

PORIN KAUPUNKI

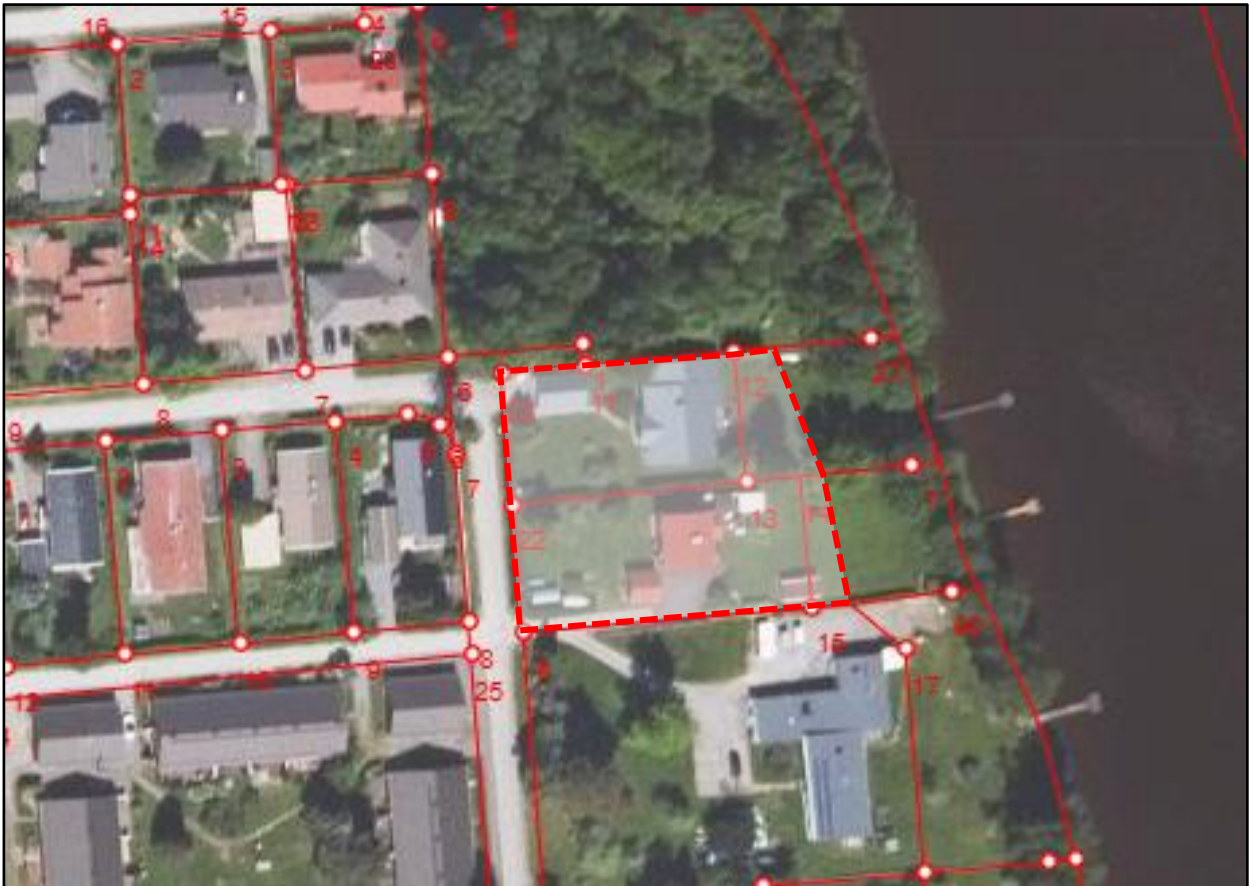
KOIVISTONLUODON ELI 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 TONTTIEN 7 JA 8 SEKÄ KOIVISTONLUODONRANNAN PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1778

LUONNOSVAIHE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaava-Asema OY
Asemakaavan tunnus
Asemakaavan diaari

15.3.2025/2024 204
609 1778
PRIDno-2025-489

Vireilletulo:
Luonnos nähtävillä:
KH asettanut nähtävälle:
Ehdotus nähtävillä:
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 raja 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	2
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.....	4
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2. Luonnonympäristö	5
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4 Maanomistus.....	6
3.2. Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
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. Kaavamerkinnot 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

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 xx.xx.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. Suunnittelualan 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. Suunnittelualan 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.

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)

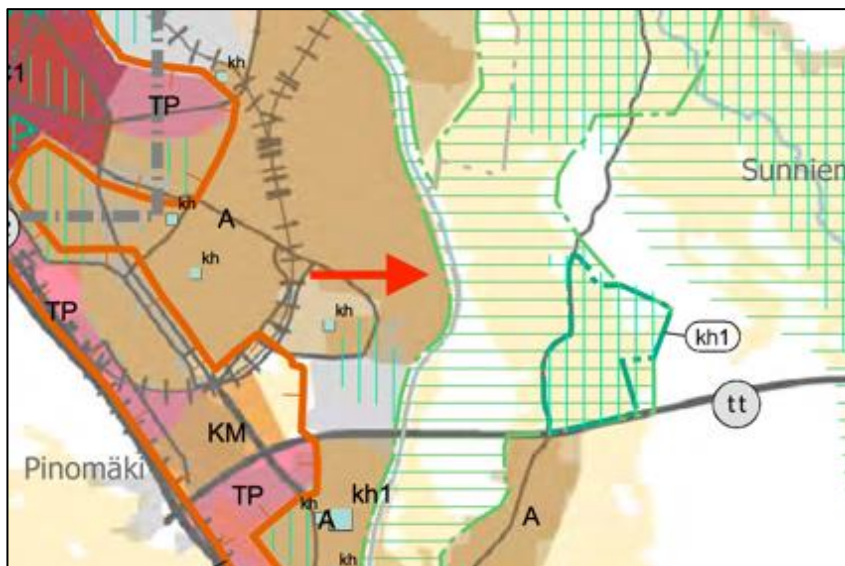
Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu merkinnällä A (taajamatoimintojen alue).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:ssä alueelle ei kohdistu merkintöjä.

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



Ote Satakunnan maakuntakaavan kartasta.



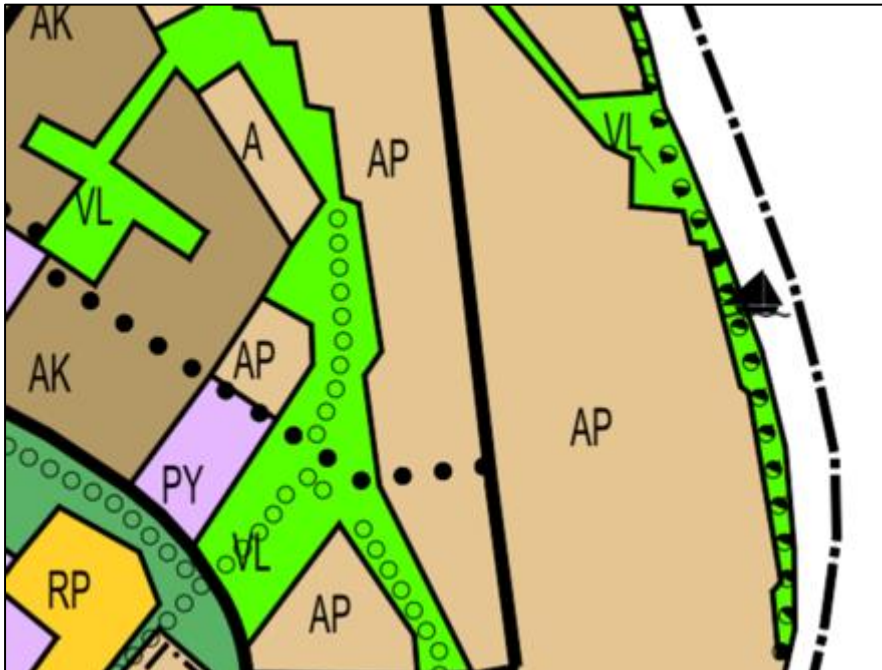
Ote vaihemaakuntakaava 2:n kartasta.



Ote Satakunnan maakuntakaavojen kaavayhdistelmästä.

Yleiskaava

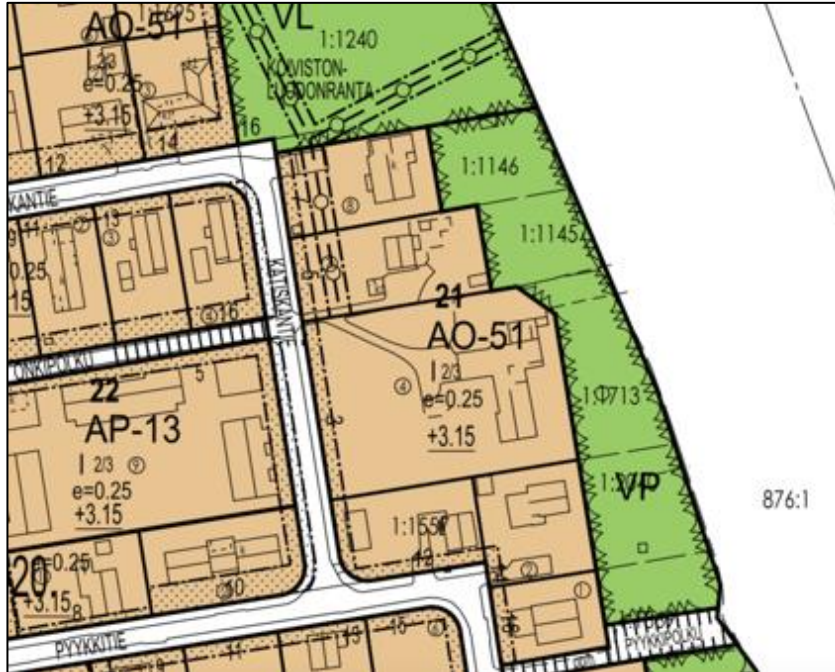
Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientaloalueena (AP).



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava

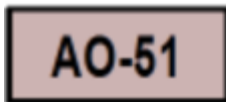
Suunnittelualueella on voimassa 6.7.2000 lainvoiman saanut Koivistonluodon asemakaavan muutos 609 1331. Kaavassa on osoitettu omakotitontit ja puistoalue.



Asemakaavan kaavamääräykset:

Erillispientalojen korttelialue.

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



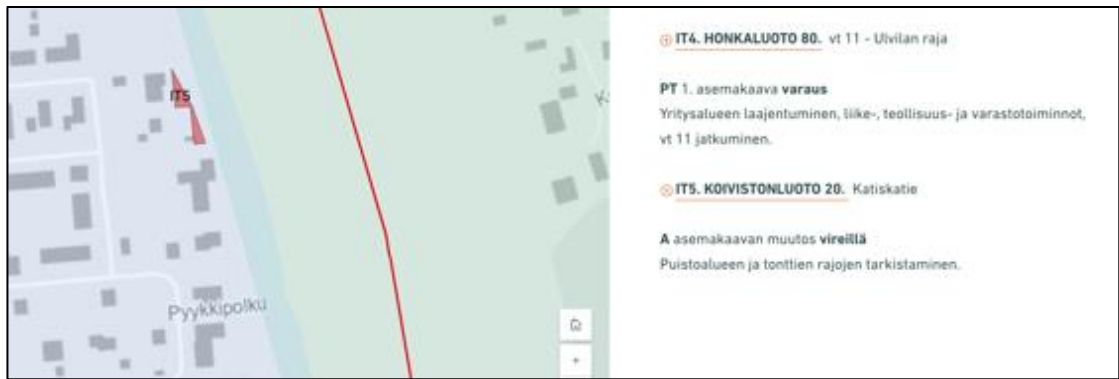
Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusala- ja tontin enimmäiskerrosalasta.



Puisto.

Kaavoituskatsaus

Porin kaupunginhallituksen 25.3.2024 hyväksymässä ja kaupunginvaltuuston käsittelemässä kaavoituskatsauksessa 2024–2026 on esitetty 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 xx.xx.2025 § XX.

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 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.

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
- Asemakaavan muutosluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Ehdotusvaihe, touko-kesäkuu 2025.

- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaupunginhallituksen päätös ehdotuksen nähtävilläolosta
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävillä
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi (heinä-syyskuu)

Hyväksymisvaihe, syys-lokakuu 2025

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

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 105 k-m² tonttikoon kasvaessa. Tonttien pinta-ala kasvaa yhteensä 422 m².

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on varattu 0,2736 hehtaaria. Rakennusoikeus on 684 k-m². Erillispientalojen korttelialueen pinta-ala kasvaa 422 m² ja rakennusoikeus vastaavasti 105 k-m².

Erillispientalojen korttelialueena on osoitettu kahden omakotitalon tontit.

Alueen kaavamääräys ja tehokkuusluku pysyvät entisinä.

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. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot 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 15.3.2025

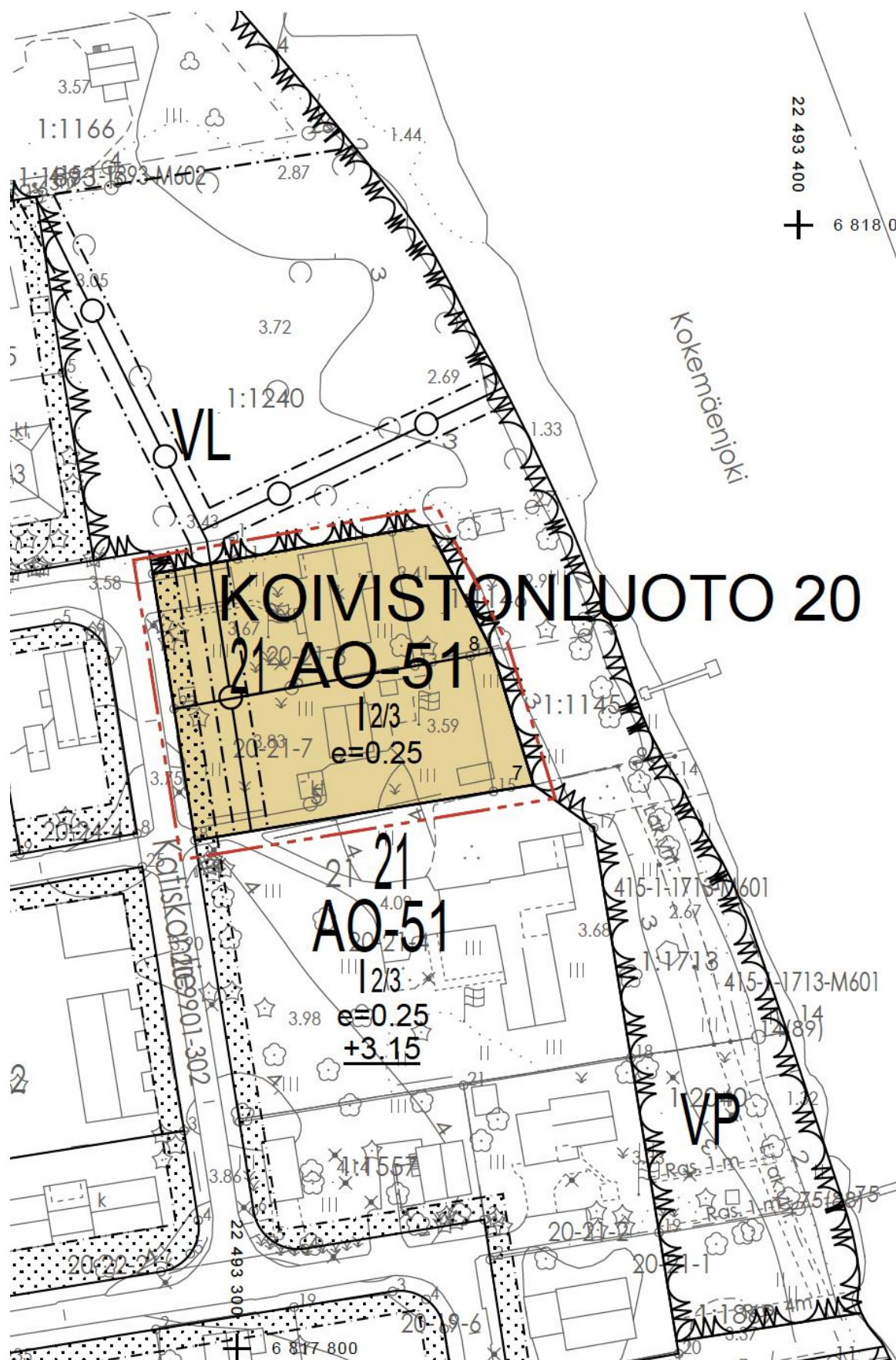
Kaava-Asema OY

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 KORTTELIN 21 TONTIT 7 JA 8.

LUONNOS

Mittakaava 1:1000

Asemakaavamerkinnot 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 rakennuslupasta 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.
8	Ohjeellisen tontin 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:

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

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

Pohjakartan hyväksyminen:



PORIN KAUPUNKI

KAAVOITUSYKSIKÖ

Pääsuunnittelija
Suunnittelija

Kari Hannus
Johanna Hirvelä

Kaavatunus
Pvm.

609 1778
15.3.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas