



## PORIN KAUPUNKI

### LEPPÄKORPI 31. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 58 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1773

Maankäyttö- ja rakennuslain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.



### OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu  
Asemakaavan tunnus  
Asemakaavan diaari

19.6.2023, tarkistettu 31.10.2023  
609 1773  
PRIDno-2023-2160

## Sisällysluettelo

|  |          |
|--|----------|
| <b>LEPPÄKORPI 31. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 58 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1773 .....</b> | <b>1</b> |
| 1. <i>OSOITE</i> .....   | 3        |
| 2. <i>ALOITE</i> .....   | 3        |
| 3. <i>SUUNNITTELUALUE</i> .....  | 3        |
| 3.1. Selvitys suunnittelualan oloista .....  | 3        |
| 4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i> .....  | 8        |
| 4.1. Maakuntakaava .....   | 8        |
| 4.2. Yleiskaava .....  | 10       |
| 4.3. Asemakaava .....  | 11       |
| 4.4. Tonttijako ja -rekisteri .....  | 11       |
| 4.5. Kunnallistekniikka .....  | 12       |
| 5. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i> .....  | 12       |
| 6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i> .....  | 13       |
| 7. <i>OSALLISET</i> .....  | 13       |
| 8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i> .....   | 13       |
| 8.1. Vireilletulo .....  | 13       |
| 8.2. Luonnosvaihe .....  | 13       |
| 8.3. Ehdotusvaihe .....  | 14       |
| 8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen .....   | 14       |
| 8.5. Kaavan arvioitu aikataulu .....   | 14       |
| 9. <i>YHTEYSTIEDOT</i> .....   | 14       |

## 1. OSOITE

Rentukantie 1, 28660 PORI

## 2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin aloitteesta.

## 3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu noin kuuden kilometrin päähän keskustasta länteen Leppäkorven 31. kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu Vanhaan Raumantiehen, Rentukantiehen ja erillispientalojen (AO-24) kortteliin. Kaava-alueen pinta-ala on n. 9900 m<sup>2</sup>.

### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue koskee Y-tonttia Rentukantiellä. Suunnittelualueella on kaksi vanhaa rakennusta, grillikatos ja suurehko pysäköintialue. Suunnittelualue on puistomainen ja siellä on arvokas, pääosin jaloista lehtipuista koostuva puusto. Suunnittelualueen reunassa Rentukantien puolella kulkee polku.

#### Ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Leppäkorven kaupunginosan pohjoisosassa. Alueella on ollut Alakartanon tila, josta on asemakaavoituksen jälkeen jäänyt jäljelle suunnittelualueen tontti ja Alakartanon tilan rakennukset. Alakartano kuuluu Pietniemen kylän vanhoihin tiloihin. Suunnittelualueen ympärillä on pientaloasumista. Alue on maanpinnan muodoilta tasaista vanhaa peltoaluetta, joka on rakennettu lähes täyteen 1980–1990 välisenä aikana. Alakartanon maisemallinen merkitys on edelleen huomattava ympäristön rakentumisesta huolimatta. Alueella ei ole lähes yhtään palveluita.



*Kuva 1. Ortokuva vuodelta 1946.*



*Kuva 2. Ortokuva vuodelta 2012.*



*Kuva 3. Ortokuva vuodelta 2018.*

### **Rakennukset**

Tontilla on Alakartanon talonpoikaistilan rakennusryhmä. Ryhmään kuuluu 1890-luvulla rakennetut päärakennus ja kiviavetta, jotka edustavat Leppäkorven kaupunginosan iäkkäintä rakennuskantaa. Asuinrakennus muutettiin yksityisasunnosta Leppäkorven päiväkodiksi 1980-luvulla. Päiväkotitoiminta loppui 2010-luvulla, jonka jälkeen rakennus on ollut tyhjillään. Kiviavetta on toiminut hevosallina ja Kirjurinluodon lintujen talviasuntona. Kiviavetta on ollut tyhjillään vuodesta 2019.



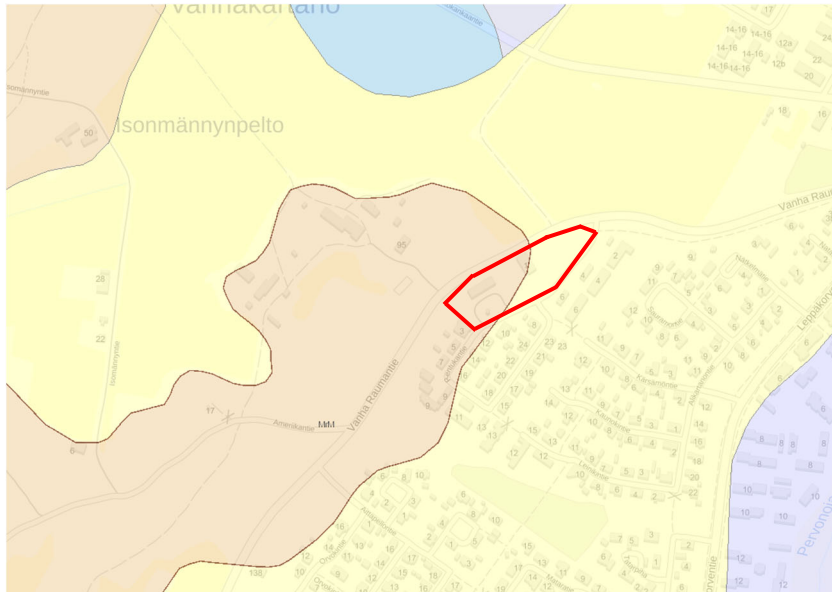
*Kuva 4. Kuva Alakartanon päärakennuksesta.*



*Kuva 5. Kuva kivinavetasta.*

### Alueen maaperä

Suunnittelualan maaperä on osaksi karkeaa hietaa ja hiekkamoreenia. Rakennettavuudeltaan suunnittelualan maaperä on Porin olosuhteissa melko normaalia.



■ Pinta- ja pohjamaalaji: Karkea Hieta

■ Pinta- ja pohjamaalaji: Hiekkamoreeni

Kuva 6. GTK:n maaperäaineisto. Kuva: MML, Esri Finland, Geologian tutkimuskeskus (GTK).

### Maanomistus

Tontti 609-31-58-1 on Porin kaupungin omistuksessa. Tontin pinta-ala on 9804 m<sup>2</sup>.



Kuva 7. Kaupungin maanomistus värillisellä alueella.

---

## 4. LÄHTÖTIEDOT

### 4.1. Maakuntakaava

#### Satakunnan Maakuntakaava

YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014.

Suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (**A**).

#### *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.

Suunnittelualue on osoitettu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi (**kk-1**).

#### *Suunnittelumääräys:*

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

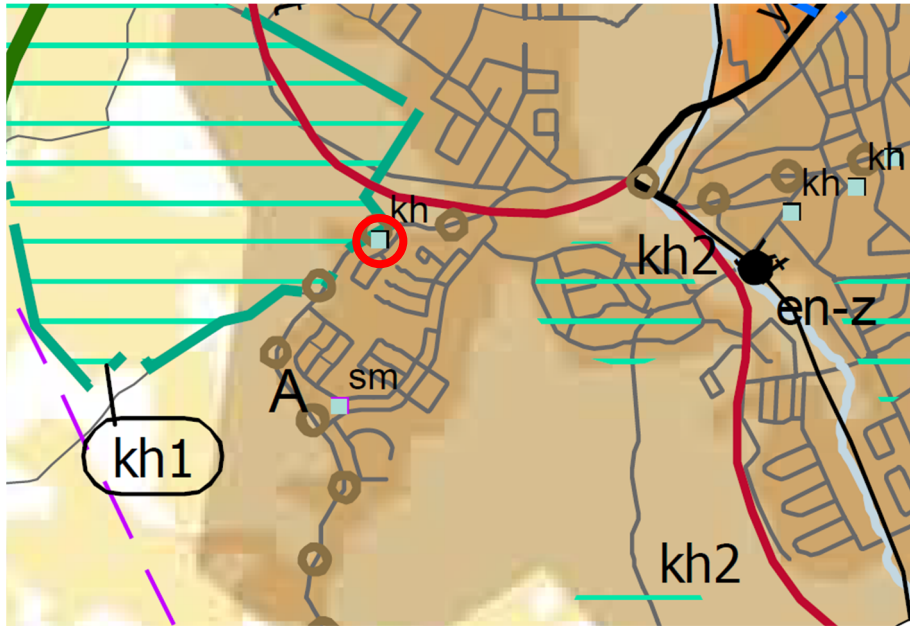
Suunnittelualueella on maakunnallisesti merkittävä rakennusperintökohde (**kh**).

#### *Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suunnittelualue sivuaa maakuntakaavassa olevaa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön aluetta (**kh1**), joka sijoittuu alueen luoteispuolelle rajautuen Vanhaan Rauman-tiehen. Kh-1 alueella on Vanhakartanon kulttuurimaisema. Suunnittelualue on kh-1 alueen rajalla. Sinisellä sarakkeella on kartassa merkitty ne alueet ja kohteet, jotka eivät sisälly valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin ja jotka on osoitettu kaavakartalla.





Kuva 8. Ote maakuntakaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

#### Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 13.12.2013 ja se on toimitettu Ympäristöministeriöön vahvistettavaksi 13.2.2014. Kaavamuutosalueelle ei ole esitetty täydennyksiä maakuntakaavaan.

#### Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan maakuntakaavaa täydentävän Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (**A**).

##### *Suunnittelumääräys:*

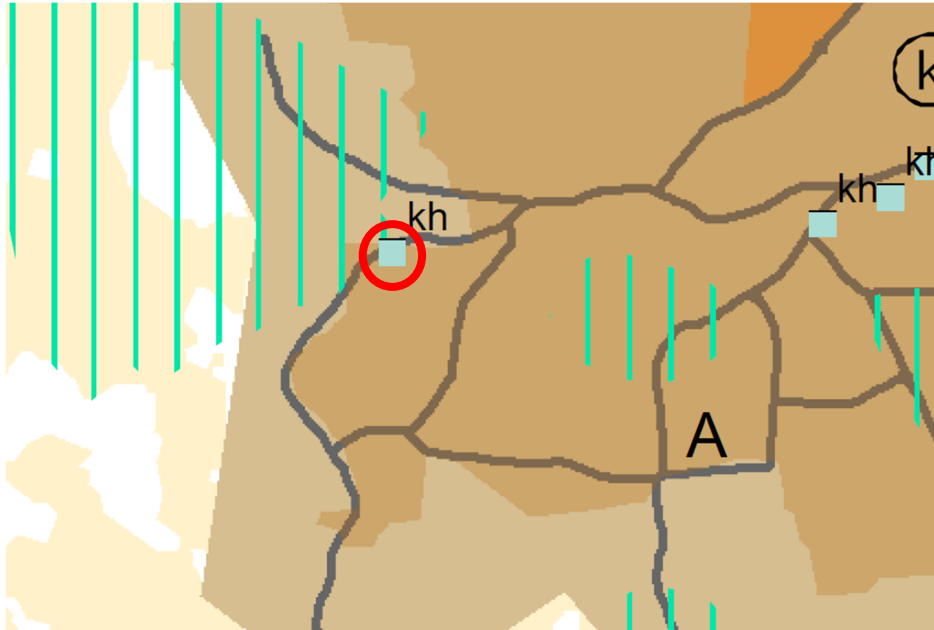
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Suunnittelualueella on maakunnallisesti merkittävä rakennusperintökohde (**kh**).

##### *Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Suunnittelualue sivuaa maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön aluetta (**kh**). Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohdet. Kulttuuriympäristö sijoittuu alueen luoteispuolelle rajautuen Vanhaan Raumentiehen. Kh alueella on Vanhakartanon kulttuurimaisema.

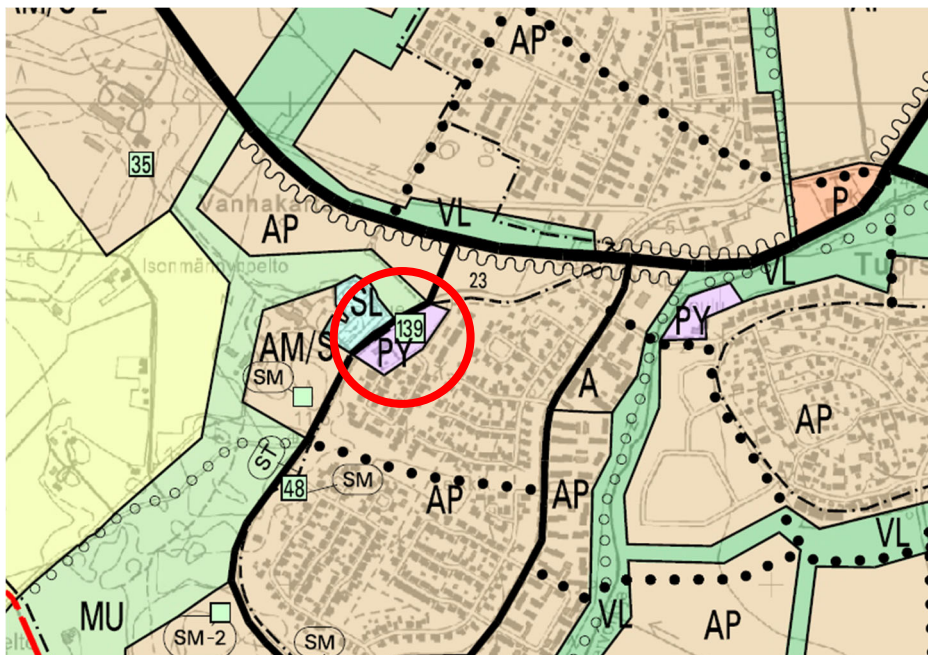


Kuva 9. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

## 4.2. Yleiskaava

### Kantakaupungin yleiskaava 2025 (KV 10.12.2007)

Suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (**PY**). Pietniemen Alakartano on suojeltu maakunnallisen merkityksensä perusteella suojelukohdemerkinnällä.



Kuva 10. Ote yleiskaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

### 4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 981**, jonka ympäristöministeriö on hyväksynyt 28.7.1988. Asemakaava on saanut lainvoiman 9.8.1988.

Suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (**Y**)  
Tontin Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla 0,25. Tontille saa rakentaa enintään kaksi-kerroksisen rakennuksen.



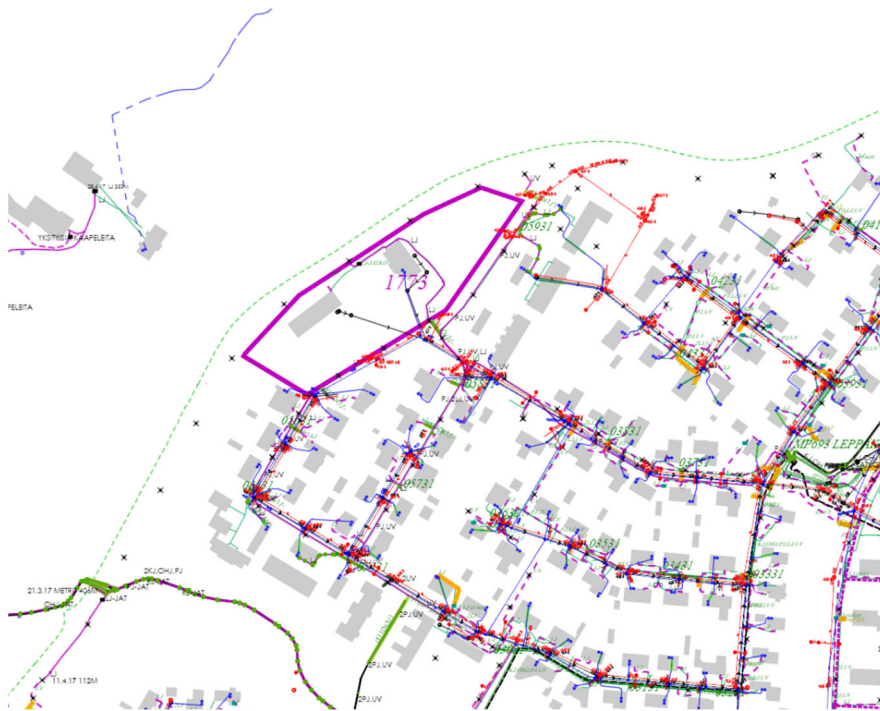
Kuva 11. Ote ajantasa-asetmakaavasta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella.

### 4.4. Tonttijako ja -rekisteri

Tontti 609-31-58-1 on 06.02.1989 hyväksytytonttijaon 609 6489 mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 21.2.1989.

## 4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kattavasti kunnallistekniikkaa.



Kuva 12. Ote johtokartasta.

## 5. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Kaavamutoksessa nykyinen yleisten rakennusten korttelialue (**Y**) muutetaan käyttötarkoitukseltaan asuinpienalojen korttelialueeksi (**AP-15/s**), kahdeksi lähivirkistysalueeksi (**VL, VL/S-4**) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**AL-54**). Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Kaavamutoksen tavoitteena on suojella olemassa olevat rakennukset sekä täydentää yhdyskuntarakennetta sallimalla alueen arvoihin ja ominaispiirteisiin sopivaa lisärakentamista.

---

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa pääasiassa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus. Erityisesti rakennussuojelun näkökulmat huomioidaan tässä kaavahankkeessa.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## 7. 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
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- DNA Oy, Länsi-Suomi

## 8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen ollessa vaikutuksiltaan vähäinen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute on hyvä antaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

### 8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville 14 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

---

### 8.3. Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu valmistelee asemakaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin.

### 8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavaehdotuksen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään kirjallinen ilmoitus muistutuksen tekneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa ja niille kunnan jäsenille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### 8.5. Kaavan arvioitu aikataulu

KESÄ 2023:

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SYKSY 2023:

- Kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk

TALVI 2023:

- Kaavaehdotus nähtävillä 14 vrk

TALVI 2023:

- Kaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus

KEVÄT 2024:

- Kaavan voimaantulo

## 9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

- kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Suvi Perttula puh. 044 701 4615
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 2994
- kaupunkisuunnittelupäällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609
- palvelupiste Porina, Yrjönkatu 13, kaava-asiakirjat nähtävillä sähköisesti

Postiosoite:

Porin kaupunkisuunnittelu, PL 121, 28101 PORI tai kaupunkisuunnittelu@pori.fi