

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

§ 110

Isosannan 8. kaupunginosan korttelia 20 (osa) ja Pumpulikatua (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1710 (Puuvilla)

PRIDno-2021-3712

Valmistelija / lisätiedot:

Mirko Laurinen, mirko.laurinen@pori.fi

Liitteet

- 1 Ehdotusvaihe - kaavakartta 609 1710 7.3.2025
- 2 Ehdotusvaihe - kaavaselostus 609 1710 7.3.2025

Asemakaavan muutos koskee osaa Isosannan 8. kaupunginosan korttelista n:o 20 ja Pumpulikadusta. Suunnittelualue sijaitsee Puuvillan kauppakeskuksen yhteydessä. Asemakaavan muutos pohjautuu v. 2016 alueen kehittämistä järjestettyyn arkkitehtuurikilpailuun, jonka järjestivät Renor Oy ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Kilpailu toteutettiin Suomen Arkkitehtiunionin kilpailusääntöjen mukaisena kutsukilpailuna viidelle arkkitehtitoimistolle, ja sen voitti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen ehdotuksellaan ”Kudottu kaupunki”.

Suunnittelualue toimii nykyisin kauppakeskuksen pysäköintialueena. Alueen pinta-ala on 1,61 ha ja se on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja katualueeksi. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY / Porin teollisuusmaisema).

Kaavamuuotos on tullut vireille maanomistajan Porin Puuvilla Oy:n aloitteesta v. 2018. Kaupunki ja maanomistaja laativat maankäyttösopimuksen ennen asemakaavan hyväksymistä.

Kaavamuutoksessa alueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (APL-5), jolle saa rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5) sekä katualueeksi. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus laskee 23 250 kerrosalaneliömetristä 21 800 kerrosalaneliometriin. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VI—VIII. Kaavamuuotos mahdollistaa seitsemän uuden asuinkerrostalon rakentamisen alueelle ja Puuvillan kauppakeskuksen laajentamisen 5 000 kerrosalaneliömetrillä. Alueelle syntyy kaavan toteutumisen myötä arviolta noin 200 uutta asuntoa ja sen asukasluku kasvaa noin 300 henkilöllä.

Alueen läpiajo Pumpulikaduilta Kehräämönkadulle katkaistaan ja syöttöliikenne siirtyy käyttämään pääosin Kehräämönkatua. Suunniteltu kerrostalokortteli on avointa jalankulkuympäristöä, jolla enintään tontille ajo on sallittu.

Asuntorakentamisen edellyttämä pysäköintipaikkojen määrä on 140 autopaikkaa, josta kaavamuutosalueelle mahtuu 111 autopaikkaa. Loput tarvittavista autopaikoista sijoittuvat viereisen kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan toteutumisen myötä alueelta poistuu noin 350 Puuvillan autopaikkaa, jotka siirtyvät kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Kaavamuutosta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 10.1.2018. Asemakaavamuutoksen vireilletulosta tiedotettiin lehtikuulutuksella 24.1.2018 ja kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.1.-7.2.2018. Kaavamuutosluonnos ja päivitetty OAS olivat nähtävillä 10.3.-8.4.2022 ja niiden nähtävilläolosta kuulutettiin 9.3.2022. Luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 30.3.2022.

Kaavaluonnoksesta ja päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin luonnosvaiheen ennakkolausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta, Pori Energian Energiapalvelut -yksiköltä, Porin Vedeltä, Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimialalta sekä teknisen toimialan infrajohtamisyksiköltä ja DNA Oyj:ltä. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi osallismielipidettä.

Saadut lausunnot koskivat erityisesti kaavan pysäköintijärjestelyitä ja liikennevaikutuksia, rakentamiskorkeutta ja -tehokkuutta, vaikutuksia maisema- ja kulttuuriympäristöön sekä Sofianpuistoon osoitettuja toimintoja.

Palautteen johdosta kaavamuutosaluetta on luonnosvaiheen jälkeen laajennettu ja kaavaan lisätty maanalainen pysäköintitaso merkinnällä a I/ma. Pysäköintitasolle johtaa ajoyhteys Kehräämönkadulta ja ajoramppi LPA-korttelialueelta. Luonnosvaiheesta poiketen suunnittelun lähtökohdaksi on otettu asuntorakentamisen vaatimien autopaikkojen sijoittaminen pääosin suunnittelualueelle. Hankkeesta on laadittu liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu sekä pysäköintilaskelma ja -kaaviot.

Korkeimpien rakennusten enimmäiskerroslukua on luonnosvaiheen jälkeen madallettu kahdeksaan ja asuinkerrostalojen rakennusaloja supistettu. Sofianpuiston alue on jätetty pois kaavasta ja pelastustiet sekä leikkipaikat sijoitettu suunnittelualueelle. Rakentamista ohjaavia määräyksiä on täsmennetty ja hankkeen vaikutusten havainnollistamiseksi laadittu leikkauspiirustus ja havainnekuvia.

Täydennysrakentamisella tavoitellaan Puuvillan korttelin käytön tehostumista ja viihtyisyyden paranemista. Kaavamuutoksen myötä nykyinen pysäköintikenttä muuttuu urbaaniksi jalankulkuympäristöksi. Tavoitteena on sovittaa uusi asuinrakentaminen Puuvillan historiallisiin arvoihin. Asuinkerrostalojen pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määrätty puhtaaksimuurattu tiili ja kattomuodoksi harjakatto. Ulkoalueiden laatutason varmistamiseksi alueelle tulee laatia yhtenäinen ympäristösuunnitelma.

Mielipiteet ja ennakkolausunnot on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa. Mielipiteet ja ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavatyön asiakirjoissa kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Tekninen toimiala valmistelee asemakaavan muutokseen liittyvät sopimukset. Asemakaava-muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja -selostus.

Ehdotus



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Lauri Inna, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää asettaa Isosannan 8. Kaupunginosan korttelia 20 (osa) ja Pumpulikatua (osa) koskevan asemakaavan muutoksen 609 1710 (Puuvilla), päivätty 7.3.2025, nähtäväksi vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot Pori Energia Oy Energiayksiköltä, Pori Energia Sähköverkot Oy:ltä, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan museolta, Satakuntaliitolta, tekniseltä lautakunnalta, elinvoima- ja ympäristölautakunnalta, nuorisovaltuustolta, vammaisneuvostolta, vanhusneuvostolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, DNA Oy Länsi-Suomelta ja Porin Vedeltä.

Kaavamuutoksen anojalta Porin Puuvilla Oy:ltä peritään kaavan laatimis- ja käsittelykuluja 3500 euroa, joista luonnosvaiheessa on laskutettu 1750 euroa ja loput kun kaavamuutos on hyväksytty.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittään, että yksikön päällikkö, kaavoitusyksikkö Risto Reipas poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn jälkeen kello 16.06.

Tiedoksi

Kuulutus, lausuntopyynnöt ja muut asianosaiset.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Päätös on julkisilta osin nähtävänä Porin kaupungin verkkosivuilla alkaen 1.4.2025

Otteen oikeaksi todistaa

Pori
02.04.2025

Johanna Jokelainen
hallintopäällikkö

Tiedoksianto asianosaiselle

Lähetetty sähköpostilla 2.4.2025



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§110

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei kuntalain 136 §:n perusteella saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta.