

VASTINEET PP.KK.2025

EURAN KUNTA

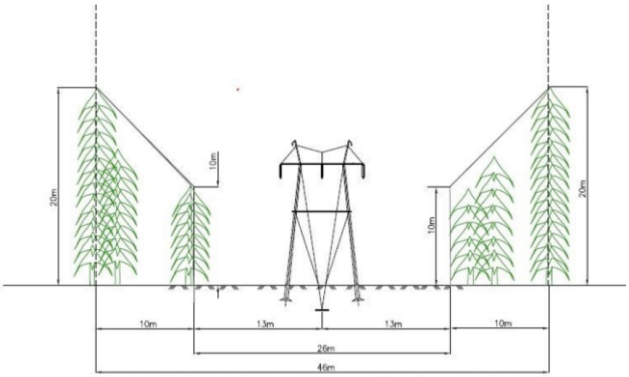
TAPOLAN YRITYSALUEEN ASEMAKAAVA

Tapolan yritysalueen asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 8.10.–7.11.2024 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa sekä yksi kommentti. Kaavanlaatijana olen tehnyt saatuun palautteeseen vastineet.

Lausunnot

Lausunto/kommentti	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (7.11.2025): Alueidenkäyttö Alueen eteläreunassa on EN-aluetta, jonka kaavaluonnokseen annetussa vastineessa mainitaan olevan määrä palvella pääasiassa energian varastointia. ELY-keskus toteaa, että tästä hankkeesta olisi hyvä kaavaselostuksessa todeta perustiedot ja suunniteltu laajuus. Myös se, liittykö varastointialue suunnittelualueen eteläpuolen aurinkovoimalaan, olisi tarpeen tuoda esille. Asemakaavan ollessa suoraan rakentamista ohjaava kaava, tulisi esittää myös rakennusala. Aineistosta ei käy ilmi, onko energian varastointi vaikutuksiltaan tässä hankkeessa sen tyyppistä, että toiminta olisi tarpeen ottaa huomioon T-alueelle sijoittuvassa teollisuustoiminnassa, ts. olisiko tarpeen antaa T-alueella koskevia tarkentavia määräyksiä. Kaavaselostusta ja tarvittaessa kaavamääräyksiä on siten tarpeen täydentää. EN-alueelle on kaavaehdotuksessa osoitettu ajoyhteys VL- ja T-alueiden kautta. EN-alueen käytöstä ei ole esitetty tarkempaa tietoa, joten siitä, onko ajoyhteys tässä riittävä tapa järjestää alueen liikennöinti, ei voida varmistua. Myöskään VL-alueelle ei ole osoitettu kulkua. ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että suunnittelualueen korttelirakenteen tulisi olla sellainen, että VL-alueelta pääsisi kulkemaan länteen. Maakuntakaavan päivytystä varten laadittu viherrakenneselvitys olisi tältä osin hyvä lisätä kaavan aineistoihin, ja arvioida kaavaratkaisun suhdetta selvitykseen. Asemakaavaehdotuksesta on tarpeen pyytää Väyläviraston lausunto. Asemakaavassa ei ole tärinää eikä melua koskevia kaavamääräyksiä, joita alueen asemakaavoissa yleensä on. Annetuista lausunnoista ja vastineista ei käy ilmi, onko kaavasta pyydetty pelastustoimen lausunto. Luonnonsuojelu Alueen eteläreunan EN-alueella todennäköisesti heikennetään ekologista yhteyttä alueen eteläpuolelle,	Tarkennetaan EN-alueen tarpeita kaavaselostukseen. VL-alueelle on mahdollista kulkea suojaviheralueelta. Viherrakenneselvitystä on käsitelty kaavaselostuksen kappaleessa 2.2. Luontoselvityksessä on lisäksi esitetty arvio alueen ekologisista yhteyksistä. Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty Väyläviraston lausunto.

Lausunto/kommentti	Kaavan laatijan vastine
kun otetaan huomioon olemassa oleva johtoalue. Alueen eteläpuolinen metsä on luontoselvityksessä tunnistettu todennäköiseksi hömötiaisen (lajina erittäin uhanalainen, EN) pesimäympäristöksi ja aurinkovoi-mahankkeessa osoitettu viheryhteydeksi. Jotta luonnon monimuotoisuutta ei heikennettäisi, tulisi tarkastella mahdollisuutta jättää luontoselvityksessä tunnistettu luontotyyppikuvio 2 rakentamatta myös mahdollisimman suurella osalla ehdotuksessa EN-merkinnällä osoitetusta alueesta. Jotta elinympäristö säilyisi sopivana esimerkiksi hömötiaiselle ja liito-oravalle, tulisi VL-1-alueen kaavamääräystä tiukentaa esimerkiksi muotoon "Metsänhoi-dossa alueella tulee noudattaa jatkuvapeitteisen met-sänkasvatuksen menetelmiä." Jotta lepakoiden mahdolliset pesäpuut ja päiväpiilot säästettäisiin, tulisi VL-1-alueella määrätä myös kolopuiden säästämisestä. Pintavedet ja hulevedet Hulevesien hallintaa ja vesienhallintarakenteiden mi-toitusta suunniteltaessa suositellaan varattavan ilmas-tonmuutoksen perusteella 40 % lisäkapasiteetti uuden suosituksen ja varmuusperiaatteen mukaisesti. Tässä hulevesisuunnitelmassa on käytetty 20 % lisäkapasi-teettia. Kaavaselostuksessa ja hulevesiselvityksessä on tunnistettu hulevesien hallintaan hyviä keinoja, ku-ten vettä läpäisevien materiaalien hyödyntäminen. Luonnosvaiheen lausunnossa esitettiin, että yleisiin kaavamääräyksiin tulee lisätä määräys hulevesien kä-sittelystä, mutta tätä ei ole lisätty kaavaehdotukseen. Yleisiin kaavamääräyksiin tulee lisätä, "Hulevedet tulee käsitellä niin, ettei niiden määrän tai laadun osalta ai-heudu haitallisia vaikutuksia alapuolisiin vesistöihin." Liikenne Jatkosuunnittelussa on hyvä varmistua siitä, että ase-makaavassa osoitetuilla maantien liittymillä on voi-massa olevat ja tarkoitustaan vastaavat liittymäluvut. Lupa maantielle tulevalle uudelle liittymälle ja mahdol-liset muutokset liittymälupiin esim. liittymän käyttö-tarkoitukseen on haettava Pirkanmaan ELY-keskuk-selta (1.1.2026 alkaen Sisä-Suomen elinvoimakeskuk-selta). Samassa yhteydessä olisi hyvä tarkastella muu-tostarpeita tieverkon nopeusrajoituksiin. Pohjavesien suojelun osalta ei ole huomautettavaa.	Luontotyyppikuviota 2 on pyritty osoittamaan mahdollisim-man paljon rakentamisesta vapaaksi alueeksi (VL-1), vaikka osoitettu EN-alue katkaiseekin yhtenäisen laajem-man viheralueen. Luontoselvityksessä todetusti hömötiai-selle tyyppillistä elinympäristöä sijaitsee pääasiassa kaava-alueen eteläpuolella. Johtoaukean eteläpuolelle on kyseistä aluetta koskevissa suunnitelmissa osoitettu viheryhteys. Osittain kuusikon käsittävälle VL-1 alueelle osoitetun mää-räyksen mukaan alue tulee mahdollisuuksien mukaan säi-lyttää puustoisena. Muutetaan määräys esitettyyn muotoon ennen hyväksymiskäsittelyä. Luontoselvityksessä vastaa-van kuusikon on todettu olevan liito-oravalle kohtuullisen sopivaa, mutta lajista ei ole tehty alueelta havaintoja. Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole lepakoille sopivia päiväpiilo- tai lisääntymispaikkoja yhtä kolohaapaa lukuun ottamatta. Merkitään tiedoksi. Lisätään määräys kaavakartalle. Merkitään tiedoksi.
Etelä-Satakunnan ympäristötoimiston lausunto (28.10.2025): YLEISTÄ: Asemakaava-alue sijoittuu hyvälle sijainnille ja tarjoaa isoja tontteja niitä tarvitseville.	

Lausunto/kommentti	Kaavan laatijan vastine
On syytä tontteja myytäessä pitää huolta siitä että tieyhteys jää kaikille mikäli määräalat eivät ole ohjeellisen tonttijaon mukaisia. Lähialueen asuntoihin ei toiminnasta aiheudu kohtuutonta melu, haju- tai pölyrasitusta. Olisiko tarpeen laajentaa/muuttaa VL-1 aluetta asuntojen suuntaan kaava-alueella? KAAVAMÄÄRÄYKSET: Määräyksen z-z korkeusrajoituksessa on aika iso vaihteluväli. Tätä pitäisi tarkentaa, mitä se tarkoittaa tai esittää eksakti metrimäärä Kaavassa edellytetään autopaikkoja 1/100 m2. Pidän autopaikkamääräystä tarpeettomana teollisuusalueella. Viittaus ilmastokestävyyteen kaipaa tarkennusta. Mitä se tarkoittaa rakentajalle. Määräys ei muutoin hahmotus käytännön rakentamisessa. Aurinkopaneelien rakentaminen on rakennusjärjestyksellä jo sallittu (asemakaava-alueella 100 m2 ilman lupaa). Määräys on ehkä hiukan tarpeeton. Lähialueen asuntoihin ei toiminnasta aiheudu kohtuutonta melu, haju- tai pölyrasitusta. Olisiko tarpeen laajentaa/muuttaa VL-1 aluetta asuntojen suuntaan kaava-alueella?	Merkitään tiedoksi. 110 kV sähkölinjan reunavyöhykkeen johtoaukeaan rajoituvassa reunassa kasvillisuus tyypillisesti rajataan 10 metrin korkuiseksi. 10 metrin matkalta kasvillisuuden korkeutta rajoitetaan nousevassa suhteessa 1:1 siten, että 10 metrin vyöhykkeen johtoaukean kauemmalla reunalla kasvillisuuden korkeus on enintään 20 metriä. Alla kuvaesitys havainnollistamaan asiaa.  Autopaikkamääräys on aiheellinen. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen määräys mahdollistaa teollisuustoiminnan lisäksi myös esimerkiksi toimipaikan omaa tarvetta palvelevien toimistotilojen tai työpaikkaruokailua varten tarpeellisten tilojen sijoittamisen korttelialueelle. Mikäli tarpeellisia pysäköintitiloja ei toteuteta, voi kaava aiheuttaa epätoivottuja pysäköintivaikutuksia esimerkiksi kaualueille. Määräys viittaa ilmastomuutoksen hillintään sekä sopeutumiseen. Ilmastokestävyyden huomiointiin on monia erilaisia keinoja, joita voivat olla esimerkiksi rakennuksen vähähiilisyyden ja energiatehokkuuden huomioiminen, sääntö- ja ilmiöihin varautuminen tai luonnon monimuotoisuuden ja viherrakenteiden huomioiminen rakentamisessa. Kaava-alue rajautuu kaakossa suunniteltuun aurinkovoimala-alueeseen ja lounaassa toistaiseksi käytöstä poistuneeseen rata-alueeseen.
Dna Oyj:n lausunto (7.10.2025): DNA Oyj:llä ei ole huomauttamista ko. osayleiskaavan ehdotuksen sisältöön.	Merkitään tiedoksi.

Lausunto/kommentti	Kaavan laatijan vastine
Alueella on nykyisin DNA:n omistamia telekaapeleita, joiden sijainti tulisi huomioida varsinkin kaava-aluetta rakennettaessa. Jos kaava-alueella olevien DNA:n omistamien telekaapelien sijaintia ei voida säilyttää, tulee niille osoittaa uusi korvaava reitti. Tarvittaessa toimitamme reittitiedot kaapeleista.	
Euran teknisen lautakunnan lausunto (29.10.2025): VESIHUOLTOLAITOS: Tapolan yritysalueen asemakaava-alueen luonnoksen alueella ei ole tällä hetkellä rakennettu vesi- eikä viemäriverkostoja. Alueelle on rakennettava vesi- hulevesi- ja viemäriverkosto. Verkostot on rakennettava ennen tonttien myymistä, jotta vesilaitoksella on valmius ottaa uudet liittyjät asiakkaakseen. YHDYSKUNTATEKNISET PALVELUT: Tapolan yritysalueen asemakaavan luonnoksessa esitetty kaavatie Tapolantie on uusi katu, joka on rakennettava kaavan vahvistuttua. Kaavaluonnoksessa esitetylle EN-alueelle (energiahuollon alueelle) ei ole kaavassa esitetty kulkuyhteyttä.	Merkitään tiedoksi. EN-alueelle on osoitettu ajoyhteys kaavan länsireunaan.
Väyläviraston lausunto (14.11.2025): Eurassa sijaitseva, seututien 204 (Ohitustie) länsipuolelle sijoittuva suunnittelualue käsittää Turuntien eteläpuolella asemakaavoittamatonta metsätalouskäytössä ollutta maata sekä kaavoittamattomia osuuksia Turuntiestä. Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Kiukainen-Säkylä-junarataan, jonka liikennöinti on loppunut vuonna 2011. Liikennöinnin päättymisestä huolimatta, kaavoituksessa rata on perusteltua huomioida liik Radan läheisyyteen rakentaminen ja radan stabiilitteetti Rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiilitteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Rakentamisessa on lisäksi huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet rakennusten rakentamiseen, käyttöön sekä kunnossapitoon. Radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee sijoittua kaikkineen rakenteineen rautatiealueen ulkopuolelle. Lisäksi rakennusten tulee olla lähtökohtaisesti sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta. Kaikki rautatiealueelta tehtävät rakennusten rakentamisen ja elinkaaren aikaiset toimenpiteet ovat mahdollisia vain Väyläviraston kanssa tehtävän sopimuksen perusteella (ratalaki 36 §) ja raide liikenteen ehdoilla. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue sekä 39	Merkitään tiedoksi.

Lausunto/kommentti	Kaavan laatijan vastine
§:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen raiteen keskiliinjasta. Suoja-aluetta koskettaa ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Myös suoja-alueen ulkopuolella tehtävillä töillä voi olla haitallisia vaikutuksia radan rakenteisiin. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä, louhimista) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava rakennusten jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Lisäksi mahdolliset louhinnat tulee suunnitella ja toteuttaa Väyläviraston louhintaohjeen mukaisesti (Louhintatyöt rautatien läheisyydessä, Liikenneviraston ohjeita 23/2013 https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo_2013-23_louhinta-tyot_rautatien_web.pdf). Hulevesien huomiointi Kaavaehdotuksen mukainen käyttötarkoitus tulee toteutuessaan vaikuttamaan alueen hulevesien hallintaan suunnittelualueen läpäisemättömän pinnan määrän kasvaessa nykytilasta. Kaavaa varten onkin laadittu kattava hulevesiselvitys, joka ottaa kiitettävällä tavalla huomioon myös Väyläviraston julkaisun Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (VO 90/2023) mm. mitoitussateita arvioitaessa. Hulevesiselvityksessä esitettyt huomiot esim. hulevesialtaita koskien on otettu huomioon, joskin kaavamääräyksistä ei käy ilmi hulevesiselvityksessä esitettyt minimikapasiteetit hulevesialtaiden osalta. Väylävirasto muistuttaa, että läheistä rakentamista suunniteltaessa on huomioitava radan nykyiset kuivatusjärjestelmät siitäkin huolimatta, että radan liikennöinti on loppunut. Lisääntyvät hulevedet, myös rankasateet huomioon ottaen, eivät saa lisätä radan alitaviin rumpuihin eivätkä radan sivuojiin kohdistuvaa kuormitusta. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaava-hankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus. Tasoristeyksen huomiointi Kaavassa osoitetaan ajoneuvoyhteys VL-alueen läpi Turuntieltä lähelle sijaintia, jossa radalla on sijainnut tasoristeys. Liittymän etäisyydestä tasoristeykseen ohjeistetaan julkaisussa RATO 9 Rautatien tasoristeykset (Väyläviraston ohjeita 15/2019), jossa todetaan, että tiellä lähinnä tasoristeystä olevan tieliittymän on oltava vähintään 50 metrin etäisyydellä lähimmästä kiskosta. Tiellä lähinnä tasoristeystä olevan tieliittymän	Osoitetut rakennusalat on osoitettu vähintään 30 metrin päähän radan keskiliinjasta. Alle 30 metrin etäisyydelle on kuitenkin osoitettu ajoyhteys EN-alueelle nykyistä tienlinjaa mukaillen. Merkittään tiedoksi. Merkittään tiedoksi. Merkittään tiedoksi.

Lausunto/kommentti	Kaavan laatijan vastine
on oltava vähintään 30 metrin etäisyydellä lähimmästä kiskosta, jos tiellä on kielletty yli 15 metriä pitkät ajoneuvot ja ajoneuvoyhdistelmät. Tiellä lähinnä tasoristeystä olevan tieliittymän on oltava vähintään 40 metrin etäisyydellä lähimmästä kiskosta, jos tiellä on kielletty yli 26 metriä pitkät ajoneuvot ja ajoneuvoyhdistelmät. Väylävirasto esittää, että ajoneuvoliittymän sijaintia Turuntiellä arvioidaan ennen kaavan jatkokesittelyä. Tärinän huomiointi Kaavassa on syytä huomioida, että rautatiestä voi aiheutua tärinää. Väylävirasto esittää, että kaavassa huomioidaan esimerkiksi seuraavasti: Kaava-alueen vieressä olevasta rautatiestä voi aiheutua tärinää, mikä on syytä huomioida rakenteita ja mahdollisia teollisuustoimintoja sijoitettaessa alueelle.	Liittymä sijaitsee yli 30 metrin etäisyydellä oletetusta risteyspaikasta, jos sellainen tullaan jatkossa uudelleen rakentamaan. Osoitettu ajoyhteys on osoitettu sähköyhtiön tarpeisiin. Alueen toiminta ei vaadi liikennöintiä raskailla ajoneuvoilla. Täydennetään kaavamääräyksiä tärinän osalta.

Turussa 3.12.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742