



**PÖYTYÄN KUNTA**

# **LALLIN TEOLLISUUSALUE**

## **LALLIN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS**

**asemakaavan selostus**



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennus  
Pöytyän kunta, Lallin teollisuusalue, korttelit 13 ja 14  
Selostus koskee 16.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

### **Asemakaavan laatija**

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu  
Pöytyän kunta, kaavoituspalvelut  
Riihikosken virastotalo, Yläneentie 11 b, 21870 RIIHIKOSKI  
puhelin: 040 198 0801, sähköposti: olli-pekka.hannu@poytya.fi

### **Asemakaavan vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 23.1.2024.

### **Asemakaavan hyväksyminen**

Pöytyän kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan \_\_.\_\_.202\_\_.

### **Lainvoimaisuus**

Asemakaavan lainvoimaisuudesta on kuulutettu \_\_.\_\_.202\_\_.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavoitettava alue sijaitsee nykyisen Lallin teollisuusalueen vierellä, kantatien 41 länsipuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 48,4 hehtaaria.

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaava on nimetty Lallin teollisuusalueen mukaan.

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa biokaasulaitoksen sijoittuminen alueelle. Pöytyän kunta ja Copenhagen Infrastructure Partnersin (CIP) Advanced Bioenergy Fund I (CI ABF I) ovat allekirjoittaneet 5.12.2023 biokaasulaitoksen tontinvaraussopimuksen. Sopimuksen mukaan Pöytyän kunta edistää laitoksen sijoittumista alueelle muun muassa laatimalla asemakaavan, jonka tavoitteena on kyseessä olevan toiminnan mahdollistaminen.

Biokaasulaitokselle osoitetun korttelialueen lisäksi alueella on muitakin teollisuustontteja. Osa asemakaavoitettavasta alueesta säilyy edelleen maa- ja metsätalouksikäytössä.

<b>1.4</b>	<b>SISÄLLYSLUETTELO</b>	
<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	9
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	14
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>16</b>
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Vireilletulo	16
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	16
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	22
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	22
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	
5.1	KAAVAN RAKENNE	
5.1.1	Mitoitus	
5.1.2	Palvelut	
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Korttelialueet	
5.3.2	Muut alueet	
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	
5.4.3	Muut vaikutukset	
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	
5.7	NIMISTÖ	
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
Liite 3	Lallin teollisuusalueen laajennukseen liittyvä luontoarvojen perusselvitys 2024, Suomen Luontotieto Oy
Liite 4	Lallin alueen liittymäselvitys, Sitowise Oy, 2024
Liite 5	Lallin teollisuusalueen laajennuksen osayleiskaavallinen tarkastelu
Liite 6	kooste asemakaavan luonnoksesta saadusta palautteesta
Liite 7	kooste asemakaavan ehdotuksesta saadusta palautteesta
Liite 8	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 9	asemakaavan seurantalomake

## 1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSIKSI JA LÄHDEMATERIAALISTA

1	Museoviraston kohdeinventoinnit sekä Varsinais-Suomen maakuntaportaalin informaatioportaaliin (MIP) tallennetut tiedostot
2	Luontoselvitys Pöytyä, Macon Oy, 2024

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Pöytyän kunnanhallitus päätti laittaa asemakaavan laadinnan vireille ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 15.1.2024.

Alueelta laadittu asemakaavaluonnos pidettiin MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä \_\_.\_\_.2024.

Asemakaavan ehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä \_\_.\_\_.202\_.

Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_.\_\_.202\_.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavalla laajennetaan Lallin teollisuusaluetta kantatien 41 länsipuolelle.

Suunniteltavalla asemakaava-alueella ovat korttelit 13, 14 ja 15. Lisäksi on katu- ja maantien aluetta (LT) sekä maa- ja metsätalousalueita (M, M-1). Korttelit sisältävät 13 tonttia. Näistä yksi on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Alue on tarkoitettu laitokselle, joka valmistaa tai varastoi uusiutuvia polttoaineita (T/kem-1). Teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on seitsemän tonttia. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T) on viisi tonttia.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

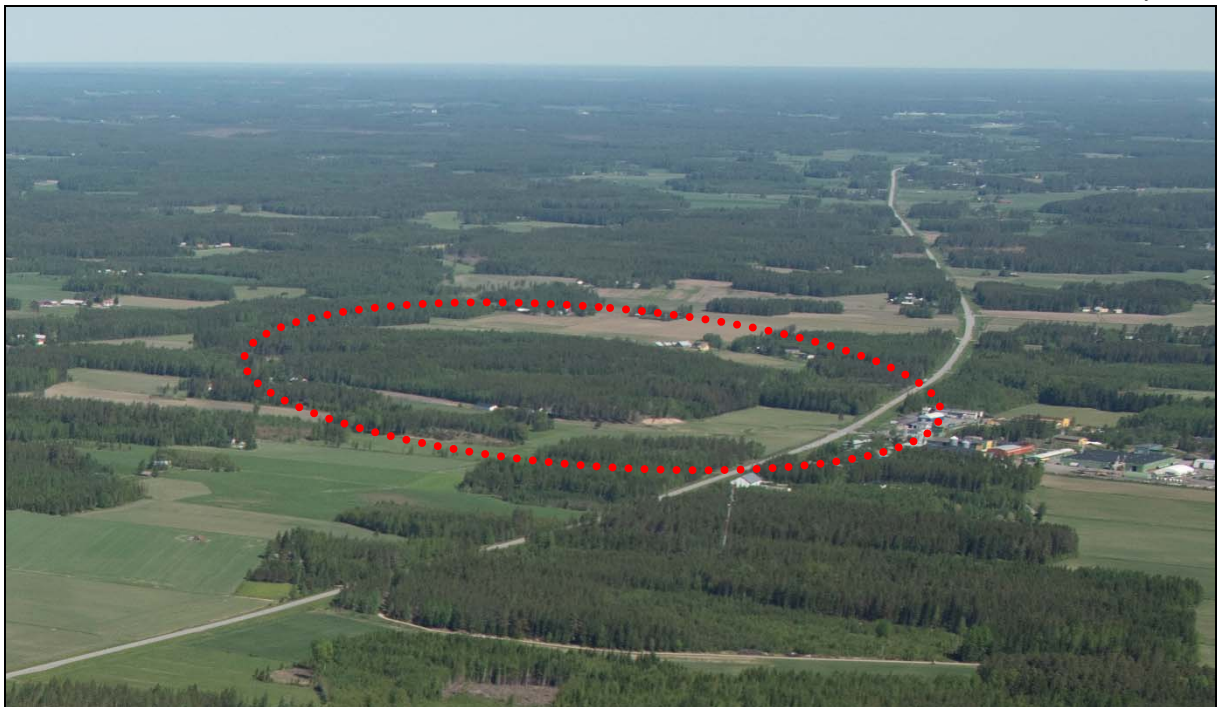
#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lallin teollisuusalueen länsipuolella, näkyvällä paikalla kantatien 41 varrella. Pöytyän kunnan, Suomen valtion ja yksityisten omistuksessa oleva alue koostuu pääosin talousmetsästä, jonka lomassa on myös Pöytyän kunnan maankaatopaikka ja aumakompostointilaitos. Maantien vierellä on viljelyksessä olevia peltoja, joiden kautta virtaa ojanne. Lallin teollisuusalueen risteyksestä lähtevän Rytöntien yksityistien varrella on edempänä asutusta peltoaukean laidoilla. Suunnittelualueen pohjoisosan pieni peltopalsta liittyy pohjoisen suuntaan jatkuvaan aukeaan.

Kantatie 41 on maamme päätieverkoston kuuluva maantie, joka johtaa Aurasta Huittisiin. Tiellä kulkee muun muassa Turun ja Tampereen välistä ajoneuvoliikennettä, ja se on tärkeä myös paikallisen liikenteen kannalta. Tiellä on erityistä merkitystä raskaan liikenteen kulkuväylänä.

Lentokuva Vallas Oy, 2022



*Ilmakuva suunnittelualueelle Riihikosken suunnasta (asemakaavoitettava alue ympyröity). Lallin teollisuusalueen rakennuksia näkyy kuvassa oikealla. Kantatie 41 kulkee laajennuksen ja nykyisen teollisuusalueen välistä.*



### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaavoitettavan alueen kasvustossa näkyy vahvasti maa- ja metsätalouden vaikutus. Alueelle teetettiin vuoden 2024 aikana luontoarvojen perusselvitys, jonka laatijana toimi Suomen Luontotieto Oy. Koko selvitys on luettavissa kaavaselostuksen liitteissä. Selvityksen yhteenvedossa kerrotaan alueen luonnosta seuraavasti.

*Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 64 § mukaisia suojeltavia luontotyypppejä, eikä Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Vesilain suojelemia pienvesikohteita, kuten lähteitä tai puroja ei alueella ole. Uhanalaisia tai suojeltavia luontotyypppejä (Kontula ym. 2018) ei alueella ole. Lintudirektiivin liitteen I lajeista alueella pesi tai havaittiin palokärki, teeri ja pyy. Kansallisessa uhanalaisluokituksessa mainituista lintulajeista alueella havaittiin kiuru ja västäräkki. Alueella ei havaittu merkkejä liito-oravista ja alueen pohjois- ja koillispuolella aiemmin sijainut liito-oravan elinpiiri todettiin asumattomaksi. Viitasammakoita ei alueella havaittu, eikä lohkon 1 alueen keinotekoinen lammikko sovellu lajin lisääntymispaikaksi. Alueelta tehtiin suden jälkihavainto ja susia alueella liikkuu säännöllisesti erityisesti talviaikaan. Alue kuuluu Pöytyän laumaksi nimettyyn susireviiriin ja varmuudella laumaan kuului talvella 2024 kolme sutta (dna näyte). Kaikki alueen metsäkuviot ovat hoidettua talousmetsää, eikä vanhaa metsää esiinny alueella. Noin puolet alueesta on uutta avohakkuualueutta tai nuorta taimikkoa. Lahopuuta on alueella niukasti. Alueella ei ole perinnebiotooppeja, eikä vanhaan asutukseen viittaavaa kasvilajistoa (arkeofyyttejä) havaittu alueella. Vieraslajeja (putkilokasveja) ei alueella havaittu, maankaatopaikan muutamia lupiineita lukuun ottamatta.*



*Peltopalstojen välisessä notkossa virtaa syväuomainen ojanne, jonka reunojen suojavyöhykkeissä on rehevää kasvustoa. Kaivettu oja noudattaa luontaista linjaansa.*





*Savimaahan raivattu pelto ulottuu kantatien 41 länsipuolella metsäiseen rinteeseen, joka on maaperältään moreenia ja kalliota. Rytöntietä aiotaan jatkaa metsän reunan suunnassa.*



*Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevassa rinteessä on avohakattu metsäkaista.*

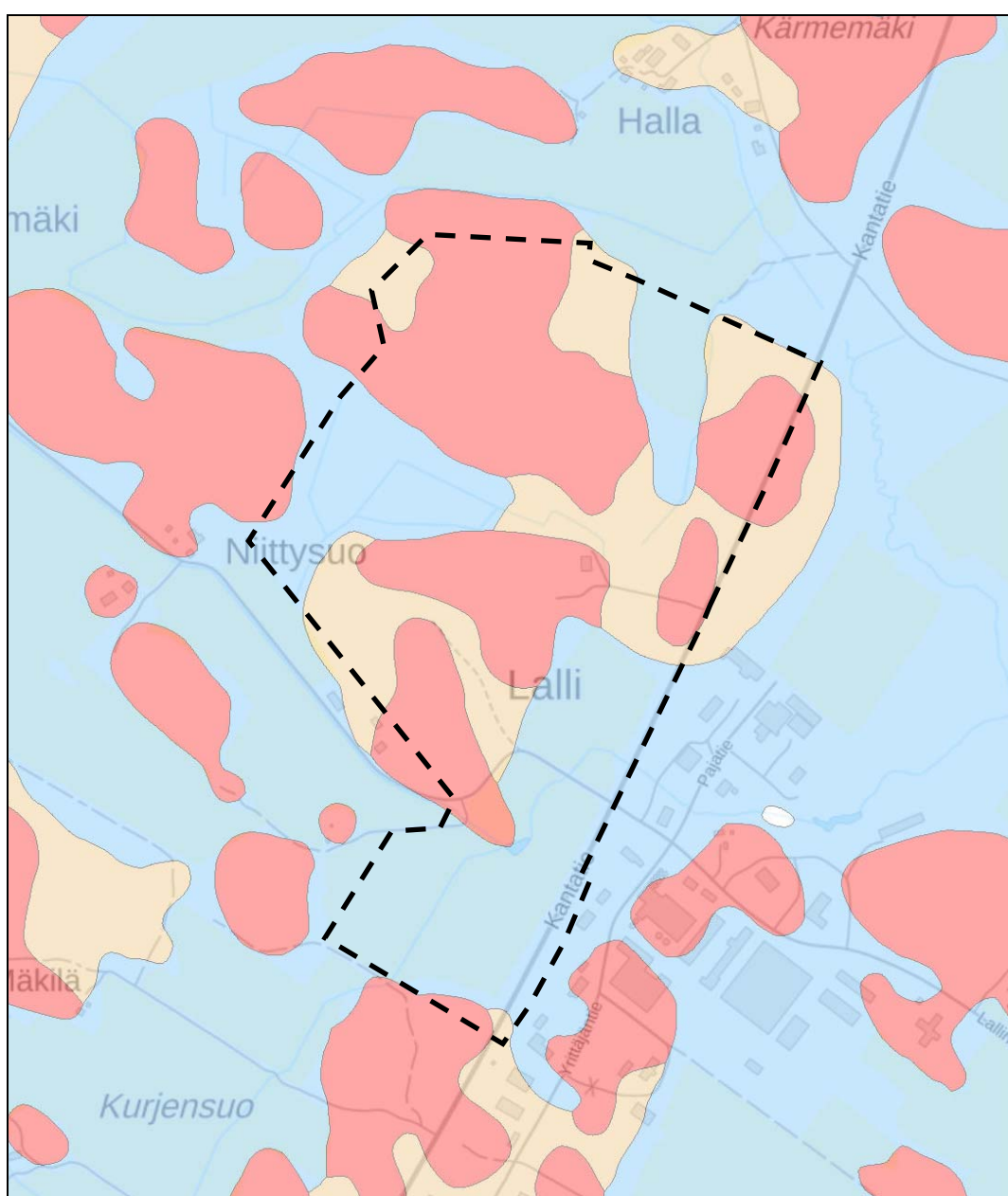
Alueella esiintyviä lepakkolajeja kartoitettiin kesän 2024 aikana Macon Oy:n toimesta. Lentävästä pohjanlepakosta tehtiin useita havaintoja aumakompostointilaitoksen lähistöltä. Mahdollista on, että laitosrakennus toimii lepakon lisääntymis- ja/tai levähdyspaikkana. Lähistöllä on myös vanhempia lehtipuita, jotka voivat tarjota lepakolle suojaa. Muualta alueelta ei tehty lepakohavaintoja.

### Maaperä Aurajokilaaksossa

Aurajokilaakson maaperä koostuu pääosin erilaisista savikoista. Maaperän ominaisuudet näkyvät vanhassa kulttuuriympäristössä selkeästi, sillä yleensä savikot raivattiin vuosisatojen kuluessa vähitellen pelloiksi ja niityiksi. Metsää kasvaa moreeniselänteillä ja kalliomailla. Maatilojen pihapiirit ovat usein näillä maaston kohoumilla, mutta laajoilla asemakaavoitetuilla alueilla maaperä ei enää ole ollut niin ohjaavana tekijänä rakennusten sijoittumiselle.

### Maaperä suunnittelualueella

Suunnittelualueella maaperä koostuu savikoista, moreeni- ja kalliomaista. Sen alavin osa sijoittuu kantatien 41 länsipuolelle, jossa on savipohjaisia peltopalstoja. Savikkoa on myös Niittysuon pohjalla. Länsi- ja pohjoisosa koostuu pintamuodoltaan vaihtelevista moreeni- ja kalliomaista. Lakialueilla esiintyy kalliopaljastumia. Korkeuseroa alueen korkeimman ja alimman kohdan välillä on noin kaksikymmentä metriä.



Maaperäkarta Lallin teollisuusalueelta. Savikot esitetään sinisen sävyillä, moreenit keltaisella ja kalliomaat punaisella. Suunnittelualue on rajattu kartalle katkoviivalla. Kuvälähde: [www.gtk.fi](http://www.gtk.fi)



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

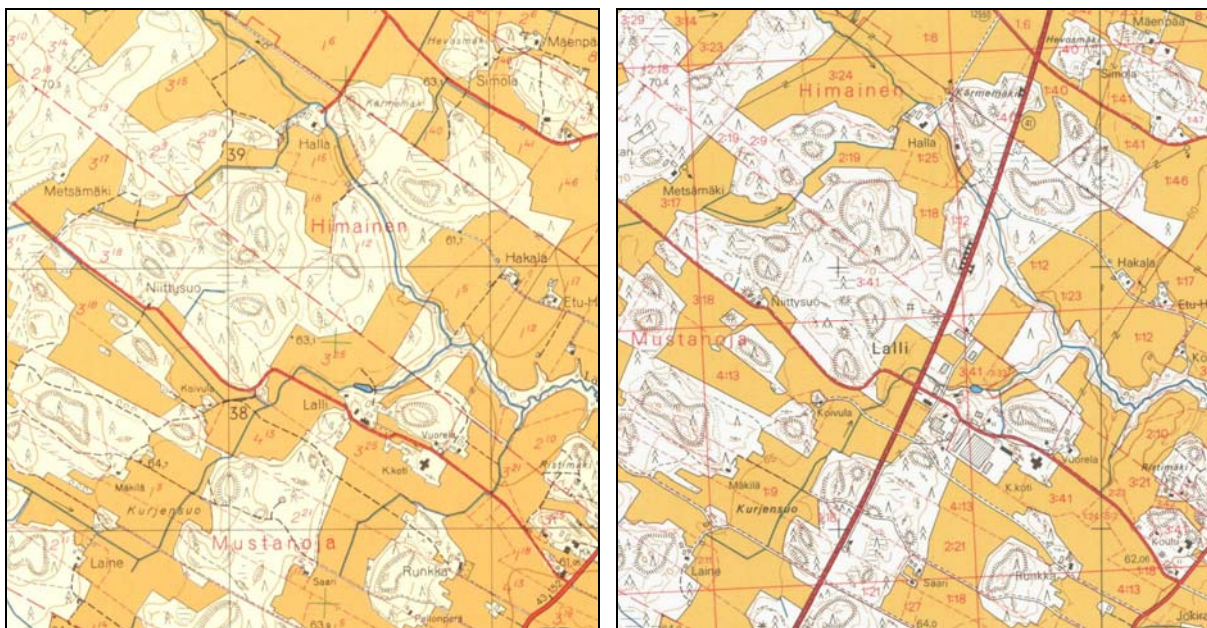
#### Yhdyskuntarakenne

Lallin teollisuusalue sijaitsee tyypillisesti erillään asutopainotteisesta taajamasta, Riihikoskesta, jonne on ajomatkaa noin neljä kilometriä. Asemakaavaa laaditaan Lallin teollisuusalueen länsipuolelle, joka luokitellaan vielä haja-asutusalueeksi. Lähimmät asutut kiinteistöt ovat Rytöntien varrella, ja niiden pihapiirit ovat suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä. Erityistoimintana alueella on jo pitkään käytössä ollut Pöytyän kunnan maankaatopaikka. Asemakaavoitetun teollisuusalueen rajan muodostaa kantatie 41, joka on merkittävä seudullinen kulkuväylä ja osa maamme päätiestä.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaan Aurajokilaakson viljelymaiseman läheisyydessä. Vanhastaan sen reunamaata ollut asemakaavoitettava alue oli keskeisimmiltä osiltaan Lallin maatilan peltoja ja metsiä. Teollisuusalueelle nimensä antaneen tilan pihapiiri oli idempänä, nykyisen teollisuusalueen kohdalla. Alueen kautta linjattu valtatie 9, nykyinen kantatie 41, rakennettiin 1960-luvulla. Maisemallinen yhteys Aurajokivarren viljelymaisemaan on katkennut kokonaan uuden tiestön ja Lallin teollisuusalueen rakentamisen myötä. Aumakompostointilaitosta lukuun ottamatta alue on rakentamaton, eikä kartta-aineiston perustella siellä ole aiemminkaan ollut asuinpaikkoja.

Suunnittelualueella ei tiedetä olevan muinaismuistoja, eikä rekisteröityjä arkeologisia löytöjä ole tehty.



Suunnittelualueen maankäytön muuttuminen näkyy selvästi vuoden 1963 ja 1983 peruskarttoja vertailemalla. Uudemmassa kartassa aluetta halkoo kantatie 41 ja sen itäpuolelle on jo muodostunut osa nykyisestä Lallin teollisuusalueesta. Kuvälähde: <https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>



*Näkymä kantatien 41 ja Rytöntien risteyksestä. Viljellyt pellot ovat loivasti kumpuilevia.*



*Risteuksen pohjoispuolella tien linjaus on nouseva. Linja-autopysäkit kuuluvat Lallin teollisuusalueen varusteluun.*



*Laaksoon tultaessa kantatien molemmilla puolilla on täyttömaasta tehdyt mittavat pientareet.*





*Aumakompostointilaitoksen kenttää käytetään jätevesilietteiden avokompostoinnissa.*



*Kompostointilaitos rakennettiin vuonna 1999.*



*Aluetta on käytetty myös kivien koontipaikkana.*



*Maankaatopaikalle tuodut maat tasataan ja täyttöalue laajenee vähitellen. Haketettavien risujen tuonti on sallittua.*



### **Virkistys**

Suunnittelualueella ei ole virkistykseen tarkoitettuja alueita.

### **Palvelut**

Alue tukeutuu Riihikosken taajaman kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

### **Työpaikat**

Suunnittelualueella ei ole työpaikkoja. Peltoja ja metsiä ylläpidetään maa- ja metsätalouskäytössä.

### **Liikenne**

Alueen kautta kulkeva kantatie 41 on merkittävä maakunnallinen liikenneväylä Turun ja Tampereen välillä. Se kuuluu Suomen päätieverkostoon. Kantatieltä erkaneva Rytöntie on yksityistie, jolla ei ole läpikulkua.

### **Tekninen huolto**

Pöytyän kunnan vuonna 1999 rakennuttama aumakompostointilaitos on kunnallistekniikan piirissä. Kunnallinen vesijohtoverkosto ulottuu Rytöntien kiinteistöille. Kantatien itäpuolella kulkee Turun Seudun Vesi Oy:n siirtovesilinja ja jätevesien siirtoviemäri.

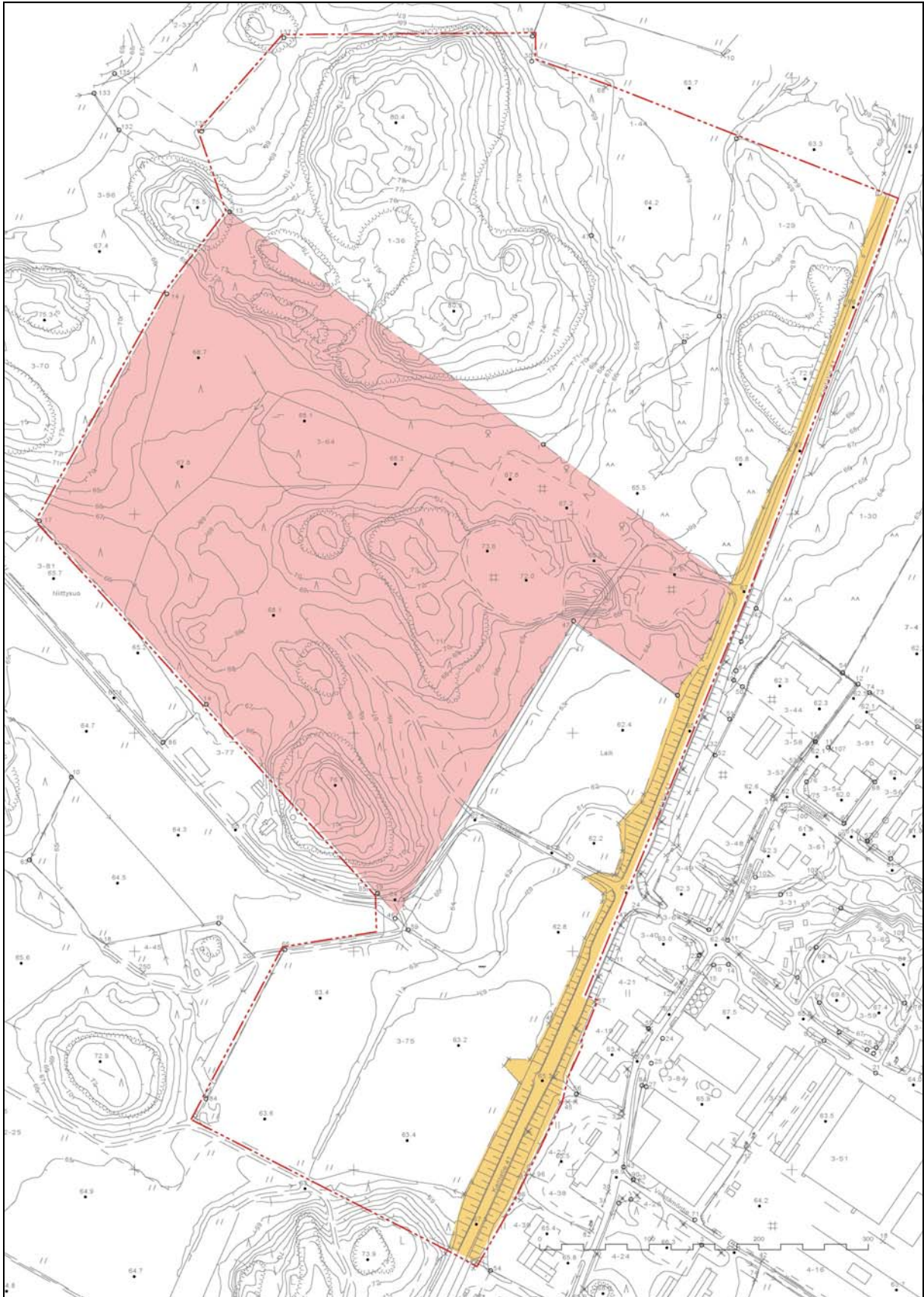
### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella sijaitsee noin kahden hehtaarin laajuinen entinen Lallin kaatopaikka. Sinne vietiin teollisuusjätteitä, kuten lasikuitua, maaleja ja liuottimia, mutta kaatopaikka oli myös kuntalaisille avoin. Aluetta alettiin käyttää kaatopaikkana vuonna 1978, ja toimintaa jatkui ainakin vuoteen 1991 (tietolähde: Vesi- ja ympäristöhallituksen monistesarja nro 364, Samase-projekti. Saastuneiden maa-alueiden kartoitus Turun vesi- ja ympäristöpiirissä, 1992). Kaatopaikan sulkemisen jälkeen se päällystettiin maa-aineksella.

#### **3.1.4 Maanomistus**

Alue on Pöytyän kunnan, Suomen valtion, yksityishenkilöiden sekä yritysten omistuksessa.

# MAANOMISTUSKARTTA



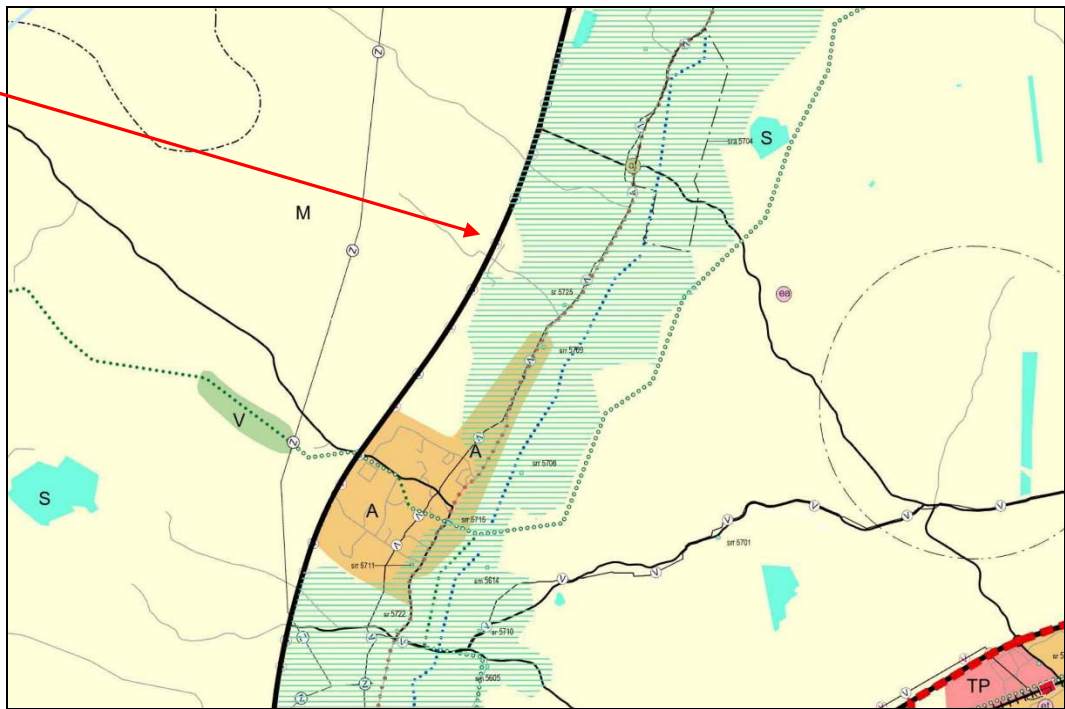
Pöytyän kunnan omistama kiinteistö 636-419-3-64 on merkitty karttaan punaisella ja valtion tiealue 636-895-0-41 keltaisella. Lallin teollisuusalueen laajennuksen asemakaavan muut kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Rytöntietä ylläpitävät Rytön yksityistien käyttäjät.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät viidestä asiakokonaisuudesta muodostetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat alueen suunnittelua yleisesti. Asetetut tavoitteet koskevat suunnittelualuetta etenkin uusiutumiskykyisen energiahuollon kokonaisuudessa. Tähän liittyen huomioitaviksi tulevat myös bio- ja kiertotalouden edistämisen edellytykset. Lähiympäristössä huomioon otettavia kulttuuriarvoja edustaa valtakunnallisesti arvokas Aurajokilaakson maisema-alue suunnittelualueen itäpuolella (rajaus esitetty maakuntakaavan yhteydessä).

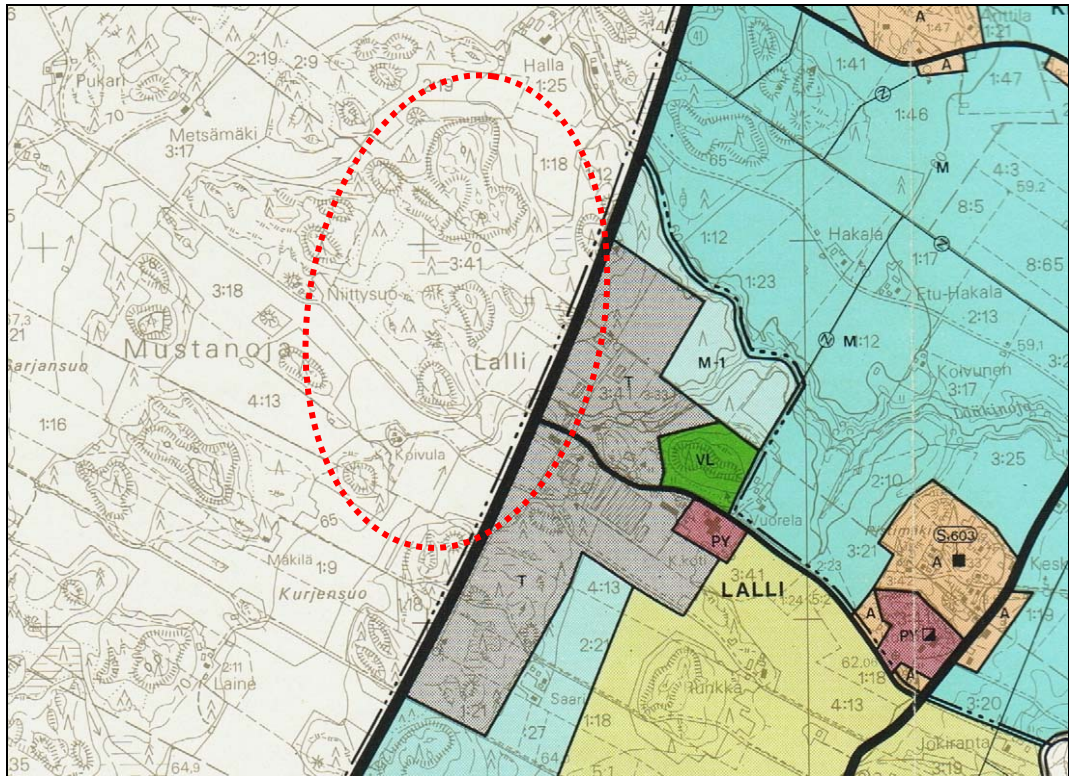


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kuvälähde: <https://varsinais-suomi.fi>

#### Maakuntakaava

Loimaan seudun maakuntakaava vahvistettiin Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 14.6.2021, ja se määrättiin tulemaan voimaan 13.9.2021. Maakuntakaavassa suunnittelualueella on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueen itäosassa kulkee seututie/pääkatu. Valtakunnallisesti arvokas Aurajokilaakson viljelymaisema sijaitsee kantatien 41 itäpuolella (vihreä viivoitus).





*ote osayleiskaavasta (asemakaavoitettava alue ympäröity pisteiviivalla)*

### **Yleiskaava**

Riihikoski-Lalli-Kirkonkylän osayleiskaava hyväksyttiin Pöytyän kunnanvaltuutuksessa vuonna 12.12.1983. Suunnittelualueesta osayleiskaavaan sisältyy vain kantatien 41 linjaus. Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa. Asemakaavoitettava alue rajautuu itäsvuoltaan Lallin teollisuusalueen asemakaavaan.

### **Rakennusjärjestys**

Alueella noudatetaan Pöytyän kunnan rakennusjärjestystä, joka on tullut voimaan 27.2.2015.

### **Pohjakartta**

Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n laatima asemakaavan pohjakartta hyväksyttiin Salon kaupungissa 18.4.2024. Käytetty koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK23 ja korkeusjärjestelmä N2000.

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

### **Rakennuskiellot**

Alueelle ei ole asetettu rakennuskielloja.

### **Lähiympäristön kaavatilanne**

Suunnittelualueen itäpuolella on Lallin teollisuusalueen asemakaava-alue, jonka voimassa olevat asemakaavat ovat vuosilta 1985, 1991 ja 2018.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa biokaasulaitoksen sijoittuminen alueelle. Pöytyän kunta ja Copenhagen Infrastructure Partnersin (CIP) Advanced Bioenergy Fund I (CI ABF I) ovat allekirjoittaneet 5.12.2023 biokaasulaitoksen tontinvaraus sopimuksen. Sopimuksen mukaan Pöytyän kunta edistää laitoksen sijoittumista alueelle muun muassa laatimalla asemakaavan, jonka tavoitteena on kyseessä olevan toiminnan mahdollistaminen.

Lallin teollisuusalueen asemakaavaa aiotaan laajentaa kantatien 41 länsipuolelle, jonne sijoitetaan biokaasulaitoksen lisäksi korttelialueita muillekin teollisuustoiminnoille. Alueella jo pitkään käytetty maankaatopaikka saatetaan asemakaavan piiriin. Osa suunnittelualueesta merkitään maa- ja metsätalousalueeksi.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Pöytyän kunnanhallitus teki päätöksen asemakaavan laadinnan aloittamisesta kokouksessaan 15.1.2024.

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osalliset mainitaan selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavahankkeen vireilletulosta kuulutettiin Auranmaan Viikkolehdessä 23.1.2024.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut saatavissa Pöytyän kunnassa koko kaavoitustyön ajan. Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavasta sen nähtävilläolon aikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarvittaessa tarkistetaan. Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, mikä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Viranomaisneuvotteluja järjestetään kaavatyön aikana valmisteluvaiheessa ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen oltua julkisesti nähtävänä (MRA 26 §), mikäli neuvottelujen käyntiin katsotaan olevan tarvetta.

Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 §) käytiin 22.4.2024. Neuvottelun muistio on luettavissa kaavaselostuksen liitteissä.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Pöytyän kunnan tavoitteena on edistää yritystoiminnan mahdollisuuksia Lallin teollisuusalueen läheisyydessä. Biokaasulaitoksen hanke sopii hyvin kuntastrategiassa asetettuihin vastuullisen kasvukunnan tavoitteisiin.

#### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Maakuntakaavan mukaan aluetta voidaan käyttää maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja. Suunnittelualueelle ei ole laadittu osayleiskaavaa (pasis kantatielle) tai asemakaavaa.

## 4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

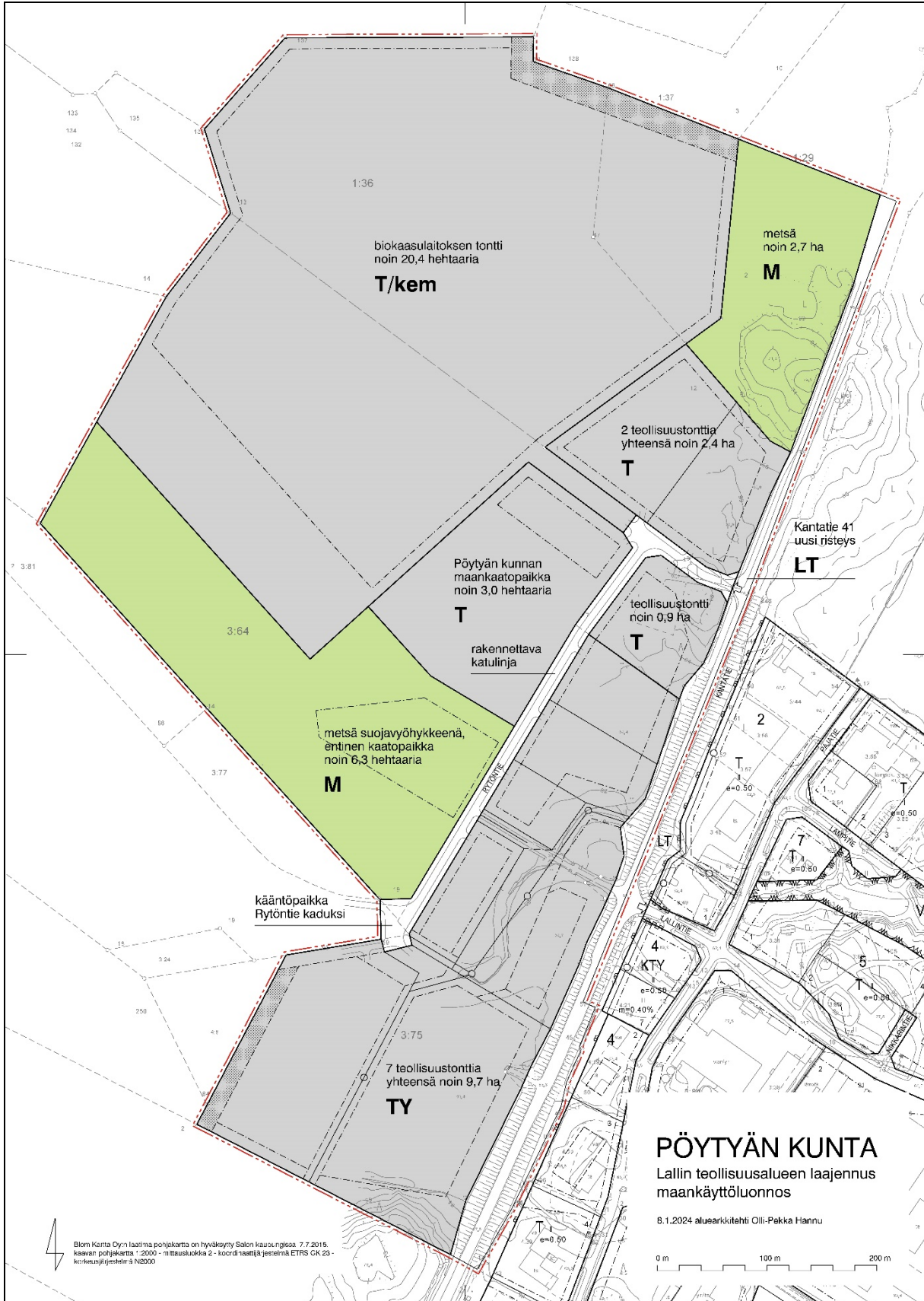
Kaavoitushankkeen tavoitteet olivat pääosin selvillä jo asemakaavan vireille tullessa, sillä asemakaavan laadintatarve perustuu Pöytyän kunnan ja biokaasulaitoksen hankekehittäjän väliseen tontinvaraus sopimukseen. Näin ollen teollisuuslaitoksen sijaintia ei ollut asemakaavatyön aikana tarpeen enää selvittää. Sen sijaan biokaasulaitokselle varattavan tontin tarkemman koon ja rajojen määrittely olivat oleellisia tehtäviä jo asemakaavan vireilletulovaiheessa. Lähtökohtaisesti tavoitteena on sijoittaa uusiutuvaa polttoainetta tuottavan laitoksen lisäksi Lallin teollisuusalueen laajennukseen tontteja myös muille yritystoiminnoille. Tällä nähtiin olevan toiminnallisia synergiaetuja, minkä lisäksi merkittävät panostukset uuden tieliittymän ja kunnallistekniikan rakentamiseen tulisi hyödyntää yhtä toimijaa laajemmin.

Edellä mainittujen lähtökohtien pohjalta laadittiin Lallin teollisuusalueen laajennuksen maankäyttöluonnos (8.1.2024), joka liitettiin osaksi hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Esitetty alue käsitti jo varsin tarkoin vireillä olevan asemakaavan laajennuksen. Maankäyttöluonnos on ollut tulevien toimintojen sijoittumista havainnollistavana karttana muun muassa viranomaisneuvottelussa. Hankekehittäjä on käyttänyt kyseistä karttaa apuna laitosta koskevissa luonnossuunnitelmissaan ja osana hankkeesta järjestettyjen yleisötilaisuuksien aineistoa.

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatujen lausuntojen ja 22.4.2024 käydyn aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun pohjalta ei ole ilmennyt tarpeita merkittäviin muutoksiin, jotka koskevat suunnittelualueelle esitettyjä käyttötarkoituksia. Asemakaavatyön etenemisen ohessa seurataan myös biokaasulaitoshankkeen YVA-menettelyä, joka otetaan huomioon soveltuvin osin.



# MAANKÄYTTÖLUONNOS



Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen maankäyttöluonnos (8.1.2024), jossa esitetään alueen rajaus ja sen alustava korttelirakenne käyttötarkoituksineen. Rytöntien nykyinen liittymä Kantatielle 41 aiotaan poistaa, minkä jälkeen alueen liikenne ohjataan Pöytyän maankaatopaikan liittymän kohdalle rakennettavan uuden risteyksen kautta.



Havainnekuva biokaasulaitoksen sijoittumisesta alueelle (Wega Group Oy)

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan luonnos perustuu maankäyttöluonnokseen, jonka merkintöjä on työn edetessä täydennetty ja tarkennettu. Suunnittelualue koostuu kolmesta teollisuuskorttelista (T/kem-1, T, TY) sekä maa- ja metsätalousalueista (M, M-1). Rytöntie kulkee teollisuuskorttelien välissä jatkuen asemakaava-alueen jälkeen yksityistienä. Nykyisen Rytöntien alkuosaa käytetään jalankulkuun ja pyöräilyyn (pp) . Kantatie 41 on merkitty maantien alueeksi (LT).

Biokaasulaitokselle soveltuvan suurimman teollisuustontin käyttötarkoituksmerkintä on T/kem-1 (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Alue on tarkoitettu laitokselle, joka valmistaa tai varastoi uusiutuvia polttoaineita.). Sen pinta-ala on noin 20,4 hehtaaria. TY-tontteja (Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.) on seitsemän ja T-tontteja (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.) viisi.

Valmisteluvaiheessa on selvitetty muun muassa alueen luontoarvoja. Suomen Luontotieto Oy:n laatimien selvitysten mukaan alueella ei ole sellaista eläimistöä tai kasvistoa, jota tulisi asemakaavassa erityisesti suojella. Lepakkohavaintojen kohteena ollut aumakompostointilaitoksen rakennus on luonnoksessa rakennus- alalla, ja voidaan siten säilyttää. Teollisuusalueen laajennuksen ei katsota merkittävästi pirstovan laajoja yhtenäisiä metsäalueita, joilla eläimet voivat liikkua.

Kantatien 41 ja Rytöntien liittymäjärjestelyistä on tehty alustava tarkastelu kesän 2024 aikana. Sitowise Oy:n laatimassa liittymätarkastelussa kantatielle ehdotetaan porrastettua liittymää, jonka mukainen ratkaisumalli esitetään kaavaluonnoksessa.

Mikäli T/kem-1-alueelle toteutetaan biokaasulaitos, sen raskaan liikenteen määrä on paljon suurempi kuin tavanomaisen teollisuustoiminnan. Liikenteen sujuvuuden vuoksi tarvitaan uusia liikennejärjestelyjä, kuten risteysten kanavoitinta.

Rytöntien alkuosa säilytetään kävely- ja pyöräilyreitteinä, jolloin se on hyödyksi työpaikkaliikenteessä ja vapaa-ajan liikkumisessa. Asemakaavan luonnokseen varatut tie- ja katualueet ovat alustavasti riittävän laajoja näiden toteuttamiseen.

Maisemallisia vaikutuksia pidetään verraten vähäisinä, sillä uusilla korttelialueilla laajennetaan nykyistä Lallin teollisuusaluetta. Aurajoen laakson nauhamainen avoin viljelymaisema sijaitsee näiden itäpuolella. Metsäkaistaleet peittävät suoran näköyhteyden alueiden välillä, jolloin maiseman muutokset jäävät lähinnä paikallisiksi.

Suunnittelualueella ei ole vanhoja rakennuksia, eikä siellä tiedetä olevan muinaismuistoja. Kulttuurihistorialliselta kannalta aluetta on pidettävä merkityksellään vähäisenä. Koivulan (636-419-4-45) vanha asuinrakennus on purettu.

Hajua ja melua koskevia erillisiä selvityksiä ei ole laadittu asemakaavan valmisteluvaiheessa. Kortteliin T/kem-1 sijoitettavan biokaasulaitoksen katsotaan olevan käyttötarkoitukseltaan niin erityinen, että sen toiminnan edellytykset tulee ensisijaisesti selvittää hankkeen YVA-menettelyssä ja rakennuslupien käsittelyn yhteydessä. Mikäli korttelialuetta käytetään esimerkiksi polttoaineena hyödynnettävän puun haketuksessa, tulee toiminnassa huomioida ympäristöluvassa määrättävät ehdot. Kyseisen korttelin kokoa (n. 20 hehtaaria) ja etäisyyttä asutukseen pidetään riittävänä, jotta esitetty teollinen toiminta on mahdollista. Melua tuottavien toimintojen sijoitteluun ja mahdolliseen suojaustarpeeseen tulee kiinnittää huomiota, etteivät raja-arvot ylitä (55 dB päivä/50 dB yö). T/kem-1-tontin istutettavaksi merkityt ulkoreunat toimivat osaltaan suojausvälikkeinä.

Suunnittelualue sisältyy Aurajoen vesistön valuma-alueeseen. Korttelialueilta tulevien vesien valunta jakautuu Lääkinojaan ja sen sivuhaaraan, joka virtaa ojan-teena korttelien 13 ja 14 kautta. Korkeimmalla maastonkohdalla sijaitseva kortteli 15 on vedenjakajalla. Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä ojien uumiin tehtäviä muutoksia. Laajoilta asvaltoituilta tonttipihoilta saattaa rankkasateilla tulla merkittäviä määriä hulevesiä. Asemakaavamääräyksessä on annettu määräyksiä näiden vesien käsittelystä ja imeyttämisestä maastoon. Korttelit liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkostoon, eivätkä teollisuusyritykset saa johtaa puhdistamattomia jätevesiä maastoon. Suurien nestemäärien käsittelyssä tavoitteena on sisäinen kierto.

Suunnittelualueelle ei tule asutusta. Lallin teollisuusalueen laajennuksen vaikutuksia Rytöntien varren nykyiselle asutukselle rajoitetaan osoittamalla osa teollisuustonteista korttelialueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Uuden teollisuusalueen lounaisosaan merkitään asuttujen kiinteistöjen kohdalle metsäkaista, jolla avohakkuu kielletään (M-1).

Lallin teollisuusalueen laajennuksen myötä mahdollisuudet liikkua alueella vapaasti vähenevät. Aluetta ei kuitenkaan nykyiselläänkään pidetä merkittävänä virkistyskäytön kannalta.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa pidettiin julkisesti esillä 16.9.2024 päivätty luonnos.

# KILVA-ARVIOINTI

Voit liikkua aiheiden välillä vastattuasi kysymyksiin

100%

[< Edellinen](#)

**Anna palautetta**  
😊 Voit jättää palautetta KILVasta palautelomakkeella

**Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen**

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

**Yhteenvedo**

**Perustiedot**

**Kaavan nimi**  
Lallin teollisuusalueen laajen

**Hankkeen paikkakunta**  
Pöytyä

**Kaavatyyppe**  
Asemakaavat

**Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?**  
Suunnitelma sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle.

Valittu sijainti vaikeuttaa jonkin verran ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **keskisuuri**.

**Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain**

**Vahvuuksia**

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

**Heikkouksia**

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

*Ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalulla laaditun yhteenvedon mukaan Lallin teollisuusalueen laajennuksen vahvuudet ilmastokestävyyden kannalta ovat osiossa kulutuksen päästön minimointi. Suurimmat heikkoudet kohdistuvat osioon luonnonvarojen käytön minimointi.*

*Arviota tehtäessä on oletettu, että alueelle sijoitetaan biokaasulaitos. Uusiutuvaa energiaa tuottava laitos edistää ilmastokestävyyttä suuresti. Sen sijaan metsän poistaminen rakentamattomalta teollisuustontilta heikentää kertaluonteisesti hiilitasetta. Raskaan liikenteen lisääntyminen on "välttämätön paha" laitoksen raaka-aineiden ja lopputuotteiden kuljettamisen vuoksi.*

*Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen sijainnin määrittely yhdyskuntarakenteen reuna-alueelle on tulkinnanvarainen. Kantatie 41 on nykyisin kaavoitetun alueen selkeä raja, mutta tie voi toimia myös teollisuusalueen eri puolia yhdistävänä tekijänä. Tarkoituksena on hyödyntää yhteistä kunnallistekniikkaa koko teollisuusalueella.*



### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtiin Lallin teollisuusalueen laajennuksen osayleiskaavallinen tarkastelu, joka on luettavissa kaavaselostuksen liitteissä. Siinä käytetty tarkastelualue on asemakaavan laajennusta laajempi, noin 260 hehtaaria, sillä se sisältää myös läheisen Mustanojan aurinkovoimalan hankealueen. Selvityksessä aluetta tarkastellaan neljän kehityskuvan kautta, joihin sisältyy myös malli, jossa hankkeita ei toteuteta (ns. 0-vaihtoehto). Tarkastelun perusteella asemakaavan luonnoksen mukainen rakentuminen on yhteensovittavissa ympäristön muun maankäytön kanssa.

### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavaa on arvioitu Pöytyän kunnan hallinnollisessa ja teknisessä palvelukeskuksessa.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot

Kaavoitushankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on saatu kaksi lausuntoa.

Caruna Oy:n lausunnossa 7.2.2024 (puolesta Rejlers Finland Oy) annettiin tiedoksi alueella sijaitsevan sähkönjakeluverkon kartta. Todetaan, että kaavamuu-  
toksen myötä sähkönkulutus tulee nousemaan runsaasti ja alueelle tarvitaan kaapelointeja ja uusia puistomuuntamoita. Vaikutuksista sähkönjakeluun otetaan kantaa tarkemmin kaavan tarkentuessa.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta kommentoitiin kaavahanketta 9.2.2024. Kommenteissa tuotiin esille aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun tarve. Kaavoitushankkeessa tulisi selvittää tai tarkastella ainakin niitä vaikutuksia, jotka koskevat liikennettä (liittymäasiat ym.), luontoa, vesistöjä, hajua/melua, maisemaa (VAMA2021, Aurajokilaakson viljelymaisema) ja muinaisjäännöksiä. ELY-keskus huomautti, että mikäli metsää on tarkoitus käyttää suojavyöhykkeenä, on M-  
aluetta parempi vaihtoehto esimerkiksi suojaviheralueen merkintä.

Tukes antoi lausunnon 8.3.2024. Biokaasulaitoksen todetaan alustavien tietojen perusteella olevan suuren mittakaavan laitoshanke, jossa biokaasun tuotannon ja jalostuksen lisäksi tehtäisiin mahdollisesti myös tuotetun biokaasun nesteytystä. Mikäli laitoshanke toteutuu alustavien tietojen mukaisesti, tulisi se todennäköisesti olemaan laajamittainen vaarallisia kemikaaleja käsittelevä ja varastoiva, SEVESO III-direktiivin mukainen suuronnettomuusvaarallinen toimintaperiaate-  
asiakirja- tai turvallisuusselvityslaitos. Laitoksen tonttialueella käytettäväksi kaavamerkinnäksi suositellaan T/kem. Lausunnossa todetaan, että asuinrakennusten läheisyys tulee mahdollisesti vaikuttamaan alueelle suunniteltujen toimintojen sijoittumiseen laitosalueella. Tukes arvioi lupakäsittelyssään laitoksen sijoittamisen edellytykset niin, että mahdollisten onnettomuuksien seuraukset ja ulottuminen laitoksen ulkopuolelle otetaan huomioon.

#### Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavahankkeen luonnosaineisto pidettiin julkisesti nähtävänä \_\_\_.\_\_\_.2024.

## Asemakaavan luonnoksen kehittäminen

-

## Asemakaavan ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavahankkeen ehdotusaineisto pidettiin julkisesti nähtävänä \_\_.\_\_. -  
\_\_.\_\_.202\_\_.

## Asemakaavan ehdotukseen tehdyt muutokset

-

### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

#### Pöytyän kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan laadinnan aloittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen 15.1.2024
- asemakaavan luonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville \_\_.\_\_.2024
- asemakaavan ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville \_\_.\_\_.202\_\_
- esitys asemakaavan hyväksymisestä kunnanvaltuustolle \_\_.\_\_.202\_\_

#### Pöytyän kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan hyväksyminen \_\_.\_\_.202\_\_ (KV \_\_\_ §).

SELOSTUKSEN KOHDAT 5 JA 6  
TÄYTETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA.