



10.04.2019

Porin kaupunki
kaupunkisuunnittelu@pori.fi
mikko.nurminen@pori.fi

Viite: Lausuntopyyntö 28.02.2019

Porin kaupungin Riihikedon (9.) kaupunginosan korttelia 22 ja Koulukadun osaa koskeva asemakaavan muutos 609 1709, luonnosvaihe, Porin kaupunki

Pienennös kaavakartasta on lausunnon liitteenä.

Kaavahanke ja Suunnittelutilanne

Kaava-alue sijaitsee Riihikedon kaupunginosassa Rautatienpuistokadun, Antinkadun ja Koulukadun rajaamalla alueella. Suunnittelualue koostuu korttelista 22 (5540 m²) ja myös osa Koulukadun alueesta (1293 m²) sisältyy suunnittelualueeseen. Asemakaavan muutos laaditaan Kiinteistö Oy Domus Arctopoliksen hakemuksesta. Asemakaavan tavoitteena on kaavaselostuksen mukaan luoda asemakaavalliset valmiudet kaupunkikuvaan soveltuvan kokonaisuuden syntymiselle, jossa korttelissa 22 sijaitseva vanha koulurakennus säilyy suojeltuna ja kortteli täydentyy laadukkaalla uudisrakentamisella. Asemakaavanmuutos liittyy Satakunnan ammattikorkeakoulun uuden kampuksen valmistumisen myötä vapautuneiden ja Porin kaupungin omistamien tilojen uudelleen järjestämiseen.

Korttelissa 22 sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä vuonna 1938 valmistunut entinen ammattikoulutalo, joka on oleellinen osa kaupungin tärkeän sisääntuloväylän Rautatienpuistokadun kadunvarsimiljöötä. Rakennus on osa valtakunnallisesti merkittävää Riihikedon koulukorttelien kulttuuriympäristöä (RKY 2009) sekä myös osa Porin kansallista kaupunkipuistoa.

Kaavahankkeesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 3.5.2018. Tällöin ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota mm. täydennysrakentamisen ympäristöön sovittamiseen etenkin korkeuden puolesta, Antinkadun päädyn ja Rautatienpuistokadun julkisivujen huonompaan muutoskestävyyteen sekä maanalaisen pysäköinnin ja sen vaatimien ramppien kaupunkikuvallisiin haasteisiin. Neuvottelussa on ollut esillä myös mm. rakennushistoriallisen perusselvityksen täydentäminen sekä suunnitelmien havainnollistaminen.

Porin 9. kaupunginosan keskiosasta on laadittu rakennusinventointi vuonna 2015. Lisäksi Porin ammattikoulujen talosta on laadittu jo ennen asemakaavan muutoksen vireille tuloa tarkempi rakennushistoriallinen selvitys, jota täydennettiin asemakaavatyön alkuvaiheessa.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue on osa Riihikedon koulualueetta, jolla rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (s-1). Ammattikoulu on merkitty suojeltavana rakennuksena, jota ei saa purkaa. Lisäksi alue on merkitty osaksi Porin kansallista kaupunkipuistoa.

Suunnittelualueella on voimassa vuodelta 1946 oleva asemakaava, jossa suunnittelualue on yleisten rakennusten tonttia (Y) ja katualuetta. Ammattikoulurakennusta ei ole siinä merkitty suojeltavaksi ja kaavan rakennusalamerkinnät mahdollistaisivat uudisrakennuksen rakentamisen kiinni ammattikoulurakennuksen päätyyn.

Asemakaavanmuutosluonnoksessa kortteliin 22 on osoitettu kaksi tonttia. Koko korttelin käyttötarkoituksimerkintänä on "AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle sallitaan myös palveluasuntojen, kulttuuri- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sekä pysäköintitilojen rakentaminen. Kortteliin on laadittava koko korttelin käsittävä korttelisuunnitelma ennen rakennussuunnittelun aloittamista." Liikennöinti kortteliin 22 tapahtuu pääasiassa Antinkadun kautta. Kortteliin sallitaan maanalainen pysäköinti (ma-p) koko korttelin alueelle sekä suunnittelualueeseen sisältyvän Koulukadun osuudelle.

Tontilla 2 sijaitsee ammattikoulurakennus, joka on luonnoksessa osoitettu merkinnällä "sr-47 historiallisesti ja rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus". Määräyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa ja rakennuksessa suoritettavien muutostöiden tulee määräyksen mukaan olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen arvo ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyvät. Määräyksessä on asetettu muutostöille tarkempia ehtoja ja niistä tulee pyytää Satakunnan museon lausunto. Määräyksen mukaan rakennuksessa voidaan toteuttaa huonetiloja ullakolle ja kellariin kerrosluvun tai rakennusoikeuden sitä estämättä. Kerrosluku tontilla on 3/4kIII ja rakennusoikeutta on osoitettu 5500 krs-m². Tämä on kaavaselostuksen mukaan pääpiirteissään saman verran kuin siinä on nykyisin käytetty rakennusoikeutta.

Tontille 1 on osoitettu mahdollisuus uuden IV-kerroksisen rakennuksen toteuttamiseen. Rakennusoikeutta on luonnoksessa 4800 krs-m². Uudisrakennuksen julkisivun (14,5 m) ja katon (15,5 m) korkeudet on kaavaselostuksen mukaan määritelty siten, että uudisrakennus jää nelikerroksisuudestaan huolimatta alisteiseksi ammattikoulurakennukselle, jonka räystäskorkeus on hieman yli 15 m ja harjakorkeus noin 16,5 m. Uudisrakentamisen osalta on luonnoksen yleisissä määräyksissä todettu, että uudisrakentaminen sekä korttelin käsittely tulee sovittaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta sekä tontin suojeltuun rakennukseen että ympäröiviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Uudisrakentaminen on määrätty rakennettavaksi kiinni katualueen reunaan.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanotot

Yleistä

Korttelialueen kaavamerkintä on väljä ja mahdollistaa kortteliin monenlaista käyttöä. Toivottavinta olisi kuitenkin korttelin nykyisen, asemakaavalla suojeltavan ammattikoulurakennuksen säilyminen aiemmassa käyttötarkoituksessa eli koulukäytössä, koska rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa tärkeä osa sen rakennushistoriallista arvoa katoaa, kuten tehdyssä inventointiraportissa todetaan.

Rakentamisen ohjaus

ELY-keskus näkee hyvänä, että uudisrakentaminen on suunniteltu erillisenä massana, joka on rakennettava kiinni katualueen reunaan ja että uudisrakentamisen korkeudelle on asetettu määräyksiä siten, että rakentaminen säilyy alisteisena suojeltavaan rakennukseen nähden. Lisäksi on annettu määräyksiä uudisrakennuksen sopeuttamiseksi arvokkaaseen ympäristöön, mikä on myönteinen asia, samoin kuin ammattikoulurakennuksen saaminen asemakaavallisen suojelun piiriin. ELY-keskus näkee kuitenkin, että suojelumääräyksessä olevaa ullakkorakentamisen mahdollisuutta ei ole kaavaluonnoksessa perusteltu eikä sen vaikutuksia julkisivuihin tutkittu ja yhtyy Satakunnan museon näkemykseen ullakkorakentamisen mahdollisuuden poistamisesta. Lisäksi ELY-keskus esittää, että kaavan jatkokäsittelyssä suunnitelmia mm. katunäkymien osalta vielä havainnollistettaisiin paremmin, mistä myös aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa on ollut puhetta.

Pysäköinti

ELY-keskus näkee tarpeellisena, että jatkosuunnittelussa pysäköintijärjestelyjä selvitetään vielä tarkemmin ja varmistetaan niiden sopeutuminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan.

ELY-keskuksella ei ole toimialtaan tässä vaiheessa muuta lausuttavaa.

Yksikön päällikkö Anna-Leena Seppälä

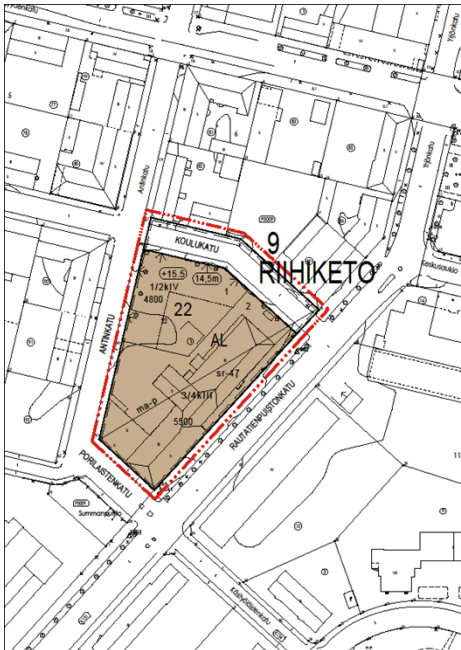
Ylitarkastaja Päivi Valkama

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Liite Kaavaluonnos

TIEDOKSI sähköpostilla Satakuntaliitto ja Satakunnan Museo
VARELY / Raimo Järvinen

Liite Kaavaluonnos (pienennös)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄKSET

- AL** ASUN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle sallitaan myös palvelusuntojen, kulttuuri- ja opetustoimintaan liittyvien tilojen sekä pysäköintilöyjen rakentaminen. Korttelin on laadittava koko korttelin kattava korttelisuunnitelma ennen rakennussuunnittelun aloittamista.
- 3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- ERI ASEMAKAAVAMÄÄRYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
- OHJEELLINEN OSA-ALUEEN RAJA.
- OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
- 9 KAUPUNGINOSAN NUMERO.
- RIIHI** KAUPUNGINOSAN NIMI.
- 22 KORTTELIN NUMERO.
- 2 OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
- PORILAISTEN KADUN NIMI.
- 5500 RAKENNUKSEKORKEUS KERROSALANUMETREINÄ.
- IV ROKKALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
- 3/4kIII MUUTOLLISUUS ROKKALAINEN NUMERO EDISSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSLAAMN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
- (15,5) RAKENNUKSEN VESIKATON YLIMÄÄN KOHDAN KORKEUSASEMA METREINÄ MAANPINNASTA.
- (14,5m) RAKENNUKSEN JULKISIVUN ENIMMÄSKORKEUS METREINÄ MAANPINNASTA.
- RAKENNUSALA.
- OHJEELLINEN MAANLAINEN PYSÄKÖINTI.
- MUOLI OSOITTAA RAKENNUKSEEN SIVUN, JONON RAKENNUKSEN ON RAKENNETTAVA KIINNI.
- KATU.

51-47

Historiallisesti ja rakennustieteellisesti sekä kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 pykälän 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustieteellinen arvo ja kaupunkikuvallisesti merkittävä luonne säilyvät. Korjaus- ja kunnossapitotöissä tulee käyttää rakennuksen rakennusajankohdalle ominaisia materiaaleja ja työtapoja. Ristytksinnet, kattopinnot ja julkisivujen aukotus tulee säilyttää. Julkisivukäsitely tulee olla sileä kalkkirappaus ja julkisivuväriytyksen tulee olla vaalea. Sisäpinnan puoleiselle julkisivun osalle saa toteuttaa rakennuksen muotoilemaan soveltuvia rakennusrungon ulkopuolisia, enintään 2 metrin syvyisiä yksittäisiä parvekkeita, joita ei saa laittaa. Rakennuksen alkuperäisinä säilyneet porrashuoneet tulee säilyttää siten, että rakennuksen historiallisesti ja rakennustieteellisesti arvokas ominaisuus säilyy. Rakennuksessa voidaan toteuttaa huoneiltoja ulkoiltoille ja kellarin kerrosalun tai rakennusalueen siinä estämättä. Rakennuksessa suoritettavista korjauksista ja muutoksista on hankkeeseen ryhtyvän on pyydettävä Satakunnan Museon lausuntoa.

Yleiset määräykset:

Kortteli 22 on osa Riihikedon koulukorttelien valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakentaminen sekä korttelin käsitely tulee sovitaa sitouksien, mittasuhteiden, materiaalien ja värien osalta sekä tontin suojeleminen rakennukseen että ympäröivän kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Uudisrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 14 metriä. Korttelia koskevista rakentamissuunnitelmista tulee varata Satakunnan Museolle mahdollisuus lausuntoon antamiseen.

Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Viheralueet on toteutettava laadukkaasti. Korttelin alkuperäisen pääportti tulee säilyttää. Kortteli tulee aidata siten, että aidan ulkoasu soveltuu säilytettävään porttiin. Myös pensasaista on mahdollinen.

Hulevesien käsitelysuunnitelma on esitettävä rakennuksen yhteydessä. Suojeltavan rakennuksen Porilaisenkadun puoleisen sivun taakka- ja sivun suositeltavaa toteuttaa viherkaton/olekeluteränsä.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti: Asunnot 1 ap/120 k-m², palvelusunnnot 1 ap/150 k-m², toimisto-, liike- ja opetustilat 1 ap/70 k-m².

Pöytäkirja täyttyä MRL 54 §n mukaiset vaatimukset.

Pori		Asemakaavamuutos LUONNOS		1:1000
Pori		Asemakaavamuutos LUONNOS		1:1000
Kortteli 22, Rautatiepuistikatu 5		YKS 788011 001		
REJLERS		YKS 788011 001		
21.2.2019		Kalle Manninen		

Tämä asiakirja VARELY/1130/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/1130/2019 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Seppälä Anna-Leena 11.04.2019 14:07

Esittelijä Valkama Päivi 11.04.2019 13:41