

Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennus

Khall 15.01.2024 § 8

Asemakaavaa laajennetaan Lallin teollisuusalueen vierellä, kantatien 41 länsipuolella. Suunnittelualan pinta-ala on noin 48,4 hehtaaria. Asemakaavahanke tulee vireille kaavoitustyönä, jonka kiireellisyys perustuu Pöytyän kunnan ja alueelle biokaasulaitoksen rakentamista suunnittelevan yrityksen väliseen aiesopimukseen. Alueella on Pöytyän kunnan omistaman tilan 636-419-3-64 Lalli lisäksi yksityisomistuksessa olevia kiinteistöjä ja valtion maantie.

Uudella asemakaavalla on tarkoitus mahdollistaa biokaasulaitoksen sijoittuminen alueelle, josta sille osoitetaan noin 20 hehtaarin laajuinen tontti. Sen lisäksi teollisuustoiminnoille kaavoitetaan muitakin korttelialueita. Alueella sijaitseva, jo pitkään käytetty maankaatopaikka saatetaan asemakaavan piiriin. Osa suunnittelualueesta merkitään maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavaillut käyttötarkoitukset vaativat uusia katulinjauksia, minkä vuoksi Rytöntien ja kantatien 41 liittymäkohtaa jouduttaneen siirtämään pohjoisemmaksi.

Aluearkkitehti on valmistellut hankkeesta 9.1.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Valmistelija

aluearkkitehti

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää aloittaa Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen laadinnan sekä kuuluttaa hankkeen vireilletulosta maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Kunnanhallitus päättää hyväksyä 9.1.2024 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Khall 23.09.2024 § 166

Kaavoitushankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 23.1.2024 lähtien. Vireille tulleesta kaavamuutoksesta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä ja Tukesilta, joiden lisäksi Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi hanketta.

Asemakaavoitukseen liittyen on tämän vuoden aikana suunnittelualueelle teetetty pohjakartta, luontoarvojen perusselvitys sekä liittymäselvitys. Omana työnä tehty laajempaa aluetta koskeva osayleiskaavallinen tarkastelu on myös valmistunut. Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu käytiin 22.4.2024.

Valmistellussa luonnoksessa Lallin teollisuusalueen asemakaavaa laajennetaan kantatien 41 länsipuolelle. Asemakaavoitettavalla alueella ovat korttelit 13, 14 ja 15. Lisäksi on katuja, 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. Pinta-alaltaan asemakaavoitettavat alueet ovat yhteensä 48,4 hehtaaria.

Aluearkkitehdin laatimat, 16.9.2024 päivätyt luonnosasiakirjat sisältävät kaavakartan sekä selostuksen liitteineen.

Valmistelija

aluearkkitehti

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa 16.9.2024 päivätyn Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen luonnoksen yleisesti nähtäville kolmenkymmenen päivän ajaksi. Kaava-asiakirjat lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Khall 16.12.2024 § 235
365/10.02.03/2023

Asemakaavahankkeen luonnosaineisto pidettiin yleisesti nähtävänä internetissä Pöytyän kunnan kotisivuilla 1.-30.10.2024. Luonnoksesta saatiin 5 lausuntoa ja 33 mielipidettä.

Liedon ympäristöterveyspalveluista ja Tukesista ilmoitettiin, että asemakaavan luonnoksesta ei ole lausuttavaa. Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen ja Caruna Oy:n lausunnoissa ei ollut erityistä huomautettavaa esillä olleeseen aineistoon.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen antamassa lausunnossa tuodaan esiin tarve selvittää ja huomioida yleiskaavan sisältövaatimukset lainsäädännön edellyttämällä tavalla. Suositellaan, että Lallin teollisuusalueen laajennukselle ja läheiselle Mustanojan aurinkovoimalan alueelle laaditaan osayleiskaava ennen asemakaavoitusta.

Lausunnon mukaan kaavamerkinnän T/kem-1 osalta erityistä huomiota tulee kiinnittää lähialueelle koituviin melu- ja hajuvaikutuksiin sekä turvallisuusnäkökulmaan. Asemakaavassa tulee lisäksi huomioida luontoselvitysten tulokset riittävillä kaavamerkinnöillä ja määräyksillä.

Kaavaluonnoksen liikennejärjestelyistä Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ei ollut erityistä huomautettavaa. Maantien liittymien aluevarauksista on hyvä tarkistaa, että näkemäalueet ovat riittävät ja ohjeistuksen mukaiset.

Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon/Turun museokeskuksen lausunnossa todetaan, että suunnittelualueen rakennusinventoinnit ovat vanhentuneet. Näiltä osin lausunto koskee erityisesti aurinkovoimalan ympäristöä. Suunnittelussa tulee huomioida Kantatien 41 toisella puolella oleva valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokas maisema-alue.

Varsinais-Suomen liiton lausunnossa tuodaan esiin, että maakuntakaavassa Lallin teollisuusalueen laajennuksen kohta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Maakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavan luonnoksessa esitetty käyttötarkoituksen muutos

teollisuusalueeksi on niin merkittävä, että suunnittelu tulee tehdä laajempi kokonaisuus huomioiden ja vaikutukset sen mukaisesti arvioiden. Maankäytön ohjauksen tueksi nähdään tarve myös osayleiskaavoitukselle. Vihreän siirtymän mukaisen energiatuotannon hankkeita pidetään sinänsä tärkeinä ja kannatettavina.

Asukas-, maanomistaja- ja yritysosalliset jättivät 33 kirjallista mielipidettä, joista lähes kaikissa vastustettiin biokaasulaitoksen sijoittamista suunnitellulle paikalle. Suhtautuminen asemakaavaluonnokseen muilta osin ei osallisten piirissä ollut yhtä jyrkkää, mutta etenkin lähiympäristön asukkaat haluavat pitää alueen nykyisellään. Muutamassa palautteessa otettiin kantaa myös aurinkovoimalaan, joka ei sisälly nyt käsiteltävänä olevaan asemakaavaan. Biokaasulaitoksen osalta palaute kohdistui sen rakentamisesta ja toiminnasta mahdollisesti aiheutuviin haittoihin, erityisesti ympäristöön leviävään hajuun. Palautteissa kannettiin huolta myös asumisviihtyvyyden vähenemisestä, suunnittelualueen luontoarvojen säilymisestä sekä lisääntyvän liikenteen aiheuttamista vaaratekijöistä. Rytöntien liittymän siirtoa pohjoisemmaksi kantatiellä 41 ei mielipiteissä kannatettu. Asuntojen arvon pelätään romahtavan. Useassa palautteessa nähtiin kaavoitettavan alueen luontoarvot paljon merkittävämpinä, mitä luontoselvityksissä oli kerrottu. Esitettiin, että biokaasulaitos sijoitetaan muualle ja Lallin ympäristö säilytetään maaseutumaisena.

Wega Group Oy ilmoitti 15.10.2024 julkisesti, että biokaasulaitoshankkeen rahoittaja (CIP) on päättänyt keskeyttää Pöytyän hankkeen valmistelun Lallin sijoituspaikan osalta. Asemakaavan luonnos oli tuolloin vielä nähtävillä, joten ilmoitus vaikutti ajankohdan jälkeen jätettyjen mielipiteiden ja lausuntojen sisältöön. Mielipiteiden yleisen näkökannan mukaan perusteita asemakaavoituksen jatkamiseen ei enää olisi. Hankkeistajan vetäydyttyä kunnassa tuleekin tarkastella uudelleen asemakaavan laadinnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) mainittuja lähtökohtia ja tavoitteita.

Biokaasulaitoshankkeen YVA:n valmistelu on myös keskeytetty, mikä lisää T/kem-tontiksi aiotun alueen selvitystarpeita asemakaavoituksen yhteydessä. Vaikutuksia tulee selvittää ainakin hajun, hulevesien ja ilmaston (hiilitase) osalta.

Aluearkkitehti on tehnyt asemakaavan luonnoksesta saadusta palautteesta koosteen vastineineen.

Valmistelija	aluearkkitehti
Päätösehdotus	Kunnanhallitus merkitsee Lallin teollisuusalueen asemakaavan laajennuksen luonnoksesta saadun palautteen tiedokseen ja päättää keskeyttää asemakaavahankkeen valmistelun.
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.