

Jokilevon teollisuusalueen laajennuksen osayleiskaava

Kuninkainen 5. kaupunginosa

Osayleiskaavan muutoksen selostus



OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Maa- ja metsätalousvaltaisen alueen muutos teollisuusalueeksi.

5. kaupunginosa, Kuninkainen.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Osayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee 3.4.2017 päivättyä ja 28.8.2017 tarkistettua osayleiskaavakarttaa.

Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan.

Osayleiskaavan muutos koskee: 5. kaupunginosan, Kuninkaisten, A-, M-1- ja VL-varauksia Koskuan ja Jokilevon teollisuusalueiden välillä.

Osayleiskaavan muutoksella muodostuu: 5. kaupunginosan, Kuninkaisten, TY-aluevaraus laajentuneelle Jokilevon teollisuusalueelle sekä Pukinojan varren laajentunut VL-aluevaraus.

Kaavan laatijat:

Huittisten kaupunki / Tekninen palvelukeskus / Suunnittelu- ja maankäyttöpalvelut
Osoite: Risto Rytin katu 36, 32700 Huittinen

Kaavoitusinsinööri, kaavoittaja Arttu Salonen
p. 044 5604 195, arttu.salonen@huittinen.fi

Vireille tulosta ilmoittaminen:

Kuulutus Lauttakylä-lehdessä on ollut 1.2.2017. Kirjeet tiedossa oleville osallisille on lähetetty 26.1.2017. Vireillä olevan osayleiskaavan muutoksen laatimisen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.2.-8.3.2017.

Kaupunginhallitus hyväksyi: 04.12.2017

Kaupunginvaltuusto hyväksyi: 11.12.2017

1.2 Yhteenveto kaavaselostuksesta

Suunnittelualuetta koskeva oikeusvaikutteinen osayleiskaava tuli suunnittelualueelta voimaan kaupunginhallituksen päätöksellä 12.12.2011 ja koko kaava sai lainvoiman 24.9.2014. Kyseisessä kaavassa suunnittelualuetta koskeva alue osoitettiin pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa saa rakentaa vain maa- ja metsätaloustoimintaa palvelevia rakennuksia ja pienempi osa alueesta osoitettiin asuinrakentamiseen ja lähivirkistysalueeksi.

Kaava-alue sijaitsee Jokilevon ja Koskuan teollisuusalueiden välittömässä läheisyydessä, alueen pinta-ala on noin 7,2 hehtaaria, josta noin 0,9 hehtaaria on metsää ja loput peltoa. Lähialueella sijaitsee teollisuus-, varasto- ja työpaikkatoimintojen rakennuksia sekä asuinrakentamista.

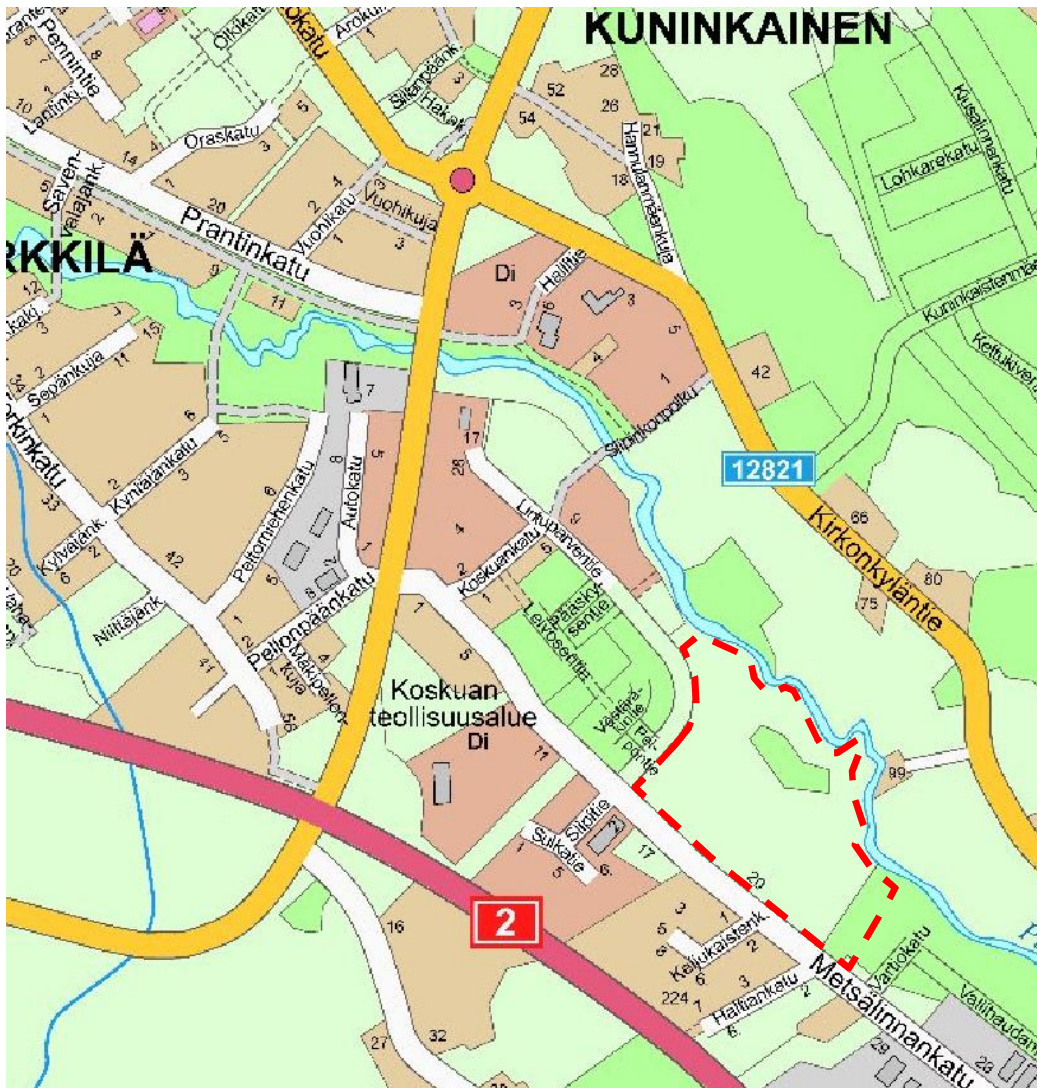
Osayleiskaavan muutoksesta tiedotettiin osallisia ja niitä viranomaisia, joita asia koskee. Kaava kuulutettiin vireille helmikuussa 2017, kaavaluonnos laadittiin huhtikuussa 2017, kaavaehdotus elokuussa 2017 ja kaavamuutos hyväksyttiin joulukuussa 2017. Kaavalla osoitettiin peltoalue teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Pukinojan varsi osoitettiin aiempaa laajemmaksi lähivirkistysalueeksi.

Jokilevon teollisuusalueelle on vuosien saatossa rakentunut paljon yritystoimintaa ja kaupungin tavoitteena on osayleiskaavan muutoksella lisätä alueen teollisuustonttien toteuttamismahdollisuuksia tulevaisuudessa. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota läheisen asuinrakentamisen ja teollisuustoiminnan yhteensovittaminen sekä tarvittavan viheralueen sijaintiin. Kaava-alue on hyvällä sijainnilla yhdyskuntarakenteen sisällä, jolloin kaavamuutos eheyttää aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa katuyhteyttä ja muita kunnallisteknisiä verkostoja. Alueelta on myös lyhyt yhteys valtatielle 2, joka on erittäin tärkeä kuluyhteys teollisuustoiminnalle.

Kaavan saatua lainvoiman, on alueelle mahdollista suunnitella asemakaavoituksella teollisuustoiminnan rakentamista.

1.3. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Jokilevon ja Koskuan teollisuusalueiden välittömässä läheisyydessä Metsälinnankadun varrella, noin 1,5 km etäisyydellä Huittisten keskustasta. Pukinojaan rajautuvan suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,2 hehtaaria, josta noin 0,9 hehtaaria on metsää ja loput peltoa. Lähialueella sijaitsee teollisuus-, varasto- ja työpaikkatoimintojen rakennuksia sekä asuinrakentamista.



Kuva 1 – Suunnittelualan sijainti

1.4. Osayleiskaavan muutoksen nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Jokilevon teollisuusalueen laajennuksen osayleiskaava**. Aluetta koskevan yleiskaavan osan muuttamisen tarkoituksena on lisätä teollisuustonttien toteuttamismahdollisuuksia Jokilevon teollisuusalueelle ja osoittaa tarvittavan viheralueen rajaus. Tarkoituksena on myös hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta (ehyttää) huomioiden hyvä sijainti lähellä valtatiötä 2. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota etenkin läheisen asuinrakentamisen ja teollisuustoiminnan yhteensovittamiseen.

Osayleiskaavan muutos laaditaan oikeusvaikutteisena.

1.5. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1. Tunnistetiedot	1
1.2. Yhteenveto kaavaselistuksesta	2
1.3. Kaava-alueen sijainti.....	2
1.4. Osayleiskaavan muutoksen nimi ja tarkoitus	3

1.5.	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.6.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.3.	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.4.	Osayleiskaavaan muutos.....	6
2.5.	Osayleiskaavan muutoksen toteuttaminen	7
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.3.	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.3.1.	Alueen yleiskuvaus	7
3.3.2.	Luonnonympäristö.....	7
3.3.3.	Rakennettu ympäristö	8
3.3.4.	Maanomistus.....	9
3.4.	Suunnittelutilanne	9
4.	OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.3.	Osayleiskaavamuutoksen suunnittelun tarve.....	18
4.4.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.5.	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.5.1.	Osalliset	18
4.5.2.	Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19
4.5.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.5.4.	Viranomaisyhteistyö	20
4.6.	Osayleiskaavan muutoksen tavoitteet	20
4.7.	Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot	20
5.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	23
5.1	Kaavamuutoksen rakenne	23
5.1.1	Mitoitus.....	23
5.1.2	Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja voimassa olevaan yleiskaavaan sekä asemakaavaan	25
5.3.1	Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	25
5.3.2	Osayleiskaavan suhde maakuntakaavoihin	26
5.3.3	Osayleiskaavan suhde voimassa olevaan osayleiskaavaan	27
5.3.4	Osayleiskaavan suhde voimassa olevaan asemakaavaan	28
5.4	Kaavan vaikutukset.....	28
5.4.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	28

5.4.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	28
5.4.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	29
5.4.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	29
5.4.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	29
5.4.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyyn kehittämiseen	29
6	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	29
6.1	Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta.....	29

1.6. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	Ote Huittisten keskustaa ja sen lievealueita koskevasta osayleiskaavasta
Liite 3	Ote Satakunnan maakuntakaavasta, KHO 13.3.2013
Liite 4	Maanomistuskartta
Liite 5	Poistuva osayleiskaavan osa
Liite 6	Kaavoittajan vastine

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Huittisten keskustan osayleiskaavan selvitykset soveltuvien osien:

- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, John Lagerstedt 2008
- Huittisten osayleiskaavan Luontoselvitys, Pöyry 27.5.2009
- Huittisten keskustan ja sen lievealueiden meluselvitys, Pöyry 20.5.2009
- Pilaantuneet maa-alueet, 3.12.2010
- Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museovirasto 2008
- Maisemaselvitys, Pöyry Environment Oy 2008 – 2009

Muut:

- Selvitys Pukinojan tulvakorkeuksista suunnittelualueella, ELY 12.12.2016.

2. TIIVISTELMÄ

2.3. Kaavaprosessin vaiheet

Kohde on Huittisten kaupungin yleiskaavoitusohjelmassa 2017-2019 kohde numero 2.

Kaupunginhallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 23.1.2017 § 18, jolloin osayleiskaavan muutos tuli vireille.

Osayleiskaavan muutoksen vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kuulutettu 1.2.2017 Lauttakylä-lehdessä. OAS on ollut nähtävillä 2.2.-8.3.2017, jona aikana siitä on ollut mahdollisuus jättää kommentteja (MRL 62 §, 63 §, MRA 30§). OAS:n nähtävillä olon yhteydessä saatiin mielipiteitä naapurikiinteistöjen omistajilta ja edustajalta sekä Huittisten seudun ympäristöyhdistys ry:ltä.

Osayleiskaavan muutoksen kaavaluonnos kuulutettiin Lauttakylä-lehdessä 12.4.2017 ja se oli nähtävillä 13.4.-15.5.2017. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana saatiin yksi mielipide lähialueen yrittäjältä.

Osayleiskaavan muutosluonnoksesta pyydettiin lausunnot kohdassa 4.5.1 todetuilta tahoilta. Satakuntaliitto lausui kaavaluonnoksesta. Lausunnota johtuen kaavaluonnosta uudelleentarkasteltiin ja siihen tehtiin tarkennuksia.

Huittisten lämpö Oy, Metsähallitus, Ympäristö- ja rakennuslautakunta ja Tekninen lautakunta ovat lausuneet tai ilmoittaneet, ettei heillä ole huomautettavaa/lausuttavaa.

Kaupunginhallitus hyväksyi osayleiskaavan muutosehdotuksen nähtävillä laitettavaksi 28.8.2017 § 209.

Osayleiskaavan muutosehdotus kuulutettiin Lauttakylä-lehdessä ja Alueviestissä 6.9.2017 ja se oli nähtävillä 7.9. – 6.10.2017 välisenä aikana. Osayleiskaavan muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot kohdassa 4.5.1 todetuilta tahoilta, jotka eivät olleet ilmoittaneet lausuntopyyntöä tarpeettomaksi. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Satakunnan museon edustajat ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa. Satakuntaliitto antoi lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja tai muistutuksia

Kaupunginhallitus ehdotti kaupunginvaltuustolle osayleiskaavan muutoksen hyväksymistä 04.12.2017

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 11.12.2017 osayleiskaavan muutosehdotuksen.

2.4. Osayleiskaavaan muutos

Jokilevon teollisuusalueelle on vuosien saatossa rakentunut paljon yritystoimintaa ja kaupungin tavoitteena on yleiskaavoituksella lisätä alueen teollisuustonttien toteuttamismahdollisuuksia tulevaisuudessa. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota etenkin läheisen asuinrakentamisen ja teollisuustoiminnan yhteensovittamiseen sekä tarvittavan viheralueen sijaintiin. Kaava-alue on hyvällä sijainnilla yhdyskuntarakenteen sisällä, jolloin kaavamuuos eheyttää aluerakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa katuyhteyttä ja muita kunnallisteknisiä verkostoja. Alueelta on myös lyhyt yhteys valtatielle 2, joka on erittäin tärkeä kulkuyhteys teollisuustoiminnalle.

2.5. Osayleiskaavan muutoksen toteuttaminen

Yleiskaavan muutoksen seurauksena aluetta on mahdollista suunnitella asemakaavoituksella teollisuustoimintojen alueeksi.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.3. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Jokilevon ja Koskuan teollisuusalueiden välittömässä läheisyydessä Metsälinnankadun varrella, noin 1,5 km etäisyydellä Huittisten keskustasta. Pukinojaan rajautuvan suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,2 hehtaaria, josta noin 0,9 hehtaaria on metsää ja loput peltoa. Alueella ei ole rakennuksia. Lähialueella sijaitsee teollisuus-, varasto- ja työpaikkatoimintojen rakennuksia sekä asuinrakentamista.



Kuva 2 – näkymä lännestä itään 6.3.2017

3.3.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavamuutoksen alue on suurelta osin peltoa, jonka sisällä on pieni, noin 0,4 ha metsäsaareke ja reunalla koivuvaltaista sekametsikköä noin 0,5 ha.

Alue rajoittuu Pukinojaan.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole voimassa olevan osayleiskaavan selvitysten perusteella luonnonsuojelukohteita.

Alueen ulkopuolella, Pukinojan pohjoispuolella, on yleiskaavassa suojelualueeksi osoitettu Kossin lehto.

Vesistöt

Suunnittelualue ei ole pohjavesialuetta. Suunnittelualue rajoittuu Pukinojaan, joka on melko syvällä uomassaan. ELY-keskukselta 12.12.2016 saadun selvityksen perusteella suunnittelualueen kohdalla kerran 250 vuoteen sattuva tulvahuippu ulottuu 50,0-50,50 m korkeustasoon (N2000), joka on melko lähellä ojan reunaa. Suunnittelualue on pääosin Pukinojan valuma-aluea, joskin alueen lounaiskulma on Loimijoen suualueen valuma-aluea.



Kuva 3 – Valuma-aluerajaus, Paikkatietoikkuna, SYKE, MML, 8.12.2016



Kuva 4 – Pukinoja 6.3.2017

3.3.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alue liittyy välittömästi Koskuan ja Jokilevon teollisuusalueisiin sekä Metsälinnankadun lounaispuolella sijaitsevaan asuinalueeseen. Alue on kunnallisteknisen verkoston piirissä.

Virkistys

Suunnittelualueella sijaitsee noin 4600 m²:n suuruinen kaistale asemakaavoitettua lähivirkistysaluetta, jonka eteläpäässä on osittain koirien ulkoilutusaitaus, joka jatkuu suunnittelualueesta kaakkoon.



Kuva 5, ilmakeku metsiköstä, 31.8.2016

Liikenne

Suunnittelualueelta on tieyhteys Metsälinnankatua pitkin Huittistenkadulle, joka johtaa kokoojatieä keskustan suuntaan. Alue rajoittuu myös peltotiehen, joka sijaitsee likimäärin asemakaavoitetun Lintuparventien jatkeen kohdalla (kuva 8).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei tunneta muinaismuistojen kohteita tai alueita eikä alueella sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

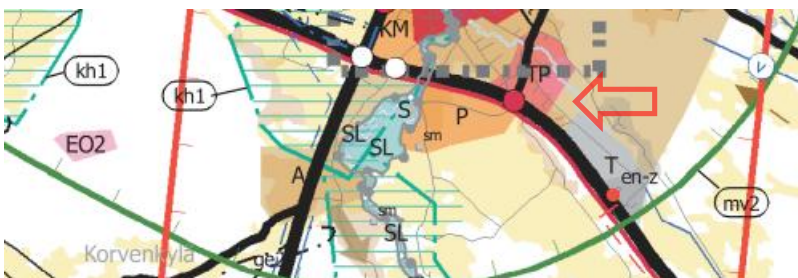
3.3.4. Maanomistus

Yleiskaavoitettava alue on noin 6,7 hehtaarin osalta yksityisomistuksessa ja kaupungin omistuksessa on noin 0,5 hehtaaria.

3.4. Suunnittelutilanne

Satakunnan maakuntakaava (KHO 13.3.2013)

Satakunnan maakuntakaavassa (KHO 13.3.2013) alue on taajamatoimintojen alueella (A, joka sisältää myös teollisuuden rakentamisalueet), matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv2), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk) ja vähäisessä määrin viistää työpaikka-alue (TP). Alue rajoittuu myös ja teollisuus- ja varastointitoimintojen alueeseen (T).

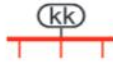



Kuva 6 - Ote Satakunnan maakuntakaavasta (ei mittakaavassa), 13.3.2013, suunnittelualue osoitettu nuolella.

Kaavamääräykset:

A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskoh- taista suunnittelua edellyttävät asu- miseen ja muille taajamatoimin- noille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle raken- tamisalueita, pääväyliä pienem- piä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p>Suunnittelumääräys</p> <p><i>Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityis- tä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämi- seen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaas- ti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelul- la ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taa- jaman omaleimaisuutta.</i></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kval- lisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeata- soisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä vi- her- ja virkistysverkkoa.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voi- daan taajamatoimintojen alueille palveluver- kon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähit- täiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoite- ta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryk- sikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².</i></p> <p><i>Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laa- juus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suun- nitelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.</i></p>
----------	--	---

TP	<p>TYÖPAIKKA-ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäris- töhäiriötä aiheuttamatonta teolli- suus- ja varastotoimintaa.</p>	<p>Suunnittelumääräys</p> <p><i>Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muutta- matta suunnitella myös asumista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset lähei- sille alueille ja asutukselle voivat olla merkit- täviä.</i></p>
-----------	--	--

	<p>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan kaupunki-seutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita.</p> <p>Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.</p>	<p>Suunnittelumääräys</p> <p><i>Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.</i></p> <p><i>Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.</i></p> <p>Kehittämissuositus</p> <p><i>Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.</i></p>
	<p>MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.</p>	<p>Suunnittelumääräys</p> <p><i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.</i></p> <p><i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.</i></p>
-1	Merkinnällä osoitetaan merkittävät matkailun ja virkistyskäytön kehittämisen kohdevyöhykkeet.	
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.	

Maakuntakaava-alueita koskee myös suunnittelumääräys vesien tilasta: *Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että edistetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.*

Vaihemaa-maakuntakaavassa 1 (KHO 6.5.2016) alueelle ei ole esitetty toimintoja. **Vaihemaa-**maakuntakaavan 2 laadinta on aloitettu ja luonnoksessa (17.1.2017) alueelle ei ole esitetty muutoksia.

Keskustaa ja sen lievealueita koskeva oikeusvaikutteinen osayleiskaava (voimaan osayleiskaavan muutoksen alueelta 12.12.2011 ja lainvoima kokonaisuudessaan 24.9.2014)

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi (A, noin 1,7 ha), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa on sallittu vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen (M-1, noin 5 ha) ja lähivirkistysaluetta (VL, noin 0,5 ha).

Suunnittelualue rajoittuu yleiskaavan merkintöihin; teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), asuntoalue (A), palvelujen ja hallinnon alue (P), lähivirkistysalue (VL), tulva-alueen raja Pukinojassa (likimäärin kerran 50 vuodessa sattuvalla huipputulvalla) ja kohde tai osa-alue, jolla on erityisiä luontoarvoja. Merkinnällä on osoitettu eläimistönsä tai kasvillisuudeltaan arvokkaita alueita. Alueella mahdollisesti suoritettavien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen luontoarvot säilyvät (sl).

Suunnittelualueen määräykset:



ASUNTOALUE.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarkoitettut alueet, jotka tulisi säilyttää rakentamattomina. Alueella kuitenkin sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Osayleiskaavan aluetta koskevat yleiset määräykset:

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Loimijoen rantatörmä tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että hulevedet käsitellään niin, että haittaa vesistölle ja luontoarvoille ei aiheudu.

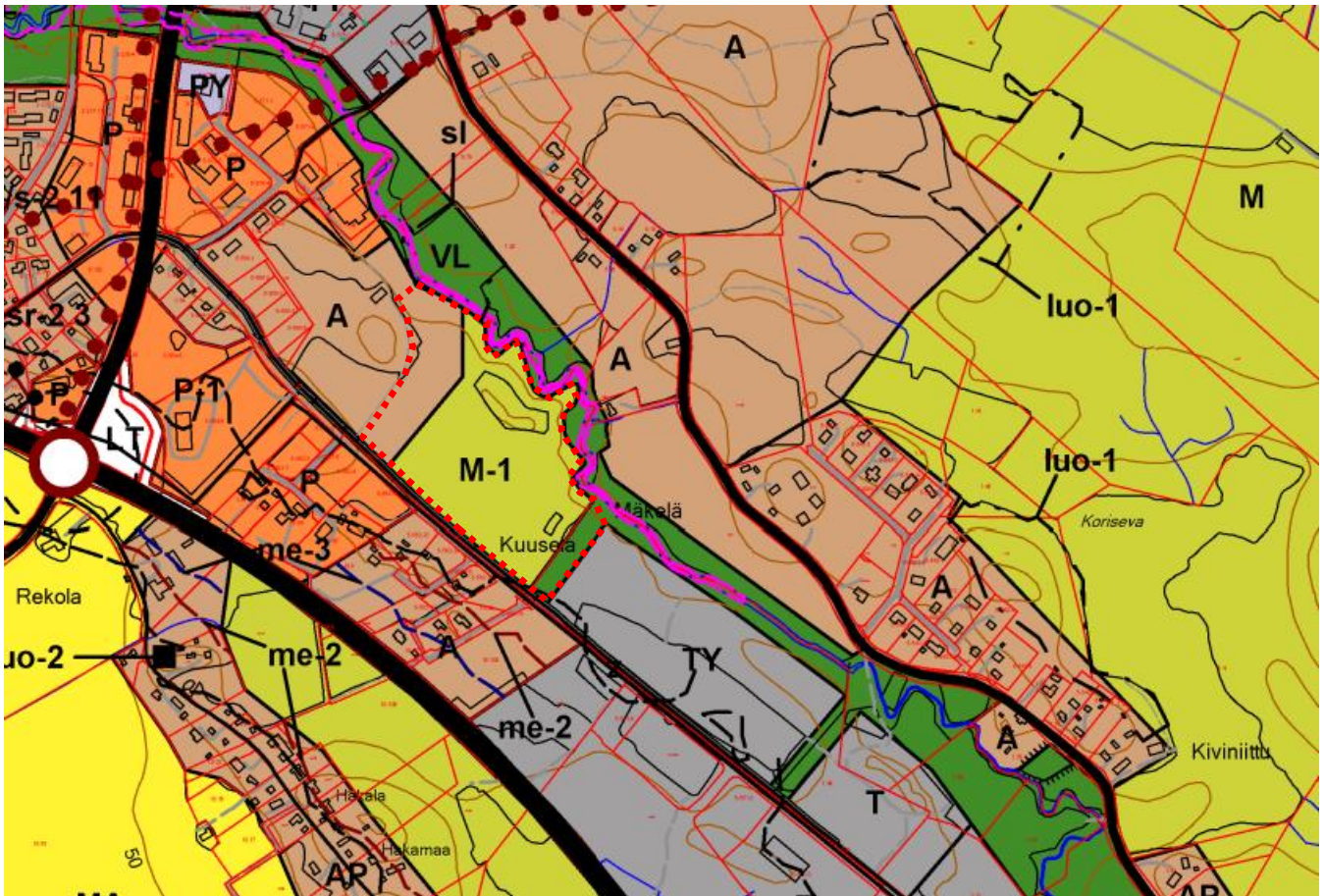
Rakentamisen ja maansiirtotoimien yhteydessä tulee varmistua maaperän puhtaudesta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä valtatie 2, valtatie 12 ja kantatie 41 varteen on selvitettävä tienpenkereiden vakavuus ja liikenteen aiheuttamat tärinähaitat sekä niiden vaikutukset rakentamiseen.

Asemakaavoitettavaksi tarkoitettun alueen ulkopuolella:

Uudis- ja korjausrakentamisen ja muun maankäytön sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota.

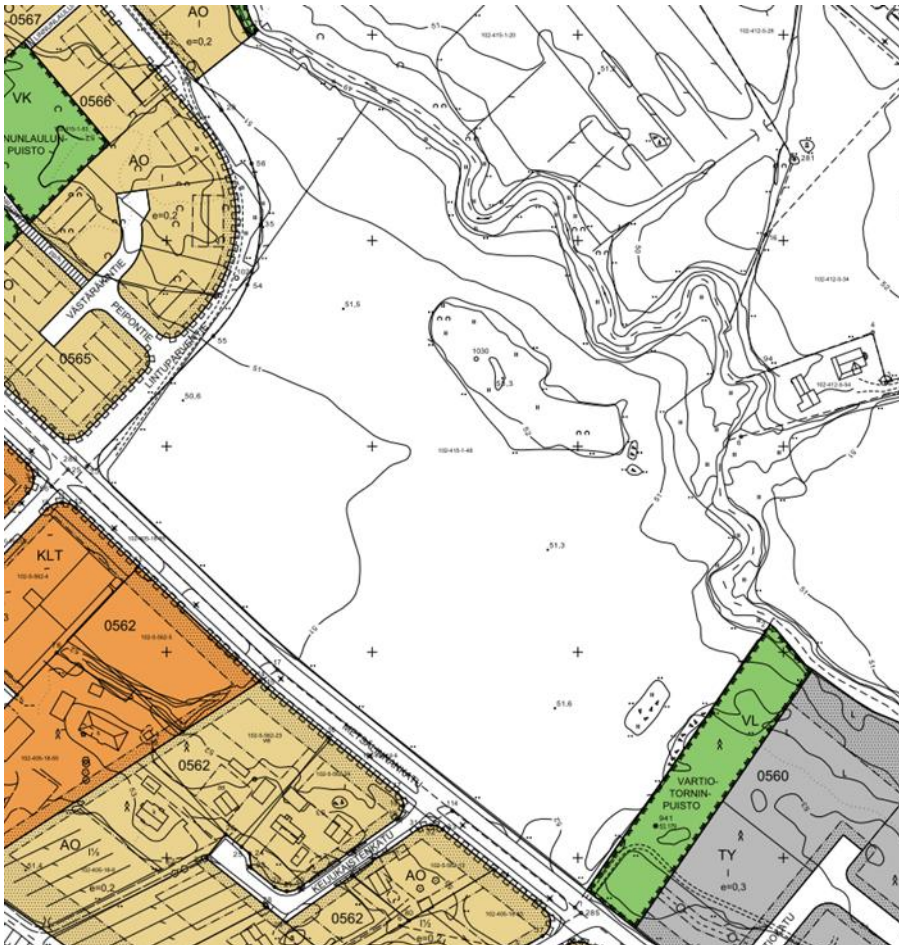
Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Valtioneuvoston antamaa asetusta talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolella sekä kaupungin rakennusjärjestystä ja muita aluetta koskevia määräyksiä kuten ympäristönsuojelumääräyksiä.



Kuva 7 – Ote osayleiskaavasta kaavamuutosalueen rajauksella (24.9.2014, mittakaava 1:10 000).

Asemakaava

Alue on pääosin asemakaavoittamaton, alueen kaakkoiskulmalla on noin 0,5 ha alue asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi 7.6.1990 (VL, Vartiotorinpuisto). Alue rajautuu myös asemakaavoitettuihin katualueisiin; Metsälinnankatu ja Lintuparventie.



Kuva 8 - Ote ajantasa-asemakaavasta 11.1.2017, ei mittakaavassa

Rakennusjärjestys

Huittisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2016.

Pohjakartta

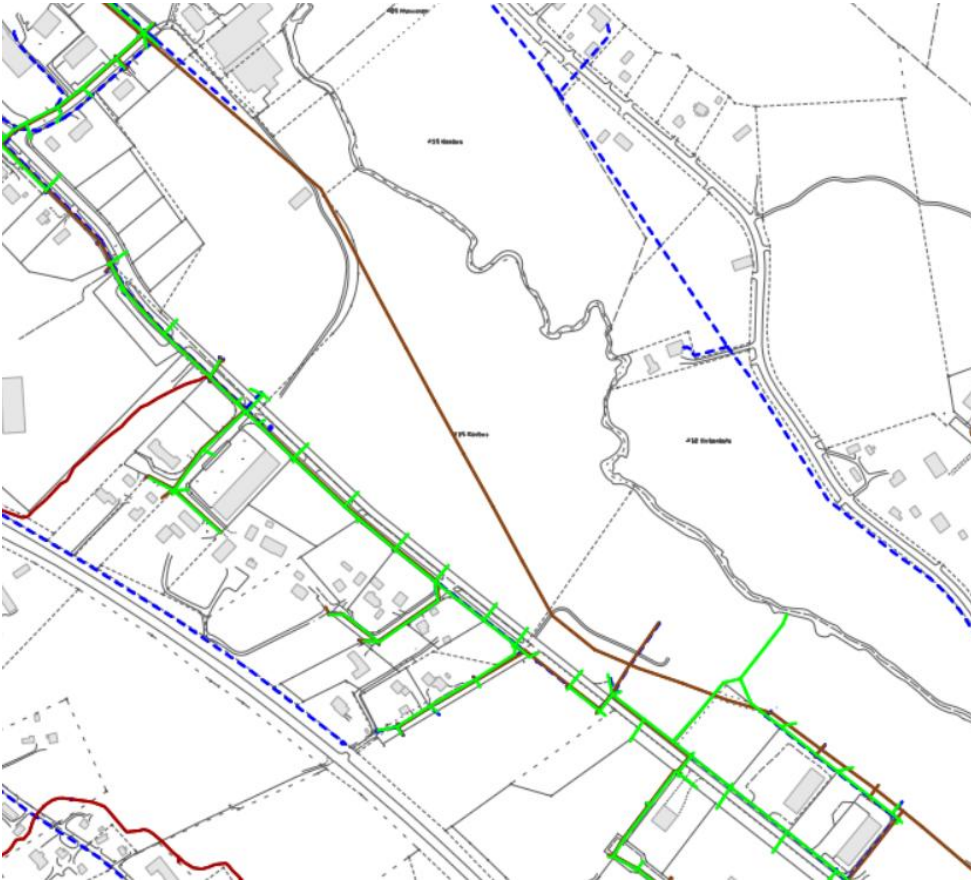
Pohjakarttana toimii Maanmittauslaitoksen peruskartta ja kiinteistörekisterikartta (2/2017).

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelupäätöksiä.

Johtokartta

Suunnittelualan läpi johtaa kaupungin viemärijohto (vuodelta 1983).



Kuva 9 - Ote kunnallistekniikan verkostosta, vihreä=hulevesijohto, ruskea=viemäri ja sininen=vesijohto 3/2017, ei mittakaavassa. Ote Huittisten vesihuoltolaitoksen verkkotietojärjestelmästä, KeyAqua, karttapohja © OpenStreetMapin tekijät (<http://www.openstreetmap.org/copyright>)

SUNNITTELUALUETTA KOSKEVAT AIEMMAT SELVITYKSET:

Huittisten keskustan osayleiskaavan selvitykset soveltuvien osin:

Historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, John Lagerstedt 2008

Inventoinnissa alueelta ei ole löytynyt muinaisjäännöskohteita.

Huittisten osayleiskaavan Luontoselvitys, Pöyry 27.5.2009

Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Kossin lehto (kohde nro 16). Pukinojan varressa on pienialainen rehevä rinnenmetsäalue. Kohde mainitaan Satakunnan luonnonsuojeluselvityksessä (Hakila 2000). Metsikön puustoa on osittain harvennettu, mutta edelleen alueella kasvaa järeitä kuusia ja haapoja ja kookkaita tuomia. Aluskasvillisuudessa on mm. taikinarjua ja mesiangervoa. Lahopuuta on kohtalaisen runsaasti. Kohde on mahdollinen metsälain 10 §:n tarkoittama rehevä lehtolaikku.

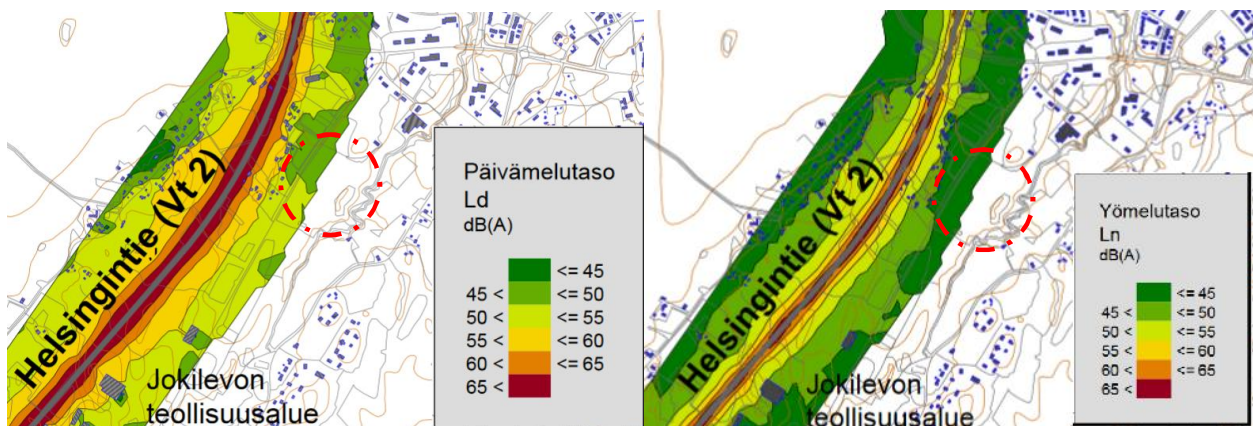
Kossin lehto on Huittisten keskustan osayleiskaavassa (lainvoima 2014) osoitettu suojelumerkinnällä.



Kuva 10 – Luontoarvoiltaan merkittävät kohteet ja Kossin lehto (16), otteet luontoselvityksestä 27.5.2009, sivu 9 ja liite 2

Huittisten keskustan ja sen lievealueiden meluselvitys, Pöyry 20.5.2009

Meluselvitys Vt 2:n kohdalta on laskettu siten, että vuonna 2030 on liikennemäärät on arvioitu 1,3 kertaiseksi vuoden 2006 tilanteeseen nähden. Liikennemäärä on arvioitu siten 4680 ajoneuvoa/vrk. Vt 2:lla raskaan liikenteen osuus oli 19 % ja yöliikenteen osuus 10 %. Jokilevon kohdalla nopeudeksi on arvioitu 100 km/h. Asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ulkona ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitanon päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä aikaisemmin kaavoitetuilla alueilla yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB eikä uusilla kaava-alueilla yöohjearvoa 45 dB.

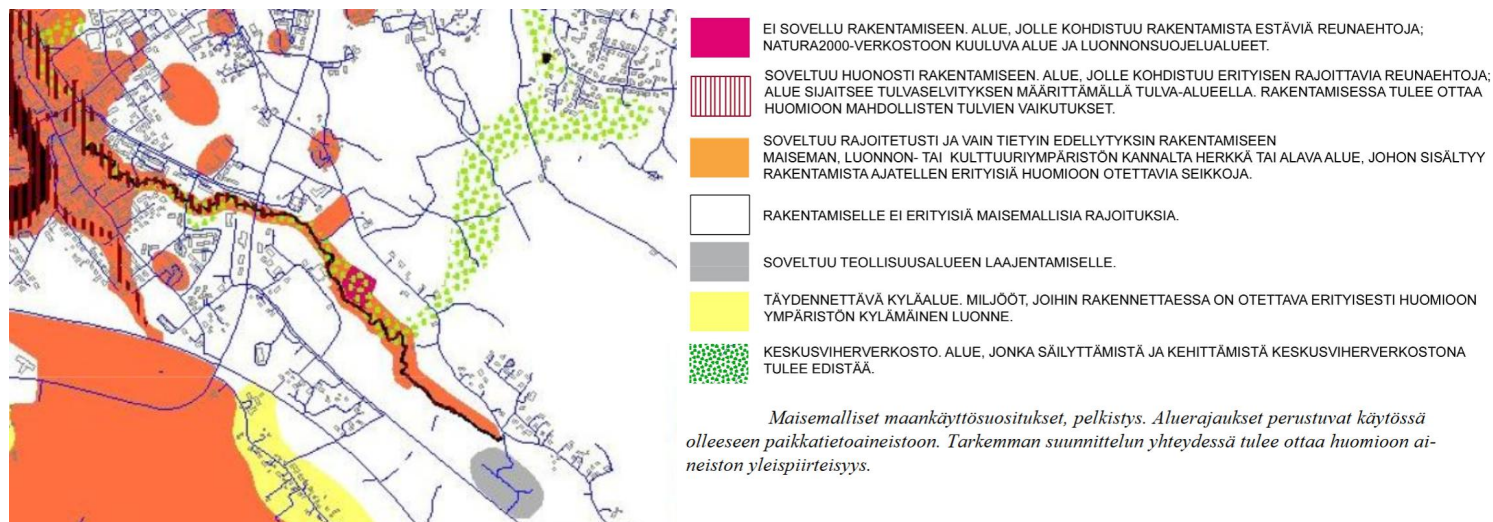


Kuvat – 11 ja 12, ote meluselvityksen liitteistä 1A ja 1B

Huom. Valtioneuvoston päätöstä melutaso ohjearvoista ei sovelleta teollisuusalueilla (993/1992, 1 §).

Maisemaselvitys, Pöyry Environment Oy 2008 – 2009

Suunnittelualue on selvityksen mukaan täydennysrakentamiseen soveltuvaa aluetta, lukuun ottamatta alueeseen rajoittuvan Pukinojan välitöntä läheisyyttä, joka on osoitettu rajoitetun rakentamisen ja viherverkoston alueeksi (kuva 13). Pukinojan toisella puolella on myös osoitettu alue, joka ei sovellu rakentamiseen. Kyseessä on Kossin lehto, joka on osayleiskaavassa suojelumerkinnällä osoitettu.



Kuva 13 – Ote Keskustan osayleiskaavan (2014) selostuksesta, maisemaselvitys Pöyry Environment Oy

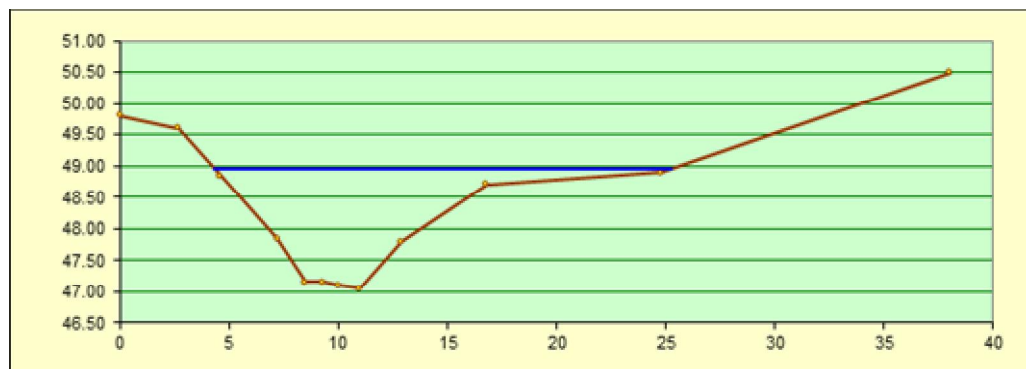
Muut:

Selvitys Pukinojan tulvakorkeuksista suunnittelualueella, ELY-keskus, 12.12.2016.

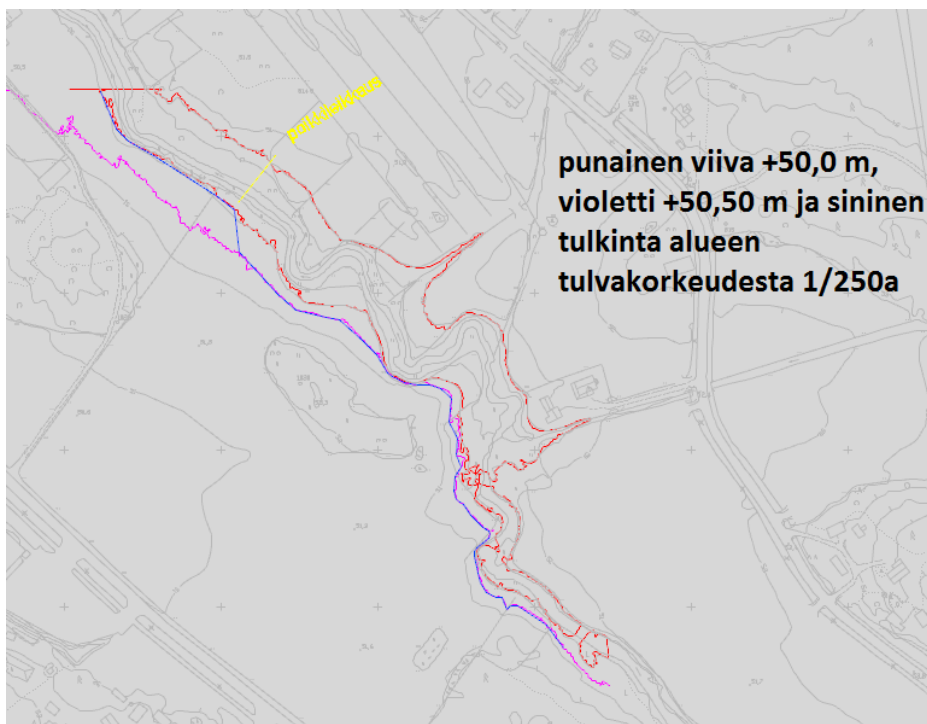
Laskennallinen vedenkorkeus poikkileikkauksen kohdalla (kuvat 14, 15) keskimäärin ker-
ran 250 vuodessa sattuvalla ylivirtaamalla on +48,95.

Harkinnanvarainen lisäkorkeus on jokiosuuksilla 1 m (ympäristöopas YO 2014), joten alin
sallittava rakentamiskorkeus poikkileikkauksen kohdalla on +50,00 m (N2000).

Poikkileikkauksesta yläjuoksulle kaava-alueen rajalla alin rakentamiskorkeus on 50,50.



Kuva 14 - Pukinojan HW 1/250 poikkileikkauksen tulvataso



Kuva 15 - Pukinojan HW 1/250 tulvakorkeuden tulkinta ELY:n laskemien tulvakorkeuksien perusteella.

Rakentamiskorkeudet keskimäärin kerran 100 vuodessa sattuvan tulvahuipun perusteella: Poikkileikkauksen kohdalla +49,70 m ja kaava-alueen itäreunassa +50,20 m (N2000).

4. OSAYLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.3. Osayleiskaavam muutoksen suunnittelun tarve

Jokilevon teollisuusalueelle on vuosien saatossa rakentunut paljon yritystoimintaa ja kaupungin tavoitteena on yleiskaavoituksella lisätä alueen teollisuustonttien toteuttamismahdollisuuksia tulevaisuudessa.

4.4. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kohde on Huittisten kaupungin yleiskaavoitusohjelman 2017-2019 kohde nro 2.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 23.1.2017 § 18 osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) ja päätti ilmoittaa osayleiskaavan muutoksen vireille tulosta ja asettaa OAS:n nähtäville.

4.5. Osallistuminen ja yhteistyö

4.5.1. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62§:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne

viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Määritelmän mukaisesti osallisia ovat tämän kaavatyön kohdalla seuraavat tahot:

- Suunnittelualueen ja lähikiinteistöjen asukkaat, työntekijät, omistajat, haltijat, vuokralaiset, yritykset ja yhdistykset
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat
- Satakuntaliitto
- kaupungin hallintokunnat: Ympäristö- ja rakennuslautakunta, Tekninen lautakunta
- muut ilmoituksensa mukaan

Lausunnot pyydetään (luonnos- ja ehdotusvaiheessa)

- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö- ja luonnonvarat (lausuvat tarvittaessa)
- Satakuntaliitto
- Sallila Sähkönsiirto Oy
- Huittisten Lämpö Oy /Adven Oy

Kaavoittaja voi pyytää lausuntoja muiltakin tahoilta, jos tarvetta ilmenee kaavoitusprosessin aikana.

Luonnosvaiheessa Huittisten Lämpö Oy ja Tekninen lautakunta ilmoittivat, etteivät näe tarpeelliseksi antaa lausuntoa enää ehdotusvaiheessa (mikäli ei tule oleellisia muutoksia).

4.5.2. Vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuulutus Lauttakylä-lehdessä on ollut 1.2.2017. Kirjeet tiedossa oleville osallisille lähetettiin 26.1.2017.

4.5.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 2.2.-8.3.2017.

OAS:n nähtävilläolon yhteydessä saatiin mielipiteitä naapurikiinteistöjen omistajilta ja edustajalta sekä Huittisten seudun ympäristöyhdistys ry:ltä. Tiivistelmä OAS:sta saaduista mielipiteistä, katso liite 6.

Luonnosvaihe

Lausunnot luonnoksesta on pyydetty 16.6.2017 mennessä kohdassa 4.5.1 todetuilta tahoilta.

Kuulutus oli Lauttakylä-lehdessä 12.4.2017 ja kaavaluonnos oli nähtävillä 13.4.-15.5.2017 ja sen nähtävillä oloaikana saatiin yksi mielipide lähialueen yrittäjältä. Lausunto saatiin Satakuntaliitolta. Lausunnot johtuen kaavaluonnokseen tehtiin tarkennuksia.

Lisäksi Huittisten Lämpö Oy, Metsähallitus, Ympäristö- ja rakennuslautakunta ja Tekninen lautakunta lausuivat tai ilmoittivat, ettei ole huomautettavaa/lausuttavaa.

Tiivistelmä luonnosvaiheesta saadusta mielipiteestä ja lausunnot, katso liite 6.

Ehdotusvaihe

Lausunnot ehdotuksesta on pyydetty 6.11.2017 mennessä kohdassa 4.5.1 todetuilta tahoilta, jotka eivät ole ilmoittaneet lausuntopyyntöä tarpeettomaksi.

Osayleiskaavan muutosehdotus oli nähtävillä 7.9. – 6.10.2017 välisenä aikana. Lehtikuulutus julkaisiin Alueviestissä ja Lauttakylä-lehdessä 6.9.2017. Ympäristö- ja rakennuslautakunnan, Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Satakunnan museon edustajat ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa. Satakuntaliitto antoi lausunnon kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja tai mielipiteitä.

Sallila Sähkönsiirto Oy ei lausunut kaavaehdotuksesta.

Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saadusta lausunnosta, katso liite 6.

4.5.4. Viranomaisyhteistyö

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ylitarkastaja on 6.3.2017 ilmoittanut, ettei kaavasta ole tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua.

Satakuntaliiton lausunnosta johtuen Pukinojaan rajoittuvaa lähivirkistysaluetta laajennettiin kaavaehdotukseen 28.8.2017 ja kaavamääräyksiin korostettiin vielä teollisuusalueen suunnittelussa yhteensovittamista siihen rajoittuviin asuinalueisiin.

4.6. Osayleiskaavan muutoksen tavoitteet

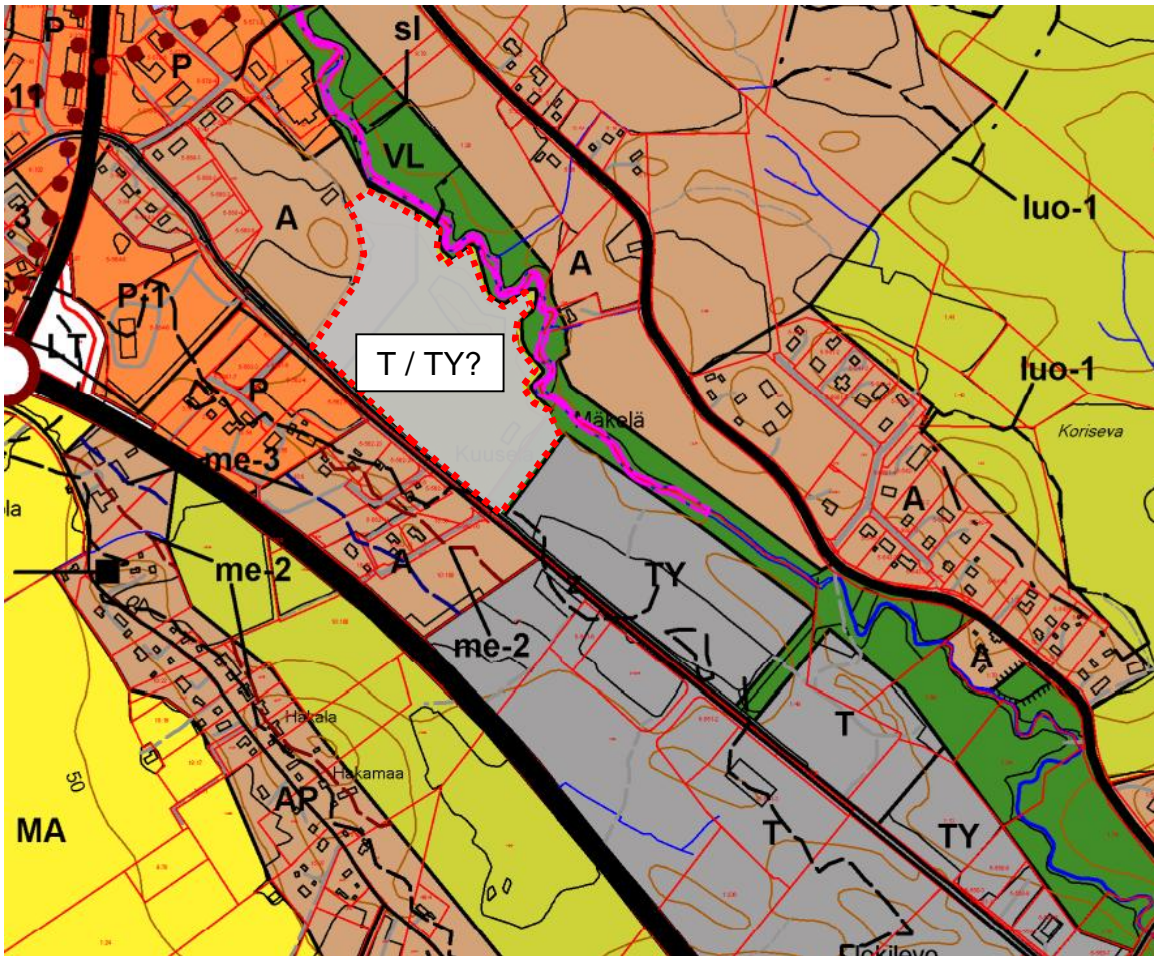
Aluetta koskevan yleiskaavan osan muuttamisen tavoitteena on lisätä teollisuustonttien toteuttamismahdollisuuksia Jokilevon teollisuusalueelle ja osoittaa tarvittavan viheralueen rajaus. Yleiskaava antaa mahdollisuuden suunnitella asemakaavalla joustavasti erikokoisia teollisuuden rakennuspaikkoja alueelle, riippuen tarjolla olevista ja kysynnästä.

Tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta (eheyttää) huomioiden hyvä sijainti lähellä valtatieä 2. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota etenkin läheisen asuinrakentamisen ja teollisuustoiminnan yhteensovittamiseen.

4.7. Osayleiskaavaratkaisun vaihtoehdot

Alueen suunnittelua pääosin ohjaavan yleiskaavamerkinnän luonne, T tai TY

Jokilevon teollisuusalueella on luonteeltaan kahdenlaista teollisuustoiminnan määräystä yleiskaavamerkinnöillä. T-alue on teollisuus- ja varastoaluetta ja TY-alue on Teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. TY:tä on käytetty mm. läheisen asutuksen vuoksi. Tässä kaavatyoässä asuinrakentamisen huomioiminen on tärkeä osa suunnittelutyötä.



Kuva 16 – muokattu ote keskustan osayleiskaavasta (2014)

T-aluevaraus (+/-):

- + T-merkintä sallisi raskaampaa teollisuutta sijoittumaan alueelle, joka vaihtoehtona tarjoaisi monipuolisemmat mahdollisuudet erilaisille teollisuustoimijoille. Se vaikuttaisi positiivisesti elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksiin.
- Alueeseen rajoittuu olemassa olevaa asuinrakentamista ja ympäröivä yleiskaava sallii sen lisääntymisenkin lähialueille. Ympäristövaikutuksiltaan merkittävämpi T-merkintä olisi ympäröivän asutuksen kannalta huonompi vaihtoehto

TY-aluevaraus (+/-):

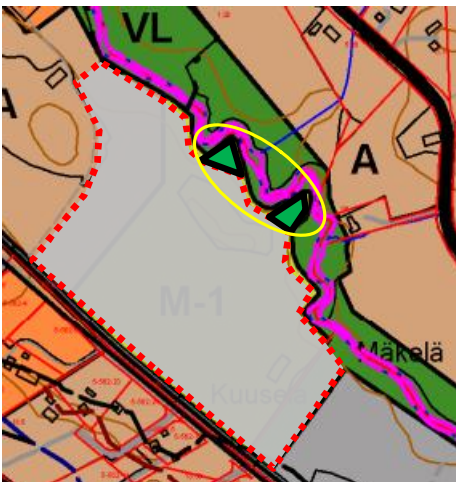
- Vähentää erilaisten teollisuustoimijoiden sijoittumisen mahdollisuutta alueelle.
- + Huomioi ympäröivän asutuksen paremmin
- + Muodostaa yhtenäisen aluerakenteen siihen rajoittuvan TY-alueen kanssa alueen kaakkoissuunnalla.

Arvioinnin kokonaistarkastelussa päädyttiin TY-merkintään.

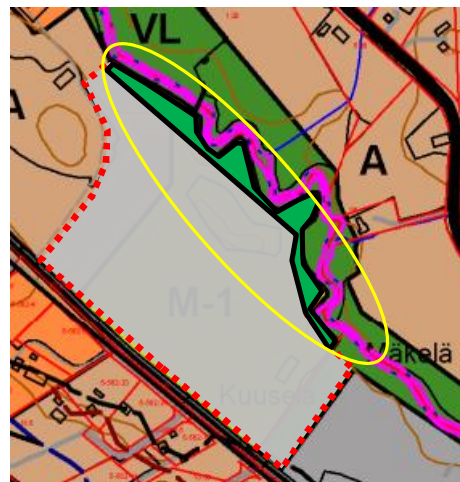
Aluetta koskevan lähivirkistysalueen (VL) ulottuvuus

Osayleiskaavan muutoksella nykyisen M-1- ja TY-alueiden välistä poistuu noin 0,5 ha suuruinen VL-kaista. Kyseisen kaistan poistuminen eheyttää teollisuusrakennetta yhtenäiseksi. Kyseinen alue on myös mahdollista osoittaa viheralueeksi asemakaavalla jatkossakin, vaikka VL-merkintä poistuu yleiskaavasta.

Pukinojan varressa olevan viheralueen ulottuvuutta tutkittiin. Kaavamuutosalue ei ulotu aivan Pukinojaan kiinni, vaan väliin jää vielä lähivirkistyskaistaletta kohdasta riippuen noin 5-25m. Kuitenkin alueen luonteen muuttuessa maa- ja metsätalousmaasta teollisuusalueeksi sekä ojan mutkittelevan luonteen johdosta arvioidaan muodostuvan teollisuuden ja viheralueen raja-alue tarkemmin. Alla on esitetty kaksi erilaista vaihtoehtoa, joista toisessa on otettu huomioon vain rakentamiseen muodoltaan huonot kohdat ja toisessa on osoitettu viheralueeksi laajempi alue.



Kuva 17 - Ve 1, vähäinen VL-alueen lisäys



Kuva 18 - Ve 2, laajempi VL-alueen lisäys

Vähäinen VL-aluevarauksen lisääminen (+/-):

- + teollisuustonteille noin 0,3 ha enemmän maa- aluetta verrattuna laajempaan VL-alueeseen
- + piha-alue pysyy usein siistimpänä verrattuna lähes vapaasti kasvavaan viheralueeseen
- pohjoispuolen asutukseen ja maisemaan jää vähemmän suojakasvillisuuden aluetta
- yleiskaavamuutoksella poistuu noin 0,5 ha VL aluetta ja tulisi lisäillä vain noin 0,2 ha, jolloin kokonaisala vähenisi noin 0,3 ha yleiskaavassa osoitettua viheraluetta.
- viheryhteys jää hieman kapeaksi ja alue on muutoinkin tulvavaara-alueena heikommin hyödynnettävissä

Laajempi VL-aluevarauksen lisääminen (+/-):

- + teollisuusrakentamista ei voi pääsääntöisesti sijoittaa 1/250a tulvarajan johdosta aivan ojaan kiinni, jolloin rakennuskantaa ei voi muutoinkaan sijoittaa aivan Pukinojaan kiinni.
- + rakennuspaikkojen muodot selkeämpiä pohjoisessa/koillisessa ja ojan välittömän läheisyyden kantavuuskin saattaa olla heikompi, jolloin rakentamista ja piha-alueita ei muutoinkaan olisi tarkoituksenmukaista ohjata mutkittelevaan ojaan kiinni.
- + Kossin lehdolle muodostuu laajempi suoja-alue.
- + Laajempi viheralue imeyttää/viivyyttää ja siten puhdistaa Pukinojaan ohjautuvia hulevesiä paremmin.
- + Viheralue lisää suoja- aluetta pohjoisen ja luoteen asutukseen ja maisemaan.
- + Pöyryn 2008-2009 tekemän maisemaselvityksen mukaan Pukinojan ko. kohta on osa Löysälästä ja Kuninkaisista kohti keskustaa johtavaa keskusviherverkostoa, jolloin laajempi VL edistää sen elinvoimaisuutta.
- + Yleiskaavatasoisesti VL-alueen alan muutos on noin + 0,1 ha, kun kaakosta poistuu ja Pukinojan varteen lisääntyy.
- Teollisuuden piha-alueiden ala on noin 0,3 ha pienempi, kuin ve 1:ssä.

- Viheralue saattaa vapaasti kasvaessaan pusikoitua ja olla epäsiisti, kunnes muodostuu metsäiseksi.

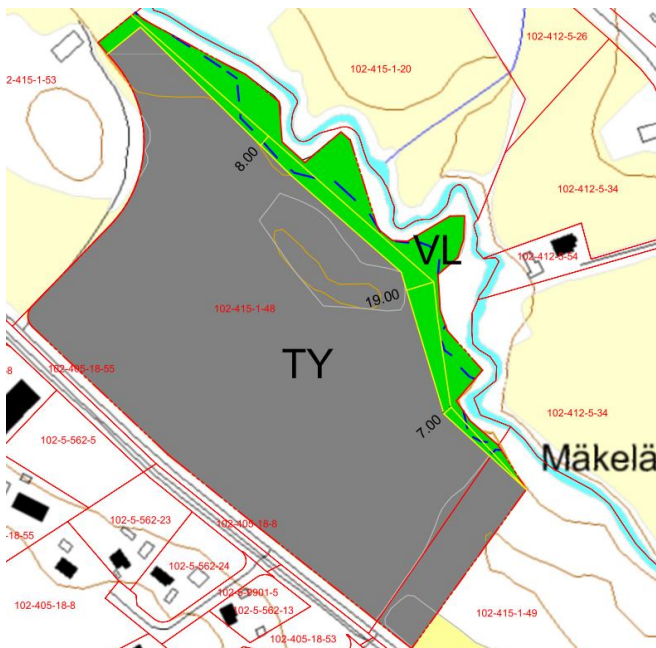
Arvioinnin kokonaistarkastelussa päädyttiin laajempaan VL-merkintään.

Muuta:

Myös eri osatekijöitä koskevia ratkaisuja, kuten kaavamääräyksiä, voidaan luonnoksesta ja ehdotuksesta saadun palautteen perusteella harkita uudelleen.

Luonnosvaihe:

Satakuntaliiton lausunnosta johtuen viheralueen rajausta tarkasteltiin uudestaan ja sitä laajennettiin noin 0,36 hehtaaria. Alla kuvassa on esitetty vanha ja ehdotuksen uusi VL-rajaus esimerkkietäisyyksillä toisistaan. Myös yleismääräyksiä tarkennettiin.



Kuva 19 – ehdotukseen laajennettu VL-rajaus, ei mittakaavassa

5. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavamuutoksen rakenne

Kaava ohjaa alueen käytön teollisuusrakentamiseen, alue rajoittuu Metsälinnankatuun ja asemakaavavarauksella olevaan Lintuparventien jatkeeseen. Kaava eheyttää ja tiivistää teollisuusalueen rakennetta, ottaen huomioon Pukinojan tarvitseman viherkaistaleen. Kaava on luonteeltaan TY-aluetta, jossa ympäröivä maankäyttö (etenkin asutus) tulee ottaa huomioon alueelle sijoittuvien toimintojen jatkosuunnittelussa.

5.1.1 Mitoitus

Koko alueen pinta-ala on noin 7,2 ha, josta noin 6,27 ha osoitetaan teollisuustoiminnalle ja noin 0,93 ha viheralueeseen. Huittisissa Jokilevon teollisuusalueella rakentamisen tehokkuus on $e=0,3$ ja Lintuparventien varrella $e=0,4$. Huittisissa asemakaavoitettujen teollisuusalueiden tehokkuus vaihtelee $e=0,25-0,5$:n välillä. Tehokkuuden arvioinnissa on huo-

mioitu läheisten teollisuustonttien rakennusoikeudet, mahdollinen rakentamisen tehokkuuden lisäspaine tulevaisuudessa (tehokas ja tiivis rakentaminen) ja alueelle mahdollisesti sijoittuvat kadut ja muut rakennusala vähentävät aluevaraukset (10% alasta).

Arviointi tehtiin kaavalla: $((0,4+0,3)*50%)*50%+(0,5*50%)*90% = 0,38$

Teollisuuden tarkka rakennusoikeus ratkeaa asemakaavoitusprosessilla, mutta tässä arvioidaan suuntaa-antavasti alueen kokonaistehokkuudeksi $e=0,38$, joka oikeuttaisi noin 24 000 k-m²:n rakentamiseen. Rakennuspaikkoja voisi tonttien koosta riippuen muodostua arviolta enintään 12 kpl (aloiksi on arvioitu minimissään 4500 m²).

5.1.2 Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset

Osayleiskaavamerkintöjen pohjana on käytetty 31.3.2000 annettua ympäristöministeriön asetusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä.

Kaavamääräykset on johdettu Huittisten keskustan osayleiskaavasta (KHO 29.7.2014) siten, että niitä on tarkennettu huomioiden alueen ominaispiirteet.

Yleismääräykset

Kaava-alueita koskevat yleiset määräykset:

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

Alueidenkäytön suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että hulevedet käsitellään niin, että haittaa vesistölle ja luontoarvoille ei aiheudu.

Teollisuusalueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota asuinalueisiin rajoittuvien osien yhteensovittamisessa.

Yleismääräyksiin kirjattiin alueen suunnittelua ohjaavia määräyksiä, määräykset johdettiin keskustan osayleiskaavasta (KV 2011), ja kaavaan kohdistettiin määräykset jotka tulee huomioida kaavan mukaisessa toiminnassa. Lisäksi korostettiin asuinalueisiin rajoittuvien osien yhteensovittamista.

Aluevaraukset



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Määräys koskee pääosaa suunnittelualueesta (n. 6,27 ha), lukuun ottamatta Pukinojan läheistä lähivirkistysaluetta. Määräys on samanlainen, kuin siihen rajoittuvassa osayleiskaavassa teollisuuteen osoitettu alue on. Tämä merkintä ohjaa ympäröivän asutuksen ja Pukinojan huomioon ottamista aluetta koskevassa tarkemmassa asemaakoitusprosessissa.



LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Määräys koskee Pukinojan lähialuetta ja on samanlainen kuin siihen rajoittuvassa yleiskaavassa, tällöin viheryhteys jatkuu samanlaisena eri aikaan hyväksytyjen kaavojen välillä. VL-alue on noin 0,93 ha.

Muut aluetta koskevat merkinnät ja määräykset



Merkinnällä on osoitettu rajaus kerran 250 vuodessa sattuvalla huipputulvalle HW 1/250.

Kaavakartalla osoitettiin ELY-keskukselta saadun kerran 250 vuodessa sattuvan tulvahuiipun korkeustietojen mukaan tulkittu tulvarajaus, joka on suunnittelualueella +50,00 – 50,50 m (N2000). Maanpinnan korkeustiedot on saatu Maanmittauslaitoksen vuoden 2008 laserkeilausaineistosta. Tulvarajaus sijaitsee lähivirkistysalueella, mutta rakentamisen korkeus-taso tulee huomioida myös kauempana.



Yleiskaava-alueen raja.

Merkinnällä on osoitettu alue, jota osayleiskaavan muutos koskee.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Osayleiskaava osoitettiin teollisuustoimintojen alueen osalta TY-merkinnällä, jossa ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tämä merkintä edellyttää huomioimaan asemakaavoitusvaiheessa ympäröivän maankäytön, jossa on asutusta. Teollisuustoiminta lisää meluksi mahdollisesti koettavan toiminnan määrää alueella, mutta lisääntyvä rakennuskanta voi edistää myös äänenvaimennusta Metsälinnankadulta ja Vt 2:lta.

Lähivirkistysalueen laajentaminen Pukinojan varrella edistää Pukinojaan ohjautuvien hulevesien laatua sekä luo suojavyöhykettä Kirkonkyläntien suuntaan.

5.3 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja voimassa olevaan yleiskaavaan sekä asema-kaavaan

5.3.1 Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne, eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavamuutoksen pienestä alasta johtuen kaavamuutoksella ei arvioida olevan valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia. Kaavamuutos edistää paikallisessa mittakaavassa elinkeinoelämän kilpailukyvyyn vahvistamista hyödyntämällä hyvin olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eheyttävällä sijoittumisella teollisuusalueiden väliin. Teollisuuden lisääntyminen ko. alueella on logistisesti ja luonteeltaan aluetta vahvistava maankäyttömuoto. Alueelta on lyhyt matka valtatielle 2, joka edesauttaa teollisuustoimintojen liikenneyhteyksiä.

Pukinojan läheisyyden osoittaminen viheralueeksi edistää luonnon ja elinympäristön laatu-
tua.

Alue on hyvin työvoiman saavutettavissa lähellä keskustaa ja kaavamuutosalueen tuntu-
massa on paljon teollisuus- ja työpaikkatoimintoja, jotka voivat hyödyntää toisiansa. Lähei-
syydessä oleva asutus on huomioitu yleiskaavan TY-merkinnällä, jossa ympäristö asettaa
jatkosuunnittelulle erityisiä vaatimuksia. Yleismääräyksissä on myös korostettu alueen
suunnittelussa huomion kiinnittämistä asuinalueisiin rajoittuvien osien yhteensovittamises-
sa. Kaavamuutos luo lisämahdollisuuksia elinkeinoelämän tonttitarjonnan mahdollisuuksiin
tulevaisuudessa. Kaavassa on myös huomioitu uusin ohjeistus tulviin varautumisessa
(ympäristöopas, tulviin varautuminen rakentamisessa 2014).

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Aluetta ei ole inventoitu maisema- tai kulttuuriperintöalueeksi. Kyseessä on pelto yhdys-
kuntarakenteen sisällä, joten sillä ei arvioida olevan kulttuuri- ja luonnonperintöön vaiku-
tuksia. Ekologinen viheryhteys Pukinojan varrella säilyy ja viheralueen varaus jopa laaje-
nee kaavamuutoksen seurauksena Pukinojan varrella. Pukinoja on nytkin yleiskaavassa
lähivirkistysaluetta, mutta se ei luonteeltaan ole ollut ulkoilualuetta.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon, muuhun kunnallistekniikkaan sekä ener-
giahuollon verkostoon.

Helsingin seudun erityiskysymykset / Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Eivät koske kaavamuutosaluetta.

5.3.2 Osayleiskaavan suhde maakuntakaavoihin

Teollisuusalueen (TY - jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia)
kaavamuutos vastaa Satakunnan maakuntakaavan (KHO 13.3.2013) tavoitteita. Siinä alue
on osoitettu pääosin taajamatoimintojen alueeksi (A), joka sisältää mm. teollisuuden ra-
kentamisalueet. Aluetta koskevassa tarkemmassa suunnittelumääräyksessä on todettu
mm., että pitää erityisesti kiinnittää huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täy-
dentämiseen vajaan rakennetuilla alueilla sekä täydennysrakentamisessa pitää ottaa
huomioon viher- ja virkistysverkko.

Luoteesta alue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueeseen (TP). Merkinnällä osoitetaan työ-
paikka-alueita, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä
aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa. Suunnittelumääräyksissä on todettu, että
alueelle voidaan suunnitella myös asutusta ja alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaik-
katoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat
olla merkittäviä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen
(kk), jonka suunnittelumääräyksessä korostetaan eheyttämisen ja viher- sekä virkistys-
verkkojen tärkeyttä sekä elinympäristöjen toimivuuden ja taloudellisuuden edistämistä
hyödyntämällä mm. rakennettuja verkostoja. Alue rajoittuu myös teollisuus- ja varastointi-
toimintojen alueeseen (T).

Koko maakuntakaava-aluetta koskee suunnittelumääräys vesien tilasta, jossa ohjataan
alueidenkäytön suunnittelua suojaten ja edistään vesistöjen tilaa. Yleiskaavaan osoitettiin

lähivirkistysaluetta Pukinojan varteen, joka ehkäisee kiintoaineiden, ravinteiden ym. huuhtoutumista Pukinojaan.

(Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 tai 2:n luonnoksessa alueelle ei ole esitetty toimintoja.)

5.3.3 Osayleiskaavan suhde voimassa olevaan osayleiskaavaan

Kaavamuutoksen alue:

Voimassa olevassa osayleiskaavassa (voimaan kokonaisuudessaan 24.9.2014) alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1, noin 5 ha), asuntoaluetta (A, noin 1,7 ha) ja lähivirkistysaluetta (VL, noin 0,5 ha).

Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, johon on sallittu vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, poistuu yleiskaavasta. Koska alue on osoitettu maa- ja metsätaloutta varten yleiskaavassa tiiviin taajamarakenteen sisälle, niin muu hajarakentamisen estävä rakentaminen lienee siksi ollut kielletty. Peltoaluetta ei ole osoitettu maisemallisesti tai muutoin säilytettävän arvoiseksi, jolloin teollisuusalueeksi osoittaminen edistää taajamarakennetta ja eheyttää sitä.

Asuntoaluetta poistuu arviolta noin pienehkön 10 rakennuspaikan verran Lintuparventien varrelta, joka ei ole yleiskaavatasoisesti merkityksellinen määrä, koska Huittisissa on yleiskaavassa osoitettu runsaasti A-alueita.

Kaavamuutoksella lähivirkistysaluetta muodostuu noin 0,9 ha lisää Pukinojan varteen, kun alueen kaakkoisosalta poistuu noin 0,5 ha. Lähivirkistysalueen siirtäminen/lisääminen Pukinojan varteen edistää alueen viheryhteyttä ja sillä on siten positiivinen luontovaikutus lisääntyneenä alana ja paremmalla sijainnilla.

Lähialue:

Alue rajoittuu pohjois-koillissuunnalla lähivirkistysalueeseen, johon kaavamuutoksella laajeneva Pukinojan VL-alue tukeutuu hyvin. Viheralue suojaa myös pohjois-koillissuunnalla olevaa ja myöhemmin mahdollisesti lisääntyvää asutusta.

Alueen etelä- ja luoteissuunnilla alue rajoittuu asuinrakentamisen alueisiin, joista etelän puoleinen alue rajoittuu jo ennestäänkin Jokilevon teollisuusalueeseen. Osalla Metsälänkadun etelänpuoleisilla asuinrakentamisen tonteilla on sallittu myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien verstaiden tai pienteollisuusrakennusten rakentaminen asuintonteille. Luoteispuolen yleiskaavoitettu asuinalue on rakentamaton (asemakaava 1990), lähimpien rakennusten ollessa metsän takana noin 300 metrin etäisyydellä. Jokilevon teollisuusalueen laajennus on kaavamuutoksessa osoitettu TY-merkinnällä, joka velvoittaa ottamaan ympäristön huomioon tarkemmassa asemakaavoitusvaiheessa. Myös yleismääräyksessä on korostettu rajoittuvan asutuksen huomioiminen. Alue on jo ennestäänkin teollisuus-, palvelutoiminta- ja työpaikka- aluetta Huittistenkadusta lounaaseen Jokilevonkadulle asti (PY, P, P-1, TY ja T).

Koskuan teollisuusalue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi P- ja P-1 –merkinnöin osayleiskaavassa. P-1 on tarkoitettu erityisesti raskaalle liikenteelle. Laajeneva teollisuusalue sopii maankäytöllisesti Koskuan teollisuusalueeseen, jotka voivat tuottaa synergiaetuja.

Alue rajoittuu Jokilevon teollisuusalueen TY-merkintään (teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia). Laajeneva alue on luontaista osoittaa maankäytöllisesti samalla käyttötarkoituksella yhdeksi Metsälinnankadun pohjoisen puoleiseksi kokonaisuudeksi. Alueiden rajalle voidaan esimerkiksi suunnitella selkeämmin ko. merkinnän rajat ylittävää yhtenäistä laajempaa rakennuspaikkaa.

Keskustan osayleiskaavan laadinnan aikana (KV hyv. 2011) tulvasuosituksukset olivat nykyistä lievemmat, kaavassa on esitetty likimääräinen kerran 50 vuodessa sattuvan tulvahuipun sijainti. Vuonna 2014 julkaistun ”*Tulviin varautuminen rakentamisessa*” oppaan mukaan teollisuusrakentaminen tulee pääsääntöisesti osoittaa kerran 250 vuodessa sattuvan tulvahuipun mukaiselle korkeudelle, jonka rajausta esitetään nyt uudessa kaavassa. Merkintäväri vaihdettiin aiemman kaavan vaalean punaisesta uuteen kaavaan siniseksi sekaannusten välttämiseksi.

Suunnittelualan pohjoispuolella, Pukinojan toisella puolella, on suojelualue. Suunnittelualan pohjoisosaan jätettiin viheralueen kaistaletta lisäsuojaksi, vaikka alue nytkin rajoittuu asuntoalueeseen.

5.3.4 Osayleiskaavan suhde voimassa olevaan asemakaavaan

Suunnittelualueesta on noin 4600 m²:iä asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi. Muutoin alue on asemakaavoittamaton. Ympäröivät asemakaavat ovat keskustan osayleiskaavan (lainvoima 2014) mukaisia. Yleiskaavan muutos ei aiheuta ristiriitaa asemakaavoitustilanteen kanssa, asemakaavoitettu lähivirkistysalue on mahdollista muuttaa teollisuustoimintaan, kun Pukinojan varteen on osoitettu korvaava virkistysalue yleiskaavalla. Osayleiskaavan yleismääräyksessä on myös huomioitu siihen rajoittuvien asuinalueiden huomioiminen jatkosuunnittelussa.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava-alueen lähellä on asutusta. Kaava mahdollistaa teollisuustoiminnan sijoittumisen alueelle, joka lisää liikennettä ja melua. Yleiskaavan merkintä TY asettaa kuitenkin vaatimukset huomioimaan ympäristön toiminnan laadulle asettavat erityiset vaatimukset. Alueen tarkka suunnittelu toteutetaan asemakaavoituksella, jossa sovitetaan tarkemmin ympäristön vaatimukset ohjaamaan rakentamista. Alue on muutoinkin Jokilevon ja Koskuan teollisuusalueiden vaikutuspiirissä, eikä teollisuusalueen laajentaminen muuta merkittävästi alueen luonnetta ja vaikutuksia elinympäristöön. Yleismääräyksiin korostettiin myös teollisuusalueen suunnittelussa asuinalueisiin rajoittuvien osien yhteensovittamista.

5.4.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue ei ole pohjavesialueella ja teollisuusalueen sekä Pukinojan väliin osoitettiin viheraluetta, joka edistää hulevesien puhdistumista. Teollisuusalueen laajennus sijaitsee yhdyskuntarakenteen sisällä, jolloin sen voidaan katsoa edistävän ilmanlaatua ja ilmastoa, koska

tiivistävä rakentaminen on ympäristöystävällisempää kuin alueiden jatkaminen kauempana yhdyskuntarakenteesta uusina alueina.

5.4.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kyseessä on lähinnä peltoaluetta koskeva kaavamuutos, ja viheralueidenkin osalta yleiskaavan alueet lisääntyvät hieman, niin kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaavamuutos laajentaa ja edistää Kuninkaisista ja Löysälästä keskustaan johtavaa viherkäytävää Pukinojan kohdalla.

5.4.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavamuutos edistää yhdyskuntarakennetta ja sen energiataloutta, koska se sijaitsee olemassa olevassa rakenteessa. Alue sijaitsee liikenteellisesti hyvässä kohtaa aluerakennetta, lyhyen matkan päässä keskustasta ja valtatiestä 2.

5.4.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue ei ole kaupunkikuvan, maiseman, kulttuuriperinnön tai rakennetun ympäristön kannalta merkittävää aluetta. Kaavamuutoksen seurauksena yhdyskuntarakenteen sisällä oleva pienehkö avoin peltokaistale voidaan osoittaa rakentamiseen. Pukinojan varrella laajeneva viheralue pehmentää paikallisnäkyä Kirkonkyläntieltä.

5.4.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailukyvyn kehittämiseen

Kaavamuutos edistää elinkeinoelämän toiminta- ja sijoittumismahdollisuuksia.

6 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen, ajoitus ja seuranta

Kaavan toteuttamiseen vaikuttaa alueen asemakaavoitusaikataulut, rakentamisen tarpeet ja maanomistusolot. Kaavamuutoksen pienestä alasta johtuen kaavalle ei ole asetettu varsinaista tavoitevuotta. Kaavan ajantasaisuutta voitaneen tutkia aikanaan ympäröivän maankäytön kanssa samassa yhteydessä.

Huittisissa 3.4.2017, tarkistettu 28.8.2017

Arttu Salonen
Kaavoitusinsinööri, kaavoittaja