

Karhunpään (4.) kaupunginosan korttelin 45 tontin 172 asemakaavan muutos 609 1673

Kaupunkisuunnittelun kirje 17.1.2018 KA-5:

”Kaupunkisuunnittelun kirje 4.10.2017 KA-82:

Asemakaavan muutos laaditaan Kiinteistö Oy Palininkulman (Yrjönkatu 21) aloitteesta. Kaavamuutos on käynnistetty virkamiespäätöksellä VP § 61/15.12.2015.

Kaavamuutosalue sijaitsee Yrjönkadun ja Mikonkadun kulmauksessa vastapäätä kauppakeskus BePOP:ia. Alue käsittää tontin 609-4-45-172. Tontilla sijaitsee Mikonkatua rajaava vuonna 2009 rakennettu kerrostalo, pysäköintikansi ja Yrjönkadun varressa 2...3 -kerroksinen liike- ja asuinrakennus, jossa on viimeksi toiminut mm. kenkäkauppa Kenkäpori. Alueen asemakaava on vuodelta 2006. Alue on asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-53).

Suunnittelutehtävä koskee Yrjönkatua rajaavan rakennuksen korvaamista uudisrakennuksella. Hakijan tavoite on rakentaa paikalle asuinkerrostalo, jonka alin kerros olisi liike- ja toimistotilaa. Purettavaksi aiotun rakennuksen on suunnitellut Einari Teräsvirta ja se on valmistunut 1954.

Kaavamuutoksessa tontti 609-4-45-172 jaetaan kahteen korttelialueeseen, joita koskevat eri kaavamääräykset. Tontin länsiosassa asemakaava säilyy ennallaan (AL-53). Yrjönkadun puoleisella osalla uusi asemakaavamerkintä on AL-81 (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) ja suurin sallittu kerrosluku nousee III:sta V u 2/3:een. Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus nousee kaavamuutoksessa 1320 k-m² yhteensä 7980 k-m²:een. Yrjönkatua rajaavalla osalla rakennuksen maantasokerros tulee toteuttaa pääosin liike- ja toimistotiloina. Pääasiallisen julkisivumateriaalin on katujulkisivuilla oltava rappaus, kivi- tai metalliaineiset julkisivulevyt, lasi tai puu. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin koko on 2833 m² ja se on yksityisomistuksessa. Alueen tonttijako tehdään myöhemmin korttelialuejakoa noudattaen.

Tontin 609-4-45-172 yhteenlaskettu autopaikkavaatimus on 52 autopaikkaa. Määrä vastaa alueelle jo toteutettua. Uudelle asuinkerrostalolle varatun korttelialueen autopaikkavaatimus on 18 autopaikkaa. Mikonkatua rajaavan kerrostalon (as. oy Porin Mikonportti ja as. oy Porin Mikonpihlaja) autopaikkavaatimus on 34 paikkaa, joka on 2 autopaikkaa vähemmän kuin aiemman asemakaavan autopaikkavaatimus. Vähäinen uusien autopaikkojen määrä hyväksyttiin suunnittelun lähtökohdaksi keskustasijainnin ja kävelykatuyhteyden takia. Suurin osa tontille rakennettavista lisäasunnoista tulee olemaan vailla omalla tontilla sijaitsevaa autopaikkaa.

Kaavamuutosta varten ns. Kenkäporin rakennuksesta laadittiin rakennushistoriallinen selvitys, jossa selvitettiin rakennuksen historia ja nykykunto. Luonnosvaiheessa kaavamuutoksen vaikutuksia tutkittiin kolmen eri suunnitelmavaihtoehdon avulla. Asemakaavassa osoitettu kerrosluku ja suurin sallittu julkisivukorkeus on valittu siten, että kauppakeskus BePOP:in sisäänkäyntikatos säilyy kaupunkikuvallisena dominanttina. Luonnossuunnitelmat kaavamuutoksen pohjaksi laati arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy.

Asemakaavan toteutumisen myötä Yrjönkatua rajaava, vuonna 1954 rakennettu liike-talo puretaan. Rakennuksen ulkoverhous on vaihdettu minerit -levyverhoukseksi ja peltiverhoiluksi 1960-luvun jälkeen, eikä sen ulkoasussa ole enää paljoakaan alkupe- räistä jäljellä.

Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin sanomalehdissä ja kirjeellä osallisille. OAS ja kaavaluonnos (kolme eri suunnitelmavaihtoehtoa) olivat nähtävänä 25.8. - 9.9.2016 (14 vrk). Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi osallisten mielipidettä.

OSALLISEN MIELIPITEESSÄ esitettiin, että toteutuessaan kaavamuutos vähentää alueen rakennuskannan yhtenäisyyttä. Alue on nykyisin rakennustaiteellisesti harmoninen kokonaisuus. Rakennustaiteellisesti merkittävää kauppakeskus BePOP:ia ei ole huomioitu riittävästi osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Alue liittyy kävelykatuun, joka on Suomen ensimmäinen ja ns. Porttaalin myötä kehittyvässä entistäkin merkittävämmäksi jalankulkuakseliksi. Yrjönkatu tulee muuttumaan todennäköisesti koko-

naisuudessaan kävelykaduksi. Liikennöintiä suunnittelualueelle ei ole em. huomioiden järjestetty kaavassa riittävästi ja kulku alueelle suunniteltuun taloon on ratkaisematta. Alueelle suunnitellusta kerrostalosta on todellakin tulossa autoton.

Toisen osallisen mielipiteessä toivottiin, että kaavan valmistelussa kiinnitetään huomiota parkkipaikkoihin ja jätehuoltoon. Tulevan talon alle ehdotettiin parkkihallia laatuspisteineen.

Kaupunkisuunnittelu toteaa vastineena osallisten mielipiteisiin, että Yrjönkadun rakennuskanta on kooltaan ja ilmeeltään jo nyt varsin monipuolista ja vaihtelevaa. Kadun vetovoima perustuu sen toimintoihin eikä niinkään yhtenäiseen kaupunkikuvaan. Ehdotettu 5-6 kerroksen korkuinen kerrostalo ei muodosta hallitsemattoman suurta poikkeamaa Yrjönkadun katukuvassa, joskin muutos on huomattava nykyiseen 3-kerroksiseen liiketaloon verrattuna. Rakennuksen korkeus on kaavaa laatiessa sovittettu kauppakeskus BeBOP:in sisäänkäyntikatoksen korkeusasemaa alemmas. Julkisivuja koskevissa kaavamääräyksissä on pyritty valikoimaan moderneja materiaaleja, jotka soveltuisivat arkkitehtonisesti merkittävän kauppakeskuksen yhteyteen.

Ajo tontille 609-4-45-172 on mahdollista Mikonkadun kautta, vaikka Yrjönkatu loppuosa muutettaisiin kävelykaduksi. Tontin pysäköintipaikkatarjonta tulee olemaan niukkaa, mutta se hyväksyttiin suunnittelun lähtökohdaksi kävelykadun ja keskustasijainnin takia. Asemakaava ei estä ehdotetun kaltaisen maanalaisen pysäköintihallin toteuttamista tontille.

Tekninen palvelukeskus valmistelee asemakaavan muutokseen liittyvät sopimukset.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja -selostus.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa”

Oheismateriaali

609 1673 asemakaavamuutoksen selostus 4.10.2017
609 1673 kaavakartta 4.10.2017
609 1673 havainnepiirrookset

Apulaiskaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa Karhunpään (4.) kaupunginosan korttelin 45 tontin 172 asemakaavan muutoksen 609 1673, päivätty 4.10.2017, nähtäväksi 30 päivän ajaksi. KH pyytää siitä Satakunnan Museon, Satakunnan pelastuslaitoksen, Porin Veden, Pori Energia Energiateollisuuden, DNA Oy Länsi-Suomen sekä ympäristö- ja teknisen lautakunnan lausunnot, minkä jälkeen asia tuodaan KH:n ja edelleen KV:n hyväksyttäväksi.

Kaavamuutoksen anojalta Kiinteistö Oy Palininkulmalta peritään kaavan laatimis- ja käsittelykuluja 4500 euroa, josta puolet peritään ehdotus- ja puolet hyväksymisvaiheessa.

Lisätietojen antaja Kaavoitusarkkitehti Mirko Laurinen, kaupunkisuunnittelu,
puh. (044) 701 1604

Täytäntöönpano Kuulutus
Lausunnot

Kaupunginhallituksen päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä 19.10-17.11.2017. Ehdotuksesta lausunnon antoivat Satakunnan Museo, Satakunnan pelastuslaitos, ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta, tekninen lautakunta, Pori Energia Energiayksikkö ja Porin Vesi. Ehdotuksesta jätettiin yksi muistutus.

SATAKUNNAN MUSEO toteaa lausunnossaan, että rakennusoikeuden lisäys tontilla tulisi perustella paremmin kuin pelkällä kiinteistöyhtiön anomuksella. Kaavamuutoksen myötä tontilta puretaan yli 60 vuotta vanha kerrostalo/liikerakennus ja kaupunkikuva muuttuu huomattavasti. Yrjönkadun rakennuskanta on tontin ympäristössä 3-4 -kerroksista, mikä lisää katutilan valoisuutta ja antaa BePOP:ille ympäristössään hallitsevan aseman. Nyt tämä tilanne muuttuu. Satakunnan Museo katsoo, että kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla rakennuksen julkisivuväriytyksessä ja materiaaleissa tulisi huomioida myös olemassa oleva rakennettu ympäristö.

Porin modernin rakennusperinnön kattava inventointi ja siihen perustuva arvottaminen on toistaiseksi tekemättä. Satakunnan Museo pitää erittäin valitettavana alkanutta keskustan sodan jälkeisen ajan jo toista uusiutumiskierrosta ilman kattavaa tietoa keskusta-alueen rakennetun ympäristön arvoista. Keskustan moderni arkkitehtuuri tulisi inventoida ja arvottaa kokonaisuutena. Purkamisen tulisi aina perustua tietoon purettavan kohteen arvoista itsessään ja merkityksestä myös ympäristönsä kannalta, tässä tapauksessa suhteessa Porin 1950-luvulta lähtien muotoutuneeseen ruutukaavakeskustaan. Satakunnan Museo katsoo, että Porin ruutukaavakeskustan modernin rakennusperinnön inventointi- ja arvottamistyö tulee käynnistää mitä pikimmin.

SATAKUNNAN PELASTUSLAITOS toteaa, että korttelialueen sisälle johtavan pelastustien mitat (4m x 4,5m) tulisi mainita kaavamääräyksissä.

TEKNINEN LAUTAKUNTA kiinteistövarallisuus toteaa, että tontin 609-4-45-172 omistajan kanssa on neuvoteltu MRL:n mukainen maankäyttösopimus, joka esitetään käsiteltäväksi eri asiana.

AS OY PORIN MIKONPIHLAJA JA AS OY PORIN MIKONPORTTI esittävät muistutuksessaan, että muutosehdotuksessa esitetty kerroskorkeus ei ole perusteltu, autopaikkoja tulisi osoittaa vähintään 1 ap/100 m², suunnitteilla olevan kerrostalon polkupyörävarasto on pinta-alaltaan riittämätön ja Yrjönkadun puolelle tarvitaan toinen kulkutie tontille.

Kaupunkisuunnittelu toteaa vastineena Satakunnan Museon lausuntoon, että asemakaavan muutoksessa on huomioitu kauppakeskus BePOP:in hallitseva asema katukuvassa ja alueen rakennuksissa yleisesti käytetyt modernit materiaalit. Kaupunkisuunnittelun ja Satakunnan Museon yhteistyönä on vuoden 2018 alussa käynnistetty modernin rakennuskannan inventointi, jonka pohjalta on jatkossa arvioitavissa kaupunkikuvan muutokset.

Satakunnan pelastuslaitoksen esiintuoma paloauton vaatima kulkuaukon koko taas tulee vastaan rakennuslupavaiheessa, eikä kaavaa ole sen takia tarpeen muuttaa. Vaatimus pelastustiestä on mukana kaavamääräyksissä, kaavamuutoksen hakija on pelastustievaatimuksesta tietoinen ja pelastustielle on kaavakartassa osoitettu selkeä paikka Mikonkadulta.

As Oy Mikonpihlajan ja As Oy Mikonportin esittämä autopaikkannormi 1 ap/100 m² olisi ahtaalla tontilla kovin vaikea toteuttaa. Em. autopaikkavaatimus edellyttäisi joko tontilla sijaitsevan pysäköintitason korottamista tai maanalaisen pysäköintikerroksen ja ajoramppien sijoittamista ennestään ahtaalle tontille. Lopputulos rumentaisi pihaa ja pilaisi asuinkerrostalojen alimmista kerroksista avautuvat näkymät. Edellistä parempana vaihtoehtona pidettiin autopaikkavaatimuksesta joustamista. Suunnittelun kohteena oleva tontti rajautuu kävelykatuun, mikä mahdollistaa autotoman keskusta-asumisen. Polkupyörävaraston koosta ohjeistetaan kaavamuutoksen hakijaa kaavatyön ulkopuolisena asiana. Yrjönkadun puolelle ei ajoyhteyttä kaavassa määrätä sijoittamaan.

Kaupunkisuunnittelu ei katso tarpeelliseksi muuttaa asemakaavaehdotusta saatujen lausuntojen perusteella. Pelastustien mitoituksista ja riittävän pyörävaraston tarpeesta muistutetaan kaavamuutoksen hakijaa kaavatyön ulkopuolisena asiana. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Tekninen palvelukeskus valmistele asemaakaavan muutokseen liittyvät sopimukset.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Tämän asemaakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asiakirjoihin sisältyy asemaakaavakartta ja -selostus.”

Oheismateriaali

609 1673 asemaakaavamuutoksen selostus 4.10.2017

609 1673 kaavakartta 4.10.2017

609 1673 havainnepiirroksset

Kaupunginjohtajan päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että Karhunpään (4.) kaupunginosan korttelin 45 tontin 172 asemaakaavan muutos 609 1673, päivätty 4.10.2017, hyväksytään.

Kaavamuutoksen anojalta Kiinteistö Oy Palininkulmalta peritään kaavan laatimis- ja käsittelykuluja 4500 euroa, josta ehdotusvaiheessa on peritty puolet.

Lisätietojen antaja

Kaavoitusarkkitehti Mirko Laurinen, kaupunkisuunnittelu,
puh. 044 701 1604

Täytäntöönpano

Kaupunginvaltuusto
Kaupungingeodeetti
Varsinais-Suomen ELY-keskus
Pirkanmaan-Satakunnan maanmittauslaitos
Satakuntaliitto
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunginhallituksen päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.