

**PORIN KAUPUNKI**

**VÄHÄRAUMAN ELI 25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 115  
(OSA) JA KYLVÄJÄNPUISTOA KOSKEVA ASEMAKAAVAN  
MUUTOS 609 1745**

(Vähärauman liikekeskus)



# Kaavaehdotusvaihe

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

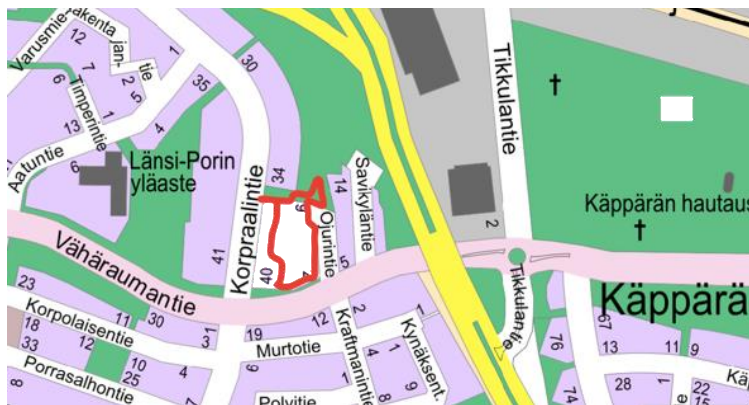
### 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee  
Porin kaupungin  
Vähärauman eli 25. kaupunginosan  
korttelia 115 (osa) sekä Kylväjänpuistoa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat  
Porin kaupungin  
Vähärauman eli 25. kaupunginosan  
kortteli 115 (osa) sekä Kylväjänpuisto.

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue on osa Vähärauman liikekeskusta. Alue sijaitsee n. 3 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta. Suunnittelualueita rajaavat Vähäraumantie, Korpraalintie ja Ojuritie sekä Kylväjänpuisto.



**Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti.**

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Vähärauman liikekeskus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on monipuolistaa muutosalueella sijaitsevien rakennusten käyttömahdollisuuksia ja saada käyttötarkoitukset vastaamaan paremmin tämän hetken vaatimuksia ja markkinatilannetta.

#### 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavan seurantalomake
4. Palauteraportti

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus ja vireilletulo: 30.9.2020.
- Kaavaluonnos nähtävillä: 1.-30.10.2020.
- Kaavaehdotus nähtävillä:
- Hyväksymispäätös:

### 2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on monipuolistaa muutosalueella sijaitsevien rakennusten käyttömahdollisuuksia ja saada käyttötarkoitukset vastaamaan paremmin tämän hetken vaatimuksia ja markkinatilannetta.

Tonttien 5 ja 6 alueella sijaitsevilla rakennuksilla käyttötarkoitukset ovat muuttuneet asemakaavan hyväksymisen ajalta. Rakennuksissa on niiden pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijainnut erilaisilla järjestelyillä (mm määräaikaiset poikkeusluvut) mm koulutiloja, päiväkotia ja asuntoja. Näiden toimintojen käytössä olleet ja olevat tilat eivät vastaa nykyisen asemakaavan määräyksiä. Nykyisessä asemakaavassa asuntojen kerrosalaksi on sallittu vain 10 % rakennusten kerrosalasta ja julkisten toimintojen kerrosalaksi vain 30 % rakennusten kerrosalasta. Tälläkin hetkellä ko. määräyksestä on poikettu mm. määräaikaisella poikkeusluvalla.

Kaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi järjestellä tonttien alueita tontin 5 pohjoisosassa niin, että liiketontista 4 liitetään n. 90 m<sup>2</sup> suuruinen alue tonttiin 5, joka siis muuttuu kaavamuutoksessa palvelualueiden korttelialueeksi.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

### 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistajat. Toteutusta valvoo Porin kaupunki.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on 1,0380 hehtaaria. Alue muodostaa osan Vähärauman julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymästä ja se on kokonaan rakennettu kaavan mukaisesti.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Suunnittelualan ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta. Suunnittelualan kanssa samassa korttelissa sijaitsee kerrostalo, jossa sijaitsee opiskelija-asuntoja, rakennettu kioskitontti sekä korttelia palveleva pysäköintitontti.

Alueen itäpuolella sijaitsee vanha omakotialue ja pohjoispuolella Kylväjänpuisto sekä sen länsipuolella 1960-luvulla rakennettuja rivitaloja. Korpraalintien länsipuolelle on rakennettu kerrostaloja ja Vähäraumantien eteläpuolelle pääosin liike- ja teollisuuskäytössä olevia rakennuksia ja niiden taakse asuinrakennuksia (pientaloja).



**Kuva 2: Vähärauman liikekeskus, tontilla 6 sijaitseva liikerakennus**

### 3.1.2. Rakennettu ympäristö

Kortteli 115 on rakennettu kokonaan asemakaavan mukaisesti. Tonteilla 5 ja 63 sijaitsee kaksi rakennusta. Pohjoisemmassa on sijainnut koulutiloja ja nykyisin siinä toimii päiväkotia. Eteläisempi rakennus on pääosin liikekäytössä. Rakennuksen toiseen kerrokseen on rakennettu asuntoja. Rakentamista varten on saatu 7.6.2019 poikkeuslupa, joka on voimassa viisi vuotta.

Kaavamuutos on laadittu ko. alueelle, koska rakennusten käyttötarkoitukset ovat osittain muuttuneet alkuperäisestä.

Kaavamuutosalueelle sijoittuu lisäksi kaupparakennus (tontti 4). Kauppa on mukana kaavamuutoksessa, koska sen tontin alue supistuu hieman

(osa tontista siirtyy päiväkodin pihaksi). Tontin kaupasta neuvotellaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Loppuosa korttelista 115 on myös rakennettu kaavan mukaisesti. Tontilla 3 sijaitsee opiskelija-asuntoja ja tontilla 1 kioskirakennus.

Korttelin 115 itäpuolella sijaitsee vanha omakotialue ja pohjoispuolella 1960-luvulla rakennettuja rivitaloja. Korpraalintien länsipuolelle on rakennettu kerrostaloja ja Vähäraumantien eteläpuolelle pääosin liike- ja teollisuuskäytössä olevia rakennuksia ja niiden taakse asuinrakennuksia (pientaloja).



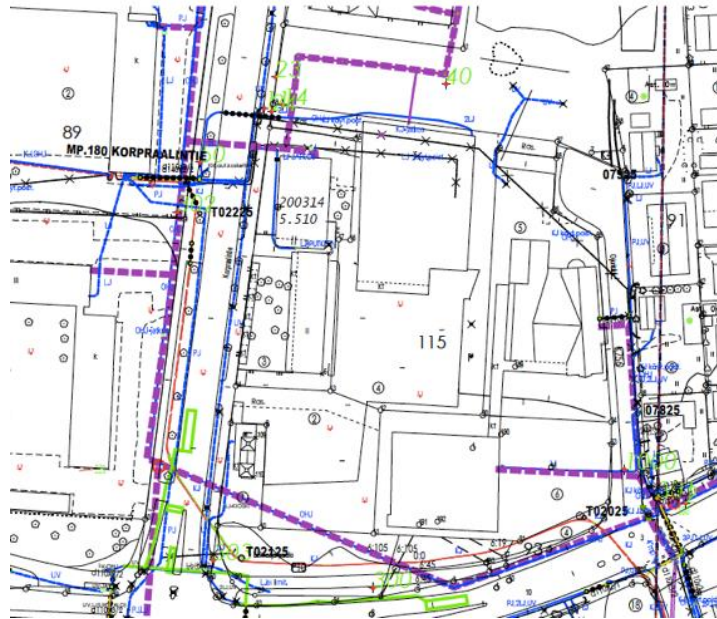
**Kuva 3: K-Market sekä taustalle opiskelija-asuntola**

### **3.1.3. Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöjä.

### **3.1.4. Tekninen huolto**

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon sekä televerkkojen piiriin.



Kuvat 4 ja 5: Alueen teknisen huollon verkostot

### 3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

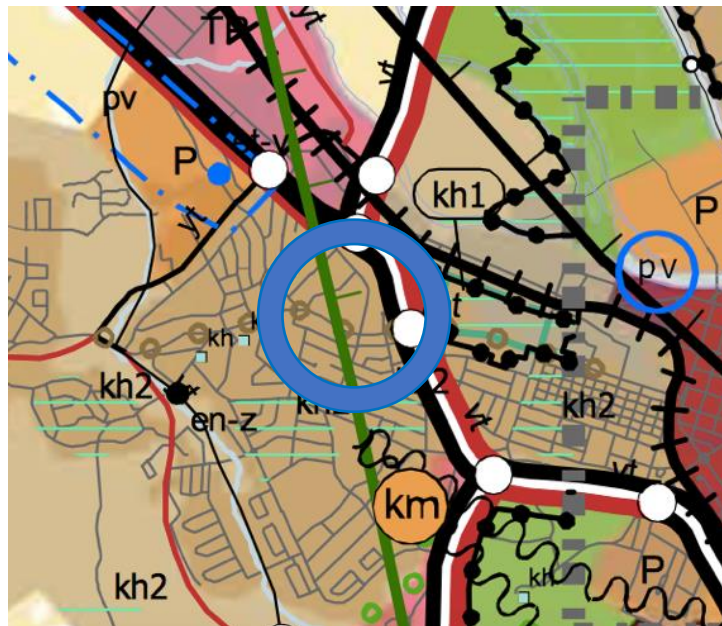
## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

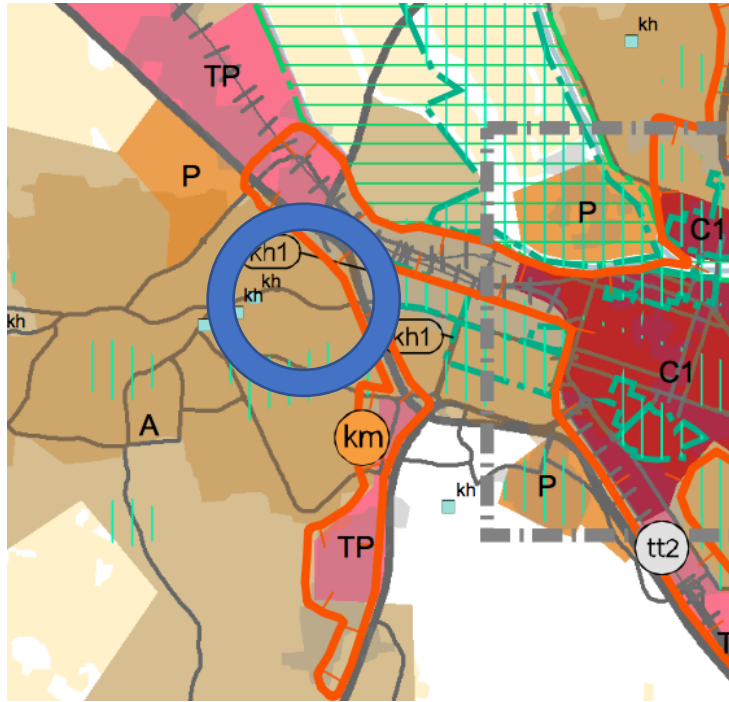
## Maakuntakaava

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

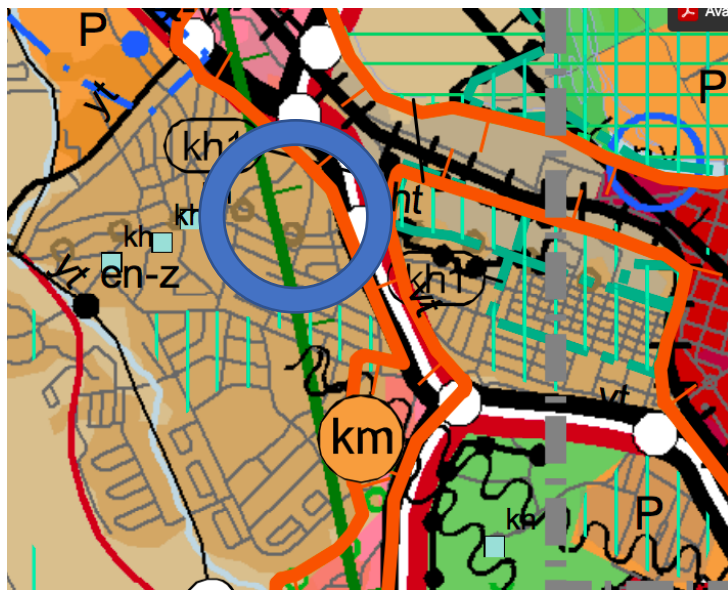
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu taajamatoimintojen alueena (A).



Kuva 6 : Ote Satakunnan maakuntakaavasta



Kuva 7: Ote vaihemaa-kaava 2:sta.



Kuva 8: Maakuntakaavojen yhdistelmä

### Yleiskaava

Kanta-kaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen korttelialueena (PK) sekä osittain suojaviheralueena (EV).





### **Pohjakartta**

Alueen pohjakartta 1:1 000 on hankittu Porin kaupungin mittausosaston tietokannasta. Kartta on suunnittelualueen osalta ajan tasalla.

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat**

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi, koska rakennusten käyttötarkoitus on muuttunut alkuperäisestä. Asemakaava on tarpeen päivittää nykytilanteen mukaiseksi ja lisäksi varautua mahdollisiin tuleviin käyttötarkoituksen muutoksiin.

### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen**

Asemakaavamuutos on tullut vireille tonttien 4 ja 5 omistajan hakemuksesta.

### **4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus**

#### **4.3.1. Osalliset**

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

Osallisia ovat:

Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat

Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt

Tekninen lautakunta

Elinvoima- ja ympäristölautakunta

Satakunnan pelastuslaitos

Pori Energia Oy Energiayksikkö

Pori Energia Sähköverkot Oy

Porin Vesi

DNA Oy, Länsi-Suomi  
Varsinais-Suomen ELY-keskus

#### **4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus**

##### **Vireilletulo ja luonnosvaihe**

Kaavahankkeen vireilletulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä sekä samanaikaisesti Porin kaupungin verkkosivuilla. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa on kuulutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta. Kulutus on julkaistu 30.9.2020 ja luonnos sekä muutoksen vireilletulo ovat olleet nähtävillä 1.-30.10.2020.

Luonnosvaiheen aikana ei ole tullut suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta (MRL 62 §, MRA 30b §). Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimiala ovat antaneet luonnosvaiheen palautteen ja niihin on vastattu. Palautteen johdosta on kaavaselostusta täydennetty, mutta kaavaehdotusta ei ole muutettu.

##### **Ehdotusvaihe**

Konsultti on valmistellut asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

##### **Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

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

#### **4.3.3. Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

#### **4.3.4. Tavoiteaikataulu**

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhti-lokakuu 2020.

-Kuulutus vireilletulosta ja asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta, Satakunnan Kansa, Satakunnan Viikko ja [www.pori.fi](http://www.pori.fi), 30.9.2020.

-Asemakaavan muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 1.-30.10.2020.

EHDOTUSVAIHE, huhti-toukokuu 2021.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaupunginhallituksen päätös nähtävilläolosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta kesäkuu 2021.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

#### **4.4. Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ajantasaistaa kaavan rakennusten käyttötarkoitukset muuttuneen tilanteen mukaisiksi ja samalla mahdollistaa rakennusten joustava hyödyntäminen erilaisiin käyttötarkoituksiin tulevaisuudessa.

Päiväkodin käytössä oleva puistoalue osoitetaan leikkipuistoksi.



**Kuva 11: Päiväkodin rakennettu leikkipuistoalue.**

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

#### **5.1.1. Mitoitus**

Korttelialue ei kaavamuutoksessa muutu. Kaavassa määritellään osalle korttelialuetta käyttötarkoituksen muutos ja osalla korttelialuetta myös rakennusoikeus nousee.

Rakennusoikeus nousee AL-alueella 200 k-m<sup>2</sup> ja PL-alueella 200 k-m<sup>2</sup>.

### 5.1.2. **Palvelut**

Suunnittelualue käsittää Vähärauman liikekeskuksen, jolla sijaitsee suuri osa Vähärauman alueen kaupallisista palveluista ja osa julkisista palveluista. Suunnittelualueella sijaitsevat päivittäistavarakauppa, ravintola ja kuntosali sekä päiväkotit. Suunnittelualueen lähistöllä sijaitsee lisäksi muita kaupallisia palveluita ja Vähärauman koulukeskus.

Kaavamuutoksen eräänä tarkoituksena on mahdollistaa alueen palveluiden kehittyminen.

## 5.2. **Aluevaraukset**

### 5.2.1. **Korttelialueet**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (AL) on varattu 0,2468 hehtaaria. Rakennusoikeus on 1 600 k-m<sup>2</sup>. Tälle alueelle sijoittuvat nykyisin kuntosali ja ravintola sekä toiseen kerrokseen asuntoja. Rakennusoikeus nousee 200 k-m<sup>2</sup>.

Lähipalvelurakennusten korttelialueena (PL) on varattu 0,2540 hehtaaria. Rakennusoikeus on 1 600 k-m<sup>2</sup>, ja se nousee 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksessa sijaitsee päiväkotit.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueena (K) on varattu 0,4073 hehtaaria. Rakennusoikeus on 2 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus ei kaavassa muutu. Alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa.

### 5.2.2. **Liikenne ja pysäköinti**

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

Kuten alla olevasta kuvasta voi huomata, on kaavamuutosalueelle jo nyt rakennettu riittävä määrä pysäköintipaikkoja. Täydellä rakennusoikeudella rakennettuna kaavamuutosalueen käytössä tulee olla 84 autopaikkaa. Kaavamuutosalueelle on jo rakennettu 83 autopaikkaa, jonka lisäksi käytettävissä on korttelissa oleva erillinen pysäköintialue LPA.

Korttelin 115 etelä- ja länsireunalla kulkevat kaupungin ylläpitämät kevyen liikenteen väylät, Tonttiliittymät on rakennettu ja ne näkyvät

ilmakuvasta. Huoltoajo kauppaan tapahtuu Korpraalintieltä tontin pohjoisosan tonttiliittymästä. Muiden rakennusten huoltoajo tapahtuu tontilla. Tontille rakennetut rakennukset sijaitsevat niin kaukana toisistaan, että pelastustiet muodostuvat tontille luonnostaan. Tontin alueelle on lisäksi osoitettu kaavassa yleiselle jalankululle tarkoitettuja alueita, jotka osaltaan toimivat myös pelastusteinä.



**Kuva 12: Kaavamuutosalueelle jo rakennetut pysäköintipaikat**

### 5.2.3. Virkistysalueet

Leikkikenttäalueena (VK) on varattu nykyisin päiväkodin käytössä oleva puistoalue. Sen pinta-ala on 0,1299 hehtaaria.

## 5.3. Kaavan vaikutukset

### 5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutoin vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

### 5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

#### **5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

#### **5.5. Nimistö**

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

### **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia. Pääosa toteutuksesta tapahtuu rakennusten käyttötarkoitusten muutoksina.

#### **6.2. Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija..

#### **6.3. Toteutuksen seuranta**

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Porin kaupungin tekninen toimiala.

Porissa 25.8.2020 / 18.5.2021.

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri

87  
AR

R

KYLVÄJÄNPUISTO

KORPRAALINTIE

KORPRAALINTIE

VÄHÄRAUMANTIE

# 25 VÄHÄRAUMA VP AO-46/s

VI  
3200

II  
2400  
as10%

AK  
1ap/100

115  
K  
1ap/50

PL  
1600  
1ap/100

KL-2 LPA

AL  
1600 1ap/80

VP

LEIKKAAJAN-  
PUISTO

OURINTIE

e=0.4

AL-20

15  
14

1325  
145%





# PORIN KAUPUNKI

## VÄHÄRAUMAN LIIKEKESKUS

### VÄHÄRAUMAN (25.) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee korttelia 115 (osa) ja puistoa Kyiväjänpuisto (osa)  
Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 115 (osa) ja puistoa Kyiväjänpuisto (osa)

Mittakaava 1:1000

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Leikkipuisto.



3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu

25

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

VÄH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

115

Korttelin numero.

I

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

1600

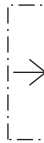
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as 10%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerroalasta saadaan käyttää asuntoja varten.



Rakennusala



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

O O O O O

Istutettava puurivi.



Tontin osa, joka tulee rakentaa torimaiseksi ja joka voidaan kattaa. Aluetta ei saa aidata eikä sille saa osoittaa autopaikkoja.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

1ap/50

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Pori 18.5.2021

Kari Hannus

Diplomi-insinööri

Tämän asemakaavan aluella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

Aloituspvm 25.8.2020

MRL §63 OS 30.9.2020

Luonnos näht. 1.-30.10.2020

## PORIN KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija  
Suunn. avustaja

Kari Hannus

Kaavatunnus  
Säil. no  
Pvm.

609 1745  
18.5.2021

Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.  
Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22  
Korkeusjärjestelmä N2000  
Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas

**PORIN KAUPUNKI****VÄHÄRAUMAN ELI 25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 115  
(OSA) KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1745  
(Vähärauman liikekeskus)**

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

**OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA**

Päivämäärä	25.8.2020.
Asemakaavan tunnus	609 1745.
Asemakaavan diaari	PRIDno-2019-2472



## Sisällysluettelo

### VÄHÄRAUMAN ELI 25. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 115 (OSA) KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609.....1

1. OSOITE.....	3
2. ALOITE.....	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3. SUUNNITTELUALUE.....	3
4. LÄHTÖTIEDOT.....	3
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.....	4
4.2. Maakuntakaava.....	4
4.3. Yleiskaava.....	5
4.4. Asemakaava.....	6
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET.....	7
5.1. Tavoitteet.....	7
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....	7
7. OSALLISET.....	7
8.VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU.....	7
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe.....	7
8.2. Ehdotusvaihe.....	8
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	8
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	8
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	8
8. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT.....	9

## 1. OSOITE

Ojurintie 2, 28610 Pori.

## 2. ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen pinta-ala on 1,0380 hehtaaria. Alueen korkeusasema on n. 4 – 5 m merenpinnasta. Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

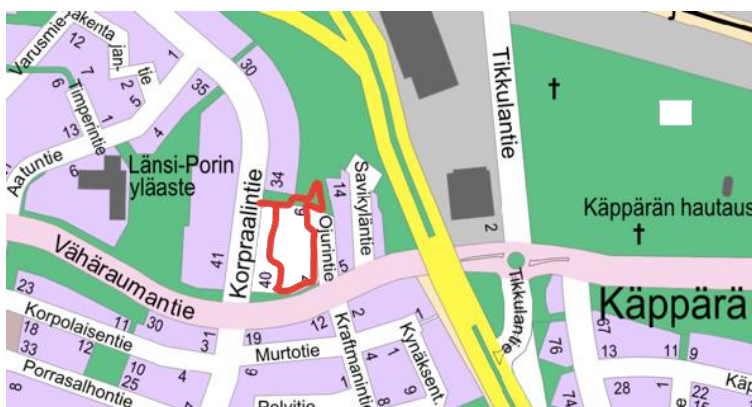
Alue muodostaa osan Vähärauman julkisten ja yksityisten palvelujen keskittymästä ja se on kokonaan rakennettu kaavan mukaisesti.

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta. Suunnittelualueen kanssa samassa korttelissa sijaitsee kerrostalo, jossa sijaitsee opiskelija-asuntoja, rakennettu kioskitontti sekä korttelia palveleva pysäköintitontti.

Alueen itäpuolella sijaitsee vanha omakotialue ja pohjoispuolella Kylväjänpuisto sekä sen länsipuolella 1960-luvulla rakennettuja rivitaloja. Korpraalintien länsipuolelle on rakennettu kerrostaloja ja Vähäraumantien eteläpuolelle pääosin liike- ja teollisuuskäytössä olevia rakennuksia ja niiden taakse asuinrakennuksia (pientaloja).

## 3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee noin 3 km etäisyydellä Porin kaupunkikeskustasta.



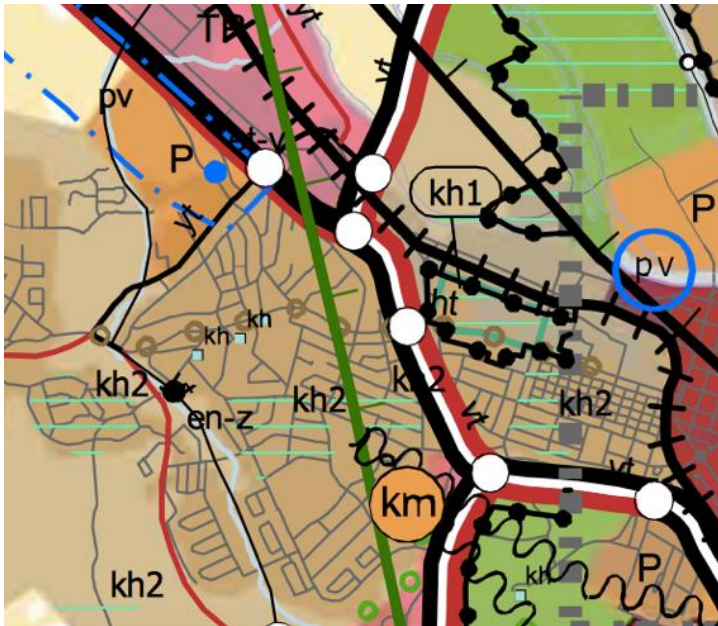
**Suunnittelualueen sijainti**

## 4. LÄHTÖTIEDOT

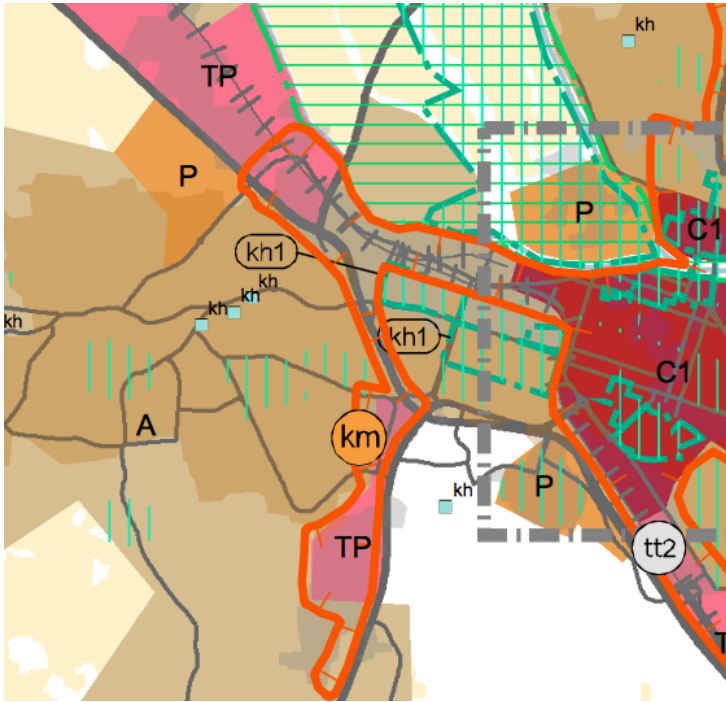
#### 4.1. Maakuntakaava

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

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa varattu taajamatoimintojen alueena (A).



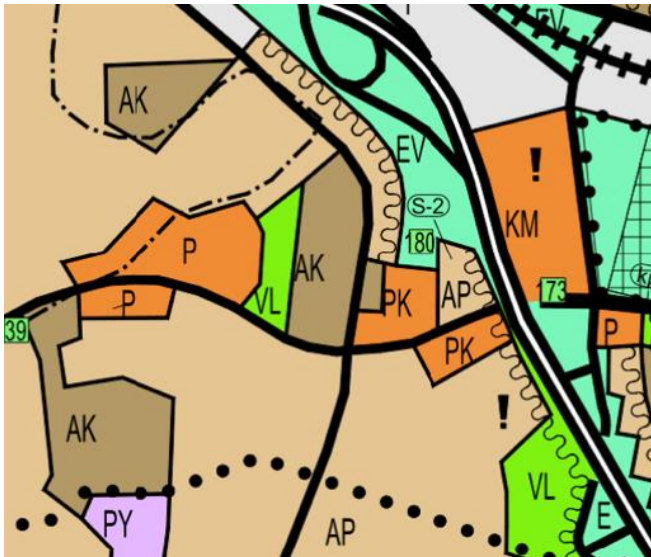
Ote maakuntakaavasta.



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.

#### 4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen korttelialueena (PK).

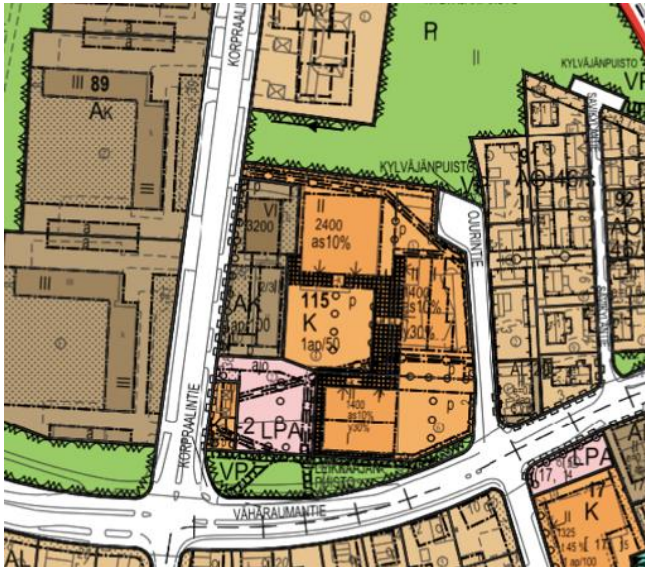


Ote yleiskaavasta.

#### 4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 7.4.1988 lainvoiman saanut asemakaava 609 980.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on varattu pääosin kaupallisten palveluiden korttelialueeksi (K). Kaavamerkinnöin on lisäksi mahdollistettu osalle aluetta prosenttimääräinen osuus asuintilojen ja yleisten toimintojen rakentamista. Kylväänpuisto on osoitettu puistoalueeksi.



Ote asemakaavasta.

## 5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tutkia rakennusten käyttötarkoituksia ja muuttaa ne vastaamaan nykytilannetta ja samalla varautua erilaisiin käyttötarkoituksiin rakennuksissa.

### 5.1. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen rakennuksille joustavat käyttötarkoitukset tulevaisuudessa. Tavoitteena on mahdollistaa myös kaavatasolla rakennusten nykyiset toiminnot sekä varautua tulevaisuuden erilaisiin käyttötarkoituksiin.

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## **7. OSALLISET**

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

## **8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU**

### **8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe**

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

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla ja kaupunkisuunnittelussa, johon hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.

Nähtävillääolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan.

### **8.2. Ehdotusvaihe**

Asemakaavaehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

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

### **8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

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

### **8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät**



#### 8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, elo-lokakuu 2020
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 14 vrk
  
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
  
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 14 vrk, arviolta joulukuu 2020
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, alkuvuosi 2021

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

#### 8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

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

##### Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla ([www.pori.fi](http://www.pori.fi))
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja kaupunkisuunnittelussa

### 9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, diplomi-insinööri Kari Hannus (puh 050-2970) tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Valtakatu 4 (7 krs).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 95, 28101 PORI tai sp. [kaupunkisuunnittelu@pori.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@pori.fi)

Porissa 25.8.2020

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	28.04.2021
Kaavan nimi	Porin 25. kaupunginosan korttelin 115 (osa) asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.09.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	6091745
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0380	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0380

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0380</b>	<b>100,0</b>	<b>5600</b>	<b>0,54</b>	<b>0,0000</b>	<b>400</b>
A yhteensä	0,2468	23,8	1600	0,65	0,2468	1600
P yhteensä	0,2540	24,5	1600	0,63	0,2540	1600
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4073	39,2	2400	0,59	-0,5008	-2800
T yhteensä						
V yhteensä	0,1299	12,5	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,0380</b>	<b>100,0</b>	<b>5600</b>	<b>0,54</b>	<b>0,0000</b>	<b>400</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2468	23,8	1600	0,65	0,2468	1600
AL	0,2468	100,0	1600	0,65	0,2468	1600
<b>P yhteensä</b>	0,2540	24,5	1600	0,63	0,2540	1600
PL	0,2540	100,0	1600	0,63	0,2540	1600
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,4073	39,2	2400	0,59	-0,5008	-2800
K	0,4073	100,0	2400	0,59	-0,5008	-2800
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1299	12,5	0		0,0000	0
V	0,0000		0		-0,1299	0
VK	0,1299	100,0	0		0,1299	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## PALAUTERAPORTTI

Asemakaavan muutos, Vähärauma, kortteli 115 (osa) sekä Kylväjänpuisto

Varsinais-Suomen ELY-keskus

Kaavaselostus ja OAS on korjattu erityisesti vaihemaakuntakaava 2:n osalta. Huomautukseen melutasoista on vastattu alla.

Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimiala

*”Toimiala pitää tarpeellisena selvittää ja arvioida liikkumiseen ja pysäköintiin liittyvät tekijät kuten pyörä-, asukas- ja asiakaspysäköinti, kevyen liikenteen väylät, ajotiet, tonttiliittymät, pelastustiet ja huoltoajo”.*

Kaavaselostusta on täydennetty osoittamalla siinä jo rakennettujen pysäköintipaikkojen sijainti ja määrä. Kaavaselostuksessa on myös todettu, että alueelle rakennettujen pysäköintipaikkojen määrä ylittää jo rakennusoikeuksista laskettavan pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteen.

Korttelin 115 etelä- ja länsireunalla kulkevat kaupungin ylläpitämät kevyen liikenteen väylät, Tonttiliittymät on rakennettu ja ne näkyvät ilmakuvasta. Huoltoajo kauppaan tapahtuu Korpraalintieltä tontin pohjoisosan tonttiliittymästä. Muiden rakennusten huoltoajo tapahtuu tontilla. Tontille rakennetut rakennukset sijaitsevat niin kaukana toisistaan, että pelastustiet muodostuvat tontille luonnostaan. Tontin alueelle on lisäksi osoitettu kaavassa yleiselle jalankululle tarkoitettuja alueita, jotka osaltaan toimivat myös pelastusteinä.

Kaavaselostusta on muutenkin täydennetty em. asioiden osalta.

*”Niin ikään kaavaluonnoksesta puuttuu alueen viherrakentamisen ja hulevesien käsittelyn suunnitelma”*

Kyseessä on valmiiksi rakennettu alue, jolla viherrakentaminen on jo tehty ja hulevesien käsittely on hoidettu.

Kommentissa on lisäksi annettu ohjeita meluasioiden käsittelystä muutettaessa liiketiloja asunnoiksi.

Kaavamuutosalueella on rakennettu poikkeusluvalla asuntoja liikerakennuksen toiseen kerrokseen. Meluasiat on ratkaistu rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyillä laskelmilla. Mikäli kaavamuutoksen jälkeen alueelle rakennetaan asuintiloja, esitetään laskelmat aina rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Pori 12.4.2021.

Kari Hannus  
Kaavamuutoksen laatija