



PORIN KAUPUNKI

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

EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Pori / kaavoitusyksikkö	7.3.2025
Asemakaavan tunnus	609 1710
Asemakaavan diaari	PRIDno-2021-3712

Vireilletulo	24.1.2018
Luonnos nähtävillä	10.3.-8.4.2022
KH asettanut näht.	xx.xx.2024
Ehdotus nähtävänä	xx.-xx.xx.2024
KH/KV hyväksynyt	xx.xx.2024
Lainvoimainen	xx.xx.2024



Sisällysluettelo

ISOSANNAN 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 20 (OSA) JA PUMPULIKATUA (OSA) KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1710 (PUUVILLA)	1
1. <i>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</i>	4
1.1. Tunnistetiedot.....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
Pumpulikatu 1, 28100 Pori.	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	6
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista	6
2. <i>TIIVISTELMÄ</i>	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2. Asemakaava	7
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	8
3. <i>LÄHTÖKOHDAT</i>	9
3.1. Selvitys suunnittelun alueen oloista	9
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2. Luonnonympäristö.....	11
3.1.3. Rakennettu ympäristö	14
3.1.4. Maanomistus	28
3.2. Suunnittelutilanne	29
3.2.1. Kaava-alueella olevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	29
4. <i>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</i>	34
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	34
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	34
4.3.1. Osalliset.....	34
4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos	35
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	35
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	35
4.4. Asemakaavan tavoitteet	36
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	36
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset	36
5. <i>ASEMAKAAVAN KUVAUS</i>	38
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	38

5.1.1.	Rakenne	38
5.1.2.	Mitoitus.....	38
5.1.3.	Palvelut	39
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	39
5.3.	Aluevaraukset	39
5.3.1.	Korttelialueet	39
5.3.2.	Muut alueet ja määräykset	40
5.4.	Kaavan vaikutukset	40
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	44
5.5.	Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	45
5.6.	Nimistö.....	45
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	46
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	46
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	46
6.3.	Toteutuksen seuranta	46

LIITTEET

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee

Porin kaupungin
Isosannan 8. kaupunginosan
kortteliä 20 (osa) ja Pumpulikatu (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Porin kaupungin
Isosannan 8. kaupunginosan
kortteli 20 (osa), Pumpulikatua (osa) ja Kehräämönkatu (osa).

Kaavan laatija

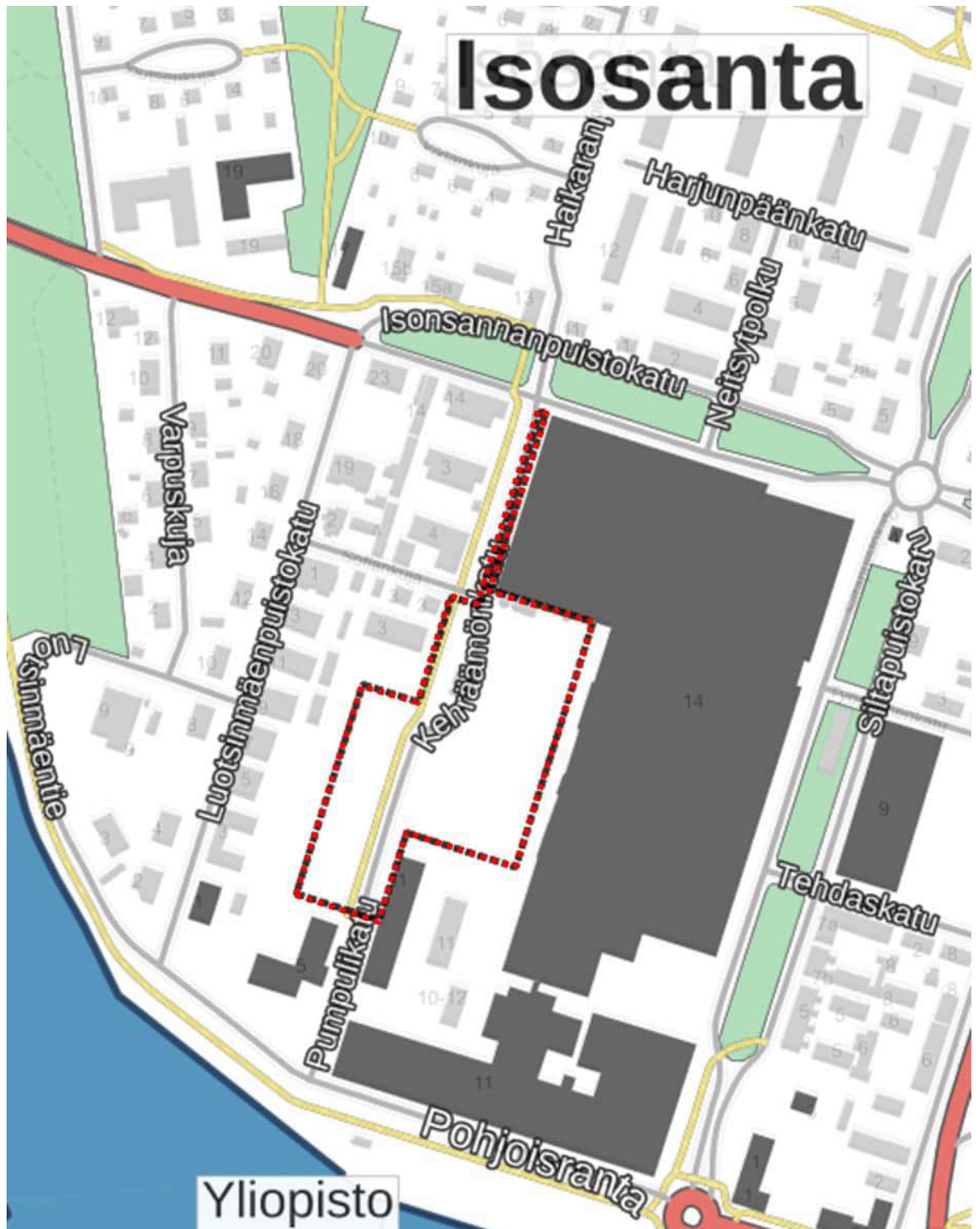
Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS 359, AFRY Finland Oy

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuuotos on tullut vireille Porin Puuvilla Oy:n aloitteesta 24.1.2018.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Pumpulikatua 1, 28100 Pori.



Kuva: Suunnittelualan sijainti

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Isosannan eli 8. kaupunginosan korttelia 20 (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1710.

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa Puuvillan korttelialueen täydennysrakentaminen. Tarkoituksena on yhteensovittaa uusi asuinrakentaminen olemassa olevaan korttelialueeseen huomioiden alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, korttelialueen nykyiset toiminnot sekä läheiset asuinrakennukset. Täydennysrakentamisella tehostetaan korttelialueen käyttöä sekä parannetaan viihtyisyyttä. Kaavamuutosalue on nykyisin pääosin pysäköintialuetta.

Selostus koskee 7.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnot ja -määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Asemakaavan palauteraportti
5. Viranomaisneuvottelun 10.1.2018 muistio
6. Viitesuunnitelma, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy, 2025

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista lähdemateriaaleista

1. Pori, Puuvillatehtaan rakennuksia - rakennetun ympäristön inventointi, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen&Luoto Oy, 2018
2. Liikenneselvitys, AFRY Finland Oy, 2022
3. Liikenteen toimivuustarkastelu, AFRY Finland Oy, 2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille (MRL 63§) 24.1.2018.

Asemakaavamuutos laaditaan Porin Puuvilla Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan muutosta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 10.1.2018.

Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä 24.1.2018, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.1.-7.2.2018.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 9.3.2022. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 10.3.-8.4.2022.

2.2. Asemakaava

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa Porin puuvillatehtaan (jälj. "Puuvilla") korttelin täydennysrakentaminen. Tarkoituksena on yhteensovittaa uusi asuinrakentaminen olemassa olevaan korttelialueeseen huomioiden alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, korttelialueen nykyiset toiminnot sekä läheiset asuinrakennukset. Täydennysrakentamisella tehostetaan korttelialueen käyttöä sekä parannetaan viihtyisyyttä. Kaava-alue on nykyisin pääosin pysäköintialuetta.

Renor Oy ja Keskinainen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen järjestivät vuonna 2016 arkkitehtuurikilpailun Porin Puuvillan kaupunkikorttelin jatkokehittämisestä. Kilpailu toteutettiin Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjen mukaisena kutsukilpailuna viidelle arkkitehtitoimistolle. Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkasen ehdotus "Kudottu kaupunki". Arkkitehtitoimisto Brunow-Maunulan ehdotukselle "Cotona" päätettiin antaa kunniainnointia.

Kilpailun tarkoituksena oli tutkia Puuvillan kortteleiden jäljellä olevan runsaan rakennusoikeuden (noin 68000+ 1000 kem²) kohtuullista hyödyntämistä alueen identiteettiä vahvistaen.

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

Kaava-alueen liikenne suuntautuu Pumpulikadulle sekä Kehräämönkadulle. Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (APL-5), jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Pohjoisosa alueesta on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5) kauppakeskuksen laajennusta varten. Osa alueesta on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) korttelin 20 käyttöön. LPA- ja APL-5-korttelialueiden alle on osoitettu maanalainen pysäköintilaitos (a l/ma), jonne johtaa ajoyhteys Kehräämökadulta ja jonka ajoramppi sijaitsee LPA-korttelialueella.



Kuva: Havainnekuva voittaneesta ehdotuksesta "Kudottu kaupunki". (Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen, 2016).

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutus voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Alueen kadut ja kunnallistekniikan toteuttaa Porin kaupunki. Muilta osin alueen rakentamisesta vastaa yksityinen toimija.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

Porin Puuvillatehtaan perustajia vuonna 1898 olivat kaupungin huomattavimmat liikemiehet sekä mm. toiminimet W. Rosenlew Co. ja A. Ahlström. Puuvillatehdas aloitti toimintansa syksyllä v. 1900. Koko tehdasalueen suunnitelman laati arkkitehti August Krook. Varhaisimpien rakennusvaiheiden suunnittelijoina olivat August Krook ja Onni von Zansen. Näyttävän kehräämörakennuksen rinnalla jokirantaa hallitsee puutarhan ympäröimä entinen konttori- ja johtajan asuinrakennus, jonka on suunnitellut arkkitehti Runar Finnilä v. 1934 ja rakennus valmistui v. 1935. Tehdasalue on kasvanut nykyhahmoonsa useana rakennusvaiheena pääasiassa 1920-, 1930- ja 1950-luvun laajennuksissa. Kutomo vaurioitui tulipalossa 1980-luvun alkupuolella, jonka jälkeen tekstiilituotanto supistui ja toiminta loppui. Nykyisin Puuvillatehtaan vanhat tilat ovat pääosin eri yritysten toimitiloina.

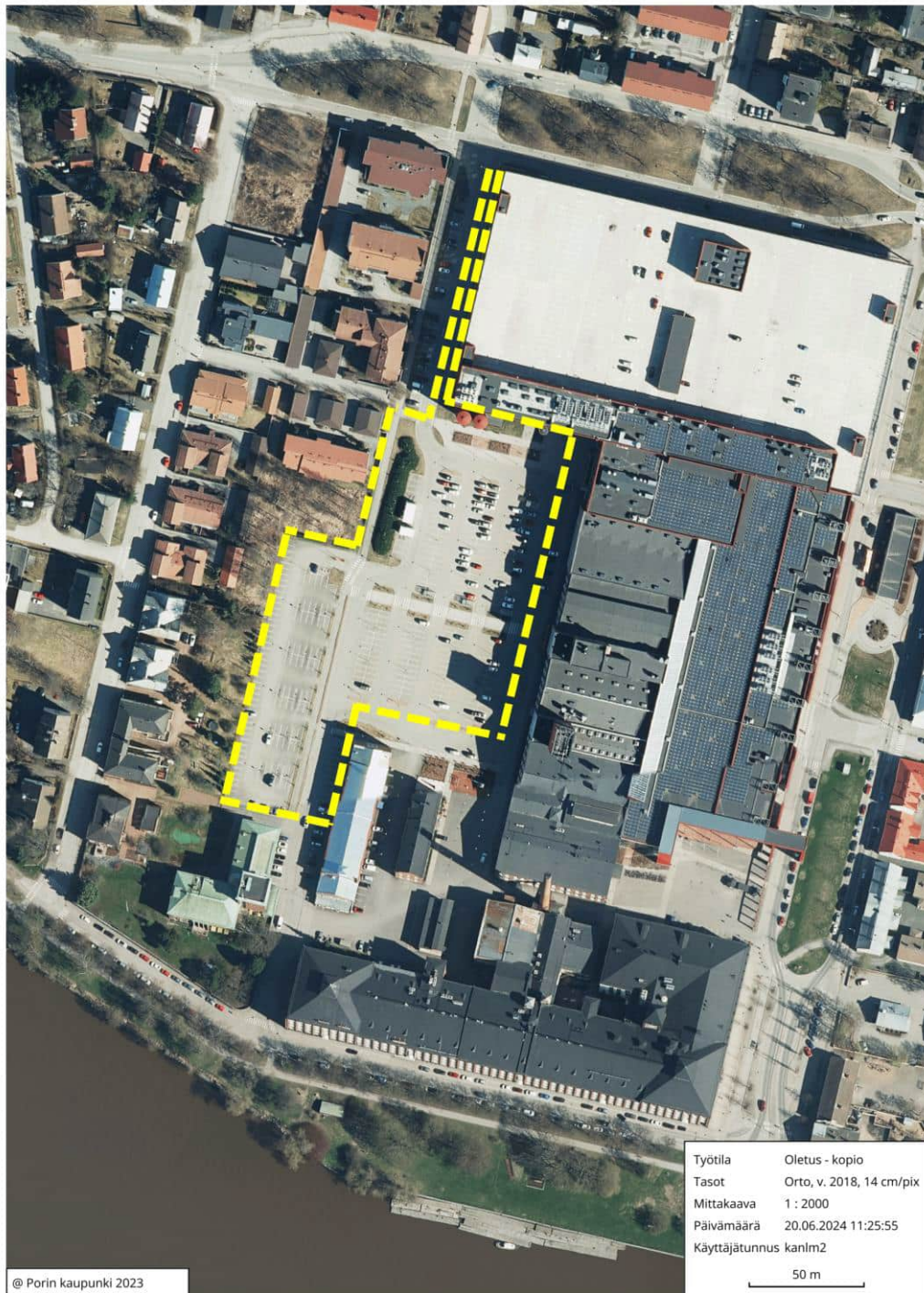
Kortteliin n:o 20 avattiin v. 2014 Puuvillan kauppakeskus. Kauppakeskus on Satakunnan suurin ja koko maassa se sijoittuu kymmenen suurimman joukkoon. Rakennuttajina toimivat Renor Oy ja eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Liiketilaa Puuvillassa on n. 43 000 m².

Suunnittelualue on osittain Porin kansallisen kaupunkipuiston alueella. Puuvillan alue kuuluu myös Museoviraston inventoimaan RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Porin teollisuusmaisema). Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan tuntumassa Kokemäenjoen pohjoisrannalla 500 m etäisyydellä torilta pohjoiseen.

Suunnittelualan pinta-ala on n.1,6 ha. Alue on tasaista kaupungin keskusta-aluetta ja sen korkeusasema on noin + 3 m merenpinnasta. Suunnittelualue on asfaltoitua pysäköintialuetta ja katua.

Puuvillatehtaan rakennukset muodostavat tiiviin yhtenäisen ja pääosiltaan Porin vanhimman keskustateollisuus-miljöön, joka on kaupunkikuvallisesti erittäin hallitseva tekijä. Etenkin alueen eteläsiivu joelle päin on edelleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan jokirantamaiseman tärkeimpiä elementtejä.

Entinen puuvillatehdas työllisti parhaimmillaan yli 3 000 ihmistä. Alueella työskentelee, asioi ja opiskelee nykyään yli kaksinkertainen määrä ihmisiä. Puuvillasta on muodostunut Satakunnan suurin yritys- ja koulutuskeskus, jossa kauppakeskustoimijoiden lisäksi sijaitsevat muun muassa Satakuntaliitto, Porin yliopistokeskus, maakuntalehti Satakunnan Kansa, Rakastajat-teatteri, Pohjois-Porin terveysasema, Pohjois-Porin hammashoitola ja Keskushammashoitola.



Kuva: Suunnittelualan likimääräinen sijainti ilmakuvassa on osoitettu keltaisella katkoviivalla (Porin kaupunki 2023).

3.1.2. Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja eläimistö

Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä, eikä erityisiä luontoarvoja.

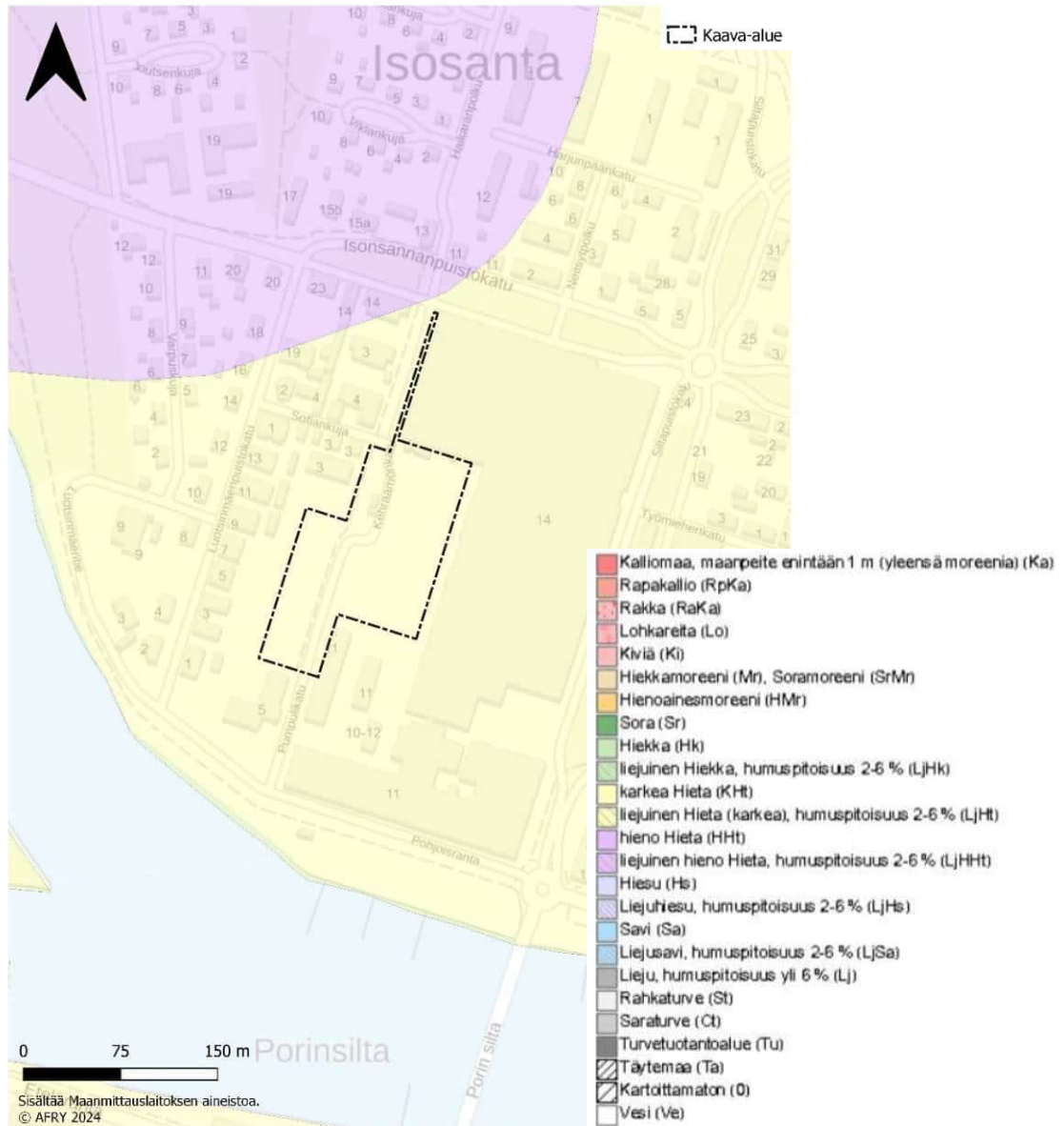
Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Sofianpuistoon. Puisto on pinta-alaltaan noin 3500 m² suuruinen ja se sijoittuu keskelle rakennettua ympäristöä. Puisto on paikoin päässyt villiintymään.

Luonnonsuojelualueet

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

Maa- ja kallioperä

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



Kuva: Maaperäkartta (GTK 2021). Suunnittelualan raja on piirretty kuvaan mustalla pistekatkoviivalla.

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

Kaava-alueella on tehty maaperän kunnostustoimenpiteitä vuosina 2008–2013 (Porin Puuvilla piilaantuneen maaperän kunnostus 2008–2013 ja tutkimukset 2014, Ramboll Finland Oy 2014). Kunnostuksista on laadittu vaiheittain raportit, jotka on toimitettu Varsinais-Suomen ELY-keskukselle. Porin Puuvillan kunnostettujen alueiden maaperä on puhdistettu lupapäätöksen mukaisesti. Kaikki kunnostetut alueet on puhdistettu silloin tiedossa olleen tulevan käyttötarkoituksen

perusteella riittävällä tavalla. Kunnostettujen alueiden ulkopuolella ei ole tiedossa kunnostustavoitteen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Jos puhtaiksi oletetuilla alueilla kaivettaessa havaitaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta tai jätettä, tulee kaivaminen suorittaa lupapäätöksen edellyttämällä tavalla.

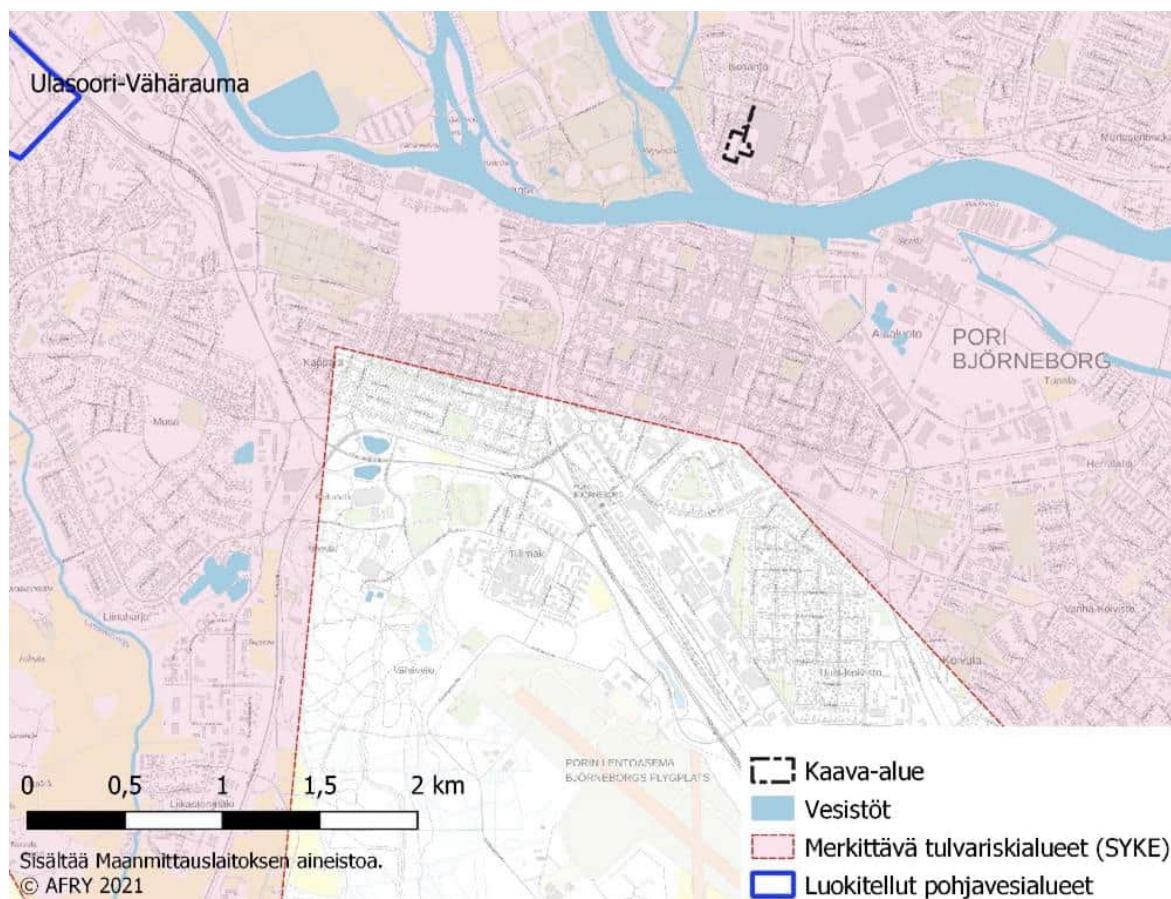
Pinta- ja pohjavedet

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

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä Kokemäenjoesta.

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

Kaavamuutosalue sisältyy merkittävään tulvariskialueeseen (vesistötulva, meritulva, jääpato, hyydepato, ELY 2019).



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

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia. Kaava-alue sijoittuu Puuvillan kauppakeskuksen kainaloon, osin pysäköintialueelle.

Kaavamuutosalueen länsi- ja pohjoispuolella on pientaloaluetta. Puuvillan kauppakeskuksen itäpuolella sekä Isosannanpuistokadun pohjoispuolella asuinalueet muuttuvat tiiviimmiksi ja pohjoispuolella asuinrakennukset muuttuvat kerrostalovaltaisiksi.

Kaavamuutosalue ja sen ympäristö on valtakunnallisessa yhdyskuntarakenteen seurannan aineistossa (YKR) kaupunkikeskuksen keskustaajamaa.

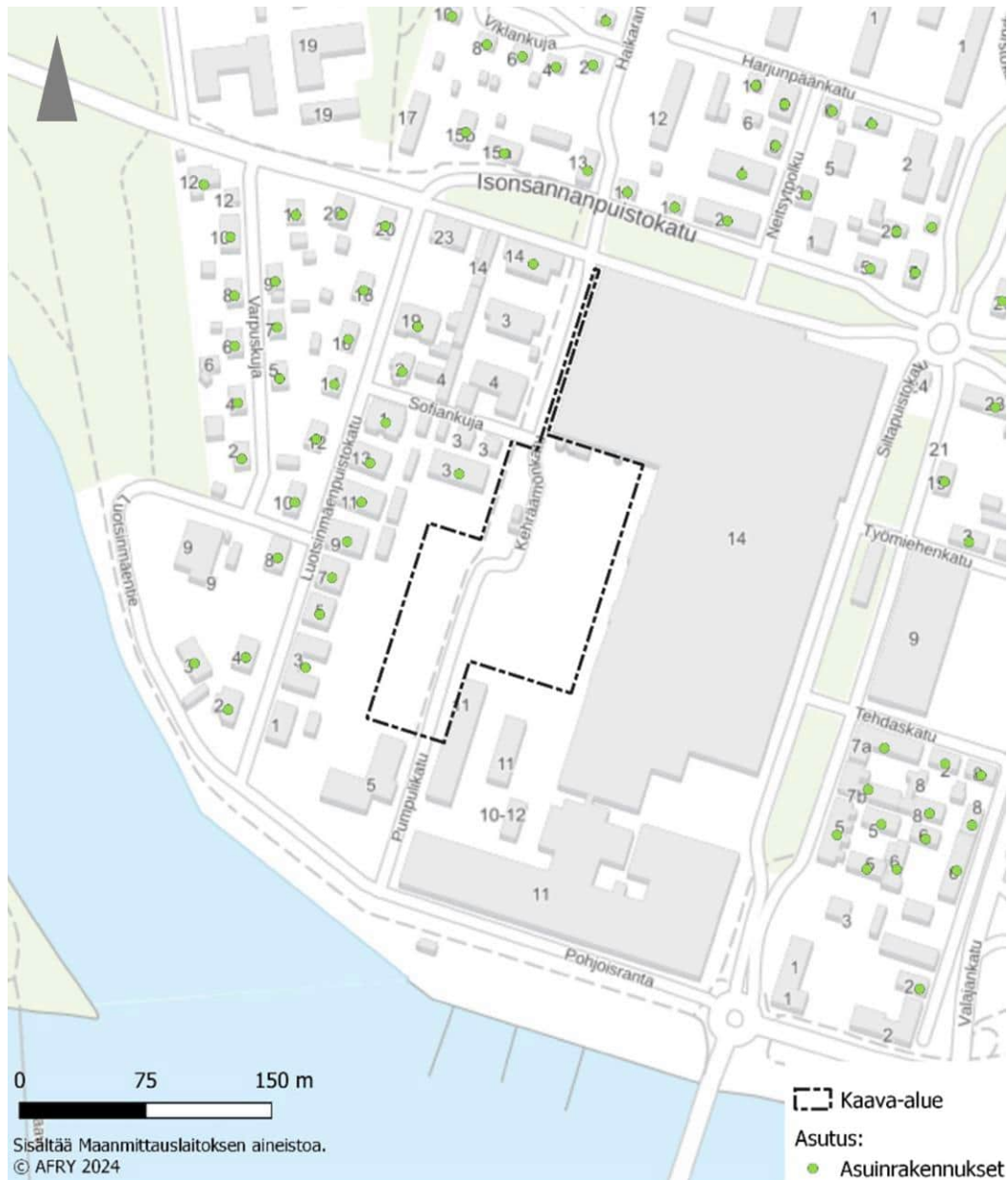
Asuminen

Kaavamuutosalue rajautuu lännessä ja pohjoisessa pientalovaltaiseen asuinalueeseen.



Näkymä Pohjoisrannasta Pumpulikatua pitkin uudisrakentamisen jälkeen

Kuva: Näkymä suunnittelun alueen eteläpuolelta Pohjoisrannasta Pumpulikatua pitkin uudisrakentamisen jälkeen. (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit 2025)



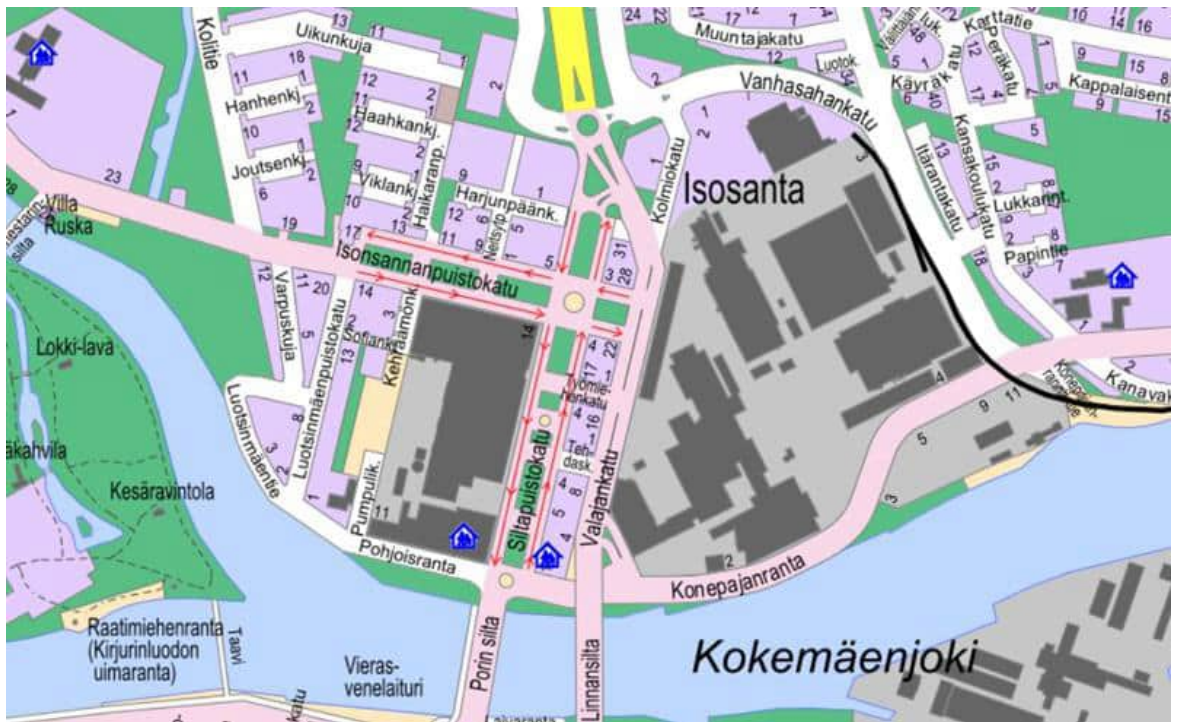
Kuva: Asuinrakennukset suunnittelualueen ympäristössä (Maanmittauslaitos, Maastotietokanta 2021).



Kuva: Näkymä suunnittelualueen länsipuolelta Luotsinmäenpuistokadulta uudisrakentamisen jälkeen. (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit 2025)

Palvelut ja työpaikat

Puuvillan kauppakeskuksen alueella sijaitsee erilaisia liikeyrityksiä ja palveluita. Alueen toimijoihin kuuluu muun muassa terveysasema, ravintoloita, päivittäistavarakauppa ja vaatekauppoja sekä kulttuuripalveluita. Lähin päiväkotit Porin on yksityinen Porin kristillinen päiväkotit, joka sijaitsee kaavamuutosalueesta noin 300 metriä kaakkoon. Lähin kunnallinen päiväkotit sijaitsee kilometrin päässä suunnittelualueesta luoteeseen (Lounatuulen päiväkotit). Lähin koulu on Porin kristillinen koulu (yksityinen), joka sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta kaakkoon. Seuraavaksi lähin peruskoulu on Kaarisillan koulu, joka sijaitsee kaavamuutosalueen luoteispuolella noin 750 metrin etäisyydellä. Aivan kaavamuutosalueen läheisyyteen Pohjoisrannan ja Siltapuistokadun kulmukseen sijoittuu Porin Yliopistokeskus.



Kuva: Kaava-alueen lähimmät koulut (Porin kaupunki, 2024).

Virkistys

Kaavamutosalueen länsipuolelle sijoittuu Sofianpuisto, joka on suhteellisen pieni viheralue Isosannan-puiston ja Pohjoisrannan välillä. Sofianpuisto on pinta-alaltaan n. 3500 m² suuruinen, ja se sijoittuu keskelle rakennettua ympäristöä. Puisto sijoittuu lännen asuinrakennusten ja Puuvillan liikekorttelin väliin ja sen merkitys alueen viihtyisyydelle ja virkistykselle voidaan nähdä kohtuullisen tärkeänä.

Kokemäenjoen rannassa on useita venepaikkoja. Lähimmät laajemmat virkistyspalvelut, kuten liikuntareitit, lähiliikuntapaikat ja frisbeegolfradat sijaitsevat Kirjurinluodossa noin 250 metrin etäisyydellä kaavamutosalueesta länteen, Kaarisillan koulun yhteydessä noin 750 metriä kaava-alueelta luoteeseen sekä Toejoen koulun pohjoispuolella noin kilometri kaava-alueesta koilliseen. Puuvillan kauppakeskuksessa sijaitsee sisäliikuntahalli Ultra Action Park.



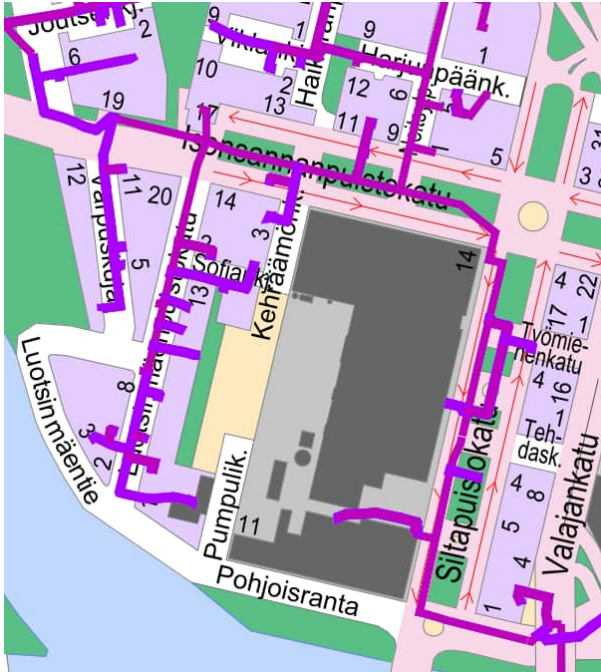
Kuva: Virkistyspalvelut ja reitit lähialueella. Kaava-alueen sijainti on mustalla katkoviivalla. (Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2024).



Kuva: Näkymä suunnittelualueen lounaispuolelta, Kirjurinluodolta uudisrakentamisen jälkeen. (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit 2025)

Tekninen huolto

Alueella on kattava kunnallistekninen verkosto. Kaavamuutosalueelle osoitettava uusi rakentaminen on liitettävissä kaukolämpöverkoston.



Kuva: Kaukolämpöverkosto kaava-alueen läheisyydessä. (Porin kaupunki, 2024).

Liikenne

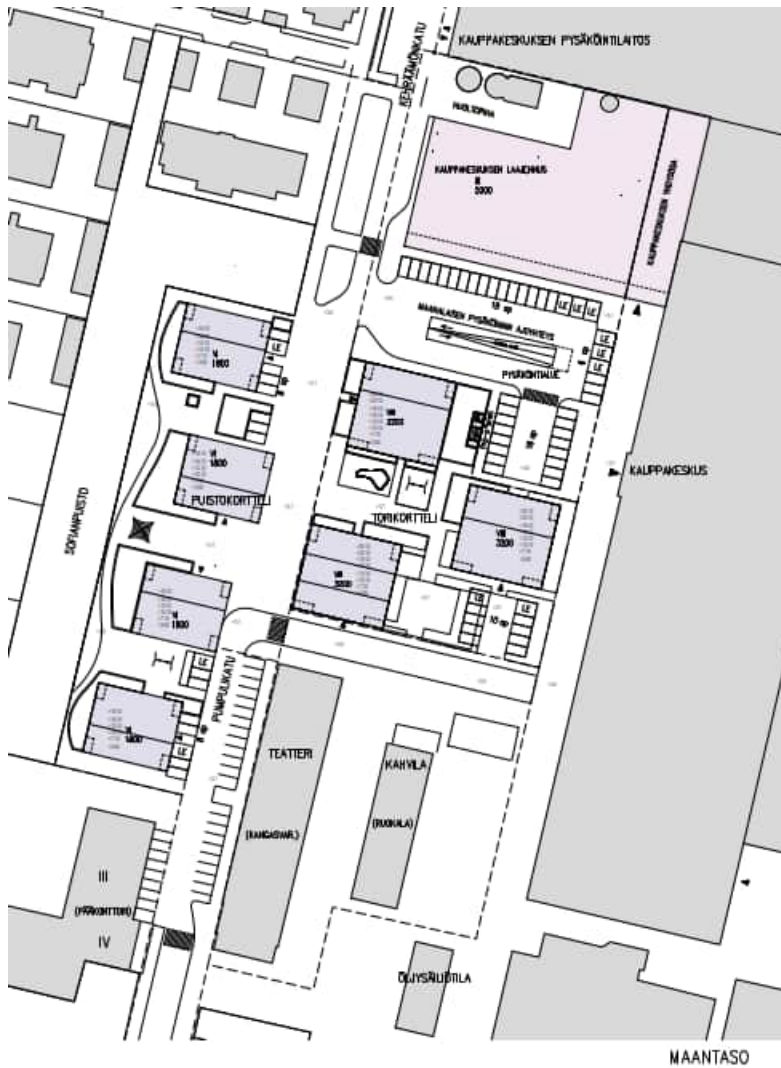
Kaavamuutosalue liittyy eteläosastaan Pumpulikatuun ja pohjoisessa Kehräämönkatuun. Etelässä Pumpulikatu liittyy Pohjoisrantaan ja pohjoisessa Kehräämönkatu Isorannanpuistokatuun.

Kaavamuutosalue on avointa kauppakeskuksen pysäköintikenttää. Puuvillan kauppakeskuksessa on lisäksi pysäköintilaitos, jonka nykyinen kapasiteetti on noin 1500 ajoneuvoa. Pysäköintilaitoksen sisäänkäynnit sijaitsevat Kehräämönkadulla kaavamuutosalueen pohjoisreunalla ja Siltapuistonkadulla.

Kaava-alueelle on kattavat pyöräilyreitit.



Kuva: Pyörätiet kaava-alueen läheisyydessä. (Porin kaupunki, 2024).



PORIN PUUVILLA
PYSÄKÖINTIKAAVIO JA AUTOPAIKKALASKELMA 1:1000
22.05.2024

Kuva: Porin Puuvillan pysäköintikaavio ja autopaikkalaskelma 1:1000. (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit 2025)

Kaupunkikuva ja maisema

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

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

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

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

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



Kuva: Asemakaavan muutosalueen alueleikkaus 1:1000. (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit 2025)

Kansallinen kaupunkipuisto

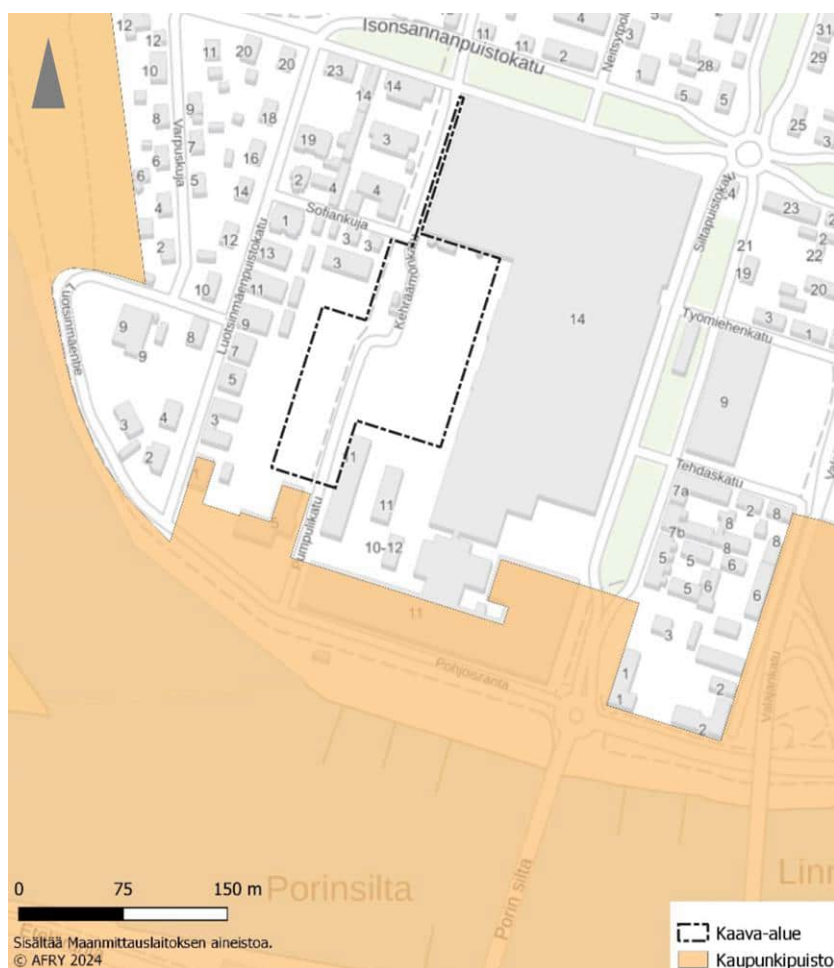
Kaava-alue sijoittuu Porin kansallisen kaupunkipuiston läheisyyteen. Kaupunkipuisto sijoittuu kaava-alueen etelä- ja länsipuolelle Kokemäenjoen, Pohjoisrannan ja Kirjurinluodon alueelle. Pohjoisrannan vanha, monipuolinen ja monumentaalinen teollisuusmiljö ja Etelärannan aikakautensa huomattavin yhtenäinen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

Porin kansallinen kaupunkipuisto perustettiin Porin kaupungin hakemuksesta ympäristöministeriön päätöksellä 6.5.2002. Alueidenkäyttölain (68 §) mukaan kansallinen kaupunkipuisto voidaan perustaa ”kaupunkimaiseen ympäristöön kuuluvan alueen kulttuuri- tai luonnonmaiseman kauneuden, luonnon monimuotoisuuden, historiallisten ominaispiirteiden tai siihen liittyvien kaupunkikuvallisten, sosiaalisten, virkistysellisten tai muiden erityisten arvojen säilyttämiseksi ja

hoitamiseksi”. Porin kansalliseen kaupunkipuistoon kuuluu alueita Porin metsän ja urheilukeskuksen alueelta, kaupunkikeskustasta sekä Kokemäenjoen varresta luotojen alueelta.

Kaupunkipuiston tavoitteissa ja erityisarvoissa on nostettu esiin Kokemäenjoen Etelä- ja Pohjoisrantojen muodostaman maisemallisen kokonaisuuden arvo – myös kansallisessa mittakaavassa.

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



Kuva: Kaupunkipuistoalueen rajaus oranssilla (SYKE, 2021).

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY

Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan Porin teollisuusmaisema -nimiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joka sijaitsee Kokemäenjoen pohjoisrannalla, Porin keskustan pohjoispuolella. Porin teollisuusmaiseman on kuvattu olevan tyyppiesimerkki 1800-

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

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

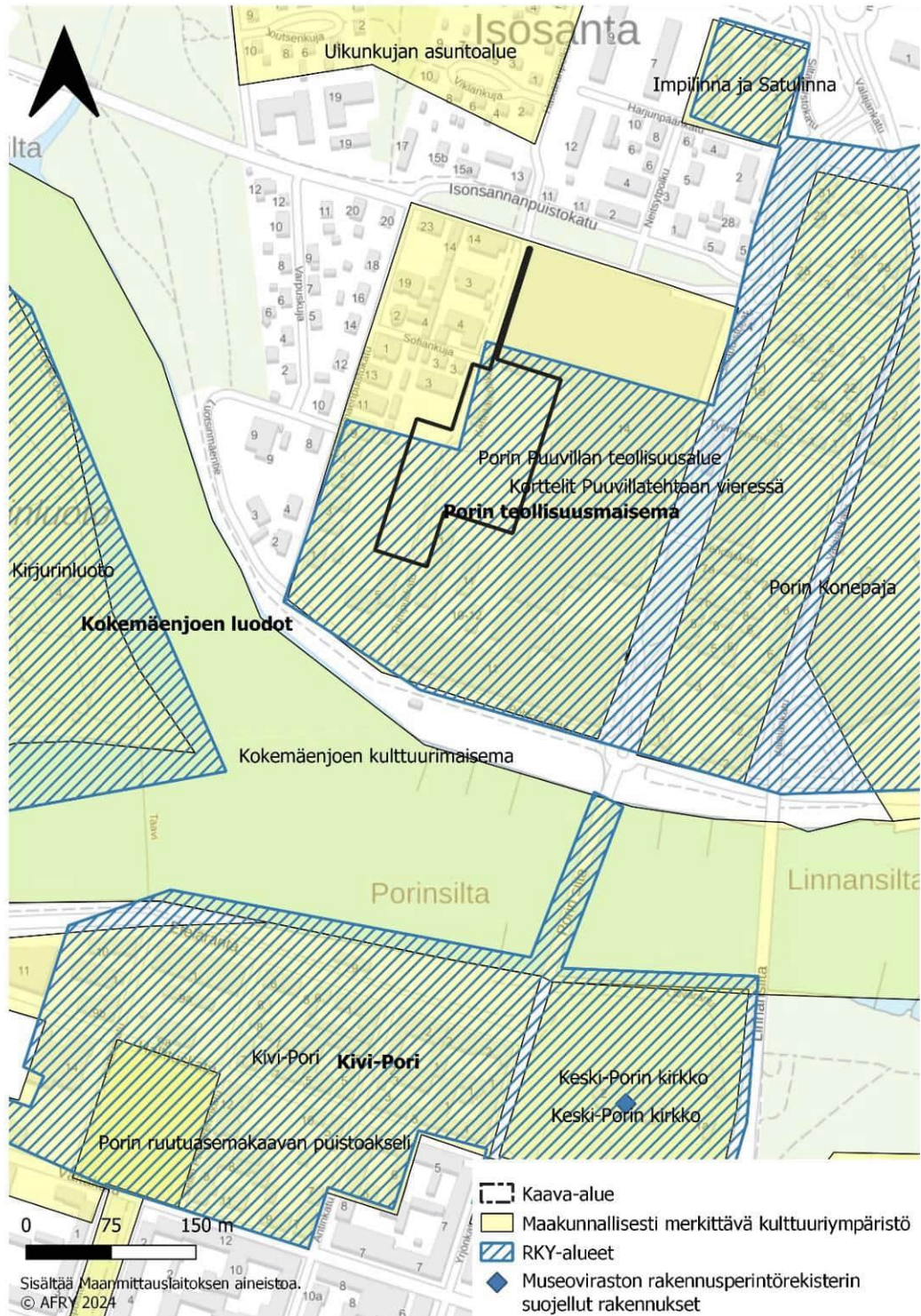
Toisin kuin teollisen mittakaavan julkisivu antaa odottaa, Puuvillatehtaan rakennuskorttelin eteläisissä sisäosissa on säilynyt pieniä sisäpihoja ja kiinnostavaa tilallista vaihtelua ahtaista kuilumaisista sisäpihan osista aina suuriin kenttämäisiin tiloihin.

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

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

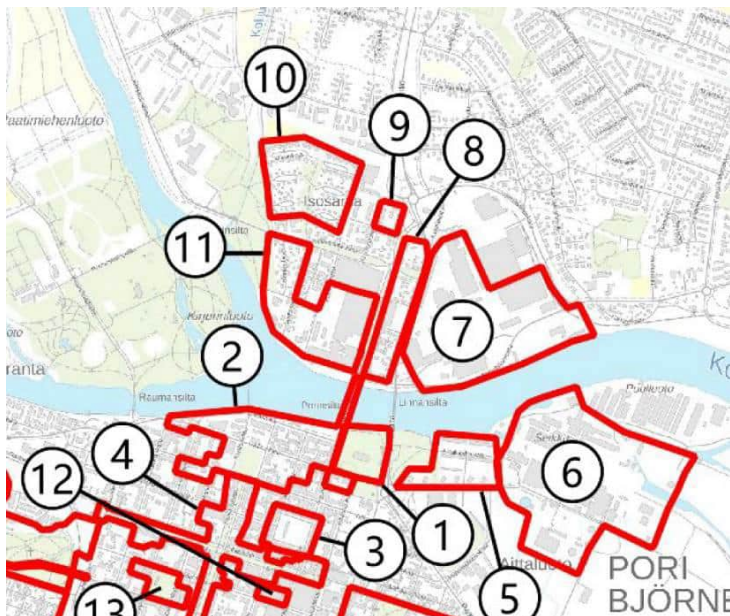
Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

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



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

Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi 2023 on laadittu maakuntakaavoitusta varten. Inventoinnissa kaava-alueen läheisyydessä on todettu seuraavat maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt: (ks. alla oleva kuva) Keski-Porin kirkko (1), Kivi-Pori (2), Aittaluodon kerrostaloalue (5), Porin konepaja (7) Siltapuistokadun asuinkorttelit, 8. kaupunginosa (8), Impilinna ja Satulinna (9), Uikunkujan asuinalue (10 sekä Porin Puuvilla (11).



Kuva: Lähialueen maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt (Satakuntaliitto 2023).

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet

Kaava-alueen edustalla sijaitseva Kokemäenjoki sisältyy aina Pihlavanlahdelle asti ulottuvaan Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemaan, joka on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue. Kokemäenjokilaakson kulttuuripiirteisiin lukeutuvat vanhat kauppapaikat, kartanot ja rusthollit sekä 1800- ja 1900-luvun edustavat teollisuuskohteet, kuten joen useat voimalaitokset sekä J.W. Suomisen Nahkatehdas ja Koskilinnan alue Nakkilassa. Myös Puuvillan alue ja läheisille luodoille muodostetut puistoalueet kuuluvat tähän kerrostumaan. Maisema-alueen keskeisiä arvoja ja elementtejä ovat jokilaakson laajat peltoaukeat, mutkitteleva ja luonteeltaan vaihteleva jokiuoma, kulttuuriympäristön arvokohteet sekä kasvillisuudeltaan monipuoliset kosteikkoalueet. (Ympäristöministeriö 2021).



Kuva: Kokemäenjoki kaava-alueen edustalla sisältyy valtakunnallisesti arvokkaaseen Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemaan (Ympäristöministeriö 2021).

Korkea rakentaminen

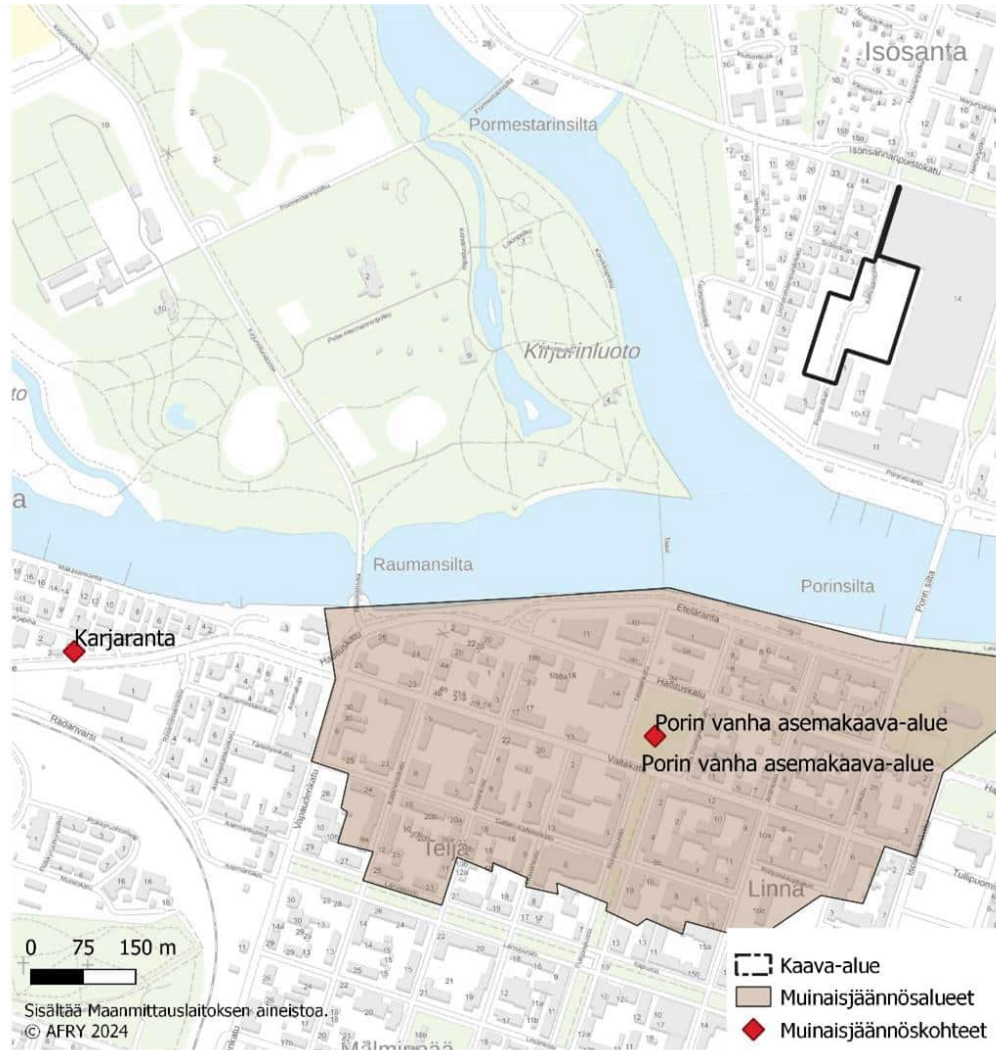
Porin korkean rakentamisen selvitys -raportissa (Ramboll Finland Oy, 2019) Puuvillan alue on määritelty korkealle rakentamiselle sopimattomaksi alueeksi. Korkean rakentamisen rajaksi raportissa on annettu yli 8 kerrosta ydinkeskustan ja Karjarannan alueilla.

Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa (2018) todettiin myös, ettei rakentamiskorkeuden tulisi ylittää Puuvillan nykyisen rakennuskannan korkeutta.

Asemakaavamuutosta varten laaditussa rakennetun ympäristön inventoinnissa (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen&Luoto Oy 2018) keskeisiksi maisemallisiksi kiintopisteiksi Puuvillatehtaan korttelissa on todettu kehräämörakennuksen pitkä julkisivu, vesitorni ja piippu sekä viereisen pääkonttorirakennuksen torni.

Muinaismuistot

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



Kuva: Suunnittelualan lähimmät kiinteät muinaisjäännökset. (Museovirasto 2024).

3.1.4. Maanomistus

Asemakaavoitettavan korttelialueen maanomistaja on Porin Puuvilla Oy.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Suunnittelualueita koskevia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka-, ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

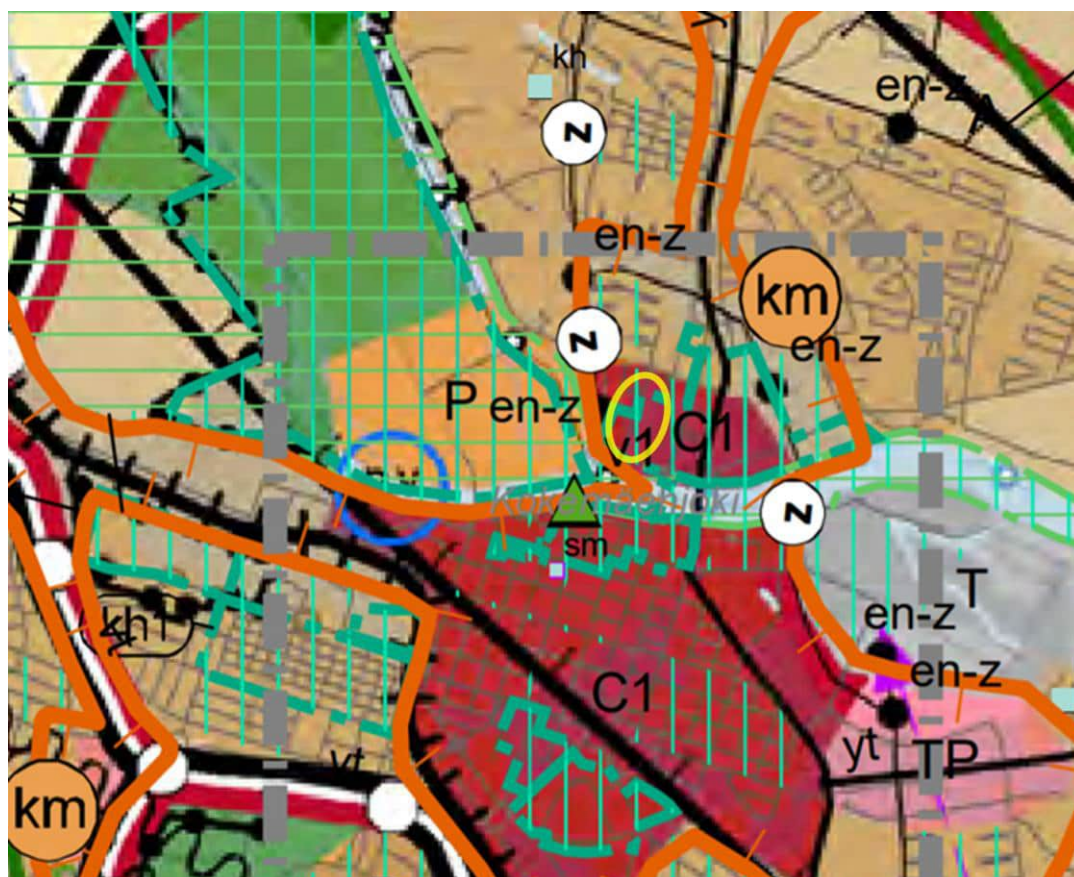
Alueella on voimassa Satakunnan Maakuntakaava (lainvoimainen 13.3.2013), Satakunnan vaihe-
maakuntakaava 1 (lainvoimainen 6.5.2016) sekä Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 (lainvoimainen
1.7.2019).

Satakunnan maakuntakaavasta on kumottu Satakuntaliiton maakuntavaltuuston 17.5.2019 tekemällä

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

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole suunnittelualueelle osoitettu merkintöjä.

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

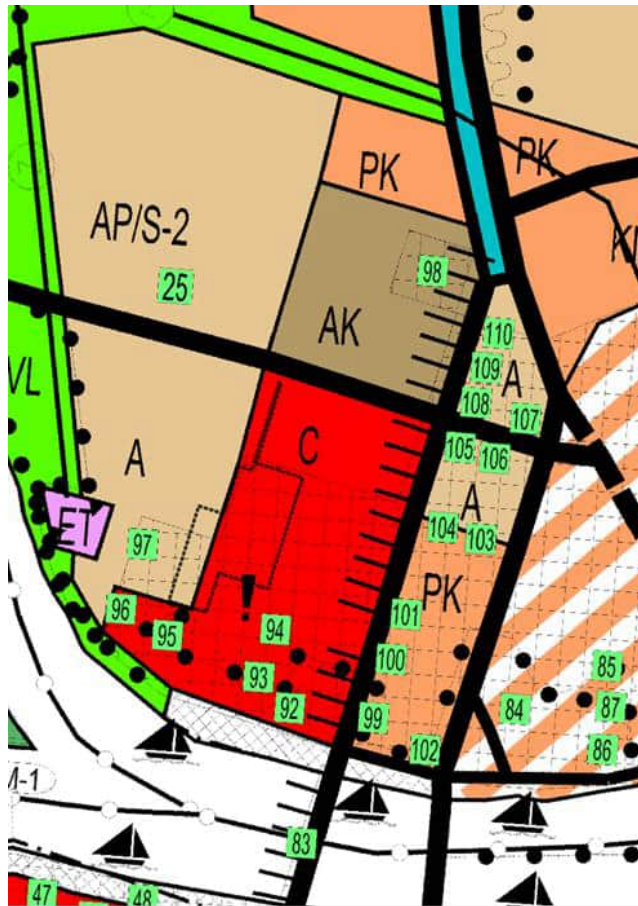


Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmästä (epävirallinen) Yhdistelmäkartta käsittää Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1:n ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:n. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella soikiolla. (Satakuntaliitto 2021)

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.-13.5.2022. Satakuntaliiton maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 17.4.2023 (MH § 28) Satakunnan maakuntakaavan 2050 tavoiteluonnosten lausuntoihin annetut vastineet ja niiden pohjalta viimeistellyt Satakunnan maakuntakaavan 2050 tavoitteet. Alustavan aikataulun mukaan kaava etenisi hyväksymisvaiheeseen mahdollisesti vuosina 2025–2026.

Yleiskaava

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



10m

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri

Kuva: Ote yleiskaavasta. Asemakaavan muutoksen alue on osoitettu mustalla pistekatkoviivalla. (Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2023).

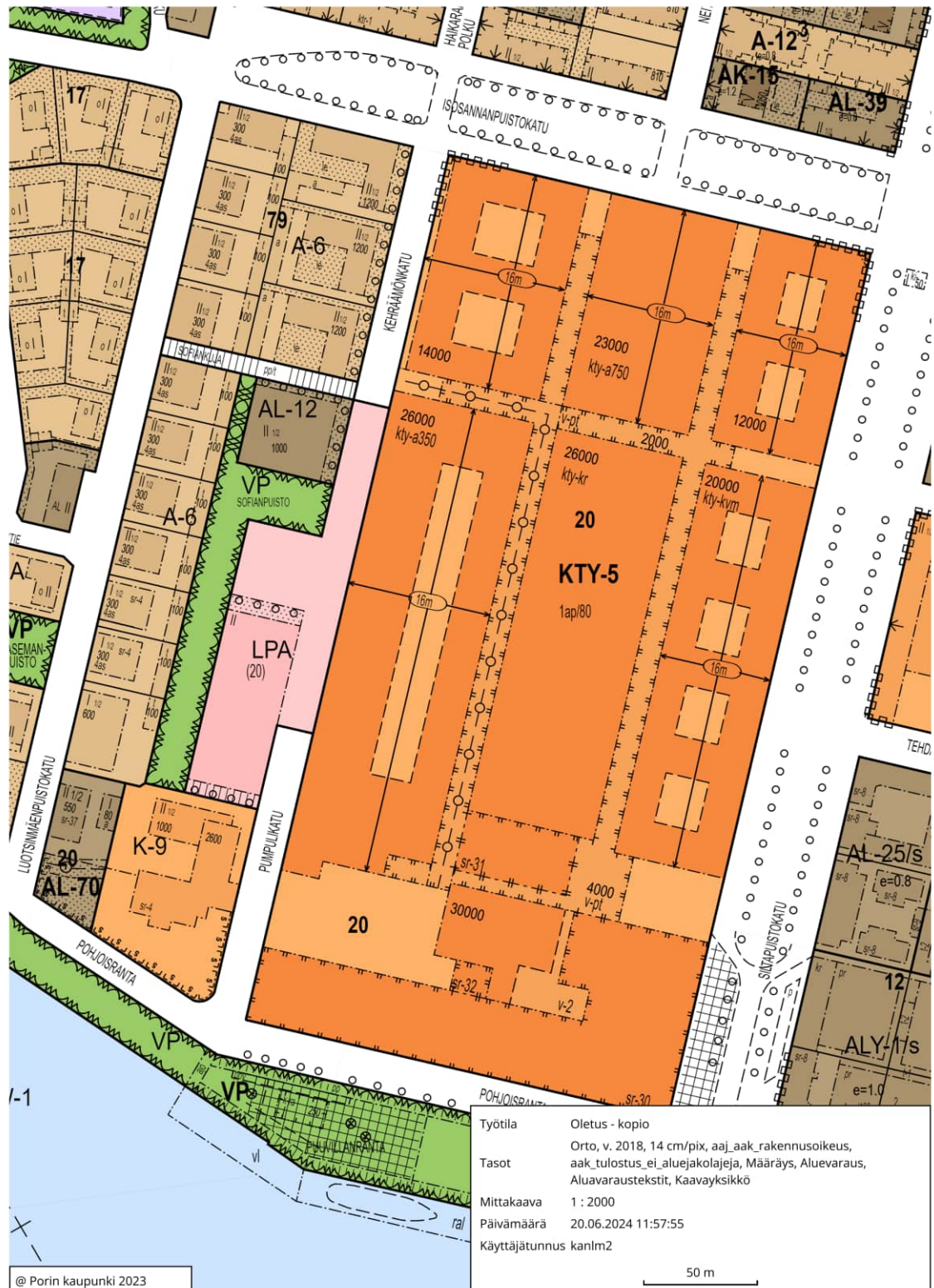
Suunnittelualueella on terveyshaitan poistamistarve -merkintä (kartalla "!"). Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueen asemakaavoitusta tai rakentamista). Suunnittelualue on yleiskaavassa esitetty osittain kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnittelualueen

etelä- ja lounaispuolelle on yleiskaavassa osoitettu suojeltavat kohteet (Porin teollisuusmaisema): 95 Konttori ja 94 Värjäämö. Suunnittelualue rajautuu etelässä Porin kansallisen kaupunkipuistoon.

Asemakaava

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

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



Kuva: Ote alueen ajantasa-asetuksesta (Porin kaupunki 2024).

Tonttijako ja –rekisteri

Tontti 609-8-20-25 on 25.10.2002 hyväksytyn tonttijaon mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 2.10.2012.

Tontti 609-8-20-34 on 17.8.2017 hyväksytyn tonttijaon mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 3.2.2018.

Tontti 609-8-20-37 on 7.6.2021 hyväksytyn tonttijaon mukainen ja merkitty kaupungin kiinteistörekisteriin 27.1.2022.

Pohjakartta

Asemakaavan numeerinen pohjakartta on irrotettu 23.11.2023.

Rakennusjärjestys

Porin kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 16.11.2020.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Isosannan alueella on vireillä korttelien 76 (osa) ja 77, puiston Konepajaranta, kadun Konepajaranta ja venevalkaman asemakaavan muutos 609 1756.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Porin puuvillatehtaan korttelin täydennysrakentaminen v. 2015–2016 järjestetyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Alueelle suunnitellaan pääasiassa asuntorakentamista, joka sovitetaan olemassa olevaan korttelirakenteeseen huomioiden alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, korttelialueen nykyiset toiminnot sekä läheiset asuinrakennukset.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille Porin Puuvilla Oy:n aloitteesta ja se on tullut vireille 24.1.2018.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

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

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta

- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Nuorisovaltuusto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori Energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus

Suunnitelmista voidaan lisäksi tiedottaa edellä mainitsemattomille tahoille.

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.1.-7.2.2018. Kaavahankkeen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille.

Asemakaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos) oli nähtävillä 10.3.-8.4.2022.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta kuulutettiin 9.3.2022. Samalla tiedotettiin yleisötilaisuuden järjestämisestä.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus 30.3.2022.

Luonnoksen nähtävilläolon aikana jätettiin kaksi osallisten mielipidettä. Mielipiteet koskivat erityisesti kaavan vaikutuksia maisema- ja kulttuuriympäristöön, liikennevaikutuksia, rakentamisen volyyymia sekä pysäköintijärjestelyitä.

Luonnoksesta saadut lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet löytyvät asemakaavan palauteraportista (liite 4).

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

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

Luonnosvaiheen viranomaislausunnot

Asemakaavamuutoksesta saatiin kahdeksan lausuntoa. Lausunnot koskivat erityisesti kaavan vaikutuksia maisema- ja kulttuuriympäristöön, liikennevaikutuksia, rakentamisen volyyymia sekä pysäköintijärjestelyitä.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet löytyvät asemakaavan palauteraportista (liite 4).

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaavan laadinnan tavoite

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Puuvillan alue kuuluu myös Museoviraston inventoimaan RKY-alueeseen (valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alue), Porin teollisuusmaisema. Kaavaratkaisussa on huomioitava myös Porin kansallisen kaupunkipuiston tavoitteet. Suunnittelualueesta on laadittu rakennetun ympäristön inventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2018). Suunnittelualueeseen koskee lisäksi Porista laadittu korkean rakentamisen selvitys (Ramboll Finland Oy, 2019). Näiden pohjalta tavoitteeksi on muodostunut suunnittelualueen maksimikerrosluvun rajoittaminen kahdeksaan. Puuvillatehtaan korttelin eteläjulkisivun tulee säilyttää historiallisesti ehyt luonteensa, kun aluetta katsellaan Kivi-Porin suunnasta Kokemäenjoen etelärannalta.

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavaehdotuksen tavoitteet on johdettu arkkitehtuurikilpailun, luonnosvaiheen suunnittelun, viranomaisten ja asianosaisten kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta.

Kaupungin asettamat tavoitteet

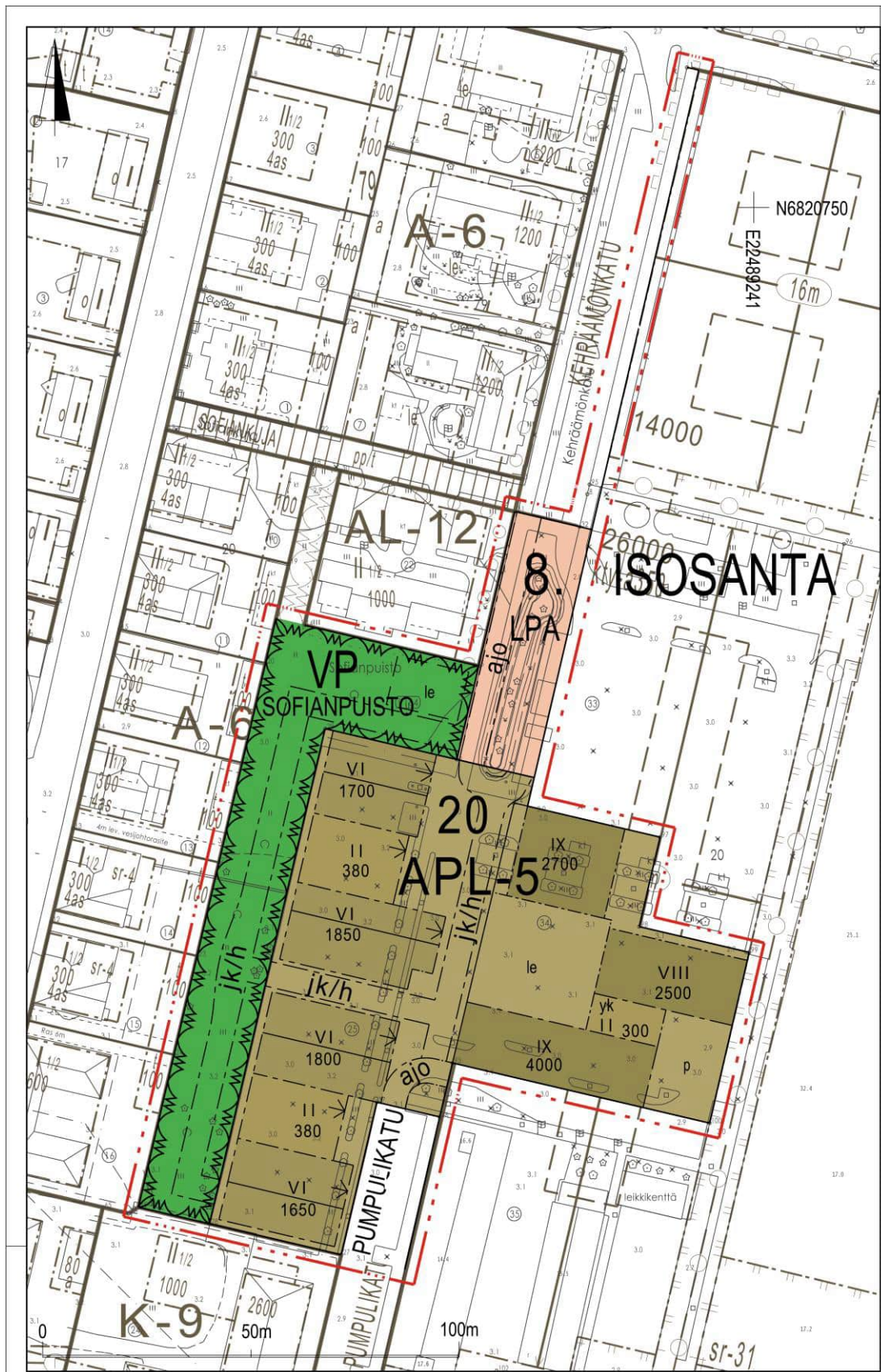
Kaupungin tavoitteena on kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, toimiva ja tarkoituksenmukainen kaavaratkaisu.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

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

Asemakaavan muutoksesta laadittiin yksi luonnosvaihtoehto nähtävillääoloa varten. Suunnitelmaa muutettiin luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella muun muassa aluerajauksen, pysäköintiratkaisun sekä rakennusten sijoittelun ja korkeuden osalta.

Luonnosvaiheen palautteen pohjalta katsottiin tarpeelliseksi mm. osoittaa alueelle maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamismahdollisuus ja suunnitella alueen pelastustiet siten, että pieni Sofianpuisto voidaan rauhoittaa liikenteeltä.



Kuva: Ote kaavamuutosalueen kaavaluonnoksesta 1.3.2022.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Kaavamuutosalueen liikenne suuntautuu Pumpulikadulle sekä Kehräämönkadulle. Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (APL-5), jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Pohjoisosa alueesta on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5) kauppakeskuksen laajennusta varten. Osa alueesta on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) korttelin 20 käyttöön. LPA- ja APL-5-korttelialueiden alle on osoitettu maanalainen pysäköintilaitos (a l/ma), jonne johtaa ajoyhteys Kehräämökadulta ja ajoramppi sijaitsee LPA-korttelialueella.

5.1.2. Mitoitus

ks. Liite 1 asemakaavan seurantalomake

Asemakaavalla muodostuu asuinkerrostalojen (APL-5) korttelialuetta 0,85 ha, toimitilarakennusten (KTY-5) korttelialuetta 0,29 ha, autopaikkojen (LPA) korttelialuetta 0,35 ha sekä katualuetta 0,12 ha. Korttelialueiden tehokkuusluku vaihtelee välillä 0,7—1,0. Kaavan yhteenlaskettu rakennusoikeus on 21 800 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueella sallitusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää liike- ja toimistotiloina. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VI—VIII. Jokaista 120:a asunto-, liike- ja toimisto kerrosalaneliömetriä varten on varattava yksi autopaikka. Jokaista 200:a palveluasuntokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. Kaava-alueen pinta-ala on 1,61 ha. Aluetehtokkuudeksi muodostuu ea=1,35 ja APL-5 -korttelialueen korttelitehtokkuudeksi ek=1,98. Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu rakennusoikeus laskee 23 250 kerrosalaneliömetristä 21 800 kerrosalaneliömetriin.

Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap/120kem, joka noudattelee kaupungin keskusta-alueen kaavoissa käytettyä autopaikkavaatimusta. Asukkaiden tarpeisiin tulee osoittaa 140 autopaikkaa. Asukaspysäköinti sijoittuu kaavaehdotuksessa osin maantasoon APL-5-korttelialueelle ja osin kaavan mahdollistamaan maanalaiseen pysäköintihalliin (a l/ma). Kaava-alueelle mahtuu yhteensä noin 110 autopaikkaa asukkaiden käyttöön ja loput voidaan sijoittaa esimerkiksi kauppakeskuksen pysäköintihalliin. LPA-alueella säilyy lisäksi noin 40 maanpäällistä pysäköintipaikkaa, joita voidaan käyttää Puuvillan kauppakeskuksen tarpeisiin pysäköintihallipaikkojen lisäksi. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 paikka/40 k-m². Vähintään 50% pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

Alueelle syntyy arviolta noin 200 uutta asuntoa. Tilastokeskuksen mukaan Porissa kerrostaloasunnoissa keskimääräinen asutokunnan koko on 1,4 henkeä. Kaava mahdollistaa siten alueelle karkeasti 300 uutta asukasta.

5.1.3. Palvelut

Asuinkerrostalojen korttelialueen (APL-5) asukkaat käyttävät Puuvillan kauppakeskuksen ja Porin keskustan palveluita.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monipuolinen ja korkeatasoinen asuinrakentaminen nykyiselle pysäköintialueelle, millä on positiivinen vaikutus alueen kaupunkikuvalliseen laatuun ja viihtyisyyteen. Kaavassa on pyritty vähentämään elinympäristön laatua heikentävien tekijöiden vaikutuksia ohjaamalla alueen kaupunkikuvallista ilmettä sekä sisäisiä liikenne- ja pysäköintijärjestelyitä. Elinympäristön turvallisuuteen kohdistuvia vaikutuksia voidaan nähdä syntyvän vain alueen ajo-neuvoliikenteeseen kohdistuvasta muutoksesta.

Kaavassa on annettu hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Hulevesien käsittelysuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Uudisrakentamisessa tulee huomioida, että asemakaava-alue sijoittuu tulvavaara-alueelle.

Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tutkittava maaperän pilaantuneisuus ja tehtävä tarvittavat maamassojen vaihdot.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

APL-5 Asuinkerrostalojen korttelialue

Pääosa alueesta on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (APL-5). Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 16 800 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=1,98$. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä VI—VIII. Korttelialueen halki Pumpulikadulta LPA-korttelialueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t). Lisäksi merkinnällä on osoitettu pelastusta varten tarvittavat ajoyhteydet alueen länsiosaan (pp/t). Pumpulikadun sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun reitin varrella sijaitsevien rakennusten julkisivu on rakennettava kiinni kadun ja reitin puoleiseen rakennusalan rajaan. Kaavassa on osoitettu rakennusten harjan suunta. Korttelialueelle on osoitettu ohjeelliset pysäköintialueet (p) ja leikkialueet (le). Alueelle on osoitettu maanalainen pysäköintilaitos (a l/ma). Alueen autopaikkavaatimus on 1 ap/12 asuin-, liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohden ja 1 ap/200 palveluasuntojen kerrosalaneliometriä kohden. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 paikka/40 kerrosalaneliometriä. Vähintään 50% pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.

KTY-5 toimitilarakennusten korttelialue

Pohjoisosa alueesta on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5) kauppakeskuksen laajennusta varten. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 5000 k-m², joka vastaa tehokkuutta $e=1,7$. Suurin sallittu kerrosluku on III.

LPA autopaikkojen korttelialue

Osa alueesta on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) korttelin 20 käyttöön. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys Kehräämökadulta sekä ramppi (ajo) maanalaista pysäköintilaitosta (a l/ma) varten.

5.3.2. Muut alueet ja määräykset

Yleiset määräykset

Maanalainen pysäköinti tulee APL-5- ja LPA-alueilla toteuttaa siten, ettei alueen läpikulkua haittaavia maanpäällisiä korkeuseroja muodostu. Pihakannen tulee kestää pelastusajoneuvon paino pelastustien osalta.

Hulevesien käsittelysuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Uudisrakentamisessa tulee huomioida, että asemakaava-alue sijoittuu tulvavaara-alueelle.

Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tutkittava maaperän pilaantuneisuus ja tehtävä tarvittavat maamassojen vaihdot.

5.4. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu asemakaavan muutoksen toiminnalliset, ympäristölliset ja liikenteelliset vaikutukset. Samalla on arvioitu vaikutuksia elinvoimaan ja hyvinvointiin. Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Kaavan vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona. Vaikutusten arviointi pohjautuu käytettävissä oleviin lähtötietoihin, maastokäynteihin, perus- ja erillisselvityksiin ja – suunnitelmiin sekä kaavan eri käsittelyvaiheissa saatavaan viranomais- ja osallispalautteeseen.

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

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

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

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden mukaisesti. Alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Rakennusoikeuden lisäys verrattuna vanhaan asemakaavaan on suhteellisen maltillinen.

Merkittävimmät vaikutukset ovat alueen muutos pysäköintialueesta asuinalueeksi sekä alueen sisäisten pysäköinti- ja liikenneratkaisujen muutokset. Kaavaratkaisulla pyritään monipuolistamaan alueen käyttöä mahdollistamalla asuinrakentaminen alueelle. Kaavaratkaisulla tehostetaan viereisen kauppakeskuksen nykyisten pysäköintitilojen käyttöä.

Asuminen ja väestö

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueelle monipuolinen ja korkeatasoinen asuinrakentaminen lähellä keskustamaisia palveluita.

Kaavamuuos mahdollistaa karkeasti noin 200 asunnon toteutumisen ja noin 300 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Alueelle muodostuvat asunnot ovat kerrostaloasuntoja, joissa asutokunnan keskikoko on keskimääräistä pienempi. Asukkaat käyttävät viereisen Puuvillan kauppakeskuksen ja Porin keskustan kaupallisia ja julkisia palveluita. Asukasmäärän lisääntymisellä voi olla vaikutusta lähipalvelujen kysyntään.

Palvelut ja työpaikat

Kaavan mahdollistama monipuolinen asuinrakentaminen edesauttaa alueen elinkeinotoiminnan kehittämistä. Kaavaratkaisu myös mahdollistaa pienimuotoisen liike- ja toimistotilojen toteuttamisen sekä näihin ja palveluasumiseen liittyvien työpaikkojen syntymisen. Toteutuessaan KTY-5-korttelialue laajentaa ja parantaa kauppakeskuksen palveluntarjontaa.

Asukasmäärän kasvu lisää myös kaupallisten ja julkisten palvelujen kysyntää. Kauppakeskuksessa sijaitsevat keskeiset kaupalliset palvelut sekä terveyspalvelut. Julkiset palvelut sijaitsevat pääasiassa alle kilometrin etäisyydellä.

Kaavan toteutumisella on lievä työllistävä vaikutus, vaikka kaavaratkaisu supistaakin nykyisen voimassa olevan asemakaavan liikekorttelia. Asukkaiden autopaikat mahtuvat valtaosin kaavamuuosalueelle. Kauppakeskuksen pysäköintihallissa on lisäksi väljyyttä sekä tarvittaessa mahdollisuus lisätasanteen toteuttamiseen, mikä tarvittaessa kasvattaa lähialueen pysäköintikapasiteettia 450 pysäköintipaikalla.

Virkistys

Kaava-alueen länsipuolinen Sofianpuisto säilyy ennallaan. Kaavassa on nykyisten pysäköintialueiden paikalle osoitettu rakennusten piha-alueelle istutettavia alueenosa. Puiston suuntaan kaava-alueen ilme muuttuu siten nykyistä vehreämmäksi ja huolitellummaksi piha-alueeksi, mikä parantaa puiston viihtyisyyttä.

Kaavamuuoksella on positiivinen vaikutus jalankulku- ja pyöräliikenteen yleistymiseen alueella, kun nykyinen pysäköintialue muuttuu esteettömäksi jalankulkuympäristöksi.

Tekninen huolto

Alueella sijaitsee kattava kunnallistekninen verkosto ja alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Korttelialueen läpi toteutetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Liikenne ja pysäköinti

Kts. liite 6: Viitesuunnitelma

Asemakaavan muutosta varten laadittiin luonnosvaiheessa liikenneselvitys ja liikenteen toimivuustarkastelu (AFRY Finland 2022, 2023) ja ehdotusvaiheessa pysäköintikaavio ja autopaikkalaskelma (Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 2025). Liikenneselvitys ja toimivuustarkastelu perustuvat asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aluerajaukseen.

Asemakaavamuutoksen myötä Pumpulikadun ja Kehräämönkadun välinen ajoyhteys poistuu. Alueen syöttöliikenne siirtyy Pumpulikadulta pohjoiseen Kehräämönkadulle ja edelleen Siltapuistonkadulle. Asuinkorttelin aiheuttama liikenteen lisäys on noin 5 prosenttia nykytilanteeseen verrattuna. Liikennemääriin kohdistuva muutos ei ole merkittävä suhteessa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan ratkaisuun.

Kehräämönkadun ja Pumpulikadun välisen yhteyden rauhoittaminen autoliikenteeltä mahdollistaa uuden kävelypainotteisen alueen syntymisen Puuvillan kauppakeskuksen ja yliopistokeskuksen viereen. Liikenteen rauhoittaminen kaavamuutosalueella mahdollistaa jalan liikkumisen vapaasti, viihtyisästi ja turvallisesti. Kehräämönkadun ja Pumpulikadun välinen ajoyhteys poistuu ja nykyisen Citylinjan reitti tulee muuttumaan asemakaavan myötä. Liikenneturvallisuus paranee asemakaava-alueella.

Kaavamuutoksen aiheuttama vähenemä nykyisiin autopaikkoihin on yhteensä 375. Puuvillan kauppakeskuksen pysäköintilaitoksessa on vapaata kapasiteettia, ja kaavamuutoksen toteutumisen myötä pysäköintilaitoksen käyttöaste paranee jonkin verran. Kauppakeskuksen rakenteissa on varauduttu nykyisen pysäköintilaitoksen lisätasanteen rakentamiseen, millä on mahdollisuus kasvattaa pysäköintilaitoksen kapasiteettia.

Puuvillan sisäpihalla on nykyisin noin 390 autopaikkaa. Kaavamuutoksen myötä näistä jää sisäpihalle noin 40 autopaikkaa kauppakeskuksen tarpeisiin ja 110 autopaikkaa asuntorakentamista varten kahdessa tasossa. Kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen siirtyy arviolta 350 Puuvillan asiakaspaikkaa ja 30 kaavassa asuntorakentamiselta edellytettyä autopaikkaa.

Kaavamuutoksesta aiheutuvat pysäköintijärjestelyiden muutokset ovat mittavia, mutta ne olivat tiedossa jo arkkitehtuurikilpailua (2016) järjestettäessä. Tuolloin tavoitteena oli sijoittaa kaikki tulevat asukaspaikat Puuvillan pysäköintilaitokseen, mistä kuitenkin kaavaluonnoksesta saadun palautteen johdosta on luovuttu.

Puuvillan pysäköintilaitoksessa on nykyisin vapaata kapasiteettia ja sen rakenteissa on varauduttu lisätasanteen rakentamiseen. Pysäköintilaitoksen kapasiteetti riittää kattamaan kauppakeskuksen nykyiset ja tulevat tarpeet sekä kaavamuutosalueelta siirtyvien (~380 kpl) autopaikkojen sijoittamisen. Pysäköintilaitoksen sisäänkäynti sijaitsee kaavamuutosalueen pohjoisrajalla.

Kaupunkikuva ja maisema

Havainnekuvien (liite 6, viitesuunnitelma) perusteella vaikutukset laajaan kaupunkikuvaan ja kaukomaisemaan ovat vähäisiä tai hallittuja. Uudisrakennukset eivät vaikuta merkittävästi kaupunkisiluettiin tai maisemakuvaan Etelärannalta, Porinsillalta tai Kirjurinluodolta päin tarkasteltuna. Rakennusinventoinnissa (2018) maisemakuvassa esiin nostetut korkea piippu sekä vesitorni säilyvät aluejulkisivussa maiseman kiintopisteinä.

Vaikutukset maisemakuvaan ja kaupunkisiluettiin olisivat merkittävät, mikäli uudisrakentamisen harjakorkeus kohoaisi vanhan rakennuskannan, erityisesti Puuvillatehtaan yhtenäisen eteläjulkisivun, yläpuolelle. Alueidentiteetin kannalta on tärkeää säilyttää selkeäpiirteinen kaupunkijulkisivu sekä joen molemmin puolin levittäytyvä symmetrinen maisemakuva.

Myös kaavamuutosalueen länsipuolelta, Kirjurinluodon rantapenkereeltä ja Pormestarinsillalta päin katsottuna vaikutukset maisemakuvaan ovat varsin vähäiset. Täällä uuden rakentamisen näkymiseen maisemassa tulevat vaikuttamaan paitsi vuodenaika, myöskin rakennusten kattomuoto, julkisivumateriaalit ja rakennusten väri.

Kaavamuutosalueen länsipuolella kaavaehdotus tuo tiiviimmän kaupunkirakenteen tehtaan pientaloista koostuvan asuinalueen viereen. Kaavaehdotuksen myötä on mahdollista muodostaa miellyttävää katu-, puisto- ja kaupunkitilaa kauppakeskuksen ja pientalojen väliin.

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

Tehdasta ympäröivät matalat asuinkorttelit ovat merkittävä osa tehdaskortteleiden kokonaisuuden hierarkiaa. Kaavaehdotuksen vaikutukset kohdistuvat asuintalojen välittömiin pihanäkymiin rakennusten väleistä sekä tuloreiteiltä, Kehräämönkadun ja Pumpulikadun päistä, avautuviin näkymälinjoihin. Kaupunkikuvalliset vaikutukset kohdistuvat myös Luotsinmäenpuistokadun rakennusten välisiin tukkeutuneisiin näkymiin ja pientaloalueen tunnelmaan. Kaavaehdotuksen vaikutukset ympäröivien asuinkorttelien sisäiseen maisemakuvaan ovat kuitenkin varsin vähäiset. Pihanäkymiin voidaan vaikuttaa uusien rakennusten materiaali- ja sijoitteluvallinnoilla. Myös uusista rakennuksista mahdollisesti tulevat heijastus- ja varjostusvaikutukset sekä kasvillisuus huomioimalla voidaan vaikuttaa rakennusten väleistä näkyvään lähimaisemaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö, muinaismuistot, maisema ja kaupunkipuisto

Arvokkaaseen kaupunkimaisemaan sijoitetun rakentamisen vaikutuksia on tarkasteltu selostuksen liitteenä olevissa näkymäkuviin (liite 6, viitesuunnitelma). Rakentaminen näkyy maisemassa ja muuttaa vähäisesti nykyistä kaupunkikuvaa Kokemäenjoen Etelä- ja Pohjoisrantojen muodostamassa kokonaisuudessa, johon sisältyvät RKY-alueet Porin teollisuusmaisema, Kivi-Pori ja Kokemäenjoen luodot (Kirjurinluoto).

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

mittakaavassa. Kaupunkipuiston tavoitteena onkin kehittää tätä kolmen RKY-alueen rajapinnassa sijaitsevaa maisemaa arvokkaana kokonaisuutena. Kaupunkipuiston tavoitteisiin kaupunkikeskustan osalta lukeutuu teollisen kulttuuriympäristön ominaisuuteen säilyttäminen Pohjoisrannalla sekä rantarakentamisen maisemallisten näkökohtien huomioiminen. Alueen toimenpiteisiin on kirjattu: “Kaupunkikeskustan alueella ja etenkin jokirannassa kiinnitetään erityistä huomiota maiseman arvokkuuteen. Kansallisen kaupunkipuiston yksi perustarkoituksista on, että niitä erityisarvoja, joiden perusteella alue kuuluu kansalliseen kaupunkipuistoon ei saa heikentää”.

Asemakaavaehdotuksen vaikutukset eivät vaikuta jokirannan maisemaan merkittävästi. Puuvillan pitkä kehräämörakennus ja konttorirakennus/tehtaanjohtajan asunto muodostavat edelleen historiallisesti ehyen kokonaisuuden, kun aluetta tarkastellaan Kivi-Porista ja Porinsillalta käsin (kts. liite 6, viitesuunnitelma).

Asemakaavan muutoksesta järjestettiin aloitusvaiheessa viranomaisneuvottelu. Neuvottelussa suunnittelun reunaehdoksi asetettiin, ettei uusi rakentaminen saa heikentää puuvillatehtaan hallitsevaa asemaa Kokemäenjoen jokimaisemassa. Asemakaavaehdotuksen korkeimmilla rakennuksilla ei näkymäkuvien perusteella ole vaikutuksia Porin teollisuusmaisema RKY-alueeseen kohdistuviin näkymiin Kivi-Porin suunnalta. Porin Puuvillan jokimaisemaa hallitsevan julkisivun räystäslinjan ylle kohoavat vain teollisuusalueeseen kuuluneet savupiippu (1899) ja vesitorni (1913). Asemakaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat puuvillatehtaan lähiympäristöön ja sisäiseen korttelirakenteeseen sekä näkymiin Kirjurinluodon RKY-alueelta. Rakennukset eivät kuitenkaan muuta alueen muodostamaa siluettia. Rakennusten väriytyminen vaikuttaa pitkälti siihen, miten ne erottuvat ympäristöstään.

Näkymäkuvien mukaisesti ympäristöön soveltuvat ja huolella valitut julkisivujen ja katteiden värit ja julkisivujen suunnittelu voivat muodostaa harmonista ja arvokkaihin alueisiin sopeutuvaa uudisrakentamista. Kaavamuutoksella ei ole olennaista vaikutusta jokirannan maisema-arvoihin tai kansalliseen kaupunkipuistoon, vaikka rakennettuun kulttuuriympäristöön se luokin ajallisesti uuden kerrostuman. Kaavan toteutuksella ei ole vaikutusta muinaismuistioihin.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön sekä luonnonsuojelualueisiin

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä Porin Puuvillan alueella. Uusi rakentaminen ei sijoitu Sofianpuiston alueelle eikä kaavaratkaisulla ole vaikutusta puistoalueen laajuuteen. Kaava-alueelta ei tunneta erityisiä luontoarvoja. Kaava-alueelta ei ole tiedossa havaintoja uhanalaisista lajeista, eikä siellä arvioida olevan luontodirektiivin IV (a) liitteen lajeille sopivia elinympäristöjä. Kaava-aluetta lähin luonnonsuojelualue sijaitsee noin 4,5 kilometrin päässä.

Kaava-alue sijoittuu Porin kansallisen kaupunkipuiston läheisyyteen. Kaava-alueelle osoitettu uudisrakentaminen ei ulotu kaupunkipuiston alueelle. Kaupunkipuistoon kohdistuvia maisemallisia vaikutuksia on arvioitu kohdassa 5.4.1.

Vaikutukset maa- ja kallioperään

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

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

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.

Kaava-alue sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle eikä näin ollen kasvata vettä läpäisemättömän alueen pinta-alaa suhteessa nykytilanteeseen. Kaavassa osoitettujen istutettavien alueiden myötä vettä läpäisevät pinnat lisääntyvät, kun nykyisen pysäköintialueen tilalle toteutetaan piha-alueita. Hulevesien käsittelysuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

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

Rakentamisen luvanvaraisuus

Asemakaavan ohella alueen rakentamista ohjataan voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin omien rakentamismääräysten (rakennusjärjestyksen) mukaisesti. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan maankäytösopimus. Tonttijako on esitetty asemakaavakartalla ohjeellisena, ja laaditaan myöhemmin erikseen. Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen edellyttää alueidenkäyttölain (132/1999) mukaista rakennuslupaa, jota hakee alueen haltija. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tutkitaan myös hankekohtaisten erillissuunnitelmien, kuten liikenteen järjestämistä, hulevesien hallintaa, pelastautumista tai meluntorjuntaa koskevien lisäselvitysten tarve.

5.5. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2.

5.6. Nimistö

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kts. liite 6 Viitesuunnitelma, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy 2025

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutus voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus.

Alueen kadut ja kunnallistekniikan toteuttaa Porin kaupunki. Muilta osin alueen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavat yksityiset toimijat.

6.3. Toteutuksen seuranta

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen ohjaa rakentamista. Määräysten noudattaminen on rakennusluvan myöntämisen ehtona. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusta ohjataan kaupunkisuunnittelun, teknisen toimialan ja rakennusvalvonnan neuvonnalla ja valvonnalla.

Porissa 7.3.2025

Kaavan laatija

Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS-359

AFRY Finland Oy

Otto Arponen, asemakaava-arkkitehti

Mirko Laurinen, kaavoitusarkkitehti

Tea Bogdanoff, kaavasuunnittelija

Porin kaupunki / kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pori	Täyttämispvm	16.10.2024
Kaavan nimi	Isosannan 8. kaupunginosan korttelia 20 (osa) ja Pumpulikatua (osa) koskeva asemakaavan muutos 609 1710 (Puuvilla)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.1.2018
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	609 1710
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6113	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4244	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6113

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,6113	100,00	21800	1,35	0,0000	-1450
A yhteensä	0,8545	53,0	16800	1,97	0,8545	16800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2892	17,9	5000	1,73	-0,6392	-18250
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4676	29,0	0	0,00	-0,2153	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

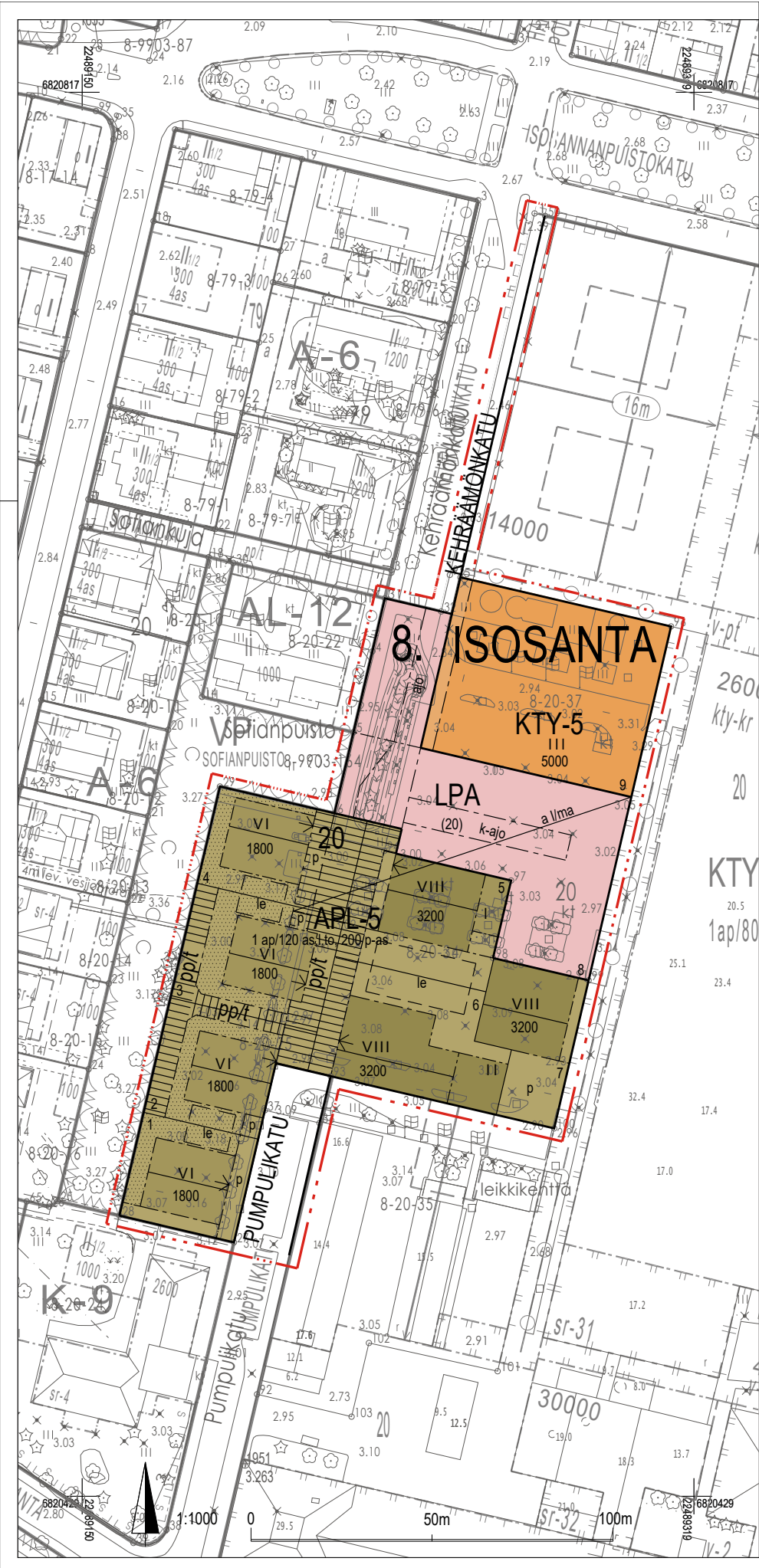
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4244	26,34	4244	0,4244	4244

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,6113	100,00	21800	1,35	0,0000	-1450
A yhteensä	0,8545	53,0	16800	1,97	0,8545	16800
APL-5	0,8545	100,0	16800	1,97	0,8545	16800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2892	17,9	5000	1,73	-0,6392	-18250
KTY-5	0,2892	100,0	5000	1,73	-0,6392	-18250
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4676	29,0	0	0,00	-0,2153	0
Kadut	0,1125	24,1	0	0,00	0,0541	0
LPA	0,3551	75,9	0	0,00	-0,2694	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4244	26,34	4244	0,4244	4244
ma-p	0,4244	100,0	4244	0,4244	4244



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

APL-5

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa myös liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja sekä palveluasuntoja.
 Tontille sallittua kerrosalasta saa enintään 10% käyttää liike- ja toimistotiloina. Liiketiloja saa sijoittaa vain rakennuksen 1. kerrokseen.
 VIII-kerroksisten rakennusten vesikatot ylin korkeusasema saa olla enintään +33.00 ja VI-kerroksisten rakennusten enintään +27.00.
 Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolella korttelin 20 LPA- ja KTY -alueille. Korttelialueella ei sallita erillisiä autosuojia tai -katoksia.
 Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp/40 k-m². Vähintään 50% pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun ja lukittavaan tilaan.
 Rakennukset tulee sovittaa julkisivu- ja katemateriaalien sekä värikyksen osalta ympäröiviin kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Julkisivujen tulee olla puhtaaksimuurattua tiillä. Rakennusten maantasokerrokset tulee jäsenellä aukotusta ja julkisivumateriaaleja käyttäen vaihteleviksi.
 Rakennusten kattomuoto on harjakatto kun kerrosluvu on VI tai enemmän.
 Parvekkeet tulee toteuttaa rakennusurakoissa sisäänvedettyinä tai siten, että ne muodostavat yhtenäisen julkisivurakenteen koko seinän mitalle. Parvekkeet ja niitä tukevat rakenteet eivät saa ylittää rakennusalan rajaa. Ranskalaisille parvekkeille sallitaan maksimissaan 0,5m ulkonema julkisivulinjasta. Ranskalaisille parvekkeille ei sallita parvekelasitusta.
 Korttelialueella on sallittava naapuritonttien kesken yhteisjärjestely ajoyhteyksien, autopaikkojen, huoliolienteen, leikkipaikkojen ja jätteiden keräilyn sekä kunnallisteknisen huollon järjestämiseksi.
 Tonttien altaaminen jalankulkuliikenteellä on sallittu ainoastaan istutettavaksi merkityillä korttelialueen osilla. Pumpulukadun ja Kehräämönkadun välille tulee toteuttaa luonteva kevyen liikenteen yhteys.
 Korttelialueelle tulee laatia yhtenäisen ympäristösuunnitelma, joka toimii pihasuunnittelun lähtökohdiana. Suunnitelmassa esitellään mm. pihamateriaalien, istutusten, valaistuksen, leikkipaikkojen, polkupyöräpaikkojen sekä pysäköinnin ja jätehuollon periaateratkaisut.
 Korttelialueella saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi:
 - Asumista palvelevia yhteistiloja, kuten kerho-, sauna-, pesu- tms. tiloja kerroksiin
 - Teknisiä ja asuntojen ulkopuolisia varastotiloja kerroksiin
 - Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
 Yhteistiloihin käytettyä rakennusoikeutta ei lasketa pysäköintilaskelmissa asuinkerrosalaan.

KTY-5

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia liike-, toimisto-, viihde-, tuotanto-, varasto- ja julkisia tiloja. Alueelle saa lisäksi rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja.
 Rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusuhteissa korttelin olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivujen, miltasuhteiden, pintojen ja värikyksen suhteen.
 Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolella korttelissa 20. Eriksen osoitetuille rakennusaloille on varattava mahdollisuus korttelin 20 keskitetyn pysäköinnin järjestämiseen.

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

8. Kaupunginosan numero.

ISO Kaupunginosan nimi.

20 Korttelin numero.

2 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

PUMPUL Kadun, tien, katusaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1800 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Katu.

k-ajo Alueen osa, jolle saa sijoittaa katoksia ja kellarin johtavan ajoyhteyden.

ajo Ajoyhteys.

Istutettava alueen osa.

pp/ft Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

p Ohjeellinen pysäköimispaikka.

alvma Rakennusala ja yleisen alueen osa, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai pihakäytökannan alaisen pysäköintialueen, väestö-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa päällekkäisten pysäköintilaitosten enimmäismäärän. Tilat saa rakentaa asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tilat saa rakentaa koko korttelin käsittävänä yhtenäisenä laitoksena kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, että tonttien välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa.

1 ap/120 as./to, 200 p-as Merkinä osoittaa, kuinka monta (as) asunto-, (l) liike-, (to) toimisto- ja (p-as) palveluasuntokerrosalaneliömetriä kotti on rakennettava yksi autopaikka.

(20) Suluisa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Maanallinen pysäköinti tulee APL-5- ja LPA-alueilla toteuttaa siten, ettei alueen läpikulkuun haittaavia maanpäällisiä korkeuseroja muodostu. Pihakannen tulee kestää pelastusajoneuvon paino hyökkäysten osalta.

Hulevesien käsittelysuunnitelma on esiteltävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Uudisrakentamisessa tulee huomioida, että asemakaava-alue sijoittuu tulvaara-alueelle.

Ennen pohjarakennustöiden aloittamista on tutkittava maaperän pilaantuneisuus ja tehtävä tarvittavat maamassojen vaihdot.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
 PORIN KAUPUNGIN
 ISOSANNAN 8. KAUPUNGINOSAN
 KORTTELIA 20 (OSA) JA PUMPULIKATUA (OSA).

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
 PORIN KAUPUNGIN
 ISOSANNAN 8. KAUPUNGINOSAN
 KORTTELI 20 (OSA), PUMPULIKATU (OSA) JA KEHRÄÄMÖNKATU (OSA).

Tämän asemakaavan alueella tonttijako laaditaan sitovana ja erillisinä.

Käsittelyt:

Vireilletulo 24.1.2018	_____	_____	_____
Oas kuulutus 24.1.2018	_____	_____	_____
Oas näht. 25.1.2018	_____	_____	_____
Luonnos kuulutus 9.3.2022	_____	_____	_____
Luonnos näht. 10.3.2022	_____	_____	_____

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a § vaatimukset. Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-22. Korkeusjärjestelmä N 2000.

Pohjakartan hyväksyminen:
 11.3.2025 11 § apulaiskaupungingeodeetti Teemu Salonen



PORIN KAUPUNKI
 KAAVOITUSYKSIKKÖ

Suunnittelija: AFRY Finland Oy, Kaavatunnus: 609 1710
 Suunn. avustaja: Maarit Suomenkorpi Pvm: 7.3.2025
 Maisema-arkkitehti YKS 359

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä. Kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas



PORIN KAUPUNKI

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

Alueidenkäyttölain 63§ mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat, osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



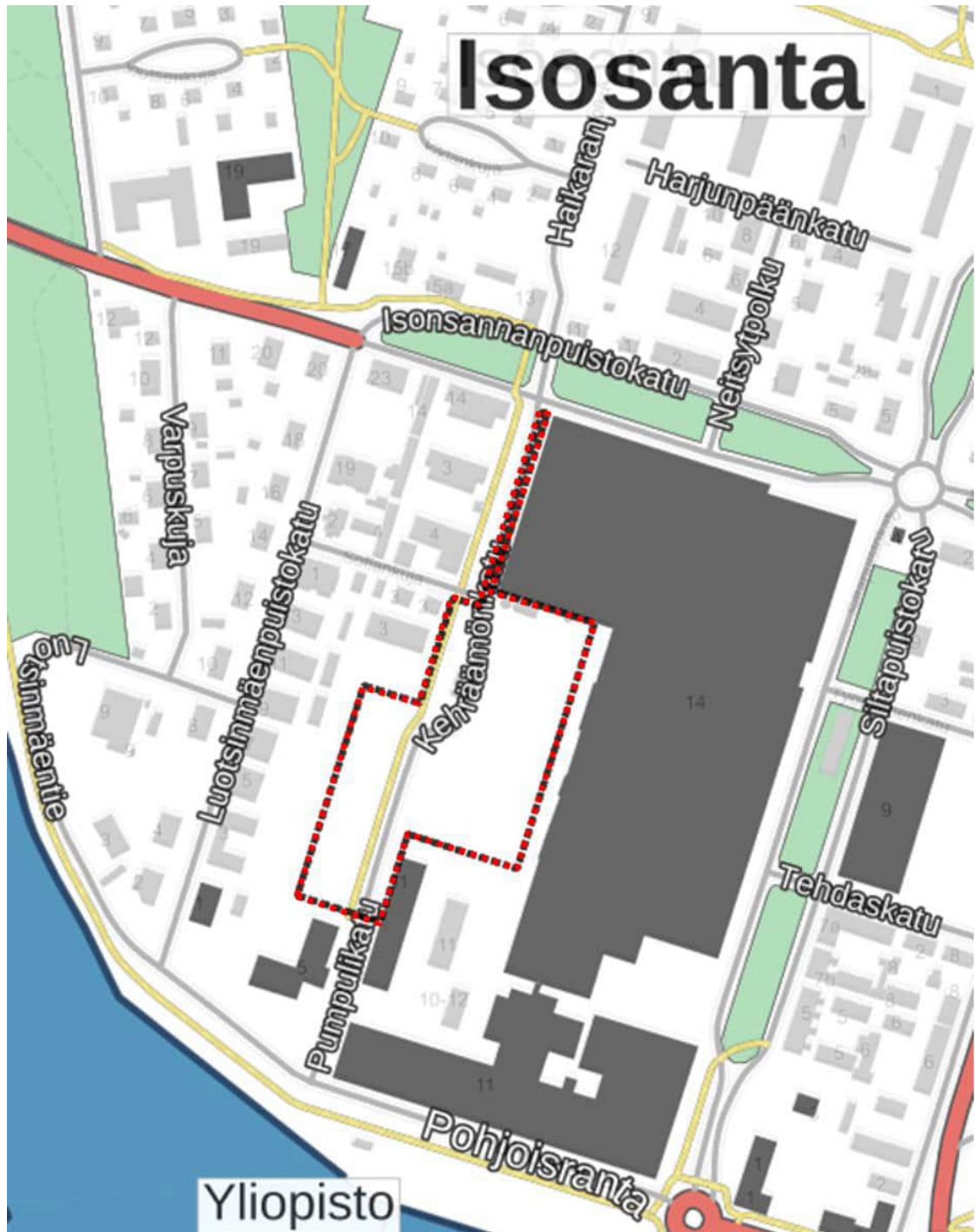
Porin kaupunkisuunnittelu	1.3.2022, päivitetty 7.3.2025
Asemakaavan tunnus	609 1710
Asemakaavan diaari	PRIDno-2021-3712

Sisällysluettelo

1. OSOITE	3
2. ALOITE	3
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3. SUUNNITTELUALUE	4
4. LÄHTÖTIEDOT	6
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
4.2. Maakuntakaava	7
4.3. Yleiskaava	10
4.4. Asemakaava	11
5. SUUNNITTELUKÄYTTÖTAVOITTEET JA TAVOITTEET	12
5.1. Alueen kuvaus	12
5.2. Tavoitteet	13
6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	13
7. OSALLISET	13
8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU	14
8.1. Vireilletulo	14
8.2. Luonnosvaihe	14
8.3. Ehdotusvaihe	14
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	15
8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	15
Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu	15
Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät	15
9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT	16

1. OSOITE

Pumpulikatu 1, 28100 PORI



Kaavamuutosalueen sijainti. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2023

2. ALOITE

Asemakaavamuutos laaditaan Porin Puuvilla Oy:n aloitteesta.

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen pinta-ala on n.1,6 ha. Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista ja se kuuluu kaupungin keskusta. Alueen korkeustaso on keskimäärin +3 m merenpinnasta. Suunnittelualue on asfaltoitua pihaa ja katuja.

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

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

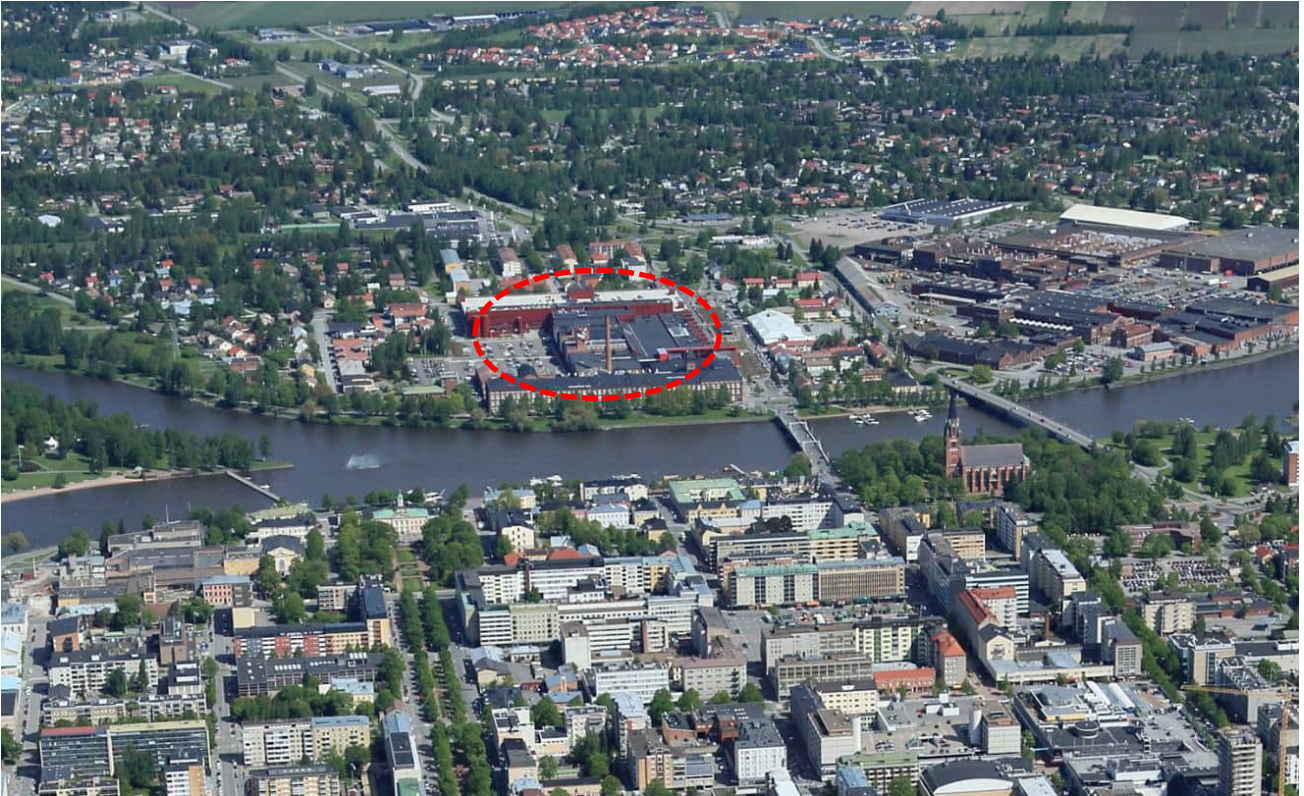
Yhä edelleen Puuvillatehtaan punatiilinen kehräämörakennus hallitsee Kokemäenjoen pohjoisrannan maisemaa, mutta käyttötarkoitukseltaan muuttuneena. Tehtaan laaja kutomorakennus paloi vuonna 1981. Sen jälkeen tehtaan toiminta ajettiin vähitellen alas 1990-luvun puoliväliin mennessä.

Kortteliin n:o 20 avattiin v. 2014 Puuvillan kauppakeskus. Kauppakeskus on Satakunnan suurin ja koko maassa se sijoittuu kymmenen suurimman joukkoon. Sen rakennuttajina toimivat Renor Oy ja eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen. Liiketilaa Puuvillassa on n. 43 000 m².

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

3. SUUNNITTELUALUE

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



Viistoilmakuva alueesta. Kaavamuutosalueen sijainti on osoitettu punaisella renkaalla. Lähde: Porin kaupunki 2021.



Ilmakuva alueesta. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2023

4. LÄHTÖTIEDOT

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitustyötä ohjaavat aina ylemmät kaavatasot eli yleiskaava, maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön www-sivuilta (www.ymparisto.fi)

Suunnittelualuetta koskevia tavoitteita ovat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka-, ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

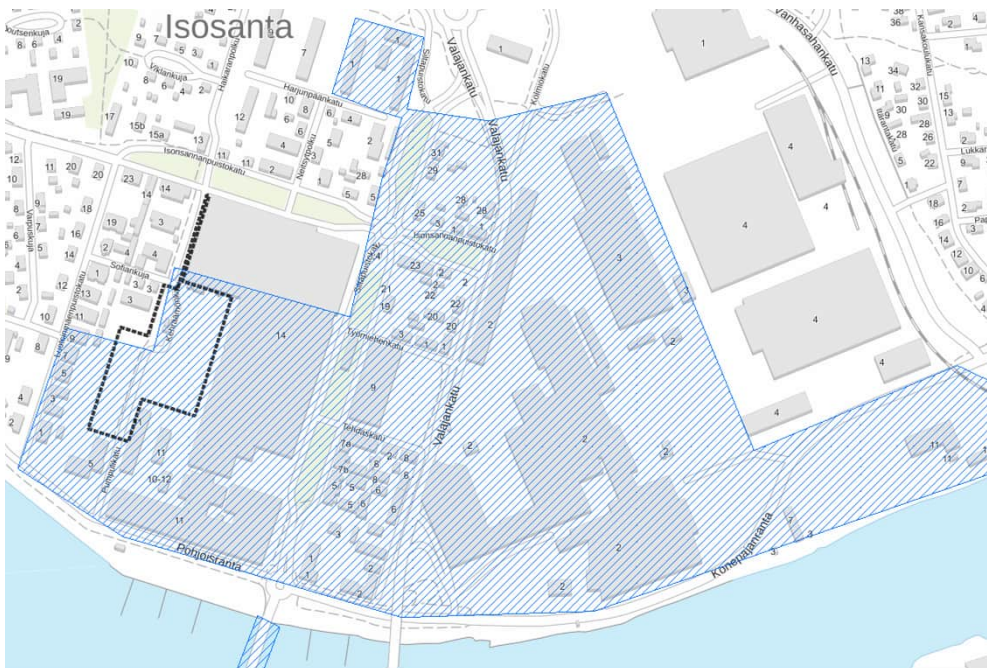
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu-kohtien toimivuudelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.



100m

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri

Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön (Porin teollisuusmaiseman) aluerajaus (RKY) Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri 2023

4.2. Maakuntakaava





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



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

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 ei ole suunnittelualueelle osoitettu merkintöjä.

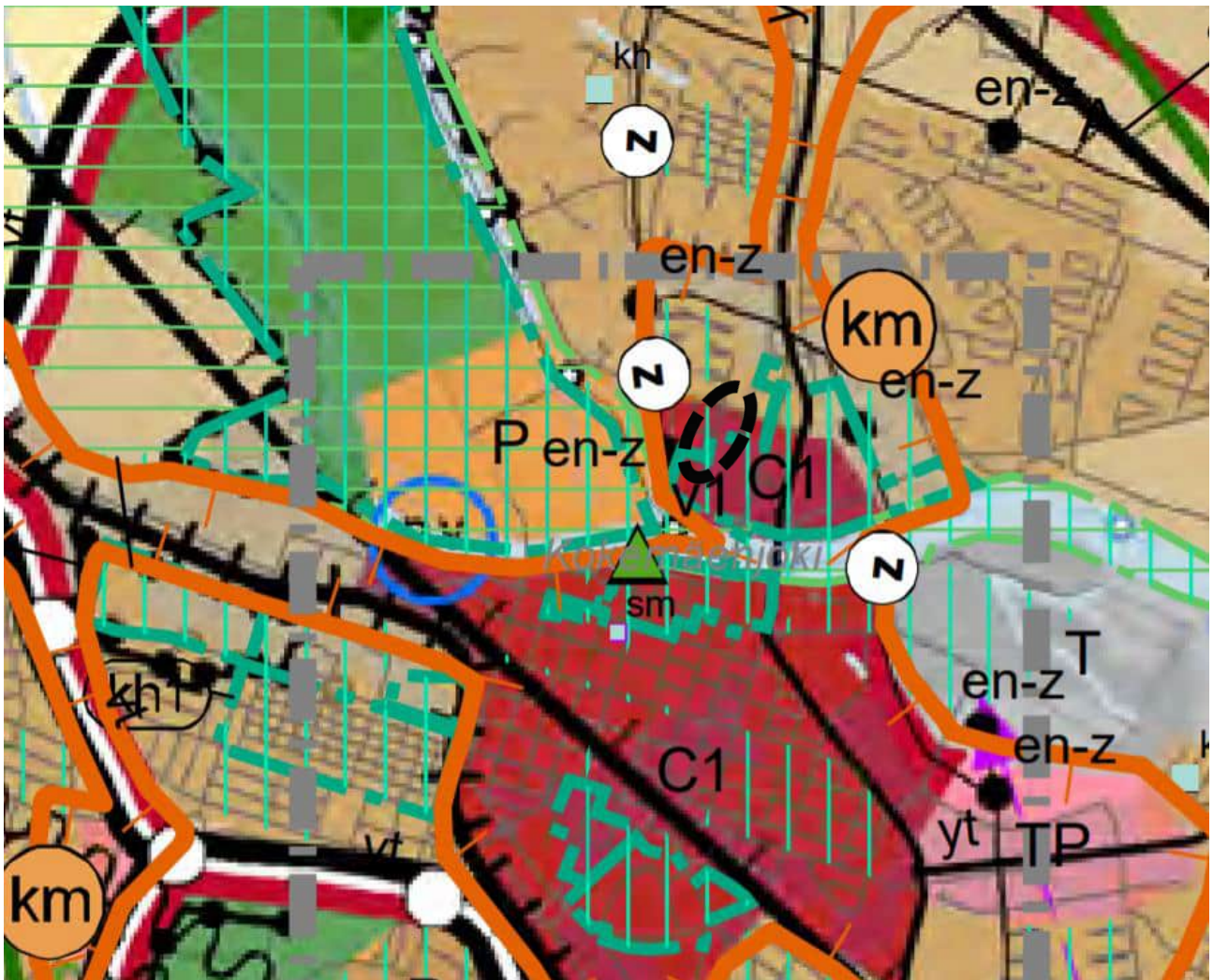
Suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueelle sekä pohjoisosastaan taajamatoimintojen alueelle. Suunnittelualue sisältyy lisäksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1, Porin teollisuusmaisema). Alue on osoitettu maakuntakaavassa myös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

Suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

	<p>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. <i>Suunnittelumääräys</i> <i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan 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.</i></p>
	<p>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ydinalue, johon sijoittuu koko maakuntaa palvelevia keskustahakuisia kaupan, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja ja asumista. <i>Suunnittelumääräys</i> <i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi.</i></p>
	<p>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. <i>Suunnittelumääräys</i> <i>Tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen on suunniteltava siten, ettei niillä yksin tai yhdessä muiden vyöhykkeiden hankkeiden kanssa ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin tai niiden kehittämiseen. Suuryksiköiden toteuttamisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteuttamiseen.</i></p>
	<p>VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000. <i>Suunnittelumääräys</i> <i>Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen</i></p>

	<p>MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Karttateknisistä syistä kaavakartassa on esitetty keskusta-alueiden kulttuuriympäristöt mittakaavassa 1:20 000.</p>	<p><i>säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljely-alueet.</i> <i>Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i></p>
	<p>VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE, ehdotus Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysaineistossa ehdotetut alueet.</p>	<p><i>Kohteen ja 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.</i></p>

Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset. Lähde: Satakuntaliitto 2021.



Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu mustalla katkoviivasiokiolla. Lähde: Satakuntaliitto 2021.

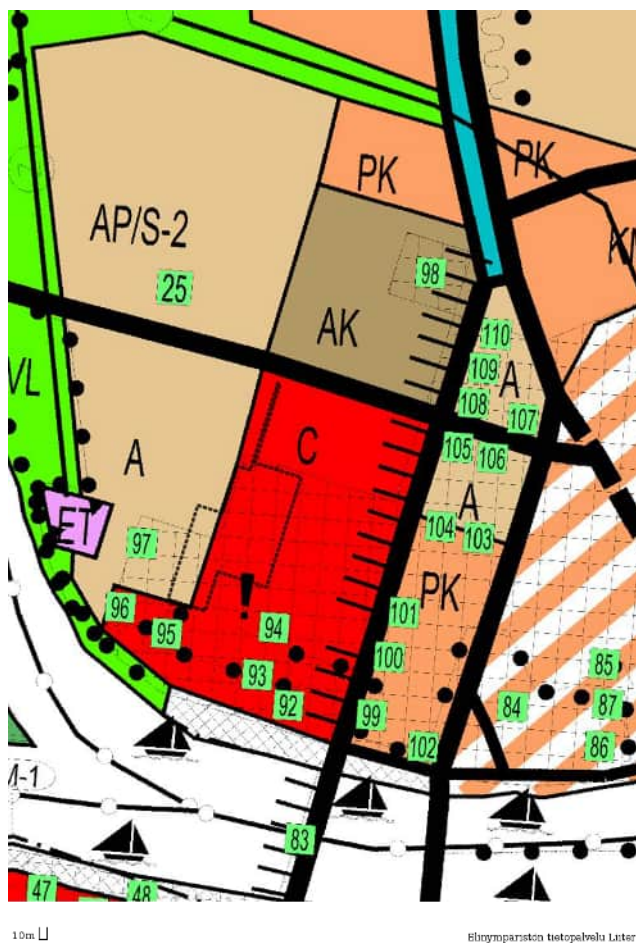
Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.-13.5.2022. Satakuntaliiton maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 17.4.2023 (MH § 28) Satakunnan maakuntakaavan 2050 tavoiteluonnosten lausuntoihin annetut vastineet ja niiden pohjalta viimeistellyt Satakunnan maakuntakaavan 2050 tavoitteet. Alustavan aikataulun mukaan kaava etenisi hyväksymisvaiheeseen mahdollisesti vuosina 2025–2026.

4.3. Yleiskaava

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

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

Suunnittelualue on yleiskaavassa esitetty osittain kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnittelualueella on yleiskaavassa suojeltava kohde (Porin teollisuusmaisema): 95 Konttori. Suunnittelualue rajautuu Porin kansallisen kaupunkipuistoon.



Ote yleiskaavasta

4.4. Asemakaava

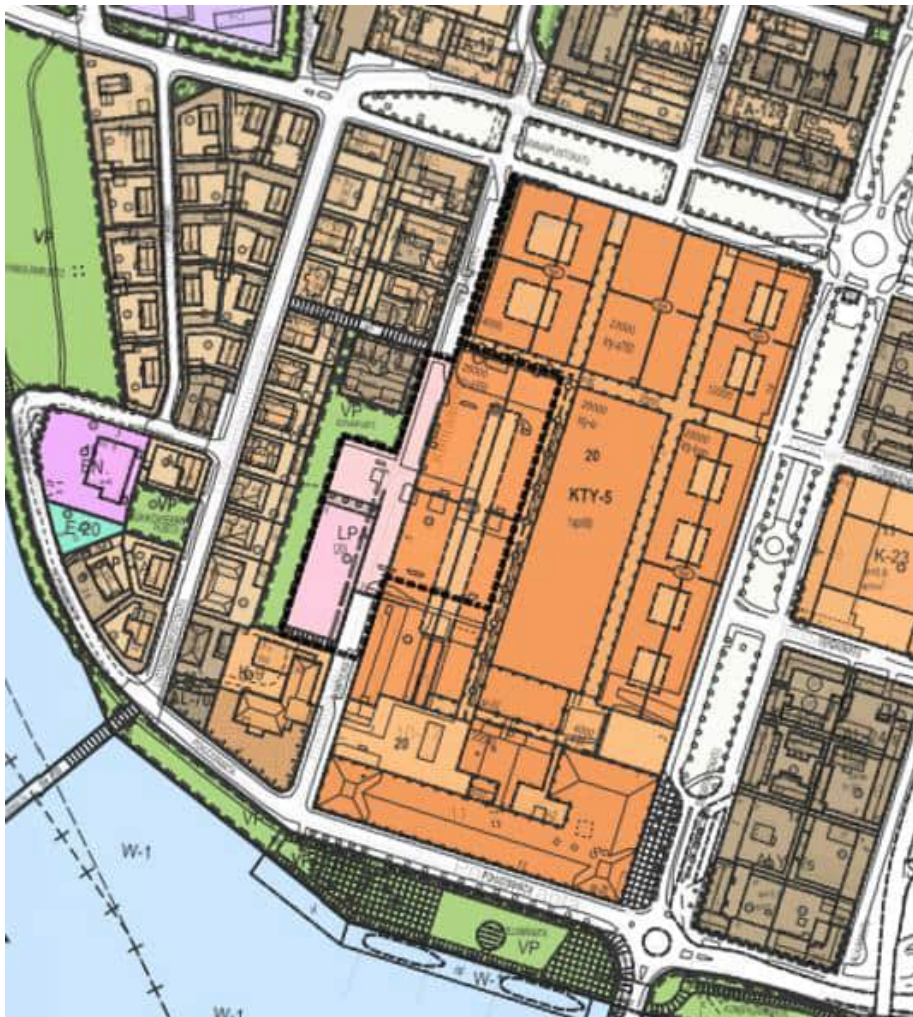
Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaava **609 965**, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.10.1988 ja asemakaava **609 1373**, joka on hyväksytty 25.02.2002.

Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalueen korttelialueet on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Lisäksi asemakaavassa on katualuetta.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-5)

Alueelle saa rakentaa ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia liike-, toimisto-, viihde-, tuotanto-, varasto- ja julkisia tiloja. Alueelle saa lisäksi rakentaa toiminnan kannalta välttämättömiä asuntoja. Rakennusten julkisivut on rakennettava siten, että ne ovat sopusoinnussa korttelin olemassa olevien rakennusten kanssa julkisivujen, mittasuhteiden, pintojen ja värityksen suhteen. Tontin autopaikkoja voidaan osoittaa tontin ulkopuolella korttelissa 20. Erikseen osoitetuille rakennusaloille on varattava mahdollisuus korttelin 20 keskitetyn pysäköinnin järjestämiseen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)



10m

Elinympäristön tietopalvelu Liiteri

Ote ajantasa-asemakaavasta

5. SUUNNITTELUKÄYTTÄVÄ JA TAVOITTEET

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

Kilpailun tarkoituksena oli tutkia Puuvillan kortteleiden jäljellä olevan runsaan rakennusoikeuden (noin 68000+ 1000 kem²) kohtuullista hyödyntämistä alueen identiteettiä vahvistaen.

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

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



Havainnekuva voittaneesta ehdotuksesta "Kudottu kaupunki". Lähde: Porin kaupunki 2021

5.1. Alueen kuvaus

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

Tiiviin yhtenäisen alueen keskeiset osat kuuluvat Porin vanhimpaan keskustateollisuusmiljööseen, joka on kaupunkikuvallisesti erittäin hallitseva. Etenkin alueen eteläsiivu joelle päin on edelleen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan jokirantamaiseman tärkeimpiä elementtejä.

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

5.2. Tavoitteet

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

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

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

Alkuperäisenä säilyneestä Porin Puuvilla Oy:n entisestä pääkonttorista laaditaan rakennushistoriaselvitys ja koko puuvillatehtaan alueen vanhasta rakennuskannasta rakennusinventointi / inventointin päivitys muutossuunnittelun pohjaksi.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

7. OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Elinvoima- ja ympäristölautakunta
- Nuorisovaltuusto
- Vammaisneuvosto
- Vanhusneuvosto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos

-
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
 - Pori Energia Sähköverkot Oy
 - Porin Vesi
 - DNA Oy, Länsi-Suomi
 - Satakuntaliitto
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus

8. VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU

8.1. Vireilletulo

Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistetaan. Kaavahankkeen aikana osalliset voivat esittää hanketta ja OAS:aa koskevia suullisia ja kirjallisia mielipiteitä kaupunkisuunnitteluun.

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.

Palautetta tästä OAS:sta voi antaa kaavan laatijalle joko suullisesti tai kirjallisesti luonnosvaiheen nähtävilläolon loppuun mennessä.

Asemakaavan muutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.1.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 25.1.-7.2.2018.

8.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa kaupunkisuunnittelu asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäväksi vähintään 30 vrk:n ajaksi ja ilmoittaa nähtävilläolosta kuulutuksella paikallisissa lehdissä, kaupungin verkkosivuilla sekä kirjeellä osallisille. Luonnosvaiheen aikana osalliset voivat esittää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä kaava-aineistosta. Luonnosvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Kaavaluonnos oli nähtävillä 10.3.-8.4.2022.

8.3. Ehdotusvaihe

Kaupunkisuunnittelu ja konsultti valmistelevat asemakaavaehdotuksen huomioiden 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.

Asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus valmistellaan samanaikaisesti kaavaehdotuksen kanssa.

8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Maankäyttösopimus hyväksytään yhdessä asemakaavan muutoksen kanssa.

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

8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavamuutoksen arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, viranomaisneuvottelu 2018
- Kaavaluonnos 2022
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, www.pori.fi
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 30 vrk
- Mahdolliset erillisselvitykset
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus 2024
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävilläolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävilläolo 30 vrk
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen 2024

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

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät

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

Tiedottaminen

- kuulutus sanomalehdissä (SK ja SV) ja kaupungin internet-sivulla (www.pori.fi)
- kirje (henkilö- tai talouskohtainen, isännöitsijälle)
- kaavan nähtävillä pitäminen internet-sivulla ja Porinassa
- yleisötilaisuus kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana

Yhteistyö

- viranomaisneuvottelut (AKL 66 §, MRA 26 §)
- lausunnot

9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antavat kaavan laatija Maarit Suomenkorpi / AFRY Finland Oy, puh +358 50 574 4167 sekä kaavoitusyksikön päällikkö Risto Reipas puh. 044 701 1609 tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Luvianpuistokatu 1 (4. krs).

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

Päiväys
7.3.2025

PORIN KAUPUNKI

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

**Kaavan laatijan vastineet 10.3.-8.4.2022 nähtävillä olleeseen valmisteluaineis-
toon**

1	LAUSUNNOT	3
1.1	DNA Oyj	3
1.2	Elinvoima- ja ympäristötoimiala	3
1.3	Infrajohtaminen	5
1.4	Varsinais-Suomen ELY-keskus	7
1.5	Satakunnan Museo	9
1.6	Porin Energia Oy	11
1.7	Porin Vesi	12
1.8	Satakuntaliitto	12
2	MIELIPITEET	15
2.1	Osallinen 1	15
2.2	Osallinen 2	17

1 LAUSUNNOT

1.1 DNA Oyj

Lausunnon pääkohdat:

DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. asemakaavaluonnoksen sisältöön.

Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-alueella rakennettaessa.

Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunnon liitekartassa esitetyt kaapelit sijaitsevat asemakaava-alueen ulkopuolella. Lausunto merkitään tiedoksi toteutusta varten.

1.2 Elinvoima- ja ympäristötoimiala

Lausunnon pääkohdat:

Asemakaavaluonnos on laadittu vanhentuneelle pohjakartalle ja tämä puute tulee korjata.

Asemakaavan muutos käsittää vain pienen osan tontista 609-8-20-37. Kyseinen tontti tulee sisällyttää asemakaavaan kokonaisuudessaan ja käsitellä muun muassa kyseisen tontin rakennusoikeuden määrä. Nyt asemakaavaluonnoksessa esitetty tapa johtaisi lopputulokseen, jossa tontin 609-8-20-37 asemakaavan ulkopuolelle jäävän osan rakennusoikeudesta tai käyttökelpoisuudesta yleisestikään ei voitaisi tehdä johtopäätöksiä ilman uutta ja erillistä kyseiselle tontin 609-8-20-37 jäljelle jäävälle osalle laadittavaa asemakaavaa. Menettely johtaisi myös erillisen tonttijaon laadinnan kannalta tilanteeseen, joka ei ole toteuttamiskelpoinen.

Asemakaavaluonnos sisältää lainsäädännön kanssa ristiriitaisia määräyksiä, jotka tulee voida esittää lain puitteissa. Esimerkkeinä esiin nostettakoon:

- "Korttelialueen huolto- ja pelastustieyhteydet saa järjestää tonttirajoista riippumatta." Määräys on ristiriidassa niin maankäyttö- ja rakennuslain kuin kiinteistönmuodostamislainkin kulkuyhteyksiä käsittelevien säädösten kanssa. On ilmeistä, että tonttien rajat tulee ottaa huomioon järjestettäessä kulkuyhteyksiä niin tonttijaon laadinnan yhteydessä kuin kiinteistötoimituksissakin.
- "Korttelin leikki- ja oleskelualueiden suunnittelussa ja toteutuksessa viereisen puistoalueen (VP-14) käyttö voidaan huomioida leikki- ja oleskelualueena" ja "Rakennuslupahakemuksen on käsiteltävä tarvittavilta osin myös viereinen puistoalue, mikäli sitä hyödynnetään korttelialueen leikki- tai oleskelualueena tai pelastustienä". Määräysten mukaan rakentajan velvoitteisiin kuuluvat leikki- ja oleskelualueet voitaisiin jättää tontilla toteuttamatta. Rakentamisen edellyttämät leikki- ja oleskelualueet tulee ensisijaisesti osoittaa tonttialueelle, koska yleisille puistoalueille osoitettavia yksityisiä käyttäjiä ei voida hallinnoida rakennusluvilla. Vaihtoehtoisesti puiston kaavamääräystä tulisi tarkentaa mahdollisuudella sijoittaa alueelle hankkeen kohteena olevan rakentamisen tarvitsemia, toteuttamia ja ylläpitämiä leikki- ja oleskelualueita, joita ei kuitenkaan voi eristää yleisestä käytöstä ja jotka eivät saa estää yleistä käyttöä.

Asemakaavamääräyksissä on korostettu rakennusten ja rakenteiden korkealuokkaista toteutusta. Samankaltainen määräys on syytä sisällyttää myös puistoalueeseen sekä leikki- ja oleskelualueeksi varatulle alueelle. Erityisen tärkeää näiden alueiden viihtyisyys ja kaupunkivihreä on alueelle suunnitellun palveluasumisen näkökulmasta. Esimerkiksi

liikuntarajoitteiden takia lähialueen ulkoilualueet saattavat jäädä palveluasukkaiden tavoittamattomiin. Puisto- ja oleskelualueiden kasvillisuus- ja pintamateriaalivalinnoilla voidaan myös vaikuttaa huleveden hallintatarpeeseen.

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa todetaan, että kaavaratkaisu lisää liikennettä suhteessa nykytilanteeseen. Kaava-aineistoihin ei kuitenkaan sisälly liikenneselvitystä, jossa liikennemääriä ja liikenteen toimivuutta olisi tarkasteltu.

Liikenneselvityksen puuttumisen johdosta asemakaavaehdotuksessa ei myöskään ole kattavasti arvioitu, miten kävelyn ja pyöräilyn yhteydet toimivat alueen läpi ja alueen sisällä. Monimuotoiset liikkumistarpeet ja -välineet ovat luontainen osa kaupallisten palvelujen, eri asumismuotojen ja kulttuuritoimijoiden jakamaa kaupunkiympäristöä. Asemakaavassa tulee myös osoittaa tilavaraukset pyöräpysäköinnille.

Kaavamuutosalueen läpi kulkee tällä hetkellä muun muassa avointa joukkoliikennettä (1 Puuvilla – Paratiisinmäki / Citylinja) reitillä kauppatori – Porinsilta – Pohjoisranta – Pumpulikatu – kauppakeskustan edusta Puuvillan sisäpihalla – Kehräämönkatu – Isosannanpuistokatu – Siltapuistonkatu – Porinsilta – kauppatori ja niin edelleen. Avoimen joukkoliikenteen reitti asemakaavaehdotuksen mukaisessa toteutuneessa tilassa on lähes mahdoton järjestää alueelle, koska alueelta puuttuu julkinen katuyhteys ja eri tahojen hallinnassa olevien asuinpihojen käyttäminen joukkoliikennereittinä edellyttäisi useita eri sopimuksia alueen käytöstä ja kunnossapitovastuista. Käytännössä joukkoliikenteen tarjonta Puuvillan kauppakeskuksen sisäpihan puolella päättyisi.

Kaava-aineistosta puuttuu myös selvitys pysäköinnin järjestelyistä, ja autopaikkoja koskevat määräykset ovat autopaikkojen mitoituksen kannalta riittämättömät. Autopaikkoja on osoitettu KTY-alueelle, mutta varsinainen tarkastelu KTY-alueen autopaikkojen riittävydestä sekä kauppakeskuksen että APL-5-korttelialueen käyttöön puuttuu. Autopaikkojen osoittaminen korttelin KTY-alueille voi johtaa epäselvyyksiin ja ristiriitoihin. Lähtökohta tulee olla, että autopaikoitus järjestetään tontilla.

Kaavamuutosalue on sijainniltaan merkittävä. Ajantasa-asemakaavassa korttelialueet on osoitettu julkiseksi toimitilarakennusten korttelialueeksi. Se mahdollistaa alueelle enemmän kaikille kaupunkilaisille suunnattuja yleisiä, yhteisiä ja julkisia toimintoja sisältävää rakentamista. Kaavamuutoksen myötä käyttötarkoitus muuttuu asuntorakentamiseen. Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioitaessa tulee tarkastella, mikä merkitys on alueen luonteen muuttumisella asuntorakentamisen myötä yksityisemmäksi ja suljetummaksi asuin-kerrostalojen alueeksi.

Alueen sisäpihamaailmasta on hyvä laatia vielä lisähavainnekuvia. Esimerkiksi Cafe Solon ja Rakastajat-teatterin sisältävien rakennusten ja lähimpien kerrostalojen keskinäistä sijoittumista ja näkymiä on haasteellista hahmottaa. Niin ikään kaavaselistusta on tarpeen täydentää kaavamuutoksen myötä alueelle syntyvien asuntojen ja asukkaiden lukumäärillä.

Kaavan laatijan vastine:

Pohjakartta päivitetään kaavaehdotukseen.

Kiinteistön 609-8-20-37 osa on otettu osaksi kaavamuutosta kiinteistötekniisistä syistä. Kyseinen osa on liitetty osaksi katualuetta. Luonnosvaiheen jälkeen alueella on tehty kiinteistötekniisiä muutoksia ja kaavaehdotus noudattelee voimassa olevaa kiinteistöjaotusta.

Huolto- ja pelastusteitä sekä puiston käyttöä koskevia yleismääräyksiä tarkennetaan. Kyseiset ajoyhteydet on osoitettu kaavakartalla ja yhteydet pyritään turvaamaan toteutustavasta riippumatta. Puistoalue on jätetty kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolelle eikä siihen kohdistu kaavassa muutoksia.

Asemakaava-aineistoa täydennetään liikenneselvityksellä. Asuinkorttelin aiheuttama liikenteen lisäys on noin 4,5 prosenttia nykytilanteeseen verrattuna. Kehräämönkadun ja Pumpulikadun välisen yhteyden rauhoittaminen autoliikenteeltä parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikenneturvallisuutta alueella. Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laaditaan myös Kehräämönkadun ja Isosannanpuisto-kadun liittymän toimivuustarkastelu.

Citylinjan reitti tulee muuttumaan asemakaavan myötä. Uudelle reitille on useita vaihtoehtoja ja kaava-aineistoon täydennetyssä liikenneselvityksessä on tarkasteltu reittivaihtoehtoja.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueen pysäköintitilannetta sekä kaavassa esitettyä pysäköintijärjestelyä. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap/120kem, joka noudattelee kaupungin keskusta-alueen kaavoissa käytettyä autopaikkavaatimusta. Näin ollen kaavan myötä asukkaiden tarpeisiin tulee osoittaa 140 autopaikkaa. Kaava-alueelle mahtuu yhteensä noin 110 autopaikkaa asukkaiden käyttöön ja loput voidaan sijoittaa esimerkiksi kauppakeskuksen pysäköintihalliin, jossa on väljyyttä. LPA-alueella säilyy lisäksi noin 40 maanpäällistä pysäköintipaikkaa, joita voidaan käyttää Puuvillan kauppakeskuksen tarpeisiin pysäköintihallipaikkojen lisäksi.

On myös tarkasteltu kauppakeskuksen pysäköintilaitoksen kapasiteettia. Puuvillan kauppakeskuksen pysäköintilaitoksessa on nykyisin useita vapaita pysäköintipaikkoja, joten kaavan myötä pysäköintilaitoksen käyttöaste parantuu, sillä kaava-alueen pysäköinti siirtyy asukkaiden käyttöön. Kauppakeskuksen rakenteissa on varauduttu nykyisen pysäköintilaitoksen lisätasanteen rakentamiseen, joka kasvattaa alueen pysäköintikapasiteettia 450 pysäköintipaikalla.

Kaavaehdotuksessa alueen suurinta sallittua kerroslukua vähennetään yhdellä kahdeksaan. Kaava-aineistoon täydennetään alueleikkaus ja näkymäkuvia. Kaavaselostukseen täydennetään kaavan toteuttamisen mukainen arvioitu asuntojen ja asukkaiden lukumäärä.

1.3 Infrajohtaminen

Lausunnon pääkohdat:

Maankäyttösopimus

Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa ja rakennusoikeutta lisäämässä, minkä johdosta alueen maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Maanomistaja on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla velvollinen osallistumaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Maanomistajan tulee neuvotella maapolitiikkatiimin kanssa maapoliittisen ohjelman mukaisen maankäyttösopimuksen laatimisesta.

Pysäköinti ja liikenne

Kaavaluonnoksessa APL-5 korttelialueella tontin autoautopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliometriä, palveluasuntojen osalta kuitenkin 1ap/200 kerrosalaneliometriä. Korttelialueen autopaikkoja saa sijoittaa korttelin numero 20 LPA- ja KTY-alueille. Kaavaselostuksesta ei kuitenkaan käy ilmi tarkempaa selvitystä tulevista autopaikkojen määrästä tai toteuttamisvaihtoehdoista. Kaavan toteutuessa merkittävä määrä nykyisiä autopaikkoja tulee poistumaan, minkä vaikutukset tulee arvioida kaavan yhteydessä.

Kaava-alueen vieressä toimii nykyisin hammaslääkäri, terveysasema ja äitiysneuvola. Mikäli nämä toiminnot säilyvät alueella, tulee niitä varten varata riittävä määrä lähipysäköintipaikkoja, minkä lisäksi tulee huomioida liikkumisesteisten pysäköintitarpeet

toimintojen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi ambulanssi- ja huoltoliikenteen esteetön pääsy toimintoihin tulee varmistaa.

Koska Pumpulikatu on kaavaluonnoksessa osoitettu päättyväksi, tulee kadun pohjoispään osoittaa kääntöpaikka. Alueella liikennöivän Porin Linjat Oy:n citylinjan sekä taksiliikenteen tarpeet tulee ottaa huomioon ja Puuvillan alueen toimijoiden riittävä saavutettavuus tulee säilyttää.

Esitämme lisäksi, että kaavaluonnoksesta laaditaan liikenteellinen toimivuustarkastelu, jolla selvitetään lisääntyvien asumistoimintojen vaikutukset alueen lähiliikenneverkkoon.

Sofianpuisto

Kaavaluonnoksessa on osoitettu puistoalueelle alueen sisäiselle jalankululle ja huoltoliikenteelle varattu alueen osa (jk/h) ja leikkialue (le). Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä viitataan puiston käyttöön pelastustiealueena. Nämä merkinnät ja viittaukset tulee poistaa. Pelastustielle, huoltoliikenteelle, jalankululle ja leikkialueille tulee varata riittävät alueet korttelialueen sisältä. Kapean puistoalueen toteuttaminen ja toimiminen lähivirkistysalueena ei mahdollista liikenteen ja ajourien osoittamista alueelle. Puistoalueelle tulee osoittaa pääsy myös Pumpulinkadulta.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavamuutoksen hakija neuvottelee maankäytösopimuksesta Porin kaupungin kanssa tarkoituksenmukaisessa vaiheessa.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueen pysäköintitilannetta sekä kaavassa esitettyä pysäköintijärjestelyä. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap/120kem, joka noudattelee kaupungin keskusta-alueen kaavoissa käytettyä autopaikkavaatimusta. Näin ollen kaavan myötä asukkaiden tarpeisiin tulee osoittaa 140 autopaikkaa. Kaava-alueelle mahtuu yhteensä noin 110 autopaikkaa asukkaiden käyttöön ja loput voidaan sijoittaa esimerkiksi kauppakeskuksen pysäköintihalliin, jossa on väljyyttä. LPA-alueella säilyy lisäksi noin 40 maanpäällistä pysäköintipaikkaa, joita voidaan käyttää Puuvillan kauppakeskuksen tarpeisiin pysäköintihallipaikkojen lisäksi.

On myös tarkasteltu kauppakeskuksen pysäköintilaitoksen kapasiteettia. Puuvillan kauppakeskuksen pysäköintilaitoksessa on nykyisin useita vapaita pysäköintipaikkoja, joten kaavan myötä pysäköintilaitoksen käyttöaste parantuu, sillä kaava-alueen pysäköinti siirtyy asukkaiden käyttöön. Kauppakeskuksen rakenteissa on varauduttu nykyisen pysäköintilaitoksen lisätasanteen rakentamiseen, joka kasvattaa alueen pysäköintikapasiteettia 450 pysäköintipaikalla.

Huolto- ja pelastustiet sekä ajoyhteydet on osoitettu kaavakartalla ja yhteydet pyritään turvaamaan toteutustavasta riippumatta.

Nykyiset kadunvarsipaikat Pumpulikadulla, pysäköintialue ostokeskuksen ja kaavamuutosalueen välissä sekä nykyinen ajoyhteys Pumpulikadulta Cafe Soolon suuntaan säilyvät.

Citylinjan reitti tulee muuttumaan asemakaavan myötä. Uudelle reitille on useita vaihtoehtoja ja kaava-aineistoon täydennetyssä liikenneselvityksessä on tarkasteltu reittivaihtoehtoja.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laaditaan Kehräämönkadun ja Isosannanpuistokadun liittymän toimivuustarkastelu.

Puistoalueen käyttöä oleskelu- ja leikkialueena koskevat määräykset on poistettu kaavaehdotuksesta, ne tulee sijoittaa korttelialueelle. Puistoalue on jätetty kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolelle eikä siihen kohdistu kaavassa muutoksia. Huoltotieyhteys, jota voidaan käyttää myös pelastautumiseen, on osoitettu korttelialueen puolelle.

1.4 Varsinais-Suomen ELY-keskus

Lausunnon pääkohdat:

Yleistä

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaava-alueen rajausta olisi syytä harkita siten, että asemakaavan muutos käsittäisi koko Puuvillan korttelin, jolloin mm. rakennusoikeuden määrä ja liikennejärjestelyt sekä autopaikkojen määrä ja niiden sijoittaminen tulisi arvioiduksi kokonaisuutena. Nyt vaikutukset nykyiseen korttelialueeseen ja muodostuva kokonaisuus jäävät monin osin epäselviksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan pysäköinnin järjestelyistä, liikenteen lisääntymisestä ja liikenneturvallisuudesta pitää kaavan edessä laatia selvitys, kuten jo viranomaisneuvottelussa on edellytetty.

Kaavaselistuksessa on todettu valtioneuvoston päätös 14.12.2017 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, mutta niiden sijaan esillä ovat kuitenkin aiemmat (vuonna 2008 tarkistettut) tavoitteet. Näiltä osin kaavaselistusta tulee päivittää ja arvioida kaavan suhdetta nykyisiin tavoitteisiin.

ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos mahdollistaa varsin tehokkaan rakentamisen. Tällöin on syytä erityisesti arvioida asuinympäristön laatua ja varmistua sen toteuttamisen riittävästä ohjaamisesta mm. pysäköinnin ja leikki- ja oleskelualueiden osalta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan puistoalueelle sijoittuva leikki- ja oleskelualue ei korvaa korttelialueen omia oleskelualueita. Erityistä huomiota tulee kiinnittää oleskelualueiden viihtyisyyteen ja niiden saavuttamisen turvallisuuteen.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen rakentamisella on vaikutuksia myös vastarantojen valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen. Lähiympäristössä on myös maakunnallisesti arvokkaita kohteita.

ELY-keskus katsoo, että näihin kohdistuvia vaikutuksia ei vielä ole riittävästi arvioitu.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaava-aineistoon on liitetty näkymä- ja havainnekuvia, mutta ELY-keskuksen näkemyksen mukaan näitä näkymä- ja havainnekuvia on syytä esittää huomattavasti kattavammin mm. Kivi-Porin ja Kirjurinluodon siltojen suunnista. Myös liittymistä Puuvillan korttelin suojellun rakennuskannan kokonaisuuteen on syytä arvioida tarkemmin.

ELY-keskus katsoo myös, että rakentamisen korkeutta ei vielä ole riittävästi perusteltu ja että kaavaratkaisu ei huomioi Porin korkean rakentamisen selvityksen suosituksia. ELY-keskus katsoo, että kerroslukuja on vielä syytä arvioida uudelleen ja että rakentamisen maksimikorkeus tulee määritellä paitsi kerroslukuina, myös metrimääräisenä.

Uudisrakennusten korkeuden ei tule ylittää Puuvillan nykyisen rakennuskannan korkeutta eikä Puuvillan teollisuusympäristön silhuettia maisemassa tule muuttaa liian voimakkaasti. Maltillisempi vaihtoehto tehokkuuden ja korkeuksien osalta olisi hyvä esittää vertailun mahdollistamiseksi. Lisäksi uudisrakentamista on tarpeen paremmin sovittaa yhteen suunnittelualueen länsipuolella olevan pienimittakaavaisen rakennuskannan kanssa.

Virkistysalueet

Suunnittelualueeseen kuuluu virkistysalueena Sofianpuisto. Puisto on varsin kapea ja sen läpi on kaavaluonnoksessa varaus jalankululle ja huoltoliikenteelle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan huoltoliikenteen mahdollistaminen puiston läpi esitetyllä tavalla on riskitiedassa puistoalueen kehittämisen kanssa. Lisäksi puistoalueelle sijoitetun leikki- ja oleskelualueen sijoittelu ei vaikuta onnistuneelta viihtyisyyden ja turvallisuuden kannalta.

Tulee myös ottaa huomioon, että kaavaluonnos lisää merkittäväällä tavalla puiston käyttöpainetta, jolloin on erityisesti syytä varmistua puiston kehittämisen edellytyksistä.

Pilaantuneet maat

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä on tehty maaperän puhdistustöitä massanvaihdon avulla vuosina 2008-2013 Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 10.12.2008 antaman puhdistuspäätöksen (dnro LOS-2008-Y-1128-114) mukaisesti. Puhdistamista koskevassa päätöksessä maaperän puhdistukselle asetettiin tavoitearvot, jotka määritettiin alueiden silloisen käyttötarkoituksen perusteella (liike- ja toimistokäyttöön tulevat alueet ja varasto- ja liikennealue- käyttöön tulevat alueet). Alueiden maaperä puhdistettiin loppuraportin tietojen perusteella lupapäätöksen mukaisesti ja alueita koskee Maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) lajimerkintä "Ei puhdistustarvetta nykyisellä maankäytöllä". Nyt asemakaavoituksen yhteydessä tulee huomioida, että alueen käyttöä ollaan kaavoittamassa aikaisempaan herkempään toimintaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (APL-5), jonne on merkitty myös mm. leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Kaavoituksen yhteydessä alueen mahdollinen pilaantuneisuus ja puhdistustarve tuleekin arvioida uudelleen huomioiden alueen muuttuva käyttö ja alueen maaperän haitta-ainepitoisuudet.

Tulvariski

Tulvariskiasioiden osalta ei ole huomautettavaa.

Liikenne

Asemakaavassa on osoitettu autopaikat yhtiömuotoisen asumisen sekä liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen osalta ja annettu määräyksiä pyöräpysäköinnistä yleisissä määräyksissä.

Pyöräpysäköinnin toteuttamisveloitteesta on kuitenkin hyvä määrätä asuinkerrostalojen korttelialueen (APL-5), jolle rakentuu yhtiömuotoista asumista, määräyksessä. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä.

Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Ohjeita ja esimerkkejä pyöräpysäköintiveloitteen määrittämiseksi määrällisesti ja laadullisesti löytyy mm. Väyläviraston ohjeita 18/2020: Pyöräliikenteen suunnittelu, s. 194 (https://julkaisut.vayla.fi/pdf11/vo_2020-18_pyoraliikenteen_suunnittelu_web.pdf) tai pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta: <https://pyoraliikenne.fi/pyorapysakoinnin-suunnitteluohje/#pysakointitarpeen-maarittely>.

Kaavahanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 1.3.2022. Siinä todetaan, että suunnittelun alkuvaiheessa pidetään viranomaisneuvottelu. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan neuvottelun pitäminen kaavan valmisteluvaiheessa on suunnittelualueen ja sen ympäristön merkittävät arvot huomioon ottaen tarpeellinen etenkin, kun otetaan huomioon aiemmasta neuvottelusta kulunut aika ja suunnittelutilanteessa tapahtuneet muutokset.

Kaavan laatijan vastine:

Kiinteistön 609-8-20-37 osa on otettu osaksi kaavamuutosta kiinteistöt teknisistä syistä. Kyseinen osa on liitetty osaksi katualuetta. Luonnosvaiheen jälkeen alueella on tehty kiinteistöt teknisistä muutoksia ja kaavaehdotus noudattelee voimassa olevaa kiinteistöjao-otusta. Liikenteen toimivuuteen ja pysäköintiin liittyen kaava-aineistoa täydennetään

liikenneselvityksellä ja kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laaditaan Kehräämönkadun ja Isosannanpuistokadun liittymän toimivuustarkastelu.

Kaavaselostukseen päivitetään tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja arvioitu kaavan suhdetta niihin.

Kaava-aineistoon täydennetään alueleikkaus ja näkymäkuvia. Vaikutusten arviointia täydennetään aihealueeseen liittyen. Näkymäkuvia täydennetään lausunnon mukaisilta sijainneilta.

Kaavaehdotuksessa alueen suurinta sallittua kerroslukua vähennetään yhdellä kahdeksaan. Kaavaehdotukseen on täydennetty määräys rakentamisen maksimikorkeudesta. Kaava-aineistoon täydennetään näkymäkuvia. Kaavoituksen rinnalla edennyttä viite-suunnittelua on työstetty aina hankkeen käynnistäneestä arkkitehtikilpailusta lähtien. Alueen uudisrakentamista on tutkittu eri kerrosluvuilla ja etsitty alueeseen soveltuvaa ratkaisua. Uudisrakennusten korkeutta on suhteutettu lähialueen korkeimpiin maamerkeihin. Kaavaehdotuksen ratkaisuun on uudisrakennusten korkeimmaksi kerrosluvuksi osoitettu 8. Uudisrakennukset eivät vaikuta merkittävästi kaupunkisiluettiin tai maisemakuvaan Etelärannalta, Porin sillalta tai Kirjurinluodolta päin tarkasteltuna. Rakennusinventoinnissa (2018) maisemakuvassa esiin nostetut korkea piippu sekä vesitorni säilyvät aluejulkisivussa maiseman kiintopisteinä. Vaikutusten arviointia täydennetään maisemavaikutusten ja kulttuuriympäristöä koskevien vaikutusten osalta.

Puistoalueen käyttöä oleskelu- ja leikkialueena koskevat määräykset on poistettu kaavaehdotuksesta, ne tulee sijoittaa korttelialueelle. Puistoalue on jätetty kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolelle eikä siihen kohdistu kaavassa muutoksia. Huoltotieyhteys, jota voidaan käyttää myös pelastautumiseen, on osoitettu korttelialueen puolelle.

Kaavaan lisätään yleinen määräys: Maaperän puhdistustarve tulee arvioida ennen rakentamista.

Pyöräpysäköintiä koskevat yleismääräykset on muutettu APL-5 kaavamääräyksen osaksi.

Kaavan valmisteluvaiheessa on pidetty viranomaisneuvottelu, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tältä osin ja muistio liitetään kaava-aineistoon.

1.5 Satakunnan Museo

Lausunnon pääkohdat:

Porin korkean rakentamisen selvitys valmistui 19.4.2019 (Ramboll Finland Oy). Porin Puuvillan alue on huomioitu tuoreessa selvityksessä. Siinä korkeaksi rakentamiseksi määriteltiin ydinkeskustassa yli 8 kerrosta ja ydinkeskustan ulkopuolella yli 10 kerrosta. Puuvillan alue on Porin kantakaupungin yleiskaavassa osa keskusta-alueita. RKY-alueiden osalta selvityksessä todetaan: Näin ollen korkeaa rakentamista ei lähtökohtaisesti voida suositella sijoitettavan RKY-alueille tai sellaisille sijainneille, joissa rakentaminen maiseman muutoksen kautta voisi heikentää kohteiden arvokkaiksi todettuja ominaispiirteitä. Myöskään sijoittuminen asemakaavalla suojeltujen rakennuskohteiden välittömään läheisyyteen ei tule kyseeseen, elleivät suojelun perusteena olevat ominaispiirteet ole sellaisia, joita korkean rakentamisen väistämättä ympäristössä aiheuttama muutos ei heikennä (s.53). Selvityksessä Puuvillan alue määriteltiin ei lainkaan soveltuvaksi alueeksi korkealle rakentamiselle. Siitä huolimatta kaavaluonnokseen on sisällytetty mahdollisuus rakentaa kolme 9-kerroksista asuintaloa. Tätä tuoretta selvitystä ei olekaan mainittu kaavaselostuksessa.

Puuvillatehdasalueen rakentamisesta on aiemmin käyty vuoropuhelua mm. 8.9.2016 paikallisille viranomaisille järjestetyssä arkkitehtuurikilpailun tulosten esittelyssä sekä asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa.

Näiden neuvotteluiden jälkeen Porin Puuvillan asuntorakentamissuunnitelma on elänyt varsin paljon, mutta tehokkuus on säilynyt lähes ennallaan. Satakunnan Museo on molemmilla aiemmissa vaiheissa pitänyt rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta liian suurena suhteessa suunnittelualueen merkittäviin ja monipuolisiin arvoihin, joita kauppakeskuksen rakentamisesta huolimatta on alueella edelleen paljon jäljellä.

Johdonmukaisena jatkumona aiemmille kannanotoilleen, Satakunnan Museo pitää asemakaavaluonnoksessa esitettyä rakentamista Puuvillan tehdasalueelle ylimitoitettuna ja liian korkeana. Viranomaisneuvottelussa todettiin, ettei rakentamiskorkeuden tulisi ylittää Puuvillan nykyisen rakennuskannan korkeutta ja että maltillisempi vaihtoehto tehokkuuksien ja korkeuden osalta olisi hyvä esittää vertailun mahdollistamiseksi. Vaihtoehtoja ei kuitenkaan ole esitetty. Myös rakennetun ympäristön inventoinnissa kriittiseksi korkeusrajaksi on todettu Kokemäenjoen rantaan rajautuvan vanhan kehräämörakennuksen päämassan korkeus ilman päätyjen torneja (karttaliitteet 16 ja 19). Puuvillan alue on myös Porin tuoreessa korkean rakentamisen selvityksessä osoitettu ei lainkaan korkealle rakentamiselle soveltuvaksi alueeksi. Kaavaluonnoksen kolme 9-kerroksista taloa kuitenkin olisivat selvityksen kriteereiden perusteella korkeita. Edelleen jo neuvottelussa todettiin, ettei kaavan yhtenä lähtökohtana todettu 'käyttämättä' oleva rakennusoikeus automaattisesti siirry uuteen kaavaan, vaan asuntorakentamisen edellytykset ja mittakaava tulee tutkia kaavaprosessissa.

Korkean ja tehokkaan rakentamisen vaikutuksia maisemaan, kaupunkikuvaan ja etenkin viereisiin historiallisiin teollisuusrakennuksiin on tutkittu asemakaava-aineistoon liitetyin laadukkain havainnekuvin ja arvioitu sanallisesti kaavaselostuksessa (vaikutukset nähty pääosin vähäisinä ja/tai myönteisinä). Kuten ELY-keskus lausunnossaan toteaa, tulisi havainnekuvia kuitenkin olla useammista suunnista ja joen rantaan korkeammalla olevista tarkastelupisteistä. esim. Hallituskadulta Puuvillatehtaalle aukeavista näkymistä, Satakunnan Museon edestä Etelärannasta sekä Puuvillan pääkonttorin kohdalta Pohjoisrannasta. Kokemäenjokivarsi on laajaa arvoaluetta, johon muutosaluetta tulisi peilata.

Kaupunkikuvallisten vaikutusten ohella hankkeen vaikutuksia teollisuushistoriallisesti merkittävään ja edelleen hyvin säilyneeseen rakennuskokonaisuuteen on kaavaselostuksessa arvioitu niukasti ja nähty ne pelkästään myönteisinä, toisin kuin Puuvillan rakennetun ympäristön inventoinnissa, jota ilmeisesti ei ole hyödynnetty kaavaratkaisun valmistelussa. Selvitys kyllä mainitaan kaavoitukseen liittyvänä erilliselvityksenä kaavaselostuksen sivulla 11.

Selvityksessä painotetaan tehdasalueen säilyneiden punatiilien teollisuusrakennusten merkitystä kokonaisuutena sekä niiden yhteyttä Luotsinmäenpuistokadun varren 1930-luvulla rakentuneeseen johdon asuinalueeseen. Näiden kahden alueen välinen rajapinta eli Kehräämönkatu-Pumpulikatu -linja kehoitetaan säilyttämään. Ongelmaksi selvityksessä nähdään teollisuusalueen aiemmin selkeiden rajojen katoaminen 1950-luvulla rakennetun uuden kehräämön purkamisen ja kauppakeskuksen rakentamisen myötä. Vuoden 2018 inventointiraportissa tuodaan esiin myös arkkitehti Runar Finnilän vuonna 1934 suunnitteleman, näyttävän konttorirakennuksen itsenäisen ja jopa hallitsevan aseman jokimaisemassa. Välittömästi suojellun rakennuksen taakse sijoittuva suurikokoinen uudisrakentaminen tulisi heikentämään sitä olennaisesti (esim. karttaliitteet 14, 16, 18 ja 19 sekä raportin sivulla 17 oleva historiallinen ilmakuva).

Satakunnan Museo ei vastusta asuntorakentamisen osoittamista puuvillatehtaan alueelle, mutta rakentaminen tulee sopeuttaa kansallisesti arvokkaaseen jokimaisemaan, valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristön arvoihin ja Puuvillan alueen mittakaavaan. Myös rakennetun ympäristön inventoinnin suositukset tulee huomioida kaavaratkaisua valmisteltaessa. Museo katsoo, ettei asemakaavaa tule viedä eteenpäin kaavaluonnoksen pohjalta, vaan tulisi laatia uusi, maltillisempaan rakentamiseen perustuva asemakaavaluonnos.

Lopuksi museo toteaa ELY-keskuksen tavoin, että kaavamuutos tulisi ulottaa koko teollisuuskortteliin 8-20. Korttelin nykyinen asemakaava vuodelta 2002 ei muiltakaan osin vastaa enää muuttunutta tilannetta Puuvillan kauppakeskuksen rakentamisen jälkeen. Samalla tulisi huolehtia niiden Puuvillatehtaan tehdaskokonaisuuteen kuuluvien rakennusten suojelemisesta, joilta suojelumerkintä nykyisistä kaavoista puuttuu. Sellaisia ovat: värjäämörivi, kangasvarasto, ruokalarakennus, voimalaitos sekä johdon asuinalueen keltainen rakennus (Rakennetun ympäristön inventointi, s. 77).

Kaavan laatijan vastine:

Porin korkean rakentamisen selvitys on ollut tausta-aineistona kaavamuutoksen laadinnassa. Sitä koskevat tiedot on täydennetty kaavaselistukseen. Selvityksessä korkeaksi rakentamiseksi määriteltiin ydinkeskustassa yli 8 kerrosta ja ydinkeskustan ulkopuolella yli 10 kerrosta. Kaavamuutosalue ei selvityksessä esitetyn jaottelun mukaan sijoitu ydinkeskustan alueelle. Kaavaehdotuksessa alueen suurinta sallittua kerroslukua vähennetään yhdellä kahdeksaan. Kaavaehdotuksessa esitetyt kerrosluvut (6 ja 8) jäävät alle selvityksen korkeaksi rakentamiseksi määritellyn kerrosluvun.

Kaava-aineistoon täydennetään alueleikkaus ja näkymäkuvia. Vaikutusten arviointia täydennetään maisemavaikutusten ja kulttuuriympäristöä koskevien vaikutusten osalta. Näkymäkuvia täydennetään lausunnon mukaisilta sijainneilta. Alueleikkauksessa ja näkymäkuvissa on huomioitu rakennetun ympäristön inventoinnissa hyödynnetty vuoden 2018 havainnemateriaali, joten materiaalista käy havainnollisemmin ilmi, kuinka suunnittelua on viety eteenpäin. Laaditussa leikkauskuvassa on esitetty uudisrakennukset nykyisessä maisemasilhuetissa.

Kaavoituksen rinnalla edennyttä viitesuunnittelua on työstetty aina hankkeen käynnistäneestä arkkitehtikilpailusta lähtien. Alueen uudisrakentamista on tutkittu eri kerrosluvuilla ja etsitty alueeseen soveltuvaa ratkaisua. Uudisrakennusten korkeutta on suhteutettu lähialueen korkeimpiin maamerkkeihin.

Kaavaehdotuksen ratkaisuun on uudisrakennusten korkeimmaksi kerrosluvuksi osoitettu 8. Lisäksi kaavaehdotukseen täydennetään määräys rakentamisen maksimikorkeudesta, joka on alempi kuin vesitornin korkeus. Uudisrakennukset eivät vaikuta merkittävästi kaupunkisiluettiin tai maisemakuvaan Etelärannalta, Porin sillalta tai Kirjurinluodolta päin tarkasteltuna. Rakennusinventoinnissa (2018) maisemakuvassa esiin nostetut korkea piippu sekä vesitorni säilyvät aluejulkisivussa maiseman kiintopisteinä. Vaikutusten arviointia täydennetään maisemavaikutusten ja kulttuuriympäristöä koskevien vaikutusten osalta.

Kiinteistön 609-8-20-37 osa on otettu osaksi kaavamuutosta kiinteistöteknisistä syistä. Kyseinen osa on liitetty osaksi katualuetta. Luonnosvaiheen jälkeen alueella on tehty kiinteistötekniisiä muutoksia ja kaavaehdotus noudattelee voimassa olevaa kiinteistöjaotusta. Muilta osin kyseiselle kiinteistölle ei kohdistu muutoksia eikä ole tiedossa maankäytön muutostarpeita, joten sen ottamista osaksi kaava-alueetta ei ole nähty tarpeellisenä. Rakennussuojelua koskevat kysymykset viereisellä korttelialueella voidaan käsitellä tarvittaessa myöhemmin omana kaavakokonaisuutenaan.

1.6 Porin Energia Oy

Lausunnon pääkohdat:

Kaavamuutosalueella kulkee kaukolämpöjohto.

Alueelle rakennettaviin kiinteistöihin on saatavilla kaukolämpö.

Pori Energian energiapalvelut- yksiköllä ei ole muuta huomauttamista otsikossa mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.7 Porin VesiLausunnon pääkohdat:

Kohteen asemakaavaluonnos on laadittu siten, että vesi- ja jätevesiliittymien osalta korttelialuetta on käsiteltävä kokonaisuutena, jonka pohjoislaidalle, kaupungin omistamalle maalle vesi- ja viemärijohdot tuodaan. Korttelialueen sisäpuolelle rakennettavien putkistojen suunnitteluun tai toteuttamiseen Porin Vesi ei osallistu.

Kyseessä ei ole puute, joka pitäisi kaavaan jotenkin merkitä, mutta kyseessä on asia, joka nykyisen ja tulevien maanomistajien tulee ottaa huomioon. Rakennuksia yksityiselle maalle rakennettaessa tulee osin yhteisten putkistojen hallinta- ja rasitesopimuksien olla asianmukaisia.

Hulevesijärjestelyihin kaavan kohteena olevalla alueella ei Porin Vesi tule osallistumaan. Alue on tälläkin hetkellä yksityisessä omistuksessa, pääosin päällystettyjä hulevesiviemäroity maanomistajan toimesta. Teknisesti tilanne ei tule talorakentamisen myötä muuttumaan, mutta mahdollisten omistajanvaihdosten vuoksi hulevesiviemärointi ja siihen liittyvät kustannukset on kirjattava sopimuksiin.

Kaavan laatijan vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

1.8 SatakuntaliittoLausunnon pääkohdat:

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Porin kaupungin Isosannan 8. kaupunginosan korttelin 20 osaa sekä Pumpulikadun ja Sofianpuiston osaa koskevan asemakaavan muutoksen ratkaisu on pääpiirteissään Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja Porin Kantakaupungin yleiskaavan mukainen. Satakuntaliitto kiinnittää huomiota kannanotoissaan uudisrakentamisen vaikutuksiin kulttuuriympäristön arvoihin, rakentamisen määrään ja sijoittumiseen, viheralueiden riittävyteen ja jatkuvuuteen sekä liikennejärjestelmän toimivuuteen ja turvallisuuteen ja pysäköintialueiden sijoittamiseen.

Asemakaavan muutoksesta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 10.1.2018. Neuvottelussa esiteltiin kaavahankkeen taustoja, käytiin läpi aiemmat neuvottelut ja alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaisneuvottelussa todettiin, että asuntorakentamisen edellytykset, mittakaava ja rakennusoikeus tulee tutkia kaavaprosessissa samoin kuin alueen kulttuuriympäristöarvojen huomioiminen. Neuvottelussa keskusteltiin uuden asuinalueen kytkemisestä läheisiin virkistysalueisiin ja reitteihin ja alueen sovittamisesta Porin teollisuusmaisemaan säilyttämällä teollisuusympäristön

profiili. Lisäksi todettiin, että pysäköinnin järjestelyistä, liikenteen lisääntymisestä ja liikenneturvallisuudesta tulee kaavahankkeen edetessä laatia selvitys.

Satakuntaliitto toteaa, että Porin kaupungin Isosannan 8. kaupunginosan korttelin 20 osaa sekä Pumpulikadun ja Sofianpuiston osaa koskevan asemakaavan muutos sijoittuu alueelle, jossa on merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös merkittävän kaupunkirakenteellisen muutoksen. Haasteellinen ja merkittävä suunnittelukohde vaatii huolellista toimintojen yhteensovittamista sekä riittäviä selvityksiä ja vaikutusten arviointia. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavan luonnosta valmistellessa ei ole otettu riittävällä tavalla huomioon kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa viranomaistahojen esiin nostamia alueen suunnittelun reunaehdoja.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa todetaan, että arvokasta kaupunkimaisemaa muuttavan kaavahankkeen voi nähdä heikentävän jonkin verran kaupunkipuiston maisemallisia arvoja Kokemäenjoen Etelä- ja Pohjoisrantojen muodostamassa kokonaisuudessa, johon sisältyvät RKY-alueet Porin teollisuusmaisema, Kivi-Pori ja Kokemäenjoen luodot (Kirjurinluoto). Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 maakuntakeskuksen ydin-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti ja kulttuurisesti vetovoimaisen ja merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvokerrostumia kaupunkirakenteessa korostavan kaupunkikeskuksen edelleen kehittämiseksi. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevan suunnittelumääräyksen mukaisesti asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen kulttuuriympäristö ja lähialueen kaupunki- ja maisemakuva siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja otetaan huomioon, ettei niiden arvoja heikennetä. Satakuntaliitto esittää jatkosuunnittelussa kiinnitettävän huomiota erityisesti rakentamisen sijoittamiseen, määrään ja korkeuteen. Satakuntaliitto pyytää huomioimaan Satakunnan Museon ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kannanotot liittyen uudisrakentamisen havainnollistamisaineistoon ja vaikutusten arviointiin.

Satakuntaliitto esittää, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota myös puisto- ja viheralueiden riittävään määrään ja kytkeytyneisyyteen. Kaavaratkaisussa olemassa olevalle puistoalueelle on osoitettu merkintä jalankululle ja huoltoliikenteelle ja lisäksi kaavaselostuksen mukaan puistoaluetta voidaan käyttää myös leikki- ja oleskelualueena sekä pelastustienä. Puistoalueelle sijoitetut toiminnot vähentävät puistoalueen kasvipeitteisyyttä. Puuston ja kasvillisuuden säilyttämiseen tulee kiinnittää huomiota viihtyisyyden, lähialueen liikenteen melun ja pienhiukkasten näkökulmasta. Satakuntaliitto pyytää täsmentämään kaavaselostuksen vaikutusten arviointia koskevassa kohdassa esitettyä toteamusta, jonka mukaan alueen kehittämällä voi olla positiivinen vaikutus myös virkistysalueiden kehittämisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksen kaavaratkaisu muuttaa alueen liikennejärjestelyjä ja lisää alueen liikennemääriä merkittävästi. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee laatia viranomaisneuvottelussa esiin nostettu liikenneselvitys. Selvityksessä tulee käsitellä myös joukkoliikennettä ja kaavamutoksen vaikutuksia joukkoliikenteen reitteihin ja muihin toimintaedellytyksiin. Kaavaselostuksessa tulee arvioida liikennemääriä ja liikenteellisen ratkaisun toimivuutta ja turvallisuutta sekä liikenteen vaikutuksia suunnittelualuetta laajemmalla alueella. Asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköintipaikkojen sijoittaminen suunnittelualan ulkopuolelle vaatii suunnittelualan laajentamista koko korttelin 20 kattavaksi. Kävelyn ja polkupyöräilyn yhteyksiä tulee tarkastella ja kiinnittää huomiota erityisesti reittien selkeyteen, liikenneturvallisuuteen ja pyörien pysäköintipaikkoihin.

Satakuntaliitolla ei ole voimassa olevan Satakunnan maakuntakaavan tai vaihemaakuntakaavan 2 perusteella eikä muilla perusteilla Porin kaupungin Isosannan 8.

kaupunginosan korttelin 20 osaa sekä Pumpulikadun ja Sofianpuiston osaa koskevan asemakaavan muutoksen luonnoksesta muuta lausuttavaa.

Kaavan laatijan vastine:

Kaavaehdotuksessa alueen suurinta sallittua kerroslukua vähennetään yhdellä kahdeksaan. Kaava-aineistoon täydennetään alueleikkaus ja näkymäkuvia. Vaikutusten arviointia täydennetään maisemavaikutusten ja kulttuuriympäristöä koskevien vaikutusten osalta. Laaditussa leikkauskuvassa on esitetty uudisrakennukset nykyisessä maisemasilhuetissa.

Kaavoituksen rinnalla edennyttä viitesuunnittelua on työstetty aina hankkeen käynnistäneestä arkkitehtikilpailusta lähtien. Alueen uudisrakentamista on tutkittu eri kerrosluvuilla ja etsitty alueeseen soveltuvaa ratkaisua. Uudisrakennusten korkeutta on suhteutettu lähialueen korkeimpiin maamerkkeihin.

Kaavaehdotuksen ratkaisuun on uudisrakennusten korkeimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitettu 8. Lisäksi kaavaehdotukseen täydennetään määräys rakentamisen maksimikorkeudesta. Uudisrakennukset eivät vaikuta merkittävästi kaupunkisiluettiin tai maisemakuvaan Etelärannalta, Porin sillalta tai Kirjurinluodolta päin tarkasteltuna. Rakennusinventoinnissa (2018) maisemakuvassa esiin nostetut korkea piippu sekä vesitorni säilyvät aluejulkisivussa maiseman kiintopisteinä. Vaikutusten arviointia on täydennetty maisemavaikutusten ja kulttuuriympäristöä koskevien vaikutusten osalta.

Puistoalueen käyttöä oleskelu- ja leikkialueena koskevat määräykset on poistettu kaavaehdotuksesta, ne tulee sijoittaa korttelialueelle. Puistoalue on jätetty kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolelle eikä siihen kohdistu kaavassa muutoksia. Huoltotieyhteys, jota voidaan käyttää myös pelastautumiseen, on osoitettu korttelialueen puolelle.

Asemakaava-aineistoa täydennetään liikenneselvityksellä. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueen pysäköintitilannetta sekä kaavassa esitettyä pysäköintijärjestelyä. Lisäksi selvityksessä on käsitelty alueen pyöräily- ja jalankulkuyhteyksiä, ajoneuvoliikenteen reittejä sekä joukkoliikenneyhteyksiä. Nykyinen citylinjan reitti tulee muuttumaan asemakaavan myötä. Uudelle reitille on useita vaihtoehtoja ja kaava-aineistoon täydennyksessä liikenneselvityksessä on tarkasteltu reittivaihtoehtoja.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueen pysäköintitilannetta sekä kaavassa esitettyä pysäköintijärjestelyä. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap/120kem, joka noudattelee kaupungin keskusta-alueen kaavoissa käytettyä autopaikkavaatimusta. Näin ollen kaavan myötä asukkaiden tarpeisiin tulee osoittaa 140 autopaikkaa. Kaava-alueelle mahtuu yhteensä noin 110 autopaikkaa asukkaiden käyttöön ja loput voidaan sijoittaa esimerkiksi kauppakeskuksen pysäköintihalliin, jossa on väljyyttä. LPA-alueella säilyy lisäksi noin 40 maanpäällistä pysäköintipaikkaa, joita voidaan käyttää Puuvillan kauppakeskuksen tarpeisiin pysäköintihallipaikkojen lisäksi.

On myös tarkasteltu kauppakeskuksen pysäköintilaitoksen kapasiteettia. Puuvillan kauppakeskuksen pysäköintilaitoksessa on nykyisin useita vapaita pysäköintipaikkoja, joten kaavan myötä pysäköintilaitoksen käyttöaste parantuu, sillä kaava-alueen pysäköinti siirtyy asukkaiden käyttöön. Kauppakeskuksen rakenteissa on varauduttu nykyisen pysäköintilaitoksen lisätasanteen rakentamiseen, joka kasvattaa alueen pysäköintikapasiteettia 450 pysäköintipaikalla.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laaditaan myös Kehräämönkadun ja Isosannanpuistokadun liittymän toimivuustarkastelu.

2 MIELIPITEET

2.1 Osallinen 1

Yleistä

-Kaavaselostuksessa todetaan, että täydennysrakentamisella parannetaan korttelialueen viihtyisyyttä.

Emme tiedä keneltä tästä suuresta lisärakentamisen aiheuttamasta viihtyisyyden paranimisestä on kysytty, mutta ainakaan alueeseen rajoittuneilta asukkailta asiaa ei ole tiedusteltu.

-Kaavaselostuksessa todetaan myös, että asemakaavamuutoksella turvataan puistoalueen säilyminen ja kehittäminen.

Alueen asukkaille tulee yllätyksenä, että puistoalueen säilyminen on jotenkin ollut uhatuna? Myös tieto siitä miten nykyinen kaava haittaa puiston kehittämistä on jäänyt pimentoon.

Em. asioista kuulemme mieluusti lisää.

Nykyinen kaavatilanne

Alueen nykyinen kaava huomioi naapurissa olevat Luotsimäenpuistokadun rivi- ja omakotitalot, sekä Sofiankujan kaksikerroksisen pienkerrostalon. Tämä tarkoittaa, että Porin Puuvilla Oy:n Sofianpuistoon rajoittuvalle tontin osalle saa rakentaa maksimissaan kaksikerroksisen parkkihallin.

Mielestämme tätä olemassaolevan kaavan laatijan ideaa, missä huomioidaan alueen naapuritontit, ei saa muuttaa.

Pysäköinti

Alueen naapuritonteilla autopaikkavaatimus on ollut 1ap/100 kerrosalaneliömetriä. Suunnitellussa kaavaluonnoksessa autopaikkavaatimus on 1ap/120 kerrosalaneliömetriä. Mielestämme tämä asettaa naapurit eriarvoiseen asemaan, eikä sitä voi hyväksyä.

Kaavasuunnitelmassa alueelle rakennettavien asuntoyhtiöiden pysäköinti on suunniteltu järjestettäväksi eri kiinteistöyhtiöön (Puuvillan kauppakeskus). Juridisesti järjestely on kestävä.

Kuulemistilaisuudessa oli puhetta, että järjestettäisiin kauppakeskuksen yhtiölle rasite, mutta se on todellisuudessa merkityksetön. Allekirjoittanut omistaa itsekin asuntoyhtiössä A rasitteellisen autohalliosakkeen, jota on käytetty samassa korttelissa rakennetun asuntoyhtiön B autopaikkavaatimuksen täyttymiseen. Kaupunki järjestää tarvittaessa autopaikkarasitteita, vaikka toisesta kaupunginosasta.

Vaadimme että kaava velvoittaa taloyhtiöitä järjestämään pysäköinnin omalla tontillaan. Joko kivijalassa olevissa talleissa, omalla piha-alueellaan tai kaivamalla tontilleen maanalaisen parkkihallin, kuten naapuritontilla oleva kauppakeskus. Periaatteessa taloyhtiöt voisivat hyödyntää nykyisen kaavan mahdollistamaa kaksikerroksista parkkihallimahdollisuutta.

Nykyinen kauppakeskus on jo pilannut lähialueen pysäköintimahdollisuudet, joten kadunvarsipysäköinnin välttämiseksi asuntoyhtiöiden pysäköinti on järjestettävä niiden omilla tonteilla.

LPA alue

Tontin 609-8-20-25 pohjoisosasta on tarkoitus lohkaista As Oy Porin Sofianpuiston välittömästä läheisyydestä alue ajoyhteys- ja pysäköintialueeksi. As Oy Porin Sofianpuiston

päätyasuntojen ulko-ovi aukeaa suoraan kyseiseen suuntaan, ollen vain jokusen metrin etäisyydellä suunnitellusta ajoyhteys- ja pysäköintialueesta.

Asuntojen sisäilman ilmanotto on myös ko. suunnasta, joten asumisterveys ja varovaisuusperiaate huomioiden suunnitelmaa ei voi hyväksyä. Kulku asuinalueelle täytyy järjestää eteläsunnasta.

Pelastustiet

Kaavamuutosaloitteen tehnyt Porin Puuvilla Oy pitää velvoittaa rakentamaan lain vaatimat pelastustiet omalle tontilleen, missä niille on hyvin tilaa. Tässä vaiheessa kun alue on vasta suunnitteluvaiheessa, asia pitää huomioida. Pelastusteitä ei pidä rakentaa veronmaksajien kustannuksella Sofianpuistoon.

As Oy Porin Sofianpuiston maan tasalla olevat parvekkeet ovat Sofianpuiston suuntaan. Jos kapeaa puistokaistaletta vielä lisää kavennettaisiin pelastustiellä, olisi sillä merkittäviä haittavaikutuksia maantasalla oleville asukkaille. Siksi Sofianpuisto täytyy jättää ulos kaavasuunnitelmasta.

Kaavan tarpeellisuus

Tilastokeskuksen mukaan Porissa on tällä hetkellä lähes 7 000 asuntoa ilman vakituisia asujia, eli lähes 14 prosenttia Porin asunnoista on tyhjillään tai vajaakäytössä.

Väestöennusteen mukaan seuraavan 20v aikana Porin väkiluku vähenee 7500 henkilöllä.

Porissa on vertailukaupunkeihin nähden huomattavan paljon asuntoja myynnissä ja vuokrattavana.

Keskustaan aikoinaan kaavoitetut tornitalot ovat yhä rakentamatta, ja nyt suunnitellaan asuinrakentamista jokirantaan ns. Rosenlewin alueelle (ei asuinnaapureita välittömässä läheisyydessä).

Mielestämme kaavasuunnitelma on alun alkaenkin täysin tarpeeton, huomioiden väestön kehitys ja tyhjien asuntojen määrä. Suunnitelma vain kurjistaa Porin nykyisten asukkaiden asemaa, jotka yrittävät myydä tyhjiä asuntojaan entisestään vähenevälle ostajajoukolle. Siksi koko kaavaehdotus tulisi hylätä.

Kaavan laatijan vastine:

Sofianpuisto on jätetty pois kaavaehdotuksesta, eikä siihen kohdistu kaavassa muutoksia, joten sitä koskeva kaavatilanne säilyy nykyisellään.

Kaavoituksen rinnalla edennyttä viitesuunnittelua on työstetty aina hankkeen käynnistäneestä arkkitehtikilpailusta lähtien. Suunnitteluratkaisuilla, kaavamääräyksillä ja toteutuksella pyritään viihtyisään ja toimivaan asuinympäristöön. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitus pysäköintialueesta asumiseen.

Asemakaava-aineistoa täydennetään liikenneselvityksellä. Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueen pysäköintitilannetta sekä kaavassa esitettyä pysäköintijärjestelyä.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu alueen pysäköintitilannetta sekä kaavassa esitettyä pysäköintijärjestelyä. Asemakaavan mukainen autopaikkavaatimus on 1ap/120kem, joka noudattelee kaupungin keskusta-alueen kerrostalovaltaisissa kaavoissa käytettyä autopaikkavaatimusta. Näin ollen kaavan myötä asukkaiden tarpeisiin tulee osoittaa 140 autopaikkaa. Kaava-alueelle mahtuu yhteensä noin 110 autopaikkaa asukkaiden käyttöön ja loput voidaan sijoittaa esimerkiksi kauppakeskuksen pysäköintihalliin, jossa on väljyyttä. LPA-alueella säilyy lisäksi noin 40 maanpäällistä pysäköintipaikkaa, joita voidaan käyttää Puuvillan kauppakeskuksen tarpeisiin pysäköintihallipaikkojen lisäksi.

On myös tarkasteltu kauppakeskuksen pysäköintilaitoksen kapasiteettia. Puuvillan kauppakeskuksen pysäköintilaitoksessa on nykyisin kymmeniä vapaita pysäköintipaikkoja,

joten kaavan myötä pysäköintilaitoksen käyttöaste parantuu, sillä kaava-alueen pysäköinti siirtyy asukkaiden käyttöön. Kauppakeskuksen rakenteissa on varauduttu nykyisen pysäköintilaitoksen lisätasanteen rakentamiseen, joka kasvattaa alueen pysäköintikapasiteettia 450 pysäköintipaikalla.

Pysäköinnin osalta kaavamutoksessa esitetty asuinrakentaminen on erityyppistä kuin naapuritonteille sijoittuva, joten autopaikkojen osalta on esitetty yhdenmukainen vaatimus muiden vastaavien keskusta-alueiden kohteiden kanssa.

Kaavamutoksessa esitetty LPA-alue ajoyhteyksineen vastaa nykyistä voimassa olevaa kaavaa ja nykyistä tilannetta.

Muilta osin mielipide merkitään tiedoksi.

2.2 Osallinen 2

Ei kiitos kerrostaloja parkkipaikalle! Kuka edes parkkipaikalla haluaisi asua? Puuvillan kokonaisuus on nyt hyvä, älköön pilattako.

Kaavan laatijan vastine:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on, ettei alue kaavan toteuttamisen myötä enää toimisi parkkipaikkana, vaan muuntuisi asuinalueeksi.

Puuvillan asemakaavan muutos 609 1710

Aika	10.01.2018 klo 13.10-14.10
paikka	ELY-keskus, Valtakatu 12 28100 Pori / kokoushuone
Läsnä	pj Anna-Leena Seppälä, Varsinais-Suomen ELY Juha Mäkelä, Varsinais-Suomen ELY Susanna Roslöf, Satakuntaliitto Liisa Nummelin, Satakunnan Museo Mirko Laurinen, Kaupunkisuunnittelu, Porin kaupunki
	siht. Risto Reipas, Kaupunkisuunnittelu, Porin kaupunki

1.
Kokouksen avaus

Anna-Leena Seppälä avasi kokouksen 13.10.

2.
Puuvillan asemakaavan muutos 609 1710

Puuvillan asemakaavan muutos 609 1710 on tullut vireille Porin Puuvilla Oy:n 16.10.2017 päivätyn hakemuksen johdosta. Risto Reipas esitteli kaavahankkeen taustoja, suunnittelussa tähän mennessä pidetyt palaverit sekä alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Taustaa

Voimassa olevassa kaavassa (609 1373, hyv. 25.02.2002) alue on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-5) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia Puuvillan kortteleiden jäljellä olevan runsaan rakennusoikeuden (noin 68000+ 1000 kam²) hyödyntämistä.

Alueen omistajan tavoitteena on tutkia mahdollisuuksia asumisen sijoittamiseen Puuvillan alueelle. Jatkossa tulee mahdollistaa lisäksi laajennusosan rakentaminen kauppakeskukselle.

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

Kilpailun voitti Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkasen ehdotuksella "Kudottu kaupunki".

Kilpailuehdotuksessa on osoitettu 17 144 kam² uudisrakentamista suunnittelualueelle. Ehdotus oli rakennusoikeudeltaan hyvin maltillinen verrattuna muihin kilpailuehdotuksiin.

Kilpailun ratkaisun jälkeen luonnossuunnittelua on alustavasti jatkettu Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkasen ehdotuksen pohjalta.

Suunnittelualueelle on laadittu syksyllä 2017 tonttijako, missä kilpailualue on osoitettu kahdeksi erilliseksi tontiksi, joille nyt on haettu asemakaavan muutosta asuinrakentamiseen.

Autopaikoitus on ajateltu sijoittaa olemassa olevaan parkkihalliin, jonne valmistaudutaan lisäämään yksi kansi.

Käydyt neuvottelut

Puuvillan alueen jatkosuunnittelusta on järjestetty alustavia suunnittelupalavereja/työneuvotteluja 7.9.2016 ja 15.11.2017, joihin on osallistunut alueen omistajan Renor Oy:n, Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkasen, kaupunkisuunnittelun ja Satakunnan Museon edustajia.

Suunnittelupalavereissa on todettu, että asumisen sijoittamista ko. alueelle pidetään toimivana ratkaisuna monipuolistamaan Puuvillan alueen toimintoja.

Kaupunki ei ole kuitenkaan sitoutunut toteuttamaan asemakaavan muutosta suoraan alueesta pidetyn suunnittelukilpailun pohjalta, vaan kilpailu on ollut lähinnä ideoiden ja suuntaviittojen antaja.

Nykyisessä toimitilarakentamiseen tähdänneessä kaavassa 'käyttämättä' oleva rakennusoikeus ei myöskään automaattisesti siirry uuteen kaavaan, vaan asuntorakentamisen edellytykset ja mittakaava tulee tutkia kaavaprosessissa.

Nykyinen kaava ei mahdollista asuntorakentamista. Kaavaprosessi tarvitaan myös esim. alueen kulttuuriympäristöarvojen huomioimiseksi. Puuvillan alue on osa valtakunnallisesti merkittävää Porin teollisuusmaisemaa.

Palavereissa on todettu myös, että uusi asuinalue kannattaa kytkeä selkeästi läheisiin laajoihin virkistysalueisiin ja reitteihin. Esiin on noussut myös läheisen rannan käytön aktivoiminen, mikä Porissa on ollut iäisyyskysymys, jota viimeksi on käsitelty mm. Porin Jokikeskussuunnitelmassa myös Pohjoisrannan osalta.

Satakunnan Museo pitää tärkeänä, että alkuperäisenä säilyneestä Puuvillan entisestä pääkonttorista teetetään rakennushistoriaselvitys ja koko Puuvillan alueen vanhasta rakennuskannasta rakennusinventointi / inventoinnin päivitys muutossuunnittelun pohjaksi.

Alustavissa palavereissa nousi esiin myös huoli liian tiiviistä/tehokkaasta rakentamisesta ko. suunnittelualueelle. Alustavissa palavereissa nousseista huomioista ja esityksistä on informoitu alueen omistajaa Renor Oy:tä ja suunnittelukonsulttina toimivaa Arkkitehtitoimistoa Huttunen-Lipasti-Pakkanen.

Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kokouksen jäsenille esiteltiin alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 29.11.2017.

Viranomaisneuvottelu käytiin ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista.

Tarkka aluerajaus myös puuttui, koska suunnittelualueen omistaja Renor Oy harkitsi Konttorirakennuksen jättämistä suunnittelualueen ulkopuolelle.

Keskustelussa todettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tarvittavat lisäykset maakuntakaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta. Lisäksi todettiin, että vaikutusten arviointikohtaa tulee täydentää. Kaavamuutosta laadittaessa tulee vaikutuksia arvioida maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen mukaisesti ja kiinnittää erityistä huomiota ratkaisun vaikutuksiin kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Laadittaviin selvityksiin tulee OAS:iin lisätä rakennushistoriaselvitys.

Keskustelussa todettiin, että valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön, Porin teollisuusmaiseman alueella ympäristöön sovittaminen pitää toteuttaa huolella. Rakentamiskorkeuden ei tulisi ylittää Puuvillan nykyisen rakennuskannan rakennuskorkeutta. Puuvillan teollisuusympäristön profiilia ei tule muuttaa liian voimakkaasti.

Näkymä valtakunnallisesti merkittävältä kulttuuriympäristön alueelta Kokemäenjoen eteläpuolelta (Kivi-Pori) tulee huomioida suunnittelussa maisemallisena tekijänä.

Suunnittelun edetessä havainnollistava mallinnus tulee esittää siten, että siitä voidaan arvioida näkymien muutokset ja niiden vaikutukset lähiympäristön lisäksi myös Etelärannan näkymiin.

Rakennusoikeuden määrää tulee arvioida kriittisesti kaavahankkeen edetessä. Asemakaavan muutos tulisi mieluummin käsittää koko Puuvillan kortteli tai ainakin kaavamuutoksen vaikutuksia tulee arvioida koko korttelin osalta. Kaavamuutoksen käsittäessä osaa Puuvillan korttelista, selvitykset, inventoinnit ja suunnitelmat havainnemateriaaleineen tulee laatia siten, että ne on sovitettu Puuvillan korttelin kokonaisuuteen.

Maltillisempi vaihtoehto tehokkuuden ja korkeuksien osalta olisi hyvä esittää vertailun mahdollistamiseksi.

Pysäköinnin järjestelyistä, liikenteen lisääntymisestä ja liikenneturvallisuudesta pitää kaavahankkeen edetessä laatia selvitys.

Puistoalue tulee toteuttaa korkeatasoisesti keskeisenä virkistysalueena Puuvillan alueen länsireunalla.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta on huolehdittava.

3. Kokouksen päättäminen

Anna-Leena Seppälä päätti kokouksen 14.10.



Näkymä Porinsillalta ennen ja jälkeen uudisrakentamisen - ei muutosta

7.3.2025



Näkymä Antinkadun päästä ennen uudisrakentamista

7.3.2025



Näkymä Antinkadun päästä uudisrakentamisen jälkeen

7.3.2025



Näkymä Kirjurinluodolta ennen uudisrakentamista

7.3.2025



Näkymä Kirjurinluodolta uudisrakentamisen jälkeen

7.3.2025



7.3.2025

Näkymä Etelärannasta ennen uudisrakentamista



7.3.2025

Näkymä Etelärannasta uudisrakentamisen jälkeen



Näkymä Luotsinmäenpuistokadulta ennen uudisrakentamista

7.3.2025



Näkymä Luotsinmäenpuistokadulta uudisrakentamisen jälkeen

7.3.2025



Näkymä Pohjoisrannasta Pumpulikatua pitkin ennen uudisrakentamista

7.3.2025



Näkymä Pohjoisrannasta Pumpulikatua pitkin uudisrakentamisen jälkeen

7.3.2025



Näkymä Pumpulikadun päästä ennen uudisrakentamista

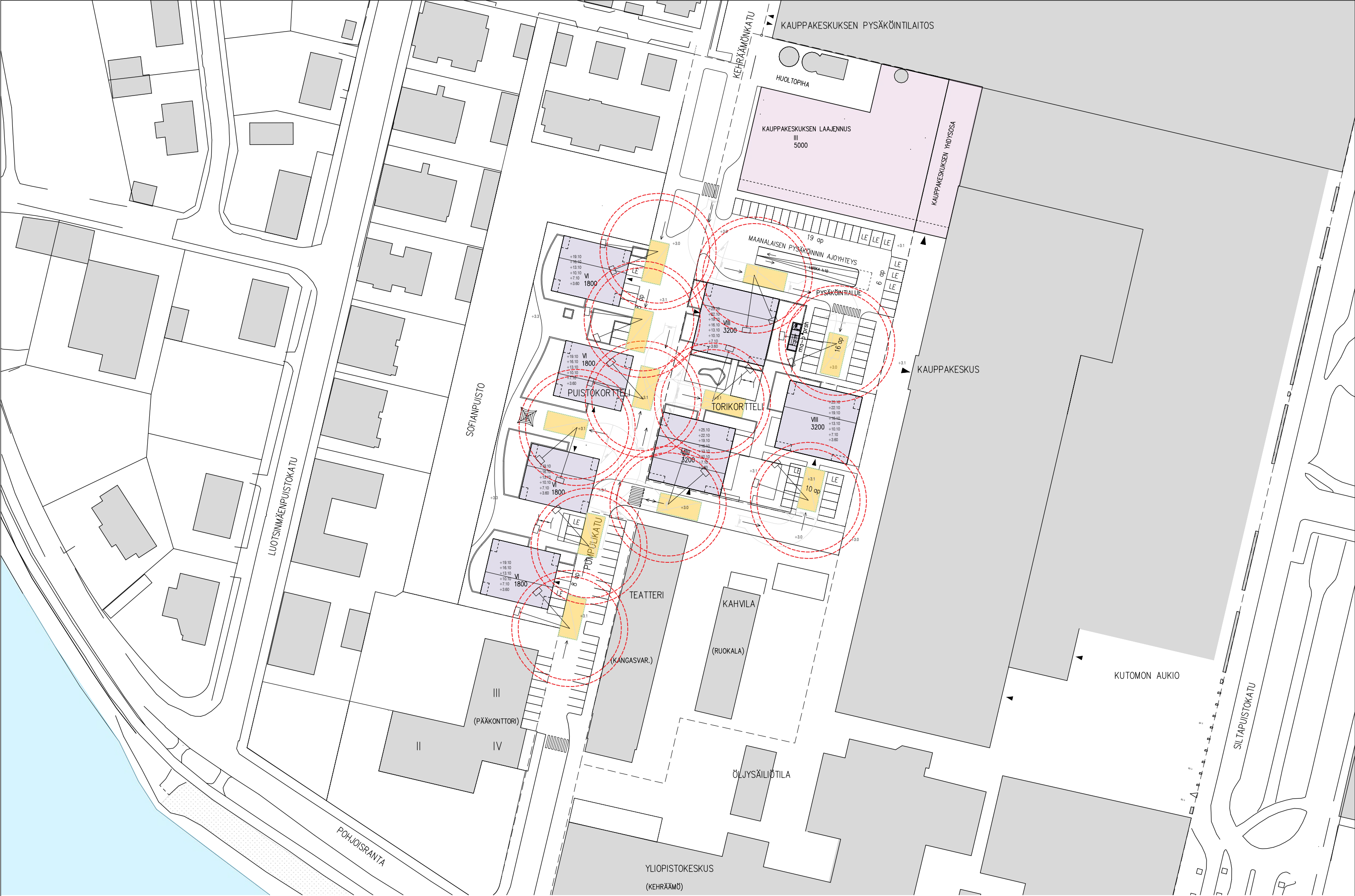
7.3.2025



Havainnekuva Pumpulikadun päästä

7.3.2025









Porin Puuvillan asemakaavamuutos
 Alueleikkaus A-A, 1:1000
 7.3.2025



PUUVILLA

AFRY

Huttunen-Lipasti Arkkitehdit
 Lönnrotinkatu 18 A, 00120 Helsinki
 +358 9 694 7724, mail@h-l.fi

