



## Tehtaankadun ympäristön asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS

20.4.2026

DIAARINUMERO: HUI/409/10.02.03/2025

Huittisten kaupunki / Tekniset palvelut / Maankäyttö  
Risto Rytin katu 36, 32700 Huittinen  
kaupunki@huittinen.fi / puh. 02 560 4111 / www.huittinen.fi



## HUIITTISTEN 5. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 551 OSA SEKÄ TEHTAANPUISTO JA KATUALUE TEHTAANKATU

Tehtaankatu 4  
Kaavaselostus

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 20.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöistä 102-405-1-226, 102-405-1-227 ja 102-405-9-96. Asemakaavalla TT-korttelialue muutetaan T-korttelialueeksi ja sitä laajennetaan, jolloin osa Tehtaankadusta ja Teollisuuspuistosta sekä kokonaisuudessaan Tehtaanpuisto poistuvat. Alueelle laaditaan sitova tonttijako.

**Diaarinumero:** HUI/409/10.02.03/2025

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

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

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

**Vireilletulo:** Kuulutus kaavan vireille tulosta on julkaistu Lauttakylä- ja Alueviesti-lehdissä xx.xx.xxxx. Kirjeet tiedossa oleville osallisille on lähetetty xx.xx.xxxx.

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

#### Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Huittisten Kuninkaisissa Jokilevon teollisuusalueella osoitteessa Tehtaankatu 4. Alue sijoittuu noin 2,4 kilometrin päähän linja-autoasemasta kaakkoon.

#### Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksesta käytetään nimitystä Tehtaankadun ympäristön asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää, voidaanko TT-alueita laajentaa osoittamalla nykyinen Tehtaanpuisto ja osa Tehtaankadusta ja Teollisuuspuistosta TT-alueeksi. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on myös tarkastella edellytyksiä tehokkuusluvun nostamiselle 0,3:ta 0,4:än. Kaavatyön yhteydessä tarkastetaan muidenkin kaavamerkintöjen ajanmukaisuus mm. hulevesien hallinnan osalta.

## Sisällysluettelo

1.	Tiivistelmä.....	4
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2	Asemakaavan muutos.....	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2.	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	10
2.1.4.	Maanomistus.....	14
2.2	Suunnittelutilanne.....	14
2.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	14
2.2.2.	Maakuntakaavat.....	14
2.2.3.	Yleiskaava.....	17
2.2.4.	Asemakaava.....	18
2.2.5.	Huittisten kaupungin strategia 2025-2035.....	19
2.2.6.	Rakennusjärjestys.....	20
2.2.7.	Tonttijako ja -rekisteri.....	20
2.2.8.	Pohjakartta.....	20
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	20
3.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	20
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
3.3.1.	Osalliset.....	20
3.3.2.	Vireilletulo.....	21
3.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
3.3.4.	Viranomaisyhteistyö.....	21
3.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	22
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	22
3.5.1.	Istutettavat alueet T-korttelialueella.....	22
3.5.2.	Kuntatekniikan järjestelyt.....	22
3.5.3.	Tehokkuusluvun kasvattaminen.....	23

3.5.4.	Palaute ja sen huomioonottaminen .....	24
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
4.1	Kaavan rakenne .....	25
4.1.1.	Mitoitus .....	26
4.1.2.	Korttelialueet.....	26
4.1.3.	Muut alueet ja erityiset määräykset.....	26
4.1.4.	Yleismääräykset.....	27
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	27
4.2.1.	Lähtötavoitteet, niiden toteutuminen ja suunnittelualueesta johdetut tavoitteet .....	27
4.2.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT).....	28
4.2.3.	Kaavan suhde maankuntakaavaan .....	28
4.2.4.	Kaavan suhde yleiskaavaan .....	28
4.2.5.	Asemakaavan muutos.....	29
4.2.6.	Huittisten kaupungin strategia 2025-2035.....	29
4.2.7.	Asemakaavan sisältövaatimukset.....	29
4.3	Kaavan vaikutukset.....	29
4.3.1.	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	29
4.3.2.	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	30
4.3.3.	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	30
4.3.4.	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 31	
4.3.5.	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....	31
4.3.6.	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. ....	31
4.3.7.	Ympäristöhäiriöt .....	32
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
4.5	Nimistö.....	32
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	32
5.1	Ohjeita ja suosituksia suunnitteluun ja rakentamiseen.....	32
5.2	Tonttijako .....	32
6	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista .....	32

# 1. Tiivistelmä

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

- Kiinteistön omistajat jättivät asemakaavan muutoshakemuksen 28.7.2025.
- Kaava tuli vireille, sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xx.xx.xxxx § xx
  - Päätöksestä tiedotettiin kirjeitse xx.xx.xxxx maanomistajia ja rajanaapureita sekä sähköisesti viranomaisia. Kuulutus julkaistiin Lauttakylä- ja Alueviesti-lehdissä xx.xx.xxxx. OAS ja kaavaluonnos olivat nähtävillä xx.xx.–xx.xx.xxxx, minkä aikana palautetta ei jätetty / jätettiin xx palautetta.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xx.xx.xxxx § xx
  - Päätöksestä tiedotettiin kirjeitse xx.xx.xxxx maanomistajia ja rajanaapureita sekä sähköisesti viranomaisia. Kuulutus julkaistiin Lauttakylä- ja Alueviesti-lehdissä xx.xx.xxxx. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä xx.xx.–xx.xx.xxxx välisenä aikana, minkä aikana ei jätetty muistutuksia tai lausuntoja/ jätettiin xx muistutusta ja xx lausuntoa.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx § xx.

## 1.2 Asemakaavan muutos

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueeksi. Asemakaavan muutoksella TT-korttelialue muutetaan Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi ja sitä laajennetaan, jolloin osa Tehtaankadusta ja Teollisuuspuistosta sekä kokonaisuudessaan Tehtaanpuisto poistuvat. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,2 ha, josta noin 40 143 m<sup>2</sup> osoitetaan T-korttelialueeksi, 1 620 m<sup>2</sup> VL-alueeksi sekä 312 m<sup>2</sup> osoitetaan katualueeksi.

Keskeiset muutokset johtuvat alueen täydennysrakentamisen mahdollistamisesta, mikä tukee kaupungin strategian mukaisesti elinkeinoelämän kehittyviä tarpeita. Luonteeltaan alueen maankäyttö säilyy pääosin ennallaan, vaikka asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle tehokkaamman rakentamisen.

## 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 sijaitsee Kuninkaisissa Tehtaankadulla, noin 2,5 kilometrin päässä Huittisten keskustasta kaakkoon Jokilevon teollisuusalueella. Suunnittelualueita rajaavat teollisuustontit sekä katualueet Jokilevonkatu ja Metsälinnankatu.

Pinta-alaltaan noin 4,2 hehtaarin suunnittelualue lähiympäristöineen on asemakaavoitettu pääasiassa teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Kyseisellä korttelialueella on yksi noin 5270 m<sup>2</sup> teollisuusrakennus. Lisäksi suunnittelualueelle on asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueet (VL) Tehtaanpuisto ja Teollisuuspuisto sekä katualue Tehtaankatu. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on toteutunut pääosin asemakaavan mukaisesti. Alue on osittain metsittyntä ja sieltä ei ole tunnistettu erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnittelualueen TT-alue (noin 3,6 ha) on yksityisomistuksessa ja noin 5 515 m<sup>2</sup> katu- ja puistoalueet kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta suunnittelualueen rajauksella. Huittisten kaupunki 2026.

### 2.1.2. Luonnonympäristö

#### Maisemarakenne

Kaava-alue sijoittuu rakentuneelle teollisuusalueelle. Teollisuuskiinteistöä reunustaa metsittyneet alueet, jotka rajaavat teollisuuskiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen liikennöintialueineen erilleen muusta alueen rakentamisesta (Kuva 2). Alueelle syntyvät selkeät näkymät Tehtaankadulta ja Helsingintieltä (Kuva 3 ja Kuva 4). Paikoitellen alueelle voi syntyä näkymiä puuston lävitse kaakkoispuolen teollisuustonteilta. Kaava-alueen sisäistä maisemarakennetta hallitsevat suurikokoinen teollisuusrakennus, ympäröivä puusto ja liikennöintialueet. Kaava-alueen ja sitä

ympäröivät kulkuväylät on pääosin asfaltoitu. Kulkuväyliä on rajattu istutuksin. Kaava-alueen lähiympäristön rakentaminen muodostuu teollisuusrakennuksista ja maisemaa rytmittävät vaihdellen kyseiset rakennukset, niitä rajaavat istutukset ja metsäiset alueet. Helsingintien toisella puolella maisema peltomaisemaksi. Helsingintie toimii teollisuusalueetta rajaavana elementtinä.



Kuva 2. Valokuva kaava-alueen teollisuustontista Tehtaanpuiston kohdalta. Huittisten kaupunki 2026.



Kuva 3. Valokuva teollisuusrakennuksen lounaisreunalta Helsingintien suuntaan. Väliltä on kaadettu puustoa, jolloin teollisuustontille aiheutuu parempi näkymä kyseiseltä tieltä. Huittisten kaupunki 2026.



Kuva 4. Valokuva kaava-alueen kaakkoisreunasta, Tehtaankadun alkupäästä. Huittisten kaupunki 2026.

#### **Luonto ja luonnon monimuotoisuus**

Suunnittelualue sijoittuu eteläborreaaliselle vyöhykkeelle<sup>1</sup> ja on valtaosin rakennettua ja luonnontilaltaan muutettua aluetta. Teollisuustontin koillispuoli on metsittyä ja suunnittelualueen kasvillisuuden peittämät alueet muodostuvat pääasiassa sekametsästä (Kuva 5 ja Kuva 6). Asemakaavassa puistoiksi merkityt alueet eivät erotu ympäröivästä kasvillisuudesta omiksi alueikseen vaan toimivat osana alueen viherrakennetta.

Alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole luonnonsuojelualuetta. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat noin kahden kilometrin etäisyydellä alueelta länteen. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa merkittäviä luontoarvoja.



Kuva 5. Valokuva Teollisuuspuiston kasvillisuudesta, joka on pääasiassa sekametsää. Huittisten kaupunki, 2026.

<sup>1</sup> Maanmittauslaitos, 2026. Paikkatietoikkuna: Metsäkasvillisuusvyöhykkeet (SYKE).



Kuva 6. Valokuva Tehtaanpuiston kasvillisuudesta, joka on pääasiassa sekametsää. Tehtaanpuisto sijoittuu valokuvassa sen oikeaan laitaan. Huittisten kaupunki, 2026.

### Pienilmasto

Suunnittelualue jakautuu päällystettyihin, korkean kasvillisuuden (puustoinen) ja matalan kasvillisuuden peittämiin alueisiin (Kuva 7). Metsäisillä alueilla lämpötilan vaihtelu on pientä ja kasvillisuus madaltaa lämpötiloja. Sen sijaan päällystetyillä alueilla ja rakennusten lähetyillä kovat pinnat imevät ja heijastavat säteilyä, jolloin alueelle voi syntyä lämpösaarekkeita ja sen seurauksena alue voi olla ympäristöään lämpimämpi. Päällystettyjä pintoja ympäröivä kasvillisuus tasaa lämpötilavaihtelua.<sup>2</sup>

Puustoisilla alueilla tuuliolosuhteet ovat avoimia alueita heikommat. Lisäksi puusto ja muu kasvillisuus hidastavat ilmavirtauksia, jotka kulkevat sen lävitse. Päällystetyt alueet ovat melko avoimia alueita, joita rajaavat kasvillisuus ja rakennukset. Rakennusten kovat pinnat ohjailevat ja paikoin voivat voimistaa ilmavirtauksia. Suunnittelualueen rakennus on kuitenkin matalahko (matalampi kuin alueen puusto), jolloin jalankulkuympäristö pysyy tuulensuojassa voimakkailta tuuilta.<sup>2</sup>

Puustoisilla alueilla sadevesi imeytyy maahan ja haihtuu puuston kautta ilmakehään. Päällystetyt ja läpäisemättömät pinnat (kuten suunnittelualueen asfaltoidut alueet ja kattopinnat) aiheuttavat hulevesiä. Ympäröivällä kasvillisuudella on tasaava vaikutus vesiolosuhteisiin.<sup>2</sup> Jokilevon teollisuusalueella on hulevesiviemärointi, johon suunnittelualueen teollisuustontilla on liittymisvalmius. Hulevedet johdetaan tällä hetkellä hulevesiviemärissä painovoimaisesti Metsälinnankatua pitkin Jokilevonkadun varrella sijaitsevaan puistoon. Vedet kulkeutuvat puistossa Pukinojaan ja edelleen Loimijokeen.

<sup>2</sup> Rakennustieto, 2020. Ilmastotietoinen suunnittelu: Maankäyttö. (RT 103216). s. 5.



Kuva 7. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanpeite. MML: Paikkatietoikkuna, 2026.

### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijoitu merkittävälle tulvariskialueelle eikä tulvakartoitetulle alueelle. (SYKE, Tulvakarttapalvelu 2025). Suunnittelualue sijoittuu osittain Pukinojan valuma-alueelle ja osittain loimijoen suualueelle. Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä.<sup>3</sup> Suunnittelualueella ei ole vesistöä. Pukinojan uoma sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella 120 metrin päässä.

### Topografia, maaperä ja rakennettavuus

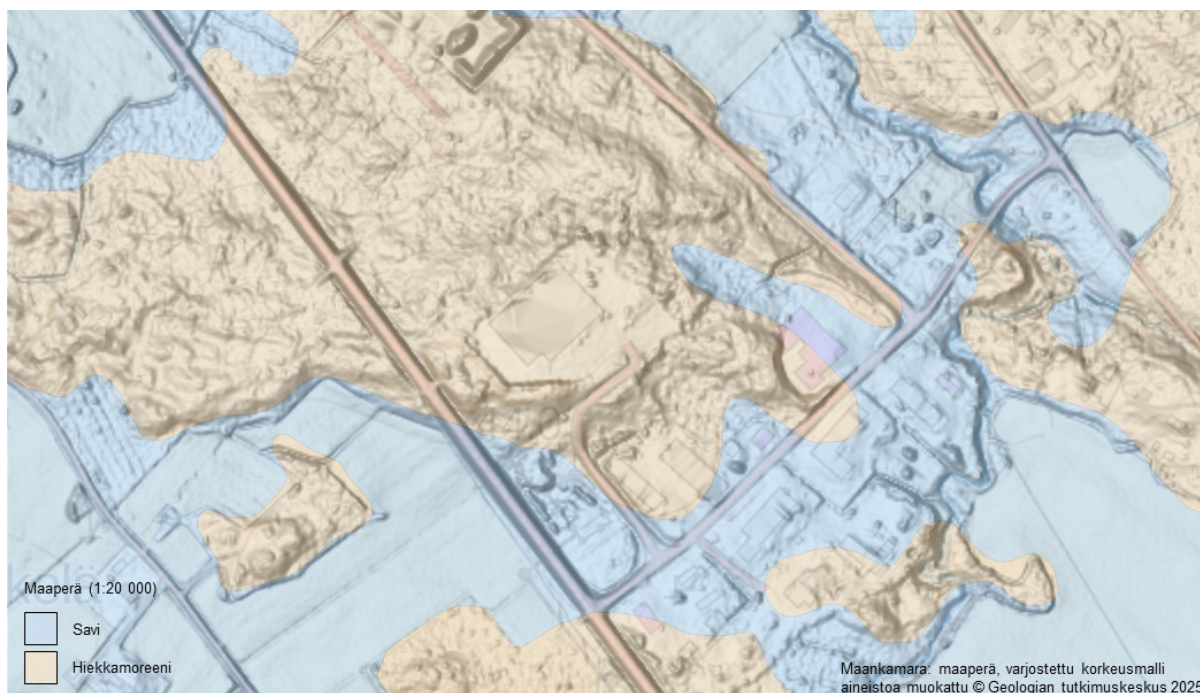
Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan rakennuksen ympärillä melko tasainen, muutoin maanpinta viettää suunnittelualueen reunoja kohti. Rakennus kulkuväylineen onkin muuta lähiympäristöään korkeammalla. Voimakkain lasku on suunnittelualueen Helsingintien vastaisella reunalla Teollisuuspuiston luoteispuolella, jossa ero korkeimman ja matalimman kohdan välillä (etäisyys noin 50 m) on noin 5 metriä. Korkeusero on yhtä suuri suunnittelualueen koillisreunan ja rakennuksen välillä, mutta välimatkan ollessa pidempi, vietto on loivempi.

Maaperältään alue on pääosin hiekkamoreenia ja vähäisesti savimaata (Kuva 8). Maanpeitepaksuus on noin 30 m<sup>4</sup>. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys suunnittelualueella on pieni tai hyvin pieni eikä niitä ole löydetty lähialueiden kartoituspisteistä.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Tulvakeskus, 2026. Tulvakarttapalvelu. Viitattu 6.3.2026.

<sup>4</sup> Geologian tutkimuskeskus, 2026: Maankamara. Viitattu 9.4.2026

<sup>5</sup> Geologian tutkimuskeskus, 2026. Happamat sulfaattimaat-karttapalvelu. Viitattu 6.3.2026.



Kuva 8. Yleispiirteinen maaperäkartta varjostetun korkeusmallin päällä. GTK: Maankamara, 2026.

### 2.1.3. Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu keskelle Jokilevon teollisuusaluetta, joka on pitkälti toteutunut asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueetta rajaavat teollisuustontit. Suunnittelualueelle sijoittuvat lähivirkistysalueet eivät palvele lähivirkistysalueina osana alueen yhdyskuntarakennetta vaan ennemmin alueet ovat osa alueen viherverkostoa.

Asemakaavassa teollisuustonttien kadun vastaiset reunat on pääasiassa osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä istutettavat alueet ovat pääosin toteutuneet.

Asemakaavassa teollisuustonttien rakennusalat ovat lähes tonttien laajuisia, mikä mahdollistaa rakennusten melko vapaan sijoittelun tonttien sisällä. Suunnittelualueen teollisuustontti, sekä sen lähiympäristössä olevat teollisuustontit, muodostuvat kookkaista rakennuksista, joiden ympärille on muodostunut liikennöintialueita tai huoltopihoja (Kuva 9). Suunnittelualueella sijaitsee yksi vuonna 1977 rakennettu raskaan teollisuuden tehdasrakennus, jonka kerrosala rakennusrekisterin mukaan on 5 270 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty noin puolet. Alueen rakennukset ovat enintään 2-kerroksisia.



Kuva 9. Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Maanmittauslaitos 2026.

### **Kaupunkikuva**

Suunnittelualan sisäinen kaupunkikuva muodostuu metsästä, teollisuusrakennuksesta ja sitä ympäröivästä liikennöintialueista. Rakennusta ympäröivä puusto erottaa teollisuustoiminnan erilleen muusta alueen rakennuskannasta. Teollisuusalueen kaupunkikuva muodostuu moninaisesta rakennuskannasta, jota kuitenkin yhdistää sama käyttötarkoitus. Helsingintie toimii kaupunkikuvan rajana ja erottaa teollisuusalueen peltojen ja metsien muodostamasta maalaismaisemasta. Helsingintie on vilkkaasti liikennöity, jolloin sen reunoille sijoittuminen ja näköyhteyden luominen tukee yritysten ja alueen näkyvyyttä.

Kaupunkikuvallisesti tai suojellisesti suunnittelualan tai sen lähiympäristön rakennuskannalla tai kiinteistöillä ei ole tunnustettuja arvoja.

### **Asuminen**

Suunnittelualueelle eikä sen läheisyyteen sijoitu asutusta. Lähin asuinrakennus (omakotitalo) sijoittuu Helsingintien toiselle länsipuolelle noin 300 m päähän.

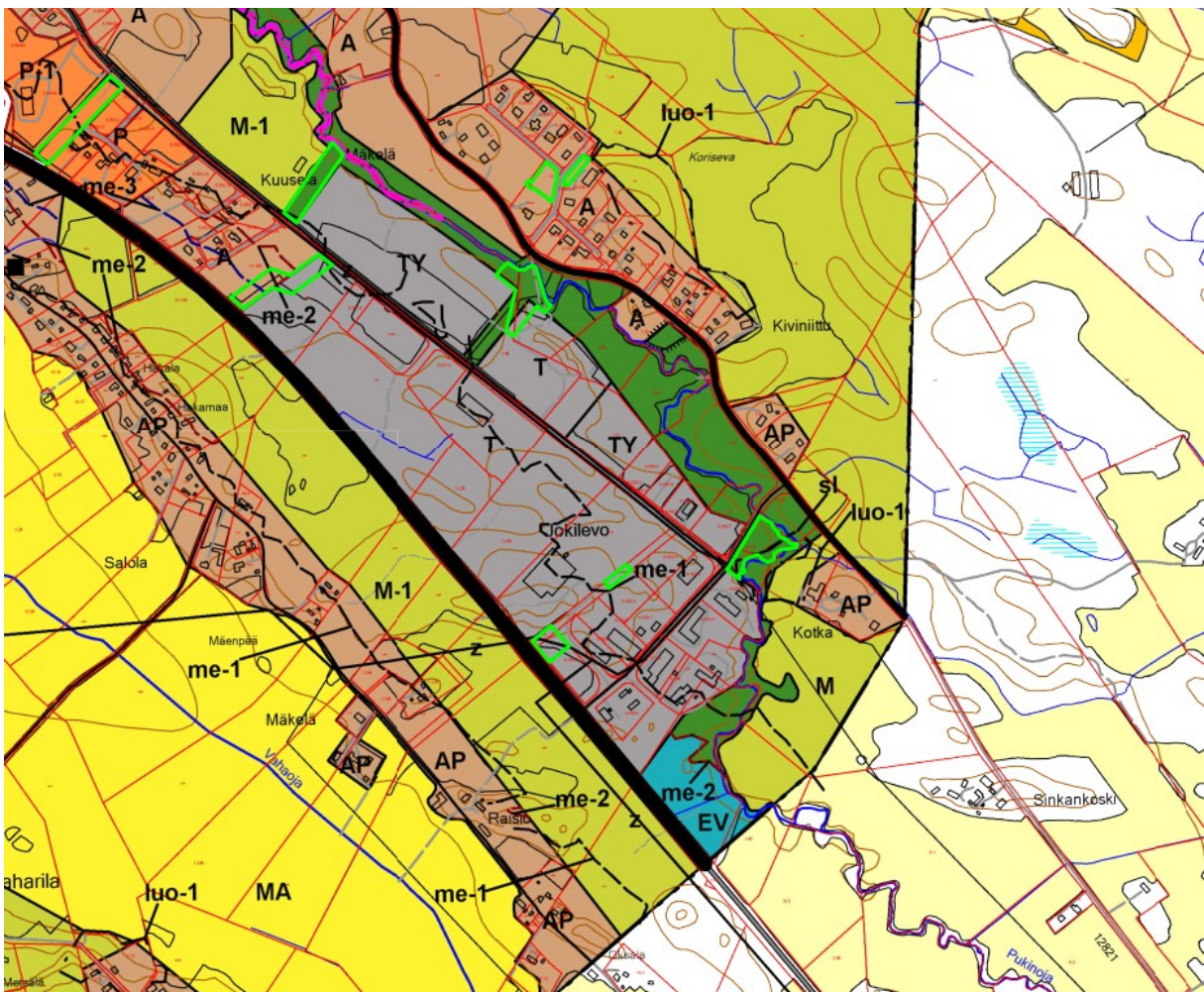
### **Palvelut ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä tarjotaan palveluja teollisuuteen liittyen. Keskustan palvelut ovat noin kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta.

Jokilevolla tapahtuva teollisuuteen liittyvä yritystoiminta on luonteeltaan useita ihmisiä työllistävää. Valtaosa asemakaavoitetuista tonteista on toteutettu ja alueelle kohdistuu yritystoiminnan kautta laajentumispaineita. Myös tämän asemakaavan muutoksen tarve pohjautuu yritystoiminnan kehitystarpeisiin.

### **Virkistys**

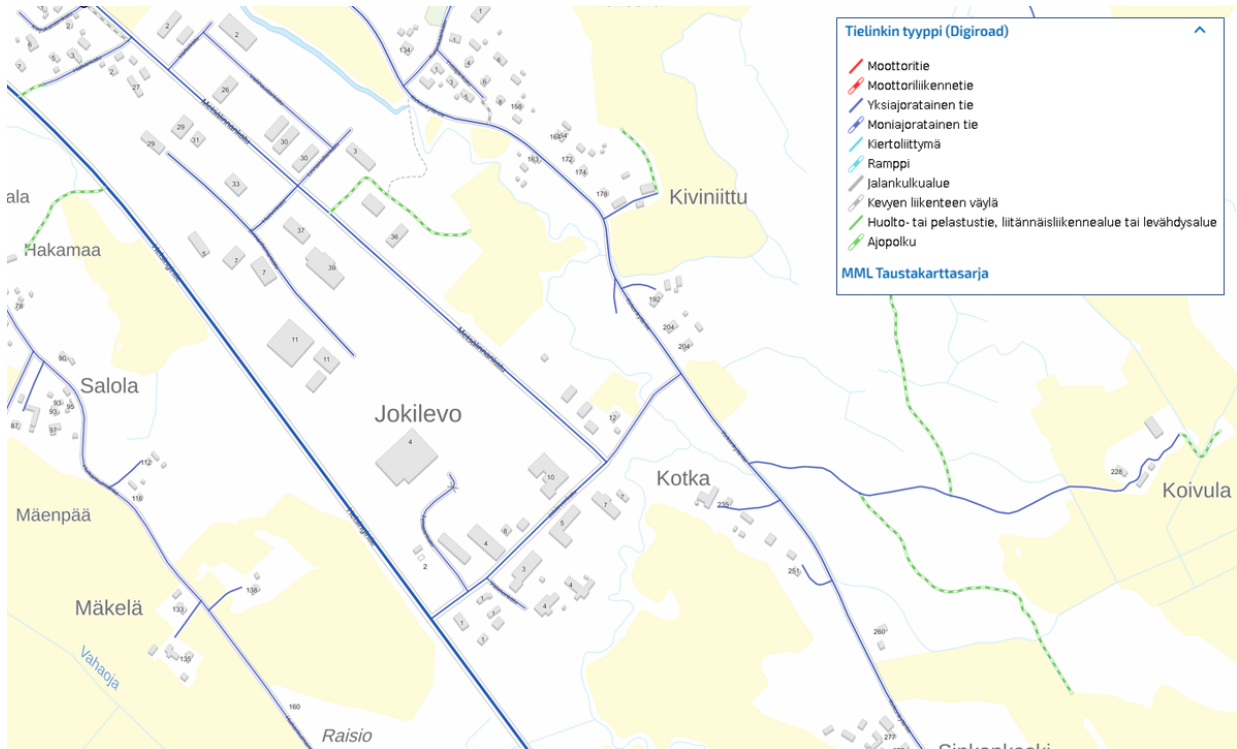
Suunnittelualueelle sijoittuu lähivirkistysalueet Teollisuuspuisto ja Tehtaanpuisto, jotka ovat metsittyneitä maa-alueita. TT-tontin pysäköintialuetta on laajennettu Tehtaanpuiston eteläosalle kaupungin luvalla. Voimassa olevan asemakaavan selostuksen mukaan kaava-alueelle osoitetut virkistysalueet on osoitettu luonnonmukaisina säilytettäväksi reunavyöhykkeiksi. Laajemmat virkistysalueet leikkikenttineen on osoitettu asuntoalueiden yhteyteen. Kummassakaan suunnittelualueen puistossa ei ole lähivirkistystoimintoja kuten oleskelualueita tai kävelyreittejä. Suunnittelualueen läheisyydessä noin 130 m päässä Jokilevonkadun kaakkoispuolella on puisto, jossa myöskään ei ole lähivirkistykseen liittyviä toimintoja vaan alue on metsää. Mainitut virkistysalueet ovat luoteeltaan luonnontilaisia ja rehevöityneitä. Jokilevon teollisuusalueella ei ole yhtenäistä lähivirkistysalueiden verkostoa, vaan se muodostuu yksittäisistä, pirstoutuneista teollisuustonttien väliin jäävistä viheralueista (Kuva 10). Teollisuusalueen pohjois- ja itäreunoille on osayleiskaavassa osoitettu lähivirkistysaluetta.



Kuva 10. Yleiskaavaote, johon on merkitty asemakaavan mukaiset lähivirkistysalueet suunnittelualueen lähistöllä kirkkaan vihreillä rajauksilla. Huittisten kaupunki 2026.

## Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle paikalle Valtatien 2 varteen. Aluetta rajaa yksiajorataiset tiet (Kuva 11) ja suunnittelualueelle vie Tehtaankatu. Suunnittelualueelle olisi asemakaavan puolesta mahdollista järjestää liittymä myös Metsälinnankadulta. Suunnittelualueetta ympäröivä katuverkosto palvelee ensisijaisesti autoilijoita eikä kevyen liikenteen väyliä ole rajattu erilleen. Suunnittelualueen läheisyyteen ei sijoitu joukkoliikenteen pysäkkejä.



Kuva 11. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyt. Suomen väylät, 2026.

Tehtaankatu vie tällä hetkellä vain yhdelle tontille ja sen pysäköintialueelle (Kuva 12). Tehtaankadulta järjestettäisiin kulku tämän lisäksi yhdelle kiinteistölle, mutta tämä ei kuitenkaan ole rakentunut vaan metsittyynyt. Pysäköintialue on osa teollisuusrakennusta ympäröivää huoltopihaa. Huoltopiha on kenttämainen, mutta sen jäsenitys parkkialueiden sekä ajoreittien suhteen on osoitettu kyltein ja istutuksin.



Kuva 12. Valokuva pysäköintialueen koillisnurkasta lounaaseen. Huittisten kaupunki 2026.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja. Lähin arvokas kulttuuriympäristökohde sijaitsee noin 1,5 km päässä Kaharilassa.

## Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan katu- ja muun kunnallisteknisen verkon piirissä. Kunnallistekniikka on johdettu suunnittelualueen teollisuustontille Metsälinnankadun kautta. Suunnittelualueen itäpuoleista rakentamatonta tonttia ei sen sijaan ole liitetty kunnallistekniseen verkostoon.

Suunnittelualueen lähiympäristössä itäpuolella sijaitsee sähköasema, jolle kulkee voimajohtolinja. Suunnittelualueelle ei sijoitu voimajohtoja, vaikka voimassa olevassa osayleiskaavassa sellainen on merkitty suunnittelualueen kaakkoiskulmaan.

## Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on runsaasti ajoneuvoliikennettä, mikä voi aiheuttaa ympäristöön ilmanlaadun heikkenemistä ja jonkin verran melua sekä pölyämistä.

Suunnittelualueelle sijoittuu Maaperän tilan tietojärjestelmän kohde. Kohderaportin (10.3.2026) mukaan kiinteistöllä sijaitsee teollisuushalli ja siltä on poistettu maanalainen lämmitysöljysäiliö sekä öljyistä maata. Alueelle on raportin mukaan jäänyt öljyistä maata. Kohteelle on luokiteltu arviointitarve, jolloin maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut, mutta kohteen maaperässä on todettu haitta-aineita siinä määrin, että maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava (valtioneuvoston asetus (214/2007)). Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on otettava yhteys valvontaviranomaiseen. LVV:n mukaan kohteen tietoja ole tarkistettu, joten ne eivät välttämättä ole ajan tasalla. Lisäksi kiinteistötiedot ovat saattaneet muuttua kiinteistöjen muodostusten/lohkomisien myötä siitä ajankohdasta, kun kohteen tiedot on MATTI-järjestelmään päivitetty.

## Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on osa laajempaa teollisuusaluetta, eikä sinne sijoitu muita toimintoja. Teollisuusalue palvelee pääasiassa alueen elinkeinotoimintaa.

### 2.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 36 494 m<sup>2</sup> on yksityisomistuksessa, noin 5 515 m<sup>2</sup> katu- ja puistoalueet 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. Alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä niiden toteuttamista (AKL 24 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet liittyvät seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. 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 kaavamerkinnot ja muutoksen kannalta olennaiset suunnittelumääräykset:

**Teollisuus- ja varastoalue – Jokilevo (T, harmaa alue)** Merkinnot osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet.

*Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.*

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

*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 lähtökohdina.*

*Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämissuunnitelmat tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmassa seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*

**Matkailun kehittämissuunnitelma - Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke** Merkinnot osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämissuunnitelman alueidenkäyttöä.

*Suunnittelumääräys: 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.*

*Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.*

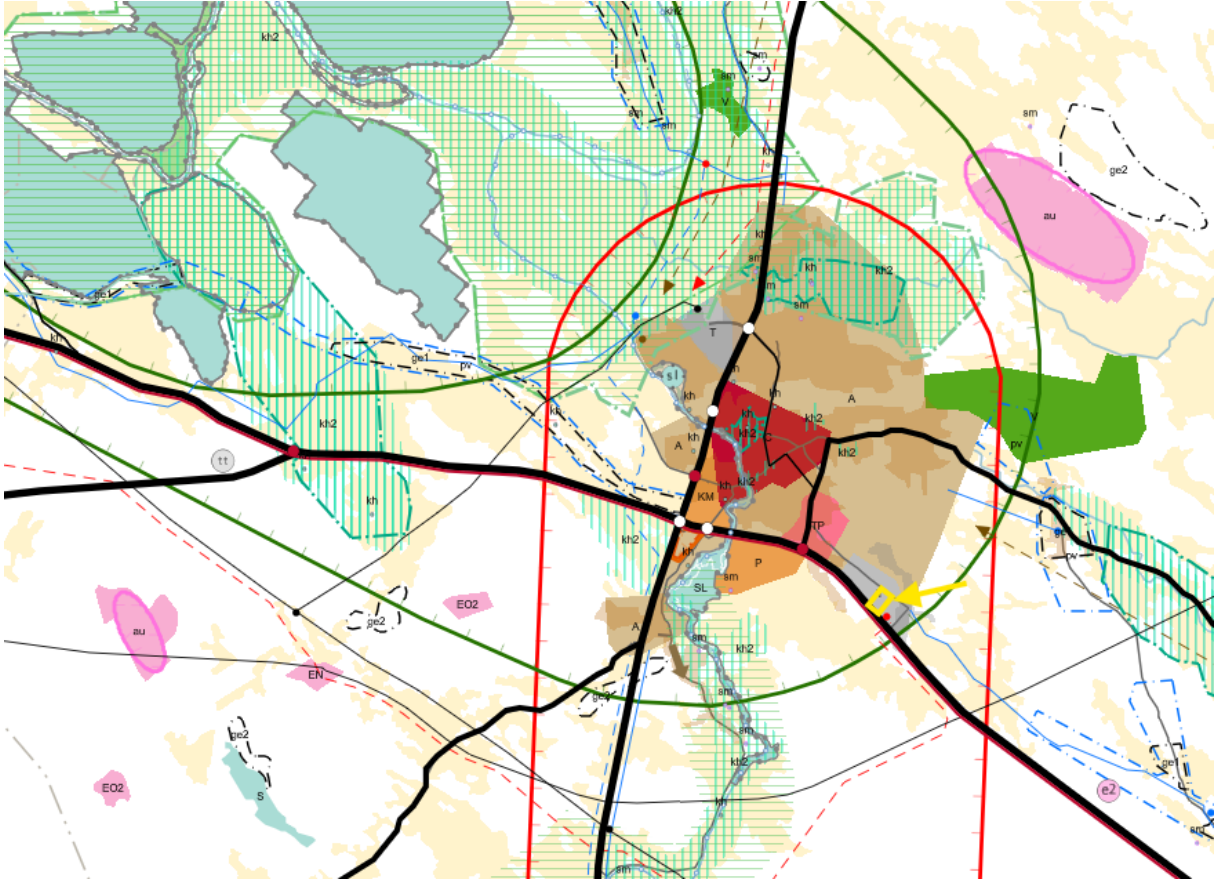
Suunnittelualueen kaakkoiskulman läheisyyteen on osoitettu uusi sähköasema -merkintä (en-z, Mauru). Merkinnot osoitetaan vähintään 110 kV:n sähköverkkoon kuuluvat sähköasemat tai uudet sähköasemat. Alueella on voimassa MRL (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki) 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat lisäksi yleiset suunnittelumääräykset, jotka eivät aiheiltaan koske tätä asemakaavan muutosta.

**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. Suunnittelualueelle ei ole tässä vaihemaakuntakaavassa esitetty toimintoja eivätkä yleiset suunnittelumääräykset aiheiltaan koske tätä asemakaavan muutosta.



Kuva 13. Ote ajantasaisesta maakuntakaavayhdistelmästä keltaisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella ja nuolella osoitettuna, ei mittakaavassa. Satakuntaliitto 2026.

### Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnassa on vireillä Satakunnan maakuntakaava 2050, joka on edennyt valmisteluvaiheeseen tämän asemakaavatyön aikana. Kaava-alueeseen kohdistuvat samat merkinnät kuin ennen, sekä seuraava uusi merkintä ja muutoksen kannalta olennaiset suunnittelumääräykset:

**Matkailun ja virkistyskehitämisvyöhyke (mv, oranssi viiva poikkiviivalla)** 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.*

*Matkailuun ja virkistyskäyttöön liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.*

Esitetyt yleiset suunnittelumääräykset eivät aiheiltaan koske tätä asemakaavan muutosta.



Kuva 14. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050 keltaisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella ja nuolella osoitettuna, ei mittakaavassa. Satakuntaliitto 2026.

### 2.2.3. Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava. 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. Suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavat merkinnät:

#### **T Teollisuus- ja varastoalueelle**

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi

#### **me-1 Melualue, yömelu yli 45 dB**

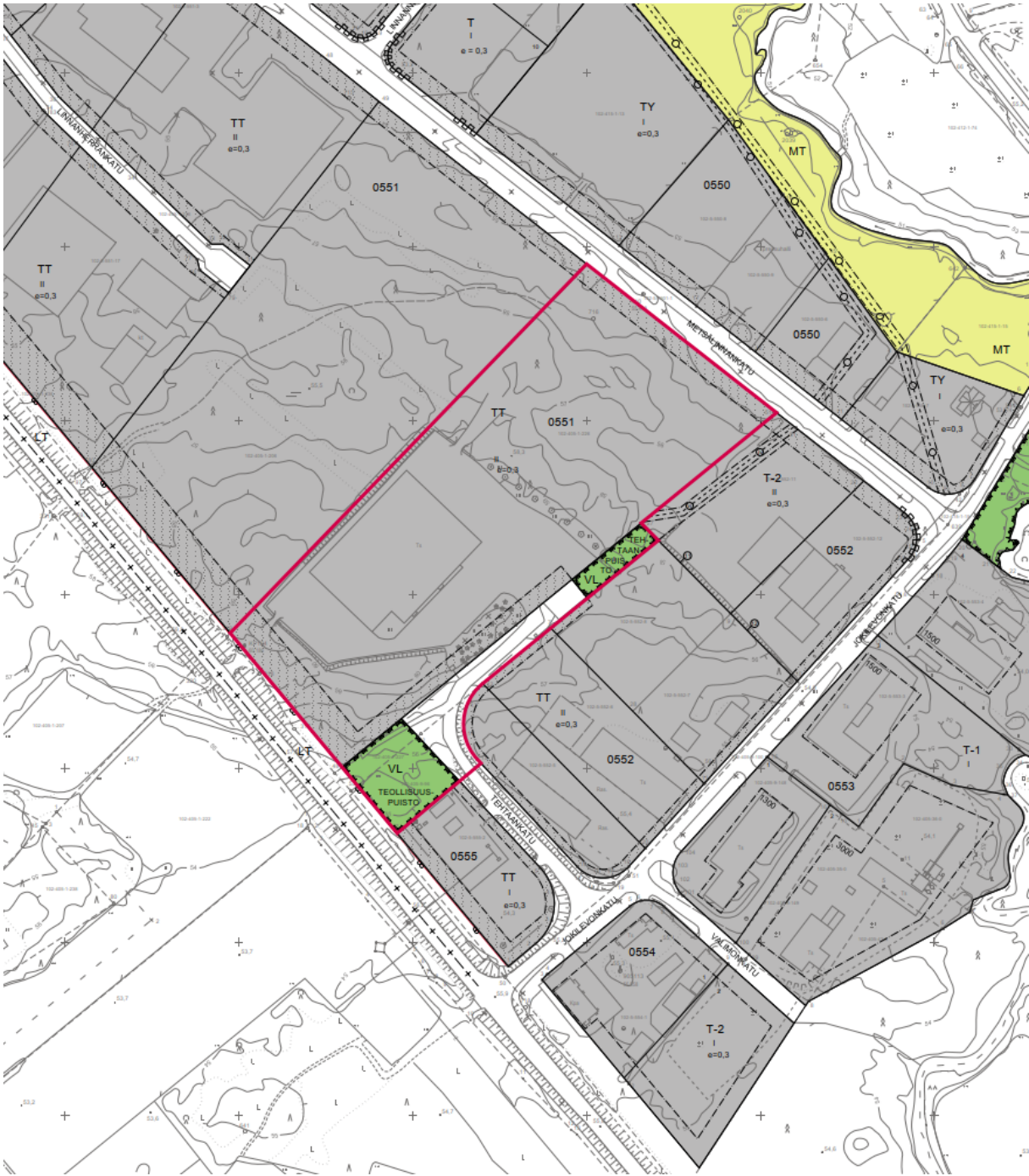
Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa otettava huomioon meluntorjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukainen ohjearvo 45 dB ei ylitä oleskeluun tarkoitetuilla alueilla.

#### **z Voimalinja**

Yleismääräyksissä on seuraavat suunnittelualueetta koskevat merkinnät:

- Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- 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 16. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualuearajauksella, ei mittakaavassa. Huittisten kaupunki 2026.

### 2.2.5. Huittisten kaupungin strategia 2025-2035

Vuonna 2019 hyväksytty Huittisten kaupungin maapoliittinen ohjelma ohjaa maankäytön suunnittelua ja kaavoituksen toteutusta. Huittisten kaupungin strategia 2025-2035 on hyväksytty vuonna 2026 ohjaamaan kaupungin kaikkea toimintaa suunnitelman tavoitetilään pääsemiseksi. Visiona on, että *”Huittinen on rohkeiden ratkaisujen ja kestävän arjen koti, jossa toimeliaisuus luo hyvinvointia ja luottamus yhdistää”*. Strategia luo pohjan myös maankäytön tavoitteille:

- Sujuvat kaavoitus- ja lupaprosessit luovat perustan yritysten sijoittumiselle ja kasvuille
- Yrityspalveluilla tuemme yrityksiä kasvuun ja onnistuneeseen asettautumiseen
- Tiivis yhteistyö elinkeinoelämän kanssa ja yritysmönteinen ilmapiiri kannustavat uusien yritysten syntyyn ja työpaikkojen kasvuun

- Elävä ja viihtyisä kaupunkikeskusta ja omaleimaiset asuinalueet lisäävät kaupungin lumovoimaa. sekä vahvistaa yritysten toimintamahdollisuuksia.

### 2.2.6. Rakennusjärjestys

Euran, Huittisten ja Säskylän rakennusjärjestys 2025 on hyväksytty ympäristölautakunnassa 25.2.2025 § 18 ja se on tullut voimaan 17.6.2025.

### 2.2.7. Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualueella on voimassa 28.6.2002 hyväksytty tonttijako.

### 2.2.8. Pohjakartta

Huittisten kaupungin pohjakartta on tarkistettu maaliskuussa 2026.

## 3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 3.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve on tuotu esille kiinteistön omistajan toimesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on selvittää, voidaanko TT-aluetta laajentaa osittain Tehtaanpuisto ja Tehtaankadun ja kokonaisuudessaan Teollisuuspuiston alueelle. Asemakaavan muutoksen tarkoitus on myös tarkastella edellytyksiä tehokkuusluvun nostamiselle 0,3:ta 0,4:än. Hakija on vuokrannut osan omistamastaan suunnittelualueen kiinteistöstä yritykselle, joka työllistää tällä hetkellä yli 60 henkilöä. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa TT-alueen kehittäminen, jotta alueen yritystoiminta pystyy vastaamaan paremmin tarpeisiinsa.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemuksen 28.7.2025. Huittisten kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavan laatimisen pvm § pykälä.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1. Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat kaikki, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- hakijat
- suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat, mahdolliset vuokralaiset, yritykset ja yhdistykset
- muut asianosaiset ilmoituksensa mukaan

Viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Sallila Sähkönsiirto Oy
- Huittisten Lämpö Oy/Adven Oy
- Alueen johdonomistajat
- Huittisten kaupungin hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee: tekninen lautakunta
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Satakuntaliitto

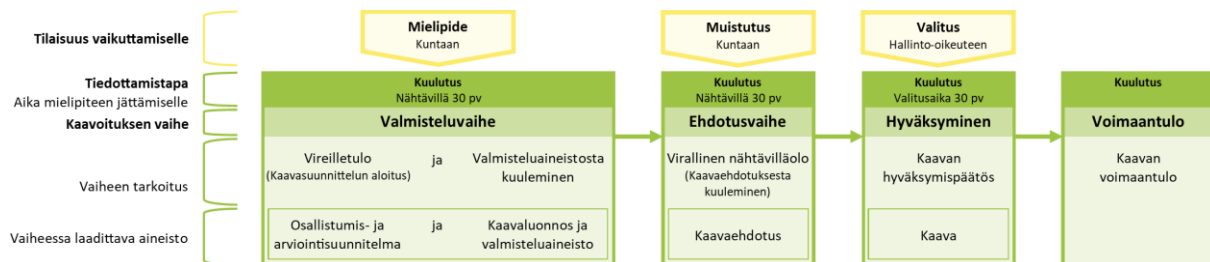
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto
- Muut asianosaiset ilmoituksensa mukaan

Osallisia voidaan tarkistaa kaavoitusprosessin edetessä.

### 3.3.2. Vireilletulo

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 26.1.2026 § 5 Huittisten kaupungin kaavoituskatsauksen 2025, jossa on ilmoitettu asemakaavan muutoksen tulevan vireille 2026. Kaupunginhallitus päätti pvm § pykälä käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen ja ilmoittaa vireilletulosta. Vireilletulosta tiedotettiin tiedossa olleita osallisia kirjeitse ja LVV:ta sähköisesti pvm. Kuulutus julkaistiin Lauttakylä-lehdessä ja Alueviestissä pvm.

### 3.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt



Kuva 17. Asemakaavaproessin eteneminen ja vuorovaikutus.

#### Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa kaavaratkaisusta on pidetty työpalaveri kaupungin kaavoituksen ja kuntatekniikan kesken 7.4.2026. Palaverissa keskusteltiin kuntatekniikan järjestelyistä.

Kaupunginhallitus päätti pvm § pykälä käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen, ilmoittaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen hyväksymisestä ja nähtävillä asettamisesta. Vireilletulosta ja nähtävillä asettamisesta tiedotettiin tiedossa olleita osallisia kirjeitse ja LVV:tä sähköisesti pvm. Maanomistajille lähetettiin kirjeitse tiedote kaavan valmistelusta. Kuulutus julkaistiin Lauttakylä-lehdessä ja Alueviestissä pvm. OAS ja luonnosaineisto olivat nähtävillä pvm–pvm, minkä aikana ei jätetty palautetta/jätettiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

#### Ehdotusvaihe

#### Hyväksyminen ja voimaantulo

### 3.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään käyttämällä lausuntomenettelyä. Tarvittavat lausunnot pyydetään viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa kaava koskee. Lausunnot pyydetään valmistelu- ja ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa kaavaproessin aikana voidaan järjestää viranomaisneuvottelu ennen kaavaluonnoksen nähtävillä asettamista sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä (AKL 66 § / MRA 26 §). Lähtökohtaisesti viranomaisneuvottelulle ei nähdä tarvetta.

Valmisteluvaiheen lausuntopyyntö liitteineen lähetettiin viranomaisille xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta jätettiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä.

Ehdotusvaiheen lausuntopyyntö liitteineen lähetettiin viranomaisille xx.xx.xxxx. Kaavaehdotuksesta jätettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

### 3.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on ratkaista alueen tuleva maankäyttö ja luoda kaavalliset edellytykset elinkeinoelämän kehittyville tarpeille säilyttäen alueen viherpeitteisyyttä. Suunnittelualueen kehittäminen tukeutuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen sekä mahdollistaa vetovoimaisen alueen täydennysrakentamisen. Kaavan tavoite on tukea kaupungin strategian mukaisesti yritysten kasvua ja tehostaa alueen maankäyttöä. Koska alueella on voimassa vuonna 1990 hyväksytty kaava, kaupungin tavoitteena on tarkastella suunnittelualueen asemakaavan kokonaisuudessaan kaavamerkintöjen ajantasaisuutta.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

#### 3.5.1. Istutettavat alueet T-korttelialueella

Asemakaavan muutoksella poistuu luonnontilaisia maa-alueita T-korttelialueen laajennuksen myötä. Osana kaavasunnittelua suunnittelualueen osalta laskettiin viherpeitteisyys, joka on noin 19 % suunnittelualueen pinta-alasta. T-alueelle on tarkoituksenmukaista osoittaa vaan ne istutettavat alueet, jotka juontavat juurensa korttelitason suunnitelmasta. Korttelitasoisella tarkastelulla huomataan, että istutetut alueet on osoitettu korttelialueiden reunoille reunustamaan niitä. Nämä istutettavat alueet on säilytetty asemakaava muutoksessa. Muutoin viheralueiden poistuminen kompensoidaan osoittamalla T-alueelle  $v=0,2$  vihertehokkuus. Tämä vaihtoehto toimii muuntojoustavana ratkaisuna tontin sisäisten järjestelyiden suunnittelussa, jolloin viheralueet voidaan osoittaa niille tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Kasvillisuuden laadusta on annettu yleismääräys, jolloin se koskee yleisesti viherpeitteisiä alueita. Viheralueiden säilyttäminen tukee hulevesien luonnollista käsittelyä, luontoarvojen säilyttämistä ja alueen pienilmaston lämpötilavaihtelun tasaamista.

#### 3.5.2. Kuntatekniikan järjestelyt

Tehtaankadun osan poistuminen vaikuttaa tonttijaon mukaisen tontin 102-5-552-8 kunnallisteknisten järjestelyiden toteuttamiseen. Tonttia ei ole liitetty osaksi kunnallisteknistä verkostoa ja Tehtaankadun poistumisen myötä johtoja ei voida viedä kiinteistölle kaupungin omistamaa katualuetta pitkin. Vaikka Tehtaankatu säilytettäisiin koko matkalta, kuntatekniikkaa ei välttämättä voitaisi tai olisi kannattavaa järjestää sitä kautta. Tehtaankatua pitkin ei toistaiseksi ole johdettu kunnallisteknistä verkostoa.

Osana kaavasunnittelua tarkasteltiin mahdollisuuksia maanalaisten johtojen sijoittamiselle ja vaihtoehdoiksi tunnistettiin kaksi ratkaisua:

1. Pohjoispuolen asemakaavaan merkittyn maanalaista johtoa varten varattua alueen osan hyödyntäminen. Johdot sijoitettaisiin pääosin kyseiselle alueelle ja johdettaisiin kiinteistön 102-5-552-11 luoteiskulmaa pitkin kiinteistön 102-405-1-226 kautta kiinteistölle 102-5-552-8.
2. Jokilevonkadulta kiinteistön 102-5-552-7 koillisreunaa pitkin kautta kiinteistölle 102-5-552-8.

Näistä VE1 tunnistettiin 7.4.2026 pidetyssä palaverissa jatkosuunnittelukelpoisemmaksi vaihtoehdoksi, koska se vaikuttaisi tonttien alueidenkäyttöön kaikkein vähiten.

Palaverin yhteydessä pohdittiin myös ratkaisua, jossa asemakaavan muutokseen merkittäisiin maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Palaverissa päädyttiin siihen, ettei asemakaavan muutokseen merkitä johtorasitetta, koska siitä ei voida muodostaa kokonaisuuden kannalta toimivaa aluevarausta. Tämä edellyttäisi kaava-alueen laajentamista ja kaavarajauksen ulkopuolisten

johtorasitteiden muokkaamista. Asemakaavan muutoksen tarkoitus huomioiden, kaava-alue ei nähty tarkoituksenmukaiseksi lähteä laajentamaan vain sen takia, että johtorasitteet saataisiin merkittävä kaavaan. Sen sijaan asemakaavan muutoksessa pidetään huoli, ettei tämän kaavarajauksen puitteissa rakennuksia voida sijoittaa siten, että vaikeutetaan johtojen sijoittamista laaditun suunnitelman mukaisesti. VE1 sijoittuu ajoyhteyden kanssa päällekkäin, jolloin kyseiselle alueelle ei voida tulevaisuudessa rakennuksia ja näin estää johtojen sijoittamista alueelle. Mikäli johdot vaikuttaisivat oleellisesti alueidenkäyttöön suunnittelualueella, esim. jos johdot halkoisivat tonttia, maanalaista johtoa varten varatun alueen osan osoittaminen voisi olla tarpeellista toimintojen yhteensovittamisen vuoksi.

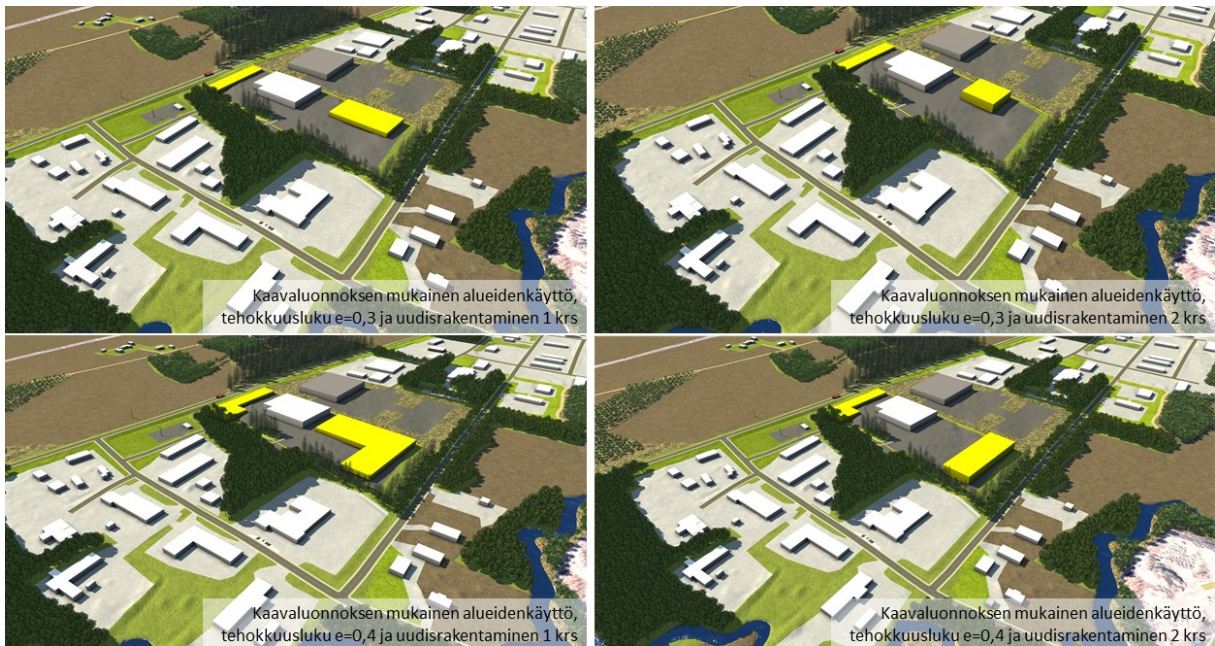
Kuntatekniikan järjestelyiden suunnitelman tarkoitus on vain varmistua siitä, että kiinteistö on mahdollista liittää kuntatekniikkaan ja suunnitelma todistetusti osoittaa tämän. Suunnitelma jää kaupungille talteen mahdollisia tulevaisuuden toimenpiteitä varten. Mahdollisesta johtojen rakentamisesta sovitaan tarvittaessa RakL 131 §:n mukaisesti

### 3.5.3. Tehokkuusluvun kasvattaminen

Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt tarpeen tehokkuusluvun nostamiselle, koska tontilla harjoitettavan yritystoiminnan kehittäminen edellyttäisi suurempaa rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden nostaminen tukisi maankäytön suunnittelun tavoitteita tukiessaan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä (AKL 5§). Osa uudesta rakentamisoikeudesta olisi tarkoitus käyttää uusien rakennusten rakentamista varten tukemaan olemassa olevassa rakennuksessa toteutettavaa toimintaa.

Havainnekuvatarkastelun (Kuva 18) avulla tarkasteltiin tehokkuusluvun kasvattamisen aiheuttamaa muutosta suunnittelualueella ja sen lähiympäristöön. Pohjana havainnekuville toimi kaavaluonnoksen ratkaisu, jonka perusteella rakennusten sijainti sekä viherpeitteiset alueet määriteltiin. Rakentaminen, autopaikat, liikennöinti- ja viheralueet oli mahdollista sommitella monella eri tavalla suunnittelualueelle, jolloin havainnekuvatarkastelulla tutkitaan yhtä mahdollista asemakaavan mukaisen rakentamisen skenaariota. Tarkastelun perusteella rakennusoikeuden nostaminen suunnittelualueella ei aiheuttaisi merkittävää muutosta ympäröivään kaupunkikuvaan. Mikäli rakentaminen toteutettaisiin yksikerroksisena, muutos olisi merkittävimmillään.

Tehokkuusluvun nostaminen mahdollistaisi alueelle aiempaa tiiviimmän rakentamisen. Asemakaavan mukainen kerrosluku on kuitenkin tarkoitus säilyttää entisellään, mikä mahdollistaa rakennusten rakentamisen enimmillään kahteen kerrokseen. Näin ollen, vaikka tontilla rakentamisen määrä kasvaisi rakennusten määrässä tai vaatimassa pinta-alassa tonttiin nähden, korkeuden säilyttämisellä entisellään vaikutetaan osaltaan sen, että uudisrakentaminen olisi lähiympäristön rakennuskantaan nähden sopeutuvaa. Alueen ympäristöstä ei ole tunnistettu sellaisia ominaisuuksia, joiden takia rakennusoikeuden lisääminen ei olisi mahdollista.



Kuva 18. Havainnekuvatutkielma tehokkuusluvun muutoksesta ja sen vaikutuksesta rakentamisen tiiviyyteen tontilla ja alueen kaupunkikuvaan.

### 3.5.4. Palaute ja sen huomioonottaminen

#### Valmisteluaineisto

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävilläoloaikana x kommenttia ja x lausuntoa:

- a
- b
- c

Kommenttien ja lausuntojen pohjalta...

#### Ehdotusaineisto

Ehdotusaineistosta saatiin nähtävilläoloaikana x kommenttia ja x lausuntoa:

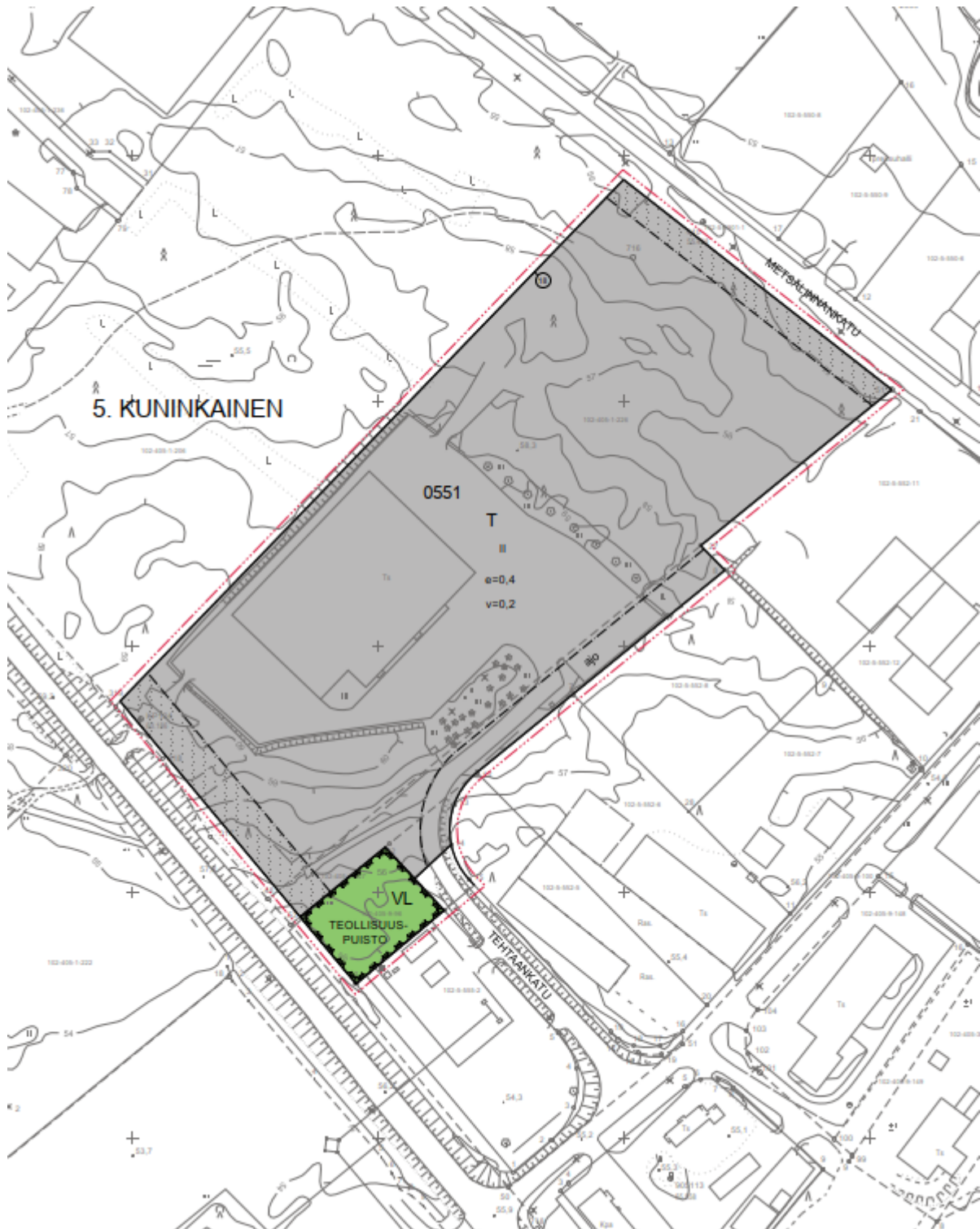
- a
- b
- c

Kommenttien ja lausuntojen pohjalta...

Saapunut palaute ja vastineet niihin on käsitelty kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteessä xx Vastineluettelo.

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne



Kuva 19. Asemakaavan muutoksen luonnoksen kaavakartta 20.4.2026.

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ennestään pääosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT) sekä osittain katu- ja puistoalueeksi (Tehtaankadun osa, Tehtaanpuisto ja Teollisuuspuiston osa). Asemakaavan muutoksen myötä alueen käyttötarkoitusta päivitetään muuntojoustavammaksi sallien teollisuusrakennusten lisäksi varistorakennukset (T). Lisäksi katu- ja puistoalueita poistuu, kun T-

aluetta laajennetaan niiden päälle. Poistuvalla Tehtaankadun osalla on osoitettu ajoyhteys, joka mahdollistaa olemassa olevan ajoväylän käytön naapuritonteille kuljettaessa myös tulevaisuudessa. Lisäksi asemakaavan muutoksella tehokkuuslukua nostetaan 0,3:ta 0,4:ään. Lisäksi asemakaavan muutoksella on annettu yleismääräyksiä, joissa keskitytään mm. ympäristöseikkojen huomioimiseen rakentamisessa.

#### 4.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutoksen kaavamääräykset perustuvat suunnittelualueen maankäytön nykytilanteeseen ja tukevat sitä. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 16 057 m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu noin 5 109 m<sup>2</sup> tehokkuusluvun nostamisen ja T-alueen laajentumisen myötä.

Asemakaavalla muodostuu

- T-aluetta 40 143 m<sup>2</sup>
- VL-aluetta 1 620 m<sup>2</sup>
- Katualuetta 312 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2. Korttelialueet

##### **T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Kaavamerkintä perustuu nykyiseen asemakaavaan ja alueen käyttötarkoitukseen, mutta laajentaa alueen yritystoiminnan mahdollisuuksia salliessaan myös varastorakennukset. Aluevarausta on yhteensä noin 40 143 m<sup>2</sup>, jolloin alue on laajentunut noin 3 649 m<sup>2</sup>. Aluetta on laajennettu kaupungin omistamille tonteille ja rajaus määritelty siten, että suunnittelualueen osalta kiinteistö 102-405-1-227 liitetään kokonaisuudessaan T-alueeseen sekä osa kiinteistöstä 102-405-9-96. T-alueen rajausta on ulotettu jälkimmäiselle kiinteistölle sen takia, että Tehtaankadusta muodostuu supistuksen myötä järkevä katualue.

Korttelitehokkuus on  $e=0,4$ , jolloin rakennusoikeutta on yhteensä noin 16 057 m<sup>2</sup>.

Korttelille on osoitettu myös vihertehokkuus, jolla osoitetaan kasvillisuuden peittämän pinnan suhde alueen pinta-alaan. Vihertehokkuus on  $v=0,2$ , jolloin kasvillisuuden peittämiä pintoja on yhteensä noin 8 029 m<sup>2</sup>. Vihertehokkuuden osoittaminen mahdollistaa sen, että alueelle osoitetaan kasvillisuuden peittämiä alueita kompensoimaan poistuvia kasvillisuuden peittämiä alueita ja alueiden määrittely on joustavaa istutettavia alueen osia lukuun ottamatta. Kasvillisuuden laadusta on määrätty yleismääräyksellä.

##### **VL, Lähivirkistysalue.**

Kaavamerkinnällä on osoitettu säilytettävä Teollisuuspuiston osa, jonka ala on noin 1 620 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3. Muut alueet ja erityiset määräykset

##### **Istutettava alueen osa**

Kaavaratkaisussa istutettaviksi alueen osiksi on osoitettu TT-tontin pohjois- ja eteläreuna, jotta korttelitasolla istutettavat alueet säilyvät yhtenäisinä asemakaavan muutoksen myötä. Kyseiset alueet on osoitettu istutettaviksi alueen osiksi voimassa olevassa asemakaavassa, jonka mitoitusta istutettavien alueiden rajaukset noudattelevat. Eteläreunan istutettavaa aluetta on kavennettu 4 metrillä, jotta olemassa olevan teollisuusrakennuksen lounaispuolelle voidaan osoittaa täydennysrakentamista. Rakennusalan raja sijoittuu Helsingintien suoja-alueen ulkopuolelle; rajan etäisyys on noin 36 m ajoradan keskilinjasta.

##### **ajo, Ajoyhteys**

Ajoyhteys perustuu olemassa oleviin ajojärjestelyihin. Ajoyhteys on 12 m leveä ja se mukailee kiinteistön reunaa. Merkintä varmistaa, että sille tontille, jolle on kuljettu ennen Tehtaankatua pitkin, säilyy ajoyhteys olemassa olevaa reittiä pitkin.

#### 4.1.4. Yleismääräykset

Kiinteistön hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Mikäli imeyttäminen ei ole kohtuullisin järjestelyin mahdollista, kiinteistön hulevedet voidaan johtaa kunnan hulevesijärjestelmään riittävien viivytysjärjestelyjen kautta. Hulevesien käsittelyssä tulee huomioida, ettei siitä aiheudu haittaa muille rakennuksille, rakenteille tai ympäristölle.

Pihasuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevat kunnallistekniset verkostot ja kiinnittää erityisesti huomiota niiden kestävyYTEEN, routasuojaukseen sekä huoltomahdollisuuteen.

Alueilla, jotka ovat kasvillisuuden peittämiä, on säilytettävä olemassa olevaa kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Alueen kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Korttelialueella tulee perustamistavan määrittämiseksi suorittaa tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys.

Autopaikkoja TT-alueella 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>.

## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 4.2.1. Lähtötavoitteet, niiden toteutuminen ja suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutos mahdollistaa alussa asetettujen tavoitteiden mukaisesti yritystoiminnan laajentamisen yleisiin alueisiin ja rakentamisen tehokkuuteen kohdistuvien muutosten myötä. Asemakaava luo edellytykset elinkeinoelämän muuttuville tarpeille ja tukee kaupungin strategian mukaisesti yritysten kasvua. Kaupungin tavoitteiden mukaisesti myös muut asemakaavamerkinnot tarkistettiin ja päivitettiin tarpeellisin osin, jotta asemakaava on nykyisten asemakaavan sisältövaatimusten mukainen.

Kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin alueelle toteutuneita viheralueita, jotka osittain sijoittuivat VL-alueille. VL-alueiden supistamisen myötä kaupunki asetti tavoitteeksi kompensoida tämän osoittamalla T-alueelle vihertehokkuuden. Vihertehokkuus tukee mm. hulevesien käsittelyä ja luonnon säilyttämistä.

Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin Tehtaankadun poistamisen seurauksia. Tehtaankadun varrelle sijoittuu yksi tonttijaon mukainen tontti, jolle on kulku Tehtaankadulta. Tonttia ei ole rakennettu ja sitä ei ole liitetty kuntatekniikkaan. Näin ollen kaavan tavoitteeksi asetettiin tontin rakentamisen turvaaminen, jonka seurauksena suunnittelualueelle osoitettiin ajoyhteys, joka mahdollistaa kulun kyseiselle tontille. Lisäksi kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin kuntateknisten johtojen sijoittelua, mikäli tontti haluttaisiin liittää kuntatekniseen verkostoon. Kyseinen suunnitelma jää kaupungille tiedoksi tulevaisuutta varten. Tehokkuusluvun nostamiselle ei myöskään nähty olevan esteitä.

Näiden tavoitteiden toteutuessa teollisuusalueen laajentaminen ja tehokkuusluvun korottaminen nähtiin mahdolliseksi.

#### 4.2.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT)

Asemakaavan muutoksen vaikutus alueidenkäyttötavoitteisiin on vähäinen eikä se ole ristiriidassa tavoitteiden toteutumisen kanssa. Asemakaavan muutos tukee etenkin seuraavan tavoitteen toteutumista:

##### **Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen**

Asemakaavan muutos tukee alueen elinvoimaa parantamalla alueen liiketoiminnan toimintaympäristöä. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen ja parantaa sen täydennysrakentamismahdollisuuksia, mikä on keskeistä kestäväen resurssitehokkaan yhdyskunnan luomisessa. Asemakaavan muutos luo myös edellytykset elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja tukee kyseisen alueen yhdyskuntarakenteen eheyttä.

#### 4.2.3. Kaavan suhde maankuntakaavaan

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

**Teollisuus- ja varastoalue – Jokilevo (T, harmaa alue)** Asemakaavan muutoksen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen. Toiminnasta ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia viereisten alueiden ympäristölle, asutukselle eikä mahdollisille pohjavesialueille. Ympäristöön aiheutuvia haitallisia vaikutuksia ehkäistään hulevesiin liittyvällä yleismääräyksellä.

**Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke - Huittinen (kk, punainen viiva poikkiviivalla)** Asemakaavan muutos eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta sekä turvaa viherverkoston jatkuvuutta ja palvelujen saatavuutta. Alueella ei ole yhtenäistä ja jatkuvaa virkistysverkkoa, jota olisi erityisesti tarpeen turvata.

Ratkaisu edistää alueen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta liikennetarpeeseen, joukkoliikenteeseen tai kevytliikenteeseen eikä niihin keskittyminen ole oleellista asemakaavan muutoksen tarkoitus huomioiden.

**Matkailun kehittämisvyöhyke - Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke** Asemakaavan muutos sen tarkoitus huomioiden ei vaikuta matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettu huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin.

#### 4.2.4. Kaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa suunnittelualue on kokonaisuudessaan T-alue ja noin puolet sijoittuu melualueelle. Melualueelle ei suunnitella sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, joten yleiskaavan määräyksen mukaisesti asemakaavoituksessa ei ole tarpeen huomioida meluntorjuntaa.

Yleiskaavaan on merkitty voimalinja, joka kulkee suunnittelualueen kaakkoiskulman päältä. Voimalinjaa ei kuitenkaan ole rakennettu ja mikäli se toteutettaisiin tulevaisuudessa, sen linjausta ei tarvitsisi muuttaa merkittävästi asemakaavan muutoksen myötä.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon yleiskaavan yleismääräykset. Asemakaavan muutoksen myötä alueelle sallitaan saman tyyppinen rakentaminen kuin voimassa olevassa asemakaavassa, vaikkakin tehokkaammin. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole sellaisia tekijöitä, jotka vaatisivat suunnittelualueella tarkempaa uudisrakentamisen ohjausta.

Yleiskaavan yleismääräyksen mukaisesti asemakaavan muutoksen yleismääräyksellä on määrätty hulevesien käsittelystä, jotta niiden käsittelystä ei aiheudu haittaa vesistölle tai luontoarvoille.

Yleismääräyksellä veloitetaan TT-korttelialueella suorittamaan tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys perustamistavan määrittämiseksi. Näin yleiskaavan yleismääräykset koskien varmistumista maaperän puhtaudesta ja VT2 vartta tulevat huomioiduksi asemakaavan muutoksessa.

#### **4.2.5. Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutoksella pääasiassa vahvistetaan suunnittelualueen nykyistä maankäyttömuotoa, minkä seurauksena T-korttelialue laajenee. Asemakaavan muutos on merkittävydeltään tavanomainen, koska muutos koskettaa lähinnä suunnittelualueita ja vähäisesti sitä ympäröiviä tontteja.

#### **4.2.6. Huittisten kaupungin strategia 2025-2035**

Asemakaavan muutoksen vaikutus kaupungin strategiaan on vähäinen eikä se ole ristiriidassa tavoitteiden toteutumisen kanssa vaan edistää niiden toteutumista. Asemakaavan muutos tukee strategian mukaisesti yrittäjien kasvua.

#### **4.2.7. Asemakaavan sisältövaatimukset**

Asemakaavan sisältövaatimukset on määriteltävä AKL 54 §:ssä, joiden toteutuminen on arvioitu seuraavasti:

Asemakaavan laadinnassa on huomioitu maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava ja asemakaavan muutoksen suhdetta niihin on arvioitu edeltävissä luvuissa.

Asemakaava on laadittu siten, että se luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Ratkaisu vaalii rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä eikä hävitä niihin liittyviä erityisiä arvoja. Suunnittelualueen lähiympäristön luonne huomioiden, kaavoitettavalla alueella ja sen lähiympäristössä on riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Lisäksi asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Sillä ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asemakaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä ei ole tunnistettu, että asemakaavan muutoksella olisi edellä mainitun laisia vaikutuksia.

### **4.3 Kaavan vaikutukset**

#### **4.3.1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Virkistysalueiden vähentämisellä ei ole merkittävää vaikutusta ihmisten elinympäristöön virkistysmielessä, koska alueet toimivat pääasiassa viheralueina, joille ei ole osoitettu virkistyskäyttöä. Vähenemisen myötä kaupungilla ei ole poistuvien alueiden osalta mahdollisuutta osoittaa alueille virkistystä palvelevia toimintoja. Ottaen huomioon niiden koon ja sijainnin yhdyskuntarakenteessa sekä ympäröivät toiminnot, virkistystoimintojen osoittamista ei toistaiseksi nähdä tarpeelliseksi. Kuten voimassa olevassa asemakaavassa, virkistyskäyttöä palvelevat virkistysalueet on osoitettu asuinalueiden yhteyteen.

Tehtaankadun osan poistuessa asemakaavan muutos vaikuttaa sosiaalisiin oloihin siten, että ajoyhteyden järjestämisestä ja ylläpidosta tulee sopia maanomistajien kesken. Kaavamuutos tukee toteutunutta alueidenkäyttöä eikä olennaisesti muuta alueen luonnetta.

Suunnittelualue on teollisuusaluetta, eikä sen lähiympäristössä ole asumiseen tarkoitettuja alueita. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen.

Kaavamuutoksella ei ole tunnistettu suoria merkittäviä vaikutuksia terveyteen eikä väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

#### **4.3.2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Kaavamuutoksella ei ole tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Yleismääräyksissä annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä, jotta niistä aiheutuvat vaikutukset maaperään minimoidaan.

Kaavamuutos säilyttää aiempaan asemakaavaan nähden hieman enemmän viherpeitteisiä alueita, mikä tukee alueen hulevesien käsittelyä luonnonmukaisin keinoin sekä voi vaikuttaa alueen pienilmastoon mm. tasaamalla tuulisuutta ja lämpötilavaihteluita sekä ilman laatuun. Viheralueiden osoittaminen ja olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen tukee maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen säilymistä.

Lähtökohta kaavan toteuttamiselle ilmastokestävästi perustuu olemassa olevan alueen kehittämiseen. Rakentamisella on aina ilmastovaikutuksia. Kaava mahdollistaa aiempaan asemakaavaan nähden tehokkaamman rakentamisen, jolloin rakentamisesta aiheutuvien päästöjen määrä kasvaa, jos alueelle haluttaisiin rakentaa rakennusoikeuden salliman määrän verran. Tehokkaampi rakentaminen voi aiheuttaa tontilla enemmän maanrakennustöitä, millä on vaikutusta maaperään. Maanrakennustöistä voi seurata massanvaihtoa ja mahdollisten pilaantuneiden maiden kunnostusta, joiden määrä riippuu perustamistavasta, maaston muokkaamistarpeista sekä uudisrakennusten sijoittelusta. Yleismääräyksellä veloitetaan toteuttamaan tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, jotta rakennushankkeen perustamisessa huomioidaan tontin erityiset maaperäolosuhteet ja toteutus tehdään turvallisesti ja kestävästi sekä sopivalla ratkaisulla. Kaavamuutoksella ei ole tunnistettu vaikutuksia kallioperään.

Suunnittelualueen läpäisemättömien pintojen määrä säilyy aiempaan asemakaavan nähden entisellään, koska T-alueelle on osoitettu vihertehokkuus, joka noudattelee nykyistä tehokkuutta. Hulevesistä koituvia ympäristöhaittoja ehkäistään niiden käsittelyä koskevalla yleismääräyksellä, jonka mukaan ne on ensisijaisesti imeytettävä tontilla eikä niiden käsittelystä saa aiheutua haittaa rakennuksille, rakenteille tai ympäristölle.

Rakennuspaikka imee nykyisessä tilanteessa melko hyvin sade- ja sulamisvesiä eikä tilanne kaavamuutoksen johdosta juuri muutu. Alueen osittain moreeninen maaperä edistää luonnollista imeytymistä päällystämättömiltä osin. Metsälinnan- ja Jokilevonkadulla sijaitsee myös kunnan hulevesiverkostot, jonne hulevesiä voidaan tarvittaessa ohjata yleismääräyksen mukaisesti.

#### **4.3.3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Kaavasuunnittelun yhteydessä määriteltiin suunnittelualueen viherkerroin, joka oli noin 0,19. Tästä luvusta johdettiin T-alueen vihertehokkuusluku 0,20, jotta se kompensoi puistoalueiden poistumisesta aiheutuvan viheralueiden menetyksen. Vihertehokkuusluku määrittää alueen vähimmäismäärän viherpeitteisten alueiden osalta, jolloin niitä voi olla myös enemmänkin. Tehtyjen havainnekuvatarkastelujen perusteella voidaan todeta seuraavaa: vaikka T-alueelle rakennettaisiin rakennusoikeuden verran yksikerroksisia rakennuksia, toteutettaisiin ajoväyliä ja pysäköintitilaa yleismääräyksen mitoituseriaatteen mukaisesti, alueelle jäisi vielä tilaa viheralueille.

Suunnittelualueen koillis- ja lounaisreunaan osoitetut istutettavat alueet vahvistavat alueen kasvillisuuden säilymistä ja viherverkoston jatkuvuutta korttelin reunoilla.

Yleismääräyksissä on annettu määräys, jonka mukaan kasvillisuuden peittämällä alueilla on säilytettävä olemassa olevaa kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan, sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla sekä kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Tämä tukee olemassa olevan luonnonympäristön ja luonnonmonimuotoisuuden säilyttämistä. Asemakaavan muutoksella on vähäinen säilyttävä vaikutus alueen luontoon ja ympäristöön.

#### **4.3.4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Suunnittelualueen kiinteistöjen määrä vähenee vähäisesti yleisten alueiden poistumisen myötä. Muutos kasvattaa olemassa olevan rakennuspaikan kokoa. Rakentamisen mittakaava säilyy ennallaan, vaikka rakentamisen tehokkuus mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen. Rakentamisen määrän kasvusta aiheutuvaa muutosta vähentää entisellään säilyvä kerrosluku sekä istutettavat alueet.

Mikäli alueelle syntyy uusia työpaikkoja ja alueen yritystoiminta laajenee, suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikenne voi lisääntyä. Riippuu alueella harjoitettavasta toiminnasta sekä työpaikkojen määrästä, kuinka se vaikuttaa suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennöintiin. Suunnittelualueelle on osoitettu ajoyhteys T-alueeseen liitettävän Tehtaankadun kohdalle, jolloin alueelle kulku voidaan järjestää kuten se on toteutunut. T-alueelle on mahdollista järjestää liittymä tarvittaessa myös Metsälinnankadulta, kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Jokilevonkatu ja Metsälinnankatu ovat toiminnaltaan hyvät ja välityskykyiset, jolloin liikennemäärän lisääntymisestä ei aiheudu merkittäviä vaikutuksia.

T-tontin ajo- ja pysäköintijärjestelyitä ei ole asemakaavan muutoksessa nähty tarpeelliseksi osoittaa sen tarkemmin, jotta asemakaavan asettamat lähtökohdat rakentamiselle säilyvät muuntojoustavina. Asemakaavan muutos vaikuttaa suunnittelualueen ajojärjestelyihin vahvistamalla toteutunutta tilannetta.

Kaavamuutoksella ei osoiteta maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia, koska alueelle ei kulje eikä sinne ole tarkoitus osoittaa runkolinjoja. Suunnittelualueelle sijoittuu kuitenkin tonttijohtoja, minkä takia yleismääräyksellä veloitetaan pihasuunnittelussa huomioimaan kunnallistekniset verkostot.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä yksityishenkilölle myydään kaupungin omistamaa maata. Seurauksena yksityisomisteinen tontti kasvaa, mikä lisää kaupungin verotuloja. Lisäksi katualueiden poistuminen tuo kaupungille säästöjä katujen kunnossapitovelvollisuuden poistumisen myötä. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia energiatalouteen.

#### **4.3.5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Asemakaavan muutos mahdollistaa tiiviimmän rakentamisen, millä on vähäistä vaikutusta lähialueen kaupunkikuvaan. Muutoin merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen vaikutusalueen kaupunkikuvaan tai maisemaan ei ole tunnistettu. Istutettavat alueet varmistavat, että korttelia reunustavat istutettavat alueet säilyvät katkeamattomina ja kasvillisuuden peittäminä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

#### **4.3.6. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.**

Asemakaava toteutuessaan voi lisätä työpaikkoja ja parantaa alueen palvelutasoa, kun hakijalla on mahdollisuus kehittää alueella harjoitettavaa yritystoimintaa. Tarkkaa määrää on vaikeaa arvioida, koska syntyvien uusien työpaikkojen määrä riippuu alueella harjoitettavasta toiminnasta.

Asemakaavan muutos antaa paremmat lähtökohdat täydennysrakentamiselle, mikä edistää T-alueen elinkeinotoimintaa. Yritystoiminnan muuttuvien tarpeiden tukeminen mahdollistaa palveluiden säilymisen suunnittelualueella.

#### 4.3.7. Ympäristöhäiriöt

Alue on teollisuusaluetta, jolloin suunnittelualueelta ja naapurustosta voi tulla jo ennestään olevan toiminnankin johdosta liikenne ja työtoiminnasta johtuvaa melua. Kaavamuutos mahdollistaa toiminnan laajentamisen, mikä voi vaikuttaa mainittujen ympäristöhäiriöiden lisääntymisenä. Tästä ei kuitenkaan aiheudu merkittävää haittaa suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön niiden käyttötarkoituksen huomioiden.

### 4.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkintöjen pohjana on käytetty 13.6.2024 voimaantullutta Ympäristöministeriön asetusta maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024). Kaavamääräykset ovat Huittisten kaupungin asemakaavoituksessa käytettyjä.

Kaavamääräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

### 4.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella poistuu Tehtaanpuisto.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Ohjeita ja suosituksia suunnitteluun ja rakentamiseen

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Rakentamisessa on huomioitava myös voimassa oleva rakennusjärjestys.

### 5.2 Tonttijako

Kaavan yhteydessä laaditaan uusi sitova tonttijako. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

## 6 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

### Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2 Asemakaavakartta 1:1000

Liite 3 Vastineluettelo

Liite 4 Tonttijakokartta 1:1000

Liite 5 Ote ajantasa-asekaavasta 1:1000

Liite 6 Poistuva asemakaava

Liite 7 Johtokartta

Liite 8 Kiinteistörekisteriin merkityt tilat

Liite 9 Maanomistuskartta

Liite 10 Ote Huittisten keskustaa ja sen lievealueita koskevasta osayleiskaavasta 2030

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

Asemakaavan seurantalomake