

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

§ 479

Ehdotusvaihe- Liinaharja 26. kaupunginosan kortteleita 70 ja 56 (osa) ja puistoa Vehnäpelto (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1746

PRIDno-2020-4563

Valmistelija / lisätiedot:
Tea Bogdanoff
tea.bogdanoff@pori.fi

Liitteet

- 1 Ehdotusvaihe- 1746 kaavakartta 14.6.2021
- 2 Ehdotusvaihe- 1746 asemakaavaselostus 14.6.2021

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

Asemakaavan muutoksesta laadittiin kaksi hieman toisistaan poikkeavaa kaavaluonnosta, jossa tonttien muodostumista ja sopivaa rakentamista etsittiin useiden erilaisten luonnostutkielmien ja havainnekuvien avulla. Luonnosvaiheessa päädyttiin esittämään kaksi erilaista luonnosta VE1 ja VE2 sekä kolme havainnekuvaa ha1, ha2a ja ha2b. Luonnosvaihtoehdoista valittiin saatujen kommenttien perusteella jatkotyön pohjaksi vaihtoehto 2, jossa uusi asuinkorttelialue on yhtenäistä ja se sulautuu olemassa olevaan kortteliin 56. Lisäksi asemakaava sallii rivitalorakentamisen lisäksi Liinaharjantien varrella sijaitsevalla asuinpientalojen korttelialueella (AP) erillispientalojen rakentamisen.

Kaavamuutosalueella on voimassa vuonna 2000 laadittu asemakaava 609 1320, jossa suunnittelualue on asuin- ja kasvitarkennusten korttelialuetta (AV-2), liikerakennusten korttelialuetta (KL-2) ja puistoaluetta Vehnäpelto (VP).

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa asuin- ja kasvitarkennusten korttelialueen (AV-2) käyttötarkoitusta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR) sekä asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Kaavamuutos mahdollistaa rivitalorakentamisen alueelle.

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

Asuinkortteleiden AR ja AP rakentamisen tehokkuutta on nostettu nykyisestä $e=0.10$ vastaamaan yleistä rivitalorakentamisen tehokkuutta $e=0.30$, joka on pientalovaltaisilla alueilla usein käytetty ja hyväksi havaittu rakennusoikeus. Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on lu2/3, jolla tavoitellaan rakennusten

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

väljempää sijoittelua. Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 1,5ap/as. Asemakaavamuutoksella muodostuu uutta katualuetta (Rapsitie), jolta on kulku rakentuville asuintonteille. Suunnittelualueen hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen on huomioitu yleisissä määräyksissä.

Suunnittelualueella sijaitsee iäkäs heikkokuntoinen asuinrakennus talousrakennuksineen, jonka säilyttämistä on pohdittu luonnosvaiheessa. Kaavamuutos mahdollistaa tilalla 1:72 olevien rakennusten säilyttämisen siten, että kaava sallii AP-korttelialueella myös tehokkaamman rakentamisen.

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 $1 \text{ u}2/3$. Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 1,5ap/as.

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

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

Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy 2066 k-m² ja yhteensä rakennusoikeutta on 3289 k-m².

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, joista 4 oli asemakaavamuutosta vastustavia. 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, josta tarkempi erittely kaavaselostuksessa s.16.

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

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

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Tekninen toimiala valmistelee asemakaavan muutokseen liittyvät sopimukset.

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja –selostus.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Ehdotus

Esittelijä: Aino-Maija Luukkonen porluukkai

Kaupunginhallitus päättää asettaa Liinaharja 26. kaupunginosan korttelien 56 (osa) ja 70 sekä puiston Vehnäpelto (osa) asemakaavan muutoksen 609 1746, päivätty 14.6.2021 nähtäväksi vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot tekniseltä lautakunnalta, elinvoima- ja ympäristölautakunnalta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Pori Energia Oy Energiapalvelulta, Porin Vedeltä ja Varsinais-Suomen ELY- keskukselta, minkä jälkeen asia tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn ja edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavamuutoksen anojalta peritään kaavan käsittelykuluja 4000 euroa, joista luonnosvaiheessa on laskutettu 2000 euroa ja loput, kun kaavamuutos on hyväksytty.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

Kuulutus, lausuntopyynnöt ja muut asianosaiset



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Muutoksenhakukielto

§479

Muutoksenhakukielto

Päätöksestä ei kuntalain 136 §:n perusteella saa tehdä oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta.