

# PORIN KAUPUNKI

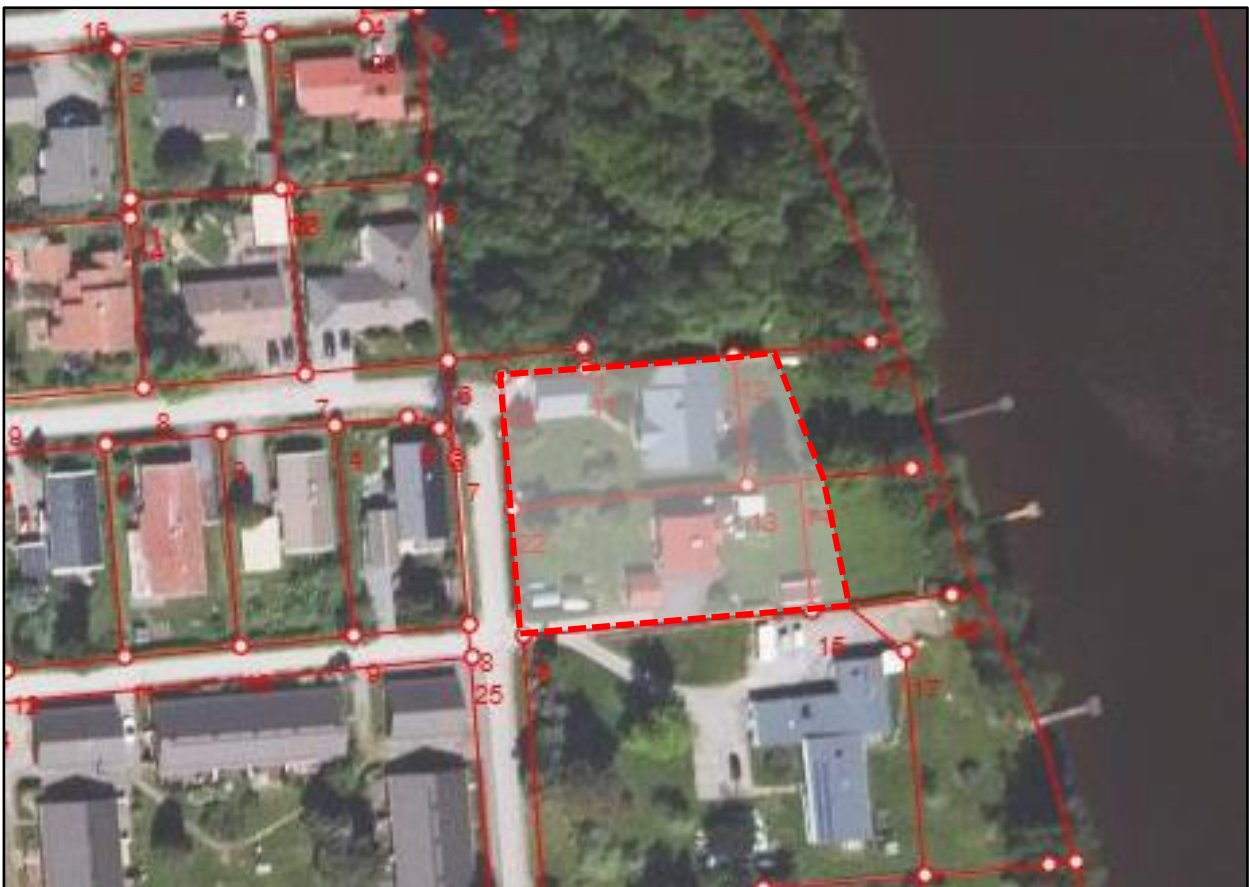
## KOIVISTONLUODON ELI 20. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 TONTTIEN 7 JA 8 SEKÄ KOIVISTONLUODONRANNAN PUISTOALUEEN (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1778

### LUONNOSVAIHE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Kaava-Asema OY  
Asemakaavan tunnus  
Asemakaavan diaari

3.6.2025/2024 204  
609 1778  
PRIDno-2025-489

Vireilletulo: 26.3.2025  
Luonnos nähtävillä: 27.3.-9.4.2025  
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 kortteli 21 (osa).

### **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.

Suunnittelualan 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

<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 .....	2
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>4</b>
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
<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. Kaavamerkinnät 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 / luonnosvaihe
- 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 suoritetaan 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-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:

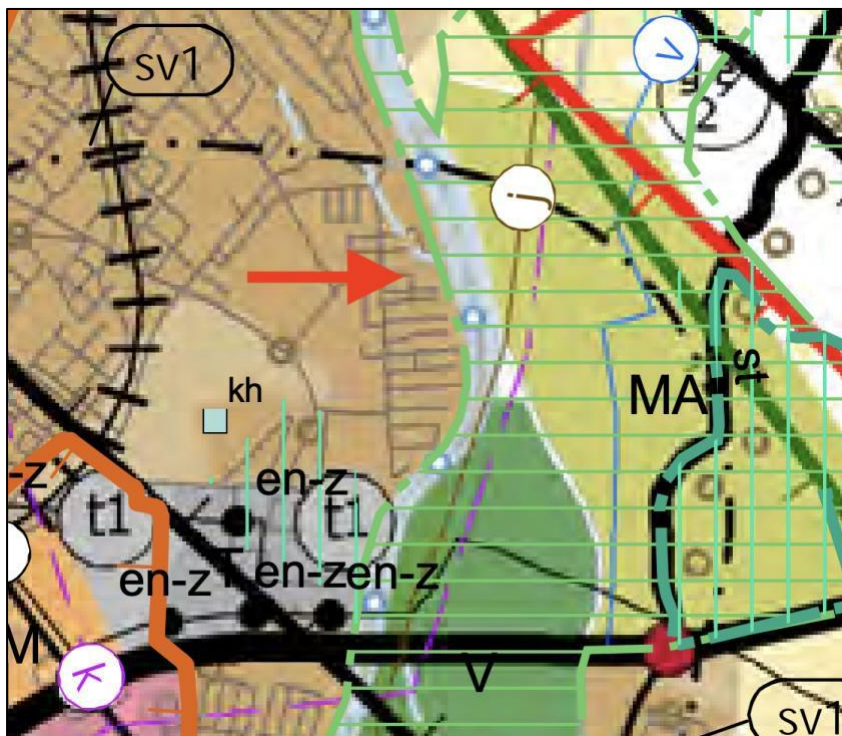
1. Satakunnan maakuntakaava (MV 17.12.2009, YM 30.11.2011, KHO 13.3.2013)
2. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (MV 13.12.2013, YM 3.12.2014, KHO 6.5.2016)
3. Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (MV 17.5.2019, lainvoima 1.7.2019)

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.



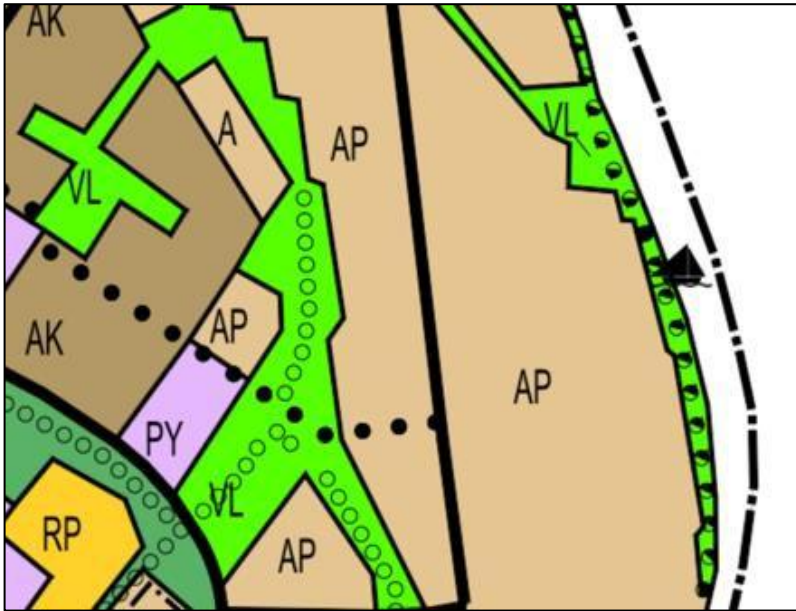
*Ote Satakunnan maakuntakaavojen kaavayhdistelmästä.*

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

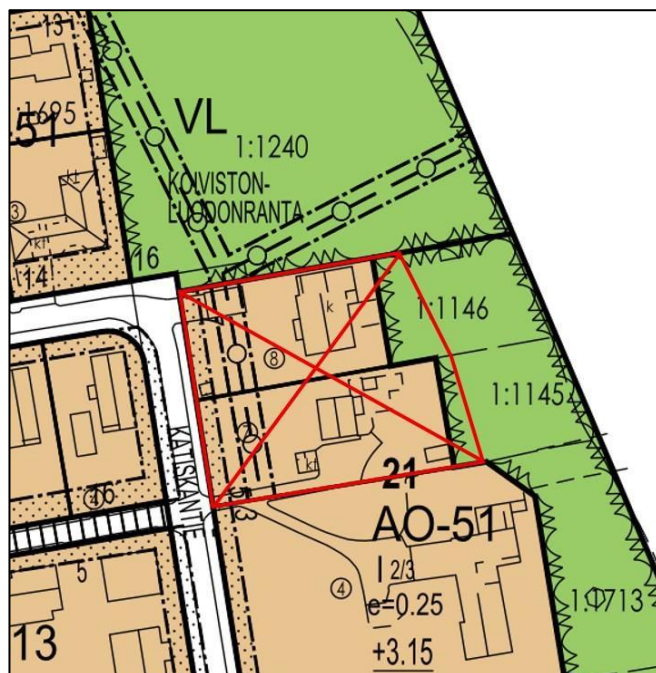
Suunnittelualueella on voimassa yleiskaava, jossa alue on osoitettu pientaloalueena (AP).



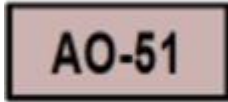
Ote yleiskaavasta.

## Asemakaava

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



Asemakaavan kaavamääräykset:



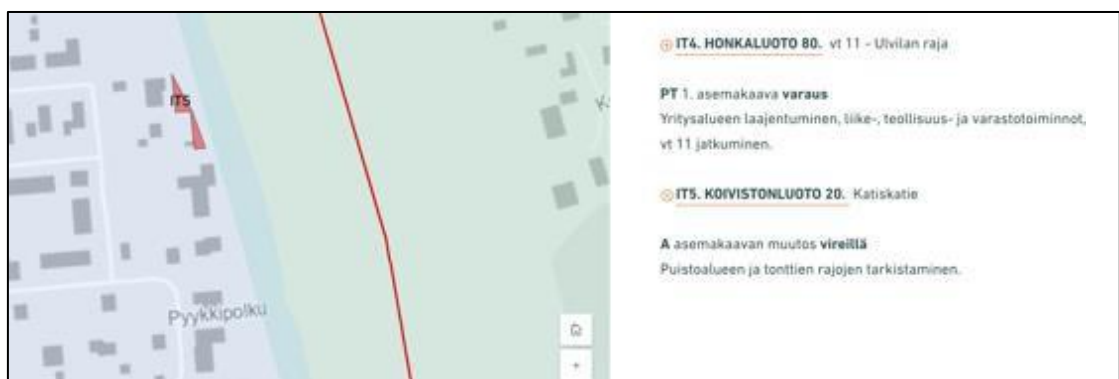
Erillispientalojen korttelialue.  
Tontille saa rakentaa yhden enintään 4 metriä korkean asuinrakennuksen ja enintään 3 metriä korkean talousrakennuksen.  
Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla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



Ote kunnallistekniikan kartasta.



Ote kunnallistekniikan kartasta

## **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
- DNA Tower
- Elisa
- 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 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, kesä-elokuu 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 97 k-m<sup>2</sup> tonttikoon kasvaessa. Tonttien pinta-ala kasvaa yhteensä 387 m<sup>2</sup>.

### **5.2. Aluevaraukset**

#### **5.2.1. Korttelialueet**

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on varattu 0,2736 hehtaaria. Rakennusoikeus on 684 k-m<sup>2</sup>. Erillispientalojen korttelialueen pinta-ala kasvaa 422 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus vastaavasti 105 k-m<sup>2</sup>.

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 3.6.2025

Kaava-Asema OY

Kari Hannus  
Diplomi-insinööri

Johanna Hirvelä  
Insinööri



## **ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:**

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



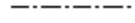

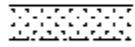

## **ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU:**

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

*Ehdotus*

Mittakaava 1:1000

### **Asemakaavamerkinnot ja -määräykset**

<b>AO-83</b>	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.
<b>10</b>	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
<b>I</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>2/3</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
<b>e=0.25</b>	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:**

Vireilletulo: 26.3.2025

OAS kuulutus: 26.3.2025

OAS näht.: 27.3.2025

Luonnos kuulutus: 26.3.2025

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**  
KAAVOITUSYKSIKÖ

Pääsuunnittelija	Kari Hannus	Kaavatunus	609 1778
Suunnittelija	Johanna Hirvelä	Pvm.	3.6.2025

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asiahallintajärjestelmässä.

kaavoitusyksikön päällikkö Risto Relpas

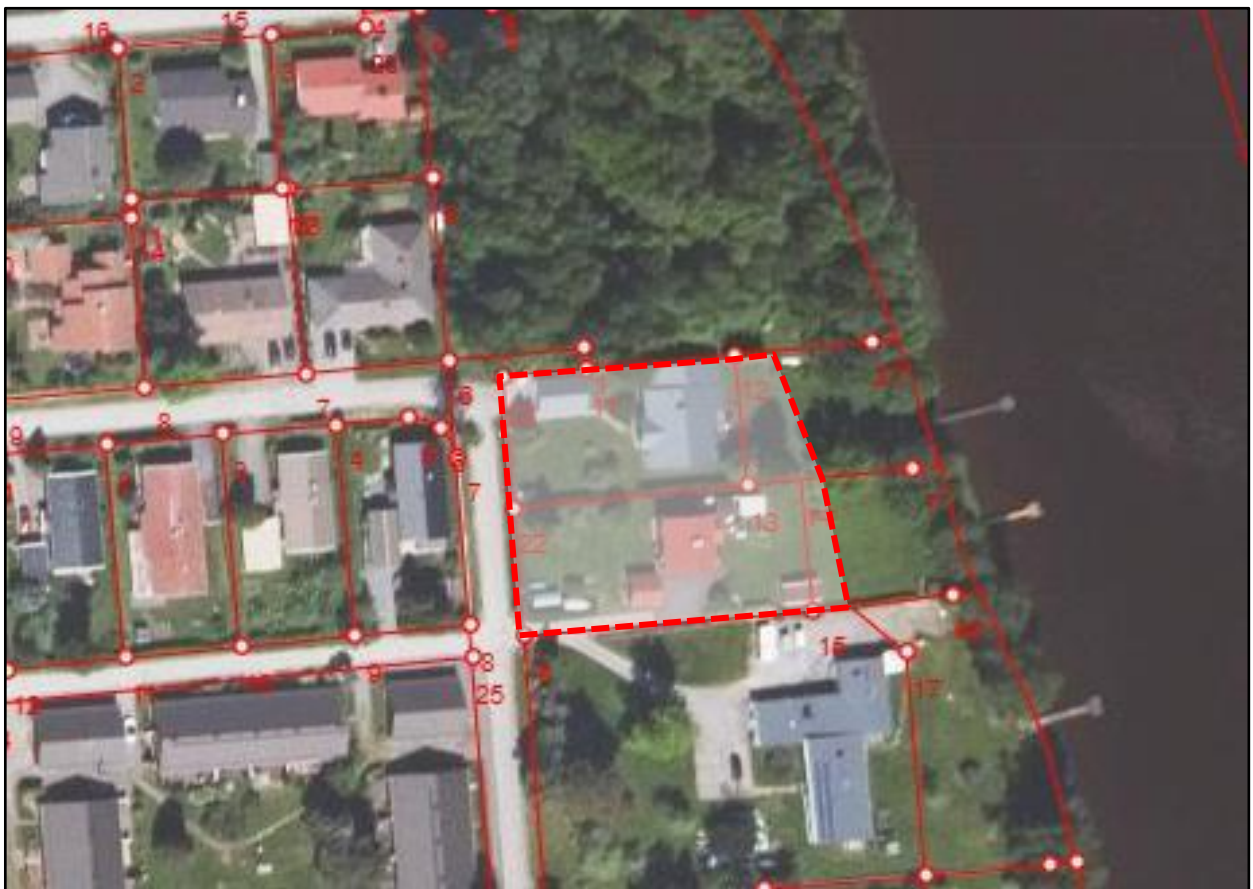
LIITE 2: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## PORIN KAUPUNKI

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

#### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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





## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. OSOITE</b> .....	<b>22</b>
<b>2. ALOITE</b> .....	<b>22</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	22
<b>3. SUUNNITTELUALUE</b> .....	<b>23</b>
<b>4. LÄHTÖTIEDOT</b> .....	<b>24</b>
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT).....	24
<b>5. TAVOITTEET</b> .....	<b>28</b>
<b>6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</b> .....	<b>28</b>
<b>7. OSALLISET</b> .....	<b>29</b>
<b>8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</b> .....	<b>29</b>
8.1 Vireilletulo ja luonnosvaihe.....	29
8.2 Ehdotusvaihe .....	29
8.3 Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen.....	30
8.4 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	30
8.4.1. Kaavamutoksen arvioitu aikataulu .....	30
8.4.2. Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät.....	30
<b>9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT</b> .....	<b>31</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)



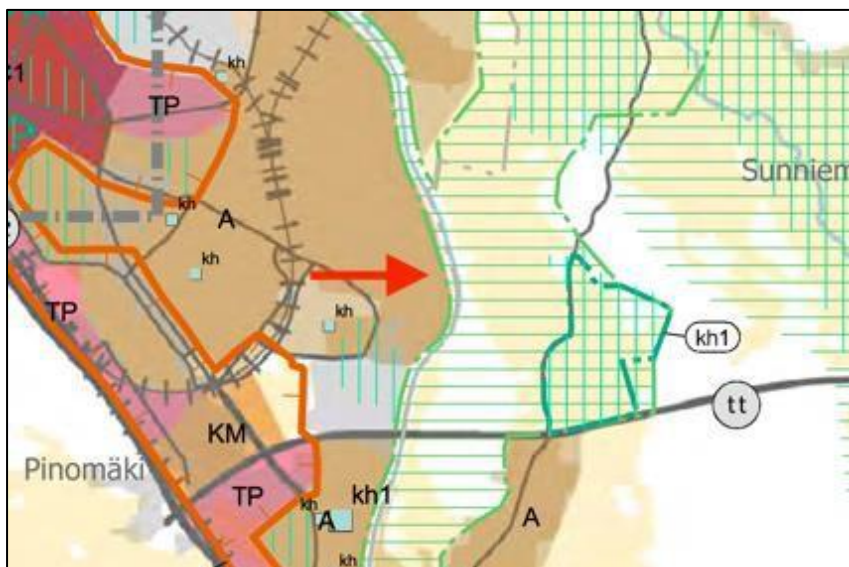
Satakunnan maakuntakaavassa suunnittelualue on varattu merkinnällä A (taajamatoimintojen alue).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:ssä alueelle ei kohdistu merkintöjä.

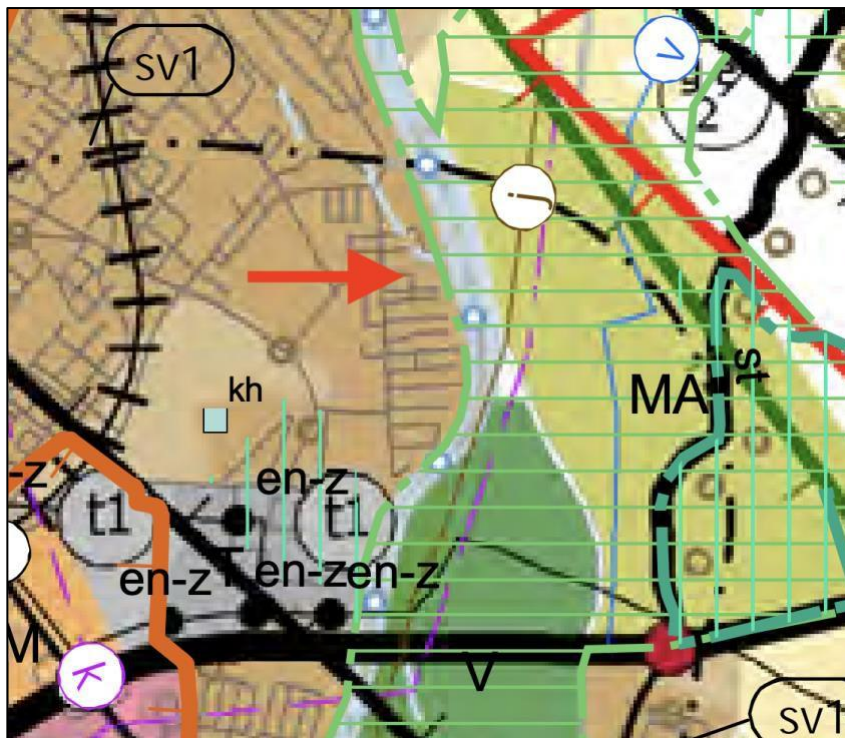
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa alue on varattu taajamatoimintojen alueena (A).



Ote Satakunnan maakuntakaavan kartasta.



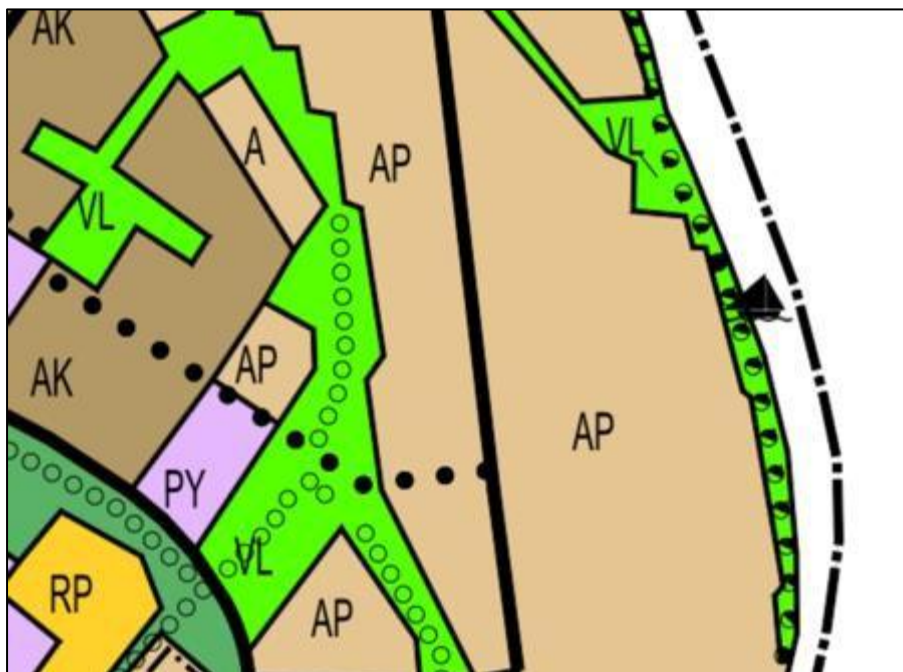
Ote Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n kartasta



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.

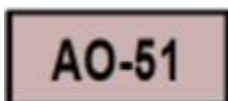


Ote asemakaavasta.

#### Asemakaavamerkinnot- ja määräykset

Erillispientalojen korttelialue.

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



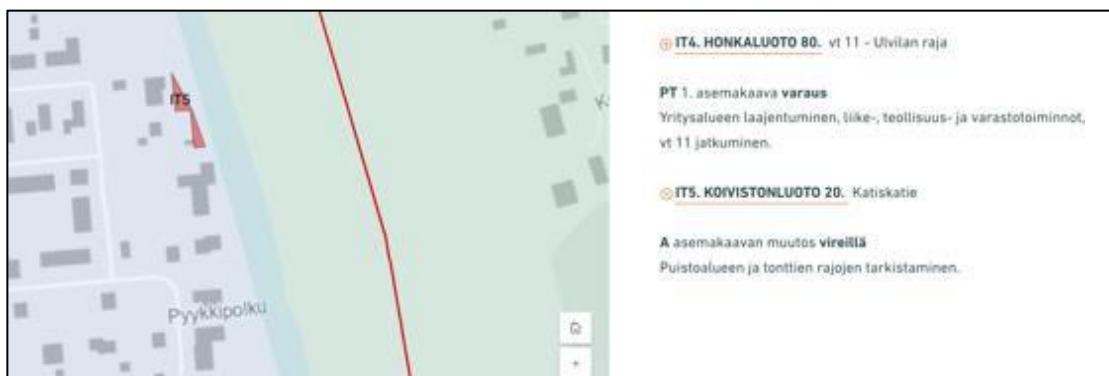
Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 metriä. Olemassa olevaa rakennusta saadaan korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä mitä on määrätty rakennusalasta ja tontin enimmäiskerrosalasta.



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 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, maaliskuu-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](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 / luonnosvaihe

PORIN KAUPUNKI KATISKANTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

PALAUTERAPORTTI LUONNOSVAIHE

Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut nähtävillä 27.3.-9.4.2025.

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

**Lausunnon / huomautuksen antaja**  
**Tiivistelmä huomautuksesta / lausunnosta**

**Valmisteltu vastine**

### LAUSUNNOT

#### Varsinais-Suomen ELY-keskus

ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa.

Merkitään tiedoksi.

#### Satakuntaliitto

Teknisenä huomiona Satakuntaliitto esittää täydennettäväksi ja tarkistettavaksi kaava-selostuksen suunnittelutilannetta esittelevää osuutta maakuntakaavoituksen osalta.

Esitetty tekninen korjaus on tehty kaava-selostukseen.

#### Satakunnan museo

Satakunnan Museo toteaa, että selostuksessa ja kaavassa tulee huomioida kaava-alueen itä-puolella sijaitseva VAMA-alue, Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat. Kaavamuutoksen vaikutus VAMA-alueelle tulee myös huomioida vaikutusten arvioinnissa.

Kaavaselistusta on täydennetty esitetyllä tavalla.

Kaavaselistuksessa olisi hyvä mainita, mitä kiinteistöjä muutos koskee sekä lisätä aineistoon mukaan poistuva kaava.

Kaavaselistuksessa on esitetty voimassa oleva kaava. Selostusta on täydennetty merkitsemällä voimassa olevaan kaavaan erikseen poistuva kaava.



## Elinvoima- ja ympäristötoimiala

Asemakaavan muutoksella kaavoitetaan maanomistajille lisää rakennusmaata ja rakennusoikeutta noin 18 % eli tapahtuu selkeää arvonnousua. Asemakaavan yhteyteen on aiheellista laatia maankäyttösopimus, jolla varmistetaan, että Porin kaupunki saa korvauksen lisääntyneestä rakennusoikeudesta.

Kaavaselostuksen kohdan 5.1.1 pinta-alat ja asemakaavan raja-alue kaupungin omassa paikkatietojärjestelmässä on ehkä aiheellista tarkastaa. Mainittu tonttien pinta-alueen kasvu on hieman ristiriidassa rajauksen kanssa.

Asemakaavan muutoksella ei voi muodostua tontteja 7 ja 8, eikä kyseisiä tonttien numeroita ole perusteltua esittää edes muodostuvien uusien tonttien ohjeellisina numeroina.

On hyvä sisäistää, että asemakaavamääräys on ristiriidassa kaavoitettavan alueen nykytilanteen kanssa ainakin rakennusten vähimmäisetäisyyden rajasta osalta. Tontilla 609-20-21-8 rakennukset ovat selvästi lähempänä rajaa mitä esitetty asemakaavamääräyksen mukainen 4 metriä edellyttäisi ja myös tontilla 7 löytyy rakennelmia alle 4 metrin etäisyydellä rajasta.

Kaavahankkeen vireilletulopäivä on syytä täydentää myös kaavaselostukseen.

Tontilla 7 olevan keskeneräisen rakennushankkeen tila on tarpeen selvittää ja ottaa huomioon asemakaavan laadinnassa.

Alueidenkäyttölain 91 c §:n mukaan rakennusoikeuden lisääntyessä alle 500 k-m<sup>2</sup>, ei kunta voi periä kehittämiskorvausta. Vallitsevan käytännön mukaan tällöin ei myöskään tehdä kaavoitussopimuksia, joissa maanomistajalta perittäisiin maksuja. Tekninen lautakunta ottaa ehdotusvaiheessa kantaa maankäyttösopimus-kysymykseen.

Pinta-alat ja sijainti suhteessa kaupungin paikkatietojärjestelmään on tarkistettu.

Muodostuvien tonttien ohjeellinen numerointi on korjattu.

Kaavamääräystä on muutettu ristiriidan poistamiseksi.

Vireilletulopäivä ei ollut tiedossa, kun kaavaluonnos lähetettiin käsittelyyn. Päivämäärä täydennetään selostukseen, jota täydennetään muutenkin koko prosessin ajan.

Kaavaselostusta on täydennetty.

## **Huomautukset**

Kirjallisia huomautuksia ei ole tullut  
Pori 3.6.2025.

Kari Hannus

Johanna Hirvelä

## LIITE 4: Asemakaavan seurantalomake

# Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pori	Täyttämispvm	5.6.2025
Kaavan nimi	Koivistonluoto 20. kaupunginosan korttelin 21 tontteja 7 ja 8 sekä puistoa Koivistonluodonranta (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1778		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		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>	Rantaviivan pituus [km]	
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>
A yhteensä	0,2736	100,0	684	0,25	0,0387	97
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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> ±]
Yhteensä	0,2736	100,00	684	0,25	0,0387	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						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						