

PORIN KAUPUNKI Kallion ranta-asemakaava

VIRANOMAISNEUVOTTELU

Aika	4.11.2022, klo 8.30–9.37
Paikka	Teams
Osallistujat	Risto Reipas, Porin kaupunki Otto Arponen, Porin kaupunki Tea Bogdanoff, Porin kaupunki Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy (kaavan laatija) Päivi Leppänen, Nosto Consulting Oy (siht.) Päivi Valkama, Varsinais-Suomen ELY-keskus (pj.) Juha Vahekoski, maanomistajan edustaja Turkka Korvenpää, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy Anne Nummela, Satakuntaliitto Olli Joukio, Satakunnan museo

1. Kokouksen järjestäytyminen ja osallistujien toteaminen

Osallisten esittely.

Sovittiin että Päivi Valkama ELY-keskuksesta toimii kokouksen puheenjohtajana ja Päivi Leppänen (Nosto Consulting Oy) laatii muistion kokouksesta.

Sovittiin, että kaavan laatija lyhyesti esittelee kaavan tavoitteet sekä kaavaehdotuksesta saaduissa viranomaislausunnoissa sekä muistutuksissa esiin tulleet pääteemat.

2. Kaavahankkeen esittely

Kaavan laatija esitteli kaavamuutoksen lähtökohdat ja tämänhetkisen suunnittelutilanteen:

- Kaavamuutoksen lähtökohtana on osoittaa kaava-alueelle maakunta-kaavan mitoituksen 8 lay/km mahdollistama määrä rakennusoikeutta, kuten on tehty kaava-alueen välittömässä läheisyydessä saman ve-

sistön äärellä vastikään hyväksytyssä ranta-asemakaavassa. Maakuntakaavan mitoitus mahdollistaa kaava-alueelle AO-rakennuspaikan lisäksi kolme omarantaista lomarakennuspaikkaa.

- Kaava-alueesta osa on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka aluerajaus on tuotu kaavakartalle kaavaehdotusvaiheessa paikkatietopalveluiden aineistojen mukaisesti. Kaavan laatija pohti samalla, mikä tekee käsillä olevan kaavamuuosalueen maisemasta poikkeavan verrattuna muihin satakuntalaisiin järvimaisemiin ja mikä on kyseisen avoimen peltoalueen merkitys verrattuna muihin peltoalueisiin. Kaavan laatija lisäsi, että kyse ei kuitenkaan ole rakennuskieltoalueesta, vaan suunnittelussa huomioitavasta asiasta.
- Kaavamuuoksessa on huomioitu muinaisjäännösalueen rajausta, johon ei ole viranomaislausunnoissa löytynyt moitittavaa.
- Kaavaehdotuksessa on huomioitu alueelta 2021 laaditun luontoselvityksen mukaiset ehdottomat suositukset ja vaatimukset, joiden perusteella luontokohteet on osoitettu kaavakartalla. Kaavaluonnosvaiheessa ei ollut luontoselvitystä käytössä, vaan kaavaluonnos laadittiin yleisselvityksen perusteella.

Luontoselvityksen tuloksista (Turkka Korvenpää):

- Mantereen läntisen palstan MY-alueella sijaitsee mäki, jossa näkyy perinnebiotoopin käyttö. Kyseessä on tyypillinen hakamaa, joka on alueen merkittävin luontoarvo. Kallioiden reunoilla on lehtokasvillisuutta. Rinteen alapuolella on märkää lehtoa. Suurruohonniitty on kasvillisuudeltaan edustava.
- Kallion eteläpuolella on ketoneilikkaa, joka on taantuva kuivan maan kasvi. Alue ei ole tyypillistä ketoa.
- Rantavyöhykkeellä on entistä hakamaata, jossa umpeenkasvu on edennyt pidemmälle. Alueella kasvaa suuria tervaleppiä.
- Itäisen palstan rannalla on tervaleppäluhtaa/kostea lehtoa sekä hyvin kapea ruovikko edustalla.
- Mantereisella kaava-alueella ruokailee paljon lepakoita, sillä maisemassa on vaihtelevuutta. Alueella havaittiin ainakin pohjanlepakoita ja viiksisiippoja.
- Linnusto on tavanomaista mutta runsasta. Alueella tavattiin mm. pajusirkku (vaarantunut) ja ruokokerttu (silmläpidettävä).
- Vähäsalon saarella on luonnonsuojelulain mukainen tervaleppäkorpi. Saari on ollut kauan ilman metsänhoitoa, joten vanhoja laidunmerkkejä hahmottaa puustossa, joka on alueella edustavaa.
- Alueelta laadittujen luontoselvitysten tulokset/havainnot ovat kuka-kuinkin yhteneväisiä:
 - o hakamaan alue on samanaikaisesti lehtoa ja hakamaata
 - o muistutuksen esittäjien toimittamassa luontoselvityksessä ei ole mainintaa läntisen palstan pohjoispuoleisesta niitystä.

- kapea metsäkaistale (korttelin 2 rakennuspaikan 1 länsipuolella) on arvokasta metsää, mutta alueelta laaditussa luontoselvityksessä (Turkka Korvenpää, Envibio) metsä on tulkittu talousmetsäksi, sillä alueella ei ole lahoppua, mutta muutama pieni lehmuksen vesa. Alue on metsätyyppiltään lehtomaista kangasta.
- Alueella ei havaittu liito-oravaa, eikä alueelta ole myöskään vanhoja havaintoja
- Kaava-alue ei ole kunnollista viitasammakkoaluetta, joskin itäisen palstan metsäluhta-alue olisi ehkä lajille mahdollinen.
 - mantereen läntinen palsta on kovan maan ranta, jossa ei ole mahdollisuuksia viitasammakolle. Alueelta ei ole myöskään aiempia havaintoja

3. Saadut palautteet, viranomaisten näkemykset ja keskustelu

Käytiin läpi kaavakaavaehdotuksesta saatuja lausuntoja:

- Todettiin, että kaavakarttaan ei ole museon lausunnosta/kehotuksesta huolimatta lisätty ympäristön säilyttämiseen tähtäävää /s-merkintää AO-, RA- ja M-merkintöjen yhteyteen eikä vesikatemateriaalia koskevaa määräystä
- Kaavan laatija huomautti, että museon lausunnossa esitetty vesikatetta koskeva määräys on ranta-asemakaavojen yhteydessä melko poikkeuksellinen
- Varsinais-Suomen ELY-keskus tähdensi kaavaehdotuksesta antamaansa lausuntoon liittyen, että
 - Nokkamaan merkittävän kulttuurimaiseman rajausta ei voi katketa keskeltä peltoa
 - RA-korttelien rajausta tulisi supistaa
 - rakentamista on osoitettu myös luo-alueille
 - kaavassa ei ole tuotu esille maiseman ominaispiirteiden säilymistä
 - yleisesti rakennuspaikkojen määrää tulee vähentää
- Satakuntaliitto totesi kaavaehdotuksesta antamaansa lausuntoon liittyen, että
 - rakennuspaikkojen määrä on vieläkin suuri
 - mitoituksissa pitäisi olla 2 lay mitoitus asuinrakennukselle (kaavassa AO)
 - kaavassa tulee jättää vapaata rantaa virkistyskäyttöön
 - saunan rakennusaloja pitää tarkistaa mm. tulvariski huomioiden

- Kaavan laatija tiedotti, että Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristölautakunta on kaavaehdotuksesta antamassa lausunnossaan todennut, että kaavaan ei ole sisällytetty luontoselvityksen tuloksia
- Kaavan laatija totesi, että kaavaehdotuksesta saaduissa muistutuksissa on vahva "naapurinäkemys": mikään toiminta kaava-alueella ei olisi toivottavaa ja kaikesta uudisrakentamisesta tulisi pidättäytyä.
- Keskusteltiin kulttuurimaiseman rajauksesta ja pohdittiin, tulisiko rajauksen olla jotakin muuta (esim. peltoalueen ja metsärajan välissä).
- Kaavan laatija totesi, että kaavaehdotuksessa mitoitus ei enää ole maakuntakaavan mahdollistama maksimi, sillä kaavaehdotuksessa on osoitettu 2 omarantaista ja 1 ei-omarantainen lomarakennuspaikka 3 omarantaisen lomarakennuspaikan sijasta.
- Satakuntaliitto totesi, että vakituinen asuminen (AO) lasketaan mitoituuskäytäntöjen mukaan 2 rakennuspaikaksi, jolloin mitoituksen mukaan alueella olisi rakennusoikeutta 3,8 → 4 lay. Satakuntaliiton laskujen mukaan kaava-alueelle osoitettujen rakennuspaikkojen mitoitus on nyt kuitenkin 5.
- Kaavan laatija totesi, että Varsinais-Suomen ELY-keskuksen alueella omarantainen rakennuspaikka mitoitetaan 1 lay ja ei-omarantainen 0,5 lay. Tässä tapauksessa kaava-alueelle osoitettujen rakennuspaikkojen mitoitus on 3,5 lay eikä mitoitus ota kantaa rakennuksen käyttötarkoitukseen. Kaavan laatijan mukaan Satakunnan alueelta ei ole esimerkkejä, joissa mitoitus olisi ollut esimerkiksi jotakin muuta (laskettu muulla tavalla tai mitoituseriaatteella).
- Satakuntaliitto totesi, että maiseman arvo ei lopu keskelle peltoa. Liitto tähdensi, että maakuntakaavan kannalta kaava on luonnosvaiheesta kehittynyt ja kaava on kehittynyt hyvään suuntaan. Satakuntaliitto lisäsi, että liitto ei ota kantaa alueen luontoarvojen yksityiskohtiin.
- Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi, että on pitänyt kaavan mahdollistamaa mitoitusta korkeana, koska kaava-alueella on mm. luonto- ja maisema-arvoja, ja että korkea mitoitus on johtanut ristiriitaan arvojen huomioimisen osalta. ELY-keskus lisäsi, että maisema-alue ei lopu keskelle peltoa ja että rakennuspaikka 2/2 sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle alueelle.
- ELY-keskus lisäsi, että vaikka kaava on mennyt hyvään suuntaan, ELY-keskus näkisi hyvänä, jos kaavasta poistettaisiin yksi rakennuspaikka.
- ELY-keskus tiedusteli, mihin MY-merkintä kaava-alueen itäisellä mannerpalstalla perustuu, sillä ELY-keskukselle asia ei ole hahmottunut.
- Kaavan laatija totesi, että MY-merkinnälle ei ole erityistä perustetta, vaikkakin luo-2 merkintä siinä kohtaa kääntyy pois päin rannasta. Normaali M-merkintä olisi myös mahdollinen.

- ELY-keskus totesi, että MY-alue saattaisi olla rakentamiseen vähemmän haitallinen (kuin nykyinen korttelin 2 rakennuspaikka 2), sillä MY-alue sijaitsee kulttuurimaiseman reuna-alueella.
- Porin kaupunki totesi, että kaavahanke on luonnosvaiheesta kehittynyt, ja kaavan mitoituksessa on tärkeä huomioida maanomistajien tasapuolinen kohtelu (kaupunki viittaa kaava-alueen länsipuolella hyväksytyssä kaavassa käytettyyn mitoitukseen 8 lay/km). Kaupunki lisäksi, että arvokkaat luonto- ja maisema-arvot koskevat lähes kaikkia ranta-alueita ja kaavahankkeet ovat kompromisseja, joissa joistakin arvoista joudutaan tinkimään, jos ranta-alueille halutaan rakentaa. Kaavan suunnittelussa on otettava tuki huomioon saadut lausunnot, mutta samalla pitää pystyä osoittamaan uusia rakentamiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja. Kaavan valmistelun pitää olla huolellista. Kaupunki keskustelee konsultin (kaavan laatija) kanssa miten kaavaehdotuksesta jatketaan.
- Satakunnan museo totesi, että kaavaluonnosvaiheesta on tultu eteenpäin ja kaavassa kannanottoja on paljon huomioitu. Ongelmana on maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajausta, johon sisältyvät myös viljelyalueet. Viljely ulottuu alueella historiallisten karttojen perusteella pitkälle (ajassa taaksepäin). Museo lisää, että kulttuurimaisema ei voi katketa keskelle peltoa ja tässä yhteydessä alueen rajausta voidaan tarkentaa.
- Satakunnan museo tähdensi, että vaihevaihemaakuntakaavamääräyksen mukaan huomioon on otettava varsinaisen kaava-alueen lisäksi myös kaavan lähialueet. Museon näkökulmasta kaavassa painotuu itäisen palstan keskelle peltoaluetta osoitettu rakennuspaikka. Museo myös tiedusteli, mikä on kaava-alueen itäisen palstan MY-alueen tarkoitus, sillä kaavaehdotuksessa keskelle peltoa osoitettu korttelin 2 rakennuspaikka 2 katkaisee kaavaehdotuksessa kulttuurimaisema-alueen sekä MY-alueen. Museo kuitenkin totesi, että perustelut MY-alueelle tuli esille jo edempänä keskustelussa.
- Satakunnan museo huomauttaa, että saunarakennusten rakennusaloja sijoittuu luontoarvoiltaan tärkeiden alueiden lisäksi myös maisemallisesti tärkeille alueille. Museo totesi, että maiseman arvoalueiden rajauksia ollaan tarkentamassa (tulevaisuudessa?). Yksi maiseman arvoalueen perusteita on *järvenrannan viljelymaisema*.
- Museo totesi, että museon lausunnossa esitetty vesikatteeseen liittyvä määräys voisi toisin sanoen tarkoittaa, että lähtökohtaisesti jäljittelymateriaaleja tulisi välttää.
- ELY-keskus totesi, että saunarakennusalat korttelin 1 rakennuspaikalla 2 ja korttelin 2 rakennuspaikalla 2 ovat ongelmallisia.
- ELY-keskus tiedusteli, onko maanomistajalla halukkuutta hakamaan, lehmuslehdon ja muinaisjäännösalueen kattavan aluekokonaisuuden rauhoittamiseen.

- Maanomistajan edustaja vastasi, että rauhoitusasia ei ole ollut mielessä tai tullut esiin keskusteluissa alueen käytöstä ja muinaisjäännösalueella muinaismuistolain mukainen rauhoitus muutenkin jo rajaa pois tietynlaista alueidenkäyttöä kaava-alueen läntisellä palstalla. Maaomistajan edustaja lisäsi, että itäisen peltolohkon viljelyyn ei ole mahdollista saada EU-tukia, joten järvipeltojen viljelykäytössä pitäminen ei välttämättä toteudu tulevaisuudessa. Kuolinpesän jakaminen lisää alueen käyttöön liittyvien seikkojen epävarmuutta tulevaisuutta. Maanomistajan edustaja totesi kuitenkin, että minkäänlaista kaupallista toimintaa ei alueelle ole suunnitteilla.
- Kaavan laatija totesi, että ranta-asemakaavassa merkittävä kulttuuriympäristö (kulttuurimaisema) on osoitettu MA-merkinnällä, joka ohjaa aluetta niin, että alue säilyy myös tulevaisuudessa avoimena. Kaavan laatija tähdensi, että kuten edellä maanomistajan edustaja totesi, nykyisen peltoalueen säilyminen tulevaisuudessa on epävarmaa eikä nykyainsäädäntö esimerkiksi estä alueen metsittämistä.
- Kaavan laatija lisäsi, että lausunnoissa esiintyy nykyään vakioteemana kaavan ilmasto vaikutukset ja kaava-alueella ilmastoasiasia edistäisi parhaiten alueen metsittäminen. Kaavan laatija totesi, että jos avoin maisema on arvotekijöistä suurin, käsillä oleva ranta-asemakaava mahdollistaa sen MA-kaavamääräyksen turvin myös tulevaisuudessa.

4. Sovitut jatkotoimenpiteet

- Kaavan laatija totesi, että kaavaehdotuksessa on tunnistettu kriittiset asiat ja ainakin luontoarvojen osalta kaavatyötä päästään jatkamaan.
- Kaavan laatija lisäsi, että varmaan kaavan mitoituskkin on viranomaisten mielestä perusteltavissa, mutta tiedusteli läsnäolijoilta/viranomaisilta, että miten uudisrakentaminen soveltuu/katsotaan sijoittuvan maiseman kannalta.
- Maanomistajan edustaja totesi, että kuolinpesä ei pyri vaikuttamaan mihinkään suuntaan ja antaa viranomaisten tehdä työnsä. Maanomistajan edustaja lisäsi, että jos kaavatyössä esiintyy pakottavia muutostarpeita, niitä ehdottomasti harkitaan, mutta pelkästään muuttamisen takia ei kaavaehdotusta ole syytä muuttaa, varsinkin jos kaavaehdotus on viranomaisten puolesta hyväksyttävissä.
- ELY-keskus totesi, että ELY-keskuksen virallinen kannanotto on kaavaehdotuksesta annettu lausunto, jossa ELY-keskus on lausunut mm. kaava-alueen liian korkeasta mitoituksesta.
- Kaavan laatija totesi, että kaavan laatijalla ei ole erityistä tarvetta viivytelyyn. Kaavan laatija totesi neuvottelevansa Porin kaupungin edustajien kanssa kaavatyöhön liittyvistä ratkaisuisista. Kaavan laatija totesi, että viimeistään joulukuun alussa kaava saadaan toimitettu Porin kaupunkiin hyväksymiskäsittelyyn.

- Porin kaupunki totesi, että kun kaava-aineisto on toimitettu kaupunkiin, niin kaupungilla menee muutamia viikkoja saada kaava kaupunginhallituksen listoille.
- Todettiin lopuksi, että neuvottelussa on tuotu esille asialistan mukaiset asiat. Toivottiin, että aikaansaadaan sellainen kaavaratkaisu, joka ottaisi huomioon neuvottelussa esiin tuodut huomiot.

5. Kokouksen päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 9:37.

Päivi Leppänen

JAKELU

Läsnäolijat
Risto Rauhala, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Marja Vieno, Varsinais-Suomen ELY-keskus
Leena Koivisto, Satakunnan museo