

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 200,17.04.2023
Kaupunginhallitus, § 480,30.10.2023
Elinvoima- ja ympäristölautakunta, § 133,22.11.2023
Tekninen lautakunta, § 242,28.11.2023
Kaupunginhallitus, § 7, 15.01.2024

§ 7

**Herralahdi 14. kaupunginosan korttelin 8 (osa) ja puistoalueen (osa) asemakaavan muutos
609 1766**

PRIDno-2022-4784

Kaupunginhallitus, 17.04.2023, § 200

Valmistelijat / lisätiedot:
Tia Koponen
tia.koponen@pori.fi

Liitteet

- 1 Luonnosvaihe-1766 kaavakartta 15.2.2023
- 2 Luonnosvaihe 1766 kaavaselostus 15.2.2023
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1766 15.2.2023

Kiinteistö Oy Sammontie on 31.8.2022 anonut Porin kaupungilta asemakaavan muutosta. Anomus koskee Porin kaupungin Herralahdi 14. kaupunginosan korttelia 8, tonttia 15 ja tontin itäpuoleista puistoaluetta. Lisäksi kaavamuutokseen otettiin mukaan viereinen tontti 10 kaavamuutosanomuksen tekijän pyynnöstä. Asemakaavamuutostyö tehdään konsulttityönä kaupunkisuunnittelun ohjauksessa. Konsulttina toimii diplomi-insinööri Kari Hannus. Kaavan tavoitteena on yhdistää puistoalue osaksi TK-tonttia (tontti 15). Kaavamuutoksen hakija on pitkään vuokrannut ko. puistoaluetta. Nyt katsotaan tarkoituksenmukaiseksi ratkaista asia asemakaavan muutoksella. Tontin 10 osalta lähtökohtana on ollut modernisoida alueen 1950-luvun asemakaavaa. Konsultti on laatinut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja kaavamuutosluonnoksen. OAS ja luonnos ovat liitteenä, ja asetetaan nähtäville viireilletulon kuulutuksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvina kustannuksina peritään 1500 euroa. Kaavoitusaloite on esityslistan liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Inna, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää

1. antaa kaupunkisuunnittelun tehtäväksi kuuluttaa asemakaavamuutoksen viireille,
2. hyväksyä kaavan MRL §63 mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen, ja asettaa ne nähtäville viireilletulon kuulutuksen yhteydessä.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, 30.10.2023, § 480

Valmistelijat / lisätiedot:

Tia Koponen

tia.koponen@pori.fi

Liitteet

1 Ehdotusvaihe- kaavakartta 1766 12.6.2023

2 Ehdotusvaihe- selostus 1766 12.6.2023

Suunnittelualue käsittää korttelin 8 tontit 10 ja 15 sekä puistoaluetta. Se 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.

Asemakaavan muutos laaditaan Kiinteistö Oy Sammontie 20:n hakemuksesta ja konsultin Paaskari Oy:n toimesta.

Suunnittelualueella tontilla 10 on voimassa 2.5.1958 lainvoiman saanut asemakaava. Kaavassa tontti on osoitettu pienteollisuustonttien korttelialueeksi (PK). Tontilla 15 on voimassa 1.11.2001 lainvoiman saanut asemakaavan muutos 609 1369, jossa tontti on osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK).

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.

Kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen päivitetään kaavamuutosalueen ja sen läheisyydessä olevien kortteleiden korttelinumerot KH:n erillisellä päätöksellä (MRL 55 §).

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.4.-11.5.2023. Suunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla ja kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin osallisille.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.4.-11.5.2023.

Asemakaavan muutosluonnoksesta ei saatu mielipiteitä, mutta kylläkin kaksi ennakkolausuntoa: elinvoima- ja ympäristötoimialalta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Selostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa on annettu kaavahanketta valmistelevan suunnittelijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin (liite 4: Luonnosvaiheen palauteraportti).

Lausuntojen pohjalta kaava-asiakirjoihin on tehty joitain pieniä muutoksia ja korjauksia.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavatyön asiakirjoissa kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Tämän asemakaavan tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja -selostus.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Inna, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää asettaa Herralahden 14. kaupunginosan korttelia 8 (osa) ja puistoaluetta (osa) koskevan asemakaavan muutoksen 609 1766 (Sammontie 20), päivätty 12.6.2023, nähtäväksi vähintään 14 päivän ajaksi, ja pyytää siitä Porin Veden, Pori Energia Sähköverkot Oy:n, Pori Energia Energiayksikön, Satakunnan Pelastuslaitoksen, elinvoima- ja ympäristölautakunnan ja teknisen lautakunnan lausunnot, minkä jälkeen asia tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Elinvoima- ja ympäristölautakunta, 22.11.2023, § 133

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.10.2023 asettaa Herralahti 14. kaupunginosan korttelin 8 (osa) ja puistoalueen (osa) asemakaavan muutos 609 1766, päivätty 12.6.2023, nähtäväksi vähintään 14 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnon elinvoima- ja ympäristölautakunnalta. Elinvoima- ja ympäristötoimialan luonnosvaiheen palautteessa kommentoitiin kaavaluonnosta seuraavasti:

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida, että kaavamuuos puistoalueesta pysäköintialueeksi katkaisee auttamattomasti viherkäytävän ja virkistysreitit kehittämismahdollisuuden Ruishalmeen puistosta Tampereentienpuistoon ja Koivulanpuistoon.

Kaavaluonnoksessa pysäköintialuetta ei ole osoitettu p-merkinnällä.

Pysäköintialueelle tulee osoittaa sekä rivitalon suuntaan että koillispuolella sijaitsevan puiston suuntaan istutettavan alueen osa ja istutusvelvoite.

Sammontien suuntainen istutettavan alueen osa on tarpeen kohdistaa tontilla tapahtuvan toiminnan kannalta parhaiten sopivaan kohtaan.

Teknisinä huomioina todetaan, että kaavaselostustekstissä on vielä joitakin epätarkkuuksia virheellisyksiä kohdissa 3.1.5 sekä 4.2. ja ne tulee korjata.

Samoin kaavakarttaan tulee merkitä ohjeelliset tontin numerot.

Kaavamutoksella poistuu korttelien 7 ja 8 välissä oleva puisto. Näin ollen korttelit 7 ja 8 yhdistyvät yhdeksi kortteliksi. Korttelin numero ei voi olla 7 ja 8, vaan sen on oltava 7 tai 8. Tässä tapauksessa korttelissa 7 on vain kaksi tonttia, joten helpompaa on muuttaa korttelin 7 numero kuin korttelin 8 numero.

Ehdotus

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Esittelijä: Jouko Hautamäki, yksikön päällikkö, kasvupalvelutyksikkö

Elinvoima- ja ympäristölautakunta päättää antaa kaavaehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Korttelin numerojen muutos tulee korjata muuttamalla korttelin numero 7 numeroksi 8.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tekninen lautakunta, 28.11.2023, § 242

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Lammi
hannu.lammi@pori.fi
maankäyttöinsinööri

Liitteet

- 1 Ehdotusvaihe- kaavakartta 1766 12.6.2023
- 2 Ehdotusvaihe- selostus 1766 12.6.2023

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.10.2023 asettaa Herralahti 14. kaupunginosan korttelin 8 (osa) ja puistoalueen (osa) asemakaavan muutoksen 609 1766, päivätty 12.6.2023, nähtäväksi vähintään 14 päivän ajaksi ja pyytää siitä Porin Veden, Pori Energia Sähköverkot Oy:n, Pori Energia Energiayksikön, Satakunnan Pelastuslaitoksen, elinvoima- ja ympäristölautakunnan ja teknisen lautakunnan lausunnot, minkä jälkeen asia tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Infrajohtamisen lausunto:

Kaavamuutosalueella tontilla 15 sijaitsee APT Alkuperäistuonnin myymälä, varasto, toimisto ja huoltohalli. Tontilla 10 on asuntoja ja varastotilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontin 15 laajeneminen voimassa olevan asemakaavan mukaiselle puistoalueelle, joka on ollut pitkään vuokrattuna tontin 15 pysäköintialueeksi. Tontin 10 osalta tavoitteena on nykyaikaistaa huomattavan vanha asemakaava.

Kaavamuutoksessa merkittävin osa uudesta rakennusoikeudesta osoitetaan kaupungin omistuksessa olevalle tontin osalle, joka on nykyisessä asemakaavassa puistoaluetta. Tontinosa on tarkoitus myydä lisäalueeksi tonttiin kaavamuutoksen ja tonttijaon muutoksen tultua lainvoimaisiksi. Tontinosan myynnistä tehdään erillinen päätös.

Maapolitiikkatiimi katsoo, että muusta lisärakennusoikeudesta ja käyttötarkoituksen muutoksista aiheutuu maanomistajalle hyötyä, mutta ei sellaista maankäyttö- ja rakennuslain mukaista merkittävää hyötyä, joka velvoittaisi maanomistajan osallistumaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin maankäyttösopimuksen muodossa.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Koppelomäki, toimialajohtaja, tekninen toimiala

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Tekninen lautakunta päättää antaa edellä olevan lausunnon Herralahti 14. kaupunginosan korttelin 8 (osa) ja puistoalueen (osa) asemakaavan muutoksesta 609 1766.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus, 15.01.2024, § 7

Valmistelija / lisätiedot:

Tia Koponen

tia.koponen@pori.fi

Liitteet

1 Hyväksymisvaihe- selostus 1766 8.1.2024

2 Hyväksymisvaihe- kaavakartta 1766 8.1.2024

Kaupunginhallitus on päättänyt 30.10.2023 asettaa Herralahden 14. kaupunginosan korttelia 8 (osa) ja puistoaluetta (osa) koskevan asemakaavan muutoksen 609 1766 (Sammontie 20), päivätty 12.6.2023, nähtäväksi vähintään 14 päivän ajaksi, ja pyytänyt siitä Porin Veden, Pori Energia Sähköverkot Oy:n, Pori Energia Energiayksikön, Satakunnan Pelastuslaitoksen, elinvoima- ja ympäristölautakunnan ja teknisen lautakunnan lausunnot, minkä jälkeen asia tuodaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi.

Kaavaehdotus ja ehdotusvaiheen selostus sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 9.-22.11.2023. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja jätettiin kaksi. Toisessa lausunnossa ei ollut huomautettavaa, toisessa käsiteltiin kaavateknistä yksityiskohtaa. Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Lausunnot ja kaavan laatija vastine löytyvät palauteraportista (selostuksen liite 4).

Kaavaehdotuksen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset saadun palautteen pohjalta:

- Kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty lause: "Korttelinumerot päivitetään kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä (MRL 55 §) asemakaavan voimaantulon jälkeen."
- Kaavaselostukseen on tehty teknisiä tarkennuksia.

Muutokset ovat teknisiä tarkistuksia, eikä kaavaehdotuksen jälkeen ole tehty muutoksia korttelialueiden rajauksiin, käyttötarkoituksiin tai rakennusoikeuden määrään. Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia ja kaavaselostukseen tehdyt muutokset ovat kokonaisuuden kannalta merkitykseltään vähäisiä, eikä asemakaavaa tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi.

Muutoksesta ei aiheudu alueen maanomistajalle sellaista merkittävää hyötyä, jonka johdosta tulisi neuvotella maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta maankäyttösopimuksesta.

Tämän asemakaavan tonttijako laaditaan erillisenä ja sitovana.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja asemakaavan selostus.

Luettelo asianosaisista on nähtävillä asiakirjoissa.

Asemakaavan muutos on merkitykseltään ja vaikutuksiltaan vähäinen, joten siitä päättää kaupunginhallitus.

Ehdotus

Esittelijä: Lauri Inna, kaupunginjohtaja

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Herralahden 14. kaupunginosankorttelin 8 asemakaavan muutoksen 609 1766, päivätty 8.1.2024.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, apulaiskaupungeingeodeetti, kaupunkisuunnittelu, Vaasan maanmittauslaitos, Satakuntaliitto ja muut asianosaiset.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§7

Kunnallisvalitusohje

Päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Turun hallinto-oikeudelta.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomaisen

Kunnallisvalitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4

Sähköpostiosoite: turku.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42414

Puhelinnumero: 029 56 42400

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Porin kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 121, 28101 Pori

Käyntiosoite: Porin yhteinen palvelupiste, Yrjönkatu 6

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pori.fi

Faksinumero: (02) 634 9417

Puhelinnumero: (02) 621 1100

Palvelupisteen aukioloajat

maanantai 10 - 16



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

tiistai-torstai 8 - 16

perjantai 8 - 15

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon toimielimen päättämän aikataulun mukaisesti.

Asianosaiselle lähetettyyn pöytäkirjaotteeseen muutoksenhakuohjeineen on merkitty lähettämispäivä sekä pöytäkirjan nähtävilläolopäivä.