

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Kaupunginhallitus, § 479,21.06.2021
Tekninen lautakunta, § 204,07.09.2021
Kaupunginhallitus, § 108,14.02.2022
Kaupunginvaltuusto, § 33, 28.02.2022

§ 33

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

PRIDno-2020-4563

Kaupunginhallitus, 21.06.2021, § 479

Valmistelijat / lisätiedot:

Tea Bogdanoff
tea.bogdanoff@pori.fi

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 rakentumista 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

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

pientalovaltaisilla alueilla usein käytetty ja hyväksi havaittu rakennusoikeus. Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on lu2/3, jolla tavoitellaan rakennusten väljempää sijoittelua. Autopaikkoja tulee sijoittaa tontille 1,5ap/as. Asemakaavamuutoksella muodostuu uutta katualuetta (Rapsitie), jolta on kulku rakentuville asuintonteille. Suunnittelun alueen hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen on huomioitu yleisissä määräyksissä.

Suunnittelun alueella 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 lu2/3. 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.

Suunnittelun alueen 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.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Tekninen toimiala valmistelee asemakaavan muutokseen liittyvät sopimukset.

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja -selostus.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Ehdotus

Eittelijä: 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.

Tekninen lautakunta, 07.09.2021, § 204

Valmistelijat / lisätiedot:

Hannu Lammi, Eija Riihimäki
hannu.lammi@pori.fi, eija.riihimaki@pori.fi
maankäyttöinsinööri, Liikenneinsinööri

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 21.6.2021 asettaa Liinaharja 26. kaupunginosan kortteleita 70 ja 56 (osa) ja puistoa Vehnäpelto (osa) koskeva asemakaavan muutoksen 609 1746 nähtäväksi vähintään 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä muun muassa teknisen lautakunnan lausunnon.

Infrajohtamisen lausunto:

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. 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. Maanomistajan ja kaupungin välillä tulee solmia maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäyttösopimus kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisin periaattein ennen kuin kaavamuutos voidaan tuoda hyväksymiskäsittelyyn.

Paikallisliikenteen tuoreen linjastosuunnitelman myötä on cityliikenteen reittiä jatkettu ulottumaan Liinaharjan alueelle. Cityliikenteelle on toteutettu ajoratapysäkki

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

kaava-alueen kohdalle Liinaharjantien varteen siten, että matkustajilla on kulkuyhteys pysäkille Paratiisinmäen grillin edessä olevalta suojatieltä. Tämä kulkuyhteys tulee jatkossakin säilyttää.

Ehdotus

Esittelijä: Markku Koppelomäki, toimialajohtaja, tekninen toimiala

Tekninen lautakunta päättää antaa edellä olevan lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta 609 1746.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus, 14.02.2022, § 108

Valmistelijat / lisätiedot:

Tea Bogdanoff

tea.bogdanoff@pori.fi

Kaupunginhallitus on päättänyt 21.6.2021 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 pyytänyt 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.

Asemakaavaehdotus oli nähtävänä 1.7.-31.8.2021 ja siitä saatiin neljä muistutusta ja kaikki pyydetyt viranomaislausunnot, jotka ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Selostuksen liitteenä olevassa palauteraportissa on annettu kaupunkisuunnittelun laatimat vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin (liite 5).

Lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaehdotuksen kaavakarttaa ja selostusta on tarkistettu 8.11.2021 seuraavasti:

- Yleisiin määräyksiin on 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."
- 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 sijaitsevilla rakennuksilla ei ole lepakoita, eikä kiinteistöllä sijaitseva metsikkö sovellu

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

alueella tyypillisesti esiintyvän pohjanlepakon saalistuspaikaksi. Lepakkoselvitys ei aiheuta toimenpiteitä tai muutoksia nähtävänä olleeseen kaavaehdotukseen.

- Selostukseen on tehty tarkennuksia kaavan vaikutuksista liikenteeseen, maisemakuvaan sekä virkistys- ja puistoalueisiin.
- Asemakaavaselostukseen on lisätty ehdotusvaiheen nähtävillöolon tiedot ja liitteisiin palauteraportin yhteenveto.

Kaikki tehdyt muutokset kaavaehdotuksen kaavakarttaan ja selostukseen ovat kokonaisuuden kannalta merkitykseltään vähäisiä, eikä asemakaavaa tarvitse asettaa uudelleen nähtäväksi.

Tekninen toimiala valmistelee asemakaavan muutokseen liittyvät sopimukset.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asiakirjoihin sisältyy asemakaavakartta ja -selostus.

Luettelo asianosaisista on nähtävissä asiakirjoissa.

Ehdotus

Esittelijä: Aino-Maija Luukkonen porluukkai

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Liinaharja 26. kaupunginosan korttelien 56 (osa) ja 70 sekä puiston Vehnäpelto (osa) asemakaavan muutos 609 1746, päivätty 14.6.2021, muutettu 8.11.2021, hyväksytään.

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

Pöytäkirja tarkistetaan tämän asian kohdalta kokouksessa.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Kaupunginvaltuusto, 28.02.2022, § 33

Liitteet

- 1 Hyväksymisvaihe- 1746 kaavakartta 14.6.2021, muutettu 8.11.2021
- 2 Hyväksymisvaihe- 1746 asemakaavaselostus 14.6.2021, muutettu 8.11.2021

Kaupunginhallitus käsitteli asian kokouksessaan 14.2.2022 § 108.

Asian esittely ja käsittely on historiatiedoissa.

Ehdotus

Kaupunginhallituksen päätösehdotus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että Liinaharja 26. kaupunginosan korttelien 56 (osa) ja 70 sekä puiston Vehnäpelto (osa) asemakaavan muutos 609 1746, päivätty 14.6.2021, muutettu 8.11.2021, hyväksytään.



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

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

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus, kaupungingeodeetti, kaupunkisuunnittelu, Vaasan maanmittauslaitos ja Satakuntaliitto. Päätös tiedoksi: muut asianosaiset

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

Kunnallisvalitus

§33

Kunnallisvalitusohje

Valitusoikeus ja valitusperuste

Kaupunginvaltuuston päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella Turun hallinto-oikeudelta. Päätökseen on oikeutettu valittamalla hakemaan muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa, sekä Porin kaupungin jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, kaupunginvaltuusto on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Päätöksen tiedoksianto ja valitusaika

Valtuuston, kunnanhallituksen ja lautakunnan sekä kuntayhtymän kuntalain 58 §:n 1 momentissa tarkoitetun toimielimen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa, jollei salassapitoa koskevista säännöksistä muuta johdu.

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua pöytäkirjanotteen lähettämisestä kirjeellä, tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai kolmantena päivänä pöytäkirjaotteen lähettämisestä asianomaisen suostumuksella sähköisenä viestinä. Kunnan jäsenen ja kuntalain 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituskirjelmän sisältö

Kunnallisvalitus tehdään kirjallisesti. Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Turun hallinto-oikeudelle on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta,
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi, sekä
- 3) perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmän liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- 2) todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä



Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty asianhallintajärjestelmässä

3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja.

Valituksen perille toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Turun hallinto-oikeudelle, osoitteeseen:

PL 32

20101 TURKU

Käyntiosoite: Sairashuoneenkatu 2-4

Vaihde: 029 56 42400

Kirjaamo: 029 56 42410

Faksi: 029 56 42414

Sähköposti: turku.hao@oikeus.fi

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>