PORIN KAUPUNKI

RIIHIKEDON 9. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 77 (osa) SEKÄ RAUTATIEALUEEN (osa) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1782

LUONNOSVAIHE
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaava-Asema OY	2025 206
Asemakaavan tunnus	609 1782
Asemakaavan diaari	PRIDno-2025-7638

Vireilletulo
Luonnos nähtävillä
KH asettanut nähtäville
Ehdotus nähtävillä
KH hyväksynyt
Lainvoimainen

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4
1.1.Tunnistetiedot 4
1.2. Kaava-alueen sijainti 5
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus 5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
2. TIIVISTELMÄ 6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2. Asemakaava 6
3. LÄHTÖKOHDAT 6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2. Luonnonympäristö 7
3.1.3. Rakennettu ympäristö 7
3.1.4 Maanomistus 7
3.2. Suunnittelutilanne 8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve 12
4.2. Suunnittelun käynnistäminen 13
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö 13
4.3.1. Osalliset 13
4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely 13
4.3.3. Viranomaisyhteistyö 14
4.4. Asemakaavan tavoitteet 14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 14
5.1. Kaavan rakenne 14
5.1.1. Mitoitus 14
5.2. Aluevaraukset 15
5.2.1. Korttelialueet 15
5.2.2.Tekninen huolto 15
5.4. Kaavan vaikutukset 16
5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 16
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön 16

5.5. Kaavamerkinnät ja –määräykset 16
5.6. Nimistö 16
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 17
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 17
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus 17
6.3. Toteutuksen seuranta 17
LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1.Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Porin kaupungin
Riihikedon 9. kaupunginosan

- korttelia 77 (osa)
- tontteja 10 ja 11
- rautatiealuetta (osa)

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt:

- 609-430-1-15
- 609-9-77-10
- 609-9-77-11

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Porin kaupungin
Riihikedon 9. kaupunginosan

- korttelin 77 (osa)
- tontit 13 ja 14

Laatija:
Kaava-Asema OY
Pääsuunnittelija Kari Hannus
Suunnittelija Johanna Hirvelä

Suunnittelualue.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Porin kaupungin Riihikedon kaupunginosan alueella noin 2 kilometrin päässä Porin keskustasta etelään. Suunnittelualue rajoittuu rautatiehen sekä sijoittuu vt2 ja Porin lentokentän välittömään läheisyyteen. Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Karjalankatu 15 ja 17, 28130 Pori.

Suunnittelualueen tarkempi rajaus on esitetty selostuksen kannessa.

Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Asemakaavan muutos 609 1782.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on liittää voimassa olevassa asemakaavassa oleva rautatiealue (LR) osaksi teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten (TK-6) korttelialuetta. Voimassa olevassa asemakaavassa oleva LR-alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Poistuva asemakaava 609 1262
Liite 2. Pienennös asemakaavakartasta ja -merkinnöistä

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Arvioitu aikataulu

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, maaliskuu 2026
- kaavan vireilletulo ja kaavaluonnos nähtävänä, maaliskuu 2026
- luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta, huhtikuu 2026
- kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus, huhti-toukokuu 2026
- kuulutus ehdotusvaiheen nähtävillä olosta, touko-kesäkuu 2026
- ehdotusvaiheen nähtävillä olo, kesä-heinäkuu 2026
- ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, elokuu 2026
- asemakaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus, syyskuu 2026

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on liittää voimassa olevassa asemakaavassa oleva rautatiealue (LR) osaksi teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten (TK-6) korttelialuetta. Muutos mahdollistaa alueella olevan liiketoiminnan laajentamisen sekä LR-alueen hyödyntämisen liiketoiminnan tarpeisiin.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista asemakaavan muutoksen tultua voimaan.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen pinta-ala on 0,9470 hehtaaria. Alue on kokonaan yksityisen henkilön omistuksessa. Alueella sijaitsee Vianor Oy -niminen yritys, joka on erikoistunut mm. auton renkaisiin ja huoltoihin. Alueen kaakkoisosa, voimassa olevan asemakaavan mukaisella LR-alue, on yrityksen käytössä oleva asfaltoitu parkkipaikka.

Suunnittelualue rajautuu koillisosassa Karjalankatuun sekä kaakkoisosassa Lentoasemantiehen. Alueen lounaisosassa on Pori-Tampere rata ja luoteisosassa jatkuu asemakaavan mukainen teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten (TK-6) korttelialue.

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaan asemakaavoitettua ja pääsääntöisesti sen mukaisesti rakentunutta. Alueella voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 1997.

Suunnittelualue kuvattuna Karjalankadulta Lentoasemantien suuntaan.

3.1.2. Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnonympäristöä.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alueella on runsaasti teollisuus-, varasto- ja liiketoimintaa palvelevia erilaisia halleja ja toimistorakennuksia sekä niihin liittyviä pysäköintialueita.

Suunnittelualue rajautuu lounaisosastaan rautatiehen, joten alueen rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon muun muassa radan mahdollisesti aiheuttava tärinä. Rata vastaavasti rajautuu valtatiehen (vt2), jonka toisella puolella on Porin lentokenttä. Lentokentän läheisyys tulee vastaavasti ottaa huomioon esimerkiksi rakennusten korkeutta määriteltäessä.

Suunnittelualue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja alueelta on hyvät kulkuyhteydet valtatielle.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä maanomistuksessa.

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.

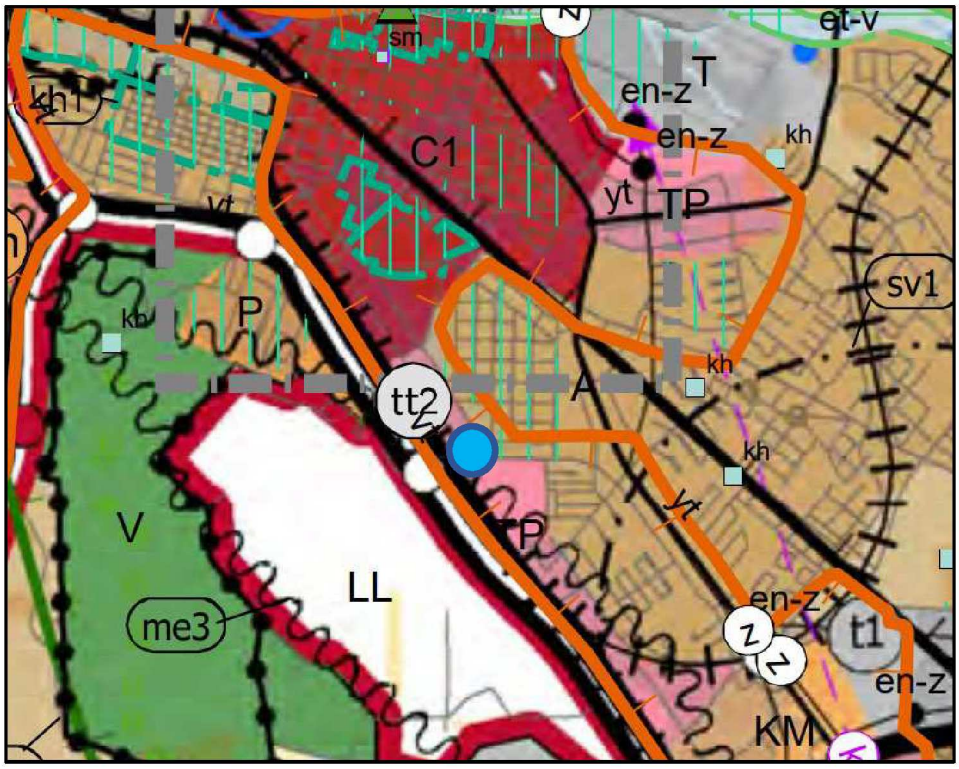
Tavoitteet on ryhmitelty sisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

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 maakuntakaavayhdelmästä. Suunnittelualue merkitty sinisellä.

Maakuntakaavoissa suunnittelualueelle on osoitettu seuraava aluevaraus ja määräys:

TP

TYÖPAIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitettaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittaa sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa.

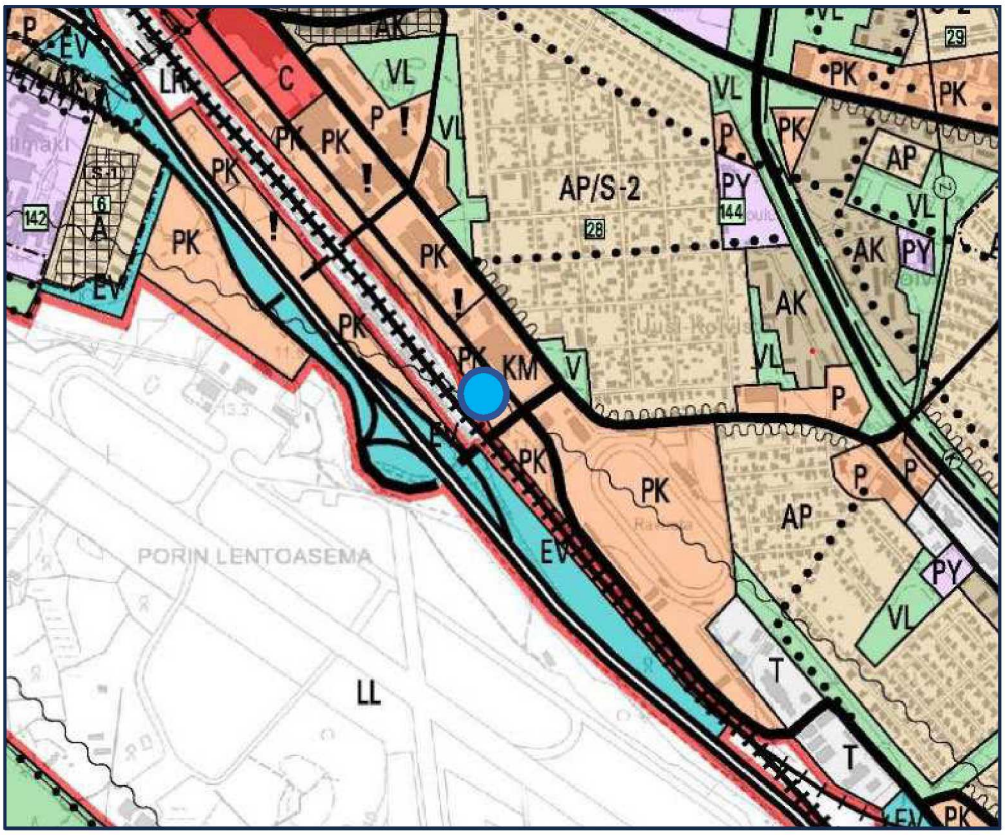
MELUALUE

me

Merkinnällä osoitettaan vyöhykkeitä, joilla melua aiheuttava toiminnan meluhaittojen vähentämiseksi on tarpeen ohjata tai rajoittaa alueiden käyttöä.

<u>Yleiskaava</u>

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kantakaupungin yleiskaava 2025, jonka Porin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 10.12.2007.



Ote Kantakaupungin yleiskaava 2025
Suunnittelualue merkitty sinisellä

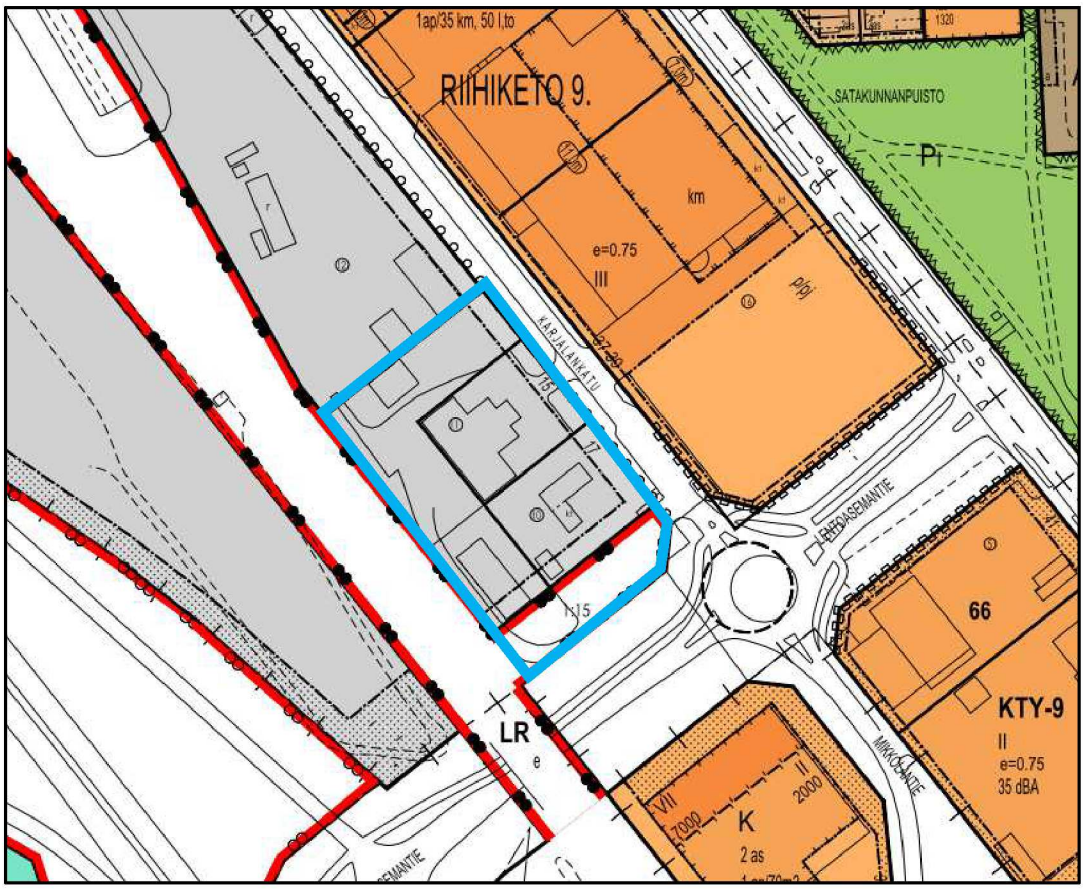
Suunnittelualuetta koskevat yleiskaavamerkinnät ja -määräykset:

PK ***Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.***

Meluntorjuntatarve.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 19.11.1997 lainvoiman saanut Porin kaupungin asemakaavan muutos 609 1262.



Ote Porin kaupungin ajantasa-asemakaavasta.
Suunnittelualue on rajattu sinisellä.

Suunnittelualuetta koskevat asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

TK-6	***Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.*** *Tontin kerrosalasta enintään 500kam² saadaan käyttää sellaisen myymälän tiloja varten, joka myy merkittävässä määrin elintarvikkeita.*
40%	*Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen*
III	*Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.*
e=0,7	*Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.*

Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.

1ap 50/l, to 200/t, v

Merkintä osoittaa kuinka monta (l) liike-, (to) toimisto-, (t) teollisuus-, (v) varastokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin kaupunkimittausyksikön laatima. Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n asettamat vaatimukset. Apulaiskaupungingeodeetti on hyväksynyt kartan xx.xx.2026 § xx.

Rakennusjärjestys

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

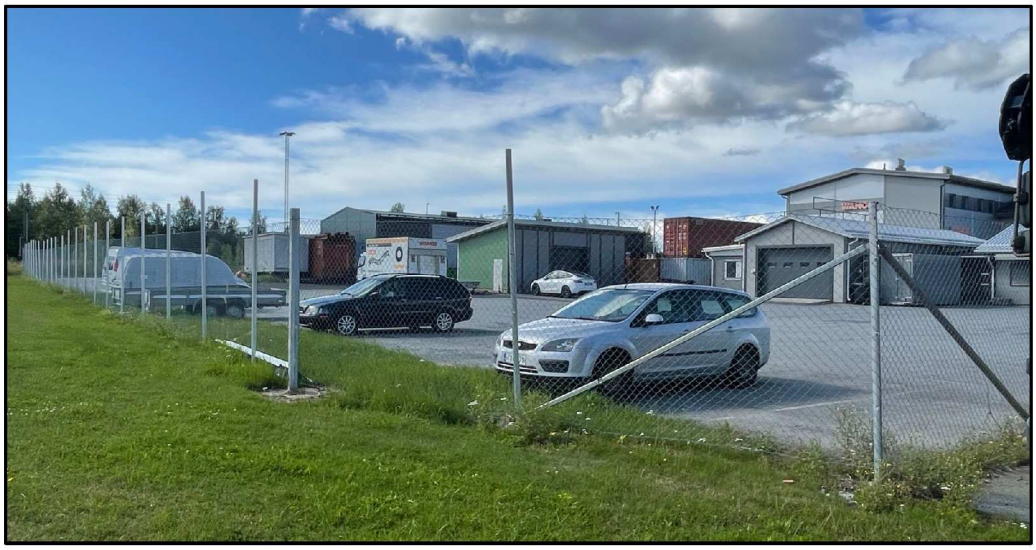
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole vireillä kaavoitushankkeita. Lähimmät vireillä olevat kaavoitushankkeet ovat noin 1 km päässä suunnittelualueesta pohjoiseen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevan asemakaavan muutostarve on välttämätön, jotta aluetta voidaan hyödyntää tehokkaasti. Suunnittelualueesta osa on asemakaavan mukaista rautatiealuetta (LR), jonka vuoksi alueen käyttö on hyvin rajoitettua yksityiseen käyttöön. Merkintä ei mahdollista maanomistajalle omistamansa alueen tehokasta käyttöä, joka tällä asemakaavamuutoksella voidaan mahdollistaa.



Suunnittelualueen LR-alue kuvattuna Lentoasemantien suunnalta.

Kuva LR-alueesta Karjalankadun suunnalta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille maanomistajan 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
- Porin Energia Oy
- Porin Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- Väylävirasto
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Satakuntaliitto
- DNA Tower
- Elisa

4.3.2. Kaavaprosessin kulku sekä osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

<u>Vireilletulo ja luonnosvaihe</u>

Kaavahanke on tullut vireille xx.xx.2026 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.2026 ja asemakaavanmuutos tuli voimaan xx.xx.2026.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksesta tullaan pitämään tarvittaessa viranomaisneuvottelut sekä pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lainvoimainen asemakaavamuutos saatetaan viranomaisille tiedoksi.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nykyisen rautatiealueen (LR) käyttötarkoituksen muutos teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-6). Muutos mahdollistaa alueen tehokkaan käytön sekä tiiviimmän ja yhdenmukaisen rakentamisen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,9470 ha. TK-6 korttelialueen tonttien tehokkuusluku on e=0,7. Lisäksi alueesta saa 40 % käyttää rakentamiseen suurimman kerrosluvun ollessa III.

Voimassa olevassa asemakaavassa TK-6 korttelialueen pinta-ala on 0,7868 ha ja tehokkuusluvulla e= 0,7 alueen rakennusoikeus on 5506 k-m². Asemakaavamuutoksen seurauksen TK-6 korttelialueen pinta-alaksi muodostuu 0,9470 ha ja rakennusoikeudeksi tehokkuusluvulla e=0,7 6629 k-m².

Asemakaavamuutoksen seurauksena TK-6 korttelialueen pinta-ala kasvaa 0,1605 ha ja rakennusoikeus vastaavasti 1123 k-m².

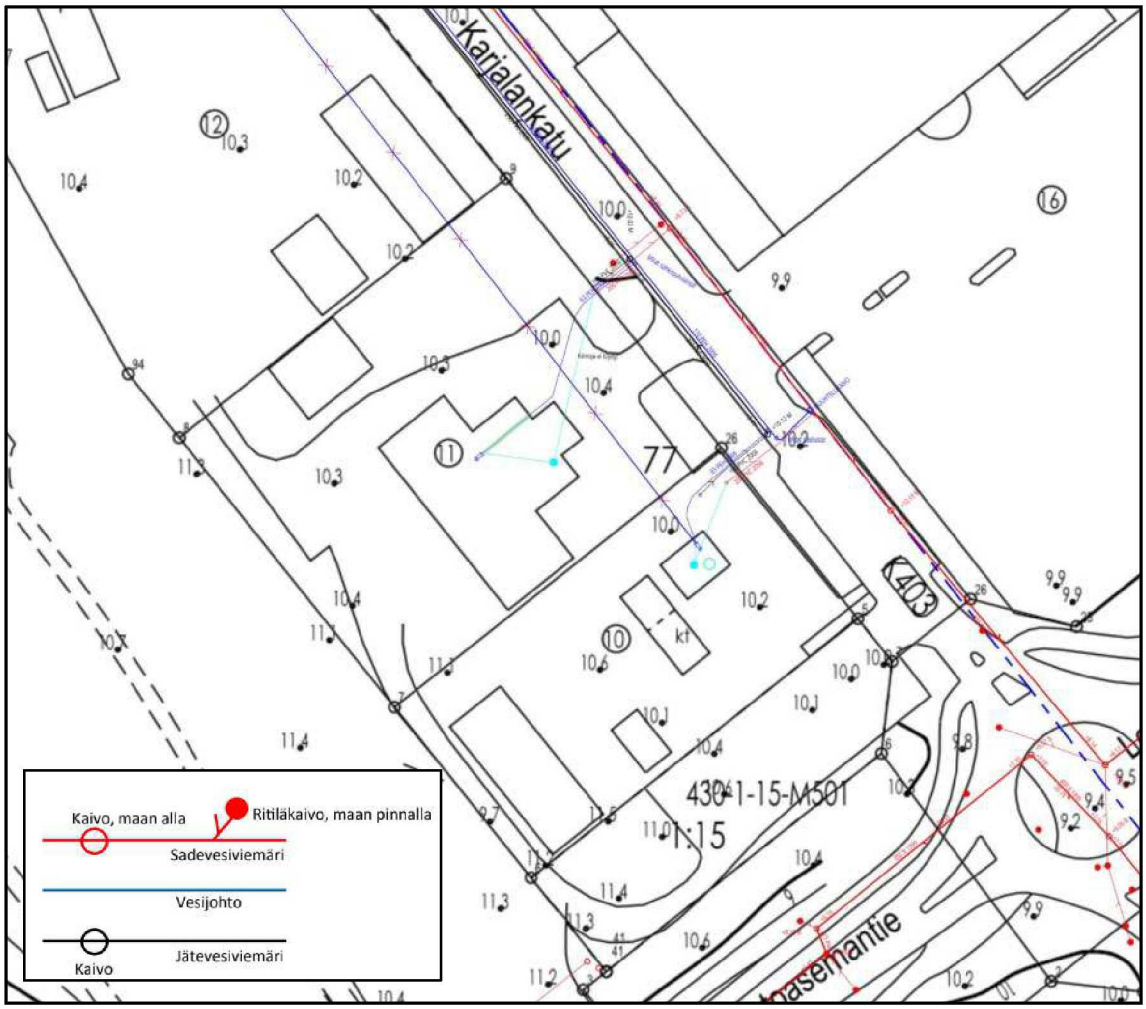
5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

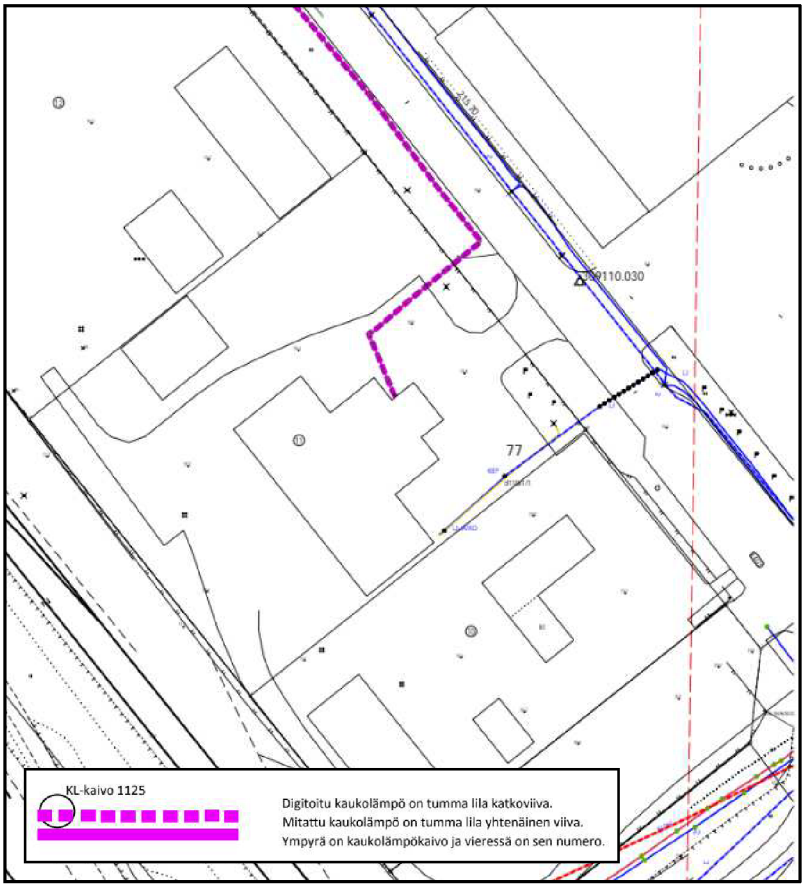
Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TK-6) on varattu koko suunnittelualue eli 0,9470 hehtaaria.

5.2.2.Tekninen huolto

Suunnittelualueella on olemassa oleva kattava vesi-, jätevesi- ja hulevesiverkosto. Lisäksi alueen huolto/toimistorakennus on liitetty kaukolämmön verkkoon. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita tekniseen huoltoon eikä lisää sen vaatimuksia.



Ote suunnittelualueen johtokartasta.



Ote suunnittelualeen kaukolämpöverkostosta.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta rakennettuun ympäristöön. LR-alueen poisto mahdollistaa tiiviimmän ympäristön rakentamisen ja tehokkaamman tilan käytön.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutuksia luontoon ja ympäristöön. Jo rakentunut suunnittelualueen osa on kokonaisuudessaan melko tiiviisti rakentunutta teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

5.5. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on esitetty kaavakartassa sekä kaavaselostuksen liitteessä 2.

5.6. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

Suunnittelualue kuvattuna Lentoasemantien suunnalta.

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 asemakaavan 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 11.1.2026

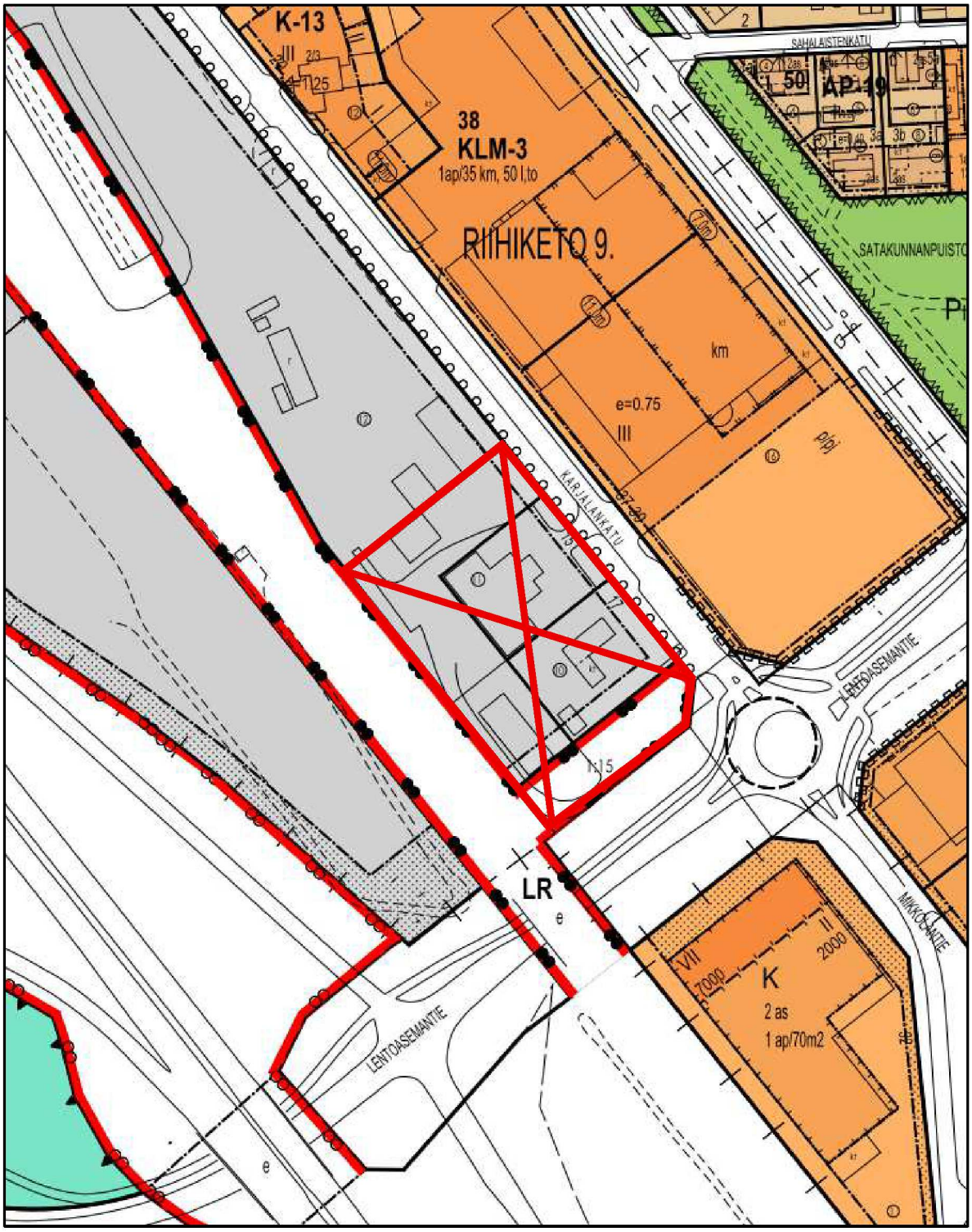
Kaava-Asema Oy

Kari Hannus
Dipl.ins.

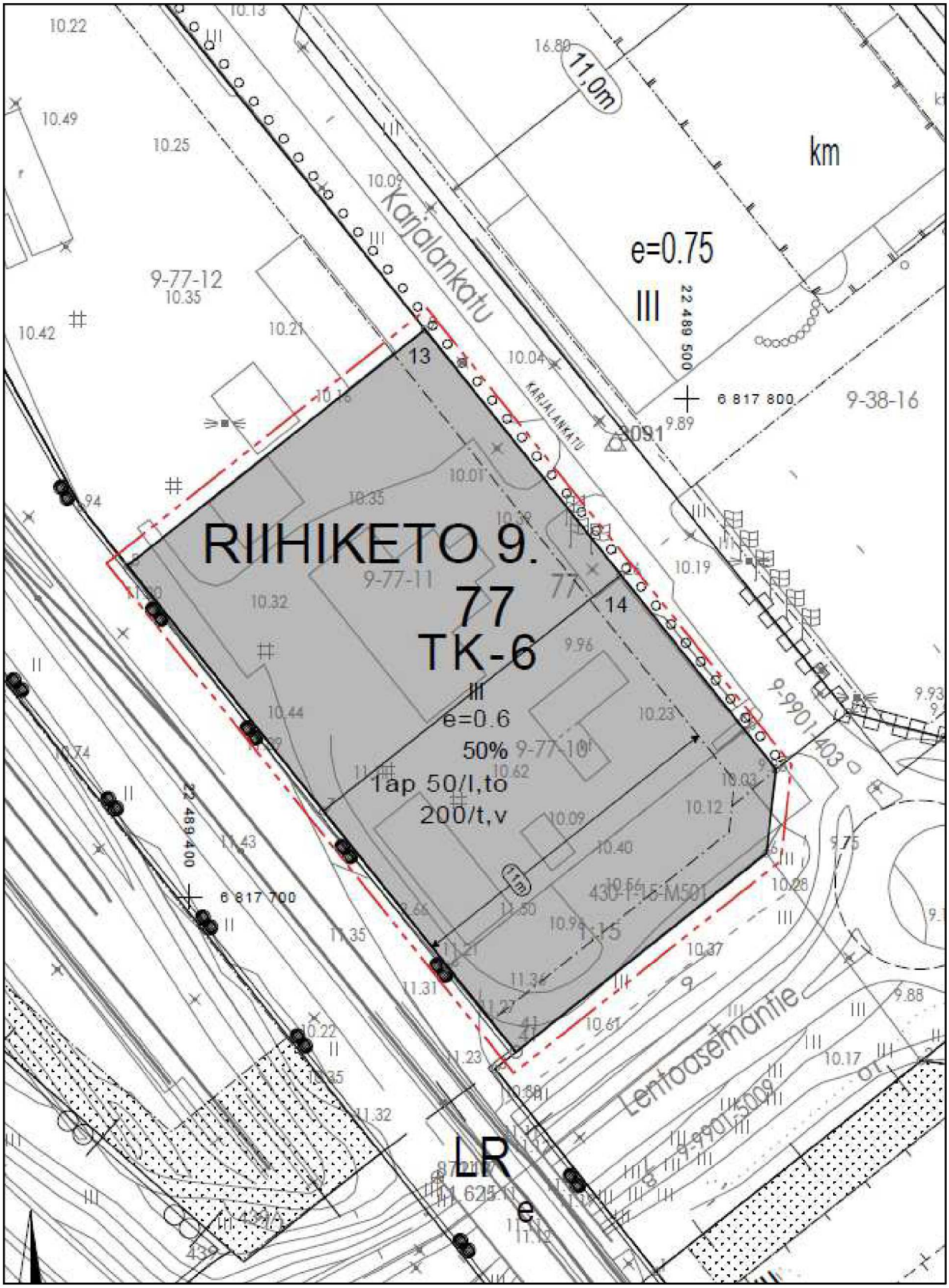
Johanna Hirvelä
Ins.

LIITE 1

Poistuva asemakaava 609 1262



Pienennös asemakaavakartasta- ja määräyksistä



ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:
PORIN KAUPUNGIN RIIHIKEDON 9. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 77 TONTTEJA 10 JA 11 SEKÄ RAUTATIEALUETTA (OSA).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
PORIN KAUPUNGIN RIIHIKEDON 9. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 77 TONTIT 13 JA 14.

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
KAAVOITUSYKSIKKÖ

Pääsuunnittelija	Karl Hannus	Kaavatunnus	609 1782
Suunnittelija	Johanna Hirvelä	Pvm.	11.1.2026

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

TK-6	Teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Tontin kerrosalasta enintään 500 kam2 saadaan käyttää sellaisen myymälän tiloja varten, joka myy merkittävässä määrin elintarvikkeita.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
9.	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
RII	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
77	Korttelin numero.
13	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
50%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.6	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
11m	Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala.
1ap 50/l, to200/t,v	Merkintä osoittaa kuinka monta (l) liike-, (to) toimisto-, (t) teollisuus-, (v) varastokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.