

# Tilahankkeet

## Vaihtoehtoihin ratkaisuihin liittyvät kaavamuutostarpeet ja arviot

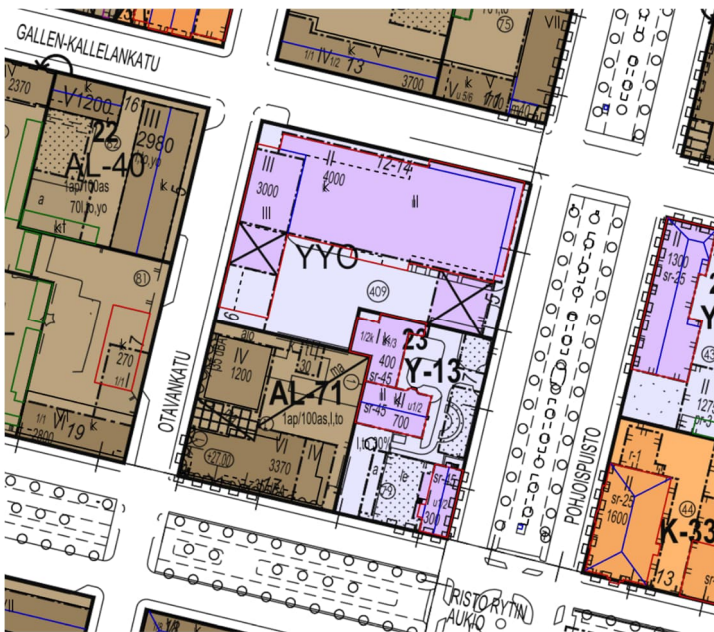
Asiakirjan mukaiset arviot on laadittu kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja kaupunkikehityksen kanssa yhteistyössä.

### 1. Kirjaston tontti

Nykyinen kaavamerkintä **YYO**, rakennusoikeus 7 000 kam<sup>2</sup>

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

Rakennusten kellarikerrokseen saa sijoittaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka lasketaan kerrosalaan. Korttelialueelle tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 ap/150 m<sup>2</sup>.



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

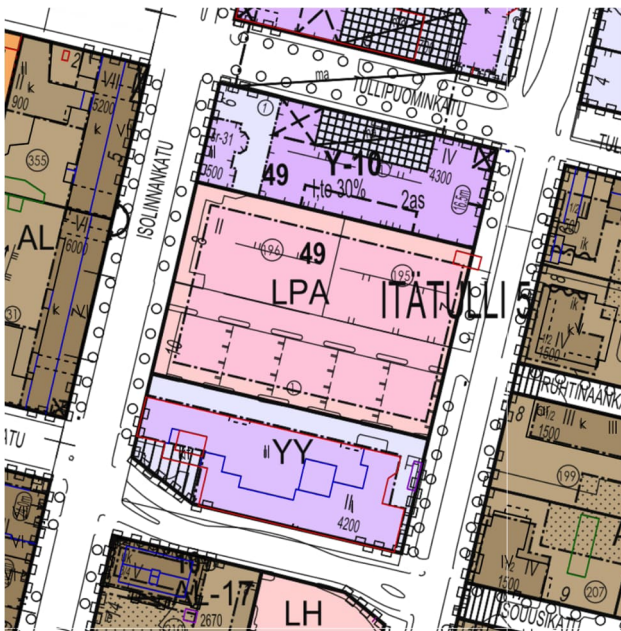
## 2. Nuorisotalon tontti

Nykyinen kaavamerkintä **YY**, nykyinen rakennusoikeus 4 200 kam<sup>2</sup>

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

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

Korttelialueen tonteille tulee rakentaa autopaikkoja vähintään 1 ap/70 m<sup>2</sup> kerrosalaa, ellei kaavassa ole toisin määrätty. Korttelialueen tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa LPA ja LPY alueille, joiden jalankulkuetäisyys tontilta on enintään 200 m.

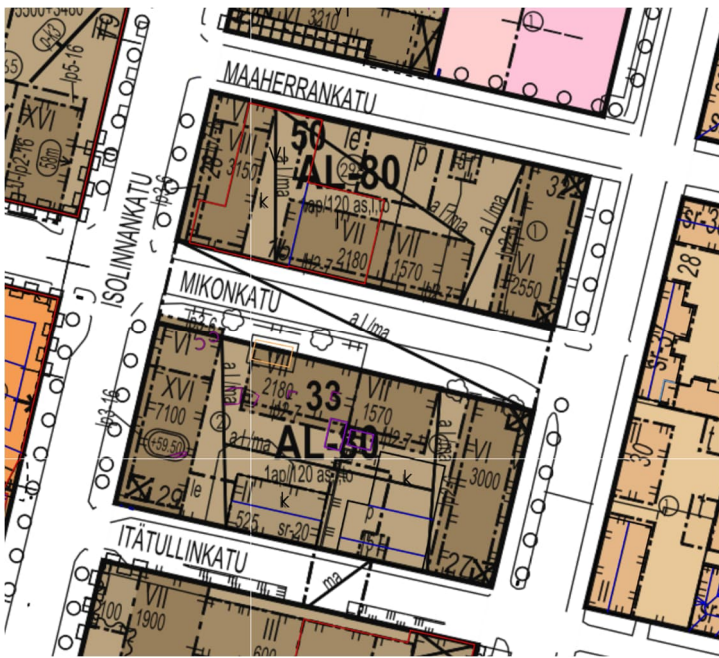


- Jos rakennetaan uudisrakennus nykyisen nuorisotalon kortteliin ja vanha nuorisotalo puretaan, hanke vaatii asemakaavan muutoksen, kesto mm. rakennushistoriallisen selvityksen vuoksi arviolta 2,5 vuotta.
- Jos vanha nuorisotila peruskorjataan ja rakennetaan uudisrakennus nuorisotalon viereen, hanke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

## 3. Tornitalon tontti

Nykyinen kaavamerkintä **AL-80**, nykyinen rakennusoikeus 9 805 kam<sup>2</sup>

**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.** Rakennusten kaupunkikuvaa muodostaviin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Aukotuksen, materiaalien ja värien tulee täydentää rakennus sopusuhtaiseksi kokonaisuudeksi. Erityisesti maantasokerroksen katujulkisivun tulee sisältää kiinnostavia yksityiskohtia. Rakennuslupahakemukseen tulee liittää korttelin kaikkia tontteja koskeva kokonaissuunnitelma hankkeen toteutuksen periaatteista sisältäen julkisivujen materiaalit, väriyksen ja valaistuksen sekä autopaikkojen osoittamisen tonteille. Tontteja ei saa rajata tonttien välisillä rakenteellisilla aidoilla. Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteysien, autopaikkojen, huolto liikenteen ja jätteiden keräilyyn sekä kunnallisteknisen huollon järjestämiseksi. Korttelialueen tonttien autopaikkoja saadaan sijoittaa korttelien 33 ja 50 tonteille. Korttelialueella tulee sallia maanalaisten johtojen tarvitsemien rasitteiden perustaminen. Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä tiloja, ei kuitenkaan asuntoja. Katutasolla saa rakennusosalalle rakentaa liike- ja myymälätiloja, joita varten ei ole tarpeen osoittaa tontilla pysäköintipaikkoja. Kaava-alueen tonteilla saa rakentaa asemakaavassa määrätyn, rakennusoikeuden lisäksi porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa. Kerroksiin saa sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja ja varastoja. Kortteleissa 609-5-33 ja 50 on varattava maantasokerrokseen paikat tarvittaville sähkömuuntamoille, jotka on osoitettava korttelisuunnitelmassa.

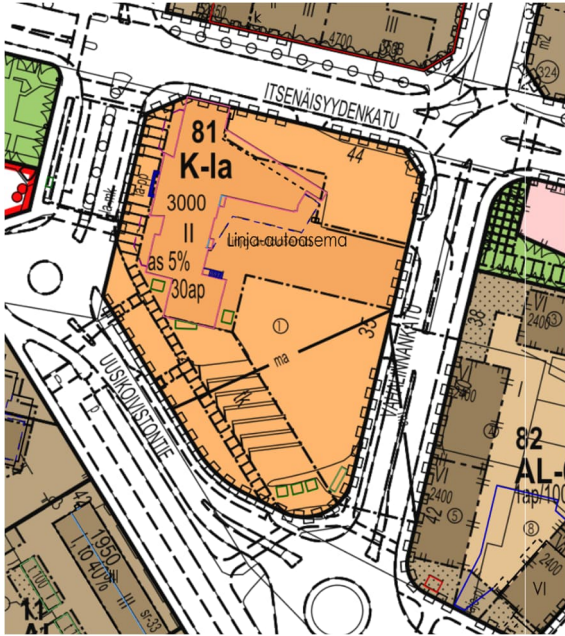


- Jos kirjastotoiminnot jäävät alle 50% rakennusoikeudesta, säilyy tontin pääkäyttötarkoitus, eikä kaavamutosta tarvita, vaan hankkeessa voidaan edetä poikkeamisjärjestelyin. Tarkastelualueen laajentaminen tontista koko kortteliin edellyttää kiinteistötekniisiä järjestelyjä.
- Jos kirjastotoiminnot ylittävät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

#### 4. Vanhan linja-autoaseman kortteli

Nykyinen kaavamerkintä **K-la**, nykyinen rakennusoikeus 3 000 kam2

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

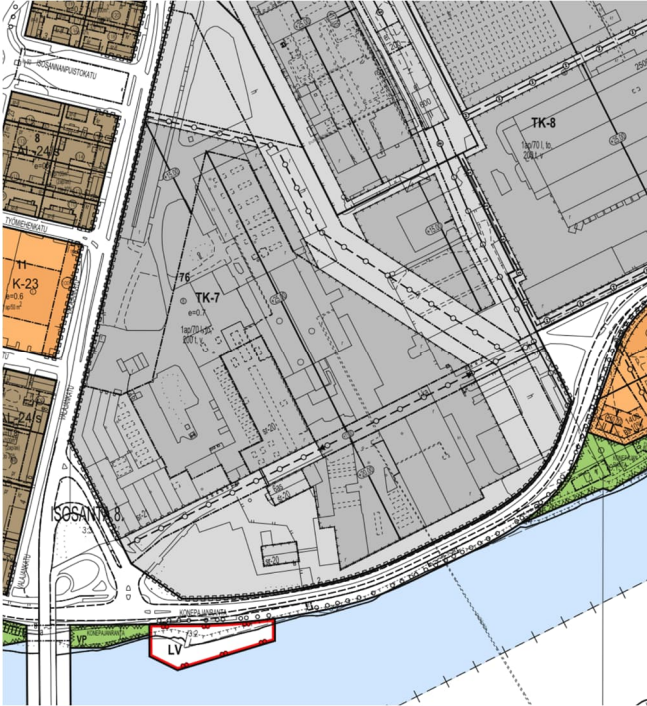


- Liikuntatilan/monitoimitilan sijoittaminen liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle vaatii asemakaavan muutoksen, kesto mm. rakennushistoriallisen selvityksen vuoksi arviolta 2,5 vuotta.
- Nykyinen rakennusoikeus riittämätön.
- Asemakaavan muuttamisen vireilletulo edellyttää rakennussuunnitelmaa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

## 5. Konepajarannan alue

Nykyinen kaavamerkintä **TK-7**, rakennusoikeus 80 639 (16128 kam2 liike- ja toimistotiloiksi)

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

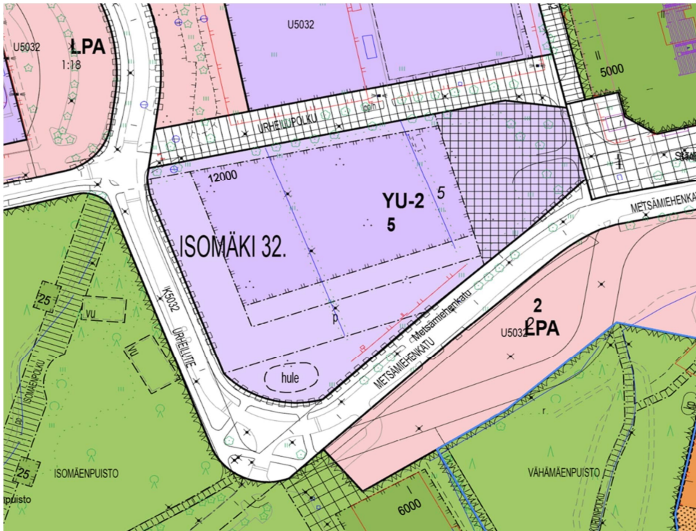


- Jos urheilu- ja tapahtumatoiminnot jäävät alle 50% rakennusoikeudesta, säilyy tontin pääkäyttötarkoitus. Korttelialueella on kuitenkin tarkasteltava alueen sisäinen liikenne, pysäköinti ja liittyminen katuverkkoon, infran toteuttaminen sekä jäljelle jäävien teollisuus- ja muiden toimintojen haitta-aineiden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

## 6. Urheilukeskus, palloiluhallin korttelialue

Nykyinen kaavamerkintä **YU-2**, rakennusoikeus 12 000 kam<sup>2</sup>

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

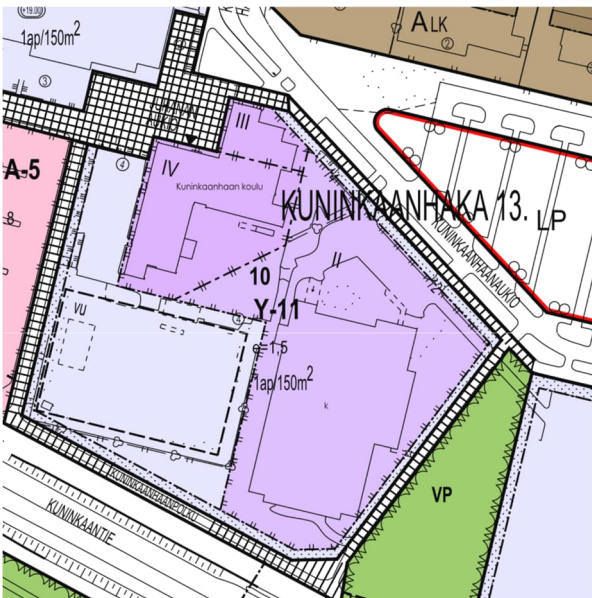


- Liikuntatilan/monitoimitilan sijoittaminen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle ei edellytä asemakaavan muutosta.

## 7. Urheilutalon alue

Nykyinen kaavamerkintä **Y-11**, rakennusoikeus 30685 kam2 (vapaana 18106 kam2)

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



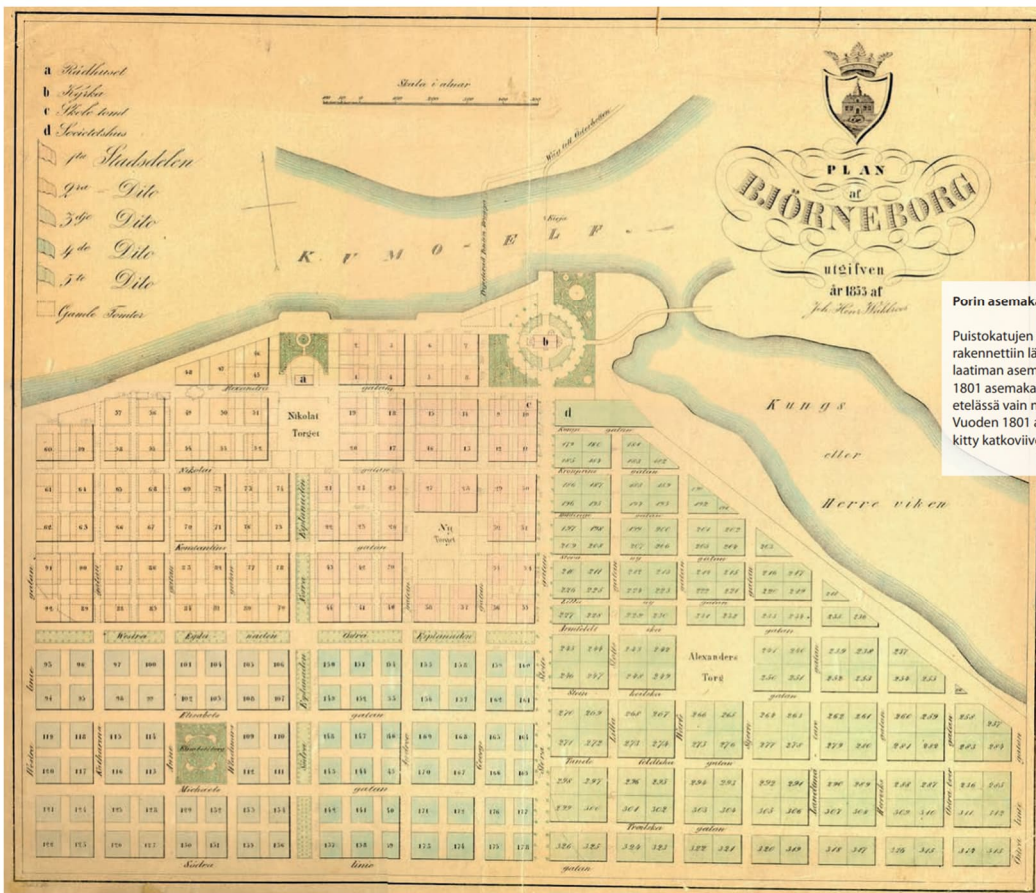
- Liikuntatilan / monitoimitilan / urheilutalon laajennuksen sijoittaminen Y11 korttelin ulkopuolelle edellyttää asemakaavan muutosta.
- Kaavamutoksen arvioitu kesto 2,5 vuotta.

- Asemakaavan muuttamisen vireilletulo edellyttää sitovaa rakennussuunnitelmaa / yleissuunnitelmaa kaavamuutoksen pohja-aineistoksi.

# Kaupunkikuva ja -kehitys

Kaupunki on jatkuvassa muutoksessa, mutta kehittäminen on pitkäjänteistä ja edellyttää määrätietoista toimenpiteitä. Kaupunki rakentuu tarkoituksenmukaisesti kaupunkikuvaksi, jossa julkiset rakennukset ovat keskeisessä asemassa, tärkeillä paikoilla, edustavat monella tavalla pysyvyyttä ja yhdessä toiminnan kanssa ovat merkittäviä instituutioita.

Porin kaupunkikuvan periaatteet on luotu vuoden 1852 palon jälkeen, jolloin Porin kaupunkialueelle laadittiin ruutukaava ja luotiin kaupunkikuvallisesti arvokkaat alueet torien ja puistobulevardien varsille ja päätteiksi. Kirjaston sijainti pohjoispuiston varrella on tärkeä ja sen merkitystä on yhä mahdollista kehittää avaamalla kulkua ja oleskelua osaksi puistoa. Kaupunkikuvallisesti merkittävää akselia korostaa myös uusi ja korkealaatuinen Fiini.



Porin asemakartta 1853  
Puistokatujen erottamat kaupunginosat 1, 2, 3 ja 4 rakennettiin lääninarkkitehti Chiewitzin vuonna 1852 laatiman asemakaavan mukaisesti. Aiempi, vuoden 1801 asemakaavan mukainen kaupunkialue ulottui etelässä vain nykyisiin Länsi- ja Itäpuistoon saakka. Vuoden 1801 asemakaavan mukaiset tontit on merkitty katkoviivoin uudemman asemakaavan taustalle.

Historiallisten puistoakseliensa rinnalle modernin kaupallisen ajan katutilaksi on luotu ensimmäisten suomalaisten kaupunkien joukossa kävelykatu, jota on määrätietoisesti jatkettu Promenadiakselinä

urheilukeskuksesta Puuvillaan asti. Promenadin pitkäjänteisesti kehitettyä kokonaisuutta ovat radan alitus ja matkakeskus, SAMK kampusalue, BePop, Promenadikeskus, Eetunaukio paviljonkeineen, Porin Leijona sekä Yliopistokeskus ja Puuvilla. Nykyaikaisena ulottuvuutena keskustan kävelyn, oleskelun ja tapahtumien aluetta laajennetaan Gallen-Kallelankadulle kohti kirjastoa ja Lyseon koulukokonaisuutta.

## **Huoliteltu ympäristö houkuttelee**

Yyterin vierailukeskus on pitkään aikaan ainoa Porin kaupungin toteuttama merkittävä korkean laadun elämyksellinen maamerkkirakennus. Uutuus ei kuitenkaan ole ainoa kiinnostusta herättävä tekijä, vaan myös olemassa olevan ympäristön laadukas huolenpito ja arvostaminen vetävät puoleensa. Sopivasti uudistuva ja täydentyvä sekä huolehditu juureva ympäristö vetävät puoleensa viettämään aikaa, synnyttävät tapahtumia ja luovat yleisesti veto- ja pitovoimaa.

Tilahankkeita arvioitaessa historiaa tihkuvat ja muistoja pursuavat ympäristöt tarjoavat hedelmälliset lähtökohdat kaupungin kestäväälle kehittämiselle. Bulevardien ja puistojen kaupunkirakenne, teolliset miljööt ja uudistuvat ranta-alueet ovat Porin vahvuuksia ja perusteltuja julkisten toimintojen kehitysalueita. Alueiden määrätietoinen kehittäminen on luonut houkuttelevia ja kaupungin tavoitteiden mukaisten liiketoimintaperusteisten toimintojen sijoittumismahdollisuuksia, joiden toteuttamiselle on asetettu myös laatuvaatimuksia. Onnistuneita esimerkkejä ovat Toripaviljonki, Rauha sauna & lounge sekä Etelärannan paviljongin lisärakennus.