

PORIN KAUPUNKI

LAHDENMAA 82. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 2 (osa) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1780 NOORMARKUN PAPPILA

LUONNOSVAIHE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaava-Asema OY
Asemakaavan tunnus
Asemakaavan diaari

2024 202
609 1780
PRIDno-2025-1768

Vireilletulo
Luonnos nähtävillä
KH asettanut nähtäville
Ehdotus nähtävillä
KH/KV hyväksynyt
Lainvoimainen



SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Luonnonympäristö	6
3.1.3. Rakennettu ympäristö	7
3.1.4. Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	8
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2. Suunnittelun käynnistäminen	11
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1. Osalliset	12
4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.3. Viranomaisyhteistyö	13
4.4. Asemakaavan tavoitteet	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1. Kaavan rakenne	13
5.1.1. Mitoitus	13
5.2. Aluevaraukset	13
5.2.1. Korttelialueet	13
5.2.2. Tekninen huolto	14
5.3. Aluevaraukset	14
5.3.1. Korttelialueet	14

5.4. Kaavan vaikutukset	14
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön.....	14
5.5. Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	14
5.6. Nimistö	14
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	15
6.3. Toteutuksen seuranta	15
7. LIITTEET.....	16
Liite 1: Poistuva asemakaava 537 29.....	16
Liite 2: Pienennös asemakaavakartasta- ja määräyksistä.....	17

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Noormarkun Pappilan asemakaavan muutos.

Suunnittelualueella sijaitsee Porin seurakuntayhtymän omistuksessa oleva Pappila talousrakennuksineen sekä peltoaluetta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa kiinteistöllä sijaitseva vanha Pappilan alue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi sekä samalla tontilla oleva peltoalue asuinpientalojen korttelialueeksi.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Poistuva asemakaava 538 29

Liite 2. Pienennös asemakaavakartasta ja -merkinnöistä

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, kesäkuu 2025
- kaavan vireilletulo ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk arviolta, kesä-heinäkuu 2025
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, syys-lokakuu 2025
- kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus, syys-lokakuu 2025
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- ehdotusvaiheen nähtävänäolo vähintään 14 vrk, arviolta syys-lokakuu 2025
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, loka-marraskuu 2025
- asemakaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus, joulukuu 2025

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan suunnittelualueella oleva Pappilan kiinteistön alue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Lisäksi suunnittelualueen länsipuolella oleva rakentumaton peltoalue osoitetaan asuinpientaloalueeksi.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan pinta-ala on 0,650 hehtaaria. Korttelin 2 tontilla 1 sijaitsee Porin seurakuntayhtymän omistama Pappila talousrakennuksineen. Tontin länsiosa on rakentamatonta joutomaata.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisosassa Vanhaan Vaasantiehen, etelässä Kulma-kujaan sekä lännessä Aunentiehen.

Suunnittelualan ympäristö on kokonaan asemakaavoitettua. Voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 1986.



Noormarkun Pappila Vanhan Vaasantieltä kuvattuna.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonympäristöjä. Pappilan alue on kokonaisuudessaan rakennettua pihamaata. Ainoastaan alueen länsiosa on rakentamatonta joutomaata.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Noormarkun pappila on rakennettu vuonna 1876-1877. Rakennus on hirsirunkoinen ja satulakattoinen. Rakennuksessa on tehty muutostöitä useaan otteeseen, mutta pääosin rakennus on säilynyt ulko-osaltaan alkuperäisen tyyllisenä. Rakennus on luokiteltu paikalliseksi arvorakennukseksi. Se ei kuitenkaan ole voimassa olevassa asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Suunnittelualueetta vastapäätä sijaitsevat Noormarkun kirkko ja hautausmaa.



Noormarkun Pappila



Pappilan talousrakennus

Pappilan talousrakennus on valmistunut 1950-luvulla. Se on rakennettu palaan ulkorakennuksen tilalle. Rakennusinventoinnin mukaan talousrakennuksella on maisemallista merkitystä.

3.1.4 Maanomistus

Porin seurakuntayhtymä omistaa koko suunnittelualueen.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

Alueidenkäyttölain § 24.2 mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VN 14.12.2017) huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

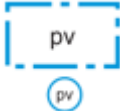
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

1. Satakunnan maakuntakaava (MV 17.12.2009, YM 30.11.2011, KHO 13.3.2013)
2. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (MV 13.12.2013, YM 3.12.2014, KHO 6.5.2016)
3. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (MV 17.5.2019, lainvoima 1.7.2019)



Ote epävirallisesta Satakunnan maakuntakaavayhdeelmästä.
Suunnittelualue merkitty oranssilla.

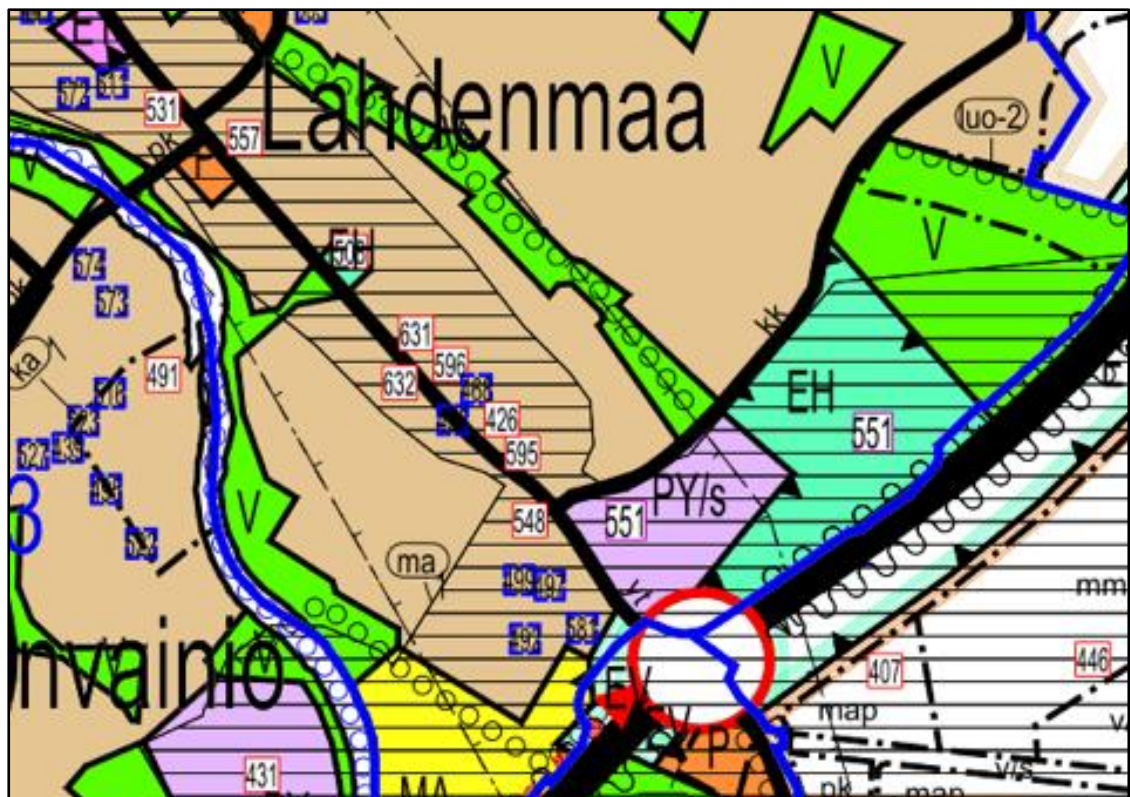
Maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu mm. seuraavat aluevaraukset ja määräykset:

- A** Taajamatoimintojen alue
-  Matkailun kehittämisvyöhyke
(-2 Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.)
-  Pohjavesialue

Yleiskaava

Alueella on voimassa Noormarkun yleiskaava.

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty pientaloalueeksi (AP).



Ote Noormarkun yleiskaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa 5.9.1986 lainvoiman saanut Noormarkun keskustan asemakaavan muutos 537/29. Asemakaavassa suunnittelualue on merkitty YK-alueeksi.

YK

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n asettamat vaatimukset. Apulaiskaupungingeodeetti on hyväksynyt kartan xx.xx.2025 § xx.

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

Tekninen huolto

Suunnittelualue on teknisen huollon piirissä.



Ote kunnallistekniikan kartasta.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Tarve on muuttaa voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus vastaamaan Seurakuntayhtymässä hyväksyttyä uutta kiinteistöstrategiaa. Kiinteistöstrategian mukaan mm. Noormarkun Pappilan rakennus ja sen tontti tullaan myymään. Asemakaavan muutos sallii Pappilan rakennuksen moninaisemman ja näkyaikaisemman käytön myyntitarkoituksessa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille Porin Seurakuntayhtymän hakemuksesta.

Porin kaupunginhallituksen päätös asemakaavan muutoksen käynnistämisestä XX.XX.2025 § XXX.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §).

Osallisia ovat mm:

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Caruna OY
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan museo
- DNA Länsi-Suomi
- DNA Tower
- Elisa

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireilletulo ja luonnosvaihe

Kaavahanke on tullut vireille xx.xx.2025 ja sen vireille tulosta (AKL 63 §, MRA 30 §) on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä sekä samanaikaisesti Porin kaupungin verkkosivuilla. Yhtä aikaa vireille tulon ilmoituksen kanssa on kuulutettu asemakaavaluonnoksen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Ehdotusvaihe

Konsultti valmistelee asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen (AKL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Porin kaupunginhallitus. Porin kaupunginhallituksen hyväksymispäätös on tullut lainvoimaiseksi xx.xx.2025 ja asemakaavanmuutos tuli voimaan xx.xx.2025

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksesta tullaan pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lainvoimainen asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Pappilan rakennuksen käyttö asuin-, liike- ja toimistotarkoituksiin. Lisäksi tavoitteena on osoittaa alueen länsiosan rakentamaton alue pientalojen korttelialueeksi

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,650 ha. AP korttelialueen tonttien tehokkuusluku on $e=0,25$ ja AL tontin tehokkuusluku on $e=0,18$.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) on varattu 0,4548 hehtaaria. Tällöin tontin rakennusoikeudeksi tehokkuudella 0,18 muodostuu 820 k-m^2 . Kyseiselle AL-alueelle sijoittuu Noormarkun Pappilan rakennus sekä Pappilan talousrakennus.

AL-tontille on osoitettu Aunentien ja Vanha Vaasantien risteykseen näkemäalue. Lisäksi tontin jokaiselle sivulle on osoitettu istutettavat alueet sekä kaavamääräys alueen ympäristön säilyttämiseksi. Samalla myös Pappilan rakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi.

Asuinpienalojen korttelialueena (AP) on varattu 0,1954 hehtaaria. Tehokkuusluvulla $e=0,25$ rakennusoikeudeksi muodostuu 498 k-m^2 . AP-alueen tehokkuusluku vastaa ympäristön pientaloalueen tehokkuutta.

5.2.2. Tekninen huolto

Rakennettuna asemakaava-alueena suunnittelualue on teknisen huollon verkostojen piirissä. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia teknisen huoltoon tarpeisiin tai vaatimuksiin.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AP

Asuinpientalojen korttelialue

AL

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue

/s

Alue, jolla ympäristö tulee säilyttää

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Pappilan rakennus suojellaan kaavamerkinnällä ja pientalojen korttelialue täydentää ympäröivän alueen jo rakentunutta pientalovaltaista aluetta.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Kaavamuutoksella turvataan Pappilan ympäristön säilyminen sekä tiivistetään pientaloasumista.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa sekä kaavaselostuksen liitteessä 2.

5.6. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Suunnittelualueelle ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia. Tonttijako tullaan laatimaan voimaantulleen asemakaavan alueella sitovana ja erillisenä.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta ja ajoituksesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3. Toteutuksen seuranta

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

Pori 2.6.2025

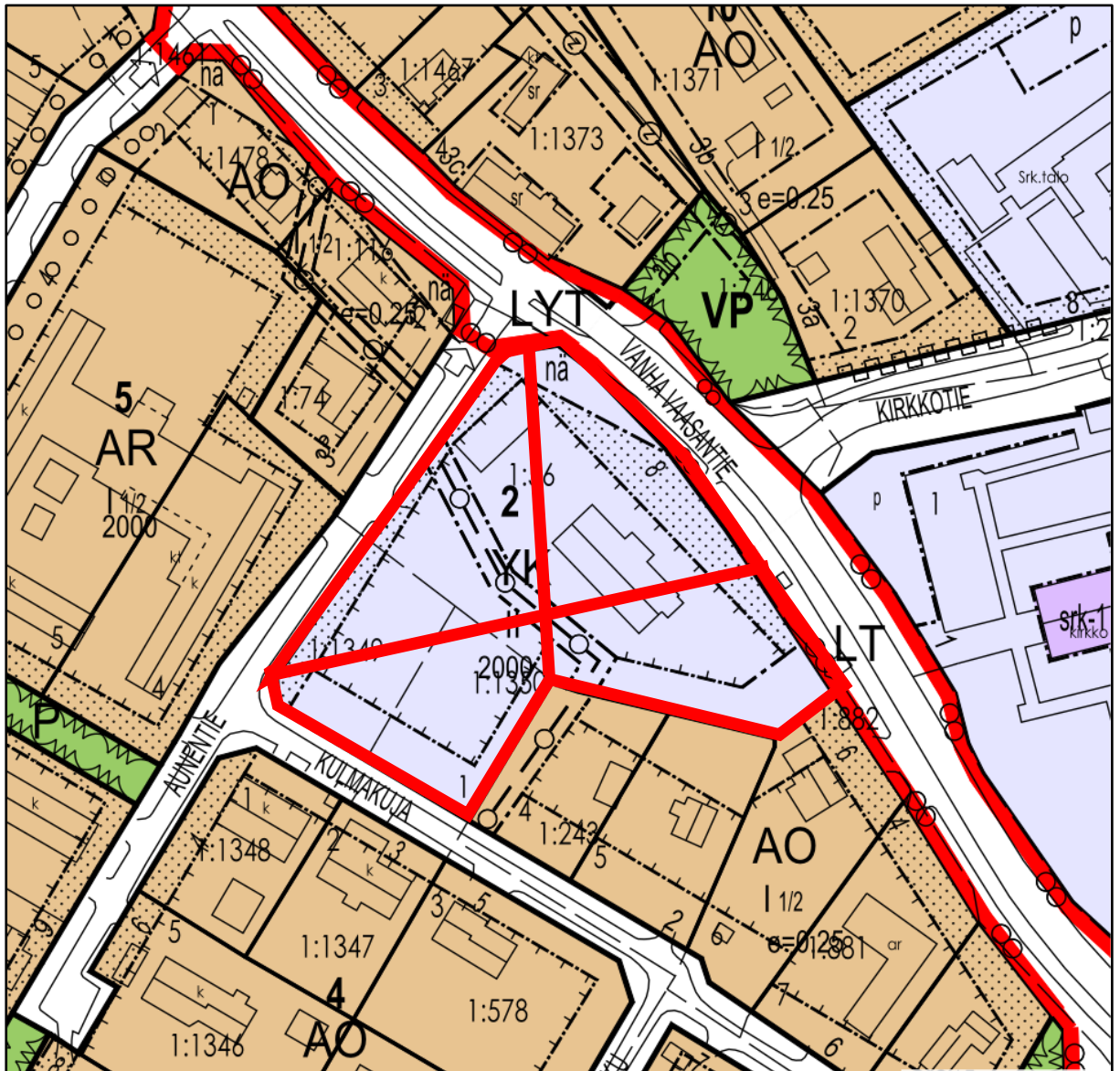
Kaava-Asema Oy

Kari Hannus
Dipl.ins.

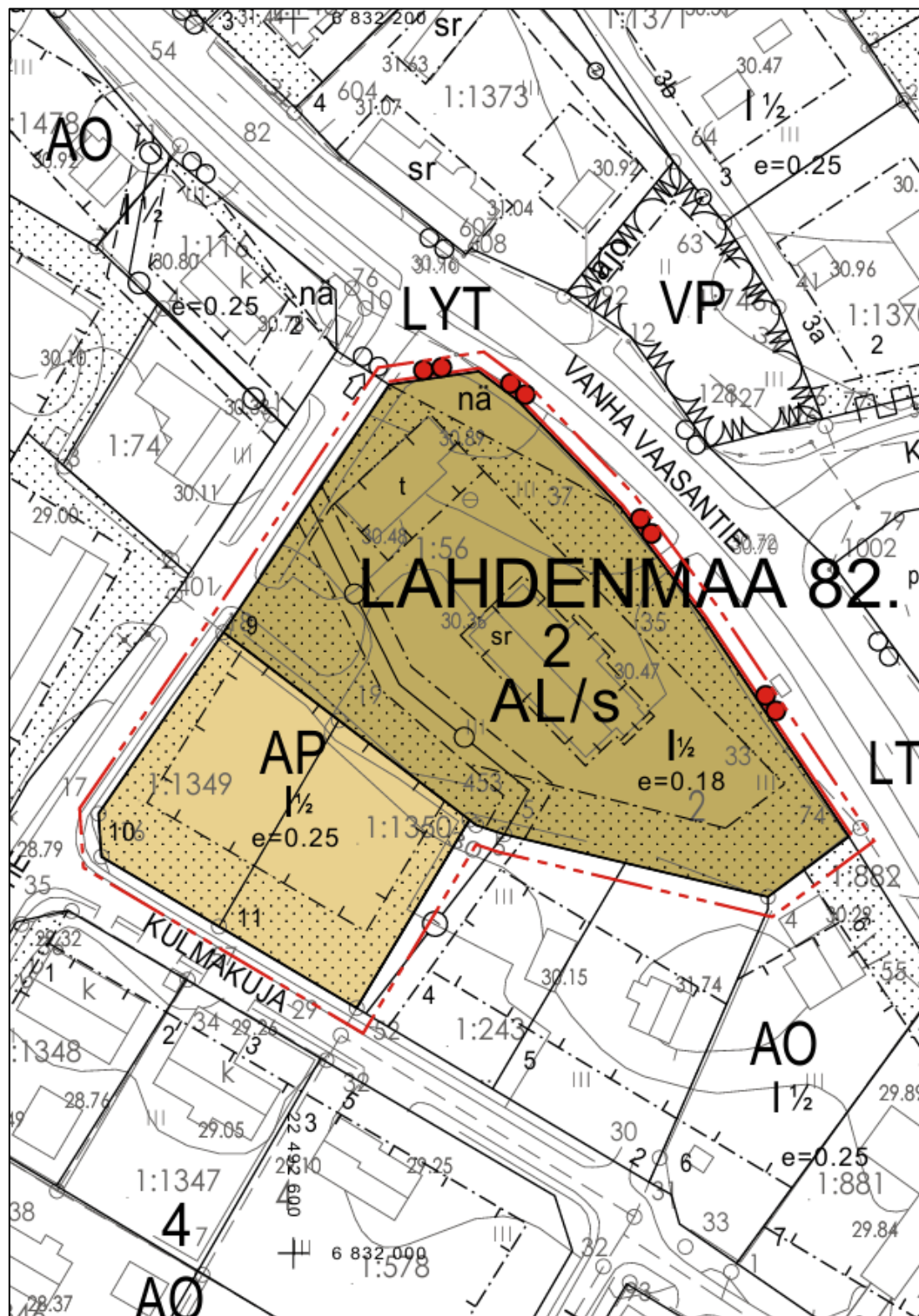
Johanna Hirvelä
Ins.

7. LIITTEET

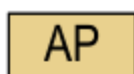
Liite 1: Poistuva asemakaava 537 29



Liite 2: Pienennös asemakaavakartasta- ja määräyksistä



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinpientalojen korttelialue.



Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.



Yleisen tien alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

82.

Kaupungin- tai korttelinosan numero

LAH

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

2

Korttelin numero.

9

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

I

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

I½

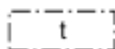
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e=0.18

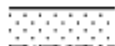
Tehjokkuus.



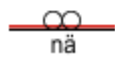
Rakennusala.



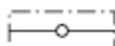
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 200 k-m² suuruisen talousrakennuksen.



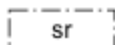
Istutettava alueen osa.



Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Suojeltava rakennus.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

PORIN KAUPUNGIN LAHDENMAAN 82. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 2 TONTTIA 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

PORIN KAUPUNGIN LAHDENMAAN 82. KAUPUNGINOSAN
KORTTELI 2 (OSA)

LUONNOS

Mittakaava 1:1000

Tämän asemakaavan aluella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

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

Pohjakartan hyväksyminen:



PORIN KAUPUNKI

KAARVOITUSYKSIKKÖ

Pääsuunnittelija
Suunnittelija

Kari Hannus
Johanna Hirvelä

Kaavatunnus
Pvm.

609 1780
2.6.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas