

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Herralahden (14.) kaupunginosan korttelin 24 tontin 8 asemakaavan muutos 609 1723

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ 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.



PORIN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavan tunnus
Diario

10.4.2019
609 1723
PORI/1026/2018

OSOITE

Helmentie 18, 28100 Pori.

ALOITE TAI HAKIJA

P3 Partners Oy

SUUNNITTELUALUE



Suunnittelualan sijainti

Suunnittelualue on tavaraliikenneterminaalintontti Porin Herralahdessa. Tontin pinta-ala on 2,53 ha.

SUUNNITTELUKÄYTÖT JA TAVOITTEET

Suunnittelutehtävänä on hakemuksen mukaisesti tutkia, voidaanko tontille 609-14-24-8 sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Anottu kaavamerkintä on KM ja tehokkuusluku $e=0.4$. Asemakaavan tulisi sallia 3600 k-m² päivittäistavarakauppaa ja lisäksi muuta vähittäiskauppaa. Anottu tehokkuusluku mahdollistaisi rakentamista noin 10 000 kerrosalaneliometriä.

Kortteli 24 on yleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Korttelin länsipuoliskon tontti 609-14-24-7 on v. 2012 asemakaavan muutoksessa osoitettu paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikköä varten (KM-2). Tontilla sijaitsee nykyisin urheiluvälineliike XXL Sports&Outdoorin myymälärakennus, jonka pinta-ala on 6533 k-m².

Satakunnan maakuntakaavassa ja Satakunnan vaihemaakuntakaava II:ssa suunnittelualue on TP- aluetta (työpaikka-alue).

Suunnittelutehtävässä korostuu hankkeen kaupallisten vaikutusten arviointi sekä vaikutusten arviointi yleiskaavan ja maakuntakaavan kannalta.

Asemakaavan muutokseen liittyvästä arvonnoususta laaditaan maankäyttösopimus, joka hyväksytään kaupunginvaltuustossa yhdessä kaavaehdotuksen kanssa.

LÄHTÖTIEDOT

Alueen kuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Herralahden yritysalueelle. Alueelle on ominaista hallimainen varasto-, teollisuus- ja liikerakentaminen. Toimintojen luonne alueella on viime vuosikymmeninä muuttunut yhä

enemmän kaupan ja palveluyritysten suuntaan. Asemakaavoitus ei ole täysin pysynyt alueen muutoksen tahdissa.

Suunnittelualue sijaitsee n. 1,5 km päässä kauppatorista. Alue on alavaa ja korkeustaso merenpinnasta on noin +2 m.

KAAVATILANNE

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueeksi (P). Lisäksi aluetta koskevat seuraavat kaavamerkinnot:

kk-1	kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke
mv-2	matkailun kehittämisvyöhyke
se1	Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue

Alueelle ollaan laatimassa Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:sta (ehdotus II 22.10.2018). Yksi vaihemaakuntakaavan teemoista on vähittäiskaupan sijoittuminen Satakunnassa. Vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Aluetta koskee suunnittelumääräys:

Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella työpaikka-alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkityksellään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Kaupan mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikenne-järjestelmien toteuttamiseen.

Vaihemaakuntakaava 2:n mukaan mahdolliset vähittäiskaupan suuryksikköjen sijaintipaikat Porissa ovat ydinkeskusta sekä keskustan ulkopuolella Mikkolan, Eteläväylän ja Isosannan (Puuvilla) alueet. Näissä paikoissa on jo toiminnassa olevat vähittäiskaupan keskittymät.

Em. suuryksikköjen lisäksi vaihemaakuntakaavaehdotuksessa on esitetty erityiset tilaa vaativan kaupan kohdevyöhykkeet (km), joihin myös suunnittelualue kuuluu. Vyöhykkeet ympäröivät Porin keskustaa ja tukeutuvat oleviin liikenneväyliin. Vyöhykkeen kaavamerkintä:

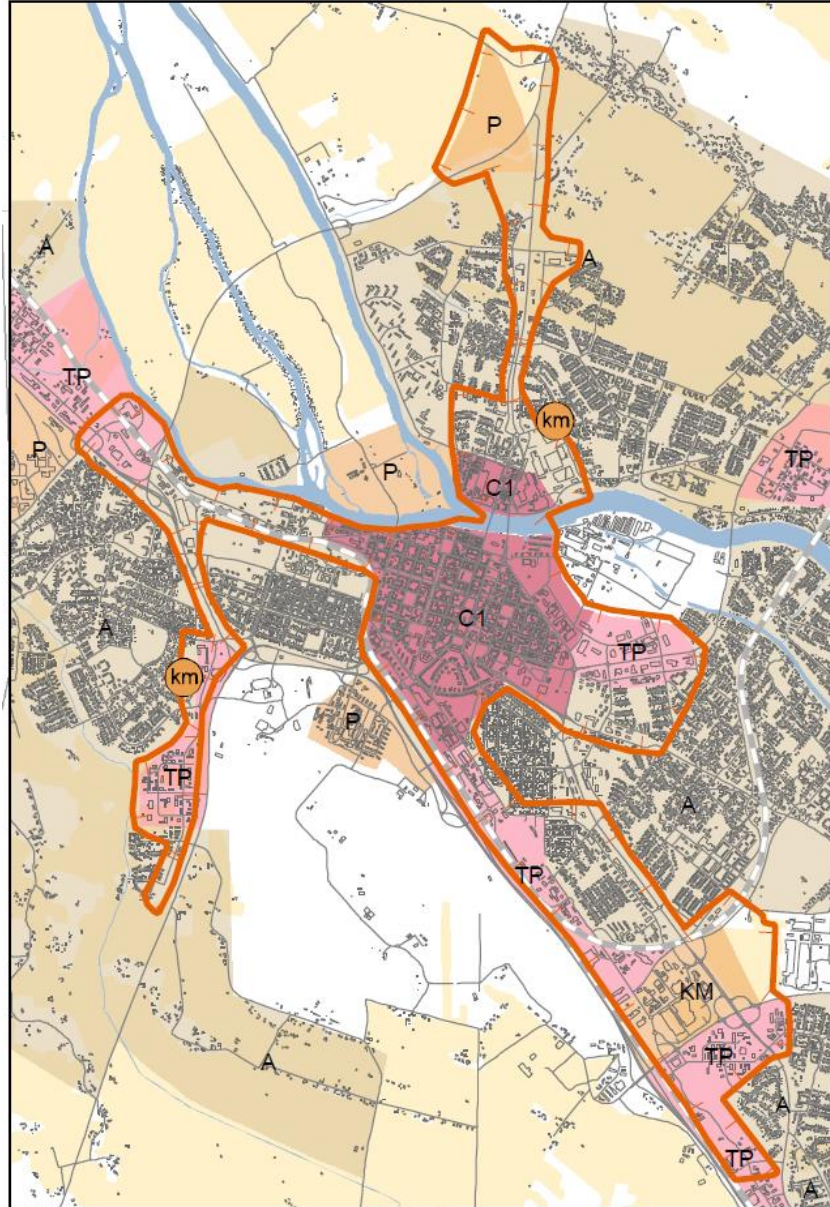
km Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.

Suunnittelumääräys:

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

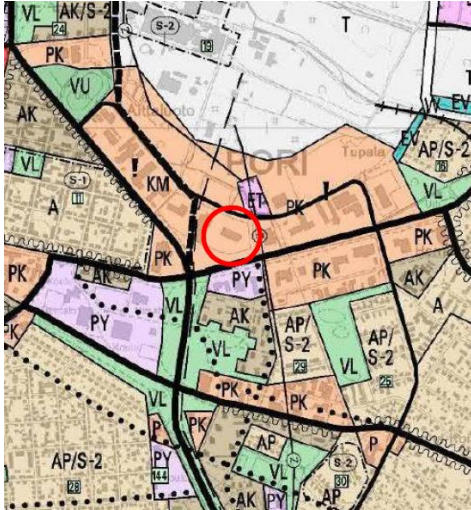


Kuva: tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke (oranssi viiva) ja vähittäiskaupan suuryksiköt (km). Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, selostus osa B, kartta 3.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitetut tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeet sekä kaupan sijainti ja mitoitus perustuvat vaihemaakuntakaavoitusta varten laadittuun Satakunnan kaupan palveluverkkoselvitykseen (FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.5.2016) ja kaupan palveluverkkoselvityksen päivitykseen (FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 22.9.2017).

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK). Suunnittelualue liittyy lännessä kaupallisten palveluiden alueeseen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).



Kuva: ote yleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava n:o 609 1340 (lainv. 26.7.2001). Siinä suunnittelualue on osoitettu tavaraliikenneterminaalin korttelialueeksi (LTA). Suurin sallittu kerrosluku on III ja tontin tehokkuusluku $e=0.60$. Tontin 609-14-24-8 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 15 193 k-m², josta on käytetty noin 2 500 k-m².

Korttelin 24 länsipuoliskon tontti 609-14-24-7 on v. 2012 asemakaavan muutoksessa osoitettu paljon tilaa vaativan kaupan suuryksikköä varten (KM-2).

Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 609-14-24-8 on 20.9.2001 hyväksytyn tonttijaon mukainen ja se on merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 15.10.2001.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kattava kunnallistekniikka.

KAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan, voidaanko tontille 609-14-24-8 osoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö (KM). Päivittäistavarakauppaa varten tontille on anottu 3 600 k-m² rakennusoikeutta. Asemakaavaa varten laaditaan tarvittavat kaupallisten vaikutusten arvioinnit.

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen kaupalliset, kaupunkikuvalliset ja liikenteelliset vaikutukset. Liikenteellisiä vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan tontin saavutettavuuden, kevyenliikenteen järjestelyjen, liittymien, pysäköinnin ja lähialueen katuverkon liikennemäärien kannalta. Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus. Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Sivistyslautakunta
- Perusturvalautakunta
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan. Kaavahankkeen aikana osalliset voivat esittää hanketta ja OAS:aa koskevia suullisia ja kirjallisia mielipiteitä kaupunkisuunnitteluun.

Asemakaavan muutoksesta järjestetään MRL 66 §:mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu ennen luonnoksen nähtävällepanoa. Neuvottelussa käydään läpi mm. kaavatyöhön liittyvät selvitystarpeet.

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. Osallinen voi esittää myös pyynnön ympäristökeskukselle neuvottelun järjestämisestä osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi vähintään 14 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon 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.

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavaehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettava lupa valitusta varten, mikäli asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ja hallinto-oikeuden asemakaavavalituksesta tekemä päätös ei ole muuttanut kaupunginvaltuuston päätöstä.

Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2019
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, www.pori.fi
- Asemakaavaluonnos 2019
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 14 vrk
- Mahdolliset lisäselvitykset
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, 2019
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Kaupunginhallitus esittää valtuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginvaltuusto 2020.

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

PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Mirko Laurinen, puh. 044 701 1604 tai kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen, puh. 044 701 1601, käyntiosoite Yrjönkatu 6 B (palvelupiste Porina).

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

Porissa 10.4.2019



Mikko Nurminen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö