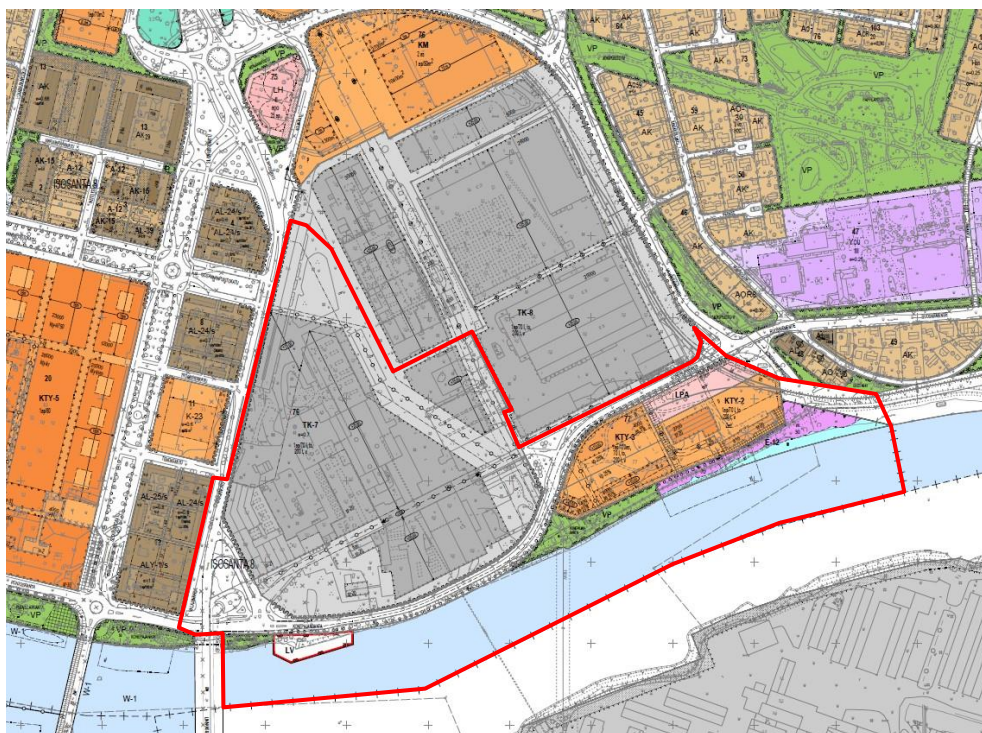


ISOSANTA 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 76 (OSA) JA 77,
VIRKISTYS-, KATU- JA VESIALUEIDEN SEKÄ TOEJOEN 52.
KAUPUNGINOSAN KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609
1756

Luonnos

Asemakaavan selostus

11.12.2024



Asemakaavan nimi: Isosanta 8. kaupunginosan korttelien 76 (osa) ja 77, virkistys-, katu- ja vesialueiden sekä Toenjoki 52. kaupunginosan katualueen asemakaavan muutos 609 1756

Kaavatunnus: 609 1756
Diaarinro: 2021–3977
Vireilletulo: 15.12.2021
Ehdotus: xx.xx.20xx
Hyväksyminen: xx.xx.20xx

Porin kaupunki kaavoitus

kaavoitus@pori.fi

Kaavoituksen neuvonta puh. 044 701 1608

www.pori.fi

Porin Leijona

Yrjönkatu 6

28101 Pori

Y-tunnus: 0137323–9

ISOSANTA 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 76 (OSA) JA 77, VIRKISTYS-, KATU- JA VESIALUEIDEN SEKÄ TOEJOEN 52. KAUPUNGINOSAN KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1756

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaavan kuvaus ja tarkoitus	4
2	Tiivistelmä	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2	Maisema-arvot	8
3.3	Porin kansallinen kaupunkipuisto	9
3.4	Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennusperintö	10
	3.4.1 Konepajan rakennettu kulttuuriympäristö	12
	3.4.2 Isosannan sahan rakennettu kulttuuriympäristö	23
3.5	Maanomistus	26
3.6	Luonnonympäristö	26
3.7	Liikenne	27
3.8	Ympäristön häiriötekijät	27
3.9	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	29
4	Kaavatilanne ja rakennusjärjestys	29
4.1	Maakuntakaava	29
4.2	Yleiskaava	36
4.3	Asemakaava	39
4.4	Rakennusjärjestys	41

5	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	41
5.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	41
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	42
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	42
5.3.1	Osalliset.....	42
5.3.2	Vireilletulo	43
5.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	43
5.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	43
6	Asemakaavan kuvaus	45
6.1	Kaavan rakenne	45
6.1.1	Mitoitus	45
6.1.2	Palvelut.....	46
6.2	Aluevaraukset	46
6.2.1	Korttelialueet.....	46
6.2.2	Muut alueet.....	48
6.3	Kaavan vaikutukset.....	49
6.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	49
6.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	50
6.3.3	Muut vaikutukset.....	51
6.4	Ympäristön häiriötekijät.....	51
6.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	51
6.6	Nimistö	51
7	Asemakaavan toteutus	52
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	52
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	52
7.3	Toteutuksen seuranta	52

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- OAS
- Asemakaavakartta
- Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys
- Palauteraportti (OAS-vaiheen lausunnot ja sähköpostikommentit)
- Asemakaavan RYHTI-lomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Asemakaava-aluetta koskevat laajemmat selvitykset ja suunnitelmat:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvosto, 1.4.2018)
- Satakunta – Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Suomen ympäristökeskus 2021)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Museovirasto 2009)
- Satakunnan rakennetut kulttuuriympäristöt 2023 – Satakunnan rakennetun ympäristön päivitys- ja täydennysinventoinnin loppuraportti (Satakuntaliitto 2023)
- Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022)
- Porin Konepajan Osalan ja polttoainevaraston rakennushistoriaselvitys (Elo + Södergren arkkitehdit 2023)
- Isosannan sahan rakennushistoriaselvitys (Sanna Ihatsu – CasaCo Studio Oy 2023)

Asemakaavahankkeen yhteydessä laaditut selvitykset ja suunnitelmat

- Maisema- ja kaupunkikuvaselvitys (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, luonnos 2024)

Tulevat selvitykset

- Meluselvitys (ehdotusvaiheessa)
- Liikenneselvitys (ehdotusvaiheessa, valmistuu tammikuussa 2025)
- Kaupallinen selvitys
- Pilaantuneet maat

ISOSANTA 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 76 (OSA) JA 77, VIRKISTYS-, KATU- JA VESIALUEIDEN SEKÄ TOEJOEN 52. KAUPUNGINOSAN KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1756

Luonnos

Asemakaavan selostus

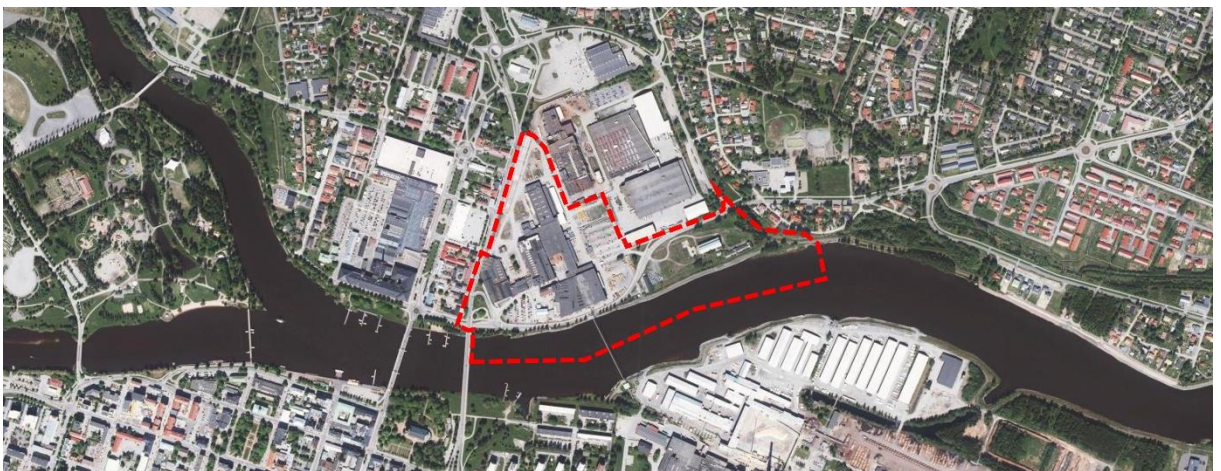
1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi: ISOSANTA 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 76 (OSA) JA 77, VIRKISTYS-, KATU- JA VESIALUEIDEN SEKÄ TOEJOKI 52. KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1756

Kaavan numero: 609 1756

Kaava-alueen sijainti: Konepajaranta 2, 28100 PORI



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty ilmakuvassa punaisella katkoviivalla. (maanmittauslaitos.fi/karttapaikka)

Asemakaavan muutos koskee osaa 609 1325 -asemakaavasta, joka on tullut lainvoimaiseksi 12.4.2001. Asemakaavamuutos alue koskee Isosannan (8.) kaupunginosassa kiinteistöjä: 609-8-77-1, 609-8-77-2, 609-8-77-3, 609-8-77-4, 609-8-77-5, 609-

8-77-6, 609-8-76-8, 609-430-10-1 (osa), 609-430-3-2 ja kaupungin omistamia kiinteistöjä 609-8-9901-5008 (yleinen alue, osa), 609-430-3-3 (osa).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 26 hehtaaria. Kaava-aluetta voidaan valmistelutyön yhteydessä rajata maankäytöllisin perustein.

1.2 Kaavan kuvaus ja tarkoitus

Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia liiketoimintoja Sampo-Rosenlewin ja muun teollisen toiminnan rinnalle sekä kehittää jokirantaa palveluille, asumiselle ja virkistyskäyttöön. Tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamista muun muassa osoittamalla uusi katulinjaus Valajankadun ja Kopepajanrannan välille, tutkimalla alueen sisäisen liikenteen toimivuutta ja parantamalla kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Asemakaavassa otetaan huomioon alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ratkaistaan rakennusten suojelu. Osa vanhoista teollisuusrakennuksista ovat jääneet vaille käyttöä, asemakaavassa tutkitaan näiden käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuuksia. Tavoitteena on korkeatasoinen ja arkkitehtuuriltaan ympäristöön sopeutuva kokonaisuus.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavatyön käynnistämisestä kokouksessaan 6.9.2021 § 609. Asemakaavan muutos tuli vireille 15.12.2021. Asemakaavan muutoksen rajaus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat yleisesti nähtävillä 16.12.2021 – 14.1.2022 Porin kaupungin palvelupisteellä sekä internetsivulla.

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville joulukuussa 2024 ja asemakaavaehdotus keväällä 2025. Tavoitteena on, että asemakaavanmuutos on hyväksymiskäsittelyssä kesällä 2025 ja lainvoimainen alkusyksyllä 2025.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan asuin-, liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Lisäksi osoitetaan korttelialueita huoltoasemalle ja autopaikolle. Asemakaavan alueella on myös puisto-, katu- ja vesialuetta.

Korttelin 76 tontille 8 on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Kyseinen pysäköintitila on tarkoitettu palvelemaan korttelin 80 tontin 1 ja korttelin 77 pysäköintitilaravetta.

Korttelin 76 tontille 10 on osoitettu huoltoaseman korttelialue (LH). Huoltoaseman yhteyteen on mahdollista toteuttaa ravintolatoimintaa.

Korttelin 77 tontille 1 ja 2, entisen Isosannan sahan alueelle, on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-38). Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, toimittiloja ja hotellin sekä muita matkailua ja vapaa-ajanviettoa palvelevia tiloja. Rakennusten ja muiden toimenpiteiden kaupunkikuvaa ja rantamaisemaa muodostaviin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Korttelin 81 tontille 1 on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-89). Rakennusten ja muiden toimenpiteiden kaupunkikuvaa ja rantamaisemaa muodostaviin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kyseisellä tontilla sijaitsevat asemakaavalla suojellut sahan vanha talousrakennus, muuntamo ja portinvartijantalo, joille on tarkoitus kehittää uutta toimintaa.

Korttelin 80 tontille 1 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TK-7). Liike- ja toimistotiloiksi saa käyttää tontilla enintään 20 % sallitusta kerrosalasta. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historialliseen ympäristöön. Tontilla on merkintä ”/s” (alue, jolla ympäristö säilytetään). Ympäristönsäilyttämisentarve tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Korttelin 80 tontille 2, on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL). Tontilla sijaitsee asemakaavalla suojeltu Mekani-rakennus.

Korttelin 80 tontille 3, on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita liiketoimintoja.

Tontilla on merkintä "/s" (alue, jolla ympäristö säilytetään). Ympäristönsäilyttämisen tarve tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Lisäksi asemakaavalla osoitetaan vesialuetta, katuja, puistoa, sekä katuaukio/tori.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistaja SR-Kiinteistöt Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavatyön käynnistämisestä kokouksessaan 6.9.2021 § 609. Kaupunki ja yksityinen maanomistaja laativat kaavoitus sopimuksen kaavoituksen käynnistyessä ja maankäyttösopimuksen ennen asemakaavan hyväksymistä.

Asemakaavan toteutus ajoittuu alustavasti pääasiassa vuosille 2026–2030.

3 Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Porin 8. kaupunginosassa Isosannassa ja Konepajarannan tien kohdalla osin 52. kaupunginosassa Toenjoella. Kaupungin keskusta sijaitsee Kokemäenjoen eteläpuolella ja kauppakeskus Puuvillaan on matkaa noin 200 metriä länteen.

Kokemäenjoki on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemaa. Alue, lukuun ottamatta Kokemäenjokea, kuuluu Porin teollisuusmaisemaan, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Suunnittelualueen eteläosa on Porin kansallista kaupunkipuistoa.

Porin teollisuusmaisemassa konepaja ja saha ovat tyyppiesimerkkejä 1800-luvun loppupuolella vanhoihin rannikkokaupunkeihin syntyneestä monipuolisesta teollisuudesta. Pohjoisrannan teolliseen maisemaan kuulunut, 1922 valmistunut Isosannan suursahan kaksikerroksinen puurakennus tuhoutui tulipalossa elokuussa 2024.

Suunnittelualue kuuluu Porin kansallisen kaupunkipuiston kaupunkikeskustan Pohjoisrannan osa-alueeseen yhdessä Puuvillatehtaan alueen kanssa. Pohjoisranta on vanhaa teollisuusmiljöötä rantapuistoineen.

Konepajan perustivat ruukinomistaja K J Lönegren ja kauppias G S Björnberg, ja teollinen toiminta nykyisissä tiloissa on alkanut vuonna 1853. Korttelin eri rakennuksissa näkyvät edelleen teollisuusrakennusten 1900-luvun alun sekä 1910- ja 1930-lukujen lisärakennusvaiheet.

Konepaja siirtyi Rosenlew-yhtiön omistukseen 1870-luvulla ja pysyi heidän hallussaan 1980-luvulle asti. Rosenlew oli jo ostanut Konepajan vieressä sijainneen, niin ikään varikkoon ajautuneen Isosannan sahan kuusi vuotta aiemmin. Konepajasta tuli kaupahuoneena toimineen yhtiön toinen teollisuusala, kun metalliteollisuus nousi Rosenlew-yhtiössä puunjalostuksen rinnalle.

Nykyisin tehdasalueella valmistetaan leikkuupuimureita ja metsäkoneita, ja alueen rakennukset omistaa Sampo Rosenlew Oy:n kiinteistöyhtiö SR-Kiinteistöt Oy.

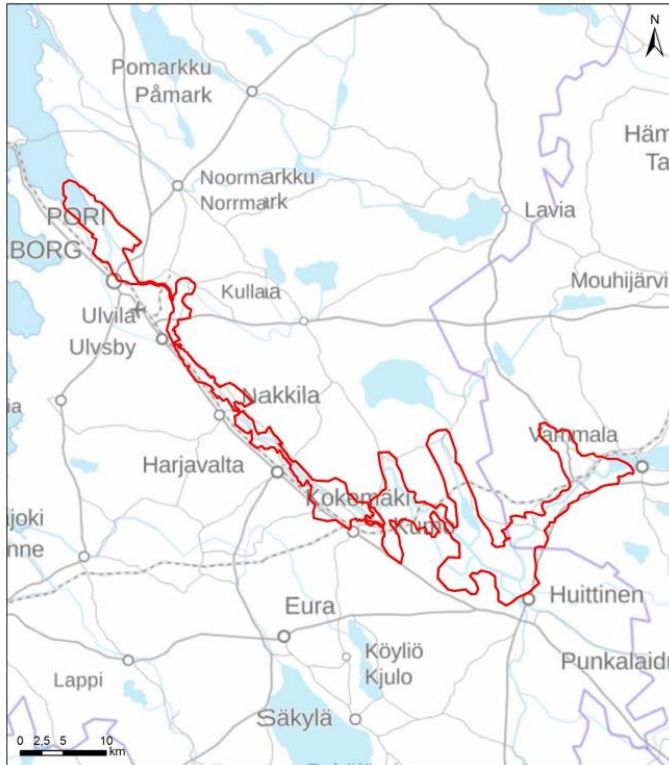
Sahan rakennukset muodostavat yhdessä 1920-luvun sahamiljöön. Talousrakennus, muuntajarakennus ja portinvartijantalo ovat olleet yli 30 vuotta ilman kunnollista käyttö-tarkoitusta. Ne ovat kärsineet ilkeivallasta ja toimineet nuorison kokoontumispaikkana. Varastorakennus kertoo sahan myöhemmästä käytöstä puutalotehtaana.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus ilmakuvasta. Kuva Vallas Oy, Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

3.2 Maisema-arvot

Kokemäenjoki kuuluu ehdotettuun valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemaan, joka ulottuu Porin edustan merenrannikon luodoilta Sastamalaan. Kokemäenjokilaaksosta on luettavissa pitkä maankäytön kehityshistoria. Jokilaakson maisemissa yhdistyvät maankohoaminen ja rannan siirtyminen, peltotalouden kehittyminen, 1800- ja 1900-lukujen teollistuminen, 1900-luvun moderni alueidenkäyttö sekä maaseutuelinkeinojen ja -tekniikoiden muutokset 1900- ja 2000-luvuilla.



Kuva 3. Kokemäenjoen kulttuurimaisema (Satakunta, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, SYKE).

3.3 Porin kansallinen kaupunkipuisto

Suunnittelualueen eteläosa on osa Porin kansallista kaupunkipuistoa ja kuuluu Porin kansallisen kaupunkipuiston kaupunkikeskustan Pohjoisrannan osa-alueeseen yhdessä Puuvillatehtaan alueen kanssa. Pohjoisranta on vanhaa teollisuusmiljöötä rantapuistoineen. Vuonna 1900 ja vaiheittain myöhemmin rakennetut Porin Puuvillan tehdasrakennukset sekä 1800-luvun puolivälin jälkeen perustetun Porin konepajan teollisuusrakennukset ovat osa suomalaisen teollistumisen historiaa. Alue on myös arkkitehtonisesti ainutlaatuinen. Kansallisen kaupunkipuiston hoito- ja käyttösuunnitelmassa on esitetty päätavoitteiksi Etelä-Pohjoisrannan valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kehittäminen kokonaisuutena ja sen maisemallisen arvon korostaminen, teollisen kulttuuriympäristön ominaisuutensa säilyttäminen Pohjoisrannalla. Toimenpiteinä on todettu Etelä- ja Pohjoisrannan arvokkaan kaupunkitilan käsittely kokonaisuutena, asemakaavamääräysten mukaan toimiminen ja suojelutavoitteita

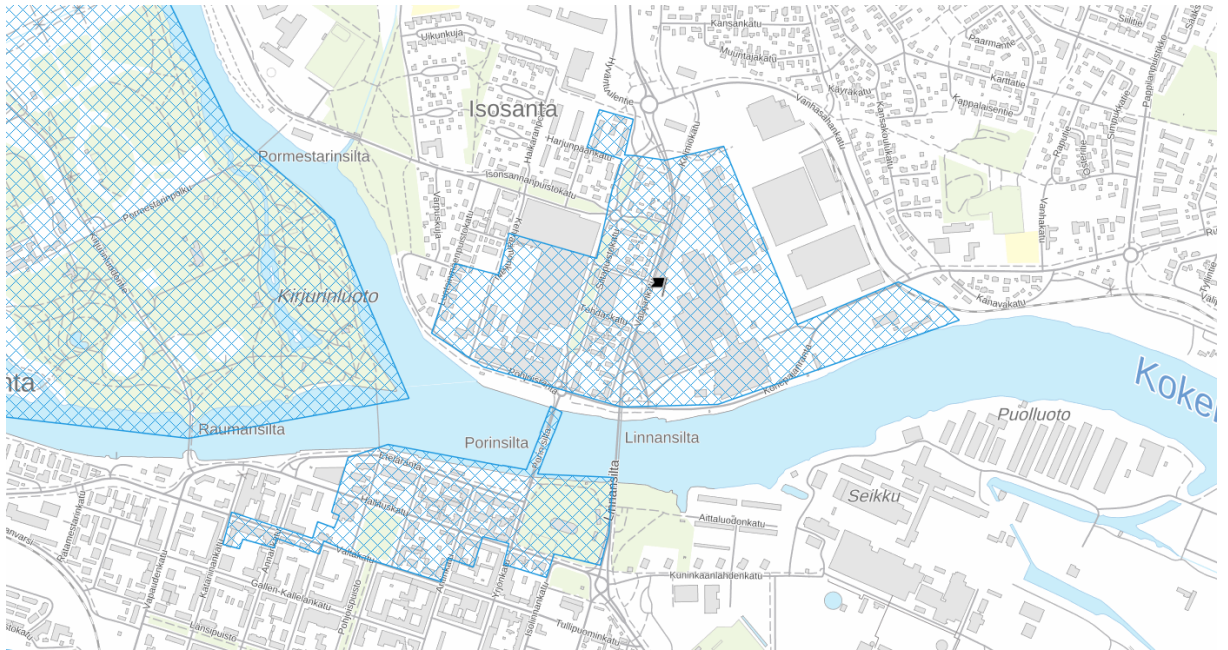
toteuttavan käytön löytäminen Isonsannan sahan rakennuksille ja vailla käyttöä oleville Konepajan rakennuksille.



Kuva 4. Ote Porin kansallisen kaupunkipuiston rajauksesta (Porin kaupunki, [kcp_orto_2020-2.pdf](#), haettu 13.11.2024), suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla.

3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja rakennusperintö

Porin teollisuusmaisema on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Porin teollisuusmaisema, puuvillatehdas, konepaja ja saha, on tyypiesimerkki 1800-luvun loppupuolella vanhoihin rannikkokaupunkeihin syntyneestä monipuolisesta teollisuudesta, jonka kehittymiseen ja sijoittumiseen vaikuttivat olennaisesti ulkomaiset raaka-aineet, hyvät yhteydet, työvoima ja markkinat. Kokemäenjoen 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. (Kts. myös Kivi-Pori).



Kuva 5. Sinisellä rasterilla on esitetty valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Lähde: Museovirasto).

Porin Konepajan punatiilliset rakennukset ovat pääosin 1910- ja 1930-luvulta. Alueen teollisen perinnön kannalta huomattavimpia rakennuksia on 1800-luvun lopulla kehittyntä konepajarakentamista tyypillisesti edustava valimo (1903) ja suuri koneistushalli (1917).

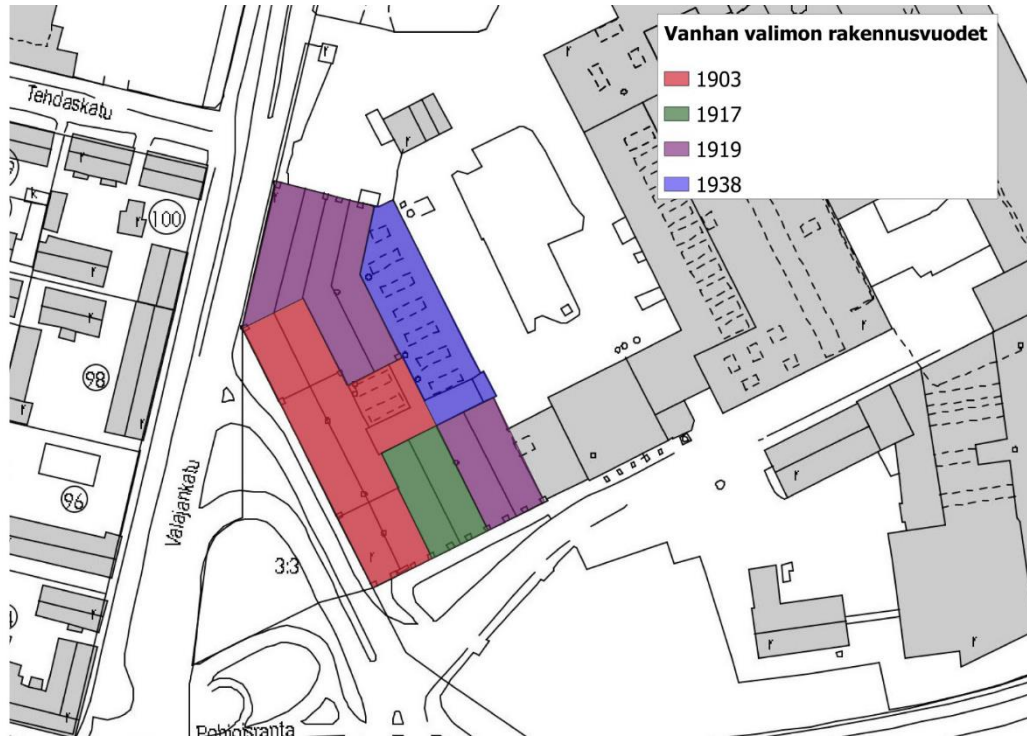
Pohjoisrannan teolliseen maisemaan kuulunut, 1922 valmistunut Isonsannan suursahan kaksikerroksinen puurakennus tuhoutui palossa elokuussa 2024. Saharakennukseen liittyvä, vuonna 1897 valmistunut talousrakennus savupiippuineen säilyi kokonaan. Isosanta oli ennen paloa Porin Pihlavan ja Haukiputaan Martinniemen sahojen rinnalla ainoa säilynyt höyrysahtakauden suursahan rakennus.



Kuva 6. Porin teollisuusmaisema, Pori. Porin Puuvillatehtaan alue Kokemäenjoen pohjoisrannalla. Kuva: MV/ RHO 41570 Hannu Vallas 1997, lähde: museovirasto. Punaisella katkoviivalla on osoitettu suunnittelualueen osa.

3.4.1 Konepajan rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavan korttelissa 76 sijaitsee Sampo-Rosenlewin tehdas, jossa valmistetaan maa- ja metsätalouden koneita. Uuden asemakaavan korttelin 80 tontilla 3 sijaitsee alueelle leimaa antava, Johan Nordstrandin suunnittelema vanha valimo. Se oli valmistuessaan 1903 yksi maan suurimmista valimorakennuksista. Rakennus koostuu useista vuosina 1903–1938 valmistuneista osista. Vanha valimo ja siihen liittyvät laajennusosat muodostavat yhdessä koko konepaja-alueen kaupunkikuvan kannalta merkittävimmän kokonaisuuden.



Kuva 7. Vanha valimon ja sen laajennusten rakennusvuodet. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Vanhemman osan julkisivut ovat koristeltu runsaasti tiilillä, sisältäen erilaisia ladontoja ja tornimaisia pilastereita. Rakennuksessa on myös kertaustyylien elementtejä.



Kuva 8. Vanha valimorakennus ennen 1910-luvun laajennusta. Kuva John Englund, Satakunnan Museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 9. Vanha valimorakennus laajennuksien jälkeen 1950-luvulla. Kuva Elkan arkisto. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Vanhan valimon pohjoispuolella sijaitsee Konepajan polttoainevarasto. Kyseessä on pieni tiilirakenteinen rakennus, joka koostuu kahdesta eri-ikäisestä osasta. Vanhempi osa on rakennettu 1900-luvun alussa ja uudempi 1946. Rakennuksen vanhempaan osaan liittynyt betoninen lastauslaituri poistettiin 1980-luvun jälkeen. Itäisivulta on poistettu myös laituri, joka kiersi rakennuksen kaakkoiskulman. Polttoainevarasto sijaitsee avoimella sisäpihalla erillään muista rakennuksista

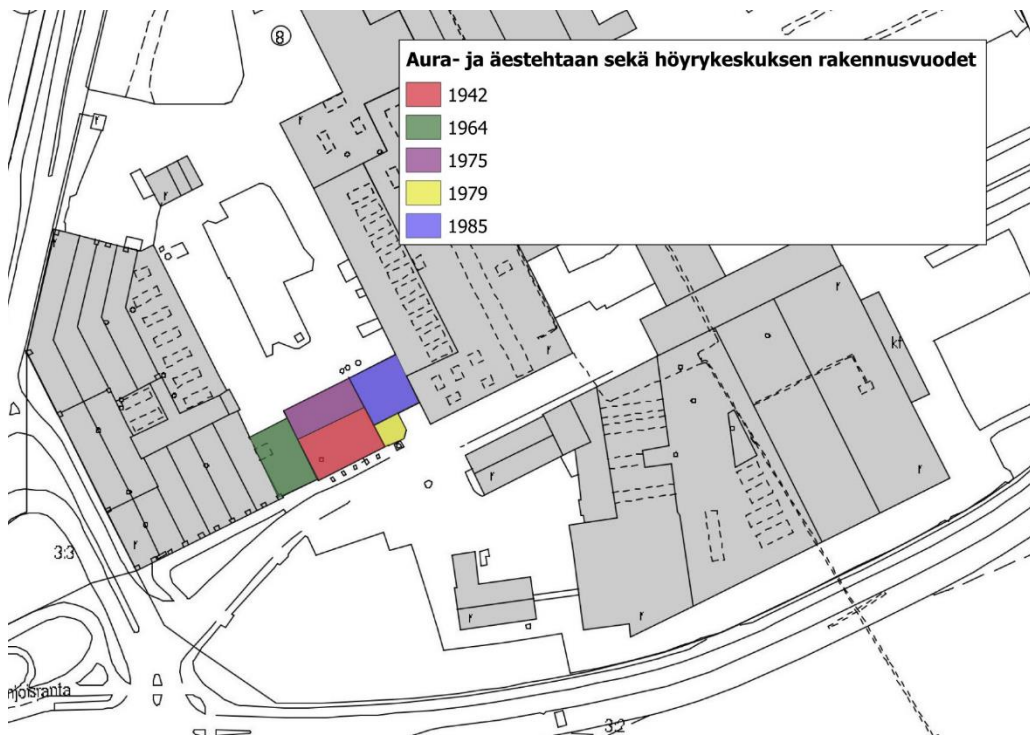


Kuva 10. Polttoainevarasto kaakosta. Kuva Jalo Porkkala 1985, Satakunnan Museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Vanhan valimon vieressä sijaitsee aura- ja äestehdas, joka rakennettiin vuonna 1964 Porin Konepajan maatalouskonetuotantoa varten. Rakennus on tiilestä muurattu ja tasakattoinen. Sen suunnitteli Rosenlewin rakennuskonttorista K. Heinävaara. Rakennuksen julkisivun tunnusomaisin piirre on symmetrisyys, jota korostavat kuusi pystysuuntaista, useista ruuduista koostuvaa puuikkunaa, jotka rytmittävät pelkistettyä tiilipintaa.



Kuva 11. Aura- ja äestehdas vuonna 1985. yhdistää vanhan valimon ja höyrykeskuksen. Kuva Jalo Porkkala, Satakunnan Museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 12. Aura- ja äestehdaan sekä höyrykeskuksen rakennusvaiheet. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Aura- ja äestehdas muodostaa arkkitehtonisen parin höyrykeskuksen kanssa. Höyrykeskus on vuonna 1942 Porin Konepajalle valmistunut, julkisivuiltaan puhtaaksimurattu ja tasakattoinen tiilirakennus. Rakennuksen suunnittelijasta ei ole varmuutta, mutta hänen epäillään olleen Rosenlewin rakennuskonttorin arkkitehti Torkel Nordman.



Kuva 13. Höyrykeskus. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Uuden asemakaavan korttelin 80 tontilla 1 sijaitsee vuonna 1944 valmistunut Koneistamo. Rakennuksen on arkkitehti Jarl Eklundin suunnittelema. Alkuperäinen koneistamo on nykyään pääosin peittynyt myöhempien laajennusten taakse. Laajennusosat kuitenkin noudattelevat ympäröivien osien arkkitehtuuria. Vuoden 1956 laajennuksen on suunnitellut arkkitehti Tor Eric Herlerin. Lisäksi 1950 luvulla rakennukseen lisättiin Teollisuuskadun ylittävä tunneli, joka yhdistää koneistamon laajennuksen ja Konepajan konttorin.



Kuva 14. Vuonna 1956 valmistunut koneistamo. Kuva Rosenlew-museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Konepajan vanhin tuotantokäytössä oleva rakennus viilaverstas. Se on valmistettu vuonna 1917 Teollisuuskadun pohjoisreunalle. Kyseessä on kolmikerroksinen tiilirakennus, joka omaa klassismin piirteitä. Rakennus on arkkitehti Torkel Nordmanin ja rakennesuunnittelija Jalmar Castrénin suunnittelema. Nordman suunnitteli myös viilaverstaan muutoksen 1930-luvulla, jolloin korkean keskihallin sivuosia korotettiin osittain kolmikerroksisiksi. Viilaverstaan korotettuja sivuosia on laajennettu lisää 1950-luvulla.



Kuva 15. Vuonna 1917 valmistunut viilaverstas. Kuva Rosenlew-museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 16. Viilaverstaan ja koneistamon rakennusvaiheet. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Viilaverstaan ja koneistamon pohjoispuolella sijaitsee Puuma-niminen puimakonetehtäsrakennus, joka on valmistunut vuonna 1940. Rakennuksen monumentaalinen arkkitehtuuri erottuu erityisesti sen symmetristen tiilijulkisivujen ansiosta, joita koristavat pystysuuntaiset ikkunarivit. Alkuperäinen arkkitehtoninen tyyli on parhaiten nähtävissä

länsijulkisivulla, sillä muut julkisivut on myöhemmin laajennettu tai peitetty varastorakennelmilla, jotka ovat ulkonäöltään vaatimattomampia.



Kuva 17. Vuonna 1940 valmistunut Puuma kuvattuna 1947. Kuva Rosenlew-museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 18. Puuman rakennusvaiheet. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

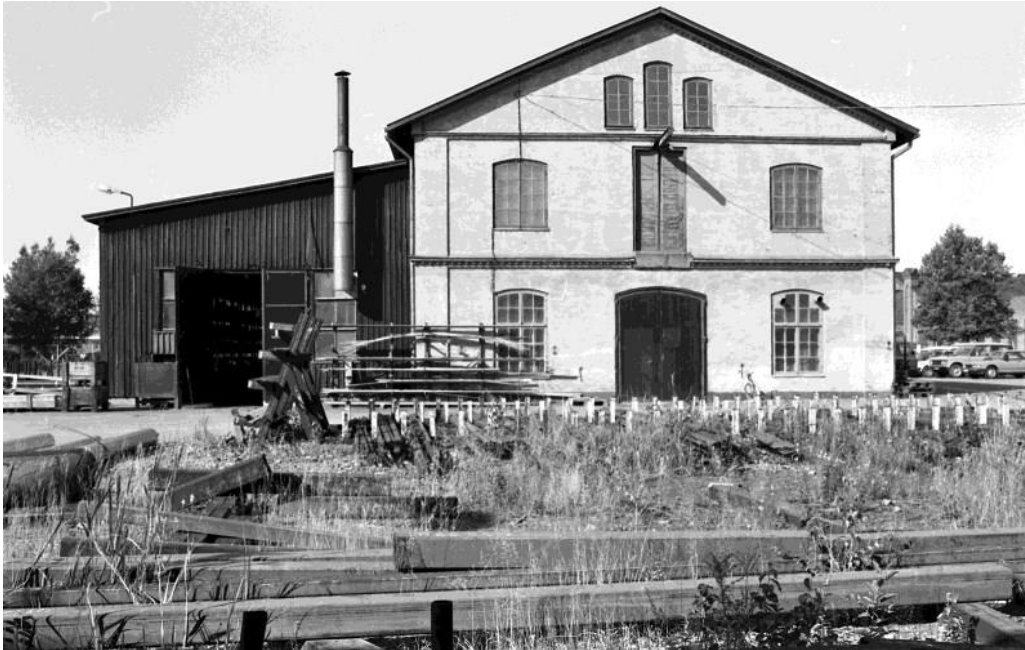
Arkkitehti Torkel Nordmanin suunnittelema konepajan konttori on valmistunut 1916. Konttori ja viilaverstas sekä koneistamo muodostavat Teollisuuskadun katutilaa hallitsevan rakennuskokonaisuuden. Rakennuksessa on klassismin piirteitä, ja se on

taitekattoinen sekä julkisivuiltaan puhtaaksimuurattu tiilirakennus. Alun perin kolmikerroksinen konttori laajennettiin 1930-luvulla, ja sen ullakkokerrosta korotettiin osittain 1950-luvulla taitekaton harjan yli ulottuvalla osalla.



Kuva 19. Vuonna 1916 valmistunut konepajan konttori. Kuva John Englund, Satakunnan Museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Asemakaavan korttelin 80 tontilla 2 sijaitsee nykyään juhlatilana ja ravintolana toimiva Mekani, joka valmistui alunperin Konepajan viilaverstaaksi 1870-luvun alussa. Kun viilaverstas toiminta päättyi, toimi rakennus välissä varastona. Tiiliverhoiltu rakennus on kaksikerroksinen, satulakattoinen ja julkisivuiltaan osittain slammattu. Siihen on valmistunut laajennusosa 2009 Insinööritoimisto Kalliomäki Taunon suunnittelemana.



Kuva 20. Varastona toiminut entinen viilaverstas kesällä 1985. Kuva Jalo Porkkala, Satakunnan Museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 21. Konttorin ja Mekanin rakennusvaiheet. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Paja ja pannuverstas edustavat konepajan funktionalistista tyyliä. Torkel Nordmanin suunnittelemat rakennukset valmistuivat Teollisuuskadun eteläreunalle 1930-luvun puolivälissä. Näiden rakennusten julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä. Nykyään rakennus koostuu osista, jotka on rakennettu vuosien 1930 ja 2000 välillä.



Kuva 22. Paja ja pannuverstaas etelästä kuvattuna 1947. Kuva Rosenlew-museon kokoelmat. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 23. Pajan ja pannuverstaan rakennusvaiheet. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

3.4.2 Isosannan sahan rakennettu kulttuuriympäristö

Isosannan sahan rannassa sijaitseva yksikerroksinen talousrakennus savupiippuineen säilyi vuoden 2024 tulipalossa. Kyseinen vuonna 1922 valmistunut talousrakennus on

kasarmimainen ja sen julkisivut ovat puhtaaksimuuratut. Vuonna 1958 talousrakennus muutettiin ammattikouluksi, jolloin siihen tehtiin pieni laajennus jatkamalla rakennusta lounaaseen. Tämä melko pieni laajennusosa noudattaa rakennuksen klassistisia piirteitä omaavaa alkuperäistä arkkitehtuuria.

Tiilisen talousrakennuksen suunnitteli arkkitehti Torkel Nordman, ja se sisälsi monia tiloja, kuten käymälät ja ruokailuhuoneet. Kattilahuoneesta saatiin lämpöä tukkialtaaseen ja rakennusten lämminvesijohtoihin.



Kuva 24. Sahan talousrakennus. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Talousrakennuksen vieressä oleva sahan muuntamo on myös valmistunut 1922. Rakennus on pienikokoinen ja omaa klassismin piirteitä. Siinä on sileä rappaus ja satulakattoinen saumattu peltikate. Saha on saanut käyttövoimansa muuntamon tuottamasta sähköstä.



Kuva 25. Sahan muuntamo kesällä 1985. Kuva Jalo Porkkala. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).

Sahan porttirakennus on valmistunut talousrakennuksen ja muuntamon tapaan vuonna 1922. Se on toiminut portinvahdin tupana. Puurakenteinen ja pieni rakennus edustaa klassismin piirteitä. Sen nurmissa on voimakas pilasterimainen, profiloitu nurkkaharkotus, ikkunat ovat kuusiruutuiset ja päätykolmiossa on lunetti-ikkuna.



Kuva 26. Sahan porttirakennus. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022).



Kuva 27. Sahan alueen rakennusvaiheet. Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi (Porin kaupunkisuunnittelu 2022). Kartalla näkyvä saha paloi elokuussa 2024.

3.5 Maanomistus

Alueella on useita kiinteistöjä. Alue on pääosin Sampo Rosenlew Oy:n kiinteistöyhtiö SR-Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Lisäksi Porin kaupunki omistaa katualueita.

3.6 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maa- tai metsätalousalueita tai luonnontilaisia alueita. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, luonnonsuojelualueita tai luonnon muistomerkkejä.

Suurelta osin suunnittelualueen maaperän päälajitetta ei ole selvitetty. Niiltä osin kuin se on selvitetty, maaperä koostuu karkearakeisista maalajeista. Suunnittelu tai sen lähialue ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue sijaitsee 3,5 kilometrin päässä Korvenpuiston läheisyydessä.

Konepajanrannan maisemaa hallitsee historiallisesti kerrostunut teollisuusympäristö. Alueella ei ole suuria viheralueita, mutta voimassa olevassa asemakaavassa on määritelty maisemalle tärkeitä puurivejä ja Konepajanranta-niminen puisto.

Pori on tällä hetkellä Suomen merkittävin tulvavaara-alue. Suunnittelualueella on otettava huomioon tulvariskit ja tulvasuojelu. Porin tulvasuojelu on osa Kokemäenjoen vesistön tulvariskien hallintaa. Hanke on Porin kaupungin ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen yhteistyöprojekti, jossa Porin kaupunki toimii hankevastaavana. Projekti käynnistyi vuonna 2003, ja vuonna 2008 Porin tulvasuojelu sai virallisen aseman, kun Porin padot luokiteltiin patoturvallisuuslain alaisiksi.

3.7 Liikenne

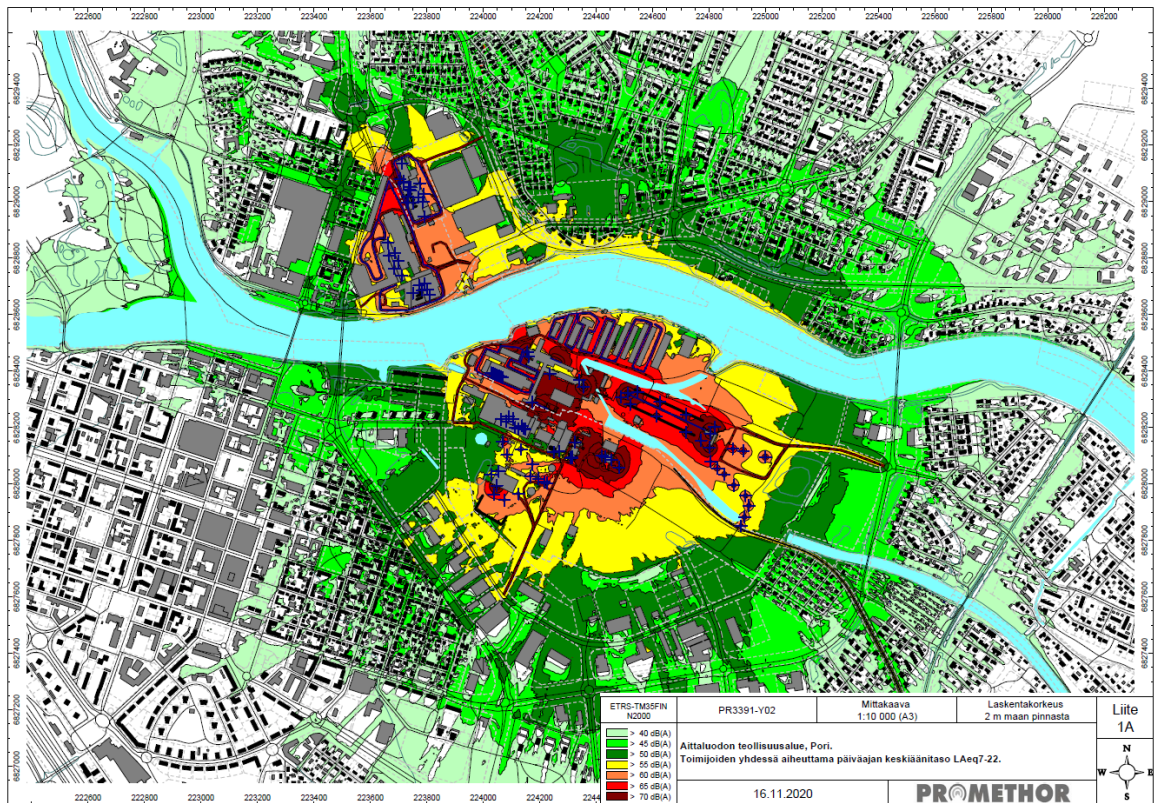
Asemakaava-alueesta laaditaan erillinen liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen. Liikenneselvityksen yhteydessä tutkitaan katuverkkoa ja liittymiä yleissuunnitelmatasolla, jotta voidaan varmistua riittävästä katualuevarauksista asemakaavassa. Tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamismahdollisuuksia sekä tutkia alueen sisäisen liikenteen sujuvuutta ja parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita.

Valajankatu, Isosannanpuistokatu ja Vanhasahankatu ovat pääkatuja, jotka palvelevat läpikulkevaa ja kauempaa tulevaa liikennettä. Siltapuistokatu ja Konepajanranta toimivat kokoojakatuina, jotka palvelevat alueen sisäistä liikennettä ja tarjoavat yhteydet alueen tonteille.

3.8 Ympäristön häiriötekijät

Aittaluodon ja Konepajan teollisuusalueista on laadittu ympäristömeluselvitys 2020. Yhteismeluselvitys on tehty teollisuusalueen toimijoiden yhteistyönä. Tarkastelussa mukana olevat toimijat ovat Componenta Castings Oy Pori, Corenso United Oy, Pori Energia Oy, UPM Kymmene Oyj, Sampo-Rosenlew Oy ja Veikko Lehti Oy. Teollisuustoiminnasta aiheutuu melua teollisuusalueen ympäristössä oleville asuinrakennuksille. Toiminnasta ympäristöön aiheutuvan melutason selvittämiseksi toimijoiden ympäristöluvissa on esitetty tarve selvittää ympäristömelun suuruus määrääjoin ja/tai melulähteiden muutosten jälkeen. Teollisuusalueen eri toimijoiden omissa ympäristölupapäätöksissä on annettu ympäristöön aiheutuvasta melutasosta raja-arvot, joita toiminta ei saa ylittää. Laskennallisen melun leviämisseelvityksen määräysrajojen tarkkuuden puitteissa

sekä teollisuusalueen ympäristössä tehtyjen mittausten perusteella teollisuusalueen toimijoiden yhdessä aiheuttaman päiväajan keskiäänitason ei arvioida ylittävän asuinrakennuksilla raja-arvoa 55 dB(A). Myöskään yöajan keski-äänitason ei arvioida ylittävän asuinrakennuksilla raja-arvoa 50 dB(A).



Kuva 28. Ote Aittaluodon ja Konepajan toimijoiden yhdessä aiheuttamasta päiväajan keskiäänitasosta LAeq7-22 (YMPÄRISTÖMELUSELVITYS Aittaluoto, Promethor 2020)

Nyt asemakaavoitettava alue sijaitsee teollisuusmelun alueella, jossa ohjeavot näyttäisivät ylittävän, joten alueelle laaditaan meluselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä sijaitsee kaksi Tukesin luvittamaa laitosta. Corex Finland Oy sijaitsee keskustan puolella, osoitteessa Kuninkaanlahdenkatu 14, sen konsultointivähyke on 0,2 km. Kaava-alueella sijaitsee Sampo-Rosenlew, Konepajanranta 2, ja sen konsultointivähyke on 0,5 km.

3.9 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakunta-kaavoituksen kautta.

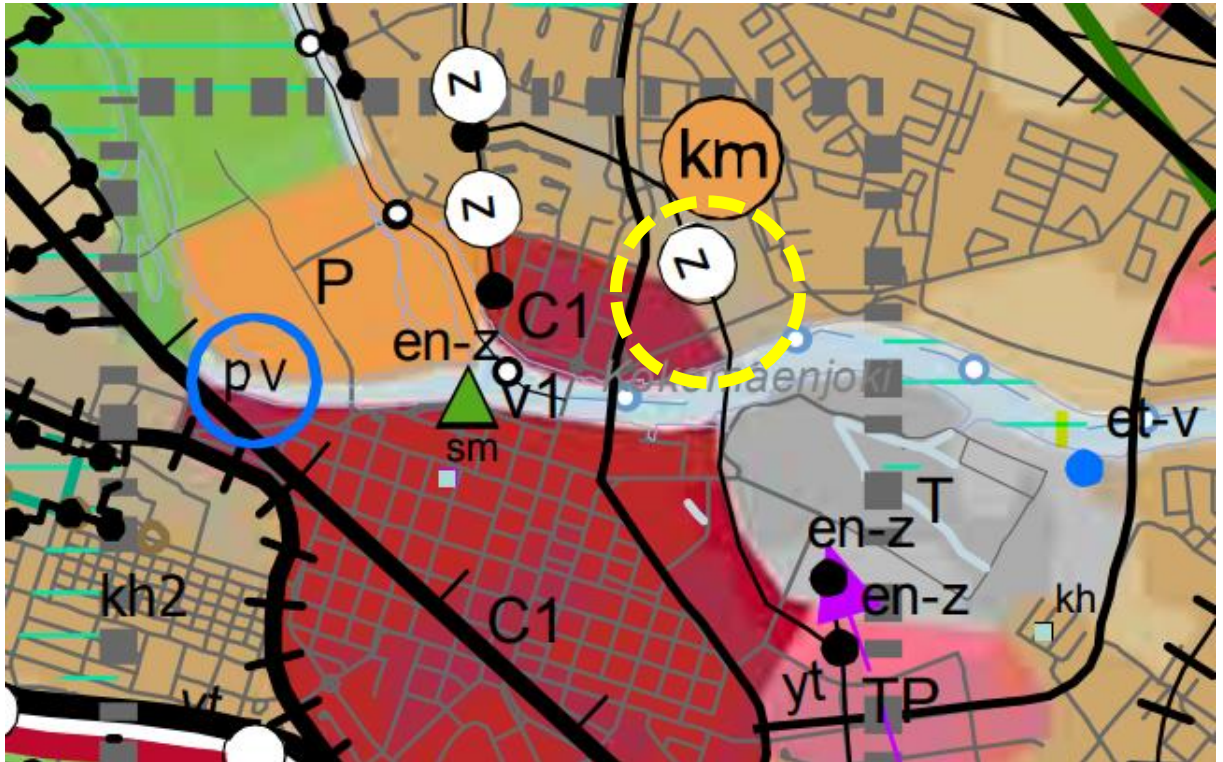
1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tämä asemakaava edistää erityisesti kestävän liikkumisen ja elinvoimaisen kulttuuriympäristön tavoitetta. Lisäksi kaavan laadinnassa on olennaista huomioida terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteen toteutuminen.

4 Kaavatilanne ja rakennusjärjestys

4.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011, ja se on saanut lainvoiman KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014. Maakuntakaavan aluevarausmerkinnät on kumottu vaihemaakuntakaavan 2 merkinnöillä (korvaavat merkinnät on esitetty jäljempänä).



Kuva 29. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (suunnittelualan sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).



Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.



Matkailun kehittämisvyöhyke.



Selvitysalue.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen (kk1) suunnitelmääräys: Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja,

vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

Matkailun kehittämisvyöhykkeen (mv2) suunnittelumääräys: Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota 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.

Selvitysalueen (se1) suunnittelumääräys: Merkinnällä osoitetaan sellaiset alueet, joiden käyttöä ei ole voitu ratkaista maakuntakaavaa laadittaessa mutta, jotka merkittävyytensä vuoksi katsotaan tarpeelliseksi osoittaa maakuntakaavassa alueeseen kohdistuvien intressien johdosta. Alueidenkäytön ratkaiseminen edellyttää lisäselvityksiä tai jatkosuunnittelua.

Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty erikseen karttalehdellä A ote Porin keskustasta, jossa Konepajan alueella on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö kh2-40 ja kansallisen kaupunkipuiston rajaus (kp).

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 13.12.2013 hyväksynyt vaihemaakuntakaavan 1 (tuulivoima). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 määritellään maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet sekä niihin liittyvä energiahuolto.

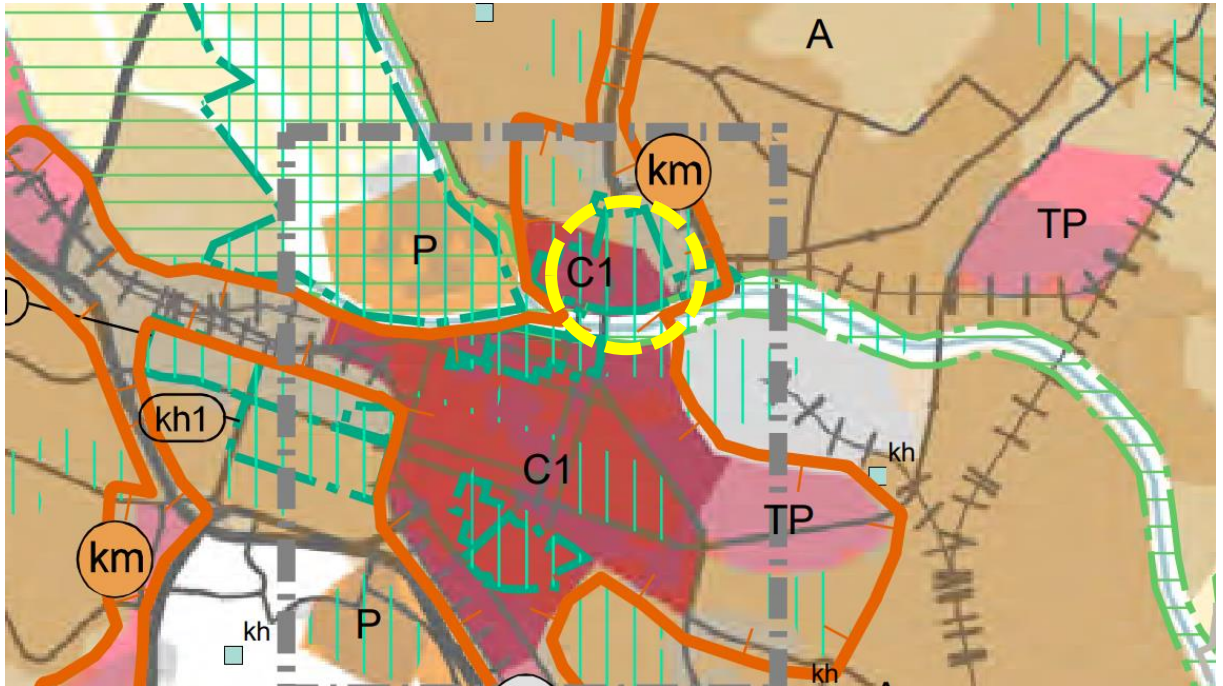
Maakunnallisesti merkittäviksi luokitellaan 8–10 tuulivoimalayksikön alueet. Vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole osoitettu suunnittelualueelle merkintöjä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt energiantuotantoon painottuvan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Hyväksymispäätös on saanut lainvoiman 1.7.2019.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään uusia teemoja kuten aurinkoenergian tuotantoa ja terminaali-alueita, täydennetään maakuntakaavassa osoitettuja aluevarauksia kuten turvetuotannon alueita ja päivitetään kokonaismaakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa.

Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualueen länsiosa kuuluu keskustatoimintojen alueeseen (C1) ja itäosa taajamatoimintojen alueeseen (A). Lisäksi alue kuuluu tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeeseen (km), Kokemäenjokilaakson viljelymaisemien valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen (vma-e), Porin teollisuusmaise-
man valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1) ja Porin Konepajan maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (kh2).



Kuva 30. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).

A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys: 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 kestäviltä, 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.

Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

C

Keskustatoimintojen alue.

-1

Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.

KM



Vähittäiskaupan suuryksikköjen alue.

Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

Suunnittelumääräys: Merkinnällä osoitetaan keskustatoimintojen alueen ulkopuolisia alueita, joille voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen suuryksikkö. Merkinnällä sallitaan myös erikoistavarakaupan yksiköiden (retail park) sijoittuminen alueelle.

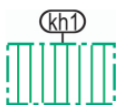


Tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke.

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.

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

Suuryksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.



Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä koskee suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen tai siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, maakuntakaava ei ohjaa asemakaavan muutoksen laadintaa.

4.2 Yleiskaava

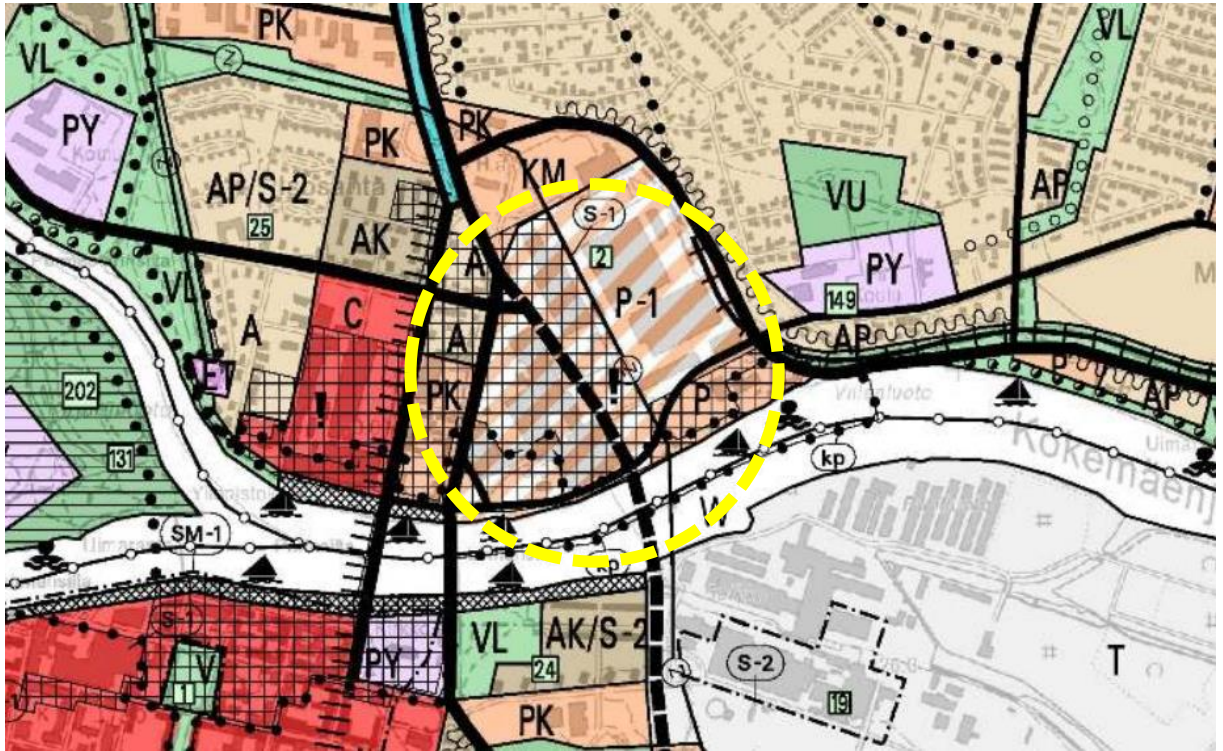
Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on suurelta osin osoitettu moninaiskäyttöalueeksi (P-1). Suunnittelualueen kaakkoisosassa, jokirannassa oleva alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Maantien 2660 jatkeeksi on osoitettu yleiskaavan tavoitevuoden jälkeinen uusi seututie/pääkatulinjaus nyt kaavoitettavan alueen läpi.

P-1 alueen länsiosa on osoitettu alueeksi, jonka kulttuurihistoriallisen arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa (s-1). Sampo-Rosenlewin tehtaat ja Isosannan sahan alue kuuluvat kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (ruuturasteri). Ranta-alue kuuluu Porin kansalliseen kaupunkipuistoon (kp).

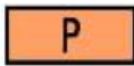
Alueen läpi on osoitettu sähkölinja 100–400 kV (-Z-).

Suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista (!).

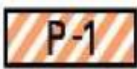
Kokemäenjokeen on osoitettu kaksi venesatamaa/venevalkamaa ja uimaranta symboleilla sekä veneväylä.



Kuva 31. Ote Porin Kantakaupungin yleiskaavasta 2025, suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä.



Palvelujen ja hallinnon alue.



Moninaiskäyttöalue.

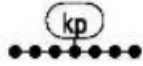
Alueen teollisen toiminnan loppuessa tulevaa käyttöä tutkitaan entisen ohella palvelua, hallintoa, asumista ja virkistystä varten. Aluetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä tehtäessä on otettava huomioon alueen käytön soveltuminen rantamaisemaan, teollisuudesta vapautuvien tilojen käyttö ja alueen ympäristöhygieeniset olosuhteet.



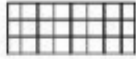
Yleiskaavan tavoitevuoden jälkeinen seututie/pääkatu.



Alue, jonka rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot tulee säilyttää kaupunkikuvassa.



Porin kansallinen kaupunkipuisto.



Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.



Suojelu-/ muinaismuistokohde, kohteen tai alueen numero. Suojeltavaa rakennusta ei saa purkaa. *(Merkinnällä on osoitettu kohde nro 2 Porin teollisuusmaisema, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö)*



Terveyshaitan poistamistarve.

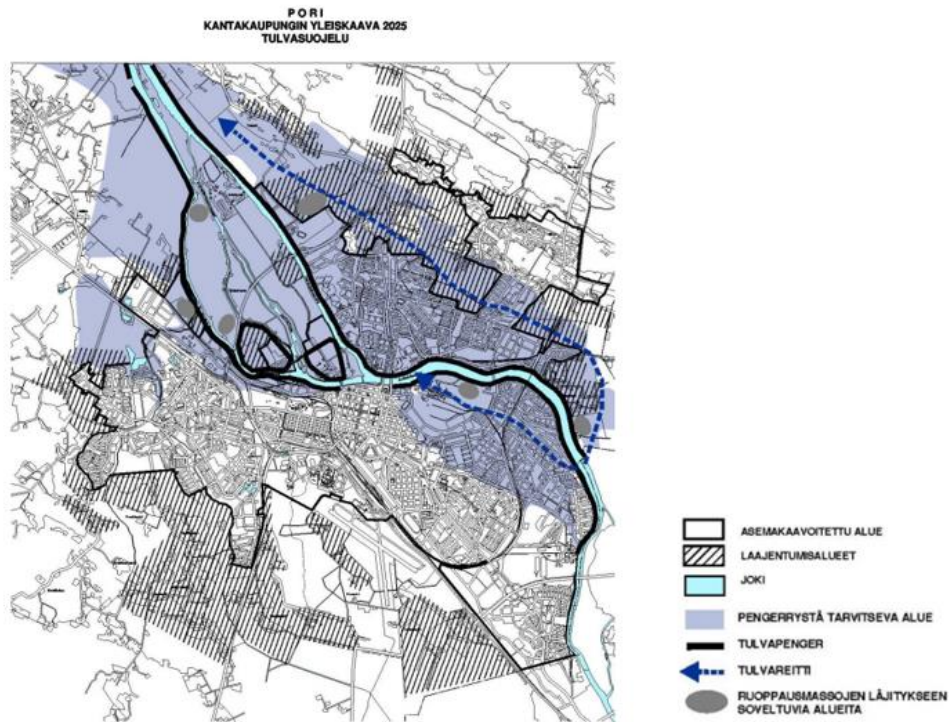
Porin yleiskaavan selostuksessa on mainittu Porin teollisuusmaiseman suojelukohteina seuraavat rakennukset suunnittelualueelta:

- 84. Rosenlewin vanha valimo
- 85. Viilaverstas
- 86. Vanha viilaverstas
- 87. Konttori
- 88. Isosannan saha
- 89. Sahan konehuone
- 90. Muuntaja
- 91. Vartijan rakennus

Yleiskaava-aluetta koskee suunnittelumääräys: Yleiskaava-alue on alavaa tulvavaaran alaista jokisuistoaluetta. Suunnittelussa on otettava huomioon tulvavaara ja riskien hallinta.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksessa (nykyinen Varsinais-Suomen ELY-keskus) määritettiin vuonna 2005 alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Kokemäenjoen rannoille Porin keskustaan. Määritetyjä korkeuksia voidaan käyttää tulvapenkereiden

korkeuksien mitoitusten lähtökohtana. Lopullista pengerkorkeutta mitoitettaessa tulee ottaa huomioon penkereiden painuminen ja vakavuus.



Kuva 32. Tulvasuojelu, Pori kantakaupungin yleiskaava 2025.

4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 609 1325, joka on tullut voimaan 12.4.2001.

Korttelin 76 alueella nyt kaavoitettavalle alueelle on asemakaavassa osoitettu teollisuus-, varasto-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (TK-7, TK-8). Liike- ja toimistotiloiksi saa käyttää enintään 20 % sallitusta kerrosalasta. TK-7-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0.7$. TK-8-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä rakennusalakohtaisesti.

Kortteli 77 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-2, KTY-3). KTY-3-alueen määräyksessä sallitaan asuntojen sijoittaminen erillisen merkinnän osoittamalla tavalla. Asuntojen sijoittamista on ohjattu rakennusalakohtaisesti as

60%-merkinnällä (ollen 5%, 10% ja 60%), joka osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. KTY-3-korttelissa kaavamääräyksen vp25% mukaan 25% alueesta tai alueen osasta on istutettava. Lisäksi KTY-3-määräyksessä edellytetään, että ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tehtävä maaperätutkimusten osoittamat tarpeelliset massavaihdot. KTY-3-korttelinosan tontin autopaikat voidaan osoittaa tontin ulkopuolelle KTY- ja LPA-alueille enintään 250 metrin etäisyydellä tontista. Lisäksi korttelin 77 pohjoisosaan on osoitettu autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

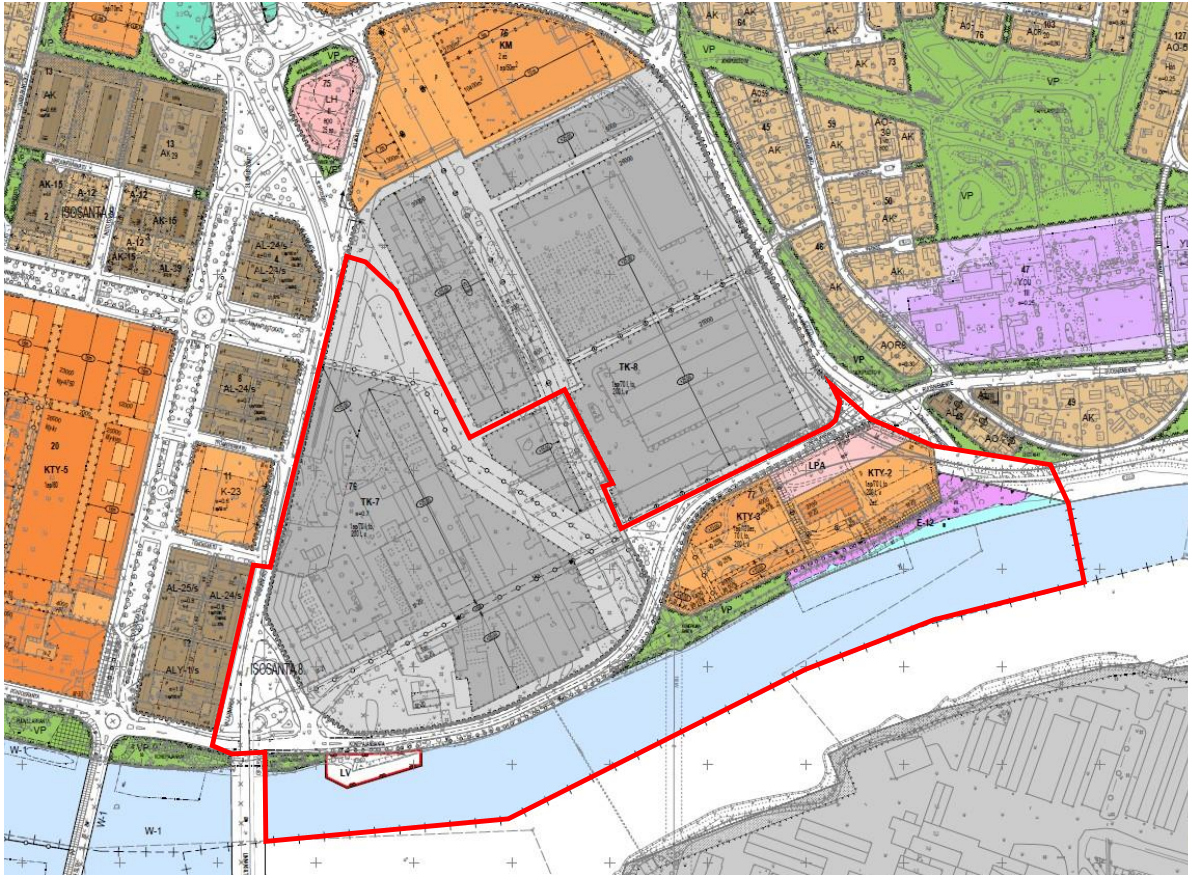
TK-7, KTY-2 ja KTY-3 korttelialueilla tulee asemakaavamääräysten mukaan kaikissa toimenpiteissä kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historialliseen ympäristöön.

Korttelin 76 ja 77 itäreunassa on osoitettu alue, joka on varattu teollisuusraidetta varten (Irt). Korttelin 77 läpi menee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa Kokemäenjoen rantaan.

Lisäksi molemmissa kortteleissa sijaitsee suojeltuja rakennuksia ja rakennusten osia, kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus (sr-20) sekä rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus (sr-21).

Konepajanrannan eteläkärkeen on osoitettu venevalkama (LV). Jokeen on osoitettu vesialueen osa (vl), jolle saa sijoittaa venelaitureita. Lisäksi Kokemäenjoen rantaan on osoitettu puisto (VP, Konepajanranta) ja erityistoimintojen korttelialue (E-12) veneilyä ja uimarantatoimintaa palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita varten. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu katualueita.

Lisäksi voimassa olevassa asemakaavassa on annettu useita muita rakentamistapaa ja liikennettä koskevia yksityiskohtaisia määräyksiä.



Kuva 33. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

4.4 Rakennusjärjestys

Porin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 ja tällä rakennusjärjestyksellä kumotaan Porin kaupungin kaupunginvaltuuston 28.01.2019 hyväksymä rakennusjärjestys. Tämä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2021.

5 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia liiketoimintoja Sampo-Rosenlewin ja muun teollisen toiminnan rinnalle sekä kehittää jokirantaa palveluille,

asumiselle ja virkistyskäyttöön. Tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamista.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistaja SR-Kiinteistöt Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt kaavatyön käynnistämisestä kokouksessaan 6.9.2021 § 609. Kaupunki ja yksityinen maanomistaja laativat kaavoitussopimuksen kaavoituksen käynnistyessä ja maankäytösopimuksen ennen asemakaavan hyväksymistä.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavahankkeen osallisia ovat:

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

5.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan laatiminen/muutos on kuulutettu vireille 15.12.2021.

5.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävillä 15.12.2021-14.1.2022. Suunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 15.12.2021 sanomalehdissä Satakunnan Kansa ja Satakunnan viikko sekä kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa kaavatyön aikana.

Luonnosvaihe

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) ja asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville yhtä aikaa kaavaluonnoksen kanssa.

5.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 10.11.2021. Neuvottelusta on laadittu muistio.

Valmisteluvaiheessa järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 21.11.2024. Neuvottelusta on laadittu muistio. Keskeiset viranomaisten esille nostamat asiat aloitusvaiheen neuvottelussa olivat:

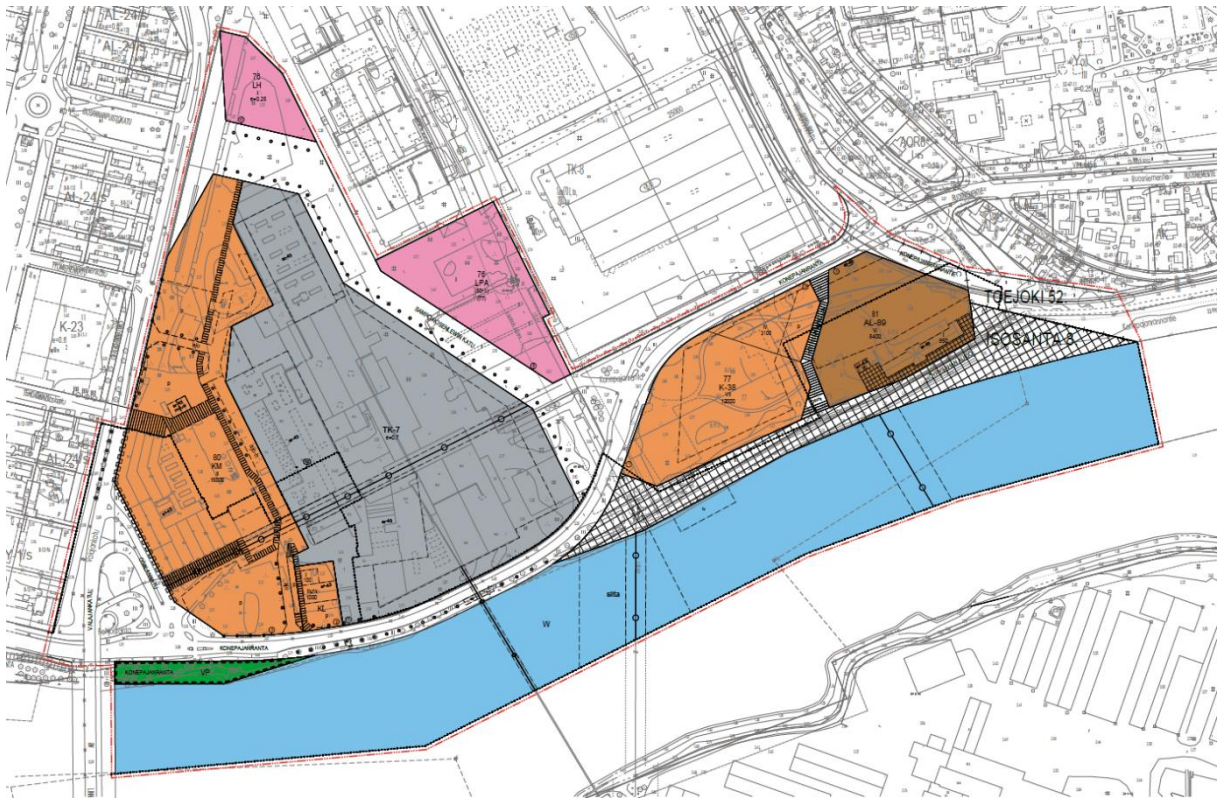
- Liikenne: ELY-keskus on kiinnostunut Valajantien liikenneturvallisuudesta ja sujuvuudesta. Kiertoliittymät ja raskas liikenne vaativat lisäselvityksiä. Uuden kadun suunnittelussa on huomioitava puurivit ja huoltoaseman liittymä. Liikenne selvitys valmistuu tammikuussa 2025.
- Rakennettu kulttuuriympäristö: Maisemaselvitys tehdään kaavan yhteydessä, ja siinä tutkitaan muutoskestävyyttä ja rakentamisen vaikutuksia. Alueelle saattaa olla tarpeen laatia myös erillinen rakennustapaohje.

- Maisema-/kaupunkikuvallinen selvitys: ELY-keskus pitää selvitystä erittäin tarpeellisena kaavan kannalta. ELY nosti esille sisätilojen ja modernimpien kerrostumien suojelutarpeen sekä ulkotilojen rakentamistavan ohjaamisen.
- Melu: Aittaluodon ympäristöluvissa tarvittu yhteismeluseelvitys on toiminut kaavasunnittelun pohjana. Meluseelvityksen ajantasaistaminen ja liikenteen muutosten huomioiminen on tarpeellista. Meluseelvitykseen tulisi sisällyttää karkeaa massoittelua uusista rakennuksista. Selvitys tehdään ehdotusvaiheessa, kun suunnitelmat tarkentuvat.
- Kaupallinen selvitys: Selvityksen tavoitteena on hyödyntää vanhaa rakennuskantaa uusiin käyttötarkoituksiin. Osalan liikerakentamiselle on myönnetty lupa vanhan kaavan mukaisesti. Laajempi selvitys olisi tarpeen, joka palvelisi myös yleiskaavaa.
- Pilaantuneet maat: Voimassa olevassa yleiskaavassa vaaditaan pima-selvitys ennen asemakaavoitusta tai rakentamista. Viranomaisten mukaan selvitys olisi suositeltavaa tehdä jo kaavoituksen yhteydessä mahdollisten suurten kustannusvaikutusten vuoksi.
- Muut suositellut selvitykset: Ilmasto ja kiertotalousvaikutukset nostettiin esille.

6 Asemakaavan kuvaus

6.1 Kaavan rakenne

Asemakaava mahdollistaa uusien liiketoimintojen syntymisen Konepajan ja sahan alueille Sampo-Rosenlewin ja muun teollisuuden rinnalle sekä jokirannan kehittämisen palvelu- ja toimistorakentamiseen sekä asumis- ja virkistyskäyttöön. Tavoitteena on saada vanhat teollisuustoimintaan liittyvät rakennukset käyttöön.



Kuva 34. Ote kaavaluonnoksesta 11.12.2024.

6.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 25,89 ha.

Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 77 784 k-m², mikä tarkoittaa aluetehokkuutena (e_a) noin 0.30 (30 % kokonaispinta-alasta on mahdollista rakentaa).

Jos vesialuetta ei oteta huomioon, aluetehokkuus on $e_a = 0.41$.

Taulukko 1. Asemakaavan kokonaismitoitus.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (m ²)	Osuus (%)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
AL-89	1,06	10 572	4,08 %	9040	0,79
K-38	1,42	14 238,6	5,5 %	15100	1,06
KL	0,17	1660,3	0,64 %	1100	0,66
KM	3,17	31 726,0	12,25 %	15000	0,47
TK-7	5,22	52 221,1	20,17 %	36555	0,70
LPA	0,98	9771,0	3,77 %	0	-
LH	0,37	3714,3	1,43 %	929	0,25
VP	0,22	2195,7	0,85 %	0	-
W	7,03	70 315,8	27,15 %	0	-
Kadut ja aukiot	6,25	62 539,4	24,15 %	60	0,00096
YHTEENSÄ	25,89	258 954,2	100,00 %	77 784	0,30

Ilman vesialuetta

0,41

6.1.2 Palvelut

Kaava mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen kortteliin 80. Lisäksi kaava-alueelle tavoitellaan palveluita ja toimistorakentamista kortteliin 77.

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Korttelialueet

AL-89

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelin 81 tontti 1 osoitetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-89). Rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä 8400, joka vastaa tehokkuuslukuna 0,79. Kerrosluku on kuusi. Tontilla on kolme sr-43-merkinnällä suojeltua rakennusta: sahan talousrakennus, muuntamo ja portinvartijantalo. Rakennusten ja muiden toimenpiteiden kaupunkikuvaa ja rantamaisemaa muodostaviin piirteisiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

KL

Liikerakennusten korttelialue.

Korttelin 80 tontti 2 osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä 1100, joka vastaa tehokkuuslukuna 0,66. Kerrosluku on I- IIu $\frac{1}{2}$. Kerrosluku "IIu $\frac{1}{2}$ " tarkoittaa, että rakennuksessa on kaksi ja puoli kerrosta. "II" viittaa kahteen täyteen kerrokseen, "u" tarkoittaa ullakkoa, ja " $\frac{1}{2}$ " viittaa puolikkaaseen kerrokseen, joka voi olla esimerkiksi osittain käytetty ullakkotila. Tontilla on yksi sr-43-merkinnällä suojeltu rakennus, Mekani.

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Korttelin 80 tontti 3 osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi (KM). Rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä 15 000, joka vastaa tehokkuuslukuna 0,47. Kerrosluku on kaksi. Tontilla on merkintä "/s" (alue, jolla ympäristö säilytetään).

K-38

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelin 77 tontti 1 ja 2 osoitetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-38). Rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä 15 100, joka vastaa tehokkuuslukuna 1,06. Kerrosluku on seitsemän. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, toimitiloja ja hotellin sekä muita matkailua ja vapaa-ajanviettoa palvelevia tiloja.

TK-7

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelin 80 tontti 3 osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TK-7). Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna 0,7, joka vastaa kerrosalaneliömetreinä 36 555. Liike- ja toimistotiloiksi saa käyttää enintään 20 % sallitusta kerrosalasta. Tontilla on merkintä "/s" (alue, jolla ympäristö säilytetään).

LH

Huoltoaseman korttelialue.

Korttelin 76 tontti 10 osoitetaan huoltoaseman korttelialueeksi (LH). Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuuslukuna 0,25, joka vastaa kerrosalaneliömetreinä 929. Kerrosluku on yksi.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Korttelin 76 tontti 10 osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Alueelle saa sijoittaa autopaikkoja korttelista 77 ja korttelin 80 tontilta 1.

6.2.2 Muut alueet**VP**

Puisto.

Konepajanrannan puisto, jonka pinta-ala on 2196 m².

KATUAUKIO

Katuaukio/tori.

Höyrysahan aukio, jonka pinta-ala on 12530 m².

W

Vesialue.

Kokemäenjoen vesialue, jonka pinta-ala kaava-alueella on 70 316 m².

KADUT

Kaava-alueen katujen pinta-ala on yhteensä 50 009 m².

6.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan sen vaikutuksia mm. matkailuun ja palveluihin, liikenteeseen, ihmisten elinoloihin, taajamakuvaan sekä maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavan vaikutuksia selvitettyä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Aiemmin teollisuusalueena toiminut alue avataan uusille maankäyttömuodoille kuten asumiselle ja palveluille tällä asemakaavalla. Osa kaava-alueesta jää edelleen teollisuuskäyttöön. Alue toteuttaa yleiskaavaa sekoittuneiden toimintojen alueena.

Uudisrakentaminen vaikuttaa koko alueen taajamakuvaan. Rakentaminen sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaaseen Kokemäenjoen kulttuurimaisemaan ja jatkaa joen rannoilla olevien rakennuskokonaisuuksien ketjua oman aikansa esimerkkinä, joten arkkitehtuuriin ja yleisten alueiden toteutukseen on panostettava erityisesti. Tavoitteena on korkealaatuinen arkkitehtuuri ja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaan rakennusperinnön suojelu ja rakennusten saaminen aktiiviseen käyttöön. Suojeltujen rakennusten ja tärkeiden näkymien vaaliminen varmistetaan asemakaavan määräyksin. Sahan alueen ja rakennusten käyttämättömyys on niiden säilymisen suurin uhka, ja rakennukset ovat kokeneet ilkeävaltaa. Vanhojen rakennusten kunnostaminen ja niiden käyttöönotto lisää niiden arvostusta ja taajamakuullista arvoa.

Asemakaava-alueesta laaditaan erillinen liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen. Liikenneselvityksen yhteydessä tutkitaan katuverkkoa ja liittymiä yleissuunnitelmatasolla, jotta voidaan varmistua riittävästä katualuevarauksista asemakaavassa. Tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamismahdollisuuksia sekä tutkia alueen sisäisen liikenteen sujuvuutta ja parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita. Asemakaavan toteuttaminen lisää liikennemääriä, kun alueelle on mahdollista toteuttaa vähittäiskaupan suuryksikkö, asumista ja liike- ja toimistorakentamista. Kaava mahdollistaa myös hotellin toteuttamisen rantakortteliin. Kaavassa

osoitettu uusi katualue Konepajanrannasta Isosannanpuistokadun ja Valajankadun suuntaan mahdollistaa paitsi uudet ajoneuvo- ja huoltoliikenneyhteydet, myös uusien kävely- ja pyöräily-yhteyksien toteuttamisen. Liikenteellisten vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan myötä Kokemäen ranta-aluetta voidaan kehittää palveluille, asumiselle ja virkistyskäyttöön. Yhteiskäyttöinen Höyrysahanaukio luo mahdollisuuden erilaisten tapahtumien ja vapaa-ajan vieton järjestämiseen.

6.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kokemäenjoki on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Näkymä, joka avautuu Linnansillalta kohti suunnittelualuetta, säilytetään avoimena. Kulttuurimaiseman kannalta tärkeä Osalan rakennuskokonaisuus hallitsee maisemaa, eikä sen eteen osoiteta rakentamista. Teollisen alueen käyttötarkoituksen muutoksista huolimatta kaava mahdollistaa alueen teolliselle luonteelle ominaisten elementtien säilyttämisen, jotta alueen luonne säilyy. Kaavassa annetaan yleismääräyksiä alueen arvojen huomioimiseksi.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse maa- tai metsätalousalueita tai luonnontilaisia alueita. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, luonnonsuojelualueita tai luonnon muistomerkkejä. Asemakaavalla ei ole siis vaikutuksia luonnonympäristöön. Alueen toteutuksessa on tarkoitus lisätä kaupunkivihreää, asemakaavassa tähän ohjataan puurivien merkinnöillä.

Pori on tällä hetkellä Suomen merkittävin tulvavaara-alue. Suunnittelualueella on otettava huomioon tulvariskit ja tulvasuojelu. Höyrysahanaukio mahdollistaa tilantarpeen tulvapadon huoltamiselle. Höyrysahan kuja on käytössä jalankulun ja pyöräilyn lisäksi myös huoltoajolle.

Suunnittelu tai sen lähialue ei ole pohjavesialuetta. Lähin pohjavesialue sijaitsee 3,5 kilometrin päässä Korvenpuiston läheisyydessä. Asemakaavalla ei ole siis vaikutuksia pohjaveteen.

6.3.3 Muut vaikutukset

Yhdyskuntataloudellisia kustannuksia syntyy yleisten alueiden toteutuksesta. Uusi Sampo-Rosenlewin katu lisää katumetrejä alueella noin 353 metriä. Lisäksi Konepajanrannantien aluevarausta levennetään. Uusia kiertoliittymiä on suunniteltu kolme. Lisäksi jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua osoitetaan Höyrysaahankujan myötä lisää 535 metriä. Puiston pinta-ala kaava-alueella on 2196 m² ja katuaukion 12530 m².

Korttelialueiden toteutuksesta ja kustannuksista vastaavat yksityiset.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenteestä, melusta (ja pilaantuneesta maasta) teetetään selvitykset ja niiden vaikutukset arvioidaan asemakaavan ehdotusvaiheessa.

6.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

6.6 Nimistö

Alueelle muodostuu uusia katuja, Osalankatu ja Sampo-Rosenlewin katu, kävelyille ja polkupyöräilylle varattu katualue Höyrysaahankuja sekä aukio nimeltä Höyrysaahan aukio. Nimet perustuvat alueen historiallisten rakennusten nimiin ja alueella toimiviin yrityksiin.

7 Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan yhtä mahdollista toteutusvaihtoehtoa on havainnollistettu erikseen laadituissa viitesuunnitelmissa (Arkkitehdit Tommila).



Kuva 35. Kuva asemakaavan viitesuunnitelmasta (Arkkitehdit Tommila).

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan pääasiassa yksityisten toimesta.

Alueen katujen rakentaminen alkaa v. 2025-26.

7.3 Toteutuksen seuranta

Alueen toteuttamista valvoo Porin kaupungin rakennusvalvonta.

Rakentaminen edellyttää erillistä sitovaa tonttijakoa.

Porissa 11.12.2024

Risto Reipas
kaavoitusyksikön päällikkö
Porin kaupunki

Johanna Närhi, arkkitehti, YKS-490
maankäyttöpäällikkö, projektipäällikkö
A-insinöörit Suunnittelu Oy