



HUITTINEN

Maurialan teollisuusalueen laajennuksen osayleiskaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslaki 63 §

Khall 2.11.2020, tark. 23.8.2021



Maurialan osayleiskaava

Mommola, 11. kaupunginosa ja Mauriala, 20. kaupunginosa

Aloite: Huittisten kaupungin kaavoitusohjelman 2020-2022 yleiskaavoituskohde nro 1.

Miksi tämä asiakirja?

Yleiskaavan muutoksen suunnittelu on alkanut ja teillä on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun kertomalla mielipiteenne alueen suunnittelusta maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti. Voitte kertoa mielipiteenne osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS:n) nähtävillä oloajan päättämiseen mennessä, jolloin mielipiteitä voidaan ottaa huomioon kaavan

luonnosvaiheessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää kaavoitusprosessin aikana. Vuorovaikutuksesta kaavoitusprosessin vaiheissa ja arvioinnista löytyy lisätietoa tästä asiakirjasta. Vuokranantaja pyydetään toimittamaan tieto kaavoituksesta kaikille vuokralaisille.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Turuntien varrella, noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Huittisten keskustasta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 120 hehtaaria. Suunnittelualueella on asuin-, varasto- ja teollisuusrakennuksia.

Hankkeen kuvaus

Suunnittelun lähtötiedot

Nykytilanne

Suunnittelualue on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksia Lähteenperänkadun varrella, ja asuinrakennuksia sekä Lähteenperänkadun että kaava-alueen rajaavan Korvenkyläntien varrella. Alustavalle suunnittelualueelle ulottuu pohjoisesta myös osa Lepästentiestä, Kaavamuutosalueella sijaitsee n. 2 ha kokoinen luonnonsuojelualue.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisten maanomistajien omistuksessa. Huittisten kaupunki omistaa kaavamuutosalueesta noin 23 hehtaaria.

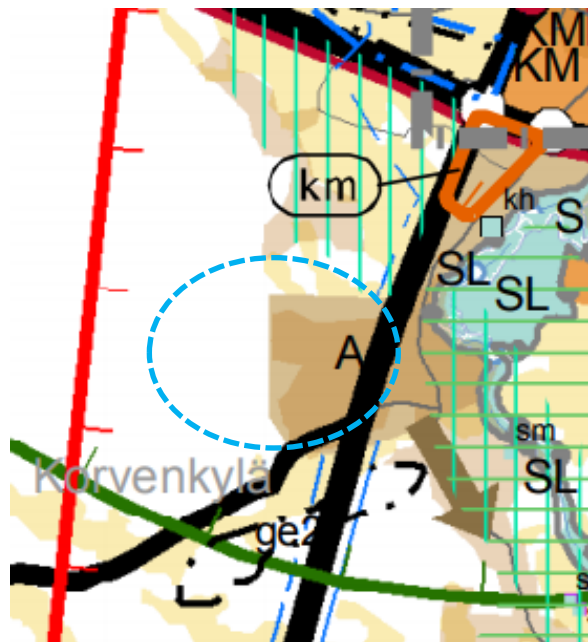


Kuva 1. Opaskarttaote suunnittelualueen rajoituksella. Huittisten kaupunki, 2020.

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 30.11.2011) alue on osoitettu osittain taajamatoimintojen alueeksi (A). Kaava-alue kuuluu kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen (kk) ja matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2).

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (hyväksytty 17.5.2019) kaava-alueita sivuaa pohjoispuolelta maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue (kh), sekä idässä Loimijoen varressa maisemallisesti tärkeä alue.



Kuva 2. Epävirallinen Satakunnan maakuntakaavayhdistelmä suunnittelualuearajauksella. Satakuntaliitto, 2019.

Osayleiskaava

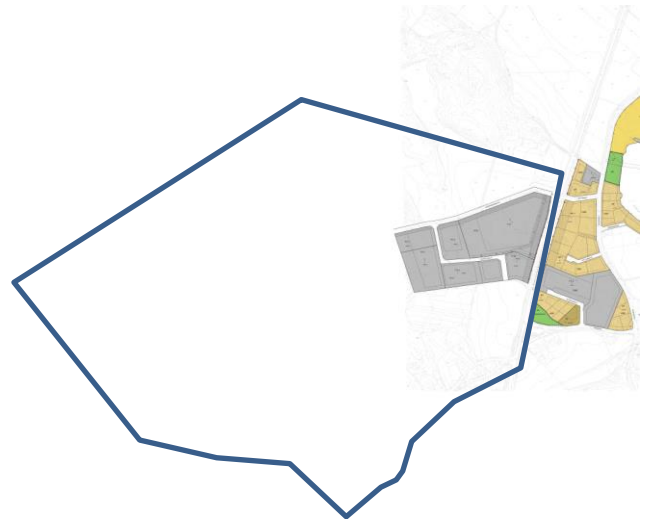
Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaavassa (voimaan 2011, lainvoima kokonaisuudessaan 2014) kaava-alue on osoitettu Teollisuus- ja varastoalueeksi (T), maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M) ja pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP). Kaavamuuotosalueen pohjois- ja eteläpuolilla sekä Turuntien itäpuolella olevat alueet ovat yleiskaavassa osoitettu asuntoalueiksi, maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi sekä Loimijoen osalta luonnonsuojelualueeksi (SL) ja rantatörmineen Natura 2000-alueeksi.



Kuva 3. Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava suunnittelualuearajauksella. Huittinen 2020.

Asemakaava

Kaava-alue on valtaosin asemakaavoittamatonta aluetta. Alueella voimassa olevat asemakaavat ovat vahvistettu 11.12.1987 ja 27.10.1988. Voimassa olevien asemakaavojen mukaan alueeseen kohdistuu katualueita sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-1), jossa on mahdollista käyttää 20 % yrityksen kannalta välttämättömien asunto- ja toimistotilojen rakentamiseen.



Kuva 4. Asemakaavaote likimääräisellä suunnittelualuerajauksella. Huittinen 2020.

Muut

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) tulee ottaa huomioon ja edistää osayleiskaavan laadinnassa. Maurialan osayleiskaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

2. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

3. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä.

Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.

Osayleiskaavan muutoksen tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Huittisten kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaan kunnan tehtävänä on tarjota riittävä, monipuolinen ja kohtuuhintainen yritystonttitarjonta elinkeinoelämän tarpeisiin. Maurialan teollisuusalueen asemakaavat on vahvistettu 1980-luvulla, minkä jälkeen teollisuusalue on täyttynyt. Teollisuus-/yritysalue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien päässä Turuntien varrella. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota asuinrakentamisen läheisyyteen.

Kyseessä on yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, jolla ei suoraan ohjata rakentamista.

Asiakirjat ja selvitykset

- Ahlman, S. 2020: Huittisten Maurialan luontoselvitys 2020. Ahlman Group Oy.
- Vasko, T. 2020: Huittisten Maurialan osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi 2020. Ahlman Group Oy.
- Rakennettavuusselvitys, Maurialan aluetutkimukset. Geopalvelu Oy. 9.5.2018
- Päätös luonnonsuojelun alueen perustamisesta VARELY/1979/2016, 7.7.2016.

Uusien selvitysten laadintatarve

Alue on osin rakennetun ympäristön osalta voimassa olevan osayleiskaavan aluetta, jota varten laadittuja erityisiä selvityksiä hyödynnetään tämän kaavoitustyön pohjana, uusien luonto- ja arkeologisten selvitysten lisäksi. Kaavan laajennusalue on pääasiassa metsää ja peltoa. Jos suunnittelun aikana ilmenee selvitystarpeita, joita ei ole voitu ennakoida, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään suunnittelun kuluessa.

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §, MRA 1 §). Kaavoituksen vuorovaikutuksen ja laadittujen selvitysten perusteella arvioidaan laadittavan yleiskaavan muutoksen vaikutuksia kaavaselostuksessa (MRA 17 §).

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaan kaavaa laadittaessa arvioidaan vaikutukset

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Edellä mainituista vaikutusten arvioinnissa korostuvat lähialueen asutuksen huomioiminen, yhdyskuntarakenteeseen sopiminen sekä elinkeinoelämän mahdollisuuksien kehittyminen.

Osalliset

- Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat, vuokralaiset ja yhdistykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri
- Satakunnan Museo
- Satakuntaliitto
- Adven Oy / Huittisten lämpö
- Sallilan Sähkönsiirto Oy
- Huittisten seudun ympäristöyhdistys ry
- Tekninen lautakunta
- Metsäkeskus
- muut ilmoituksensa mukaan

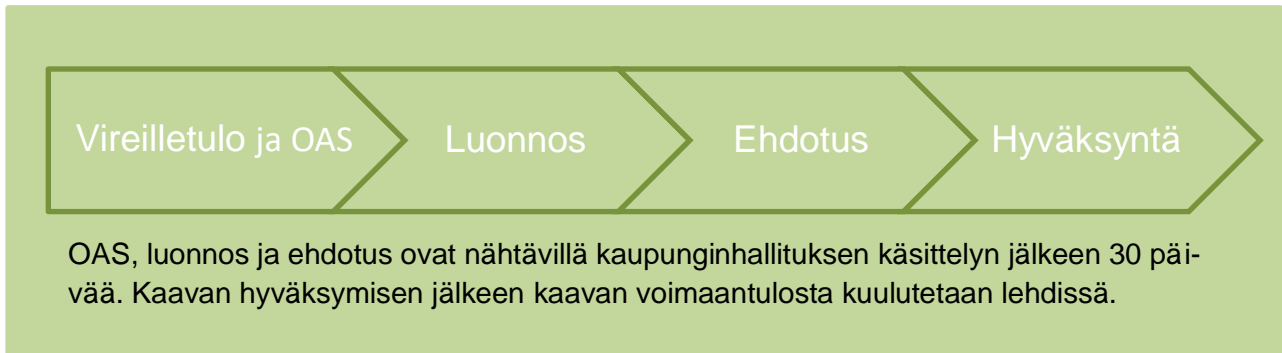
Lausunnot pyydetään

- Tekninen lautakunta
- Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto
- Satakunnan Museo
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Satakuntaliitto
- Aluepelastuslaitos
- Metsäkeskus

- Sallila sähkönsiirto Oy
- Adven Oy / Huittisten Lämpö

Lausuntoja voidaan pyytää muiltakin tahoilta, jos tarvetta ilmenee kaavoitusprosessin aikana.

Kaavoituksen vaiheet ja vuorovaikutus



1. Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ilmoitetaan kuulutuksella Lauttakylä ja Alueviesti -lehdissä, kaupungin [www-sivuilla*](#) ja tiedossa oleville osallisille kirjeitse. OAS on 30 päivää nähtävillä teknisessä palvelukeskuksessa / suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut ja kaupungin [www-sivuilla*](#).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet tulee osoittaa Huittisten kaupunginhallitukselle nähtävillä oloaikana. Mielipiteen jättäneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kanta kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) tarkoitus on säädetty Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä:

”Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.”

Tarkoituksena on kertoa miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää siihen asti, kunnes osayleiskaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville ja viimeisin versio on saatavilla Huittisten kaupungin [internetsivuilta](#) ja kaupungin virastossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen järjestetään viranomaisneuvottelu, jota varten laaditaan alustava kaavaluonnos ja -selostus.

2. Luonnos

Luonnosvaiheesta ilmoitetaan kuulutuksella Lauttakylä- ja Alueviesti -lehdissä, kaupungin internetsivuilla ja tiedossa oleville osallisille kirjeitse. Osayleiskaavan muutosluonnos on 30 päivää nähtävillä teknisessä palvelukeskuksessa / suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut ja kaupungin internetsivuilla.

Osayleiskaavan muutosluonnosta koskevat kirjalliset mielipiteet tulee osoittaa Huittisten kaupunginhallitukselle nähtävillä oloaikana. Mielipiteen jättäneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kanta kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen. Luonnoksesta pyydetään ennakolausunnot.

3. Ehdotus

Saadun palautteen pohjalta laaditaan osayleiskaavan muutosehdotus, joka asetetaan nähtävillä 30 päiväksi. Tänä aikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallisia muistutuksia, jotka tulee osoittaa kaupunginhallitukselle. Kaavan muutosehdotus ja kuulutus nähtävillä olosta lähetetään tiedossa oleville osallisille. Nähtävillä olosta kuulutetaan Lauttakylä- ja Alueviesti -lehdissä ja kaupungin internetsivuilla.

Kaava-aineistoon voi tutustua teknisessä palvelukeskuksessa/suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut ja kaupungin internetsivuilla. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kanta kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen. Ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot.

4. Hyväksyntä

Osayleiskaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asian valtuustokäsittelystä annetaan kirjallinen ilmoitus niille kaupungin jäsenille ja muistuttajille, jotka ovat ilmaisseet halukkuutensa ko. tiedon saamiseen.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

Kun kaava on lainvoimainen, se kuulutetaan lehdissä ja kaupungin ilmoitustaululla.

kaavan valmisteluaineisto: www.huittinen.fi → Palvelut → Kaupunkisuunnittelu → Nähtävillä olevat suunnitelmat → Nähtävillä olevat kaavat ja Kaupungintalon toinen kerros, Risto Rytin katu 36, 32700 Huittinen

Kaavoitustyön edetessä voidaan **tarpeen mukaan järjestää yleisötilaisuus**, josta tiedotetaan erikseen.

Suunnittelun alustava aikataulu

Ilmoitus vireille tulosta, OAS, nähtävillä 30 päivää

11/2020

Aloitusvaiheen vuorovaikutusten arviointi ja
kaavaluonnoksen valmistelu

Luonnosvaihe, nähtävillä 30 päivää

8/2021

Luonnosvaiheen lausuntopyynnöt
Luonnosvaiheen vuorovaikutusten arviointi
ja kaavaehdotuksen valmistelu

8-10/2021

Ehdotusvaiheen nähtävillä olo, 30 vrk

xx/2021

Ehdotusvaiheen lausuntopyynnöt
Ehdotusvaiheen muistutusten/lausuntojen arviointi

xx/2021

Yleiskaavaehdotus valtuustossa

xx/2021

Lainvoimaisuuskuulutus

xx/2021

Yhteyshenkilöt

Kaavoitusinsinööri Katariina Viiri
p. 044 5604 195
katariina.viiri@huittinen.fi

Suunnitteluavustaja Anne Rämö
p. 044 5604 386
anne.ramo@huittinen.fi

Kaupungintalo, 2 krs., Risto Rytin katu 36, 32700 Huittinen