Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 325,09.05.2022
Kaupunginhallitus, § 368,23.09.2024
Kaupunginvaltuusto, § 103, 07.10.2024

§ 103
Kallion ranta-asemakaava (Lavia), 413-408-6-49, Kallio 413 R/19

PRIDno-2021-106

Kaupunginhallitus, 09.05.2022, § 325

Valmistelijat / lisätiedot:

Liitteet

1 Kaavaehdotus kartta Kallion ranta-asemakaava
2 Kaavaehdotus selostus Kallion ranta-asemakaava
3 Liite 1: Asemakaavan seurantalomake, Kallion rak ehdotus
4 Liite 2: OAS 29.4.2022, Kallion rak ehdotus
5 Liite 3: Kaavakartta ja määräykset, Kallion rak ehdotus
6 Liite 4: Ematilatarkastelu, Kallion rak ehdotus
7 Liite 5: Kallion ranta-asemakaavan luontoselvitys
8 Liite 6: Lausunnot kaavaluonnoksesta, Kallion rak
9 Liite 7: Kaavanlaatijan vastineet lausuntoihin kaavaluonnoksesta, Kallion rak

Maanomistaja on käynnistänyt maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaisesti omistamalleen kiinteistölleen ranta-asemakaavan laatimisen Lavian Karhijärven pohjoisrannalle Nokkamaan alueelle. Ranta-asemakaava koskee osaa Kallialan kylän kiinteistöstä 413-408-6-49 Kallio. Kaavan laadinnasta vastaa Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu kaavanlaatijan toimesta 15.4.2021, ja kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä kaavanlaatijan tiloissa Turussa sekä Nosto Consulting Oy:n verkkosivuilla 15.4.-17.5.2021. Kaavanlaatija on vastannut myös lausuntojen pyytämisestä viranomaisilta valmisteluvaiheessa. Menettelystä on sovittu kaupunkisuunnittelupäällikön kanssa. Kaavan pohjakartta on hyväksytty kaupunkimittauksessa.

Suunnittelualue koostuu kolmesta palstasta, joista yksi on Vähäsalon saari ja kaksi muuta mantereella sijaitsevia rantapalstoja. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 7 hehtaaria. Suunnittelualueella on saari mukaan lukien rantaviivaa yhteensä noin 1,26 km ja muunnettua rantaviivaa noin 720 metriä. Kaava-alueen lähialueilla on sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.

Kaava-alueen itäisempi mannerpalsta kuuluu ainakin osittain maakunnallisesti merkittävään Nokkamaan kulttuurimaisemaan. Satakunnan Museon lausunnon mukaan suunnittelualue on kokonaisuudessaan vähintään paikallisesti merkittävää kulttuurimaisemaa. Alueella olevien, Kallion talouskeskukseen kuuluvien rakennusten kulttuurihistoriallinen arvo on kuitenkin muutosten myötä heikentynyt. Kaava-alueella on lisäksi muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, Kallion kivikautinen paikka. Kaava-alueelle laaditun luontoselvityksen mukaan alueella on useita arvokkaita luontotyyppikohteita. Näistä mantereella sijaitsevat niitty, entinen

hakamaa, lehto ja metsäluhta. Vähäsalossa on lehto ja tervaleppäluhta. Lisäksi alueella esiintyy huomionarvoista linnustoa sekä lepakoille tärkeä ruokailualue. Edellä mainitut maisemaan ja luontoon liittyvät arvot on pyritty ottamaan huomioon kaavamerkinnöin. Varsinaista rakennusinventointia ei kaavanlaadinnan yhteydessä ole tehty.

Kaava-alueen rakentamisen mitoitus perustuu emätilatarkasteluun, jonka poikkileikkausajankohtana on käytetty 19.9.1969 ja rantaviivan muuntamiseen vakiintuneita menetelmiä mukaillen. Vähäsalon saaren osalta mitoitus on tehty rantaviivan eikä saaren pinta-alan mukaan, mutta sen laskennallinen rakennusoikeus vastaa melko hyvin myös pinta-alaperusteista mittausta. Mitoituslukuna on käytetty Satakunnan maakuntakaavan maksimia, 8 lomarakennusyksikköä muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Tämä on verrattain korkea ja voi johtaa Karhijärvellä rantarakentamisen määrään, jolla on epäedullisia vaikutuksia maisema-arvojen ja virkistyskäytön kannalta. Kaava-alueen läheisyyteen on kuitenkin hyväksytty ja saanut lainvoiman vastikään vuonna 2020 Nokkamaan ranta-asemakaavan muutos, jossa mitoituksena käytettiin 8 lay/km maksimia. Näin ollen maiseman sekä luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen kannalta kestävämmän, alemman mitoitusluvun käyttö asettaisi ranta-asemakaavan hakijat epätasa-arvoiseen asemaan.

Ranta-asemakaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakunnan museolta, Satakuntaliitolta ja Porin Elinvoima- ja ympäristötoimialalta. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvoihin, mitoitukseen sekä maakuntakaavan mukaisuuteen. Mielipiteitä luonnoksesta saatiin kaksi. Viranomaislausuntojen teemojen esiin tuomisen lisäksi palautteessa on moitittu aiemmasta käytännöstä poikkeavaa kaavoitusmenettelyä, jossa kaupunkisuunnittelun sijaan maanomistajan konsultti on vastannut valmisteluvaiheen kuulemisesta. Menettely on katsottu kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi ja mahdollistamaksi. Kaupunkisuunnittelu on kaavanlaatijan ohella antanut hanketta vastustaville tietoja kaavaprosessista ja vaikuttamismahdollisuuksista sekä kaavanlaadinnan periaatteista. Kaupunkisuunnittelu on myös käynyt kaavanlaatijan kanssa ohjaavaa keskustelua palautteesta, jonka perusteella kaavanlaatija on tehty ratkaisunsa ja esityksensä nähtäville asetettavasta kaavaehdotuksesta. Hyväksymiskäsittelyyn aikanaan esitettävän ranta-asemakaavan sisältö riippuu vielä ehdotusvaiheen viranomais- ja muusta osallispalautteesta.

Ranta-asemakaavalla muodostetaan kolme uutta lomarakennuspaikkaa (RA), joista kaksi on omarantaisia. Olemassa oleva maatilan talouskeskuksen osa osoitetaan vakituisen asuinrakentamisen rakennuspaikkana (AO). Vähäsalon saari säilyy rakentamattomana. Luonnonarvoiltaan merkittävät aluekokonaisuudet ja koko Vähäsalon saari on esitetty maa- ja metsätalousalueina, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on osoitetty lisäksi omilla rajausmerkinnöillään (luo-1, s-1). Arvokkaaseen kulttuurimaisemaan kuuluva avoin maisematila on osoitettu maisemallisesti arvokkaana peltoalueena (MA). Muinaisjäännös on rajattu omalla kaavamerkinnällään (sm-1). Rakentamisen määrä noudattelee Porin rakennusjärjestystä. Ajoyhteydet on merkitty kaavaan olemassa olevien rasitteiden mukaisina tai kiertäen arvokkaita osa-alueita.

Kaavakartta, kaavaselostus sekä selostuksen liitteet ovat esityslistan liitemateriaalina. Kaavasta saatua palautetta ei kuitenkaan ole aineistossa olevien mielipiteiden antajien henkilösuojan vuoksi verkkojulkisina (liite 6).

Ehdotus
Esittelijä: Aino-Maija Luukkonen porluukkai

Kaupunginhallitus päättää

1. asettaa 29.4.2022 päivätyn Kallion ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville osallisten kuulemista varten sekä
2. antaa kaupunkisuunnittelun tehtäväksi järjestää kuuleminen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus, 23.09.2024, § 368

Valmistelijat / lisätiedot:

Risto Reipas, yksikön päällikkö, kaavoitusyksikkö, risto.reipas@pori.fi

Liitteet

1 Hyväksymisvaihe, Kallion ranta-asemakaava 413 R/19, kaavakartta 13.5.2024
2 Hyväksymisvaihe, Kallion ranta-asemakaava 413 R/19, selostus 13.5.2024

Kaupunginhallitus on päättänyt 9.5.2022 § 325 asettaa Kallion ranta-asemakaavan (Lavia), 413-408-6-49 (413 R/19), päivätty 29.4.2022, nähtäväksi vähintään 30 päiväksi osallisten kuulemista varten, ja pyytänyt siitä lausunnot Satakunnan pelastuslaitokselta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Tekniseltä lautakunnalta, Elinvoima-ja ympäristölautakunnalta, Satakunnan Museolta ja Vatajankosken sähköverkolta.

Kaavaehdotus ja -selostus olivat nähtävänä 19.5. – 17.6.2022. Ehdotusvaiheen nähtävänä olon aikana kaavasta saatiin kaksi muistutusta osallisilta (yhteensä neljä allekirjoittajaa). Saaduista muistutuksista ja lausunnoista on laadittu erillinen ehdotusvaiheen palauteraportti, joka sisältää koosteen lausunnoista ja kaavan laatijan antamat vastineet. Ehdotusvaiheen palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä 10.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 4.11.2022. Neuvottelussa käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatuja lausuntoja, jotka painottuivat mm. rakennuspaikkojen määrään, kulttuurimaiseman ja luontoarvojen huomioimiseen sekä kaavan jatkotoimenpiteisiin. Neuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Kaavakarttaa on saatujen palautteiden perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- alueidenkäyttömerkintöjä (AO, RA, M, MA, MY) sekä s-, sm- ja luo-alueiden kaavamerkintöjä on muutettu indeksilukujen osalta ja samalla kaavamääräyksiä on tarkennettu/täydennetty. Tarkempi erittely selostuksessa s. 25.

- MA-1-aluetta on laajennettu länteen kiinni korttelin 2 itärajaan, samalla maisemallisesti arvokasta aluetta osoittava viivarasterimerkintä (ma) on poistettu ja Nokkamaan kulttuurimaisema on huomioitu MA-1-kaavamääräyksessä
- itäisen palstan MY-2-aluetta on hieman supistettu ja alueelle osoitetun ohjeellisen ajoyhteyden (ajo) linjausta hieman muutettu
- loma-asuntojen korttelin 2 rakennuspaikkoja sekä rakennusalarajauksia on pienennetty sekä siirretty hieman länteen
- saunarakennusten rakennusalojen sijainteja on tarkistettu korttelissa 1 sekä korttelin 2 rakennuspaikalla 2. Lisäksi sauna- ja venevajan rakennusaloille on osoitettu kerroslukumerkintä I.
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ?Valaistuksessa on huomioitava alueen merkitys lepakoille. Piha-alueilla on vältettävä tarpeettoman keinovalon lisäämistä.?
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ?Vesikatteen ja savupiippujen on väritykseltään oltava tummia ja maastoon ja ympäristöön soveltuvia.?
- ajoyhteysmerkintä on poistettu varsinaisen kaava-alueen ulkopuoliselta osalta ja kaavakartan esitystekniikkaa on hieman muutettu/täydennetty

Lausunnot ja muistutukset ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Muutokset kaava-aineistoihin ovat pääosin teknisiä ja kokonaisuuden kannalta merkitykseltään vähäisiä, eikä ranta-asemakaavaa tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi.

Ennen hyväksymiskäsittelyä muistutuksen jättäneitä on kuultu maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti, ja heille on toimitettu tiedoksianto sekä mahdollisuus mielipiteen antamiseen kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista. Saadun palautteen perusteella 13.5.2024 päivättyyn kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Saatu palaute on kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Asiakirjoihin sisältyy kaavakartta ja -selostus.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Ehdotus
Esittelijä: Lauri Kilkku, toimialajohtaja, elinvoima- ja ympäristötoimiala

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kallion ranta-asemakaava (Lavia), 413-408-6-49, Kallio 413 R/19, päivätty 13.5.2024, hyväksytään.

Kaavamuutoksen anojalta peritään kaavan käsittelykuluja 1000 euroa, joista luonnosvaiheessa on laskutettu 500 euroa ja loput, kun kaavamuutos on hyväksytty.

Kokouskäsittely
Yksikönpäällikkö Risto Reipas esitteli asiaa kokouksen alussa.

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkitään, että yksikön päällikkö Risto Reipas oli kokouksessa saapuvilla esittelemässä asiaa kello 15.56 - 16.20.

Korjattu kirjoitusvirhe itseoikaisuna 30.9.2024 sihteeri Kari Nummi.

Kaupunginvaltuusto, 07.10.2024, § 103

Liitteet

1 Hyväksymisvaihe, Kallion ranta-asemakaava 413 R/19, kaavakartta 13.5.2024
2 Hyväksymisvaihe, Kallion ranta-asemakaava 413 R/19, selostus 13.5.2024

Kaupunginhallitus käsitteli asiaa kokouksessaan 23.9.2024 § 368.

Asian esittely ja aikaisempi käsittely on historiatiedoissa.

Ehdotus

Kaupunginhallituksen päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä Kallion ranta-asemakaavan (Lavia), 413-408-6-49, Kallio 413 R/19, päivätty 13.5.2024.

Kaavamuutoksen anojalta peritään kaavan käsittelykuluja 1000 euroa, joista luonnosvaiheessa on laskutettu 500 euroa ja loput, kun kaavamuutos on hyväksytty.

Päätös
Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi
Varsinais-Suomen ELY-keskus, kaupungingeodeetti, kaavoitusyksikkö, Vaasan maanmittauslaitos, Satakuntaliitto ja muut asianosaiset.

Kunnallisvalitus

§103

Kunnallisvalitusohje

Päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Turun hallinto-oikeudelta.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen
- viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

14.4.2026 alkaen valitus on toimitettava fyysisesti tai postitse valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Sähköisesti toimitettava valitus voidaan toimittaa viimeistään määräajan viimeisen päivän aikana.

Kunnan jäsenen, asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Turun hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: PL 32, 20101 Turku

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4

Sähköpostiosoite: turku.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42414

Puhelinnumero: 029 56 42400

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

14.4.2026 alkaen valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot. Hallintotuomioistuimelle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle. Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, hallintotuomioistuin voi valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta (linkki sivustolle).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Porin kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: PL 121, 28101 Pori

Käyntiosoite: Porin Suomi-piste, Yrjönkatu 6

Sähköpostiosoite: kirjaamo@pori.fi

Faksinumero: (02) 634 9417

Puhelinnumero: (02) 621 1100

Palvelupisteen aukioloajat

maanantai 10 - 16

tiistai-torstai 8 - 16

perjantai 8 - 15

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon toimielimen päättämän aikataulun mukaisesti.

Asianosaiselle lähetettyyn pöytäkirjaotteeseen muutoksenhakuohjeineen on merkitty lähettämispäivä sekä pöytäkirjan nähtävilläolopäivä.