

EURAJOEN KUNTA

LUVIAN POHJOISEN TEOLLISUUSALUEEN (TAKILA) KORTTELIN 302 (OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ehdotusvaihe



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

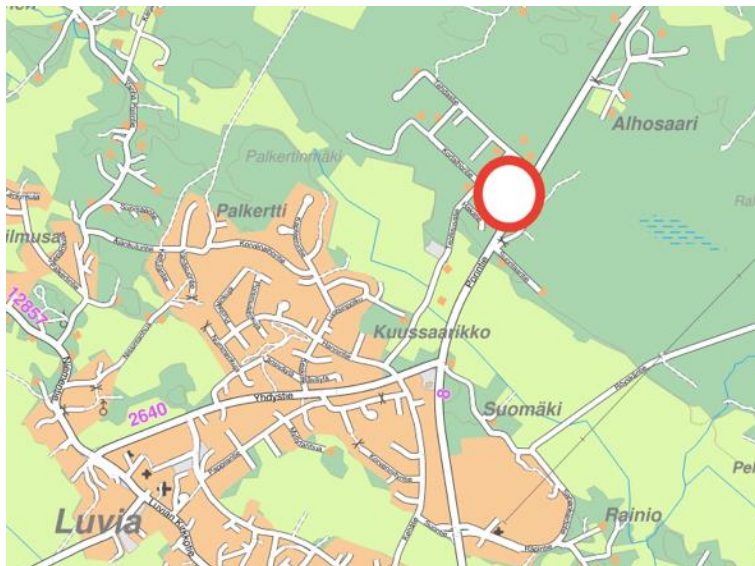
1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee
Eurajoen kunnan
Luvian Pohjoisen teollisuusalueen (Takila) korttelia 302 (osa)

Asemakaavan muutoksella muodostuu
Eurajoen kunnan
Luvian Pohjoisen teollisuusalueen (Takila) kortteli 302 (osa)

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue rajautuu valtatie 8:aan. Valtatien länsipuolella suunnittelualueen ympärillä on rakennettua teollisuusaluetta. Valtatien itäpuolella ei ole asemakaavaa. Suunnittelualueen kohdalla valtatie itäpuolella sijaitsee yksittäinen teollisuusrakennus varastoineen. Itäpuolella on myös metsää ja noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta myös muutama asuinrakennus



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti

Alue on Luvian kirkonseudun asemakaavassa varattu teollisuusrakennusten korttelialueena kaavamerkinällä TT. Suunnittelualueelle on rakennettu kaavan mukaisesti useampia rakennuksia.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,35 hehtaaria. Alue on tasaista kangasmaastoa ja sen korkeusasema on n. 15 m merenpinnasta.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Luvian pohjoisen teollisuusalueen (Takila) korttelin 302 (osa) asemakaavan muutos.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa teollisuusrakennusten korttelialueen kaavamerkintä T / kem – merkinnäksi, jolla sallitaan vaarallisten kemikaalien varastointi alueella.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavaehdotus, kaavamerkinnät ja –määräykset
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Hulevesiselvitys

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin arvioitu aikataulu

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, elokuu 2021.
- Kunnanhallituksen käsittely 7.9.2021.
- Kuulutus vireilletulosta 15.9.2021
- OAS nähtävillä 15.-29.9.2021
- Viranomaisneuvottelu 16.11.2021.
- Kaavaluonnos kunnanhallituksen käsittelyssä 25.1.2022.
- Luonnosvaiheen nähtävilläolo 2-16.2.2022.
- Luonnosvaiheen palautteen arviointi ja asemakaavan muutosehdotuksen valmistelu palautteen ja selvitysten pohjalta
- Kaavaehdotuksen käsittely, kunnanhallitus huhtikuu 2022.
- Kuulutus ehdotusvaiheen nähtävänäolosta
- Ehdotusvaiheen nähtävänäolo 30 vrk, arviolta huhti-toukokuu 2022
- Ehdotusvaiheen muistutusten ja lausuntojen arviointi
- Asemakaavamuutoksen hyväksyminen kunnanvaltuustossa, kesä 2022

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

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutos on laadittu 3,16 hehtaarin alueelle. Asemakaavan muutoksella muutetaan kaavamerkintää niin, että se sallii vaarallisten aineiden varastoinnin kaava-alueella. Samalla valtatie 8:n puoleista rakennusrajaa siirretään jonkin verran kauemmaksi valtatiestä.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa kiinteistön omistaja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,16 hehtaaria.

Kaavamuutosalue on osa Luvian Pohjoista teollisuusaluetta, jolla sijaitsee eri toimialojen teollisuusyrityksiä, varastoja, liiketoimintayksiköitä ja myös hevostallitoimintaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee valtatie 8:n vieressä. Alueelle kuljetaan nykyisin vielä käytössä olevasta Tehdastien liittymästä suoran valtatie 8:lta ja lisäksi Teollisuustietä Luvian taajaman sunnasta. Kun valtatie 8:n nelikaistaistus toteutuu, suljetaan Tehdastien liittymä ja kulku alueelle tapahtuu kokonaan teollisuustien kautta.

Eurajoen kunta on hankkinut lisäalueita Pohjoisen teollisuusalueen pohjoispuolelta ja alueelle on päätetty laajentaa asemakaavaa.

3.1.2. Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue ja sen ympäristö on mäntyvaltaista metsämaata. Alue on melko tasaista kuitenkin niin, että etelästä pohjoiseen kuljettaessa korkeusasema nousee. Korkeusasema on alueen eteläpäässä noin + 14 metriä ja pohjoispäässä noin + 17 metriä.

Kaava-alueen ympäristö on luonnoltaan samantapaista kuin itse kaavamuutosaluekin. Mäntyvaltainen kangasmetsä on vallitseva luontotyyppi ja se jatkuu kaavamuutosalueen luoteis-kaakkopuolella pitkälle. Eteläpuolella on noin 200 metrin etäisyydellä peltoaluetta.

Kaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokkaita luontokohteita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee entisen Kausen puutyö OY:n rakennuttama teollisuushalli sekä kaksi suurempaa varastorakennusta. Lisäksi alueella on kaksi pientä rakennusta ja toiminnan luonteesta johtuen (osalla aluetta toimii valmistalotehdas) alueella on lyhytaikaisesti varastoituna valmistaloja tai niiden elementtejä.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.1.5. Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella on kunnan vesijohto mutta ei viemäriä. Myöskään hulevesiverkostoa ei ole alueella.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

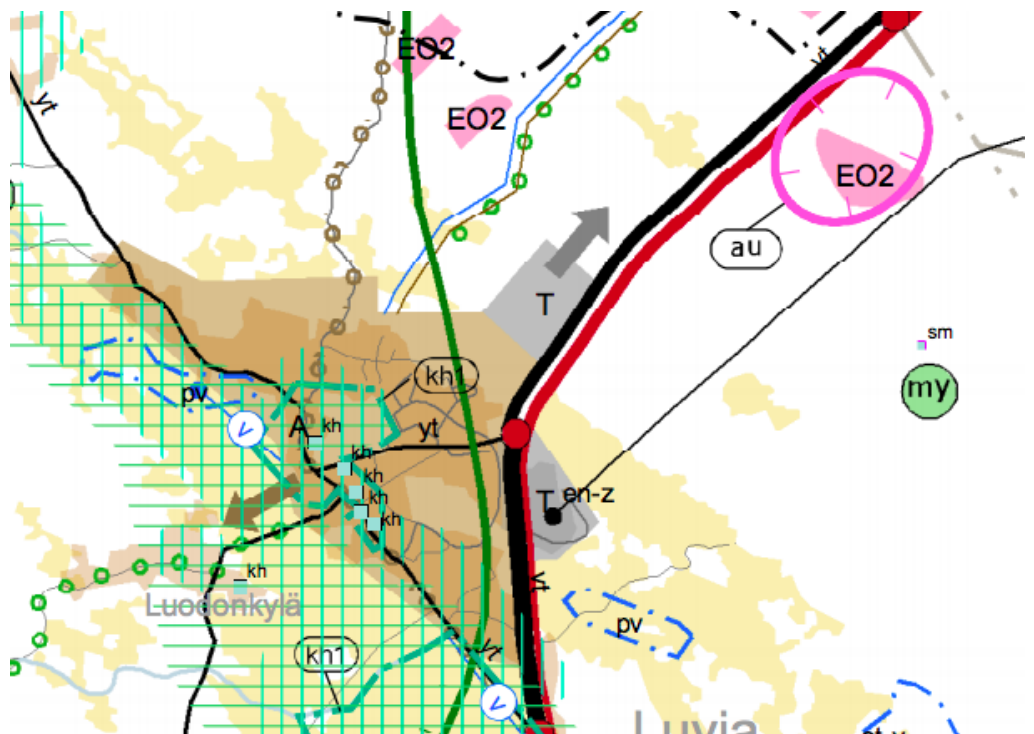
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueelle ei kohdistu erityisiä valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita.

Maakuntakaava

Satakunnan Maakuntakaavassa (YM vahvistanut 30.11.2011, lainvoimainen KHO:n päätöksellä 13.3.2013, tarkistettu 14.4.2014) suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueena.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 20.9.2019. Suunnittelualueelle ei kohdistu vaihemaakuntakaava 1:ssä ja 2:ssa merkintöjä



Kuva 2: Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Maakuntakaavan kaavamerkintä:

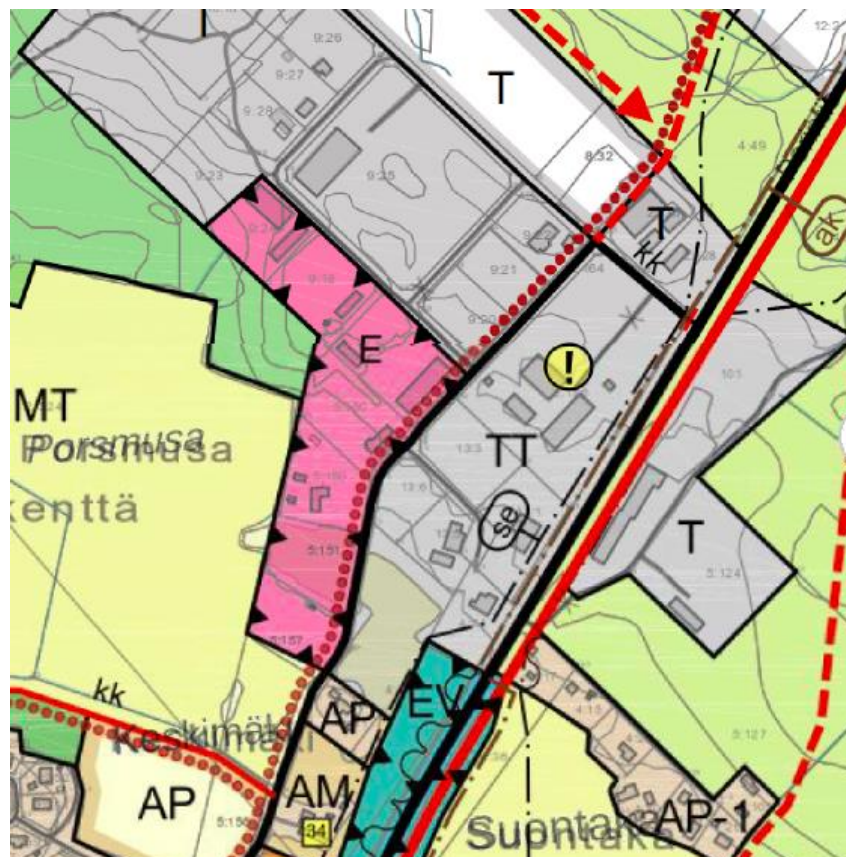
<p style="text-align: center;">T</p> <p style="text-align: center;">(t)</p>	<p>TEOLLISUUS- JA VARASTOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet.</p>	<p>Suunnittelumääräys</p> <p><i>Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.</i></p>
--	--	---

Yleiskaava

Alueella on voimassa v 2013 laadittu Luvian keskustan osayleiskaava. Yleiskaavan mukaan suunnittelualue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT).

Teollisuusalueen reuna kuuluu yleiskaavan mukaiseen selvitysalueeseen, joka liittyy valtatie 8:n mahdollisen eritasoliittymän tarpeen selvittämiseen.

Yleiskaavan mukaan alue kuuluu myös mahdollisesti pilaantuneita maita sisältävään alueeseen.

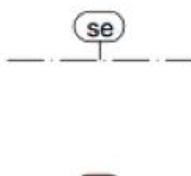


Kuva 3 : Ote Luvian yleiskaavasta

Yleiskaavamerkinnot:



YMPÄRISTÖVAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVIEN TEOLLISUUSTOIMINTOJEN ALUE.



OHJEELLINEN SELVITYSALUE.

Merkinnällä on osoitettu valtatie 8 eritasoliittymän selvitystarpeeseen liittyvä ohjeellinen alue. Valtatie 8 parantamisen ja/tai asemakaavoituksen yhteydessä on selvítettävä eritasoliittymän tarve ja tilavaraus huomioiden valtakunnalliset ja paikalliset tavoitteet.



MAHDOLLISESTI PILAANTUNEET MAA-ALUEET.

Kohde, jonka pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä tai ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. Tarvittaessa pilaantunut alue kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

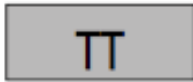
Merkinnällä on osoitettu (numerointi viittaa kaavaselostukseen):

1. Saha
2. Polttonesteiden jakeluasema
3. Huoltoasema
4. Polttonesteiden jakeluasema
5. Polttonesteiden jakeluasema
6. Jätevedenpuhdistamo
7. Vaneri-, lastu- ja kuitulevyteollisuus

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa v. 2006 laadittu Luvian pohjoisen teollisuusalueen asemakaava. Asemakaavassa suunnittelualue on varattu teollisuusrakennusten korttelialueena (TT).

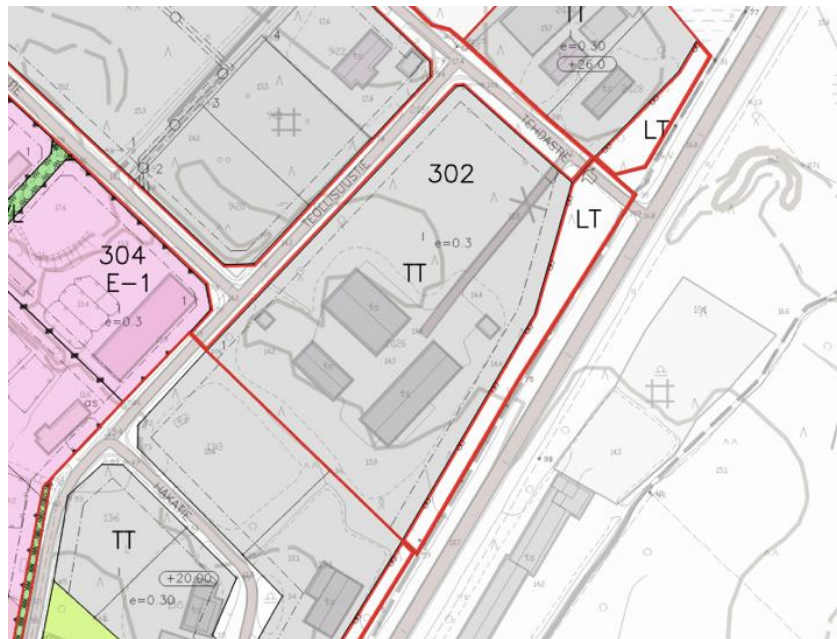
Alueen kaavamääräys on seuraava



Teollisuusrakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa teollisuustiloja niihin liittyvine varasto- ja aputiloineen.

Rakennuslautakunta voi velvoittaa aitaamaan rakennuspaikan vähintään 2 m korkealla aidalla.



Kuva 4: Alueen asemakaava

Pohjakartta

Alueen pohjakartta 1:2000 on hankittu Porin kaupungin karttapalvelusta. Kaavakartta on ajan tasalla.

Rakennusjärjestys

Eurajoen kunnanvaltuuston 6.3.2017 hyväksymä Eurajoen uusi rakennusjärjestys tuli voimaan 13.4.2017. Rakennusjärjestyksen sisältö perustuu maankäyttö- ja rakennuslainsäädäntöön (MRL 14, 15 § ja MRA 6

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Luvian pohjoisen teollisuusalueen kaavan laajentaminen pohjoisen suuntaan on vireillä. Kaavahankealue ei kuitenkaan rajaudu nykyiseen kaavamuutosalueeseen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen suunnittelu on tullut tarpeelliseksi, koska kaava-alueella halutaan varastoida sellaista kemikaalia, jonka varastointi edellyttää Tukes:n lupaa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta.

Eurajoen kunnanhallituksen päätös asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 7.9.2021.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat
-kaava-alueen maanomistaja

Kunnan hallintokunnat
-ympäristölautakunta
-tekninen lautakunta

Viranomaiset
-Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueiden käyttö)
-Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)
-Satakunnan Museo
-Satakunnan Pelastuslaitos
-Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

Myös muut kunnan jäsenet, esimerkiksi lähialueen maanomistajat ja asukkaat, voivat ilmoittautua osallisiksi ilmoittautumalla Eurajoen kunnanvirastoon tai kaavan laatijalle.

4.3.2. Vireilletulo ja asemakaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL § 63) on ollut nähtävänä 15.-29.9.2021.

Suunnitelman vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 15.9.2021 Satakunnan Viikossa sekä kunnan verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole tullut kirjallisia tai suullisia yhteydenottoja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta on pidetty viranomaisneuvottelu 16.11.2021.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen vireilletulon yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettu osallisille sekä kuulutettu paikallislehdissä ja kunnan verkkosivuilla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa kaavamerkintää niin, että se sallii vaarallisten kemikaalien varastoinnin alueelle (T / kem).

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja vaikutukset

Asemakaavan muutoksella tähdätään melko pieneen muutokseen, joten kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja. Kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

5.1.1. Rakenne

Asemakaavan rakenne ei muutu nykyisestä rakenteesta.

Asemakaavan kaavamääräys poikkeaa jonkin verran yleiskaavan kaavamääräyksestä. Yleiskaavan kaavamääräys TT (Teollisuusrakennusten korttelialue) on pääkäyttötarkoitus, joka ei ole ristiriidassa asemakaavan tarkemman määräyksen T / kem (Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen) kanssa. Asemakaavan määräys määrittelee toimintaa tarkemmin kuin yleiskaavan määräys.

5.1.2. Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Alue tukeutuu Luvian taajaman palveluihin.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen suuruus on 3,16 hehtaaria. Vastaavasti sallittu kerrosala on 9 480 k-m² (e=0,3).

Korttelialueen pinta-ala ja rakennusoikeus eivät muutu.

Valtatie 8:n Turku-Pori yhteysvälin kehittämisselvityksessä on esitetty valtatie leventämistä 2 + 2 – kaistaiseksi. Suunnittelussa ei ole vielä päätetty, kummalle puolelle valtatie aluetta levennetään.

Valtatien leventämiseen on kaavassa varauduttu siten, että asemakaavan rakennusraja on siirretty jonkin verran kauemmaksi tiestä.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Toiminnan vaikutukset

Kaavamuutosalueen yhdessä varastossa on tarkoitus varastoida jauhemaista kemikaalia, joka luetaan vaaralliseksi. Suursäkkeihin pakattu materiaali kuljetetaan satamasta noin kerran kuukaudessa rekoilla Luvialle ja kuormat puretaan varastohalliin. Hallissa säkit varastoidaan lavoilla ja kuljetetaan kuorma-autoilla pienemmissä erissä kemikaalien käyttäjille. Varastoinnista ei aiheudu haittaa lähialueella asuville tai työskenteleville henkilöille tai toiminnoille.

Varallisten kemikaalien varastointi vaatii toteutuakseen tämän kaavamuutoksen lisäksi Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin luvan. Jos tämän kaavamuutoksen perusteella joskus haetaan lupaa muunlaiselle vaarallisten aineiden varastointia käsittävälle toiminnalle, vaatii se taas erillisen Tukesin luvan. Tukesin luvassa toiminnalle asetetaan varastoinnin turvallisuuden takaavat toimintaehdot. Lupahakemukseen tulee myös liittää erilliset suunnitelmat riskinarvioinnista ja onnettomuustilanteisiin varautumisesta.

5.3.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat pienet. Ne rajautuvat lähinnä vaarallisten aineiden varastoinnista johtuvaan Tukesin konsultointivyöhykkeeseen ja Tukesin luvan haun yhteydessä tehtäviin selvityksiin.

Vaarallisten aineiden säilytys alueella vaatii Tukesin luvan. Tukesin lupaa on mahdollista hakea, kun asemakaava on muutettu T / kem – merkinnäksi.

Tukesin lupahakemuksessa hakijan on esitettävä riittävät selvitykset ja suunnitelmat siitä, miten vaarallisten aineiden käsittely vaikuttaa

lähialueen rakentamiseen ja käyttöön. Tukes määrittelee toiminnalle ns. konsultointivöhykkeen, jonka sisällä tapahtuvista kaavoitus- ja rakennustoimenpiteistä on pyydettävä Tukesin lausunto.

Tukesin lupahakemuksessa selvitetään tarkasti säilytettävä aine, sen varastoinnin toteuttaminen ja myös mahdolliset vaikutukset kaava-alueelle ja sen lähialueilla. Vaikutukset riippuvat varastoitavasta aineesta.

Vaikka tarkat arviot varastoinnin vaikutuksesta lähialueille tehdäänkin Tukesin luvan hakemisen yhteydessä, on kaavamuutoksen yhteydessä tarkasteltu vaikutuksia yleisellä tasolla. Tarkastelun on tehnyt kaavan laatija yhdessä lupakonsultin fil.maist. Matti Lankiniemen kanssa.

Tukesin lupahakemuksen yhteydessä hakija selvittää tarkemmin kaavamuutosalueen lähellä sijaitsevia toimintoja ja haettavan luvan vaikutusta lähialueen toimintoihin. Tässä vaiheessa asiaa on selvitetty yleisellä tasolla ja mahdollisia huomioitavia kohteita ovat seuraavat naapurissa sijaitsevat kohteet:

Varastorakennuksen etäisyys lähimmästä maneesista on n. 80 metriä, lähimmästä hevostallista n. 130 metriä ja lähimmästä asunnosta n. 220 metriä, valtatie 8:sta 110 metriä, teollisuuslaitoksesta 160 metriä ja liikerakennuksesta 220 metriä. Etäisyydet täyttävät hyvin varastoinnille asetettavat vaatimukset. Lähin kohde on hevosmaneesi, jossa tilapäisesti voi oleskella useampikin ihminen. Mahdollisessa onnettomuustilanteessa olennaista on taata turvallinen poistuminen alueelta. Teollisuustie on hyväkuntoinen kokoojatie, jonka leveys ja rakenne riittää hyvin sekä Takilan teollisuusalueen liikenteelle että hevostalleille suuntautuvalle kevyelle liikenteelle. On kuitenkin todennäköistä, että Teollisuustielle pitää jossain vaiheessa rakentaa erillinen väylä pyöräilyä ja kävelyä/jalankulkua varten. Tämä on tarpeen mahdollisesti jo Takilan teollisuusalueen laajentuessa mutta viimeistään siinä vaiheessa, kun Tehdastien liittymä valtatie 8:lle suljetaan. Edellä mainittu erillinen väylä lisää hevostallien ja maneesin käyttäjien turvallisuutta mahdollisessa onnettomuustilanteessa, jossa alueelta pitäisi poistua.

5.3.3. Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

Asemakaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia luontoon ja ympäristöön.

Yleiskaavan mukaan alueella saattaa olla pilaantuneita maita. Yleiskaavan määräyksen mukaan pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavan muutoksen yhteydessä tai ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Kaava-alueella on 1980-luvulta alkaen 2000-luvun alkuun saakka toiminut puutavaravalmisteita tuottava teollisuuslaitos. Tehtaassa tuotettiin ns. sormijatkettua puutavaraa, jossa siis liimattiin puutavaraa yhteen. Toimintaa jatkoi puusepänteollisuutta harjoittanut yritys. Sen jälkeen teollisuushalli on toiminut varastona ja ollut tyhjiään lähes 10 vuotta. Viime vuosina ja myös tällä hetkellä suurta osaa tiloista käytetään varastona ja lisäksi teollisuushallissa toimii valmistaloja tuottava yhtiö. Alueella ei ole säilytetty tai käytetty kyllästysaineita tai muita sellaisia kemikaaleja, jotka mahdollisesti voisivat käsittelyssä tai varastoinnissa vuotaa maahan ja pilata sitä.

Alueen teollisen historian selvittämisen kautta on erittäin epätodennäköistä, että alueella olisi saastuneita maita, mutta rakennusluvan yhteydessä on tehtävä selvitys mahdollisista pilaantuneista maista.

Alueella ei ole hulevesiverkostoa. Hulevedet johtuvat tällä hetkellä lähistön avo-ojiin. Hulevesistä on laadittu hulevesiselvitys, joka liitetään kaava-asiakirjoihin. Hulevesiselvityksen mukaan alueen hulevedet ovat helposti käsiteltävissä, kun alueen lounaisosaan rakennetaan keäilyoja ja tasausallas.

5.3.4. Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneväyliin

Nykymuodossaan kaavamuutosalueen liikenneolosuhteet ovat hyvät. Tontin vierestä on Tehdastien kautta liittymä valtatie 8:lle ja lisäksi Teollisuustien kautta Luvian taajamaan ja Yhdystielle sekä sen kautta myös valtatie 8:lle. Katuverkon hierarkia on hyvä, sillä alueelta Luvian suuntaan kuljettaessa ollaan koko ajan kokoojatiellä (Teollisuustie, Hannintie, Yhdystie) ennen valtatieä. Liikenne ei kulje asuntokatujen kautta.

Nykytilanteessa VT 8 toimii kohtalaisesti liikenneväylänä. Sen toimivuutta on kuitenkin tarkoitus parantaa tulevana vuosina niin, että tie rakennetaan nelikaistaiseksi.

Kun valtatie 8 aikanaan parannetaan nelikaistaiseksi, sulkeutuu Tehdastien liittymä. Teollisuustien kautta liikennöinti onnistuu kuitenkin hyvin. Teollisuustie on jo nyt rakennettu erittäin hyväkuntoiseksi ja leveäksi kokoojaväyläksi palvelemaan koko teollisuusalueen liikennettä.

Kuten edellä kohdassa 5.3.1 on todettu, on Teollisuustien viereen ilmeisesti rakennettava erillinen väylä kävelyä/jalankulkua ja pyöräilyä varten viimeistään siinä vaiheessa, kun Tehdastien liittymä sulkeutuu.

Kemikaalien kuljetus satamasta varastohalliin aiheuttaa kerran kuukaudessa noin 10-12 rekka-auton edestakaisen liikenteen valtatie

8:lle. Kemikaalin kuljetuksesta varastohallista asiakkaille aiheutuu 2-3 rekka-auton liikenteen lisäys viikossa valtatie 8:lle.

Suunnitelmien mukaan varastointi lisää siis alueen raskasta liikennettä keskimäärin vain noin 4-6 raskaan liikenteen yksikköä viikossa eli noin 1 yksikkö päivässä. Tällä hetkellä raskaan liikenteen määrä VT 8:lla Luvian kohdalla on n 800 – 1 000 yksikköä vuorokaudessa, joten lisäys on promilleluokkaa. Myös Teollisuustien / Hannintien / Yhdystien liikennemäärien lisäys on niin pieni, ettei sillä ole vaikutusta liikenteen toimivuuteen ko. yhteysväylillä. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden takia on Teollisuustielle rakennettava erillinen väylä pyöräilylle ja jalankululle, kun Tehdastien liittymä VT 8:lle sulkeutuu.

5.3.5. Kaavan sopeutuminen maakuntakaavan ja yleiskaavaan

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin sen 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue ja sen ympäristö on osoitettu teollisuustoimintojen alueena. Kaavamuutos on siis maakuntakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:ssä säädetään yleiskaavan suhteesta asemakaavaan seuraavaa:

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. [\(21.4.2017/230\)](#)

Yleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa korttelissa 302. Kortteli 302 on yleiskaavassa osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueena. Vaikka aluetta ei yleiskaavassa olekaan osoitettu T/kem-merkinnällä, ei asemakaavassa nyt esitetty T/kem-merkintä ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Asiaa voidaan myös tarkastella MRL 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimusten kautta.

MRL 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista seuraavaa:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Asemakaavaehdotus täyttää hyvin kohtien 1-2 vaatimukset. Kohta 3 ei tule sovellettavaksi teollisuusalueella. Kohdan 4 mukaisia liikennevaikutuksia on käsitelty yksityiskohtaisesti kohdassa 5.3.4.

Kohdan 5 mukaiset vaatimukset kaava ja sen lisäksi tarvittava Tukesin lupa täyttää hyvin. Kohdan 6 mukaisia kunnan elinkeinotoimintojen toimintaedellytyksiä kaava parantaa. Kohdan 7 mukaisia ympäristöhaittoja ei aiheudu, kun toimitaan kaavaehdotuksen ja aikanaan haettavan Tukesin luvan mukaisesti. Rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja luonnonarvojen vaalimiseen kaava ei vaikuta. Kohdan 9 mukaisia virkistysalueita on ympäristössä riittävästi eikä niitä kaavalla vähennetä.

Lisäksi voidaan todeta, että kaava ei aiheuta maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa. Kaavan lisäksi tämä varmistetaan Tukesin luvan lupaehdoissa.

Johtopäätöksenä voidaan siis todeta, että kaavaehdotus ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa ja se täyttää pienen poikkeamansa osalta MRL:n 39 §:n mukaiset yleiskaavan laatimisohteet.

5.3.6. Hulevesiselvitys

Asemakaavan muutosta varten on laadittu erillinen hulevesiselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Hulevesien käsittelyä kemikaalien varastoinnin toteutuessa on lisättävä selvityksessä esitetyllä tavalla rakentamalla yksi keräysoja ja selkeytysallas.

5.4. Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja –määräykset on esitetty kaavakartassa.

5.5. Nimistö

Asemakaavassa ei synny uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutosta varten ei ole laadittu erityisiä ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen toteuttamisesta vastaa kaavamuutoksen hakija yhdessä Eurajoen kunnan teknisen toimialan kanssa.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Eurajoen kunnan tekninen toimiala.

Porissa 27.12.2021 / 22.3.2022.

Kari Hannus
Diplomi-insinööri