

# PORIN KAUPUNKI

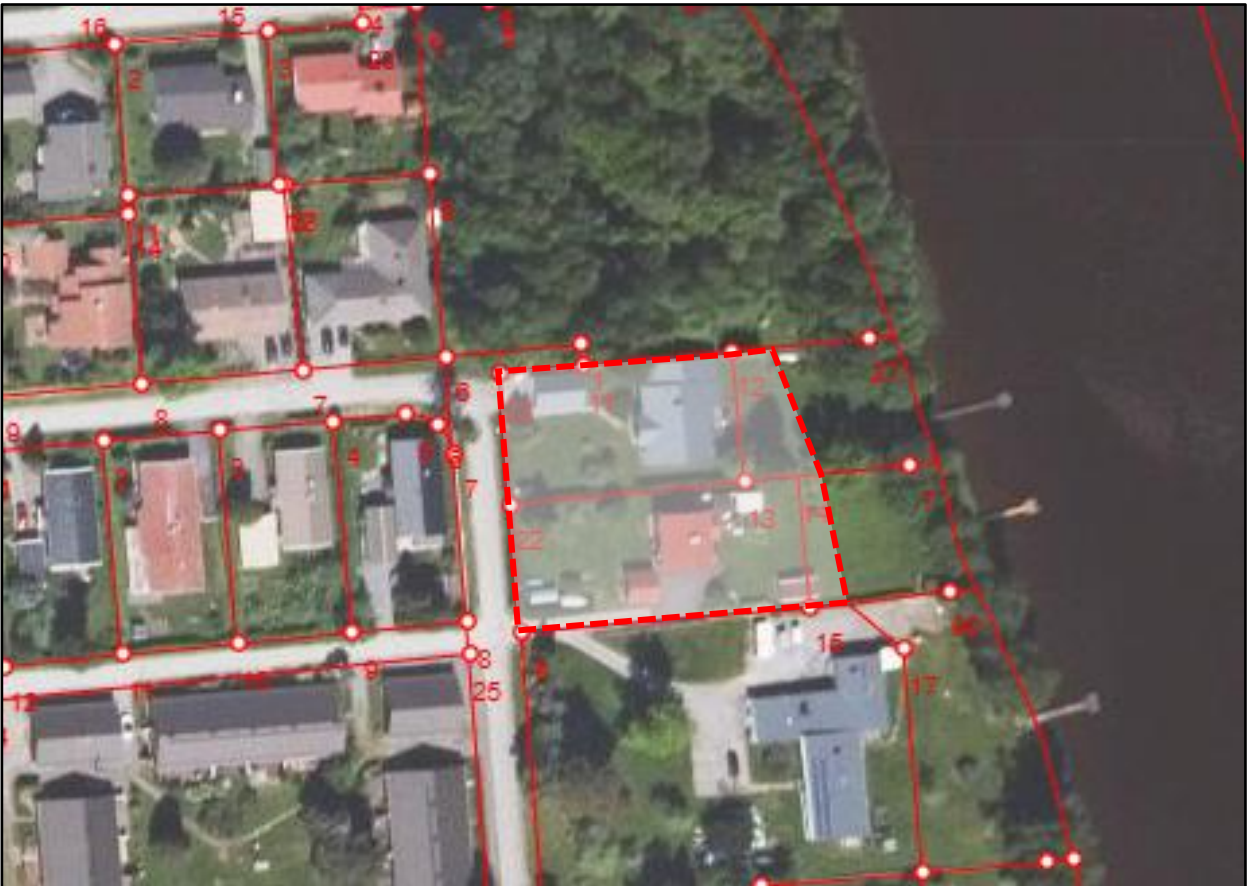
## KOIVISTONLUODON ELI 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 TONTTIEN 7 JA 8 SEKÄ KOIVISTONLUODONRANNAN PUISTO- ALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1778

### HYVÄKSYMISVAIHE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaava-Asema OY  
Asemakaavan tunnus  
Asemakaavan diaari

15.9.2025/2024 204  
609 1778  
PRIDno-2025-489

Vireilletulo: 26.3.2025  
Luonnos nähtävillä: 27.3.-9.4.2025  
KH asettanut nähtävillä: 16.6.2025  
Ehdotus nähtävillä: 26.6.-14.8.2025  
KH hyväksynyt:  
Lainvoimainen:



# 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 suoritamalla tonttien joen puoleinen raja korttelin muuta osaa vastaavalle tasalle.

## 1.4. Sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
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
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
2.1. Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2. Asemakaava .....	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	4
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>5</b>
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
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
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
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>14</b>
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. Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	15
5.5. Nimistö .....	15
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>15</b>
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	15
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	15
6.3. Toteutuksen seuranta .....	15
<b>7. LIITTEET .....</b>	<b>16</b>

### **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 nähtävälle asettamisesta kuulutettiin 26.3.2025.

### **2.2. Asemakaava**

Asemakaavan muutoksella suoristetaan korttelin 21 tonttien 7 ja 8 Kokemäenjoen puoleiset rajat liittämällä kaavamutoksella 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 omakotitaloalue 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-alueita 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:

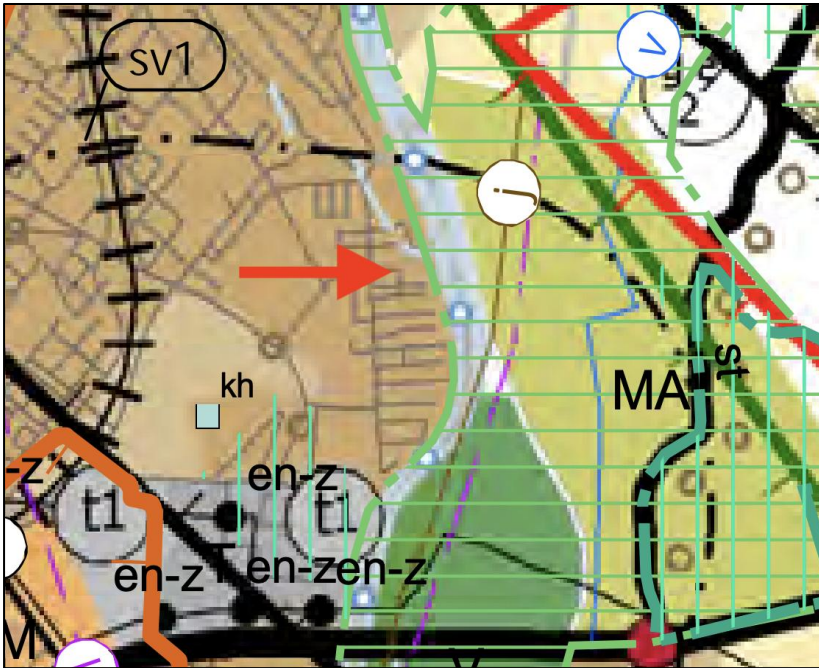
1. Satakunnan maakuntakaava (MV 17.12.2009, YM 30.11.2011, KHO 13.3.2013)
2. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (MV 13.12.2013, YM 3.12.2014, KHO 6.5.2016)
3. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (MV 17.5.2019, lainvoima 1.7.2019)

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.



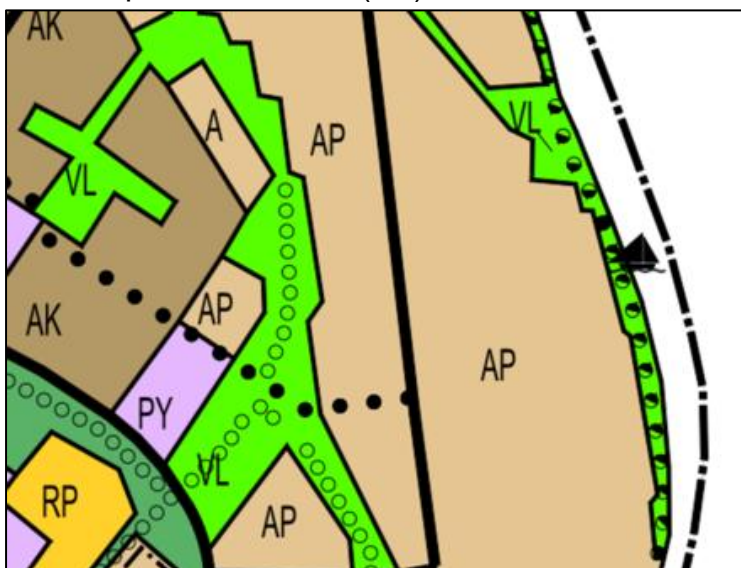
*Ote Satakunnan maakuntakaavojen kaavayhdistelmästä.*

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).

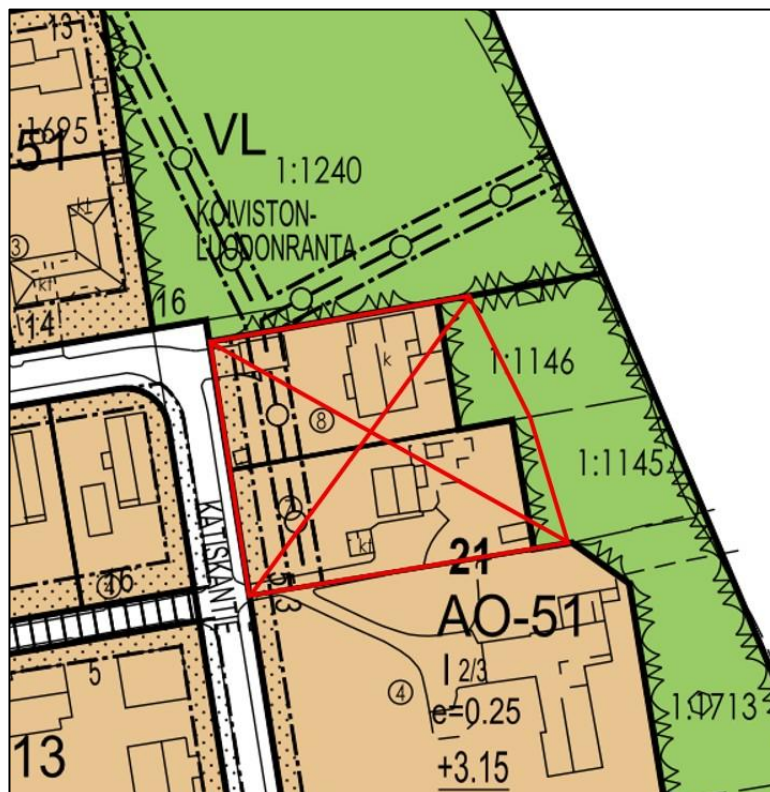


*Ote yleiskaavasta.*

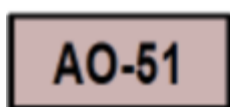


## Asemakaava

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:



Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa yhden enintään 4 metriä korkean asuinrakennuksen ja enintään 3 metriä korkean talousrakennuksen.

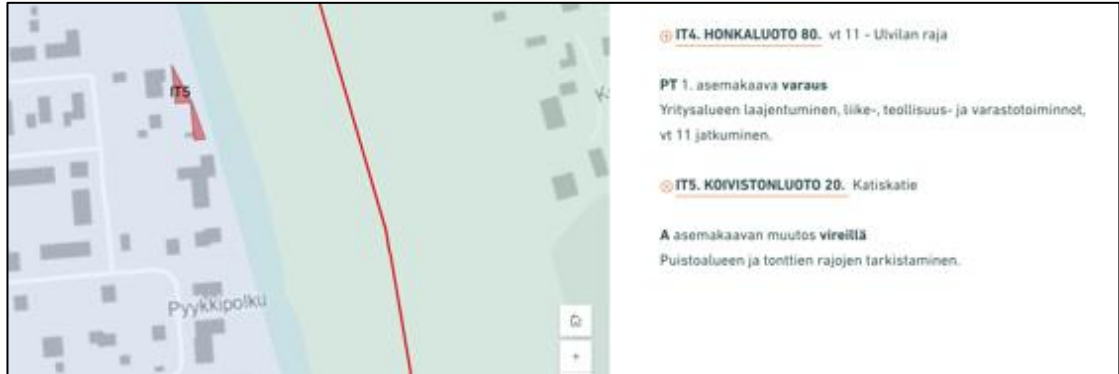
Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusala- ja tontin enimmäiskerrosalasta.



Puisto.

## Kaavoituskatsaus

Porin kaupunginhallituksen 25.3.2024 hyväksymässä ja kaupunginvaltuuston käsittelemässä kaavoituskatsauksessa 2024–2026 on esitetty kaavamutoksen 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 hyväksyy Porin kaupunginhallitus.

#### **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  $97 \text{ k-m}^2$  tonttikoon kasvaessa. Tonttien pinta-ala kasvaa yhteensä  $387 \text{ m}^2$ .

#### **5.2. Aluevaraukset**

##### **5.2.1. Korttelialueet**

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

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 tulvamielissä olosuhteissa 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

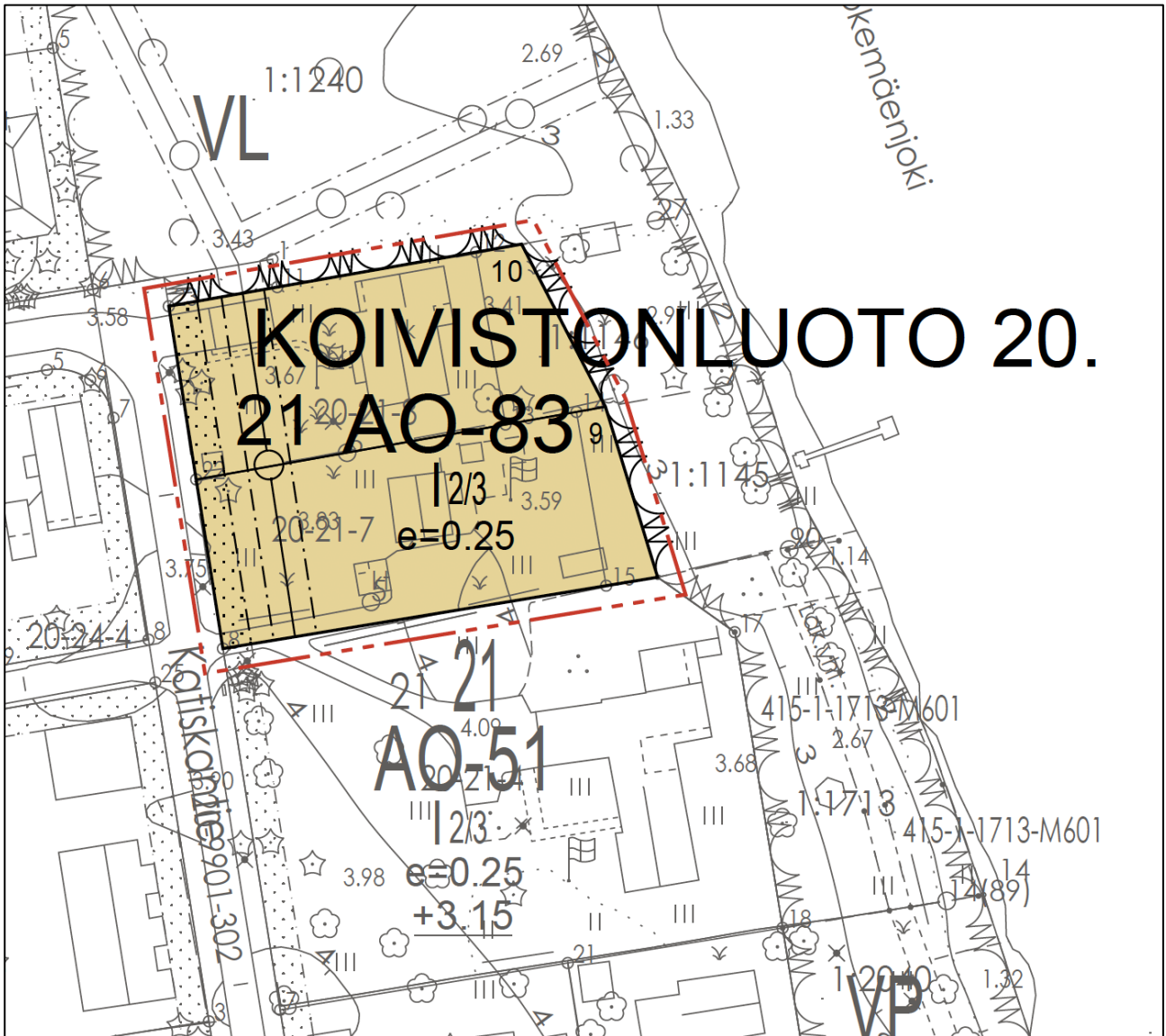
Kaava-Asema OY

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri

Johanna Hirvelä  
Insinööri

## 7. LIITTEET

### LIITE 1: Pienennös asemakaavakartasta ja -määräyksistä





## **ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**

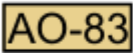




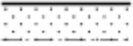

PORIN KAUPUNGIN KOIVISTONLUODON 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 TONTTEJA 7 JA 8 SEKÄ KOIVISTONLUODONRANNAN PUISTOALUETTA (OSA).

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU:**

PORIN KAUPUNGIN KOIVISTONLUODON 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 21 (OSA).

Mittakaava 1:1000

### **Asemakaavamerkinnot ja -määräykset**

	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 rakennusala- ja tontin enimmäiskerrosalasta.
	3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>20</b>	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
<b>KOI</b>	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
<b>21</b>	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 sulfittimaat.

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

**Käsittelyt:**

<u>Vireilletulo: 26.3.2025</u>	<u>Ehdotus kuulutus.: 25.6.2025</u>	_____
<u>OAS kuulutus: 26.3.2025</u>	<u>Ehdotus näht.: 26.6.2025</u>	_____
<u>OAS näht.: 27.3.2025</u>	_____	_____
<u>Luonnos kuulutus: 26.3.2025</u>	_____	_____
<u>Luonnos näht.: 27.3.2025</u>	_____	_____

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

Pohjakartan hyväksyminen:  
3.6.2025 § 27 apulaiskaupungeedeetti 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

<b>1. OSOITE</b> .....	<b>21</b>
<b>2. ALOITE</b> .....	<b>21</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	21
<b>3. SUUNNITTELUALUE</b> .....	<b>23</b>
<b>4. LÄHTÖTIEDOT</b> .....	<b>23</b>
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT) .....	23
<b>5. TAVOITTEET</b> .....	<b>27</b>
<b>6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</b> .....	<b>27</b>
<b>7. OSALLISET</b> .....	<b>28</b>
<b>8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</b> .....	<b>28</b>
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
<b>9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT</b> .....	<b>30</b>

## 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)

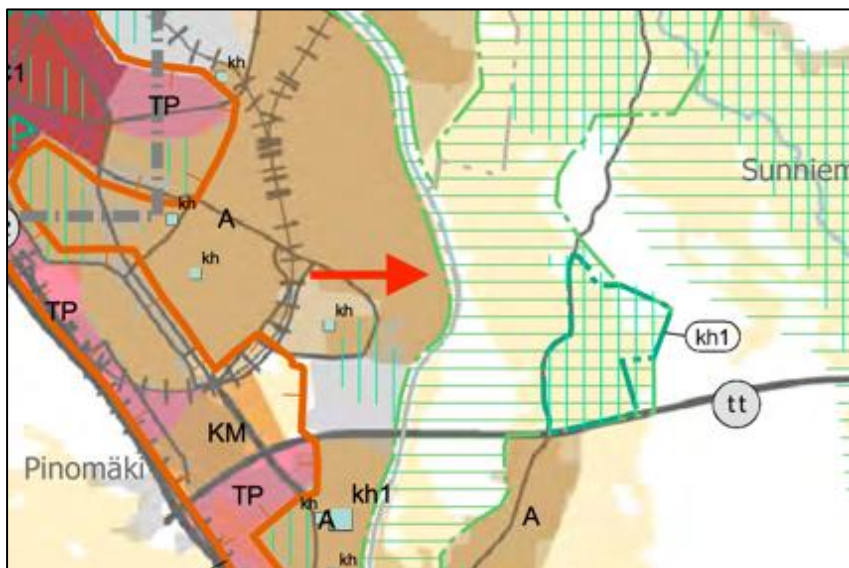
Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu merkinnällä A (taajamatoimintojen alue).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:ssä alueelle ei kohdistu merkintöjä.

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

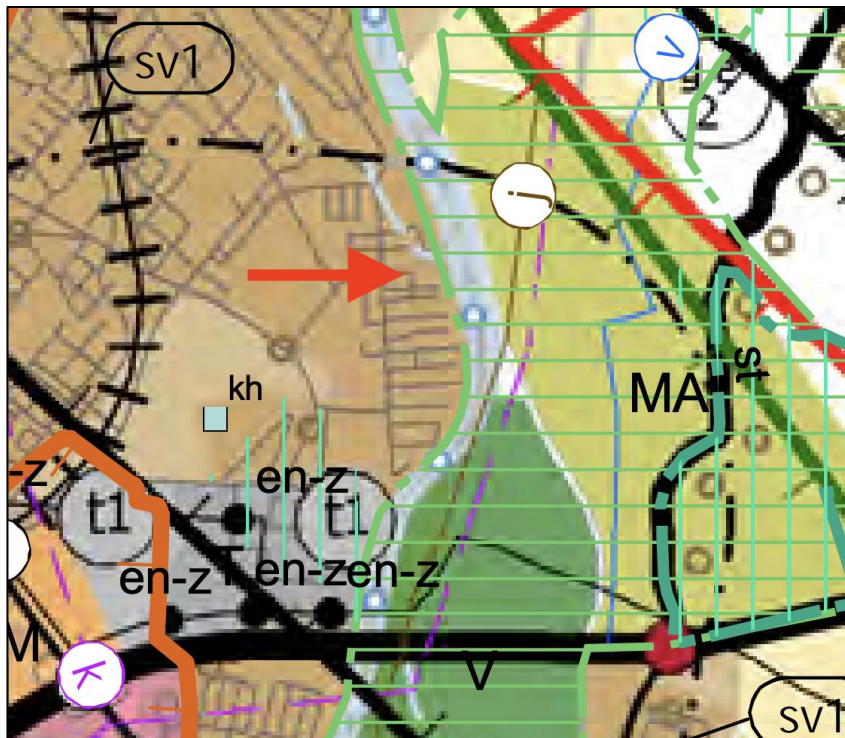


Ote Satakunnan maakuntakaavan kartasta.



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n kartasta

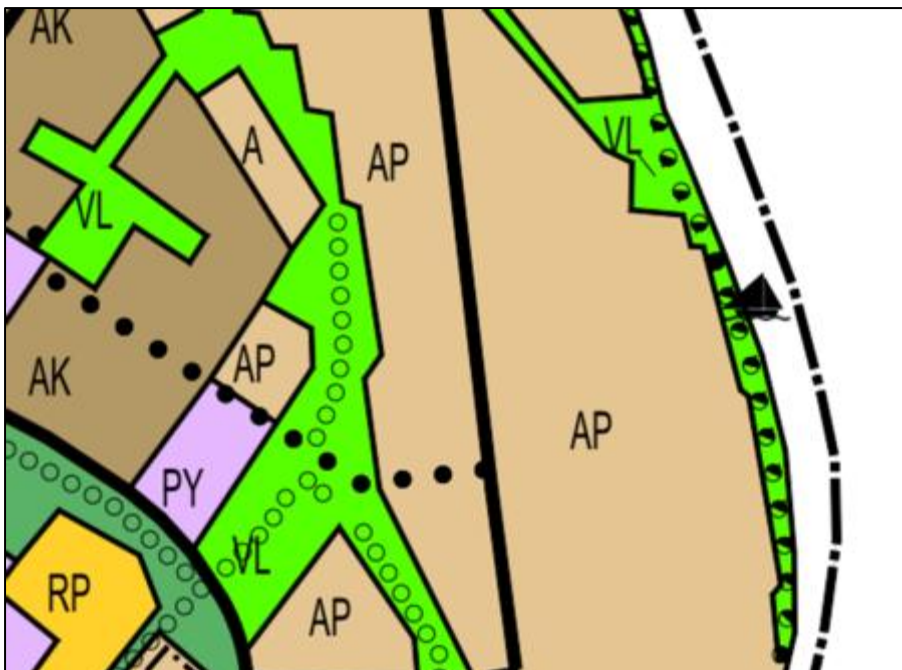




Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

#### 4.3. Yleiskaava

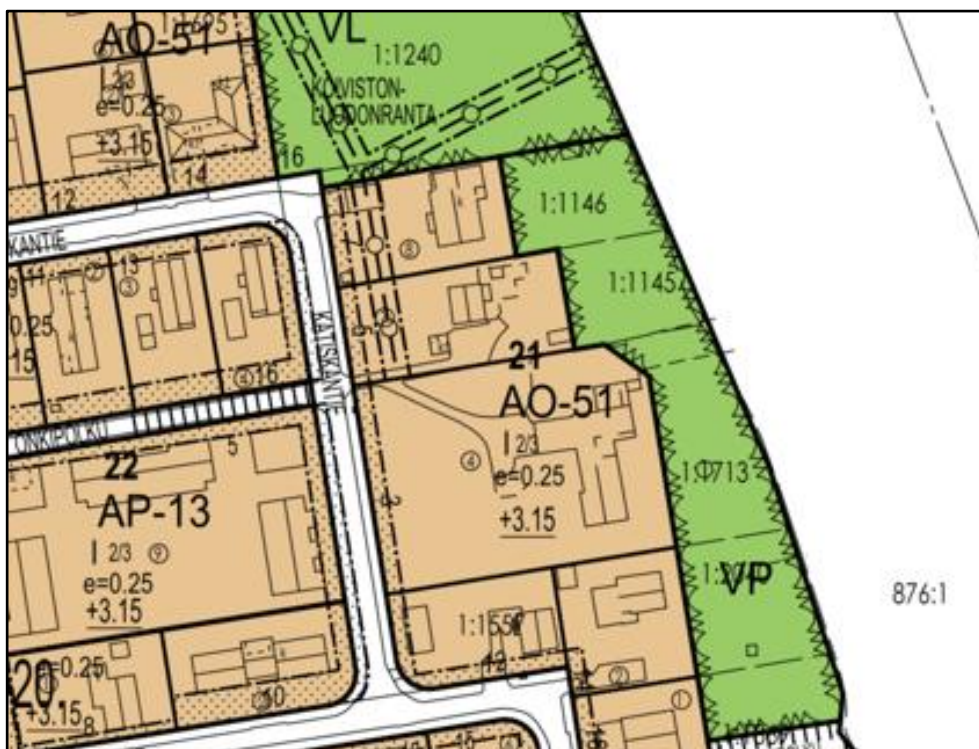
Alueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientaloalueena (AP).



Ote yleiskaavasta.

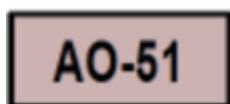
#### 4.4. Asemakaava

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



Ote asemakaavasta.

#### Asemakaavamerkinnyt- ja määräykset



Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa yhden enintään 4 metriä korkean asuinrakennuksen ja enintään 3 metriä korkean talousrakennuksen.

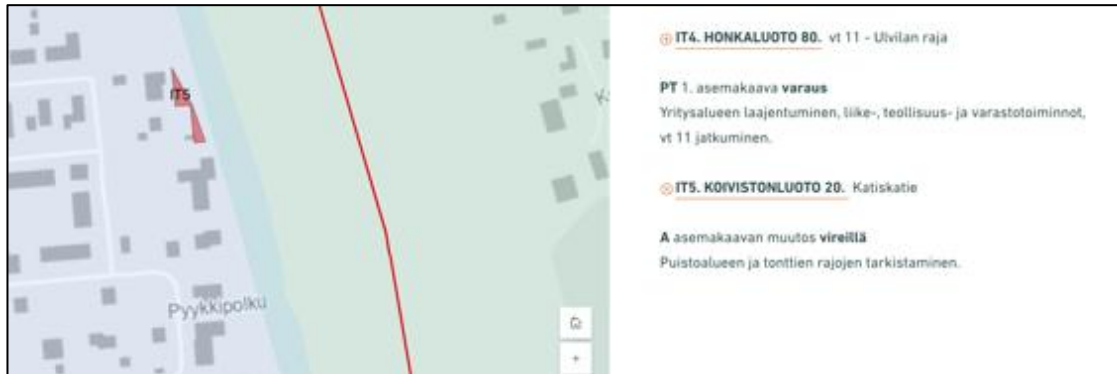
Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusala- ja tontin enimmäiskerrosalasta.



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 riittävydestä.

## 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 nähtävälle 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 nähtävälle 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, maaliskuusta huhtikuun 2025
- kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus, arviolta toukokuun 2025
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- ehdotusvaiheen nähtävänäolo vähintään 14 vrk, arviolta touko-kesäkuun 2025
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, kesä-elokuun 2025
- asemakaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus, arviolta syys-lokakuun 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](http://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. Mielenpitoet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaavoituksen osoitteeseen:

Porin kaavoitusyksikkö  
PL 121  
28101 PORI

tai sähköpostilla: [kaavoitus@pori.fi](mailto: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

<b>Elinvoima- ja ympäristölautakunta</b>  Kiinteistölle 609-415-1-1145 on perustettu kulkuoikeus tontin 7 kautta kiinteistönmuodostuslain mukaisena rasitteena. Asia tulee huomioida asemakaavassa jollain tapaa.	Asiasta on liitetty maininta kaava-selostukseen.
<b>Tekninen lautakunta</b>  Koivistonluodon jokirannan stabiliteetti eli pysyvyys on paikatellen 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 kaava-hankkeissa tulee huomioida rannan pysyvyys ja mahdolliset tukemistoimet tulevaisuudessa.	Merkitään tiedoksi.
<b>Satakunnan pelastuslaitos</b> Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
<b>Muistutukset</b> Kirjallisia muistutuksia ei ole tullut.	
<b>Yhteenveto</b> Kaavaan ei ole tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.	

## LIITE 4: Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pori	Täyttämispvm	16.9.2025
Kaavan nimi	Koivistonluoto 20. kaupunginosan korttelin 21 tontteja 7 ja 8 sekä puistoa Koivistonluodonranta (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1778		
Hyväksymispvm		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

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
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> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2736</b>	<b>100,00</b>	<b>684</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0387</b>	<b>97</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2736	100,0	684	0,25	0,0387	97
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## 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>0,2736</b>	<b>100,00</b>	<b>684</b>	<b>0,25</b>	<b>0,0387</b>	<b>97</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2736	100,0	684	0,25	0,0387	97
AO	0,2736	100,0	684	0,25	0,0387	97
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						