

PORIN KAUPUNKI

**HERRALAHDEN ELI 14. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 8
(OSA) JA PUISTOALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN
MUUTOS 609 1766
(Sammontie 18-20)**



EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu 12.6.2023

Asemakaavan tunnus

609 1766

Asemakaavan diaari

PRIDno 2022-4784

Vireilletulo

17.4.2023

Luonnos nähtävillä

27.4.-11.5.2023

KH asettanut näht.

Ehdotus nähtävänä

KH/KV hyväksynyt

Lainvoimainen

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Porin kaupungin
Herralahden eli 14. kaupunginosan
kortteliä 8 (osa) ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Porin kaupungin
Herralahden eli 14. kaupunginosan
kortteli 8 (osa).

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 2 kilometrin etäisyydellä Kauppatorista Herralahdessa Sammontien varrella. Kaavamuutosalueella tontilla 15 sijaitsee APT Alkuperäistuonnin myymälä, varasto, toimisto ja huoltohalli. Tontilla 10 on asuntoja ja varastotilaa.



Kaavamuutosalueen sijainti.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Sammontie 18-20

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin 15 laajeneminen voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle, joka on ollut hyvin pitkään vuokrattuna tontin 15 pysäköintialueeksi. Tontin 10 osalta tavoitteena on nykyaikaistaa huomattavan vanha asemakaava.

Kokonaisuutenaan kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset ja sillä lähinnä virallistetaan nykytilanne. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat huomaamattomat. Myös vaikutukset naapureille ovat erittäin pienet varsinkin, kun verrataan tilannetta jo kauan aikaa vallinneeseen tilanteeseen.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Luonnosvaiheen palauteraportti

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

-Kuulutus ja vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkistaminen 27.4.2023.

-Kaavaluonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023.

-Kaavaehdotus nähtävillä:

-Hyväksymispäätös:

2.2. Asemakaavan tavoitteet ja keskeinen sisältö

Asemakaavan tavoitteena on modernisoida alueen asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja tulevia tarpeita. Tontin 15 laajennuksella mahdollistetaan liiketoiminnan jatkuminen tontilla. APT Alkuperäistuonti OY:n liiketoiminta tontilla 15 käsittää mm. myymälän, varaston ja autohuoltohallin. Sekä myymälässä käyvät asiakkaat että huoltoon tulevat autot tarvitsevat pysäköintitilaa, jona on jo hyvin pitkään toiminut kortteleiden 7 ja 8 välissä oleva asemakaavan mukainen puistoalue, jota kaupunki on vuokrannut yritykselle.

Asemakaavan muutoksella modernisoidaan asemakaavan merkinnot ja määräykset vastaamaan nykytilannetta ja tulevia tarpeita sekä osoitetaan kortteleiden 7 ja 8 välissä oleva alue lisäalueeksi tonttiin 15. Alueelle ei osoiteta rakentamista vaan se jää pysäköintialueeksi.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Korttelinumerot päivitetään kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä (MRL 55 §) asemakaavan voimaantumisen jälkeen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistön omistajat. Toteutusta valvoo Porin kaupunki.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,865 hehtaaria. Tontilla 10 sijaitsee kaksi asuntoa ja varastotilaa. Tontilla 15 sijaitsee APT Alkuperäistuonti OY:n myymälä, varasto, toimisto ja huoltohalli.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Viljantien omakotialue ja koillispuolella puistoa. Itäosastaan suunnittelualue rajautuu korttelin 7 rakennettuun rivitaloalueeseen.

Alueen eteläpuolella kulkee Sammontie, joka on kokoojaluokkainen katu. Sen varrella on asuntojen lisäksi useita liike-, varasto- ja toimistorakennuksia. Sammontien eteläpuolella on puistoa ja rakennettuja liikerakennuksia.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakennettu asemakaavan mukaisesti. Tontin 10 rakennukset on rakennettu 1960-luvulla. Sillä sijaitsee asuntoja ja varastotilaa.

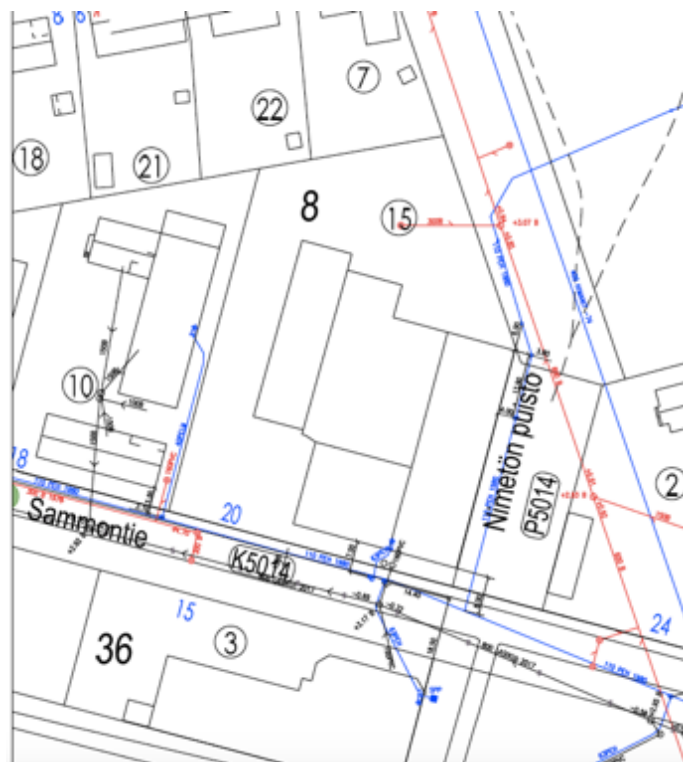
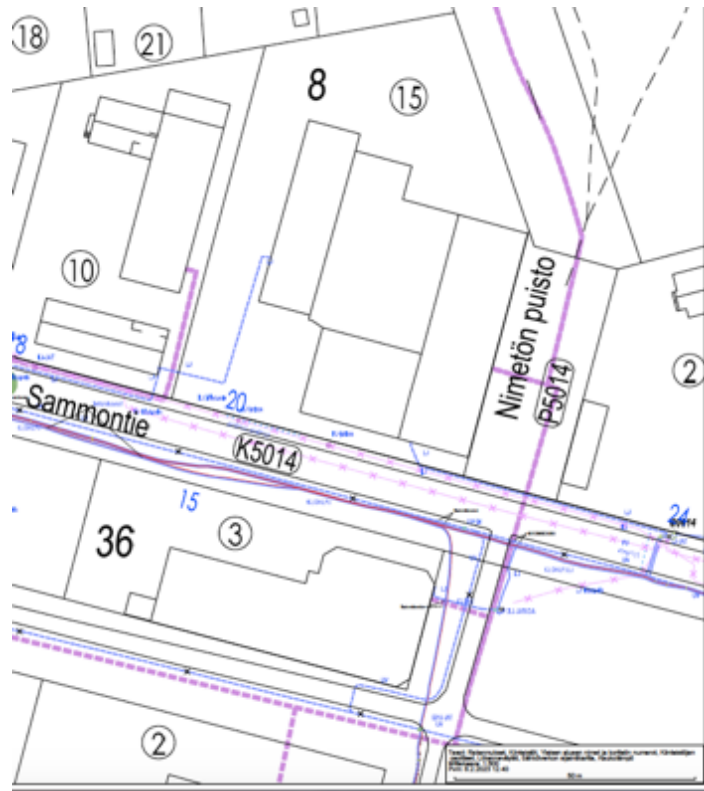
Tontin 15 rakennukset on rakennettu eri vaiheissa vuosien 1974 ja 2013 välillä. Tontilla sijaitsevassa APT Alkuperäistuonti OY:n rakennuksessa on myymälä, varasto, toimisto ja huoltohalli.

3.1.3. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

3.1.4. Tekninen huolto

Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkon sekä televerkkojen piiriin.



Alueen teknisen huollon verkostot

3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Porin kaupunki omistaa voimassa olevan kaavan mukaisen puistoalueen.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A)..

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu taajamatoimintojen alueena (A).



Ote Satakunnan maakuntakaavasta

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE	Suunnittelumääräys
	<p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoimintoille, kuten keskustatoimintoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p>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.</p> <p>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</p> <p>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kvaliteetillisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².</p> <p>Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.</p>

Satakunnan maakuntakaavan määräys



Kuva 7: Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE	<i>Suunnittelumääräys</i>
	<p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i></p> <p><i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i></p> <p><i>Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</i></p>

Satakunnan maakuntakaava 2:n määräys



Kuva 8: Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

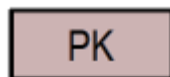
Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK).



Ote kantakaupungin yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 10 on voimassa 2.5.1958 lainvoiman saanut asemakaava. Kaavassa tontti on osoitettu pienteollisuustonttien korttelialueeksi (PK).



Pienteollisuuskortteli tai korttelinosa pienteollisuustontteja varten. Tonteille saa rakentaa enintään 6 m korkeita 1-kerroksisia tehds- ja varastorakennuksia, liikkeelle tarpeellisia toimisto- ja ruokailuhuoneita, sekä 2-asuntoa. Rakennusten yhteinen pinta-ala ei saa ylittää 1/3 tontin pinta-alasta, eikä rakennuksia saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rajalle jäävälle rakentamattomalle tontinosalle on istutettava lehtipuita. Milloin asemakaavassa on tontille merkitty etupuutarha, on rakennus sijoitettava istutettavan tontinosan rajaan. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saa olla 8 m pienempi. Eläinsuojia ei saa rakentaa.

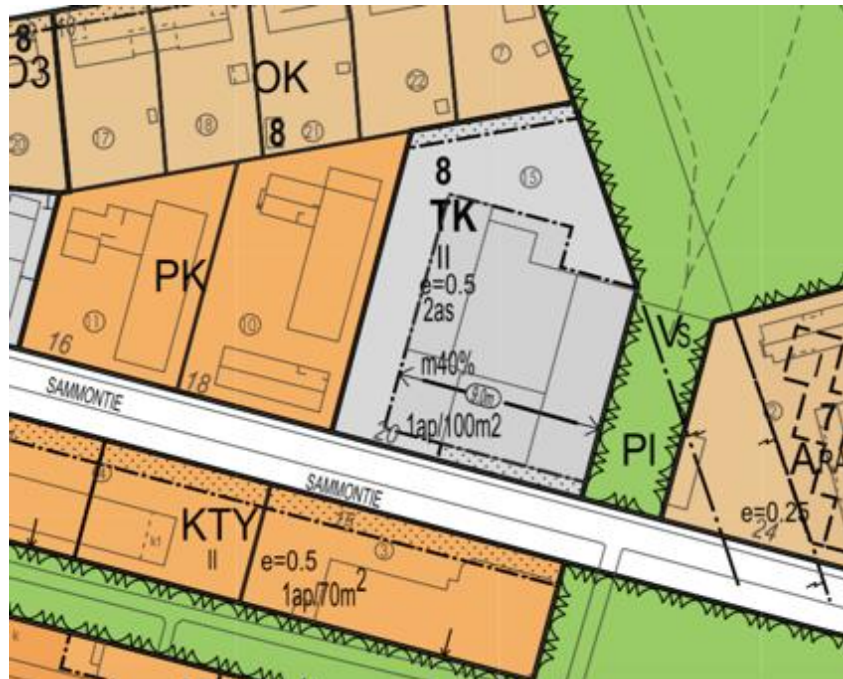
Tontin 10 kaavamääräys

Tontilla 15 on voimassa 1.11.2001 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1369, jossa tontti on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK).



Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontin 5 kaavamääräys



Alueen asemakaava

Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Apulaiskaupungingeodeetti on hyväksynyt kaavan pohjakartan 6.10.2023 (§ 34).

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tullut voimaan 1.1.2021.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi tontin 15 pysäköintitilan tarpeen takia. Kaavamuutoksen on käynnistänyt tarve vakinaistaa jo pitkään käytössä ollut

puistoalueen käyttö tontin 15 pysäköintialueena. Porin kaupunki on maanomistajana vuokrannut kyseistä aluetta tontin 15 pysäköintiin, mutta nyt on tullut tarve ratkaista asia kaavallisesti.

Kaavamuutoksen käynnistyttyä siihen liitettiin myös tontti 10, joka on samassa omistuksessa kuin tontti 15. Tontin 10 kaavamuutoksen tarkoituksena on modernisoida alueen kaava vastaamaan nykyisiä kaavamerkintöjä sekä alueen nykykäyttöä ja tulevia mahdollisia tarpeita.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille tontin 15 omistajan hakemuksesta 31.8.2022.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.3.1. Osalliset

Osallisia suunnittelussa ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat:

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

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutus

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Kaavahankkeen vireille tulosta (MRL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä sekä samanaikaisesti Porin kaupungin verkkosivuilla 27.4.2023. Yhtä aikaa vireilletuloilmoituksen kanssa on kuulutettu asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Ehdotusvaihe

Konsultti on valmistellut asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (MRL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus. Hallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

- Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä 17.4.2023.
- Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 27.4.2023.
- Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023.

EHDOTUSVAIHE, touko-lokakuu 2023.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaupunginhallituksen päätös nähtävillä olosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta loka-marraskuu 2023.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liiketoiminnan jatkuminen tontilla 15 osoittamalla siihen jo pitkään käytössä ollut alue pysäköintialueeksi.

Tontin 10 osalta asemakaavan tavoitteena on modernisoida alueen kaava vastaamaan nykyisiä kaavamerkintöjä sekä alueen nykyistä ja mahdollista tulevaa käyttöä varten.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Tontin 15 pinta-ala kasvaa 1 030 m² ja rakennusoikeus vastaavasti 515 k-m².

Tontin 10 pinta-ala ja rakennusoikeus säilyvät entisellään.

Tonttien pääkäyttötarkoitukset säilyvät osapuilleen ennallaan. Yksityiskohtaisissa kaavamääräyksissä tapahtuu muutoksia mm asuntojen osalta.

5.1.2. Palvelut

Suunnittelualue on osa laajaa Porin kaupunkikeskustaa ja muodostaa myös osan sen palveluista. Suunnittelualueella sijaitsee tontilla 15 APT Alkuperäistuonti OY:n liiketilat ja huoltokorjaamo.

Muuten alue tukeutuu Porin kaupunkikeskustan palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialueena (KTY) on varattu 0,865 hehtaaria. Rakennusoikeus on 4 326 k-m².

5.2.2. Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalue sijaitsee kokoojakadun varrella ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Kaavamuutos mahdollistaa pysäköintiolosuhteiden merkittävän paranemisen voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Kortteliin liitettävä puistoalue on jo pitkään ollut vuokrattuna kiinteistön pysäköintialueeksi. Nyt kaavamuutoksella virallistetaan tilanne ja taataan siten myös mahdollisuudet liiketoiminnan jatkumiseen kiinteistöllä.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Rakennusalat muuttuvat vain vähän ja rakentamista ohjaavat kaavamääräykset pysyvät sisällöllisesti lähes ennallaan.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

5.3.3. Vaikutukset kulkureitteihin ja virkistysalueiden käyttöön

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaista vaikutusta virkistysalueiden määrään. Sen sijaan kaavamuutoksella on vähäinen vaikutus alueen kevyen liikenteen kulkuyhteyksiin lähinnä Ruishalmeen puiston suuntaan. Näitä vaikutuksia vähentää se, että kaavamuutoksessa kortteliin 8 lisättävä alue on osoitettu rakentamisesta vapaaksi ja sille on myös osoitettu reunoille istutettavat alueen osat. Kun alue tulevaisuudessakin on tosiasiaa myymälän ja korjaamon pysäköintialuetta, ei kulkeminen sitä kautta esty. Lisäksi Sammontieltä pääsee Ruishalmeen puistoon suoraan n 135 metrin etäisyydeltä kaavamuutosalueesta. Vaikutukset kulkureitteihin ovat siis vähäiset.

5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

Korttelinumerot päivitetään kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä (MRL 55 §) asemakaavan voimaantulon jälkeen.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija..

6.3. Toteutuksen seuranta

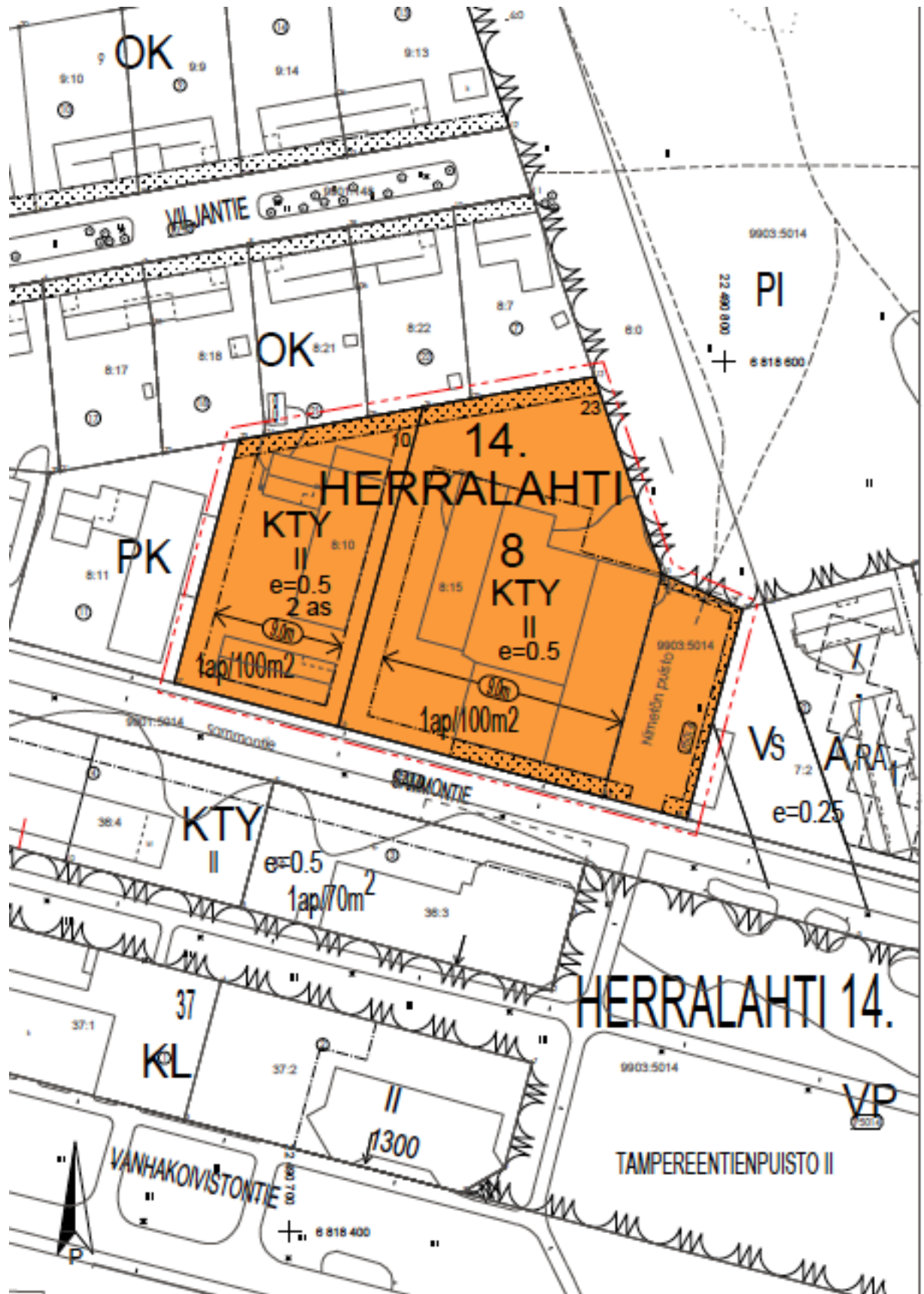
Toteutuksen ohjauksesta vastaa Porin kaupungin tekninen toimiala.

Porissa 15.2.2023 / 6.10.2023

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Liitteet:

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Luonnosvaiheen palauteraportti



PORIN KAUPUNKI

SAMMONTIE 20








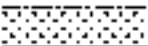
HERRALAHDEN (14.) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee korttelia 8 (osa) ja puistoa (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 8 (osa).

Mittakaava 1:1000

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

	Toimitilojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
14.	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
HER	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
8	Korttelin numero.
23	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
2as	Merkintä osoittaa tontille sallittujen asuntojen lukumäärän.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.5	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala
	Istutettava alueen osa.
1ap/100m ²	Merkintä osoittaa, kuinka montaa kerroalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Yleiset määräykset:

Pyöräpysäköintipaikkoja on osoitettava 1/100 k-m².

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

Vireille 17.4.2023

Luonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023

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

Pohjakaarten hyväksyminen:
8.10.2023, § 34 apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen

**PORIN KAUPUNKI**

KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija Karl Hennus
Suunn. avustaja

Kaavatunnus 609 1798
Säil. nro
Pvm. 15.2.2023

Aselehti on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiainhallintajärjestelmässä.

kaupunkisuunnittelupäällikkö Riisto Reipas

Asemakaavaehdotus, kaavamerkinntät ja -määräykset

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	15.02.2023
Kaavan nimi	Herralahden 14. kaupunginosan korttelin 8 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8653	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8653

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	0,8653	100,0	4326	0,50	0,0000	515
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8653	100,0	4326	0,50	0,1030	515
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1030	0
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				
----------	--	--	--	--

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8653	100,0	4326	0,50	0,0000	515
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8653	100,0	4326	0,50	0,1030	515
KTY	0,8653	100,0	4326	0,50	0,1030	515
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1030	0
VP	0,0000		0		-0,1030	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						

PORIN KAUPUNKI

HERRALAHDEN ELI 14. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 8 (OSA) SEKÄ PUISTOALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1766 (Sammontie 18-20)

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 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 ARVIOINTISUUNNITELMA

Päivämäärä 15.2.2023.
Asemakaavan tunnus 609 1766
Asemakaavan diaari PRIDno-2022-4784

Sisällysluettelo

HERRALAHDEN ELI 14. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 8 JA PUISTOALUETTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1766

.....	1
1. OSOITE.....	3
2. ALOITE.....	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
3. SUUNNITTELUALUE.....	3
4. LÄHTÖTIEDOT.....	4
4.1. Maakuntakaava.....	4
4.2. Yleiskaava.....	7
4.3. Asemakaava.....	7
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET.....	8
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET.....	8
7. OSALLISET.....	8
8.VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU.....	9
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe.....	9
8.2. Ehdotusvaihe.....	9
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	9
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	9
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu.....	9
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	10
8. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT.....	10

1. OSOITE

Sammontie 18-20, 28100 Pori.



Kaavamuutosalueen sijainti

2. ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualan ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

Suunnittelualan pinta-ala on 0,865 hehtaaria. Tontilla 10 sijaitsee asuntoja ja varastotilaa. Tontilla 15 sijaitsee APT Alkuperäistuonti OY:n myymälä, varasto, toimisto ja huoltohalli.

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä..

Suunnittelualan pohjoispuolella on Viljantien omakotialue ja koillispuolella puistoa. Itäosastaan suunnittelualue rajautuu korttelin 7 rakennettuun rivitaloalueeseen.

Alueen eteläpuolella kulkee Sammontie, joka on kokoojaluokkainen katu. Sen varrella on asuntojen lisäksi useita liike-, varasto- ja toimistorakennuksia. Sammontien eteläpuolella on puistoa ja rakennettuja liikerakennuksia.

4. LÄHTÖTIEDOT

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A)..

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaava 2:ssa osoitettu taajamatoimintojen alueena (A).



Ote Satakunnan maakuntakaavasta

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE	Suunnittelumääräys
	<p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p>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.</p> <p>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</p> <p>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kvaliteetillisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².</p> <p>Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.</p>

Satakunnan maakuntakaavan määräys



Ote vaihemaakuntakaava 2:sta.

A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE	<i>Suunnittelumääräys</i>
	<p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilla alueilla, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenteen tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i></p> <p><i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i></p> <p><i>Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sijoittaa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</i></p>

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n määräys



Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

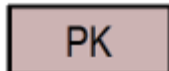
Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK).



Ote kantakaupungin yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella tontilla 10 on voimassa 2.5.1958 lainvoiman saanut asemakaava. Kaavassa tontti on osoitettu pienteollisuustonttien korttelialueeksi (PK).



Pienteollisuuskortteli tai korttelinosa pienteollisuustontteja varten.
Tonteille saa rakentaa enintään 6 m korkeita 1-kerroksisia tehd- ja varastorakennuksia, liikkeelle tarpeellisia toimisto- ja ruokailuhuoneita, sekä 2-asuntoa. Rakennusten yhteinen pinta-ala ei saa ylittää 1/3 tontin pinta-alasta, eikä rakennuksia saa sijoittaa 4 m lähemmäksi naapuritontin rajaa. Rajalle jäävälle rakentamattomalle tontinosalle on istutettava lehtipuita. Milloin asemakaavassa on tontille merkitty etupuutarha, on rakennus sijoitettava istutettavan tontinosan rajaan. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saa olla 8 m pienempi. Eläinsuojia ei saa rakentaa.

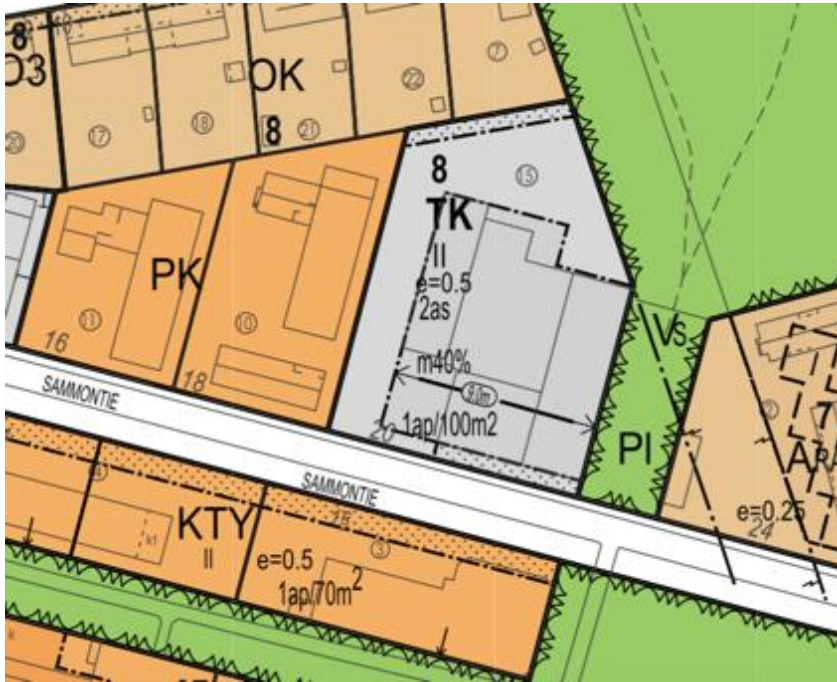
Tontin 10 kaavamääräys

Tontilla 15 on voimassa 1.11.2001 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1369, jossa tontti on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK).



Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontin 5 kaavamääräys



Alueen asemakaava

5. SUUNNITTELU TEHTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut siirtää jo pitkään pysäköintialueena toiminut puistoalue tonttiin 15. Puistoalue on ollut vuokralla Sammontie 20 kiinteistöön liittyen, mutta nyt on tullut tarve ratkaista asia pysyvästi kaavalla ja kiinteistöjärjestelyllä.

Tontin 10 osalta lähtökohtana on ollut modernisoida alueen 1950-luvun asemakaava.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Erityistä huomiota kiinnitetään turvallisuuteen ja terveellisyteen.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy

- Porin Vesi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireille tulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupungin internetsivuilla ja palvelupiste Porinan sähköisellä ilmoitustaululla.

Nähtävillä olon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan.

8.2. Ehdotusvaihe

Konsultti ja kaupunkisuunnittelu valmistelevat asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi ja nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen. Kaupunginhallituksen päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Korttelinumerot päivitetään kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä (MRL 55 §) asemakaavan voimaantulon jälkeen.

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

-Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä 17.4.2023.

- Kuulutus vireilletulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta 27.4.2023
- Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 27.4.-11.5.2023.

EHDOTUSVAIHE, kesä-lokakuu 2023.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaupunginhallituksen päätös nähtävillä olosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta
- Ehdotusvaiheen nähtävillä olo 14 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi

HYVÄKSYMISVAIHE, arviolta marraskuu 2023.

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginhallitus

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja palvelupiste Porinan sähköisellä ilmoitustaululla

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, diplomi-insinööri Kari Hannus (puh 050-2970) tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608.

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävillä olon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 95, 28101 PORI tai sp. kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 15.2.2023/6.10.2023

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

HERRALAHTI. 14. kaupunginosan korttelin 8 asemakaavan muutos 609 1766

ASEMAKAAVALUONNOS NÄHTÄVILLÄ 27.4.-11.5.2023

LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI / MIELIPITEET JA ENNAKKOLAUSUNNOT

Mielipiteen / ennakkolausunnon antaja

Tiivistelmä mielipiteestä/ennakkolausunnosta

Valmisteltu vastine

Mielipiteitä ei ole tullut

Elinvoima- ja ympäristötoimiala

-Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida, että kaavamuutos katkaisee viherkäytävän ja virkistysreitit kehittämismahdollisuuden

Kaavaselostukseen on lisätty selvitys kulkumahdollisuuksista ja vaihtoehtoisista kulkureiteistä

-Kaavaluonnoksessa pysäköintialuetta ei ole osoitettu p-merkinnällä

Pysäköintialue on osoitettu alueena, jolle ei saa rakentaa. Alue toimii jo nyt pysäköinti-alueena.

-Pysäköintialueelle tulee osoittaa rivitalon ja puiston suuntaan istutettava alueen osa ja istutusvelvoite

Alueille on osoitettu istutettava alueen osa

-Teknisenä huomiona on todettu, että kaavaselostuksessa on epätarkkuuksia. Kaavakartalle tulee lisätä ohjeelliset tontin numerot

Selostuksen epätarkkuudet korjattu. Kaavakartalle on lisätty ohjeelliset tontin numerot

Varsinais-Suomen ELY-keskus

-Kaavassa tulisi harkita korttelille päämaankäyttömerkintää P, koska alueen nykyinen toiminta vaikuttaisi olevan pääasiassa

Kaavamerkintä KTY (toimitilojen kortteli-alue) vastaa parhaiten alueen nykytoimintoja ja mahdollistaa alueen kehittämisen.

palveluihin luettavaa

-Korttelialueen laajennus supistaa virkistysaluetta ja katkaisee viheralueiden välisen yhteyden. Vaikutuksia on näiltä osin arvioitava

-ELY-keskus esittää, että autopaikkojen toteuttamisvelvoitteen lisäksi kaavassa tulisi antaa määräys myös pyöräpysäköinnistä

Nykyisin alueella toimii myymälä-, varasto- ja korjaamotoimintoja sekä asuintiloja

Kaavaselostukseen on lisätty kaavan vaikutusten arviointia

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys pyöräpysäköinnin osoittamisesta
