



PORIN KAUPUNKI

**PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA)
ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772**

EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaavoitus	10.6.2024
Asemakaavan tunnus	609 1772
Asemakaavan diaari	PRIDno-2023-2159

Vireilletulo	19.06.2023
Luonnos nähtävillä	09.-23.11.2023
KH asettanut näht.	
Ehdotus nähtävänä	
KH hyväksynyt	
Tullut voimaan	



Sisällysluettelo

PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Tavoitteet	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Luonnonympäristö	7
3.1.3. Rakennettu ympäristö	7
3.1.4. Maanomistus	10
3.2. Suunnittelutilanne	10
3.2.1. Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1. Osalliset	14
4.3.2. Vireilletulo	14
4.3.3. Asemakaavaluonnos	14
4.3.4. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.5. Viranomaisyhteistyö	15
4.4. Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	16
5.1.1. Rakenne	16
5.1.2. Mitoitus	17

5.1.3.	Palvelut	17
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.3.	Aluevaraukset	18
5.3.1.	Korttelialueet	18
5.3.2.	Muut alueet ja määräykset	18
5.4.	Kaavan vaikutukset	18
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	20
5.6.	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3.	Toteutuksen seuranta	20

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin
Päämäinen 6. kaupunginosan
Korttelia: 80 (osa)
Tonttia: 3

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin
Päämäinen 6. kaupunginosan
Kortteli: 80 (osa)

Kaavan laatija

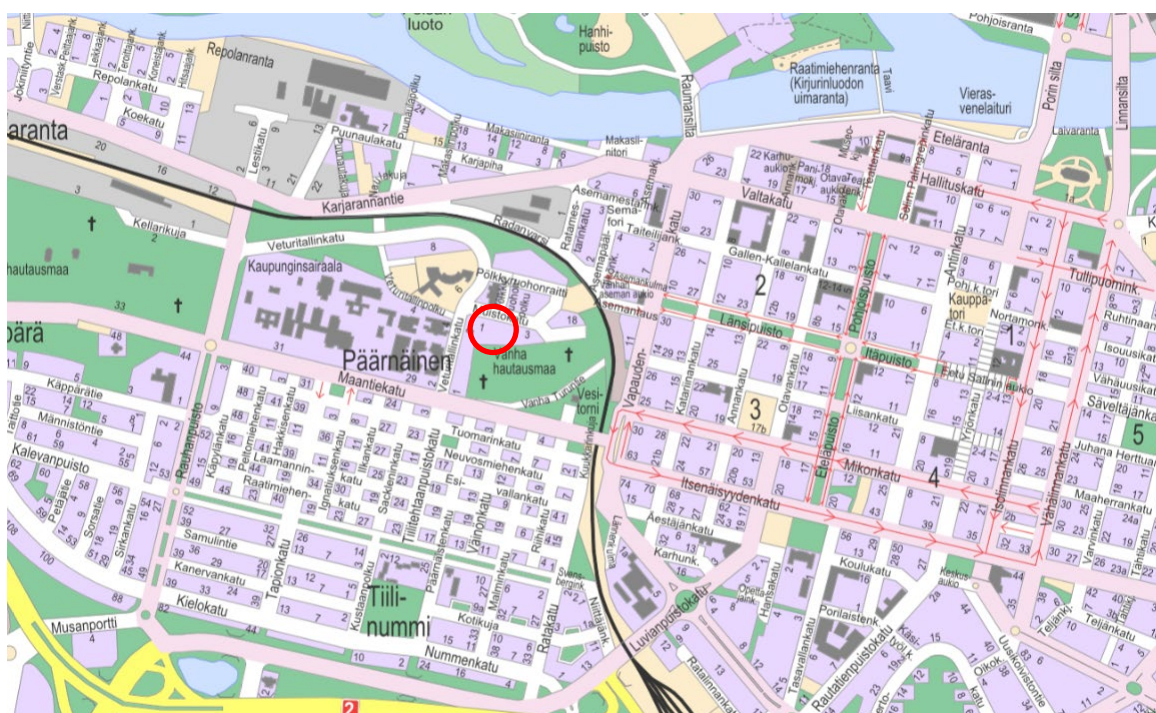
kaavoitusarkkitehti Suvi Perttula

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuuotos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta 19.06.2023.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu keskustan länsipuolelle Päämäisten kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu Muistokatuun, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen sekä Porin vanhaan hautausmaahan.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772

Asemakaavan muutoksessa muutetaan suunnittelualueen käyttötarkoitus asuinrakennusten kortteli-alueeksi (A/SK), jolla lisätään asumista alueelle. Samalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti sekä säilyneisyyden ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat vanhaan asemakylään kuuluvat rakennukset.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.6.2023, tarkistettu 31.10.2023
4. Vireilletulovaiheen palauteraportti
5. Luonnosvaiheen palauteraportti

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Kantakaupungin yleiskaava 2025
2. Satakunnan maakuntakaava
3. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
4. Satakunnan rakennusperintötietokanta
5. Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, Niina Uusi-Seppä, Ramboll, 2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- Vireilletulo KH:n päätöksellä, www.pori.fi → 19.06.2023
- Vireilletulon nähtävilläoloaika 30 vrk → 28.6 -11.8.2023
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 14 vrk → 09.-23.11.2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan kumoamisehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus kesäkuu 2024
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta Satakunnan Kansa Länsi-Suomi, Satakunnan Viikko, www.pori.fi
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KH), syyskuu 2024
- Asemakaava lainvoimainen syyskuu 2024

2.2. Asemakaava

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 3568 m². Suunnittelualue on nykyisessä asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Suunnittelualueella on kaksi Porin vanhaan asemakylään kuuluvaa rakennusta.

Asemakaavan muutoksessa yleisten rakennusten korttelialue muutetaan käyttötarkoitukseltaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jolla kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään (/SK). Rakennus-

tamisen tehokkuutta nostetaan nykyisestä $e=0.25$ vastaamaan korttelin muiden tonttien tehokkuutta $e=0.30$ sekä rakennusala suurennetaan hieman alueen yhdyskuntarakenteen täydentämiseksi.

Kulttuurihistoriallisesti sekä säilyneisyyden ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat vanhaan asemakylään kuuluvat rakennukset suojellaan ja osoitetaan jäljellä oleva lisärakentamismahdollisuus kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen sopivaksi. Suunnittelualue sijoittuu Porin kansallisen kaupunkipuiston alueelle, ja se on huomioitu kaavan yleisissä määräyksissä.

Kaavaan on merkitty Muistokadun puoleiselle istutusalueelle johtovaraus.

Autopaikkojen määrä ja pysäköinti on huomioitu asemakaavassa.

Hulevedet on huomioitu yleisissä määräyksissä.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asemakaava on merkitykseltään vähäinen.

2.3. Tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on suojella olemassa olevat rakennukset sekä täydentää yhdyskuntarakennetta sallimalla kulttuuriympäristöön sopivaa lisärakentamista. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Suunnittelua tehdään yhteistyössä Porin kaupungin, osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Muistokadun varrella Y-tontilla Päärnäisten kaupunginosan pohjoisosassa. Suunnittelualue kuuluu osaksi Porin vanhaa asemakylää ja Porin kansallista kaupunkipuistoa. Tontilla on kaksi asemakylän vanhaa rakennusta: asuinkasarmi ja ulkorivi. Keskellä tonttia on pieni pysäköintialue, jolle on kulku katualueelta ja viereiseltä YK-tontilta. Maastonmuodoiltaan suunnittelualue on tasaista aluetta.



Kuva 2. Suunnittelualueella olevat Porin vanhaan asemakylään kuuluvat rakennukset.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Porin kansalliseen kaupunkipuistoon. Piha-alue on puutarhamainen ja edustaa rautatieläisyyttä. Asuinkasarmien edustalla kasvaa kaksi vanhaa omenapuu-ta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Porin vanhan asemakylän rakennukset ovat ainutlaatuinen kokonaisuus todistaen rautatieläisten elämästä ja ovat tärkeitä alueen kulttuurihistoriallisen luonteen ja ympäristön kannalta. Rakennukset ovat säilyttäneet erittäin hyvin alkuperäisilmeensä 1890-luvulta.

Asemakylään kuuluu runsaasti VR:n entisiä rakennuksia, kuten veturitallit, vanha rautatieasema, asemapäällikön talo, asuinkasarmi, ulkorivi, saunarakennus sekä muutamia muita pienempiä rakennuksia. Suunnittelualueella näistä rakennuksista ovat asuinkasarmi ja ulkorivi. Piha-alueen vieressä on vanha hautausmaa, jonka läpi rautatieläiset kulkivat töihin 6. kaupunginosasta.

Suunnittelualueen lähiympäristö ja kaupunkikuva on muuttunut huomattavasti viimeisen vuosikymmenen aikana, kun alueelle on syntynyt uutta rakennuskantaa. Suunnittelualueen läheisyydessä on palveluasumista, päiväkotia, vanhan veturitallin alue, rautatiealue, sosiaalitoiminta, kaupunginsairaala, kaksikerroksista rivitaloasumista, vanha hautausmaa, arkkitehtonisesti merkittävä vesitorni ja vesitornipuisto.



Kuva 3. Ortokuva vuodelta 1946. Suunnittelualueen lähiympäristö on tuolloin ollut peltoaluetta.
Kuva 4. Ortokuva vuodelta 2023.

Asuminen

Suunnittelualueella ei ole asumista. Suunnittelualue sijaitsee Päärnäsissä, jonka eteläosassa sijaitsee asuinalue, jonka rakennuskanta koostuu 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun matalista puukerrostaloista sekä osin 1960-luvun pienkerrostaloista. Alueen lähiympäristössä on myös rivitalo- ja palveluasumista.

Palvelut ja työpaikat

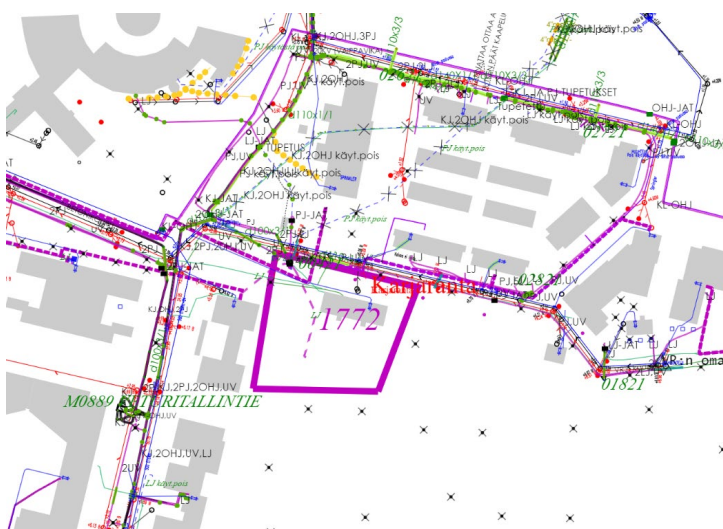
Suunnittelualueen lähiympäristössä on palveluasumista, päiväkoti, sosiaalitointa ja kaupunginsairaala. Alue on kaupunkikeskustan palveluiden läheisyydessä.

Virkistys

Suunnittelualueen vieressä olevan Porin vanhan hautausmaan läpi pääsee kulkemaan vesitorniinpuistoon (VP).

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kattavasti kunnallistekniikkaa.



Kuva 5. Ote johtokartasta.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee rauhallisen Muistokadun varrella. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee vilkasliikenteinen Maantienkatu.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella.

Satakunnan maakuntakaava 2050 varten toteutetussa Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa (Niina Uusi-Seppä/Ramboll, 2023) suunnittelualue on huomioitu osaksi Vanhan hautamaan ja vesitornin muodostamaa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Asemakaavassa suunnittelualueen rakennukset on merkitty ympäristön ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi rakennuksiksi.

Suunnittelualueella on kaksi Porin vanhaan asemakylään kuuluvaa rakennusta, jotka on inventoitu vuonna 2011. Uusrenessanssia edustava, 1800-luvun lopussa valmistunut VR:n entinen asuinkasarmi on inventoinnissa arvoluokkaan B, merkittävä rakennus. Tärkeä alueen kulttuurihistoriallisen luonteen ja ympäristön kannalta. 1800-luvun lopussa valmistunut asuinkasarmiin kuuluva ulkorivi on inventoinnissa arvoluokkaan A, erityisen merkittävä rakennus. Oman aikansa rakennustavan todistusvoimainen edustaja ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä. Molemmat rakennukset arvioidaan inventoinnissa säilytettäväksi.



Kuva 6. Asuinkasarmi.



Kuva 7. Ulkorivi.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueen tontti 609-6-80-3 on Porin kaupungin omistuksessa.



Kuva 8. Kaupungin maanomistus värillisellä alueella.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaava

YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014.

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**).

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 ominaisuudet sekä viher- ja virkistysverkko.

Suunnittelualue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi (**kk-1**).

Suunnittelumääräys:

Alueen kilpailukykyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.



Kuva 9. Ote maakuntakaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

Suunnittelumääräys:

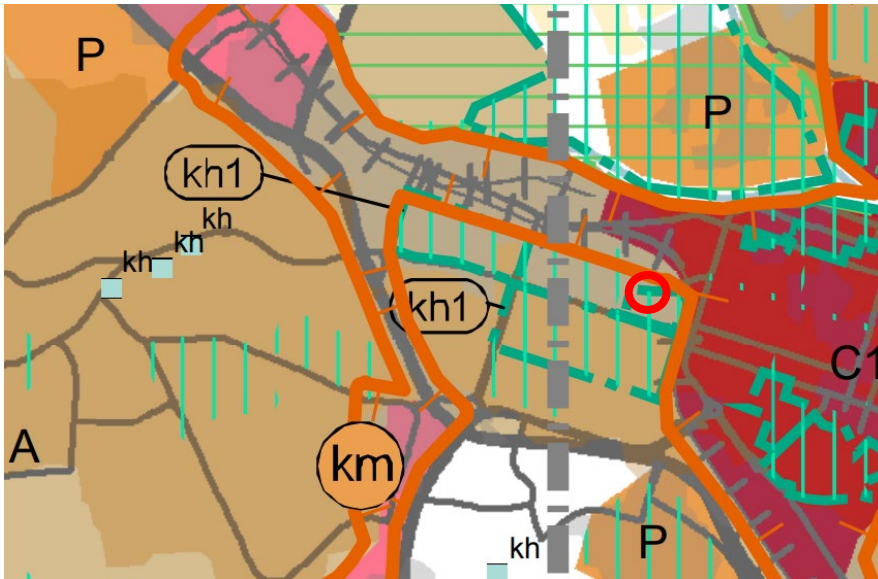
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella (kh).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suunnittelualue sivuaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta (kh-1). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohdet.



Kuva 10. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

Satakunnan maakuntakaava 2050

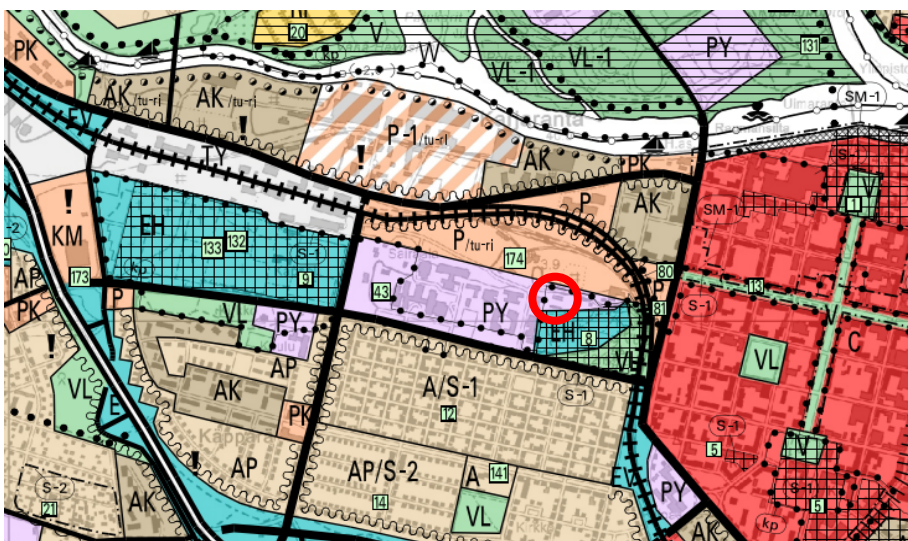
Satakuntaliitto on käynnistänyt vuonna 2021 Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan. Kaavan hyväksyminen on tarkoitus tapahtua vuonna 2025–2026.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2025 (KV 10.12.2007)

Suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelualue kuuluu myös osaksi Porin kansallista kaupunkipuistoa.



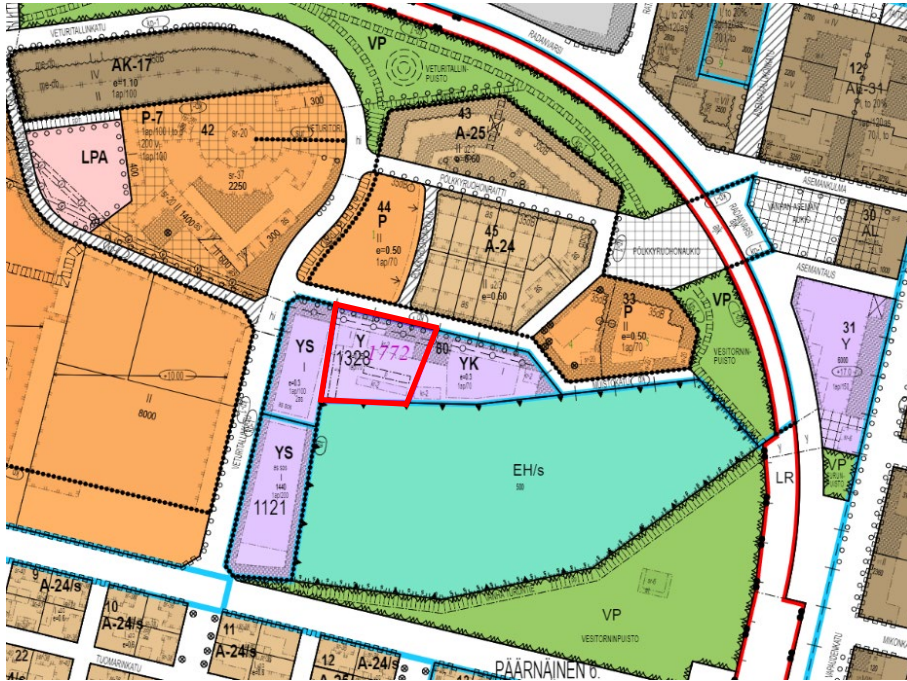
Kuva 11. Ote yleiskaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1328**, jonka alueellinen ympäristökeskus on hyväksynyt 3.3.2000. Asemakaava on saanut lainvoiman 16.3.2000.

Suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (**Y**)

Tontin Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,25.



Kuva 12. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella.

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 609-6-80-3 on 7.2.2006 hyväksytytonttijaon 609 7615 mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 8.3.2006.

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 ja tullut voimaan 1.1.2021.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavoitettu, eikä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ole vireillä muita kaavamuutoksia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukainen toiminta on loppunut. Vanhat asemakylän rakennukset ovat ennen tyhjilleen jäämistä toimineet toimistokäytössä Porin kaupungin kadunrakennuksen yksikkönä. Asemakaavan muutoksella käyttötarkoitusta muutetaan asumisen sallivaksi sekä samalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti, säilyneisyyden ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakennukset.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta kaupunginhallituksen päätöksellä 19.06.2023. PRIDno-2023-2159.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavamuutos on aloitettu Porin kaupungin aloitteesta ja kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.06.2023 329 § päättänyt hyväksyä kaavan MRL 63 § mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettanut sen nähtäville vireilletulon ilmoituksen yhteydessä. Asemakaavamuutos on tullut vireille 19.06.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 28.6.2023 -11.8.2023 (MRA § 30). Vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on postitettu osallisille.

4.3.3. Asemakaavaluonnos

Asemakaavan muutosluonnos (MRL § 62) on ollut nähtävillä 09.-23.11.2023 (MRA § 30). Suunnitelman nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 08.11.2023 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnos on postitettu osallisille.

4.3.4. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulovaihe

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä ollut nähtävillä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Vireilletulovaiheen nähtävillä olon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja ollut nähtävillä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

4.3.5. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty vireilletulovaiheessa sekä asemakaavaluonnosluonnosvaiheessa Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, Tekniselle lautakunnalle, Elinvoima- ja ympäristölautakunnalle, Satakunnan Museolle, Satakunnan pelastuslaitokselle, Pori Energia Oy Energiayksikölle, Pori Energia, Sähköverkot Oy:lle, Porin Vedelle ja DNA Oy Länsi-Suomelle.

Vireilletulovaihe

Vireilletulovaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin ennakkolausunto DNA Oyj:ltä sekä kommentteja.

Ennakkolausunnot ja kommentit ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä ja koosteena erillisessä vireilletulo vaiheen palauteraportissa (liite 4).

Luonnosvaihe

Asemakaavamuutoksesta saatiin ennakkolausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Elinvoima- ja ympäristölautakunnalta ja Satakunnan Museolta.

Ennakkolausuntojen perusteella kaavaluonnosta on tarkennettu seuraavasti:

- Suojeltavien rakennuksien merkintöjä täsmennetty.
- Kaavamerkintöjä- sekä määräyksiä selkeytetty ja päällekkäisyyksiä poistettu.
- Lausuntopyyntövelvoite alueelliselta vastuumuseolta lisätty suojeltavia rakennuksia koskeviin toimenpiteisiin sekä uudisrakentamiseen liittyviin määräyksiin.
- Pihapiirin aitaamiseen liittyvää määrystä tarkennettu.

Ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä ja koosteena erillisessä luonnosvaiheen palauteraportissa (liite 5), jossa on annettu kaavoituksen vastineet luonnosvaiheen ennakkolausuntoihin.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydentää yhdyskuntarakennetta muuttamalla yleisten rakennusten korttelialueen (Y) käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Samalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti sekä säilyneisyyden ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat vanhaan asemakylään kuuluvat rakennukset ja sallitaan lisää kulttuuriympäristöön sopivaa rakentamista.

Kaava-alueen maa on Porin kaupungin omistuksessa, joten maankäyttösopimusneuvotteluja ei ole tarvetta käydä tähän kaavamuutokseen liittyen.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen tavoitteet on johdettu luonnosvaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Asemakaavan muutos tukee eheytyvän, täydentyvän ja kestäväen kaupunkikehityksen mukaisia tavoitteita maakuntakaavan mukaisesti.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamana tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus asumiseen sopivaksi sekä turvata kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten säilyminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Yleiskaavassa Suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY), joka tarkoittaa, että asemakaavassa osoitetaan alueelle etupäässä luonteeltaan julkisia palveluita. Asemakaavan muutos poikkeaa käyttötarkoitukseltaan ja on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Käyttötarkoituksen muuttaminen asuinrakennusten korttelialueeksi tukee asumisen lisäämistä keskustan läheisyyteen, johon on jo aikaisemmin osoitettu julkisten palveluiden alueelle (P) asuinrakennusten korttelialue (A-24). Lisäksi käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa myös suojeltavien rakennusten käyttöön ja säilymiseen. Asuinkasarmi on rakennettu asuinkäyttöön.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavasta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto kaavan vähäisen merkityksen johdosta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan muutos muodostuu asuinrakennusten korttelialueesta A, jolla alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö tulee säilyttää /SK.

5.1.2. Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 3568 m². Tehokkuusluku korttelialueella on e=0.30, joka tarkoittaa rakennusoikeutta 1 070 k-m². Suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksessa 178 k-m². Alueen suurin sallittu kerrosluku on II. Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 1 ap/100 m².

Nyt kaavoitettavalla alueella on arvioitu asuvan enimmillään 0 henkeä. Suunnittelualueelle syntyy arviolta 4–6 asuntoa.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3568	100,0	1070	0,30	0,0000	178
A yhteensä	0,3568	100,0	1070	0,30	0,3568	1070
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3568	-892
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	578	2	578

Kuva 13. Ote tilastolomakkeesta.

5.1.3. Palvelut

Alue on keskustan palveluiden läheisyydessä.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksessa suojellaan sr-54 suojelumerkinnällä Porin vanhan asemakylän asuinkasarmi, jonka käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennuksesta asumiseen sekä talousrakennus. Rakennuksia muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä tulee pyytää Satakunnan Museon lausunto.

Uudisrakentaminen on kaavamääräyksiin määrätty sovitettavaksi sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja väriyksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

Asemakaavan muutosalue kuuluu Porin kansalliseen kaupunkipuistoon, jonka hoito- ja käyttösuunnitelmaa on alueella noudatettava. Asemakaavan muutosalueella suojellaan kaksi vanhaa omenapuu-ta, jotka ovat merkkejä vanhasta asemapuistosta.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

A

Asuinrakennusten korttelialue.

/SK

Alue, jolla kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistorialliset rakennukset ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

5.3.2. Muut alueet ja määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueen maastotöissä on noudatettava Porin kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Istutusalueilla tulee ottaa huomioon kansallisen kaupunkipuiston maisema-arvot ja eheys. Rakentamattomilla tontin osilla olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Kiinteistön rajat on aidattava kulttuurihistorialliseen kohteeseen soveltuvalla puisella aidalla tai perinteisellä kasvillisuudella.

Hulevedet on hoidettava omalla tontilla siten, että ympäristölle ei aiheudu haittaa.

5.4. Kaavan vaikutukset

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

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suojellut rakennukset ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä. Valtakunnallisesti merkittävien rakennuskohteiden suojelu on edellytyksenä arvokkaan kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön säilymiselle.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavamuuotos tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Asuminen ja väestö

Kaavamuuotos mahdollistaa uusien asuntojen rakentumisen alueelle, jolla ei ole oleellista vaikutusta alueen väkimäärään.

Liikenne

Kaavamuuotos ei aiheuta muutoksia alueen liikenteeseen.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuuotosalueella käytetään Porin kaupunkikeskustan ja lähialueiden palveluita. Kaavamuuotos ei luo alueelle lisää erillisiä palveluita.

Maisemakuva ja kaupunkikuva

Kaavamuuotuksen toteutuessa alue täydentyy. Uudisrakennukset sekä korjaus ja muutostyöt tulee sopeutua nykyiseen kaupunkikuvaan. Alue kuuluu osaksi Porin kansallista kaupunkipuistoa ja se on huomioitu lisäämällä istutusalueen pinta-alaa, joilla tulee ottaa huomioon kansallisen kaupunkipuiston maisema-arvot ja eheys. Asemakaavan muutoksella ei ole vähäistä merkittävämpiä vaikutuksia maisemaan.

Virkistys

Kaavamuuotuksella ei muodostu uutta virkistysaluetta.

Ihmisten elinympäristö

Kaavalla ei ole vaikutusta suunnittelualueen ulkopuoliseen elinympäristöön.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuuotuksen toteutuessa rakennettu kulttuuriympäristö säilyy ennallaan, mutta tulee täydentymään hallitusti sopeutuen alueen suojeltuun rakennuskantaan. Mahdolliset uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Puusto

Asuinkasarmien edustalla kasvaa kaksi vanhaa purppuraomenapuuta, jotka on merkitty säilytettäväksi.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on kattava teknisen huollon verkosto.

Hulevedet

Kaavamuuotuksen vaikutukset valumiin ovat vähäiset. Tontin hulevesien imeytymisestä ja viivytyksestä on huolehdittu kaavassa istutettavilla tontin osilla ja yleisenä määräyksenä, jossa hulevedet on hoidettava omalla tontilla siten, että ympäristölle ei aiheudu haittaa. Tonttien hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tulee esittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Ilmasto

Kaavamuuotos minimoi luonnonvarojen käyttöä säilyttämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ja infraa. Alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttäminen on ilmaston kannalta kestävä ratkaisu. Uudisrakentamisessa edellytetään käyttämään materiaaleja, jotka sopivat alueen kulttuurihistorialli-

siin ominaispiirteisiin ja olemassa olevaan rakennuskantaan, joka on rakennusmateriaaliltaan puuta. Puu on materiaalina hiiltä varastoiva.

Kaavamuutos turvaa hiilinieluja puita säilyttävillä merkinnöillä ja määräyksillä. Alue on osa Porin kansallista kaupunkipuistoa, jonka hoidon ja käytön yleisenä tavoitteena on mm. viherrakenteiden jäsentäminen, vahvistaminen ja eheyttäminen. Kaupunkipuiston hoidon tavoitteena on myös arvokkaiden luontoalueiden säilyttäminen mahdollisimman luonnontilaisena sekä luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja lisääminen.

5.5. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

5.6. Nimistö

Kaavamuutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen asemakaavamääräykset ja -merkinnot astuvat voimaan kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa voimaantulon jälkeen.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan kaavoituksen, teknisen toimialan ja rakennusvalvontayksikön neuvonnalla ja valvonnalla.

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 10.6.2024

Risto Reipas
Kaavoitusyksikön päällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	22.05.2024
Kaavan nimi	PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.06.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	609 1772
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3568	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3568

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3568	100,0	1070	0,30	0,0000	178
A yhteensä	0,3568	100,0	1070	0,30	0,3568	1070
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3568	-892
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

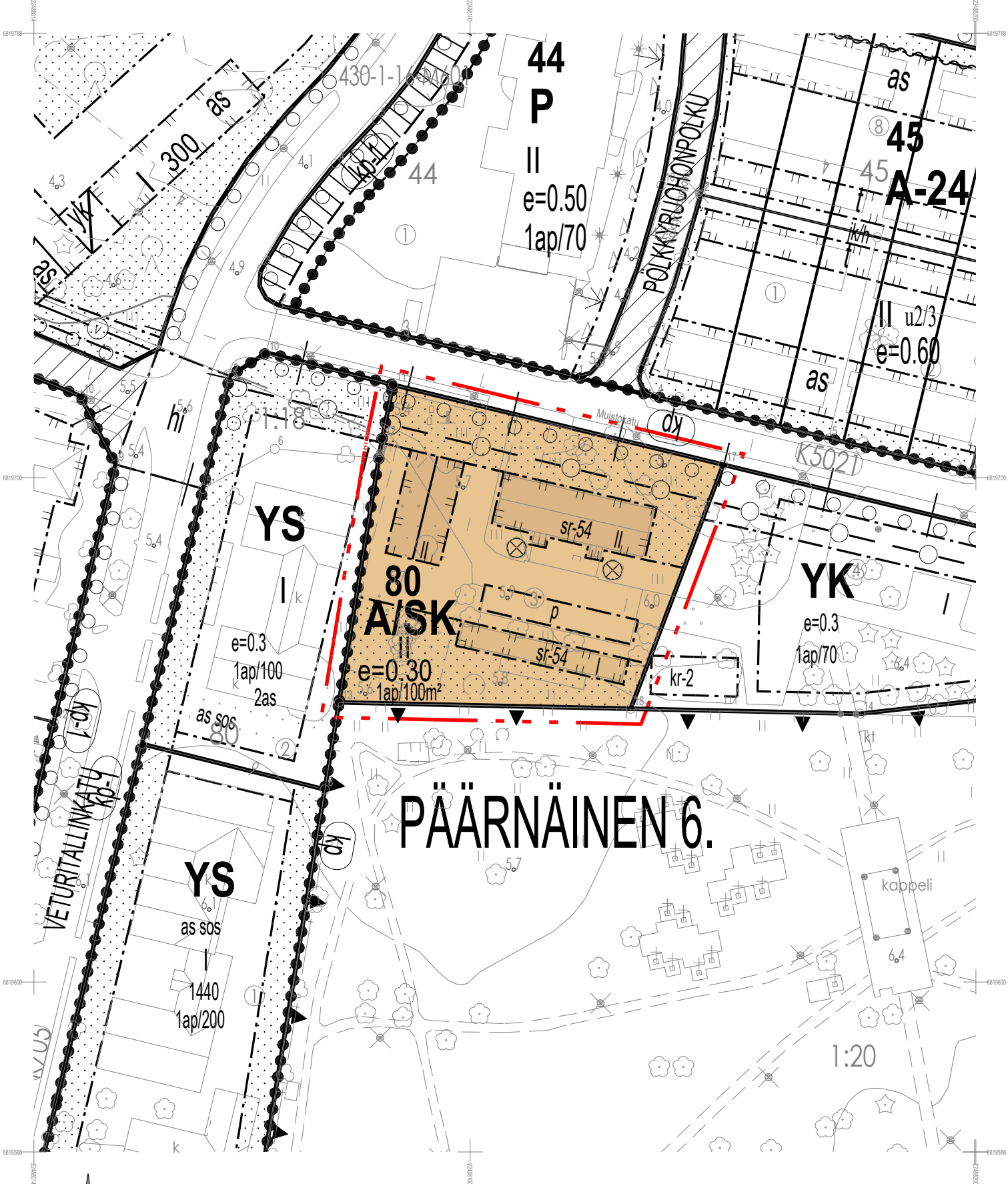
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	578	2	578

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3568	100,0	1070	0,30	0,0000	178
A yhteensä	0,3568	100,0	1070	0,30	0,3568	1070
A	0,3568	100,0	1070	0,30	0,3568	1070
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3568	-892
Y					-0,3568	-892
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	578	2	578
Asemakaava				
Ei-asekaava				



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

A

Asuinrakennusten korttelialue.

/SK

Alue, jolla kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistorialliset rakennukset ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu

6.

Kaupunginosan numero.

PÄÄRNÄINEN

Kaupunginosan nimi.

80

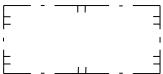
Korttelin numero.

II

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

e=0.30

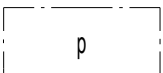
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

1ap/100m²

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

sr-54

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymistä kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Rakennukseen kohdistuvista muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.



Suojeltava puu.

kp



Kansallinen kaupunkipuisto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueen maastotöissä on noudatettava Porin kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa. Istutusalueilla tulee ottaa huomioon kansallisen kaupunkipuiston maisema-arvot ja eheys. Rakentamattomilla tontin osilla olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Kiinteistön rajat on aidattava kulttuurihistorialliseen kohteeseen soveltuvalla puisella aidalla tai perinteisellä kasvillisuudella.

Hulevedet on hoidettava omalla tontilla siten, että ympäristölle ei aiheudu haittaa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
PORIN KAUPUNGIN
PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIA: 80 (OSA)
TONTTIA: 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
PORIN KAUPUNGIN
PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN
KORTTELI: 80 (OSA)

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

Vireilletulo 19.06.2023

MRL 63 oas 28.06.2023

Luonnos kuulutus 08.11.2023

Luonnos näht. 09.11.2023

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

Pohjakartan hyväksyminen:

10.6.2024 § 11 apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen



PORIN KAUPUNKI
KAAVOITUSYKSIKÖ

Suunnittelija: Suvi Perttula

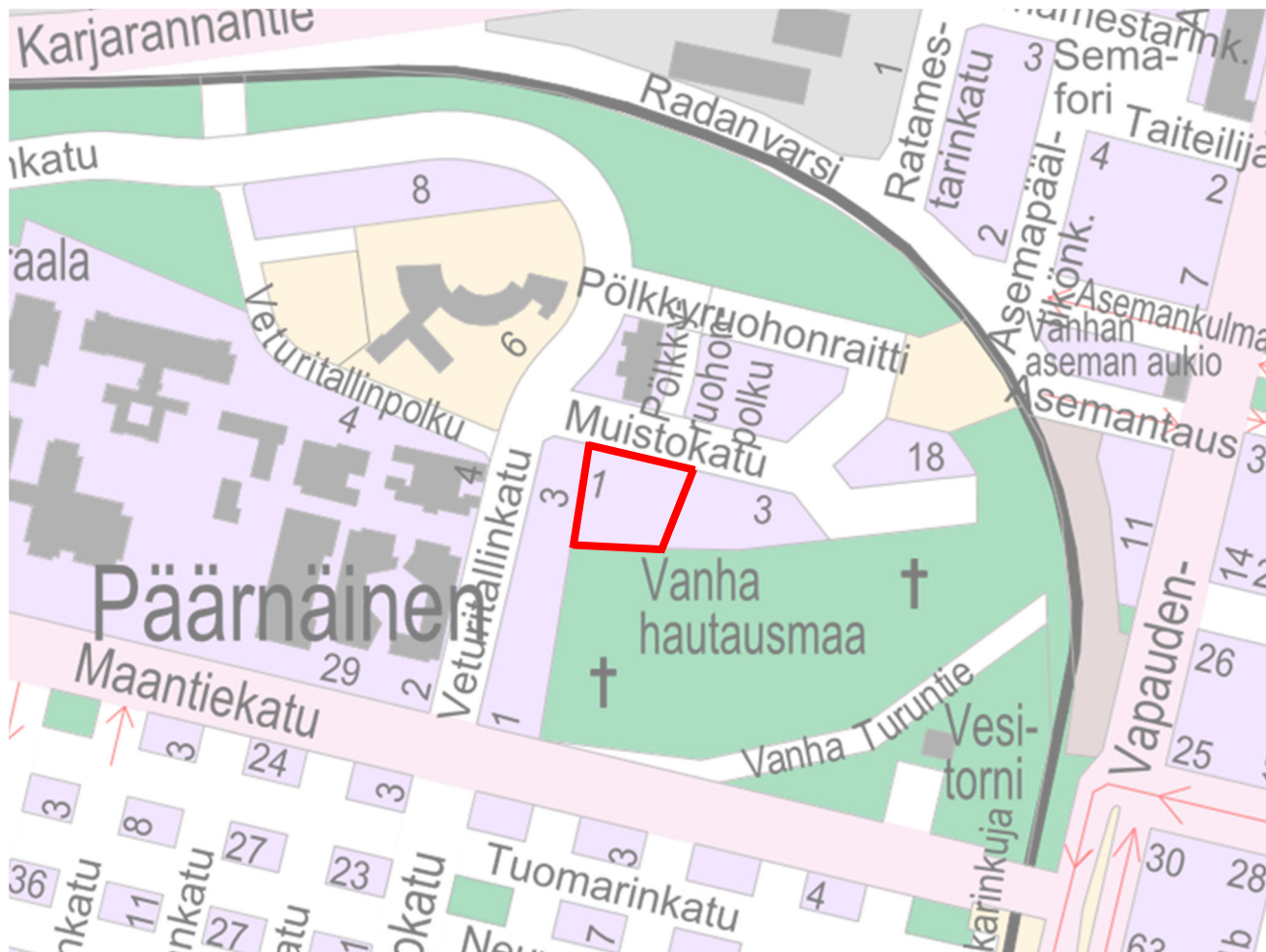
Kaavatunnus: **609 1772**

Suunn.avustaja:

Pvm.: 10.06.2024

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas



PORIN KAUPUNKI

PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772

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 kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu
Asemakaavan tunnus
Asemakaavan diaari

19.6.2023, tarkistettu 31.10.2023
609 1772
PRIDno-2023-2159

Sisällysluettelo

PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772.....	1
1. <i>OSOITE</i>	3
2. <i>ALOITE</i>	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i>	3
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	3
4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i>	8
4.1. Maakuntakaava	8
4.2. Yleiskaava	10
4.3. Asemakaava	10
4.4. Tonttijako ja -rekisteri	11
4.5. Kunnallistekniikka	11
5. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i>	11
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i>	12
7. <i>OSALLISET</i>	12
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i>	12
8.1. Vireilletulo	12
8.2. Luonnosvaihe	12
8.3. Ehdotusvaihe	13
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	13
8.5. Kaavan arvioitu aikataulu	13
9. <i>YHTEYSTIEDOT</i>	13

1. OSOITE

Muistokatu 1, 28120 PORI

2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin aloitteesta.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu keskustan länsipuolelle Päärnäisten 6. kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Muistokatuun, länsipuolella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeseen, itäpuolella kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen sekä eteläpuolella Porin vanhaan hautausmaahan. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3500 m².

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue koskee Y-tonttia Muistokadulla. Suunnittelualue kuuluu osaksi Porin vanhaa asemakylää. Tontti on puutarhamainen ja kadun varressa on istutusalue, joka jatkuu yhteneväenä Y-tontilta vieressä olevalle YK-tontille. Keskellä tonttia on pieni pysäköintialue, jolle on kulku katualueelta ja viereiseltä YK-tontilta.

Ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Päärnäisten kaupunginosan pohjoisosassa. Suunnittelualueen lähiympäristö ja kaupunkikuva on muuttunut huomattavasti viimeisen vuosikymmenen aikana, kun alueelle on syntynyt uutta rakennuskantaa. Suunnittelualueen läheisyydessä on palveluasumista, päiväkotia, vanhan veturitallin alue, rautatiealue, sosiaalitointa, kaupunginsairaala, kaksikerroksista rivitaloasumista, vanha hautausmaa, arkkitehtonisesti merkittävä vesitorni ja vesitorninpuisto. Päärnäisten eteläosassa sijaitsee asuinalue, jonka rakennuskanta koostuu 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun matalista puukerrostaloista sekä osin 1960-luvun pienkerrostaloista.



Kuva 1. Ortokuva vuodelta 1946.



Kuva 2. Ortokuva vuodelta 2012.



Kuva 3. Ortokuva vuodelta 2018.

Rakennukset

Tontilla on kaksi Porin vanhaan asemakylään kuuluvaa rakennusta. Aivan kadun varressa on 1800-luvun lopussa valmistunut VR:n entinen asuinkasarmi. Rakennus on inventoitu arvoluokkaan B. Tontin perällä on 1800-luvun lopussa valmistunut talousrakennus, joka on säilynyt alkuperäisasussaan. Rakennus on inventoitu arvoluokkaan A. Molemmat rakennukset ovat tällä hetkellä suojeltuja sr-1 merkinnällä, sekä huomioitu ympäristön ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeiksi rakennuksiksi kr-2 merkinnällä. Viereisellä tontilla on kokonaisuuteen kuuluva sauna, joka myös on inventoitu arvoluokkaan A. Muistokadun päässä on pari inventoinnin ulkopuolelle jäänyttä asemakylän rakennusta. Asemakylän rakennukset muodostavat arvokkaan kulttuurihistoriallisen luonteen.



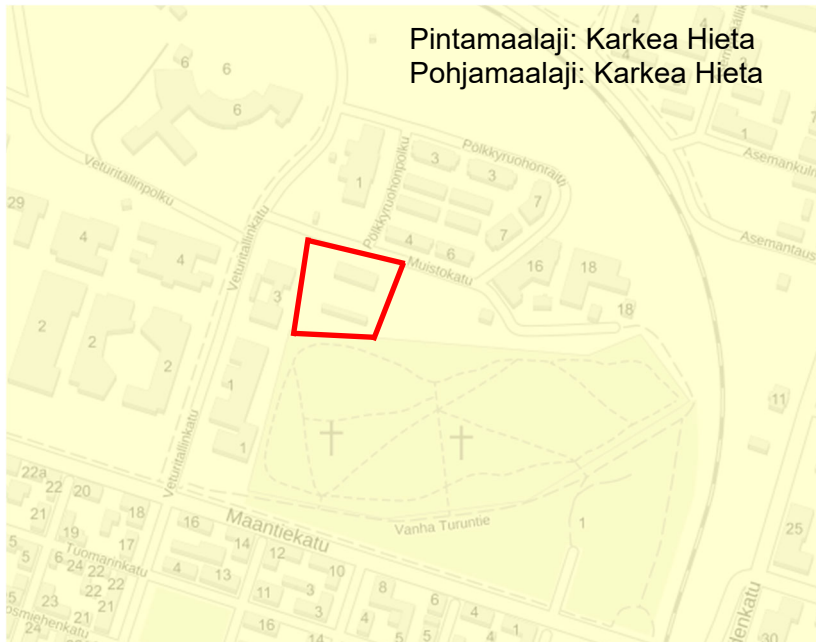
Kuva 4. Kuva asuinkasarmista.



Kuva 5. Kuva talousrakennuksesta.

Alueen maaperä

Suunnittelualan maaperä on karkeaa hietaa. Rakennettavuudeltaan suunnittelualan maaperä on Porin olosuhteissa melko normaalia.



Kuva 6. GTK:n maaperäaineisto. Kuva: MML, Esri Finland, Geologian tutkimuskeskus (GTK).

Maanomistus

Tontti 609-6-80-3 on Porin kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 3568 m².



Kuva 7. Kaupungin maanomistus värillisellä alueella.

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaava

YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014.

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

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.

Suunnittelualue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi (kk-1).

Suunnittelumääräys:

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.



Kuva 8. Ote maakuntakaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 13.12.2013 ja se on toimitettu Ympäristöministeriöön vahvistettavaksi 13.2.2014. Kaavamuuosalueelle ei ole esitetty täydennyksiä maakuntakaavaan.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (**A**).

Suunnittelumääräys:

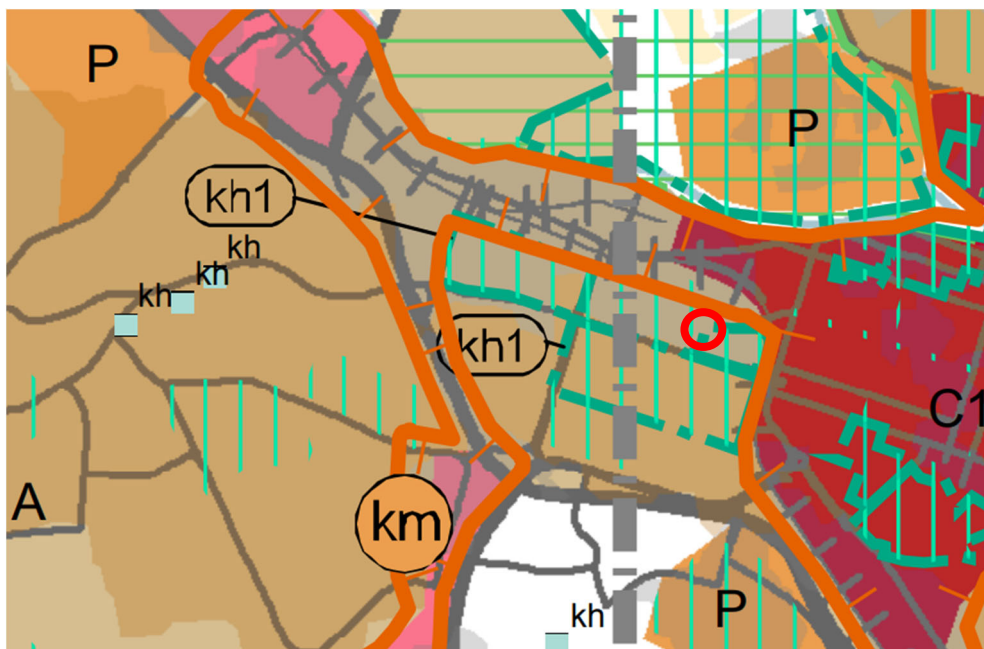
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettavahuomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Suunnittelualue sijaitsee maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueella (**kh**).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suunnittelualue sivuaa valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta (**kh-1**). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

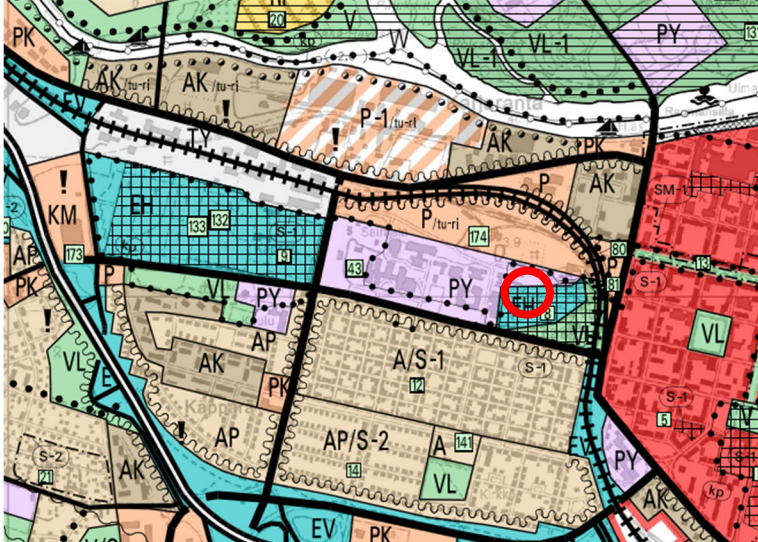


Kuva 9. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

4.2. Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaava 2025 (KV 10.12.2007)

Suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Suunnittelualue kuuluu myös osaksi Porin kansallista kaupunkipuistoa.



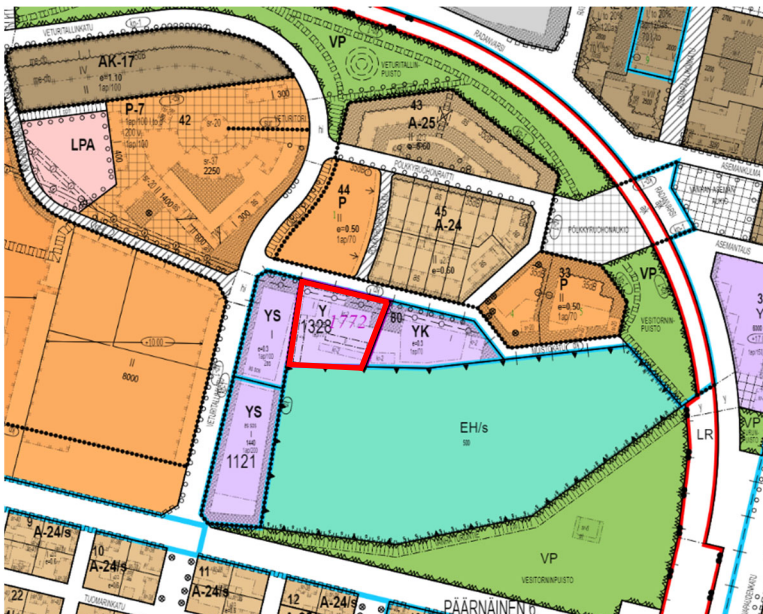
Kuva 10. Ote yleiskaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1328**, jonka alueellinen ympäristökeskus on hyväksynyt 3.3.2000. Asemakaava on saanut lainvoiman 16.3.2000.

Suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (**Y**)

Tontin Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,25. Tontille saa rakentaa enintään kaksi-kerroksisen rakennuksen.



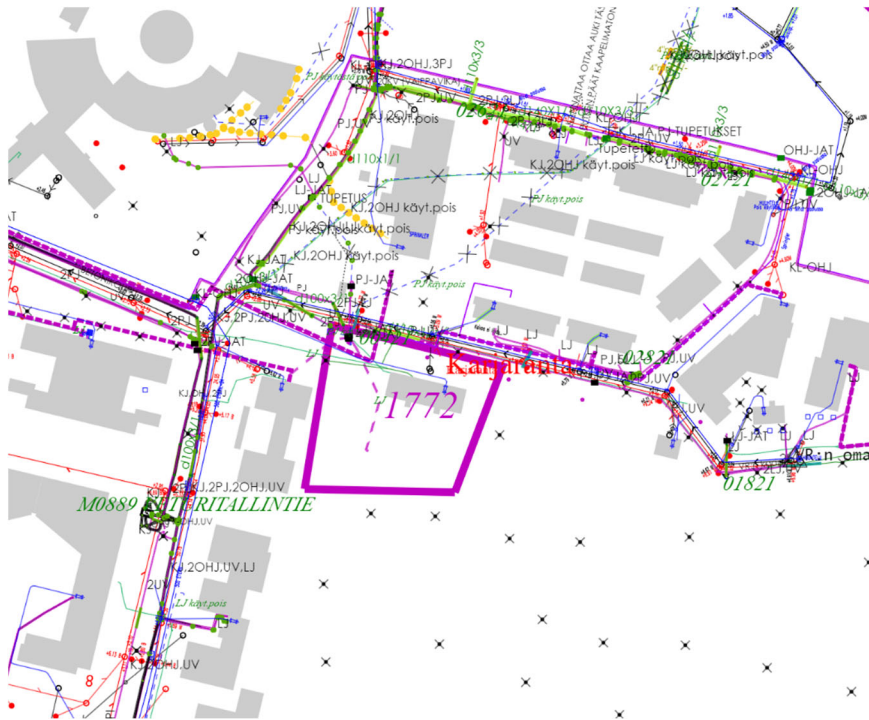
Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamutosalue rajattu punaisella.

4.4. Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 609-6-80-3 on 7.2.2006 hyväksytyn tonttijaon 609 7615 mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 8.3.2006.

4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kattavasti kunnallistekniikkaa.



Kuva 12. Ote johtokartasta.

5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Kaavamutoksessa nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan käyttötarkoitukseltaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A-18). Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Kaavamutoksen tavoitteena on suojella olemassa olevat rakennukset sekä täydentää yhdyskuntarakennetta sallimalla kulttuuriympäristöön sopivaa lisärakentamista.

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. Erityisesti rakennussuojelun näkökulmat huomioidaan tässä kaavahankkeessa.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

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

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen ollessa vaikutuksiltaan vähäinen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivulla 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 14 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 14 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

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

8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään kirjallinen ilmoitus 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

KESÄ 2023:

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SYKSY 2023:

- Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk

TALVI 2023:

- Kaavaehdotus nähtävillä 14 vrk

TALVI 2023:

- Kaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus

KEVÄT 2024:

- Kaavan voimaantulo

9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

- kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Suvi Perttula puh. 044 701 4615
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 2994
- kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609
- palvelupiste Porina, Yrjönkatu 13, kaava-asiakirjat nähtävillä sähköisesti

Postiosoite:

Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai kaupunkisuunnittelu@pori.fi

PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772

VIREILLETULON PALAUTERAPORTTI

Porin kaupunkisuunnittelu on kaupunginhallituksen päätöksellä käynnistänyt asemakaavan muutoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 28.6 -11.8.2023 (MRA § 30). Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin ennakkolausunto DNA Oyj:ltä sekä kommentteja.

Ennakkolausunnot ja kommentit ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

ENNAKKOLAUSUNTO/KOMMENTIT	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE
<p>DNA Oyj toteaa lausunnossaan, ettei heillä ole huomauttamista Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.</p> <p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueella rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>
<p>Elinvoima- ja ympäristötoimialan vs. ympäristösuunnittelija toteaa kommentissaan, että alueella kasvaa kaksi marjaomenapuuta, joilla on kulttuurihistoriallisesti merkitystä.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>
<p>Elinvoima- ja ympäristötoimialan joukkoliikennepäällikkö toteaa kommentissaan,</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>

ettei joukkoliikenteen kannalta ole huomautettavaa ja pohtii samalla, onko asemakaavamuutosalue tarpeeksi laaja vai pitäisikö laajentaa lähellä oleville vajaakäyttöisille alueille sekä esittää hautausmaan rajalle istuttamisvelvoite.

PÄÄRNÄINEN 6. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 80 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1772

LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Asemakaavan muutosluonnos (MRL § 62) on ollut nähtävillä 09.11.- 23.11.2023 (MRA § 30). Muutosluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.11.2023 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnos on postitettu osallisille.

Mielipiteet

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Viranomaisten ennakkolausunnot

Asemakaavaluonnoksesta saatiin ennakkolausunnot Elinvoima- ja ympäristötoimialalta, Varsinais-Suomen ELY-Keskukselta sekä Satakunnan museolta.

Ennakkolausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

ENNAKKOLAUSUNTO

KAAVOITUKSEN VASTINE

<p>Elinvoima- ja ympäristötoimiala toteaa lausunnossaan, että luonnosvaiheen muutettavana oleva asemakaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan Porin kansalliseen kaupunkipuistoon, mikä tulee ottaa huomioon kaavan vaikutusarvioinnissa ja kaavamerkinnoissa.</p> <p>Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaava-alueella kasvaa kaksi purppuraomenapuuta, joilla on merkintä säilytettävä puu/pensas mikä on Porin kansallisen kaupunkipuistonkin kannalta perusteltu.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>
<p>Varsinais-Suomen Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että tässä vaiheessa kaavahankkeesta ei vielä ole käytettävissä</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>

<p>kaavaselostusta. ELY-keskus esittää laadittavassa kaavaselostuksessa huomioitavaksi vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 ja sitä varten laaditut selvitykset, etenkin Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin. Poikkeamat yleiskaavasta tulee perustella.</p> <p>Vaikutusten arvioinnissa on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan syytä arvioida myös kulttuuriympäristöön ja ilmastoon kohdistuvat vaikutukset.</p> <p>ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa on kiinnitetty huomiota alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja annettu sitä koskevia määräyksiä ja että alueen arvokkaat rakennukset on merkitty suojelumerkinnoin (sr). Suojeltavan rakennuksen merkintää ELY-keskus ehdottaa muutettavaksi siten, että määräys koskee vain suojeltavaa rakennusta. ELY-keskus esittää jatkosuunnittelussa kaavamerkintöjä ja -määräyksiä muutoinkin vielä täsmennettäväksi siten, että ne ovat selkeitä ja että päällekkäisyydet vältetään. ELY-keskus esittää myös alueen suojeltavia rakennuksia koskeviin toimenpiteisiin sekä uudisrakentamiseen lisättäväksi lausuntopyyntövelvoitteen alueelliselta vastuumuseolta.</p>	<p><i>Suojeltavien rakennuksien merkintöjä täsmennetty. Kaavamerkintöjä- sekä määräyksiä selkeytetty- ja päällekkäisyyksiä poistettu. Lausuntopyyntövelvoite alueelliselta vastuumuseolta lisätty suojeltavia rakennuksia koskeviin toimenpiteisiin sekä uudisrakentamiseen.</i></p>
<p>Satakunnan Museo toteaa lausunnossaan, että kaavan luonnosvaiheesta ei ole saatavilla kaavaselostusta. Satakunnan Museo kehottaa jatkossa käsittelemään kaavaselostuksessa hankkeen vaikutuksia kulttuuriympäristöön nähden ja tuoda esiin myös vuoden 2023 maakunnallisen päivitysinventoinnin tulokset. Suunnittelualueita koskevat lähtötiedot on kuvattu kulttuuriympäristön</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>

osalta muilta osin kattavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Satakunnan Museo näkee, että kaavaluonnoksessa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot, keskeiset ominaispiirteet sekä katselmuksen yhteydessä esille nousseet huomiot.

Tontin länsiosaan esitetty uudisrakennuksen rakennusala on Satakunnan Museon näkemyksen mukaan mahdollinen, ilman että olemassa olevan pihapiirin ominaispiirteet muuttuisivat merkittävästi. Tämä seikka huomioitiin myös paikalla järjestetyn katselmuksen yhteydessä. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä on annettu ohjeistusta esimerkiksi uudisrakennuksen sopeuttamisen olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan, kattokaltevuuteen, materiaaleihin ja väriytykseen. Pihapiirin aitaamista liittyvää määräystä voisi vielä tarkentaa perinteisellä kasvillisuudella ja/tai puisen aidan käytöllä.

Alueen ja rakennusten ominaispiirteiden säilymiseen tähtäävien /s ja sr-merkintöihin liittyviin määräyksiin tulisi lisätä ympäristöön tai rakennuksiin kohdistuvista muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

Tarkennetaan pihapiirin aitaamiseen liittyvää määräystä.

Lisätään /s ja sr-merkintöihin liittyviin määräyksiin lausuntopyyntö Satakunnan Museolta.