

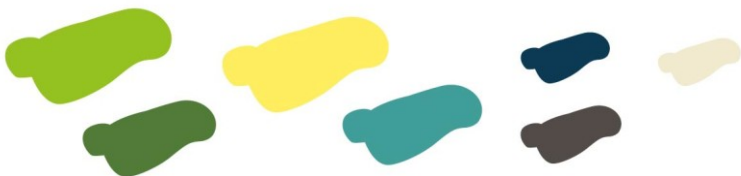


## Korttelin 820 osan asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, 31.3.2025

DIAARINUMERO: HUI/380/10.02.03/2024

Huittisten kaupunki / Tekniset palvelut / Maankäyttö  
Risto Rytin katu 36, 32700 Huittinen  
[kaupunki@huittinen.fi](mailto:kaupunki@huittinen.fi) / puh. 02 560 4111 / [www.huittinen.fi](http://www.huittinen.fi)



## HUITTISTEN 8. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 820 OSA

Valkamakuja 9  
Selostus

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 31.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 102-8-820-12, 102-8-820-13 ja 102-8-820-11 ja niihin kohdistuvia merkintöjä. Asemakaavalla muodostuu suurempi kiinteistö korttelin 820 tontille 12, istutettavaa aluetta tontille 13, uusi rakennusalan raja tontille 11 ja tonttijaonmukainen raja tonttien 11 ja 12 välille. Alueelle laaditaan sitova tonttijako.

**Diaarinumero:** HUI/380/10.02.03/2024

**Kaavan laatija:** Huittisten kaupunki / Tekniset palvelut / Maankäyttö  
Risto Rytin katu 36, 32700 Huittinen

Kaavoitusinsinööri, Annamaria Puumala  
annamaria.puumala@huittinen.fi, 044 560 4195

Tekninen johtaja, kaavoittaja, Seija Holmi  
seija.holmi@huittinen.fi, 044 560 4341

**Vireilletulo:** Ilmoitus tiedossa olleille osallisille on lähetetty 24.2.2025.

**Kaupunginhallitus hyväksyi:** xx.xx.xxxx

#### Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutoksen kaava-alue sijaitsee Huittisten Pappilanniemessä korttelissa 820 tonteilla 11, 12 ja 13. Kaava-alue sijaitsee noin 2,2 kilometrin päässä Huittisten keskustasta luoteeseen.

#### Kaavan nimi ja tarkoitus

Alueesta käytetään nimitystä Korttelin 820 osan asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tontin 12 laajentaminen, jätevedenpuhdistamon suunnasta tulevien haju- ja näköhaittojen vähentäminen sekä vanhentuneiden asemakaavamerkintöjen päivittäminen.

## SISÄLLYSLUETTELO

1.	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
1.2	Asemakaavan muutos .....	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
2	LÄHTÖKOHDAT .....	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	5
2.1.2	Luonnonympäristö .....	6
2.1.3	Rakennettu ympäristö .....	7
2.1.4	Maanomistus.....	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	9
2.2.2	Maakuntakaavat.....	9
2.2.3	Yleiskaava .....	12
2.2.4	Asemakaava.....	13
2.2.5	Huittisten kaupungin strategia 2030.....	14
2.2.6	Rakennusjärjestys.....	15
2.2.7	Tonttijako ja -rekisteri .....	15
2.2.8	Pohjakartta .....	15
3	VUOROVAIKUTUS JA SUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
3.1	Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve.....	16
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
3.2.1	Osalliset .....	16
3.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
3.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	17
3.3	Asemakaavaratkaisun kehittyminen .....	17
3.3.1	Palaute ja sen huomioiminen.....	17
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
4.1	Asemakaavan rakenne .....	17
4.1.1	Mitoitus .....	17
4.1.2	Korttelialueet.....	18
4.1.3	Muut alueet.....	18

4.1.4	Yleismääräykset.....	18
4.2	Ympäristön laatua koskevat tavoitteet .....	18
4.2.1	Alussa asetetut tavoitteet .....	18
4.2.2	Tavoitteiden toteutuminen .....	19
4.2.3	Asemakaavan muutoksen suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen.....	19
4.3	Kaavan vaikutukset.....	20
4.3.1	Ihmisten elinolot ja elinympäristö.....	20
4.3.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut .....	20
4.3.3	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö .....	20
4.3.4	Liikenne ja tekninen huolto .....	20
4.3.5	Maisema ja kaupunkikuva .....	20
4.3.6	Kulttuuriperintö ja muinaismuistot.....	20
4.3.7	Luonto, ympäristö ja ilmasto.....	21
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	21
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	21
5.1	Ohjeita ja suosituksia suunnitteluun ja rakentamiseen .....	21
5.2	Tonttijako .....	21
5.3	Toteutuksen ajoitus ja seuranta.....	21
6	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA.....	22

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos ei kuulu kaupungin kaavoitusohjelmaan. Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 12 omistajien hakemuksesta.

- Kiinteistön omistajat jättivät kaavoitushakemuksen 13.6.2024
- Kaava tuli vireille kaupunginhallituksessa 17.2.2025 § 16
- Vireilletulosta tiedotettiin 24.2.2025 ilmoituksella naapureita ja ELY-keskusta. Palautteita vireilletulosta oli mahdollista jättää 17.3.2025 asti. Palautetta aineistosta ei saatu.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xx.xx.xxxx § xxx
- Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä xx.x. – xx.xx.xxxx välisenä aikana. Ehdotuksesta saatiin xx muistutusta/ei saatu muistutuksia.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx § xx.

## 1.2 Asemakaavan muutos

Asemakaavalla suunnittelualue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Kaava-alueen kortteleiden käyttötarkoitukset pysyvät valtaosin ennallaan, ainoastaan tontin 12 määräystä päivitetään lisäämällä määräykseen maininta perustamisolosuhteiden huomioimisesta rakentamisessa ja kyseinen korttelialue kasvaa hieman. Koska ajantasa-asemakaavassa korttelin sisäinen raja on piirretty kohtaan, mikä sijaitsee eri paikassa tonttijakoon ja kiinteistörajaan nähden, tontti 11 otetaan mukaan asemakaavaan muutokseen. Tällöin tonttien välinen raja voidaan piirtää asemakaavassa oikeaan, tonttijaon mukaiseen paikkaansa. Tontin 11 sisällyttäminen kaava-alueeseen mahdollistaa myös sen, että kyseiselle tontille merkitty rakennusalan raja saadaan piirrettyä kokonaan kyseisen tontin puolelle. Ajantasa-asemakaavassa tontin 11 rakennusalan raja ulottuu tontin 12 puolelle, kun kiinteistörajoja tarkastellaan tonttijaon mukaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 282 m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksen tarve on tullut yksityishenkilöiden aloitteesta, minkä jälkeen esivalmisteluiden yhteydessä kaupunki on todennut päivitystarpeita vanhentuneiden kaavamääräysten osalta. Muutettaviin määräyksiin kohdistuva muutostarve johtuu joko ympäristöhaitoilta suojautumisen tai kaavamerkintöjen vanhentuneisuudesta. Alueen asemakaava säilyy muilta osin ennallaan.

## 1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaava on hyväksytty kaupunginhallituksessa ja saanut lainvoiman.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu osittain pientalovaltaiselle asuinalueelle sekä teollisuusalueelle. Molemmat alueet ovat väljään rakennettuja ja pääosin vehreitä. Kyseisten toimintojen lisäksi suunnittelualueen lähetyvillä sijaitsee siirtolapuutarha.



Kuva 1. Valkamakujan pää, jossa sijaitsevat suunnittelualueen kaksi paritaloa. Kuvassa näkyy myös Loimijokea reunustavaa metsikköä. Huittisten kaupunki 2024.

Kaavamuutosalue rajautuu idässä Valkamakujan ja venevalkamaan, etelässä Loimijokeen ja lännessä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeseen. Valkamakujan varrella sijaitsee asuinrakennuksia sen molemmilla puolilla. Kuja rajautuu loppupäässä itäpuoleltaan ulkoilu- ja retkeilyalueeseen, joka yhdistyy Vanhakosken Natura-alueeseen. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuu kaupungin vesihuoltolaitoksen varastorakennus, jota ympäröi huoltopiha. Kaavamuutoksen hakijan lisämaa-alueelle sijoittuu jokea reunustavaa metsää ja huoltopihaa rajaava ruohikko. Suunnittelualueen pohjoispuolen naapurissa on jätevedenpuhdistamo.



Kuva 2. Kaava-alueen pohjoisosa, missä sijaitsee lämmittämätön varastorakennus. Cyclomedia 2018.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemarakenne, maisemakuva

Kaava-alue sijoittuu vehreän jokimaiseman reunalle. Maisema koostuu pientaloalueesta, peltoaukeista ja viheralueista. Kaava-alueen pohjoispuolella n. 400 metrin päässä on Kokemäenjokilaakson kulttuurimaiseman raja (VAMA 2021). Sen tärkeimmistä maisemallisista elementeistä osa on tunnistettavissa myös kaava-alueen lähiympäristössä, kuten laajat peltoaukeat, vaihteleva jokiuoma.



Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueesta ja sen sijoittumisesta maisemaan. Huittisten kaupunki 2019.

### Luonnonolot

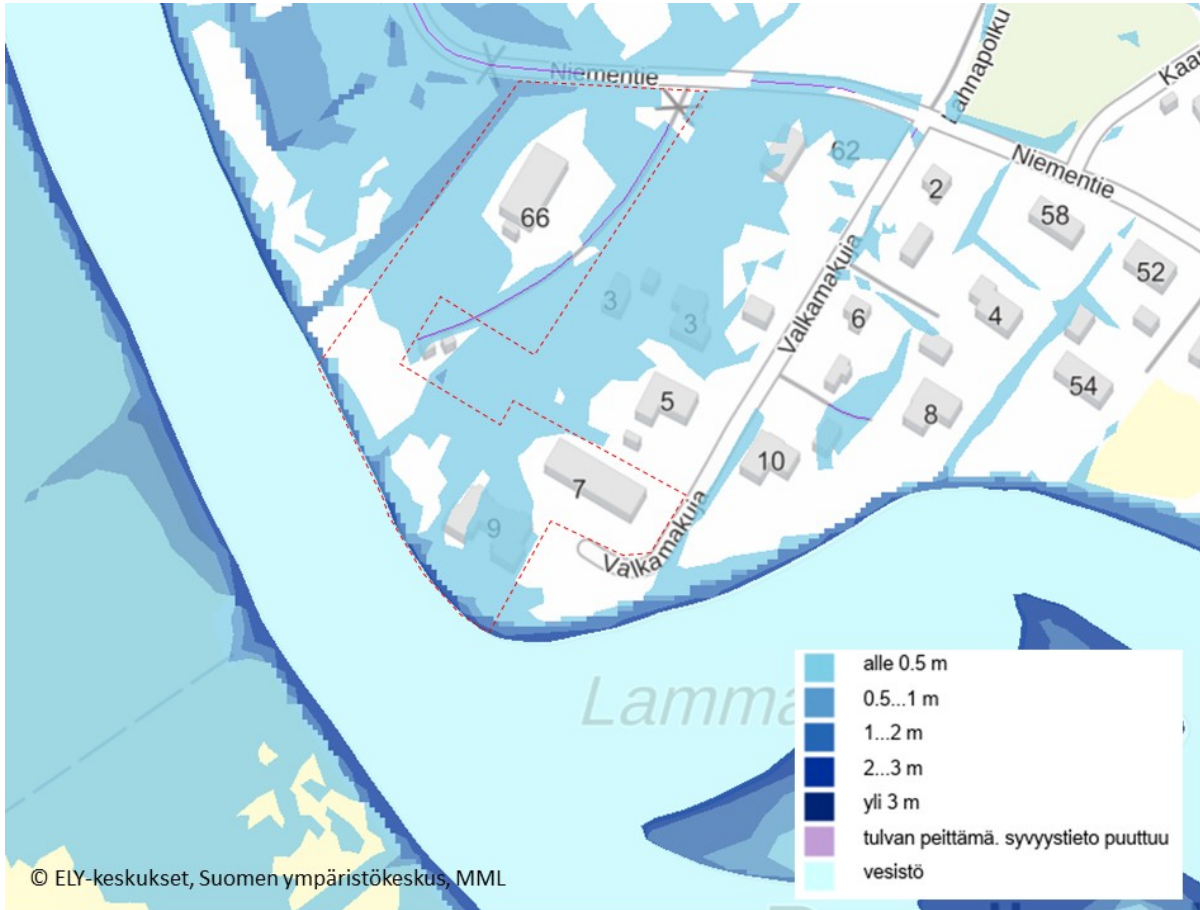
Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön sijoittuu pääasiassa matalaa kasvillisuutta, kuten nurmikkoa ja heinikköä. Loimijoen rantaan reunustavat ajoittain lehti- ja havupuut. Puustoa esiintyy myös asuintalojen pihalla, jotka on aidattu pääosin pensasaidoilla. Loimijoen rantaan, suunnittelualueen länsipuolelle, sijoittuu tuoretta kangasmetsää. Maaperältään kaava-alue on savea ja topografialtaan tasainen jokitormaa lukuun ottamatta.



Kuva 4. Suunnittelualueen lähiympäristön kasvillisuutta. Huittisten kaupunki 2024.

## Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijoittuu Loimijoen suualueen valuma-alueelle ja rajautuu eteläosastaan Loimijokeen. Lisäksi kaava-alue sijoittuu merkittävälle tulvariskialueelle, mutta ei pohjavesialueelle. Tulvariskialueelle rakentamisessa on huomioitava tulvien hallinta ja alimmat rakentamiskorkeudet.



Kuva 5. Suunnittelualue rajattuna tulvakartalla, jossa esitetään harvinaisten vesistötulvien (esiintyvyys kerran 100 vuodessa) ylin tulvakorkeus. Ei mittakaavassa. SYKE 2025.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijoittuu pääosin Pappilanniemen pientalovaltaiselle asuinalueelle. Alue on valtaosin rakentunut asemakaavan mukaisesti, vaikkakin rakennusten sijainnit poikkeavat hieman rakennusalueesta suurimmalla osalla tonteista. Alueen rakennukset ovat harjakattoisia ja enintään 1,5-kerroksisia, sekä niitä ympäröi hoidetut ja vehreät piha-alueet. Rakennukset on rakennettu vuosien 1947-2018 aikana. Kaava-alueen AO-tontit noudattavat alueen linjaa rakennusten ja pihojen suhteen.

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi paritaloa, joista toinen on valmistunut vuonna 2012 ja toinen vuonna 2008. Lisäksi kaava-alueelle sijoittuu yksi 1993 valmistunut lämmittämätön varastorakennus. Rakennusrekisterin mukaan tontille 12 on rakennettu 382 k-m<sup>2</sup> ja sen kokonaisrakennusoikeus on 410 k-m<sup>2</sup>, kun taas tontille 11 on rakennettu 372 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus on 384,6 m<sup>2</sup>. Sen sijaan tontille 13 on rakennettu 403 k-m<sup>2</sup> eikä tontilla ole määritetty rajaa rakennusoikeuden määrälle.

Pappilanniemen kärki muuttuu asuinalueesta yhdyskuntateknisen huollon rakennusten alueeksi. Alueelle sijoittuu jätteenkäsittely- ja varastorakennuksia, jotka on rakennettu vuosien 1979-2017



aikana. Rakennukset sijoittuvat alueelle väljästi ja niitä ympäröi asfaltoidut huoltopihat. Alueen reunoille on jätetty puustoa.



Kuva 6. Ilmakuva Pappilanniemestä. Maanmittauslaitos 2025.

### **Virkistys**

Pappilanniemen Loimi- ja Punkalaitumenjoen vastaisilla reunoilla on luonnontilaisia lähivirkistysalueita, joista osa on liitetty aluetta reunustaviin tontteihin piha-alueeksi. Pappilanniemessä sijaitsee Soutajanpuisto, joka toimii alueen asukkaiden virkistysalueena.

Kaava-alueelle ei ole osoitettu virkistysalueita, mutta itänaapurissa on venevalkama. Valkamakuja rajautuu loppupäässä itäpuoleltaan ulkoilu- ja retkeilyalueeseen, joka yhdistyy Vanhakosken Natura-alueeseen.

### **Liikenne**

Kaava-alueen tonteilta on suora ajoyhteys yleisille katualueille, kuten myös valtaosalla muilla alueen tonteilla. Ajoneuvojen pysäköinti tapahtuu pääasiassa kiinteistöillä. Katualueilla ei ole eroteltu kevyttä liikennettä ajoneuvoliikenteestä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueella ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaava-alueen pohjoispuolella noin 400 metrin päässä on Kokemäenjokilaakson kulttuurimaiseman raja. Sen sijaan lähin kulttuuriympäristö sijaitsee noin 1,3 km Lauttakylässä.

### **Tekninen huolto**

Alue sijaitsee olemassa olevan katu- ja muun kunnallisteknisen verkon piirissä. AO-tonteille ei ole merkitty kunnallistekniikkaan liittyviä rasitteita. Tontille 14 on merkitty oikeus kulkuyhteyteen ja

johdon sijoittamiseen tontille 13. Kaavamuutoksen toteutus ei edellytä kaupungilta rakentamistoimenpiteitä.

### Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueen naapurissa sijaitsee jätevedenpuhdistamo, josta voi ajoittain aiheutua hajusaastetta. Muita ympäristöhäiriöitä alueella ei ole tunnistettu.

#### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 3 974 m<sup>2</sup> on yksityisomistuksessa ja noin 11 308 m<sup>2</sup> kaupungin omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet liittyvät seuraaviin kokonaisuuksiin:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

### 2.2.2 Maakuntakaavat

#### Voimassa olevat maakuntakaavat

**Satakunnan maakuntakaava** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.11.2011 ja se on tullut lainvoimaiseksi 13.3.2013. Kaava-alueeseen kohdistuu seuraavat kaavamerkinnät ja suunnittelumääräykset:

**Taajamatoimintojen alue (A, ruskea alue)** Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys ja puistoalueita sekä erityisalueita.

*Suunnittelumääräys: Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.*

*Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.*

**Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke - Huittinen (kk, punainen viiva poikkiviivalla)** Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämisselityksen alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

*Suunnittelumääräys: Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.*

*Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.*

*Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*

**Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue – Kokemäenjokilaakso (vma, vihreä vaakaviivoitus)**  
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueeseen sisältyvät rakennetut kulttuuriympäristöt ja niihin kuuluvat merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B2 karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä.

*Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisuus siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.*

*Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

*Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.*

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset, jotka ovat olennaisia tämän asemakaavan muutoksen kannalta:

**Tulvasuojelu** Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

**Rantarakentaminen** Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

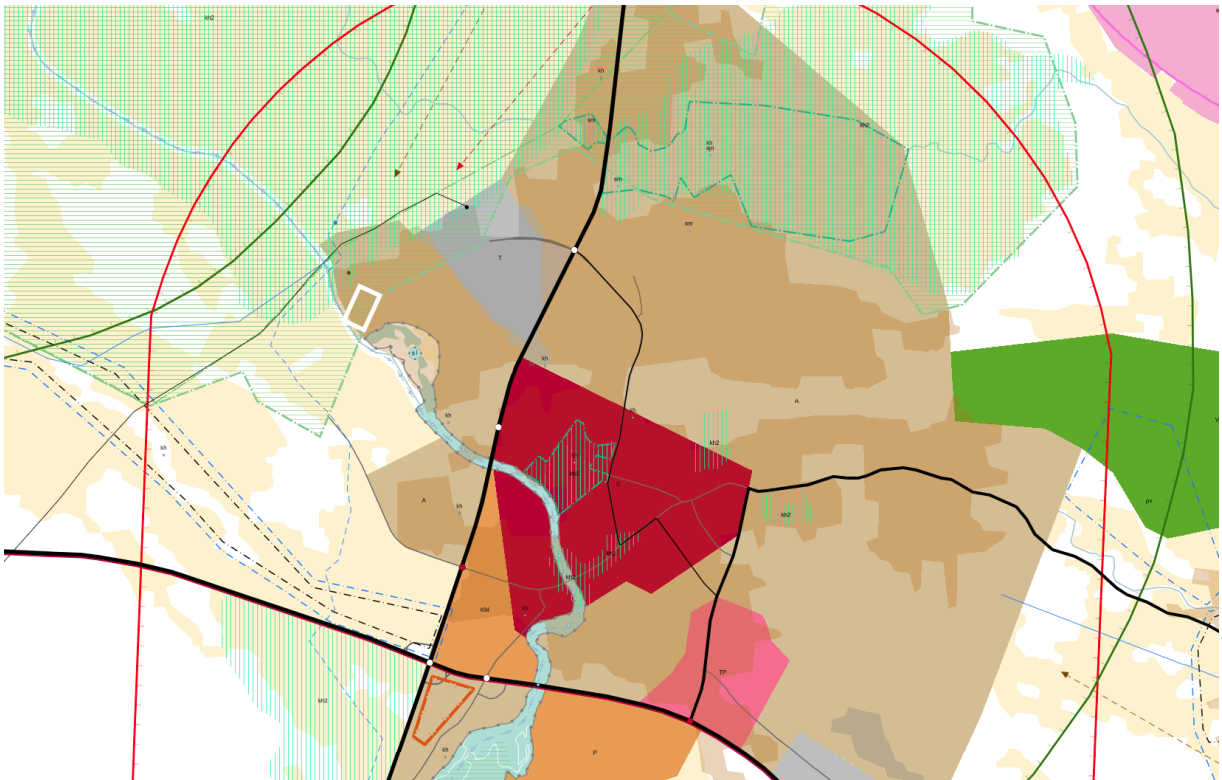
Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

**Vesien tila** 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 estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

**Satakunnan vaihemaakuntakaava 1** on vahvistettu Ympäristöministeriössä 3.12.2013 ja se on tullut lainvoimaiseksi 6.5.2016. Kaavassa on määritelty maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Suunnittelualueelle ei ole tässä vaihemaakuntakaavassa esitetty toimintoja.

**Satakunnan vaihemaakuntakaava 2** on hyväksytty Satakunnan maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Kaavan teemoja ovat energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Suunnittelualueen osalta vaihemaakuntakaava 2 kumosi ja määrittä uudelleen merkinnät liittyen A-alueisiin ja rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.



Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä valkoisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella, ei mittakaavassa. Satakuntaliitto 2019.

### Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnassa on vireillä Satakunnan maakuntakaava 2050, joka on edennyt valmisteluvaiheeseen tämän osayleiskaavatyön aikana. Kaava-alueeseen kohdistuvat samat merkinnät kuin ennen, sekä seuraavat uudet merkinnät:

**Tulvariskialue (tr, sininen pistekatkoviiva)** Merkinnällä osoitetaan Porin ja Huittisten tulvariskialueet.

*Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee huomioida sään ääriolosuhteet ja tulvista aiheutuvat riskit. Uutta tulvalle herkkää rakentamista ei tule perusteettomasti sijoittaa tulvariskialueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.*

*Suunniteltaessa toimintoja tulvaherkille alueille tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.*

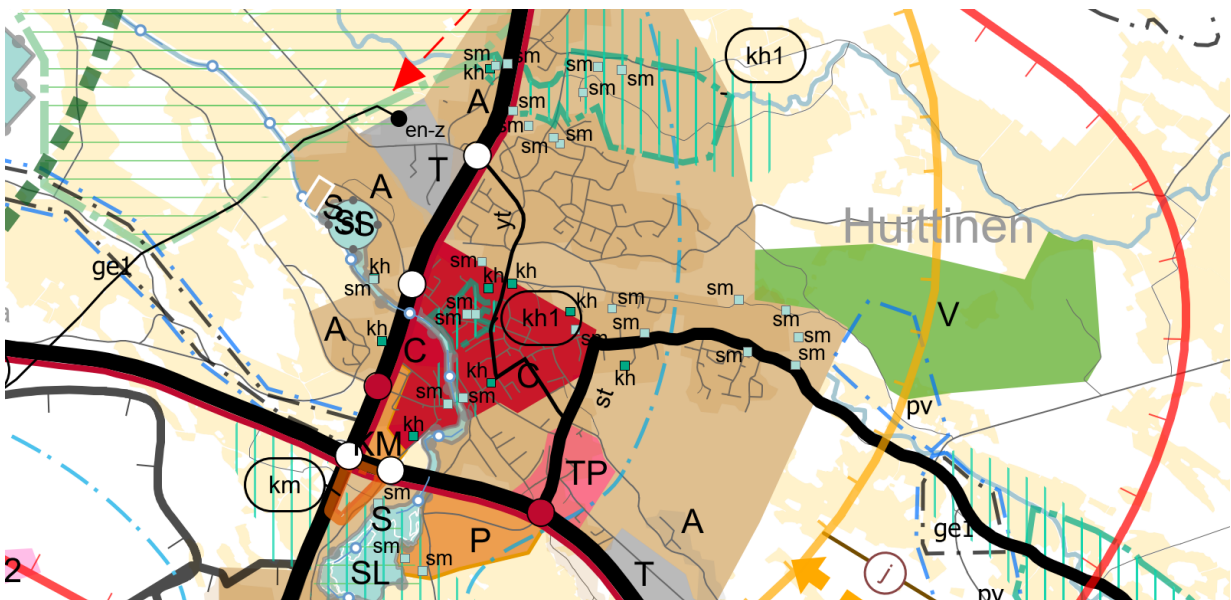
**Matkailun ja virkistyskehitämisyöhyke** Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joille sijoittuu merkittäviä matkailun ja virkistyskäytön kannalta vetovoimaisia alueita ja joihin kohdistuu matkailun ja virkistyskäytön kehittämistarpeita.

*Suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen ja kehittämismahdollisuuksien säilymiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.*

Suunnittelualueen kannalta olennaisia koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä on päivitetty seuraavanlaisiksi:

**Tulvasuojelu** Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Suunniteltaessa toimintoja tulvaherkille alueille tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

**Vesien tila** Alueiden käytön suunnittelussa tulee estää tai vähentää ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vesiensuojelullisesti erityisen herkkiin, kalteviin, eroosio- ja tulvaherkkiin vesistöjen rantoihin sekä happamiin sulfaattimaihin. Lisäksi yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun on oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.



Kuva 8. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050 valkoisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella, ei mittakaavassa. Satakuntaliitto 2024.

### 2.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Huittisten keskustaa ja sen lievealueita koskeva oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2030. Osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.10.2011 ja se tuli lainvoimaiseksi kokonaisuudessaan 24.9.2014. Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava sai lainvoiman 24.9.2014. Kaavamuuotosalueelle sijoittuvat seuraavat merkinnät:

**A** Asuntoalue

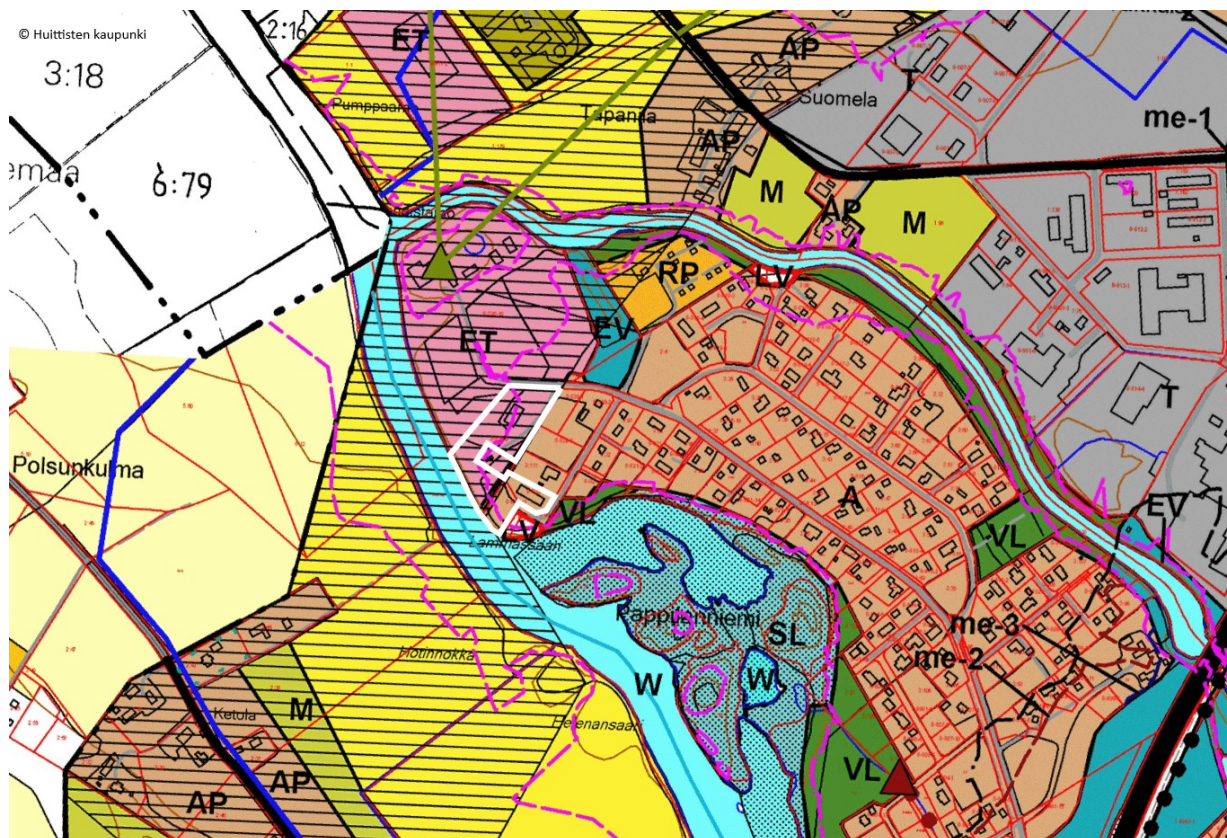
Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi

**ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue

Merkinnällä on osoitettu kaupungin jätevedenpuhdistamo.

Yleismääräyksissä suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:

- Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää.
- Uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Loimijoen rantatormä 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.



Kuva 9. Ote osayleiskaavasta suunnittelualuerajauksella, ei mittakaavassa. Huittisten kaupunki 2014.

### 2.2.4 Asemakaava

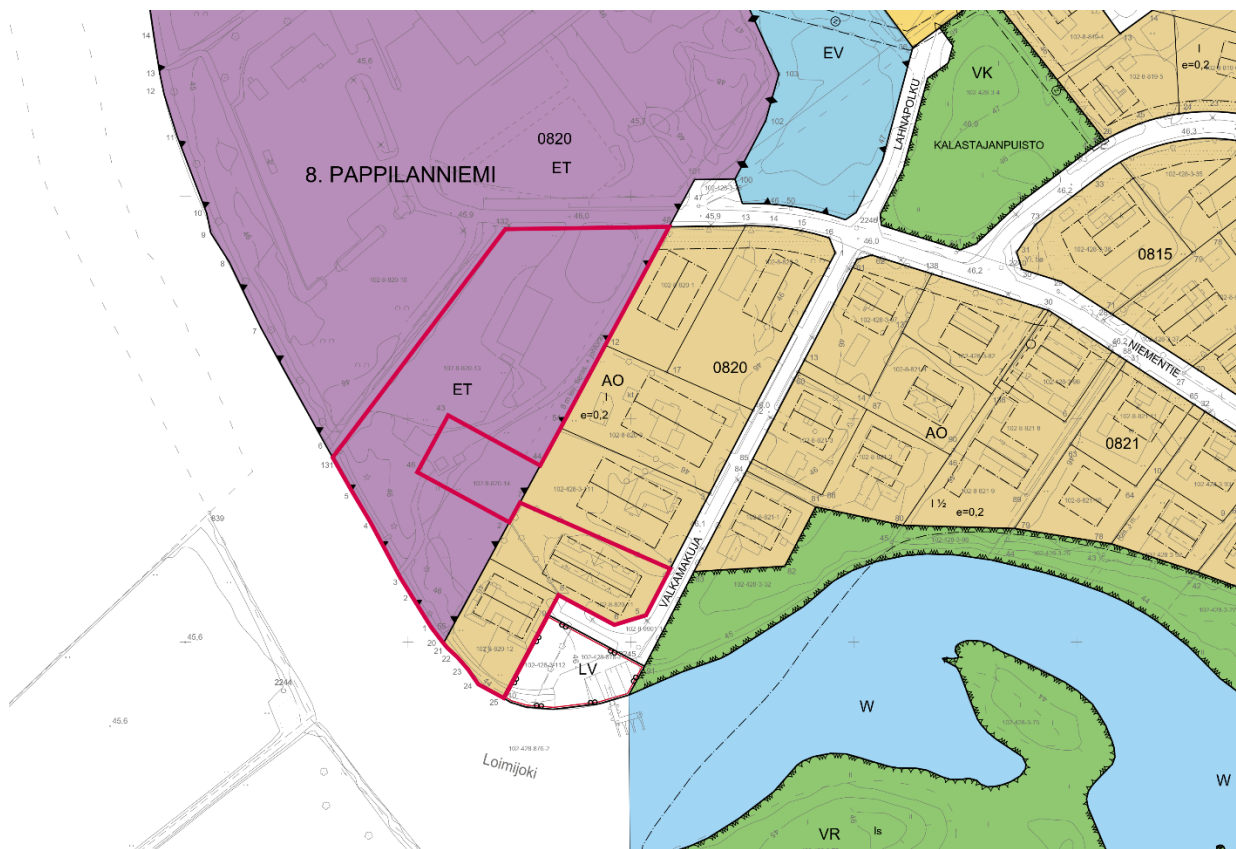
Kaavamuutosalueen asemakaava on vahvistettu 13.12.1990. Kaavamuutosalueeseen kohdistuvat seuraavat merkinnät:

**AO** Erillispientalojen korttelialue.

**ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Yleismääräyksissä on seuraavat merkinnät:

- Tontille saa sijoittaa rakennusamerkinnoista riippumatta yhden erillisen talusrakennuksen autotalli-, sauna- tai vastaavia tiloja varten. Talusrakennukseen saa lisäksi sijoittaa verstaatioita tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuustiloja. Talusrakennuksen koko saa olla enintään 50 m<sup>2</sup>, kun tontin koko on vähemmän kuin 1500 m<sup>2</sup>; enintään 75 m<sup>2</sup>, kun tontin koko on 1500-2000 m<sup>2</sup> ja enintään 100 m<sup>2</sup>, kun tontin koko on yli 2000 m<sup>2</sup>.
- Autopaikkoja on rakennettava 1 ap/asunto sekä lisäksi 1 ap/työpaikka.
- Piha-alueita ei saa käyttää varastointitiloina.
- Istutettavilla tontinosilla tulee olla puuvartisia kasveja seuraavasti:
  - Pensaat 1/10 istutettavan alueen m<sup>2</sup>
  - Puut 1/20 istutettavan alueen m<sup>2</sup>
- Em. lukuihin eivät sisälly mahdollisesti aitoihin käytettävät taimet.
- Vettyviä rakenneosia ei saa sijoittaa tason N60 +46.00 m alapuolelle.



Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta likimääräisellä suunnittelualuerajauksella. Huittisten kaupunki 2025.

## 2.2.5 Huittisten kaupungin strategia 2030

Huittisten kaupungin strategia 2030 "Hulluna Huittisiin" on laadittu vuosien 2021-2022 aikana ohjaamaan kaupungin kaikkea toimintaa suunnitelman tavoitettiin pääsemiseksi. Visiona on, että vuonna 2030 Huittinen on seutunsa vastustamaton keskus, jossa elinvoima kasvaa ruuasta, yrittäjyydestä ja osaamisesta ja jossa sujuva arki ja viihtyvyys luovat onnellisuutta. Strategia luo pohjan myös maankäytön tavoitteille:

- Kuntalaisten osallistumismahdollisuuksien edistäminen
- Elävä kaupunkikeskusta
  - Viihtyisät kohtaamispaikat ja nuorille omia alueita

- Kulttuurihistoriallisen rakennuskannan säilyttäminen
- Hyvät pyöräilyreitit
- Esteettisyydestä hyvinvointia
  - Taiteen tuominen osaksi kaupunkikuvaa ja kasvit osaksi kaupunkisisustusta
- Houkuttelevat asuinalueet
  - Ydinkeskustan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen
  - Liikenneyhteyksien toimivuus
  - Jokiin rajoittuvien tonttien lisääminen
  - Yhteisöllisen kyläasumisen mahdollistaminen
  - Luontokohteet helposti saavutettaviksi
- Kaupallisen asiointikeskuksen aseman säilyminen
  - Keskustan vetovoiman kehittäminen
- Houkuttelevien yritystonttien lisääminen

### 2.2.6 Rakennusjärjestys

Huittisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2016. Uusi Euran, Huittisten ja Säkylän rakennusjärjestys 2025 on hyväksytty ympäristölautakunnassa 25.2.2025 § 18 ja sen on määrä tulla voimaan 2025 aikana.

### 2.2.7 Tonttijako ja -rekisteri

Korttelin 820 tonttien 11 ja 12 tonttijako on hyväksytty 30.11.2006 ja tontin 13 tonttijako 12.4.2022.

### 2.2.8 Pohjakartta

Huittisten kaupungin pohjakartta on tarkistettu maaliskuussa vuonna 2025.

## 3 VUOROVAIKUTUS JA SUUNNITTELUN VAIHEET

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavoitusmenettely on järjestettävä suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet huomioiden niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun ja lausua mielipiteensä asiasta. Kyseessä on sisällöltään ja vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos, minkä takia aloitusvaiheessa vireilletulosta ilmoitetaan tiedossa oleville osallisille kirjeitse. Ilmoituksen tarkoituksena on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten asia etenee ja miten siihen voi vaikuttaa. Kaavaa koskevat kirjalliset ja suulliset mielipiteet tulee osoittaa Huittisten kaupunginhallitukselle määräajan puitteissa. Mielipiteen jättäneille ilmoitetaan kaupungin perusteltu kanta kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen.

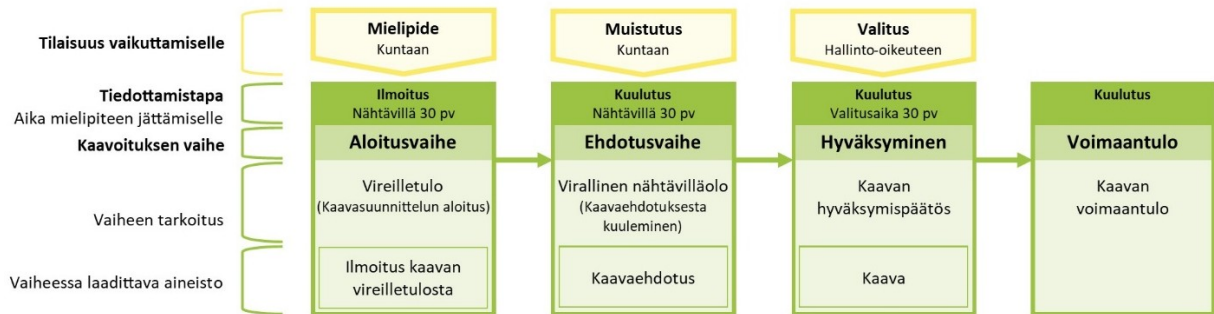
Aloitusvaiheen jälkeen kaava laitetaan suoraan nähtäville asemakaavaehdotuksena valmisteluaineistoinen sen vähäisen merkittävyyden takia. Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivää, jonka aikana MRA 27 § mukaisesti osallisilla on mahdollisuus jättää muistutuksia ehdotuksesta. Ehdotuksesta kuulutetaan Lauttakylä ja Alueviesti -lehdissä, kaupungin verkkosivuilla ja tiedossa oleville osallisille kirjeitse. Valmisteluaineisto on nähtävillä 30 päivää kaupungin verkkosivuilla ja teknisten palveluiden maankäytön tiloissa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan samaan tapaan kuin ehdotusvaiheesta. Kaikille muistutuksen tehneille, jotka ovat antaneet yhteystietonsa, lähetetään



kaupungin perusteltu kannanotto kaavan hyväksymisen jälkeen ja tieto kaavan hyväksymisestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli hyväksymispäätöksestä ei valiteta. Kun kaavasta tulee lainvoimainen, siitä kuulutetaan samaan tapaan kuin aiemmissa vaiheissa.



Kuva 11. Asemakaavaprosessin eteneminen ja vuorovaikutus

### 3.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Kiinteistön omistajan tarkoituksena on osoittaa kiinteistölle 102-8-820-12 lisäaluetta kaupungin omistamalta ET-alueelta. Lisäalueen tarve johtuu tarpeesta suojautua jätevedenpuhdistamon suuntaan haju- ja näköhaitoilta. Lisäalue mahdollistaa myös kiinteistöllä koneiden pääsyn joenpuoleiselle alueelle.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutos on vähäinen, minkä vuoksi alueidenkäyttölain 63 §:n 2 mom:n mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole tarpeen laatia.

#### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 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 naapurikiinteistöjen maanomistajat ja kaupungin tiedossa olevat vuokralaiset
- Yritykset: Sallila Sähkönsiirto Oy, DNA Tower Finland Oy
- Viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto, Satakunnan pelastuslaitos
- Kaupungin sisäiset yhteistyötahot: Tekninen valiokunta, Huittisten vesihuoltolaitos

#### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Ilmoitus kaavan valmistelusta lähetettiin tiedossa olleille osallisille 24.2.2025. Mielipiteet kaavan vireille tulosta pyydettiin jättämään 17.3.2025 mennessä. Määräaikaan mennessä ei jätetty mielipiteitä.

Kaavaehdotus ja tonttijako lähetettiin naapureille xx.xx.xxxx. Aineistosta oli mahdollista jättää muistutus nähtävilläolon ajan. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia/jätettiin x muistutusta ja x lausuntoa.

Kaupunginhallitus päättää kaavan hyväksymisestä.

### 3.2.3 Viranomaisyhteistyö

Varsinais-Suomen ELY-keskukselle lähetettiin sähköisesti tieto kaavan laatimisesta 24.2.2025.

## 3.3 Asemakaavaratkaisun kehittyminen

### 3.3.1 Palaute ja sen huomioiminen

#### Aloitusvaihe

Kaavan valmistelua koskevasta ilmoituksesta ei saatu mielipiteitä.

#### Ehdotusaineisto

Ehdotusaineistosta ei saatu nähtävilläoloaikana muistutuksia tai lausuntoja/saatiin nähtävilläoloaikana x kommenttia ja x lausuntoa:

- a
- b
- c

Kommenttien ja lausuntojen pohjalta...

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaava on jo ennestään kaavoitettu osittain erillispientalojen ja osittain yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Suunnittelualue kuuluu osaksi Pappilanniemen asuinalueetta, joka on osoitettu jo yleiskaavassa.

Kaavamuutos kasvattaa yhtä korttelin 820 AO-alueeksi merkittyä tonttia noin 1269 m<sup>2</sup> ja vähentää ET-alueen pinta-alaa saman verran.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuneen tontin 15 (ennen tontti 12) kokonaisrakennusoikeus on noin 664 m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu noin 254 m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla muodostuu

- AO-I-alueetta 3320 m<sup>2</sup>
- AO-alueetta 1923 m<sup>2</sup>
- ET-alueetta 10 039 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2 Korttelialueet

**AO-I Erillispientalojen korttelialue.** Rakentamisessa on perustamisolosuhteet erityisesti otettava huomioon.

Aluevarausta on yhteensä noin 3320 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta 664 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus on e=0,2.

**AO Erillispientalojen korttelialue.**

Aluevarausta on yhteensä noin 1923 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta noin 385 m<sup>2</sup> ja korttelitehokkuus on e=0,2.

**ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**

Aluevarausta on yhteensä noin 10 039 m<sup>2</sup>. Alueelle ei ole merkitty korttelitehokkuutta.

#### 4.1.3 Muut alueet

**i-2 Istutettava alueen osa.** Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla.

#### 4.1.4 Yleismääräykset

Kiinteistön hulevedet on johdettava kunnan hulevesijärjestelmään, jos niitä ei voi kohtuullisin järjestelyin imeyttää kiinteistöllä. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida, ettei siitä aiheudu haittaa muille rakennuksille / rakenteille.

Vettyviä rakenneosia ei saa sijoittaa tason N2000 +46.89 m alapuolelle.

Tontille saa sijoittaa rakennusalamerkinnöistä riippumatta yhden erillisen talousrakennuksen autotalli-, sauna- tai vastaavia tiloja varten. Talousrakennukseen saa lisäksi sijoittaa verstaatioita tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienteollisuustiloja. Talousrakennuksen koko saa olla enintään 50 m<sup>2</sup>, kun tontin koko on vähemmän kuin 1500 m<sup>2</sup>; enintään 75 m<sup>2</sup>, kun tontin koko on 1500 - 2000 m<sup>2</sup> ja enintään 100 m<sup>2</sup>, kun tontin koko on yli 2000 m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap / asunto sekä lisäksi 1 ap / työpaikka.

Piha-alueita ei saa käyttää varastointitiloina.

Istutettavilla tontinosilla tulee olla puuvartisia kasveja seuraavasti:

- pensaat 1 / 10 istutettavan alueen m<sup>2</sup>
- puut 1 / 20 istutettavan alueen m<sup>2</sup>
- Em. lukuihin eivät sisälly mahdollisesti aitoihin käytettävät taimet

## 4.2 Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

### 4.2.1 Alussa asetetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on laajentaa tonttia 12 sekä vähentää jätevedenpuhdistamon suunnalta tulevia ympäristöhaittoja. Tontin laajentuessa tontin rakennusoikeuden määrä kasvaa suhteessa pinta-alaan, minkä takia rakennusala tulee tarkistaa kaavatyön yhteydessä.

Kaavan esivalmistelujen aikana todettiin, että kaava-alueen tonttia 11 vastaiselle rajalle kohdistuu vanhentuneita asemakaavamerkintöjä. Vanhentuneet merkinnät päätettiin kaupungin toimesta

päivittää tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä, joten kaava-alueeseen otettiin mukaan korttelin 820 tontti 11. Vanhentuneet asemakaavamerkinnät koskevat tonttien 11 ja 12 välistä tonttirajaa, joka ei ole voimassaolevan tonttijaon mukainen, sekä tontin 11 rakennusala, joka ulottuu tontin 12 puolelle.

#### 4.2.2 Tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteet toteutuivat asemakaavan muutoksessa suunnitellusti. Entisen tontin 12 rajat muutettiin hakijan suunnitelman mukaisiksi. Täten kyseisen tontin pihajärjestelyt sijoittuvat sen alueelle. Rajojen muutos ei aiheuta merkittäviä muutoksia ympäristössään.

Koska entinen tontti 12 kasvoi kokoa, sen rakennusala tuli tarkistaa. Rakennusala kasvatettiin siten, että uusi rakennusoikeuden osoittama rakentamisen määrä olisi mahdollista sijoittaa rakennusalan sisälle. Uusi rakennusala mukailee vanhoja rakennusalan merkintöjä ja se sijoitettiin mahdollisimman kauas Loimijoen rannasta, jotta ranta pysyisi rakentamattomana. Näin tulevaisuudessa rakentaminen noudattaa Pappilanniemen vallitsevaa rakentamisen linjaa, jolloin asuinrakentaminen on luonteeltaan ympäristöönsä sopeutuvaa. Tulevaisuudessa asuinrakennus on mahdollista rakentaa paikoitellen hieman aiempaa lähemmäksi rantaa, minkä takia asemakaavan muutoksessa tuli päivitystarpeita muihin rakentamista koskeviin kaavamääräyksiin. Entinen tontti 12 on muutoksen myötä muutettu erillispientalojen korttelialueeksi, jossa rakentamisessa on perustamisolosuhteet erityisesti otettava huomioon. Lisäksi yleismääräys vettyvien rakennusosien alimmasta sijoittumiskorkeudesta päivitettiin vastaamaan nykytilannetta.

Lisäksi vanhentuneet kaavamerkinnät päivitettiin tavoitteiden mukaisesti. Tonttien 11 ja entisen tontti 12 tonttiraja merkittiin todelliseen sijaintiinsa ja tontin 11 rakennusala sijoitettiin sen alueelle. Uusi rakennusala mukailee vanhoja rajoja, jolloin asuinrakentaminen on luonteeltaan ympäristöönsä sopeutuvaa.

#### 4.2.3 Asemakaavan muutoksen suhde voimassa olevaan suunnittelutilanteeseen

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Asemakaavan muutoksen vaikutus alueidenkäyttötavoitteisiin on vähäinen eikä se ole ristiriidassa tavoitteiden toteutumisen kanssa.

##### Maakuntakaavat

Asemakaavan muutos on voimassa ja vireillä olevien maakuntakaavojen mukainen. Suunnittelualueita koskevat suunnittelumääräykset on huomioitu kaavan ratkaisussa.

##### Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on A ja ET-alueita. Asemakaavan muutoksella tarkennetaan näiden välistä rajausta toteutuneen tilanteen mukaan. Muutoksessa on otettu huomioon yleiskaavan yleismääräykset, jotka ovat asettaneet muutoksen lähtökohdiksi alueen ominaispiirteiden säilyttämisen ja ympäristön huomioimisen. Asemakaavan muutos tarkentaa yleiskaavan rajauksia eikä estä yleiskaavan tavoitteiden toteutumista.

##### Asemakaava

Suunnittelualueen asemakaava muuttuu vähäisesti, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia alueen maankäyttöön. Muutoksella päivitetään asemakaava ajantasaiseksi.

## Huittisten kaupungin strategia 2030

Asemakaavan muutoksen vaikutus kaupungin strategiaan on vähäinen eikä se ole ristiriidassa tavoitteiden toteutumisen kanssa.

### 4.3 Kaavan vaikutukset

#### 4.3.1 Ihmisten elinolot ja elinympäristö

Asemakaavan muutoksen vaikutus ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön on vähäinen. Asemakaavalla etniselle tontille 12 muodostuu laajempi piha-alue, mistä johtuva pinta-alavähennys kohdistuu ET-alueeseen. Asemakaavan muutos päivittää kaavamerkintöjä vastaamaan toteutunutta maankäyttöä, jolloin muutos ei muuta kaava-alueen sosiaalisia oloja. Muutoksella ei ole myöskään vaikutusta muiden alueen asukkaiden elinympäristöön tai sosiaalisiin oloihin, koska muutokset ovat vähäisiä eivätkä ne koske yleisiä alueita.

Alinta vettyvien rakennusosien sijoituskorkeutta koskeva yleismääräys varmistaa, että tonteilla tapahtuva rakentaminen toteutetaan turvallisesti. Kaava-alue sijaitsee tulvariskialueella, jolloin rakennukset ovat alttiita tulvista koituville vahingoille. Tulvariskien hallinta on huomioitava sekä maankäytössä että rakennussuunnittelussa, minkä takia kaavatyön yhteydessä merkintää on päivitetty vastaamaan nykyisiä suosituksia. Yleismääräyksen päivittäminen parantaa vähäisesti turvallisuutta.

ET-alueelle osoitettu istutettava alue voi tuoda suojaa jätevesilaitokselta tulevia ympäristöhaittoja vastaan. Merkinnän lisääminen voi parantaa vähäisesti alueen terveellisyyttä.

#### 4.3.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Asemakaavan muutoksen yhteydessä yksityishenkilölle myydään kaupungin omistamaa maata. Seurauksena yksityisomisteinen tontti kasvaa, mikä lisää kaupungin verotuloja.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen elinkeinotoimintaan.

#### 4.3.3 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Muutos ei mahdollista alueelle tyypillisestä rakentamistavasta poikkeavaa rakentamista, koska rakentamisen määrä, harjan suunta ja rakennusala säilyvät suhteessa entisellään. Näin varmistetaan, että alueen ominaispiirteet säilyvät muutoksen myötä. Lisäksi kaava-alueen käyttötarkoitukset pysyvät lähes entisellään, jolloin muutoksella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen.

#### 4.3.4 Liikenne ja tekninen huolto

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen, tekniseen huoltoon tai energiatalouteen.

#### 4.3.5 Maisema ja kaupunkikuva

Kaava-alue sijoittuu Kokemäenjokilaakson maisema-alueen reunalle. Kaava-alueelle ei sijoitu maisema-alueelle merkittäviä piirteitä, mutta pari maisema-alueelle tyypillistä ominaispiirrettä alueelle sijoittuu: hoidetut kuusiaidoin aidatut pihapiirit sekä metsäinen ranta. Asemakaavan muutoksella muodostuva istutettava alue varmistaa, että metsäinen alue pysyy entisellään. Muutoin asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta maisemaan ja se säilyy ennallaan.

#### 4.3.6 Kulttuuriperintö ja muinaismuistot

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriperintöön tai muinaismuistoihin.

#### **4.3.7 Luonto, ympäristö ja ilmasto**

Asemakaavan muutoksella turvataan metsäisen alueen säilyminen rajaamalla se istutettava -alue merkinnällä. Merkintä määrää säilyttämään puustoa mahdollisuuksien mukaan, mikä tukee luonnonympäristön säilymistä. Kyseisen alueen tarkoitus on myös tuoda suojaa asuinalueelle vesilaitoksen ympäristöhäiriöitä vastaan. Asemakaavan muutoksella on vähäinen säilyttävä vaikutus alueen luontoon ja ympäristöön.

Asemakaavalla on vähäinen vaikutus ilmastoon, kun entisellä tontilla 12 rakentamiseen määrä kasvaa. Muutoksella ei ole muita vaikutuksia ilmastoon.

#### **4.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset**

Asemakaavamerkintöjen pohjana on käytetty 31.3.2000 annettua ympäristöministeriön asetusta maankäyttö- ja rakennuslain (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä. Kaavamääräykset ovat Huittisten kaupungin asemakaavoituksessa käytettyjä.

Kaavamääräykset ovat täydellisinä asemakaavakartan yhteydessä.

### **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **5.1 Ohjeita ja suosituksia suunnitteluun ja rakentamiseen**

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti.

Huittisten kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2016. Uusi Euran, Huittisten ja Säskylän rakennusjärjestys 2025 on hyväksytty ympäristölautakunnassa 25.2.2025 § 18 ja sen on määrä tulla voimaan 2025 aikana.

Alueen sijainti merkittäväällä tulvariskialueella sekä savisella maaperällä on huomioitava lisärakentamista suunniteltaessa.

#### **5.2 Tonttijako**

Kaava-alueella tonttijaot laaditaan sitovina. Tonttijaot hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

#### **5.3 Toteutuksen ajoitus ja seuranta**

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista tavoitellaan vuoden 2025 kevään aikana. Kaavan hyväksymistä tavoitellaan kesän 2025 aikana.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

### **Liitteet**

Liite 1 Asemakaavakartta 1:1000

Liite 2 Tonttijakokartta 1:1000

Liite 3 Kaavoittajan vastine

Liite 4 Ote ajantasa-asevakaavasta 1:1000

Liite 5 Poistuva asemakaava

Liite 6 Johtokartta

Liite 7 Kiinteistörekisteriin merkityt tilat

Liite 8 Maanomistuskartta

Liite 9 Ote Huittisten keskustaa ja sen lievealueita koskevasta osayleiskaavasta 2030

### **Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaalit:**

Asemakaavan seurantalomake