PORIN KAUPUNKI

KOIVISTONLUODON ELI 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 TONTTIEN 7 JA 8 SEKÄ KOIVISTONLUODONRANNAN PUISTO-ALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1778

HYVÄKSYMISVAIHE
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaava-Asema OY	15.9.2025/2024 204
Asemakaavan tunnus	609 1778
Asemakaavan diaari	PRIDno-2025-489
Vireilletulo:	26.3.2025
Luonnos nähtävillä:	27.3.-9.4.2025
KH asettanut nähtäville:	16.6.2025
Ehdotus nähtävillä:	26.6.-14.8.2025
KH hyväksynyt:	29.9.2025
Tullut voimaan:	18.11.2025

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1.Tunnistetiedot

Suunnittelualue:

Asemakaavan muutos koskee:
Porin kaupungin Koivistonluodon (20.) kaupunginosan korttelin 21 tontteja 7 ja 8 sekä Koivistonluodonrannan (osa) puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Porin kaupungin Koivistonluodon (20.) kaupunginosan korttelin 21 tontit 7 ja 8.

Laatija:

Kaava-Asema OY
Pääsuunnittelija Kari Hannus
Suunnittelija Johanna Hirvelä

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koivistonluodossa n. 4,5 km etäisyydellä kaupunkikeskustasta Kokemäenjoen rannan välittömässä läheisyydessä.

Suunnittelualueen rajaus on esitetty selostuksen kannessa.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Katiskantien asemakaavan muutos

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi omakotitaloa. Omakotitalojen omistajat omistavat myös tonttien ja joen välissä olevan puistoalueen.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on oikoa korttelin 21 joen puoleista rajaa niin, että pieni osa tontinomistajien omistamasta puistosta liitetään tontteihin suoristamalla tonttien joen puoleinen raja korttelin muuta osaa vastaavalle tasalle.

1.4. Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1.Tunnistetiedot 2
1.2. Kaava-alueen sijainti 2
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4. Sisällysluettelo 3
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
2. TIIVISTELMÄ 4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2. Asemakaava 4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen 4
3. LÄHTÖKOHDAT 5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2. Luonnonympäristö 5
3.1.3. Rakennettu ympäristö 5
3.1.4 Maanomistus 6
3.2. Suunnittelutilanne 7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve 12
4.2. Suunnittelun käynnistäminen 12
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
4.3.4. Tavoiteaikataulu 13
4.4. Asemakaavan tavoitteet 14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 14
5.1. Kaavan rakenne 14
5.1.1. Mitoitus 14
5.2. Aluevaraukset 14
5.2.1. Korttelialueet 14
5.2.3.Tekninen huolto 14

5.3. Kaavan vaikutukset 15
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 15
5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön 15
5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset 15
5.5. Nimistö 15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 15
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 15
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus 15
6.3. Toteutuksen seuranta 15
7. LIITTEET 16

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Pienennös asemakaavakartasta ja –määräyksistä
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3: Palauteraportti / ehdotusvaihe
Liite 4: Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiselle on tullut maanomistajilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.3.2025

Kaavaluonnos on laadittu 15.3.2025.

Asemakaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta kuulutettiin 26.3.2025.

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella suoristetaan korttelin 21 tonttien 7 ja 8 Kokemäenjoen puoleiset rajat liittämällä kaavamuutoksella tontteihin 7 ja 8 pienet osat tonttien omistajien omistamasta rannan ja tonttien välisestä puistoalueesta.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimiala sekä tekninen toimiala.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,2736 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää korttelin 21 tontit 7 ja 8 sekä niihin liitettävät pienet puistoalueet.

Kaavamuutosalue on kokonaan rakennettua piha-aluetta. Tonteilla sijaitsevat noin 1950- ja 1980-luvuilla rakennetut omakotitalot. Pihamaa on hoidettua melko avointa kaupunkitilaa.

Kaavamuutosalue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen, idässä puistoon, jonka takana on Kokemäenjoki ja etelässä ja lännessä rakennettuun omakotitaloalueeseen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia luonnonympäristöjä. Suunnittelualueen läheisyydessä Kokemäenjoki muodostaa maisemallisesti hallitsevan elementin ja myös erittäin tärkeän luonnonympäristön.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueella sijaitsee kaksi omakotitaloa. Tontin 7 rakennus on rakennettu 1950- luvulla ja tontin 8 rakennus 1980-luvulla. Suunnittelualueen naapuriston omakotialue on rakennettu hyvin pitkän ajan kuluessa. Joukossa on uudempiakin rakennuksia, mm. Katiskantien toisella puolella sijaitsevat rivitalot. Katiskantie on rakennettu kaavan mukaisena

Asuinrakennus tontilla 7.

Asuinrakennus tontilla 8.

Katiskantien kaavamuutosalueen kohdalla.

Katiskantien on rakennettu ja päällystetty hyväkuntoinen asuntokatu. Alue on kunnallistekniikan piirissä.

Tontilla 7 on käynnissä talousrakennuksen rakennushanke, jonka rakennuslupaprosessi on vielä kesken.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen ja sen ja rannan välissä olevan alueen omistavat yksityishenkilöt, jotka hakevat kaavan muuttamista.

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:

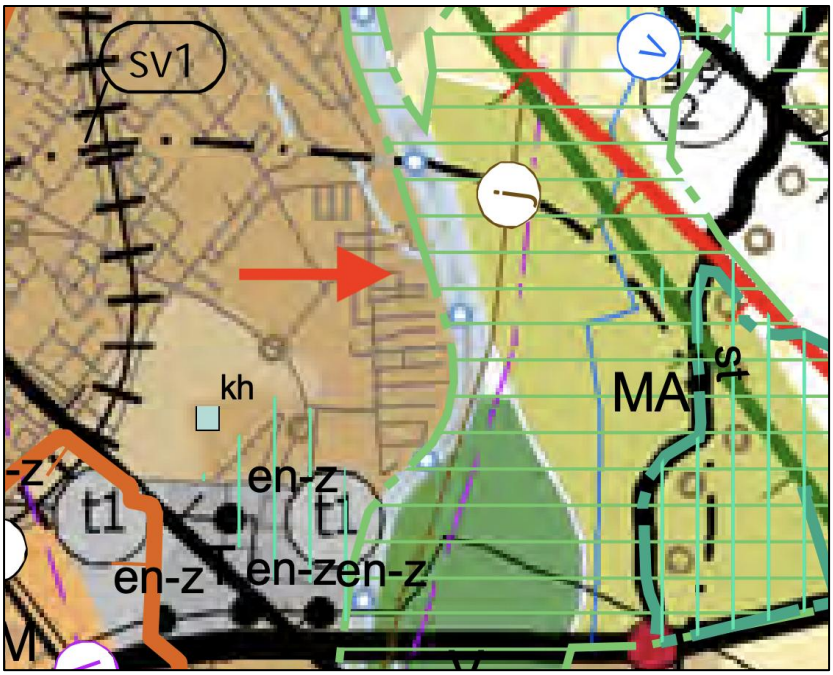
1. Satakunnan maakuntakaava (MV 17.12.2009, YM 30.11.2011, KHO 13.3.2013)
2. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (MV 13.12.2013, YM 3.12.2014, KHO 6.5.2016)
3. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (MV 17.5.2019, lainvoima 1.7.2019)

Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu merkinnällä A (taajamatoimintojen alue).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:ssä alueelle ei kohdistu merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa alue on varattu taajamatoimintojen alueena (A).

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua lainvoimaiseksi ovat Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset kumoutuneet.



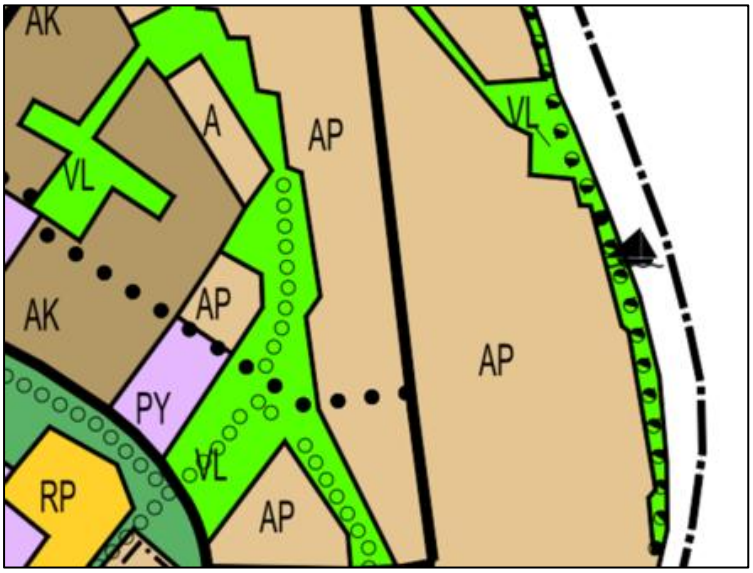
Ote Satakunnan maakuntakaavojen kaavayhdistelmästä.

Suunnittelualueeseen rajautuva Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat sisältyy valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittaman valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden inventointiin (VAMA 2021, VN 18.11.2024), joka on Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 vielä esitetty ehdotuksena (vma-e) ja nimellä Kokemäenjokilaakson viljelymaisemat.

Satakunnan maakuntakaava 2050:n laadinta on käynnissä.

Yleiskaava

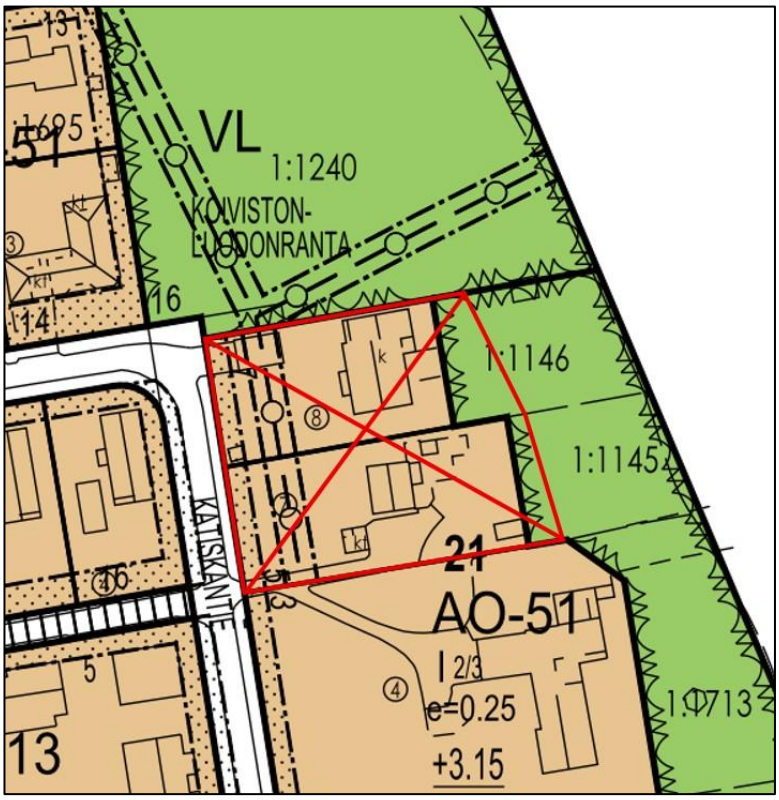
Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientaloalueena (AP).



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 6.7.2000 lainvoiman saanut Koivistonluodon asemakaavan muutos 609 1331. Kaavassa on osoitettu omakotitontit ja puisto-alue (poistuva kaava merkitty punaisella).

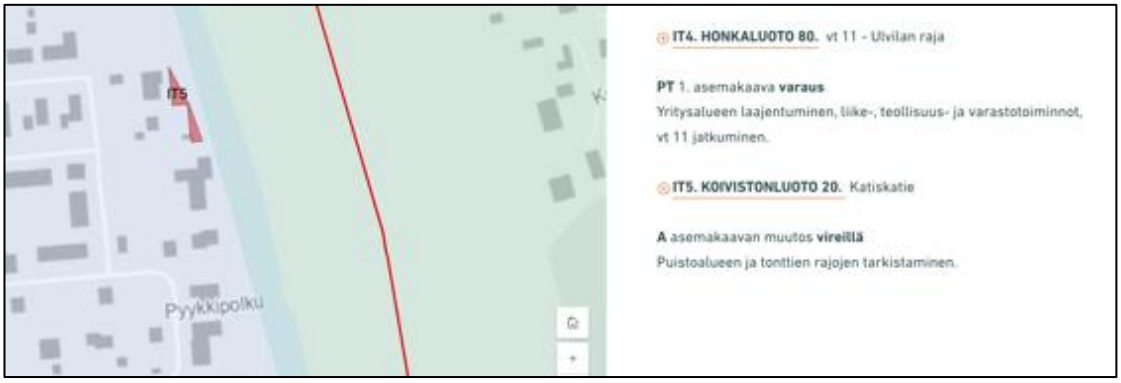


Asemakaavan kaavamääräykset:

AO-51	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden enintään 4 metriä korkean asuinrakennuksen ja enintään 3 metriä korkean talousrakennuksen. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusalasta ja tontin enimmäiskerrosalasta.
VP	Puisto.

Kaavoituskatsaus

Porin kaupunginhallituksen 25.3.2024 hyväksymässä ja kaupunginvaltuuston käsittelemässä kaavoituskatsauksessa 2024–2026 on esitetty kaavamuutoksen teko alueella tämän suunnitelman mukaisesti.



Ote kaavoituskatsauksesta 2024–2026.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kunnallistekniikan piirissä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset. Apulaiskaupungingeodeetti on hyväksynyt kartan 3.6.2025 § 27.

Rakennusjärjestys

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä ei ole vireillä kaavoitushankkeita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut tarpeelliseksi maanomistajien pyydettyä kaupungilta kaavamuutoksen tekoa. Neuvottelujen jälkeen kaavamuutoksen teko otettiin osaksi kaavoituskatsausta 2024–2026, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 25.3.2024.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta.

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
- Pori Energia OY Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot OY
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan museo

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Vireille tulo ja luonnosvaihe

Kaavahanke on tullut vireille 26.3.2025 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 on valmistellut asemakaavaehdotuksen huomioiden luonnosvaiheessa esitetyn palautteen. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 26.6.-14.8.2025 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydettiin myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksia ei tullut ja lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka esitetään palauteraportissa ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Lausuntojen perusteella ei ole tehty muutoksia asemakaavaehdotukseen (AKL 65 §, MRA 19 §, 287 §).

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Asemakaavamuutoksen on hyväksynyt Porin kaupunginhallitus 29.9.2025 § 409.

Asemakaavan muutos on tullut voimaan 18.11.2025

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.3.4. Tavoiteaikataulu

Vireilletulo ja luonnosvaihe, maaliskuu 2025

- Kuulutus vireille tulosta ja asemakaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 26.3.2025.
- Asemakaavan muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.3.-9.4.2025.

Ehdotusvaihe, kesä-elokuu 2025.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaupunginhallituksen päätös ehdotuksen nähtävänä olosta 16.6.2025.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänä olosta 25.6.2025.
- Ehdotusvaiheen nähtävillä 26.6.-14.8.2025.
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi (heinä-syyskuu)

Hyväksymisvaihe, syys-lokakuu 2025

- Mahdollisten muutosten teko palautteen pohjalta
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen
- Kaava voimaantulo

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suoristaa korttelin 21 tonttien 7 ja 8 puiston puoleinen raja liittämällä niihin vähäinen määrä Koivistonluodonrannan puistoaluetta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,2736 ha. Tonttien 7 ja 8 tehokkuusluku on e=0,25. Tehokkuusluku ei muutu, mutta tonttien rakennusoikeus nousee 97 k-m^2 tonttikoon kasvaessa. Tonttien pinta-ala kasvaa yhteensä 387 m^2.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on varattu 0,2736 hehtaaria. Rakennusoikeus on 684 k-m^2. Erillispientalojen korttelialueen pinta-ala kasvaa 387 m^2 ja rakennusoikeus vastaavasti 97 k-m^2.

Erillispientalojen korttelialueena on osoitettu kahden omakotitalon tontit.

Alueen kaavamääräys ja tehokkuusluku pysyvät entisinä.

Kiinteistölle 609-415-1-1145 on perustettu kulkuoikeus tontin 7 kautta kiinteistönmuodostamislain mukaisena rasitteena. Tontti 7 ja tila 609-415-1-1145 ovat samassa omistuksessa.

5.2.3.Tekninen huolto

Rakennettuna asemakaava-alueena suunnittelualue on teknisen huollon verkostojen piirissä. Asemakaavamuutos ei aiheuta niihin muutoksia.

5.2.4. Tulvansuojelu

Porissa on viime vuosikymmeninä panostettu tulvansuojeluun mm rakentamalla tulvavalleja, ruoppaamalla ja laatimalla hyvät toiminnalliset tulvansuojelusuunnitelmat erilaisten tilanteiden varalta. Nyt esillä oleva kaavamuutos sijaitsee aivan Kokemäenjoen ranta-alueen vieressä niin, että osa alueesta voi äärimmäisessä tulvatilanteessa olla tulvan uhkaama. Jotta mahdollinen maksimitulvakaan ei aiheuttaisi vahinkoja rakennuksille, on asemakaavassa annettu määräys piha-alueen alimmalle korkeusasemalle. Korkeusasema on määritelty niin, ettei tulva. missään olosuhteessa ulotu rakennuksiin saakka

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kyseessä on kahden rakennetun omakotitalon tonttien vähäinen laajennus.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Tonttien ja Kokemäenjoen väliin jää riittävä alue varmistamaan jokirannan luonnonympäristön säilyminen sekä virkistysmahdollisuudet.

5.4. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erillisiä suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Porin kaupungin elinvoima- ja ympäristötoimiala sekä tekninen toimiala.

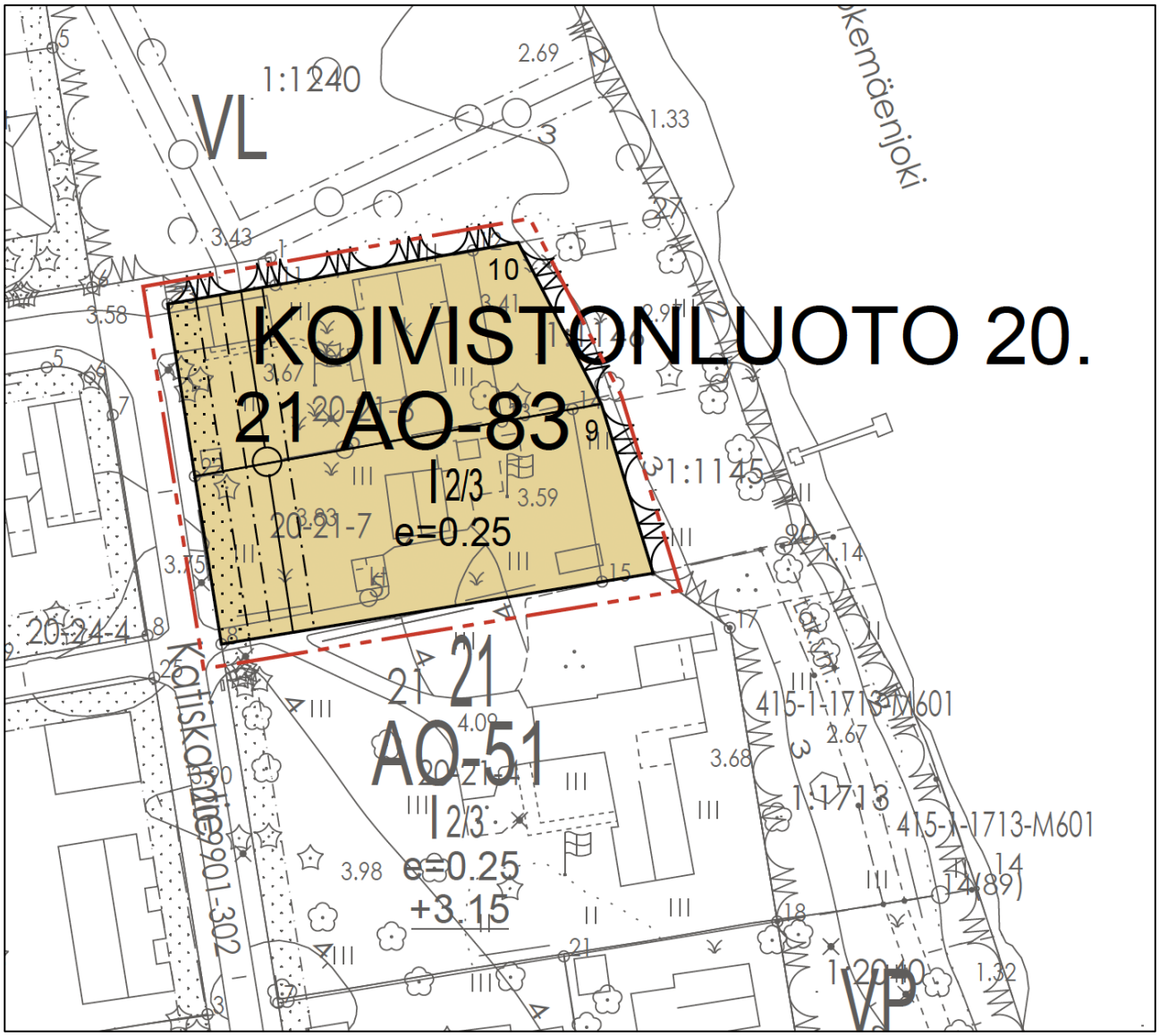
Pori 15.9.2025

Kaava-Asema OY

Kari Hannus Diplomi-insinööri	Johanna Hirvelä Insinööri

7. LIITTEET

LIITE 1: Pienennös asemakaavakartasta ja –määräyksistä



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
PORIN KAUPUNGIN KOIVISTONLUODON 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 TONTTEJA 7 JA 8 SEKÄ KOIVISTONLUODONRANNAN PUISTOALUETTA (OSA).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
PORIN KAUPUNGIN KOIVISTONLUODON 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 21 (OSA).

Mittakaava 1:1000

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

AO-83	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden enintään 4 metriä korkean asuinrakennuksen ja enintään 3 metriä korkean talousrakennuksen. Uusien rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusalasta ja tontin enimmäiskerrosalasta.
	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
20	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KOI	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
21	Korttelin numero.
10	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Istutettava alueen osan.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Yleiset määräykset

Alueen maanpinnan alimman korkeusaseman tulee olla vähintään +3.52 metriä (N2000).
Alueen maaperässä esiintyy yleisesti kuivuessaan hapanta valumaa tuottavaa sulfidisavea. Rakennustoimenpiteissä ja niiden suunnittelussa tulee huomioida koko kaava-alueella maaperässä mahdollisesti esiintyvät sulfiittimaat.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Käsittelyt:

Vireilletulo: 26.3.2025	Ehdotus kuulutus.: 25.6.2025	
OAS kuulutus: 26.3.2025	Ehdotus näht.: 26.6.2025	
OAS näht.: 27.3.2025	Kaupunginhallitus hyv.: 29.9.2025	
Luonnos kuulutus: 26.3.2025	Kaavan voimaantulo: 18.11.2025	
Luonnos näht.: 27.3.2025		

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

Pohjakartan hyväksyminen:
3.6.2025 § 27 apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen

PORIN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKKÖ

Pääsuunnittelija	Kari Hannus	Kaavatunus	609 1778
Suunnittelija	Johanna Hirvelä	Pvm.	15.9.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas

LIITE 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

PORIN KAUPUNKI

KOIVISTONLUODON ELI 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 TONTTIEN 7 JA 8 SEKÄ KOIVISTONLUODONRANNAN PUISTO-ALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1778

Alueidenkäyttölain 63 §:n 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 ARVIOINTISUUNNITELMA

Päivämäärä	15.3.2025/2024 204
Asemakaavan tunnus	609 1778
Asemakaavan diaari	PRIDno-2025-489

SISÄLLYSLUETTELO

1. OSOITE 21
2. ALOITE 21
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 21
3. SUUNNITTELUALUE 23
4. LÄHTÖTIEDOT 23
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT) 23
5. TAVOITTEET 27
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET 27
7. OSALLISET 28
8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU 28
8.1.Vireilletulo ja luonnosvaihe 28
8.2.Ehdotusvaihe 28
8.3.Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen 29
8.4.Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät 29
8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu 29
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät 29
9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT 30

1. OSOITE

Katiskantie 5–7, 28330 Pori.

2. ALOITE

Asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,2736 hehtaaria. Alueen korkeusasema on n. 3-4 m merenpinnasta.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi omakotitaloa. Tontilla 7 sijaitseva rakennus on rakennettu 1950-luvulla ja tontilla 8 sijaitseva rakennus 1980-luvulla. Molemmat talot ovat hyväkuntoisia. Pihat on rakennettu ja nekin ovat hyväkuntoisia. Piha-alue on melko avointa ja Kokemäenjoki näkyy hyvin niin rakennuksista kuin piha-alueeltakin.

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja etelässä sekä lännessä rakennettuun pientaloalueeseen. Idässä kaava-alue rajautuu Kokemäenjokea seuraavaan puistoalueeseen.

Katiskantien asuntoalue on osin rakennettu 1940-luvulla, osin alueella on melko uusiakin pientaloja. Aivan kaava-alueen vieressä on pääosin rivitaloja.

Kaava-alueen talot ovat tulvakorkeuden yläpuolella.

Asuinrakennus tontilla 7.

Asuinrakennus tontilla 8.

Katiskantie kaavamuutosalueen kohdalla

Katiskantien on rakennettu ja päällystetty hyväkuntoinen asuntokatu. Alue on kunnallistekniikan piirissä.

3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Koivistonluodossa n. 5 kilometrin etäisyydellä Porin kaupunkikeskustasta Kokemäenjoen rannassa.

Suunnittelualueen sijainti

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. 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:

6. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
7. Tehokas liikennejärjestelmä
8. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
9. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
10. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2. Maakuntakaava

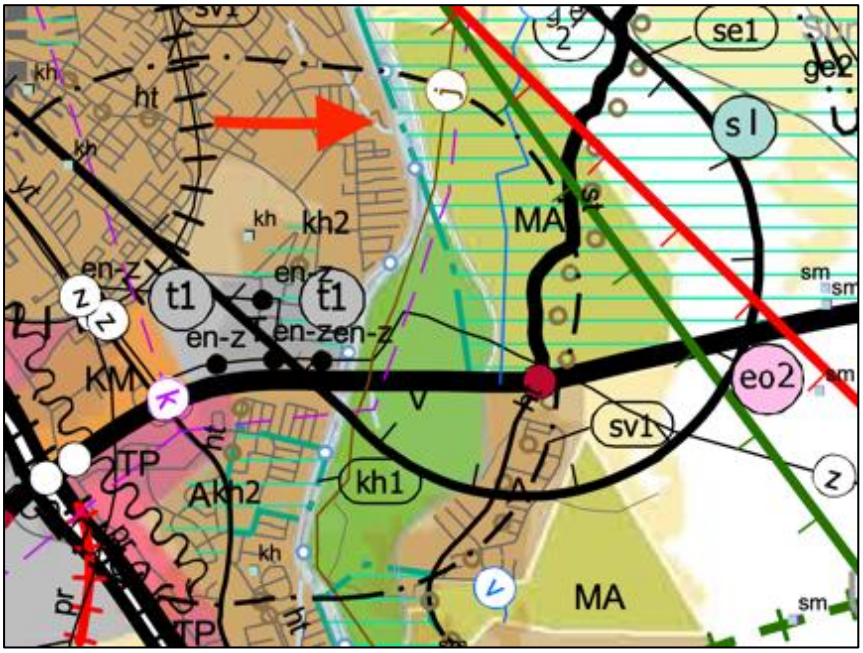
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

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

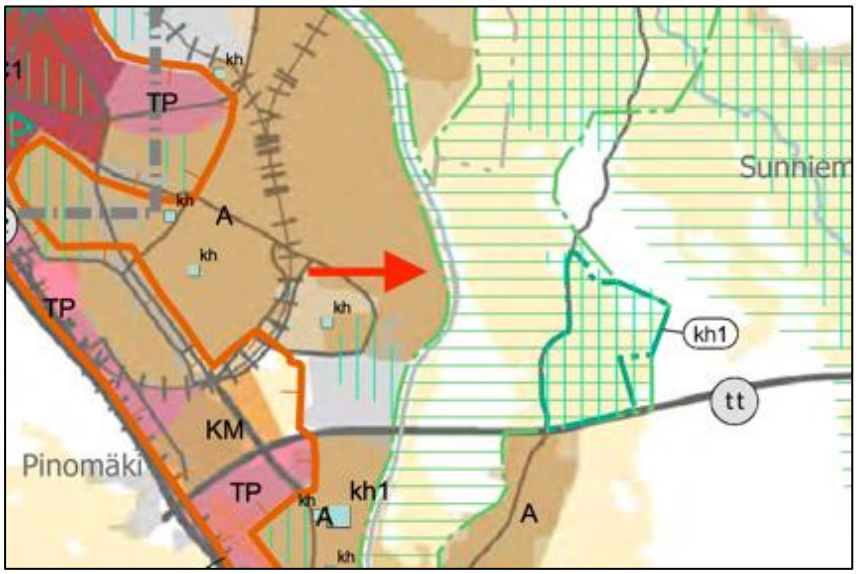
Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu merkinnällä A (taajamatoimintojen alue).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:ssä alueelle ei kohdistu merkintöjä.

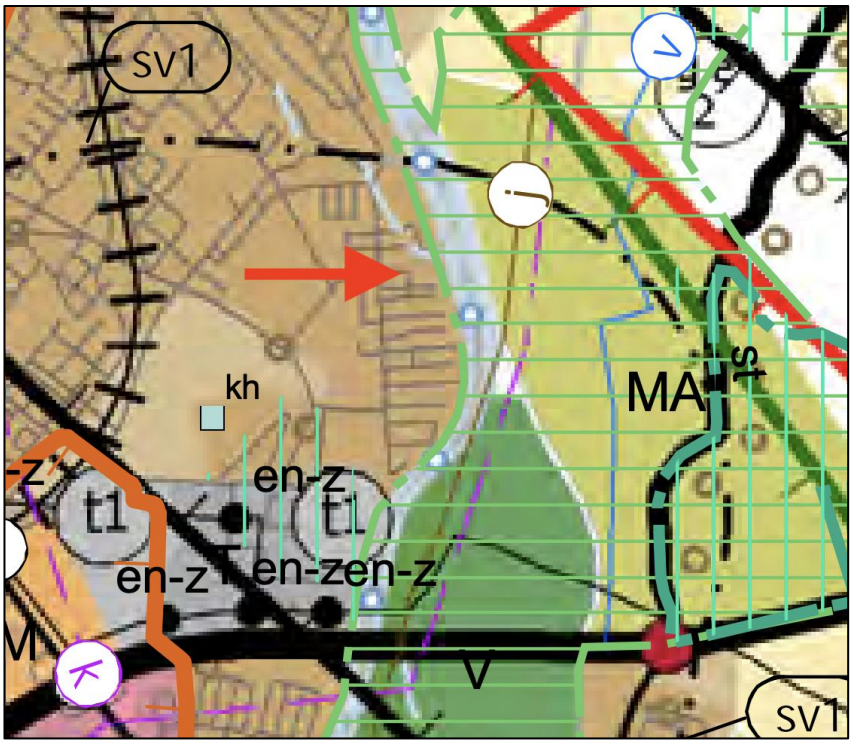
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa alue on varattu taajamatoimintojen alueena (A).



Ote Satakunnan maakuntakaavan kartasta.



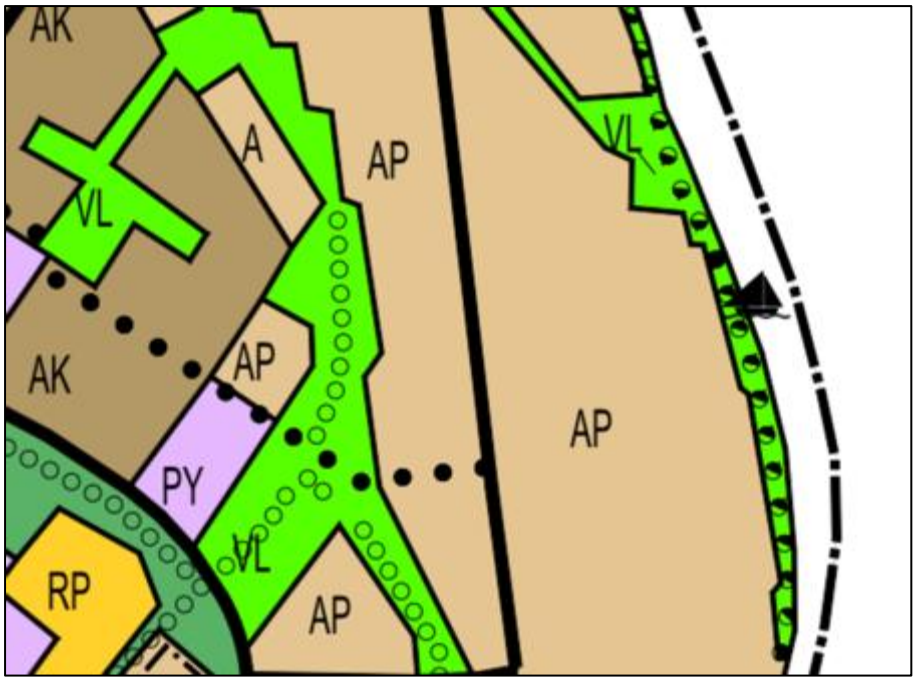
Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n kartasta



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

4.3. Yleiskaava

Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientaloalueena (AP).



Ote yleiskaavasta.

4.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 6.7.2000 lainvoiman saanut Koivistonluodon asemakaavan muutos 609 1331. Kaavassa on muutosalueelle osoitettu omakotitontit ja puistoalue.

Ote asemakaavasta.

Asemakaavamerkinnät- ja määräykset

AO-51

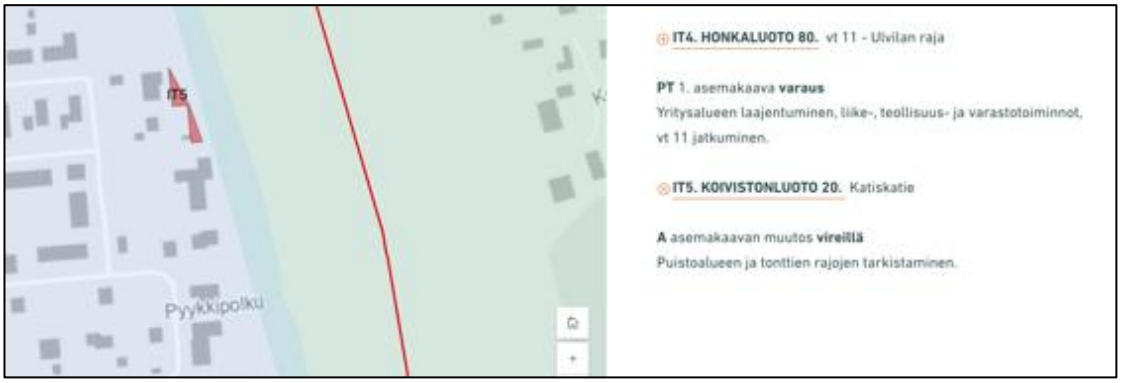
Erillispientalojen korttelialue.
Tontille saa rakentaa yhden enintään 4 metriä korkean asuinrakennuksen ja enintään 3 metriä korkean talousrakennuksen.
Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusalasta ja tontin enimmäiskerrosalasta.

VP

Puisto.

4.5. Kaavoituskatsaus

Porin kaupunginhallituksen 25.3.2024 hyväksymässä ja kaupunginvaltuuston käsittelemässä kaavoituskatsauksessa 2024-2026 on esitetty kaavamuutoksen teko alueella tämän suunnitelman mukaisesti.



Ote kaavoituskatsauksesta 2024-2026.

5. TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suoristaa korttelin 21 tonttien 7 ja 8 puiston puoleinen raja liittämällä niihin vähäinen määrä puistoaluetta.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan sen toiminnalliset, ympäristölliset ja maisemalliset vaikutukset.

Vaikutusten ollessa vähäisiä, arvioinnin suorittaa kaavan laatija apunaan Porin kaupungin eri hallintokuntien ja laitosten asiantuntemus.

Koska kaavamuutos koskee ainoastaan jo rakennettua asuntoaluetta, ei erillisiä luontoselvityksiä laadita kaavatyön yhteydessä.

Kaavoitustyön kuluessa arvioidaan, tarvitaanko muita perusselvityksiä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävyydestä.

7. OSALLISET

-Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
-Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
-Tekninen lautakunta
-Elinvoima- ja ympäristölautakunta
-Satakunnan pelastuslaitos
-Pori Energia OY
-Pori Energia Sähköverkot OY
-Porin Vesi
-Varsinais-Suomen ELY-keskus
-Satakuntaliitto
-Satakunnan museo

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo ja luonnosvaihe

Asemakaavan muutos asetetaan samanaikaisesti vireille ja luonnoksena nähtäville vähintään 14 vrk ajaksi.

Vireilletulosta ja luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä luonnosvaiheen kaava-aineisto. OAS ja kaavaluonnos ovat nähtävänä Porin yhteisen palvelupisteen itsepalvelupäätteellä sekä kaavoituksen internetsivuilla. Hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää kaavoitukseen.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:aa ja luonnosvaiheen aineistoa koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan.

8.2. Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 14 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon 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 myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

8.3. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus hyväksyy Asemakaavan muutosehdotuksen. Päätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

8.4. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

8.4.1. Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat valmistuneet maaliskuussa 2025
- kaavan vireilletulo ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk arviolta maaliskuu 2025
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, maalis-huhtikuu 2025
- kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus, arviolta toukokuu 2025
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- ehdotusvaiheen nähtävänäolo vähintään 14 vrk, arviolta touko-kesäkuu 2025
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, kesä-elokuu 2025
- asemakaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus, arviolta syys-lokakuu 2025

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenettelyjä:

Tiedottaminen

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavamuutos nähtävillä Porin yhteisen palvelupisteen itsepalvelupäätteellä sekä kaavoituksen internetsivuilla.

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antaa kaavan pääsuunnittelija Kari Hannus (p. 050-2970).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaavoituksen osoitteeseen:

Porin kaavoitusyksikkö
PL 121
28101 PORI

tai sähköpostilla: kaavoitus@pori.fi

Porissa 15.3.2025

Kaava-Asema OY

Kari Hannus
Diplomi-insinööri

Johanna Hirvelä
Insinööri

LIITE 3: Palauteraportti

PORIN KAUPUNKI KATISKANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALAUTERAPORTTI EHDOTUSVAIHE

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.6.-14.8.2025.

Lausunnot ovat kokonaisuudessaan osana kaava-aineistoa. Niiden pituuden takia on tähän palauteraporttiin niitä referoitu tärkeimpien kannanottojen osalta ja esitetty niiden johdosta tehdyt muutokset.

Lausunnon / muistutuksen antaja **Tiivistelmä muistutuksesta / lausunnosta**	**Valmisteltu vastine**
Elinvoima- ja ympäristölautakunta Kiinteistölle 609-415-1-1145 on perustettu kulkuoikeus tontin 7 kautta kiinteistönmuodostuslain mukaisena rasitteena. Asia tulee huomioida asemakaavassa jollain tapaa.	Asiasta on liitetty maininta kaavaselostukseen.
Tekninen lautakunta Koivistonluodon jokirannan stabiliteetti eli pysyvyys on paikotellen heikko, joki pitenee ja syvenee vuosien myötä ja rantojen tukeminen tulee tulevaisuudessa jossain vaiheessa todennäköisesti tehtäväksi. Tässä kaavamuutoksessa viherkaistalle jää vielä riittävästi tilaa toimenpiteelle, mutta jatkossa vastaavanlaisissa kaavahankkeissa tulee huomioida rannan pysyvyys ja mahdolliset tukemistoimet tulevaisuudessa.	Merkitään tiedoksi.
Satakunnan pelastuslaitos Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
Muistutukset Kirjallisia muistutuksia ei ole tullut.	
Yhteenveto Kaavaan ei ole tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.	

LIITE 4: Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pori	**Täyttämispvm**	26.11.2025
Kaavan nimi	Koivistonluoto 20. kaupunginosan korttelin 21 tontteja 7 ja 8 sekä puistoa Koivistonluodonranta (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1778		
Hyväksymispvm	29.9.2025	**Ehdotuspvm**	16.6.2025
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.3.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	609 1778
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2736	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2736

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,2736**	**100,00**	**684**	**0,25**	**0,0000**	**97**
A yhteensä	0,2736	100,0	684	0,25	0,0387	97
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0387	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,2736**	**100,00**	**684**	**0,25**	**0,0000**	**97**
A yhteensä	0,2736	100,0	684	0,25	0,0387	97
AO	0,2736	100,0	684	0,25	0,0387	97
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0387	
VL					-0,0387	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						