

---

Porin kaupunkisuunnittelu  
kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Viite: Lausuntopyyntöne 3.12.2019

**Asia: Linnan (1.) kaupunginosan korttelia 26 tonttia 345 (Hallitalo) koskevan asemakaavan muutoksen luonnos 609 1680, päivätty 2.12.2019**

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontilla olleen entisen Hotelli Juhan Herttuan vuonna 2016 tapahtuneen tulipalon ja sitä vuonna 2018 seuranneen rakennuksen purkamisen jälkeen. Suunnittelualue sijaitsee aivan Porin ydinkeskustassa, rajautuen Isolinnankatuun ja Itäpuistoon. Matkaa kauppatorille on vain n. 100 metriä. Kaavamutoksessa on tarkoitus osoittaa tontille 26-345 sama käyttötarkoitus Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-31) kuin voimassa olevassa asemakaavassa ja siirtää suojellun Hallitalon korotukseksi osoitettua rakennusoikutta palaneen rakennuksen paikalle laskemalla Itäpuistoon rajautuvan suojellun rakennuksen kerrosluku neljästä (nykytilannetta vastaavaan) kahteen. Vastaavasti Isolinnankatuun rajautuvan uudisrakennuksen rakennusala on laajennettu ja kerrosluku noussut seitsemästä yhdeksään. Rakennusoikeutta osoitetaan 1100 kerrosalaneliömetriä lisää. Yrjönkadun ja Itäpuiston varren Hallitalon suojelumerkinnot määräyksineen on säilytetty samassa muodossa kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, mutta rajautuu Itäpuiston varrella sekä Porin kansalliseen kaupunkipuistoon että Porin ruutuasemakaavan puistoakselit – nimiseen maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, joka on huomioitu 1.7.2019 voimaan tullessa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2. Samalla kulttuuriympäristöä koskevat merkinnät ja määräykset ovat kumoutuneet Satakunnan kokonismaakuntakaavasta. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 tulee käsitellä kokonismaakuntakaavan ohella Hallitalon asemakaavan selostuksessa.

Porin kantakaupungin yleiskaava on esitelty kaavaselostusluonnoksen sivulla 12, missä todetaan suunnittelualueen rajautuminen Porin kansalliseen kaupunkipuistoon sekä suunnittelualueella oleva suojeltava kohde, Kauppahalli (kohde 122). Sen sijaan rajautuminen Porin ruutuasemakaavan puistoakseleihin (kohde 13) on jäänyt huomioimatta myös yleiskaavan osalta. Porin kantakaupungin

yleiskaavassa (KV 10.12.2007) Ruutuasemakaavan puistoakseleita koskee merkintä S-1 Alue, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa. Tieto tulee kirjata kaavaselostukseen ehdotusvaiheessa.

#### Satakunnan Museon kannanotto kaavaratkaisuun

Satakunnan Museo pitää Hallitalon suojelun toteutumisen kannalta erittäin tervetulleena suojellun rakennuksen korotusmahdollisuudesta luopumista. Korottaminen kahdella kerroksella olisi todennäköisesti heikentänyt olennaisesti Hallitalon kulttuurihistoriallista arvoa. Museo pitää mahdollisena hallitalon korottamiseen osoitetun, toteutumattomaksi jääneen rakennusoikeuden siirtämistä Hotelli Juhana Herttuan korvaavalle rakennusosalalle jo myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

Sen sijaan museo ei näe perusteita tontin rakennusoikeuden kasvattamiseen 1100 neliömetrillä sekä Itäpuiston ja Isolinnankadun kulmauksen kerrosluvun nostamista nykyisen asemakaavan 6 kerroksesta 9 kerrokseen. Porin korkean rakentamisen selvitys on valmistunut 19.4.2019 (Ramboll Oy) 'kaavoituksen ja keskustan kehittämissstrategian päivitystyön taustaselvitykseksi'. Selvityksen mukaan (s. 6) korkealla rakentamisella tarkoitetaan Porin ydinkeskustassa yli 8 kerrosta. Tätä korkeammalle rakentamiselle soveltuvat alueet on selvityksessä erikseen osoitettu. Selvityksessä tontti 1-26-345 sijaitsee 'Korkeaan rakentamiseen ei lainkaan soveltuvalla alueella' eli alueella jolle, korkeaa rakentamista ei tule osoittaa. Näillä alueilla korkealla rakentamiselle 'voisi olla voimakkaan negatiivinen vaikutus alueella analyseissa todettuihin arvoihin (tässä tapauksessa mm. kulttuuriympäristön arvoihin) tai yhdyskuntarakenteen toimivuuteen'. Satakunnan Museo katsookin, että tontille 1-26-345 ei tule osoittaa korkeampaa kerroslukua kuin 7, mikä on jo myönnetyn rakennusluvan mukainen korkeus. Tästä johtuen myös koko tontin rakennusoikeus tulee säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Itäpuiston ja Isolinnankadun kulman rakennusalan merkittävä laajentaminen ja yksi lisäkerros mahdollistaa kuitenkin rakennusoikeuden siirron suojellun rakennuksen alalta ko. paikalle.

Museo pitää myös kaavan vaikutusten havainnollistamista riittämättömänä. Tontille suunniteltu uudisrakennus tulisi lähikuvien ohella esittää myös laajemmissa näkymissä hankkeen kaupunkikuvallisten vaikutusten toteamisen mahdollistamiseksi. Aineistoon olisi myös hyvä liittää jo laadittua havaintomateriaalia matalammasta, jo luvan saaneesta uudisrakennusvaihtoehdosta.

Rakennussuojelumääräykset on kaavaluonnokseen siirretty suoraan voimassa olevasta asemakaavasta. Määräyksistä tai käytettävistä merkinnöistä museolla ei ole muuta huomautettavaa, mutta sekä sr-22 että sr-23 määräyksessä käytetty vanhahtava muotoilu 'ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä', on syytä lyhentää muotoon 'ei saa purkaa' turhien sekaannusten välttämiseksi. Suojelumääräykseen tulisi myös lisätä lausuntopyyntövelvoite museoviranomaiselta olennaisista muutoksista. Varsinais-Suomen ELY-keskuksen tavoin Satakunnan Museo pitää tarpeellisena aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun järjestämistä kaupunkikuvallisesti merkittävästä asemakaavahankkeesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtajan sijaisena,  
arkeologi

Leena Koivisto

Tutkija

Liisa Nummelin

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Päivi Valkama  
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf  
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä