

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 28.9.2020
Asemakaavan tunnus 609 1746
Asemakaavan diaari 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. kaupungin-osaan. Suunnittelualue rajautuu Liinaharjantiehen, Yrttitiehen, Lattomerenojaan ja eteläpuolella sijaitsevaan asuinalueeseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,7 ha.

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

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



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



Kuva 2. Ortokuva vuodelta 2018.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Vehnäpellon puistossa sijaitsee TeliaSonera Finland Oyj:n antennimasto ja laitekaappi, jonka läheisyydessä alue on hoidettua nurmialuetta. Muilta osin suunnittelualue on rakentamatonta ja metsittyä lehtipuuvaltaista aluetta. 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.



Kuva 3. Paratiisi Grilli kuvattuna Liinaharjantieltä.

Alueen maaperä

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



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

Hulevedet

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

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

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

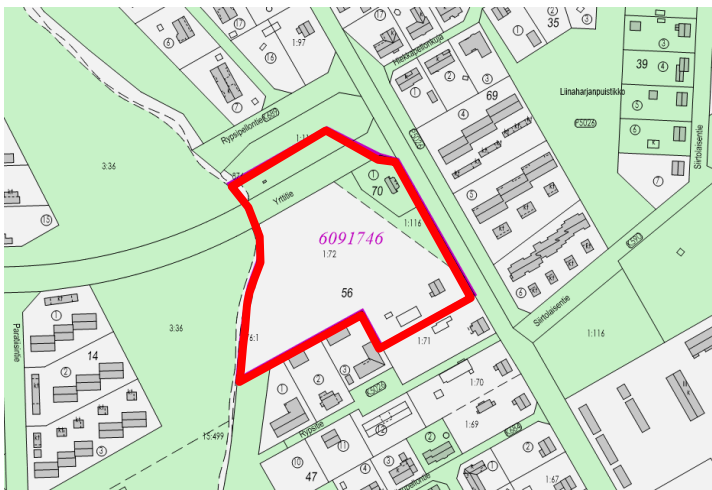


Kuva 5. Lattomerenoja kuvattuna Yrttitieltä etelään. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa vasemmalle.

Maanomistus

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

- Tila 609-434-1-72 on kokonaan kaavamuutoksen hakijan omistuksessa ja sen pinta-ala on 9976 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 1173m².



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) suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).

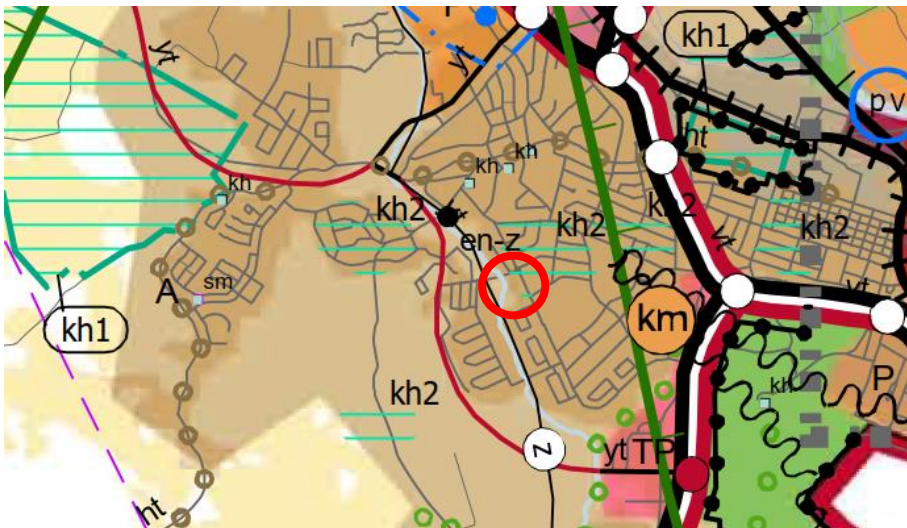
Suunnittelumääräys:

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



Kuva 7. Ote maakuntakaavasta

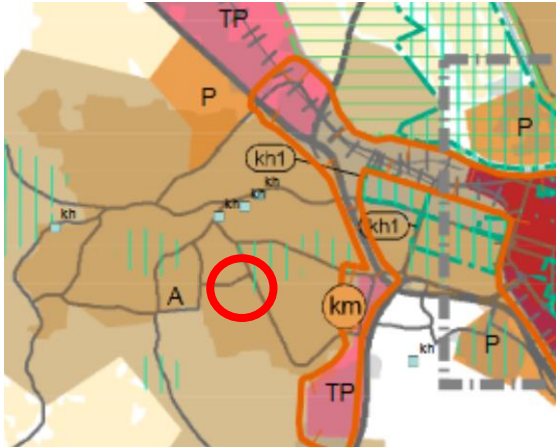
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 13.12.2013 ja se on toimitettu Ympäristöministeriöön vahvistettavaksi 13.2.2014. Kaavamuutosalueelle ei ole esitetty täydennyksiä maakuntakaavaan.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

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

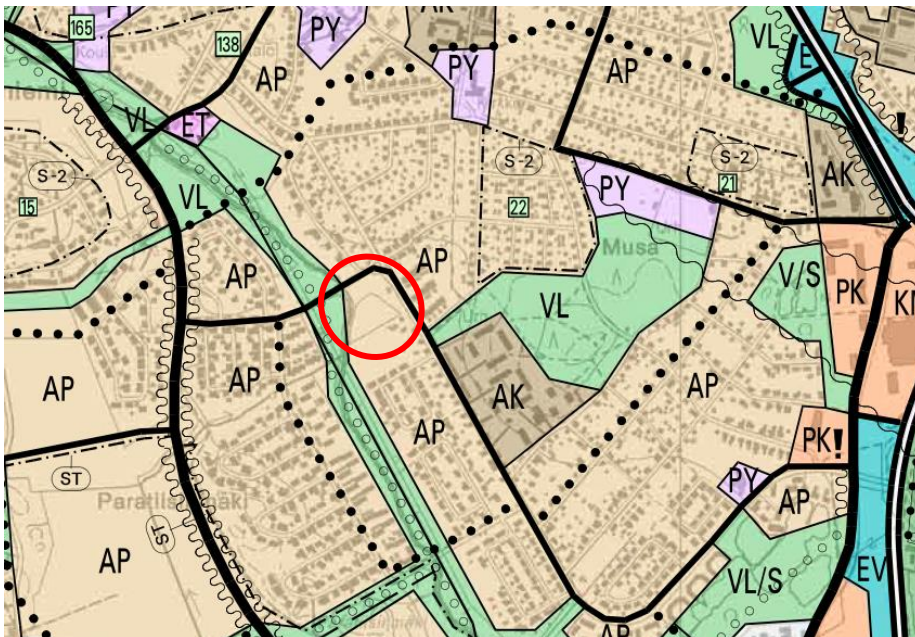
Suunnittelualueita sivuava maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön alue (kh2) on uudessa Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 muutettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh). Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.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



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.

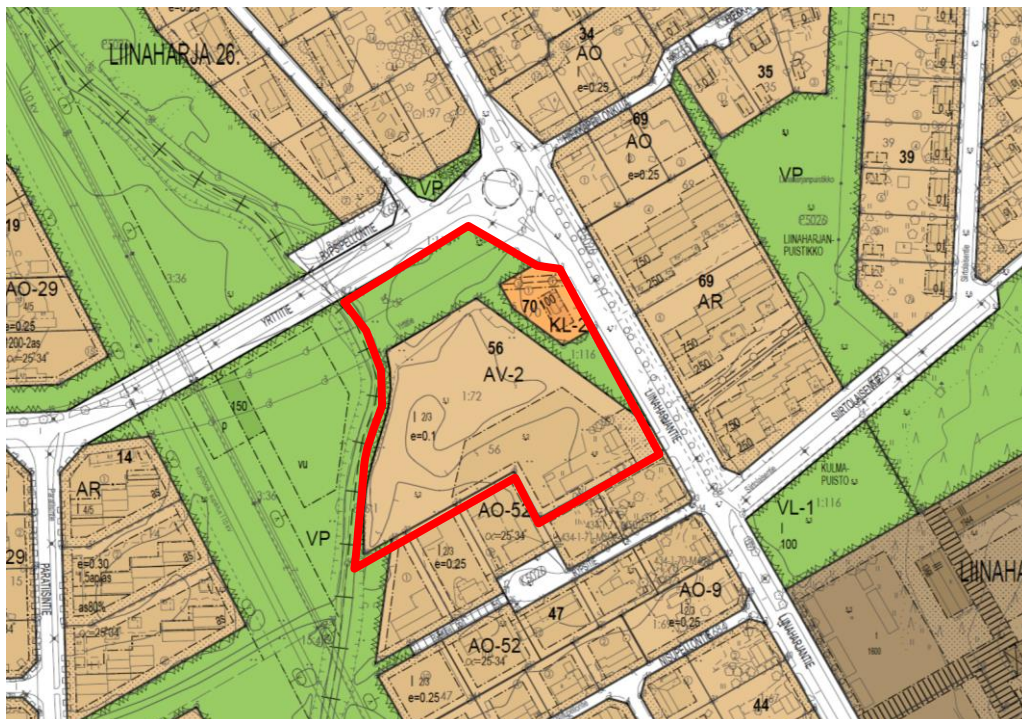
Liikerakennusten korttelialue (KL-2)

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 viemäriille.

Puistoalue

Suunnittelualueella on Vehnäpellon puistoaluetta.



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

4.4. Tonttijako ja -rekisteri

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

4.5. Kunnallistekniikka

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

Liinaharjantieltä kulkee 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 Yrttietien 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 Yrttietien ja Lattomerenojan välittömässä läheisyydessä.



5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

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

Kaavamuuotoksella tutkitaan mahdollisuutta muuttaa AV-2 -korttelialueen (tila 1:72) käyttötarkoitusta rivitalojen ja muiden kytettyjen 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 asetettava, olemassa olevaa asuinalueita täydentävä ja eheyttävä kokonaisuus. Suunnittelua tehdään yhteistyössä kaavamuutoksen hakijan, osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

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

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

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

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä 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.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä. Valtuuston 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, talvi 2020
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, Kaupunginvaltuusto talvi 2020/2021
- Asemakaava lainvoimainen talvi 2021

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

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumis-menettelyjä:

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 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Yrjönkatu 6 B (Palvelupiste Porinan kautta).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 95, 28101 PORI tai kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 28.9.2020

Mikko Nurminen
Kaupunkisuunnittelupäällikkö