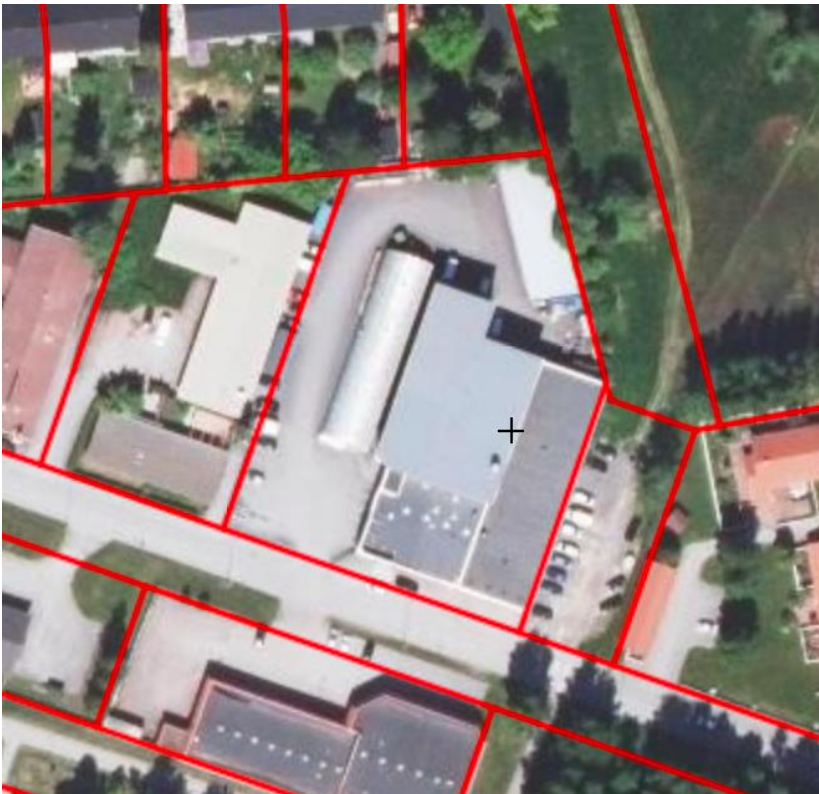


PORIN KAUPUNKI

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.



Kaavamutosalueen sijainti

2. ALOITE

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan kaavoitettua ja kaavan mukaan rakennettua aluetta.

Suunnittelualueen 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..

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.

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>Merkinällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, 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>

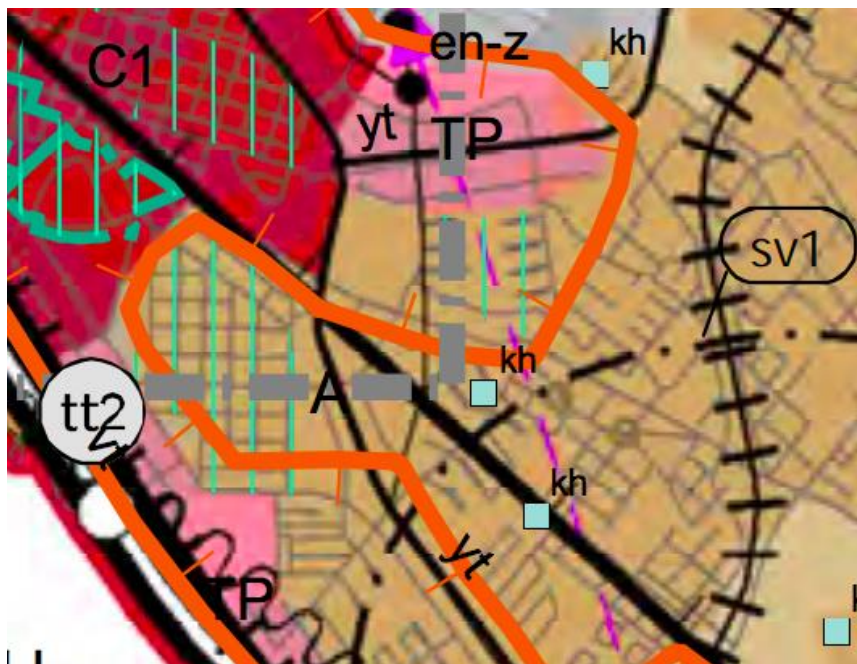
Satakunnan maakuntakaavan määräys



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 ympäristönsä 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 sirtoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</i></p>

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n määräys



Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

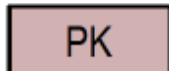
Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueena (PK).



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.

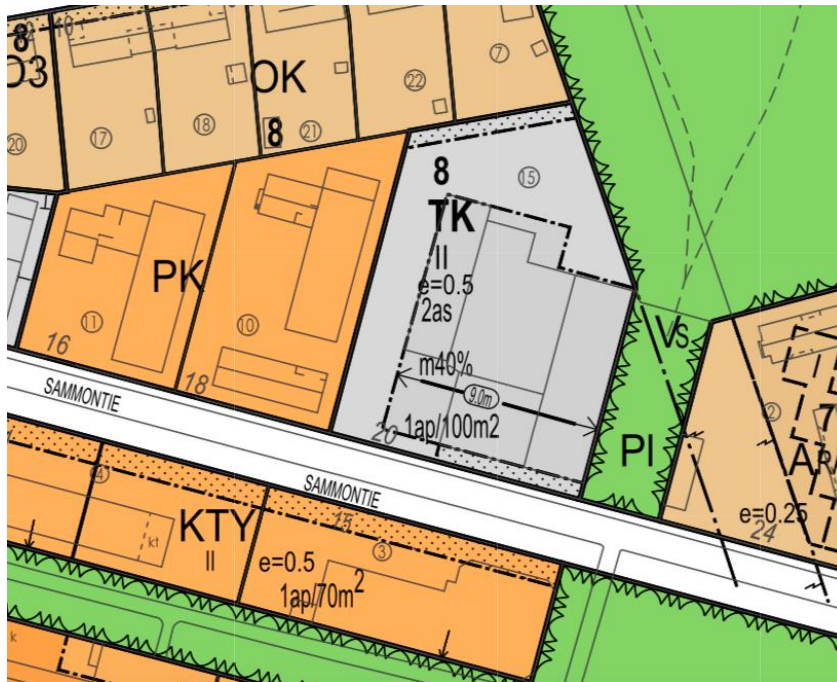
Tontin 10 kaavamääräys

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. SUUNNITTELUTEHTÄVÄ 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.

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

VIREILLETULO JA LUONNOSVAIHE, huhtikuu 2023.

-Kaupunginhallituksen päätös kaavamuutoksen käynnistämisestä . .2023.

-Kuulutus vireilletulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta . .2023

-Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä

EHDOTUSVAIHE, touko-kesäkuu 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 elo-syyskuu 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

Kari Hannus
Diplomi-insinööri