



PORIN KAUPUNKI
LEVO 94. KAUPUNGINOSAN 1. ASEMAKAAVA, YYTERI 60.
KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1628

LUONNOSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Porin kaupunkisuunnittelu 30.9.2022, 10.3.2026

Asemakaavan tunnus 609 1628

Asemakaavan diaari PRIDno-2019-1895 (KAUS/426/2013)

Vireilletulo 17.5.2013

Luonnos nähtävillä 20.6.-8.8.2014, 19.3.-17.4.2020,

KH asettanut näht.

Ehdotus nähtävänä

KV hyväksynyt

Lainvoimainen



Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	6
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista ja selvityksistä.....	6
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Asemakaava.....	7
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	8
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	8
3.1.3.	Maanomistus.....	14
3.2.	Suunnittelutilanne.....	15
3.2.1.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	22
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	22
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
4.3.1.	Osalliset.....	22
4.3.2.	Vireilletulo ja asemakaavaluonnos.....	23
4.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö.....	24
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	24
4.4.1.	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	24
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset.....	24
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1.	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	25
5.1.1.	Rakenne.....	25
5.1.2.	Mitoitus.....	25
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3.	Aluevaraukset.....	26
5.3.1.	Korttelialueet.....	26
5.3.2.	Muut alueet ja määräykset.....	27
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	27
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	27

5.5.	Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia.....	28
5.6.	Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	31
5.7.	Nimistö.....	31
6.	<i>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</i>	31
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	31
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3.	Toteutuksen seuranta	31
6.4.	Muutoksia asiakirjoihin.....	32

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin

Yyteri 60. kaupunginosan

Puistoa: Fatijärvenpuisto (osa)

Katua: Fatijärventie (osa)

Vesialuetta (osa)

Asemakaavan muutoksella muodostuu

Porin kaupungin

Levo 94. kaupunginosan

Kortteli: 5 (osa)

Kadut: Saunalantie (osa), Fatijärventie (osa)

Liikennealuetta (LP)

Asemakaavalla muodostuu

Porin kaupungin

Levo 94. kaupunginosan

Korttelit: 1-4, 5 (osa), 6-12

Puistot: Kangaspuisto, Fatijärvenpuisto II, Kesäyönpuisto, Seipipuisto, Seipikroopinpuisto II ja Levonpuisto.

Kadut: Kangastie (osa), Jukolantie, Jukolankuja, Länsitalontie, Hiekkalantie, Saunalantie (osa), Fatijärventie (osa), Pekkalan tie ja Levontie (osa).

Tonttijako

Tässä asemakaavassa tehdään erillinen sitova tonttijako.

Kaavan laatija

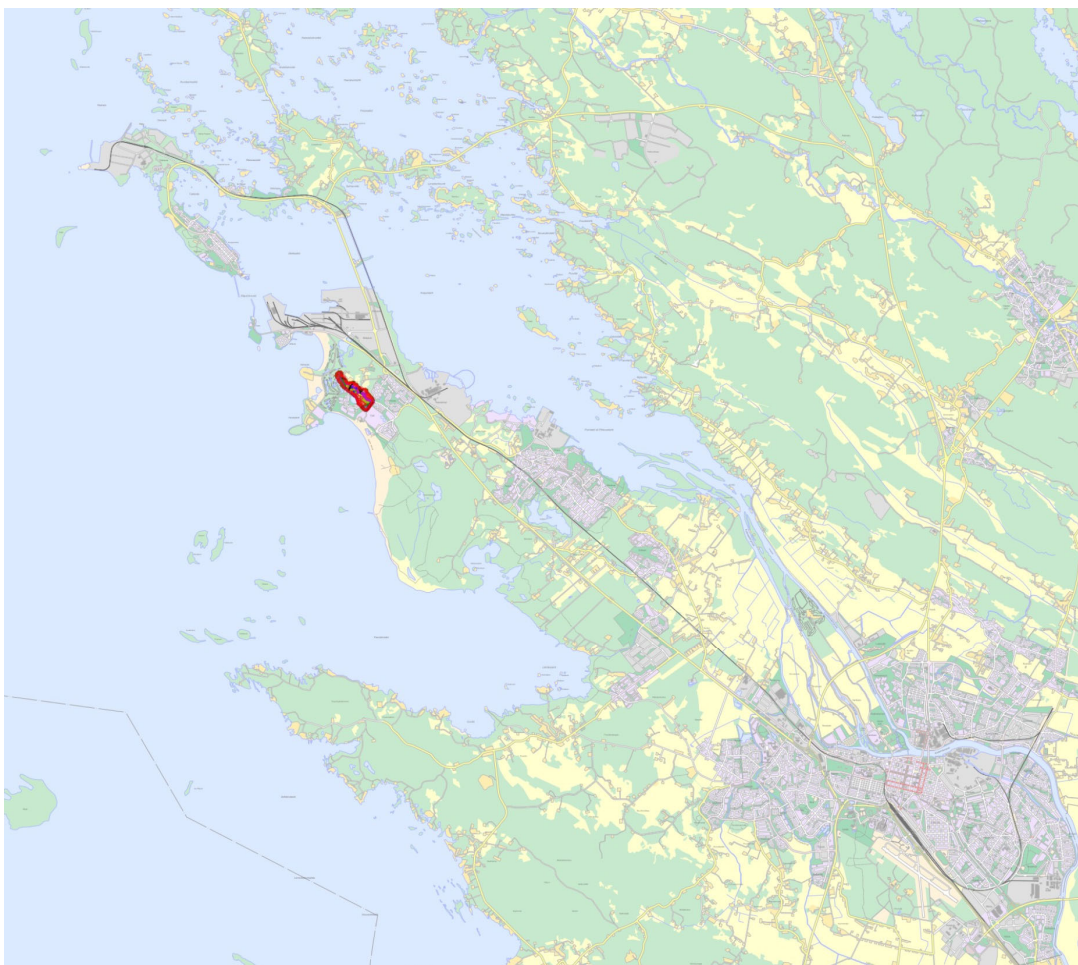
Kaavoitusarkkitehti Harri Kahelin.

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 17.5.2013.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Yyterinniemellä, Kaanaan kaupunginosan länsipuolella. Etäisyys Porin keskustaan on noin 18 km.



Kuva 1, Kaava-alueen sijainti

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

LEVO 94. KAUPUNGINOSAN 1. ASEMAKAAVA, YYTERI 60. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1628.

Pääosalle suunnittelualueutta on tavoitteena laatia 1. asemakaava, jossa tutkitaan alueen käyttömahdollisuuksia täydennysrakentamisperiaatteella vakituiseen asumiseen, loma-asumiseen, virkistyskäyttöön ja yritystoimintaan. Viereisten asemakaava-alueiden liikenne aiheuttaa kuormitusta suunnittelualueen tieverkkoon. Tavoitteena on muodostaa suunnittelualueelle kaupungin ylläpidettäväksi tuleva katuverkko sekä muu yhdyskuntatekniikka. Suunnittelualue on kaavoituskatsauksen 2025–2027 kohde M7. *Uusi kaupunginosa, asuinalueen täydentyminen, virkistysalueiden järjestäminen ja teollisuustoiminnot. Kaavan kehitystyössä on jätetty mm. teollisuustoiminnot pois alueen koillisreunalta kaava-alueen pienentämisen vuoksi.*

Tavoitteena on alueen historiallisten ominaispiirteiden säilyttäminen. Tavoitteena on alueen luonnonympäristön monimuotoisuuden säilyttäminen sekä ympäristön virkistyskäytön tukeminen. Tavoitteet painottuvat alueen nykyisten rakennuspaikkojen osoittamiseen kaavatonteiksi, muutaman lisärakennuspaikan kaavoittamiseen sekä liikenneverkon ja yhdyskuntatekniikan toteuttamisen mahdollistamiseen. Osatavoitteena on uudisrakentamisen määrän pienenä pitäminen ja alueen kylämäisyyden säilyttäminen. Suunnittelualueelle voidaan tehdä maankäyttösopimuksia.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote yhdistelmämaakuntakaavasta
3. Ote Meri-Porin osayleiskaavasta 1999
4. Ote ajantasa-asemakaavasta
5. Asemakaavaluonnos, kaavamerkinnot ja -määräykset
6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
7. Palauteraportit

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista ja selvityksistä

1. Satakunnan maakuntakaava ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
2. Porin Levon asemakaava-alueen luontoselvitys 2013, Genius LOCI luonto- ja kulttuuripalvelut 2013
3. Levon asemakaava-alue / rakennetun ympäristön selvitys, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy 2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Kuulutus, vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, SK, UA, www.pori.fi → 17.5.2013
- Kaavaluonnos I nähtävillä → 19.6.-8.8.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos II nähtävillä → 19.3.-17.4.2020
- Kaavaluonnos III nähtävillä → xx.x.-xx.x.2026
- Luonnosvaiheen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen arviointi
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kaavaehdotus nähtävillä → xx.x.202n - xx.x.202n
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen
- Asemakaava lainvoimainen
- Asemakaavan voimaantulo

Luonnosvaiheet

Valmisteluvaiheen II kaavaluonnoksesta on ilmoitettu 18.3.2020 kuulutuksella sanomalehdissä (Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko), kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille.

Valmisteluvaiheen III kaavaluonnoksesta on ilmoitettu 18.3.2026 kuulutuksella sanomalehdissä (SK ja SV) sekä kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

Ehdotusvaiheen kaavaluonnos on kuulutettu nähtäville xx.xx.202n sanomalehdissä (SK ja SV) sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallisille on lähetetty kirje ehdotusvaiheen nähtäville tulosta.

2.2. Asemakaava

Kaava-alueen olemassa oleva rakennuskanta sijaitsee pääosin Huvikummuntien ja Levontien varilla. Asemakaavassa rajatulle alueelle jääville rakennuspaikoille osoitettavia käyttötarkoituksia ovat erillispientalojen korttelialue, maatilojen talouskeskusten korttelialue sekä asuinrakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtila- ja varastorakennusten korttelialue.

Suurin osa kaava-alueen uusista tonteista sijoittuu yksityisten omistamille alueille. Pääosa uusista asuintonteista (**AO-98** ja **AO-98 /s**) sijoittuu Huvikummuntien varrelle (kaavassa Kangastie, Jukolantie). Alueen olemassa olevia kulkureittejä tai -polkuja on osoitettu lähivirkistysalueille (**VL** ja **VL /s**). Virkistysalueille on osoitettu myös nykyistä kevytliikkumisen verkostoa täydentäviä reittejä. Alueen ympäristön olemassa olevat puistoalueet jatkuvat kaava-alueelle. Lähivirkistysalueille sekä osittain maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu ojaverkosto, joka myötäilee olemassa olevia ojalinjoja sekä täydentää niitä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä luontotyyppisiä on osoitettu lähivirkistysalueille merkinnällä (**VL /s**). Maisemallisesti keskeiset niittyalueet on osoitettu merkinnällä (**MA**) maisemallisesti arvokas peltoalue.

Kaava-alueen halki kulkeva Huvikummuntie toimii tällä hetkellä valtatie suuntaisena rinnakkaisyytenä Yyteristä ja Kaanaasta Karhuluotoon sekä Herrainpäiville. Asemakaavassa osoitettu katualue mahdollistaa kulkuyhteyden kehittämisen kokoojakatuna. Asemakaavaratkaisussa nykyinen Kangastie jatkuu ja korvaa Huvikummuntien nimenä Karhuluodontien suuntaan.

Kaava-alueen rakennetun ympäristön suhteen suojeltaviksi rakennuskohteiksi on osoitettu alueen vanhojen torppien pihapiirejä (**AO-98 /s** ja **AM /s**) ja niiden kulttuurihistoriallisesti/maisemallisesti merkittävimmiksi arvioidut rakennukset (**sr**). Suojelumerkinnällä (**sr**) on lisäksi osoitettu Fatijärven kesäasutuksen historiaa edustava Linnainmaan kesäasunto. Merkinnällä (**sk-1**) on kaavassa rajattu kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeät alueen osat. Alueella olevien rakennusten ja piha-alueiden

kulttuurihistorialliset/rakennustaiteelliset/kaupunki- ja kyläkuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.

Alueella olevaa tai sinne sijoittuvaa maatalous- ja yritystoimintaa varten on rakennuspaikkojen käyttötarkoituksiksi osoitettu (**AM**) maatilojen talouskeskusten korttelialue tai (**ATY**) asuinrakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työtila- ja varastorakennusten korttelialue.

Yyterin ranta- ja hotellialueelle johtavan Sipintien varteen on osoitettu julkista pysäköintiä varten pysäköintialue (**LP**).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alue on muuttunut aiempien luonnosvaiheiden jälkeen ja kaavoitettava alue on rajattu kulkemaan pääasiassa Kangastien (Huvikummuntie) mukaisesti, kaakko-luode suuntaisesti. Kaava-alue on pienentynyt noin 93 ha:sta noin 32 ha:n kokoiseksi.

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala rajoittuu idässä ja etelässä Kaanaan ja Yyterin kaupunginosaan, pohjoisessa Levon kaavoittamattomaan alueeseen ja lännessä Yyterin golfkenttään. Suunnittelun kaava-alueen laajuus on noin 32 ha.

Suunnittelualan ympäristön rakentuminen on alkanut 1700 –luvun loppupuolella. Alueella sijaitsee vanhojen torppien pihapiirejä ja uudempaa rakennuskantaa. Julkista rakentamista alueella edustavat Levon urheilumaja ja –kenttä. Asutus keskittyy nauhamaisesti aluetta halkovien teiden varsille ja pääasiallinen rakennustyyppi on satulakattoinen, julkisivuiltaan lautaverhoiltu asuinrakennus. Nykyinen tieverkko muodostuu kapeahkoista sorateistä. Alueen keskiosassa sijaitsee pelto- ja niityaukeita.

Alueen halki kulkevaa Huvikummuntietä pitkin on jonkin verran läpiajoliikennettä Kaanaan/Yyterin ja Karhuluodon/Herrainpäivien välillä.

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaava-alueen metsätyypit vaihtelevat lounaisosan karukkokangaslaikuista pohjoisosan kosteisiin ja runsasravinteisiin lehtoihin. Alueella on asutuksen ja metsiköiden lomassa pieniä piirteisiä laidunniittyjä. Alueelta ei ole löytynyt uhanalaisia, erityisesti suojeltavia tai Suomen kansainvälisiä vastuulajeja putkilokasvien osalta. Alueelta ei ole löytynyt liito-oravien reviireitä. Alueelta paikannettiin pohjanlepakkoja ja vesisiippoja. Lepakkojen lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei kyetty paikantamaan. Alueella pesii selvitysten perusteella 55 lintulajia. Levon alueella pesii seitsemän uhanalaista,

erityisvastuu tai lintudirektiivin I-liitteessä mainittua lajia. Näistä lintudirektiivilajeja on yksi ja uhanalaisia viisi. Ainoa pesivä direktiivilaji selvitysalueella on Pyy. Uhanalaisuusluokaltaan vaarantunut (VU) laji on Mustakurkku-Uikku ja silmälläpidettävistä (NT) lajeista pesimälinnustoon kuuluvat Rantasipi, Käenpiika, Sirittäjä ja Punavarpuen. Suomen kansainvälisistä erityisvastuulajeista alueella pesivät Tavi, Telkkä, Rantasipi ja Leppälintu.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan: *laadittu luontoselvitys on riittävä. Kaavassa tulee ottaa huomioon luontoselvityksen perinnebiotooppikuvio samoin kuin kasvillisuuskuvio 4, joka on jäämässä teollisuusalueen sisään. Teollisuusalueen sijasta kuvio 4 tulisi varata kaavaan esim. MY-merkinnällä tai tutkia sen huomioon ottamista esim. luo -merkinnällä. Vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kattavasti vaikutukset myös luonnonympäristöön*

Asemakaavaluonnoksen muututtua rajatummaksi, luontoselvityksen kohteista jäävät kaava-alueelle kohteet 1, 2, 5 ja 8. Teollisuusaluetta ei kaavassa enää esitetä.

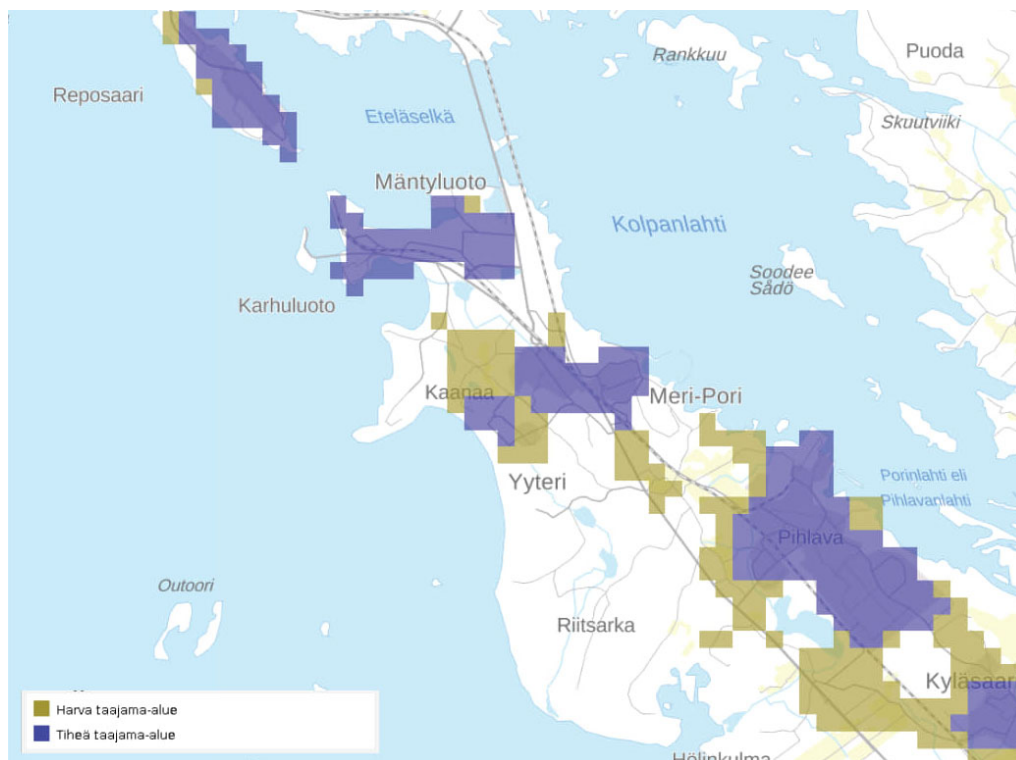
- Kohde 1, Seipikroopin rannan lehtokuvio, kaava-alueella (VL /S).
- Kohde 2, Pohjoisreunan monimuotoiset metsäkuviot ja korpilaikut, kaava-alueella (VL /S).
- Kohde 5, Tervaleppävaltainen, paikoin korpimainen, lehtolaikku, kaava-alueella (VL /S).
- Kohde 8, Seipikroopin *itäisen* rannan männikkö, kaava-alueella (VL /S).

Luontoselvityksen kohdan 4.3 kartan 3 mukaisilla Pohjanlepakoiden ja Vesisiippojen esiintymisalueilla tulevat kaavassa voimaan merkinnät (VL /S) ja (AO-98). Asuinalueeksi merkittävällä alueella on nykyistä olemassaolevaa asutusta.



Kuva 2, Kaava-alueen vehreää puustoa ja opastekyltit, Hiekkalantie (Google street view, 2022)

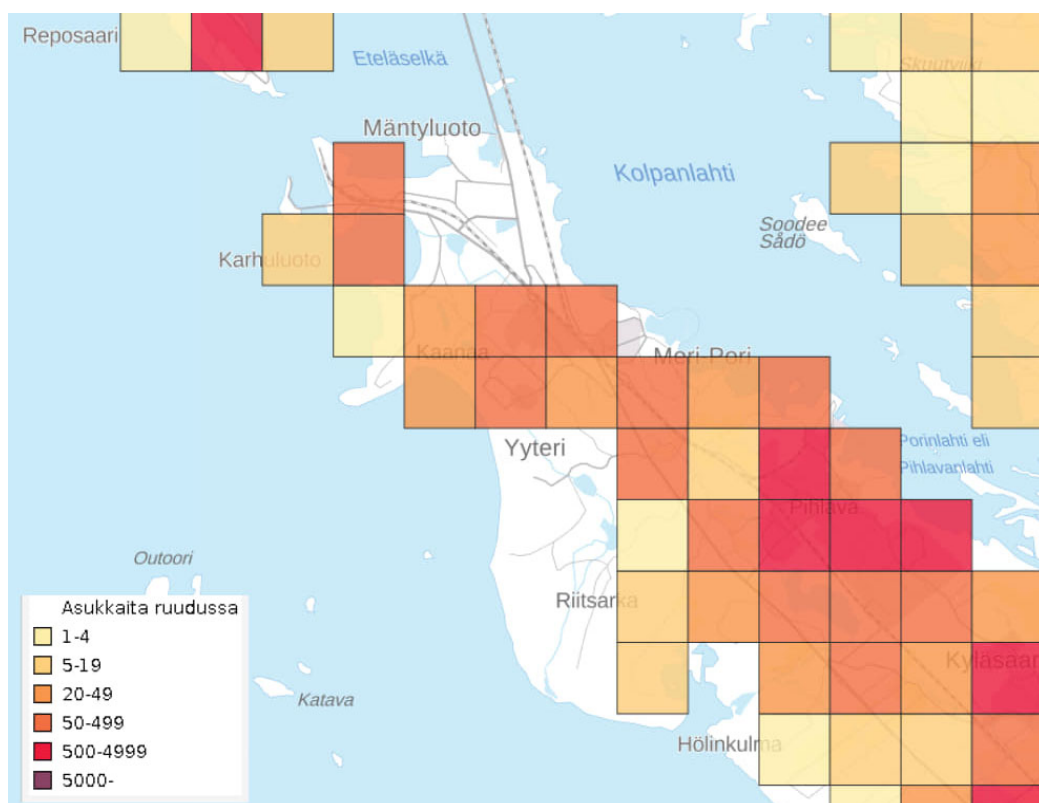
Suunnittelualan rakennettu ympäristö luokitellaan harvaksi taajama-alueeksi eli alhaisen tehokkuuden taajama-alueeksi.



Kuva 3, Harva ja tiheä taajama-alue 2020. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, 1.11.2020

Asuminen

Suunnittelualan asukastiheys on alle 50 asukasta/1km². Suunnittelualan ympäristön rakentuminen on alkanut 1700-luvun loppupuolella. Alueella sijaitsee vanhojen torppien pihapiirejä ja uudemmaa rakennuskantaa. Kaavoitettavan alueen ns. uudemmat rakennukset on rakennettu 1930-luvun ja 2000-luvun välillä. Asutus keskittyy aluetta halkovien teiden varsille ja pääasiallinen rakennustyyppi on satulakattoinen puuvuorattu asuinrakennus. Kiinteistöt ovat joko asuin- tai vapaa-ajan käytössä. Kesäasutuksen painopiste on Fatijärven tuntumassa, johon 1930- ja 1940-luvulla on rakennut tiivis kesäasutuksen ryhmä.



Kuva 4, Väestöruutuaineisto 1x1km 2020. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, 1.22.2022

Palvelut ja työpaikat

Porin kaupungin omistama Levon leirikeskus, sijaitsee kaava-alueen itäpuolella. Alueeseen ei sisälly palveluita tai työpaikkoja. Kaava-alueen lähiympäristössä on runsaasti matkailuun liittyviä työpaikkoja ja palveluita, mm. Yyterin kylpylähotelli ja golfkenttä.

Virkistys

Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on erinomaiset virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet. Alueen luoteispuolella sijaitsee Yyterin golfkenttä ja vajaan 500 metrin päässä etelässä Yyterin kylpylähotelli sekä hiekkaranta ja ulkoilureittejä.



Kuva 5, Ote Yyterin retkeilyreittikartasta

Tekninen huolto

Suunnittelualueella kulkee vesi- ja viemäriverkoston kokoojalinjoja. Alueen sähköverkko muodostuu sekä ilmajohdoista että maakaapeleista.

Liikenne

Kaavoitettava alue sijoittuu valtatie 2:n länsipuolelle rajoittumatta siihen. Valtatie 2 on vilkasliikenteinen ja sitä käyttää myös raskas liikenne. Suunnittelualueen sisältämä tiestö on ylikuormittunut alueen ympärillä olevien asemakaava-alueiden rakentumisen seurauksena. Läpiajoliikenne Yyterin ja Karhuluodon/Herrainpäivien välillä keskittyy suunnittelualueen halki kulkevalle Huvikummuntielle. Tämä kuormittaa kapeahkoa soratietä. Alueen tiestö on yksityistienä ollut osa asuintontteja, minkä vuoksi kunnalliset perusparannukset ja muutokset ovat olleet vähäisiä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Levon kaava-alue sijoittuu Yyterinniemen kärkeen, sotien jälkeen rakentuneelle Meri-Porin alueelle. Yyterin kartanon entisiä torppa- ja viljelymaisemia edustava asemakaava-alue rajautuu sotien jälkeisen suurteollisuuden, liikenteen, taajama-asutuksen, sataman ja vapaa-ajan ympäristöihin, vaikka varsinaista maisemayhteyttä kaava-alueella ja ympäristöillä ei ole. Pääosin kaava-alueen rajausta noudattaa vuonna 1923 itsenäistyneiden torppien ja mäkitupien muodostamaa aluekokonaisuutta.

Levon asemakaava-alue muodostaa monipuolisen kulttuurimaiseman Yyterinniemen kärjessä. Se on selkeästi vanhempi kuin sitä ympäröivät satama-, taajama-, teollisuus-, liikenne- ja vapaa-ajan maisemat. Alueen historia ja kehitys ovat parhaiten nähtävissä kaava-aluetta halkovan Huvikummuntien

varressa, jonka maisemasta löytyvät alueen kulttuuriympäristön keskeiset ominaispiirteet. Levon 1800- ja 1900-lukujen alkupuolella rakennettu maisema liittyy monipuolisesti aikakauden ilmiöihin; torpat, pellot ja tiet ovat osa Yyterin maatalous- ja kartanokulttuuria, mäkituvat ja omakotitalot Mäntyluodon sataman asutushistoriaa ja kesäasutus kaupungistumisen ja Yyterin hiekkarantojen historiaa.

Levon kulttuurimaiseman asutus- ja rakennuskerrostumat kattavat ajanjakson 1760-luvulta 1950-luvulle. Tämän jälkeen entisten torppien maatalous ja rakentaminen alkoivat hiipua ympäristön ja elinkeinojen muuttuessa.

Vanhasta torppa-ajasta kertovat supistuneen peltomaiseman yhteydessä Karisalmen, Länsitalon ja Vainelan pihapiireissä säilyneet rakennukset sekä vanhat maatalouden tielinjat, joista tärkein on Levoa ja kartanoa yhdistänyt kangastie, nykyinen Huvikummuntie.

Levon rakennuskannan ikärakenteessa painottuvat 1930- ja 1940-luvut, jolloin itsenäistyneiden torppien rakennuskanta uudistui ja ne maksoivat torpan lunastushintaa pois myymällä mäkitupien, kesäasuntojen ja omakotitalojen tontteja, joilla oli kysyntää Mäntyluodon sataman laajentamisen ja Yyterin hiekkarantojen virkistyskäytön laajetessa. Levoon rakentui tällöin omille alueilleen mäkitupamaisia mökkejä ja hieman suurempia omakotitaloja.

Yyterin kartanon lukuisista torppa-alueista on säilynyt Yyterinniemen nykymaisemissa vain vähän jälkiä. Levon 1760- ja 1840-lukujen välissä perustetut neljä torppaa, peltojen jäänteet ja vanha yhdystie muodostavatkin merkittävän kulttuuriympäristön. Torppien yhteydessä on säilynyt vanhempaa hirsirakentamista, mm. riviaittoja, vilja-aittoja ja riihi.

Toisen rakennus- ja käyttöhistorian kerrostuman muodostaa 1900-luvun asuinrakentaminen, joka alkoi mäkitupina torppakaudella ja kasvoi voimakkaasti Mäntyluodon sataman perustamisen ja erityisesti sen laajentamisen seurauksena 1930-luvulla. Työväen mäkitupien lisäksi 1930- ja 1940-luvuilla Kumpuludontien varteen rakennettiin suurempia asuinrakennuksia, omakotitaloja, joita rakensivat mm. Mäntyluodon sataman esimiestehtävissä olevat henkilöt.

Levon kolmas merkittävä rakennusmaisema on kesäasutus, jota alkoi syntyä 1930-luvulla juuri itsenäistyneiden torppien maille. Kesäasutus muutti muotoaan 1930-luvulla, suurten kesäkäyttöön tehtyjen pitsihuviloiden tilalle tuli pieniä, ulkoilmaelämään tarkoitettuja viikonloppumajoja, joiden mitakaava oli lähellä mäkitupia ja siirtolapuutarhamökkejä. Levon kesäasutuksen rakentajina olivat Mäntyluodon ja Porin keskiluokka, yritysten työnjohto, esimiehet ja kauppiaat. Osittain kesäasutus hyödynsi myös alueen mäkitupia. Levon alueelle kesäasunnon rakennuttavat mm. Porissa hyvin tunnetut kauppias Olli Linnainmaa ja Hacklin Oy:n Halmar Hacklin. Kesäasuminen laajeni myös muihin sosiaaliluokkiin, hyvänä esimerkkinä on Ilomäki, jonka kauppa-apulaisten perustama Porin liikeväki ry hankki 1937 jäsenistön kesäpaikaksi.

Levon kulttuurimaisemaa leimaa sen historiaan ja topografiaan liittyvä pienipiirteisyys; hiekkateitä, peltoja, torppia, mäkitupia ja kesäasuntoja. Asutus keskittyi tielinjojen ja peltojen reunamille

väistellen pelloiksi soveltuvat hiekka-alueet ja moreenihiekkaharjanteen. Maatalouden ehdoilla rakentuneeseen maisemaan kuului myös runsas luonnonkiven käyttö, jota kesti aina 1940-luvulle saakka. Pelloilta ja metsistä kerätystä kivistä rakennettiin kaivot, kellarit, kivijalat, kiviaidat ja navetat. Viljelyalueen rajallisuus piti maatalouden pienimuotoisena loppuun saakka. Levon maisemasta puuttuvat teho maatalouden merkit, kuten myös kaupungeille tyypilliset tiilitalot ja autotallit.

Levon kulttuuriympäristön lähtökohtia ovat alueen maisemarakenne ja siellä vaikuttanut sosiaalinen hierarkia. Torpat sijoittuivat peltojensa yhteyteen, paikallisteiden varsille. Työväen mäkivät rakennettiin Huvikummuntien varteen. Omaksi alueekseen, maataloutta väistellen, rakentuivat 1930- ja 1940-luvuilla Kumpuluodon omakotitalot ja Fatijärven kesäasunnot.

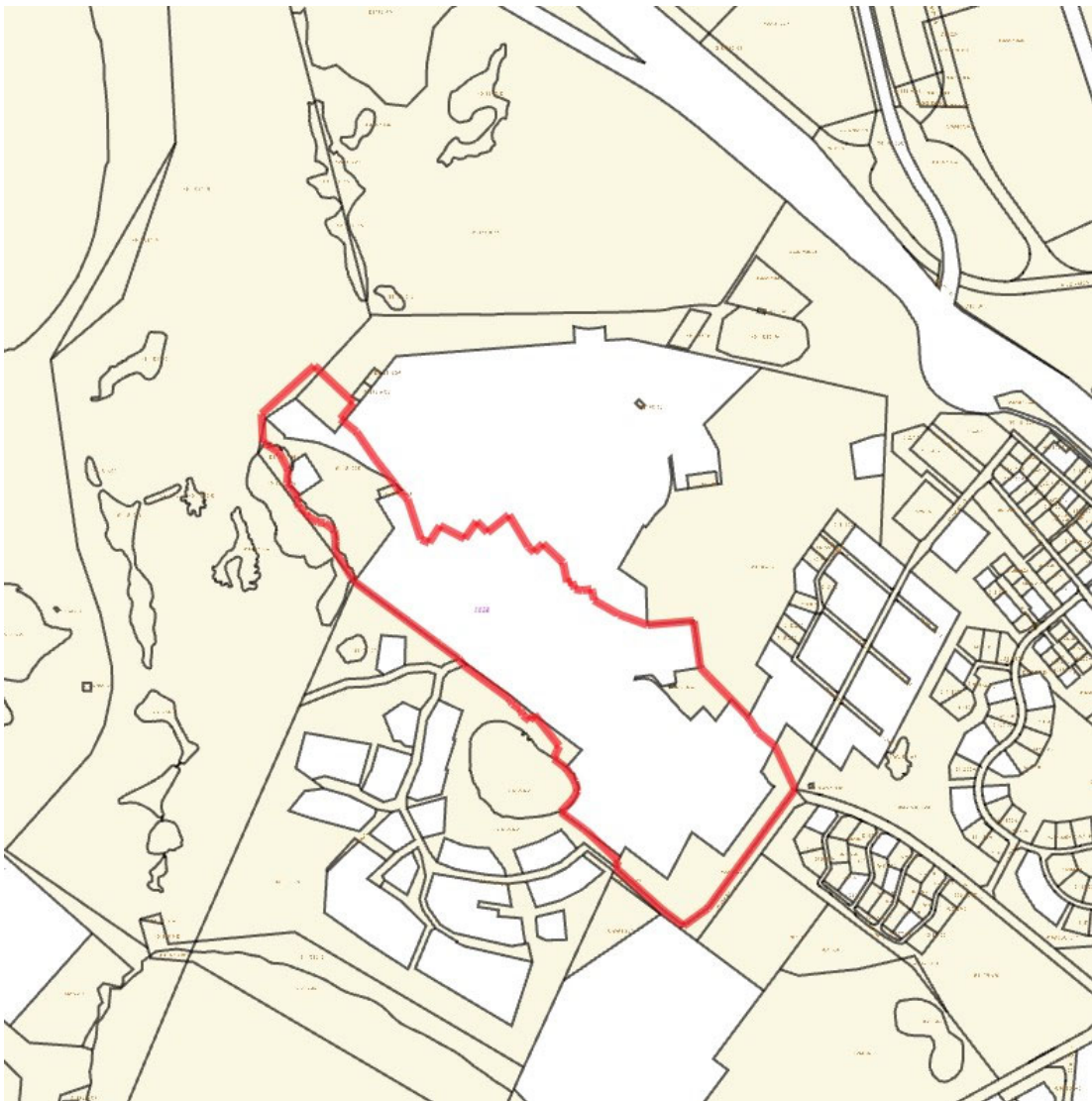
Lähde: Levon rakennetun ympäristön selvitys, Jari Heiskanen.



Kuva 6, Levon nykyistä rakenuskantaa ja tiestöä. (Kaupunkisuunnittelu 2014)

3.1.3. Maanomistus

Kaava-alueella on sekä yksityistä että kaupungin maanomistusta.



Kuva 7, Ote maanomistuskartasta. Ruskealla värillä kaupungin omistama maa-alue

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Asemakaava sijaitsee tai on lähellä seuraavien maakuntakaavan määräysten alueita.

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) pääosa suunnittelualueesta on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**). Suunnittelualue rajautuu lännessä virkistysalueeseen ja pohjoisessa luonnonsuojelualueeseen, jotka sisältyvät valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (Yyteri, merkintä **vma**).

Alue sisältyy lisäksi Kokemäenjoen laakson valtakunnallisesti merkittävään monikeskuksisen aluerakenteen kehittämisvyöhykkeeseen (**kk1**) ja merkittävään matkailun ja virkistyskäytön kohdevyöhykkeeseen (**mv1**). **Sv1**-merkinnällä on osoitettu Kaanaan teollisuuspuiston suojavyöhyke

(konsultointivyöhyke), joka sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella. Valtatien reunassa kulkee **maakaasuverkon yhteystarvemerkinä**, jolla osoitetaan maakaasuverkon kehittämisen kannalta merkitävät yhteystarpeet. Suunnittelualueen kohdalla valtatie on osoitettu **merkittävästi parannettavaksi tieksi**. Valtatien vieressä kulkeva junarata on maakuntakaavassa merkitty **pääratana**. Suunnittelualueen lounaiskulmaan sijoittuu **ohjeellinen ulkoilureitti**. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa suojelualue (**SL**) ja etelässä matkailupalvelujen alue (**RM**) sekä lounas-länsisuunnassa alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (**vma**).

A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoimintoille, kuten keskustatoimintoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

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.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

kk-1

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäyttöllisiä ja toiminnallisia

yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys:

Alueen kilpailukyvn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

mv-1

Matkailun kehittämisvyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys:

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

sv-1

Suojavyöhyke.

Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke).

Suunnittelumääräys:

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Maakaasuverkon yhteystarvemerkinä

Merkinnällä osoitetaan maakaasuverkon kehittämisen kannalta merkittävät yhteystarpeet.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön suunnittelulla on turvattava maakaasuverkon yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus. Yhteystarpeen toteuttamiseksi on maakaasuverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitetävä alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Merkittävästi parannettava tie

Merkinnällä osoitetaan sellaiset maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittävät yhtenäiset tieosat, joiden kunto, liikennetarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttävät tien merkittävää parantamista. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että pääsy merkittäväksi parannettavalle valtatielle tapahtuu pääasiassa eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.

Päärata

Merkinnällä osoitetaan pääradat. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Ohjeellinen ulkoilureitti

Merkinnällä osoitetaan merkittävät olemassa olevat tai kehitettävät ohjeelliset ulkoilureitit.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Maakuntavaltuusto hyväksynyt 17.5.2019, tullut voimaan 20.9.2019.

Vaihemaakuntakaavassa 2 ei ole alueelle määritelty kaavan käsittelemien teemojen määräyksiä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 kumoaa osan Satakunnan maakuntakaavan määräyksistä. Kumottujen määräysten osalta merkinnän selostus on päivitetty.



Kuva 8, Ote yhdistelmämaakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu karttaan kirkkaanpunaisella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 6.3.2000 hyväksytty ja 8.3.2002 voimaan tullut Meri-Porin osayleiskaava 1999. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton. Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuntoaluetta (**AP**), ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden aluetta (**TY**), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (**VU**), lähivirkistysaluetta (**VL**) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (**MU**).

Yhteys Kangastieltä Karhuluodontielle on osoitettu kulkemaan kokoojaketuna. Levontien valtatie puoleinen pää on osoitettu kokoojaketuna. Alueella sijaitsee myös muinaismuistokohteita.

Meri-Porin osayleiskaavan 1999 tarkistus on vireillä nimellä Yyterinniemen osayleiskaava, joka on tullut vireille 3.5.2013.

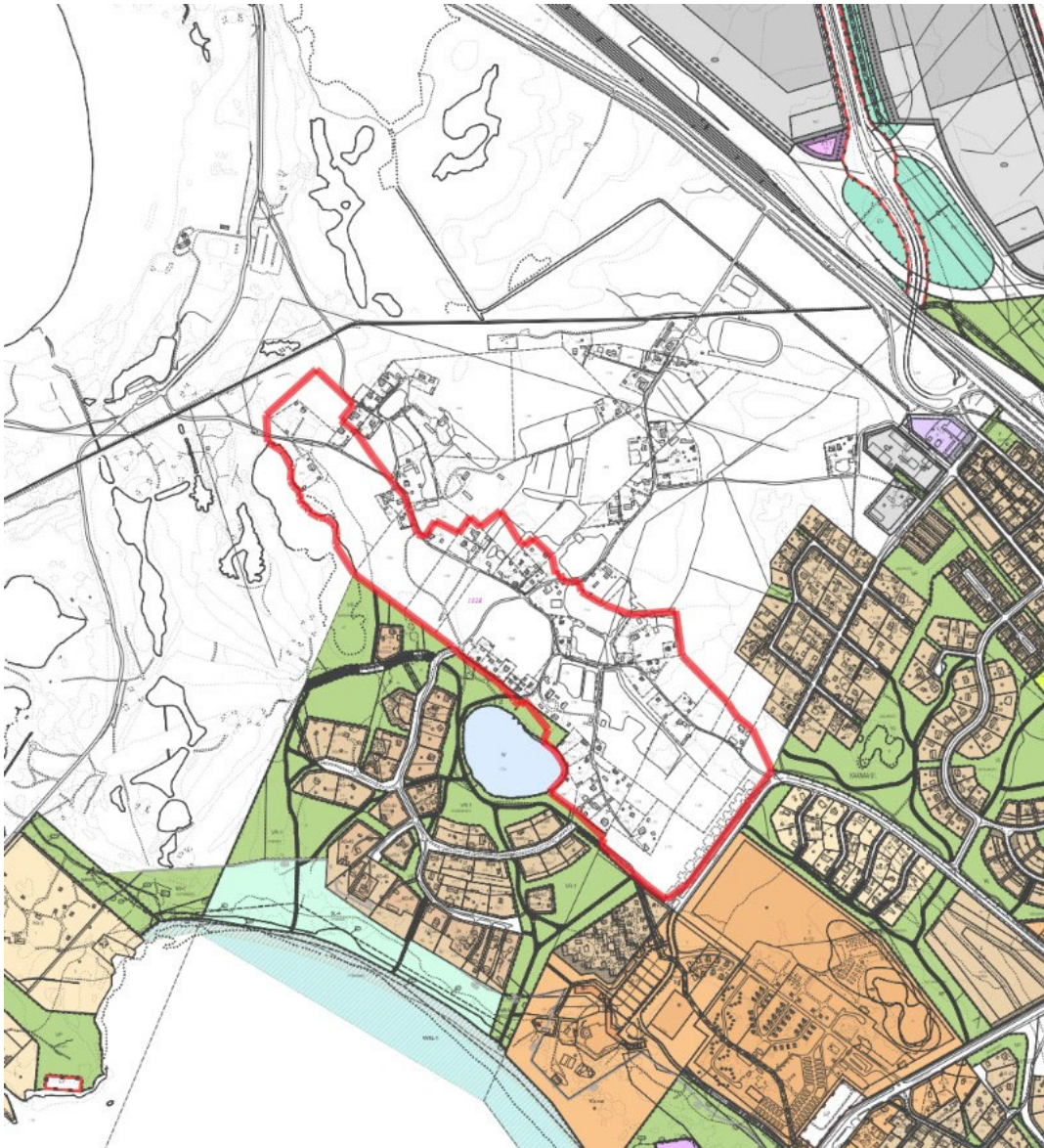


Kuva 9, Ote Meri-Porin osayleiskaavasta. Kaava-alue rajattu punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on osittain voimassa asemakaava **609 1240**, jonka Lounais-Suomen ympäristökeskus on vahvistanut 13.6.1997. Asemakaavassa suunnittelualueen osa on puistoaluetta **VR-1** ja katualuetta.

Suunnittelualue rajoittuu voimassa olevaan asemakaavaan **609 1013**, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 25.7.1989.



Kuva 10, Ote ajantasa-asemakaavasta

Tonttijako ja –rekisteri

Alueella ei ole voimassa olevia tonttijakoja.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen.

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tullut voimaan 1.1.2021.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualan itä- ja eteläpuoli ovat jo kaavoitettua aluetta. Kaavat on hyväksytty aikavälillä 1964–2005.

Kaavoitettavan alueen pohjoispuolella on luonnosvaiheessa olevia Mäntyluodon ja Kirrinsannan teollisuusalueiden kaavoja: 609 1649, 609 1770 ja 609 1771. Etelässä on vireillä Yyterin kylän Ranta-
asemakaava 609 R-58.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Pääosalle suunnittelualuetta on tarkoituksena laatia 1.asemakaava, jossa tutkitaan alueen käyttömahdollisuuksia täydennysrakentamisperiaatteella vakituiseen asumiseen, loma-asumiseen, virkistyskäyttöön ja yritystoimintaan.

Suurin asemakaavan suunnittelun tarve painottuu alueen nykyisten rakennuspaikkojen osoittamiseen kaavatonteiksi sekä liikenneverkon ja muun yhdyskuntatekniikan toteuttamisen mahdollistamiseen. Viereisten asemakaava-alueiden liikenne aiheuttaa kuormitusta suunnittelualan tieverkkoon. Suunnittelualueelle koetaan tarpeellisenä muodostaa kaupungin ylläpidettäväksi tuleva katuverkko sekä muu yhdyskuntatekniikka. Alueen historiallisten ominaispiirteiden ja luonnonympäristön monimuotoisuuden säilyttäminen sekä ympäristön virkistyskäytön tukeminen kasvattavat omalta osaltaan suunnittelun tarvetta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavatyö on käynnistetty viranhaltijapäätöksellä VP § 29/8.5.2013 ja tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta kuulutuksella 17.5.2013. PRIDno-2019-1895 (Vanha Diaarinumero: KAUS/426/2013). Kaavatyö on kaavoituskatsauksen 2025–2027 kohde M7.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö

- Pori energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Telia Finland Oyj
- Satakuntaliitto
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen Elinvoimakeskus

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Asemakaava on tullut vireille 17.5.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 18.5.-17.6.2013 ja asemakaavan muutosluonnos (MRL § 62) on ollut nähtävillä 20.6.-8.8.2014 (MRA § 30).

Asemakaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet uudelleen nähtävillä 19.3.-17.4.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 17.5.2013 ja asemakaavaluonnoksen ensimmäisestä nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 19.6.2014.

Suunnitelman toisesta nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 18.3.2020 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on postitettu osallisille.

Kaavarajauksen vuoksi päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL § 63) ja asemakaavaluonnos (AKL § 62) ja kaavaselostuksen luonnos on ilmoitettu kuulutuksella uudelleen nähtäväksi xx.xx.-xx.xx.xxxx Satakunnan Kansassa ja Satakunnan viikossa sekä kaupungin verkkosivuilla.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Vireilletulon ja luonnoksien nähtävilläolon aikana kaavasta jätettiin yhteensä 27 mielipidettä.

Ehdotusvaiheen muistutukset

Asemakaavaehdotuksesta saatiin __ muistutusta.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen mielipiteet ja muistutukset ovat vastineineen nähtävissä asiakirjoissa.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheiden viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin luonnosvaiheissa 8 ennakkolausuntoa.

Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin __ lausuntoa.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen viranomaislausunnot ovat vastineineen nähtävissä asiakirjoissa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen tavoitteet on johdettu luonnosvaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen ja tehtyjen selvitysten pohjalta. Asemakaavan muutos tukee eheytyvän, täydentyvän ja kestävän kaupunkikehityksen mukaisia tavoitteita maakuntakaavan ja yleiskaavan mukaisesti.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on asuinalueen täydentyminen ja teollisuustoiminnot sekä liikenneverkon ja muun yhdyskuntatekniikan mahdollistaminen.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavassa esitetään asuinkortteleina nykyisten asuin- ja lomarakennusten kiinteistöt ja nykyisten yritystoimintaa harjoittavien kiinteistöistä tehdään asemakaavassa siihen soveltuvat merkinnät. Maa- ja metsätalous saa omat aluemerkinsä kuten saavat työpaikka, viheralueet ja yhdyskuntatekninen huolto. Asemakaavaehdotusta on kehitetty luonnosvaiheissa saatujen asukas- ja viranomaispalautteiden pohjalta. Alueella osoitetaan kulkuväyliä virkistysalueilla ja katualueiden mittasuhteet on pyritty pitämään alueen luonteeseen soveltuvina, kuitenkin siten, että hulevesien käsittely alueella on mahdollista tienvieristen avo-ojien välityksellä. Kaavassa esitetty uudisrakentaminen täydentää nykyistä Levon alueen kylämaista rakentumista ja on sovitettu mittasuhteiltaan alueelle sopivaksi, mm. rakennusoikeuden osalta. Nykyisten kiinteistöjen rakennusoikeus joko todetaan

tämänhetkisen rakentamisen mukaiseksi tai sitä annetaan varsin maltillisesti lisää, esimerkiksi pientä pihavajaa varten.

Uudisrakentamisen määrä ei mittasuhteittensa puolesta juurikaan kasvata alueen asukasmäärää mutta alueelle tuleva ajoenuvoliikenne kasvaa jonkin verran. alue on kuitenkin sen verran harvasti asuttua, ettei liikenne määrällisesti lisäännä, kuten muilla vastaavankokoisilla asemakaavoitettavilla alueilla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan muutos muodostuu erillispientalojen korttelialueista (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueesta (AM), asuinrakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtila- ja varastorakennusten korttelialueesta (ATY), loma-asuntojen korttelialueesta (RA), maa- ja metsätalousalueesta (M).

Asemakaavamuutokseen sisältyy myös lähi- ja virkistysalueita (VL), pysäköintialue (LP), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita (ET) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

5.1.2. Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 34 ha, josta uutta asemakaava-aluetta on n. 34 ha. Korttelialueita (A, R) kaava-alueelle tulee n. 12,9 ha, virkistys- ja viheralueita (VL) n. 6,3 ha, yhdyskuntateknistä aluetta (ET) n. 0,05 ha ja katualuetta n. 4,5 ha.

Asuinkorttelialueiden tehokkuusluku on noin 0,08. Koko kaava-alueen tehokkuus on 0,03.

Asuinuudisrakentamiseen tarkoitettuja rakentamispaiikkoja kaavassa tulee 16 kpl, joista 5 korttelialueelle AO-25 ja korttelialueille AO-98.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	31,9064	100,00	9880	0,03	-0,3729	0
A yhteensä	11,9458	37,4	9350	0,08		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,4765	17,2	0	0,00	-0,3729	
R yhteensä	0,6291	2,0	510	0,08		
L yhteensä	4,0696	12,8	0	0,00		
E yhteensä	0,0540	0,2	20	0,04		
S yhteensä						
M yhteensä	9,7314	30,5	0	0,00		

Kuva 11, Ote tilastolomakkeesta

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksissä on otettu huomioon kaavoitettavalle alueelle tehty selvitykset. Luontoselvityksen on tehnyt Risto Vilen, Genius Loci luonto- ja kulttuuripalveluista ja rakennetun ympäristön selvityksen on laatinut Jari Heiskanen, Heiskanen & Luoto Oy:stä.

Selvitysten tulosten perusteella on suojelumerkinnällä (/S, sr) pyritty säilyttämään viheralueita ja rakennettuja ympäristöjä ja rakennuksia. Kaavassa sr merkinnällä suojeltuja rakennuksia on 4.

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	0	4	0

Kuva 12, Ote tilastolomakkeen kohdasta rakennussuojelu

Liikenneverkon kohentaminen parantaa alueen saavutettavuutta ja helpottaa asukkaiden liikkumista alueella. Kunnallistekniikan laajeneminen kannustaa uudisrakentamiseen.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AO-25	Erillispientalojen korttelialue
AO-98	Erillispientalojen korttelialue
AM	Maatilojen talouskeskusten korttelialue

ATY-5	Asuinrakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työtila- ja varastorakennusten korttelialue
RA	Loma-asuntojen korttelialue

Kaavamääräykset löytyvät kokonaisuudessaan selostuksen liitteestä 5.

5.3.2. Muut alueet ja määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alin rakennuskorkeus on N2000+2,00. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.

Kaavamääräykset löytyvät kokonaisuudessaan selostuksen liitteestä 5.

5.4. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu 1. asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla on arvioitu vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuminen ja väestö

Kaava-alueen tieverkon parantaminen vaikuttaa asumiseen ja väestöön myönteisesti ja mahdollistaa paremman ja turvallisemman liikkumisen alueella. Kunnallistekniikan laajeneminen kannustaa uudisrakentamiseen. Väestömäärän ennustetaan kasvavan alueella.

Liikenne

Tieverkon parantaminen vaikuttaa alueella liikkumiseen myönteisesti. Leveämmät, asfaltoidut ja ympärivuoden hoidetut tiet luovat turvallisemman ympäristön liikkumiseen.

Palvelut ja työpaikat

TY korttelialueen kaavoittaminen alueelle voi lisätä työpaikkoja.

Maisemakuva

Alueen arvokkaat maisema-alueet pyritään säilyttämään. Maisemakuva tulee muuttumaan jonkin verran teiden parantamisen, uusien rakennuspaikkojen ja teollisuusrakennusten korttelialueiden (TY) myötä. Asemakaavalla kuitenkin säilytetään runsaasti viher- ja virkistysalueita (VL, VU), maa- ja metsätalousaluetta (M, MY) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA).

Virkistys

Alueen virkistysmahdollisuudet säilyvät ennallaan.

Ihmisten elinympäristö

Ihmisten elinympäristö säilyy, pieniä parannuksia lukuun ottamatta, ennallaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö säilytetään kaavassa suojelumerkinnöillä (/S ja sr). Suojeltuja rakennuksia on kuusi ja lisäksi /s -merkinnällä (alue, jonka ympäristö säilytetään) varustettuja alueita on kahdeksan. Kaavan suunnitteluprosessissa on käytetty apuna Jari Heiskasen, Heiskanen & Luoto Oy, tekemää rakennetun ympäristön selvitystä.

Alueen kaavassa on suojelun kannalta otettu huomioon ne alueet, rakennukset ja muut kohteet, jotka ovat kaavan suunnittelualueella. Kaavan yhteydessä laaditaan alueelle rakentamis- ja korjaustapaohjeet. Kaavan toteuttaminen ja katualueiden kunnostaminen ja uuden katualueen rakentaminen eivät toteutettuna vaikuta suuresti olevaan kulttuuriympäristöön. Katualueet linjataan siten, että ne polveilevat maastossa ja sopeutuvat alueen ympäristöön.

5.5. Kaavan toteuttamisen ilmastovaikutuksia

Porin kaupungin ilmastopäästöjen vähennystavoitteet.

Porin kaupunki on sitoutunut päästöjen vähentämiseen ja asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen. Päästöjä on sitouduttu vähentämään 80% vuoden 2007 tasosta vuoteen 2030 mennessä. Pori kuuluu Hinku- kuntiin (hiilineutraali kunta), jotka ovat sitoutuneet tuohon tavoitteeseen parantamalla energiatehokkuutta ja lisäämällä uusiutuvien energiamuotojen käyttöä. Vuoteen 2021 mennessä oli tavoitteesta saavutettu 51%. Mm. seuraavat käynnissä olevat hankkeet Porin kaupungissa ovat niitä toimia, joilla Porin kaupunki pyrkii saavuttamaan asetetut päästötavoitteet.

Vihreän sähkön käyttämiseen siirtyminen. Rakennusten, katuvalojen ja muun kaupungin infran energiankulutus on merkittävä päästölähde. Rakennuksissa käytetään yli neljännes kulutettavasta energiasta, ja ne aiheuttavat 30 prosenttia kasvihuonekaasupäästöistä. Vihreään sähkөөn siirtyminen pienentää sähkön käyttövaiheen hiilijalanjälkeä

Uusiutuvan dieselpolttoaineen käyttö joukkoliikenteessä. Porin Linjojen bussien siirryttyä käyttämään uusiutuvaa dieseliä ovat päästöt vähentyneet keskimäärin 90 prosenttia aikaisempaan verrattuna. Hiilidioksidiekvivalentin vähenemä on 2734,2 tn CO₂ ekv. Tämä vastaa noin 1800 henkilöauton aiheuttamia päästöjä vuodessa.

Aurinkosähkön omatuotanto. Pori Energia on asentanut esim. Lukkarisannan varavesilaitoksen katolle 135 aurinkopaneelia, jonka teho on 41,8 kW. Sen sähköntuotolla pystytään kattamaan merkittävä osa laitoksen tarvitsemasta kiinteistötekniikan sähköstä.

Asemakaavan yleisissä kaavamääräyksissä annetaan suosituksia kiinteistökohtaisen aurinkosähköjärjestelmän mahdollistamiseksi ja rakennuksen energiankäytön tehostamiseksi.

Arviointeja

Hiilijalan- ja -kädenjälki

Kaava-alueen rakentamiseen liittyvä hiilijalanjälki on muodostettu korttelialueittain eri rakennustyyppien muodostamien päästöjen mukaan. Arvioinnin laatimisessa on käytetty Ympäristöministeriön Rakennusten hiilijalanjäljen arviointityökalua, jolla on laskettu karkea arvio keskivertotalotyypeille, joka on joko pääosin puurakenteinen tai rungoltaan kivirakenteinen. Laskuriin ei ole syötetty kaikkia materiaalitietoja, joten tulokset ovat parhaimmillaan suuntaa-antavia. Esimerkkirakennuksen lämmitettävänä pinta-alana on käytetty 125 k-m². Kunkin rakennettavan rakennuksen todellisen hiilijalanjäljen ja energiatarpeen laskee rakennuksille aina kyseisen alan suunnittelija. Rakennuksen elinkaarena on laskurissa käytetty 50v.

Pääosin puurakenteisen uudisrakennuksen rakentamisaikaiset päästöt ovat arvioitu olevan annettujen lähtötietojen mukaan yli 1,8 kg hiilidioksidia vuodessa käytettyä kerrosalaneliometriä kohden. Puurakenteisen rakennuksen elinkaaren aikaiset kokonaispäästöt ovat yli 46 tonnia hiilidioksidia ja lämmitettyä kerrosalaneliometriä kohden päästöt yli 6,2 kiloa hiilidioksidia vuodessa. Puurakenteisella rakennuksella hiilikädenjälki rakennuksen elinkaaren aikana vähentää hiilidioksidipäästöjä yli 32 tonnia ja yli 4,2 kg lämmitettyä kerrosalaneliometriä kohden vuodessa.

Pääosin kivi/betonirakenteisen uudisrakennuksen rakentamisaikaiset päästöt ovat arvioitu olevan annettujen lähtötietojen mukaan yli 2,4 kg hiilidioksidia vuodessa käytettyä kerrosalaneliometriä kohden. Kivi/betonirakenteisen rakennuksen elinkaaren aikaiset kokonaispäästöt ovat yli 51 tonnia hiilidioksidia ja lämmitettyä kerrosalaneliometriä kohden päästöt yli 6,8 kiloa hiilidioksidia vuodessa. Kivi/betonirakenteisella rakennuksella hiilikädenjälki rakennuksen elinkaaren aikana vähentää hiilidioksidipäästöjä yli 1 tonnin, joka on yli 0,07 kg lämmitettyä kerrosalaneliometriä kohden vuodessa.

Työmaa-aikaiset toiminnot esimerkeissä ovat 0,55 kg hiilidioksidia vuodessa käytettyä kerrosalaneliometriä kohden.

Hiilijalanjälkeä voi rakentaja kompensoida jonkin verran tonttinsa istutuksin.

Massatasapaino

Järkevällä maa-aineksen käytöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi kaava-alueen hiilijalanjäljen syntymiseen.

Kaava-alueelle tulee uutta ja kunnostettavaa katuverkkoa noin **2,7** kilometriä. Katuverkon uudistaminen ja rakentaminen tuottaa arviolta 146 tonnin hiilipiikin.

Lisä- ja uudisrakentaminen alueella tuottaa siis varsin suuren paikallisen hiilipiikin. Mikäli koko alue rakentuu kaavan uudisrakentamisen osalta enimmäisrakennusoikeuden mukaisesti, vastaa hiilipiikki rakentamisen osalta yli 1950 tonnia hiilidioksidia ja jos alueen uudisrakentamisesta toteutuu esim. 80%, vastaa päästö sen mukaisesti noin 1550 tonnia hiilidioksidia.

Puuston määrä ei juuri pienene, vaan lisääntyy piha- ja puistorakentamisessa.

Rakennusten energiankäyttö

Uudisrakentamisen arvioitu energiankäyttö

Lähtötietoja suunnitellusta kaavasta / korttelialueet ja KEKO laskurin rakennustyyppien lähtötiedoista.

	Pinta-ala	ro	ro 80%	kWh/ro/a	kWh/ro/a 80%		e-tarve kWh/m ² /a
AM	15175	1200	960	252000	201600		210
AO	113120	8150	6520	1874500	1499600		230
ATY	4744	400	320	84000	67200		210
RA	6291	510	408	117300	93840		230
	139330	10260	8208	2327800	1862240		

Taulukko 1, Rakennusten energiankäytön arvio (ro=rakennusoikeus yhteensä ko. korttelialueilla)

Koko alueen tarvitsema energiamäärä taulukon 1 mukaisesti:

Jos koko alueen uudisrakentaminen toteutuu oletusten mukaisesti, energiaa (sähkö) tarvitaan noin 2,3 GWh/a ja jos alueesta rakentuu 80% energiaa tarvitaan noin 1,9 GWh/a. Näin siinä tapauksessa, ettei rakentaja tee toimenpiteitä kaavan salliman tonttikohtaisen aurinkosähköntuotannon edistämiseksi ja rakennukset eivät ole ns. matalaenergia- tai passiivitaloja.

Tekninen huolto

Kaavalla on myönteisiä vaikutuksia tekniseen huoltoon. Suunnittelualueen teknisen huollon verkostoon tullaan tekemään parannuksia.

Kuivatus ja hulevedet

Alueelle tulee tehdä erillinen hulevesi- ja kuivatussuunnitelma. Alueen kokoojakatujen (Fatijärventie, Kangastie, Levontie) varsille on varattu tilaa avo-ojalle. Alueelle voidaan sijoittaa mm. hulevesipump-pamoita kaavassa merkityille ET-alueille.

5.6. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset esitetään *ehdotusvaiheessa* kaavaselostuksen liitteessä 5.

5.7. Nimistö

Asemakaavalla alueelle syntyy uutta nimistöä. Uusia katujen nimiä ovat Kangastie, Jukolankuja, Jukolantie, Pekkalantie. Viheralueiden ja puistojen uusia nimiä ovat Levonpuisto II, Kangaspuisto, Fatijärvenpuisto II, Seipipuisto ja Seipikrooppipuisto II.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan alueelle laaditaan erillinen katusuunnitelma.

Asemakaavan alueelle laaditaan erillinen hulevesisuunnitelma.

Asemakaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan mukaisia toimenpiteitä voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaa Porin kaupunki.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutusta ohjataan, kaavoitusyksikön, teknisen toimialan ja rakennusvalvontayksikön neuvonnalla ja valvonnalla.

6.4. Muutoksia asiakirjoihin

10.3.2026

- Kaavan nimi muuttunut kaava-alueen pienentämisen johdosta.
- OAS päivitetty vastaamaan muuttunutta aluetta.
- OAS ja kaavaselostus, kaikki kuvat, joissa on alueen raja-
aus, muutettu vastaamaan muuttunutta aluetta.
- Kaavaselostus muutettu vastaamaan muuttunutta aluetta.
- Kaavakartta ja määräykset muutettu vastaamaan muuttunutta aluetta.

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa xx.xx.2026

Risto Reipas
kaavoituspäällikkö