



PORIN KAUPUNKI

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

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

| | |
|---------------------------|---------------------------------|
| Porin kaupunkisuunnittelu | 14.6.2021, päivitetty 8.11.2021 |
| Asemakaavan tunnus | 609 1746 |
| Asemakaavan diaari | PRIDno-2020-4563 |

| | |
|--------------------|----------------|
| Vireilletulo | 30.9.2020 |
| Luonnos nähtävillä | 1.-30.10.2020 |
| KH asettanut näht. | 21.6.2021 |
| Ehdotus nähtävänä | 1.7.-31.8.2021 |
| KV hyväksynyt | 28.2.2022 |
| Lainvoimainen | 22.4.2022 |



Sisällysluettelo

| | |
|--|----------|
| LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIEEN 56 (OSA) JA 70 SEKÄ PUISTON VEHNÄPELTO (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1746 | 1 |
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 4 |
| 1.1. Tunnistetiedot | 4 |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus | 5 |
| 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 5 |
| 1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista | 5 |
| 2. TIIVISTELMÄ | 5 |
| 2.1. Kaavaprosessin vaiheet | 5 |
| 2.2. Asemakaava | 5 |
| 2.3. Tavoitteet | 7 |
| 2.4. Asemakaavan toteuttaminen | 7 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 7 |
| 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista | 7 |
| 3.1.1. Alueen yleiskuvaus | 7 |
| 3.1.2. Luonnonympäristö | 9 |
| 3.1.3. Rakennettu ympäristö | 9 |
| 3.2. Suunnittelutilanne | 12 |
| 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 12 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 16 |
| 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve | 16 |
| 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 16 |
| 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö | 16 |
| 4.3.1. Osalliset | 16 |
| 4.3.2. Vireilletulo | 16 |
| 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 17 |
| 4.3.4. Viranomaisyhteistyö | 18 |
| 4.4. Asemakaavan tavoitteet | 19 |
| 4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet | 19 |
| 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 20 |
| 4.5.1. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet | 22 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 23 |
| 5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus | 23 |
| 5.1.1. Rakenne | 23 |
| 5.1.2. Mitoitus | 23 |
| 5.2. Aluevaraukset | 24 |
| 5.2.1. Korttelialueet | 24 |

| | | |
|--------|--|----|
| 5.2.2. | Muut määräykset..... | 24 |
| 5.3. | <i>Kaavan vaikutukset</i> | 24 |
| 5.3.1. | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön..... | 25 |
| 5.3.2. | Vaikutukset luontoon ja ympäristöön | 29 |
| 5.4. | <i>Kaavamerkinnot ja –määräykset</i> | 29 |
| 5.5. | <i>Nimistö</i> | 29 |
| 6. | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 29 |
| 6.1. | <i>Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat</i> | 29 |
| 6.2. | <i>Toteuttaminen ja ajoitus</i> | 30 |
| 6.3. | <i>Toteutuksen seuranta</i> | 30 |

LIITTEET

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 8.11.2021
5. Ehdotusvaiheen palauteraportti
6. Lepakkoselvitys 26.8.2021, Vespertilio Oy

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 → 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
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → 1.7.-31.8.2021
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV) talvi 2022
- Asemakaava lainvoimainen talvi/kevät 2022

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 asuinpientalojen 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, joka on sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa ja se mahdollistaa rakennusten väljemmän sijoittelun. Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8,5 m ja talousrakennuksen enintään 5,5 m. Kattomuoto on harja- tai pulpettikatto. Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 1,5 ap/as. Asemakaavamuutoksella muodostuu uutta katualuetta (Rapsitie), jolta on kulku rakentuville asuintonteille. Suunnittelun alueen 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 Yrttitiien 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.

Suunnittelun alueella 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 ja asuinrakennuksen purkamisen.

Tonttien käyttösuunnitelmasta on laadittu havainnekuva, jossa on esitetty kaavan mahdollistama nykyisen asuinrakennuksen säilyminen. Kaava sallii myös asuinrakennusten purkamisen. 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.

Ehdotusvaiheessa suunnittelun alueelle on laadittu lepakkoselvitys, jonka on tehnyt 26.8.2021 lepakoihin erikoistunut biologi FM Ville Vasko, Vespertilio Oy (liite 6). Selvityksessä keskityttiin pääasiassa rakennuksiin ja arvioitiin metsikön soveltuvuutta lepakoille. Selvityksessä todettiin, että Suomen lepakkolajeista käytännössä ainoastaan pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*) esiintyy selvityskohteen kaltaisilla esikaupunkialueilla, missä maisema on avointa ja puustoa niukasti. Kiinteistöllä sijaitseva metsikkö ei sovellut pohjanlepakon saalistuspaikaksi, koska se on liian tiheä. Selvityksen kohteena olevalla kiinteistöllä pohjanlepakko voi lentää ainoastaan metsän reunamilla tai yläpuolella. Rakennuksista ei löytynyt mitään merkkejä lepakoista ja tarkastuksen perusteella voidaan luotettavasti todeta, että rakennukset eivät ole lepakoiden käytössä. Laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavamuutoksella ei ole oleellisia tai heikentäviä vaikutuksia alueella nähtyjen lepakoiden elinolosuhteisiin.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Kaavam muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

2.3. Tavoitteet

Tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla toteutumaton asuin- ja kasvitarharenkennusten 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 suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella Liinaharjantien varrella sijaitsee asuinrakennus talousrakennuksineen ja elintarvikekioski. Suunnittelualan 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. Suunnittelualan ympäristön rakennuskanta koostuu vaihtelevan ikäisistä omakotitaloista ja rivitaloista, alueen yleisilme on vihreää ja hoidettua. Suunnittelualan 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 Yrtiltieltä 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. Ilmakuvassa 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 hiekkaa.



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

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella kasvaa luonnontilaista 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 Yrntitien risteyksessä.

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

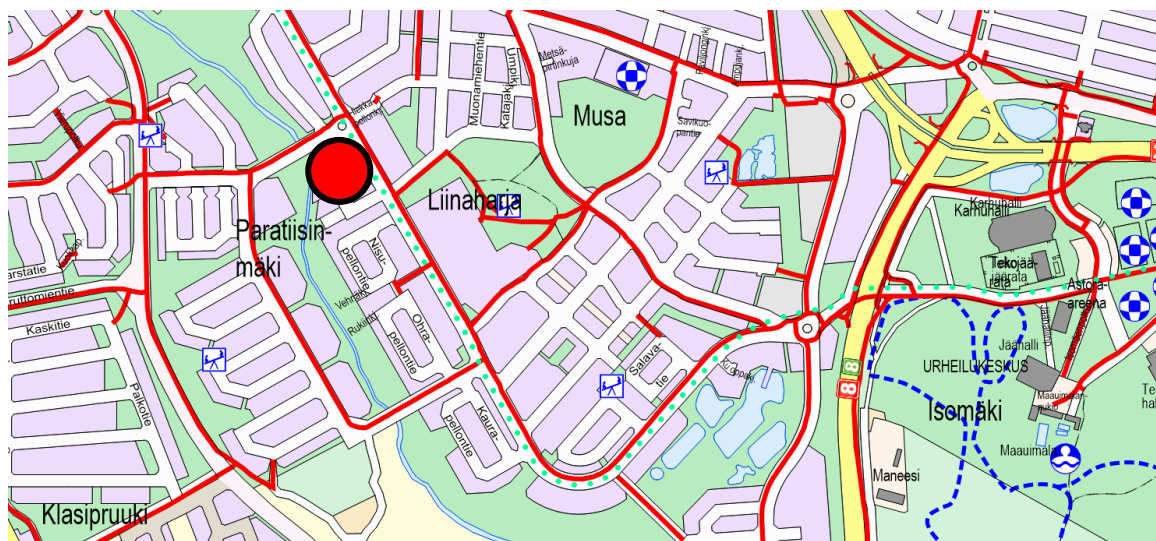
Virkistys

Suunnittelualueella on Yrntitien varrella Vehnäpellon puistoaluetta (VP), joka rajautuu muilta osin

Liinaharjantiehen, AV-2-korttelialeella sijaitsevaan metsikköön ja Lattomerenojaan. Suunnittelu-aleen AV-2-korttelialeella sijaitseva metsikkö on yksityisen omistuksessa, eikä sitä ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu virkistyskäyttöön.

Kaavamuuosalueelta noin 200 metriä itään sijaitsee mm. useita ulkoilureittejä sisältävä noin 7,3 ha:n puistoalue (Liinaharjanpuisto), joka tukee alueen viihtyisyyttä, virkistyskäyttöä ja viherympäristöä.

Lisäksi alueen läheisyydessä noin 2 km:n säteellä on useita leikkipuistoja, Isomäen urheilukeskus ja muita virkistyskäyttöön soveltuvia puistoalueita. Alueen puistot muodostavat kevytvyälien ja pyöräilyreitistöjen avulla yhtenäisen ulkoiluverkoston.



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



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

Liikenne

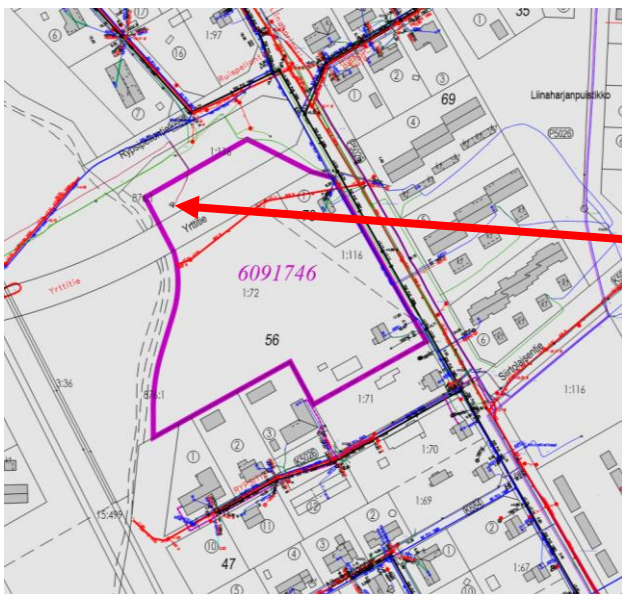
Suunnittelualan sisäinen liikenne perustuu asemakaavan mukaiseen katuverkkoon. Alueen läheisyydessä ovat vilkasliikenteiset Liinaharjantie ja Länsiväylä, jotka mahdollistavat hyvät kulkuyhteydet suunnittelualueelle. Suunnittelualan läheisyydessä kulkee kattavasti kevyenliikenteen reittejä sekä julkista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

Tekninen huolto

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

Liinaharjantieltä kulkee hulevesiviemäriin (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 (laitekaappi 3 m²).



Kuva 9. Ote johtokartasta. Nuoli osoittaa antennipylvään sijainnin.

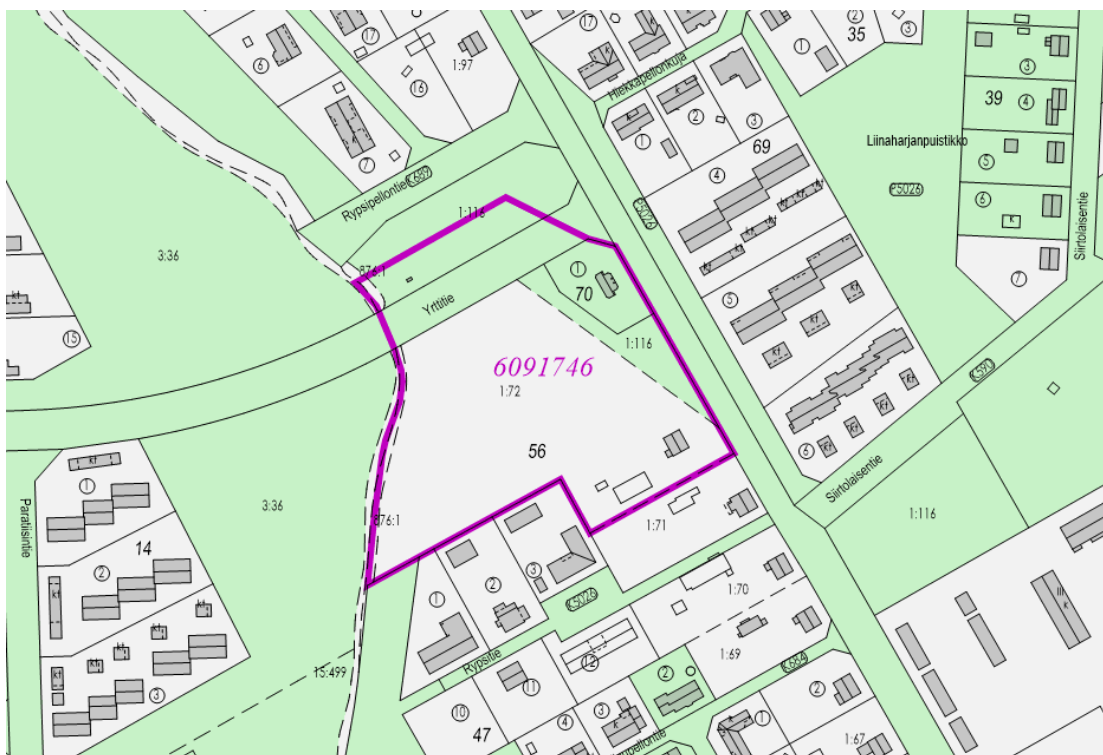


Kuva 10. Antennipylväs sijaitsee Yrttitien ja Lattomerenojan välittömässä läheisyydessä.
TB

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 m².
- 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 m².
- Yleinen alue (Yrttitie) 609-48-9901-859



Kuva 11. Kaupungin maanomistus vihreällä.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita 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:

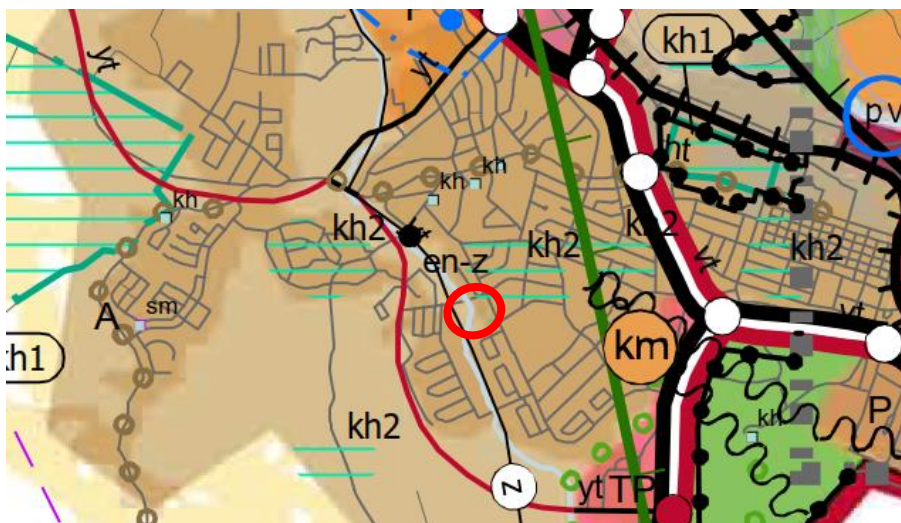
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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

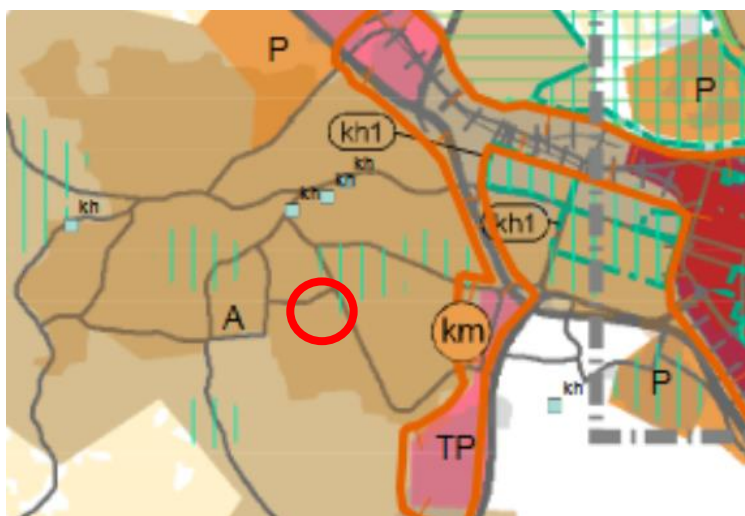
Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 13.12.2013, Ympäristöministeriö on vahvistanut sen 3.12.2014 ja lainvoiman se on saanut korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

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

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

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



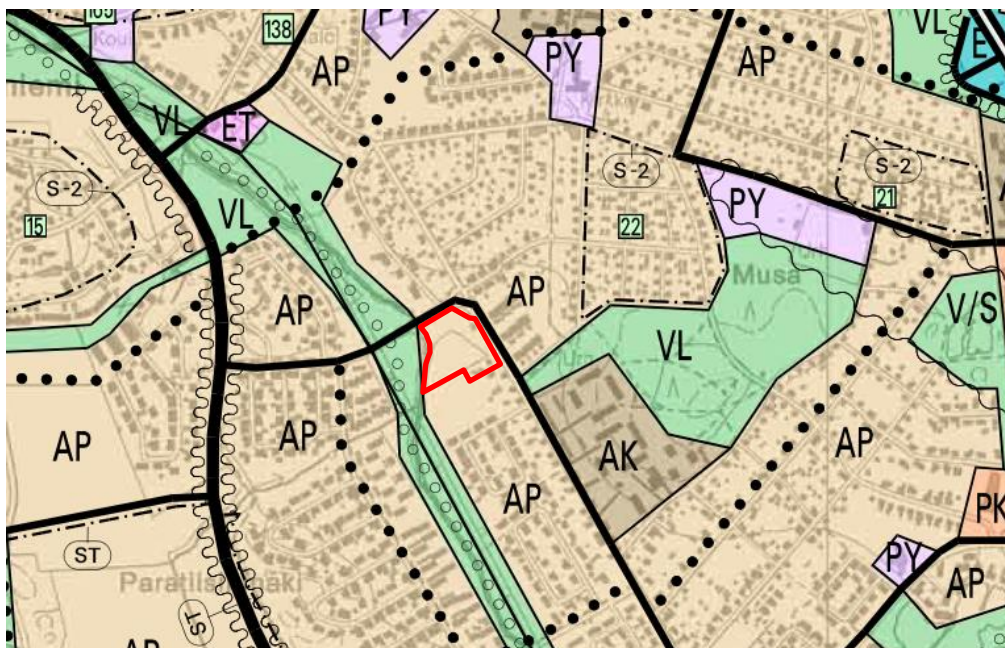
Kuva 13. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2.

Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (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 kasvitarihakennusten korttelialue (AV-2)

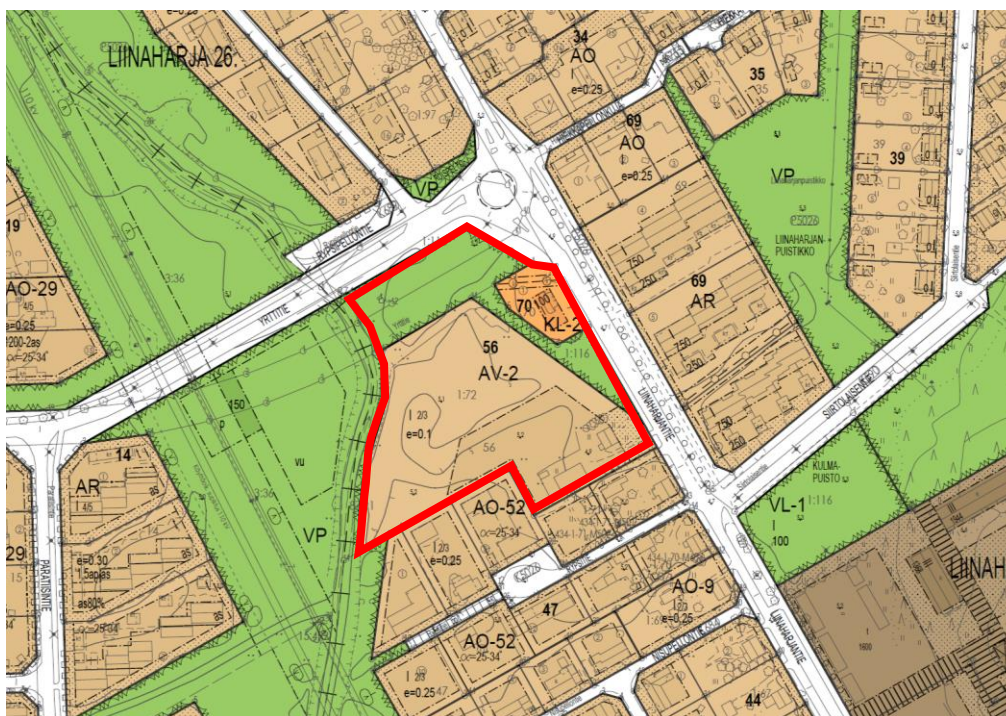
- Kullekin vähintään 7000 m² suuruiselle tontille saa rakentaa yhden enintään 4 m korkean asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m² ja johon saa sisustaa enintään kaksi asuntoa. Tontille saa rakentaa lisäksi yksikerroksisia talous- ja kasvihuonarakennuksia. Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän tontin rajoista.
- AV-2 -korttelin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.1$. Tontille saa rakentaa enintään 1/3 korkuisen rakennuksen.
- KL-2 -korttelin rakennusoikeus on 100 k-m². Tontille saa rakentaa yksi kerroksisen rakennuksen. Tontille on merkitty varaus viemärielle.

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 (Yrttitie) 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.
- Lattomerän Viljelysalueen Kuivatusyhtiö

4.3.2. Vireilletulo

Kaavamuutoksen 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

Asemakaavamuutoksen 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 asemakaavamuutosta 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 I: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 kasvitarharakentamiseen tähtäävä asemakaava ei ole toteutunut 21 vuoteen, eikä kasvitarharakentamista 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 Yrttitiien suuntaan, muodostaen asuinalueelle ehjän kaupunkikuvallisen päätteen.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen nähtävänäolosta tiedotettiin kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Kaavaehdotus on ollut nähtävänä kaupungin verkkosivuilla ja

Palvelupiste Porinassa. Kaupunginhallitukselle osoitetut muistutukset on voinut jättää nähtävänäolon aikana kaupunkisuunnitteluun kirjallisesti ja sähköisesti.

Asemakaavaehdotuksen nähtävänäolon aikana 1.7.-31.8.2021 jätettiin neljä muistutusta, jotka ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa. Muistutusten keskeinen sisältö oli rivitalorakentamista vastustavaa, puuston/virkistysalueen häviäminen ja huoli liikennemäärien runsaasta lisääntymisestä asuinalueella. Lisäksi huolena oli alueella lentävät lepakot, jonka vuoksi haluttiin laadittavan tarkemman lepakkoselvityksen.

Muistutusten perusteella kaavaehdotusta ja -selostusta on tarkennettu seuraavasti:

- Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys rakennuskorkeudesta ja katon muodosta. ”Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8,5 m ja talusrakennuksen enintään 5,5 m. Kattomuoto on harja- tai pulpettikatto.”
- Kohteeseen teetettiin 26.8.2021 lepakkoselvitys, kohdistuen pääasiassa kiinteistön rakennuksiin. Lepakkoselvityksen on tehnyt lepakoihin erikoistunut biologi FM Ville Vasko (Vespertilio Oy). Lepakkoselvitys ei aiheuttanut toimenpiteitä.
- Selostukseen on tehty tarkennuksia kaavan vaikutuksista lepakoihin, liikenteeseen, maisemakuvaan sekä virkistys- ja puistoalueisiin.

Ehdotusvaiheen muistutuksista on laadittu erillinen palauteraportti, jossa on annettu kaupunkisuunnittelun vastineet muistutuksiin (Ehdotusvaiheen palauteraportti, selostuksen liite 5).

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 hoidettiin lausuntomenettelyllä. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot tekniseltä lautakunnalta, elinvoima- ja ympäristölautakunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Pori Energia Oy Energiapalvelulta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Porin Vedeltä, ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Luonnosvaiheessa saatujen ennakkolausuntojen perusteella asemakaavaehdotuksesta ei ollut tarvetta pyytää uutta lausuntoa Pori Energia Sähköverkot Oy:ltä ja TeliaSonera Finland Oyj:ltä.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaikki pyydetyt lausunnot.

Lausuntojen perusteella kaavaselostusta on tarkennettu seuraavasti:

- Elinvoima- ja ympäristölautakunnalta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta saatujen lausuntojen sekä osallisilta saatujen muistutusten perusteella on tilattu lepakkoselvitys. Varsinais-Suomen ELY-keskus on todennut lausunnossaan, että kaavahanketta varten tulee tehdä lepakkoselvitys keskittyen rakennuksiin. ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön suosituksesta valittiin lepakkoselvityksen tekijäksi lepakoihin erikoistunut biologi FM Ville Vasko (Vespertilio Oy), jonka toimesta lepakkoselvitys on tehty kohteessa 26.8.2021. Lepakkoselvityksessä todettiin, että kaavamuutosalueella sijaitsevissa rakennuksissa ei ole lepakoita, eikä kiinteistöllä sijaitseva metsikkö sovellu alueella tyyppillisesti esiintyvän pohjanlepakon saalistuspaikaksi. Lepakkoselvitys ei aiheuta toimenpiteitä tai muutoksia nähtävänä olleeseen kaavaehdotukseen.
- Maanomistajan ja kaupungin välillä tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus, joka tulee hyväksymiskäsittelyyn samanaikaisesti asemakaavamuutoksen kanssa.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnoista ja muistutuksista on laadittu erillinen palauteraportti, jossa on annettu kaupunkisuunnittelun vastineet. Raportti on luettavissa kaava-aineiston liiteasiakirjoissa (Ehdotusvaiheen palauteraportti, selostuksen liite 5).

Tehdyt tarkistukset ovat merkitykseltään vähäisiä, eikä asemakaavaa ole tarve asettaa uudelleen nähtäväksi.

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.

Lisäksi tavoitteena on ollut saattaa kaava vastaamaan sekä uuden omistajan tarpeita että turvaamaan laadukas kaupunkiympäristöä täydentävä rakentaminen.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamana tavoitteena on ympäristöön hallitusti asettava, ympäristön muuta rakennuskantaa täydentävä kokonaisuus. Tavoitteena on tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla toteutumaton asuin- ja kasvitarkennusten korttelialue kysyntää vastaavaa rivitalotuotantoa varten, joka kuitenkin sallii AP-korttelissa asuinpientalojen 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 pientaloja. 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.

- 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
- Virkistys- ja viherverkoston säilyminen

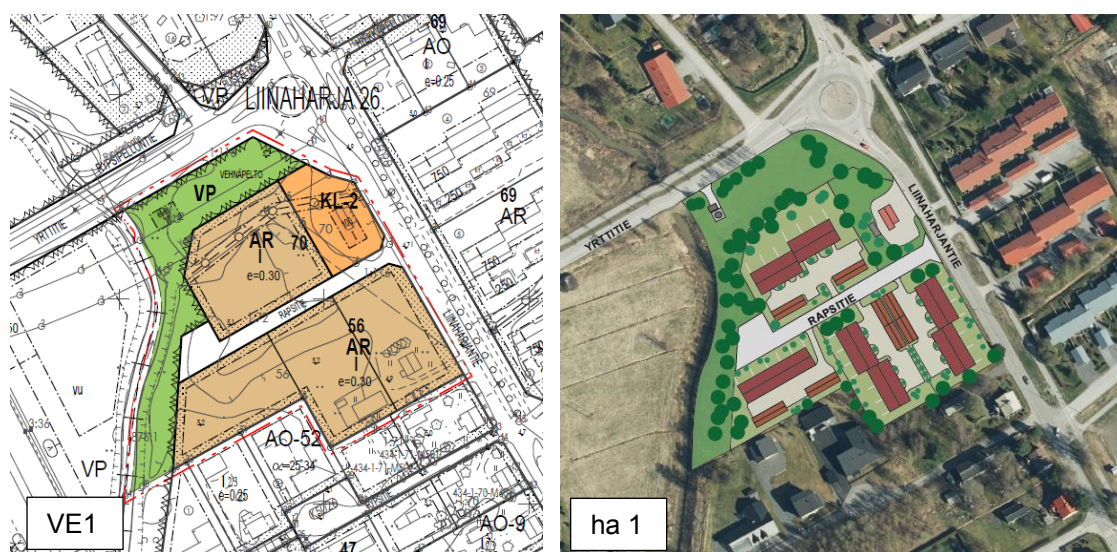
Molemmissa vaihtoehdoissa muutetaan asuin- ja kasvitarkennusten korttelialue (AV-2) pientaloalueeksi, joka sallii rivitalorakentamisen. Asuinkortteleiden AR ja AP rakentamisen tehokkuutta on nostettu nykyisestä $e=0.10$ vastaamaan yleistä rivitalorakentamisen tehokkuutta $e=0.30$. Rakennusten korkein 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.

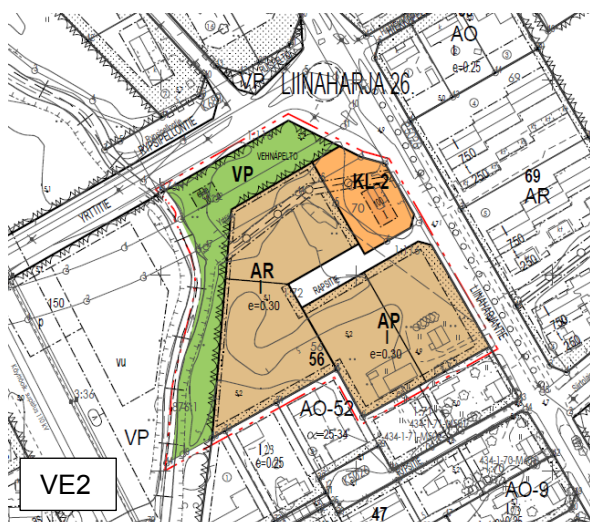


Kuva 16. Kaavaluonnoksen vaihtoehto 1 ja siihen liittyvä havainnekuva 1.

Vaihtoehto 2

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

- Asuinpienalojen korttelialue (AP) sallii rivitalorakentamisen lisäksi erillispienalojen rakentamisen.
- AP-käyttötarkoitus mahdollistaa tilalla 1:72 sijaitsevan asuinrakennuksen säilymisen ja pienalojen 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

Luonnosvaihtoehdoista valittiin saatujen kommenttien perusteella jatkotyön pohjaksi vaihtoehto 2, jossa uusi asuinkorttelialue 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
- 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

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-m² ja AP-alueella 1424 k-m². Kerrosluku on $l \leq 2/3$. Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 1,5ap/as.

Liikerakennusten korttelialueen (KL-2) rakennusoikeus on 100 k-m² ja rakennuskorkeus on l , kuitenkin enintään 3,5 m. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään kaksi autopaikkaa.

Katualuetta muodostuu 861 m² ja puistoaluetta (VP) 3961 m². Puistoalueella on rakennusoikeutta et-te rakennusalalla 10 k-m².

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 ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,6964 | 100,0 | 3289 | 0,19 | 0,0000 | 2066 |
| A yhteensä | 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 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,1554 | 9,2 | 100 | 0,06 | 0,0381 | 0 |
| KL | 0,1554 | 100,0 | 100 | 0,06 | 0,0381 | 0 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,3961 | 23,3 | 10 | 0,00 | -0,0625 | 10 |
| VP | 0,3961 | 100,0 | 10 | 0,00 | -0,0625 | 10 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 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

Asuinpienalojen 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 päällystää vettä läpäisevillä kerroksilla.

Isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.

Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8,5 m ja talusrakennuksen enintään 5,5 m. Kattomuoto on harja- tai pulpettikatto.

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

Korttelia AO-52 vasten tontin 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 kasvitarrakennusten 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 aiheutuvat vaikutukset poikkea pientalovaltaisesta alueesta. Kaavamuutoksesta aiheutuva liikenne on normaalia pientalovaltaisen asuntoalueen liikennettä ja sen mukanaan tuomat vaikutukset alueen liikenteeseen ovat vähäiset, eikä siten ole tarpeen laatia erillistä liikenneselvitystä.

Kaavamuutos ei vaikuta joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin heikentävästi. Kaavamuutosalueella sijaitseva pysäkki on siirrettävissä etelän suuntaan Rypsitien ja uuden Rapsitien välille, jossa AP-korttelissa on leveämpi istutusalue tai grillirakennuksen pohjoispuolelle, jolloin säilyy matkustajien kulkuyhteys pysäkillä Paratiisinmäen grillin edessä olevalta suojatieltä. Liinaharjantien varrella olevat pysäkit on sijoitettu kadun varteen ilman erillistä pysäkkien syvennyksiä.



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

Kaavamuuotosalueella käytetään Porin kaupunkikeskustan ja lähialueiden kävelyetäisyydellä olevia palveluita. Kaavamuuotos 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

Kaavamuuotoksen toteutuessa ennestään asuinkäytössä oleva alue täydentyy, jolloin kaupunkikuva eheytyy ja siistiytyy. Alueen täydentyessä 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 massoittelem, materiaalien ja värien osalta alueen muuhun olemassa olevaan rakennuskantaan ja omaleimaiseen ympäristöön. Isomman puuston säilyttämisellä maisemapuina tavoitellaan maiseman säilymistä vehreänä sekä kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti viihtyisänä.

Kaavamuuotosalueen lähiympäristössä oleva rakennuskanta on eri käyttötarkoituksista ja rakentamisajankohdista johtuen rakentamistehokkuutensa ja korkeutensa puolesta varsin monimuotoista. Rakennuskorkeuden soveltuvuus ympäröivään rakennuskantaan on huomioitu kerrosluvun lisäksi yleisissä määräyksissä kattorakenteiden ylimmällä sallitulla korkeusasemalla sekä määräyksellä katto muodosta. Kaavamuuotuksessa osoitetut kerrokorkeudet ja rakentamistehokkuus eivät olennaisesti poikkea samassa korttelissa jo olevasta sekä lähiympäristön muusta vastaavaan käyttötarkoitukseen osoitetusta rakennuskannasta. Uusi asuinalue soveltuu rakennettuun ympäristöön ja täydentää ympäristön muuta rakennuskantaa täydentävänä kokonaisuutena. Kerrosluku lu2/3 mahdollistaa rakennusten väljemmän rakentamisen alueelle. Kaava sallii myös matalamman rakentamisen, jolloin rakentaminen on tiiviimpää.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuva muutos näkymissä ja kaupunkikuvassa sekä niiden mahdollinen vaikutus asumisviihtyvyyteen ei aiheuta kohtuutonta muutosta tai haittaa alueen asukkaille.

Rakentamisen ohjaaminen ja soveltuvuus ympäristöön on varmistettavissa rakennuslupavaiheessa.

Virkistys ja puistoalue

Suunnittelualueella sijaitseva metsittynyt peltoalue ei ole kaupungin omistamaa yleistä virkistys- ja puistoaluetta, eikä sitä ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi. Alue on yksityisessä omistuksessa, jolla sijaitsee viimevuosiin asti asuinkäytössä ollut asuinrakennus sekä talousrakennus.

Suunnittelualueella on Yrttitiien ja Lattomerenojan varrella Vehnäpellon puistoaluetta (VP), jolla ei ole sijaintinsa vuoksi varsinaista virkistyskäyttöön soveltuvaa arvoa, joten alue tukeutuu pääosin

lähialueiden virkistys- ja puistoalueisiin. Lattomerenojan varrella puistoalue laajenee kaavassa itään yksityisessä omistuksessa olevalle kiinteistölle, jolloin kuivatusojan varsi säilyy edelleen vehreänä ja sen virkistyskäyttö on mahdollista.

Kaavamuutosalueella sijaitsevan metsittyneen peltoalueen poistuminen ei vaikuta oleellisesti alueen vihverkostoon tai virkistyskäyttöön. Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on kattavasti vihverkostoa ja puistoalueita, esim. n. 200 metriä itään sijaitsee useita ulkoilureittejä sisältävä noin 7,3 ha:n puistoalue (Liinaharjanpuisto), joka tukee alueen viihtyisyyttä ja viheralueiden virkistyskäyttöä.

Kaavamuutos on yleiskaavan asettaman pääkäyttötarkoituksen mukainen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen yleisiin virkistys ja -vihverkostoihin.

Tekninen huolto

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

Suunnittelualan 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

Suunnittelualan 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 ja tiheän lehtipuuston joukosta erottuu alueen luoteislaidalla ”käärmemänty” ja muutama isompi haapa. Yleisissä määräyksissä on ohjeistettu, että isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.

Lepakot

Asukkaiden antamissa luonnosvaiheen mielipiteissä ja ehdotusvaiheen muistutuksissa oli mainittu alueella lentelevistä lepakoista. Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa kaavamuutoksen luonnosvaiheessa syksyllä 2020 ja todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualue poikkea lähialueesta tavalla, joka viittaisi lepakoiden runsaampaan esiintymiseen. Varsinaista lepakkoselvitystä ei luonnosvaiheessa ole laadittu.

Ehdotusvaiheessa saatujen palautteiden perusteella on tilattu lepakkoselvitys, jonka on tehnyt 26.8.2021 lepakoihin erikoistunut biologi FM Ville Vasko, Vespertilio Oy (liite 6). Selvityksessä keskityttiin pääasiassa rakennuksiin ja arvioitiin metsikön soveltuvuutta lepakoille. Selvityksessä todettiin, että Suomen lepakkolajeista käytännössä ainoastaan pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*) esiintyy selvityskohteen kaltaisilla esikaupunkialueilla, missä maisema on avointa ja puustoa niukasti.

Menetelmät

Lepakoiden esiintymisen rakennuksissa pystyy selvittämään myös muulloin kuin niiden ollessa paikalla etsimällä lepakoiden papanoita sisätiloista sekä ulkoa mahdollisten kulkuaukkojen ympäriltä. Tässä tapauksessa luotettava selvittäminen oli mahdollista, koska rakennusten ullakotiloihin oli pääsy sisältä, räystäiden aluset pystyi tarkistamaan kiikarilla ja katon päälle oli mahdollista kiivetä. Kaikki tällaiset potentiaaliset kohteet rakennuksissa tutkittiin ja kuvattiin. Vaikka selvitys tehtiin lisääntymiskauden jälkeen, olisi papanoita pitänyt olla vielä näkyvissä ulkona ja varsinkin sisällä ullakolla, missä ne säilyvät jopa vuosia. Papanoita ei löytynyt rakennuksista tai niiden läheisyydestä.

Havainnot ja johtopäätökset

Rakennuksista ei löytynyt lainkaan merkkejä lepakoista ja tarkastuksen perusteella voidaan luotettavasti todeta, että rakennukset eivät ole lepakoiden käytössä. Alueella nähtyjen lepakoiden päiväpiilot voivat sijaita hyvinkin kaukana, jopa kilometrien päässä, koska pohjanlepakko on pitkiä matkoja liikkuva laji.

Kiinteistöllä sijaitseva metsikkö on pohjanlepakon saalistuspaikaksi liian tiheä, joten se ei ole pohjanlepakolle soveltuvaa ja ominaista elinympäristöä. Pohjanlepakko tarvitsee avointa lentotilaa ja saalistaa usein piholla, puistoissa ja pienillä metsäaukioilla. Se voi saalistaa oksiston suojassakin, mutta tällöin puuston on oltava hyvin vanhaa ja harvaa. Selvityksen kohteena olevalla kiinteistöllä pohjanlepakko voi lentää ainoastaan metsän reunamilla tai yläpuolella, joten metsikön kaatamisella voisi olla jopa suotuisia vaikutuksia alueen lepakkokannan elinolosuhteisiin.

Laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavamuutoksella ei ole oleellisia tai heikentäviä vaikutuksia alueella nähtyjen lepakoiden elinolosuhteisiin.



Kuva 21. Tiheäkasvuinen metsikkö tontin reunalla. Ville Vasko, Vespertilio Oy

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

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

Kaavamuutoksen toteutuessa puskeutunut ja metsittynyt vanha peltoalue siistiytyy ja rakennettu alue täydentyy, jolloin alueen yleisilme tulee muuttumaan yleiskaavan mukaisesti pientaloalueeksi. Yrteikkö- ja Lattomerenojan varrella nykytilanne säilyy ennallaan. Yleiskaavassa suunnittelualaue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP), kaavamuutos toteuttaa yleiskaavaa ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen.

5.4. Kaavamerkinntät ja –määräykset

Kaavamerkinntät ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

5.5. Nimistö

Alueelle syntyy uutta katualueita, 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 8.11.2021

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] | |
| Maanalaisien 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 |

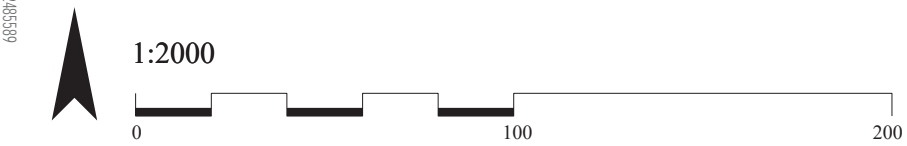
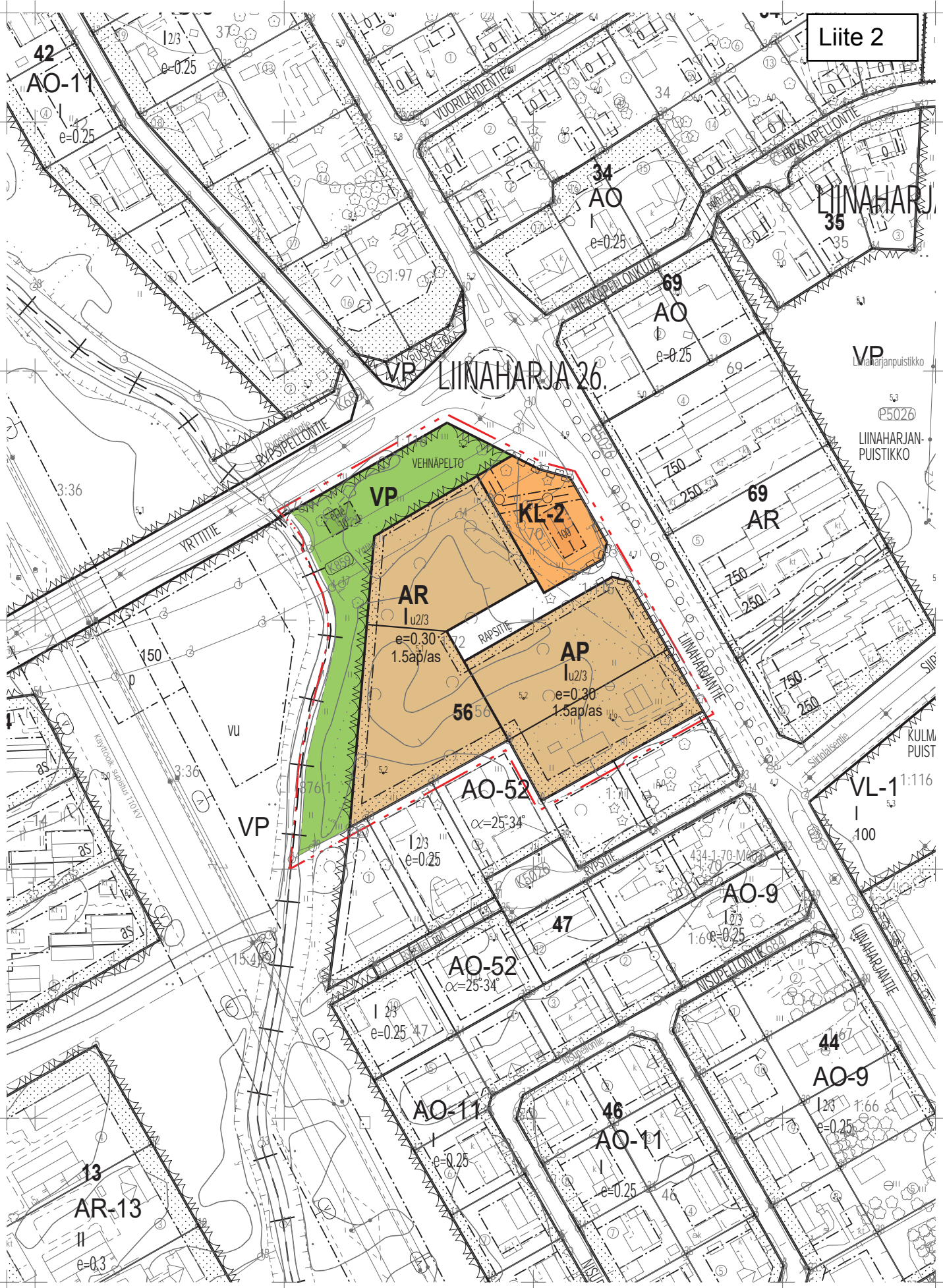
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,6964 | 100,0 | 3289 | 0,19 | 0,0000 | 2066 |
| 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 ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

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

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,6964 | 100,0 | 3289 | 0,19 | 0,0000 | 2066 |
| A yhteensä | 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 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,1554 | 9,2 | 100 | 0,06 | 0,0381 | 0 |
| KL | 0,1554 | 100,0 | 100 | 0,06 | 0,0381 | 0 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,3961 | 23,3 | 10 | 0,00 | -0,0625 | 10 |
| VP | 0,3961 | 100,0 | 10 | 0,00 | -0,0625 | 10 |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,0861 | 5,1 | | | 0,0861 | |
| Kadut | 0,0861 | 100,0 | | | 0,0861 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



1:2000

0 100 200

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT



Asuimentaliojen korttelialue.



Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Liikera kennusten 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.

26.

LIINAHARJA

56

RAPSITIE

100

I

I u 2/3

e=0.30



1.3ap/ids

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

Isokokoinen puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää maisemapuina.

Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8,5 m ja talousrakennuksen enintään 5,5 m. Kattomuoto on harja- tai pulpettikatto.

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

Korttelia AO-52 vasten tontin 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.

Käsittely:

Aloituspvm. 19.08.2020

Luonnosnäht. 01.10.2020

MRL 63.osa.01.10.2020

Kh.näht.21.06.2021

MRL65.näht.01.07.2021

MRL65.näht.päät. 31.08.2021

Muutettu 08.11.2021

PORIN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU

Suunnittelija TB, RR
Suunn.avustaja
Kaavatunnus 609 1746
Säil.nro
Pvm. 14.06.2021

Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.
Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22
Korkeusjärjestelmä NZ2000

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



YRTTITIE

LIINAJARJANTIE

RAPSITIE



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, tark.14.6.2021, 8.11.2021
609 1746
PRIDno-2020-4563

Sisällysluettelo

| | |
|--|----------|
| LIINAHARJA 26. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 56 (OSA) JA 70 SEKÄ PUISTON VEHNÄPELTO (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1746 | 1 |
| 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

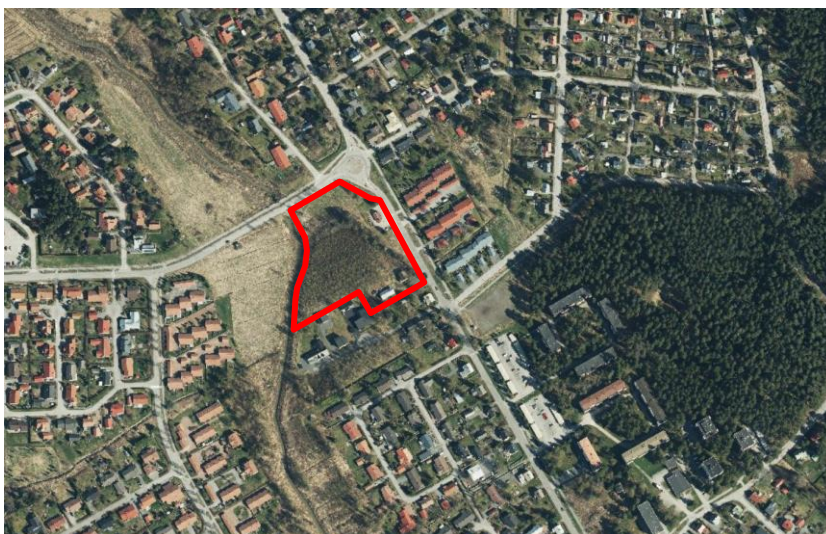
Suunnittelualue sijoittuu n. 3,5 km päähän keskustasta lounaaseen Liinaharjan 26. kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu Liinaharjantiehen, Yrttitiehen, Lattomerenojaan ja eteläpuolella sijaitsevaan asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,7 ha.

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

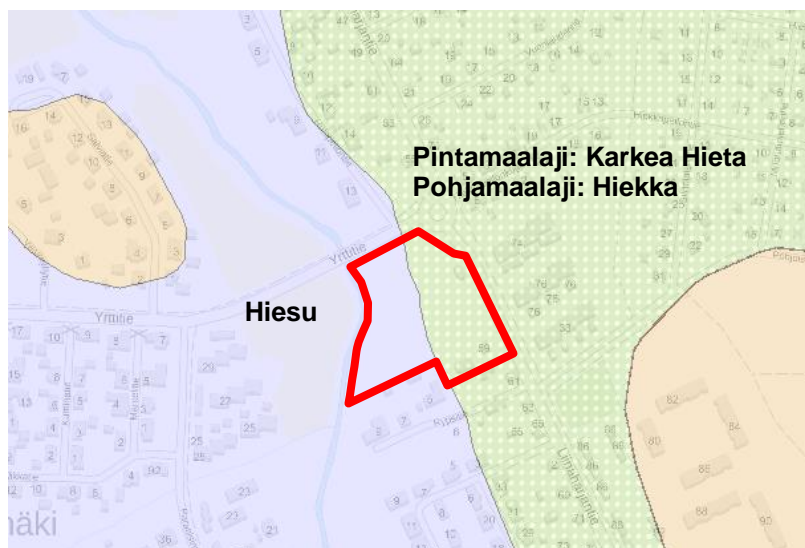
Suunnittelualueella etelässä sijaitsee 1953-luvulla valmistunut asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta (tila 1:72). Asuinrakennus ei ole tällä hetkellä asuinkäytössä. Korttelissa 70 Liinaharjantien varrella sijaitsee vuonna 1992 valmistunut elintarvikekioski, jossa toimii Paratiisi Grilli. Muilta osin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



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.

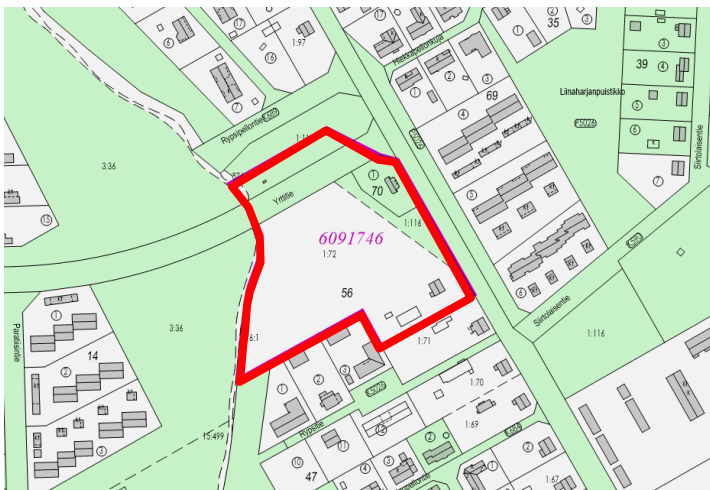


Kuva 5. Lattomerenoja kuvattuna Yrttitieltä etelään. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa vasemmalle.

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 m².
- 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 m².



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:

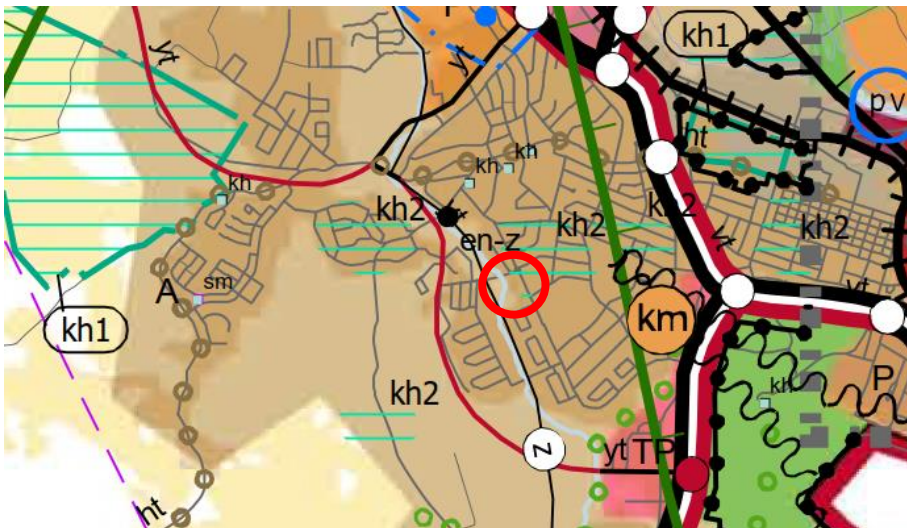
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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

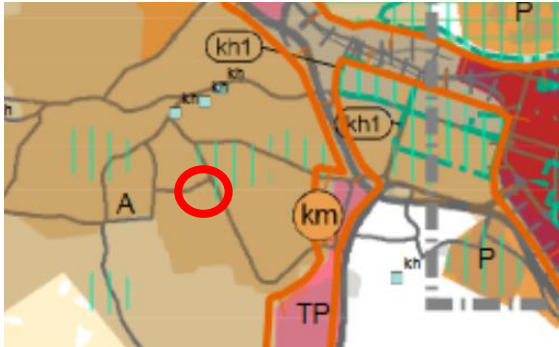
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

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.



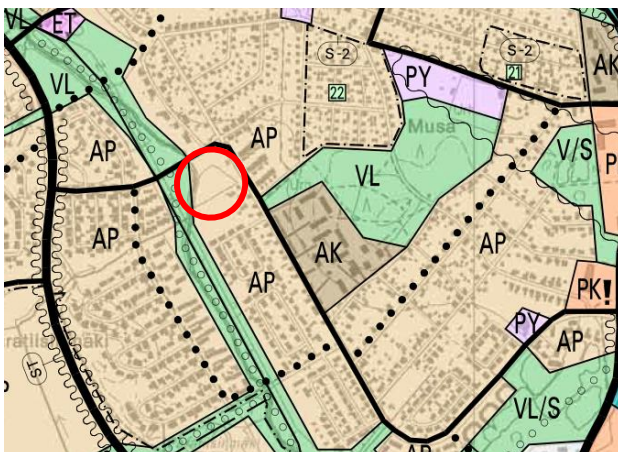
Kuva 8. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2

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 m² suuruiselle tontille saa rakentaa yhden enintään 4 m korkean asuinrakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 300 m² 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 1/3 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-m². 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 on merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 24.8.1973
- Yleinen alue (Yrttitie) 609-48-9901-859 on merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 24.10.1994

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 hulevesiviemäriin (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 m²).



Kuva 12. Ote johtokartasta. Nuoli osoittaa Antennipylvään sijainnin.

Kuva 11. Antennipylväs sijaitsee Yrttitien ja Lattomerenojan välittömässä läheisyydessä.



5. SUUNNITTELUKÄYTÖT JA TAVOITTEET

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

Kaavamuutoksella 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.
- Lattomeren Viljelysaukean 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
- 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 2022
- Asemakaava lainvoimainen talvi/kevät 2022

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

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja kaupunkisuunnittelussa
- Asemakaavan aineistot ja tiedot osoitteessa 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 ja kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Luvianpuistikatu 1.

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 28.9.2020, tark. 14.6.2021, 8.11.2021

Risto Reipas
Kaupunkisuunnittelupäällikkö

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

EHDOTUSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 1.7.-31.8.2021

Muistutukset

Asemakaavaehdotuksen nähtävänäolon aikana jätettiin 4 muistutusta. Muistutukset ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

Muistutus

Kaupunkisuunnittelun vastine

| Muistutus | Kaupunkisuunnittelun vastine |
|---|---|
| <p>Muistutus 1</p> <p>Allekirjoittaneen tontin ja kaava-alueen rajan pituus on n. 76 metriä. Ehdotusvaihekaava mahdollistaa ko. naapurirajan taakse edelleen vanhan omakotitalon ja talousrakennuksen säilymisen sekä niiden pohjana n.2064 neliometriä AP-tonttimaana. Tämä ehdotus ei takaa, että tätä tonttia käytettäisiin omakotirakentamiseen (AO), vaan AP-alueelle voi kaavaehdotuksen mukaan (sivu 18/26) rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Miksei kaava mahdollista omakotirakentamista (AO), kuten peitepiirroksat aikaisemmin luonnosvaiheen kommentteissa osoittivat? Pitkän naapurirajan vuoksi allekirjoittaneen toivomuksena 2064 neliometrinen tontti olisi mieluummin AO alue. Laaja rivitalonaapurusto alentaa oman talomme ja tonttimme arvoa.</p> <p>Lisähuomioita kaavaehdotuksesta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 m viheralue rajalta hyvä ratkaisu • Mikäli kaava muuttuu jatkossa koskien tonttia (2064 neliometriä), halutaan rajalle 1,5 m korkea aita. | <p><i>Kaava mahdollistaa AP-korttelialueella myös omakotirakentamisen.</i></p> <p><i>Havainnekuva ei ohjaa alueen rakentumista. Alueen rakentuminen tarkentuu rakennuslupavaiheessa.</i></p> <p><i>Muutoksen vaikutukset naapurustolle eivät ole arvaamattomia, ja kaavan toteuttamisesta aiheutuu väistämättä muutoksia näkymissä ja kaupunkikuvassa. Muutosten mahdollinen vaikutus ei kuitenkaan aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöjen asumisviihtyvyyteen tai kiinteistöjen arvoa laskevasti.</i></p> <p><i>Kaavaehdotuksessa on huomioitu aidan rakentaminen. ”Yleiset määräykset: Korttelia AO-52 vasten tontin reuna on aidattava 1,2 m ja enintään 1,5 m korkealla umpinaisella rakenteellisella aidalla.”</i></p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Naapuritontin rakennusoikeus on (2064 x 0.30) n. 619 neliometriä. Havainnekuvan pitäisi näyttää maksimirakennuskorkeus oikeassa suhteessa ja kuinka monta taloa voi tehdä? • Tehtävä havainnekuva, missä rakennus todellisuudessa on ja mikä on talon ilme? • Mikä on katon muoto ja kuinka korkeita rivitalot ovat? <ul style="list-style-type: none"> • Isokokoinen tammi n. 3 m rajasta naapurin puolella pudottaa lehtensä suurelta osin allekirjoittaneen tontille. Säilytettävä? • Naapuritontin ulosmenotie on Liinaharjantielle. Koska uusia rakennuksia ei nyt tontille ole piirretty, niin tontin talot säilytetään tai tehdään myöhemmin uusi kaavamuutoshakemus. Jos nykyrakennukset puretaan ja rakennetaan uusia rakennuksia? • Mitä muutoshakemuksesta tarkoitetaan? <ul style="list-style-type: none"> • Yhteenveto: Allekirjoittaneen toivomuksena olisi, että naapurin omakoti- ja talousrakennustontti (2064 neliometriä) säilyisi AO-alueena eikä jatkossa suunniteltaisi tontille rivitaloja, kytkettyjä pientaloja eikä paritaloja. | <p><i>Havainnekuva ei ohjaa alueen rakentumista. Asemakaavamuutoksen ollessa ehdotusvaiheessa, ei tontille ole vielä haettu rakennuslupaa, jolloin alueen rakentuminen tarkentuu vasta rakennuslupavaiheessa.</i></p> <p><i>Osallisen kanssa 8.7.2021 käydyn neuvottelun perusteella on yleisiin määräyksiin lisätty määräys rakennuskorkeudesta ja katon muodosta. ”Päärakennuksen kattorakenteiden ylin korkeusasema ympäröivästä maanpinnasta saa olla enintään 8,5 m ja talousrakennuksen enintään 5,5 m. Kattomuoto on harja- tai pulpettikatto.”</i></p> <p><i>Tammen tilanne arvioidaan rakennuslupavaiheessa.</i></p> <p><i>Uutta kaavamuutosta ei tarvitse tehdä, sillä kaavamuutos sallii alueelle asuinpienalojen rakentamisen, joka tarkoittaa rivitalo-, paritalo- ja omakotitalorakentamista.</i></p> <p><i>Muutoshakemuksesta tarkoitetaan kaupunginhallituksen 21.6.2021 tekemää päätöstä kaavaehdotuksen nähtäväksi asettamisesta 479 §, josta ei voi kuntalain 136 § mukaisesti valittaa. ”136 § Oikaisuvaatimus- ja valituskelpoisuus. Päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.”</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> |
| <p>Muistutus 2</p> <p>Luimme läpi Porin kaupunkisuunnittelun 14.6.2021 päiväämään ehdotusvaiheessa olevan asemakaavan selostuksen (asemakaavan tunnus 609 1746). Oli hienoa huomata, että kaavaluonnosta oli tarkennettu</p> | |

aitavaatimuksella. Muut muutokset olivat marginaalisia, eikä niillä ollut vaikutusta mielipiteeseemme.

Jätämmekin edelleen muistutuksena samat päähuomiot kaavasta kuin edellisellä kerralla.

Lisäksi mielestämme Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntijan syksyllä 2020 tekemä lepakkoselvitys on erittäin puutteellinen ja tehty todennäköisesti aikana jolloin lepakot ovat jo horroksessa. Havaintojemme mukaan alueella lentää kesäaikaan todella paljon lepakoita. Kuvia emme niistä valitettavasti saaneet, mutta liitteenä yksi tänä kesänä kuvattu video. Videoita löytyy tarvittaessa lisääkin. Toivomme, että luonto- ja/tai lepakkoselvitys tehdään asianmukaisesti ja selvitys toimitetaan osapuolten nähtäväksi.

Tausta

Muutimme vuonna 2013 Liinaharjaan osoitteeseen Rypsitie 5. 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 Liinaharjantie 59, 28610 PORI) 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.

Mielipiteemme ehdotusvaiheessa olevasta kaavasta

- Yrttitiien ja Kaurapellontien välillä, eli Liinaharjantien länsipuolella, ei ole rivitaloja. Alue koostuu pelkästään omakoti- ja paritaloista. Jos kaavamuutos tehdään nykyisen luonnoksen mukaisesti, tulevat asuinympäristö ja sen maisemalliset ominaispiirteet muuttumaan rajusti.
- Kaavamuutoksen perusteena ei voi käyttää sitä syytä, että omakotitalotontit eivät menisi kyseessä

Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualue poikkea lähialueesta tavalla, joka viittaisi lepakoiden runsaampaan esiintymiseen. Kohteessa ei ollut havaintoja lepakoista. Varsinaista lepakkoselvitystä ei luonnosvaiheessa ole laadittu.

Lepakkoselvitys on laadittu 26.8.2021 lepakoihin erikoistuneen biologin, FM Ville Vaskon toimesta (Vespertilio Oy). Laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavamuutoksella ei ole oleellisia tai heikentäviä vaikutuksia alueella nähtyjen lepakoiden elinolosuhteisiin. Laadittu lepakkoselvitys toimitetaan muistutuksen jättäneille.

Muutoksen vaikutukset naapurustolle eivät ole arvaamattomia, ja kaavan toteuttamisesta aiheutuu väistämättä muutoksia näkymissä ja kaupunkikuvassa. Muutosten mahdollinen vaikutus ei kuitenkaan aiheuta kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöjen asumisviihtyvyyteen tai kiinteistöjen arvoa laskevasti.

Kaavamuutoksen perusteena ei ole omakotitalotonttien kysyntä.

olevalta alueelta kaupaksi. Esim. Rypsitien 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 osto halukkuutta, vaikka emme ole sitä myymässä.

- Jos kaavamuutos menisi luonnoksen mukaisesti läpi, tulisi alueelta vähenemään myös merkittävä määrä viherympäristöä ja samalla alueen viihtyisyys ja houkuttelevuus laskee.
- Kaavaluonnoksen perusteella tulee myös vähän pirstaleinen kuva kaupungin rakentamispolitiikasta.

Muutostoiveemme ehdotusvaiheessa olevasta kaavasta

1. Edellä esitettyjen seikkojen perusteella toivomme, että kaavaluonnoksessa näkyvät asemakaava-merkinnät AR ja AP muutetaan AO-merkinnöiksi. Näin Liinaharjantie säilyy asuin ympäristöllisesti yhtenäisenä Yrttitien ja Kaurapellontien väliseltä alueelta.

Muuta

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 asuin ympäristö että sen maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko täysin.

Nykyiseen metsikköön on syntynyt lisäksi oma eläinkuntansa, joka silmähavaintojen perusteella on hyvin monimuotoinen (lintuja, kettuja, peuroja, lepakoita, rusakoita

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on kattavasti viherverkostoa, eikä nykyisen metsikön poistuminen vaikuta oleellisesti alueen viherverkostoon tai viihtyvyyteen. Kaavamuutosalueelta noin 200 metriä itään sijaitsee mm. useita ulkoilureittejä sisältävä noin 7,3 ha:n puistoalue (Liinaharjanpuisto), joka tukee alueen viihtyisyyttä, virkistyskäyttöä ja viherympäristöä.

Merkitty tiedoksi

Kaavamuutosalueella on voimassa kantakaupungin yleiskaava 2025, joten maakuntakaava ei ole alueella voimassa, eikä ohjaa alueen suunnittelua. Kaavamuutos toteuttaa yleiskaavaa ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen.

Alueiden kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty inventoimalla ja esitetty kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007). Yleiskaavan mukaan Liinaharjan kaupunginosassa on Hiesutien ja Hiekkapellontien arvokas ja säilytettävä kokonaisuus (s-2), joka ei koske asemakaavamuutosaluetta. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja rivitaloasuminen on yleiskaavan mukaista pientalovaltaista asumista (AP).

| | |
|---|--|
| <p>ym.). Kaavamuutoksen mennessä läpi, tulee myös tämä eläimistö poistumaan alueelta.</p> <p>Toivomme myös saavamme kaiken tiedon kirjallisesti hankkeen etenemisestä.</p> | <p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> |
| <p>Muistutus 3</p> <p>Haluamme edelleen muistutuksessamme korostaa niitä kaavaluonnoksen epäkohtia, joihin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annettuihin mielipiteisiin kaupunkisuunnittelun vastineessa ei mielestämme ole annettu riittäviä vastauksia.</p> <p>Pidämme hyvänä sitä, että osallisten mielipiteitä on kuultu seuraavissa asioissa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaavaluonnoksen rakennusaloja on tarkennettu siten, että etäisyys AO-52-korttelin vastaisesta rajasta on kasvanut neljästä metristä kuuteen metriin. Ratkaisu tukee myös korttelille ominaista väljempää sijoittelua. • Osallisten toiveesta tonttien väliin rakennetaan vähintään 1,2-1,5 m korkea aita näköesteeksi. • Suuria maisemapuita säilytettäneen, mikä mahdollistaisi edes vähissä määrin alueen alkuperäis-täluonnonläheisyyttä ja toisi hieman tuulensuojaa. Olemme kuitenkin pettyneitä siihen, että kaupungin puisto- ja viheralueita muutetaan rivitaloteiksi sekä yrityksen parkkipaikaksi. <p>Kaavamuutosprosessissa olisi tärkeä huolehtia seuraavista asioista, joihin kaupunkisuunnittelun vastineessa emme saaneet riittävää vastausta tai selvitystä:</p> <p>Tehokkuusluvun nostaminen 0,1:stä 0,3:een on mielestämme kohtuutonta, sillä AO-asuinalueen ominaispiirre muuttuisi osallisten ja ympäristön kannalta merkittävästi, jos AR-rakentamiseen päädyttäisiin. Ehdotamme edelleen tehokkuusluvun nostamista korttelille tyypilliseen, enintään 0,25:een ja kaavamerkinnäksi AO. Tällöin alue</p> | <p><i>Kaavamuutoksen rivitalorakentamista ohjaava tehokkuusluku $e=0.3$ on yleinen rivitalorakentamisessa ja se on pientalovaltaisilla alueilla normaali ja hyväksi havaittu. Rakentamisen soveltuvuus ympäristöön on varmistettavissa rakennuslupavaiheessa, jonka tehostunut ohjaus ennen rakennusluvan myöntämistä</i></p> |

| | |
|---|--|
| <p>säilyttäisi huomattavasti paremmin omaleimaisuutensa, sillä silloin noudatettaisiin AR-rakentamisen sijaan korttelille ja Liinaharjantien länsipuolelle ominaista omakotija paritalotyypistä asumista. Alueen poikkeuksellisen suuren tehokkuusluvun noston seurauksesta myös alueen liikennemäärä kasvaa merkittävästi.</p> <p>Lepakkoselvitystä ei ole tehty asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti. Pyydämme ottamaan vakavasti huomioon osallisten tiedot lepakkohavainnoista sekä ELY:n huomautuksen siitä, että lepakkoselvitys vaaditaan. On huomattava, että Euroopan unionin luontodirektiivin mukaan lepakot ovat suojeltuja. Myös EUROBATS-sopimus velvoittaa Suomea suojelemaan lepakoita entistä paremmin ja huomioimaan ne maankäytön suunnittelussa. Kaupunkisuunnittelun vastineessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteisiin todetaan: ” Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja on todennut silmämääräisesti, ettei suunnittelualueelle ollut viitteitä lepakoista.” Ihmettellemme sitä, että käytännössä kaupungin toteuttaman lepakkohavainnoinnin on täytynyt tapahtua marrasjoulukuussa 2020, koska toimme asian esiin omassa mielipiteessämme 28.10.2020. Olisi tärkeää tietää Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntijan tekemän havainnoinnin tarkempi ajankohta, käytetyt menetit ja lausunto.</p> <p>Olemme itse kesällä 2021 tarkkailleet lepakoiden esiintymistä alueella ja tehneet edelleen havaintoja lepakoiden lentämisestä öisin. Lähetämme liitteenä pihapiirisämme kuvatut videot. Vaadimmekin kaupungilta asianmukaista lepakkoselvitystä vedoten EUROBATS-sopimukseen ja myös ELY:n osallistumisja arviointisuunnitelmaan antamaan kommenttiin. Haluamme myös tuoda esille tiedon siitä, että lepakot ovat viihtyneet alueella pitkään: Naapureidemme mukaan lepakkohavaintoja on tehty jo siihen aikaan, kun Rypsiä 7:ssä asuivat edelliset asukkaat eli ennen vuotta 2017. Kyseessä ei siis ole yksittäinen lepakkohavainto yhdeltä kesältä, vaan alue on jo vuosia toiminut lepakoiden elinympäristönä.</p> | <p><i>on havaittu hyväksi toimintatavaksi. Rivitaloasuminen on yleiskaavan mukaista pientalovaltaista asumista (AP).</i></p> <p><i>Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualue poikkea lähialueesta tavalla, joka viittaisi lepakoiden runsaampaan esiintymiseen. Kohteessa ei ollut havaintoja lepakoista. Varsinaista lepakkoselvitystä ei luonnosvaiheessa ole laadittu.</i></p> <p><i>Lepakkoselvitys on laadittu 26.8.2021 lepakoihin erikoistuneen biologin, FM Ville Vaskon toimesta (Vespertilio Oy). Laadittu lepakkoselvitys toimitetaan muistutuksen jättäneille.</i></p> <p><i>Selvityksessä keskityttiin ELY-keskuksen ohjeen mukaisesti pääasiassa rakennuksiin ja lisäksi arvioitiin metsikön soveltuvuutta lepakoille. Selvityksessä todettiin, että Suomen lepakkolajeista käytännössä ainoastaan pohjanlepakko (Eptesicus nilssonii) esiintyy selvityskohteen kaltaisilla esikaupunkialueilla, missä maisema on avointa ja puustoa niukasti. Kiinteistöllä sijaitseva metsikkö ei sovellu pohjanlepakon saalistuspaikaksi, koska se on liian tiheä. Selvityksen kohteena olevalla kiinteistöllä pohjanlepakko voi lentää ainoastaan metsän reunamilla tai yläpuolella. Rakennuksista ei löytynyt mitään merkkejä lepakoista ja tarkastuksen perusteella voidaan luotettavasti todeta, että rakennukset eivät ole lepakoiden käytössä. Laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavamutoksella ei ole oleellisia tai heikentäviä vaikutuksia alueella nähtyjen lepakoiden elinolosuhteisiin.</i></p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>Kaavam muutoksen tavoitteena on kaavaehdotuksen kohdan 2.3 mukaisesti tiivistää yhdyskuntarakennetta muuttamalla asuin- ja kasvitarakennusten tontti kysyntää vastaavaa rivitalotuotantoa varten. Kuten aikaisemmassa mielipiteessämme mainitsimme, kaikki Rypsi tien omakotitalotontit on myyty nopeasti. Haluamme tietää, millä perusteella rivitalotontit olisivat omakotitalotontteja halutuimpia. Hyvänä esimerkkinä tämänhetkisestä omakotitalotonttipulasta toimii Satakunnan Kansan uutinen Porissa poikkeuksellinen omakotitalotonttipula (17.5.2021) https://www.satakunnankansa.fi/satakunta/art-2000007970108.html</p> <p>Ihmettelemme myös kaupungin ratkaisua muuttaa kaupungin puistoaluetta asuinalueeksi yksityisen maanomistajan aloitteesta, sillä kaupungilla on kasvavia ja kehittyviä uusia asuinalueita Länsi-Porissa (esim. Klasispuuki, Tuorsniemi). Mihin perustuu ratkaisu rakentaa alueelle useita rivitaloja, kun omakotitalotonttien kysyntä on suurta? Onko valmistelun yhteydessä edes tarkasteltu vaihtoehtoa, jossa nykyinen alue tiivistyisi AO-tonttien muodossa, mutta kaupungin puistoalue jäisi ennalleen? 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>Miten on mahdollista, että asemakaavan muutosehdotuksessa (kaavaehdotus s. 6/26) korkeinta sallittua kerroslukua suhteutetaan samassa korttelissa oleviin erillispientaloihin, mutta sivulla 23/26 AR-merkintää perustellaan lähiympäristössä olevilla rivitaloilla? Liinaharjantiellä itäpuolella olevat rivitalot ovat yksikerroksisia ja toisaalta kaavamuutosalueen kanssa samassa korttelissa olevien AO-tonttien korkein kerrosluku 1 2/3. Alueen lähiympäristössä ei ole yhtään rivitaloa, jossa kerrosluku olisi</p> | <p><i>Kaavamuutoksen perusteena ei ole omakotitalotonttien kysyntä. Kaavamuutos laaditaan maanomistajan aloitteesta ja oikeudesta hakea omistamalleen maalle yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukaista kaavamuutosta, joka vastaa uuden omistajan tarpeita.</i></p> <p><i>”MRL 51 § Asemakaavan laatimistarve: Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.”</i></p> <p><i>Suunnittelualueella sijaitseva metsittynyt peltoalue ei ole kaupungin omistamaa yleistä virkistys- ja puistoaluetta, eikä sitä ole voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on käyttötarkoitukseltaan rakentamiseen osoitettua asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialuetta. Alue on yksityisessä omistuksessa, jolla sijaitsee viimevuosiin asti asuinkäytössä ollut asuinrakennus sekä talousrakennus. Maanomistajalla on oikeus hakea muutosta voimassa olevaan asemakaavaan ja kehittää sitä yleiskaavan edellyttämällä tavalla. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jolloin alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja. Kaavamuutos on yleiskaavan asettaman pääkäyttötarkoituksen mukainen.</i></p> <p><i>Liinaharjantiellä länsipuolella suunnittelualueelta etelään Viljapellontielle asti, noin 500 metrin matkalla, on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten kerrosluvuksi 1 2/3. Sama kerrosluku 1 2/3 on osoitettu kaavamuutosalueen viereisille samassa korttelissa 56 oleville tonteille. Kaavamuutosalueella voimassa olevassa asemakaavassa AV-2-korttelin kerrosluku on sama 1 2/3, eikä sitä ole tarpeellista muuttaa poikkeavaksi alueen muusta rakennuskorkeudesta. Uusi asuinalue ja rakennuskorkeus</i></p> |
|--|--|

kaavamuutoksen kaltainen. Onko tarkoituksena eheyttää aluetta vai ottaa eri alueista halutun lopputuloksen kannalta myönteiset ominaispiitteet huomioon? Mahdollinen korkea AR-rakentaminen on myös ristiriidassa kaupungin asettamien tavoitteiden kanssa (kaavaehdotus s. 18/26): ” Kaupungin asettamana tavoitteena on ympäristöön hallitusti asettuva, ympäristön muuta rakennuskantaa täydentävä kokonaisuus.” Tämänhetkinen suunnitelma ei siis mielestämme vahvista taajaman omaleimaisuutta, kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia ominaispiirteitä, sillä tiheä kaksikerroksinen rivitalorakentaminen ei selvästi kuulu alueen ominaispiirteisiin. Haluamme korostaa, että alueella suositaan väljää pientaloasumista (AO): vallitsevana talotyypinä toimivat erityisesti omakotitalot, kuten 1950-luvun rintamamiestalot ja muut melko väljästi sijoitellut omakotitalot rivitalojen sijaan. Liinaharjantien länsipuolella Viljapellontien ja Paratiisi Grillin välisellä alueella vallitsevana ominaispiirteinä on kantatilojen rakennusten säilyttäminen.

Olemme pienten lasten vanhempina edelleen erittäin huolestuneita liikennemäärien kasvusta. Arvioiden perusteella kaavamuutosalueella tulisi asumaan 30-50 henkilöä, eli asukasmäärä kasvaisi merkittävästi. Havainnekuvan (liite 3) perusteella kaavamuutosalueelle tulisi ainakin 18 uutta asuntoa, joihin jokaiseen veloitetaan rakentamaan 1,5 autopaikkaa. Yhteensä autopaikkoja rakentuisi siten lähes 30. Näistä aiheutuva liikennevirta ohjautuisi Rapsitieltä Liinaharjantielle. Jo nyt Rypsi tieltä on ajoittain ollut erittäin vaikeaa kääntyä Liinaharjantielle johtuen suuresta liikennemäärästä ja heikosta näkyvyydestä. Lasten koulumatkojen kannalta Liinaharjantien ylittäminen tulee mielestämme jopa vaaralliseksi, koska reagointiaika vasemmalta tulevaan liikennevirtaan pienenee oleellisesti. Rypsi tieltä ei ole tällä hetkellä mahdollista ylittää Liinaharjantietä suojatietä pitkin, joten liikenteen vilkastuminen vaikeuttaisi kulkua entisestään. Liinaharjantien ylittämistä vaikeuttaa myös, jos joukkoliikenteen pysäkki sijoitetaan esitetysti Rypsi- ja Rapsitien väliin. Edellytämme edelleen kattavan liikenneselvityksen tekemistä kaavaprosessissa.

lu2/3 soveltuu rakennettuun ympäristöön ja täydentää ympäristön muuta rakennuskantaa täydentävänä kokonaisuutena. Lisäksi lu2/3 rakennuskorkeus mahdollistaa rakennusten väljemmän rakentamisen alueelle.

Lisäksi kaavamuutosalueen läheisyydessä Vehnäpellon puistoalueen länsipuolella noin 100 metrin etäisyydellä, Paratiisintien varrella sijaitsee kolme korttelia (12, 13 ja 14), joissa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) kerrosluvuksi on osoitettu I 4/5 ja II.

Asemakaavalla muodostettavan rivitaloasumisen määrä on vähäinen, eikä sen ympäristöön tai liikenteeseen aiheutuvat vaikutukset poikkea pientalovaltaisesta alueesta. Kaavamuutoksesta aiheutuva liikenne on normaalia pientalovaltaisen asuntoalueen liikennettä ja sen mukanaan tuomat vaikutukset alueen liikenteeseen ovat vähäiset. Liikenneturvallisuus on järjestettävissä normaaleilla asuntoalueiden katusuunnittelulla ja liikennejärjestelyillä, joita varten asemakaavassa varataan riittävät katualueet.

Liinaharjantie on yleiskaavassa osoitettu yhdystie/pääkokoajakaduksi, joka ohjaa liikennettä edelleen mm. Länsiväylälle. Yleiskaavassa osoitetut aluevaraukset on yleiskaavassa mitoitettu kestäämään myös asemakaavamuutoksen tuomat liikennemäärät, joten erillistä liikenneselvitystä ei ole tarvetta laatia.

Liikenneselvitys laaditaan yleensä silloin, kun alueelle suunnitellaan suuria liikennevirtoja synnyttäviä kohteita, esim. kauppakeskukset, muut merkittävät kaupalliset keskittymät sekä tapahtumakeskukset, esimerkiksi urheiluareenat ja messukeskukset.

| | |
|--|--|
| <p>Aineistossa mainitaan sivulla 13/26, että muutosalue ei sijoitu Satakunnan vaihemaakuntakaavan perusteella kh-alueelle, eikä sille ole merkitty rakennusperintökohteita. Kartta-aineiston perusteella maakuntakaavan kulttuuriympäristön rajausta kuitenkin ulottuu myös Liinaharjantien länsipuolelle ja siten myös kaavamuuotosalueelle. Aineiston perusteella maakuntaliitto ei ole osallisena kaavamuuotoksessa ja siten liitolla ei ole ollut mahdollisuutta antaa mielipidettä asiasta.</p> <p>Kuten olemme muistutuksessamme maininneet, kaavamuuotosprosessi sisältää muutamia puutteellisia selvityksiä ja epäkohtia. Lisäksi on huomioitava, että suunniteltu AR-rakentaminen ei olisi linjassa tämänhetkisen AO-tonttien kysynnän kanssa, eivätkä korttelialueen ominaispiirteet säilyisi ennallaan vaan muuttuisivat merkittävästi. Erityisesti tiivis rakentaminen kasvattaisi Liinaharjantien liikennemääriä Rypsitien kohdalla kohtuuttomasti ja vaarantaisi etenkin pienimpien koululaisten tienylityksen ja vaikuttaisi asumisviihtyvyyteen heikentävästi. Toisin kuin kaupungin vastineessa todetaan, koemme kaa-</p> | <p><i>Lisäksi uusien, useita kortteleita ja toimintoja sisältävien asuinalueiden, liikennealueiden tai yleiskaavojen suunnittelussa on tarpeen laatia liikenneselvitys. Kyseessä oleva kaavamuuotosalue on kooltaan varsin pieni suhteessa ympäröivään asutusalueeseen, eikä sen mukanaan tuoma mahdollinen liikenne lisäännä kohtuuttomasti tai vaaranna alueen turvallisuutta. Vaikutukset alueen liikenteeseen ovat enintään vähäiset, eikä siten ole tarpeen laatia erillistä liikenneselvitystä.</i></p> <p><i>Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa Porin Kantakaupungin yleiskaava 2025, joten maakuntakaava ei ole alueella voimassa, eikä siten ohjaa alueen suunnittelua. Kaavamuuotos toteuttaa yleiskaavaa ja on yleiskaavan pääkäyttötarkoituksen mukainen, jonka mukaan rivitaloasuminen on yleiskaavan mukaista pientalovaltaista asumista (AP). 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), joka ei koske asemakaavamuutosaluetta.</i></p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| <p>vamuutoksesta aiheutuvan liikennemäärän kasvun vähäistä merkittävästi suurempana ja vaarallisena. Kattavan liikenneselvityksen tekeminen onkin välttämätöntä.</p> <p>Edelleen esitämme, että puuttuvat selvitykset toteutetaan asianmukaisesti. Jos tämän jälkeen kaavamuutosta katsotaan aiheelliseksi jatkaa, esitämme muodostettavien tonttien tehokkuusluvuksi määritettäväksi alueelle ja korttelille tyypillistä eli enintään 0,25. Tonttityypiksi esitämme edelleen korttelille tyypillistä AO-rakentamista, joka on viimeisimpien tietojen perusteella alueen halutuin tonttityyppi.</p> <p>Näiden muistutuksessa mainitsemiemme epäkohtien ja puutteiden vuoksi sekä ehdotetun kaavamuutoksen aiheuttaman elinympäristön laadun merkittävän heikkenemisen seurauksesta esitämme ensisijaisesti kaavamuutoksen hylkäämistä. Toissijaisesti esitämme kaavamuutoksen palauttamista uuteen valmisteluun ja lähtökohtien tarkentamista asuin ympäristön ja alueen asukkaiden näkökulma huomioiden.</p> | <p><i>Tarpeelliset selvitykset on laadittu asianmukaisesti. Tehokkuuslukuun ja tontin käyttötarkoitukseen on otettu kantaa ylempänä.</i></p> <p><i>Kaavan toteuttamisesta aiheutuu väistämättä muutoksia näkymissä ja kaupunkikuvassa, joiden mahdollinen vaikutus ei kuitenkaan aiheuta kohtuutonta haittaa asumisviihtyvyyteen tai elinympäristön laadun heikkenemistä.</i></p> |
| <p>Muistutus 4</p> <p>Muistutuksessamme haluamme kaavaluonnoksen epäkohtiin, virheisiin ja puutteellisiin selvityksiin korjauksia.</p> <p>Tehokkuusluvun nostaminen 0,1:stä 0,3:een muuttaisi AO-asuinalueen ympäristön ja osallisten kannalta merkittävästi. Ehdotamme tehokkuusluvun nostamista enintään 0,25:een, joka on korttelille tyypillinen tehokkuusluku.</p> <p>Lepakkoselvityksen tekemän luonnonsuojelun asiantuntijan havainnon tarkempi ajankohta, käytetyt menetit sekä lausunto. Lepakot lentävät säännöllisesti öisin alueella ja alue on jo vuosia ollut lepakoiden elinympäristö. Olemme asuneet alueella vuodesta 2012 alkaen ja viimeinen lepakkohavainto on tontillamme sunnuntailta 29.8.2021.</p> | <p><i>Kaavamuutoksen rivitalorakentamista ohjaava tehokkuusluku $e=0.3$ on yleinen rivitalorakentamisessa ja se on pientalovaltaisilla alueilla normaali ja hyväksi havaittu.</i></p> <p><i>Porin kaupungin luonnonsuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualue poikkea lähialueesta tavalla, joka viittaisi lepakoiden runsaampaan esiintymiseen. Kohteessa ei ollut havaintoja lepakoista. Varsinaista lepakkoselvitystä ei luonnosvaiheessa ole laadittu.</i></p> <p><i>Asemakaavalla muodostettavan rivitaloasumisen määrä on vähäinen, eikä sen ympäristöön tai</i></p> |

| | |
|---|--|
| <p>Rypsitieltä Liinaharjantielle kääntyminen on ollut koko ajan haasteellista heikon näkyvyyden, suuren liikennemäärän sekä Liinaharjantiellä ajetun kovan vauhdin vuoksi. Liikennemäärän kasvu vielä 30-50 henkilöllä Rapsitieltä Liinaharjantielle kasvattaa tätä jo ennestään suurta liikennemäärää huomattavasti tehden kulkemisen sekä jalan, pyörällä että autolla entistä vaarallisemmaksi Rypsitien lapsille ja aikuisille.</p> <p>Tarvittavat selvitykset tulee toteuttaa asianmukaisesti. Muistutuksessa mainitsemiemme epäkohtien, virheiden ja puutteellisten selvitysten vuoksi esitämme kaavamuutoksen palauttamista uuteen valmisteluun ja lähtökohtien tarkentamista asuinympäristömme huomioiden.</p> <p>Vaihtoehtoisesti ehdotamme kaavamuutoksen hylkäämistä kokonaan.</p> | <p><i>liikenteeseen aiheutuvat vaikutukset poikkea pientalovaltaisesta alueesta. Kaavamuutoksesta aiheutuva liikenne on normaalia pientalovaltaisen asuntoalueen liikennettä ja sen mukanaan tuomat vaikutukset alueen liikenteeseen ovat vähäiset. Liikenneturvallisuus on järjestettävissä normaaleilla asuntoalueiden katusuunnittelulla ja liikennejärjestelyillä, joita varten asemakaavassa varataan riittävät katualueet.</i></p> <p><i>Selostukseen on tehty tarkennuksia kaavan vaikutuksista lepakoihin, liikenteeseen, maisemakuvaan sekä virkistys- ja puistoalueisiin. Lepakkoselvitys on laadittu 26.8.2021 lepakoihin erikoistuneen biologin, FM Ville Vaskon toimesta (Vespertilio Oy).</i></p> <p><i>Kaavan toteuttamisesta aiheutuu väistämättä muutoksia näkymissä ja kaupunkikuvassa, joiden mahdollinen vaikutus ei kuitenkaan aiheuta kohtuutonta haittaa asumisviihtyvyyteen.</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> |
|---|--|

Viranomaisten lausunnot

Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaikki pyydetyt lausunnot tekniseltä lautakunnalta, elinvoima- ja ympäristölautakunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Pori Energia Oy Energiapalvelulta, Porin Vedeltä ja Varsinais- Suomen ELY- keskukselta.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa.

| | |
|--|--|
| <p>Porin Vesi</p> <p>Käsiteltävänä olevassa asemakaavaehdotuksessa on merkitty rakennusala olemassa olevan, 1980 -luvulla rakennetun sadevesiviemärin päälle. Ratkaisu vaatii 800 mm betonisen viemärin siirtämistä ennen rakentamisen aloittamista. Siirron kustannusten jakamisesta on keskusteltu maanomistajien ja kaavoittajan kanssa. Porin Vesi on laatinut viemärin siirtämisestä suunnitelma, mutta siirron kustannuksiin se ei osallistu. Muuta huomautettavaa ei Porin Vedellä kaavaehdotukseen ole.</p> | <p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> |
| <p>Tekninen lautakunta</p> <p>Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asuin- ja kasvitarharakennusten korttelialueen (AV-2) käyttötarkoitusta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) sekä asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kaavamuutos mahdollistaa rivitalorakentamisen alueelle. Asuinkortteleiden AR ja AP rakentamisen tehokkuutta on nostettu nykyisestä $e=0.10$ vastaamaan yleistä rivitalorakentamisen tehokkuutta $e=0.30$. Käyttötarkoituksen muutosten ja rakennusoikeuden lisääntymisen johdosta kiinteistön 609-434-1-72 omistajalle aiheutuu kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä, joten maanomistajalla velvollisuus osallistua kaupungille aiheutuviin yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.</p> <p>Maanomistajan ja kaupungin välillä tulee solmia maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisin periaattein ennen kuin kaavamuutos voidaan tuoda hyväksymiskäsittelyyn.</p> | <p><i>Maanomistajan ja kaupungin välillä tehdään maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytösopimus, joka tulee hyväksymiskäsittelyyn</i></p> |

| | |
|--|--|
| <p>Paikallisliikenteen tuoreen linjastosuunnitelman myötä on cityliikenteen reittiä jatkettu ulottumaan Liinaharjan alueelle. Cityliikenteelle on toteutettu ajoratapysäkki kaava-alueen kohdalle Liinaharjantien varteen siten, että matkustajilla on kulkuyhteys pysäkillä Paratiisinmäen grillin edessä olevalta suojatieltä. Tämä kulkuyhteys tulee jatkossakin säilyttää.</p> | <p><i>samanaikaisesti asemakaavamuutoksen kanssa.</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> |
| <p>Elinvoima- ja ympäristölautakunta</p> <p>Yleisiin määräyksiin sisältyvällä määräyksellä isokokaisen puuston säilyttämisestä maisemapuina mahdollisuuksien mukaan on ohjaavaa vaikutusta alueen vehreyteen sekä alueella kasvavan käärmemännyn ja muutamien isojen haapojen säästämiseksi kaatamiselta, vaikkakaan määräys ei ole ehdoton.</p> <p>Asukkaiden antamissa luonnosvaiheen mielipiteissä oli mainittu alueella mahdollisesti olevista lepakoista. Porin kaupungin luonnosuojelun asiantuntija on käynyt kohteessa syksyllä 2020 ja todennut silmämääräisessä tarkastelussa, ettei suunnittelualue poikkea lähialueesta tavalla, joka viittaisi lepakoiden runsaampaan esiintymiseen. Lepakoilla on vahva suojelustatus ja siksi niiden esiintyminen alueelle on tarpeen varmistaa asianmukaisesti toteutetulla lepakkoselvityksellä.</p> | <p><i>Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana saatujen palautteiden perusteella on tilattu lepakkoselvitys. Selvityksen on tehnyt 26.8.2021 lepakoihin erikoistunut biologi, FM Ville Vasko (Vespertilio Oy). Laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavamuutoksella ei ole oleellisia tai heikentäviä vaikutuksia alueella nähtyjen lepakoiden elinolosuhteisiin.</i></p> |
| <p>Satakunnan pelastuslaitos</p> <p>Satakunnan pelastuslaitos on tutustunut lausuntopyyntöön liitteineen. Pelastuslaitoksella ei ole kommentoitavaa asiaan liittyen.</p> | <p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> |
| <p>Varsinais-Suomen ELY-keskus</p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna 14.06.2021 päiväystä kaavaehdotuksesta lausuntoa, mutta viittaa kaavaluonnoksesta 23.10.2020 antamaansa kannanottoon ja kehottaa</p> | <p><i>Varsinais-Suomen ELY-keskus on todennut luonnosvaiheen lausunnossa, että kaavahan-</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>varmistamaan lepakkoselvityksen riittävyyden suoraan ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksiköstä (iira.ikonen@ely-keskus.fi).</p> | <p><i>ketta varten tulee tehdä lepakkoselvitys (keskittyen rakennuksiin). Kaavoittaja on ollut yhteydessä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön ylitarkastaja Iiro Ikoseen, jonka suosituksesta kaupunkisuunnittelu on tilannut lepakkoselvityksen tekijäksi lepakoihin erikoistuneen biologin, FM Ville Vaskon, Vespertilio Oy.</i></p> <p><i>Selvityksessä keskityttiin ELY-keskuksen ohjeen mukaisesti pääasiassa rakennuksiin ja lisäksi arvioitiin metsikön soveltuvuutta lepakoille. Selvityksessä todettiin, että Suomen lepakkolajeista käytännössä ainoastaan pohjanlepakko (<i>Eptesicus nilssonii</i>) esiintyy selvityskohteen kaltaisilla esikaupunkialueilla, missä maisema on avointa ja puustoa niukasti. Kiinteistöllä sijaitseva metsikkö ei sovellu pohjanlepakon saalistuspaikaksi, koska se on liian tiheä. Selvityksen kohteena olevalla kiinteistöllä pohjanlepakko voi lentää ainoastaan metsän reunamilla tai yläpuolella. Rakennuksista ei löytynyt mitään merkkejä lepakoista ja tarkastuksen perusteella voidaan luotettavasti todeta, että rakennukset eivät ole lepakoiden käytössä. Laaditun selvityksen perusteella voidaan todeta, että kaavamuuoksella ei ole oleellisia tai heikentäviä vaikutuksia alueella nähtyjen lepakoiden elinolosuhteisiin.</i></p> |
| <p>Pori Energia Oy Energiapalvelut</p> <p>Kaavamuuosalueen vieressä kulkee kaukolämpöjohto.</p> <p>Alueelle rakennettaviin kiinteistöihin on saatavilla kaukolämpö.</p> <p>Pori Energian energiapalveluyksiköllä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.</p> | <p><i>Merkitty tiedoksi</i></p> |

VESPERTILIO OY

4.11.2021

RAPORTTI

Porin Liinaharjantie 59:n lepakkotarkastus

Porin Liinaharjassa osoitteessa Liinaharjantie 59 sijaitsevalla kiinteistöllä selvitettiin 26.8.2021 lepakoiden esiintyminen purettavaksi suunnitelluissa rakennuksissa Porin kaupungin toimeksiannosta. Samalla arvioitiin kiinteistölle kuuluvan metsikön potentiaalia lepakoiden ruokailualueena. Alueelta on havaintoja lentävistä lepakoista, mikä laukaisi selvitystarpeen. Selvityksen on tehnyt lepakoihin erikoistunut biologi, FM Ville Vasko.



Kuva: Kiinteistön sijainti, päärakennus merkattuna sinisellä täplällä.

Taustaa lepakoista

Kaikki Suomessa esiintyvät lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joten niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla. Lepakot käyttävät lisääntymis- ja levähdyspaikkoinaan Suomessa useimmiten rakennuksia, joskus myös puunkoloja.

Suomen lepakkolajeista käytännössä ainoastaan pohjanlepakko (*Eptesicus nilssonii*) esiintyy selvityskohteen kaltaisilla esikaupunkialueilla, missä maisema on avointa ja puustoa niukasti. Pohjanlepakko on hyvä lentäjä ja pystyy ylittämään laajojakin aukeita alueita. Lepakoiden lisääntymisaika on kesä-heinäkuussa, jolloin naaraat kerääntyvät jopa usean kymmenen yksilön yhdyskuntiin synnyttämään poikasensa. Poikasten

ollessa pieniä naaraat pysyttelevät saalistamassa melko lähellä yhdyskuntaa, mutta voivat silti liikkua yön aikana useita kilometrejä. Koiraat vastaavasti viettävät kesän joko yksin tai pienissä ryhmissä. Loppukesällä öiden pidentyessä lepakoiden liikkuminen lisääntyy, ja pohjanlepakon yölliset lennot voivat ulottua kymmenien kilometrien päähän. Naaraiden muodostamat isot yhdyskunnat ovat tyypillisesti rakennuksissa, koska ne tarvitsevat paljon tilaa, kun taas koiraat voivat käyttää päiväpiiloinaan kaarnanrakoja, linnunpönttöjä tms. Pohjanlepakon käyttämien rakennusten ei tarvitse olla erityisen vanhoja, vaan uudetkin rakennukset kelpaavat, kunhan niissä on lepakoille sopivia rakoja.

Menetelmät

Lepakoiden esiintymisen rakennuksissa pystyy selvittämään myös muulloin kuin niiden ollessa paikalla etsimällä lepakoiden papanoita sisätiloista sekä ulkoa mahdollisten kulkuaukkojen ympäriltä. Tässä tapauksessa luotettava selvittäminen oli mahdollista, koska rakennusten ullakotiloihin oli pääsy sisältä, räystäiden aluset pystyi tarkistamaan kiikarilla ja katon päälle oli mahdollista kiivetä. Tyypillisiä lepakoiden käyttämiä kulkureittejä ovat juuri räystäiden aluset sekä katon päällä savupiipun helmapellin ja kattopellin välinen rako. Näihin kohtiin jää lepakoista käytännössä aina ulostepapanoita ja kulumajälkiä. Vaikka selvitys tehtiin lisääntymiskauden jälkeen, olisi papanoita pitänyt olla vielä näkyvissä ulkona ja varsinkin sisällä ullakolla, missä ne säilyvät jopa vuosia. Papanoita kertyy ullakoilla tyypillisesti nimenomaan piipunmuureihin ja niiden ympäristöön. Tämä johtuu sekä siitä, että lepakot käyttävät kulkureittinään usein savupiipun pellityksen ja katon välistä rakoja, että lepakoiden mieltymyksestä roikkua karheassa muurin seinämässä. Kaikki tällaiset potentiaaliset kohteet rakennuksissa tutkittiin ja kuvattiin.

Havainnot ja johtopäätökset

Rakennuksista ei löytynyt lainkaan merkkejä lepakoista. Muurit ja niiden tyvet olivat puhtaita, eikä niillä ollut lepakoiden ulosteita. Savupiipun suoja Pellin ja kattopellin sauma oli tiivis, eikä siinä ollut mahdollista kulkureittiä. Räystäiden alla näkyi muutamia mahdollisia kulkuaukkoja sivuvinttien kohdalla, joista kuitenkin ei löytynyt ulosteita.

Tarkastuksen perusteella voidaan luotettavasti todeta, että rakennukset eivät ole lepakoiden käytössä. Alueella nähtyjen lepakoiden päiväpiilot voivat sijaita hyvinkin kaukana, jopa kilometrien päässä, koska pohjanlepakko on pitkiä matkoja liikkuva laji.

Kiinteistöllä sijaitseva metsikkö on pohjanlepakon saalistuspaikaksi liian tiheä. Pohjanlepakko tarvitsee avointa lentotilaa ja saalistaa usein pihalla, puistoissa ja pienillä metsäaukioilla. Se voi saalistaa oksiston suojassakin, mutta tällöin puuston on oltava hyvin vanhaa ja harvaa. Selvityksen kohteena olevalla kiinteistöllä pohjanlepakko voi lentää ainoastaan metsän reunamilla tai yläpuolella.

Aurassa 4.11.2021

Ville Vasko

Vespertilio Oy

KUVIA KOHTEESTA:



Ulkorakennuksen ulkoseinää.



Ulkorakennuksen muuria sisältä.



Asuinrakennuksen eteläpääty.



Asuinrakennuksen sivuvinttiä.



Asuinrakennuksen hormia.



Asuinrakennuksen katto. Savupiipun saumapelti on tiivis.



Metsikkö tontin reunalla.