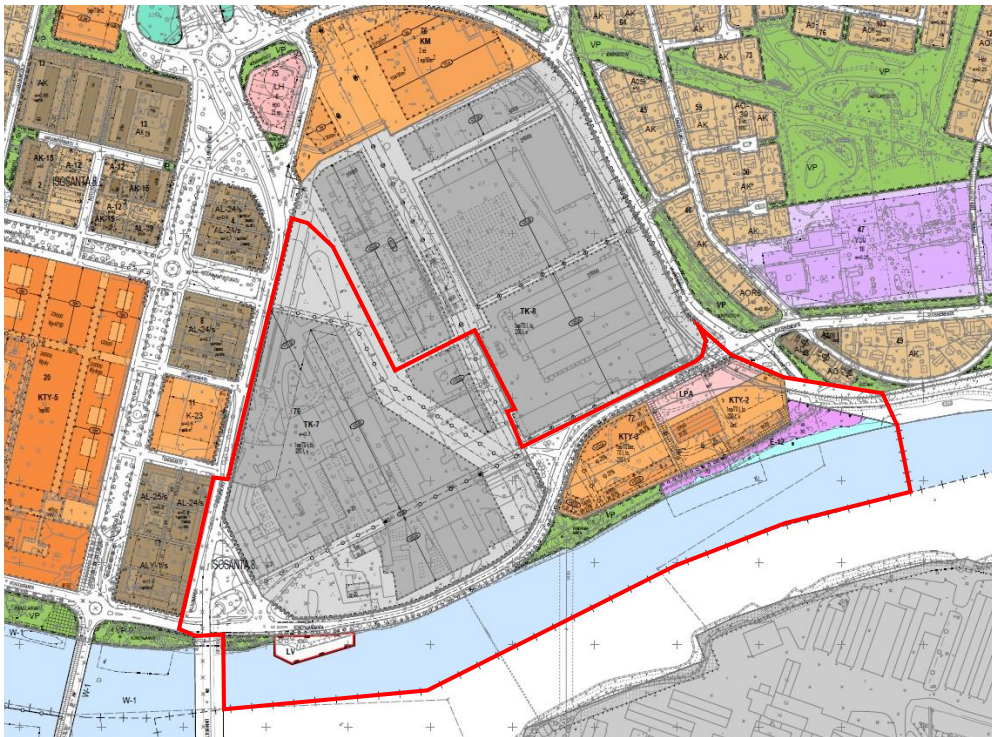




## Porin kaupunki

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2021-3977  
11.12.2024



# Porin kaupunki

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>Osoite</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Aloite</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Suunnittelualue</b> .....	<b>1</b>
	3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	1
<b>4</b>	<b>Lähtötiedot</b> .....	<b>2</b>
	4.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet .....	2
	4.1.1 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue .....	3
	4.1.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö .....	3
	4.1.3 Kansallinen kaupunkipuisto .....	4
	4.2 Maakuntakaava .....	5
	4.3 Yleiskaava .....	8
	4.4 Asemakaava .....	11
	4.5 Pohjakartta .....	12
	4.6 Rakennusjärjestys .....	12
	4.7 Tonttijako ja rekisteri .....	13
	4.8 Maanomistus .....	13
	4.9 Kunnallistekniikka .....	13
<b>5</b>	<b>Suunnittelutehtävä ja tavoitteet</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Osalliset</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Vuorovaikutus ja aikataulu</b> .....	<b>15</b>
	7.1 Vireilletulo .....	15
	7.2 Luonnosvaihe .....	15
	7.3 Ehdotusvaihe .....	15
	7.4 Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen .....	16
	7.5 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	16
	7.5.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu .....	16
	7.5.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	16
<b>8</b>	<b>Palaute ja yhteystiedot</b> .....	<b>17</b>

Porin kaupunki

ISOSANTA 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 76 (OSA) JA 77 SEKÄ VIRKISTYS-, KATU- JA VE-SIALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1756

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, PRIDno-2021-3977

### 1 OSOITE

Konepajanranta 2, 28100 PORI

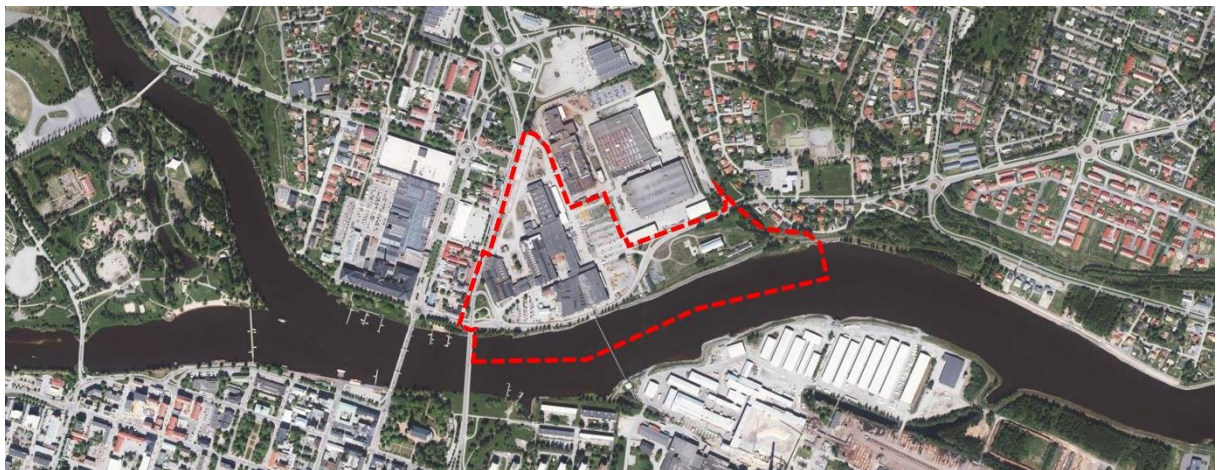
### 2 ALOITE

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.

### 3 SUUNNITTELUALUE

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alueen pinta-ala on n. 26 ha. 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). Kaava-aluetta voidaan valmistelutyön yhteydessä rajata maankäytöllisin perustein.



**Kuva 1. Ilmakuva (maanmittauslaitos.fi/karttapaikka). Suunnittelualan likimääräinen sijainti punaisella katkoviivalla.**

Alueen länsiosassa sijaitsee Sampo-Rosenlewin tehdas, jossa valmistetaan maa- ja metsätalouden koneita. Porin historiaa ja kaupunkikuvaa voimakkaasti leimannut Porin Konepaja aloitti toimintansa alueella vuonna 1858. Alueen säilyneet, punatiiliset, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat teollisuusrakennukset on rakennettu pääosin 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla. Alueen itäosassa on sijainnut Isosannan sahan vanha saharakennus, jossa toiminta käynnistyi v. 1862 yhtenä Suomen varhaisimmista höyrysahoista. Sahatoiminta lopetettiin 1939 ja paikalla toimi puutalotehdas 1950-luvulle asti. Rakennus paloi

ja tuhoutui kokonaisuudessaan elokuussa 2024. Saharakennuksista on jäljellä vain rannassa sijaitseva voima-asema savupiipuineen. Vanhoihin tehdasrakennuksiin on sijoittunut monipuolisesti erilaista yritystoimintaa, osa rakennuksista on tyhjiillään.

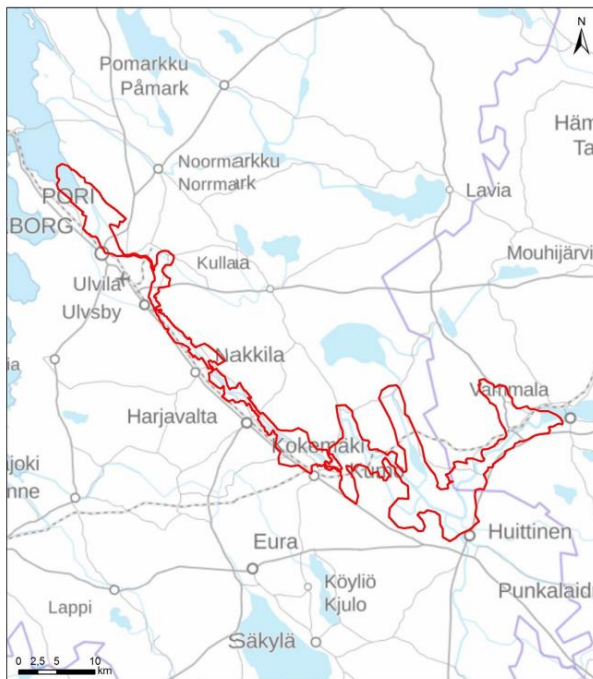
## 4 LÄHTÖTIEDOT

### 4.1 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 maakuntakaavoituksen 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

Tässä asemakaavatyössä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista nousevat esille erityisesti toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinvoimainen kulttuuriympäristö.



**Kuva 2. Kokemäenjoen kulttuurimaisema (Satakunta, Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, VAMA 2021, SYKE).**

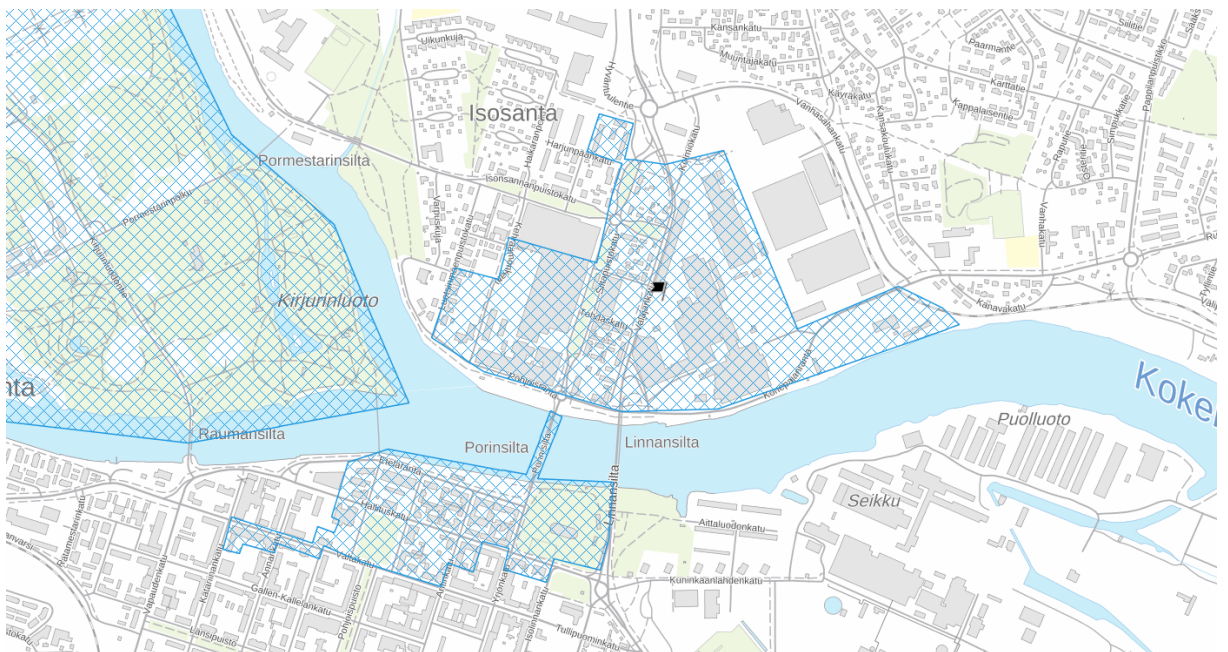
Suunnittelualue sijaitsee Sampo-Rosenlewin metalli- ja koneenrakennusteollisuuden tuotantolaitoksen konsultointivyöhykkeellä (konsultointivyöhyke 500 m).

#### 4.1.1 Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Kokemäenjoki kuuluu valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueeseen Kokemäenjokilaakson kulttuuri-maisemaan, 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.

#### 4.1.2 Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Porin teollisuusmaisema on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja osa Porin kansallista kaupunkipuistoa.



**Kuva 3. Sinisellä rasterilla on esitetty valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (Lähde: Museovirasto).**

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).

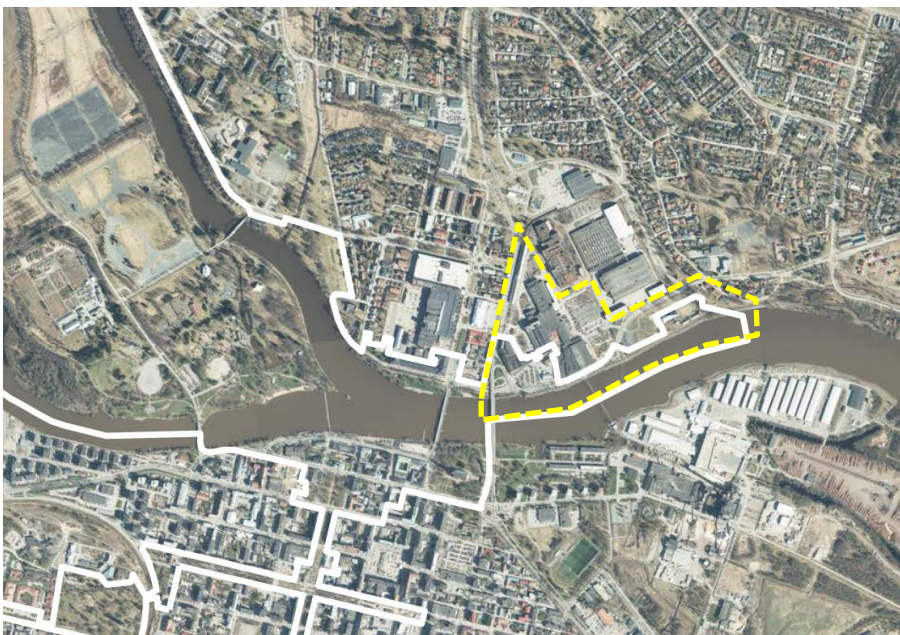
Porin konepaja kuuluu kaupungin ensimmäisiin teollisuuslaitoksiin. Yritys perustettiin 1858 Isosantaan, Vaasaan vievän maantien varrelle. Konepaja siirtyi Roselew-yhtiön omistukseen 1870-luvulla ja säilyi aina 1980-luvulle saakka. Porin Konepajan punatiiliset rakennukset ovat pääosin 1910- ja 1930-luvulta. Alueen teollisen perinnön kannalta huomattavimpia rakennuksia on 1800-luvun lopulla kehittyntä konepajarakentamista tyypillisesti edustava valimo (1903) ja suuri koneistushalli (1917). Lisäksi RKY-alueeseen kuuluu kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat Porin puuvillatehtaan kehräämö ja konttorirakennukset, tehtaan 60 m piippu ja vesitorni. Tehtaan sisäpihasta on säilynyt värjäämön lisäksi kangasvarasto, ruokalarakennus sekä useita kerrostumia sisältävä voimalaitos. Puuvillatehtaan ja Valimon, Silta-puistokadun ja Valajankadun, välisellä alueella on työväenasuntoja ja 1900-luvun asuntorakentamista sekä pieni Holmstenin konepaja. Asemakaavan muutosalue rajautuu Valajankatuun.

Kaava-alueen itäosassa pohjoisrannan teolliseen maisemaan kuulunut, 1922 valmistunut Isonsannan suursahan kaksikerroksinen puurakennus tuhoutui palossa elokuussa 2024. Saharakennukseen liittyvä, vuonna 1897 valmistunut voima-asema savupiippuineen säilyi kokonaan. Isosanta oli ennen paloa Porin Pihlavan ja Haukiputaan Martinniemen sahojen rinnalla ainoa säilynyt höyrysaahakauden suursahan rakennus.



**Kuva 4. Porin teollisuusmaisema, Pori. Porin Puuvillatehtaan alue Kokemäenjoen pohjoisrannalla. (Kuva: MV/ RHO 41570 Hannu Vallas 1997, lähde: Museovirasto). Punaisella katkoviivalla on osoitettu suunnittelualueen ohjeellinen rajaus, siltä osin kuin suunnittelualue ulottuu kuvan alueelle.**

#### 4.1.3 Kansallinen kaupunkipuisto

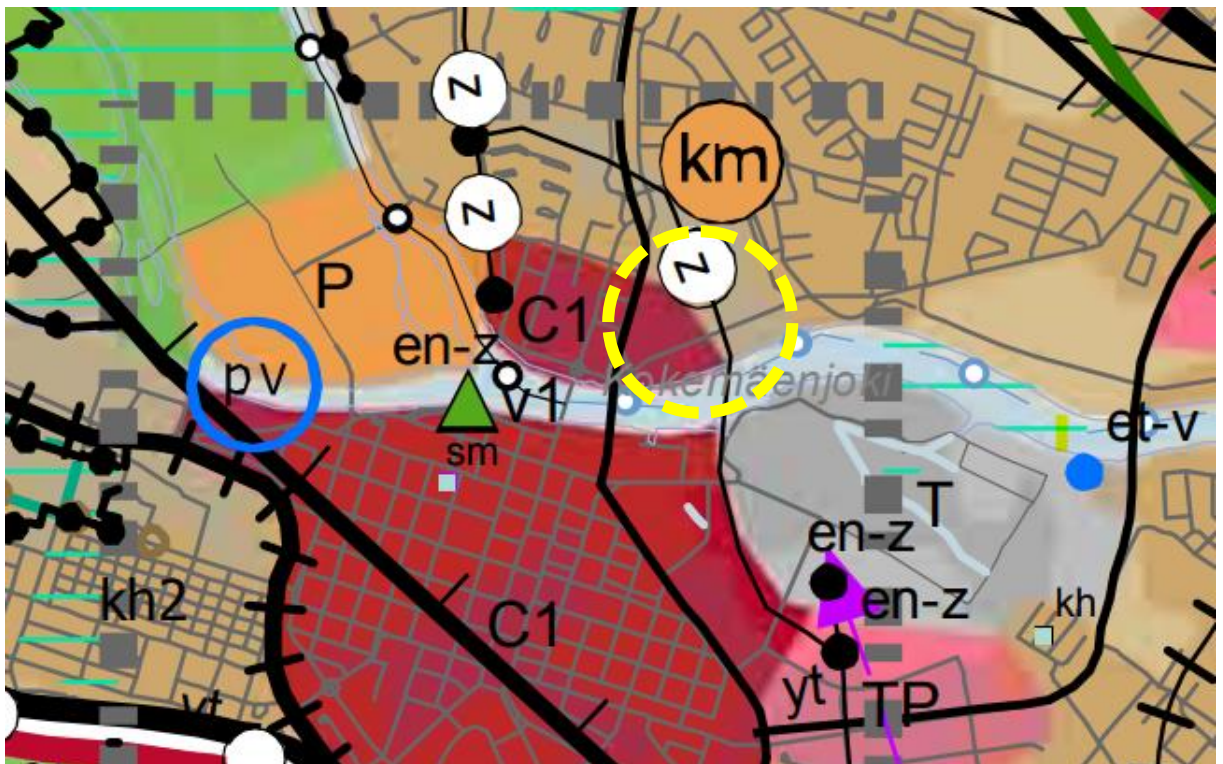


**Kuva 5. Ote Porin kansallisen kaupunkipuiston rajauksesta (Porin kaupunki, [kcp\\_orto\\_2020-2.pdf](#), haettu 13.11.2024), suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivalla.**

Suunnittelualue kuuluu Porin kansallisen kaupunkipuiston kaupunkikeskustan Pohjoisrannan osa-alueeseen yhdessä Puuvillatehtaan alueen kanssa. Pohjoisranta on vanhaa teollisuusmiljöötä rantapuistoi-  
neen. 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 arvok-  
kaan rakennetun kulttuuriympäristön kehittäminen kokonaisuutena ja sen maisemallisen arvon korosta-  
minen, teollisen kulttuuriympäristön ominaisluonteen säilyttäminen Pohjoisrannalla. Toimenpiteinä on  
todettu Etelä- ja Pohjoisrannan arvokkaan kaupunkitilan käsittely kokonaisuutena, asemakaavamää-  
räysten mukaan toimiminen ja suojelutavoitteita toteuttavan käytön löytäminen Isonsaunan sahan ra-  
kennuksille ja vailla käyttöä oleville Konepajan rakennuksille.

## 4.2 Maakuntakaava

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



Kuva 6. Ote Satakunnan maakuntakaavasta (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).



Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.



Matkailun kehittämisvyöhyke.



Selvitysalue.

Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjoen jokisuiston tulvariskin selvitysalue.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen (kk1) suunnittelumääräys: 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 yksityiskohtaisemalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.

Matkailun kehittämissuunnitelman (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 raja (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.

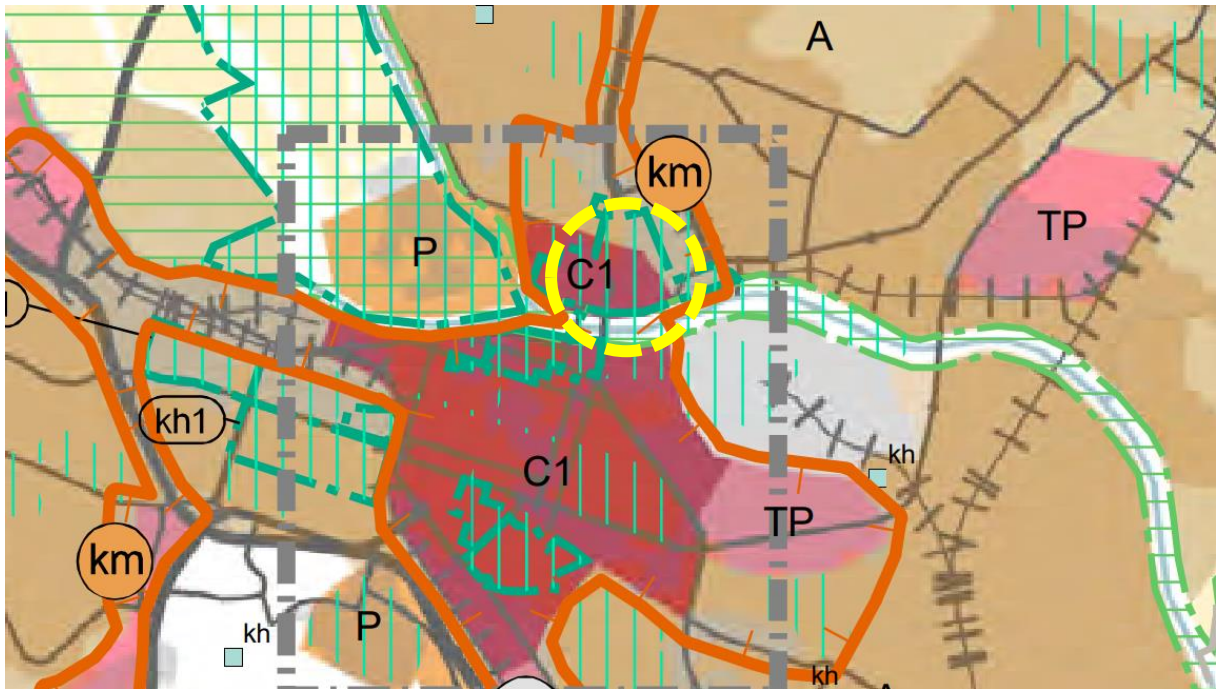
### **Satakunnan vaihemaakuntakaava 2**

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 kokonaisuutena maakuntakaavan kulttuuriympäristöjen ja maisema-alueiden merkintöjä sekä kaupan teemaa.

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





Kuva 7. Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2 (suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella katkoviivaympyrällä).

A

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen 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 suunnitellulla 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 kestäville, 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 määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

C  
-1

Keskustatoimintojen alue.

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 arvokerroksia 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 sijoittaa 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.

### 4.3 Yleiskaava

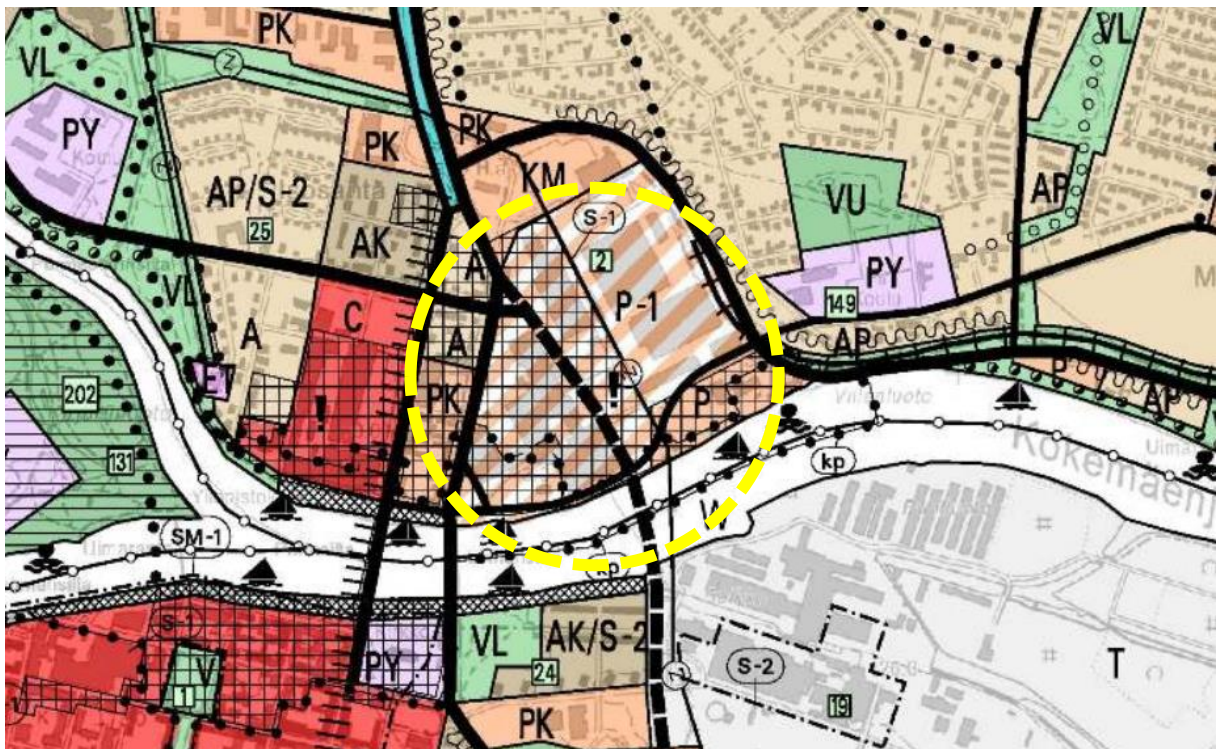
Kantakaupungin yleiskaavassa 2025 (KV 10.12.2007) suunnittelualue on suurelta osin osoitettu moninaiskäyttöalueeksi (P-1). Suunnittelualueen kaakkoisosassa, jokirannassa oleva alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Maantien 2660 jatkeeksi on osoitettu yleiskaavan tavoitevuoden jälkeinen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

P-1 alueen länsiosa on osoitettu alueeksi, jonka kulttuurihistorialliset 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).

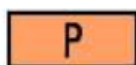
Alueen läpi on osoitettu sähkölinja 100–400 kV (-Z-).

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

Kokemaenjokeen on osoitettu kaksi venesatamaa/venealkamaa ja uimaranta symboleilla sekä veneväylä.



Kuva 8. 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.



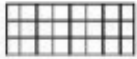
Yleiskaavan tavoitevuoden jälkeinen seututie/pääkatu.



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)*



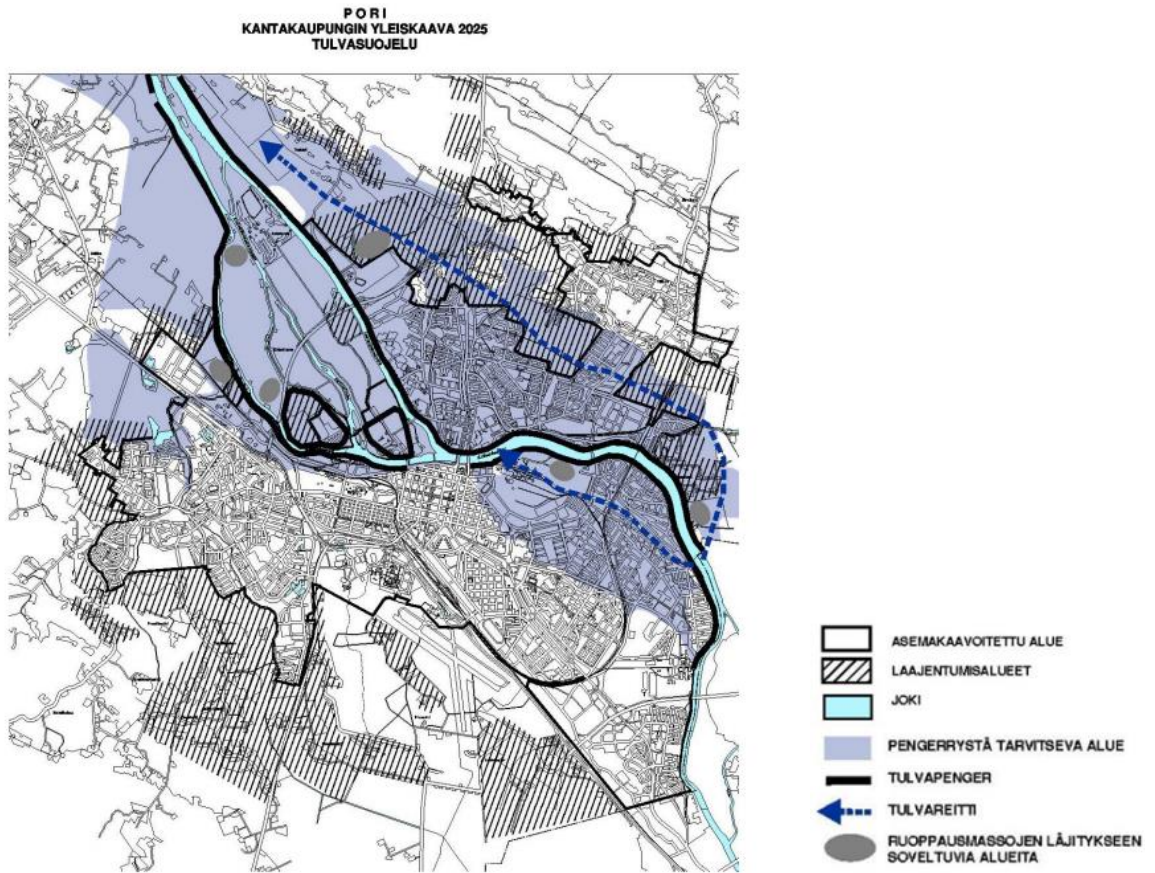
Terveyshaitan poistamistarve.

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 penkerkorkeutta mitoitettaessa tulee ottaa huomioon penkereiden painuminen ja vakavuus.



Kuva 9. Tulvasuojelu, Pori kantakaupungin yleiskaava 2025.

#### 4.4 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 rakennusalakohteisesti.

Kortteli 77 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY-2, KTY-3). KTY-3-alueen määräyksessä sallitaan asuntojen sijoittaminen erillisen merkinnän osoittamalla tavalla. Asuntojen sijoittamista on ohjattu rakennusalakohteisesti as 60%-merkinnällä (ollen 5%, 10% ja 60%), joka osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle 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).

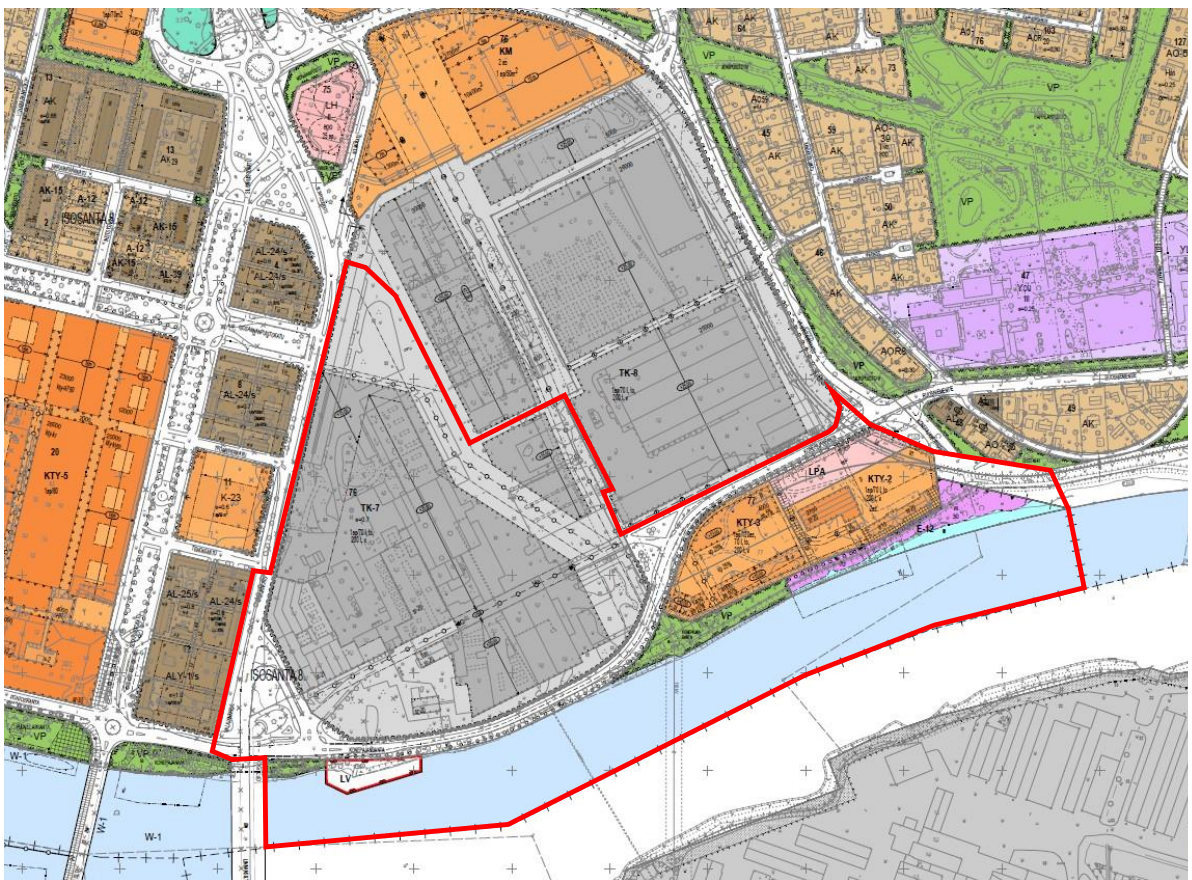
TK-7, KTY-2 ja KTY-3 korttelialueilla tulee asemakaavamääräysten mukaan kaikissa toimenpiteissä kiinnittää huomiota toimenpiteen sopeutumiseen historialliseen ympäristöön.

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 10. Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella viivalla.

## 4.5 Pohjakartta

Alueen pohjakartta MK 1:1000 on Porin kaupungin mittaustoimen laatima. Pohjakartta on JHS 185 2.5.2014 mukainen. Pohjakartta tarkistetaan tarvittaessa kaavatyön aikana.

## 4.6 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.

## 4.7 Tonttijako ja rekisteri

Alueella on voimassa useita tonttijakoja.

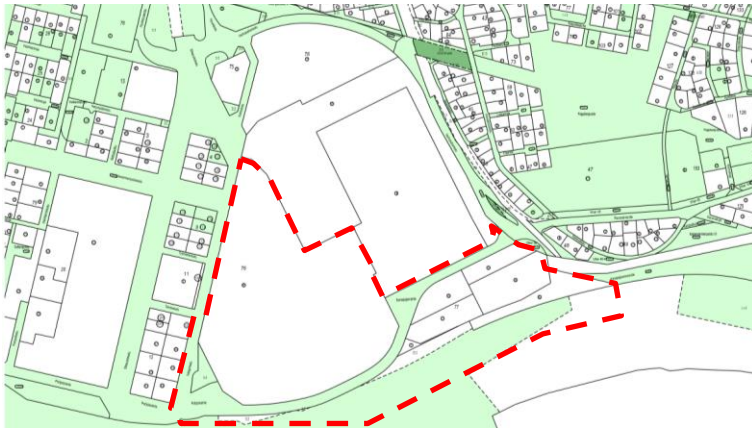
Tonttijako 4354 on hyväksytty 11.1.2002 § 4: kiinteistöt 609-8-77-2, 609-8-77-3, 609-8-77-4, 609-8-77-5, 609-8-77-6, ja samassa tonttijaossa on kumottu kaavayksikkö kiinteistön 609-8-77-1 osalta (on voimassa olevassa asemakaavassa Konepajan puistoaluetta)

Tonttijako 4355 on hyväksytty 11.1.2002 § 3: kiinteistö 609-8-76-8

Tonttijako 5043 on hyväksytty 29.3.1982: kiinteistö 609-8-76-1

## 4.8 Maanomistus

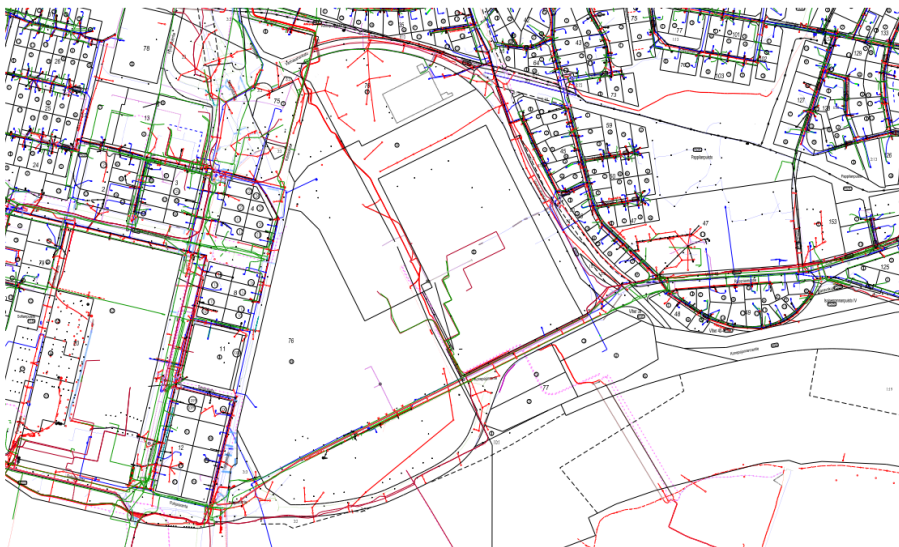
Kaupungin omistamat maat on esitetty vihreällä.



Kuva 11. Kaupungin omistamat maat, suunnittelualueen likimääräinen raja punaisella katkoviivalla.

## 4.9 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on teknisen huollon verkostot kattavasti rakennettuna. Rakennuspaikka on liitettävissä vesihuolto-, sähköverkko-, kaukolämpö-, hulevesi- ja tietoliikennejärjestelmiin.



Kuva 12. Nykyinen kunnallistekninen verkosto.

## 5 SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ JA TAVOITTEET

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittyminen monipuoliseksi keskusta-alueeksi. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusia liiketoimintoja Sampo-Rosenlewin ja muun teollisen toiminnan lisäksi, sekä jokirantaan asumista ja alueita virkistyskäyttöön. Tavoitteena on selvittää laajemman alueen liikenteen toimivuutta ja parantamista muun muassa osoittamalla uusi katulinjaus Valajakadun ja Konepajanrannan 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.

### SELVITYKSET

Kaavoituksessa hyödynnetään mm. seuraavia aiemmin laadittuja selvityksiä:

- Konepajanrannan asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll 9.6.2022
- Osalan liikekeskus, Liikennetarkastelun päivitys ja väyläsuunnittelu, Ramboll 3.4.2023
- Porin Konepajanranta, Porin Konepajan ja Isosannan sahan rakennusinventointi, Porin kaupunkisuunnittelu 2022 (Helena Kaarnametsä)
- Porin Konepajan Osalan ja polttoainevaraston rakennushistoriaselvitys, Elo + Sädergren arkkitehti (Sanna Kuusikari)
- Porin kansallinen kaupunkipuisto, hoito- ja käyttösuunnitelma 17.4.2008

Kaavatyön aikana esille nousseet selvitystarpeet:

- kaupallinen selvitys
- maisema-/ kaupunkikuvaselvitys
- tulvariski
- meluselvitys
- pilaantuneiden maiden selvitys

Kaavatyön aikana laaditaan liikenneselvitys ja katujen yleissuunnitelma (Ramboll).

### ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen kaupunkikuvalliset, toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Vaikutusten arvioinnissa painotetaan vaikutuksia elinkeinotoimintaan ja liikenteeseen, ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä rakennettuun kulttuuriympäristöön.



## 6 OSALLISET

- 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

## 7 VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

### 7.1 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, internetissä ja kirjeellä osallisille. Samalla julkaistetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). OAS on nähtävänä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupunkisuunnittelussa, johon hanketta koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet voi esittää.

Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää OAS:a koskevia suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Aloitusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

Mikäli osallinen katsoo, että esim. osallistumisen laajuus tai vaikutusten arviointi ei ole riittävä tai on puutteellinen, voi hän esittää asian tarkistamista ja korjaamista OAS:aan.

### 7.2 Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi 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 viranomaistyöneuvottelu.

### 7.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus valmistellaan ottamalla huomioon luonnosvaiheessa esitetyt mielipiteet. Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk:n ajaksi ja nähtävänäolosta ilmoitetaan kuulutuksella paikallisissa lehdissä sekä Porin kaupungin verkkosivuilla.

Ehdotusvaiheen nähtävänäolon aikana osalliset voivat tehdä kirjallisia muistutuksia asemakaavaehdotuksesta. Ehdotuksesta pyydetään myös tarvittavat lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin laaditaan

vastineet, jotka toimitetaan asianosaisille ja liitetään kaava-asiakirjoihin. Muistutusten ja lausuntojen perusteella tehdään myös tarvittavat korjaukset asemakaavaehdotukseen.

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

## 7.4 Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavaehdotuksen valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kunnan jäsenille sekä muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen sekä ilmoittaneet osoitteensa. 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.

## 7.5 Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

### 7.5.1 Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Kuulutus, vireilletulo ja OAS nähtäville SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi) → 15.12.2021
- Selvitysten laatiminen 2022–2025
- Asemakaavaluonnoksen valmistelu selvitysten pohjalta syksy 2024
- Luonnosvaiheen nähtävilläoloaika 30 vrk → nähtäville loppuvuonna 2024
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavaehdotuksen valmistelu palautteen pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus maaliskuu 2025
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta SK, Satakunnan Viikko, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk → nähtäville maaliskuu 2025
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen (KV), kesä 2025
- Asemakaava lainvoimainen alkusyky 2025

Aikatauluarviota tarkistetaan, mikäli kaavaan kohdistuu muistutuksia ja valituksia tai muita vastaavia lisäselvityksiä vaativia seikkoja.

### 7.5.2 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavoituksen aikana on tarkoitus toteuttaa tarkoitukseen soveltuvia vuorovaikutus- ja osallistumismenetelmiä:

- Kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla <https://pori.cloudnc.fi/fi-FI/Kuulutukset/Kaavoitus>
- Kirje (henkilö- tai talouskohtainen)
- Kaavan nähtävillä pitäminen kaavan verkkosivulla [https://pori.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Asemakaava\\_vireilla/Isosanta\\_8\\_kaupunginosan\\_korttelien\\_76\\_o](https://pori.cloudnc.fi/fi-FI/Kaavat/Asemakaava_vireilla/Isosanta_8_kaupunginosan_korttelien_76_o)
- Sähköiseen aineistoon voi tutustua myös Porin yhteisessä palvelupisteessä (Yrjönkatu 6, Porin Leijona)

## 8 PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antavat:

- kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas, puh. 044 701 1609
- asemakaava-arkkitehti Otto Arponen, puh. 044 701 2994
- kaavasuunnittelija Tea Bogdanoff, puh. 044 701 1972
- kaavoituksen neuvonta, puh. 044 701 1608
- Porin yhteinen palvelupiste Porin Leijona (Yrjönkatu 6)

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mieleniä voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaavoitusyksikköön osoitteeseen: Porin kaavoitus, PL 121, 28101 PORI tai kaavoitus@pori.fi

Porissa 11.12.2024  
Risto Reipas  
kaavoitusyksikön päällikkö