

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

PRIDno-2022-3244

Tonttijaon muutosasia osa Liinaharjan (26.) kaupunginosan korttelia 56

Maanomistaja Rakennuspalvelu Aalto Oy on hakenut erillistä tonttijakoa osaan Liinaharjan (26.) kaupunginosan korttelia 56. Tonttiajolla osoitettaisiin asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta poiketen kaksi rakennuspaikkaa sekä asemakaavan ohjeellista tonttijakoa noudattaen kaksi rakennuspaikkaa. Kohteessa on voimassa asemakaava AS 609 1746, joka on hyväksytty 28.2.2022. Asemakaava prosessin aikana asemakaavan muutoksesta laadittiin kaksi hieman toisistaan poikkeavaa kaavaluonnosta, jossa tonttien muodostumista ja sopivaa rakentumista etsittiin useiden erilaisten luonnostutkielmien ja havainnekuvien avulla. Luonnosvaiheessa päädyttiin esittämään kaksi erilaista luonnosta VE1 ja VE2 sekä kolme havainnekuvaa ha1, ha2a ja ha2b. Luonnosvaihtoehdoista valittiin saatujen kommenttien perusteella jatkotyön pohjaksi vaihtoehto 2. Luonnosvaiheen vaihtoehdoissa AP-asetusmerkinnällä varustetut kaksi rakennuspaikkaa on osoitettu Liinaharjantien suuntaisesti.

Ehdotusvaiheessa asemakaavassa oli päädytty esittämään versio, jossa asemakaavaehdotuksen ohjeellinen tonttijako sekä havainnekuva poikkeavat kummastakin luonnosvaiheesta esitetystä vaihtoehdosta. Hyväksytyn asemakaavan ohjeellinen tonttijako sekä kaavaselostuksen liitteenä oleva havainnekuva noudattavat ehdotusvaiheessa esitettyjä. Hyväksytyssä asemakaavassa AP-asetusmerkinnällä varustetut rakennuspaikat on osoitettu kohtisuoraan Liinaharjantiehen nähden.

Nyt haettu erillinen tonttijako poikkeaisi ehdotusvaiheessa esitetystä tai hyväksytystä asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta. Haettu tonttijako noudattelee asemakaavan luonnosvaiheessa esitettyjä vaihtoehtoja ha 1 tai ha 2a. Hakemuksen mukaisen tonttijaon tapauksessa kyse olisi siis asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta poikkeavasta erillisestä tonttijaosta, joka on ohjeellisena esitetty luonnosvaiheessa mutta sittemmin ehdotusvaiheessa korvattu toisenlaisella ohjeellisella tonttijaolla.

Päätöksen peruste

Elinvoima- ja ympäristötoimialan toimintasäännön 19 § nojalla erillisistä tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista, sekä niistä vahvistetun taksan mukaan perittävistä maksuista päättää kaupungingeodeetti/apulaiskaupungeodeetti.

Tonttijaon laadintaa sekä tonttijaon sisältövaatimuksia ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 11 luku sekä maankäyttö ja rakennusasetuksen 8 luku.

Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. (MRL 78 §).

MRL:n 80 § mukaan tonttijaon muuttamisessa ja kumoamisessa sovelletaan erillisen tonttijaon laatimista koskevia säännöksiä. Asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Sitovan tonttijaon muuttamiseen voidaan ryhtyä, jos sen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, kun:

1) tonttijako ei sopeudu asemakaavaan tai vallitseviin maanomistusoloihin tai jos se on muutoin sopimaton; taikka



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

2) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

Hakemuksen mukainen tonttijako poikkeaa asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta. Koska kyseessä on varsin uusi asemakaava, on perusteltua olettaa, että asemakaavan mukainen ohjeellinen tonttijako ja siinä esitetyt rakennuspaikat perustuvat asemakaavan laadinnan yhteydessä tapahtuneeseen harkintaan ja soveltuvat nykyisiin olosuhteisiin. Haetun kaltainen tonttijako on ollut asemakaavan laadinnan yhteydessä esillä luonnosvaiheessa ja on kaavatyön yhteydessä korvattu toisenlaisella tonttijaolla. Voimassa olevan asemakaavan ohjeellisen tonttijaon valinnalle on aiheellista olettaa olevan perustelut. Varsin uuden asemakaavan ohjeellista tonttijakoa noudattavan tonttijaon voi olettaa mahdollistavan korttelin tarkoituksenmukaisen käytön. Prosessin aikana ei ole tullut esille perusteluja miten hakemuksen mukainen tonttijaon muutos edistäisi korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä verrattuna asemakaavassa esitettyyn ohjeelliseen tonttijakoon.

Asian saa ratkaista asianosaista kuulematta, jos vaatimus jätetään tutkimatta tai hylätään perusteettomana (Hallintolaki 34 §)

Päätös

Apulaiskaupungeodeetti päättää hylätä hakemuksen perusteettomana edellä esitetyin perustein.

Tiedoksi

Hakija, Porin kaupunki, muut asianosaiset

Allekirjoitus

Teemu Salonen, apulaiskaupungeodeetti, elinvoima- ja ympäristötoimiala, rakennusvalvontayksikkö

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Päätös on julkisilta osin nähtävänä Porin kaupungin verkkosivuilla 2.1.2023.

Otteen oikeaksi todistaa

Pori
30.12.2022

Teemu Salonen
apulaiskaupungeodeetti



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Oikaisuvaatimus

§ 35

Oikaisuvaatimusohje

Oikeus oikaisuvaatimuksen tekemiseen

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus on samassa korttelissa olevan, tonttijaolla jaettavaan alueeseen rajoittuvan kiinteistön omistajalla ja haltijalla; muulla kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen; sekä kunnalla. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 194 §)

Päätöksen tiedoksianto ja oikaisuvaatimusaika

Valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen pöytäkirja tai viranhaltijapäätös siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua pöytäkirjanotteen lähettämisestä kirjeellä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä pöytäkirjaotteen lähettämisestä asianomaisen suostumuksella sähköisenä viestinä. Kunnan jäsenen ja kuntalain 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti päätöksen tehneelle toimielimelle tai viranhaltijapäätöksen osalta toimielimelle, jonka alaisuudessa viranhaltija toimii. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimuskirjelmä on allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimuksen käsittelemiseksi kirjelmässä on ilmoitettava vaatimuksen tekijän nimi ja postiosoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset vaatimuksen tekijälle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimuksen perille toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa osoitteeseen:

Porin kaupungin kirjaamo
PL 121
28101 PORI

Käyntiosoite: Palvelupiste Porina, Yrjönkatu 13 (maanantai 10-16, tiistai-torstai 8-16, perjantai 8-15)

Vaihde: (02) 621 1100



Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä

Kirjaamo: (02) 623 4470

Faksi: (02) 634 9417

Sähköposti: kirjaamo@pori.fi