueella on jonkin verran vakituista asumista.

Liikenne

Alueen kautta kulkeva ajoneuvo- ja kevyt liikenne lisääntyy katualueen rakentumisen jälkeen. Ennen alueen valmistumista on hankala arvioida mikä tulee olemaan lopullinen kauttakulkuliikenteen määrä milläkin liikennemuodolla. Kesäseongin aikana kevyen liikenteen arvioidaan olevan pääasiallinen liikkumismuoto alueen kautta muualle kaupunkiin. Pyöräilyn ja jalankulun toivotaan lisääntyvän vaihtehtoisena itä-länsi-suuntaisen virkistyskäytön reittinä yksityisautoilun sijaan.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksella ei luoda alueelle uusia palveluja eikä työpaikkoja. Nykyisten alueen yritysten liiketoiminnan jatkuvuus on alueella tärkeää. Katualue parantaa yritysten elinmahdollisuuksia ja yhteyksiä alueella.

Maisemakuva

Katualueeksi muutettava nykyinen teollisuustonttien osittain hoitamaton reuna-alue siistiytyy kaupunkimaisemmaksi alueeksi. Samalla kaupunkivihreä lisääntyy katualueen istutusten myötä. Asemakaavalla ei muuteta nykyistä rakentamista alueella, joten maisemakuva säilyy ennallaan. Kokemäenjoen puolelta katsoen rakennuskorkeus nooudatteele Karjarannan itäosan kerrostalojen korkeutta. Rakennettava uusi katualue jää näkymättömiin tehdashallien taakse. Katualue ei siten rakentuessaan vaikuta Kokemäenjoen valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema alueeseen eikä Kokemäenjoen luotojen RKY-alueeseen. Alueen maisemakuva säilyy nykyisellään, kunnes teollinen rakentaminen puretaan. Siinä yhteydessä tulee tutkia maisemakuvan muutos tarkemmin ja sen vaikutukset alueella. Kaavamuutosalueella rakennusmassojen korkeus- ja rakennusaluemääräykset periytyvät alueen vanhasta asemakaavasta sellaisenaan. Massoitteluun ja rakentamiskorkeuteen ei tässä kaavassa esitetä muutosta, vaan ne tulee niinkään tutkia aluetta edelleen muuhun käyttöön kaavoitettaessa. Aluetta ympäröivät kerrostaloalueet ja asuatomessualue ovat omalta osaltaan jo suhteutettu T-8 teollisuusalueen rakennuskorkeuksiin.



Kuva 23, havainnekuva nykyisten teollisuushallien massoittelua suunnittelualueella. (Google Earth, 18.11.2024)



Kuva 24, havainnekuva alueesta, katualuesuunnitelman (kuva 24) mukaisesti (kaavoitus, HK/2024)

Virkistys

Kaavamuutosalueelle ei itsessään tule virkistysalueita, mutta Repolankadun katualue toimii virkistys- ja ulkoilureittinä alueen kautta kulkeville. Yleiskaavassa esitetty kevyenliikenteen kulkuyhteys rantaa pitkin on toistaiseksi mahdoton toteuttaa. Ranta on suurelta osin teollisen alueen laituria ja alue on edelleen käytössä. Alueen turvallisuuskohdat tulee ottaa huomioon. Lisäksi rantaa tulisi täyttää huomattavan paljon, ja siitä tulisi haittaa Kokemäenjoen vesialueelle. Vesilain mukaista täyttölupaa ei tämän asemakaavamuutoksen yhteydessä katsota aiheelliseksi laittaa vireille. Rantaan kaavailtua tori/katualuetta nimellä Repolanranta ei toteuteta tämän kaavan yhteydessä. Kulkuyhteys, rannan täyttö ja siihen liittyvät mahdolliset ympäristönsuojelu- tai vesilain mukaiset lupa-asiat tarvittavine selvityksineen käsitellään erikseen omassa muutoskaavaprosessissaan.



Kuva 25, ilmakuva alueesta v2023. Repolanrantaa varten ei maapohjaa.

Ihmisten elinympäristö

Katualueen myötä ihmisten elinympäristö selkeytyy kulkureittien rakentamisen yhteydessä. Alueelta toisaalle johtaville reiteille voidaan jatkosuunnitteluissa miettiä erilaisia parantamistoimenpiteitä omina prosesseinaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue ei kuulu määriteltyihin RKY-alueisiin. Alueen liepeillä on Kokemäenjoen luotojen ja Käppärän hautausmaan alueilla osoitettuja RKY-kohteita. Alueella on tehty rakennusinventointeja vuosina 2006 ja 2015. Näissä on todettu alueella olevan rakennushistoriallisia arvoja. Inventoinneissa rakennuksia ei kuitenkaan ole arvoitettu, joten niistä ei ole ollut tukea alueen kaavoittamisessa.

Kaava-alueella on toiminut useita yrityksiä alueen rakennetun historian aikana. Nykyään alueella on uudempaa rakentamista sekoittuneena vanhan rakennuskannan sekaan.

Pyöreä konttorirakennus jää juuri kaava-alueen ulkopuolelle, mutta on merkittävä rakennus 1940-luvulta. Rakennus oli Karjarannan laivatelakan ja konepajan uusi konttorirakennus. Rakennuksella on asemakaavassa suojelumerkintä sr-20.

Poimintana materiaalista muita vanhempia rakennuksia ovat alueella (**Ttv6**) asuinkäytöstä poistettu rakennus vuodelta 1946 Lestikatu 6:ssä ja vuodelta 1944 valmistuneet kalatalouteen liittyvät rakennukset Lestikatu 9:ssä. Suisto kiinteistöjen alueella (**T-8**) on vuosina 1940, 1946 ja 1949 valmistuneita varastorakennuksia. Osoitteessa Lestikatu 1 / Karjarannantie 11 on vuodelta 1952 Asuin/tuotanto

ja varastorakennus. Osoitteessa Lestikatu 3 on mm. kaarihalli ja varasto vuosilta 1952/1955. Osoitteesta Lestikatu 5 löytyy talousrakennus vuodelta 1950 ja myymälärakennus vuodelta 1920. Puunaulakatu 17:ssä on kaksi vuonna 1952 rakentunutta varastorakennusta. Hitsaajankatu 1:ssä on toimitila/varasto/teollisuushallirakennuksia vuodelta 1956.

Alueelle ei ole tehty kattavaa rakennusinventointia. Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä suojeltuja rakennuksia.

Kaavaehdotuksessa kaavayksikön **KL-14** molemmat rakennukset ja kaavayksikön **T-8** punatiilinen levyparakennus esitetään kaavassa suojeltaviksi **sr-56** merkinnällä.

sr-56. *Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Alueidenkäyttölain 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.*

Tämän lisäksi **T-25-** alueella annetaan kaavassa /S määräys kolmelle kiinteistölle: 609-21-20-1, 609-21-20-6 ja 609-21-20-7.

IS. *Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.*

Tekninen huolto

Katualueen alle jää huomattava määrä putki- ja johtoinfrastruktuuria, joita voi katualueen toteuttamisen yhteydessä olla tarpeen siirtää. Katualueen rakentamisen yhteydessä on tehtävä riittävän laaja selvitys mahdollisesti pilaantuneesta maaperästä. Riittävän kattaviin massanvaihtoihin tulee varautua. Mahdollisesti löytyvä pilaantunut maaperä on toimitettava asianmukaisesti käsiteltäväksi.

Maaperän pilaantuneisuus

Alueelle ei ole tehty kokonaisvaltaista pilaantuneen maaperän selvitystä. Alueella on tehty vuonna 2015 Puunaulakatu 21 tontilla maaperätutkimus, jonka perusteella on todettu puhdistustarve maaperän pilaantumisen vuoksi.

Koska alueella on ollut monimuotoista teollista ja tuotannollista historiaa, maaperätutkimukset tulee tehdä koko kaava-alueella ennen rakentamistöihin tai maansiirtotöihin ryhtymistä. Maaperä tulee puhdistaa ja maa-ainekset vaihtaa ja pilaantunut maa-aines tulee käsitellä ELY-keskuksen määräysten mukaisesti.

Maaperän puhdistamisen tarve kaava-alueella ilmoitetaan kaavassa määräyksellä (**pi-ma**)

pi-ma. *Pilaantunut maa-alue*

Rakennettavan alueen maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamis- ja kaivutoimenpiteitä. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä ilmoitus ELY-keskukselle.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 on merkitty meluntorjuntatarve Karjarannantielle. Kaavamuu-
tosalueella varsinaiseksi käytössä olevaksi asuinrakennukseksi voidaan katsoa Karjarannantien ja
Lestikadun risteyksen yksi rakennus. Muissa alueen rakennuksissa asuminen on osana tuotantora-
kennusta, kaavassa sallittavaa toimintaan liittyvää välttämätöntä asumista, 1 asunto/tontti. Alueelle ei
kaavoiteta tontteja asuinrakentamiseen.

Mahdollisesti rakennettava melueste tulee toteuttaa Karjarannantien katualueella ja lisäksi katualuet-
ta vastaan olevien tonttien rajalle tulee rakentaa kiinteät, enintään 120cm korkeat aidat sellaisille
kiinteistöille, joissa on kerrosalaa osoitettu asuinkäyttöön.

Turvallisuusriskit

Yleiskaavassa on esitetty suunnittelualueelle merkintä /tu-ri, Aluevaraus, jonka suunnitteluvaiheessa
on arvioitava turvallisuusriskit, joista päälimmäisinä ovat:

- 1) vesistötulva
- 2) maaperän pilaantuneisuudesta johtuva haitta-aineiden leviäminen kaivu- ja rakentamistöiden
yhteydessä
- 3) Rakennusten purkamisessa tai suuremmassa korjaamisessa/saneeraamisessa mahdollisesti ra-
kenteista ympäristöön leviävät haitta-aineet, kuten esimerkiksi asbesti ja kreosootit.

1 Vesitötulvaa vastaan on Porin kaupunki varautunut suunnitelmin. Tässä asemakaavassa esitetään
kohdennettu tulvasuojaus Repolankadun ja Hitsaajankadun varteen.

2 Maaperän pilaantumisen aiheuttamat haitat minimoidaan selvittämällä ennen rakentamis- tai
maansiirtöihin ryhtymistä mitä aineita maaperästä löytyy ja laatimalla massanvaihoja varten asi-
anmukaiset suunnitelmat.

kohdat 1 ja 2 yhdessä: On mahdollista että kaivuutöiden yhteydessä alueelle ilmaantuu vesistötulva,
joka levittää kaivannoista pilaantunutta maaperää muuhun ympäristöön. Maansiirto- ja kaivuutyöt tu-
leekin ajoittaa sellaiseen vuodenaikaan, että vesistötulvan todennäköisyys alueella on mahdollisim-
man pieni.

3 Korjaamis- ja purkamishaitat - pölyäminen: on mahdollista, että rakennuksissa on käytetty esim.
asbestia eristeenä sellaisenaan tai ainesosana jotain muuta materiaalia. Kreosootia sisältäviä ainei-
ta on käytetty maanalaisissa rakenteissa kosteuden eristämässä ja ratapölyissä. Vanhan ratapoh-
jan alueelta saattaakin löytyä kreosootijäämiä. Ennen purkamis- tai korjaamistöitä on rakennuksien
haitta-aineet kartoitettava perinpohjaisesti ja työ annettava sellaiselle taholle, joka on päteväytynyt
tämäntapaisiin urakointeihin.

Haitta-ainesten päätyminen lähiympäristöön ja vesistöön tulee estää.

Kaavan ilmastovaikutusten arviointia

Suunnittelualue on pääosin jo rakentunutta teollista aluetta. Alueen uudisrakentaminen on T-25 - alueella Lestikadun länsipuolelle sijoittuvaa ja muualla lähinnä täydennys/lisärakentamista ja Repolankadun katualueen rakentamista.

Ilmastovaikutusta voidaan arvoida T-25-alueen uudisrakentamisen ja katualueen rakentamisen osalta. T-25 uudisrakentamisen alue sijoittuu Lestikadun länsipuolelle K-Supermarketin viereen. Alueen pinta-ala uudisrakentamisen suhteen on 5340 m² ja rakennusoikeus on 4272 k-m².

Porin kaupungin ilmastopäästöjen vähennystavoitteet.

Porin kaupunki on sitoutunut päästöjen vähentämiseen ja asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen. Päästöjä on sitouduttu vähentämään 80% vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Pori kuuluu Hinku- kuntiin (hiilineutraali kunta), jotka ovat sitoutuneet tuohon tavoitteeseen parantamalla energiatehokkuutta ja lisäämällä uusiutuvien energiamuotojen käyttöä. Vuoteen 2021 mennessä oli tavoitteesta saavutettu 51%. Mm. seuraavat käynnissä olevat hankkeet Porin kaupungissa ovat niitä toimia, joilla Porin kaupunki pyrkii saavuttamaan asetetut päästötavoitteet.

Vihreän sähkön käyttämiseen siirtyminen. Rakennusten, katuvalojen ja muun kaupungin infran energiankulutus on merkittävä päästölähde. Rakennuksissa käytetään yli neljännes kulutettavasta energiasta, ja ne aiheuttavat 30 prosenttia kasvihuonekaasupäästöistä. Vihreään sähkön siirtyminen pienentää sähkön käyttövaiheen hiilijalanjälkeä

Uusiutuvan diesel-polttoaineen käyttö joukkoliikenteessä. Porin Linjojen bussien siirryttyä käyttämään uusiutuvaa dieseliä on päästöt vähentyneet keskimäärin 90 prosenttia aikaisempaan verrattuna. Hiilidioksidiekvivalentin vähenemä on 2734,2 tn CO₂ ekv. Tämä vastaa noin 1800 henkilöauton aiheuttamia päästöjä vuodessa.

Aurinkosähkön omatuotanto. Pori Energia on asentanut Lukkarisannan varavesilaitoksen katolle 135 aurinkopaneelia. Koko aurinkosähköjärjestelmän teho on 41,8 kW. Sen säh-köntuotolla pystytään kattamaan merkittävä osa laitoksen tarvitsemasta kiinteistötekniikan sähköstä.

Asemakaavan yleisissä kaavamääräyksissä annetaan suosituksia kiinteistökohtaisen aurinkosähköjärjestelmän mahdollistamiseksi ja rakennuksen energiankäytön tehostamiseksi.

Hiilijalanjälki

Kaava-alueen rakentamiseen liittyvä hiilijalanjälki on muodostettu korttelialueittain eri rakennustyyppien muodostamien päästöjen mukaan. Arvioinnin laatimisessa on käytetty Ympäristöministeriön *Rakennusten hiilijalanjäljen arviointityökalua*, jolla on laskettu karkea arvio keskivertotalotyypeille, jotka on joko pääosin rungoltaan puu-, teräs- tai kivirakenteinen. Laskuriin ei ole syötetty kaikkia materiaalityöjälkiä, joten tulokset ovat suuntaa-antavia. Esimerkkirakennuksen lämmitettävänä pinta-ala on käytetty koko kaavan rakennusoikeutta. Kunkin rakennettavan rakennuksen todellisen hiilijalanjäl-

jen ja energiatarpeen laskee rakennuksille aina kyseisen alan suunnittelija. Rakennuksen elinkaarena on laskurissa käytetty 50v.

Pääosin **puurakenteisen** uudisrakennuksen rakentamisaikaiset päästöt ovat arvioitu olevan annettujen lähtötietojen mukaan yli 1,7 tonnia hiilidioksidia vuodessa annetulla rakentamisoikeudella. Puurakenteisen rakennuksen elinkaaren aikaiset kokonaispäästöt ovat yli 1300 tonnia hiilidioksidia vuodessa annetulle rakentamisoikeudelle. Puurakenteisella rakennuksella *hiilikädenjälki* rakennuksen elinkaaren aikana vähentää hiilidioksidipäästöjä yli 890 tonnia lämmitettyä kerrosalaa kohden vuodessa.

Pääosin **kivi/betonirakenteisen** uudisrakennuksen rakentamisaikaiset päästöt ovat arvioitu olevan annettujen lähtötietojen mukaan yli 1,7 tonnia hiilidioksidia vuodessa annetulla rakentamisoikeudella. Kivi/betonirakenteisen rakennuksen elinkaaren aikaiset kokonaispäästöt ovat yli 1450 tonnia hiilidioksidia vuodessa annetulle rakentamisoikeudelle. Kivi/betonirakenteisella rakennuksella *hiilikädenjälki* rakennuksen elinkaaren aikana vähentää hiilidioksidipäästöjä yli 14 tonnia lämmitettyä kerrosalaa kohden vuodessa.

Pääosin **teräsrakenteisen** uudisrakennuksen rakentamisaikaiset päästöt ovat arvioitu olevan annettujen lähtötietojen mukaan yli 1,7 tonnia hiilidioksidia vuodessa annetulla rakentamisoikeudella. Teräsrakenteisen rakennuksen elinkaaren aikaiset kokonaispäästöt ovat yli 640 tonnia hiilidioksidia vuodessa annetulle rakentamisoikeudelle. Teräsrakenteisen rakennuksen *hiilikädenjälki* rakennuksen elinkaaren aikana vähentää hiilidioksidipäästöjä yli 270 tonnia lämmitettyä kerrosalaa kohden vuodessa.

Työmaa-aikaiset toiminnot kaikissa esimerkeissä ovat 0,55 kg hiilidioksidia vuodessa annettua rakennusoikeutta kohden.

Hiilijalanjälkeä voi rakentaja kompensoida jonkin verran tonttinsa istutuksin.

Kaava-alueella on vanhaa katuverkkoa noin 0,25 kilometriä ja valmistuvassa asemakaavassa katuverkkoa on noin 1 kilometriä. Katuverkon rakentaminen tuottaa arviolta 52 tonnin hiilipiikin.

Alueen rakenne mahdollistaa kaupungin sisäisen joukkoliikenteen käytön tulevan katualueen kautta. Joukkoliikennettä tulee lisätä alueella. Joukkoliikennettä käyttämällä voidaan vähentää merkittävästi ajoneuvoliikenteen päästöjä.

Muulla kaava-alueella on nykyistä rakentamista, eikä alueen lisärakentamisen määrästä ole arvioita. Lisärakentamisen hiilijalanjälkeä ei tässä selostuksessa arvioida.

5.5. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

5.6. Nimistö

Katualueen jatko tulee nimellä **Repolankatu**.

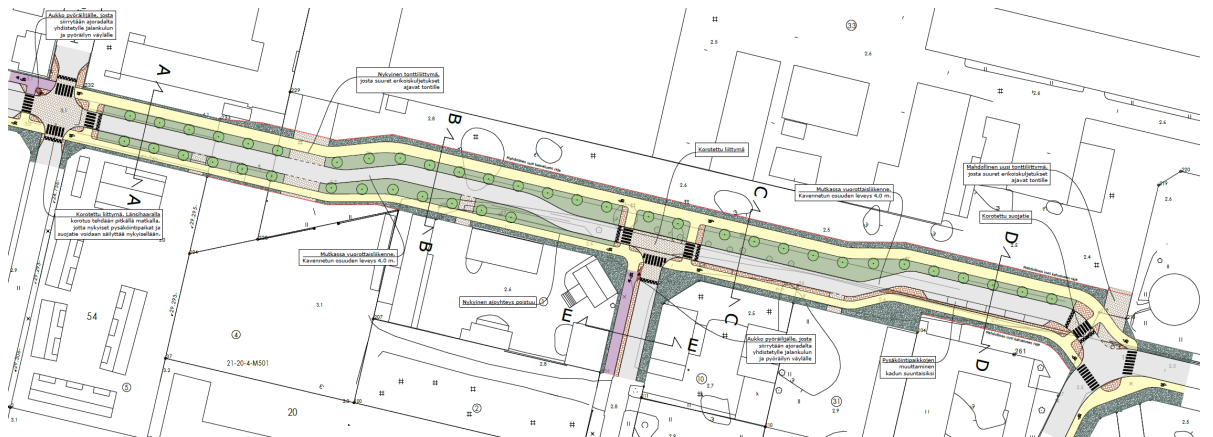
Katuaukion/torin nimeksi **Repolanranta**

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Katualueen luonnos/luonnokset

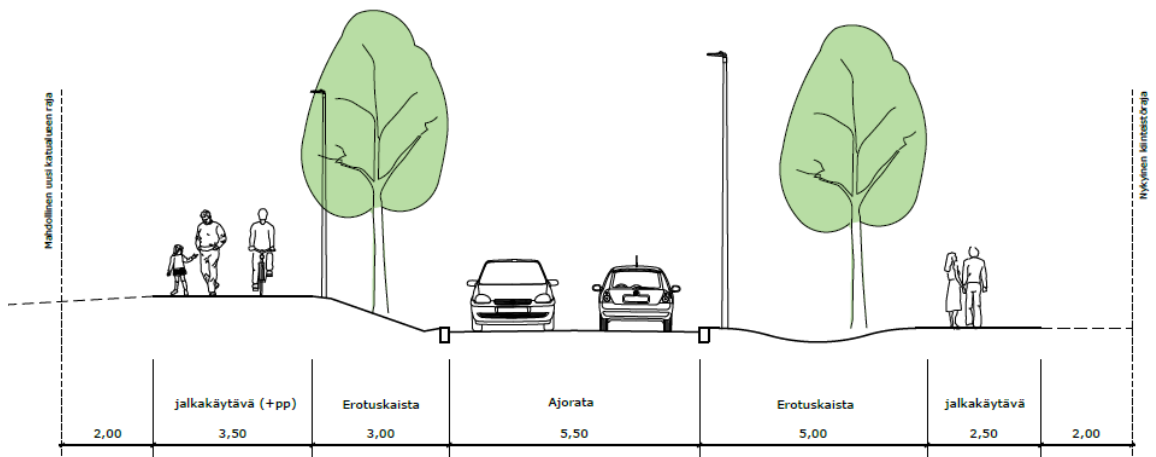
WSP Finland Oy on tehnyt katualueen jäsentämiseksi luonnoksia, joista ohjausryhmän kokouksessa jatkokehittelyyn valittiin kuvan 24. mukainen ehdotus.



Kuva 26, ote liikennesuunnitelman luonnoksesta. (WSP Finland Oy, 2024)

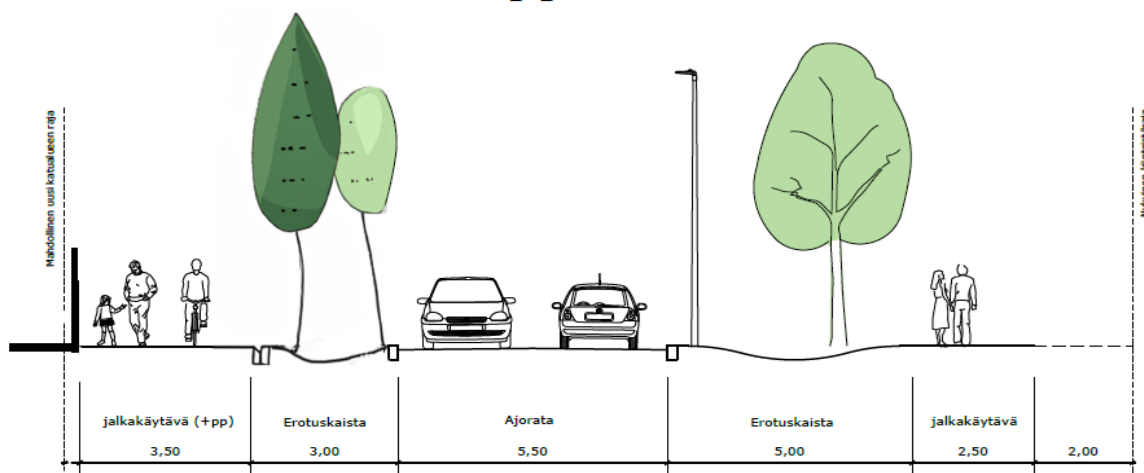
Suunnitelmassa esitetään polveileva hidaskatualue, kevyen liikenteen tarpeet sekä huleveden hallintaan soveltuvat istutusalueet. Katualueen leikkauksissa (kuva 25 a ja b.) esitetään pohjoisreunan kevyenliikenteen väylä korotettuna ja tukimuurilla tehtynä, jolloin katualuetta ei tarvitse korottaa.

Liikennetekninen tyyppipoikkileikkaus B-B



Kuva 27 Katualueen poikkileikkaus B-B, korotettu pohjoispuolen jalkakäytävä/pyörätie (WSP 2024)

Liikennetekninen tyyppipoikkileikkaus B-B



Kuva 28 Katualueen poikkileikkaus B-B, vaihtoehtoinen tulvasuojelun ratkaisu tukimuurilla (kuvamuokaus H.Kahelin, kaavoitusyksikkö 2024, alkuperäinen kuva WSP 2024)



Kuva 29, havainnekuva eräästä mahdollisesta Repolankadun katualueesta (kaavoitus, HK/2024)



Kuva 30, erään mahdollisen vaihtoehdon havainnekuva lännestä (kaavoitus, HK/2024)

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan arvioitu aikataulu

- KEVÄT 2024: Valmistelutyöt
- KEVÄT 2024: Kuulutus vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, selostuksen luonnos ja kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk
- Mielipiteiden ja ennakkolausuntojen käsittely
- SYKSY 2024 2 kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk
- Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely sekä kaava-aineiston kehittäminen.
- TALVI 2025: Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk
- Muistutusten ja lausuntojen käsittely
- TALVI 2025: Kaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto
- KEVÄT 2025: Kaavan voimaantulo

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan kaupunkisuunnittelun ja teknisen toimialan neuvonnalla ja valvonnalla.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 14.1.2025

Risto Reipas

Kaupunkisuunnittelu, Kaavoitusyksikön päällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pori	Täyttämispvm	22.11.2024
Kaavan nimi	KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN (OSA), ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1777, REPOLANKADUN JATKE.		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	1.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	609 1777
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,9546	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,8216
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,1330

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

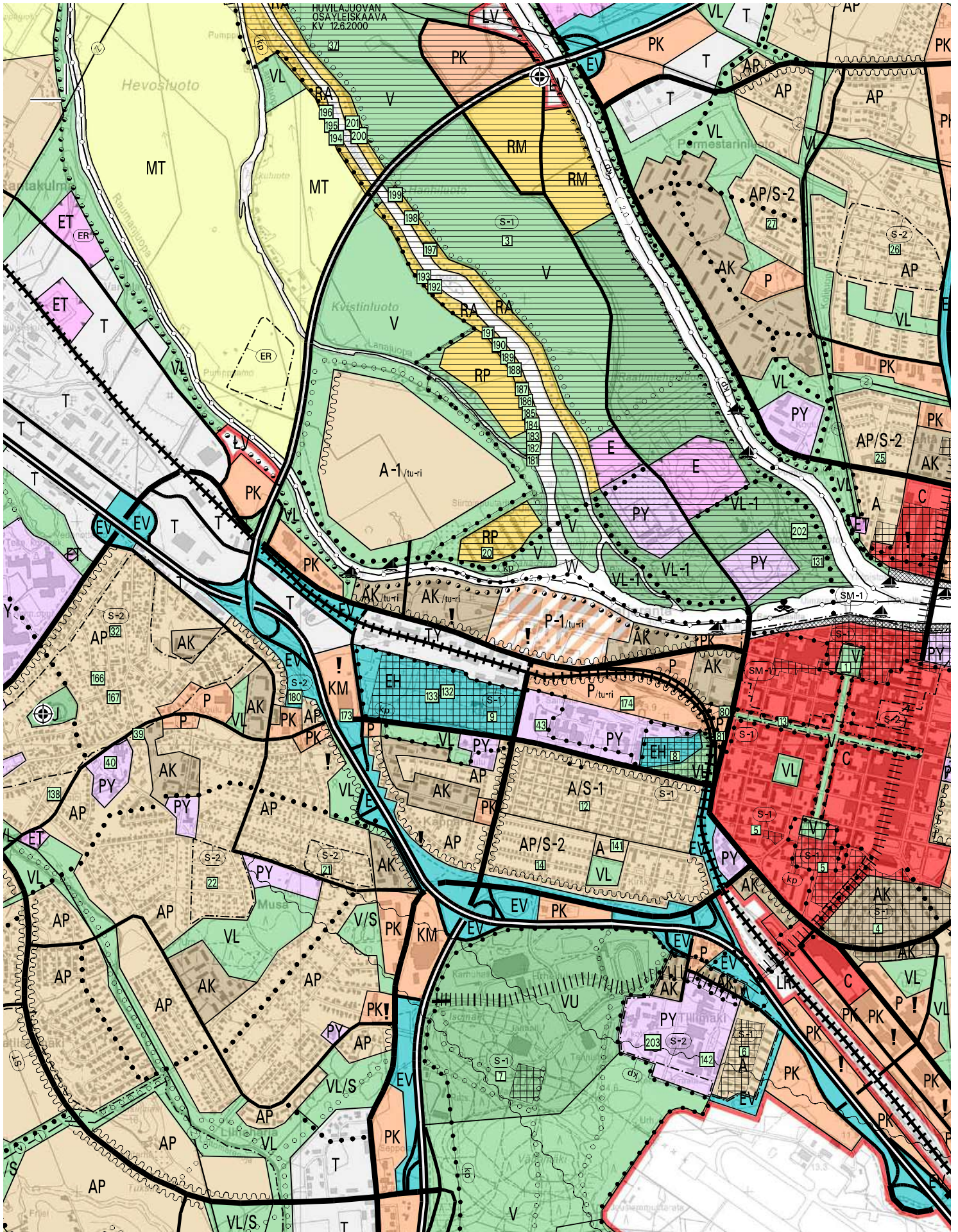
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,9546	100,00	83983	0,84	0,8216	4193
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5241	5,3	4193	0,80	0,5241	4193
T yhteensä	7,7646	78,0	79790	1,03		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,6659	16,7			0,2975	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

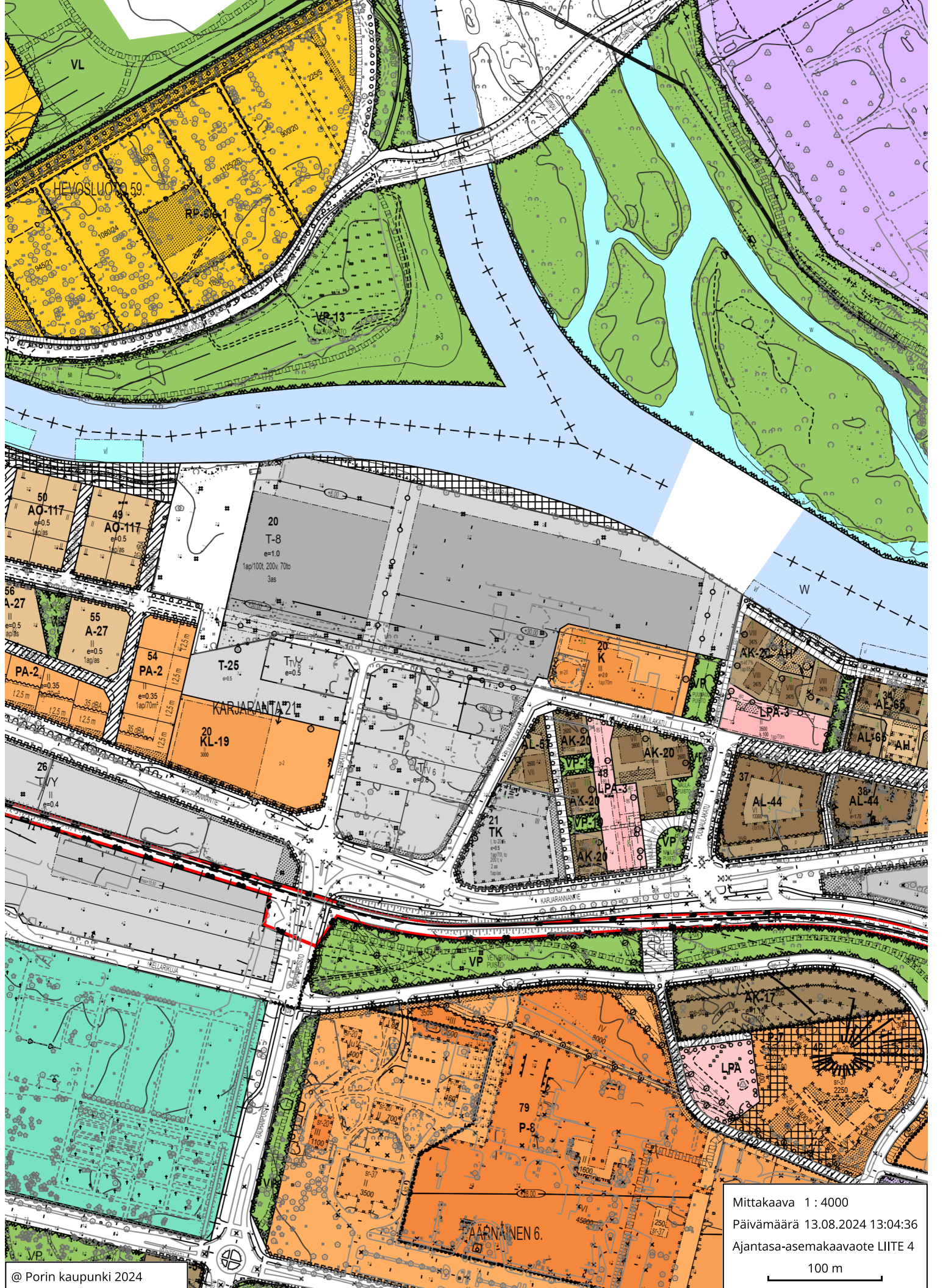
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

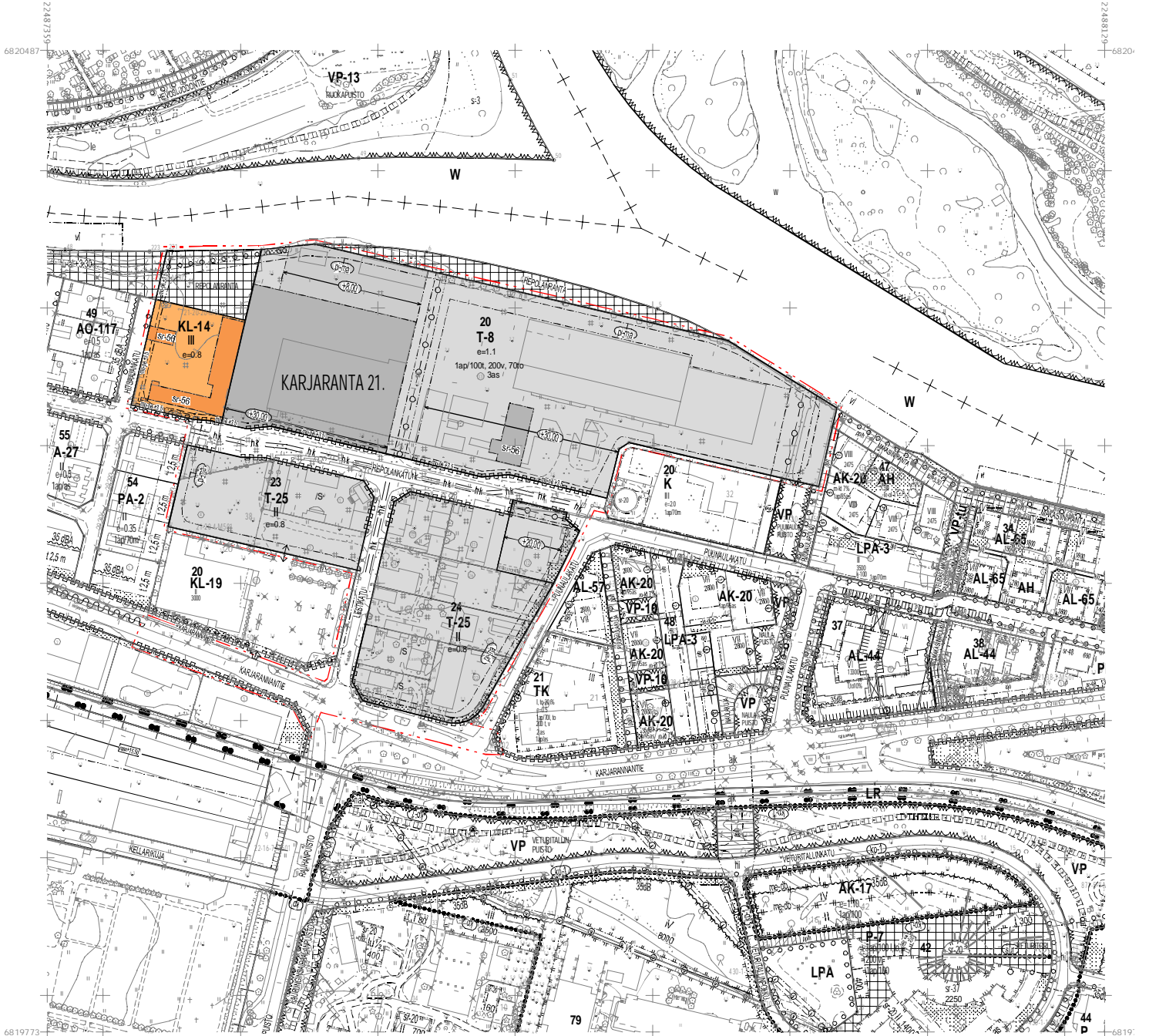
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	9,9546	100,00	83983	0,84	0,8216	4193
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5241	5,3	4193	0,80	0,5241	4193
KL	0,5241	100,0	4193	0,80	0,5241	4193
T yhteensä	7,7646	78,0	79790	1,03		
T-25	2,7240	35,1	21790	0,80		
T-8	5,0406	64,9	58000	1,15		
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,6659	16,7			0,2975	
Kadut	0,6024	36,2				
Hidaskadut	0,7660	46,0				
Katuauk./torit	0,2975	17,9			0,2975	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







22487359

22488129

6820487

6820

6819773

6819

22487359

22488129

KL-14

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

Liikerakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta liike-, toimisto- ja työtilaa. Tontille tulee sijoittaa 1 autopaikka kutakin alkavaa 70 kerrosalaneliometriä kohden.

T-8

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

T-25

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 9 m korkeita teollisuus- ja varastorakennuksia tarpeellisine huolto- ja konttoritiloineen sekä enintään yksi toiminnalle välttämätön asunto. Rakennusten etäisyys tontin rajasta oltava vähintään 5 m. Tontille on varattava vähintään yksi autopaikka kutakin alkavaa kolmea työpaikkaa kohti.

/S

Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Merkintä osoittaa tontille sallittujen asuntojen lukumäärän.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauksen ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puuviiva.

Katu.

Katuaukio/tori.

Hidaskatu.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajo tontin rajan yli sallittava.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.

Merkintä osoittaa, kuinka monta (t) teollisuus-, (v) varasto- ja (b) toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Alueidenkäyttölain 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.

Tulvasuojausta varten rakennettavan tulvamuurin tai -penkereen ohjeellinen sijainti. Numero osoittaa muurin yläreunan tai penkereen harjan alimman korkeusarvosaman metreinä N2000-järjestelmässä.

Pilaantunut maa-alue. Rakennettavan alueen maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamis- ja kaivutoimenpiteitä. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä ilmoitus ELY-keskukselle.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kevyen liikenteen väylän yhteydessä, Repolankadun katualueen pohjoisreunaan, tulee kaavamutosalueella toteuttaa tulvasuojaus mu-pe +3.5 merkinnän alueelle +3.2m N2000 korkuista vesistötulvaa vastaan joko korotetulla katurakenteella tai suojamuurilla ja liittymien kohdalla siirrettävin tulva-suojaustarvikkein.

T-8 korttelialueen tehdashallit muodostavat maisemallisesti tärkeään Kokemäenjokilaakson alueeseen rakennetun alueen seinämän. Teollisen toiminnan loppuessa alueella, on rakennusten muuttamisessa, korjausrakentamisessa sekä uudirakentamisen sijoittelussa ja massoittelussa kiinnitettävä erityistä huomiota alueen kokonaismeeseen rakennettujen asuinalueiden välissä.

Hidaskatualueen viheralueilla tulee käyttää monimuotoisia ja ympäristöön sopivia laadukkaita hule-vesien viivytämiskaisuja kuten istutusalueita ja viivytysaitaita.

Kaavamutosalueelle kohdistuvista merkittävistä muutoksista on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto

Pysäköintialueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintoja, kuten esimerkiksi viherkiviä tai sorapäälystettyä.

Alueen liikennemeluntorjunnassa Karjarannan tien puoleiset tontit, joilla on asuinhuoneistoja tulee suojata liikennemelua vastaan kiinteällä peittomaalattulla puulla verhoillulla aidalla tai umpinaisella peittomaalattulla puuaidalla. Uudisrakentamisessa tulee äänieristyksen olla osana rakennusten ulkoseinien runkorakenteita. Äänieristyksen tulee noudattaa Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 mainittuja ohjeita.

Ennen kaava-alueella aloitettavia kaivamis- ja rakentamistöitä on tutkittava maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Mahdolliset löydökset tulee raportoida ELY-keskuksen tai ympäristönsuojeluviranomaiseen.

Polkupyörille on oltava työpaikoilla toimintaan nähden riittävästi katettuja telineellisiä pp-paikkoja, joihin pp voidaan helposti lukita.

Kaikkilla korttelialueilla on sovellettava energiatehokkaan rakentamisen periaatteita. Energiakulutusta pyrittävä pitämään alhaisena ja on oltava valmius hyödyntää uusiutuvia energialähteitä. Aurinkoenergiakeräimiä saa sijoittaa olevien rakennusten vesikatoille ja julkisivuille. Uudisrakennuksissa aurinkoenergiakeräimien sijoittelu tulee suunnitella osaksi arkkitehtuuria. Aurinkoenergiakeräimet eivät saa aiheuttaa häiritsevää heijastusta lähistön asukkailla ja liikenteellä.

Katualueet tulee jäsentää mahdollisuuksien mukaan siten, että eri liikennemuodot erotetaan toisistaan istutuksin. Istutusalueet tulee muotoilla siten, että niitä voidaan käyttää hulevesien viivytykseen ja imeytämiseen. Kadunvarsien istutusalueille tulee istuttaa kaupunkikuvaa ja ympäristöön sopivia keskikokoisia ja suurempia lehtipuita.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA A 21, KAUPUNGINOSAN
KORTTELIA 20 (OSA),
KATUA: KARJARANNANTIE (OSA), LESTIKATU

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
PORIN KAUPUNGIN
KARJARANTA 21, KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 20 (OSA), 23 JA 24
KATUA: KARJARANNANTIE (OSA), LESTIKATU,
REPOLANKATU (OSA)

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisinä.

Käsittelyt:	
OAS kuultu 01.05.2024	OAS näht. 17.10.2024
Luonnos kuultu 01.05.2024	Luonnos näht. 17.10.2024
OAS näht. 02.05.2024	
Luonnos näht. 02.05.2024	
Luonnos kuultu 16.10.2024	

Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Koordinaatijärjestelmä ETRS GK-22. Korkeusjärjestelmä N2000

Pohjakartan hyväksyminen:

VP 8.1. 2025 §2 apulaiskaupungeedeetti Teemu Salonen



PORIN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKKO

Suunnittelija: Harri Kahelin
Suunn.avustaja: Satu Lindqvist

Kaavatunnus: **609 1777**
Pvm.: 14.01.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas

21.
KARJARANTA

23

LESTIKATU

3 as

II

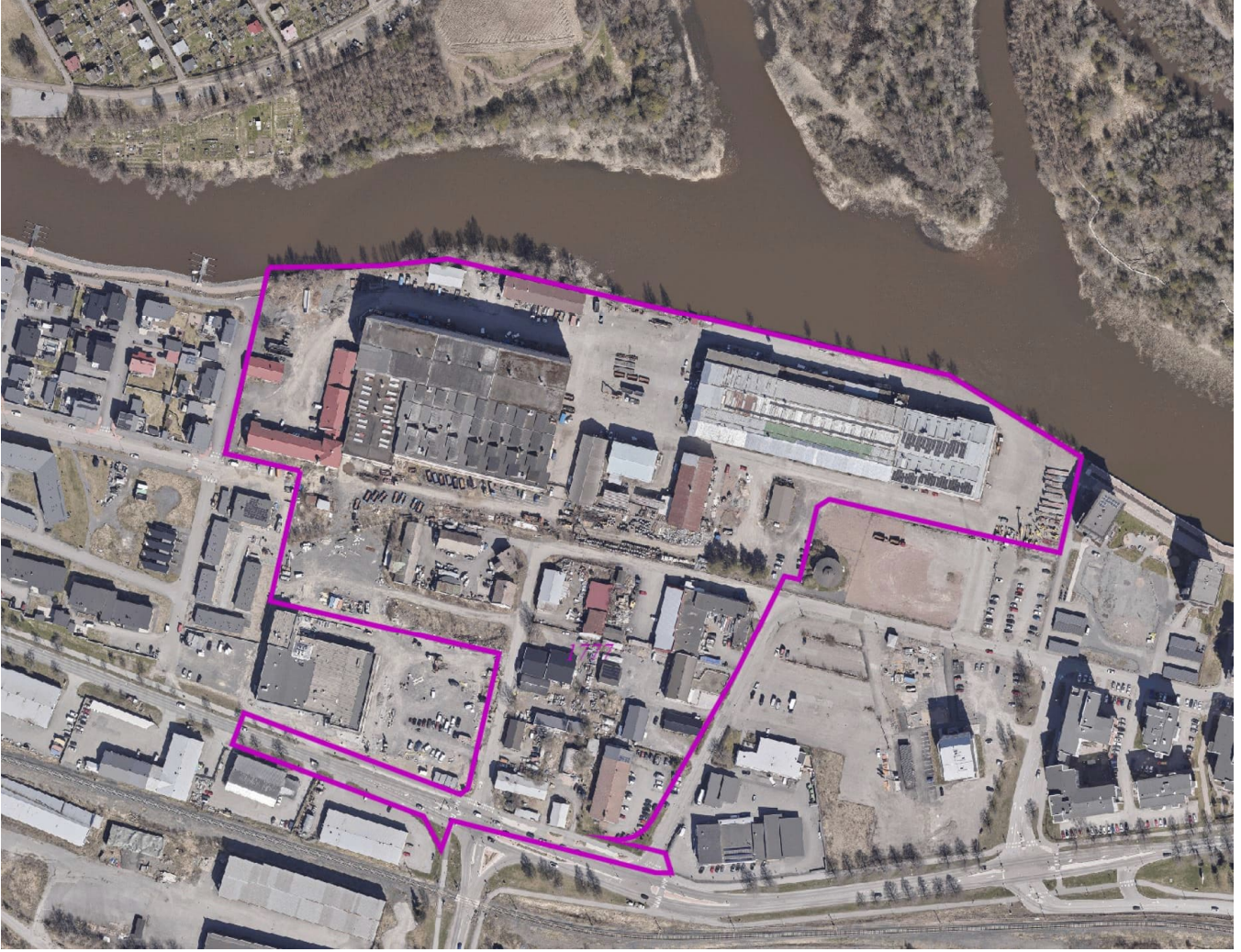
e=0,8



1ap/100 t, 200 v, 70 to







PORIN KAUPUNKI

KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN (OSA), ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1777, REPOLANKADUN JATKE.

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



OSALLISTUMIS- JA ARVIointiSUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu 24.4.2024, 8.10.2024
Asemakavan tunnus: 609 1777
Asemakaavan diaari: PRIDno-2024-417

Sisällysluettelo

1.	<i>OSOITE</i>	3
2.	<i>ALOITE</i>	3
3.	<i>SUUNNITTELUALUE</i>	3
4.	<i>LÄHTÖTIEDOT</i>	4
4.1.	Maakuntakaava	4
4.2.	Yleiskaava	8
4.3.	Asemakaava.....	8
4.4.	Tontit/kiinteistöt.....	9
4.5.	Kunnallistekniikka	9
5.	<i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i>	10
5.1.	Alueen kuvaus.....	10
5.2.	Tavoitteet	10
6.	<i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i>	11
7.	<i>OSALLISET</i>	12
8.	<i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i>	12
8.1.	Vireilletulo	12
8.2.	Luonnosvaihe.....	12
8.3.	Ehdotusvaihe	12
8.4.	Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	13
8.5.	Kaavan arvioitu aikataulu	13
9.	<i>YHTEYSTIEDOT</i>	14

1. OSOITE

Karjaranta 21. kaupunginosa, Repolankatu-Puunaulakatu.

2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin aloitteesta 29.9.2023. Kaavoituskatsauksen 2024-2026 kaupunkikeskustan kohde 1.

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

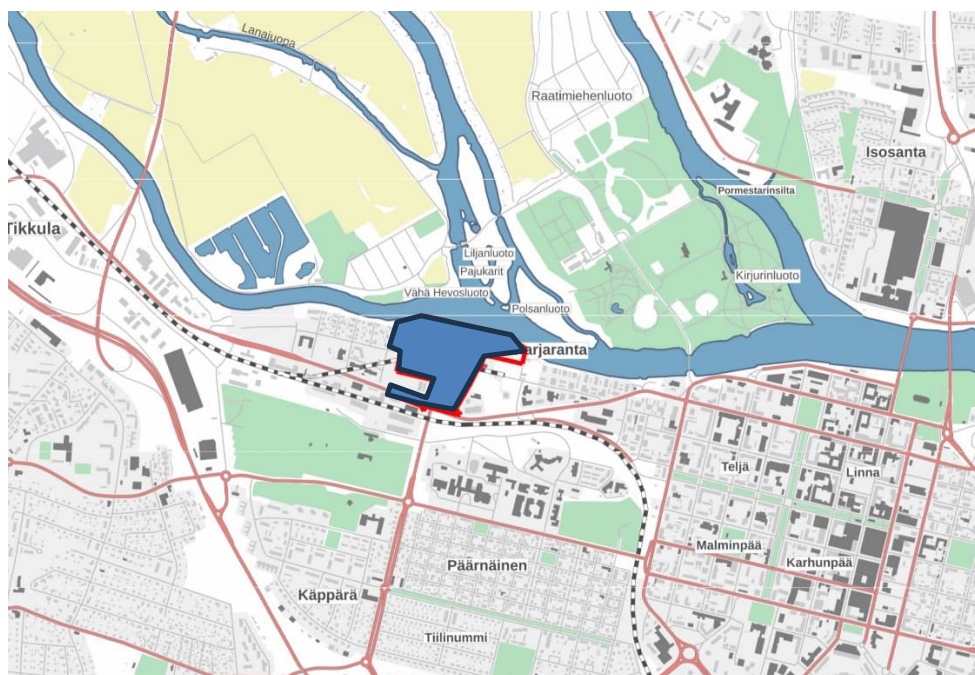
Suunniteltu katualue sijoittuu asuntomessualueen itäpuoliselle kaavoitetulle teollisuusalueelle pääosin korttelin 20 **TTV6 ja T-8** korttelialueille, rajautuen asuntomessualueeseen, **K-19 ja K** korttelialueisiin ja Karjarannantien katualueisiin ja Puunaulakatuun. Nykyinen alueelle liikennöinti tapahtuu pääosin Lestikadun ja Puunaulakadun kautta. Alue on teolliseen käyttöön rakentunutta alavaa Kokemäenjoen ranta-aluetta, jolla rakennuskantaa on säilynyt 1920-luvulta.

2.2. Maankäytösopimukset

Kavamuutosalueella voidaan laatia maankäytösopimuksia.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu Karjarannan 21. kaupunginosaan ja siihen kuuluvat asemakaava 609 924 ja osittain asemakaavojen 609 490, 609 1740 ja 609 762 alueita. Suunnittelualue rajautuu yleiskaava-alueeseen ja asemakaavoihin 609 1632 ja 609 1493 ja pohjoispuolelta Kokemäenjokeen sekä lännessä Karjarannan asuntomessualueeseen, idässä Puunaulakatuun ja etelässä Karjarannantiehen.



Kuva 1, Sijainti, kaavamuutoksen alue merkitty.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014)

Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 tekemällä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 hyväksymiseen liittyvällä päätöksellä taajamatoimintojen alueen (**A**), keskustatoimintojen alueen (**C**), vähittäiskaupan suuryksikköjen alueen (**KM, km**), palvelujen alueen (**P**), työpaikka-alueen (**TP**), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (**vma**) sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (**kh1, kh2, kh**) kaavamerkinnot ja -määräykset.

Kaava-aluetta koskevat merkinnot on päivitetty vaihemaakuntakaavassa 2, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**).

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys:

Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen

Aluetta koskevat muut maakuntakaavamääräykset:

kk-1 KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien

kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

km TILAA VAATIVAN KAUPAN KEHITTÄMISVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

mv-2 MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE.

Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

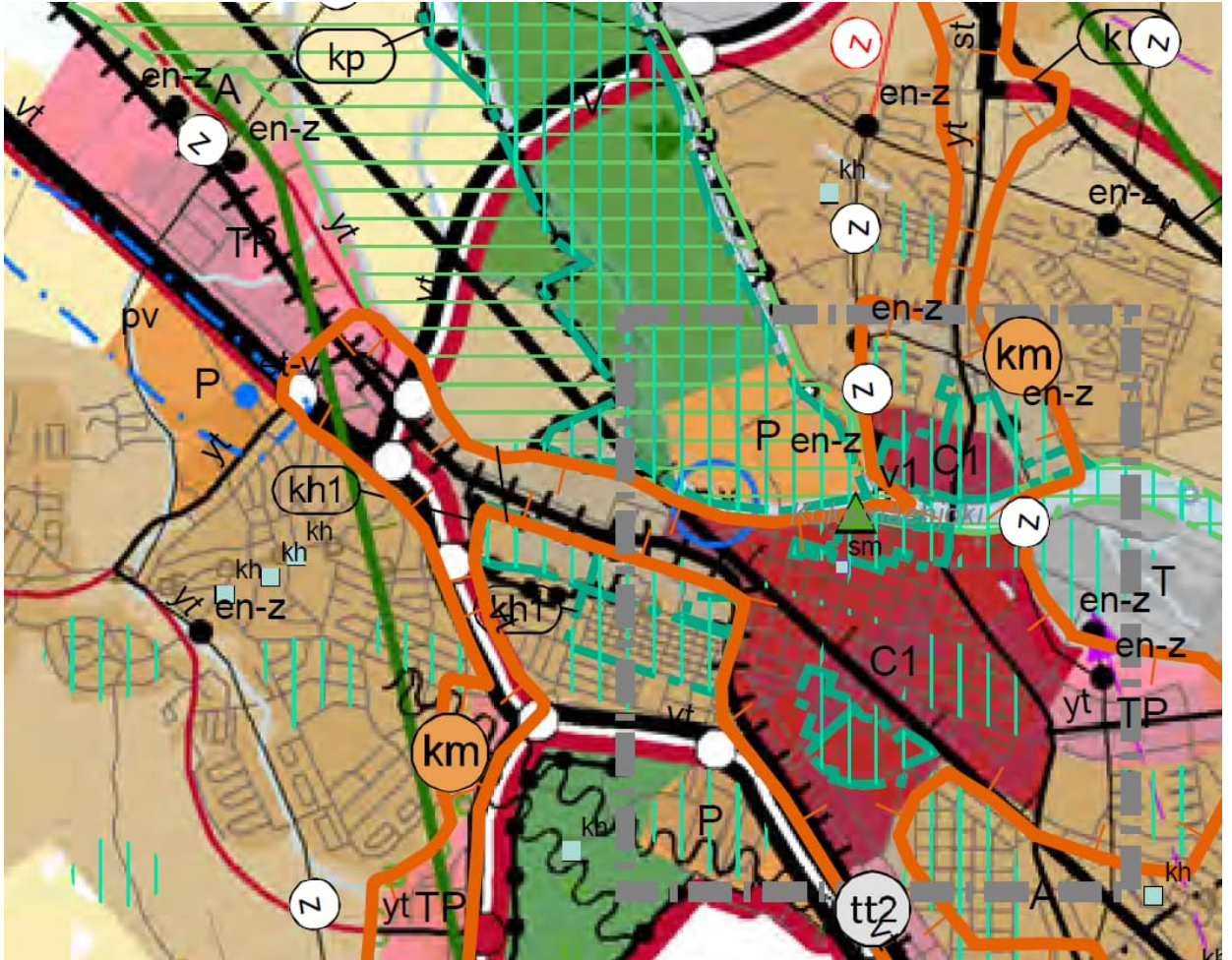
Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Suunnittelualueen ympäristössä alue rajautuu Kokemäenjoen rannassa alueeseen Kokemäenjoen kulttuurimaisema **kh2**, **MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ** sekä alueeseen **vma-e**, **VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE**, ehdotus. Alueen eteläpuolitse kulkee Pori-Mäntyluoto-Tahkoluoto junarata, jonka eteläpuolella on Juselius-mausoleumi ja vanha kappeli sekä Käppärän hautausmaa merkinnällä **kh1**, **VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu merkintä **pv**, pohjavesialue.

Vaihemaakuntakaavan 1 teemoja ei käsitellä tämän asemakaavamuutoksen alueella.



Kuva 2, Ote epävirallisesta yhdistelmämaakuntakaavasta

Sen lisäksi, mitä edellä on maakuntakaavan määräyksistä todettu, koskevat kaavoitettavaa aluetta myös seuraavat maakuntakaavan suunnittelumääräykset.

5. KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET

TULVASUOJELU

Suunnittelumääräys

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutusselvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

TIELIIKENNE

Suunnittelumääräys

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.

RANTARAKENTAMINEN

Suunnittelumääräys

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyllään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

VESIEN TILA

Suunnittelumääräys

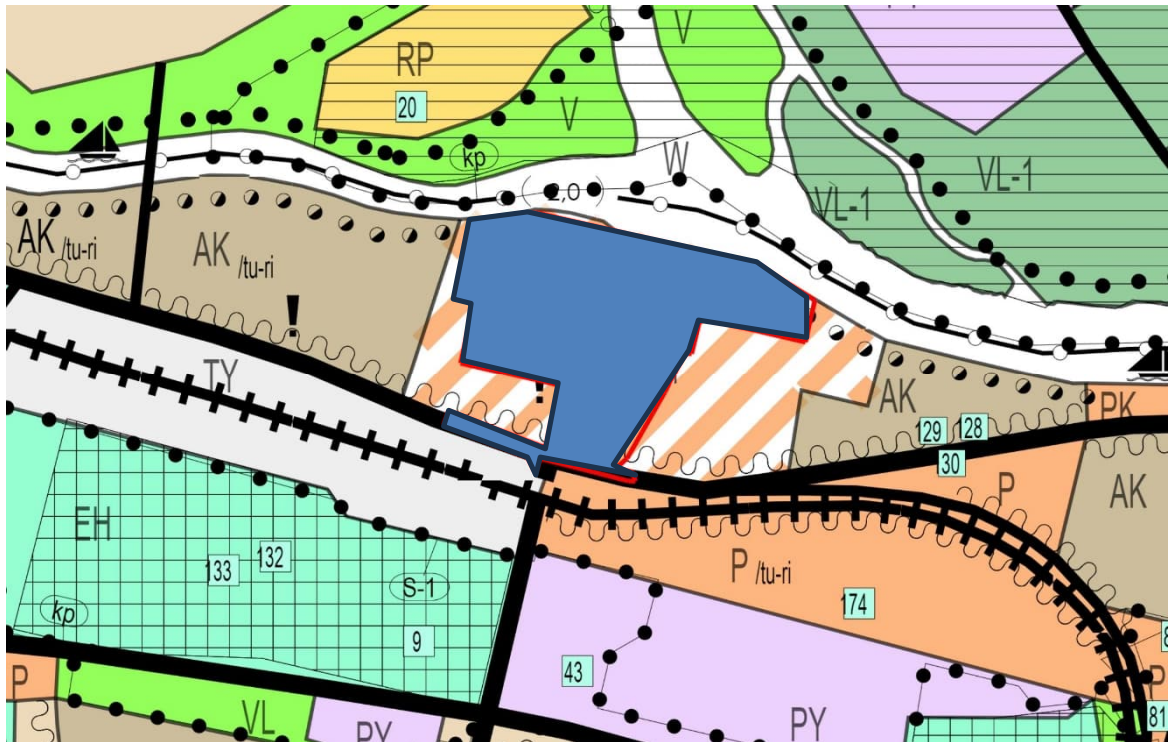
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Taulukko 1, yleiset maakuntakaavamääräykset

4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) kaavamuutosalue on alueella Moninais-käyttöalue (**P-1/tu-ri**). Aluetta koskee määräys (!) Terveyshaitan poistamistarve. Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta. Alue on tulvariskialuetta (**/tu-ri**). Alueelle on myös osoitettu liikennemelun torjuntatarve. Kokemäenjoen rantaan on merkitty rannasuuntaisen virkistymisreitit ohjeellinen sijainti. Kokemäenjokea pitkin kulkee myös veneväylä ja Porin kansallisen kaupunkipuiston raja.



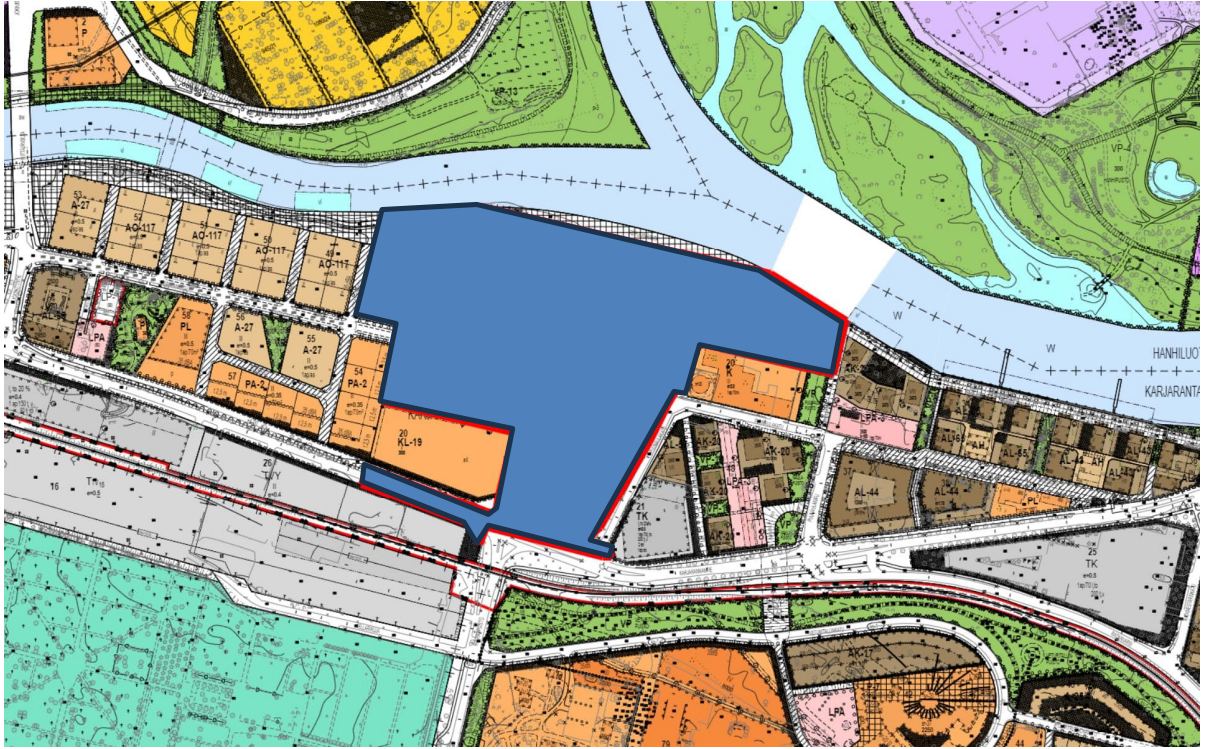
Kuva 3, Ote yleiskaavasta, kaavamuutosalue **merkitty punaisella**.

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat 609 924, 609 490 ja 609 1493.

Kaavamuutoksen alueella ovat voimassa kaavamerkinnot:

- T-8** Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
 - T-25** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
 - T_{TV6}** Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue
- sekä katualuetta.



Kuva 4, Ote ajantasakaavasta, kaavamuuosalue.

4.4. Tontit/kiinteistöt

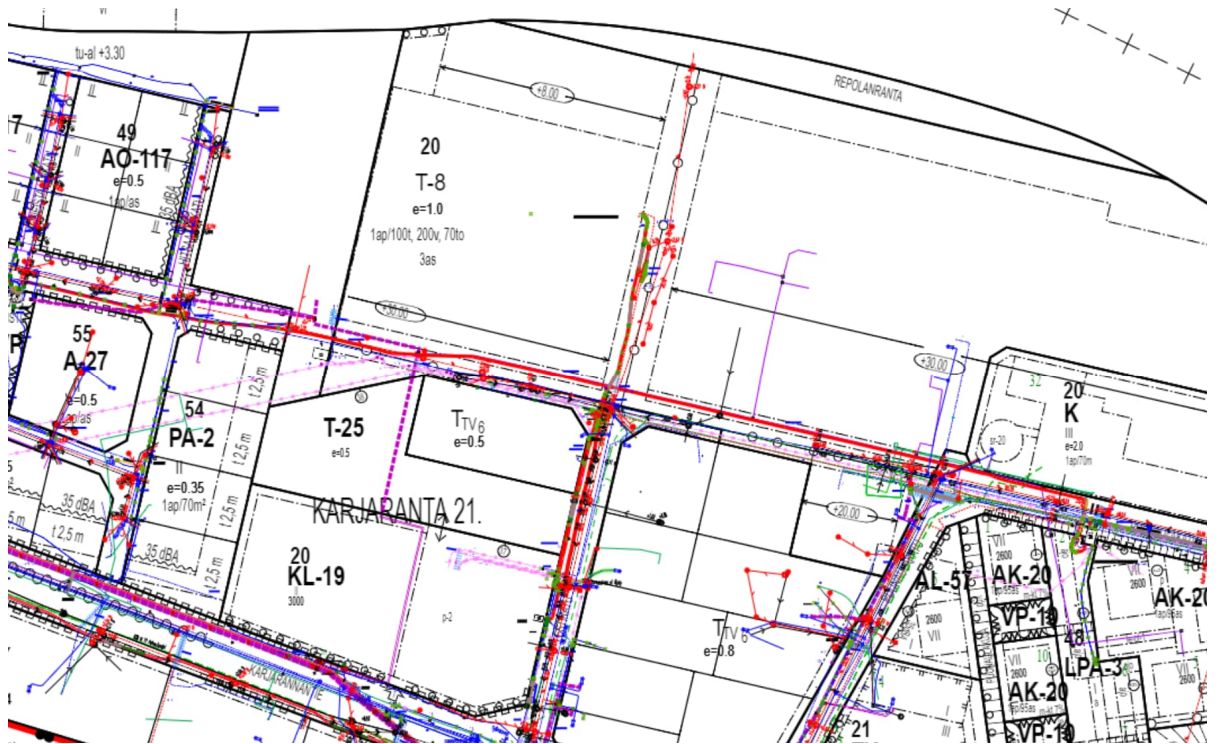
Asemakaavamuutos vaikuttaa tai rajautuu suunnittelualueen kiinteistöihin:

20-33, 20-4, 20-1, 20-2, 20-10, 20-31, 20-12, 20-24, 20-26, 20-23, 20-27, 20-7, 20-6, 20-22 ja 20-20.

Asemakaavamuutoksessa tarkasteltavat kiinteistöt ovat korttelialueilla **T-25**, **T-8** ja **TTV6**.

4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on runsaasti erilaista maanalaista johto- ja kaapeliverkkoa.



Kuva 5, Ote johtokartasta

5. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutos toteuttaa omalta osaltaan Porin strategiaa 2030. Kaupunkisuunnittelussa tulee huolehtia ekologisesti kestävästä kaupunkirakenteesta toteuttamisesta. Suunnitelmissa tulee ottaa huomioon sujuva ja turvallinen sekä houkutteleva jalankulku- ja pyöräily-ympäristö, liikkumisen esteettömyys, katuvihreän hyödyntäminen, hulevesien imeytys sekä moottoriajoneuvoliikenteen hidastuskäsit (esim. ajoradan sivusiirtymät, kavennukset, hidastekorokkeet). Myös kadunvarsi-pysäköinnille on osoitettava tilaa.

5.1. Alueen kuvaus

Karjarannan alue on maastoltaan varsin tasaista jokiranta-alueita. Kaupunginosaan on viime vuosina rakentunut asuatomessualue ja päivittäistavarakaupan yksikkö. Aiemmin asumista on rakentunut alueen itäosassa kerrostalorakentamisen muodossa. Alue on viime aikoina laajentunut lähemmäs alueen keskiosassa olevaa suuremmalle teolliselle ja kevyemmälle yritystoiminnalle kaavoitettua aluetta. Yritystoiminta alueella halutaan turvata ja sen mahdollisuuksia kehittää. Kaavamuutoksella tehtävä katualue antaa tähän mahdollisuuden. Kaavamuutoksen alue kuuluu tulvariskialueeseen ja katusuunnittelussa tämä tulisi ottaa huomioon esimerkiksi korotettuna katurakenteena Repolankadun jatkeen katualueen pohjoispuolisessa kevyen liikenteen väylässä.

5.2. Tavoitteet

Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena on tarjota yhtenäiset, sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Etelärannan jokikeskuksesta asuatomessualueelle, jotka mahdollistaisivat myös

virikistysreitit asuatomessualueelta Niittäjänsillan kautta Kirjurinluotoon ja sieltä Raumansillan tai Taavisillan kautta takaisin jokikeskukseen. Yhteyksien luominen palvelee koko keskusta-alueen virikistymis- ja kuntoiluliikunnan tarpeita.



Kuva 6, Havainnekuva luoteesta (Kaavoitusyksikkö, Sketchup + Diffusion Generative AI)

Repolankadun ja Puunaulakadun yhdistävällä katualueella tulee mahdollistaa myös moottoriajoneuvoliikenne, mutta sen tulee toimia jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden ehdoilla. Kaavan laatijan tavoitteena on saada alueelle hidaskatu (==hk==), jolloin ajoneuvoliikenteen määrää ja ajonopeutta voidaan tarvittaessa rakenteellisin keinoin hillitä. Katualue tulee jäsentää siten, että jalankulkijoille ja pyöräilijöille muodostuu mahdollisimman yhtenäinen, turvallinen ja viihtyisä kulkureitti asuatomessualueen Repolankadun ja Makasiinirannassa olevan rantaraitin välille. Alueen yritystoimintaa tukevan kadunvarsipysäköinnin tilavaraus otetaan huomioon. Myös pohjoinen puolisko Lestikadusta tulee hidaskaduksi.

Kokemäenjoen rannan teollisen toiminnan erikoiskuljetusten tarve otetaan myös kaavatyössä huomioon. Alueen teollisen toiminnan jatkuvuuden kannalta kaavamääräyksiin ei joenrannan T-8 -alueen kohdalla tehdä muutoksia, vaan määräykset otetaan sellaisenaan muutoskaavaan.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- Kaavamuutosalueen maanomistajat
- Kaavamuutosalueella toimivat yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori energia Sähköverkot Oy
- Caruna Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Elisa
- Telia

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

Kaavahanke on vaikutuksiltaan vähäinen ja tähän muutoskaavaan tehtyjen esiselvitysten pohjalta laaditut kaavaselostus ja -karttaluonnos asetetaan vireilletulon yhteydessä nähtäville samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa (MRL 62 §, MRL 63 §, MRA 30 §).

8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä ja kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute on hyvä antaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

8.3. Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi (MRA 27 §). Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Myös ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin.

8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään kirjallinen ilmoitus niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa ja niille kunnan jäsenille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

8.5. Kaavan arvioitu aikataulu

KEVÄT 2024:

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

KEVÄT 2024:

- Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk

SYKSY 2024:

- 2. kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk

SYKSY 2024:

- Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk

SYKSY 2024:

- Kaavan hyväksyminen, kaupunginvaltuusto

TALVI 2024-2025:

- Kaavan voimaantulo

9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

- kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Harri Kahelin puh. 044 701 2847.
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 2994
- kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609
- palvelupiste Leijona, Yrjönkatu 6, kaava-asiakirjat nähtävillä sähköisesti

Postiosoite:

Porin kaavoitusyksikkö, PL 121, 28101 PORI tai kaavoitus@pori.fi.

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 24.4.2024, tark. 8.10.2024, 20.11.2024

Risto Reipas

Kaupunkisuunnittelu, kaavoitusyksikön päällikkö

KARJARANTA 21. KAUPUNGINOSAN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1777, REPOLANKA-DUN JATKE

VIREILLETULON JA LUONNOSVAIHEIDEN PALAUTERAPORTTI

1. luonnos

Asemakaavamuutos, Luonnosvaiheen selostus ja OAS ovat olleet nähtävillä 2.5.- 3.6.2024. Palauteraportin yhteenveto sisältää koosteen ennakkolausunnoista ja 3.6.2024 mennessä jätetyistä mielipiteistä.

Ennakkolausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin ennakkolausunnot Elinvoima- ja ympäristötoimialalta, DNA Oyj:ltä, Porin Energialta sekä Satakuntaliitolta. Varsinais-Suomen Ely-keskukselta saatiin kannanotto.

Mielipiteet

Asemakaavamuutoksen nähtävilläolon aikana saatiin yksi mielipide.

ENNAKKOLAUSUNTO	VASTINE
<p>Elinvoima- ja ympäristötoimiala toteaa lausunnossaan,</p> <p>Ympäristösuunnittelu:</p> <p>1)</p> <p>Alueelle on laadittu katualuesuunnitelma, jonka mukaan hidaskatualueella tehdään hulevesien viivyttämistä ja imeyttämiskäytöksi istutusalueita, jotka osaltaan lisäävät kaupunkivihreän määrää ja siten alueen viihtyvyyttä. Tämä tulee kirjata myös kaavamääräyksiin.</p> <p>2)</p> <p>Kaavakartan ja -selostuksen yleismääräyksessä on ristiriita, joka tulee korjata. Kaavakartan mukaan yleismääräyksenä on, että ”katualueen pohjoisreunaan voidaan rakentaa joko vähintään 0.5 metriä ympäröivästä maanpinnasta penkereenä korotettu jalkakäytävä tai muu mahdollisesti väliaikainen muurirakenne aluetta uhkaavaa +3,15 m N2000 tulvaa vastaan”. Kaavaselostuksen mukaan yleismääräys on: ”Kevyen liikenteen väylän yhteydessä, katualueen pohjoisreunassa, toteutetaan tulvasuojaus +3.2 m</p>	<p><i>Lisätään maininta kaavan yleisiin määräyksiin</i></p> <p><i>Ristiriita korjattu</i></p>

<p>N2000 korkuista vesistötulvaa vastaan korotetulla katurakenteella ja liittymien kohdalla siirrettävin tulvasuojaustarvikkein". Ylipäätään tulvalta suojaava rakenne tulee kirjoittaa määräyksiin velvoittavana.</p> <p>3) Teknisenä huomautuksena todetaan, että kaavaselostuksessa esitettyihin kartta- ja ilmakuviin tulee merkitä kaavamuuosalue havainnollistamisen lisäämiseksi.</p> <p>Kaupunkimittaus:</p> <p>4) Kaava on rajattu osittain voimassa olevien tonttijakojen kaavayksiköiden alueelle. Jos voimassa olevien tonttijakojen mukaisia kaavayksiköitä sisällytetään asemakaavaan, ne tulee sisällyttää kokonaan. Ongelma koskee ainakin kaavayksiköitä 609-21-20-33 ja 609-21-20-12. Esitetyllä asemakaavan rajauksella loppuosa kyseisistä kaavayksiköistä jäisi epämääräiseen tilaan niin kutsuttuna jämäpalana. Jos asemakaava toteutetaan tuollaisenaan, niin uuden kadun eteläpuolelle jäisi idässä pieni kiilamainen osa tonttia 609-21-20-33 (käyttötarkoitus T-8) sekä lännessä asemakaavoittamaton pala kiinteistöä 609-21-20-20 sekä kolmion muotoinen alue tonttia 609-21-20-33 (käyttötarkoitus T-8). Pienet ja huonon malliset alueet osoitettuna eri käyttötarkoitukseen kuin muu osa etäpuoleisesta korttelista tai kokonaan ilman käyttötarkoitusta olisivat käytännössä käyttökelvottomia.</p> <p>5) Asemakaavan rajausta on tarpeen laajentaa. Nykyisellään asemakaavoittamaton alue kiinteistöllä 609-21-20-20 olisi tarpeen sisällyttää asemakaavaan kokonaisuudessaan ja suunnitella alueen maankäyttö samassa yhteydessä kuin alueen kulkujakin suunnitellaan. Ellei alueen muuta maankäyttöä suunnitella, on alueen kulkuyhteyksien suunnittelukin melko epävarmalla pohjalla. Myös edellä mainitut osittain asemakaavaan sisältyvät kaavayksiköt tulee sisällyttää kokonaan tai ei ollenkaan.</p> <p>6) Asemakaavaluonnoksen lähialueilla on verrattain paljon asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta poikkeavaa toimintaa. Asemakaavan rajausta laajentamalla voitaisiin nämäkin kohteet käsitellä ja suunnitella niiden maankäyttö sekä kaavamerkinnet hallitusti.</p>	<p><i>Velvoite korjattu yleisiin määräyksiin.</i></p> <p><i>Kaavamuuosalueen rajausta esitetään jatkossa sellaisissa selostuksen kuvissa, joissa sen esittäminen on tarkoituksenmukaisinta.</i></p> <p><i>Asemakaavan laatimisessa kaava-alue saattaa useinkin pilkkoa olevia kiinteistö- ja tonttirajoja ja prosessin yhteydessä voi muodostua kuvatunkaltaisia tilanteita. Jatkotyö sellaisen tilanteen kohdalla on esimerkiksi yhdistää nuo ns. jämäpalat yhdeksi alueeksi, jolloin alueen kehittäminen on tarkoituksenmukaisempaa. Tällaiselle alueille tulee miettiä sellainen kaavamerkintä, joka palvelee tulevaa käyttötarkoitusta.</i></p> <p><i>Kaavaa kehitetään edelleen saatujen palautteiden pohjalta.</i></p> <p><i>Otetaan huomioon kaavan edelleen kehittämisessä.</i></p> <p><i>Otetaan huomioon kaavan edelleen kehittämisessä</i></p>
--	---

<p>7) Kaavailtu katu pilkkooi korttelin 20 kahtia. Tämä tarkoittaa sitä, että jommankumman osan korttelia korttelinumero on muutettava. Se tapahtuu joko asemakaavaa laajentamalla ja siinä yhteydessä uudelleen numeroimalla tai sitten asemakaavan voimaan tulon jälkeen tehtävällä erillisellä päätöksellä.</p> <p>8) Korttelin numeron muuttamisen jälkeen edessä on vielä tonttien numeroiden muuttamiseksi tehtävä tonttijakon muutos. Tonttijakon muutoksen yhteydessä ongelmaksi saattaa osoittautua alueen jo olemassa oleva asemakaavan vastainen rakentaminen, minkä takia asemakaavaa noudattavan tonttijakon laatiminen saattaa osoittautua vaikeaksi tai mahdottomaksi. Tästäkin syystä asemakaavan rajausta olisi tarpeen laajentaa ja käsitellä alueen maankäyttöä laajemmin.</p>	<p><i>Repolankadun jatke pilkkoo korttelin 20, tämä on tiedostettu kaavaluonnosta laatiessa. Kaavan jatkokehittelyn yhteydessä korttelinumeroinnin muutos otetaan huomioon kaavamuutoksessa..</i></p> <p><i>Asemakaavaehdotuksessa esitetään ohjeellinen tonttijako. Alueella on tehtävä erillinen sitova tonttijako.</i></p> <p><i>Asemakaavan vastainen rakentaminen otetaan huomioon alueen kaavamääräyksiä määriteltessä.</i></p> <p><i>Muutoin merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>DNA Oyj toteaa lausunnossaan, että</p> <p>DNA Oyj (DNA) on tutkinut osaltaan Karjaranta 21. kaupunginosaa (osa). asemakaavan muutos 609 1777 luonnoksen ja toteamme seuraavaa: DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavan sisältöön. Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueella rakennettaessa. (Liite 1) Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>
<p>Varsinais-Suomen Ely-keskus toteaa kommentissaan, että</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tulvariskit on huomioitu riittävästi - Liikenteen osalta ei kommentoitavaa - Kaava-alue on vanhaa teollisuusaluetta ja siellä on aiemmin kulkenut pistorata. Maaperän pilaantuminen tulee tutkia joko ennen kaavan hyväksymistä tai viimeistään ennen kaava-alueen rakennustöitä. Pilaantuneista maa-ainesta löydöksistä tulee olla yhteydessä ympäristönsuojeluviranomaiseen tai ELY-Keskukseen. 	<p><i>Lisätään maaperän pilaantumisen tutkimisen tarve kaavaselostukseen ja kaavan yleisiin määräyksiin.</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>
<p>Porin Energia pyytää lausunnossaan huomioimaan kaavamuutoksen yhteydessä alueella jo olevan kaukolämpöjohdon. Johtojen</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi. Otetaan huomioon suunnittelu-työssä.</i></p>

<p>mahdollisesta siirrosta Pori Energia perii syntyneet kustannukset. Alueen kiinteistöihin on saatavilla kaukolämpö.</p>	
<p>Satakuntaliitto</p> <p>toteaa, että asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Porin kantakaupungin yleiskaava 2025, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.12.2007. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin 1 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. Satakuntaliitolla ei ole tarvetta antaa Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 eikä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla lausuntoa Porin kaupungin Karjarannan 21. kaupunginosan (osa) asemakaavan muutoksen 609 1777 (Repolankadun jatke) luonnoksesta. Mikäli asemakaavamuutoksen suunnittelualueen raja- ja sisältö jatkossa säilyy luonnosvaiheen kaltaisena, ei Satakuntaliitolla ole tarvetta myöskään ehdotusvaiheen lausuntoon eikä viranomaisneuvotteluun.</p>	<p><i>Todetaan, että kaava-alue on laajennettu kaavan ehdotusvaiheeseen kehittämisen myötä.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

MIELIPIDE	VASTINE
<p>Mielipide 1</p> <p>Repolankadun jatke tulee muodostamaan suoran liikenneväylän linjalla Repolankatu-jatke-Puunaulakatu-Karjapiha. Taloyhtiömme As. Oy Porin Aurinkopurje sijaitsee osoitteessa Karjapiha 9. Olemme huolissamme, että suunniteltu Repolankadun jatke, muodostaessaan suoran liikenneväylän, lisää huomattavasti henkilöautoliikennettä Karjapiha kadulla. Karjapiha on pihakatu, jossa sijaitsee useampia kerrosasuntaloja, joiden asukkaat ylittävät katua useasti niin parkkipaikoille mennessään, kuin muutenkin alueella liikkueensa. Kadulla sijaitsee myös useita kaupungin palvelutaloja, joiden asukkaat kulkevat apuvälineitä käyt-</p>	<p><i>Toimitetaan infrayksikköön tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>

täen kadulla ja asukkaita, joita kuljetetaan kadulla ja kadun yli pyörätuolilla. Kadulle asennettiin aloitteestamme nykyistä liikennettä hidastamaan vuonna 2023 kaksi hidastetta kadun keskiosaan. Ne ovat toimineet erittäin hyvin. Kadun alkupäässä Karjarannantien puolella voidaan edelleen havaita joillakin autoilla suuria nopeuksia. Olemmekin ehdottaneet liikenneinsinööri Eija Riihimäkeä harkitsemaan lisähidasteen asentamista kyseiseen kadun alkupäähän. Asemakaavan ensisijaisena tavoitteena mainitaan, että se tarjoaa yhtenäiset, sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Etelärannan jokikeskuksesta asuntomessualueelle sekä tavoitteissa mainitaan, että katualue määritellään kaavassa hidaskaduksi, jolloin katualueen ajonopeuksia voidaan tarvittaessa rajoittaa eri menetelmin, esimerkiksi jäsentämällä katualueita korokkein ja istutuksin sekä moottoriajoneuvoliikenteen hidasteratkaisuilla (esim. ajoradan sivusiirtymät, kavennukset, hidastekorokkeet). Edellä mainitut ovat hyviä tavoitteita. Ne tulee pitää tärkeinä kohtina, kun kaavan suunnittelu etenee. Ehdotamme, että kun hidaskadun menetelmiä mietitään, ne kohdistetaan koko suoraan liikenneväylään Repolankatu – jatke – Puunaulakatu - Karjapiha . Näin luodaan edellytykset moottoriajoneuvojen nopeuksien minimoimiseen Karjapiha pihakadullamme sekä koko suunnitellulle suoralle liikenneväylälle.

2. luonnos

Asemakaavamuutoksen, selostuksen ja OAS:n päivitetty eli 2. luonnokset ovat olleet nähtävillä 17.10.-18.11.2024. Palauteraportin yhteenveto sisältää koosteen ennakkolausunnoista ja 18.11.2024 mennessä jätetyistä mielipiteistä. Ennakkolausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin lausunto Porin Energialta.

Mielipiteet

Asemakaavamuutoksen 2. luonnoksen nähtävilläolon aikana ei saatu mielipiteitä..

LAUSUNTO	VASTINE
<p>Porin Energian lausunto Kaavamuutosalueella kulkee kaukolämpöjohto. Kaavamuutoksen toteuttamisessa on huomioitava kaukolämpöjohtojen mahdollinen siirto ja olemassa olevat talojohdot. Pori Energia Oy perii siirrosta aiheutuneet kustannukset. Alueelle rakennettaviin kiinteistöihin on saatavilla kaukolämpö. Pori Energian Energiapalvelut- yksiköllä ei ole muuta huomauttamista otsikossa mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>Varsinais-Suomen Ely-keskus <u>Yleistä</u> ELY-keskus toteaa, että luonnosvaiheeseen 2 suunnittelualuetta on laajennettu merkittävästi. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että suunnittelu- aluetta olisi mahdollisuuksien mukaan vielä hyvä laajentaa kattamaan myös suunnittelualueen länsipuolinen asemakaavoittamaton alue ja suunnittelualueen ja Kokemäenjoen väliin jäävä ”Repolanranta”-niminen torialue, jonne ei näyttäisi olevan selkeää kulkuyhteyttä.</p> <p>Yleiskaavan mukaiset turvallisuusriskit tulee selvittää ja arvioida kaavaselostuksessa. Vaikutusten arviointia on syytä täydentää mm. kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.</p> <p><u>Kulttuuriympäristö ja maisema</u> Kaavaselostuksessa todetaan, että alueella on todettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Näitä ei kuitenkaan selostuksessa tarkemmin avata. Alueen rakennuskannasta on tietoja mm. PAKKI-tietokannassa. ELY-keskus katsoo, että alueen kulttuuriympäristöä ja sen arvoja on tarpeen</p>	<p><i>Otetaan huomioon kaavatyössä – kaava-alueetta on laajennettu ko. yleiskaava-alueelle.</i></p> <p><i>Repolanrantaan ei voida järjestää T-8 alueen toimintojen ja rakennusten sijoittelun ja joenrannan laituri-rakenteen vuoksi kulkuväylää yleiskaavassa merkitystä yhteystarpeesta huolimatta. T-8 alue on edelleen teollisuuden käytössä.</i></p> <p><i>Lisätään ko riskien osio selostukseen</i></p> <p><i>Lisätään kulttuurihistoriallinen osio selostukseen.</i></p>

selostaa lähemmin ja arvioida rakennuskannan suojelutarpeita. Myös mahdolliset paikallisesti arvokkaat kohteet on syytä ottaa huomioon. Maisemavaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon vaikutukset Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen sekä Kokemäenjoen luotojen RKYalueeseen. Luodot ovat osa kansallista kaupunkipuistoa ja merkittävä virkistysalue. Rantaan osoitetusta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta T-8 puuttuvat vielä määräykset. Rakennusten massoja ja ulkoasua on syytä ohjata määräyksillä, koska ne vaikuttavat jokirannan maisemaan. Kaavakartalla on osoitettu korkeusmääräys, jonka suhde nykyisen rakentamisen korkeuteen on syytä avata kaavaselostuksessa. Maiseman kokemisen ja virkistykseen kannalta olisi hyvä, että rantaa pitkin olisi yhtenäinen kävely- ja pyöräily-yhteys. Havainnekuviissa esitetyn kaupunkivihreän toteutuminen tulee varmistaa kaavamääräyksillä.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueelle sijoittuu kuusi Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) merkittyä kohdetta.

Kyseiset kohteet ovat:

- Konepaja- ja ent. puuteollisuusalue Puunaulakatu 3-9
- Ajoneuvokorjaamo, Puunaulakatu 21
- Porin venepaja, Lestikatu 6
- Ent. Sanomalehti Satakunnan Työn toimitus ja Satakunnan Yhteisvoiman kirjapaino, Puunaulakatu 13
- Autokorjaamo K Tiljander ky, ent. Aaltosen paja, Lestikatu 3
- Ent. Hiekkapuhallus ja maalaus, Lestikatu 1-3

Vain yhdessä kohteessa (Puunaulakatu 21) on tehty maaperätutkimuksia. Vuonna 2015 tehdyn maaperätutkimuksen perusteella alueella on pilaantuneen maaperän puhdistustarve. ELY-keskus katsoo, että ko. kohteen maaperä tulisi puhdistaa ennen kaavan hyväksymistä. Jos näin ei tehdä, niin ko. kohde tulee merkitä kaavakarttaan pilaantuneisuutta osoittavalla pima-merkinnällä. Alue tulee velvoittaa puhdistettavaksi ennen rakentamis- ja kaivutoimenpiteitä. Maaperän puhdistamisesta tulee tehdä ilmoitus ELY-keskukselle.

Tarkasteltavan alueen maisemavaikutus ei muutu nykyisestä. Alueelle ei ole suunnitteilla uutta rakentamista, joka muuttaisi nykyisiä näkymiä. Asemakaavamuutos on suurelta osin alueella jo olevan toteava. Asemakaavamuutoksella tehdään Repolankadulle jatke, ja olevat kaavamääräykset pidetään mahdollisuuksien mukaan alueella voimassa. Lisätään kaavaan puuttuvat määräykset ja selostetaan rakentamiskorkeutta toivotulla tavalla. T-8 alue on otettu kaavaan mukaan ja kaavamääräyksen T-8 lisämääräyksiä kehitetään tarvittaessa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Teollisten toimintojen rakentamisen jäljiltä joen ranta ei ole voimassa olevassa kaavassa esitetyn kaltainen. Rannassa on jäljellä laiturirakennelma ja rantaviiva kulkee sen mukaisesti. Repolanranta kyseisellä kohdalla jätetään kaavamuutoksessa käsittelemättä.

Lisätään tiedot selostukseen soveltuvin osin.

Lisätään pima- aluemarkintä kaavaan.

<p>Muissa kaava-alueen MATTI-kohteissa ei ole tehty maaperätutkimuksia ja niiden osalta maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ei ole tarkemmin tiedossa. MATTI-kohteet ja alueen teollinen historia huomioiden ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaan laitetaan yleismääräys maaperän tutkimisesta. ELY-keskus kuitenkin katsoo, että kaavamääräys tulee muuttaa muotoon ”Ennen kaava-alueella aloitettavia kaivamis- ja rakentamistöitä on tutkittava maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Maaperätutkimusten tiedot tulee raportoida ELY-keskukseen ja Porin kaupungin ympäristönsuojeluviranomaiseen.”</p> <p><u>Melu ja muut ympäristöhäiriöt</u> Yleiskaavaan merkitty meluntorjuntatarve on syytä ottaa huomioon ja antaa siitä johtuvia määräyksiä, etenkin kun alueelle sijoittuu myös asuntoja. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille sijoittuvista toiminnoista ja niiden ympäristövaikutuksista on syytä antaa määräyksiä paitsi melun, myös muiden ympäristöhäiriöiden osalta. Asuntojen sijoittelusta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueille on tarpeen antaa määräyksiä samoin kuin asuntojen piha-alueista, joille on hyvä antaa esimerkiksi suojaistusmääräyksiä.</p> <p><u>Tulvariski ja hulevedet</u> On hyvä, että hidaskatualueilla tehdään hulevesien viivytämisen- ja imeyttämisenratkaisuihin istutusalueita, jotka on saatu mahtumaan kaavakarttaan. Vesistötulvan torjunta alueella on tunnistettu Kokemäenjoen vesistötulvan vaaraa vastaan, ja sen torjumiseksi on esitetty rakenteita. Tulvasuojeluasiat on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan huomioitu riittävällä tavalla.</p> <p>Kaavamääräyksissä on seuraava määräys: Hidaskatualueen viheralueilla tulee käyttää monimuotoisia ja ympäristöön sopivia laadukkaita hulevesien viivytämisenratkaisuja.</p> <p>Kaavamääräykseen tulisi harkita määräystä parkkipaikkojen päällystämiseksi vettä läpäisevillä pinnoilla.</p> <p><u>Liikenne</u> Liikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa.</p>	<p><i>Muutetaan määräys toivottuun muotoon.</i></p> <p><i>Lisätään määräys meluntorjunnasta.</i></p> <p><i>Alueelle ei kaavassa ole tulossa asuinuudisrakentamista.</i></p> <p><i>merkitään tiedoksi</i></p> <p><i>Lisätään soveltuva määräys.</i></p> <p><i>Merkitään tiedoksi</i></p>
<p>Elinvoima- ja ympäristötoimialan palaute:</p>	

<p>On myönteistä, että kaavamuutosaluetta on laajennettu ja huomioitu toimialan ensimmäisestä luonnoksesta antamaa palautetta.</p> <p>Kaavamääräyksissä on myös hyvin huomioitu energiatehokkuuteen, energiankulutukseen ja uusiutuvan energian käyttöön sekä laitteiden sijoittamiseen liittyvät asiat.</p> <p>Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) Kokemäenjoen rantaan on merkitty rannansuuntaisen virkistymisreitit ohjeellinen sijainti. Suunnittelualueen länsi- ja pohjoispuolella toteutetussa Asuntomessualueen asemakaavassa (14.10.2015) ranta on määrätty Repolanrannan katuaukioksi/toriksi. Suunnittelualueen idänpuoleisissa toteutetuissa asemakaavoissa Kokemäenjoen ranta on niin ikään määrätty katuaukioksi/toriksi (Makasiiniranta) sekä varattu jalankululle ja polkupyöräilylle katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu. Lisäksi on määrätty säilytettävä/istutettava puurivi. Rannansuuntainen yhtenäinen katuaukio/tori -jatkumo tai jokirantaa seuraava virkistymisreitti istutettavine puineen ei kaavaluonnoksen perusteella ole toteutumassa. Perusteet on tarpeen avata kaavaselostuksessa.</p>	<p><i>Suurimmassa osassa Repolanrannaksi merkittyä aluetta on teollisen toiminnan jäljiltä ruopattu satama ja laiturirakenteet jäljellä. Alue tulisi täyttää jotta haluttu alue voitaisi ottaa käyttöön. Täyttäminen vaatisi vesija/tai ympäristöviranomaisen lupaa ja laajoja selvityksiä täyttämisen vaikutuksista. Alue on edelleen teollisuuden käytössä ja turvallisuussyistä aluetta ei voi rakentaa julkiseen käyttöön ennen kuin teollinen toiminta alueella on loppunut.</i></p> <p><i>Lisätään perusteita selostukseen.</i></p>
<p>Satakunnan Museon kannanotto</p> <p>Karjarannan alue sijaitsee lännestä keskustaan suuntautuvan sisääntuloväylän varrella ja mukailee valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta sekä joen vastarannalla sijaistevaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaupungin identiteetille tärkeällä alueen teollisuushistorialla olisi suuri merkitys myös kaupunkikuvassa hoidettuna sekä laadukkaasti kehitettynä historiallisesti todistusvoimaisena kerrostumana. Alueella on ollut hyvin tärkeä merkitys esimerkiksi sodanjälkeisessä sotakorvausteollisuudessa (Suojarakenne Oy/Teljän Tehtaat) sekä myöhemmin Rauma-Repolan omistuksessa. Suunnittelualue sekä sen lähiympäristö on muuttunut melko voimakkaasti lähivuosisikymmenten aikana. Muutoksista huolimatta ympäristössä on edelleen tallella historiallisesti merkittävää rakennuskantaa, jota voi hyödyntää myös alueen jatkosuunnittelussa ja huomioida kaavoituksessa. Satakunnan Museo näkee, että kaavaselostusta tulee täydentää rakennetun kulttuuriympäristön osalta ja arvioida kaavan vaikutuksia siihen sekä valtakunnallisesti</p>	<p><i>Kaavaselostukseen lisätään kannanotossa mainittuja seikkoja ja täydennetään osin puutteellisiksi jätettyjä kohtia.</i></p> <p><i>Rakennussuojelusta lisätty kohtia selostukseen.</i></p> <p><i>Kaavakarttaan merkitty suojeltavia rakennuksia sr-56 merkinnällä.</i></p> <p><i>Yleiskaava-alue alueen länsiosassa otetaan mukaan muutoskaavaan.</i></p> <p><i>Museon kanssa neuvoteltu rakennusten suojelun tarpeesta ja määrästä. Museo toimittaa kaavoitukselle erillisen raportin, jonka perusteella kaavaan merkitään suojeltavat rakennukset.</i></p>

<p>merkittävään maisema-alueeseen. Suunnittelualueella pääasiassa 1970- ja 1980-luvulla laaditut asemakaavat eivät ole rakennussuojelua ajatellen ajantasaisia. Myöskään kantakaupungin yleiskaavaa laadittaessa ei vielä huomioitu sodanjälkeistä arkkitehtuuria, kuin poikkeustapauksissa. Alueen rakennuskantaa on inventoitu sisällöltään vaihtelevasti vuosien aikana, mutta perusteellisempaa kaavoituksen lähtötiedoiksi toteutettua inventointia alueella ei ole tehty. Viimeinen kattavampi selvitys on toteutettu vuonna 2006: Porin Karjarannan korttelin 20 tontin 20 maankäyttö- ja rakennushistoria (Mikko Helminen/Satakunnan Museo). Rakennuksia ei kuitenkaan arvotettu tässä yhteydessä. Muilta osin koko suunnittelualueetta koskevat inventointitiedot ovat sisällöltään paikoin puutteellisia ja näin ollen ne eivät ole riittävät asemakaavan lähtötiedoiksi. Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kulttuurihistoriallisten arvojen selvittämistä ja huomioimista asemakaavoituksen yhteydessä. Satakunnan Museo näkee, että alueen kulttuuriympäristöön liittyvät lähtötietoja tulee täydentää rakennusten arvioinnin osalta sekä tarvittaessa täydentää ja päivittää myös muita olemassa olevia tietoja. Satakunnan Museo yhtyy Varsinais-Suomen ELY-keskuksen näkemykseen siitä, että suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva asemakaavoittamaton osa, joka käsittää 1940–50-lukujen vaihteessa valmistuneen alun perin Porin kaupungin teknisen toimen toimipisteeksi rakennetun kokonaisuuden, tulisi sisällyttää kaavaan.</p>	<p><i>Muutoin merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>Porin veden lausunto Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Porin Veden vv-verkostoja. Pääosin verkostot sijaitsevat katualueella. Tämän lisäksi kaavamuutosalueen kautta kulkee kaksi hulevesiviemärin purkuputkea Kokemäenjokeen. Kyseisillä putkillä on olemassa olevaan kaavaan tehty varaus. Katu- ja yleisillä alueilla sekä erillisen varauksen omaavilla vv-johdoilla tulee olla kaavamuutoksen jälkeenkin tilavaraus. Porin Vedellä ei ole käsiteltävänä olevaan asemakaavamuutokseen muuta huomautettavaa.</p>	<p><i>Purkuputkien ja vv-verkoston varaukset on merkitty kaavakarttaan, niiltä osin kun ne eivät jää katualueelle.</i> <i>Merkitään tiedoksi.</i></p>
<p>Satakuntaliiton lausunto Satakuntaliitto kiittää lausuntopyynnöstä Porin kaupunkia asemakaavamuutoksen 2. luonnoksesta ja toteaa, että asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Porin</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi</i></p>

kantakaupungin yleiskaava 2025, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.12.2007. Maankäyttö ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin 1 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. Vaikka asemakaavamuutoksen suunnittelualue on laajentunut 2.5.-3.6.2024 nähtävillä olleen ensimmäisen luonnoksen ratkaisuun nähden Satakuntaliitolla ei ole edelleenkään tarvetta antaa Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 eikä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 nojalla lausuntoa Porin kaupungin Karjarannan 21. kaupunginosan (osa) asemakaavan muutoksen 609 1777 (Repolankadun jatke) 2. luonnoksesta.

Mikäli asemakaavamuutoksen suunnittelualueen rajaus ja maankäyttöratkaisun sisältö jatkossakin säilyy nyt lausuttavana olevan luonnoksen kaltaisena, ei Satakuntaliitolla ole tarvetta myöskään ehdotusvaiheen lausuntoon eikä viranomaisneuvotteluun.