

Sijoittamislupa (RakL 43 §) 2025-145
Päätöspäivämäärä

Rakennuspaikka

609-464-10-15
Pinta-ala 63013021.0

Kalviikintie
29600 NOORMARKKU

Kaava	Ei kaavaa
Kaavanmukainen käyttötarkoitus	
Kaavanmukainen rakennusoikeus	0.0 k-m ²

Kerrosalat:		
Rakennettu	1842.3	k-m ²
Vertailu (US250 mm)	924.0	k-m ²
Vireillä	0.0	k-m ²

Hakija

A. Ahlström Kiinteistöt Oy
Laviantie 22
29600 NOORMARKKU

Toimenpide

Uuden TNT-tuotantolaitoksen rakentaminen sisältäen käsittely-yksiköt sekä säiliöt, tuotantorakennukset, laboratorion, valvomon ja varastot.

Vaativuusluokka Poikkeuksellisen vaativa

Lausunnot

Tekninen työryhmä	07.04.2025	Puoltava
Pelastusviranomainen	25.04.2025	Puoltava
Kaavoittaja	16.04.2025	Puoltava
Ympäristövalvonnan lausunto	16.04.2025	Ehdollinen
Liikennesuunnittelun lausunto	16.04.2025	Ehdollinen
Aluehallintoviraston lausunto		Ei lausuntoa
Turvallisuus- ja kemikaaliviraston lausunto	24.04.2025	Ehdollinen
ELY-keskuksen lausunto	15.05.2025	Mahdollistava
Satakunnan Museo	23.05.2025	Ehdollinen
ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualue	28.05.2025	Puoltava

Hakemuksen liitteet

Asemapiirustus (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Laitosjulkisivut 2 kpl. (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Valtakirja 2 kpl. (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Selvitys Natura-arvioinnin tarpeellisuudesta (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Etelä-Suomen aluehallintoviraston Ympäristöluvut -vastualueen sähköpostivastaus lausuntopyyntöön
Aiesopimus teollisuusjäteveden johtamisesta (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Kiinteistökaupan ja maanvuokrasopimuksen esisopimus (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Rakennettavuusselvitys (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Laitoksen vaikutusten arviointi lähiympäristölle (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Ote lentoestelupahakemuksesta (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Vaikutusaluekartta (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Kiinteistökaupan esisopimuksen karttaliite (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Alustava pohjarakennuslausunto (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Muistutus 14 kpl. (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Hakijan vastine muistutuksiin (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Hakijan vastine Tukesin lausuntoon (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)
Maanvuokrasopimus 7 kpl. (salassa pidettävä, JulKL 24 §, kohta 10)

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Hanke sijoittuu kiinteistön 609-464-10-15 esisopimuksen mukaiselle erottamattomalle määräalalle. Esisopimuksen mukainen määräala on tarkoitettu muodostaa omaksi kiinteistöksi rakentamisluvan (toteuttamisen edellytykset) hakemiseen mennessä.

Ensi vaiheessa päätoteuttajana toimii Oy Forcit Ab, jonka hallintaan rakennuspaikka siirtyy hankkeen myöhemmässä vaiheessa. Kiinteistön tämän hetkinen omistaja A. Ahlström Kiinteistöt Oy on valtuuttanut esisopimuksella Oy Forcit Ab:n hakemaan sijoittamislupaa.

TNT-tehtaan alue koostuu useasta rakennuksesta, joiden kokonaispinta-ala on 11.469 m² ja laitoksen kerrosala 8476 m². Osa rakennuksista on maapeitteisiä. Poikkeaminen rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeuden määrästä ratkaistaan erillisellä päätöksellä.

Tehtaan toiminta muodostaa ympärilleen suoja-alueen, jonka vaikutukset toiminnanharjoittaja on arvioinut valtioneuvoston asetuksen (1011/2015) perusteella. Vaikutusalueelle ulottuu yhteensä 11 ulkopuolista kiinteistöä osan ollessa kiinteistön 609-464-10-15 omistajan hallinnassa. Vaikutusalueelle (K15, K22) ulottuvien kiinteistöjen rakentamista rajoitetaan vaikutusalueella. Oy Forcit Ab on hankkinut näiltä osin kiinteistöjen hallinnan, lukuun ottamatta kiinteistöä 609-464-1-1476. Kiinteistön 609-464-1-1476 osalta osoitettava hallinta tai muu riittävä selvitys ennen erillisen rakentamisluvan myöntämistä.

Asia on ollut esillä 27.5.2025 elinvoima- ja ympäristötoimialan toimialajohtajan asettamassa rakennus- ja poikkeamislupatyöryhmässä. Hankkeessa poiketaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesta enimmäisrakennusoikeuden määrästä. Työryhmä puoltaa sijoittamislupahakemusta ehdolla, että maankäyttöä rajoittavien suoja-alueiden (K15, K22) ehdot huomioidaan rakentamislain mukaisesti niin, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.

Kohteeseen ei sovelleta YVA-lain mukaista arviointimenettelyä YVA-lain 36 §:n perusteella (ELY-keskus).

Hakijan selvitys;

"Uuden TNT-tuotantolaitoksen rakentaminen sisältäen käsittely-yksiköt sekä säiliöt, tuotantorakennukset, laboratorion, valvomon ja varastot. Tuotantolaitoksella tarvitaan uusi vesi-/viemäriyhteys, sähköä ja sähkökattilajärjestelmällä (alustavasti 20 kV) tuotettua prosessihöyryä.

Hankealue on noin 50 ha, minkä lisäksi laitoksen ympärille määritellään maankäyttöä rajoittava suojavyöhyke.

Tuotannon pääraaka-aineet ovat tolueenin lisäksi väkevät hapot. Raaka-aineet varastoidaan joko vuotosuojatuissa ja valvotuissa kemikaalisäiliöissä, suursäkeissä tai siiloissa. Tuotantoprosessista muodostuu sivuvirtoja, joita ei tulla käsittelemään tehdasalueella, vaan ne toimitetaan tarvittavat luvat omaavalle laitokselle tai johdetaan viemärin kautta kunnalliselle jätevedenpuhdistamolle. Tuotantolaitokselta ei johdeta vesistöihin jäähdytysvesiä.

Laitoksen liikenne muodostuu työntekijöiden liikkumisesta sekä raaka-aineiden, sivutuotteiden ja tuotteiden kuljetuksista. Raaka-aineet ja sivutuotteet kuljetetaan säiliöautoilla, ja tuotteet kappaletavarakuljetuksina. Alueelle tullaan rakentamaan uusi tieyhteys ja hanke tulee vaikuttamaan tien nro 23 liikennemääriin, mutta ei merkittävästi."

Kuuleminen

Lupakäsittelyn aikana naapurit on kuultu kirjeitse. Lisäksi niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin rakentamishanke voi huomattavasti vaikuttaa on kuultu kuuluttamalla hanke Satakunnan Kansassa 28.4.2025 sekä kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla 28.4.2025-16.5.2025 (MRA 86 §). Hakemuksen asiakirjoja (asemapiirros, laitosjulkisivut ja vaikutusaluekartta) esiteltiin asianosaisille tai heidän edustajilleen 28.4. - 16.5.2025 välisenä aikana yhteensä 19 henkilölle (JulkL 11 §). Muistutuksia hakemuksesta jätettiin yhteensä 16 kpl. Luvan hakija on esittänyt vastineet muistutuksiin. Muistutuksissa viitattiin sijoittamisluvan osalta mm. siihen, että lupaa ei voida myöntää maankäyttö- ja rakennuslain mukaisin perustein ilman asemakaavaa. Hakemuksen arvioinnissa sovelletaan 1.1.2025 voimaan tullutta rakentamislakia, jonka perusteella arvioidaan sijoittamisluvan edellytykset. Muistutuksissa ei tuotu esiin seikkoja joilla olisi vaikutusta sijoittamisen edellytyksiin, tai jotka eivät tulisi riittävällä tavalla huomioiduksi poikkeamisluvassa, sijoittamisluvassa, rakentamisluvassa, ympäristöluvassa tai kemikaaliturvallisuusluvassa.

Lausunnot

Etelä-Suomen aluehallintoviraston Ympäristöluvut -vastuualue ei antanut asiassa lausuntoa, mutta käsittelee toimivaltaisena valtion lupaviranomaisena hankkeen edellyttämän ympäristöluvun myöhemmässä vaiheessa.

Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa, että hankkeelle ei ole maakuntakaavan toteuttamisen kannalta estettä ja että merkittävälle vaikutusalueelle ei sijoitu vakituista tai loma-asumista. Hankkeen vaikutukset virkistyskäyttöön on kuitenkin tarpeen arvioida. ELY-keskus katsoo, että laadittu selvitys Natura-arvioinnin tarpeellisuudesta on asianmukainen ja riittävä. ELY-keskus yhtyy Natura-vaikutusten arvioinnin johtopäätökseen, että hankkeelle ei katsota olevan Poosjärven Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin kohdistuvia merkittäviä heikentäviä vaikutuksia tai merkittäviä yhteisvaikutuksia, eikä hankkeelta edellytetä siten laadittavaksi varsinaista luonnonsuojelulain 35 §:n mukaista Natura-arviointia. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että sammutus- ja hulevesien hallintasuunnitelma on syytä esittää tarkemmin sekä ympäristölupahakemuksen että rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Sammutus- ja hulevesien hallintasuunnitelma lisättiin luvan ehtoihin.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) toteaa lausunnossaan tulkitsevan rakentamislakia niin, että suuronnettomuusvaarallista räjähdetehdasta ei voida sijoittaa kiinteistölle 609-464-10-15 rakentamislain (751/2023) 62 §:n mukaisen sijoittamisluvan perusteella, koska kyse on ympäristöön merkittävästi vaikuttavasta rakentamisesta ja kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) 23 §:n mukaista kemikaaliturvallisuuslupaa edellyttävästä toiminnasta. Lisäksi Tukes katsoo, että suuronnettomuusvaarallisen räjähdetehtaan kemikaaliturvallisuusluvan myöntämisen edellytyksenä on lainvoimainen kaava.

Oy Forcit Ab on esittänyt vastineen lausuntoon. Rakentamislain 62 §:n mukaan kunta arvioi

lupahakemuksen selvitysten perusteella 44–46 §:ssä säädettyjen edellytysten täyttymisen. Hanke ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista. Tukesin lausunnolla ei näin ollen ole merkitystä sijoittamisluvan käsittelyyn. Lausunnossa esille tuodut asiat on kuitenkin ratkaistava ennen varsinaisen toiminnan aloittamista. Vastineen lopussa on esitetty mahdollisia jatkotoimenpiteitä kemikaaliturvallisuusluvan mahdollistamiseksi.

Muiden lausuntojen ehdot tulevat huomioiduksi tämän luvan ja myöhempien lupamenettelyjen yhteydessä.

Sijoittamisluvan edellytykset

Lupaharkinnassa on arvioitu rakentamislain 45-46 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset; Seuraavassa kohdassa edellytysten arviointi on eroteltu kursiiviilla toiselle riville.

RakL 45 § Sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella
Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliometriä;
Kiinteistön pinta-ala 63013021 m², josta erotettavan määrääalan pinta-ala on n. 50-60 ha.
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
Hanke täyttää vaatimuksen rakennettavuusselvityksen ja ELY:n lausunnon perusteella.
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
Hanke täyttää vaatimukset, joista lentoestelupa on sijoittamisluvan lupaehtona.
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
Hanke ei sijoitu rakennettuun ympäristöön, eikä arvokkaalle kallioalueelle. Kokonaisuuden katsotaan täyttävän sopusuhtaisuuden vaatimukset.
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
Alueelle on käyttökelpoinen pääsytie, jota parannetaan täyttämään tarvittavan liikenteen vaatimukset. Liittymän muutos edellyttää ELY-keskuksen liittämälupaa, mikä on mahdollista Varsinais-Suomen ELY-keskuksen Liikenne- ja Infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon mukaisesti.
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
Sijoittamis- ja rakentamisluvan ehtona on lainvoimainen ympäristölupa. Aiesopimus teollisuusjäteveden johtamisesta Porin Veden viemäriverkkoon on hakemuksen liitteenä. Hule- ja sammutusvesien hallintasuunnitelmat esitetään tarkemmin ympäristölupahakemuksen ja rakentamislupahakemuksen yhteydessä.
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
Vaatimus täytetään sopimusten ja aiesopimusten mukaisesti.
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
Kriittisen etäisyyden päässä olevat kiinteistöt ovat hakijan hallinnassa, lukuun ottamatta kiinteistöä 609-464-1-1476. Kiinteistön 609-464-1-1476 osalta osoitettava hallinta tai muu riittävä selvitys ennen rakentamisluvan myöntämistä. Alueella ei ole rakentamista oikeuttavaa kaavaa.

9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
Hakemuksen liitteenä olevien selvitysten ja lausuntojen perusteella rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta, eikä vaikeuta luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Virkistyskäyttöä rajoitetaan vain aidatulla tehdasalueella. Virkistyskäytön turvaamista varmistetaan osaltaan erillisessä ympäristöluvassa. Alueella toteutettava Museon lausunnon mukainen arkeologinen selvitys.

10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle;
Kyseessä olevalla sijoittamisalueella ei ole yleiskaavaa, eikä asemakaavaa. Maakuntakaavassa sijoittamisalueelle ei ole osoitettu maankäyttöä. Rakennusjärjestyksen määräyksestä rakentamisen enimmäismäärästä hankkeella on erillinen poikkeamislupa.

Alueidenkäyttölain 16 §:n 2 momentin mukaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Hakemuksen mukaisen hankkeen maankäytölliset vaikutukset ulottuvat rakennuspaikkaa laajemmalle, joten kyseessä on rakentaminen, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä.

RakL 46 § Sijoittamisen edellytykset suunnittelutarvealueella
Sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
Kyseessä olevalla sijoittamisalueella ei ole yleiskaavaa, eikä asemakaavaa. Maakuntakaavassa sijoittamisalueelle ei ole osoitettu maankäyttöä. Kaavoituskatsauksessa ei ole osoitettu kaavoitettavaksi alueeksi.

2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
ELY:n ja kaavoittajan lausunnon mukaisesti hanke ei nykyinsäädännön perusteella edellytä asemakaavan laatimista.

3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta;
Sijoittamisalueelle on toteutettavissa kohtuullisin kustannuksin ajoneuvoliittymät. Liittymän suurentaminen edellyttää ELY-keskuksen liittymälupaa, mikä on tämän luvan ehtona.

Toimivallan peruste

Hallintosäännön 29 §:n 5 momentin 8. kohdan mukaan elinvoima- ja ympäristölautakunta päättää rakentamislain 43 §:n 1 momentin mukaisten sijoittamisen edellytysten olemassaolosta erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).

Elinvoima- ja ympäristölautakunta on toimintasäännöllä (viimeksi hyväksytty 14.5.2025) siirtänyt viranhaltijoille toimivaltaa päättää rakentamislain 43 §:n mukaisesta erillisestä sijoittamisluvasta, kun kyse on muusta kuin poikkeuksellisen laajasta, kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävästä tai ympäristöstä erityisen merkittävästi poikkeavasta hankkeesta. Tässä hakemuksessa kyse on ympäristöstä erityisen merkittävästi poikkeavasta hankkeesta, joten toimivalta erillisen sijoittamisluvan ratkaisemisesta on lautakunnalla.

Esittelijän päätösehdotus

Elinvoima- ja ympäristölautakunta päättää hyväksyä sijoittamisluvan seuraavin ehdoin

- Lentoestelupapäätös esitettävä rakentamisluvan yhteydessä.
- ELY-keskuksen liittymälupa ajoneuvoliittymälle esitettävä rakentamisluvan yhteydessä.
- Sammutus- ja hulevesien hallintasuunnitelma esitettävä riittävällä tarkkuudella rakentamisluvan yhteydessä.
- Museon edellyttävä arkeologinen selvitys toteutettava lausunnon mukaisesti.
- Suoja-alueelle ulottuvan kiinteistön 609-464-1-1476 osalta osoitettava hallinta tai muu riittävä selvitys ennen rakentamisluvan myöntämistä niin, että rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista.
- Muut ehdot rakentamisluvassa, jossa arvioidaan hankkeen toteuttamisen edellytykset.
- Lupahakemuksen liitteenä olevien lausuntojen lausuntoehtojen huomioimisesta vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen.
- Poikkeamispäätös lainvoimaisuustodistuksella toimitettava rakennusvalvontaan ennen rakentamisen aloittamista (RakL 186 §).
- Toiminnan aloittaminen edellyttää ympäristönsuojelulain mukaista lupaa ja Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) kemikaaliturvallisuuslupaa lupaa.

Sijoittamislupa on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaiseksi tulemisesta, jona aikana haettava rakentamislupaa tai sijoittamislupa raukeaa (Hallintolaki 44 §).