



## PORIN KAUPUNKI

### HONKALUOTO 80. KAUPUNGINOSAN 1. ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1725

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



### OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Porin kaupunkisuunnittelu	5.2.2020
Asemakaavan tunnus	609 1725
Asemakaavan diaari	PRIDno-2020-622

## Sisällysluettelo

<b>HONKALUOTO 80. KAUPUNGINOSAN 1. ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 609 1725 .....</b>	<b>1</b>
1. <i>OSOITE</i> .....	3
2. <i>ALOITE</i> .....	3
3. <i>SUUNNITTELUALUE</i> .....	3
4. <i>SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET</i> .....	3
5. <i>LÄHTÖTIEDOT</i> .....	4
5.1. Alueen kuvaus .....	4
5.2. Maakuntakaava .....	6
5.3. Yleiskaava .....	8
5.4. Asemakaava .....	9
5.5. Muut lähtötiedot .....	9
6. <i>ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET</i> .....	10
7. <i>OSALLISET</i> .....	10
8. <i>VUOROVAIKUTUS JA AIKATAULU</i> .....	10
8.1. Vireilletulo .....	10
8.2. Luonnosvaihe .....	11
8.3. Ehdotusvaihe .....	11
8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen .....	11
8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät .....	11
9. <i>PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT</i> .....	12

## 1. OSOITE

Honkaluoto, Pori.

## 2. ALOITE

Porin kaupunki.

## 3. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu noin 5 km:n etäisyydelle kaupungin ydinkeskustasta ja on kooltaan noin 55 ha. Koillisreunaltaan suunnittelualue rajautuu Helsingintiehen / vt2 ja luoteisreunaltaan vt11 jatkeeseen. Eteläreunaltaan alue rajautuu Porin ja Ulvilan kaupunginrajaan. Suunnittelualue on pääosin Porin kaupungin omistuksessa.

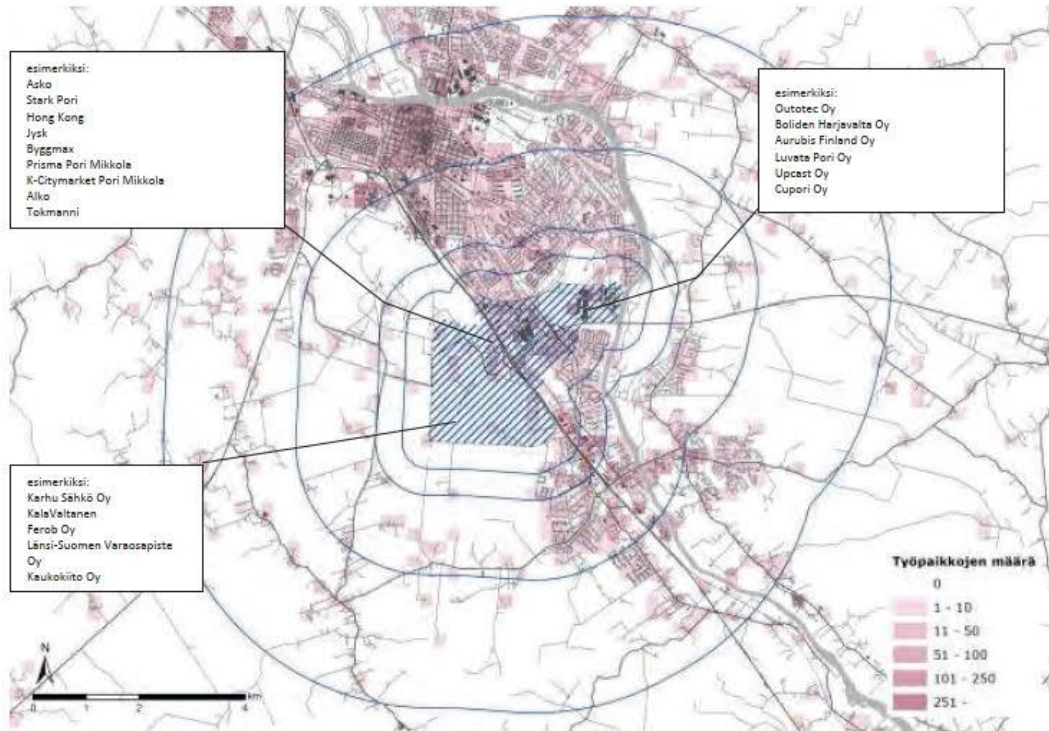
## 4. SUUNNITTELUKÄYTTÖ JA TAVOITTEET

Kaavatyön tavoitteena on yritysalueen suunnittelu, joka muodostaa jatkumoa Honkaluodossa jo sijaitseville toiminnoille. Tavoitteena on muun muassa luoda edellytykset paljon tilaa vaativien yritysten sekä varasto, logistiikka ja niiden tukitoimintojen sijoittumiselle alueelle.

### **MAL -verkosto**

Honkaluodon alue on ollut mukana Tulevaisuuden kaupunkiseutujen yritysalueiden kehittäminen – hankkeessa. Hanke liittyy MAL –verkoston ohjelmakokonaisuuteen ”Tulevaisuuden kaupunkiseudut, elinvoimakunnat ja resurssiviisas yhdyskunta”, joka on ollut mukana valtioneuvoston (TEM/AIKO) Teemakohtaisten kaupunkiverkostojen menettelyssä 2016-18.

Yritysalueiden kehittämistä tarkasteltiin etenkin liikenteen ja liikennejärjestelmien yhteissuunnittelun sekä saavutettavuuden kannalta. Porin kaupunkiseudun kohdealueena oli Porin kaupungin Ulvilan rajalla sijaitseva Metallikylän, Mikkolan ja Honkaluodon teollisuuden, kaupan ja logistiikan muodostama kokonaisuus, jonka kehittymisen mahdollisuuksia elinvoimaiseksi ekosysteemiksi tutkittiin.



*Ote Kaupunkiseutujen tulevaisuuden yritysalueiden kehittäminen -raportista 27.9.2018.*

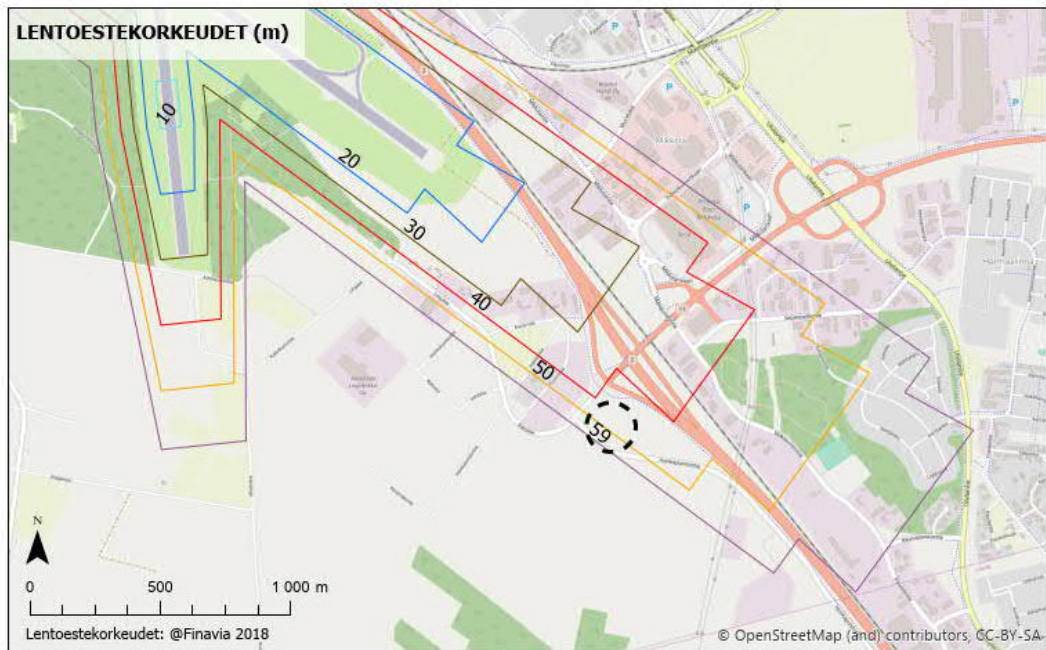
## 5. LÄHTÖTIEDOT

### 5.1. Alueen kuvaus

Suunnittelualue on paljolti peltoaluetta. Alueen etelä- ja pohjoisosissa sijaitsee pienehköjä metsä-alueita. Pohjoisosan halki kulkee valtatieen kanssa rinnakkain Honkapuistontie. Honkapuistontien ja Helsingintien välissä sijaitsee muutamia asuintaloja. Suunnittelualueen etelä- ja itäreunoilla sijaitsee sähköverkon voimajohtoja. Länsi- ja eteläreunoilla kulkevat Ulvilan suuntaan laskevat ojat.

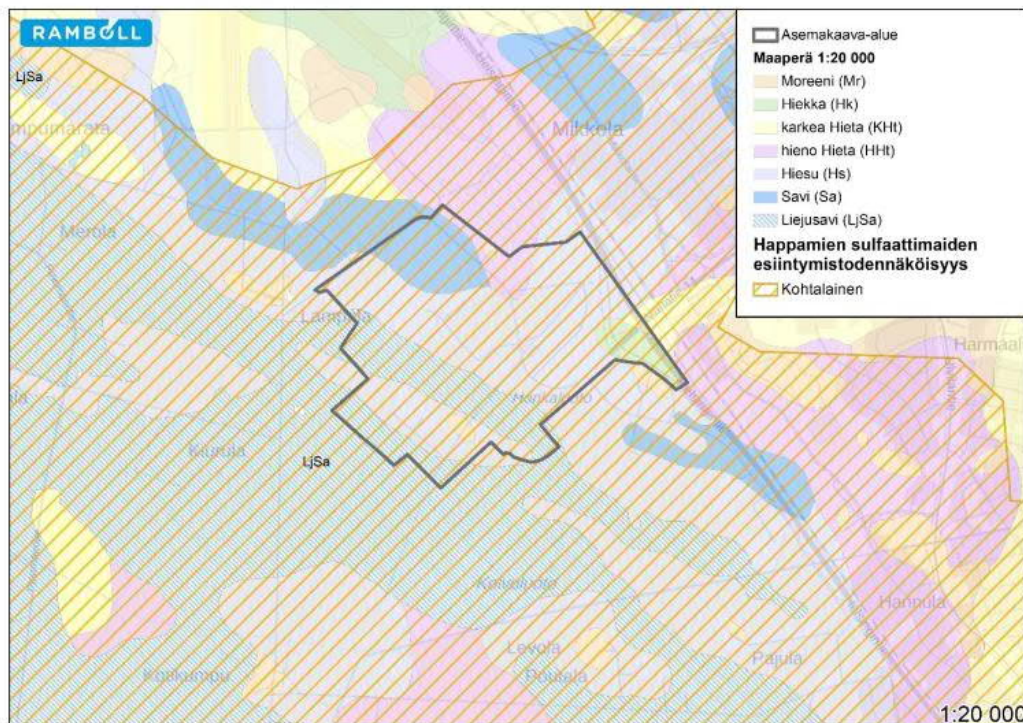
#### Lentoesterajoitus

Porin lentoasema sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä lännessä ja sen toiminta asettaa vaatimuksia rakentamiskorkeuksille suunnittelualueella.



Lentoestekorkeudet / @ Finavia 2018. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti katkoviivalla.

### Happamat sulfaattimaat



Kuva 4-3. Honkaluodon alueen maaperä 1:20 000 ja happamien sulfaattimaiden esiintymisdennäköisyys. Aineistot © GTK 2019.

Ramboll / Honkaluodon alueen hulevesien hallinta, vesilain mukainen hakemussuunnitelma 9.7.2019. Voimassa olevan asemakaava-alueen rajaus.

Pohjatutkimuksissa Honkaluodon alueella on havaittu savikerroksia, jotka peittävät karkeampien ja raekooltaan vaihtelevampien maalajien kerrostumia. Honkaluodon voimassa olevalle asemakaava-alueelle on tehty kohdennettu sulfidimaaselvitys keväällä 2019. Selvityksessä havaittiin todellinen hapan sulfaattimaakerros.

## 5.2. Maakuntakaava

**Satakunnan Maakuntakaavassa** (YM vahv. 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastotoimintojen alueeksi (T).

### *Suunnittelumääräys:*

Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.

### **kk-1**

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.

### *Suunnittelumääräys:*

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

### **mv-2**

Matkailun kehittämisvyöhyke.

### *Suunnittelumääräys:*

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen.

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

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

### **pr**

Uusi päärata.

### *Suunnittelumääräys:*

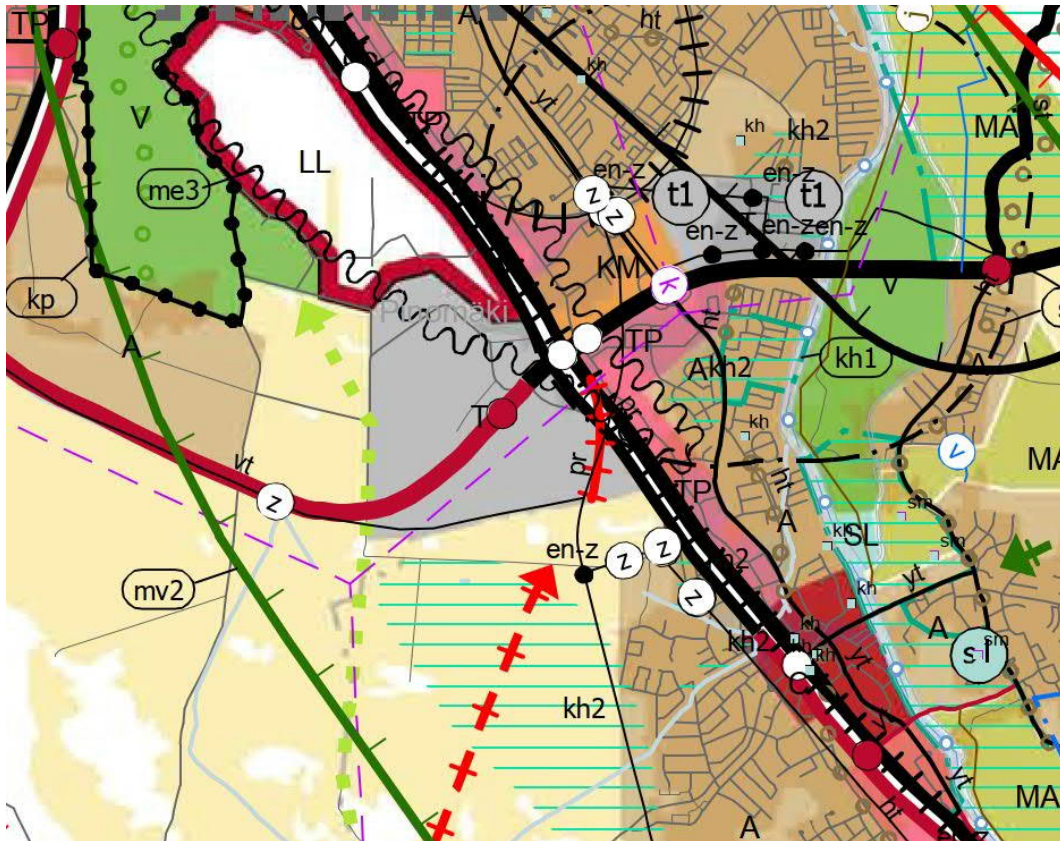
Maankäytön suunnittelulla on turvattava uuden pääradan toteuttamismahdollisuus.

Suunnittelualan etelä- ja itäreunoille on osoitettu voimalinjan merkintä. Merkinnällä osoitetaan vähintään 110 kV:n voimalinjat.

Suunnittelualueen kohdalla kulkee maakaasuverkon yhteystarve. Maankäytön suunnittelulla on turvattu maakaasuverkon yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus. Yhteystarpeen toteuttamiseksi on maakaasuverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvitettävä alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Valtatie 11 on osoitettu jatkuvaksi uutena kaksiajorataisena päätiellä valtatielle 8 asti. Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että pääsy päätielle tapahtuu pääasiassa eritasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.

Honkaluodon yritysalueen kohdalle on osoitettu uusi eritasoliittymä. Uuden eritasoliittymän alueella on suunnittelussa varauduttava liittymän toteuttamiseen. Liittymä voidaan ensivaiheessa toteuttaa myös tasoliittymänä, mikäli se liikennemäärien perusteella on mahdollista. Tasoliittymän toteuttamisella eikä muullakaan maankäytön suunnittelulla saa vaarantaa eritasoliittymän myöhempää toteuttamismahdollisuutta.



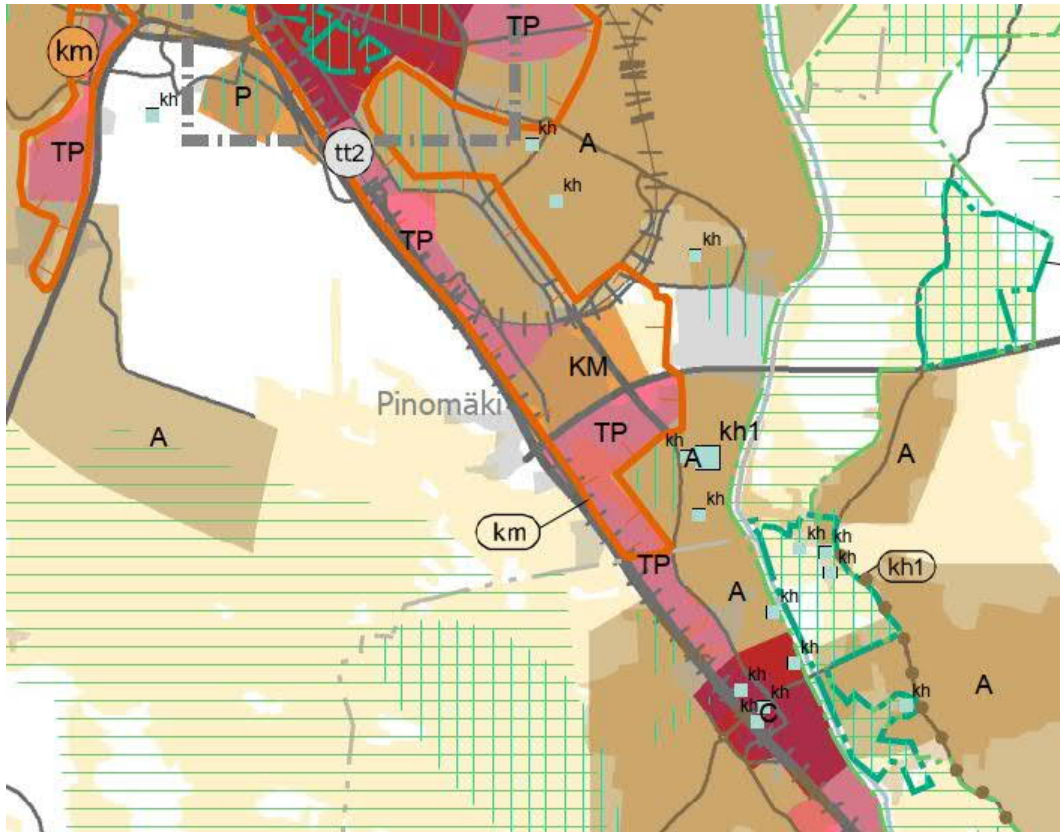
Ote maakuntakaavasta

**Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2** (maakuntavaltuusto hyväksynyt 17.5.2019, lainvoimainen 1.7.2019) suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu maisemallisesti tärkeä alue (**Lattomerren kulttuurimaisema**) ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (**886017 Lattomerren kulttuurimaisema**).

*Suunnittelumääräys:*

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mu-

kaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



Ote vaihemaakuntakaavasta 2

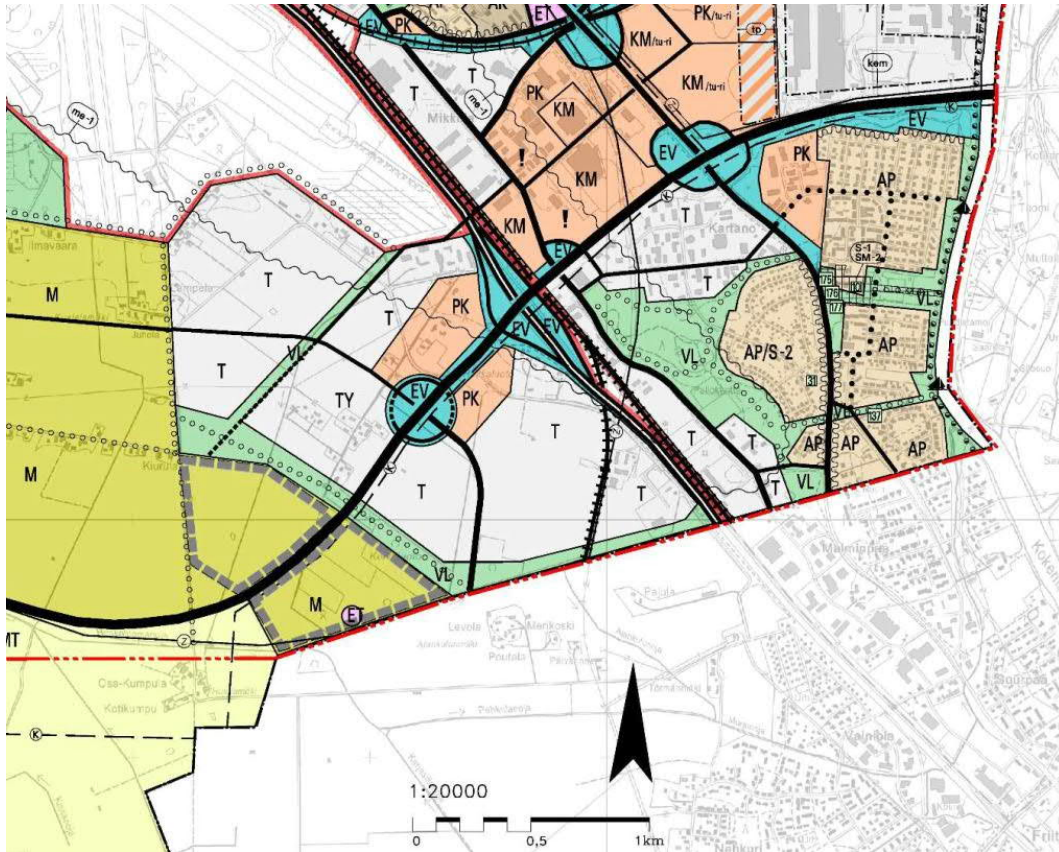
### 5.3. Yleiskaava

**Kantakaupungin yleiskaavassa 2025** (KV 10.12.2007) suunnittelualue on:

Teollisuus- ja varastoaluetta (T).  
Yksityisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PK).  
Lähivirkistysaluetta (VL).

Itäreunaan on osoitettu päärata. Etelä- ja itäreunaan on osoitettu sähkölinja 100-400 kV. Länsireunaan on osoitettu seututie/pääkatu. Vt 11 jatke osoitetaan valtatieksi. Valtatien varteen on osoitettu ohjeellinen maakaasujohto. Suunnittelualan pohjoisreuna sijoittuu lentomelualan me-1 rajalle.





Ote yleiskaavasta

#### 5.4. Asemakaava

Suunnittelualue on lähestulkoon kokonaan asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava **609 1535**, jonka kaupunginvaltuusto on vahvistanut 18.5.2009. Asemakaavassa suunnittelualue on katualuetta.

#### 5.5. Muut lähtötiedot

- Ramboll / Honkaluodon alueen hulevesien hallinta, vesilain mukainen hakemussuunnitelma, 9.7.2019
- Ramboll / Porin kaupunki, Honkaluodon alueen hulevesisuunnitelma, 27.6.2019
- Ramboll / Porin kaupunki, Honkaluodon sulfidimaaselvitys, 11.6.2019
- Ramboll / Porin kaupunki, Honkaluodon alueen alunaselvitykset, 20.12.2018
- FCG / Kaupunkiseutujen tulevaisuuden yritysalueiden kehittäminen, raportti 27.9.2018

## 6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

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

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

Laadittavat selvitykset / tarkastelut:

- Liikennetarkastelu
- Sulfidimaaselvitys
- Hulevesiselvitys

Tarkempi hulevesien hallintaan liittyvä suunnittelu tehdään muun kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä.

Osalliset voivat esittää mielipiteensä arvioitavien vaikutusten riittävydestä.

## 7. OSALLISET

- Suunnittelu- ja lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Suunnittelu- ja lähialueen yritykset ja yhteisöt
- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja lupapalveluiden lautakunta
- Satakunnan museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Pori Energia Oy Energiayksikkö
- Pori energia Sähköverkot Oy
- Porin Vesi
- Telia
- DNA Oy, Länsi-Suomi
- Satakuntaliitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Finavia
- Porin lentoasema
- Väylä
- Traficom
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- Ulvilan kaupunki
- Lattomerén viljelysaukean kuivatusalue VIII -ojitusyhteisö

## 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. Osallinen voi esittää myös pyynnön ympäristökeskukselle neuvottelun järjestämisestä osallisen, kunnan ja ELY-keskuksen kesken, jos neuvottelu kunnan kanssa ei tuota tulosta.

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

## **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.

## **8.3. Ehdotusvaihe**

Kaupunkisuunnittelu valmistelee 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.

Kaavatyön aikana järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja.

## **8.4. Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

Hyväksymisvaiheessa kaupunginhallitus esittää asemakaavaehdotuksen hyväksymistä kaupunginvaltuustolle.

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

## **8.5. Arvioitu aikataulu sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kuulutus vireilletulosta SK, SV, [www.pori.fi](http://www.pori.fi)
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo vähintään 30 vrk, 2020
- Mahdolliset erillisselvitykset
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta

- Kaavaehdotuksen käsittely, kaupunginhallitus
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, 2021
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi, 2021
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kaupunginvaltuusto 2021

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

## 9. PALAUTE JA YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmistelusta antavat:

- kaavan laatija, kaavoitusarkkitehti Otto Arponen puh. 044 701 1606
- asemakaava-arkkitehti Risto Reipas puh. 044 701 1609
- kaupunkisuunnittelupäällikkö Mikko Nurminen puh. 044 701 1601

tai kaupunkisuunnittelun neuvonta puh. 044 701 1608, käyntiosoite Yrjönkatu 6 B (palvelupiste Porina).

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa kaavan laatijalle nähtävilläolon loppuun mennessä. Mielipiteet voi esittää suullisesti ja kirjallisesti kaupunkisuunnitteluun osoitteeseen: Porin kaupunkisuunnittelu, PL 95, 28101 PORI tai sp. kaupunkisuunnittelu@pori.fi

Porissa 6.2.2020

Mikko Nurminen

Kaupunkisuunnittelupäällikkö