



## PORIN KAUPUNKI

### LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 (OSA) JA 70 SEKÄ PUISTON VEHNÄPELTO (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1746

#### EHDOTUSVAIHE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu	14.6.2021
Asemakaavan tunnus	609 1746
Asemakaavan diaari	PRIDno-2020-4563

Vireilletulo	30.9.2020
Luonnos nähtävillä	1.-30.10.2020
KH asettanut näht.	
Ehdotus nähtävänä	
KV hyväksynyt	
Lainvoimainen	



## Sisällysluettelo

<b>LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIEEN 56 (OSA) JA 70 SEKÄ PUISTON VEHNÄPELTO (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1746</b> .....	<b>VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.</b>
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	4
1.1. <i>Tunnistetiedot</i> .....	4
1.2. <i>Kaava-alueen sijainti</i> .....	4
1.3. <i>Kaavan nimi ja tarkoitus</i> .....	5
1.4. <i>Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista</i> .....	5
1.5. <i>Luettelo muista kaavaa koskevistä lähdemateriaaleista</i> .....	5
2. TIIVISTELMÄ .....	5
2.1. <i>Kaavaprosessin vaiheet</i> .....	5
2.2. <i>Asemakaava</i> .....	5
2.3. <i>Tavoitteet</i> .....	6
2.4. <i>Asemakaavan toteuttaminen</i> .....	6
3. LÄHTÖKOHDAT .....	7
3.1. <i>Selvitys suunnittelualueen oloista</i> .....	7
3.1.1. <i>Alueen yleiskuvaus</i> .....	7
3.1.2. <i>Luonnonympäristö</i> .....	8
3.1.3. <i>Rakennettu ympäristö</i> .....	9
3.2. <i>Suunnittelutilanne</i> .....	12
3.2.1. <i>Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset</i> .....	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
4.1. <i>Asemakaavan suunnittelun tarve</i> .....	15
4.2. <i>Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset</i> .....	15
4.3. <i>Osallistuminen ja yhteistyö</i> .....	15
4.3.1. <i>Osalliset</i> .....	15
4.3.2. <i>Vireilletulo</i> .....	16
4.3.3. <i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt</i> .....	16
4.3.4. <i>Viranomaisyhteistyö</i> .....	17
4.4. <i>Asemakaavan tavoitteet</i> .....	18
4.4.1. <i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet</i> .....	18
4.5. <i>Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset</i> .....	18
4.5.1. <i>Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet</i> .....	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	21
5.1. <i>Kaavan rakenne ja mitoitus</i> .....	21
5.1.1. <i>Rakenne</i> .....	21
5.1.2. <i>Mitoitus</i> .....	21
5.2. <i>Aluevaraukset</i> .....	22
5.2.1. <i>Korttelialueet</i> .....	22

5.2.2.	Muut määräykset.....	22
5.3.	<i>Kaavan vaikutukset</i> .....	23
5.3.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	23
5.3.2.	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön.....	25
5.4.	<i>Kaavamerkinnot ja –määräykset</i> .....	25
5.5.	<i>Nimistö</i> .....	26
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	26
6.1.	<i>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</i> .....	26
6.2.	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i> .....	26
6.3.	<i>Toteutuksen seuranta</i> .....	26

## LIITTEET

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. Tunnistetiedot

### **Asemakaavan muutos koskee**

Porin kaupungin

Liinaharja 26. kaupunginosan

Kortteli: 56 (osa) ja 70

Puistoa: Vehnäpelto (osa)

### **Asemakaavan muutoksella muodostuu**

Porin kaupungin

Liinaharja 26. kaupunginosan

Kortteli: 56 (osa)

Katu: Rapsitie

Puistoa: Vehnäpelto (osa)

### **Kaavan laatijat**

kaavasuunnittelija Tea Bogdanoff ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas

### **Asemakaavan vireilletulo**

Kaavamuuos on kuulutettu vireille 30.9.2020 maanomistajan 19.8.2020 tekemän aloitteen johdosta.

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu n. 3,5 km päähän keskustasta lounaaseen Liinaharjan kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu Liinaharjantiehen, Yrttitiehen, Lattomerenojaan ja etelässä sijaitsevaan asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,7 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

---

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

#### LIINAHARJANTIE 59

Kaavamuutoksessa muutetaan asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueen (AV-2) käyttötarkoitusta asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Kaavamuutos mahdollistaa rivitalojen rakentamisen alueelle.

### 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
3. Havainnekuva
4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 14.6.2021
5. Palauteraportti

### 1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Kantakaupungin yleiskaava 2025
2. Satakunnan maakuntakaava ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja 2
3. Geologian tutkimuskeskus (GTK), maaperäaineisto

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

#### *Arvioitu aikataulu*

- Kuulutus, vireilletulo ja kaavaluonnos SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi) → 30.9.2020
- Vireilletulon ja luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → 1.-30.10.2020
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus 6/2021 → 21.6.2021
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → xx.xx.2021
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV) syksy 2021
- Asemakaava lainvoimainen syksy/talvi 2021

### 2.2. Asemakaava

Suunnittelualue on asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta (AV-2), liikerakennusten korttelialuetta (KL-2) ja puistoaluetta Vehnäpelto (VP).

Kaavamuutoksessa muutetaan asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueen (AV-2) käyttötarkoitusta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) sekä asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Kaavamuutos mahdollistaa rivitalorakentamisen alueelle.

---

Asuinkortteleiden AR ja AP rakentamisen tehokkuutta on nostettu nykyisestä  $e=0.10$  vastaamaan yleistä rivitalorakentamisen tehokkuutta  $e=0.30$ , joka on pientalovaltaisilla alueilla usein käytetty ja hyväksi havaittu rakennusoikeus. Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on  $lu2/3$ , jolla tavoitellaan rakennusten väljempää sijoittelua. Tällöin rakennuskorkeus tulee olemaan asemakaavassa sama, kuin on samassa korttelissa olevalla erillispientalojen korttelialueella (AO-52). Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille  $1,5ap/as$ . Asemakaavamuutoksella muodostuu uutta katualuetta, jolta on kulku rakennettaville asuintonteille. Suunnittelualueen hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen on huomioitu yleisissä määräyksissä.

Lattomerenojan kuivatusojan ja korttelialueen väliin jätetään noin 15m:n puistomainen hoitoväylä ruoppausta ja kasvillisuuden poistoa varten. Tästä syystä Lattomerenojan varrella olevaa puistoaluetta laajennetaan AR-kortteliin ja vastaavasti AR-korttelialuetta laajennetaan Yrttitien suuntaan Vehnäpellon puistoalueelle. Liikerakennusten korttelialuetta (KL-2) laajennetaan Vehnäpellon puistoalueelle, joka mahdollistaa paremman tontin käytön ja tuo autoille lisää pysäköintitilaa. Liikerakennusten korttelialueen käyttötarkoitus ja määräykset pysyvät ennallaan.

Suunnittelualueella sijaitsee iäkäs heikkokuntoinen asuinrakennus talousrakennuksineen, jonka säilyttämistä on pohdittu luonnosvaiheessa. Luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella ja koska mahdollisen rakennuttajan ratkaisua ei ole vielä kaavoitusvaiheessa tiedossa, on päädytty luonnosvaiheessa olleeseen vaihtoehtoon 2. Tällöin kaavamuutos mahdollistaa tilalla 1:72 olevien rakennusten säilyttämisen siten, että AP-korttelialueella kaava sallii myös tehokkaamman rakentamisen.

Tonttien käyttösuunnitelmasta on laadittu havainnekuva, jossa on esitetty kaavan mahdollistama nykyisen asuinrakennuksen säilyminen. Rakentamista on ohjattu rakennusaloilla ja kaavamääräyksillä, joiden tarkoitus on ohjata rakentamista ja uudisrakennusten sijoittelua alueelle. Alueen lopullisesta rakentumisesta ja suunnittelusta vastaa rakennuttaja ja sen soveltumista alueeseen sekä olemassa olevaan rakennuskantaan valvoo lupavaiheessa rakennusvalvonta.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

### **2.3. Tavoitteet**

Tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla toteutumaton asuin- ja kasvitariharrakennusten tontti kysyntää vastaavaa rivitalotuotantoa varten. Suunnittelua tehdään yhteistyössä asemakaavamuutoksen hakijan, osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

### **2.4. Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa asemakaavamuutoksen hakija, tekninen toimiala ja rakennuslupavaiheessa rakennusvalvonta.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella Liinaharjantien varrella sijaitsee asuinrakennus talousrakennuksineen ja elintarvikekioski. Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva Vehnäpellon puisto on hoidettua nurmialuetta, jolla sijaitsee TeliaSonera Finland Oyj:n antennimasto ja laitekaappi. Muilta osin suunnittelualue on rakentamatonta ja metsittyä lehtipuuvaltaista aluetta.

Suunnittelualue ja sen ympäristö on alkujaan vanhaa peltoaluetta, joka alkoi 1950-luvun alussa rakentamaan asuinalueeksi. Suunnittelualueen ympäristön rakennuskanta koostuu vaihtelevan ikäisistä omakotitaloista ja rivitaloista, alueen yleisilme on vehreää ja hoidettua. Suunnittelualueen vieressä Lattomerenojan läntisellä puolella on alavaa puistoaluetta (VP), jonne on kaavassa osoitettu urheilukenttiä ja muita liikuntapaikkoja varten varattu alueen osa (vu). Alue ei ole kuitenkaan toteutunut kaavan osoittamalla tavalla.

Maastonmuodoltaan suunnittelualue on tasaista aluetta n. +5,2 m merenpinnasta.

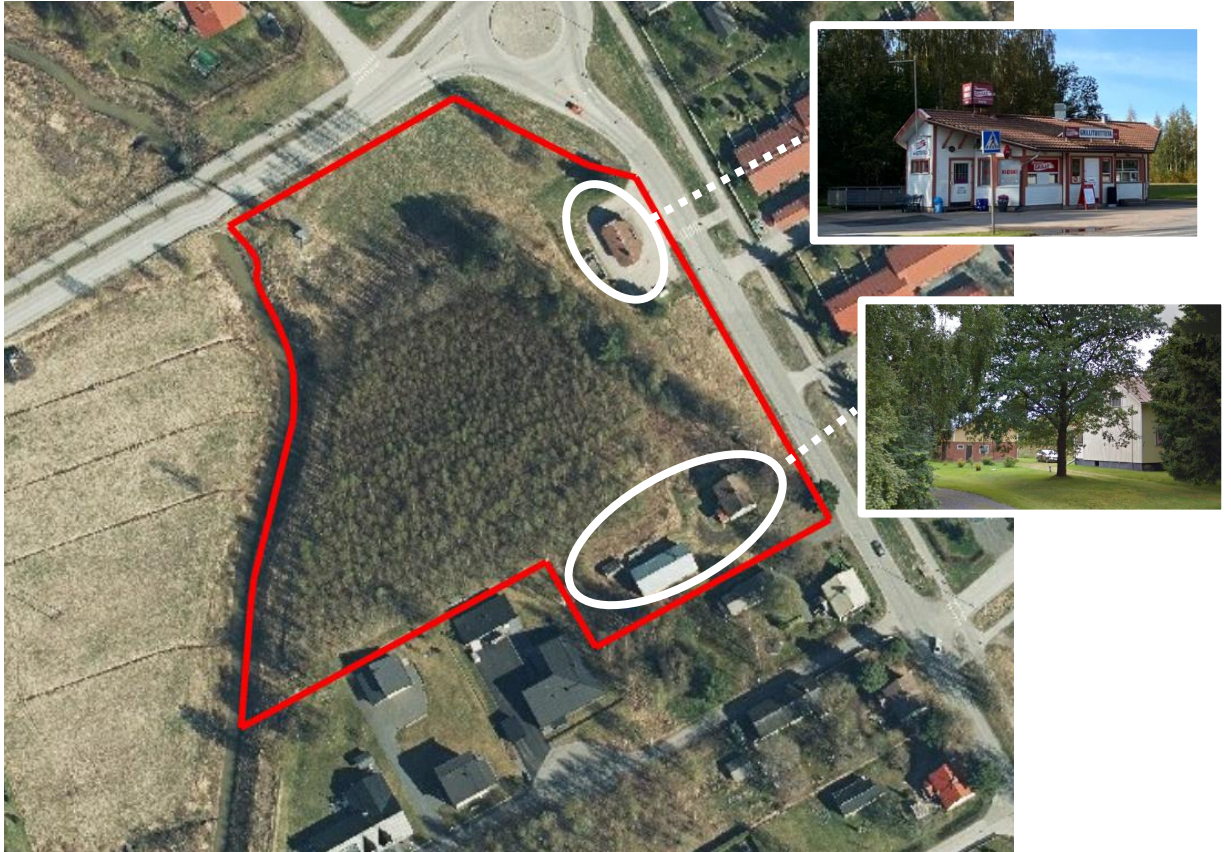


*Kuva 2. Rakentamaton puistoalueella sijaitseva vu-alue katsottuna Yrttitieltä etelään. Suunnittelualue sijaitsee kuvassa vasemalla ja oikealla on rivitaloasutusta.*

##### **Rakennukset**

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee 1953-luvulla valmistunut asuinrakennus ja kaksi heikkokuntoista talousrakennusta (tila 1:72).

Korttelissa 70 Liinaharjantien varrella sijaitsee vuonna 1992 valmistunut elintarvikekioski, jossa toimii Paratiisi Grilli.



Kuva 3. Ilmakuvasa rakennusten sijoittuminen suunnittelualueelle. Paratiisi Grilli ja asuinrakennus kuvattuna Liinaharjantieltä (TB).

#### **Alueen maaperä**

Rakennettavuudeltaan suunnittelualueen maaperä on Porin olosuhteissa melko normaalia. Suunnittelualueen maaperä on lännessä hiesua ja idässä karkeaa hietaa ja hiekkää.



Kuva 4. GTK:n maaperäaineisto. MML, Esri Finland, Geologian tutkimuskeskus (GTK).

### **3.1.2. Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella kasvaa luonnonalaista lehtipuuvaltaista sekametsää noin 0,7 ha:n alueella. Muilta osin alue on ihmistoimin muokkaamaa ympäristöä.



**Puusto**

Vanhalle pellolle kasvaneen nuoren lehtipuuston joukosta erottuu alueen luoteislaidalla ”käärme-mänty” ja muutama isompi haapa.

**3.1.3. Rakennettu ympäristö****Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue on keskeisellä sijainnilla Liinaharjan asuinalueella, joka on tyypillistä esikaupunki-alueetta. Alue on syntynyt alkujaan kaupungin ulkopuoliselle viljelykäytössä olleelle maalle ja on vuosien saatossa muodostunut tiiviiksi ja monimuotoiseksi. Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta puskittunutta ja metsäistä aluetta. Ympäröivän alueen rakennuskanta on monimuotoista, rivi-, pari- ja yhden asunnon taloja, joiden ikärakenne on vaihtelevaa.



Kuva 5. Ortokuva vuodelta 1946. Suunnittelualue on tuolloin ollut viljeltyä peltoaluetta.

Kuva 6. Ortokuva vuodelta 2018.

**Asuminen**

Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus, joka on tällä hetkellä asumaton. Muita asuinrakennuksia suunnittelualueella ei ole. Suunnittelualue sijaitsee Liinaharjan asuinalueella, joka on pientalovaltaista asuinalueita.

**Palvelut ja työpaikat**

Suunnittelualueella sijaitsevalla liikerakennusten korttelialueella (KL-2) sijaitsee toiminnassa oleva elintarvikekioski. Muita palveluita ja työpaikkoja suunnittelualueella ei ole.

Suunnittelualue tukeutuu kaupunkikeskustan ja lähialueiden markettien kaupallisiin palveluihin. Lähin marketti (Sale) sijaitsee noin 600 m:n kävelyetäisyydellä Länsiväylän ja Yrttitien risteyksessä.

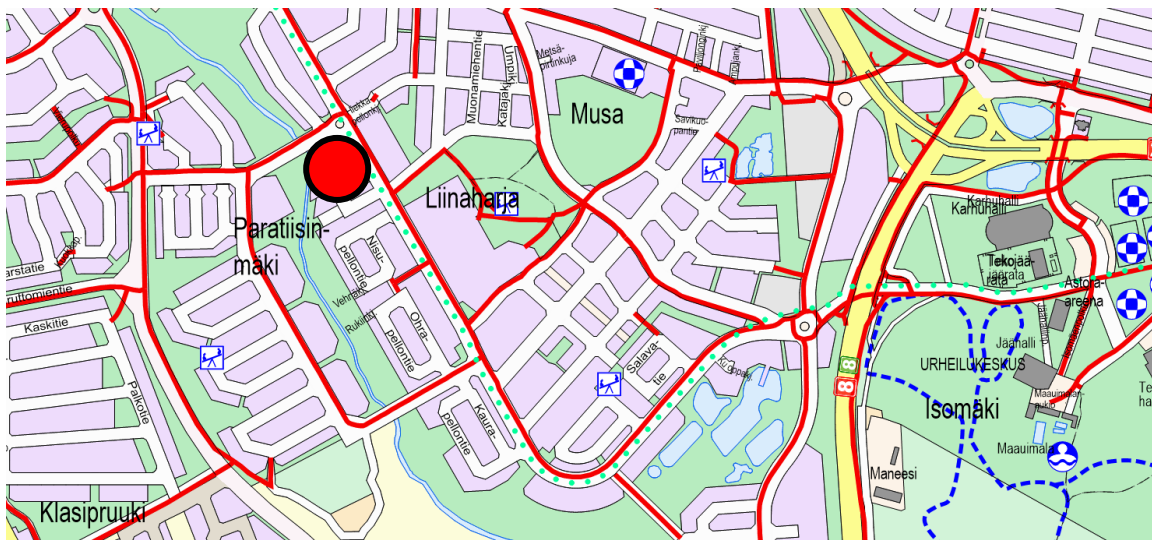
Noin 1,7 km säteellä sijaitsee mm. Käppärän koulu, Länsi-Porin koulu ja viisi päiväkotia.

**Virkistys**

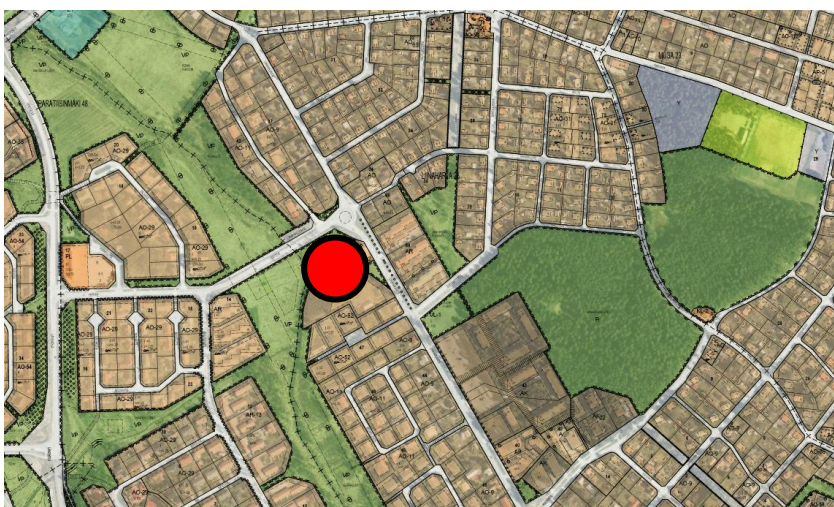
Suunnittelualueella on Yrttitien varrella Vehnäpellon puistoaluetta (VP), joka rajautuu muilta osin Liinaharjantiehen, AV-2-korttelialueella sijaitsevaan metsikköön ja Lattomerenjoaan. Suunnittelualueen AV-2-korttelialueella sijaitseva metsikkö on yksityisen omistuksessa, eikä sitä ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu virkistyskäyttöön.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Liinaharjantien itäisellä puolella sijaitsee laaja puistoalue ja metsää, joka soveltuu virkistyskäyttöön. Lisäksi alueen läheisyydessä noin 2 km:n

säteellä on useita leikkipuistoja, Isomäen urheilukeskus ja muita virkistyskäyttöön soveltuvia puistoalueita. Alueen puistot muodostavat kevytvyölien ja pyöräilyreitistöjen avulla yhtenäisen ulkoiluverkoston.



Kuva 7. Suunnittelualan (punainen pallo) läheisyydessä olevia pyöräilyreittejä (punainen viiva), leikkipaikkoja, viheralueita ja Isomäen urheilukeskus.



Kuva 8. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on runsaasti virkistyskäyttöön soveltuvia viheralueita.

### **Liikenne**

Suunnittelualan sisäinen liikenne perustuu asemakaavan mukaiseen katuverkkoon. Alueen läheisyydessä ovat vilkasliikenteiset Liinaharjantie ja Länsiväylä, jotka mahdollistavat hyvät kuluyhteydet suunnittelualueelle. Suunnittelualan läheisyydessä kulkee kattavasti kevyenliikenteen reittejä sekä julkista liikennettä.

### **Tekninen huolto**

Tontti 609-26-70-1 ja tila 609-434-1-72 on liitetty kunnan vesijohtoon ja viemäriin. Suunnittelualan läheisyydessä kulkee kattavasti kunnallistekniikkaa, jotka ovat liitettävissä kaavamutosalueelle. Kaavamutosalue on liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Liinaharjantieltä kulkee hulevesiviemärilinja (800 B) tontin 609-26-70-1 läpi, jatkuen tilan 1:72 kautta Vehnäpellon puistoon ja sieltä edelleen Lattomerenojaan.

Vehnäpellon puistoalueelle Yrttitien varrelle on rakennettu vuonna 2019 TeliaSonera Finland Oyj:n antennipylväs (korkeus 30 m) ja tietoliikennetalo (laitakaappi 3 m<sup>2</sup>).



Kuva 10. Antennipylväs sijaitsee Yrttitien ja Lattomerenojan välittömässä läheisyydessä.

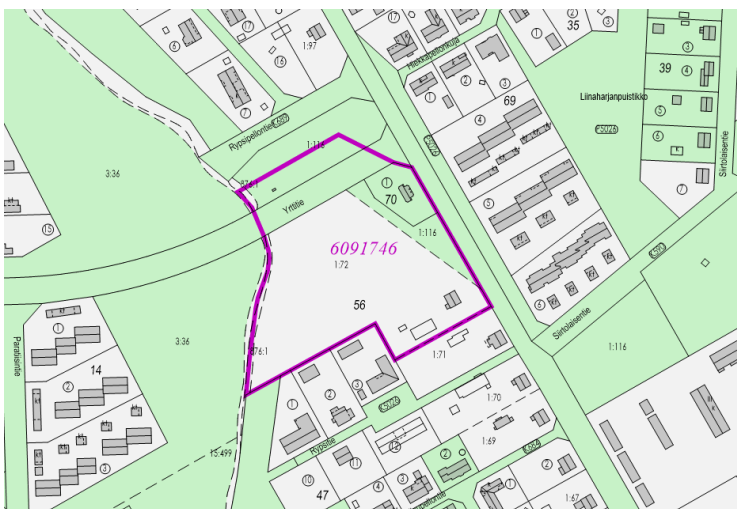


Kuva 9. Ote johtokartasta. Nuoli osoittaa antennipylvään sijainnin.

### Maanomistus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 1,7 ha ja sille sijoittuu useampi kiinteistö.

- Tila 609-434-1-72 on kokonaan kaavamuutoksen hakijan omistuksessa ja sen pinta-ala on 9976 m<sup>2</sup>.
- Tila 609-434-1-116 on Porin kaupungin omistuksessa.
- Tontti 609-26-70-1 on Porin kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu Salmisen Kioskit Oy:lle (Paratiisi Grilli). Tontin pinta-ala on 1173 m<sup>2</sup>.
- Yleinen alue (Yrttitie) 609-48-9901-859



Kuva 11. Kaupungin maanomistus vihreällä.

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

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

#### *Suunnittelumääräys:*

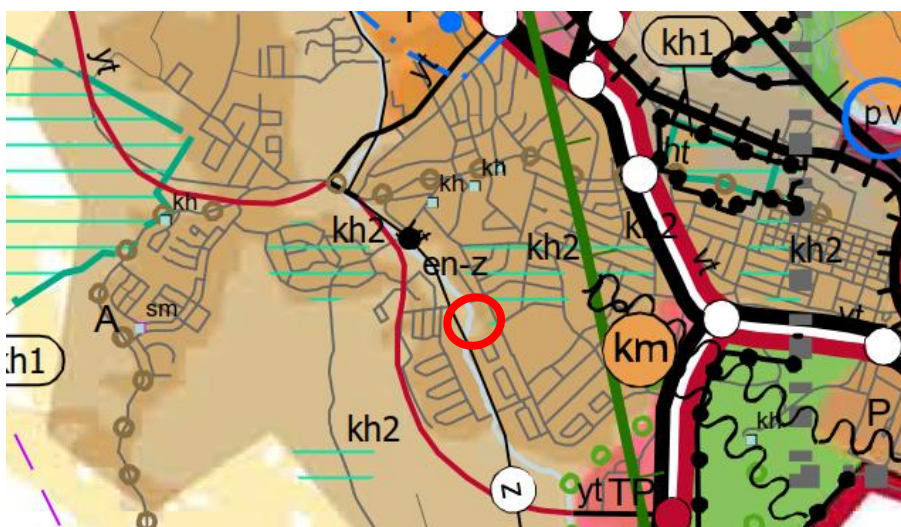
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

#### Lisäksi alueelle on maakuntakaavassa osoitettu:

- Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (kk-1)
- Suunnittelualue sivuaa maakuntakaavassa olevaa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön aluetta (kh2), joka sijoittuu Musan alueelle ja välille Liikastentie – Pohjoisrinne - Siirtolaisentie. Suunnittelualue jää kh2-alueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen ympärillä oleva rakennuskanta ja -maisema koostuu pääasiassa uudisrakentamisesta, eikä kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kh2-alueeseen.

Suunnittelualue ei sijoitu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle (kh2).



Kuva 12. Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

#### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 1**

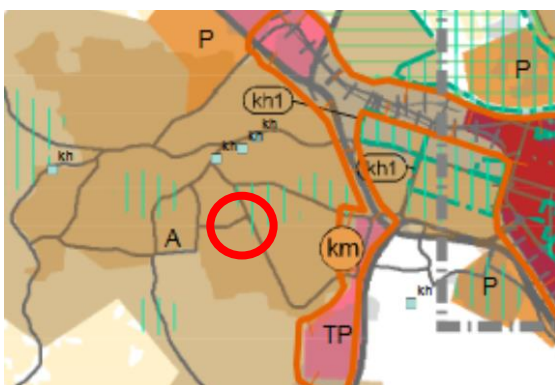
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 13.12.2013, Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 3.12.2014 ja lainvoiman se on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualueetta sivuava maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön alue (kh2) on uudessa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 muutettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Suunnittelualue ei sijoitu kh-alueelle, eikä sille ole merkitty rakennusperintökohteita.



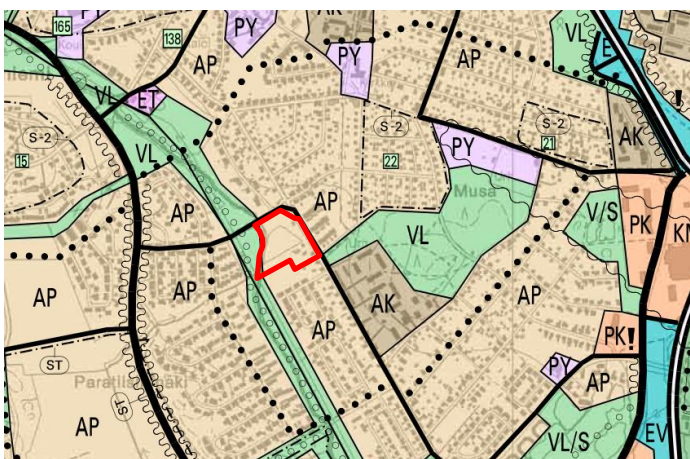
Kuva 13. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2.

### **Yleiskaava**

**Kantakaupungin yleiskaavassa 2025** (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuunalueeksi (AP).

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, joista lähin Liinaharjan tyyppitaloalue (s-2, nro 22, Musan alue, Liinaharja) sijaitsee suunnittelualueesta koilliseen noin 200 m:n etäisyydellä. Suunnittelualue ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle.

Yleiskaavassa on poikettu silloisen voimassaolevan Satakunnan seutukaava 5:stä (vahvistettu 1999) siten, että Liinaharjan tyyppitaloalue (s-2, nro 22) on rajattu seutukaavakartan aluevarausta kh-524 suppeammaksi noudattaen seutukaavan selostuksessa esitettyä aluerajausta.



Kuva 14. Ote yleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1320**, jonka alueellinen ympäristökeskus on hyväksynyt 2.3.2000. Asemakaava on saanut lainvoiman 16.3.2000.

### **Asemakaavassa osoitetut merkinnät- ja määräykset:**

#### *Asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue (AV-2)*

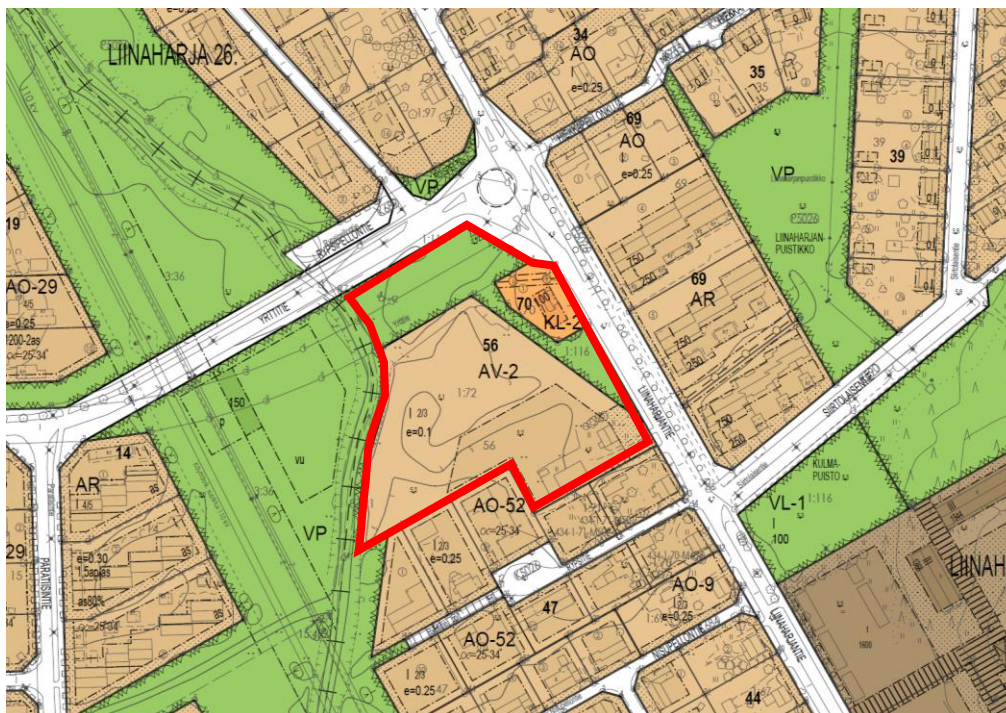
- Kullekin vähintään 7000 m<sup>2</sup> suuruiselle tontille saa rakentaa yhden enintään 4 m korkean asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja johon saa sisustaa enintään kaksi asuntoa. Tontille saa rakentaa lisäksi yksikerroksisia talous- ja kasvihuoneraakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista.
- AV-2 -korttelin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.1$ . Tontille saa rakentaa enintään I korkuisen rakennuksen.
- KL-2 -korttelin rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yksi kerroksisen rakennuksen. Tontille on merkitty varaus viemäriille.

#### *Liikerakennusten korttelialue (KL-2)*

- Korttelialueelle saa rakentaa kioskirakennuksen. Korkeus saa olla enintään 3,5 m. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään kaksi autopaikkaa.

#### *Puistoalue (VP)*

- Suunnittelualueella on Vehnäpellon puistoaluetta.



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta. Punaisella rajatulta alueella on poistuva asemakaava.

---

### ***Tonttijako ja –rekisteri***

- Tonttijako 6757 on laadittu kaavan 609 1320 mukaisesti ja se on tullut voimaan 19.2.1991. Kiinteistö 609-26-70-1 on muodostettu tontiksi ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin.
- Tila 609-434-1-116 merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 24.8.1973
- Tila 609-434-1-72 on merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 2.4.1652
- Yleinen alue (Yrttie) 609-48-9901-859 on merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 24.10.1994

### ***Pohjakartta***

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin mittaustoimen laatima. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

### ***Rakennusjärjestys***

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

### ***Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat***

Suunnittelualueen lähiympäristö on asemakaavoitettu, eikä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ole vireillä muita kaavamuutoksia.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kaavamuutoksessa muutetaan asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueen (AV-2) käyttötarkoitusta asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jonne voidaan sijoittaa rivitaloja talousrakennuksineen. Kaavamuutos mahdollistaa säilyttää tilalla 1-72 olevat rakennukset siten, että kaava sallii myös tehokkaamman rakentamisen.

### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta 19.8.2020 ja se on kuulutettu vireille 30.9.2020.

### **4.3. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1. Osalliset**

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Nuorisovaltuusto
- Vammaisneuvosto

- 
- Vanhusneuvosto
  - Satakunnan pelastuslaitos
  - Pori Energia Oy Energiayksikkö
  - Pori Energia Sähköverkot Oy
  - Porin Vesi
  - Varsinais-Suomen ELY-keskus
  - DNA Oy, Länsi-Suomi
  - TeliaSonera Finland Oyj
  - Liinaharjan kiinteistöyhdistys ry.
  - Lattomerén Viljelysalueen Kuivatusyhtiö

#### 4.3.2. Vireilletulo

Kaavamutoksen vireilletulosta (MRL § 63) ja nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.9.2020 paikallislehdissä Satakunnan kansa ja Satakunnan viikko, kaupungin ilmoitustaululla ja -verkkosivuilla. Vireilletulon yhteydessä on samanaikaisesti asetettu nähtäville 1.-30.10.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, jotka on postitettu osallisille.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### *Vireilletulo ja luonnosvaihe*

Asemakaavamutoksen vireilletulosta on tiedotettu 30.9.2020 kuulutuksella ja kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnokset VE1 ja VE2 sekä havainnekuvat ovat olleet nähtävillä 1.-30.10.2020 kaupungin verkkosivuilla ja kaupunkisuunnittelussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavaluonnoksia koskevat mielipiteet on voinut esittää nähtävilläolon aikana kaupunkisuunnitteluun suullisesti, kirjallisesti ja sähköisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksien nähtävilläolon aikana saapui osallisilta viisi mielipidettä. 4 mielipiteistä oli asemakaavamutosta vastustavia. Mielipiteen antaneille toimitetaan ehdotusvaiheessa ehdotusvaiheen asiakirjat sekä luonnosvaiheen palauteraportti vastineineen.

Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä ja koosteena erillisessä palauteraportissa (kaavaselostuksen liite 4), jossa on annettu kaupunkisuunnittelun vastineet luonnosvaiheen mielipiteisiin.

Mielipiteiden perusteella kaavaluonnosta on tarkennettu seuraavasti:

- Valittiin kaavaluonnos VE2, jossa AP-käyttötarkoitus mahdollistaa rivitalorakentamisen lisäksi erillispientalot ja vanhan asuinrakennuksen säilyttämisen.
- Rakennusaloja on siirretty AO-52 -korttelin vastaisesta rajasta neljästä metristä kuuteen metriin.
- Lattomerenojan vastaiselle rajalle rakennusalan rajaa on nostettu kahdesta metristä neljään metriin.
- Rakennuskorkeus on nostettu 1:stä lu2/3:een, jolla tavoitellaan rakennusten väljempää sijoittelua.



- AP-korttelissa ohjeellinen tontinraja on käännetty uuden tiealueen suuntaiseksi, jolla rajautuu nykyinen asuinrakennus ja pihapiiri erilliseksi alueeksi.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys rakentamisesta: "Rakentamisen tulee soveltua massoittelun, materiaalien ja värien osalta alueen muuhun olemassa olevaan rakennuskantaan ja omaleimaiseen ympäristöön."
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, jossa isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, jossa korttelia AO-52 vasten reuna on aidattava 1,2m ja enintään 1,5 m korkealla umpinaisella rakenteellisella aidalla.

Alueen asuin- ja kasvitaharakentamiseen tähtäävä asemakaava ei ole toteutunut 21 vuoteen, eikä kasvitaharakentamista ole näköpiirissä. Ottaen huomioon alueen hyvä sijainti ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisuus, ei tilan 1:72 vajaakäytölle ole perusteita. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen jatkaa Liinaharjantien varrella olevaa asuinalueen rakennetta Yrttitien suuntaan, muodostaen asuinalueelle ehjän kaupunkikuvallisen päätteen.

#### ***Ehdotusvaihe***

Kaavaehdotuksen nähtävänäolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Kaavaehdotus on nähtävänä kaupungin verkkosivuilla ja kaupunkisuunnittelussa. Kaupunginhallitukselle osoitetut muistutukset voi jättää nähtävänäolon aikana kaupunkisuunnitteluun kirjallisesti ja sähköisesti.

#### **4.3.4. Viranomaisyhteistyö**

##### ***Luonnosvaihe***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnokset on lähetetty vireilletulo- ja luonnosvaiheessa tekniselle lautakunnalle, ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunnalle, Satakunnan pelastuslaitokselle, Pori Energia Oy Energiapalveluille, nuorisovaltuustolle, vammaisneuvostolle, vanhusneuvostolle, Satakunnan pelastuslaitokselle, Pori Energia Oy Energiayksikölle, Pori Energia Sähköverkot Oy:lle, Porin Vedelle, Varsinais-Suomen ELY-keskukselle, DNA Oy Länsi-Suomelle ja Telia-Sonera Finland Oy:lle.

Asemakaavan muutoksesta saatiin luonnosvaiheessa ennakkolausunnot Pori Energia Sähköverkot Oy:ltä, Porin Vedeltä, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Telia Towers Finland Oy:ltä.

Ennakkolausuntojen perusteella kaavaluonnosta on tarkennettu seuraavasti:

- Kaavaan on lisätty määräys, jossa autopaikkoja edellytetään osoitettavaksi tontille 1,5ap/as.
- Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on lu2/3, jolla tavoitellaan rakennusten väljempää sijoittelua, jolloin piha-alueelle ja pysäköintiin jää enemmän tilaa.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, jossa isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.

Ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä ja koosteena erillisessä palauteraportissa (selostuksen liite 4), jossa on annettu kaupunkisuunnittelun vastineet luonnosvaiheen ennakkolausuntoihin.

### ***Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot***

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntomenettelyllä. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot tekniseltä lautakunnalta, elinvoima- ja ympäristölautakunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Pori Energia Oy Energiapalvelulta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Porin Vedeltä, ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Saatujen ennakkolausuntojen perusteella asemakaavaehdotuksesta ei tarvitse pyytää uutta lausuntoa Pori Energia Sähköverkot Oy:ltä ja TeliaSonera Finland Oy:ltä.

## **4.4. Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Asemakaavaluonnoksen tavoitteet on johdettu luonnosvaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Asemakaavan muutos tukee eheytyvän, täydentyvän ja kestäväen kaupunkikehityksen mukaisia tavoitteita maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti.

#### ***Kaupungin asettamat tavoitteet***

Kaupungin asettamana tavoitteena on ympäristöön hallitusti asettuva, ympäristön muuta rakennuskantaa täydentävä kokonaisuus. Tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla toteutumaton asuin- ja kasvitarrakennusten korttelialue kysyntää vastaavaa rivitalotuotantoa varten, joka kuitenkin sallii AP-korttelissa asuinpienalojen rakentamisen.

#### ***Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet***

*Satakunnan Maakuntakaavassa* kiinnitetään erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueen lähiympäristössä on erillispientaloja ja rivitaloja sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Alueen suunnittelussa on huomioitu uudisrakentamisen soveltuvuus alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön ohjaamalla rakentamista rakennusaloilla ja asemakaavamääräyksillä. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen ja tukee maakuntakaavassa asetettuja tavoitteita.

*Yleiskaavassa* suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka tarkoittaa, että asemakaavassa AP-alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä paritaloja. Kaavamuutos on yleiskaavan asettaman pääkäyttötarkoituksen mukainen. Muita erityistavoitteita yleiskaavasta ei ole suunnittelualueelle johdettavissa.

## **4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

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.

Tehtyjä luonnoksia vertailtiin suunnittelun aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Arvioinnin kohteena olivat mm.

- Suunnittelualan liittyminen kaupunkirakenteeseen
- Ratkaisujen vaikutukset kaupunkikuvaan mm. massoittelem, rakennusalojen ja kerrosluvun kannalta
- Kaupunkikuvan eheytyminen ja parantuminen yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti
- Pysäköinnin ja tontille ajon järjestäminen
- Virkistys- ja viherverkoston säilyminen

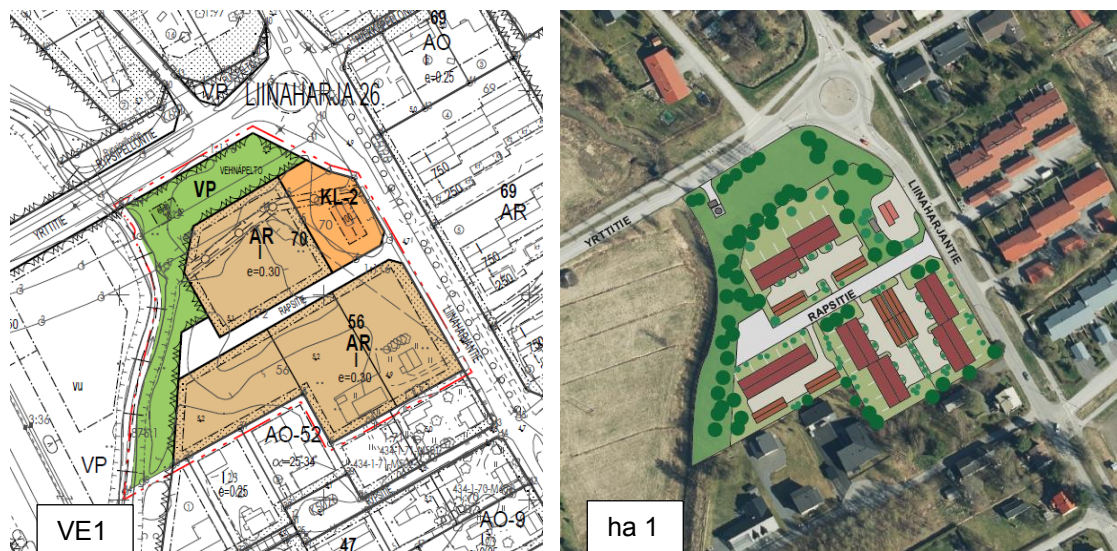
Molemmissa vaihtoehdoissa muutetaan asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue (AV-2) pientaloalueeksi, joka sallii rivitalorakentamisen. Asuinkortteleiden AR ja AP rakentamisen tehokkuutta on nostettu nykyisestä  $e=0.10$  vastaamaan yleistä rivitalorakentamisen tehokkuutta  $e=0.30$ . Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on I. Molempiin vaihtoehtoihin tulee uutta tiealuetta, josta tapahtuu käynti rakentuville tonteille.

Liikerakennusten korttelialue (KL-2) on molemmissa vaihtoehdoissa laajennettu Vehnäpellon puistoon, käyttötarkoitus ja määräykset pysyvät ennallaan.

### **Vaihtoehto 1**

Asemakaavan muutos muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), liikerakennusten korttelialueesta (KL-2), puistoalueesta (VP) ja katualueesta Rapsitie.

- Kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) mahdollistaa rivitalorakentamisen kaavan asuinkortteleihin.
- Rapsitie jakaa AR-korttelit kahteen erilliseen kortteliin
- Vehnäpuistoon rajoittuvissa AR-kortteleissa rakennusala on neljä metriä, jolloin rakennusala sijoittuu kauemmas Lattomerenojasta ja rakentaminen on tiiviimpää.

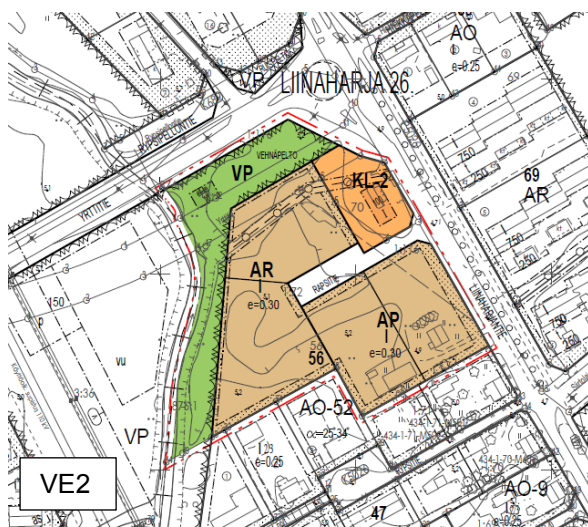


Kuva 16. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 1 ja siihen liittyvä havainnekuva 1.

### **Vaihtoehto 2**

Asemakaavan muutos muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), asuinpienalojen korttelialueesta (AP), liikerakennusten korttelialueesta (KL-2), puistoalueesta (VP) ja katualueesta Rapsitie.

- Asuinpientalojen korttelialue (AP) sallii rivitalorakentamisen lisäksi erillispientalojen rakentamisen.
- AP-käyttötarkoitus mahdollistaa tilalla 1:72 sijaitsevan asuinrakennuksen säilymisen ja pientalojen rakentamisen lisäksi tehokkaamman rivitalorakentamisen.
- AR-kortteli jatkuu pohjoisesta yhtenäisenä alueena AO-52 -kortteliin asti, joka on yleiskaavan mukaista maankäyttöä.
- Vehnäpuistoon rajoittuva rakennusala on AR-korttelissa kaksi metriä, jolla on tavoiteltu väljempää rakentamista.



Kuva 17. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 2 ja siihen liittyvät havainnekuva 2a ja 2b.

#### 4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnosvaihtoehtoista valittiin saatujen kommenttien perusteella jatkotyön pohjaksi vaihtoehto 2, jossa uusi asuinpientalojen korttelialue on yhtenäistä ja se sulautuu olemassa olevaan kortteliin 56. Asemakaava sallii rivitalorakentamisen lisäksi Liinaharjantien varrella sijaitsevalla asuinpientalojen korttelialueella (AP) erillispientalojen rakentamisen.

---

Tehtyjä luonnoksia vertailtiin suunnittelun aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Arvioinnin kohteena olivat mm.

- Luonnosvaiheessa saadut kommentit ja vaihtoehdon 2 saama hyväksyttävyyys
- Mahdollisuus erillispientalojen rakentamiseen ja säilymiseen AP-korttelialueella
- Suunnittelualueen liittyminen kaupunkirakenteeseen
- Ratkaisujen vaikutukset kaupunkikuvaan mm. massoittelun, rakennusalojen ja kerrosluvun kannalta
- Kaupunkikuvan eheytyminen ja parantuminen yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti
- Pysäköinnin ja tontille ajon järjestäminen

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus**

#### **5.1.1. Rakenne**

Asemakaavan muutos muodostuu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR), asuinpientalojen korttelialueesta (AP), liikerakennusten korttelialueesta (KL-2), puistoalueesta (VP) ja katualueesta Rapsitie.

#### **5.1.2. Mitoitus**

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 1,7 ha.

Tehokkuusluku on AR ja AP korttelialueilla  $e=0.30$ , joka tarkoittaa rakennusoikeutta AR-alueella 1755 k-m<sup>2</sup> ja AP-alueella 1424 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on  $1 \text{ u}2/3$ . Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 1,5ap/as.

Liikerakennusten korttelialueen (KL-2) rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup> ja rakennuskorkeus on I, kuitenkin enintään 3,5 m. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään kaksi autopaikkaa.

Katualuetta muodostuu 861 m<sup>2</sup> ja puistoaluetta (VP) 3961 m<sup>2</sup>. Puistoalueella on rakennusoikeutta et-te rakennusalalla 10 k-m<sup>2</sup>.

Nyt kaavoitettavalla alueella on arvioitu asuvan enimmillään n. 30-50 henkeä.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6964</b>	<b>100,0</b>	<b>3289</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>2066</b>
<b>A yhteensä</b>	1,0588	62,4	3179	0,30	-0,0617	2056
AP	0,4736	44,7	1424	0,30	0,4736	1421
AR	0,5852	55,3	1755	0,30	0,5852	1755
AV					-1,1205	-1120
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,1554	9,2	100	0,06	0,0381	0
KL	0,1554	100,0	100	0,06	0,0381	0
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,3961	23,3	10	0,00	-0,0625	10
VP	0,3961	100,0	10	0,00	-0,0625	10
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0861	5,1			0,0861	
Kadut	0,0861	100,0			0,0861	

Kuva 18. Ote tilastolomakkeesta

## 5.2. Aluevaraukset

### 5.2.1. Korttelialueet

#### AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

#### AP

Asuinpientalojen korttelialue.

#### KL-2

Liikerakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa kioskirakennuksen. Korkeus saa olla enintään 3,5 m. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään kaksi autopaikkaa.

### 5.2.2. Muut määräykset

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tonttien hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tulee esittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Rakentamattomat tontin osat tulee pääsääntöisesti säilyttää luonnonvaraisina tai päälystää vettä läpäisevillä kerroksilla.

Isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.

Rakentamisen tulee soveltua massoitellun, materiaalien ja värien osalta alueen muuhun olemassa olevaan rakennuskantaan ja omaleimaiseen ympäristöön.

Korttelia AO-52 vasten reuna on aidattava 1,2 m ja enintään 1,5 m korkealla umpinaisella rakenteellisella aidalla.

### 5.3. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset katualueen liittämisestä kortteliin. Samalla on arvioitu vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

Suunnittelualue sijoittuu Liinaharjan pientaloalueelle, lähiympäristössä on erillispientaloja ja rivitaloja sekä niihin liittyviä katu- ja puistoalueita. Toteutuessaan asemakaavamuutoksen osoittamalla tavalla alueen rakennuskanta ei tule poikkeamaan merkittävästi ympäristön muusta rakennuskannasta.

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), kaavamuutos toteuttaa yleiskaava ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen.

#### 5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### ***Yhdyskuntarakenne***

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta yleiskaavan mukaisesti Liinaharjantien varrella muuttamalla toteutumaton asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueen tontti kysyntää vastaavaksi asuinalueeksi.

##### ***Asuminen ja väestö***

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asuntojen syntymisen, jolloin väestömäärä kasvaa arviolta noin 30-50:llä hengellä. Rakentuessaan kaavamuutoksen tavoin alueen rakennuskanta ja väestömäärä ei lisäänty oleellisesti.

##### ***Liikenne***

Asemakaavalla muodostettavan rivitaloasumisen määrä on vähäinen, eikä sen ympäristöön tai liikenteeseen aiheuttavat vaikutukset poikkea pientalovaltaisesta alueesta.

Kaavamuutos ei vaikuta joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin heikentävästi. Kaavamuutosalueella sijaitsevan pysäkki on siirrettävissä etelän suuntaan Rypsitien ja uuden Rapsitien välille, jossa AP-korttelissa on leveämpi istutusalue. Liinaharjantien varrella pysäkit on sijoitettu kadun varteen ilman erillistä pysäkkien syvennystä.



Kuva 19. Pysäkki sijaitsee Liinaharjantien varrella nurmialueella. TB

**Pysäköinti**

Asemakaavassa on huomioitu autopaikkojen sijoittaminen tontille. Autopaikkoja edellytetään osoitettavaksi tontille 1,5ap/as, joka vastaa asumisen edellyttämää autopaikkavaatimusta.

Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on lu2/3, jolla tavoitellaan rakennusten väljempää sijoittelua, jolloin piha-alueelle ja pysäköintiin jää enemmän tilaa.

**Palvelut ja työpaikat**

Kaavamuutosalueella käytetään Porin kaupunkikeskustan ja lähialueiden kävelyetäisyydellä olevia palveluita. Kaavamuutos ei luo alueelle lisää työpaikkoja tai erillisiä palveluita.

**Elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella sijaitsee liikerakennusten korttelialueella (KL-2) Paratiisi grilli, muuta elinkeinotoimintaa suunnittelualueelle ei sijoitu. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen elinkeinotoimintaan.

**Maisemakuva ja kaupunkikuva**

Kaavamuutoksen toteutuessa ennestään asuinkäytössä oleva alue täydentyy, jolloin kaupunkikuva eheytyy ja siistyy. Täydentyessään alueen kokonaisvaltainen yleisilme tulee muuttumaan yleiskaavan mukaisesti pientaloalueeksi.

Suunnittelualue on asuinalue, joka edellyttää rakentamiselta ja tontin hoidolta kaupunkikuvallista laatua sekä ympäristön huomioimista. Liinaharjan asuinalueen luonteen säilyttämiseksi on rakennusalaan, istutusalueisiin, säilytettäviin maisemapuihin ja kaavamääräyksiin kiinnitetty erityistä huomiota. Yleisissä määräyksissä on ohjeistettu, että isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina sekä rakentamisen tulee soveltua massoittelemalla, materiaalien ja värien osalta alueen muuhun olemassa olevaan rakennuskantaan ja omaleimaiseen ympäristöön.

**Virkistys ja puistoalue**

Suunnittelualueella on Vehnäpellon puistoaluetta (VP), jossa ei sijaitse kävelyreittejä, jolloin alue tukeutuu pääosin lähialueiden virkistys- ja puistoalueisiin. Yrteittien varrella sijaitseva Vehnäpellon viheralue tulee osittain säilyttämään ja siltä osin nykytilanne säilyy ennallaan. Lattomerenojan varrella puistoalue laajenee kaavassa itään, jolloin kuivatusojan varsi säilyy edelleen vehreänä ja sen virkistyskäyttö on mahdollista.

**Tekninen huolto**

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee kattavasti kunnallistekniikkaa, jotka ovat liitettävissä kaavamuutosalueelle. Kaavamuutosalue on liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Suunnittelualueen läpi kulkee hulevesiviemäri Liinaharjantieltä KL-2 -korttelialueen ja tilan 1:72 pohjoisosan kautta Lattomerenojaan. Putki tullaan siirtämään KL-2 -korttelin kautta Vehnäpuistoon ja sieltä edelleen Lattomerenojaan.

**Hulevedet**

Suunnittelualueen vieressä Vehnäpellon puistoalueella lännessä sijaitsee Lattomerenoja, jonne lähialueen hule- ja valumavedet ohjautuvat. Lattomerenojan kuivatusojan ja korttelialueen väliin jätetään noin 15m:n puistomainen hoitoväylä ruoppausta ja kasvillisuuden poistoa varten.



Tontin hulevesien imeytymisestä ja viivytyksestä on huolehdittu kaavassa istutettavilla tontin osilla ja yleisessä määräyksessä annetussa vaatimuksessa, jolloin maaperän imeytyvyys säilyy riittävänä. Rakentamattomat tontin osat tulee pääsääntöisesti säilyttää luonnonvaraisina tai päällystää vettä läpäisevillä kerroksilla. Tonttien hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tulee esittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kaavamuutoksen vaikutukset valumiin ovat vähäiset.



Kuva 20. Lattomerenoja kuvattuna Yrttitieltä etelään. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa vasemmalle.

#### **Puusto**

Vanhalle pellolle kasvaneen nuoren lehtipuuston joukosta erottuu alueen luoteislaidalla ”käärme-mänty” ja muutama isompi haapa. Yleisissä määräyksissä on ohjeistettu, että isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.

#### **Lepakot**

Asukkaiden antamissa luonnosvaiheen mielipiteissä oli mainittu alueella mahdollisesti olevista lepakoista. Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja on todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualueella alueella ollut viitteitä lepakoista.

### **5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön**

Kaavoitettava alue sijoittuu Liinaharjan asuinalueelle, jossa alueen luonto on pääosin ihmistoiminnan muokkaamaa asuinalueetta.

Kaavamuutoksen toteutuessa puskitun ja metsittynyt vanha peltoalue siistyy ja rakennettu alue täydentyy, jolloin alueen yleisilme tulee muuttumaan yleiskaavan mukaisesti pientaloalueeksi. Yrttitiellä ja Lattomerenojan varrella nykytilanne säilyy ennallaan. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), kaavamuutos toteuttaa yleiskaavaa ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen.

### **5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

---

## 5.5. Nimistö

Alueelle syntyy uutta katualuetta, joka on nimetty alueen olemassa olevan nimistön mukaisesti Rapsitieksi. Rapsitie liittyy kaava-alueelle Liinaharjantieltä ja siltä on kulku rakentuvalle alueelle.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavasuunnittelun yhteydessä alueen massoittelusta ja toteuttamisesta on laadittu havainnekuva, jossa on esitetty kaavan mahdollistama nykyisen asuinrakennuksen säilyminen (liite 3). Havainnekuva ei ohjaa suoraan alueen rakentumista.

Asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

### 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen asemakaavamääräykset ja -merkinnät astuvat voimaan kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Kaavamuutoksen toteutuksesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

### 6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisen toimialan ja rakennusvalvontayksikön neuvonnalla ja valvonnalla.

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 14.6.2021

Risto Reipas  
kaupunkisuunnittelupäällikkö

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	609 Pori	Täyttämispvm	23.04.2021
Kaavan nimi	Liinaharjan kaavamuutos 609 1746		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.09.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	609 1746
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6964	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6964

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

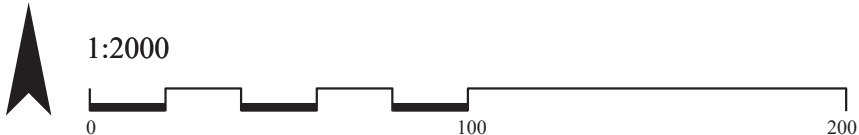
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6964</b>	<b>100,0</b>	<b>3289</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>2066</b>
A yhteensä	1,0588	62,4	3179	0,30	-0,0617	2056
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1554	9,2	100	0,06	0,0381	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,3961	23,3	10	0,00	-0,0625	10
R yhteensä						
L yhteensä	0,0861	5,1			0,0861	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,6964</b>	<b>100,0</b>	<b>3289</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>2066</b>
<b>A yhteensä</b>	1,0588	62,4	3179	0,30	-0,0617	2056
AP	0,4736	44,7	1424	0,30	0,4736	1421
AR	0,5852	55,3	1755	0,30	0,5852	1755
AV					-1,1205	-1120
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,1554	9,2	100	0,06	0,0381	0
KL	0,1554	100,0	100	0,06	0,0381	0
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,3961	23,3	10	0,00	-0,0625	10
VP	0,3961	100,0	10	0,00	-0,0625	10
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0861	5,1			0,0861	
Kadut	0,0861	100,0			0,0861	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



1:2000

0 100 200

22485599

22485961

6819044

6818534

22485599

22485961

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

Asuinpientalojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa kioskirakennuksen. Korkeus saa olla enintään 3,5 m. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään kaksi autopaikkaa.



Puisto.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Kaupunginosan numero.

26.

## LIINAHARJA

Korttelin numero.

56

RAPSITIE

100

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1u23

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

e=0,30

Rakennusala.



Telakerakennusta ja -mastoa varten varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

1,5ap/öds

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tonttien hulevesien imeyttämisen ja viivytämisen tulee esittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Rakentamattomat tontin osat tulee pääsääntöisesti säilyttää luonnonvaraisina tai päällystää vettä läpäisevillä kerroksilla.

Isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.

Rakentamisen tulee soveltaa massoitelun, materiaalien ja värien osalta alueen muuhun olemassa olevaan rakennuskantaan ja omaleimaiseen ympäristöön.

Kortteilla AO-52 vasten reuna on aidattava 1,2 m ja enintään 1,5 m korkealla umpinaisella rakenteellisella aidalla.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE  
PORIN KAUPUNGIN  
LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIA: 56 (OSA) JA 70  
PUJISTOA: VEHNÄPELTO (OSA)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU  
PORIN KAUPUNGIN  
LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELI: 56 (OSA)  
KATU: RAPSITIE  
PUJISTOA: VEHNÄPELTO (OSA)

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisinä.

### Käsitteily:

Aloituspvm. 19.06.2020

MRL 63 osas 01.10.2020

Luonnos näht. 01.10.2020

## PORIN KAUPUNKI

KAUPUNKI SUUNNITTELU

Kaavatunnus **609 1746**

Säil.nro

Pvm. 14.06.2021

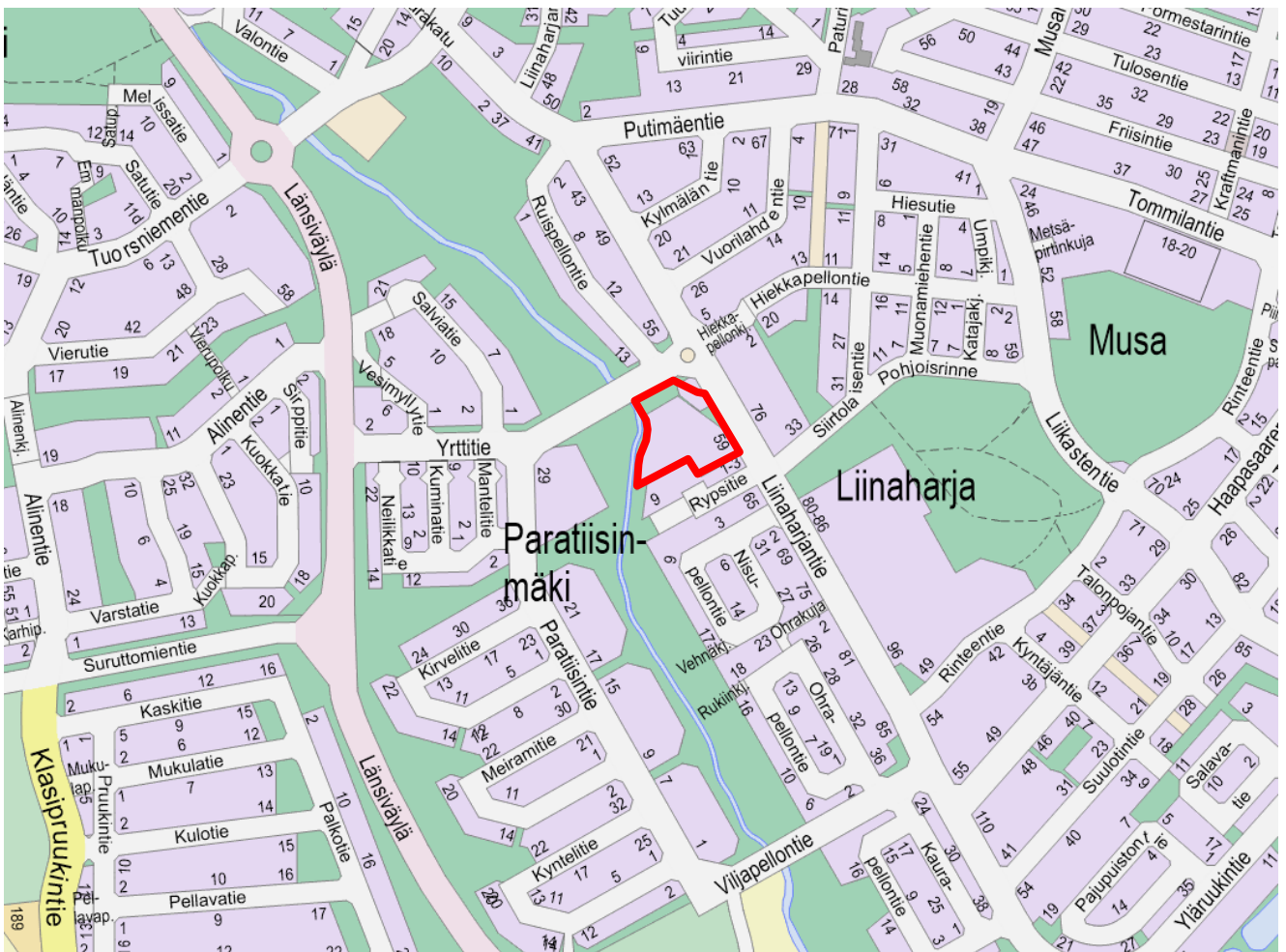
Suunnittelija TB, RR

Suunn. avustaja

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

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.  
apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen  
kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas





## PORIN KAUPUNKI

# LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 (OSA) JA 70 SEKÄ PUISTON VEHNÄPELTO (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1746

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.



## OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu  
Asemakaavan tunnus  
Asemakaavan diaari

28.9.2020, tarkistettu 14.6.2021  
609 1746  
PRIDno-2020-4563



## Sisällysluettelo

<b>LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 (OSA) JA 70 SEKÄ PUISTON VEHNÄPELTO (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1746</b> .....	<b>1</b>
1. <i>OSOITE</i> .....	3
2. <i>ALOITE</i> .....	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i> .....	3
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i> .....	6
4.1. Maakuntakaava.....	6
4.2. Yleiskaava.....	7
4.3. Asemakaava .....	8
4.4. Tonttijako ja -rekisteri.....	9
4.5. Kunnallistekniikka .....	9
5. <i>SUUNNITTELUUTEHTÄVÄ JA TAVOITTEET</i> .....	9
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i> .....	10
7. <i>OSALLISET</i> .....	10
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i> .....	10
8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe .....	10
8.2. Ehdotusvaihe .....	11
8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen .....	11
8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	11
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu .....	11
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	12
9. <i>PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT</i> .....	12

## 1. OSOITE

Liinaharjantie 59, 28610 PORI

## 2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan maanomistajan aloitteesta 19.8.2020.

## 3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu n. 3,5 km päähän keskustasta lounaaseen Liinaharjan 26. kaupungin-osaan. Suunnittelualue rajautuu Liinaharjantiehen, Yrttitiehen, Lattomerenojaan ja eteläpuolella sijaitsevaan asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,7 ha.

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alue on vanhaa peltoaluetta, joka on maastonmuodoltaan tasaista aluetta, n. +5,2 m merenpinnasta. Alue on alkanut rakentumaan 1950-luvun alussa ja se on rakentunut suurilta osin tiiviiksi asutusalueeksi.



Kuva 1. Ortokuva vuodelta 1946. Suunnittelualue on tuolloin ollut viljeltyä peltoaluetta.



Kuva 2. Ortokuva vuodelta 2018.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Vehnäpellon puistossa sijaitsee TeliaSonera Finland Oyj:n antennimasto ja laitekaappi, jonka läheisyydessä alue on hoidettua nurmialuetta. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee kattavasti kevyenliikenteen reittejä sekä julkista liikennettä.

### Rakennukset

Suunnittelualueella etelässä sijaitsee 1953-luvulla valmistunut asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta (tila 1:72). Asuinrakennus ei ole tällä hetkellä asuinkäytössä. Korttelissa 70 Liinaharjantien varrella sijaitsee vuonna 1992 valmistunut elintarvikekioski, jossa toimii Paratiisi Grilli. Muilta osin suunnittelualue on rakentamatonta ja metsittyä lehtipuuvältaista aluetta.



Kuva 3. Paratiisi Grilli kuvattuna Liinaharjantieltä.

### Alueen maaperä

Rakennettavuudeltaan suunnittelualueen maaperä on Porin olosuhteissa melko normaalia. Suunnittelualueen maaperä on lännessä hiesua ja idässä karkeaa hietaa ja hiekkaa.



Kuva 4. GTK:n maaperäaineisto. Kuva: MML, Esri Finland, Geologian tutkimuskeskus (GTK).

## Hulevedet

Suunnittelualueen vieressä Vehnäpellon puistoalueella lännessä sijaitsee Lattomerenoja, jonne lähialueen hule- ja valumavedet ohjautuvat.

Kaavamuutoksen vaikutukset valumiin ovat vähäiset. Hulevesien imeyttämiseen ja viivyttämiseen edellytetään esitettäväksi tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Kaupunkisuunnittelu aloittaa yhdessä alueiden kuivatuksesta vastaavien tahojen kanssa selvityksen tarkoituksenmukaisten sulfidimaiden olemassaolosta ja niiden ympäristövaikutuksista.

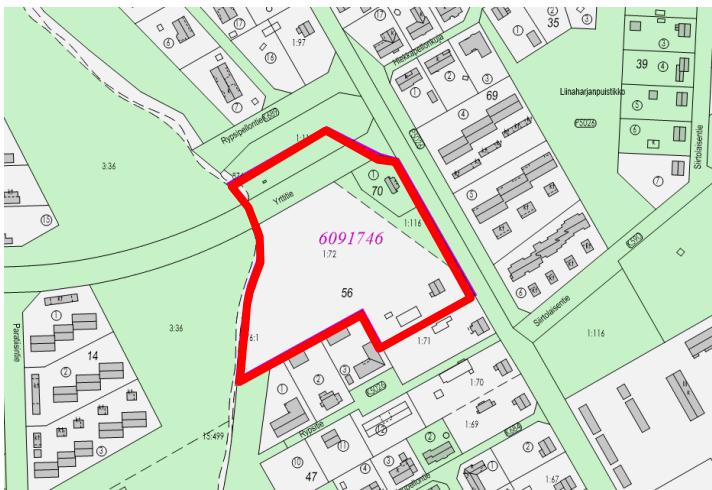


Kuva 5. Lattomerenoja kuvattuna Yrttitieltä etelään. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa vasemmalle.

## Maanomistus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on n. 1,7 ha ja sille sijoittuu useampi kiinteistö.

- Tila 609-434-1-72 on kokonaan kaavamuutoksen hakijan omistuksessa ja sen pinta-ala on 9976 m<sup>2</sup>.
- Tila 609-434-1-116 jakautuu useaan osaan ja se on Porin kaupungin omistuksessa.
- Tontti 609-26-70-1 on Porin kaupungin omistuksessa ja se on vuokrattu Salmisen Kioskit Oy:lle (Paratiisi Grilli). Tontin pinta-ala on 1173 m<sup>2</sup>.



Kuva 6. Kaupungin maanomistus vihreällä.

## 4. LÄHTÖTIEDOT

### 4.1. Maakuntakaava

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

*Suunnittelumääräys:*

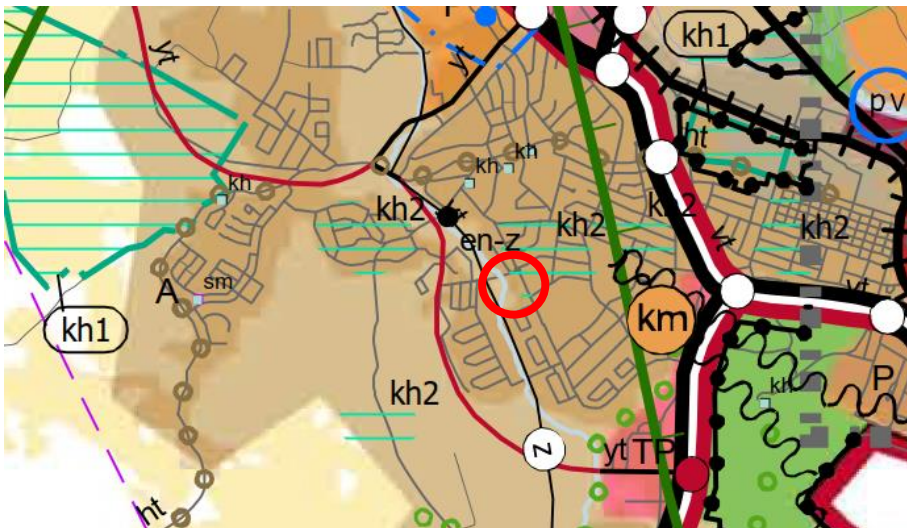
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Lisäksi alueelle on maakuntakaavassa osoitettu:

- Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (kk-1)
- Suunnittelualue sivuaa maakuntakaavassa olevaa maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön aluetta (kh2), joka sijoittuu Musan alueelle ja välille Liikastentie – Pohjoisrinne - Siirtolaisentie. Suunnittelualue jää kh2-alueen ulkopuolelle. Suunnittelualueen ympärillä oleva rakennuskanta ja -maisema koostuu pääasiassa uudisrakentamisesta, eikä kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kh2-alueeseen.

Suunnittelualue ei sijoitu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueelle (kh2).



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta

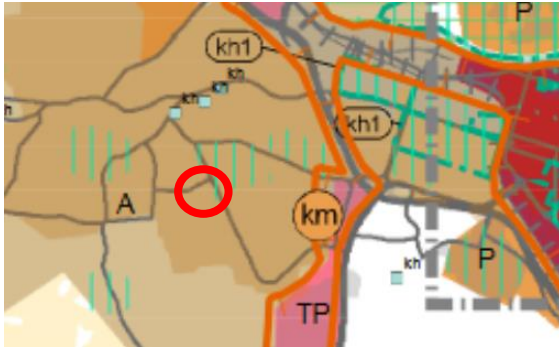
#### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 1**

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 13.12.2013, Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 3.12.2014 ja lainvoiman se on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

## Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualueita sivuava maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön alue (kh2) on uudessa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 muutettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Suunnittelualue ei sijoitu kh-alueelle, eikä sille ole merkitty rakennusperintökohteita.



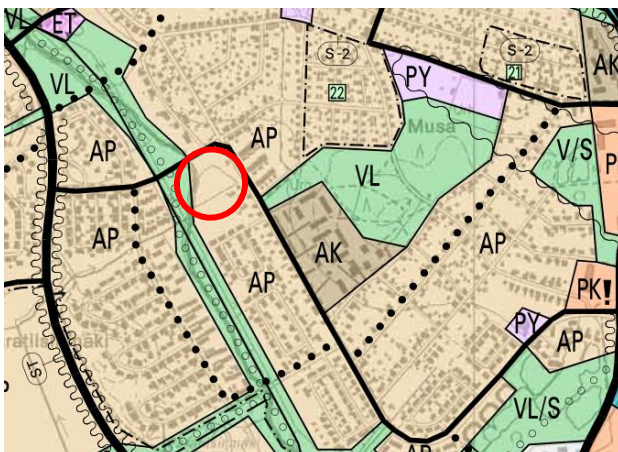
Kuva 8. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2

## 4.2. Yleiskaava

**Kantakaupungin yleiskaavassa 2025** (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP).

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet, joista lähin Liinaharjan tyyppitaloalue (s-2, nro 22, Musan alue, Liinaharja) sijaitsee suunnittelualueesta koilliseen noin 200 m:n etäisyydellä. Suunnittelualue ei sijoitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle.

Yleiskaavassa on poikettu silloisen voimassaolevan Satakunnan seutukaava 5:stä (vahvistettu 1999) siten, että Liinaharjan tyyppitaloalue (s-2, nro 22) on rajattu seutukaavakartan aluevarausta kh-524 suppeammaksi noudattaen seutukaavan selostuksessa esitettyä aluerajausta.



Kuva 9. Ote yleiskaavasta

### 4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1320**, jonka alueellinen ympäristökeskus on hyväksynyt 2.3.2000. Asemakaava on saanut lainvoiman 16.3.2000.

#### Asemakaavassa osoitetut merkinnät- ja määräykset:

##### Asuin- ja kasvitärharakennusten korttelialue (AV-2)

Kullekin vähintään 7000 m<sup>2</sup> suuruiselle tontille saa rakentaa yhden enintään 4 m korkean asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja johon saa sisustaa enintään kaksi asuntoa. Tontille saa rakentaa lisäksi yksikerroksisia talous- ja kasvihuonerakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista.

AV-2 -korttelin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,1. Tontille saa rakentaa enintään 1 korkuisen rakennuksen.

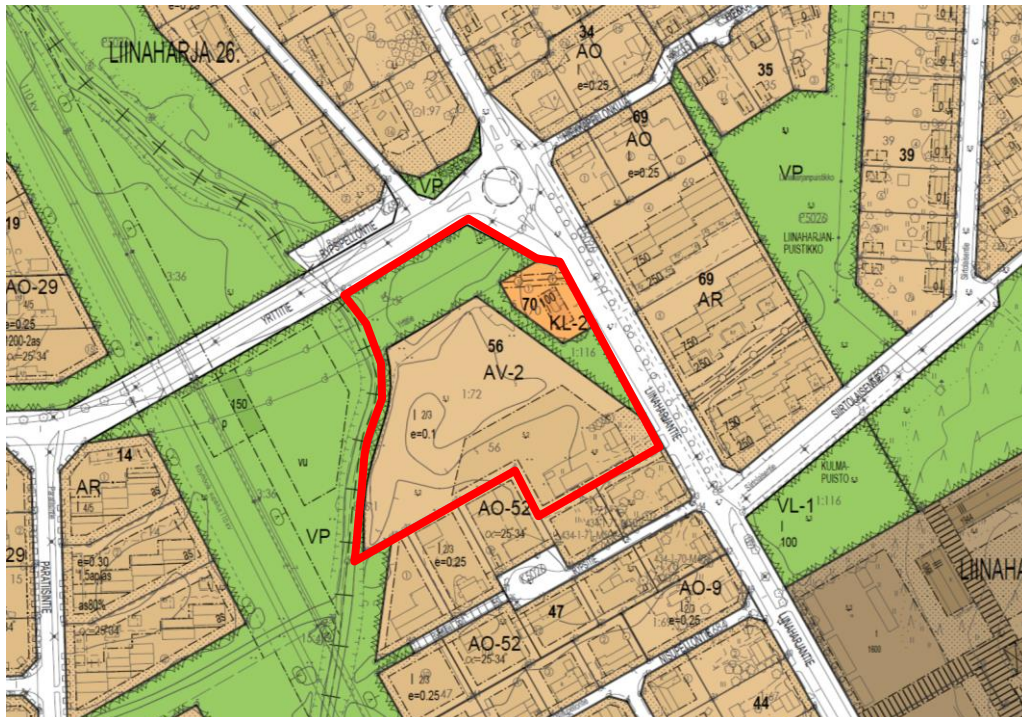
##### Liikerakennusten korttelialue (KL-2)

Korttelialueelle saa rakentaa kioskirakennuksen. Korkeus saa olla enintään 3,5 m. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään kaksi autopaikkaa.

KL-2 -korttelin rakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa yksi kerroksisen rakennuksen. Tontille on merkitty varaus viemärielle.

##### Puistoalue (VP)

Suunnittelualueella on Vehnäpellon puistoaluetta.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta. Kaava-alue rajattu punaisella, jolta asemakaava poistuu.

#### 4.4. Tonttijako ja -rekisteri

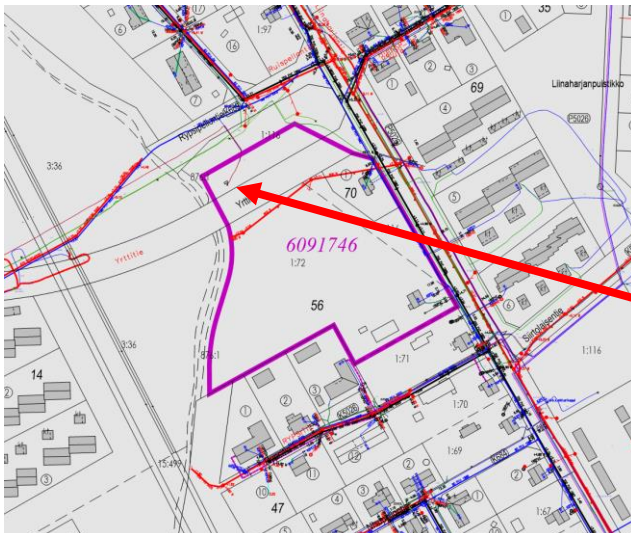
- Tonttijako 6757 on laadittu kaavan 609 1320 mukaisesti ja se on tullut voimaan 19.2.1991. Kiinteistö 609-26-70-1 on muodostettu tontiksi ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin.
- Tila 609-434-1-72 on merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 2.4.1652
- Tila 609-434-1-116 merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 24.8.1973

#### 4.5. Kunnallistekniikka

Tontti 609-26-70-1 ja tila 609-434-1-72 on liitetty kunnan vesijohtoon ja viemäriin. Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee kattavasti kunnallistekniikkaa, jotka ovat liitettävissä kaavamuuotosaluelle. Kaavamuuotosalue on liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Liinaharjantieltä kulkee hulevesiviemäriinja (800 B) tontin 609-26-70-1 läpi, sivuten grillirakennusta pohjoisesta, jatkuen tilan 1:72 kautta Vehnäpellon puistoon ja sieltä edelleen Lattomerenojaan.

Vehnäpellon puistoalueelle Yrttitien varrelle on rakennettu vuonna 2019 TeliaSonera Finland Oyj:n antennipylväs (korkeus 30 m) ja tietoliikennetalo (laitekaappi 3 m<sup>2</sup>).



Kuva 12. Ote johtokartasta. Nuoli osoittaa Antennipylvään sijainnin.

Kuva 11. Antennipylväs sijaitsee Yrttitien ja Lattomerenojan välittömässä läheisyydessä.



### 5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Suunnittelualue on asuin- ja kasvitärhärakennusten korttelialuetta (AV-2), liikerakennusten korttelialuetta (KL-2) ja puistoaluetta (VP) Vehnäpelto.

Kaavamuuotoksella tutkitaan mahdollisuutta muuttaa AV-2 -korttelialueen (tila 1:72) käyttötarkoitusta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jolle voidaan sijoittaa rivitaloja talousrakennuksineen. Samalla pohditaan mahdollisuutta säilyttää tilalla 1:72 olevat rakennukset siten, että kaava sallii myös rivitalorakentamisen. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta laajentaa AR-korttelialuetta Vehnäpellon puistoalueelle ja nostaa rakennusoikeutta 0,30:een, jolla mahdollistetaan rivitalorakentamisen alueelle.



---

Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta ja uudistaa kaavaa vastaamaan nykytarpeita ja rivitalotuotannon kasvavaan kysyntään. Lisäksi tavoitteena on ympäristöön hallitusti asettava, olemassa olevaa asuinalueita täydentävä ja eheyttävä kokonaisuus. Suunnittelua tehdään yhteistyössä kaavamuutoksen hakijan, osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

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

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, mitoitusselliset, liikenteelliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin. Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## 7. OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Nuorisovaltuusto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- TeliaSonera Finland Oyj
- Liinaharjan kiinteistöyhdistys ry.
- Lattomerén Viljelysalueen Kuivatusyhtiö

## 8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi.

---

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjallisuudelle osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnittelun verkkosivuilla ja kaupunkisuunnittelussa, jonne hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.

Nähtävilläolon 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**

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.

Kaavatyön aikana järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja.

Ehdotusvaiheessa neuvotellaan maankäytösopimuksen laatimisesta ja siihen liittyvistä sopimuksista.

## **8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen hyväksymiskäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. 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.

## **8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät**

### **8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos 10/2020
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 30 vrk → 1.-30.10.2020
- Mahdolliset erillisselvitykset

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, 2021
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, Kaupunginvaltuusto talvi 2021
- Asemakaava lainvoimainen talvi 2021

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastavia 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](http://www.pori.fi))
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja kaupunkisuunnittelussa
- Asemakaavan aineistot ja tiedot osoitteessa [www.pori.fi/1746](http://www.pori.fi/1746)

##### **Tiedonhankinta**

- Lausunnot viranomaisilta

##### **Yhteistyö**

- Yhteistyö kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten sekä muiden viranomaisten kanssa

### **9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT**

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan laatija, kaavasuunnittelija Tea Bogdanoff puh. 044 701 1972 ka kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Yrjönkatu 6 B (kulku Palvelupiste Porinan kautta).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 14.6.2021

Risto reipas  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

## LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 (OSA) JA 70 SEKÄ PUISTON VEHNÄPELTO (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1746

### LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Kaavamuutoksen vireilletulosta (MRL § 62, 63 ja MRA § 30) ja nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 30.9.2020 paikallislehdissä Satakunnan kansa ja Satakunnan viikko, kaupungin ilmoitustaululla ja -verkkosivuilla. Vireilletulon yhteydessä on samanaikaisesti asetettu nähtäville 1.-30.10.2020 osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, jotka on postitettu osallisille.

### Mielipiteet

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana jätettiin viisi mielipidettä.

Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

#### MIELIPIDE

#### KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE

MIELIPIDE	KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE
<p><b>Mielipide 1</b></p> <p>Ensimmäiseksi haluamme tuoda esille että vastustamme kaavan muutosta jyrkästi. Perustelut jäljempänä.</p> <p>Aikaa tämän vastineen ja mielipiteen muodostamiselle ja ilmaisemiselle on annettu suunnittelun toimesta todella niukasti. Käsityksemme mukaan vastineelle annettu aika ei täytä ohjeistusta/ lainsäädäntöä ja myös osin tästä syystä emme ehdi hankkia tarvittavasti olemassa olevaa tietoa käytännöistä ja mahdollisesta vaadittavista selvityksistä ja toimista asemakaavamuutoksesta johtuvan muutoksen kommentoinnille/toteuttamiselle. Tieto asemakaavan muutoksesta on saapunut 12.10. ja aikaa antaa vastine on 30.10. asti. Tämä ei liene tarkoituksen mukainen kohtuullinen aika?</p>	<p><i>Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja luonnoksesta on tiedotettu, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL § 62, 63) sekä -asetuksessa (MRA § 30) edellytetään.</i></p> <p><i>Kirjeitse ilmoittaminen rajanaapureille on Porin kaupungin hyväksi havaitsema tapa toimia, mutta ei edellä mainittujen lakien edellyttämä toimenpide.</i></p> <p><i>Asemakaavaprosessi on pitkä ja sisältää useita julkisia vuorovaikutusmenettelyjä ja osallistumisen mahdollisuuksia. Kirjeen saapumisajankohdalla ei ole vähäistä suurempaa merkitystä arvioitaessa osallisten mahdollisuuksia osallistua ja antaa palautetta kaavaprosessin aikana. Kaavaprosessin vaiheet ovat myös uusittavissa, mikäli merkittävät syyt sitä edellyttävät.</i></p>

<p>Maakuntakaava ja suunnittelumääräys</p> <p>Suunnittelumääräyksessä mainitaan että huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti sekä vajaakäytöllä olevilla alueilla. Tämän taajaman omaleimaisuutta ei takuulla vahvista rivitalot ja niiden mukanaan tuomat asukasmassat. Liinaharjantien länsipuolella ei ole yhtään rivitaloa eikä ne taajaman luonteeseen eikä maisemakuvaan sovi. Alueella on ainoastaan omakotitaloja ja niillekin omaleimaista suurehkoja ja väljät tontit.</p> <p>Mikäli kaavamuutos aiotaan toteuttaa vastineestamme huolimatta, vaadimme että kaavoitettavat tontit ovat AO tontteja eikä missään nimessä AP tontteja. Alueelle ei sovi rivitalot ja uusien asukkaiden mukanaan tuoma häly ja kasvava liikennemäärä. Jo nyt on Rypsieltä hankala päästä Liinaharjantien liikennevirtaan rajoittuneen näkyvyyden vuoksi. Mikäli muutaman sadan metrin päästä uusi tie alkaa syöttää uusien asukkaiden liikennemääriä jo nyt hankalaan tilanteeseen, niin emme näe että tämä tukee alueen liikenneturvallisuuksiaan.</p> <p>Ympäristövaikutusten arviointi on vailla tutkimuspohjaa. Tonttimme reunalta alkava metsikkö on antanut omalle tonttillemme niin tuulensuojaa kuin toiminut näkö ja meluesteenä Yrttitien suuntaan. Tämä on vaikuttanut vahvasti päätökseemme rakentaa perheellemme koti juuri Rypsitien varrelle. Kun olemme tontin hankkineet, oli suurin päätökseen vaikuttanut tekijä tontin sijainti ja alueelle omaleimainen rauhallisuus. Nyt suunnittelun alla oleva metsikköinen maa-ala oli kaavassa merkitty rakentamattomaksi alueeksi ja tämän tiedon pohjalta päädyimme rakentamaan rauhalliselle Liinaharjantien länsipuolelle – jossa ei rivitaloja ole. Koemme että alueen omaleimainen rauhallisuus ja yksityisyys häviää uuden kaavamuutoksen myötä.</p> <p>Luonnonomainen ja metsittynt tontti rikastuttaa alueen kokonaiskuvaa ja kuuluu alueen luonteeseen. Metsikössä asustaa runsaasti eri eläin ja lintulajeja, unohtamatta ilmeisen harvinaista lepakkokantaa. Alueen</p>	<p><i>Asemakaavamuutos eheyttää ja täydentää yhdyskuntarakennetta, eikä sillä ole vähäistä suurempaa vaikutusta ympäristön rakennettuun maisemaan. Kaavamuutos toteuttaa yleiskaavaa ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen.</i></p> <p><i>Asemakaavalla muodostettavan rivitaloasumisen määrä on vähäinen, eikä sen ympäristöön tai liikenteeseen aiheuttavat vaikutukset poikkea pientalovaltaisesta alueesta.</i></p> <p><i>Asemakaavan muutos on kantakaupungin yleiskaavan (KV 10.12.2007) mukainen ja koskee suurimmalta osalta asemakaavassa (hyv. 2.3.2000) rakentamiseen osoitetun asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueen muutosta. Muutos on perusteltu ja perustuu pitkäjänteiseen ja kestäväen kehityksen tavoitteiden mukaiseen kaupunkisuunnitteluun. Muutoksen vaikutukset naapurustolle eivät ole arvaamattomia, kohtuuttomia tai kiinteistöjen arvoa laskevia.</i></p> <p><i>Asemakaavamuutoksen ensisijaisten tavoitteiden lisäksi on kuitenkin mahdollista pyrkiä säästämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja sijoittamaan uudisrakentaminen tarkoituksenmukaiselle</i></p>
---	---

<p>lapsille on tarjolla uniikki asumisympäristö joka nyt kaavamutoksen myötä on vahvasti uhattuna.</p> <p>Mikäli emme pysty vaikuttamaan kaavan toteutumiseen niin vaadimme että oma rauhamme turvataan rypsiellä. Luonnonmukainen metsäkaistale tonttiemme ja uuden kaavan väliin on vähintä mitä voimme odottaa. Aitakaan ei mielestäni tue täysimääräisesti luonnonmukaisuuden tukemista. Mahdollinen rakentaminen tulisi painottaa Yrttitien puoleiselle reunalle kaavamutosta suunniteltaessa.</p> <p>Rivitaloja emme alueelle halua, Omakotitonteille alueella on todistettavasti jopa kovasti kysyntää.</p> <p>Vahvasti toivomme ettei puhe naapurien kuuntelemisesta ja heidän mielipiteidensä huomioimisesta alueen kaavaa suunniteltaessa ole vain sanahelinää. Samalla olisin kiinnostunut kuulemaan kaupungin roolin ja intressit alueen kaavoituksessa.</p>	<p><i>etäisyydelle alueen muusta rakennuskannasta. Nämä seikat on huomioitu asemakaavan yleisissä määräyksissä.</i></p> <p><i>Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja on todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualueella alueella ollut viitteitä lepakoista.</i></p> <p><i>Rakennusaloja on siirretty AO-52 -korttelin vastaisesta rajasta neljästä metristä kuuteen metriin, jolloin uudet asuinrakennukset sijoittuvat kauemmas naapuritonttien rajoista. Lisäksi yleisiin määräyksiin on lisätty vaatimus raja-aidan rakentamisesta.</i></p> <p><i>Kaavamuuotos toteuttaa yleiskaavaa ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen.</i></p>
<p><b>Mielipide 2</b></p> <p><u>Tieto osallisille viiveellä</u></p> <p>Kaavamuuotos on asetettu vireille ja luonnosvaiheeseen samanaikaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ovat julkisesti nähtävillä 1.–30.10.2020, mutta osalliskirje saapui postitse asukkaille vasta 12.10.2020. Osallisille annetaan siten aikaa esittää mielipiteensä 30.10.2020 asti, joten vastausaikaa on niukasti: vain noin kaksi ja puoli viikkoa sisältäen syysloman, jolloin osa osallisista saattoi olla matkoilla. Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajilla ja asukkailla tulee olla riittävästi aikaa perehtyä ja reagoida asemakaavamuutoksen suunnitelmaan. Toiminta on mielestämme ristiriidassa MRL:n ja myös Pori-sopimuksen kanssa, jossa luvataan Porin kuulevan, kuuntelevan ja osallistavan kuntalaisia mm. ”oikea-aikaisella viestinnällä”. Mielestämme kaupunki ei osalliskirjeiden lähettämisessä noin kahden viikon</p>	<p><i>Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja luonnoksesta on tiedotettu, kuten maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL § 62, 63) sekä -asetuksessa (MRA § 30) edellytetään.</i></p> <p><i>Kirjeitse ilmoittaminen rajanaapureille on Porin kaupungin hyväksi havaitsema tapa toimia, mutta ei edellä mainittujen lakien edellyttämä toimenpide. Asemakaavaprosessi on pitkä ja sisältää useita julkisia vuorovaikutusmenettelyjä ja osallistumisen mahdollisuuksia. Kirjeen saapumisajankohdalla ei ole vähäistä suurempaa merkitystä arvioitaessa osallisten mahdollisuuksia osallistua ja antaa palautetta kaavaprosessin aikana. Kaavaprosessin vaiheet ovat myös uusittavissa, mikäli merkittävät syyt sitä edellyttävät.</i></p>

<p>viiveellä ole onnistunut alleviivaamaan tavoittelemansa “avoimuutta, selkeyttä ja läpinäkyvyyttä” tiedon saatavuudessa ja tavoitettavuudessa. Osallisten tulisi saada takautuvasti lisää aikaa perehtyä kaavasuunnitelmaan.</p> <p><u>Mielipide arvioitavien vaikutusten riittävydestä</u></p> <p>Ympäristövaikutusten arviointi on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa puutteellista. Kaavamuutosta suunnitellaan alueelle, joka on ollut melko pitkään koskematon, metsittyä aluetta. Alue myös rajoittuu virtaavaan veteen eli Lattomerenojaan. Kaavamuutosalueen metsän ja virtaavan veden ansiosta luonto on monimuotoinen. Olemme havainneet asumisemme aikana pihassamme ja kaavamuutosalueen metsässä varsin monipuolista elämistää, kuten peuroja, kettuja, jäniksiä, fasaaneita ja kirjosiippoja. Lisäksi alueella on havaittu lepakoita, jotka ovat Euroopan unionin luontodirektiivin mukaan suojeltuja. Myös EUROBATS-sopimus velvoittaa Suomea suojelemaan lepakoita entistä paremmin ja huomioimaan ne maankäytön suunnittelussa. Ymmärrämme, ettei kaavasuunnittelussa lepakkohavaintoja ole voitu aiemmin tietää. Monimuotoisen luonnon vuoksi alueella tulisikin suorittaa tarkempi luontoselvitys ja mm. lepakkokartoitus, jotta voidaan varmistua siitä, toimiiko alue merkittävänä lepakoiden talvehtimis-, lisääntymis-, levähdys- tai ruokailupaikkana. Olemme ilmoittaneet havainnoista myös ELY-keskukseen ja paikalliseen luonnonsuojeluyhdistykseen.</p> <p>MRL:n 9. § :n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvítettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavamuutossuunnitelma, johon sisältyy useita rivitaloja ja asukasmäärä kasvaa merkittävästi,</p>	<p><i>Ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa on arvioitu kaavamuutosalueen vaikutuksia. Kaavamuutos toteuttaa yleiskaavaa ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen. Yleiskaavasta ei voi poiketa kuin erityisin perustein.</i></p> <p><i>Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja on todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualueella alueella ollut viitteitä lepakoista.</i></p> <p><i>Kaavamuutoksesta aiheutuva liikenne on normaalia pientalovaltaisen asuntoalueen liikennettä, eikä sillä ole vähäistä merkittävämpää vaikutusta. Liikenneturvallisuus on järjestettävissä normaaleilla asuntoalueiden katusuunnittelulla ja liikennejärjestelyillä, joita varten asemakaavassa varataan riittävät katualueet.</i></p>
--	---

vaatii ehdottomasti kattavan liikenneselvityksen, sillä Rapsitien liikenne vaikuttaisi olennaisesti myös Rypsitieltä poistumiseen. Rypsitiellä asuu paljon lapsiperheitä, ja lasten liikenneturvallisuus on vaarassa heiketä entisestään. Rypsitieltä ei ole tällä hetkellä mahdollista ylittää Liinaharjantietä suojatietä pitkin, joten liikenteen vilkastuminen vaikeuttaisi kulkua entisestään. Lisäksi ajo Liinaharjantielle on jo nyt ajoittain haastavaa liikennemäärän ja heikon näkyvyyden vuoksi. Mielestämme arvioidut vaikutukset liikenteessä eivät siis ole vähäisiä, jos kaavamuutos rivitalorakentamisesta toteutuu ja asukasmäärä alueella kasvaa merkittävästi.

Suunnitelman rivitaloasuminen (AR) ei vahvista alueen omaleimaisuutta ja maisemallisia ominaispiirteitä

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti alueen suunnittelussa täytyy erityisesti kiinnittää huomiota "yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta." Tämänhetkinen suunnitelma ei mielestämme vahvista taajaman omaleimaisuutta, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä, sillä tiheä rivitalorakentaminen ei selvästi kuulu alueen ominaispiirteisiin. Alueella suositaan väljää pientaloasumista (AO): vallitsevana talotyyppinä toimivat erityisesti omakotitalot, kuten 1950-luvun rintamamiestalot ja muut melko väljästi sijoitellut omakotitalot rivitalojen sijaan. Liinaharjantien länsipuolella Viljapellontien ja Paratiisi Grillin välisellä alueella vallitsevana ominaispiirteenä on kantatilojen rakennusten säilyttäminen. Lisäksi tehokkuusluvun nostaminen kaavamuutoksella nykyisestä 0,1:stä 0,3:een ja siten asumisen merkittävä tiivistäminen on vaikutuksiltaan kohtuuton. Rivitalot eivät täten sovi maisema- ja kulttuurihistoriallisesti alueen ominaispiirteisiin.

*Asemakaavamuutos eheyttää ja täydentää yhdyskuntarakennetta, eikä sillä ole vähäistä suurempaa vaikutusta ympäristön rakennettuun maisemaan. Alueiden kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty inventoimalla ja esitetty kantakaupungin yleiskaavassa (KV 10.12.2007). Yleiskaavan mukaan Liinaharjan kaupunginosassa on Hiesutien ja Hiekkapellontien arvokas ja säilytettävä kokonaisuus (S-2), mikä ei koske asemakaavamuutosaluetta. Rivitaloasuminen on yleiskaavan mukaista pientalovaltaista asumista (AP).*

*Kaavamuutoksen rakentamista ohjaava tehokkuusluku  $e=0.30$  on pientalovaltaisilla alueilla normaali ja hyväksi havaittu. Rakentamisen soveltuvuus ympäristöön on varmistettavissa rakennuslupavaiheessa, jonka tehostunut ohjaus ennen rakennusluvan myöntämistä on havaittu hyväksi toimintatavaksi.*



<p><u>Suunniteltu kaavamuutos vaikuttaa heikentävästi asumisviihtyvyyteen</u></p> <p>Muutimme perheimme Poriin vuonna 2017 siksi, että saatavilla oli omaleimainen ja luonnonläheinen omakotitalotontti rauhalliselta ja väljältä Liinaharjan asuinalueelta. Kaupunkiin muutimme osin siksi, että asuinpaikaksi löytyi Rypsitien kaltainen lähellä keskustaa oleva, rauhallinen ja metsään rajoittuva omakotitalo. Ennen ostopäätöstä varmistimme vielä asemakaavasta, että vastakkaisen tontin rakentamisala ei mahdollista asuinrakennuksen rakentamista suoraan tonttimme kohdalle.</p> <p>Liinaharjantien länsipuoli on tyypillisesti omakoti- ja paritalovaltaista verrattain väljää asuntokantaa. Tämä elinympäristö muuttuu merkittävästi, jos nyt suunnitteilla oleva, huomattavan tiivistä rivitalorakentamista sisältävä kaavamuutos toteutuu. Alue, johon muutosta suunnitellaan, on Liinaharjantien länsipuolen viimeinen vapaasti metsittyä asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue, ja sen täyteen rakentamisen jälkeen alue ei juurikaan eroa Porin kaupungin uusista kaava-alueista (Länsipuolella Tuorsniemi ja Klasipruuki).</p> <p>MRL:n 5. § :ssä (5.2.1999/132) todetaan seuraavasti: “ — — alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on — — edistää — — rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.” Moni Yrttitiellä ja Liinaharjantiellä liikkuva ja etenkin Liinaharjassa asuva arvostaa tämänhetkistä vihreää ja kaunista näkymää. Kaavamuutosalueen ympäristö on kaunis ja rauhoittava luonnontilassaan. Lisäksi alueen puusto vähentää huomattavasti liikenteen meluhaittoja ja tuulisuutta.</p> <p><u>Ehdotukset kaavamuutokseen</u></p> <p>Jos selvitysten jälkeen kaavamuutosta jatketaan, pidämme tärkeänä alueen omaleimaisuuden säilyttämistä. Tällöin asumisväljyyden takaamiseksi tehokkuusluku olisi alueelle tyypillinen eli enintään 0,25 ja tonttityyppinä AO. Mahdollisuuksien mukaan</p>	<p><i>Asemakaavan muutos on kantakaupungin yleiskaavan (KV 10.12.2007) mukainen ja koskee suurimmalta osalta asemakaavassa (hyv. 2.3.2000) rakentamiseen osoitetun asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueen muutosta. Muutos on perusteltu ja perustuu pitkäjänteiseen ja kestäväen kehityksen tavoitteiden mukaiseen kaupunkisuunnitteluun. Muutoksen vaikutukset naapurustolle eivät ole arvaamattomia, kohtuuttomia tai kiinteistöjen arvoa laskevia.</i></p> <p><i>Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys rakentamisesta ja isokokoisien puuston säilyttämisestä, jolla pyritään turvaamaan alueen rakentamisen soveltuvuus ja isojen puiden säilyminen maisemapuina.</i></p> <p><i>Tonttitehokkuus on <math>e=0.30</math> on todettu soveliaaksi pientalovaltaisella alueella niin rivi- kuin erillispientalotonteilla. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa esitetyt tontit ovat pinta-alaltaan ja mitoiltaan tyypillisiä rivitalotontteja, joiden tasokas</i></p>
--	---

<p>luontoarvojen ja asumisviihtyvyyden ylläpitämiseksi tonttien väliin olisi mielekäästä jättää viheraluetta.</p> <p>Nyt esitetty kaavamuutos ei mielestämme saavuta esitettyä tavoitettaan täydentää asuinalueita ympäristöön hallitusti ja kokonaisuutta eheyttären, sillä rivitalorakentaminen poikkeaa merkittävästi Liinaharjantien länsipuolen olemassa olevan alueen ominaispiirteistä ja omaleimaisuudesta, jossa suositaan nimenomaan väljää omakotitalotyypistä asumista. Lisäksi alueen omakotitalotonteilla on huomattava kysyntä, ja kaikki Rypsitien rakentamattomat AO-tontit (3) myytiin nopeasti.</p>	<p><i>toteuttaminen kaavan ja hyvän ympäristön tavoitteiden mukaisesti on mahdollista.</i></p> <p><i>Asemakaavamuutoksen ensisijaisten tavoitteiden lisäksi on kuitenkin mahdollista pyrkiä säästämään olemassa olevaa kasvillisuutta ja sijoittamaan uudisrakentaminen tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle alueen muusta rakennuskannasta. Rakennusaloja on siirretty AO-52 -korttelin vastaisesta rajasta neljästä metristä kuuteen metriin, jolloin uudet asuinrakennukset sijoittuvat kauemmas naapuritonttien rajoista. Lisäksi yleisiin määräyksiin on lisätty vaatimus raja-aidan rakentamisesta.</i></p>
<p><b>Mielipide 3</b></p> <p>Saimme yllätykseksemme Porin kaupungilta kirjeen Liinaharjan mahdollisesta asemakaavamuutoksesta. Esitämme tässä vastineessa omat muutostoiveemme ja mielipiteemme luonnokseen, jotka toivomme teidän ottavan ystävällisesti huomioon, kun pohditte kaavamuutoksen seuraavaa vaihetta.</p> <p><u>Tausta</u></p> <p>Muutimme vuonna 2013 Liinaharjaan. Suurin syy muuttoon oli vehreä ja rauhallinen asuinympäristö. Tutustuimme tuolloin huolella alueella olevaan asemakaavaan ja tiedostimme, että naapurimme saattaa tulla jossain vaiheessa lisää joko omakotitaloja tai paritaloja. Näin on tapahtunutkin, kun Rypsitielle rakennettiin juuri kaksi uutta taloa. Huomasimme tuolloin, että kotitalomme takana sijaitsevaan metsäalueeseen tulee mahdollisesti tulevaisuudessa paritalo tai iso omakotitalo, mutta muuten alue säilyy rauhallisena, eikä asuinympäristöön tule isoja muutoksia. Teimme päätöksen jäädä Poriin, vaikka meidän molempien työpaikka sijaitsee Tampereella.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>

<p><u>Mielipiteemme kaavaluonnoksesta</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Yrttitien ja Kaurapellontien välillä, eli Liinaharjantien länsipuolella, ei ole rivitaloja. Alue koostuu pelkästään omakoti- ja paritaloista. Jos kaavamuutos tehdään nykyisen luonnoksen mukaisesti, tulevat asuin ympäristö ja sen maisemalliset ominaispiirteet muuttumaan rajusti.</li><li>- Kaavamuutoksen perusteena ei voi käyttää sitä syytä, että omakotitalotontit eivät menisi kyseessä olevalta alueelta kaupaksi. Esim. Rypsi-tien tontit myytiin todella nopealla aikataululla, kun ne tulivat markkinahintaan myytäviksi. Moni muukin on kysellyt ko. alueelta vapaita omakotitalotontteja ja jopa kotitaloamme kohtaan on osoitettu asuin ympäristön vuoksi ostohalukkuutta, vaikka emme ole sitä myymässä.</li><li>- Jos kaavamuutos menisi luonnoksen mukaisesti läpi, tulisi alueelta vähenemään myös merkittävä määrä viherympäristöä ja samalla alueen viihtyisyys ja houkuttelevuus laskee.</li><li>- Kaavaluonnoksen perusteella tulee myös vähän pirstaleinen kuva kaupungin rakentamispoliitikasta.</li></ul> <p><u>Muutostoiveemme kaavaluonnokseen</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Edellä esitettyjen seikkojen perusteella toivomme, että kaavaluonnoksessa näkyvät asemakaavamerkinnot AR ja AP muutetaan AO-merkinnöiksi. Näin Liinaharjantie säilyy asuin ympäristöllisesti yhtenäisenä Yrttitien ja Kaurapellontien väliseltä alueelta. Sivuhuomautuksena lisäksi lähettämämme Osalliskirjeen ensimmäisessä kappaleessa mainittu Paattilammintien risteys sijaitsee käsityksemme mukaan Porin-Noormarkussa, emmekä aivan ymmärtäneet sen yhteyttä Porin Liinaharjaan (ks. myös kohta ”--pirstaleinen kuva kaupungin rakentamispoliitikasta”).</li></ul>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> <p><i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli valitettava kirjoitusvirhe, joka on nyt korjattu 14.6.2021 päivitetystä versiossa.</i></p>
---	---

<p>- Haluamme kaavamääräykseen vaatimuksen raja-aidan rakentamisesta nykyisten tonttien ja kaavamuutoksen alla olevan kohteen välille.</p> <p><u>Muuta</u></p> <p>Meillä ei ole mitään uudisrakentamista, eikä uusi naapureita vastaan. Toivomme kuitenkin, että suunnittelussa otetaan vahvasti huomioon Satakunnan maakuntakaavassa ((YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) annetut suunnittelumääräykset: ”Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.” Nykyisen kaavaluonnoksen mennessä läpi, muuttuvat sekä asuinympäristö että sen maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko täysin.</p> <p>Nykyiseen metsikköön on syntynyt lisäksi oma eläinkuntansa, joka silmähavaintojen perusteella on hyvin monimuotoinen (lintuja, kettuja, peuroja, lepakoita, rusakoita ym.). Kaavamuutoksen mennessä läpi, tulee myös tämä eläimistö poistumaan alueelta.</p> <p>Toivomme myös saavamme kaiken tiedon kirjallisesti hankkeen etenemisestä.</p>	<p><i>Yleisiin määräyksiin on lisätty vaatimus raja-aidan rakentamisesta.</i></p> <p><i>Asemakaavamuutos eheyttää ja täydentää yhdyskuntarakennetta, eikä sillä ole vähäistä suurempaa vaikutusta ympäristön rakennettuun maisemaan. Alueiden kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty inventoimalla ja esitetty kantakaupungin yleiskaavassa (KV 10.12.2007). Yleiskaavan mukaan Liinaharjan kaupunginosassa on Hiesutien ja Hiekkapellontien arvokas ja säilytettävä kokonaisuus (S-2), mikä ei koske asemakaavamuutosaluetta. Rivitaloasuminen on yleiskaavan mukaista pientalovaltaista asumista (AP).</i></p> <p><i>Olemassa olevan kasvillisuuden ja eläimistön selvitystä tarkennetaan ja huomioidaan jatkosuunnittelussa rakennuslupavaiheessa. Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja on todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualueella alueella ollut viitteitä lepakoista.</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p> <p><i>Kirjallisesta ilmoittamisesta Porin Kaupunkisuunnittelun käytäntönä on ilmoittaa kirjeitse (suostuttaessa sähköisesti) vireilletulon yhteydessä sekä hyväksymispäätöksestä lain ja asetuksen mukaisesti (MRL 67§, MRA 94) osallisen niin pyytäessä tai muistutuksen tehneille.</i></p> <p><i>Enemmän kaavan vaiheista ja vuorovaikutuksesta on luettavissa mm. kaupunkisuunnittelun verkkosivuilla: <a href="https://www.pori.fi/porin-kaupunkisuunnittelu/tietoja/kaavojen-kasittely-ja-vuorovaikutus">https://www.pori.fi/porin-kaupunkisuunnittelu/tietoja/kaavojen-kasittely-ja-vuorovaikutus</a></i></p>
---	--

<p><b>Mielipide 4</b></p> <p>Edellä mainitun kaava-alueen naapurina esitän lopulliseen kaavaluonnokseen seuraavia kommentteja ja muutosehdotuksia peitepiirustuksineen 1 ja 2.</p> <p>Mikä nykyinen asemakaavamääräys on?</p> <p>Ko. tontin ojat ovat tukossa aiheuttaen veden kerääntymistä tontille ja tonttirajalle. Suntinojan päässä pitäisi olla vesipumppu, jotta takaisinvirtausta ei tapahtuisi.</p> <p>Maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä on kohta, jossa maan käyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Liinaharjantien Suntinojan puoli on omakotialuetta. Miksi tämä Liinaharjantien päätealue pitäisi rakentaa rivitaloalueeksi? Siis mieluummin omakotitontteja.</p> <p>Kaavamutoksella (havainnekuva, vaihtoehto 2b) on ehdotettu pohdittavaksi mahdollisuutta säilyttää tilalla 1:72 olevat rakennukset siten, että kaava sallii myös rivitalorakentamisen ja laajentaa AR korttelialuetta Vehnäpellon puistoalueelle. Rakennusoikeutta on nostettu 0.3:een.</p> <p>Mikä olisi mahdollisten rivitaloasuntojen koko ja lukumäärä? Vertaa Liinaharjantien toisella puolella olevien rivitalojen kokoa kaavan rivitaloluonnoksiin. Rivitalojen koon määräystä ei ole. Mikä on autopaikkojen määrä? Mikä on rakennuskorkeus ja rakennusten muoto?</p> <p>Liitteenä peitepiirrokset i ja 2.</p> <p><u>Omat esitykset huomioitaviksi asemakaavamuutokseen 609 1746:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rapsitie oikeassa paikassa kokoojatieenä.</li> </ul>	<p><i>Nykyinen asemakaavamääräys on: Asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialue (AV-2). Kullekin vähintään 7000 m<sup>2</sup> suuruiselle tontille saa rakentaa yhden enintään 4 m korkean asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja johon saa sisustaa enintään kaksi asuntoa. Tontille saa rakentaa lisäksi yksikerroksisia talous- ja kasvihuonerakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista.</i></p> <p><i>Kuivatusojan ylläpidosta vastaa Lattomeren kuivatusyhtiö. Asemakaavamuutoksen alueella kuivatus järjestetään yleisten alueiden osalta kaupungin toimesta ja tonteilla tonttien omistajien toimesta.</i></p> <p><i>Rivitalorakentaminen on yleiskaavan mukaista rakentamista.</i></p> <p><i>Rivitalojen asuntojen määrää tai kokoa ei ole tavanomaisessa asemakaavassa tarkoituksenmukaista määrittää, vaan rakentamisen ja ympäristön laatuksymykset ratkaistaan lupamenettelyssä. Autopaikkojen määrälle annetaan nykyistä käytäntöä vastaava ja alueelle soveltuva kaavamääräys, jossa autopaikkoja tulee rakentaa 1,5ap/asunto.</i></p>
---	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Havainnekuva 1 ja 2a korostavat liikaa rivitalorakentamista ja kasaantuvat allekirjoittaneen tontin viereen lisäen runsaan asukasmäärän ja liikenteen vuoksi omakotialueen levottomuutta.</li> <li>- Paras havainnekaava on allekirjoittaneen perheelle vaihtoehto 2b, mikäli annettuihin luonnoksiin ei tule muutoksia. Tässä tilan rakennukset ovat entisellä paikallaan.</li> </ul> <p>Mikäli vaihtoehto 2b ei toteudu, niin kannatan omakotitontteja ja rivitalotontteja peitepiirros 1 ja 2 osoittamalla tavalla, jossa rivitalot (2 kpl) tulisivat osittain Vehnäpelon alueelle (AR) ja omakotitontit (AO) alueelle.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>
<p><b>Mielipide 5</b></p> <p>Asemakaavan muutosta koskeva alue rajoittuu ojitustoimituksessa 23.5.1945 ja 24.5.2945 Tnro 2439 Tu 1 hyväksytyin Lattomerren viljelysaukean kuivatussuunnitelmaan kuuluvaan Lattomerenojaan, joka on kuivatusalueen päälasku-uoma.</p> <p>Kuivastussuunnitelman luvan haltijana toimii Lattomerren viljelysaukean kuivatusyhtiö. Kuivatusojastot ja niihin kuuluvat rakenteet on pidettävä luvan ja sen määräysten sekä vesilain mukaisessa kunnossa.</p> <p>Lattomerren kuivatusalueen hyötyalue on 2 500 ha. Lattomerren kuivatustilanne on kaikissa olosuhteissa pidettävä ojitussuunnitelman mukaisessa kunnossa siten, että Lattomerenojan virtaama tulvien aikana ja jääpatotilanteissa voidaan turvata ja ojan kunnossapito on kaikissa olosuhteissa vaikeuksista mahdollista. Tulvasuojelussa tulisi varautua myös ilmastonmuutoksen seurauksena lisääntyviin virtaamiin ja tulvatilanteisiin. Poikkeuksellisten tulvien aiheuttamat vahingot voivat Porin kaupungin asemakaava-alueilla olla erittäin suuret.</p> <p>Kunnossapitoruoppaukset tehdään pääosin pitkäpuomisella kaivinkoneella. Ruoppauslietteen määrä</p>	<p><i>Yhtiön esittämät ojan huoltamisen edellytykset on huomioitu ehdotusvaiheen kaavassa. Lattomerenojan kuivatusojan ja korttelialueen väliin jätetään noin 15m:n puistomainen hoitoväylä ruoppausta ja kasvillisuuden poistoa varten.</i></p>

<p>vaihtelee ja se on paikoin runsas ja vetinen. Löysää liettä leviää työn aikana tasaiselle nurmialueelle laajalle. Lietteen määrä ja ruoppauskaluston toiminta ja kulku edellyttävät 15 metriä leveän toiminta-alueen. Kaava-alueen kohdalla väylä on ainoa reitti ojan kunnossapidossa yläjuoksulle. Tulevaisuudessa on varauduttava myös sateiden ja virtaamien lisääntymiseen sekä ruoppaustarpeen tihentymiseen.</p> <p>Riittävän leveän hoitoväylän ansiosta Lattomerén kuivatusojan kasvillisuuden poiston ja ruoppauksen kustannukset pysyvät kohtuullisina ja vältetään kiinteistöille syntyviä haittoja.</p> <p>Sademäärän kasvaessa kuivatusojaan suoraan johdettavien sade- ja hulevesien määrä myös kasvaa ja niiden aiheuttamat ongelmat voivat lisääntyvät.</p> <p>Lattomerén viljelysaukean kuivatusyhtiö katsoo, että asemakaavan muutos tulee toteuttaa siten, että</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Lattomerenojan varteen tulee jättää 15 m leveä puistomainen Lattomerén kuivatusojan hoitoalue, josta 10 m on avointa tilaa ja 5 m kaistaleella voi olla harvakseen pensaita ja puita.</li></ul>	
--	--

## Viranomaisten ennakkolausunnot

Asemakaavan muutoksesta saatiin luonnosvaiheessa ennakkolausunnot Pori Energia Sähköverkot Oy:ltä, Porin Vedeltä, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja Telia Towers Finland Oy:ltä.

Ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

<p><b>Pori Energia Sähköverkot Oy</b></p> <p>Pori Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen. Rakentamisen johdosta siirrettävien Pori Energia Sähköverkot Oy:n (PESV) komponenttien kustannukset kohdistetaan siirron tarvitsijan maksettavaksi.</p> <p>Kaavassa tulee noudattaa PESV:n ja STM:n varoetäisyyksiä sähkölinjojen osalta, sekä sähköverkkojen johtoalueen lunastusetäisyyksiä.</p> <p>Kaavan tulee mahdollistaa sähkönjakelun vaatimien komponenttien sijoittamisen sähkönjakelun kannalta optimaalisiin paikkoihin (muuntamot, jakokaapit ja kaapelit jne.).</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>
<p><b>Elinvoima- ja ympäristötoimiala</b></p> <p>Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ei saa heikentää Yrteitien ja Liinaharjantien varrella. Rapsitien liittymäjärjestelyissä on huomioitava joukkoliikenteen pysäkkivaraus kierto liittymän ja Rapsitien liittymän väliin etelään ajavan kaistan puolelle.</p> <p>Kiinteistökohtaisen pysäköinnin vaatima tila on tutkittava ja mitoitettava tarkkaan, jotta ajoneuvoja ei pysäköidä Liinaharjantien varteen ja täten haitata joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Pysäköintitarpeiden takia voi olla vaikea tiivistää asutusta asemakaavaehdotuksessa arvioidulla</p>	<p><i>Kaavamuutos ei vaikuta joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin heikentävästi. Kaavamuutosalueella sijaitsevan pysäkki on siirrettävissä etelän suuntaan Rapsitien ja uuden Rapsitien välille, jossa AP-korttelissa on leveämpi istutusalue. Liinaharjantien varrella pysäkit on sijoitettu kadun varteen ilman erillistä pysäkkien syvennystä.</i></p> <p><i>Asemakaavassa on huomioitu autopaikkojen sijoittaminen tontille. Autopaikkoja edellytetään osoitettavaksi tontille 1,5ap/as, joka vastaa asumisen edellyttämää autopaikkavaatimusta. Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on</i></p>



<p>tavalla, vaikka sijainnin puolesta tiivistäminen olisi erinomainen ajatus.</p> <p>Rakennusten kattolappeiden suuntaaminen mahdollisimman paljon etelään luo parhaat edellytykset aurinkoenergian hyödyntämiselle kiinteistöissä. Samoin rakennusten asettelussa tonteille on tarpeen huomioida maalämpökaivon rakentamisen mahdollistavat suojaetäisyydet.</p> <p>Vanhalle pellolle kasvaneen nuoren lehtipuuston joukosta erottuu alueen luoteislaidalla ”käärmemänty” ja muutama isompi haapa, joiden säilyttäminen maisemapuina tulee selvittää.</p> <p>Kaavakartalla tulee esittää ohjeelliset kaavayksiköt numeroineen.</p>	<p><i>lu2/3, jolla tavoitellaan rakennusten väljempää sijoittelua, jolloin piha-alueelle ja pysäköintiin jää enemmän tilaa.</i></p> <p><i>Kaavamuutos mahdollistaa kattolappeiden suuntaamisen etelään.</i></p> <p><i>Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, jossa isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.</i></p> <p><i>Ohjeelliset kaavayksiköt tullaan lisäämään ehdotusvaiheen jälkeen.</i></p>
<p><b>Porin Vesi</b></p> <p>Porin Vedellä ei ole käsiteltävänä olevaan asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus</b></p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna kaavaluonnoksesta lausuntoa, mutta toteaa kommenttinaan seuraavaa: Kaavahanketta varten tulee tehdä lepakkoselvitys (keskittyen rakennuksiin). Selvityksen laadinnasta on hyvä olla yhteydessä suoraan luonnonsuojeluyksikön ylitarkastaja Iiro Ikonen (iirro.ikonen@ely-keskus.fi).</p> <p>Tämä kommentti on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön kanssa.</p>	<p><i>Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja on todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualueella alueella ollut viitteitä lepakoista.</i></p>

<p><b>Telia Towers Finland Oy</b></p> <p>Kaavoitus on kaavasunnittelussaan huomionnut tukiasemamme Paratiisinmäki, joten ei huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi</i></p>
--	---------------------------------