

---

**ISOSANNAN 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 20  
(OSA), PUMPULIKATUA (OSA) JA SOFIANPUISTOA  
(OSA) KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1710  
(PUUVILLA)**



PORIN KAUPUNKI

KAVALUONNOS  
**ASEMAKAAVAN SELOSTUS**

Päivämäärä  
**1.3.2022**





1





## SISÄLLYS

---

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Tunnistetiedot .....	5
1.2	Suunnittelualueen sijainti.....	6
1.3	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
1.5	Luettelo muusta kaavaa koskevasta lähdemateriaalista.....	7
2	TIIVISTELMÄ.....	8
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	8
2.1.1	Käynnistysvaihe .....	8
2.1.2	Valmisteluvaihe .....	8
2.1.3	Ehdotusvaihe .....	8
2.1.4	Hyväksymisvaihe.....	8
3	Lähtökohdat.....	9
3.1	Asemakaavan suunnittelun tausta ja tavoite .....	9
3.2	ALUEEN YLEISKUVAUS .....	10
3.3	kaavoitukseen liittyvät erillisselvitykset .....	11
3.4	Luonnonympäristö .....	12
3.4.1	Kasvillisuus ja eläimistö .....	12
3.4.2	Luonnonsuojelualueet ja kansallinen kaupunkipuisto .....	12
3.4.3	Pinta- ja pohjavedet.....	13
3.4.4	Maa- ja kallioperä .....	14
3.5	Rakennettu ympäristö .....	15
3.5.1	Väestö ja rakennuskanta .....	15
3.5.2	Yhdyskuntarakenne .....	16
3.5.3	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut .....	16
3.5.4	Virkistyskäyttö .....	17
3.5.5	Liikenne ja tiestö.....	18
3.5.6	Tekninen huolto.....	19
3.5.7	Maanomistus .....	20
3.6	Maisema ja kulttuuriperintö.....	20
3.6.1	Kaupunkikuvalliset tekijät.....	20
3.6.2	Kansallisen kaupunkipuiston ominaispiirteet.....	21
3.6.3	RKY-alueen ominaispiirteet ja rajautuminen.....	21
3.6.4	Alueen arvot .....	21
3.6.5	Muinaismuistot.....	24
3.7	Suunnittelutilanne .....	25
3.7.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	25
3.7.2	Maakuntakaava .....	27
3.7.3	Yleiskaava .....	29



3.7.4	Asemakaava.....	31
3.7.5	Rakennusjärjestys.....	32
3.7.6	Pohjakartta .....	32
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	33
4.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	33
4.1.1	Osalliset .....	33
4.1.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	33
4.1.3	Viranomaisyhteistyö.....	34
4.2	Asemakaavan tavoitteet.....	34
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	34
5	Asemakaavan kuvaus .....	35
5.1	Kaavaratkaisu.....	35
5.1.1	Kaavaluonnos.....	35
5.2	Mitoitus .....	35
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	36
5.3.1	Aluevaraukset.....	36
5.3.2	Yleiset määräykset.....	36
5.4	Nimistö .....	37
5.5	Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavaan .....	37
6	Asemakaavan vaikutukset .....	38
6.1	Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	38
6.1.1	Vaikutukset yhdyskunta - ja kaupunkirakenteeseen.....	38
6.1.2	Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan .....	38
6.1.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	39
6.1.4	Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset .....	39
6.1.5	Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset .....	39
6.1.6	Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään .....	40
6.1.7	Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	40
6.2	Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....	41
6.2.1	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön sekä luonnonsuojelualueisiin .....	41
6.2.2	Vaikutukset virkistykseen .....	41
6.2.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään .....	41
6.2.4	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin .....	41
6.2.5	Rakentamisen luvanvaraisuus .....	42
7	Asemakaavan toteutus.....	43

## LIITTEET



**AFRY**  
Ä F P Ö Y R Y

4

**Otsikko**

ISOSANNAN 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 20 (OSA),  
PUMPULIKATUA (OSA) JA SOFIANPUISTOA (OSA) KOS-  
KEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1710 (PUUVILLA)

**Päiväys**

1.3.2022

**Asemakaavan tunnus**

609 1710

**Asemakaavan diaari**

PRIDno-2021-3712

**Laatinut**

Ida Montell, Matleena Muhonen (Ark-Byroo), Marian-  
na Heikinheimo (Ark-Byroo)

**Tarkastaja**

Ismo Vendelin



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

---

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 1.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

**Kaavan nimi:** ISOSANNAN ELI 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 20 (OSA) KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1710

**Yhteystiedot:**

**Kaupunki:**

**Porin kaupunki**  
Kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Risto Reipas  
puh. 044 701 1609

**Kaupunkisuunnittelun neuvonta**  
puh. 044 701 1608  
Yrjönkatu 6 B

**Porin kaupunkisuunnittelu,**  
PL 95, 28101 PORI  
kaupunkisuunnittelu@pori.fi

**Kaavaa laativa konsultti:**

**AFRY Finland Oy**  
Hatanpäänkatu 1  
33900 Tampere  
  
Ida Montell  
Projektipäällikkö  
etunimi.sukunimi@afry.com  
puh. 050 344 7230

**Vireilletulo** 24.1.2018

**Valmisteluaineisto  
nähtävillä**

**KH asettanut näht.**

**Ehdotus nähtävänä**

**KH/KV hyväksynyt**

**Lainvoimainen**

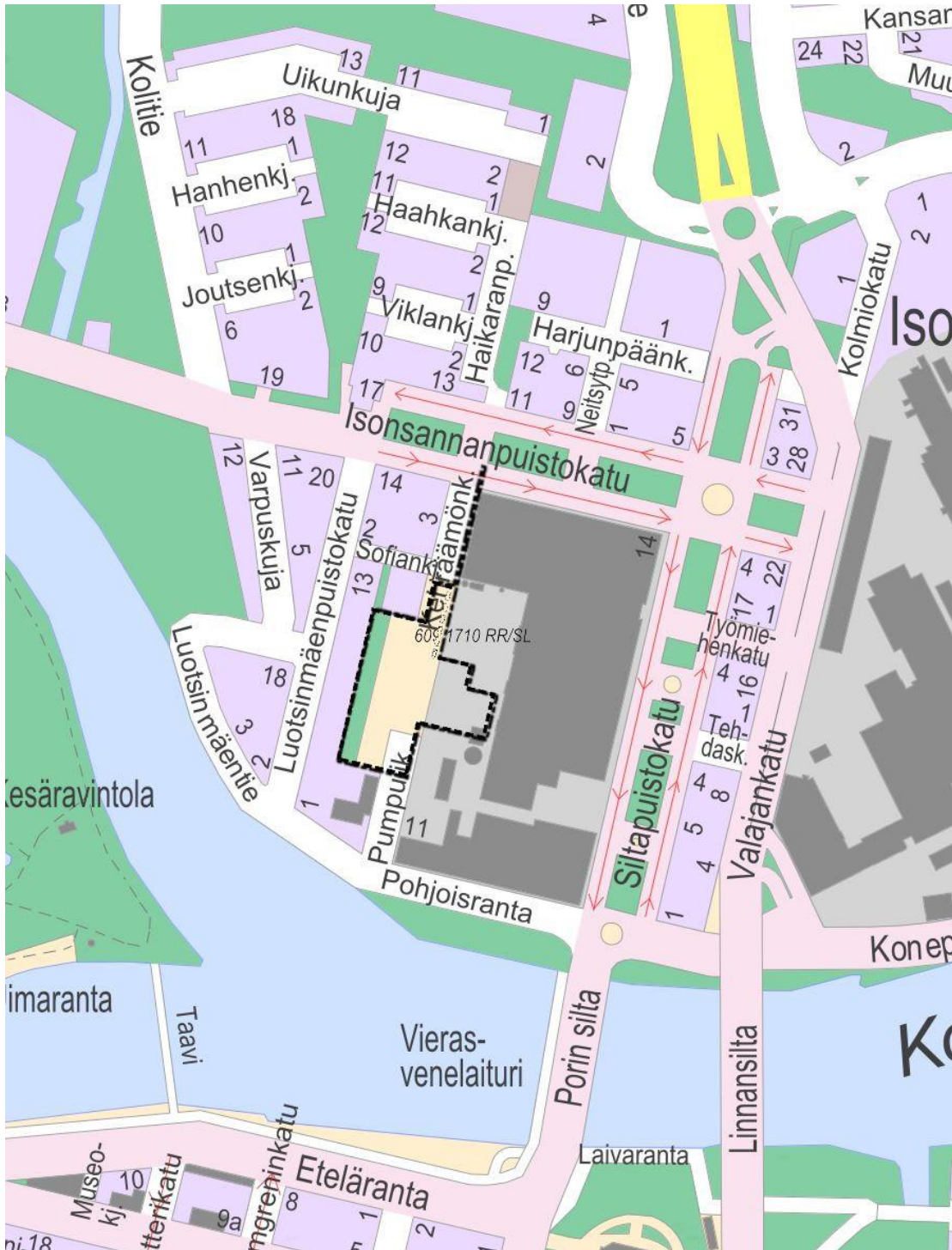




## 1.2 SUUNNITTELUALUEEN SIAINTI

Asemakaavan muutos koskee osaa Porin puuvillatehtaan korttelista osoitteessa Pumpulikatu 1, sekä osaa Sofianpuistosta ja Pumpulikadusta.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,6 ha.



Kuva 1-1. Suunnittelualue. (Porin kaupunki, 2021)



### **1.3 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA**

Porin Puuvillan alue on rakentunut vaiheittain viimeisen sadan vuoden aikana. Tehtaan toiminnan loputtua korttelille on ollut ominaista muutos ja uusien käyttötarkoitusten hakeminen.

Porin Puuvillatehdas aloitti toimintansa syksyllä 1900. Koko tehdasalueen suunnitelman laati arkkitehti August Krook. Näyttävän kehräämörakennuksen rinnalla jokirantaa hallitsee puutarhan ympäröimä entinen konttori- ja johtajan asuinrakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Runar Finnilä vuonna 1934.

Yhä edelleen Puuvillatehtaan punatiilinen kehräämörakennus hallitsee Kokemäenjoen pohjoisrannan maisemaa, mutta käyttötarkoitukseltaan muuttuneena. Tehtaan laaja kutomorakennus paloi vuonna 1981. Sen jälkeen tehtaan toiminta ajettiin vähitellen alas 1990-luvun puoliväliin mennessä.

Kortteliin n:o 20 avattiin v. 2014 Puuvillan kauppakeskus. Kauppakeskus on Satakunnan suurin ja koko maassa se sijoittuu kymmenen suurimman joukkoon. Rakennuttajina toimivat Renor Oy ja eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Liiketilaa Puuvillassa on n. 43 000 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue on osittain Porin kansallisen kaupunkipuiston alueella. Puuvillan alue kuuluu myös Museoviraston inventoimaan RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alue), Porin teollisuusmaisema.

### **1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Havainne- ja näkymäkuvat (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy, 2021)

### **1.5 LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA LÄHDEMATERIAALISTA**

Asemakaavan muutoksen laadinnassa hyödynnetään muita alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä, alueen voimassa olevien kaavojen aineistoa sekä avoimiin tietolähteisiin perustuvia viranomaistietoja.





## 2 TIIVISTELMÄ

---

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

#### 2.1.1 Käynnistysvaihe

Asemakaavamuutos laaditaan Porin Puuvilla Oy:n aloitteesta.

Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivulla sekä kirjeellä osallisille. Kaavamuutos on tullut vireille (MRL 63§): osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.1.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.1.-7.2.2018.

Asemakaavan muutosta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 10.1.2018.

#### 2.1.2 Valmisteluvaihe

Lähtötietojen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos.

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi vähintään 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta.

Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

#### 2.1.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus valmistellaan huomioiden luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupungin hallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivulla.

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.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa nähtävilläolon ja saatujen lausuntojen ja muistutusten jälkeen.

#### 2.1.4 Hyväksymisvaihe

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja sen päätöksestä korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkeimmalta hallinto-oikeudelta on haettava lupa valitusta varten, mikäli asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ja hallinto-oikeuden asemakaavavalituksesta tekemä päätös ei ole muuttanut kaupunginvaltuuston päätöstä.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

---

#### 3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TAUSTA JA TAVOITE

Renor Oy ja Keskinainen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen järjestivät vuonna 2016 arkkitehtuurikilpailun Porin Puuvillan kaupunkikorttelin jatkokehittämisestä. Kilpailu toteutettiin Suomen Arkkitehti liiton kilpailusääntöjen mukaisena kutsukilpailuna viidelle arkkitehtitoimistolle.

Kilpailuun kutsutut toimistot olivat Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy, Helsinki, Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula, Helsinki, Arkkitehdit NRT, Helsinki, Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka, Helsinki ja Porin Puuvillan kauppakeskuksen suunnittelijat Arkkitehtitoimisto Küttner Ky Porista ja Arkkitehtikonttori Petri Pussinen Oy Tampereelta yhteistyössä.

Kilpailun tarkoituksena oli tutkia Puuvillan kortteleiden jäljellä olevan runsaan rakennusoikeuden (noin 68000+ 1000 kem<sup>2</sup>) kohtuullista hyödyntämistä alueen identiteettiä vahvistaen.

Keskeisintä oli tutkia mahdollisuuksia asumisen sijoittamiseen Puuvillan alueelle. Kortteliin tuli suunnitella lisäksi laajennusosa kauppakeskukselle. Hankkeiden vaiheittainen toteuttaminen oli myös tavoitteena.

Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkasen ehdotus ”Kudottu kaupunki”. Arkkitehtitoimisto Brunow-Maunulan ehdotukselle ”Cotona” päätettiin antaa kunniamaininta.



Kuva 3-1. Havainnekuva voittaneesta ehdotuksesta ”Kudottu kaupunki”. Lähde: Porin kaupunki, 2018.



Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa Puuvillan korttelialueen täydennysrakentaminen. Tarkoituksena on yhteensovittaa uusi asuinrakentaminen olemassa olevaan korttelialueeseen huomioiden alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, korttelialueen nykyiset toiminnot sekä läheiset asuinrakennukset. Täydennysrakentamisella tehostetaan korttelialueen käyttöä sekä parannetaan viihtyisyyttä. Kaava-alue on nykyisin pääosin pysäköinti-alueita. Asemakaavamuutoksella turvataan myös puistoalueen säilyminen ja kehittäminen.

### 3.2 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan tuntumassa Kokemäenjoen pohjoisrannalla 500 m etäisyydellä torilta pohjoiseen.

Suunnittelualueen pinta-ala on n.1,6 ha. Alue on tasaista kaupungin keskusta-alueita ja sen korkeusasema on noin + 3 m merenpinnasta. Suunnittelualue on asfaltoitua pihaa ja katu Sofianpuistoa lukuun ottamatta.

Porin Puuvillatehtaan perustajia vuonna 1898 olivat kaupungin huomattavimmat liikemiehet sekä mm. toiminimet W. Rosenlew Co. ja A. Ahlström. Varhaisimpien rakennusvaiheiden suunnittelijoina olivat arkkitehdit August Krook ja Onni von Zansen. Arkkitehti Runar Finnilän piirtämä tiilinen konttorirakennus valmistui 1935. Tehdasalue on kasvanut nykyhahmoonsa useana rakennusvaiheena pääasiassa 1920-, 1930- ja 1950-luvun laajennuksissa. Kutomo vaurioitui tulipalossa 1980-luvun alkupuolella, jonka jälkeen tekstiilituotanto supistui ja toiminta loppui. Nykyisin Puuvillatehtaan vanhat tilat ovat pääosin eri yritysten toimitiloina.

Rakennukset muodostavat tiiviin yhtenäisen ja pääosiltaan Porin vanhimman keskustateollisuusmiljöön, joka on kaupunkikuvallisesti erittäin hallitseva tekijä. Etenkin alueen eteläsivu joelle päin on edelleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan jokirantamaiseman tärkeimpiä elementtejä.

Entinen puuvillatehdas työllisti parhaimmillaan yli 3 000 ihmistä. Alueella työskentelee, asioi ja opiskelee nykyään yli kaksinkertainen määrä ihmisiä. Puuvillasta on muodostunut Sata-kunnan suurin yritys- ja koulutuskeskus, jossa kauppakeskustoimijoiden lisäksi toimii jo entuudestaan paikallisesti tuttuja valtakunnallisia toimijoita kuten Satakuntaliitto, Porin yliopistokeskus, maakuntalehti Satakunnan Kansa, Rakastajat-teatteri, Pohjois-Porin terveysasema, Pohjois-Porin hammashoitola ja Keskushammashoitola.





Kuva 3-2. Suunnittelualue ilmakuvassa (AFRY Finland Oy, 2021).

### 3.3 KAAVOITUKSEEN LIITTYVÄT ERILLISELVITYKSET

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu:

- Rakennetun ympäristön inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen&Luoto Oy, 2018)
- Näkymä- ja havainnekuvat (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy, 2021)

Lisäksi täydennysrakentamisen viitesuunnittelu etenee asemakaavoituksen rinnalla. Viitesuunnittelusta vastaa Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy.



### 3.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

#### 3.4.1 Kasvillisuus ja eläimistö

Pääosa kaava-alueesta on rakennettua ympäristöä Porin Puuvillan alueella. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy Sofianpuistoa, joka on suhteellisen pieni viheralue Isosannanpuiston ja Pohjoisrannan välillä. Kaava-alue sijoittuu Porin keskusta-alueelle Kokemäenjoen pohjoisrannalle.

Sofianpuisto on pinta-alaltaan n. 3500 m<sup>2</sup> suuruinen puistoalue, joka sijoittuu keskelle rakennettua ympäristöä. Puistoalue ei ole luonnontilaista, mutta se on paikoin päässyt villiintymään.

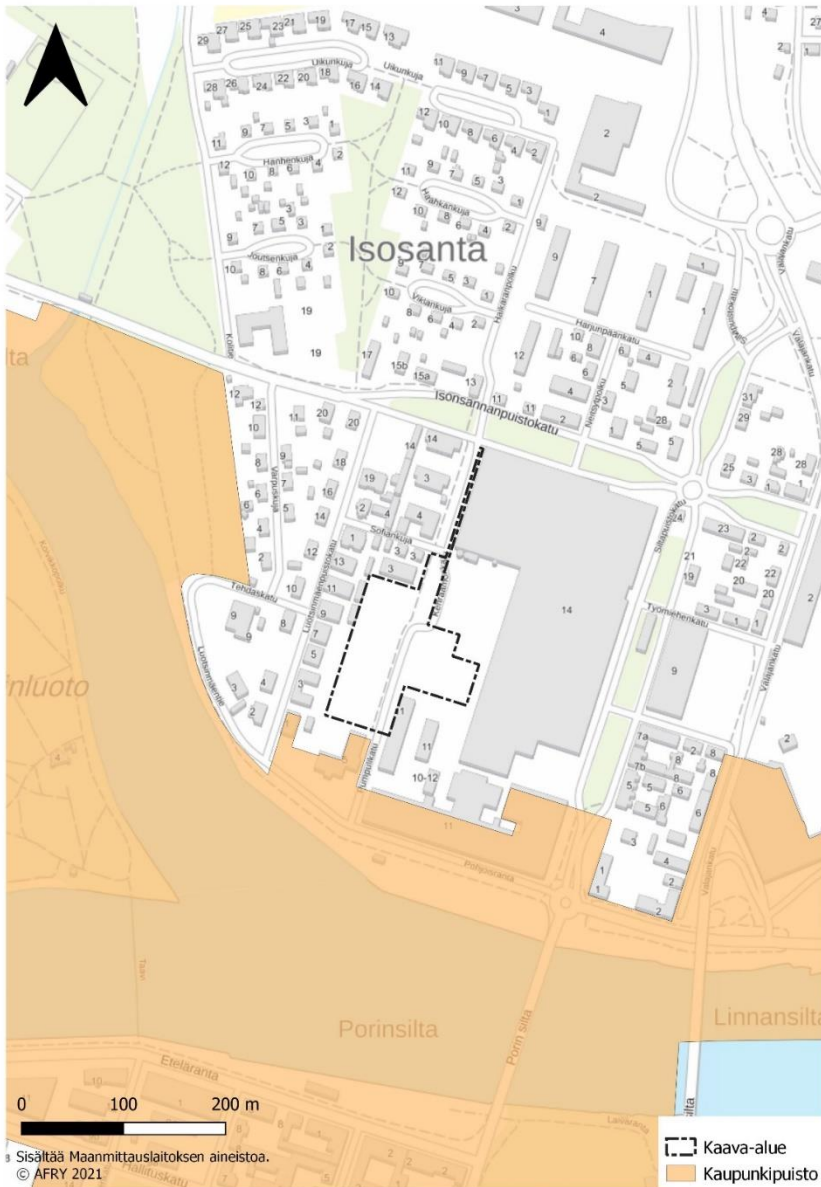
Kaava-alueelta ei tunneta erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä siellä arvioida olevan luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeille sopivia elinympäristöjä.

#### 3.4.2 Luonnonsuojelualueet ja kansallinen kaupunkipuisto

Kaava-aluetta lähin luonnonsuojelualue, Pirkonmaan luonnonsuojelualue (YSA245505), sijaitsee noin 4,5 kilometrin päässä kaava-alueelta koilliseen. Lähimmät muut luonnonsuojelualueet, Natura 2000 – alueet ja valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteet sijaitsevat yli viiden kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta (SYKE 2021).

Kaava-alue sijoittuu Porin kansallisen kaupunkipuiston läheisyyteen. Kaupunkipuisto sijoittuu kaava-alueen etelä- ja länsipuolelle Kokemäenjoen, Pohjoisrannan ja Kirjurinluodon alueelle. Pohjoisrannan vanha, monipuolinen ja monumentaalinen teollisuusmiljö ja Etelärannan aikakautensa huomattavin yhtenäinen kivikaupunkikokonaisuus Kivi-Pori muodostavat Kokemäenjoen rantaan kansallisesti ainutlaatuisen kaupunkimaiseman. Pohjoisrannan teollisen kulttuuriympäristön ominaisluonteen säilyminen on ensiarvoisen tärkeää alueen historiallisen ilmeen säilyttämisessä. Tavoitteena on muun muassa viherrakenteen ylläpitäminen ja vahvistaminen sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvokkuuden ylläpitäminen, säilyttäminen ja kehittäminen. Alueen ylläpitäminen ja kehittäminen tehdään toteuttamalla kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmaa (Mäkelä & Nukki 2008).

Porin kansallinen kaupunkipuisto perustettiin Porin kaupungin hakemuksesta ympäristöministeriön päätöksellä 6.5.2002. Maankäyttö- ja rakennuslain (68 §) mukaan kansallinen kaupunkipuisto voidaan perustaa ”kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja hoitamiseksi”. Porin kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluu alueita Porin metsän ja urheilukeskusten alueelta, kaupunkikeskustasta sekä Kokemäenjoen varresta luotojen alueelta.



Kuva 3-3. Kaupunkipuistoalueen rajaus (SYKE, 2021).

### 3.4.3 Pinta- ja pohjavedet

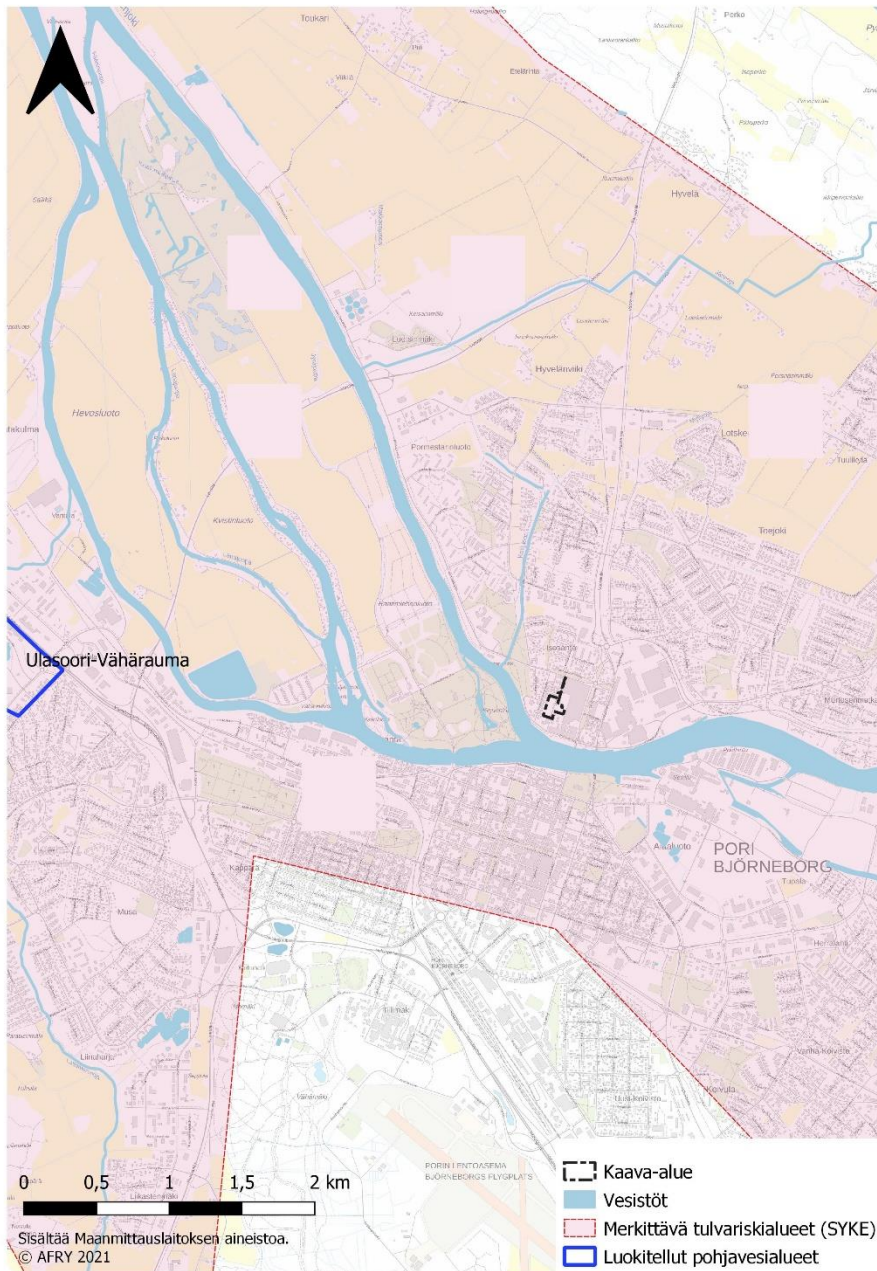
Kaava-alue sijaitsee Porin alueella (35.111), joka kuuluu Kokemäenjoen päävesistöön. Se on jaettu Kokemäenjoen alaosan vesistöalueesta.

Kaava-alue sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä Kokemäenjoesta.

Kaava-alueella ei sijaitse luokiteltuja pohjavesialueita. Lähin pohjavesialue on Ulasoori-Vähärauma, joka sijaitsee kaava-alueen itäpuolella lähimmillään noin 3,5 kilometrin etäisyydellä.

Kaava-alue sisältyy merkittävään tulvariskialueeseen (vesistötulva, meritulva, jääpato, hyydepatto, ELY 2019).





Kuva 3-4. Suunnittelualan lähiympäristön pinta- ja pohjavedet. (SYKE, 2021)

#### 3.4.4 Maa- ja kallioperä

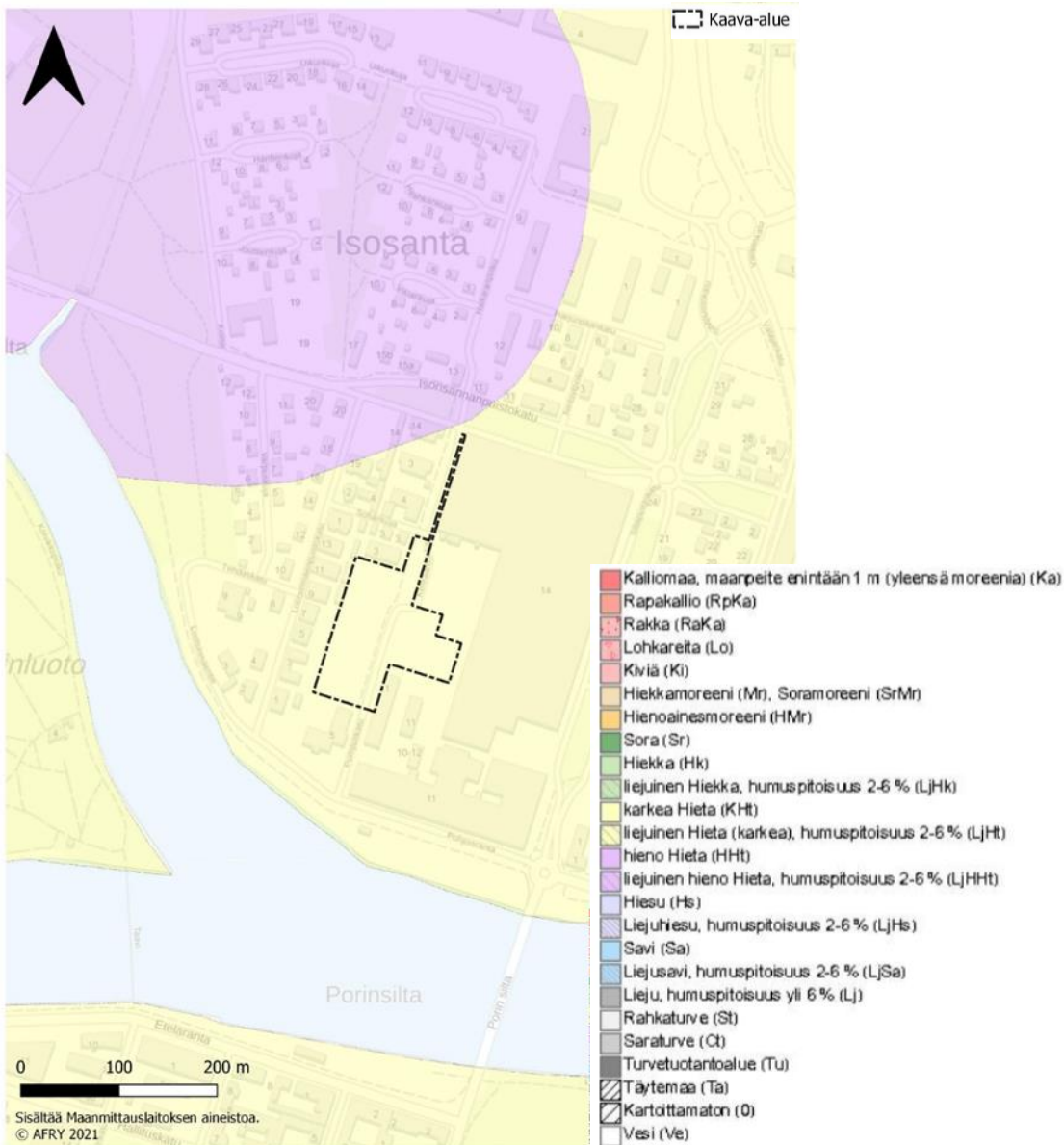
Kaava-alueen maaperä koostuu GTK:n maaperätietojen mukaan karkeasta hiedasta. Kaava-alueella tai sen ympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita kalliialueita, tuuli- ja rantakerrostumia tai moreenimuodostumia.

Valtakunnallisen Maaperän tilan (Matti) -tietojärjestelmä sisältää tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Järjestelmän mukaan kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee kolme kohdetta Puuvillan korttelin alueella.

Kaava-alueella on tehty maaperän kunnostustoimenpiteitä vuosina 2008–2013 (Porin Puuvilla pilaantuneen maaperän kunnostus 2008–2013 ja tutkimukset 2014, Ramboll Finland Oy 2014). Kun-



nostuksista on laadittu vaiheittain raportit, jotka on toimitettu Varsinais-Suomen ELY- keskukselle. Porin Puuvillan kunnostettujen alueiden maaperä on puhdistettu lupapäätöksen mukaisesti. Kaikki kunnostetut alueet on puhdistettu silloin tiedossa olleen tulevan käyttötarkoituksen perusteella riittävällä tavalla. Kunnostettujen alueiden ulkopuolella ei ole tiedossa kunnostustavoitteen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Jos puhtaiksi oletetuilla alueilla kaivettaessa havaitaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta tai jätettä, tulee kaivaminen suorittaa lupapäätöksen edellyttämällä tavalla.



Kuva 3-5. Maaperäkartta (GTK 2021). Suunnittelualueen raja on piirretty kuvaan mustalla pistekatkoviivalla.

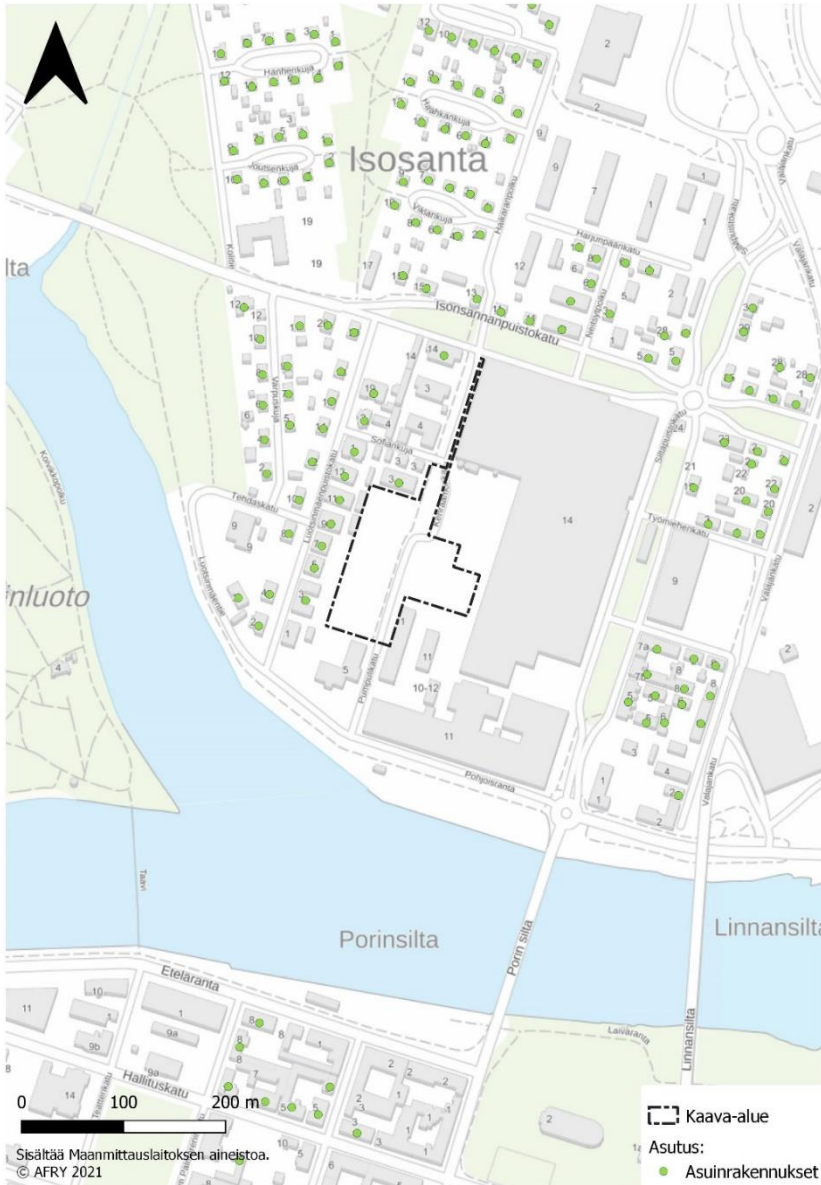
### 3.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

#### 3.5.1 Väestö ja rakennuskanta

Kaava-alueelle ei sijoitu asumista eikä muitakaan rakennuksia. Kaava-alue sijoittuu Puuvillan kaupakeskuksen kainaloon, osin pysäköintialueelle ja osin puistoalueelle.



Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu pientaloalue. Puuvillan kauppakeskuksen itäpuolella sekä Isosannanpuistikadun pohjoispuolella asuinalueet muuttuvat tiiviimmiksi ja pohjoispuolella asuinrakennukset muuttuvat kerrostalovaltaisiksi.



Kuva 3-6. Asuinrakennukset suunnittelualueen ympäristössä (Maanmittauslaitos, Maastotietokanta 2021).

### 3.5.2 Yhdyskuntarakenne

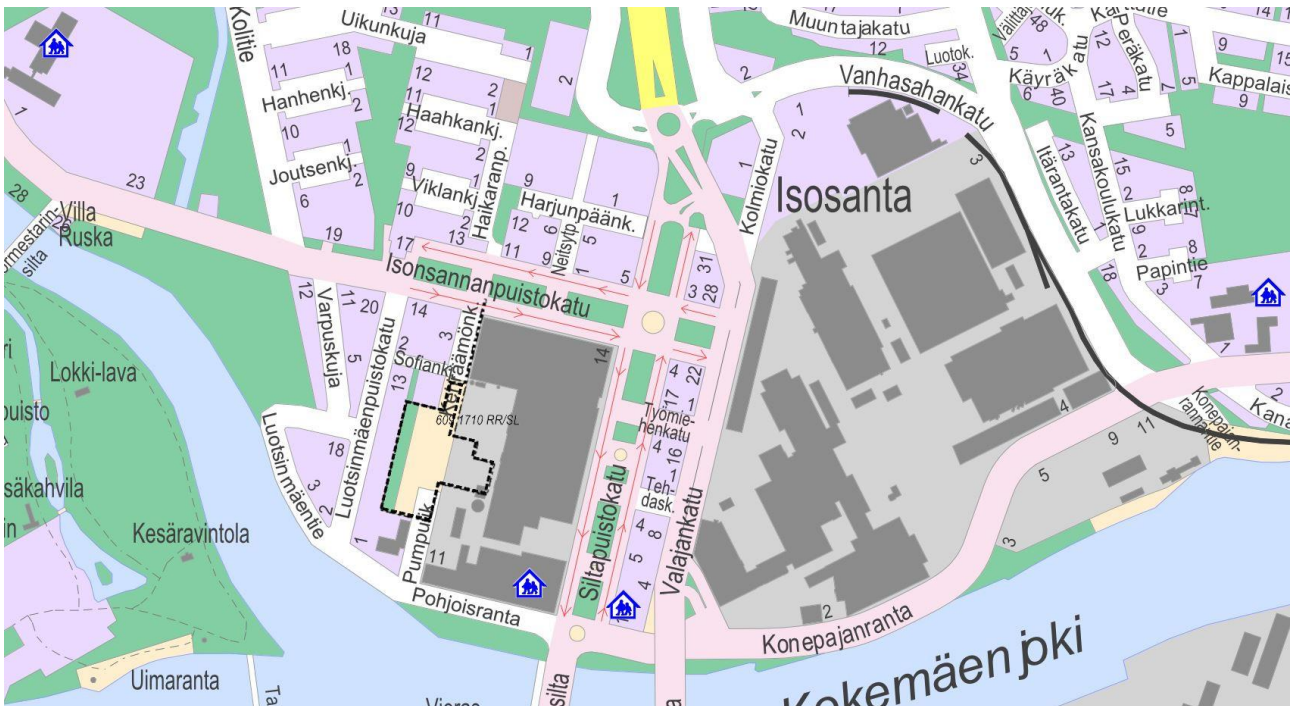
Kaava-alue ja sen ympäristö on valtakunnallisessa yhdyskuntarakenteen seurannan aineistossa (YKR) kaupunkikeskuksen keskustaajamaa. YKR:n aineistossa keskustaajamia ovat sellaiset taajamat, joissa väestömäärä on yli 15 000 ja taajama ei ole kaupunkiseudun lähitaajama.

### 3.5.3 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu asumista eikä muitakaan rakennuksia. Kaava-alue on osoitettu voimassa olevassa kaavassa osin puistoalueeksi ja osin autopaikkojen korttelialueeksi. Itäosastaan kaava-

alue on toimitilarakennusten korttelialuetta, mutta alue on tällä hetkellä avointa pysäköintikenttää. Kaava-alue rajoittuu idässä pientaloalueeseen, lännessä Puuvillan kauppakeskukseen ja etelässä vanhan pääkonttorin alueeseen. Puuvillan kauppakeskuksen alueella sijaitsee erilaisia liikeyrityksiä ja palveluita. Alueen toimijoihin kuuluu muun muassa terveysasema, ravintoloita, päivittäistavarakauppa ja vaatekauppoja sekä kulttuuripalveluita.

Kaava-alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Lähin päiväkotia Porin on yksityinen Porin kristillinen päiväkotia, joka sijaitsee kaava-alueesta noin 300 metriä kaakkoon. Lähin kunnallinen päiväkotia sijoittuu noin 1,5 kilometriä kaava-alueesta etelään. Lähin koulu on Porin kristillinen koulu (yksityinen), joka sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta kaakkoon. Seuraavaksi lähimmät peruskoulut ovat Kaarisillan koulu, joka sijaitsee kaava-alueen luoteispuolella noin 750 metrin etäisyydellä, sekä Toejoen koulu, joka sijaitsee kaava-alueen itäpuolella noin kilometrin etäisyydellä. Aivan kaava-alueen läheisyyteen Pohjoisrannan ja Siltapuistokadun kulmaukseen sijoittuu Porin Yliopistokeskus.



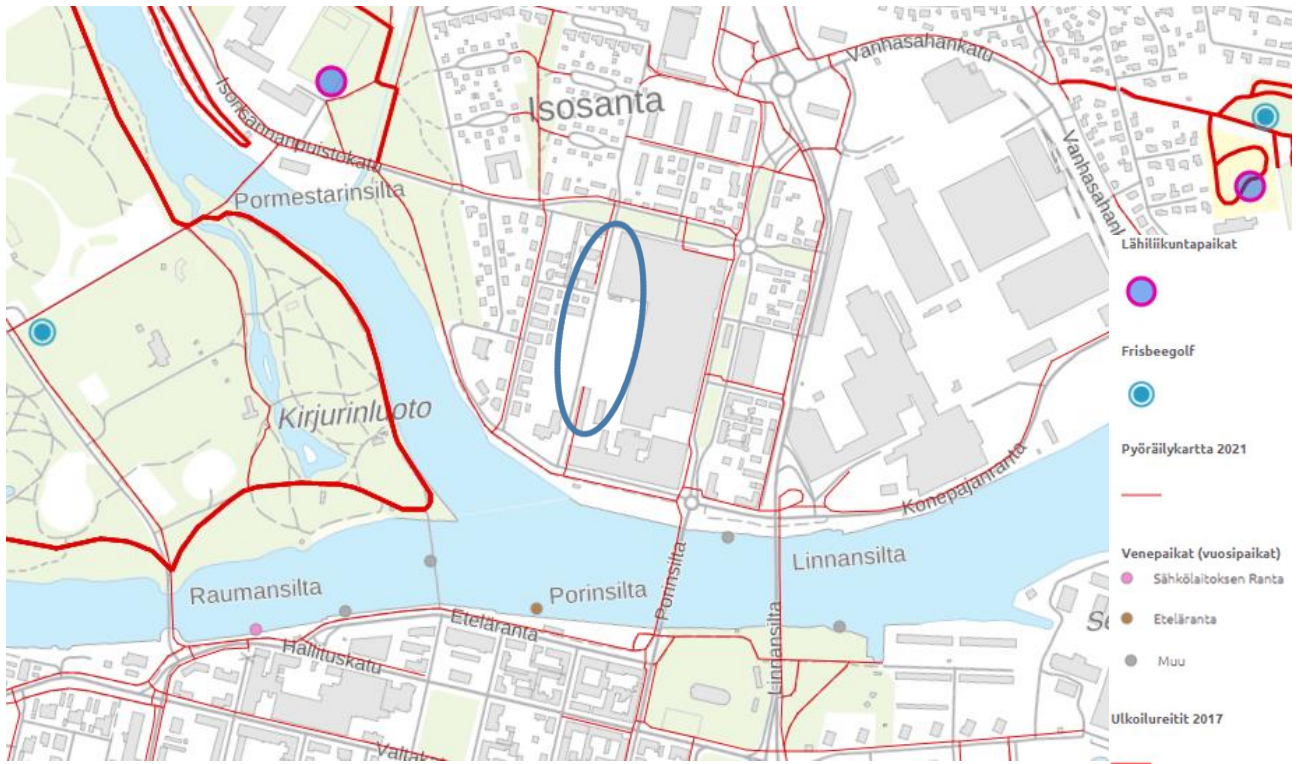
Kuva 3-7. Kaava-alueen lähimmät koulut (Porin kaupunki, 2021).

### 3.5.4 Virkistyskäyttö

Kaava-alueelle sijoittuu Sofianpuisto, joka on suhteellisen pieni viheralue Isonsaaranpuiston ja Pohjoisrannan välillä. Sofianpuisto on pinta-alaltaan n. 3500 m<sup>2</sup> suuruinen, ja se sijoittuu keskelle rakennettua ympäristöä. Puisto sijoittuu lännen asuinrakennusten ja Puuvillan liikekorttelin väliin ja sen merkitys alueen viihtyisyydelle ja virkistykselle voidaan nähdä kohtuullisen tärkeänä.

Kaava-alueelle on kattavat pyöräilyreitit, jotka yhdistyvät Porinsillan eteläpuolelle. Kokemäenjoen rannassa on useita venepaikkoja. Lähimmät laajemmat virkistyspalvelut, kuten liikuntareitit, lähiliikuntapaikat ja frisbeegolfradat sijaitsevat Kaarisillan koulun yhteydessä noin 750 metriä kaava-alueelta luoteeseen, Kirjurinluodon alueella kaava-alueen länsipuolella, sekä Toejoen koulun pohjoispuolella noin kilometri kaava-alueesta koilliseen.





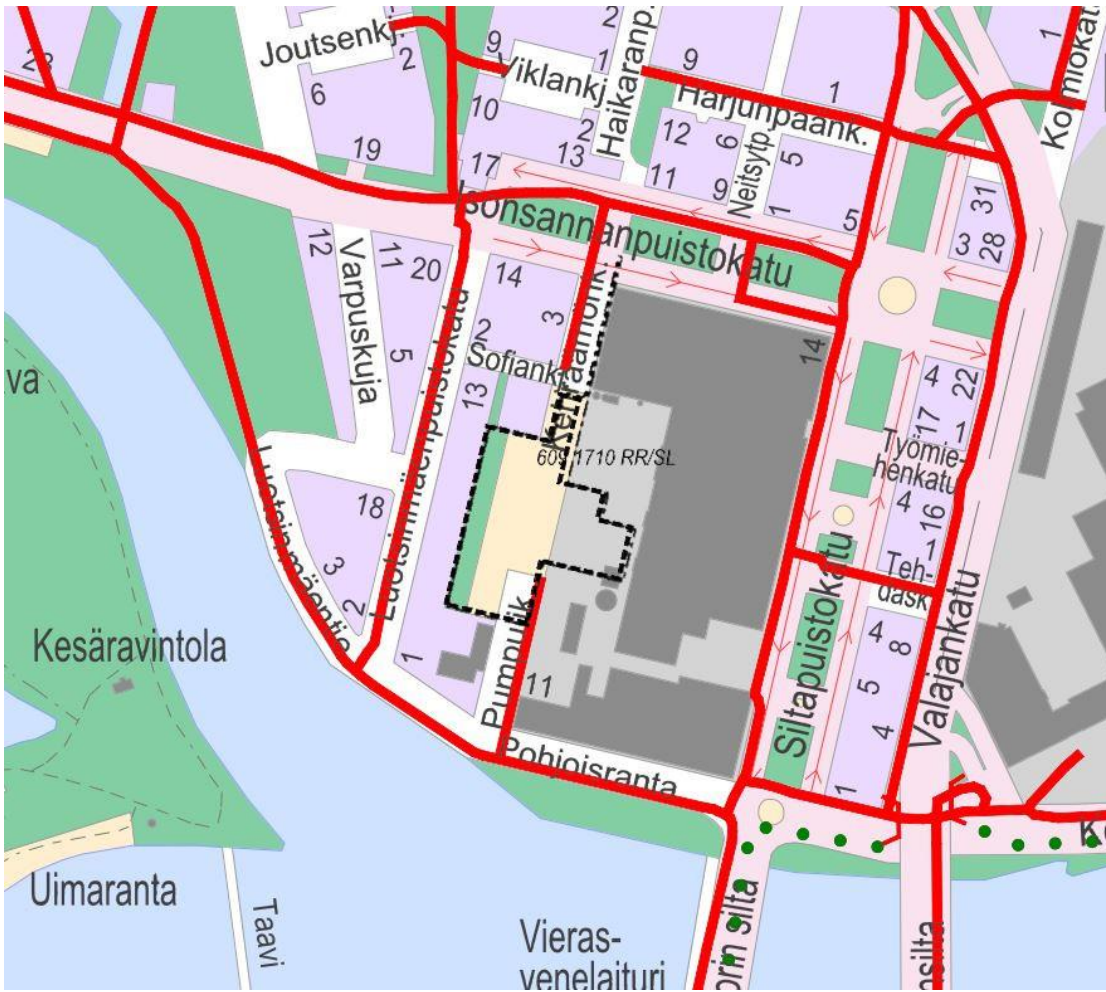
Kuva 3-8. Virkistyspalvelut lähialueella. Kaava-alueen sijainti on osoitettu sinisellä renkaalla. (Lähde: Porin kaupunki 2021).

### 3.5.5 Liikenne ja tiestö

Kaava-alueelle on tieyhteys sekä etelästä (Pumpulikatu), että pohjoisesta (Kehräämönkatu). Etelässä Pumpulikatu liittyy Pohjoisrantaan ja pohjoisessa Kehräämönkatu Isorannanpuistokatuun.

Kaava-alueella sijaitsee pysäköintialue Puuvillan kauppakeskuksen länsipuolella, lisäksi alueelle sijoittuu kaupungin pysäköintiä kaava-alueen eteläpuolelle sekä kauppakeskuksen rakenteellinen pysäköinti kaava-alueen länsipuolelle.

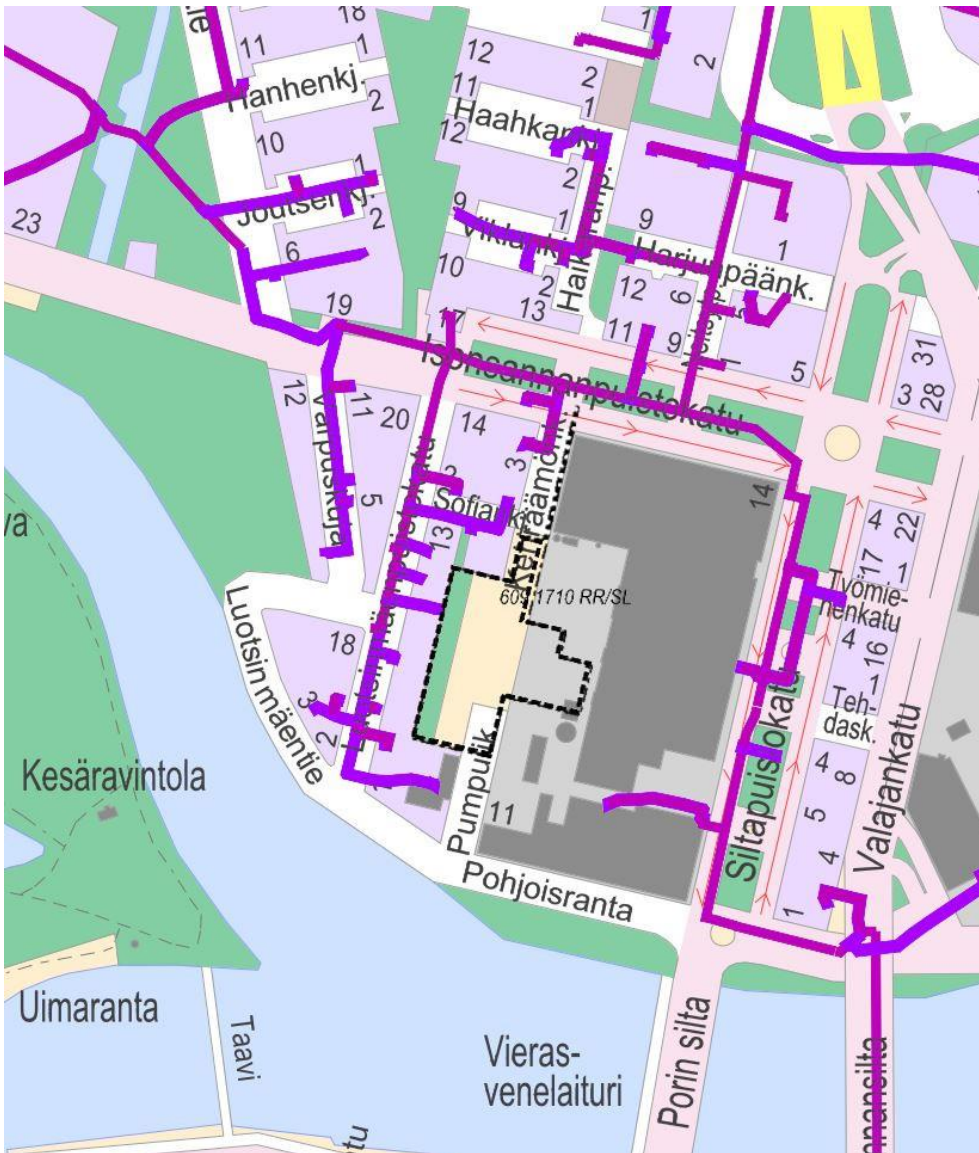
Kaava-alueelle on kattavat pyöräilyreitit, jotka yhdistyvät Porinsillan eteläpuolelle.



Kuva 3-9. Pyörätiet kaava-alueen läheisyydessä. (Lähde: Porin kaupunki, 2021).

### 3.5.6 Tekninen huolto

Alueella sijaitsee kattava kunnallistekninen verkosto. Kaava-alueelle osoitettava uusi rakentaminen on liitettävissä kaukolämpöverkoston.



Kuva 3-10. Kaukolämpöverkosto kaava-alueen läheisyydessä. (Lähde: Porin kaupunki, 2021).

### 3.5.7 Maanomistus

Asemakaavoitettavan korttelialueen maanomistajana on Porin Puuvilla Oy, puistoalueen maanomistajana on Porin kaupunki.

## 3.6 MAISEMA JA KULTTUURIPERINTÖ

### 3.6.1 Kaupunkikuvalliset tekijät

Kokemäenjoen pohjoisrannan aluejulkisivua hallitsee Porin Puuvillan entisen teollisuusrakennuksen selkeä hahmo, jonka pitkät punatiiliset julkisivut luovat maisemakuvaan vahvan omaleimaisen ilmeen.

Porin Puuvillan rakennushahmon räystäslinja asettuu puiden latvusten tasolle, mikä luo ranta-siluettile hyvin horisontaalisen ja levollisen vaikutelman. Pohjoisranta on muutoin hyvin vihreää, isolehväisten puiden rytmittämää jokirannan puistoa. Vertikaaliaiheina alueelta nousevat puun latvusten yläpuolelle vain Puuvillan tiilinen savupiippu (1899) sekä vesitorni (1913). Joen puoleisen rakennuksen ensimmäiset osat rakennettiin vuonna 1900 ja nykyisen symmetrisen hahmonsa julkisivun pääteaiheineen se sai vuonna 1935.



Kokemäenjoen etelälaidalta tarkasteltuna muita merkittäviä maiseman ominaispiirteitä ja kiinne-kohtia ovat luoteessa levittäytyvä Kokemäenjoen luodot (RKY), idässä joen ylittävä Porin silta (1926) sekä sillan läheisyydessä maamerkinä Porin kirkko (1864).

Porin Puuvilla sisältyy Kokemäenjoen pohjoisrannan Porin teollisuusmaisema RKY-alueeseen, joka punatiilisenä, horisontaalisena ja mittakaavaltaan teollisen laajana muodostaa parin joen etelärannan kauppiastaloille, jotka puolestaan muodostavat osan Kivi-Porin RKY-alueesta.

Kaava-alueen lähiympäristö on maisema- ja katutiloiltaan vaihtelevaa. Lännessä alue rajautuu pääosin pientaloista muodostuvaan asuinalueeseen, jolla sijaitsevat myös niin ikään RKY-alueeseen kuuluvat tehtaan vanhat työväen asuinrakennukset (Luotsinmäenpuistokatu 5). Nykyisen parkkipaikan ja asuinalueen väliin jää selkeän reunavyöhykkeen muodostava puuvaltainen viherkaista, joka toisaalta pehmentää yksityispihojen liittymistä Puuvillan korttelialueeseen. Lisäksi tehdasrakennusten ulkotilat muodostavat monipuolista tilallista vaihtelua.

### 3.6.2 Kansallisen kaupunkipuiston ominaispiirteet

Kaupunkipuiston tavoitteissa ja erityisarvoissa on nostettu esiin Kokemäenjoen Etelä- ja Pohjoisrantojen muodostaman maisemallisen kokonaisuuden arvo – myös kansallisessa mittakaavassa. Kaupunkipuiston tavoitteena onkin kehittää tätä kolmen RKY-alueen rajapinnassa sijaitsevaa maisemaa arvokkaana kokonaisuutena.

Maisemassa on läsnä kolme hyvin eri tyyppistä, arvokkaaksi tunnistettua kokonaisuutta: pohjoisrannan teollinen maisema, etelän arvokkaat kaupunkitalot osana Kivi-Poria ja luoteessa levittäytyvä suistoalue. Kaikkien erityispiirteet on huomioitu kaupunkipuiston perustamissuunnitelmassa ja myös kolmen arvoalueen muodostama historiallinen tihentymä on nostettu esiin kaupunkipuiston keskeisenä arvona.

### 3.6.3 RKY-alueen ominaispiirteet ja rajautuminen

Porin teollisuusmaiseman RKY-alue jakautuu etelästä tarkasteltuna maisemallisesti kahteen osaan, jonka Porin sillan jatkeena olevan Siltapuisto jakaa. Läntiseen osaan kuuluu Porin Puuvillan ja itäiseen Porin Konepajan sekä Isosannan suursahan muodostama alue. Historiallisesti, materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan eri osat muodostavat kuitenkin yhden selkeän kokonaisuuden. Puuvillan osalta ostoskeskuksen rakentaminen on muuttanut aluetta merkittävästi ja ostoskeskuksen uudisrakennusosa onkin rajattu päivitysinventoinneissa (2009) RKY-alueen ulkopuolelle. Alueeseen luokituvat myös Puuvillan länsipuolelle suunnitellun työväenasuntoalueen vanhimmat säilyneet rakennukset.

Porin teollisuusmaiseman on kuvattu olevan tyyppiesimerkki 1800-luvun lopulla vanhoihin rannikkokaupunkeihin syntyneestä monipuolisesta teollisuudesta, jossa keskeistä oli muun muassa työvoiman saatavuus sekä hyvät yhteydet, mikä Kokemäenjoen rannalla toteutui. Teollisuusmaiseman erityispiirteenä mainitaan myös sen maisemallinen yhteys Porin kiviseen kaupunkikeskustaan. Vastakkaisille rannoille rakentuneet punatiilinen teollisuusalue sekä Kivi-Porin keskusta-alue muodostavat historiallisesti merkittävän kokonaisuuden ja hyvin säilyneen 1900-luvun alun kaupunkimaiseman.

Toisin kuin teollisen mittakaavan julkisivu antaa odottaa, Puuvillatehtaan rakennuskorttelin eteläisissä sisäosissa on säilynyt pieniä sisäpihoja ja kiinnostavaa tilallista vaihtelua ahtaista kuilumaisista sisäpihan osista aina suuriin kenttämäisiin tiloihin.

### 3.6.4 Alueen arvot

Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan Porin teollisuusmaisema -nimiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joka sijaitsee Kokemäenjoen pohjoisrannalla, Porin keskustan pohjoispuolella. Porin teollisuusmaiseman on kuvattu olevan tyyppiesimerkki





1800-luvun lopulla vanhoihin rannikkokaupunkeihin syntyneestä monipuolisesta teollisuudesta. Teollisuusmaiseman erityispiirteenä mainitaan myös sen maisemallinen yhteys Porin kiviseen kaupunkikeskustaan.

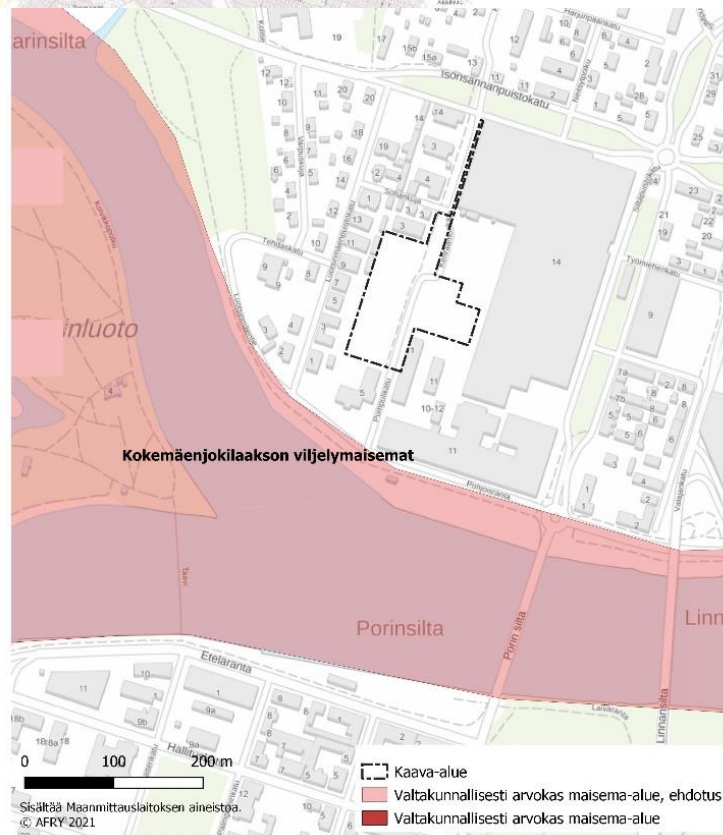
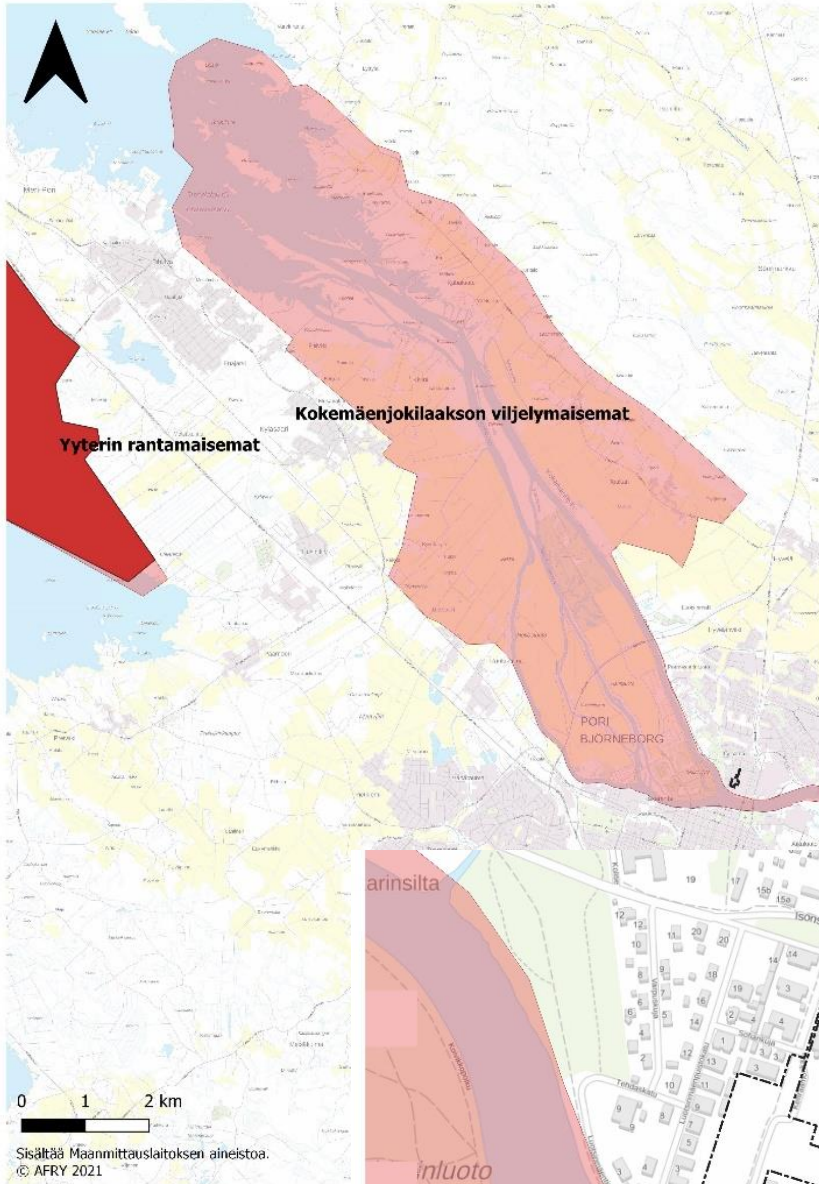
Teollisuusmaiseman vastarannalla, Kokemäenjoen eteläpuolella levittäytyy Kivi-Porin RKY-alue, joka käsittää Porin ruutukaava-alueen vanhimpia kaupunkitaloja rannan läheisissä kortteleissa yhtenäisine katunäkymineen ja julkisine rakennuksineen. Rakennukset on rakennettu pian Porin palon (1852) jälkeen pääosin uusklassismin tai kertaustyylien mukaisesti. Porin asemakaavan palon jälkeen laati G. T. Chiewitz.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Kirjurinluoto, joka kuuluu Kokemäenjoen luodot -nimiseen RKY-alueeseen. Kokemäenjoen suistoalue muodostuu useista luodoista ja niitä erottavista juopa -pääteisistä jokihaaroista. Alueen rakennuskanta on keskittynyt Kirjurinluodolle, Hevosluodon kaakkoiskärkeen ja Huvilajuopan varrelle. Kirjurinluoto on varhainen kaupunki- ja kansanpuisto 1800-luvun lopulta, ja se liittyy kiinteästi teollistuvien kaupunkien kasvuun, jonka tuottamia ongelmia pyrittiin lievittämään puistoilla ja erilaisilla vuokrapalstoilla ja -tonteilla.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee myös runsaasti maakunnallisesti arvokkaita kohteita, jotka kuitenkin sisältyvät edellä kuvattuihin RKY-alueisiin. Niistä keskeisimmät ovat: Kokemäenjoen kulttuurimaisema, Kivi-Pori, Keski-Porin kirkko, Porin Puuvillan teollisuusalue, kaksi Puuvillatehtaan asuintaloa (Luotsinmäenpuistokatu 5), Korttelit Puuvillatehtaan vieressä, Porin Konepaja, Kirjurinluoto

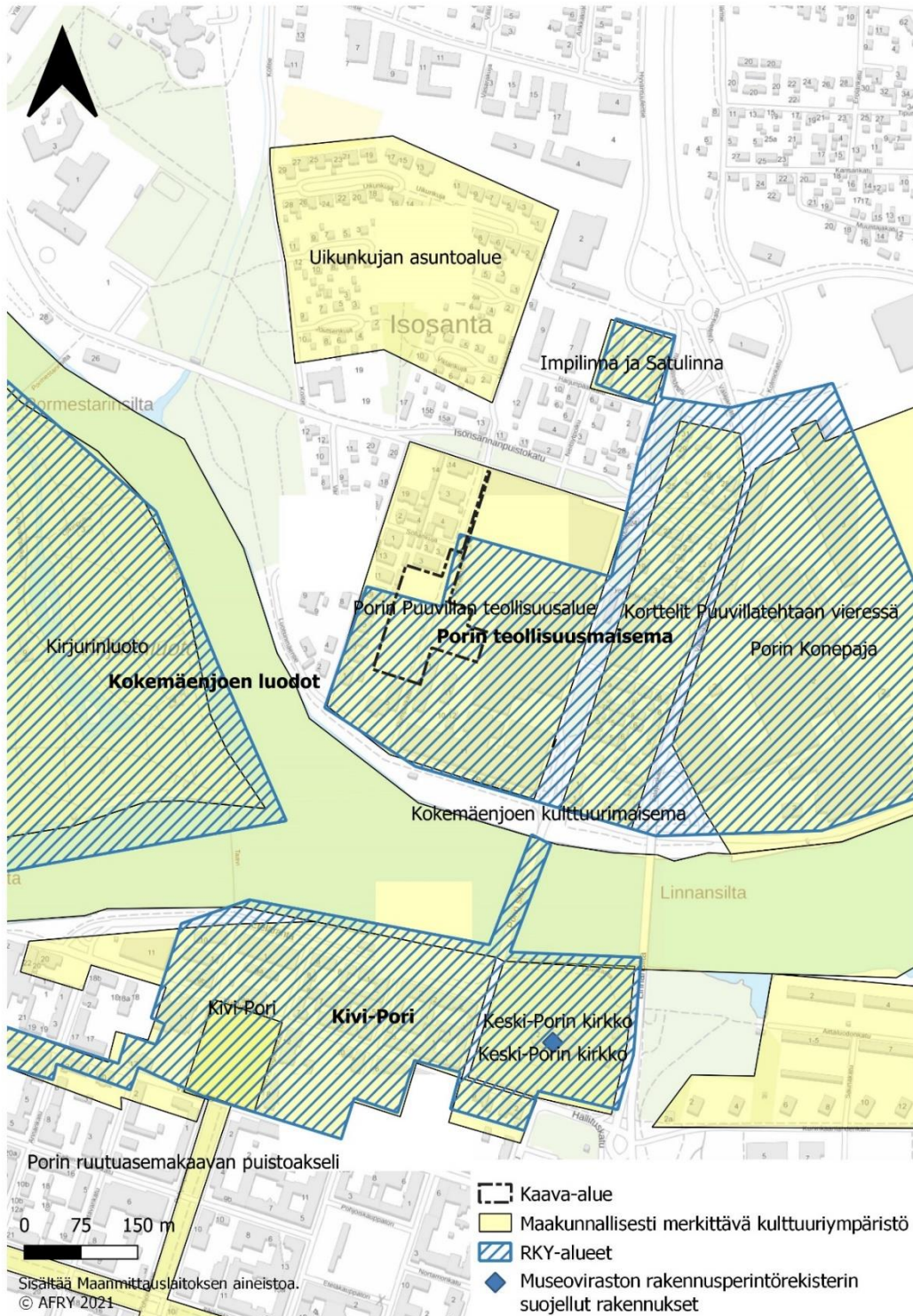
Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemaa on ehdotettu uudella laajennetulla rajauksella valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi päivitysinventoinneissa vuonna 2014.

Kokemäenjokilaakson kulttuuripiirteisiin lukeutuvat vanhat kauppapaikat, kartanot ja rusthollit sekä 1800- ja 1900-luvun edustavat teollisuuskohteet, kuten joen useat voimalaitokset sekä J.W. Suomisen Nahkatehdas ja Koskilinnan alue Nakkilassa. Myös Puuvillan alue ja läheisille luodoille muodostetut puistoalueet kuuluvat tähän kerrostumaan. Maisema-alueen keskeisiä arvoja ja elementtejä ovat jokilaakson laajat peltoaukeat, mutkitteleva ja luonteeltaan vaihteleva jokiuoma, kulttuuriympäristön arvokohteet sekä kasvillisuudeltaan monipuoliset kosteikkoalueet.



Kuva 3-11. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. (Satakuntaliitto, 2021)





Kuva 3-12. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja suojellut rakennukset. (Museovirasto, Satakuntaliitto 2021)

### 3.6.5 Muinaismuistot

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole tiedossa muinaisjäännöskohteita tai -alueita. Lähimpään muinaisjäännösalueeseen (Porin vanha asemakaava-alue) on matkaa noin 350 metriä kaava-alueesta etelään Kokemäenjoen toiselle puolelle.



Kuva 3-13. Suunnittelualueen lähimmät kiinteät muinaisjäännökset. (Museovirasto 2021)

### 3.7 SUUNNITTELUTILANNE

#### 3.7.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) 14.12.2017, joilla korvattiin vuonna 2000 päätetyt ja vuonna 2008 tarkistetut tavoitteet. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

13.3.2008 tarkistettujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sisältökokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat



- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

### **Eheytvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun sisältökokonaisuudesta**

Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöauto-liikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.

### **Kulttuuri- ja luonnonperinnön, virkistyskäytön ja luonnonvarojen sisältökokonaisuudesta**

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Maakuntakaavoituksessa on osoitettava valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja maisemat. Näillä alueilla alueidenkäytön on sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.

### **Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö: Porin teollisuusmaisema**

Porin teollisuusmaisema, puuvillatehdas, konepaja ja saha, on tyyppiesimerkki 1800-luvun loppupuolella vanhoihin rannikkokaupunkeihin syntyneestä monipuolisesta teollisuudesta, jonka kehittymiseen ja sijoittumiseen vaikuttivat olennaisesti ulkomaiset raaka-aineet, hyvät yhteydet, työvoima ja markkinat. Kokemaenjoen suulle vastakkain rakentuneet punatiiliset teollisuuslaitokset ja Porin kivinen kaupunkikeskusta muodostavat maisemallisesti ja historiallisesti merkittävän ja hyvin säilyneen 1800-luvun loppupuolen ja 1900-luvun alun kaupunkimaiseman, johon olennaisena osana kuuluvat teollisuusrakennukset.

Puuvillatehtaan punatiiliset rakennukset ovat vanhimmilta osiltaan 1800-luvun loppupuolelta ja 1900-luvun alkupuolelta. Koko tehdasalueen suunnitelman laati arkkitehti August Krook. Näyttävän kehräämörakennuksen rinnalla jokirantaa hallitsee puutarhan ympäröimä entinen konttori- ja johtajan asuinrakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Runar Finnilä 1934. (rky.fi)



### 3.7.2 Maakuntakaava


Alueella on voimassa Satakunnan Maakuntakaava (lainvoimainen 13.3.2013), Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (lainvoimainen 6.5.2016) sekä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (lainvoimainen 1.7.2019).

Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 tekemällä Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 hyväksymiseen liittyvällä päätöksellä taajamatoimintojen alueen (A), keskustatoimintojen alueen (C), vähittäiskaupan suuryksikköjen alueen (KM, km), palvelujen alueen (P), työpaikka-alueen (TP), valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (vma) sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen (kh1, kh2, kh) kaavamerkinnot ja -määräykset.



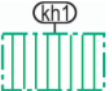


Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole suunnittelualueelle osoitettu merkintöjä.

Suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle sekä pohjoisosastaan taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualue sisältyy lisäksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1, Porin teollisuusmaisema). Alue on osoitettu maakuntakaavassa myös maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh, Porin Puuvillan teollisuusalue). Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön kohdemerkinnät (kh, Korttelit Puuvillatehtaan vieressä) ja eteläpuolelle valtakunnallisesti arvokkaaksi ehdotettu maisema-alue Kokemäenjokilaakson viljelymaisemat, joka on myös maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh, Kokemäenjoen kulttuurimaisema). Suunnittelualue sisältyy tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen.

Suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

	<p><b>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p> <p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i></p>
---	--



	<p><b>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE</b>  Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista.  <i>Suunnittelumääräys</i>  <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.</i></p>	
	<p><b>TILAA VAATIVAN KAUPAN KEHITTÄMISVYÖHYKE</b>  Merkinnällä osoitetaan kaupallisia vyöhykkeitä, joilla on tai jonne voi sijoittua tilaa vaativan erikoistavarakaupan seudullisesti merkittäviä yksiköitä tai kaupan yksiköitä, jotka eivät muutoin sovellu keskustatoimintojen alueelle. Vyöhykkeillä kehitetään kauppaa, jonka tyypillinen asiointitiheys on vähäinen.  <i>Suunnittelumääräys</i>  <i>Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava 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 taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.</i></p>	
	<p><b>VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ</b>  Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i>  <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.</i></p>
	<p><b>MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ</b>  Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.</p>	<p><i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-,</i></p>
	<p><b>VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMALUE, ehdotus</b>  Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet.</p>	



	<p>luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.</p>
--	--

Taulukko 1: Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Lähde: Satakuntaliitto 2021.



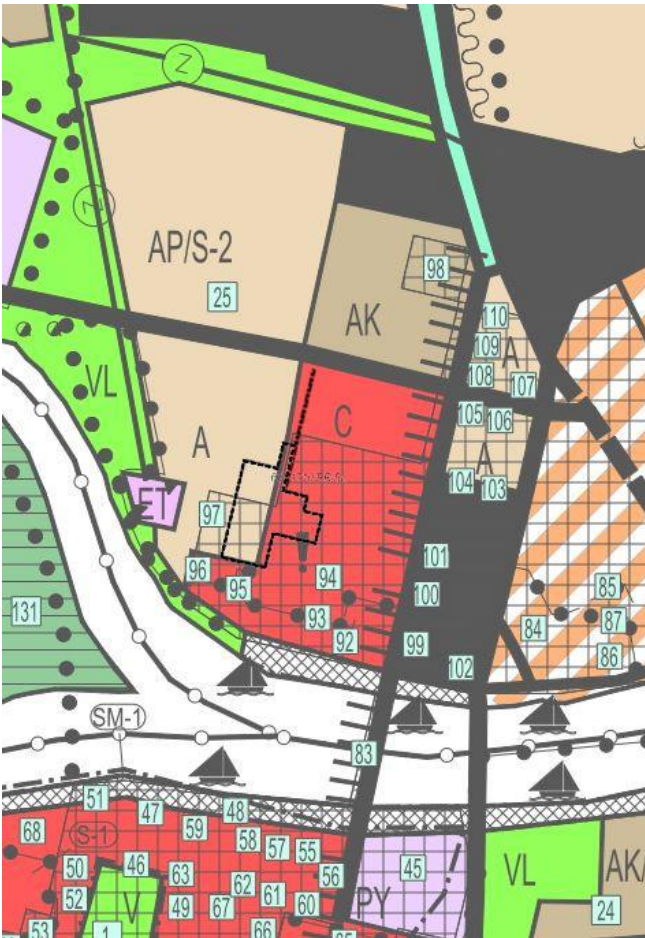
Kuva 3-14. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmästä (epävirallinen) Yhdistelmäkartta käsittää Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustalla katkoviivasiivillä. Lähde: Satakuntaliitto 2021.

Satakuntaliitto on käynnistänyt kokonaismaakuntakaavaprosessin vuonna 2021.

Uudistamista on valmisteltu käynnistämällä tarvittavien selvitysten laatiminen. Ensimmäisenä selvityksenä valmistui Satakunnan viherrakenneselvitys 2021.

### 3.7.3 Yleiskaava

Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A) ja keskustatoimintojen alueeksi (C).



*Kuva 3-15. Ote yleiskaavasta. Asemakaavan muutoksen alue on osoitettu mustalla pistekatkoviivalla. Lähde: Porin kaupunki, 2021.*

Suunnittelualueella on terveyshaitan poistamistarve -merkintä (kartalla !). Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista).

Suunnittelualue on yleiskaavassa esitetty osittain kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolelle on yleiskaavassa osoitettu suojeltavat kohteet (Porin teollisuusmaisema): 95 Konttori ja 94 Värjäämö.


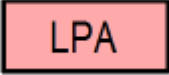

Suunnittelualue rajautuu etelässä Porin kansallisen kaupunkipuistoon.

### 3.7.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaava 609 965, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.10.1988 ja asemakaava 609 1373, joka on hyväksytty 25.02.2002.

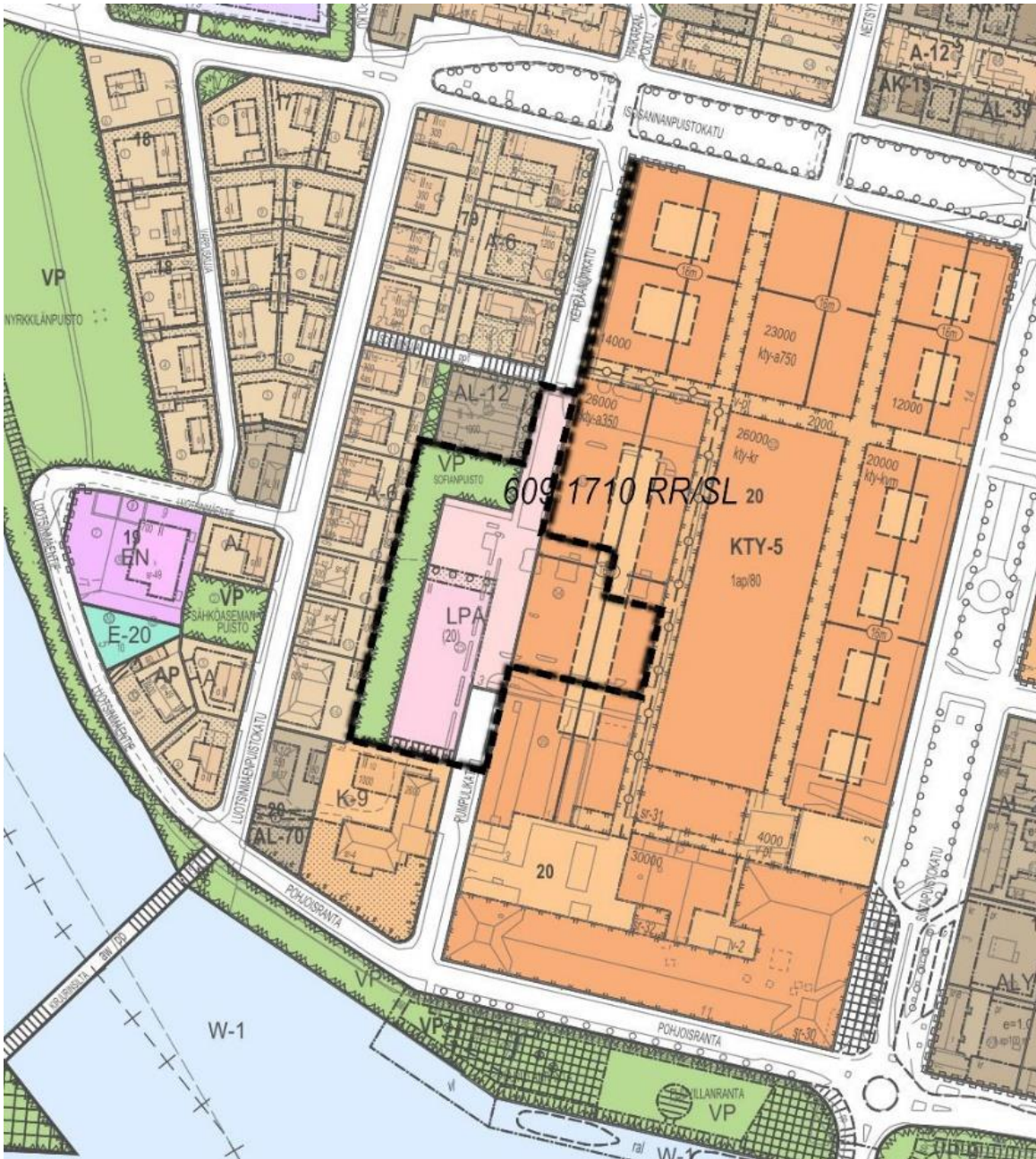
Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalueen korttelialueet on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), katu- ja puistoalueeksi (VP). Autopaikkojen korttelialueen halki on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alue, joka johtaa puistoalueelle.

Suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavat asemakaavamerkinnot:

	<p>Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ympäristövai-        kutuksiltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia liike-, toimisto-, viihde-        , tuotanto-, varasto- ja julkisia tiloja. Alueelle saa lisäksi rakentaa toi-        minnan kannalta välttämättömiä asuntoja.        Rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoin-        nussa korttelin olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivujen, mit-        tasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen.        Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolella korttelissa 20.        Erikseen osoitetuille rakennusaloille on varattava mahdollisuus kortte-        lin 20 keskitetyn pysäköinnin järjestämiseen.</p>
	<p>Autopaikkojen korttelialue.</p>
	<p>Puisto.</p>

Taulukko 2: Asemakaavan merkinnät ja määräykset. Lähde: Porin kaupunki 2021.





Kuva 3-16. Ote alueen ajantasa-asetmakaavasta. Lähde: Porin kaupunki, 2021.

### 3.7.5 Rakennusjärjestys

Porin kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 16.11.2020.

### 3.7.6 Pohjakartta

Asemakaavan numeerinen pohjakartta on irrotettu 8.10.2021.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

---

### 4.1 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

#### 4.1.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina tässä kaavoitusprosessissa ovat:

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Nuorisovaltuusto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

Suunnitelmista voidaan lisäksi tiedottaa edellä mainitsemattomille tahoille.

#### 4.1.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuva osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely on kirjattu kokonaisuutena laadittuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty asemakaavan laatimista koskeva alustava aikataulu.

##### 4.1.2.1 Käynnistysvaihe

Asemakaavamuutos laaditaan Porin Puuvilla Oy:n aloitteesta.

Kaavamuutos on tullut vireille (MRL 63§)24.1.2018 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.1.-7.2.2018.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu osallisten laatimia mielipiteitä eikä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty viranomaislausuntoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

#### 4.1.2.2 Valmisteluvaihe

Täydennetään kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa.

#### 4.1.2.3 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa.

#### 4.1.2.4 Kaavan hyväksyminen

Täydennetään kaavaprosessin myöhemmässä vaiheessa.

#### 4.1.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutosta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 10.1.2018.

Valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

## 4.2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### Kaavan laadinnan tavoite

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa Puuvillan korttelialueen täydennysrakentaminen. Tarkoituksena on yhteensovittaa uusi asuinrakentaminen olemassa olevaan korttelialueeseen huomioiden alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, korttelialueen nykyiset toiminnot sekä läheiset asuinrakennukset. Asemakaavamuutoksella turvataan myös puistoalueen säilyminen.

### Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet liittyvät kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen, toimivan ja tarkoituksenmukaisen kaavaratkaisun löytymiseen.

### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Puuvillan alue kuuluu myös Museoviraston inventoimaan RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alue), Porin teollisuusmaisema. Kaavaratkaisussa on huomioitava myös Porin kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet.

## 4.3 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Asemakaavaluonnoksen ratkaisu pohjautuu Renor Oy:n ja Keskinainen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen vuonna 2016 järjestämän arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen.

Asemakaavaluonnoksesta ei ole tehty vaihtoehtoja.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

---

### 5.1 KAAVARATKAISU

#### 5.1.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja. Tontille sallitusta kerrosalasta saa enintään 10% käyttää liike- ja toimistotiloina. Korttelialueen länsipuolelle sijoittuu Sofianpuisto ja pohjoispuolelle autopaikkojen korttelialue.

Korttelialueen sekä puistoalueen halki on osoitettu jalankululle ja huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Rakennusalat on osoitettu puistoaluetta vasten sekä kauppakeskuksen puolelle. Kerrosluvut laskevat puistoa kohden.

### 5.2 MITOITUS

Kaava-alueen koko on noin 1,4 ha ja kokonaisrakennusoikeus 17 260 k-m<sup>2</sup>.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
APL-5	8752 m <sup>2</sup>	17 260
VP	3281 m <sup>2</sup>	
LPA	1162 m <sup>2</sup>	
Katu	919 m <sup>2</sup>	





### 5.3 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

#### 5.3.1 Aluevaraukset



Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Alueelle saa rakentaa palveluasuntoja ja toimintaa tukevia palvelutiloja.

Tontille sallitusta kerrosalasta saa enintään 10% käyttää liike- ja toimistotiloina.

Liiketiloja saa tontilla olla vain ensimmäisessä kerroksessa.

Rakentaminen sekä korttelin käsittely tulee sovittaa julkisivu- ja katemateriaalien sekä värityksen osalta ympäröiviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin.

Korttelialueen rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Kattomuotona on harjakatto rakennusten osalta, joiden kerrosluku on III tai enemmän. Rakennusrungon ulkopuolisia parvekkeita ei suositella. Parvekkeet ja niitä tukevat rakenteet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Rakennusten maantasokerrokset tulee jäsenellä aukotusta ja julkisivumateriaaleja käyttäen vaihteleviksi.

Korttelia koskevista rakentamissuunnitelmista tulee varata Satakunnan Museolle mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Tontin autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Korttelialueen autopaikkoja saa sijoittaa korttelin numero 20 LPA- ja KTY -alueille. Autopaikka voi myös sijaita asuinrakennuksen etupihalla tai osittain rakennusalalla tai kokonaan asunnon rakennusalalla autotallissa. Korttelialueella ei sallita erillisiä autosuojia tai katoksia. Korttelin leikki- ja oleskelualueiden suunnittelussa ja toteutuksessa viereisen puistoalueen (VP-14) käyttö voidaan huomioida leikki- ja oleskelualueena.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue.

#### 5.3.2 Yleiset määräykset

Asuinrakennuksien katutasoon saadaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 7% rakennusoikeudesta. Yhteistiloihin käytettyä rakennusoikeutta ei lasketa pysäköintilaskelmissa asuinkerrosalaan.

Rakentamattomat tontin osat autopaikkojen, leikki- ja oleskelualueiden sekä kulkureittien ulkopuolella on istutettava ja viimeisteltävä laadukkaasti.

Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla. Korttelialueen huolto- ja pelastustieyhteydet saa järjestää tonttirajoista riippumatta. APL-korttelialuetta ei saa rajata rakenteellisin aidoin.

Rakennuslupahakemuksen on käsiteltävä tarvittavilta osin myös viereinen puistoalue, mikäli sitä hyödynnetään korttelialueen leikki- tai oleskelualueena tai pelastustienä.

Uudisrakentamisessa tulee huomioida, että asemakaava-alue sijoittuu tulvavaara-alueelle.

Korttelialueelle saa sallittua rakennusoikeutta ylittäen rakentaa pyöräkatoksia.

Polkupyörille on osoitettava riittävä määrä paikkoja ja vähintään 30 % polkupyöräpaikoista on osoitettava katettuun ja lukittavaan tilaan.

Hulevesien käsittelysuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.



#### 5.4 NIMISTÖ

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä. Alueella säilyy puistoalue Sofianpuisto sekä katualue Pumpulikatu.

#### 5.5 KAAVAN SUHDE MAAKUNTA- JA YLEISKAAVAAN

##### **Maakuntakaava**

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten valtakunnallisia, maakunnallisia ja seudullisia alueidenkäyttötavoitteita ilmentävä maakuntakaava ei suoraan ohjaa alueen suunnittelua. Asemakaavan muutoksen alueella on voimassa Satakunnan maakuntakaava (lainvoimainen 2013), Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 (lainvoimainen 2016) ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (lainvoimainen 2019). Suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle sekä pohjoisosastaan taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualue sisältyy lisäksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja alue on osoitettu maakuntakaavassa myös maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan käyttötarkoituksen kanssa. Asemakaavan muutoksella tulee olemaan vaikutusta kaupunkimaisemaan ja näin ollen myös RKY-alueen arvoihin. Asemakaavan muutoksen mahdollistamasta rakentamisesta laadittujen näkymäkuvien perusteella vaikutukset kaukomaisemaan eivät kuitenkaan muodostu suuriksi. Asemakaavan muutoksen laadinnassa on huomioitu suunnittelualan sijoittuminen merkittävään kulttuuriympäristöön kaavamääräyksiin.

##### **Yleiskaava**

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi ja keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue on yleiskaavassa esitetty osittain myös kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Asemakaavan muutos on yleiskaavan käyttötarkoituksen mukainen ja laadittu siten, että suunnitteluratkaisut tukevat ja tarkentavat yleiskaavassa esitettyjä suunnitteluperiaatteita alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti. Asemakaavan muutoksen laadinnassa on huomioitu suunnittelualan sijoittuminen kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle kaavamääräyksiin.

## 6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

---

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Kaavan vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona. Vaikutusten arviointi pohjautuu käytettävissä oleviin lähtötietoihin, maastokäynteihin, perus- ja erillisselvityksiin ja – suunnitelmiin sekä kaavan eri käsittelyvaiheissa saatavaan viranomais- ja osallispalautteeseen.

Vaikutuksia on arvioitu alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa alueen nykytilaan ja lainvoimaiseen kaavaan.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkikuvaan sekä kansallisen kaupunkipuiston ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön tavoitteisiin. Lisäksi arvioidaan toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset sekä vaikutukset elinvoimaan ja hyvinvointiin.

Erityistä huomiota kiinnitetään syntyvän kaupunkimaisen asuinympäristön turvallisuuteen ja terveellisyyteen sekä tarkastellaan mahdollisuuksia yhä tiivistyvän keskustan asuintarjonnan monipuolistamiseksi.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

### 6.1 RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET

#### 6.1.1 Vaikutukset yhdyskunta - ja kaupunkirakenteeseen

Asemakaavan muutos tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Rakennusoikeuden lisäys ajantasakaavaan on suhteellisen maltillinen, joten vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen tai täydennysrakentamisesta johtuvaan liikenteen lisääntymiseen eivät ole merkittäviä suhteessa voimassa olevan kaavan mahdollistamaan ratkaisuun. Merkittävin vaikutus on alueen käyttötarkoituksen muutos toimitilarakentamisen ja autopaikkojen alueesta asuinrakentamiseen. Kaavalla ei merkittävästi lisätä alueen rakentamisen määrää voimassa oleviin asemakaavoihin nähden, mutta kaavaratkaisulla pyritään edesauttamaan ja monipuolistamaan alueen rakentamista mahdollistamalla monipuolinen asuinrakentaminen alueelle. Kaavaratkaisulla tehostetaan alueen nykyisten pysäköintitilojen käyttöä.

Kaava-alueella sijaitseva puistoalue on kaupungin omistuksessa. Muutoin kaava-alue on Porin Puuvilla Oy:n omistuksessa.

#### 6.1.2 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Havainnekuvien perusteella vaikutukset laajaan kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan ovat varsin vähäiset. Uudisrakennukset eivät vaikuta kaupunkisiluettiin eivätkä maisemakuvaan Etelärannalta ja Porin sillalta päin tarkasteltuna.

Vaikutukset maisemakuvaan ja kaupunkisiluettiin olisivat merkittävät, mikäli uudisrakentamisen harjakorkeus kohoaisi vanhan rakennuskannan, erityisesti Puuvillatehtaan yhtenäisen eteläjulkisi-



vun, yläpuolelle. Alueidentiteetin kannalta on merkittävää säilyttää selkeäpiirteinen kaupunkijulkisivu sekä joen molemmin puolin levittäytyvä symmetrinen maisemakuva.

Myös kaava-alueen länsipuolelta, Kirjurinluodon rantapenkereeltä ja Pormestarinsillalta päin katsottuna vaikutukset maisemakuvaan ovat varsin vähäiset. Uusien rakennusjulkisivujen näkymiseen maisemassa tulee vaikuttamaan vuodenajan lisäksi myös kattomuoto, julkisivumateriaalit ja rakennusten väri.

Kaava-alueen länsipuolella, kaavaehdotus tuo tiiviin kaupunkirakenteen aivan tehtaan pientaloista koostuvan asuinalueen viereen sekä muodostaa miellyttävämpää katu-, puisto- ja kaupunkitilaa kauppakeskuksen ja pientalojen väliin.

Lähempänä Puuvillatehdasta kaavaehdotus asettuu osaksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan tehdasalueen tilallisesti vaihtelevaa sisäpihamaailmaa ja kerroksittain rakentunutta tehdaskokonaisuutta.

Kaavaehdotuksen vaikutukset lähikortteleiden ja -katujen maisemakuvaan ovat varsin vähäiset. Suurin vaikutus on asuintalojen välittömiin pihanäkymiin sekä rakennusten väleistä ja tuloreiteiltä, Kehräämönkadun ja Pumpulikadun päistä, avautuviin näkymälinjoihin. Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat merkittävät myös Luotsinmäenpuistokadun rakennusten välisiin näkymiin ja pientaloalueen tunnelmaan.

#### 6.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavaratkaisulla ei muuteta alueeseen kohdistuvien liikennöintiväylien hierarkiaa eikä sillä muodostu uusia liikennöintireittejä. Asemakaavaratkaisu lisää liikennettä suhteessa nykytilanteeseen, mutta liikennemääriin kohdistuva muutos ei ole merkittävä suhteessa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan ratkaisuun. Asemakaavaratkaisulla tehostetaan nykyisten pysäköinti-alueiden käyttöä ja pyritään selkiyttämään alueen liikennöinti- ja pysäköintijärjestelyjä.

#### 6.1.4 Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavan mahdollistama monipuolinen asuinrakentaminen edesauttaa myös alueen elinkeinotoiminnan kehittämistä. Kaavaratkaisu myös mahdollistaa pienimuotoisen liike- ja toimistotilojen toteuttamisen sekä näihin ja palveluasumiseen liittyvien työpaikkojen syntymisen. Kaavan toteutumisella on näin myös lievä työllistävä vaikutus, vaikka kaavaratkaisu supistaakin nykyisen voimassa olevan asemakaavan liikekorttelia. Toisaalta korttelialuetta laajennetaan nykyiselle autopaikoiksi varatulle alueelle.

#### 6.1.5 Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset

Arvokasta kaupunkimaisemaa muuttavan kaavahankkeen voi nähdä heikentävän jonkin verran kaupunkipuiston maisemallisia arvoja Kokemäenjoen Etelä- ja Pohjoisrantojen muodostamassa kokonaisuudessa, johon sisältyvät RKY-alueet Porin teollisuusmaisema, Kivi-Pori ja Kokemäenjoen luodot (Kirjurinluoto).

Kansallisen kaupunkipuiston tavoitteissa ja erityisarvoissa on nostettu esiin Kokemäenjoen Etelä- ja Pohjoisrantojen muodostaman maisemallisen kokonaisuuden arvo – myös kansallisessa mitta-





kaavassa. Kaupunkipuiston tavoitteena onkin kehittää tätä kolmen RKY-alueen rajapinnassa sijaitsevaa maisemaa arvokkaana kokonaisuutena.

Kaupunkipuiston tavoitteisiin kaupunkikeskustan osalta lukeutuu teollisen kulttuuriympäristön ominaisuutteen säilyttäminen Pohjoisrannalla sekä rantarakentamisen maisemallisten näkökohtien huomioiminen. Alueen toimenpiteisiin on kirjattu: "Kaupunkikeskustan alueella ja etenkin jokirannassa kiinnitetään erityistä huomiota maiseman arvokkuuteen. Kansallisen kaupunkipuiston yksi perustarkoituksista on, että niitä erityisarvoja, joiden perusteella alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ei saa heikentää". Asemakaavaehdotuksen vaikutukset eivät vaikuta jokirannan maisemaan merkittävästi.

Asemakaavaehdotuksen korkeimmilla (yhdeksänkerroksisilla) rakennuksilla ei havainnekuvien perusteella ole vaikutuksia Porin teollisuusmaisema RKY-alueeseen kohdistuviin näkymiin Kivi-Porin suunnalta. Porin Puuvillan jokimaisemaa hallitsevan julkisivun räystäslinjan ylle kohoavat vain teollisuusalueeseen kuuluneet savupiippu (1899) ja vesitorni (1913). Kivi-Porin ja Porin teollisuusmaisema RKY-alueiden arvoihin kaavahankkeella on vähäisiä vaikutuksia, jotka kohdistuvat etenkin teollisuusalueen lähiympäristöön ja sisäiseen korttelirakenteeseen sekä näkymiin Kirjurinluodon RKY-alueelta.

Uhkana on, että kaavahankkeen toteutumisen myötä joitain hyvin säilyneen kaupunkimaiseman arvoja menetetään.

#### 6.1.6 Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään

Asemakaavaratkaisun myötä nykyinen toimitilarakennusten korttelialue sekä autopaikkojen korttelialue muuttuu asuinrakentamiskäyttöön, joten asemakaavan muutoksella on vaikutusta alueen väestön määrään. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle monipuolinen ja korkeatasoinen asuinrakentaminen, mikä monipuolistaa alueen asumistarjontaa.

#### 6.1.7 Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen ja korkeatasoinen asuinrakentaminen nykyiselle pysäköintialueelle, millä on positiivinen vaikutus alueen kaupunkikuvalliseen laatuun ja viihtyisyyteen. Uudisrakentamisesta kohdistuu vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan, joka voidaan nähdä myös negatiivisena. Kaavassa on pyritty vähentämään elinympäristön laatua heikentävien tekijöiden vaikutuksia ohjaamalla alueen kaupunkikuvallista ilmettä sekä sisäisiä liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä.

Elinympäristön turvallisuuteen kohdistuvia vaikutuksia voidaan nähdä syntyvän vain alueen ajoneuvoliikenteeseen kohdistuvasta muutoksesta. Asemakaavan muutos kuitenkin myös selkiyttää alueen liikennejärjestelyjä ohjaten alueen pysäköintiä keskitetyimmäksi.



## 6.2 LUONTOON JA LUONNONYMPÄRISTÖÖN KOHDISTUVAT VAIKUTUKSET

### 6.2.1 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön sekä luonnonsuojelualueisiin

Pääosa kaava-alueesta on rakennettua ympäristöä Porin Puuvillan alueella. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy Sofianpuisto, joka on suhteellisen pieni viheralue Isosannanpuiston ja Pohjoisrannan välillä. Uusi rakentaminen ei sijoitu puistoalueelle eikä kaavaratkaisulla ole vaikutusta puistoalueen laajuuteen.

Kaava-alueelta ei tunneta erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä siellä arvioida olevan luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeille sopivia elinympäristöjä. Kaava-alueella lähin luonnonsuojelualue, Pirkonmaan luonnonsuojelualue (YSA245505), sijaitsee noin 4,5 kilometrin päässä kaava-alueelta koilliseen. Kaavaratkaisulla ei arvioida etäisyyden vuoksi olevan vaikutusta lähimpiin luonnonsuojelualueisiin.

Kaava-alue sijoittuu Porin kansallisen kaupunkipuiston läheisyyteen. Kaava-alueelle osoitettu uudisrakentaminen ei ulotu kaupunkipuiston alueelle. Kaupunkipuistoon kohdistuvia maisemallisia vaikutuksia on arvioitu kohdassa 6.1.5.

### 6.2.2 Vaikutukset virkistykseen

Alueen kehittämisellä voi olla positiivinen vaikutus myös virkistysalueiden kehittymisen näkökulmasta.

### 6.2.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alueen maaperä on GTK:n maaperätietojen mukaan hyvin rakentamiseen soveltuvaa. Kaava-alueella tai sen ympäristössä ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita kalliioalueita, tuuli- ja ranta-kerrostumia tai moreenimuodostumia.

Kaava-alueella on tehty maaperän kunnostustoimenpiteitä vuosina 2011–2013. Kaikki kunnostetut alueet on puhdistettu tulevan käyttötarkoituksen perusteella riittävällä tavalla. Kunnostettujen alueiden ulkopuolella ei ole tiedossa kunnostustavoitteen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Jos puhtaiksi oletetuilla alueilla kaivettaessa havaitaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta tai jätettä, tulee kaivaminen suorittaa lupapäätöksen edellyttämällä tavalla.

### 6.2.4 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Kaava-alue sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle eikä näin ollen kasvata vettä läpäisemättömän alueen pinta-alaa suhteessa nykytilanteeseen. Hulevesien käsittelysuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Kaava-alue sisältyy merkittävään tulvariskialueeseen (vesistötulva, meritulva, jääpato, hyydepato, ELY 2019), mikä tulee huomioida uudisrakentamisessa ja tulvaherkkien rakenteiden alimmissa rakentamiskorkeuksissa.



#### 6.2.5 Rakentamisen luvanvaraisuus

Asemakaavan ohella alueen rakentamista ohjataan voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestyksen) mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus. Tonttijako laaditaan sitovana ja erillisenä.

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista rakennuslupaa, jota hakee alueen haltija. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tutkitaan myös hankekohtaisten erillissuunnitelmien, kuten liikenteen järjestämistä, huilavesien hallintaa, pelastautumista tai meluntorjuntaa koskevien lisäselvitysten tarve. Rakennuslupahakemuksen on käsiteltävä tarvittavilta osin myös viereinen puistoalue, mikäli sitä hyödynnetään korttelialueen leikki- tai oleskelualueena tai pelastustienä ja tältä osin puistoalueen kunnossapito- ja toteuttamisvastoista sovitaan lupaprosessin yhteydessä.



## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

---

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen ohjaa rakentamista. Määräysten noudattaminen on rakennusluvan myöntämisen ehtona. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisen toimialan ja rakennusvalvonnan, neuvonnalla ja valvonnalla.

1.3.2022

Ida Montell  
kaavan laatija, projektipäällikkö  
AFRY Finland Oy

Risto Reipas  
kaupunkisuunnittelupäällikkö  
Porin kaupunki