



## PORIN KAUPUNKI

### MIKKOLA 46. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTIEN 19 JA 20 SEKÄ KADUN ROUHETIE ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1786

Alueidenkäyttölain 63§ 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 ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaavoitus	12.5.2026
Asemakaavan tunnus	609 1786
Asemakaavan diaari	PRIDno-2026-3405

**Sisällysluettelo**

<b>MIKKOLA 46. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTIEN 19 JA 20 SEKÄ KADUN ROUHETIE ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1786.....</b>	<b>1</b>
1. <i>OSOITE</i> .....	3
2. <i>ALOITE</i> .....	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i> .....	3
4. <i>LÄHTÖTIEDOT</i> .....	6
4.1. Maakuntakaava .....	6
4.2. Yleiskaava .....	8
4.3. Asemakaava.....	9
4.4. Tonttijako ja -rekisteri .....	10
4.5. Kunnallistekniikka.....	10
5. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i> .....	10
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i> .....	11
7. <i>OSALLISET</i> .....	11
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i> .....	11
8.1. Vireilletulo .....	11
8.2. Luonnosvaihe .....	12
8.3. Ehdotusvaihe.....	12
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen .....	12
8.5. Kaavan arvioitu aikataulu .....	12
9. <i>YHTEYSTIEDOT</i> .....	13

## 1. OSOITE

Mikkolantie 10, 28430 Pori.

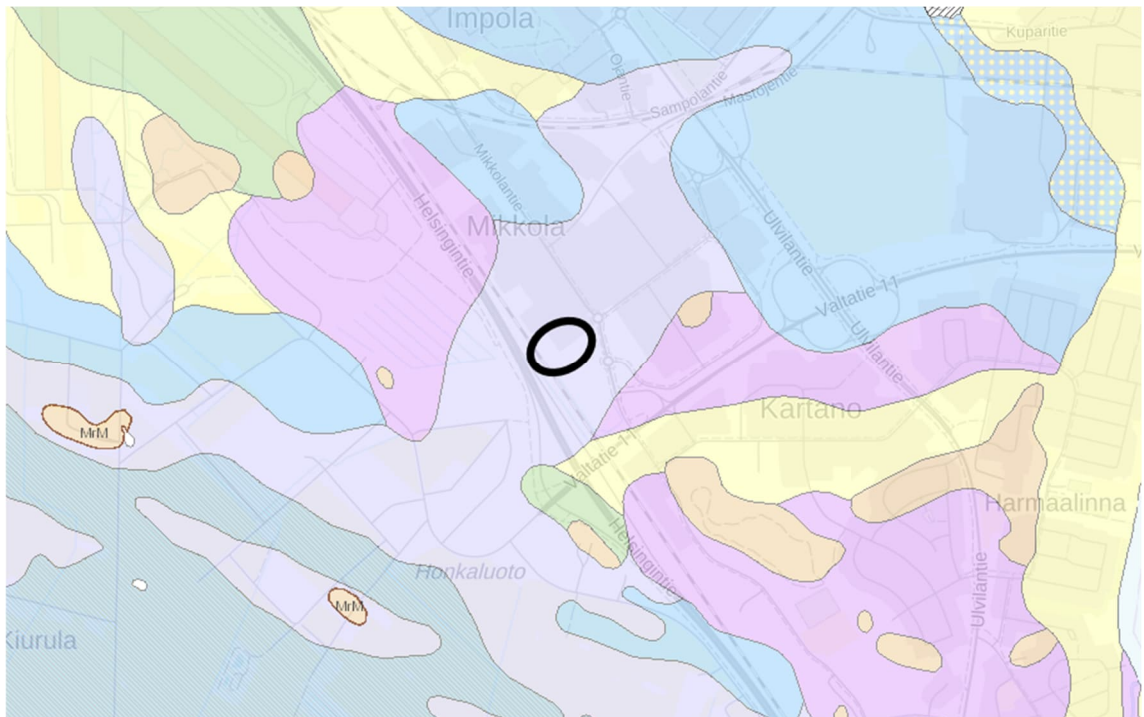
## 2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin kaupungin aloitteesta.

## 3. SUUNNITTELUALUE

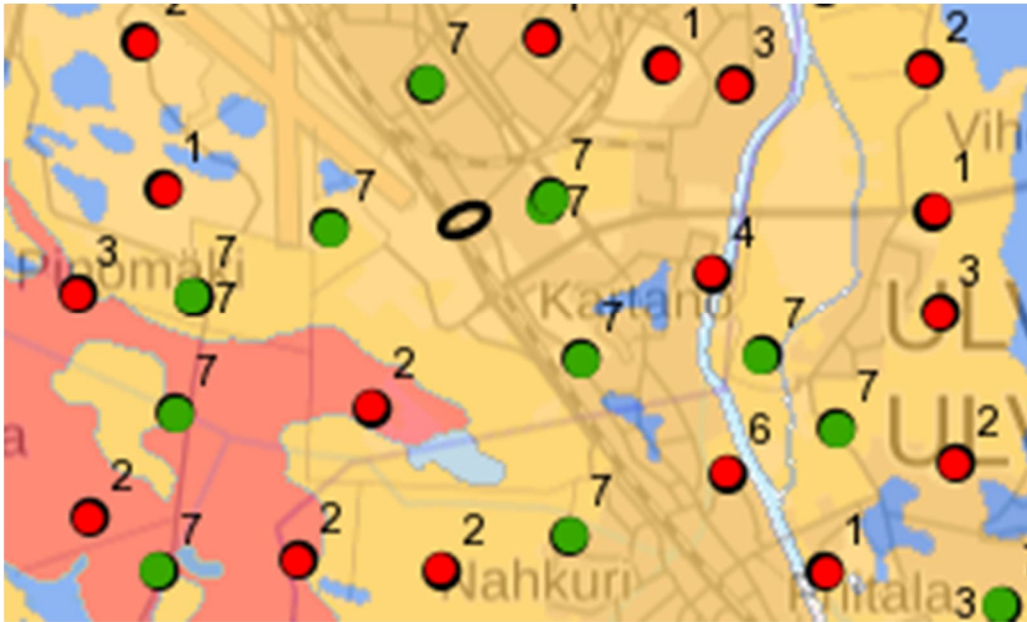
Suunnittelualue sijoittuu Mikkolan kaupunginosaan Mikkolantien ja VT 2:n väliselle alueelle n. 4,2 km:n etäisyydelle kaupungin keskustasta. Kaavamuutosalue on liikerakennusten korttelialuetta (KM-1) sekä katualuetta Rouhetie.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 ha. Alue on tasaista aluetta, noin 8,5 metriä merenpinnasta. Maaperä suunnittelualueella on pinta- ja pohjamaalajiltaan hiesua (Hs).



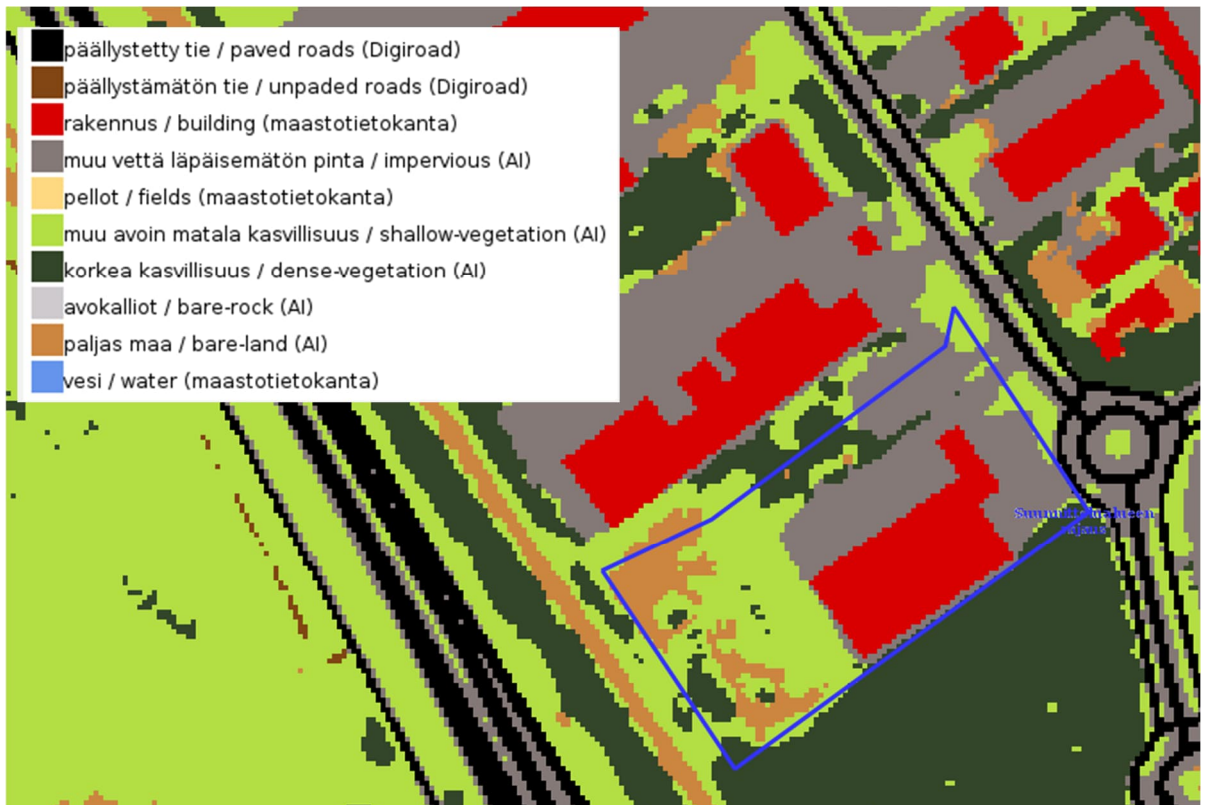
Kuva 1 Ote GTK:n maaperäaineistosta. Suunnittelualueen sijainti merkitty mustalla.

Suunnittelualueella sulfaattimaan esiintymisen todennäköisyys on kohtalainen. Alueen ympäristössä (noin 1 kilometrin säteellä) tehdyissä mittauksissa ei ole kuitenkaan löydetty hapanta sulfaattimaata.



Kuva 2 Ote GTK:n happamat sulfaattimaat -aineistosta.

Suunnittelualueen lounaispuolella, VT 2:n ja rautatien välissä, on korkeaa lehtipuuvallista kasvillisuutta. Suunnittelualueen länsiosaa on rakentamatonta aluetta, jolla kasvaa matalaa kasvillisuutta. Alue on osittain paljasta maata.



Kuva 3 Ote maanpeite 2022 kartasta. Suunnittelualueen rajausta merkitty sinisellä. Lähde: Scalgo ja Syke (osittain MML, Metsäkeskus, Väylävirasto)

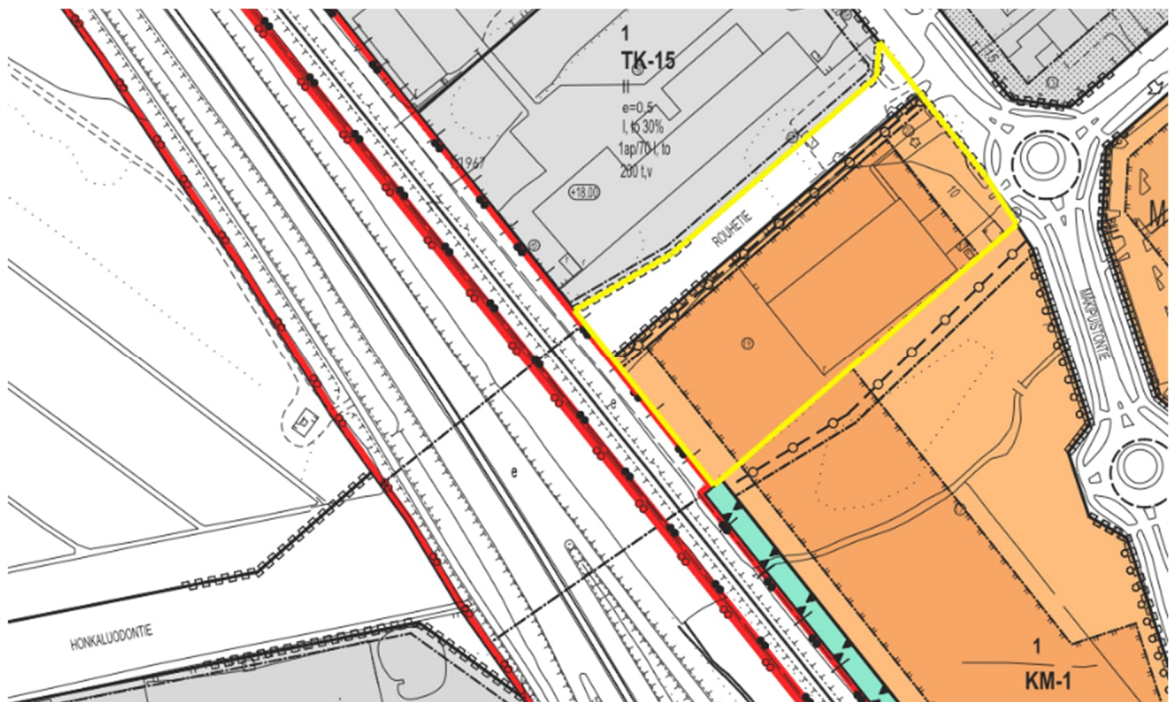
Alueen rakennus on valmistunut 1970 ja on kerrosalaltaan 4263 m<sup>2</sup>. Rakennuksen ympäristö on sorapintaista varastointi- ja pysäköintialuetta.

Suunnittelualueen luoteispuolella on teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK-15) ja kaakkoispuolella on rakentamaton liikerakennusten korttelialuetta. Koillisreunasta suunnittelualue rajautuu Mikkolantien katualueeseen sekä Mikkolantien, Mäkipuistontien ja Itäkeskuksenkaaren liikenneympyrään.



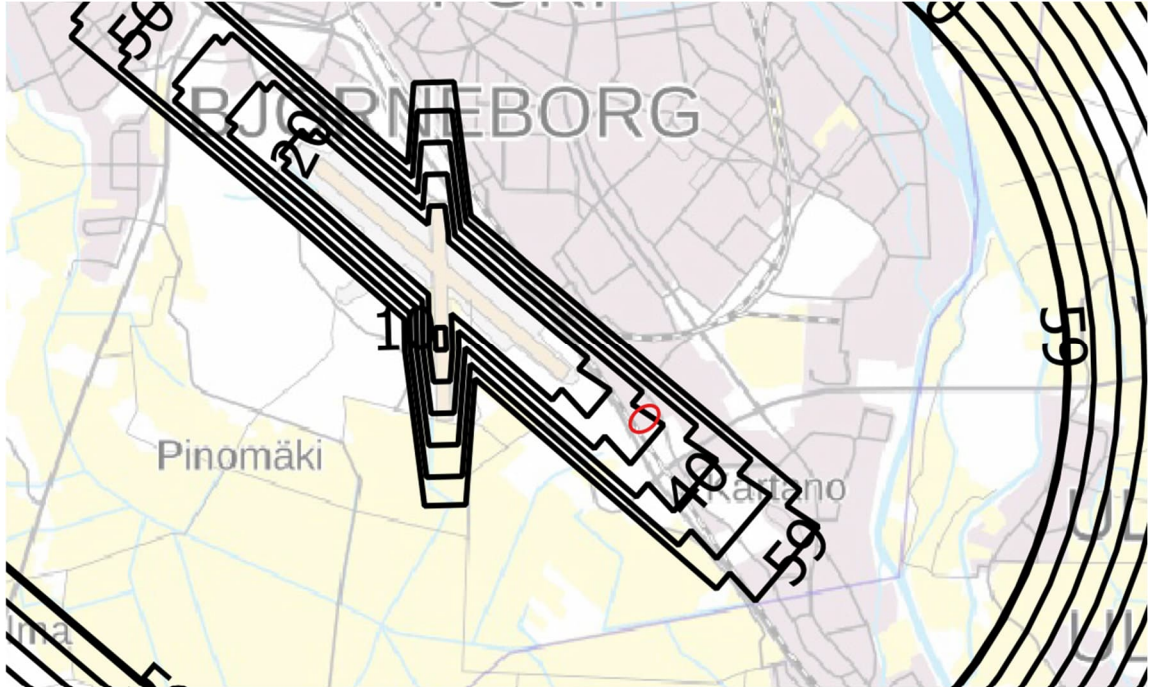
Kuva 4 Ilmakuva idästä. 18.5.2019. Suunnittelualue merkitty keltaisella.

Ajantasa-asemakaavassa ja Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 on kaavamuutosalueen lounaispuolelle merkitty eritasoristeys ja yhteystie eli mahdollisuus VT 2:n ja rautatien alikulkuun. Asemakaavaan on merkitty varaus maanalaiselle johdolle.



Kuva 5 Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue merkitty keltaisella.

Porin lentoasema sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä lännessä, jonka VT 2:n suuntainen kii-  
totie asettaa vaatimuksia rakentamiskorkeuksille. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu alueelle, jolla on  
Ilmailulain 158§ mukaan haettava lentoestelupaa, mikäli mm. rakennus, rakennelma, laite tai  
merkki ulottuu yli 10 metrin korkeuteen maanpinnasta.



Kuva 6 Ote Porin lentoaseman esterajoituspinnoista. Finavia Oyj, 2022. Suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella.

## 4. LÄHTÖTIEDOT

### 4.1. Maakuntakaava

**Satakunnan Maakuntakaavassa** (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) ja **Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2** (lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palvelujen alueeksi (**KM**).

#### *Suunnittelumääräys:*

Vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksessa ja tarkemmassa sijoittumissuunnittelussa sekä ajoituk-  
sessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei vä-  
hittäiskaupan suuryksikkö aiheuta palvelutarjonnassa alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen  
saavutettavuuteen vaikuttavia merkittäviä heikennyksiä.

#### **km**

Kaupan/palveluiden kehittämisvyöhyke - Porin tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke.

#### *Suunnittelumääräys:*

Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunnitel-  
tava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä  
haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen.

---

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taa-  
jamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.

**kk-1**

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.

*Suunnittelumääräys:*

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittä-  
mistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkko-  
jen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

**mv-2**

Matkailun kehittämisvyöhyke.

*Suunnittelumääräys:*

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä hu-  
omiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen.

Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-,  
maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee  
ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

**me-3**

Melualue

Merkinnällä osoitetaan lentoliikenteen melualue, jolla lentoliikenteen vuorokauden ajalla painotettu  
melutaso  $L_{den}$  ylittää ajoittain tason 55 dB. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamis-  
rajoitus.

*Rakentamismääräys:*

Alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista tai muita melulle herkkiä toimintoja.

**sv-1**

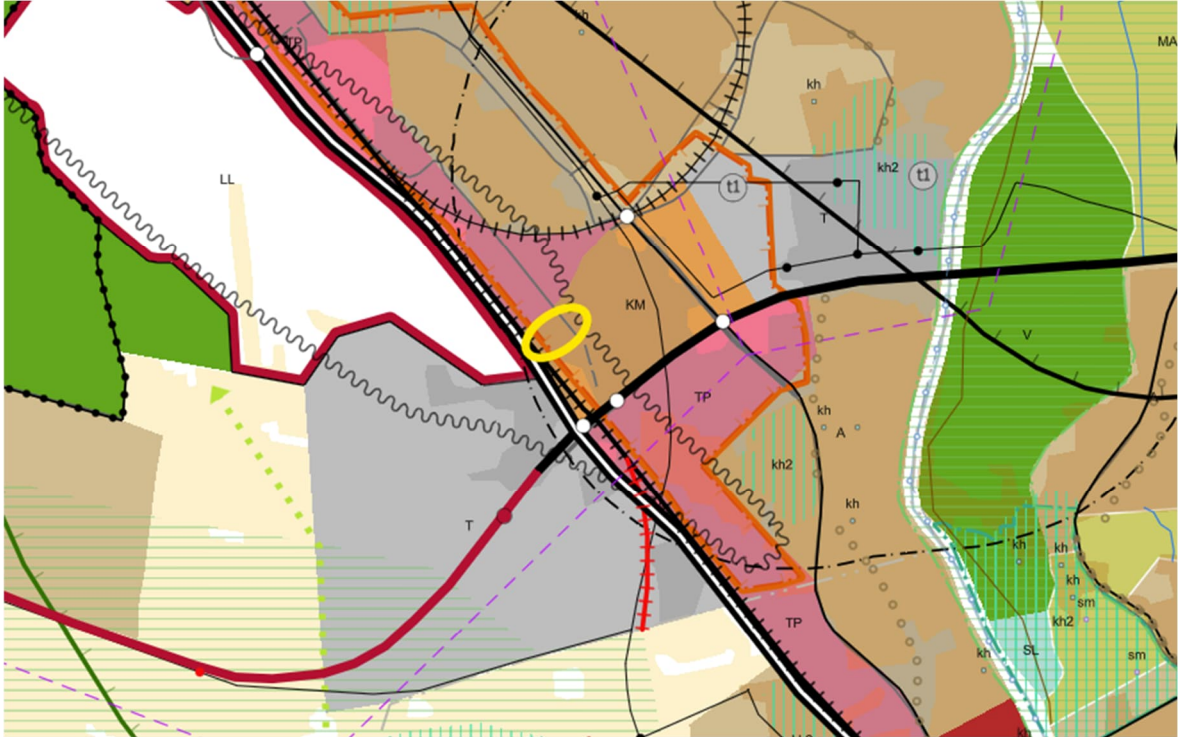
Suojavyöhyke – Kuparipuisto

Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke  
(konsultointivyöhyke).

*Suunnittelumääräys:*

Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien  
valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville toiminnoille mah-  
dollisesti aiheutuvat riskit.

Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastus-  
viranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (TUKES) varata mahdollisuus lausun-  
non antamiseen



Kuva 7 Ote Satakunnan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

#### Satakunnan Maakuntakaava 2050

Satakuntaliitto on käynnistänyt vuonna 2021 Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan. Tarkistettun aikataulun mukaan valmisteluvaiheeseen keväällä 2023 edennyt suunnittelutyö eteni ehdotusvaiheeseen loppuvuonna 2025. Hyväksymisvaiheessa kaava olisi mahdollisesti vuosina 2026–2027. Satakunnan maakuntakaavan 2050 hyväksyy maakunnan liiton ylin päättävä elin eli Satakuntaliiton maakuntavaltuusto.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

## 4.2. Yleiskaava

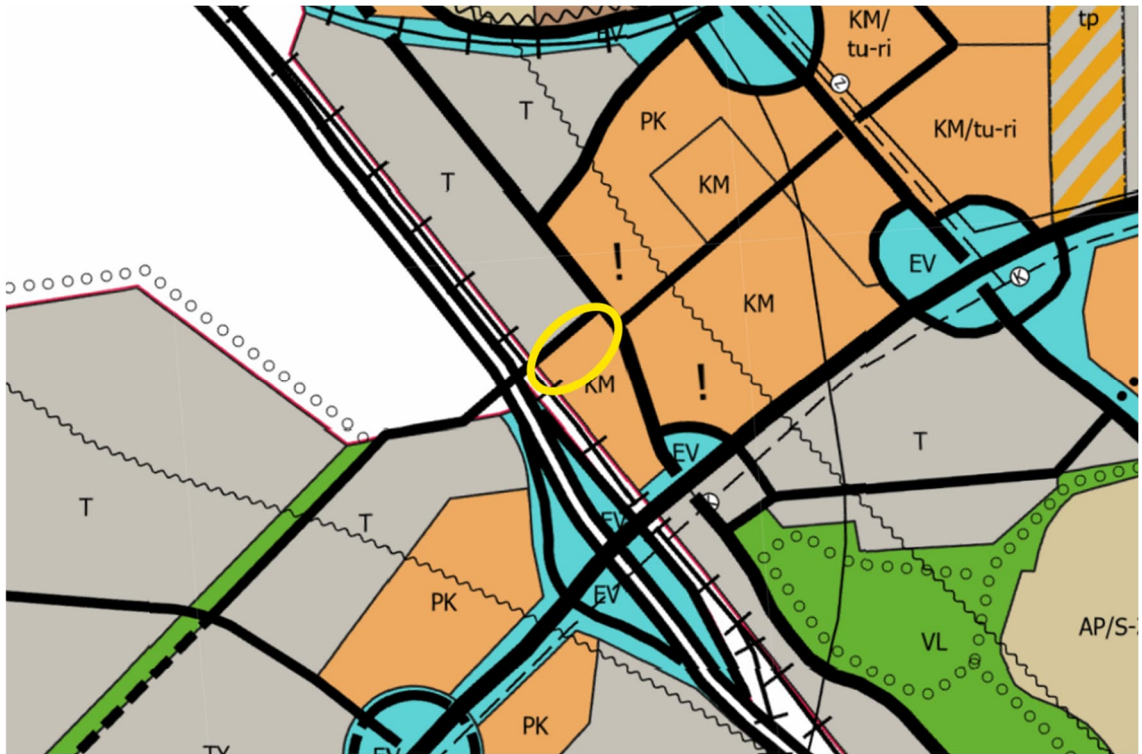
**Kantakaupungin yleiskaavassa 2025** (KV 10.12.2007) suunnittelualue on kaupallisten palvelujen aluetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (**KM**).

#### me-1

Lentomelualue  $L_{den}$  55 dBA.

Alueen asemakaavoituksessa on otettava huomioon, ettei melutaso asuinrakennusten sisällä saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA, eikä yöohjearvoa 30 dBA.

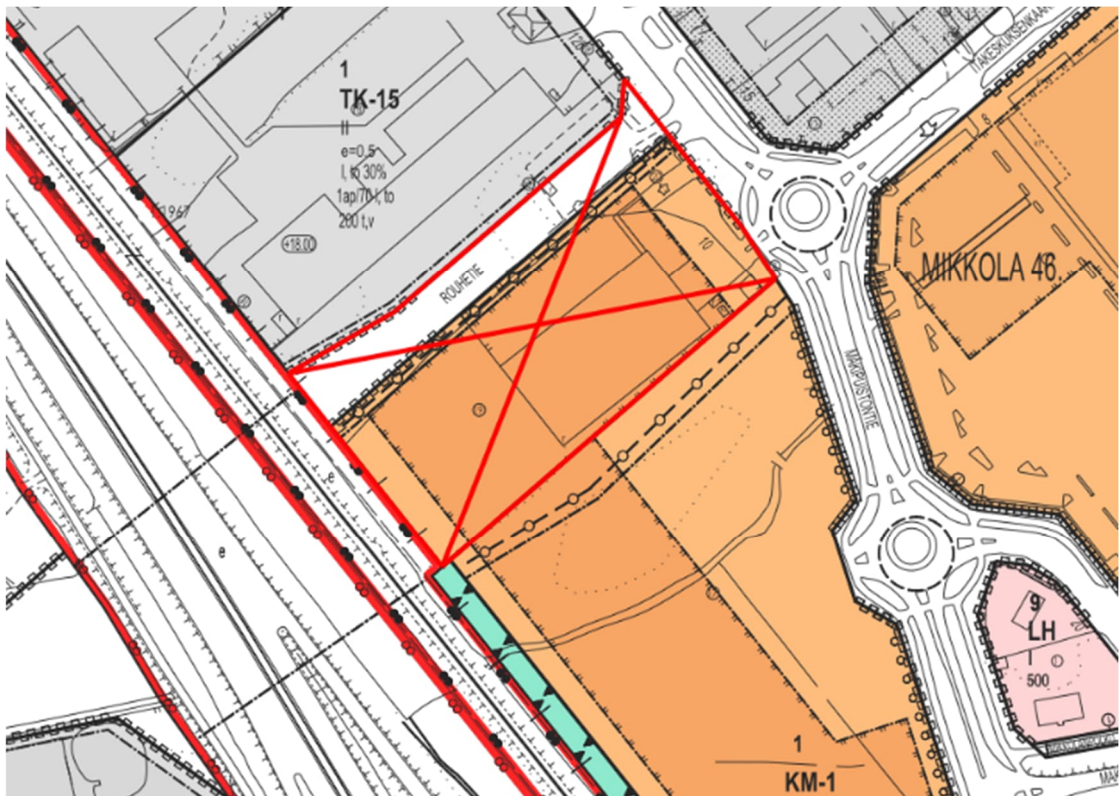
Suunnittelualueelle on merkitty yhdystie/pääkokoojakatu.



Kuva 8 Ote Kantakaupungin yleiskaavasta 2025. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

### 4.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1483**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.8.2006, sekä asemakaava **609 1533**, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2009. Asemakaavoissa suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KM-1) sekä katualuetta.



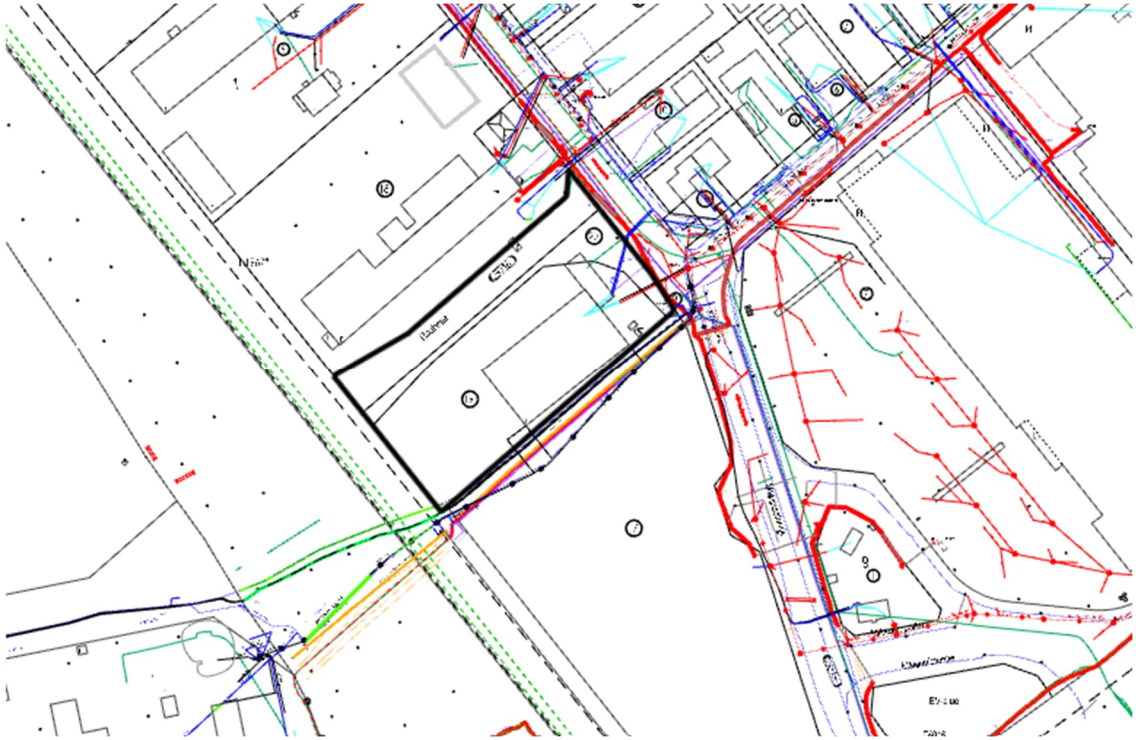
Kuva 9 Ote ajantasa-asemakaavasta. Poistuva kaava merkitty punaisella.

#### 4.4. Tonttijako ja -rekisteri

Tontit 609-46-1-19 ja 609-46-1-20 on 31.12.2015 hyväksytyn tonttijaon 609 8197 mukaisia ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 23.3.2017.

#### 4.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä on kattavasti kunnallistekniikkaa.



Kuva 10 Ote johtokartasta. Suunnittelualue rajattu mustalla.

### 5. SUUNNITTELUKOHDE JA TAVOITTEET

Suunnittelualue on liikerakennusten korttelialuetta (KM-1) sekä katualuetta Rouhetti.

Kaavamuutoksella tutkitaan toteutumattoman katualueen riittävyyttä ja tarpeellisuutta. Samalla teetetään liikenneselvitys/katusuunnitelma suunnittelualueelle ja selvitetään suunnittelualueen länsipuolelle merkityn alikulun ajankohtaisuutta sekä kaava-alueita ympäröivien liikennejärjestelmien riittävyyttä.

Korttelialueen käyttötarkoitus säilytetään liikerakennusten korttelialueena (KM-1).

Kaavamuutoksen tavoitteena on uudistaa kaavaa vastaamaan nykytarpeita ja päivittää alueen turvallisuusmääräykset, kuten lentokentän esterajoituspinnat ja rautatien suoja-alue.

Kaupungin asettamat tavoitteet liittyvät toimivan, tarkoituksenmukaisen ja alueen elinvoimaisuutta lisäävän kaavaratkaisun löytymiseen. Suunnittelukohte sijoittuu Satakunnan maakuntakaava 2050 luonnoksen mukaiselle vähittäiskaupan suuryksikköjen alueelle (KM).

---

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä olevien kortteleiden numerot tullaan päivittämään kaupunginhallituksen erillisellä päätöksellä (AKL 55 §) kaavan voimaantulon jälkeen.

Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä sitovana.

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla arvioidaan vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin.

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

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## 7. OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat/vuokra-alueiden haltijat
- Kaava-alueeseen rajoittuvat maanomistajat
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiapalvelut
- Pori energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Elisa
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Väylävirasto
- Finavia
- Traficom

## 8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

Osallisilla on mahdollisuus mielipiteiden ja muistutusten esittämiseen kaavaprosessin eri vaiheissa. Huomioitahan, että mielipiteet ja muistutukset ovat julkisia.

### 8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä ja kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva palaute on hyvä antaa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

---

## 8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaavoitus asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

## 8.3. Ehdotusvaihe

Kaavoitus valmistelee asemakaavaehdotuksen ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa sanomalehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana osalliset ja kunnan muut jäsenet voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka liitetään kaava-asiakirjoihin.

## 8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus päättää asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään kirjallinen ilmoitus muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa ja niille kunnan jäsenille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaisissa säädetään. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

## 8.5. Kaavan arvioitu aikataulu

KEVÄT/KESÄ 2026:

- Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

SYKSY 2026:

- Kaavaluonnos nähtävillä 30 vrk

TALVI 2027:

- Kaavaehdotus nähtävillä 30 vrk

KEVÄT 2027:

- Kaavan hyväksyminen, kaupunginhallitus

KESÄ 2027:

- Kaavan voimaantulo

---

## 9. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja antavat:

- kaavan laatija, kaavasuunnittelija Tia Koponen puh. 044 701 4333
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 2994
- kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609
- Suomi-piste (Porin Leijona), Yrjönkatu 6, kaava-asiakirjat nähtävillä sähköisesti

Postiosoite:

Porin kaavoitus, PL 121, 28101 PORI tai kaavoitus@pori.fi.