
KAAVASELOSTUS

LAITILAN KAUPUNKI

KOVERONNUMMEN TEOLLISUUSALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS Korttelit 910 ja 912 sekä EV-, M- ja katualueet



TYÖNUMERO: 20602541

PÄIVÄYS: 20.1.2021

Sweco Infra & Rail Oy

Sweco Infra & Rail Oy

Ilmalanportti 2, 00240 **Helsinki**
Rautatienkatu 33, 90100 **Oulu**
Hatanpään valtatie 11, 33100 **Tampere**
Lemminkäisenkatu 34, 20520 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 0207 393 000

Y-tunnus 2998506-9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

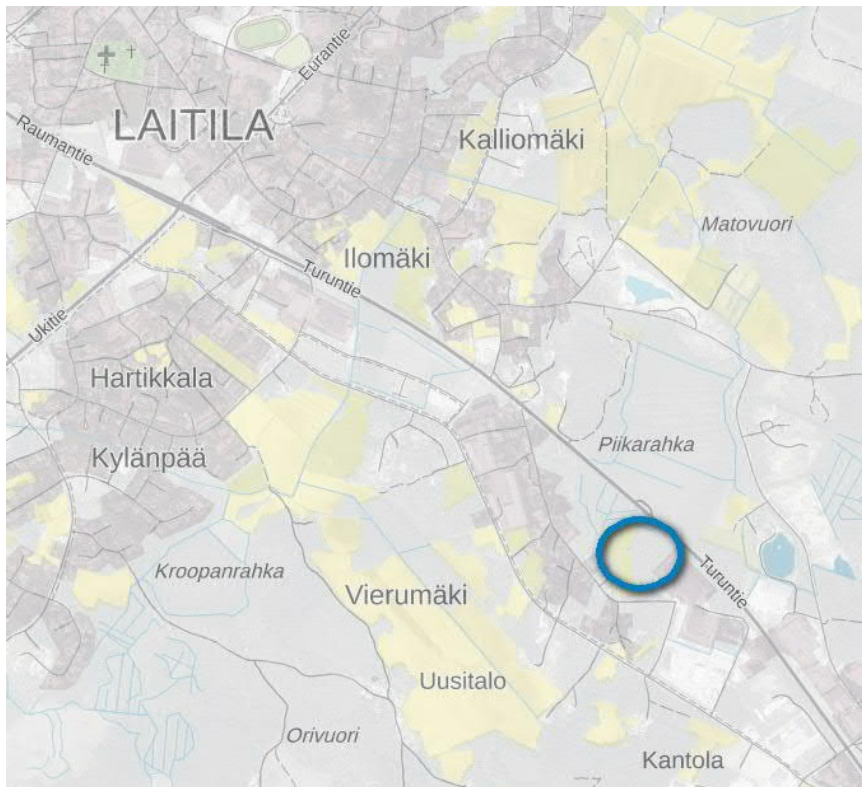
1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.3.2020 päivättyä ja 20.1.2021 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 910, korttelia 912 sekä maa- ja metsätalousaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 910 sekä suojaviheraluetta ja katualuetta.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Koveronnummen teollisuusalueella noin kaksi kilometriä Laitilan keskustasta Turun suuntaan. Alueen pohjoisosa rajautuu Turuntiehen (vt 8) ja eteläosa Vierumäentien ja Verstastien katualueisiin sekä Niinisuntien päähän. Alueen pinta-ala on noin 7,1 hehtaaria. Kaavamuutos koskee osaa T-korttelista 910, TY-korttelia 912, alueen länsiosan maa- ja metsätalousaluetta M ja suojaviheraluetta EV sekä näihin liittyviä katu- ja kevyen liikenteen alueita.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti (Paikkatietoikkuna, MML).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 26.8.2019 (§ 223).
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu syyskuussa 2019.

- Kaupunki kuulutti kaavan vireille tulosta 8.10.2019. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnoksen 8.4.2020 (§ 118).
- Asemakaavan 16.3.2020 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 15.5.–15.6.2020 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta saatiin 3 lausuntoa, mielipiteitä ei saatu. Lausunnoista annettiin vastineet, ja lausunnot huomioitiin kaavaehdotusta laadittaessa.
- Kaavaehdotus valmistui 20.1.2021.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen _____.2021 (§ ____).
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville _____.2021 väliseksi ajaksi.
- Kaavaehdotuksesta _____ lausunnot / muistutukset / vastineet.
- Kaupunginhallitus esitti asemakaavan hyväksymistä _____.2021 (§ ____).
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan _____.2021 (§ ____).
- Kaava on kuulutettu voimaantulleeksi _____.2021.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varastorakentamiseen varatun rakennuspaikan laajentamisen Koveronnummen teollisuusalueella.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan itäosan muodostaa rakennettu teollisuustontti, jolla sijaitsee Finn Lamex Safety Glass Oy:n tuotantorakennus piha-alueineen. Länsiosa on rakentamaton entistä peltoa, jonne on istutettu puuntaimia (mäntyjä, kuusia, lehtikuusia ja rauduskoivuja) keväällä 2019. Entinen peltoalue rajautuu pohjoisreunastaan alaviin metsiköihin sekä lännessä Vierumäentien pientaloasutukseen. Suunnittelualuetta sivuaa koillisessa valtatie 8. Alueen eteläosaan kuuluu Niinisuontien länsipuolella sijaitseva rakentamaton teollisuustontti, jota ympäröi metsäinen suojaviheralue. Pieni osa suunnittelualan itäosasta kuuluu pohjavesialueeseen.



Kuva vasemmalla: Finn Lamexin tuotantorakennus Niinisuontien päässä.

Kuva oikealla: Alueen länsiosan peltoa, jonne on keväällä 2019 istutettu puuntaimia. Taustalla Vierumäentien varren pientaloasutusta.



Suunnittelualue koillisesta kuvattuna, metsitetyn pellon likimääräinen rajausta punaisella.

3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja osittain kaupungin omistuksessa.

3.1.3 Pohjakartta

Asemakaavan muutos laaditaan numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK22 mittakaavaan 1:2 000. Pohjakartan on toimittanut Laitilan kaupunki. Pohjakartta on päivitetty syyskuussa 2020.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

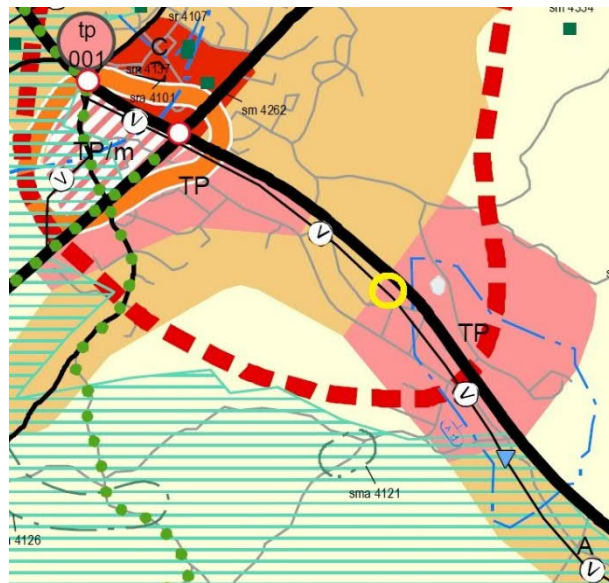
3.2.1 Kaavoitustilanne

Maakuntakaavoitus

Laitilan kaupungin alueella maakuntakaavoituksesta vastaa Varsinais-Suomen liitto. Suunnittelualueella on voimassa Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen muodostama Varsinais-Suomen maakuntakaava. Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavat 20.3.2013.

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

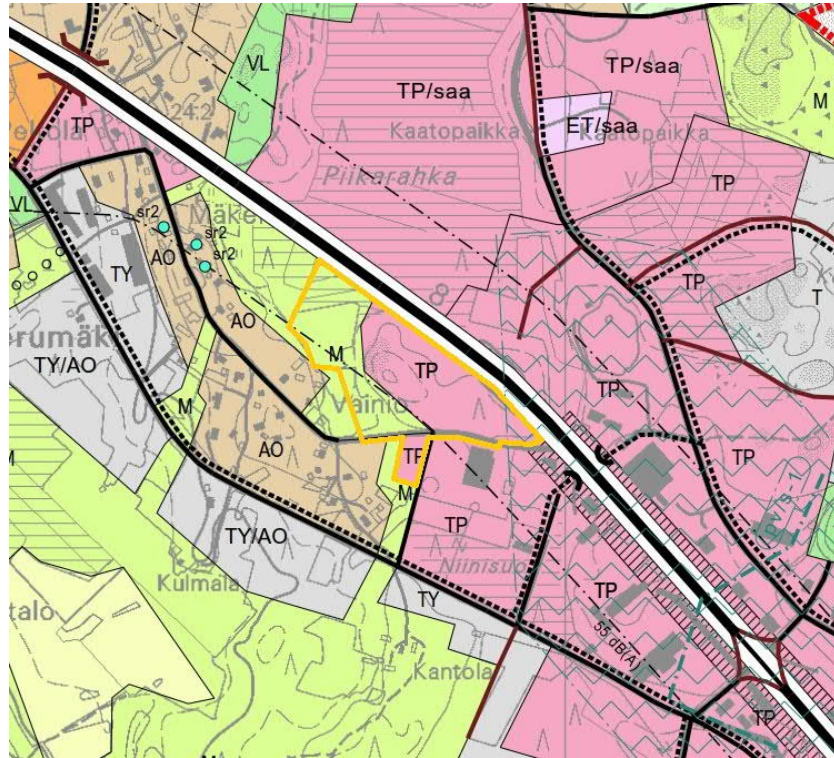
Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty keltaisella ympyrällä.



Maakuntakaavoissa suunnittelualue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueena (TP) ja osittain taajamatoimintojen alueena (A). Aluetta sivuaa valtatie 8 sekä vesihuoltolinja. Itäosaan aluetta ulottuu pohjavesialueen rajaus. Lisäksi alue sisältyy taajamatoimintojen kehittämissen kohdealueeseen.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava. Osayleiskaava on hyväksytty Laitilan kaupunginvaltuustossa 8.6.2009 ja se on kuulutettu voimaan 6.11.2009.



Ote Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu keltaisella rajauksella.

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueena (TP) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaisena alueena (M). Alueen länsiosa rajautuu erillispientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Alueen itäisin osa kuuluu pohjavesialueeseen. Vierumäentie ja Niinisuo on osoitettu yhdystienä/kokoojakatuna sekä Turuntie (vt 8) valtatieksi. Kevyen liikenteen väylät on osoitettu alueen eteläpuolella Garpintien ja Verstastien varsille. Lisäksi Verstastien mutkaan on osoitettu kevyen liikenteen alikulku vt 8:n toiselle puolelle, Samppanummentielle.

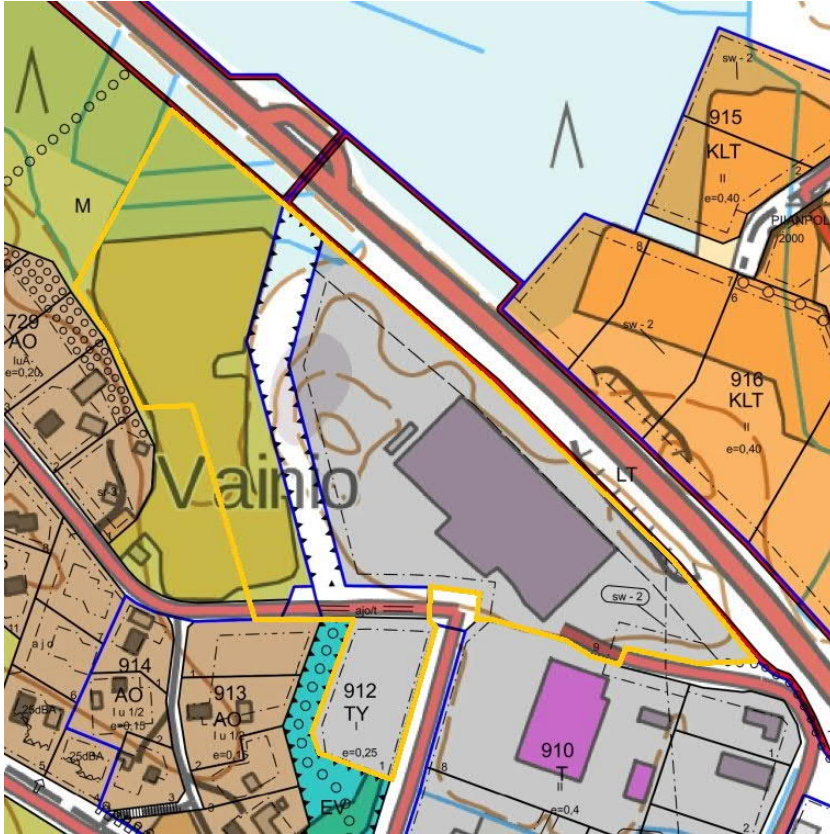
Asemakaavoitus

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- Koveronnummen asemakaavan muutos, hyväksytty 3.11.2008
- Garpintien asemakaavan muutos ja laajennus, hyväksytty 8.9.2008
- Koveronnummen asemakaava ja asemakaavan muutos, vahvistettu 30.9.2005

Alueelle on osoitettu em. asemakaavoissa seuraavia aluevarauksia:

- T: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta; osa korttelista 910
- TY: Teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia; kortteli 912
- EV: Suojaviheraluetta
- M: Maa- ja metsätalousaluetta
- Katualuetta: Vierumäentie, Niinisuontie, kevyen liikenteen väylä



Ote asemakaavojen yhdistelmästä. Kaavamuutosalue on osoitettu keltaisella rajauksella.

3.2.2 Selvitykset

Laitilan keskustan yleiskaavoituksen yhteydessä on vuonna 2009 laadittu luettelo arvokkaista luontokohteista. Selvityksen perusteella suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja alueen itäosan pohjavesialuetta lukuun ottamatta. Suunnittelualueella ei ole myöskään muinaismuistokohteita.

Garpintien asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä on vuonna 2007 laadittu rakennusinventointi. Suunnittelualueen länsipuolelle Vierumäentien asuinalueelle on inventoinnin perusteella osoitettu yksi kaava-alueen lähelle sijoittuva suojelumerkinnällä varustettu pihapiiri (Vainio 5:42, Vierumäentie 22). Inventoinnin mukaiset suojeluperusteet (sr-1) ovat seuraavat: ”Rakentamishistoriaa edustava pihapiiri ja kerroksellisuus, jossa osat noudattavat alkuperäistä tyyliä. Suojeltavia ovat pihan rakennustapa peltoihin, päärakennuksien ja saunan julkisivut ja lato.” Pihapiiriin rajautuva pelto ei kuulu kaava-alueeseen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimisen tarve perustuu yksityisen yrityksen maanhankintaan ja tavoitteen laajentaa teollisuusalueen rakennuspaikkaa. Laitilan kaupunki ja Finn Lamex Safety Glass Oy ovat laatineet kaavoitus sopimuksen asemakaavan muuttamisesta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaupunginhallitus on tehnyt kaavoituspäätöksen 26.8.2019 (§ 223). Kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on kuulutettu lokakuussa 2019.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat
- naapurialueiden maanomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Kunnan hallintokunnat:

- kaavatyöryhmä
- maankäyttöinsinööri
- tekninen johtaja
- tarvittavat lautakunnat
- rakennusvalvonta
- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- Varsinais-Suomen ELY-keskus (ympäristö, liikenne)
- Väylävirasto
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Varsinais-Suomen liitto (tarvittaessa)

Yhdyskuntatekniikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (vesihuoltolaitos)
- Sähkö-, energia- ja puhelinyhtiöt

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4.3.2 Vireilletulo

Kaupunki kuulutti kaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.10.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu syyskuussa 2019. OAS pidetään kunnanvirastossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.

Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten kaavaluonnos asetettiin nähtäville 15.5.–15.6.2020 väliseksi ajaksi (MRL 62 §; MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta annettiin kolme lausuntoa, joihin laadittiin vastineet.

Kaavaehdotus laadittiin luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §; MRA 27 §). Mahdolliset lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetettiin viranomaisille tiedoksi ja kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Kunnan tavoitteet / maanomistajien tavoitteet

Pääasiallisena tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakentamiseen osoitetun rakennuspaikan laajentaminen Koveronnummen teollisuusalueella. Tähän muutokseen liittyen tarkistetaan katu- ja kevyen liikenteen kulkuyhteyksiä Vierumäentien ja Niinisuontien välillä. Lisäksi tavoitteena on, että viereinen TY-rakennuspaikka korttelissa 912 liitetään kiinni kortteliin 910. Teollisuuden ja asuinkorttelien väliin varataan suojaviheraluetta.

4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on pääosin rakennettua yritys- ja teollisuusaluetta sekä rakentamatonta metsitettyä peltoa ja metsikköä. Korttelialueiden ja kulkuyhteyksien muutosten vuoksi nykyisiin kortteli- ja katualueiden rajauksiin on tarve tehdä muutoksia. Ympäröivien alueiden olemassa olevat rakennukset, kiinteistörajat, katualueet, kulkuväylät, piha- ja pysäköinti-alueet sekä alueeseen kytkeytyvä kunnallistekniikka otetaan huomioon suunnittelussa.

4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavalla ei sen suppeudesta johtuen ole valtakunnallista merkitystä.

Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu voimassa olevaan maakuntakaavaan sitä tarkentaen.

Yleiskaavoitus

Kaavan tavoite on pääosin osayleiskaavan mukainen. Alueen länsiosassa rakentamisen aluetta on toimijan tavoitteiden mukaisesti tarve ulottaa jonkin verran M-alueelle. M-alueelle osoitetaan suojaviheraluetta asumisen ja teollisuuden väliin. Suojavaikutuksen parantamiseksi entinen peltoalue on metsitetty keväällä 2019.

Asemakaavoitus

Kaavan tavoitteen mukaisesti T-aluetta ulotetaan voimassa olevan asemakaavan M-alueelle. Samalla siirretään suojaviheraluetta länteen erottamaan asuminen ja tuotanto. Kulkuyhteyksiä Vierumäentien ja Niinisuontien välillä on tarve muuttaa siten, että läpiajo suljetaan ja katuliittymä T-tontille osoitetaan vain Niinisuontien päästä. Tähän liittyen viereinen TY-rakennuspaikka korttelissa 912 kytketään kiinni kortteliin 910.

4.4.4 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Valmisteluvaiheessa suunnittelualue laajennettiin koskemaan korttelin 912 TY-rakennuspaikkaa maanomistajan tavoitteen ja korttelialueen sisäisten liikennejärjestelyjen vuoksi.

4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

4.5.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta ei annettu mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa, jotka huomioitiin kaavaehdotusta laadittaessa.

Liite 3: Vastineyhteenvedo kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

4.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksesta lausunnot ja muistutukset (hyväksymisvaiheessa).

Liite 4: Vastineyhteenvedo kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin (hyväksymisvaiheessa).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksen pinta-ala on yhteensä 7,1196 hehtaaria.

Asemakaavalla on osoitettu:

- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) 5,6034 hehtaaria
- Teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön laatu asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) 0,5313 hehtaaria
- Suojaviheralueeksi (EV) 0,9440 hehtaaria
- Katualueeksi 0,0409 hehtaaria

Liite 5: Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutuksia on arvioitu vertailemalla suunnittelualan nykyistä maankäyttöä ja asemakaavaa suhteessa kaavamutokseen.

5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön jäävät vähäisiksi. Teollisuustontin 9 laajennus länteen supistaa jonkin verran maa- ja metsätalousmaata. Tontin laajentuessa rakentamista tulee ajan myötä lisää nykyisen tuotantorakennuksen länsipuolelle, mutta suojaviheralueeksi osoitetun entisen pellon metsittyessä näkymä teollisuustontille kasvaa umpeen. Teollisuustontin rakennusalan rajaa ei myöskään ole osoitettu tontin rajalle, vaan asutuksen puolelle on jätetty 20 metrin levyinen rakentamaton kaistale. Viermäentien eteläpuolella sijaitsevan rakentamattoman TY-tontin osalta ei tapahdu muutoksia, vaan alueen maankäyttö säilyy nykyisen kaavan mukaisena.

5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon

Kaavalla otetaan rakentamiskäyttöön noin kaksi hehtaaria metsikköä ja vanhaa pelto- maata. Tältä osin maisema muuttuu rakennetummaksi ja avoimemmaksi alueen keski- osissa. Suunnittelualan luonnontilaisille metsäalueille ei ole osoitettu rakennus- alaa ja suunnittelualan länsiosan metsitetty peltoalue on osoitettu suojaviheralueeksi. Voimassa olevan kaavan kortteli 912 on rakentamaton metsää, mutta kaavan toteutuessa se otetaan rakentamiseen.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Ajoneuvoliikenteen osalta kaava vaikuttaa siten, että liikenne Vierumäentieltä T- ja TY-tontille katkaistaan ja tien päähän osoitetaan kääntöpaikka. Tämän myötä läpiajomahdollisuus ja kevyen liikenteen yhteys Niinisuontielle poistuu. Viheryhteys pohjois–eteläsuunnassa säilyy, kun suojaviheralueet Vierumäentien pohjois- ja eteläpuolella kytketään toisiinsa. Saman maanomistajan T- ja TY-korttelialueet liitetään toisiinsa, jolloin mm. raskas liikenne voidaan järjestää tonttien sisäisten ajoyhteyksien avulla. Kaavalla ei ole vaikutusta teknisen huollon osalta.

5.2.4 Muut vaikutukset

Kaavalla on epäsuora parantava vaikutus Vierumäentien varren liikenneturvallisuuteen, kun teollisuusalueelle suuntaava rekkaliikenne ei enää pääse tätä reittiä 8-tieltä teollisuusalueelle.

5.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.4 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö on valmiiksi olemassa ja perustuu nykyiseen tilanteeseen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue toteutuu Laitilan kaupungin ja maanomistajien toimesta kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Kaupunki seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 20.1.2021
Sweco Infra & Rail Oy

Petri Hautala
maanmittausinsinööri

Jussi Jääoja
tekn.kand.

7 LIITTEET

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Poistuva asemakaava

Liite 3: Vastineyhteenveto kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Liite 4: Vastineyhteenveto kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin (hyväksymisvaiheessa)

Liite 5: Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)