



**PORIN KAUPUNKI**

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

EHDOTUSVAIHE

**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**

Porin kaavoitus	17.02.2025
Asemakaavan tunnus	609 1773
Asemakaavan diaari	PRIDno-2023-2160
Tonttijako	

Vireilletulo	19.06.2023
Luonnos nähtävillä	09.-23.11.2023
KH asettanut näht.	
Ehdotus nähtävänä	
KH hyväksynyt	
Tullut voimaan	



## Sisällysluettelo

<i>LEPPÄKORPI 31. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 58 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1773</i> .....	1
<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b> .....	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista .....	5
<b>2. TIIVISTELMÄ</b> .....	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava .....	5
2.3. Tavoitteet.....	6
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b> .....	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	6
3.1.2. Luonnonympäristö .....	7
3.1.3. Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4. Maanomistus .....	9
3.2. Suunnittelutilanne .....	10
3.2.1. Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	10
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b> .....	14
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....	14
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.3.1. Osalliset.....	14
4.3.2. Vireilletulo.....	14
4.3.3. Asemakaavaluonnos .....	14
4.3.4. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.5. Viranomaisyhteistyö .....	15
4.4. Asemakaavan tavoitteet .....	16
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	16
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b> .....	17
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus .....	17
5.1.1. Rakenne .....	17
5.1.2. Mitoitus.....	17

5.1.3.	Palvelut .....	18
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	18
5.3.	Aluevaraukset .....	19
5.3.1.	Korttelialueet .....	19
5.3.2.	Muut alueet ja määräykset .....	19
5.4.	Kaavan vaikutukset .....	20
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
5.5.	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	21
5.6.	Nimistö .....	21
6.	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	22
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	22
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	22
6.3.	Toteutuksen seuranta .....	22

## LIITTEET

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1. Tunnistetiedot

#### **Asemakaavan muutos koskee**

Porin kaupungin  
Leppäkorpi 31. kaupunginosan  
Korttelia: 58 (osa)  
Tonttia: 1

#### **Asemakaavan muutoksella muodostuu**

Porin kaupungin  
Leppäkorpi 31. kaupunginosan  
Kortteli: 61  
Puistot: Alikartanon niitty, Untuvapuisto

#### **Kaavan laatija**

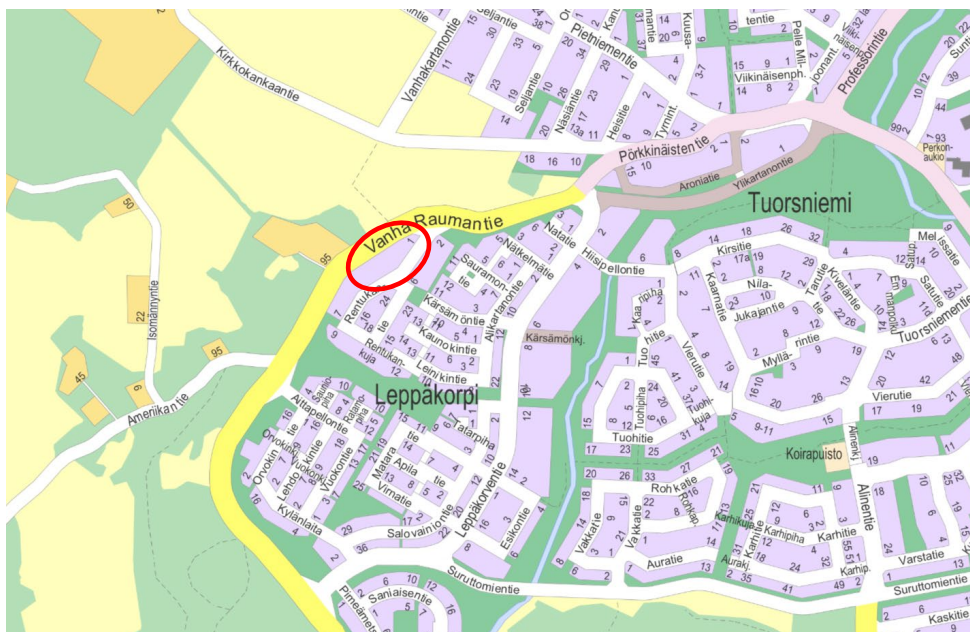
kaavoitusarkkitehti Suvi Perttula

#### **Asemakaavan vireilletulo**

Kaavamuuos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta 19.06.2023.

### 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu noin kuuden kilometrin päähän keskustasta länteen Leppäkorven 31. kaupunginosaan. Suunnittelualue rajautuu Vanhaan Raumentiehen, Rentukantiehen ja erillispientalojen (AO-24) kortteliin.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla.

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Asemakaavan muutoksessa muutetaan suunnittelualueen käyttötarkoitus asuinpienalojen kortteli-alueeksi (AP/SK-3) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL/SK-3), jolla lisätään asumista alueelle. Samalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti sekä säilyneisyyden ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat Alakartanon tilan rakennukset sekä puistoalue.

### 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.6.2023, tarkistettu 31.10.2023
4. Vireilletulovaiheen palauteraportti
5. Luonnosvaiheen palauteraportti

### 1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Kantakaupungin yleiskaava 2025
2. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2
3. Satakunnan rakennusperintötietokanta
4. Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi, Niina Uusi-Seppä, Ramboll, 2023
5. Alakartanon tilan rakennusinventointi, Helene Kaarnametsä, 2019

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

#### *Arvioitu aikataulu*

- Vireilletulo KH:n päätöksellä, [www.pori.fi](http://www.pori.fi) → 19.06.2023
- Vireilletulon nähtävilläoloaika → 28.6 -11.8.2023
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 14 vrk → 09.-23.11.2023
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan kumoamisedotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus helmikuu 2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta Satakunnan Kansa Länsi-Suomi, Satakunnan Viikko, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KH), kevät 2025
- Asemakaava lainvoimainen kevät 2025

### 2.2. Asemakaava

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 9804 m<sup>2</sup>. Suunnittelualue on nykyisessä asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialue (Y). Suunnittelualueella sijaitsee Alakartanon vanhan talonpoikaistilan rakennusryhmä.

Asemakaavan muutoksessa yleisten rakennusten korttelialue muutetaan käyttötarkoitukseltaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL),

---

joilla kulttuurihistoriallinen ympäristö ja arvokas puusto säilytetään (/SK-3). Lisäksi suunnittelualueelle osoitetaan niitty (VL-3) ja vanhoista puista koostuva lähivirkistysalue (VL), jolla ympäristö säilytetään (/S-4).

Rakentamisen nykyinen tehokkuus suunnittelualueella on  $e=0.25$ . Rakentamisen tehokkuutta muutetaan siten, että AP/SK-3-alueelle osoitetaan tehokkuus  $e=0.20$  ja AL/SK-3-alueelle tehokkuus  $e=0.30$ . AP/SK-3-alueella sijaitsee Alakartanon tilan päärakennus ja arvokasta puustoa, joiden maisemakuvallisten arvojen vuoksi uusi tehokkuusluku on hieman ympäröivää asuinalueita pienempi. AL/SK-3-alueella sijaitsee Alakartanon tilan navettarakennus, jonka lisäksi uusi tehokkuusluku mahdollistaa kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen.

Kulttuurihistoriallisesti sekä säilyneisyyden, että kaupunkikuvan kannalta arvokkaat Alakartanon tilan rakennukset suojellaan ja osoitetaan jäljellä oleva lisärakentamismahdollisuus kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen sopivaksi. Alakartanon tilan maiseman luonteen säilyttämiseksi alueen arvokas pääosin jalopuista koostuva puusto tulee säilyttää.

Autopaikkojen määrä ja pysäköinti on huomioitu asemakaavassa.

Hulevedet on huomioitu yleisissä määräyksissä.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asemakaava on merkitykseltään vähäinen.

## **2.3. Tavoitteet**

Kaavamutoksen tavoitteena on suojella olemassa olevat rakennukset sekä täydentää yhdyskuntarakennetta sallimalla kulttuuriympäristöön sopivaa lisärakentamista. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Suunnittelua tehdään yhteistyössä Porin kaupungin, osallisten ja asianosaisten viranomaisten kanssa.

## **3. LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1. Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualue sijaitsee Rentukantien varrella Y-tontilla Leppäkorven kaupunginosan pohjoisosassa. Suunnittelualueella on ollut Alakartanon talonpoikaistila, joka kuuluu Pietniemen kylän vanhoihin tiloihin. Tilasta on asemakaavoituksen jälkeen jäänyt jäljelle suunnittelualueen tontti, päärakennus ja kiviavetta. Lähtöaineistossa tilasta käytetään sekä Alakartanon, että Alikartanon nimeä. Alikartano on yleisemmin käytetty muoto. Kaava-aineistossa käytetään nimitystä Alakartano, koska sitä on käytetty myös maakuntakaavassa ja yleiskaavassa.



*Kuva 2. Suunnittelualueella on Alakartanon talonpoikaistilan rakennuksia ja arvokasta puustoa.*

### **3.1.2. Luonnonympäristö**

Suunnittelualueella luonnonympäristö on pääosin puistomaista, jossa on arvokas pääosin jaloista lehtipuista koostuva puusto. Alue on maanpinnan muodoiltaan tasaista vanhaa peltoaluetta.

### **3.1.3. Rakennettu ympäristö**

Alakartanon vanhan talonpoikaistilan rakennusryhmään kuuluu 1890-luvulla rakennetut päärakennus ja kivinavetta, jotka edustavat Leppäkorven kaupunginosan iäkkäintä rakennuskantaa. Asuinrakennus muutettiin yksityisasunnosta Leppäkorven päiväkodiksi 1980-luvulla. Päiväkotitoiminta loppui 2010-luvulla, jonka jälkeen rakennus on ollut tyhjiään. Kivinavetta on toiminut hevostallina ja Kirjurinluodon lintujen talviasuntona. Kivinavetta on ollut tyhjiään vuodesta 2019. Suunnittelualueella on myös grillikatos.

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettu lähes täyteen pientaloasumista 1980–1990 välisenä aikana. Alakartanon maisemallinen merkitys on edelleen huomattava ympäristön rakentumisesta huolimatta.



Kuva 3. Ortokuva vuodelta 1946. Suunnittelualueen lähiympäristö on tuolloin ollut peltoaluetta.

Kuva 4. Ortokuva vuodelta 2023.

### **Asuminen**

Suunnittelualueella ei ole asumista. Suunnittelualue sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle.

### **Palvelut ja työpaikat**

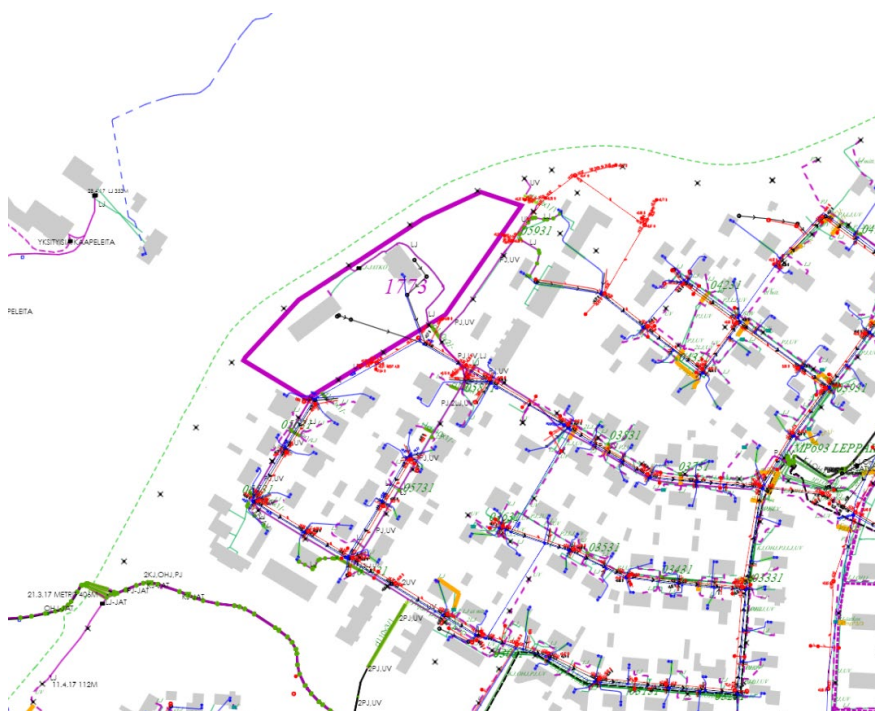
Alue on kaupunkikeskustan palveluiden läheisyydessä.

### **Virkistys**

Suunnittelualueella ei ole virkistysmahdollisuuksia. Alueen läheisyydessä on puistoja.

### **Tekninen huolto**

Suunnittelualueella on kattavasti kunnallistekniikkaa.



Kuva 5. Ote johtokartasta.



### **Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee kahden tien välissä. Kulku suunnittelualueelle on rauhallisen Rentukantien varrella. Toisella puolella suunnittelualuetta on vilkasliikenteisempi Vanha Raumantie.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 Alakartanon tila on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi rakennusperintökohteeksi.

Satakunnan maakuntakaava 2050 varten toteutetussa Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnissa (Niina Uusi-Seppä/Ramboll, 2023) suunnittelualue on huomioitu osana Vanhakartanon maakunnallisesti merkittävää kokonaisuutta.

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 Alakartanon tila on suojeltu maakunnallisen merkityksensä perusteella suojelukohdemerkinnällä.

Porin kaupungin omistamien kehitettävien kiinteistöjen 2019 suoritetussa rakennusinventoinnissa (Helene Kaarnametsä) Alakartanon tila on inventoitu. Inventoinnin yhteydessä Alakartano on arvoitettu luokkaan A: suojeltava kohde. Kohde on todettu inventoinnin yhteydessä historiallisesti, rakennushistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja osittain säilyneisyydeltään arvokkaaksi kokonaisuudeksi.

### **3.1.4. Maanomistus**

Suunnittelualueen tontti 609-31-58-1 on Porin kaupungin omistuksessa.



Kuva 6. Kaupungin maanomistus värillisellä alueella.

---

## 3.2. Suunnittelutilanne

### 3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### *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:*

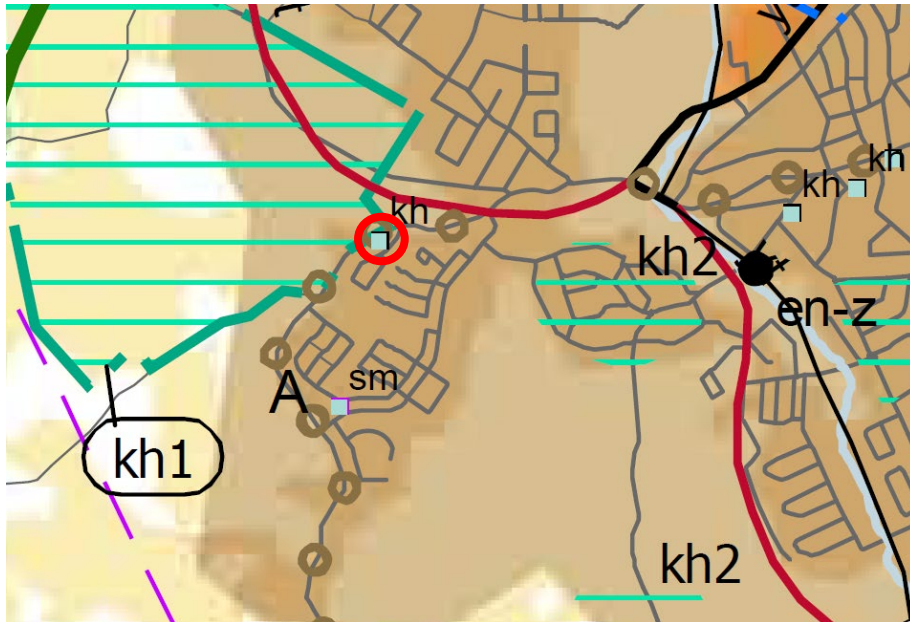
Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

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 (**kh-1**), joka sijoittuu alueen luoteispuolelle rajautuen Vanhaan Raumantiehen. 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 7. Ote maakuntakaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

### 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:*

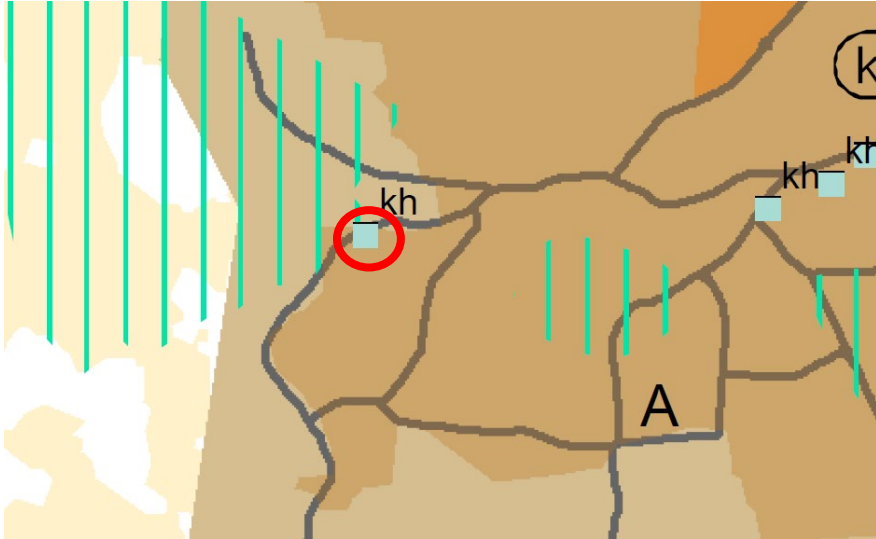
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettavahuomioon 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 Raumantiehen. Kh alueella on Vanhakartanon kulttuurimaisema.



Kuva 8. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

### Satakunnan maakuntakaava 2050

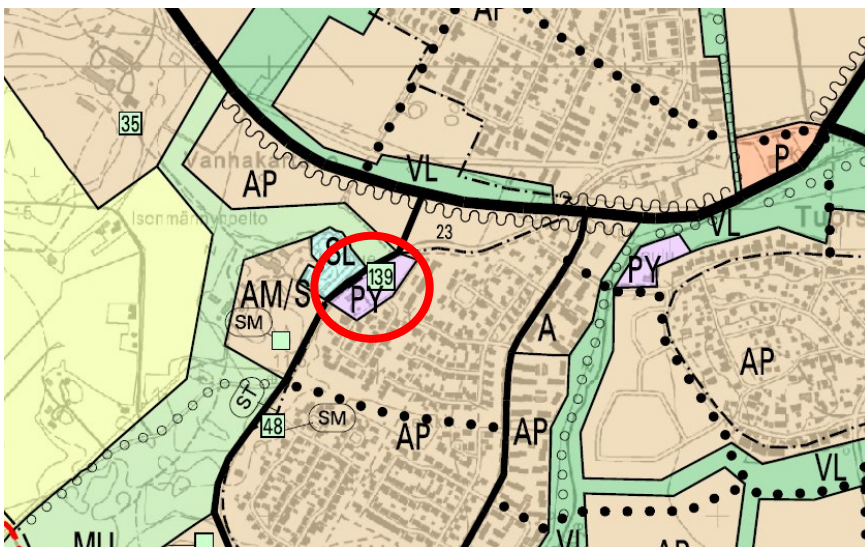
Satakuntaliitto on käynnistänyt vuonna 2021 Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan. Kaavan hyväksyminen on tarkoitus tapahtua vuonna 2025–2026.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

### 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 (nro 139).



Kuva 9. Ote yleiskaavasta. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

### **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 kaksikerroksisen rakennuksen.



Kuva 10. Ote ajantasa-asetusta. Kaavamuutosalue rajattu punaisella.

### **Tonttijako ja -rekisteri**

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

### **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**

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole vireillä olevia kaavoja.

---

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve**

Voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksen mukainen toiminta on loppunut. Alakartanon vanha päärakennus toimi ennen tyhjilleen jäämistä päiväkotina ja navetta Kirjurinluodon lintujen talviasuntona, jossa oli tilat metsälinnuille, vesilinnuille ja kaneille sekä sosiaalitilat puistotoimen eläimiä hoitaville työntekijöille. Asemakaavan muutoksella käyttötarkoitusta muutetaan asumisen sallivaksi sekä samalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti, säilyneisyyden ja maisemakuvan kannalta arvokkaat rakennukset.

### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavamuutos on tullut vireille Porin kaupungin aloitteesta kaupunginhallituksen päätöksellä 19.06.2023. PRIDno-2023-2160.

### **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
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- DNA Oy, Länsi-Suomi

#### **4.3.2. Vireilletulo**

Porin kaupunginhallitus on kokouksessaan 19.06.2023 329 § päättänyt hyväksyä kaavan MRL 63 § mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettanut sen nähtäville vireilletulon ilmoituksen yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 28.6.2023 -11.8.2023 (MRA § 30). Kaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille.

#### **4.3.3. Asemakaavaluonnos**

Asemakaavan muutosluonnos (MRL § 62) on ollut nähtävillä 09.-23.11.2023 (MRA § 30). Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella 08.11.2023 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä osallisille.

#### 4.3.4. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

##### *Vireilletulo*

Kaavamutoksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja postitettu osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet ovat voineet esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

##### *Luonnosvaihe*

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja postitettu osallisille. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet ovat voineet esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana jätettiin yksi mielipide. Mielipiteen antaneelle toimitetaan ehdotusvaiheessa ehdotusvaiheen asiakirjat sekä luonnosvaiheen palauteraportti vastineineen.

Mielipide on kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä ja koosteena erillisessä palauteraportissa (liite 5), jossa on annettu kaavoituksen vastine luonnosvaiheen mielipiteisiin.

##### *Ehdotusvaihe*

Kaavaehdotuksen nähtävänäolosta tiedotetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä, sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotus on nähtävänä kaupungin verkkosivuilla. Kaupunginhallitukselle osoitetut muistutukset voi jättää nähtävänäolon aikana kaavoitukseen kirjallisesti ja sähköisesti.

#### 4.3.5. Viranomaisyhteistyö

##### *Vireilletulon viranomaislausunnot*

Vireilletulon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin ennakkolausunto DNA Oyj:ltä sekä kommentteja.

Ennakkolausunnot ja kommentit ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä ja koosteena erillisessä vireilletulon palauteraportissa (liite 4).

##### *Luonnosvaiheen viranomaislausunnot*

Asemakaavamuutoksesta saatiin ennakkolausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Elinvoima- ja ympäristölautakunnalta ja Satakunnan Museolta.

Ennakkolausuntojen perusteella kaavaluonnosta on tarkennettu seuraavasti:

- Kaavamerkintöjä- sekä määräyksiä selkeytetty ja täsmennetty.
- Kaavamerkintä AL-54/S muutettiin merkinnäksi AL/SK-3.

- 
- Kaavamerkintä AP-15/s muutettiin merkinnäksi AP/SK-3.
  - Kaavamerkintä VL muutettiin merkinnäksi VL-3.
  - Suojeltavien rakennuksien merkintöjä täsmennetty.
  - Lausuntopyyntövelvoite alueelliselta vastuumuseolta lisätty suojeltavia rakennuksia koskeviin toimenpiteisiin sekä uudisrakentamiseen liittyviin määräyksiin.
  - Asemakaavan muutoksessa muodostuvalle uudelle korttelille on osoitettu uusi korttelin numero.

Ennakkolausunnot ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaavan asiakirjoissa Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä ja koosteena erillisessä luonnosvaiheen palauteraportissa (liite 5), jossa on annettu kaavoituksen vastineet luonnosvaiheen ennakkolausuntoihin.

#### ***Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot***

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunntomenettelyllä. Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Tekniseltä lautakunnalta, Elinvoima- ja ympäristölautakunnalta, Satakunnan Museolta, Satakunnan pelastuslaitokselta, Pori Energia Oy Energiayksiköltä, Pori Energia Sähköverkot Oy:ltä, Porin Vedeltä ja DNA Oy Länsi-Suomelta.

### **4.4. Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä alueelle asumista muuttamalla yleisten rakennusten korttelialueen (Y) käyttötarkoitus asuinpienalojen korttelialueeksi (AP/SK-3) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL/SK-3). Samalla suojellaan kulttuurihistoriallisesti sekä säilyneisyyden ja maisemakuvan kannalta arvokkaat Alakartanon talonpoikaistilan rakennusryhmän rakennukset sr-54-merkinnällä, joka sallii kulttuuriympäristöön sopivaa rakentamista.

Kaava-alueen maa on Porin kaupungin omistuksessa, joten maankäyttösopimusneuvotteluja ei ole tarvetta käydä tähän kaavamuutokseen liittyen.

#### **4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

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

#### ***Kaupungin asettamat tavoitteet***

Kaupungin asettamana tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus asumiseen sopivaksi sekä turvata kulttuurihistorian ja kaupunkikuvan kannalta tärkeiden rakennusten säilyminen.

#### ***Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet***

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY), joka tarkoittaa, että asemakaavassa osoitetaan alueelle etupäässä luonteeltaan julkisia palveluita. Asemakaavan muutos poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoitukseltaan. Käyttötarkoituksen muutos asumisen sallivaksi tukee tavoitetta pysyvän asumisen lisäämiseksi alueelle, jonka lähiympäristö on jo valmiiksi



---

pientaloasumista. Lisäksi se edistää rakennusten suojelutavoitteita mahdollistamalla Alakartanon päärakennuksen käytön alkuperäistarkoituksessaan asuinrakennuksena sekä antaa navettarakennuksen käytölle erilaisia vaihtoehtoja.

### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Alakartanon maiseman ominaispiirteiden säilyttämiseksi tavoitteena on suojella kulttuuriympäristöä, joilla arvokas puusto on säilytettävä.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus**

#### **5.1.1. Rakenne**

Asemakaavan muutos muodostuu asuinpientalojen korttelialueesta AP sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta AL, joilla alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö ja arvokas puusto tulee säilyttää /SK-3 ja lähivirkistysalueesta VL-3 sekä lähivirkistysalueesta VL, jolla ympäristö tulee säilyttää /S-4.

#### **5.1.2. Mitoitus**

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 9804 m<sup>2</sup>. AP/SK-3 alueen pinta-ala on 3293 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku on  $e=0.20$ , joka tarkoittaa rakennusoikeutta 659 k-m<sup>2</sup>. Korkein sallittu kerrosluku on II. Tontille tulee sijoittaa vähintään 2 autopaikkaa. AL/SK-3 alueen pinta-ala on 2703 m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku on  $e=0.30$ , joka tarkoittaa rakennusoikeutta 811 k-m<sup>2</sup>. Korkein sallittu kerrosluku on II. Tontille on rakennettava yksi autopaikka 100 asunnon kerrosalaneliömetriä kohden sekä yksi autopaikka 70 liike- ja toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohden.

Lähivirkistysaluetta VL-3 muodostuu 1131 m<sup>2</sup> ja VL/S-4 2677 m<sup>2</sup>

Nyt kaavoitettavalla alueella on arvioitu asuvan enimmillään 0 henkeä. Suunnittelualueelle syntyy arviolta 2 asuntoa.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,9804	100,00	1470	0,15	0,0000	-981
A yhteensä	0,5996	61,2	1470	0,25	0,5996	1470
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9804	-2451
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3808	38,8			0,3808	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	2	775	2	775

Kuva 11. Ote tilastolomakkeesta.

### 5.1.3. Palvelut

Alue tukeutuu lähellä sijaitseviin palveluihin.

## 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksessa suojellaan sr-54 suojelumerkinnällä Alakartanon tilan päärakennus, jonka käyttötarkoitus muuttuu toimitilakäytöstä asumiseen sekä kivinavetta. Rakennuksia muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä tulee pyytää Satakunnan Museon lausunto.

Uudisrakentaminen on kaavamääräyksin määrätty sovitettavaksi sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja maisemakuvan kannalta arvokas pääosin jalopuista koostuva puusto on säilytettävä siten, että maiseman luonne ei muutu. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

---

## **5.3. Aluevaraukset**

### **5.3.1. Korttelialueet**

#### **AP**

Asuinpienalojen korttelialue.

#### **AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

#### **/SK-3**

Alue, jolla kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistorialliset rakennukset ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Alueen arvokas puusto on säilytettävä. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

### **5.3.2. Muut alueet ja määräykset**

#### **VL**

Lähivirkistysalue.

#### **VL-3**

Lähivirkistysalue, niitty.

#### **/S-4**

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puusto on säilytettävä siten, että maiseman luonne ei muutu.

#### **YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

Hulevedet on hoidettava omalla tontilla siten, että ympäristölle ei aiheudu haittaa.

AL-korttelialueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa suurempaa ympäristöhaittaa, kuin mitä asuminen aiheuttaa.

AL-korttelialueella on varattava polkupyöräpysäköintiä varten riittävästi tilaa Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Polkupyöräpysäköinti on osoitettava mahdollisuuksien mukaan sisäänkäynnin läheisyyteen ja siihen on osoitettava turvalliset ja johdonmukaiset yhteydet.

---

## 5.4. Kaavan vaikutukset

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

### 5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa suojellaan kaupunkikuvan kannalta tärkeitä rakennuksia. Valtakunnallisesti merkittävien rakennuskohteiden suojelu on edellytyksenä arvokkaan kaupunkikuvan ja kulttuuriympäristön säilymiselle.

#### ***Yhdyskuntarakenne***

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutos tiivistää yhdyskuntarakennetta.

#### ***Asuminen ja väestö***

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentumisen alueelle, jolla ei ole oleellista vaikutusta alueen väkimäärään.

#### ***Liikenne***

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen liikenteeseen. Muutokset liikennemääriin ovat korkeintaan vähäiset.

#### ***Palvelut ja työpaikat***

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistopalveluiden syntymistä alueelle, joka toteutuessaan luo jotain palveluja ja työpaikkoja alueelle.

#### ***Maisemakuva ja kaupunkikuva***

Kaavamutoksen toteutuessa alue täydentyy. Alakartanon tila on kaupunkikuvan kannalta arvokas ja edellyttää rakentamiselta ja hoidolta kaupunkikuvallista laatua sekä ympäristön huomioimista.

#### ***Rakennettu kulttuuriympäristö***

Kaavamutoksen toteutuessa rakennettu kulttuuriympäristö säilyy ennallaan, mutta tulee täydentymään hallitusti sopeutuen alueen suojeltuun rakennuskantaan. Rakennusalat on sijoitettu siten, etteivät ne katkaise maisemakuvallisesti Alakartanon päärakennuksen ja navetan yhteyttä. AP/SK-3-tontilla tien vieressä olevalle rakennusalalle korkein sallittu kerrosluku on I, jotta se ei peittäisi Alakartanon päärakennusta maisemakuvassa ja sopii korkeudeltaan muihin lähialueen rakennuksiin. AL/SK-3-tontilla tien vieressä olevalle rakennusalalle korkein sallittu kerrosluku on II, jotta tontille on mahdollista rakentaa asuinrakennus. Kaksikerroksinen asuinrakennus sopii massoitteeltaan pitkän ja matalan navettarakennuksen yhteyteen sekä toistaa samalla vanhan päärakennuksen korkomaailmaa. Mahdolliset uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

#### ***Puusto***

Alakartanon tilan ominaispiirteiden säilyttämiseksi puuston säilymiseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Alueen arvokas pääosin jalopuista koostuva puusto on säilytettävä siten, että maiseman luon-

---

ne ei muutu. Rakennusalat on sijoitettu tonteilla alueille, jolla ei ole entuudestaan vanhaa arvokasta puustoa.

### ***Virkistys***

Kaavamuutoksen toteutuessa alueelle muodostuu kaksi lähivirkistysaluetta (VL-3 ja VL/S-4).

### ***Ihmisten elinympäristö***

Kaavalla ei ole vaikutusta suunnittelualueen ulkopuoliseen elinympäristöön.

### ***Ilmasto***

Kaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia ilmastoon. Kaavamuutos minimoi luonnonvarojen käyttöä säilyttämällä olemassa olevaa rakennuskantaa ja infraa. Alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön säilyttäminen on ilmaston kannalta kestävä ratkaisu.

Kaavamuutos turvaa hiilinieluja puustoa säilyttävillä merkinnöillä ja määräyksillä. Alueelle muodostuu kaksi lähivirkistysaluetta, jotka ovat luontotyypeiltään erilaisia ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä. Hulevesien hallinnan kannalta kaavamuutosalueella on paljon vettä läpäisevää ja imevää pinta-alaa.

### ***Tekninen huolto***

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee kattavasti kunnallistekniikkaa, jotka ovat liitettävissä kaavamuutosalueelle.

### ***Hulevedet***

Kaavamuutoksen vaikutukset valumiin ovat vähäiset. Tontin hulevesien imeytymisestä ja viivytyksestä on huolehdittu kaavassa istutettavilla tontin osilla ja yleisenä määräyksenä, jossa hulevedet on hoidettava omalla tontilla siten, että ympäristölle ei aiheudu haittaa. Tonttien hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tulee esittää tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

## **5.5. Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

## **5.6. Nimistö**

Alueelle syntyy kaksi uutta lähivirkistysaluetta, jotka on nimetty Alikartanon niityksi ja Untuvapuistoksi. Alikartanon niitty on nimeltään yhteneväinen läheisen Alikartanon puiston kanssa. Untuvapuiston nimi on johdettu Alakartanon päärakennuksen edellisestä käyttötarkoituksesta Päiväkoti Untuvana.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

### **6.2. Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavamuutoksen asemakaavamääräykset ja -merkinnät astuvat voimaan kaavan tullessa lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa voimaantulon jälkeen.

### **6.3. Toteutuksen seuranta**

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

Asemakaavaselostus on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

Porissa 17.2.2025

Risto Reipas  
Kaavoitusyksikön päällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 1

Kunta	Pori	Täyttämispvm	18.3.2025
Kaavan nimi	LEPPÄKORPI 31. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 58 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1773		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.6.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	609 1773
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9804	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9804

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,9804	100,00	1470	0,15	0,0000	-981
A yhteensä	0,5996	61,2	1470	0,25	0,5996	1470
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,9804	-2451
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3808	38,8			0,3808	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	2	775	2	775

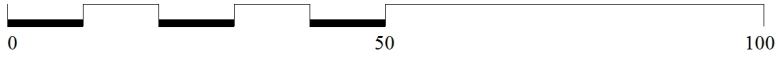
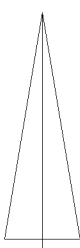
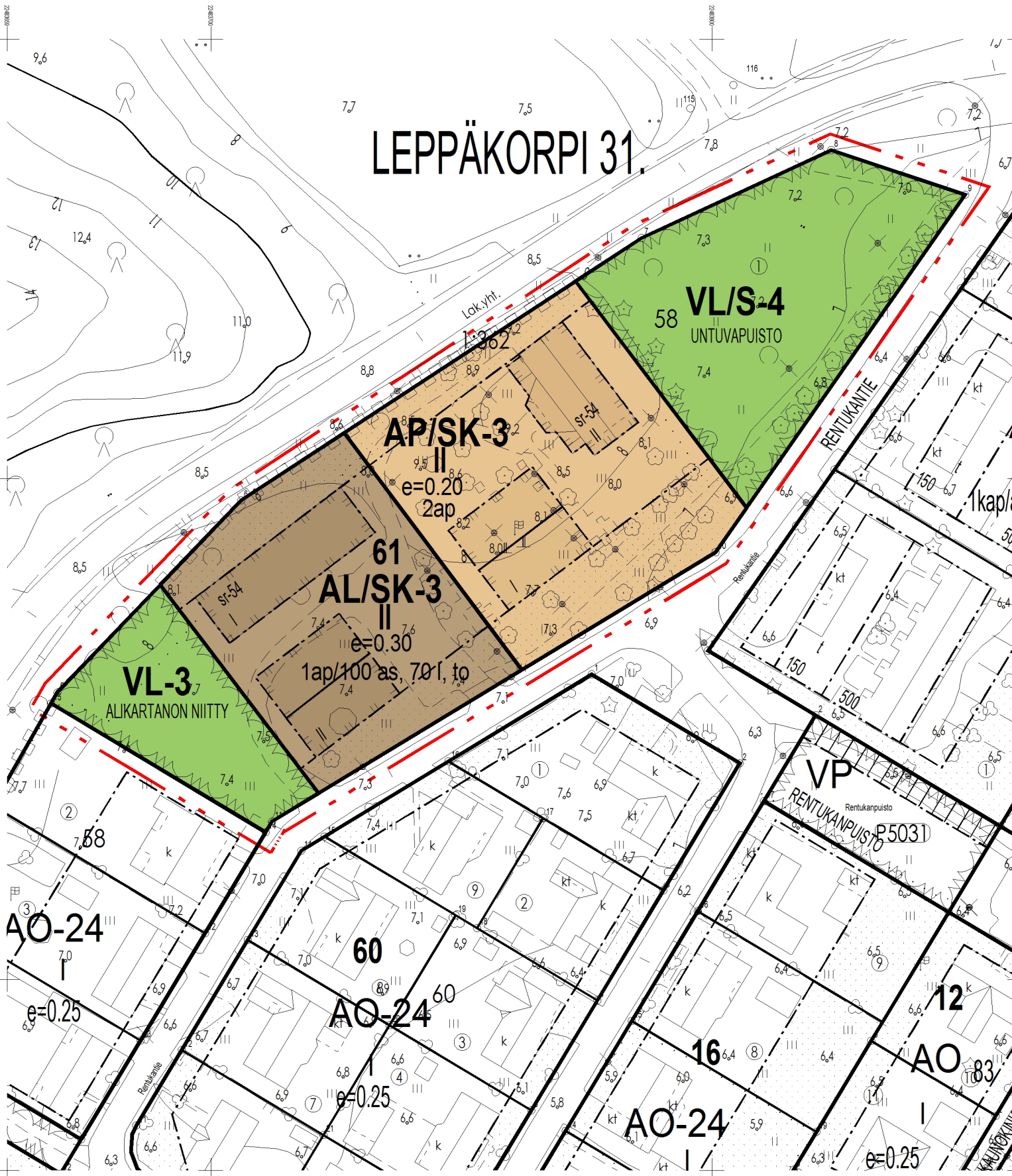
# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9804</b>	<b>100,00</b>	<b>1470</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>-981</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5996	61,2	1470	0,25	0,5996	1470
AL	0,2703	45,1	811	0,30	0,2703	811
AP	0,3293	54,9	659	0,20	0,3293	659
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,9804	-2451
Y					-0,9804	-2451
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,3808	38,8			0,3808	
VL-3	0,1131	29,7			0,1131	
VL	0,2677	70,3			0,2677	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>775</b>	<b>2</b>	<b>775</b>
Asemakaava	2	775	2	775



# LEPPÄKORPI 31.



1:1000

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET- JA MERKINNÄT

**AP**

Asuinpientalojen korttelialue.

**AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

**VL**

Lähivirkistysalue.

**VL-3**

Lähivirkistysalue, niitty.

**/S-4**

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puusto on säilytettävä siten, että maiseman luonne ei muutu.

**/SK-3**

Alue, jolla kulttuurihistoriallinen ympäristö säilytetään. Alueen kulttuurihistorialliset rakennukset ja ympäristö tulee säilyttää. Uudisrakennukset sekä korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa sijoituksen, mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Alueen arvokas puusto on säilytettävä. Ennen kulttuurihistoriallista ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on Satakunnan Museolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu

**31.**

Kaupunginosan numero.

**LEPPÄKORPI**

Kaupunginosan nimi.

**61**

Korttelin numero.

**II**

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.30



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Rakennusala.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

2 ap

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.

1 ap/100 as, 70 l, to

Merkintä osoittaa, kuinka monta (as) asunnon-, (l) liike- ja (to) toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohden on rakennettava yksi autopaikka.

sr-54

Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisen ympäristön säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että ne sopivat rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Rakennukseen kohdistuvista muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Hulevedet on hoidettava omalla tontilla siten, että ympäristölle ei aiheudu haittaa.

AL-korttelialueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa suurempaa ympäristöhaittaa, kuin mitä asuminen aiheuttaa.

AL-korttelialueella on varattava polkupyöräpysäköintiä varten riittävästi tilaa Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Polkupyöräpysäköinti on osoitettava mahdollisuuksien mukaan sisäänkäynnin läheisyyteen ja siihen on osoitettava turvalliset ja johdonmukaiset yhteydet.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE  
PORIN KAUPUNGIN  
LEPPÄKORPI 31. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELIA: 58 (OSA)  
TONTTIA: 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU  
PORIN KAUPUNGIN  
LEPPÄKORPI 31. KAUPUNGINOSAN  
KORTTELI: 61  
PUISTOT: ALIKARTANON NIITTY, UNTUVAPUISTO

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

**Käsittelyt:**

Vireilletulo 20.06.2023

MRL 63 oas 28.06.2023

Luonnos kuulutus 08.11.2023

Luonnos näht. 09.11.2023

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n asettamat vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22.  
Korkeusjärjestelmä N2000.

Pohjakartan hyväksyminen:

17.02.2025 § 10 apulaiskaupungeodeetti Teemu Salonen



**PORIN KAUPUNKI**  
KAAVOITUSYKSIKÖ

Suunnittelija: Suvi Perttula

Suunn.avustaja:

Kaavatunnus: **609 1773**

Pvm.: 17.02.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas



## 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 hevostallina ja Kirjurinluodon lintujen talviasuntona. Kiviavetta on ollut tyhjillään vuodesta 2019.



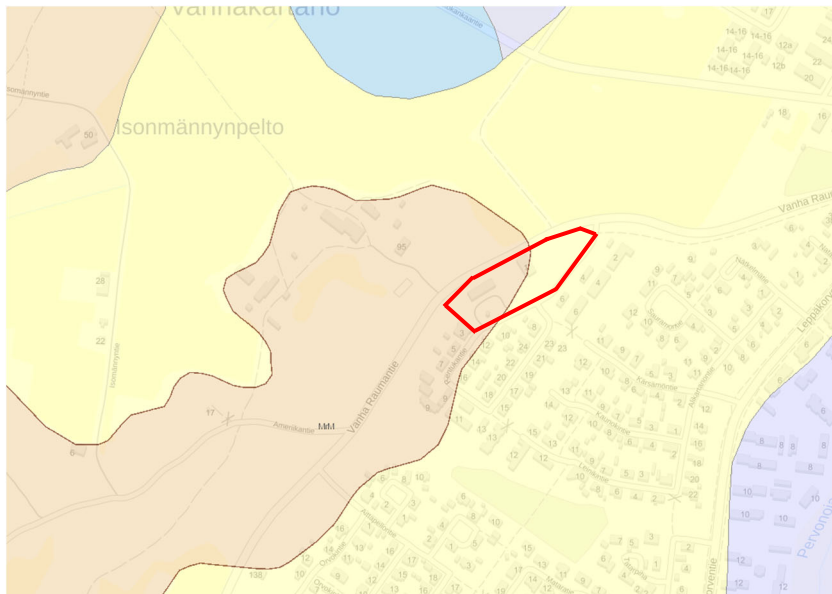
*Kuva 4. Kuva Alakartanon päärakennuksesta.*



*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 Hietta

■ 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:*

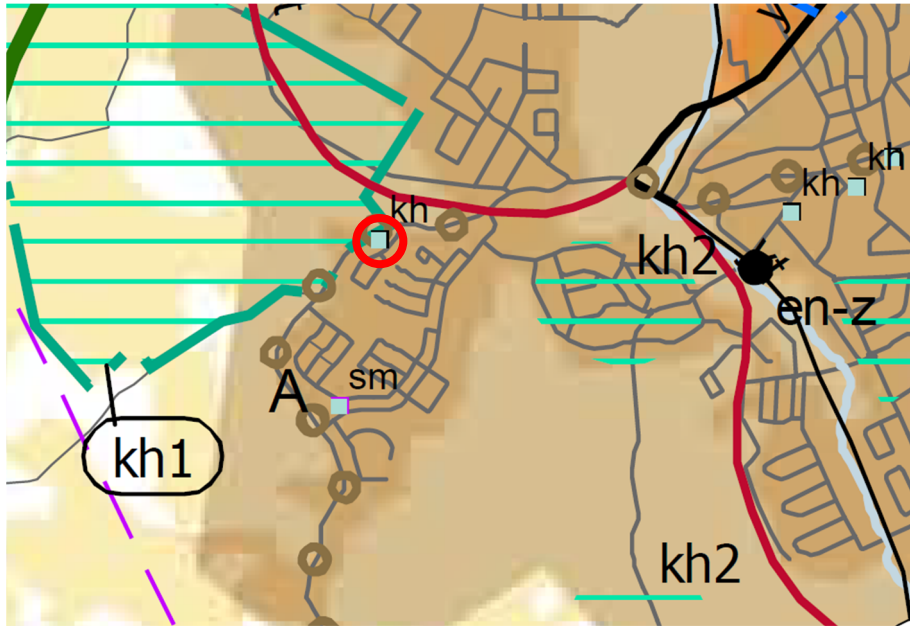
Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

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:*

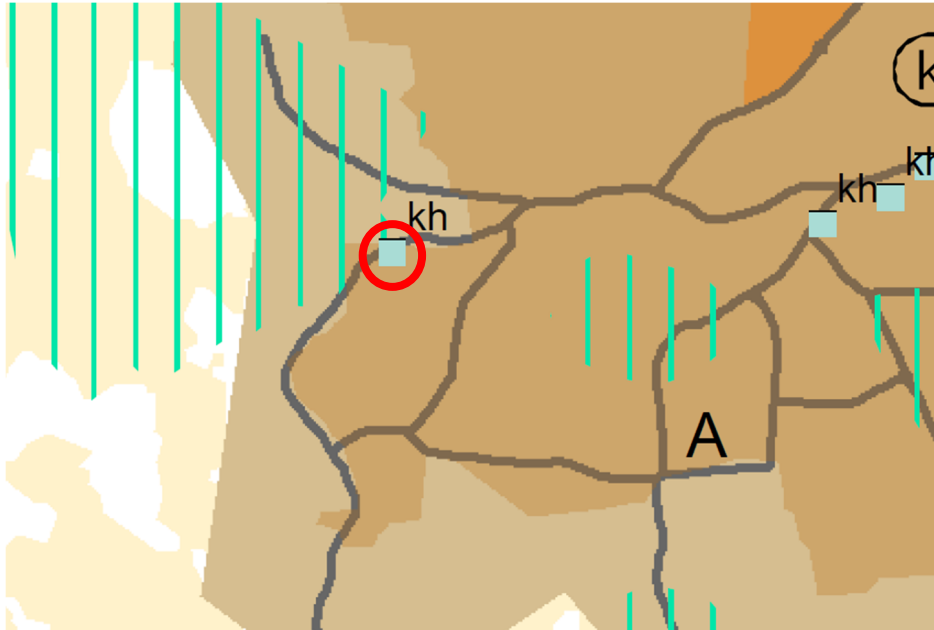
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettavahuomioon 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.

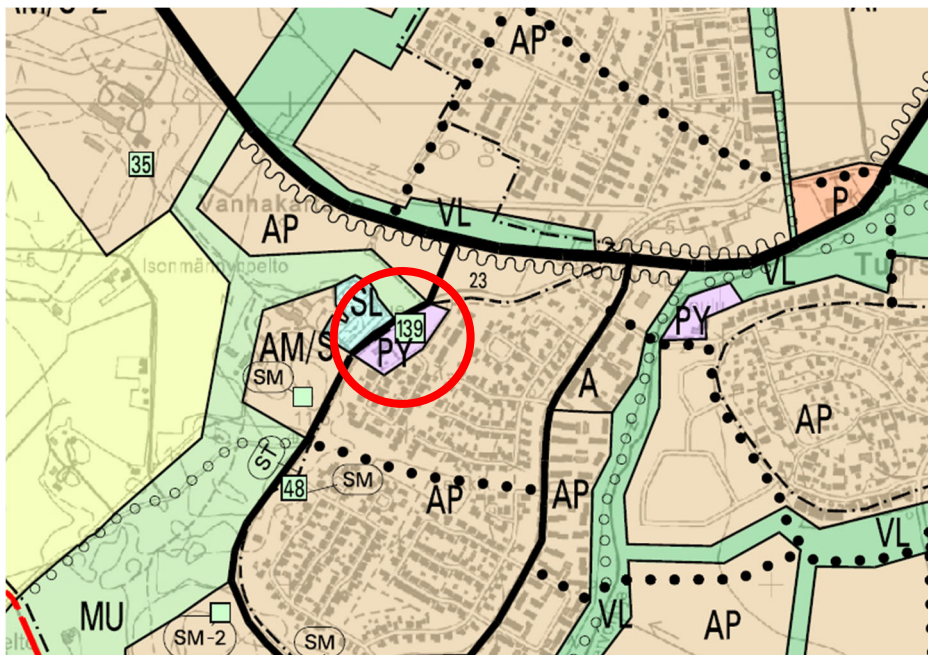


Kuva 9. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Kohde merkitty punaisella ympyrällä.

## 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

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

### VIREILLETULON PALAUTERAPORTTI

Porin kaupunkisuunnittelu on kaupunginhallituksen päätöksellä käynnistänyt asemakaavan muutoksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 28.6 -11.8.2023 (MRA § 30). Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille.

### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

### Viranomaisten ennakkolausunnot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin ennakkolausunto DNA Oyj:ltä sekä kommentteja.

Ennakkolausunnot ja kommentit ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

#### ENNAKKOLAUSUNTO/KOMMENTIT

#### KAUPUNKISUUNNITTELUN VASTINE

<p><b>DNA Oyj</b> toteaa lausunnossaan, ettei heillä ole huomauttamista Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.</p> <p>Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueella rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>
<p><b>Elinvoima- ja ympäristötoimialan vs. ympäristösuunnittelija</b> toteaa kommentissaan, että kaavamuuotosalueella esiintyy Satakunnassa harvalukuinen kasvilaji. Kasvilaji on kahdeksan perhoslajin ravintokasvi ja osa perhoslajeista (joiden ainoana ravintokasvina kasvilaji toimii) on</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>

uhanalaisia. Mistään näistä perhosista ei ole havaintoja Satakunnasta, mutta kattavaa tietoa siitä ei ole olemassa.

Navetan edustalla on niitty, jossa on hienoa niittylajistoa. Myös alueen puusto on hieno ja pihalla kasvaa mm. metsälehmäksiä.

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

### LUONNOSVAIHEEN PALAUTERAPORTTI

Asemakaavan muutosluonnos (MRL § 62) on ollut nähtävillä 09.11.- 23.11.2023 (MRA § 30). Muutosluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 8.11.2023 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan Viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaluonnos on postitettu osallisille.

#### Mielipiteet

Asemakaavamuutoksen nähtävilläolon aikana saatiin 1 mielipide.

#### Viranomaisten ennakkolausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin ennakkolausunnot Elinvoima- ja ympäristötoimialalta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä Satakunnan Museolta.

Ennakkolausunnot ja mielipiteet ovat kokonaisuudessaan nähtävissä kaupungin asianhallintajärjestelmässä.

#### ENNAKKOLAUSUNTO

#### KAAVOITUKSEN VASTINE

**Elinvoima- ja ympäristötoimiala** toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnoksessa kortteli 58 jakautuu kahteen osaan ja korttelin numeroksi esitetään jo käytössä oleva 58. Siitä seuraisi tarve korttelin numerojen muutoksille nykyisessä korttelissa. Lausunnossa todetaan, että selkeämpi vaihtoehto on osoittaa asemakaavassa muodostuvalle korttelille uusi vapaa korttelin numero.

Lausunnossa todetaan, että asemakaavassa ollaan korttelialuetta laajentamassa nykyisen tontin ulkopuolelle ja laajennuksen tarkoituksenmukaisuus tulee tarkistaa.

Lausunnossa todetaan, että alueen rakennusten kerrosalatiiedot ovat viranomaisten rekistereissä joiltain osin epäuskottavia ja rakennusten tiedot on tarkistettava, jotta asemakaavaa voidaan tehdä oikeiden tietojen pohjalta.

*Asemakaavassa muodostuvalle korttelille osoitetaan uusi korttelin numero.*

*Korttelialueen rajat tarkennettu.*

*Päärakennuksen kerrosalatiiedot tarkastettu ja muutettu viranomaisten rekisteriin. Navetan osalta kerrosalatiietoja ei ole pystytty muuttamaan rekisteriin. Rekisterin tietoja täydennetään tonttijaon laadinnan yhteydessä.*

Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa on kaavamerkintä Alikartanon niitty, jolla on merkintä VL Lähivirkistysalue. Sitä tulisi tarkentaa merkinnällä VL-1 Lähivirkistysalue, niitty, jolloin niityn hoitotoimenpiteet poikkeavat normaalin lähivirkistysalueen hoidosta. Alikartanon niityksi merkityn alueen luoteisreunassa puustoa ja pensaikkoa kasvava alue toimii Vanhan Raumentien suojavyöhykkeenä, joka tulisi merkitä joko istutettavan alueen osana tai omalla EV suojaviheralueen merkinnällä.

Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa on kaavamerkintä Untuvapuisto, jossa oleva puusto koostuu eri-ikäisistä ulkolaisista ja kotimaisista puu- ja pensaslajeista. Untuvapuiston alueella on merkintä VL Lähivirkistysalue tarkentavalla määräyksellä: /S-4 Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen puusto on säilytettävä siten, että maiseman luonne ei muutu. Untuvapuiston puustolla on maiseman lisäksi merkitystä vanhojen koristepuiden ja pensaiden säilymisen kannalta, joten tarkentava määräys on myös tästä näkökulmasta perusteltu.

Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa on asuinpientalojen korttelialue, jolla olevassa puustossa on metsä- ja isolehtilehmuksia sekä näiden risteymiä eli puistolehmuksia sekä metsävaahteran vanhoja lajikkeita. Alueella on merkintä AP-15/s, jonka sisälle on merkitty kaksi aluetta merkinnällä sp-1 Alueen osa, jolla arvokas puusto on säilytettävä. Alueen puilla on merkitystä vanhojen koristepuiden säilymisen kannalta, joten merkintä on tästä näkökulmasta perusteltu.

Lausunnossa todetaan, että kaavaehdotuksessa on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla olevassa puustossa on metsä- ja isolehtilehmuksia sekä näiden risteymien eli puistolehmuksien vanhoja lajikkeita. Alueella on

*Alikartanon niityn VL-merkintää tarkennettu muotoon VL-3, lähivirkistysalue, niitty. VL-1 on varattuna taa-jamametsälle.*

*Puustoa ja pensaikkoa kasvava alue jää kaava-alueen ja tien väliselle kaavoittamattomalle alueelle, eikä kaava-alueita ole tarkoituksenmukaista laajentaa tässä kaavamuutoksessa koskemaan kyseistä aluetta.*

*Merkitty tiedoksi.*

*Merkitty tiedoksi.*

*Merkitty tiedoksi.*

<p>merkintä AL-54, jonka sisälle on merkitty alue merkinnällä sp-1 Alueen osa, jolla arvokas puusto on säilytettävä. Alueen puilla on merkitystä vanhojen koristepuiden säilymisen kannalta, joten merkintä on tästä näkökulmasta perusteltu. Myös istutettavan alueen osalla kasvaa yksi metsälehmus, jolla on perustellusti merkintä säilytettävä puu/pensas.</p>	
<p><b>Varsinais-Suomen Ely-keskus</b> toteaa lausunnossaan, että tässä vaiheessa kaavahankkeesta ei vielä ole käytettävissä kaavaselostusta. ELY-keskus esittää laadittavassa kaavaselostuksessa huomioon otettavaksi vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 ja sitä varten laaditut selvitykset, etenkin Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin. Poikkeamat yleiskaavasta tulee perustella.</p> <p>Vaikutusten arvioinnissa on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan syytä arvioida myös kulttuuriympäristöön ja maisemaan sekä ilmastoon kohdistuvat vaikutukset.</p> <p>ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavaluonnoksessa on kiinnitetty huomiota alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja annettu sitä koskevia määräyksiä, joissa myös alueen arvokas puusto on otettu huomioon ja että alueen arvokkaat rakennukset on merkitty suojelumerkinnoin (sr). Suojeltavan rakennuksen merkintää (sr) ELY-keskus ehdottaa muutettavaksi siten, että määräys koskee vain suojeltavaa rakennusta. ELY-keskus esittää jatkosuunnittelussa kaavamerkintöjä ja -määräyksiä muutoinkin vielä täsmennettäväksi siten, että ne ovat selkeitä ja että päällekkäisyydet vältetään.</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p> <p><i>Merkintöjä ja määräyksiä selvennetty sekä täsmennetty.</i></p>

<p>ELY-keskus esittää selvennettäväksi rakennusalojen merkitsemistä siten, että rakennusalojen sisäpuoli osoitetaan lyhyellä poikkiviivalla. ELY-keskus esittää myös alueen suojeltavia rakennuksia koskeviin toimenpiteisiin sekä uudisrakentamiseen lisättäväksi lausuntopyyntövelvoitteen alueelliselta vastuumuseolta.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa ei ole määräyksiä autojen ja pyörien pysäköintipaikkojen toteutusvelvoitteesta. Pysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on kuitenkin hyvä antaa määräyksiä asumisen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueille. Määräykset pysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.</p> <p>Kestävämpiin liikkumismuotoihin siirtymisen edistämiseksi maankäytön suunnittelussa on hyvä kiinnittää erityistä huomiota kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden parantamiseen ja houkuttelevuuteen. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan myös pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta.</p> <p>Jatkosuunnittelussa ELY-keskus esittää huomioitaviksi riittävät viheryhteydet. Virkistysalueet olisi hyvä yhdistää ainakin sujuvin kävely-yhteyksin.</p>	<p><i>Lisätään selvennykseksi rakennusaloja tarkentava merkintä ja lausuntopyyntövelvoite alueelliselta vastuumuseolta.</i></p> <p><i>Lisätty yleisiin määräyksiin pyöräpysäköinnin toteuttaminen Porin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.</i></p> <p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>
<p><b>Satakunnan Museo</b> toteaa lausunnossaan, että kaavan luonnosvaiheesta ei ole saatavilla kaavaselostusta. Satakunnan Museo kehottaa jatkossa käsittelemään kaavaselostuksessa</p>	<p><i>Merkitty tiedoksi.</i></p>



hankkeen vaikutuksia kulttuuriympäristöön nähden ja tuoda esiin myös vuoden 2023 maakunnallisen päivitysinventoinnin tulokset. Suunnittelualueetta koskevat lähtötiedot on kuvattu kulttuuriympäristön osalta muilta osin kattavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Satakunnan Museo näkee, että kaavaluonnoksessa on huomioutu hyvin alueen sekä maakunnallisesti merkittävän kohteen kulttuuriympäristö sekä maisemalliset arvot. Kaavaluonnos myös noudattaa alueella toteutetun katselmuksen yhteydessä tehtyjä huomioita. Katselmuksen yhteydessä todettiin muun muassa, että alueen iäkkäällä puustolla olevan merkittävä vaikutus maisemassa myös osana laajempaa kulttuuriympäristökokonaisuutta, joka on huomioitu myös tuoreessa maakunnallisessa päivitys- ja täydennysinventoinnissa.

Alueen ja rakennusten ominaispiirteiden säilymiseen tähtäävien /s ja sr-merkintöihin liittyviin määräyksiin tulisi lisätä ympäristöön tai rakennuksiin kohdistuvista muuttavista korjaus- ja muista toimenpiteistä on hankkeeseen ryhtyvän pyydettävä Satakunnan Museon lausunto.

*Merkitty tiedoksi.*

*Muutetaan merkintöjä siten, että /s ja sr-merkintöihin liittyviin määräyksiin saadaan sisällytettyä lausunto-pyyntö Satakunnan Museolta.*

## MIELIPIDE

## KAAVOITUKSEN VASTINE

**Mielipide 1**

Ko. suunnitelmaan pitäisi ehdottomasti liittää suunnitelma pyörätien jatkamisesta Alikartanon vierestä ainakin Aittapellontien tiehaaraan saakka. Kapeakin pyörä-/kävelytie lisäisi koululaisten ja muidenkin kulkua ajoittain hyvinkin vilkasliikenteisen Vanha Raumantien osuudella. Koululaisia tulee myös Ameriikantien suunnalta.

Ilmoitustekstissänne oli Alikartano nimetty Alakartanoksi mikä ei ainakaan peruskartan mukaan ole oikein.

Muuten olen suunnitelmasta sitä mieltä, että kartanomiljöö menee täysin pilalle liian ahtaasta kaavoituksesta.

*Suunnittelualueetta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa tässä kaavamuutoksessa koskemaan pyörätien jatkamista.*

*Lähtöaineistossa käytetään sekä Alakartanon, että Alikartanon nimeä. Alikartano on yleisemmin käytetty muoto. Kaava-aineistossa käytetään kuitenkin nimitystä Alakartano, koska sitä on käytetty myös maakuntakaavassa ja yleiskaavassa.*