



## Korttelien 0574 ja 0575 (osa), Kuninkainen, asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS

18.5.2026

DIAARINUMERO: HUI/194/10.02.03/2024

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



## HUITTISTEN 5. KAUPUNGINOSAN KORTTELI 574 JA 575 OSA SEKÄ KATUALUEET HALLITIE JA PUUSTIKKOPOLKU

Hallitie 6  
Selostus

### PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 18.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöistä 102-412-3-114, 102-415-1-36 ja 102-895-0-230 sekä kokonaisuudessaan kiinteistöjä 102-5-574-1, 102-415-1-35, 102-415-1-31, 102-5-575-9, 102-5-575-10, 102-415-1-27, 102-415-1-34 ja 102-405-9-144. Asemakaavalla kortteli 574 yhdistyy kortteliin 575. Asemakaavalla ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue laajenee, jolloin poistuu katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavalla muodostuu AO-6-korttelialue. Alueelle laaditaan sitova tonttijako.

**Diaarinumero:** HUI/194/10.02.03/2024

**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 on julkaistu Lauttakylä- ja Alueviesti-lehdissä 11.9.2024. Kirjeet tiedossa oleville osallisille on lähetetty 5.9.2024.

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

#### Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Huittisten Kuninkaisissa osoitteissa Hallitie 1, 4 ja 6 sekä Kirkonkyläntie 3. Alue sijoittuu noin 700 metrin päähän linja-autoasemasta kaakkoon.

#### Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksesta käytetään nimitystä Korttelien 0574 ja 0575 (osa), Kuninkainen, asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on siirtää tonttia halkova kevyen liikenteenväylä ja kunnallistekniikka tarkoituksenmukaisempaan paikkaan täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.2	Asemakaavan muutos.....	4
1.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
<b>2</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT.....</b>	<b>4</b>
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	5
2.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
2.1.4	Maanomistus.....	13
2.2	Suunnittelutilanne.....	13
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	13
2.2.2	Maakuntakaavat.....	14
2.2.3	Yleiskaava.....	17
2.2.4	Asemakaava.....	18
2.2.5	Huittisten kaupungin strategia 2030.....	19
2.2.6	Rakennusjärjestys.....	19
2.2.7	Tonttijako ja -rekisteri.....	19
2.2.8	Pohjakartta.....	19
2.3	Selvitykset.....	20
2.3.1	Kunnallistekniikan siirto, 2026.....	20
2.3.2	Puistikkopolun käyttäjämäärän liikennelaskenta, 2020.....	20
<b>3</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>21</b>
3.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve.....	21
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	21
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
3.3.1	Osalliset.....	22
3.3.2	Vireilletulo.....	22
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	22
3.3.4	Viranomaisyhteistyö.....	23
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	23
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	24

3.5.1	Puistikkopolku.....	24
3.5.2	Lintupuistikko.....	26
3.5.3	Asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden yhteensovittaminen .....	26
3.5.4	Palaute ja sen huomioonottaminen.....	27
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>30</b>
4.1	Kaavan rakenne .....	30
4.1.1	Mitoitus .....	30
4.1.2	Korttelialueet.....	31
4.1.3	Muut alueet ja erityiset määräykset .....	31
4.1.4	Yleismääräykset .....	32
4.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	32
4.2.1	Alussa asetettujen tavoitteiden toteutuminen.....	32
4.2.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT) .....	32
4.2.3	Kaavan suhde maankuntakaavoihin.....	33
4.2.4	Kaavan suhde yleiskaavaan .....	33
4.2.5	Asemakaavan muutos .....	34
4.2.6	Huittisten kaupungin strategia 2030.....	34
4.2.7	Asemakaavan sisältövaatimukset .....	34
4.3	Kaavan vaikutukset .....	34
4.3.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	34
4.3.2	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	35
4.3.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	35
4.3.4	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	36
4.3.5	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	36
4.3.6	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	37
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	37
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>37</b>
5.1	Ohjeita ja suosituksia suunnitteluun ja rakentamiseen.....	37
5.2	Tonttijako .....	37
5.3	Toteutuksen ajoitus ja seuranta .....	37
<b>6</b>	<b>LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....</b>	<b>38</b>

# 1. TIIVISTELMÄ

## 1.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

- Kiinteistön omistajat jättivät kaavoitushakemuksen 4.4.2024
- Kaava tuli vireille ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 2.9.2024 § 113
- Vireilletulosta tiedotettiin kirjeitse 5.9.2024 maanomistajia ja naapureita sekä sähköisesti ELY-keskusta. Kuulutus julkaistiin Lauttakylä- ja Alueviesti-lehdissä 11.9.2024. OAS oli nähtävillä 12.9.–11.10.2024, minkä aikana palautetta ei jätetty.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen luonnoksen 9.2.2026 § 15
- Asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 19.2.–20.3.2026 välisenä aikana. Luonnoksesta saapui 0 mielipidettä ja 3 lausuntoa.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xx.xx.xxxx § xx
- Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä xx.xx.–xx.xx.xxxx välisenä aikana. Ehdotuksesta saapui xx muistutusta ja xx lausuntoa.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan xx.xx.xxxx § xx.

## 1.2 Asemakaavan muutos

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan muutos laajentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolloin poistuu katualuetta ja lähivirkistysaluetta. Lisäksi asemakaavan muutos muodostaa erillispientalojen korttelialuetta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,5 ha, josta noin 3,3 ha osoitetaan TY-5-korttelialueiksi, 1454 m<sup>2</sup> AO-6-alueeksi sekä 551 m<sup>2</sup> osoitetaan katualueeksi.

Keskeiset muutokset johtuvat kiinteistöjen maankäytön järkevöittämisestä. Alueen asemakaava säilyy kerrosluvultaan ja tehokkuudeltaan 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 sijaitsee taajama-alueella Kuninkaisissa Hallitiellä, noin 700 metrin päässä keskustasta kaakkoon. Alue rajautuu pohjoisessa Kirkonkyläntiehen, idässä asuintontteihin, etelässä Lintupuistikoon ja lännessä Huittistenkatuun.

Pinta-alaltaan noin 3,5 ha suunnittelualue on osittain yksityisessä ja osittain kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue koostuu katu- ja puistoalueista sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueista. Suunnittelualueella on useita eri teollisuus- ja varastointikäytössä olevia rakennuksia ja rakennelmia sekä kaksi omakotitaloa. Alueen pohjoisreunalla on myös polttoaineen jakeluasema.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueen suurpiirteisellä rajauksella kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Huittisten kaupunki 2019.

## 2.1.2 Luonnonympäristö

### Maisemarakenne

Kaava-alue sijoittuu melko tasaiselle ja rakentuneelle alueelle. Kaava-alueen sisäistä maisemarakennetta hallitsevat suurikokoiset teollisuusrakennukset ja lounaisosassa puustoinen alue. Alue ulottuu etelärajallaan Lintupuistikkoon ja Pukinojan uoman välittömään läheisyyteen, jossa on luonnontilaista kasvillisuutta. Kaava-alueen ja sitä ympäröivät kulkuväylät on pääosin asfaltoitu. Kevyen liikenteen väylä on hiekasta. Kulkuväyliä rajaavat rakennukset ja nurmialueet istutuksineen. Kaava-alueen lähiympäristön rakentaminen on melko väljää ja maisemaa rytmittävät vaihdellen pelto-, metsä- ja asuinalueet.

### Luonto ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue on valtaosin rakennettua ja luonnontilaltaan muutettua aluetta. Suunnittelualueen länsi- ja lounaisosissa on runsaasti lehti- ja havupuustoa omakotitalon ympärillä. Muutoin alueella kasvaa nurmikkoa sekä puustoa joko yksittäin tai pienissä rykelmissä. Puutarhamaisempaa ympäristöä ja nurmialuetta on itälaidan pientalon pihalla ja sen ympärillä. Pientalon piha on aidattu kuusiaidalla.

Pukinojan varrella, suunnittelualueen eteläpuolen lähivirkistysalueella kasvaa matalaa hoitamaton kasvillisuutta sekä puustoa (Kuva 2).



Kuva 2. Pukinoja suunnittelualueen eteläreunalta katsottuna. Huittisten kaupunki 2024.

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



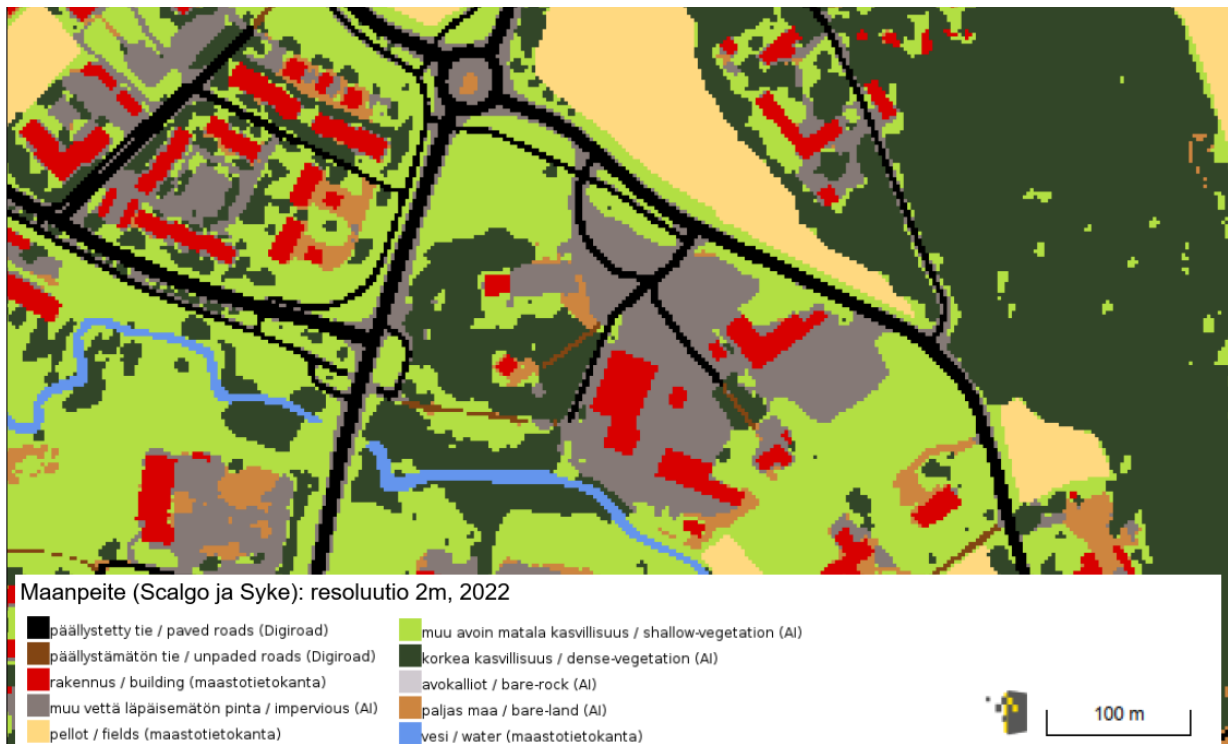
Kuva 3. Näkymä alueen pohjoispuolelta etelään. Huittisten kaupunki 2024.

### Pienilmasto

Suunnittelualue jakautuu päällystettyihin, korkean kasvillisuuden (puustoinen) ja matalan kasvillisuuden peittämiin alueisiin. 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>1</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. Rakennukset ovat alueella kuitenkin matalahkoja (matalampia kuin alueen puusto), jolloin jalankulkuympäristö pysyy tuulensuojassa voimakkailta tuuilta.<sup>1</sup>

Puustoisilla alueilla sadevesi imeytyy maahan ja haihtuu puuston kautta ilmakehään. Päällystetyt ja läpäisemättömät pinnat (kuten suunnittelualueen asfaltoidut alueet) aiheuttavat hulevesiä. Ympäröivällä kasvillisuudella on tasaava vaikutus vesiolosuhteisiin.<sup>1</sup> Hulevedet johdetaan tällä hetkellä painovoimaisesti Kirkonkyläntieltä ja suunnittelualueen läpi Pukinojaan. Vedet kulkeutuvat Pukinojassa Loimijokeen.

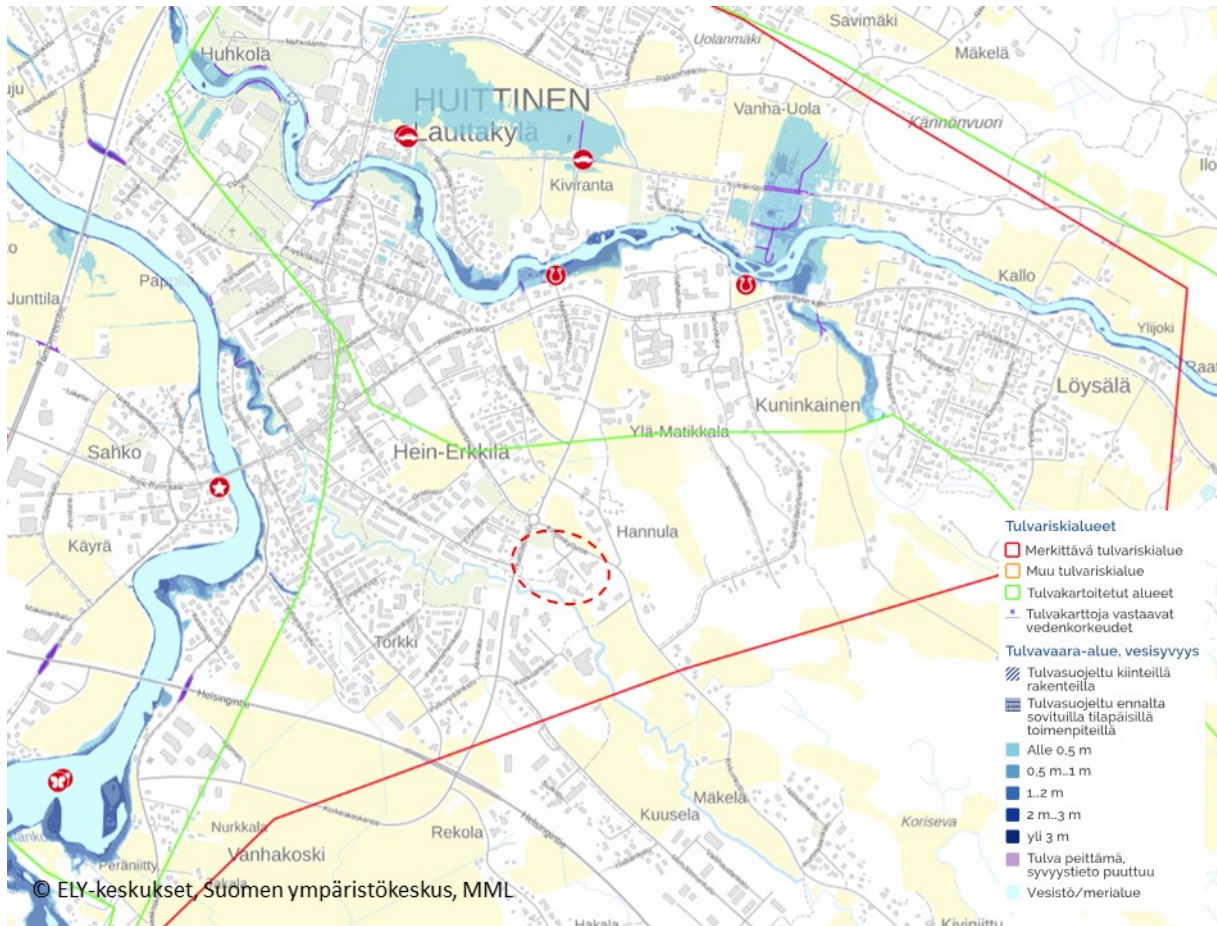


Kuva 4. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanpeite. Paikkatietoikkuna, 2026.

### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijoittuu merkittävälle tulvariskialueelle, jota ei ole tulvakartoitettu (Kuva 5). Tulvariskialueelle rakentamisessa on huomioitava tulvien hallinta ja alimmat rakentamiskorkeudet. Alue sijoittuu Pukinojan valuma-alueelle. Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä. Suunnittelualueella ei ole vesistöä, mutta se rajoittuu Pukinojan uomaan.

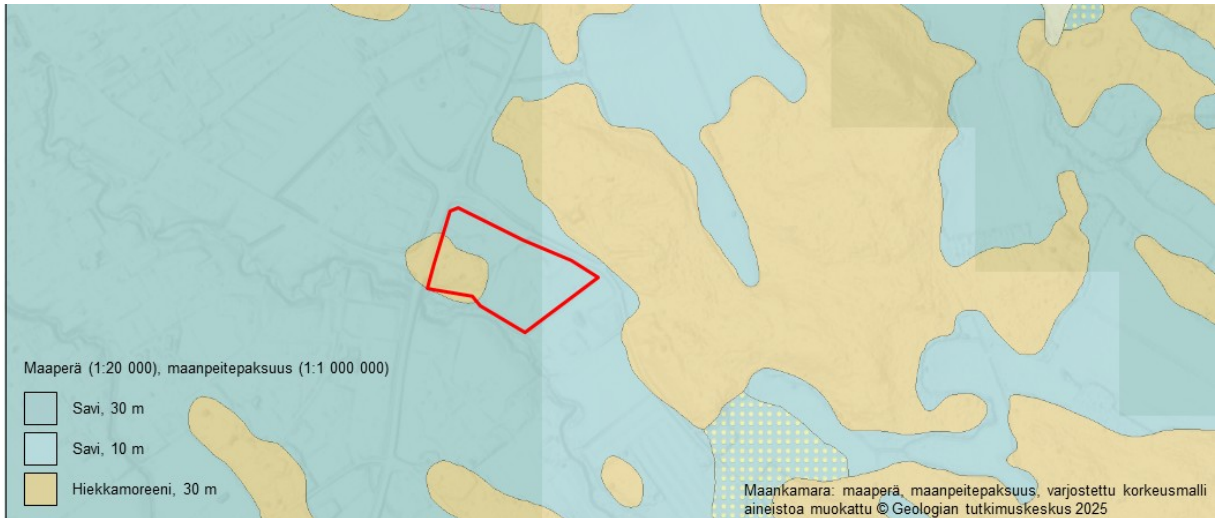
<sup>1</sup> Rakennustieto, 2020. Ilmastotietoinen suunnittelu: Maankäyttö. (RT 103216). s. 5.



Kuva 5. Suunnittelualue rajattuna tulvakartalla, jossa esitetään harvinaisten vesistötulvien (esiintyvyys kerran Kuva 6. 100 vuodessa) ylin tulvakorkeus. Ei mittakaavassa. SYKE 2026.

### Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan melko tasainen (korkeimman ja matalimman kohdan ero on noin 2 metriä), mutta maanpinta viettää loivasti etelää kohti. Suunnittelualueen korkein kohta on länsipuolella sijaitsevan omakotitalon kohdalla. Alueen länsipuolella on jonkin verran kasvillisuutta, mutta muutoin alue on suurilta osin asfaltoitu. Maaperältään alue on pääosin savimaata. Lounaisosassa puusto ja omakotitalo sijoittuvat kuitenkin hiekkamoreenialueelle. Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys suunnittelualueella on pieni eikä niitä ole löydetty lähialueiden kartoituspisteistä (GTK, Happamat sulfaattimaat 2025).



Kuva 7. Yleispiirteinen maaperäkartta varjostetun korkeusmallin päällä ja punaisella suunnittelualuerajauksella. (GTK Maankamara-karttapalvelu 2025.)

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue muodostuu itsenäisestä teollisuuskorttelista taajama-alueella. Suunnittelualueita rajaavat tiealueet pohjoisessa ja lännessä, mitkä erottavat sen ympäröivistä pientalovaltaisista asuinalueista ja pelloista. Suunnittelualueen itäpuolella on väljää pientaloasutusta. Etelässä Lintupuistikko erottaa sen pääosin liikerakennuksista ja osittain pellostä koostuvasta alueesta. Suunnittelualueita halkova kevyen liikenteen väylä luo yhteyden Prantinkadun alikulkureitin ja Hallitien välille.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on toteutunut lähes voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Poikkeuksena tästä ovat asemakaavan mukaisille TY-alueille rakentuneet kaksi omakotitaloa. Suunnittelualueen rakennusten sijoittelua rajoittavat pääasiassa Puistikkopolku, Hallitie ja johtoa varten varatut alueen osat rakennusalan rajauksen lisäksi. Näin ollen alue on päässyt rakentumaan melko hajanaisesti, mutta pääasiassa teollisuusrakentaminen on keskittynyt alueen itäpuolelle. Suunnittelualueen keskiosassa on vapaata huoltotilaa polttoaineen jakeluaseman ympärillä.

Suunnittelualueen kiinteistöillä on rakennusoikeutta yhteensä noin 9 674 m<sup>2</sup>. Olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 3 540 m<sup>2</sup> ja ne on rakennettu vuosien 1944-2022 välisenä aikana. Suunnittelualueella on pääasiassa teollisuus- ja varistorakennuksia, joiden lisäksi on kaksi omakotitaloa.



Kuva 8. Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Maanmittauslaitos 2025.

### **Kaupunkikuva**

Kiinteistöillä on useita eri-ikäisiä ja -kokoisia rakennuksia sekä polttoaineen jakeluasema. Rakennukset ovat pääosin varasto- tai teollisuuskäytössä. Alueella on myös kaksi omakotitaloa. Rakentaminen painottuu suunnittelualueen itäpuolelle lukuun ottamatta toista omakotitaloa, joka sijoittuu läntisen puustoisin vyöhykkeen keskelle.

Suunnittelualue lähiympäristöineen on väljästi rakennettua ympäristöä, jossa kasvillisuus rajaa eri toimintoja toisistaan. Rakennettuja alueita erottavat myös pellot ja lähivirkistysalueet. Kaupunkikuvallisesti tai suojelullisesti rakennuskannalla tai kiinteistöillä ei ole tunnustettuja arvoja.

### **Asuminen**

Suunnittelualueen omakotitalot ovat toistaiseksi asuinkäytössä. Alueen lähiympäristöön sijoittuu erillispientaloja, kytkettyjä asuinrakennuksia sekä asuinkerrostaloja.

### **Palvelut ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella tarjotaan palveluja ajoneuvoihin liittyen. Lähiympäristöstä Lintupuistikon eteläpuolelta löytyy muitakin palveluita mm. teollisuuteen, viihteeseen sekä terveyteen liittyen. Keskustan palvelut ovat noin puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta.

### **Virkistys**

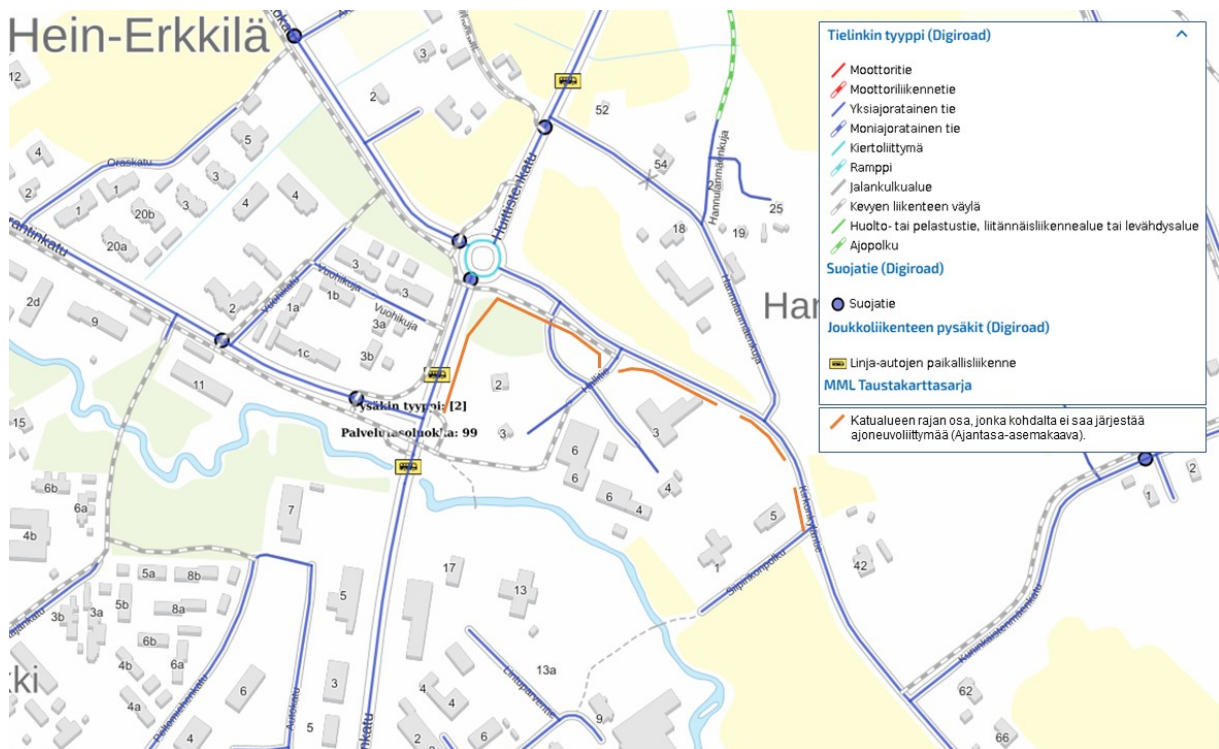
Aluetta rajaa etelästä Lintupuistikko, jossa kulkee polku Pukinojan yli ja valaistu kävelytie Hallitieltä Prantinkadun alikululle. Puistikko on luoteeltaan luonnontilainen ja rehevöitynyt ja tukee enemmän läpikulkua kuin siellä oleskelua. Lintupuistikko on osa lähiympäristön muuta lähivirkistysalueiden verkostoa.



Kuva 9. Näkymä Puistikonpolulta alikululle. Huittisten kaupunki 2024.

## Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu kattavan tieliikenneverkoston yhteyteen (Kuva 10). Aluetta rajaavat yksiajorataiset yhdystiet, joista Huittistenkatu vie valtatielle. Suunnittelualueelle on osoitettu ajoneuvoliittymäkiellot länsi- ja pohjoisreunoille, mutta yksi liittymä Kirkonkyläntieltä on toteutettu kiellosta huolimatta. Suunnittelualueen ulkopuolella sen lähiympäristössä kevyen liikenteen väylät on erotettu ajoneuvoliikenteestä erilleen. Suunnittelualueen lähiympäristössä on kuitenkin useita kohtia, joissa kevyen liikenteen väylä katkeaa liittyessään autotielle. Näissä kohdissa kevyt liikenne ohjataan kulkemaan tien pientareita pitkin (esim. kevyen liikenteen väylät, jotka liittyvät Huittistenkatuun). Huittistenkadun itäpuolelle sijoittuu bussipysäkki, johon on kulku Puistikonpolulta.



Kuva 10. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyt.

Suunnittelualueella eri liikennemuodot sekoittuvat Puistikkopolun päättyessä: alueelle mentäessä kävelytie muuttuu asfaltoiduksi huoltopihaksi. Huoltopiha on kenttämainen, mutta sen jäsennys parkki-alueiden sekä ajoreittien suhteen on osoitettu pysäköintikyltein sekä infotaululla (Kuva 11). Asemakaavoissa kortteleihin on ohjattu kaksi kohtaa, joista ajoneuvoliittymä voidaan järjestää. Suunnittelualueelle on näiden liittymien lisäksi rakennettu kolmas liittymä (Kuva 10).



Kuva 11. Suunnittelualueella Puistikkopolun pohjoispään vieressä on infotaulu, jossa kerrotaan teollisuustontin ajojärjestelyistä. Huittisten kaupunki, 2026.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei sijaitse rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja. Lähin merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sijaitsee noin 600 m päässä Lauttakylässä ja lähin arvokas kulttuurimaisema-alue sijaitsee noin 1,7 km päässä Kaharilassa. Kirkonkyläntien pohjoispuolella on paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde Ylihannula, joka on päärakennuksesta ja pihapiiristä muodostuva rakennetun ympäristön kokonaisuus.

### Tekninen huolto

Alue sijaitsee olemassa olevan katu- ja muun kunnallisteknisen verkon piirissä. Kunnallistekniikka on johdettu tällä hetkellä Hallitietä pitkin korttelin lävitse. Kiinteistölle 102-5-575-10 on merkitty oikeus käyttää tietä, joka kulkee kiinteistöllä 102-5-575-9. Tämä tieoikeus mahdollistaa kulun omakotitalolle teollisuustontin lävitse. Myös muille suunnittelualueen kiinteistöille on paikoitellen järjestetty kulku toisten kiinteistöjen kautta.

### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella on runsaasti ajoneuvoliikennettä, mikä voi aiheuttaa ympäristöön ilmanlaadun heikkenemistä ja jonkin verran melua sekä pölyämistä. Liikennöntialueita rajaavat viheralueet ja pai-

koitellen puusto ja istutukset, mitkä vähentävät asuinalueisiin koituvaa haittaa. Asemakaavoissa suunnittelun alueen teollisuusrakennusten korttelialueet on osoitettu ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaksi.

Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaavan (24.9.2014) yhteydessä on selvitetty mahdollisia pilaantuneita maa-alueita ja yksi kohteista sijaitsee suunnittelun alueella. Tiedot ovat perustuneet ympäristöhallinnon Maaperän tilan tietojärjestelmään (7.5.2009). Tietojärjestelmän kohteiden kerääminen perustuu Vesi- ja ympäristöpiirien ja myöhemmin Suomen ympäristökeskuksen keräämään ”mahdollista pilaantumista aiheuttavien toimialojen” luetteloon. Järjestelmän tiedot eivät ole kattavia ja toisaalta järjestelmässä saattaa olla kohteita, joissa toiminta on niin vähäistä, että maaperähaittaa ei ole syntynyt. Kohteiden tarkempi tutkiminen yleiskaavatyön yhteydessä ei ole ollut mahdollista ja siksi mahdollisesti pilaantuneiden maa-alueiden puhdistustarve on selvitettävä tarkemman suunnittelun yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakennusjärjestyksessä (17.6.2025) 17 §:ssä pilaantuneista maista todetaan seuraavaa:

*”Mikäli suunnitellun rakennuksen alle jäävän alueen maaperä on pilaantunut tai sen epäillään pilaantuneen, on se tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamista. Pilaantuneesta maa-alueesta on ilmoitettava ympäristönsuojeluviranomaiselle ja alueen kunnostamisesta on tehtävä ilmoitus valtion valvontaviranomaiselle.*

*Pilaantunut maaperä on puhdistettava rakentamiseen soveltuvaksi ennen rakentamiseen ryhtymistä. Jos pilaantuminen havaitaan yllättäen rakennustöiden yhteydessä, on siitä ilmoitettava välittömästi valtion valvontaviranomaiselle.”*

Maaperän tilan tietojärjestelmän kohderaportin (19.1.2026) mukaan kyseessä on Neste Truck Huittinen osoitteessa Hallitie 3. Kohde on dieselasema, jonka vierestä on purettu vanha asema vuonna 2000. Kohderaportissa todetaan, että maaperää mahdollisesti pilaava toiminta on loppunut ja maaperä on puhdistettu päätöksen mukaisesti tai maaperässä ei ole arvioitu olevan puhdistustarvetta. Näin ollen alueen maaperällä ei ole selvitystarvetta, ellei mitään uutta ilmene. Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on otettava yhteys valvontaviranomaiseen.

## Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelun alueelle sijoittuu erilaisia sosiaalisia ympäristöjä: virkistys, asuminen ja työpaikat (teollisuusalue). Virkistysalue muodostaa suunnittelun alueen etelälaidalla oman kokonaisuutensa ja on erillään muista toiminnoista. Sen sijaan asuinalueet sijoittuvat teollisuusalueen sisälle, jolloin kulku niille on järjestetty teollisuusalueen kautta. Asuinrakennukset pihapiireineen on kuitenkin erotettu ympäröivästä teollisuusalueesta viheraluein.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelun alueesta noin 3,2 ha on yksityisomistuksessa, noin 1 950 m<sup>2</sup> katu- ja puistoalueet kaupungin omistuksessa sekä noin 453 m<sup>2</sup> katualue Väyläviraston omistuksessa. Huittisten kaupunki on vuokranut noin 2 000 m<sup>2</sup> maa-alueen suunnittelun alueelta.

## 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:

**Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke - Huittinen (kk, punainen viiva poikkiviivalla)** Merkinillä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämisselityksen alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinillä 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 yksityiskohtaisemmassa seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*

### **Matkailun kehittämisselitys - Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke (mv2, vihreä viiva poikkiviivalla)**

Merkinillä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita. Merkinillä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

*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.*

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.

**Vesien tila** Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää.

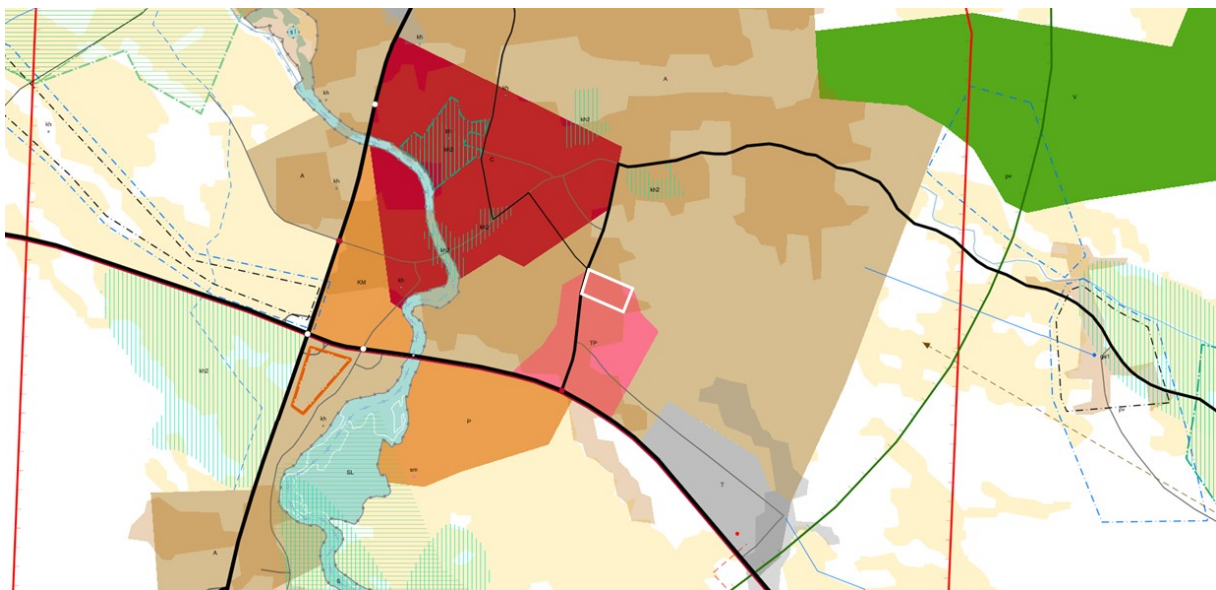
Vesiensuojelullisesti erityisen herkällä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

**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. Kaava-alueeseen kohdistuu seuraavat kaavamerkinnät ja muutoksen kannalta olennaiset suunnittelumääräykset:

**Työpaikka-alue - Koskua (TP, vaaleanpunainen alue)** Merkinnällä osoitetaan merkittävät ja monipuoliset työpaikka-alueet, joille voi sijoittua sekä toimisto- ja palvelutyöpaikkoja että ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuus- ja varastotoimintaa.

*Suunnittelumääräys: Alueelle voidaan pääkäyttötarkoitusta muuttamatta suunnitella myös asuamista. Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joiden haitalliset ympäristövaikutukset läheisille alueille ja asutukselle voivat olla merkittäviä.*



Kuva 12. Ote ajantasaisesta maakuntakaavayhdistelmästä valkoisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella, 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 seuraavat uudet merkinnät ja muutoksen kannalta olennaiset suunnittelumääräykset:

**Tulvariskialue - Tulvariskialue Huittisten alueella (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.*

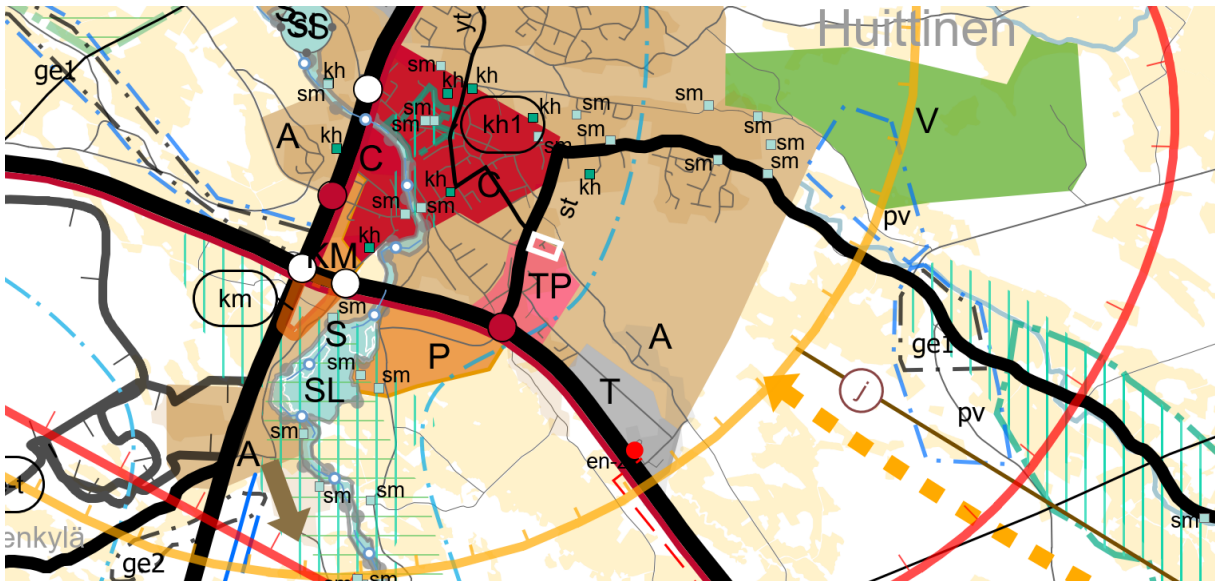
**Matkailun ja virkistyskeuhon kehittämisyöhyke - Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke (mv1, oranssi viiva poikkiviivalla)** Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joille sijoittuu merkittäviä matkailun ja virkistyskäytön kannalta vetovoimaisia alueita ja joihin kohdistuu matkailun ja virkistyskäytön 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.*

Suunnittelualueen kannalta olennaisia koko maakuntakaava-alueetta 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 vesiensuojellisesti 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 13. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050 valkoisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella, ei mitta-kaavassa. Satakuntaliitto 2024.

### 2.2.3 Yleiskaava

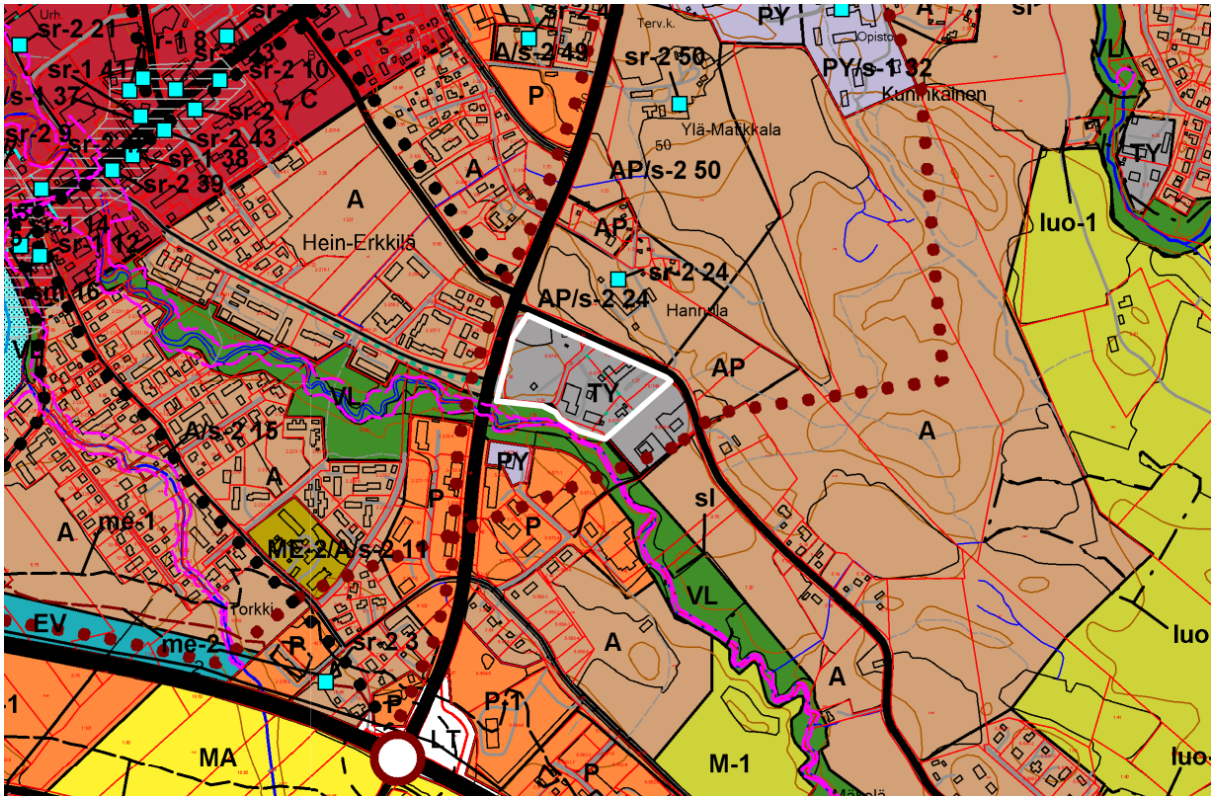
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava. Osayleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.10.2011 ja se tuli lainvoimaiseksi kokonaisuudessaan 24.9.2014. Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava sai lainvoiman 24.9.2014.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

**TY Teollisuusalue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia**  
Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

**VL Lähivirkistysalue.** Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Yleismääräyksissä suunnittelualueetta koskevat seuraavat 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 vesistöille ja luontoarvoille ei aiheudu.
- Rakentamisen ja maansiirtotoimien yhteydessä tulee varmistua maaperän puhtaudesta.



Kuva 14. Ote yleiskaavayhdistelmästä suunnittelualerajauksella, ei mittakaavassa. Huittisten kaupunki 2026.

## 2.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: korttelin 574 asemakaava on hyväksytty 16.9.1993 ja korttelin 575 asemakaava 1.3.2021. Kaavamuutosalueeseen kohdistuvat seuraavat merkinnät:

**TY** Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

**VL** Lähivirkistysalue

**pp/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo sallittu

**Johtoa varten varattu alueen osa**

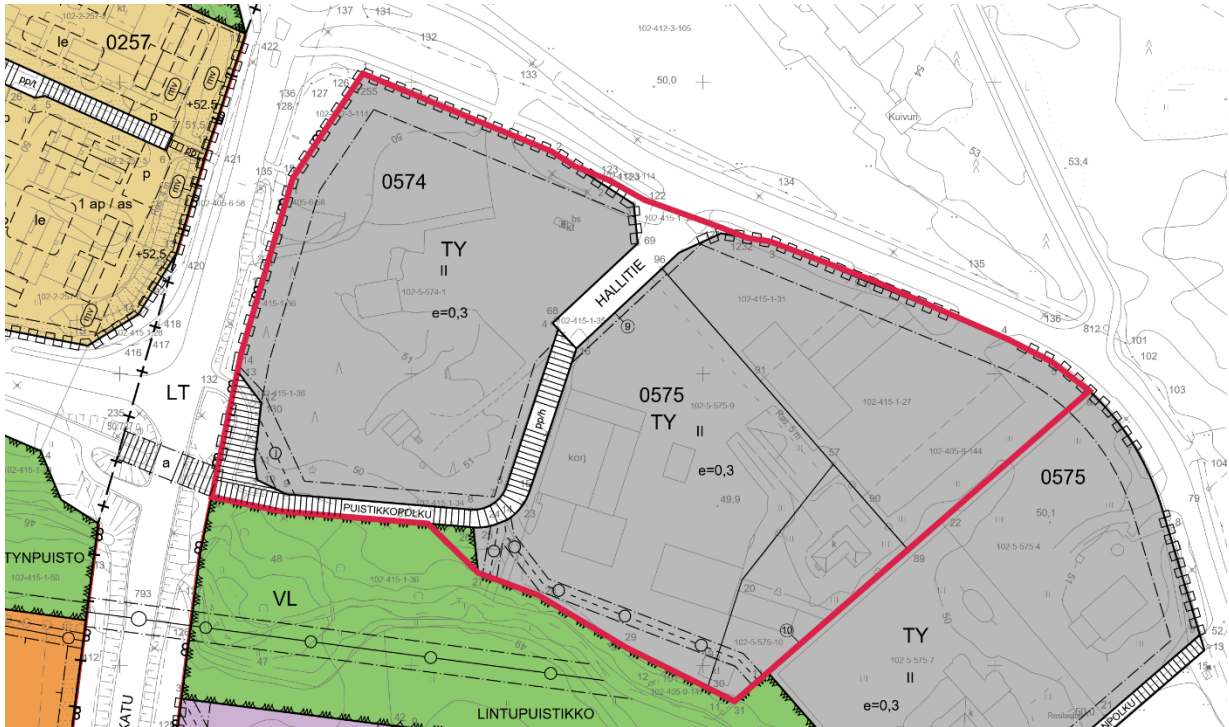
**Katu**

Korttelin 575 alueella voimassaolevassa asemakaavassa yleismääräyksissä on seuraavat merkinnät:

- Autopaikkoja TY-alueella 1 ap/200 kem<sup>2</sup>.
- 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.
- Pihasuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevat kunnallistekniset verkostot ja kiinnittää erityisesti huomiota niiden kestävyteen, routasuojaukseen sekä huoltomahdollisuuteen.
- Korttelialueella tulee perustamistavan määrittämiseksi suorittaa tonttikohmainen pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys.

Korttelin 574 alueella voimassaolevassa asemakaavassa yleismääräyksissä on seuraavat merkinnät:

- Autopaikkoja TY-alueella 1 ap/200 kem<sup>2</sup>.



Kuva 15. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualuerajauksella, ei mittakaavassa. Huittisten kaupunki 2026.

## 2.2.5 Huittisten kaupungin strategia 2030

Huittisten kaupungin strategia 2030 "Hulluna Huittisiin" on laadittu vuosien 2021-2022 aikana ohjaamaan kaupungin kaikkea toimintaa suunnitelman tavoitetilään 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
- Taide osana kaupunkikuvaa
- Kasvit osana kaupunkisustusta
- Houkuttelevat asuinalueet
- Ennakoiva maapolitiikka
- Kaupallisen asiointikeskuksen asema säilyy
- Houkuttelevien yritystonttien lisääminen
- Resurssiviisas toiminta

## 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

Korttelin 574 tonttijako on vahvistettu 23.6.1994 ja rekisteröity 22.9.2000. Korttelin 575 tonttijako on tullut voimaan 21.4.2021 ja rekisteröity 21.12.2021.

## 2.2.8 Pohjakartta

Huittisten kaupungin pohjakartta on tarkistettu 26.11.2025.

## 2.3 Selvitykset

### 2.3.1 Kunnallistekniikan siirto, 2026

Täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi asemakaavan muutoksen TY-alueella kunnallistekniikka tulee järjestää eri tavalla. Tätä varten Huittisten kaupunki toteutti suunnitelman kunnallistekniikan uudelleenjärjestämisestä, jonka perusteella maanalaisia johtoja varten varatut alueen osat on määritetty ja osoitettu kaavaratkaisussa. Kaava-alettä aiemmin halkoneet maanalaiset johdot tullaan johtamaan kaava-alueen pohjois- ja länsirajaa pitkin. Uudet viennit liitetään vanhaan linjaan kaava-alueen lounaisosassa ja hulevedet puretaan Vahaojaan. Kiinteistön läpi kulkevat linjat tulpataan tai betonoidaan käytöstä poiston yhteydessä. Ennen lopullista käytöstä poistoa kiinteistön omistajan on selvitettävä mahdolliset olemassa olevat liityntäpisteet, joita ei ennalta tunneta. Hulevesiviemäri voidaan jättää kiinteistön käyttöön Hallitien liittymästä eteenpäin.

Kaavassa maanalaiselle johdolle varattavan alueen leveys riippuu monesta eri tekijästä, minkä takia tilantarve on arvioitava tapauskohtaisesti. Jotta johtojen huoltotyöt ja rakentaminen voidaan toteuttaa onnistuneesti, maanalaista johtoa varten varattavan alueen leveys on oltava riittävä. Johtoja varten tehtävien kaivantojen leveyteen vaikuttaa huomattavasti maaperä, johtojen määrä, sekä johdon leveys ja asentamissyvyys. Johtojen sijainnissa ja aluevarauksessa on myös tärkeä huomioida niitä ympäröivän kasvillisuus, etenkin puusto, sekä mahdolliset tulevaisuuden suunnitelmat kasvillisuuden ja maanpinnan käsittelyn suhteen. Putket voivat vaurioittaa puustoa ja puusto voi vaurioittaa putkia. Etenkin leveäjuurista puustoa ei kannata sijoittaa johtojen yhteyteen, tällaisia ovat esimerkiksi monet havupuut.

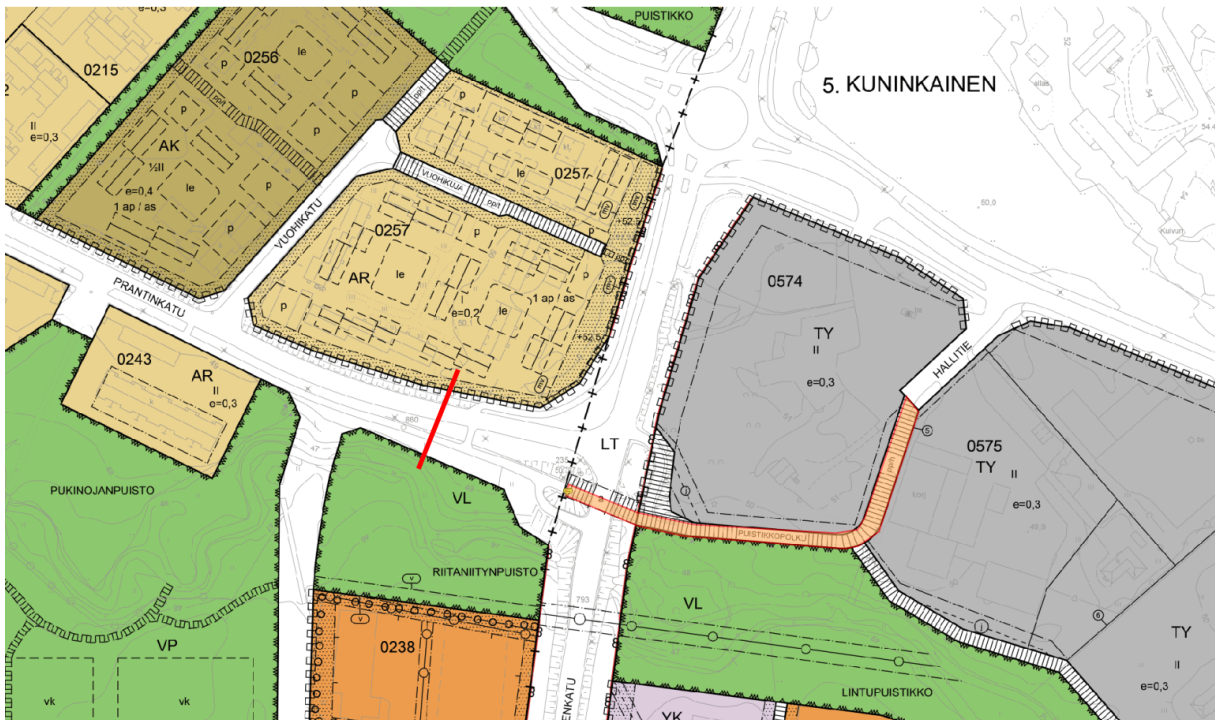
Hallitien tapauksessa maanalaista johtoa varten varattavien alueen osien leveydeksi on määritetty 8 m, koska maaperä on savea, alueille sijoitetaan useampi johto sekä johtojen läheisyyteen sijoituu säilytettävää puustoa. Uusien istutusten suunnittelussa on pyrittävä huomioimaan niiden riittävä etäisyys maanalaisiin johtoihin.

### 2.3.2 Puistikkopolun käyttäjämäärän liikennelaskenta, 2020

Suunnittelualueelle vuonna 2020 laaditun asemakaavan yhteydessä suoritettiin liikennelaskelma Puistikkopolun käyttäjämääristä. Laskennasta raportoitiin asemakaavan muutoksen kaavaselostuksessa:

*”Liikennelaskennassa laskettiin kolmena eri arkipäivänä aamu- ja iltapäivän kevyen liikenteen liikkuajat. Liikennelaskussa henkilöt laskivat kolmen aamupäivän (klo 7-10) ja kahden iltapäivän (13-17) kävijämäärät siten, että Prantinkadulta Puistikkopolkuun suuntaavat henkilöt sekä Prantinkadulta Huittistenkadun suuntaan kulkevat laskettiin erikseen. Huittistenkadulle suuntautuneet kulkijat laskettiin sen vuoksi, että saadaan tietoon kokonaiskävelijämäärät Prantinkadun ja Huittistenkadun risteyksessä.*

*Puistikkopolkua pitkin kulki aamuisin 20.8., 21.8., ja 24.8. klo 7-10 yhteensä 16 henkilöä. Liikennelaskijan kohdalla Prantinkatua käytti yhteensä 51 henkilöä. Iltapäivisin 20.8. ja 24.8. klo 13-17 Puistikkopolkua käytti yhteensä 28 henkilöä. Prantinkadulla liikennelaskijan ohitti samana aikavälinä 64 henkilöä.*



Kuva 16. Liikennelaskijan sijainti punaisella viivalla, Puistikkopolku korostettu. Hallitien teollisuusalueen asemakaavan muutos: Asemakaavan selostus, 2021.

*Noin joka kolmas Prantinkadun itäisen pään liikkujista käytti Puistikkopolkua. Liikennelaskun perusteella Puistikkopolkua käytetään päivittäin osana kevyen liikenteen verkkoa. Puistikkopolkuun sisältyy myös Huittistenkadun alikulku - mikä jää lähes hyödyntämättä, mikäli Puistikkopolusta osa liitetään tonttiin. Näistä syistä Kaavamuutosalue rajattiin kaavaehdotukseen koskemaan ainoastaan Sulkapolun kevyen liikenteen väylää ja puistoa.”*

### 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve on tuotu esille kiinteistön omistajan toimesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa korttelin täydennysrakentaminen siirtämällä aluetta halkova kunnallistekniikka ja tarkoituksenmukaisempaan paikkaan.

#### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hallitien korttelin 574 ja korttelinosan 575 kiinteistöjen omistajat ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemuksen 4.4.2024. Huittisten kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavan laatimisen 2.9.2024 § 113. Samalla päätöksellään kaupunginhallitus on päättänyt, että maanomistajan kanssa solmitaan maankäyttösopimus, jossa maanomistaja sitoutuu kaavan maa-alueiden myyntiin sekä osallistumaan kevyenliikenteen väylän ja verkostojen siirroista aiheutuviin kustannuksiin.

### 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:

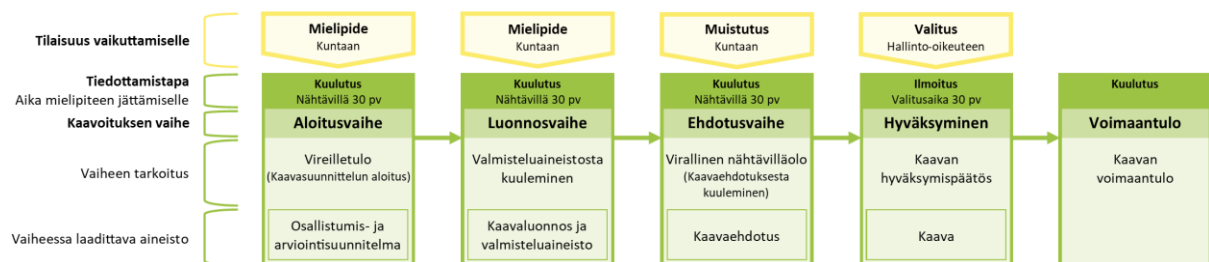
- Sallila Sähkönsiirto Oy
- Huittisten Lämpö Oy/Adven Oy
- Alueen johdonomistajat
- Huittisten kaupungin hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee: tekninen lautakunta
- Lupa- ja valvontavirasto
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto
- Muut asianosaiset ilmoituksensa mukaan

Osallisia voidaan tarkistaa kaavoitusprosessin edetessä.

#### 3.3.2 Vireilletulo

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 § 113 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen ja ilmoittaa vireilletulosta. Vireilletulosta tiedotettiin tiedossa olleita osallisia kirjeitse ja ELY-keskusta sähköisesti 5.9.2024. Kuulutus julkaistiin kaupungin verkkosivuilla sekä Lauttakylä-lehdessä ja Alueviestissä 11.9.2024.

#### 3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt



Kuva 17. Asemakaavaprosessin eteneminen ja vuorovaikutus.

#### Aloitusvaihe

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 § 113 käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen, ilmoittaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksymisestä ja nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ja OAS:n nähtäville asettamisesta tiedotettiin tiedossa olleita osallisia kirjeitse ja ELY-keskusta sähköisesti 5.9.2024. Kirjeitse lähetettiin sekä kuulutus että OAS. Kuulutus julkaistiin kaupungin verkkosivuilla, Lauttakylä-lehdessä ja Alueviestissä 11.9.2024. OAS oli nähtävillä 12.9.–11.10.2024, minkä aikana ei jätetty palautetta.

## Luonnosvaihe

Kaupunki oli vuodenvaihteessa 2024-2025 sähköpostitse yhteydessä ELY-keskukseen kevyen liikenteen väylän tarpeellisuudesta. ELY-keskukselta tiedusteltiin näkemystä, onko Puistikkopolku tarpeen säilyttää suunnittelualueella ja siirtää Huittistenkadun itäpuolelle vai voitaisiinko kevyt liikenne ohjata Huittistenkadun länsipuolelta olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää pitkin. Samassa yhteydessä tiedusteltiin, onko Kirkonkyläntielle mitään suunnitelmia kevyen liikenteen väylän jatkamisen suhteen (tällä hetkellä väylä rakennettu vain Huittistenkatu-Hallitie välille). ELY-keskus totesi, ettei kevyen liikenteen väylälle ole erityistä tarvetta eikä Kirkonkyläntielle ole käynnissä suunnittelua jkpp-väylän jatkamiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2026 § 15 hyväksyä tarkistetun aluerajauksen ja OAS:n, asemakaavan muutoksen luonnoksen sekä asettaa sen valmisteluaineistoinen nähtäville ja pyytää OAS:ssa kirjatut lausunnot. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin tiedossa olleita osallisia kirjeitse ja lausuntopyyntöt lähetettiin viranomaisille 11.2.2026. Kuulutus julkaistiin kaupungin verkkosivuilla, Lauttakylä-lehdessä ja Alueviestissä 18.2.2026. Asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 19.2.–20.3.2026 välisenä aikana. Luonnoksesta saapui 0 mielipidettä ja 3 lausuntoa.

## Ehdotusvaihe

### Hyväksyminen ja voimaantulo

#### 3.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Aloitusvaiheessa OAS ja kuulutus lähetettiin sähköisesti Varsinais-Suomen ELY-keskukselle 5.9.2024.

Luonnosvaiheen lausuntopyyntö liitteineen lähetettiin viranomaisille xx.xx.xxxx. Kaavaluonnoksesta jätettiin xx lausuntoa.

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

## 3.4 Asemakaavan tavoitteet

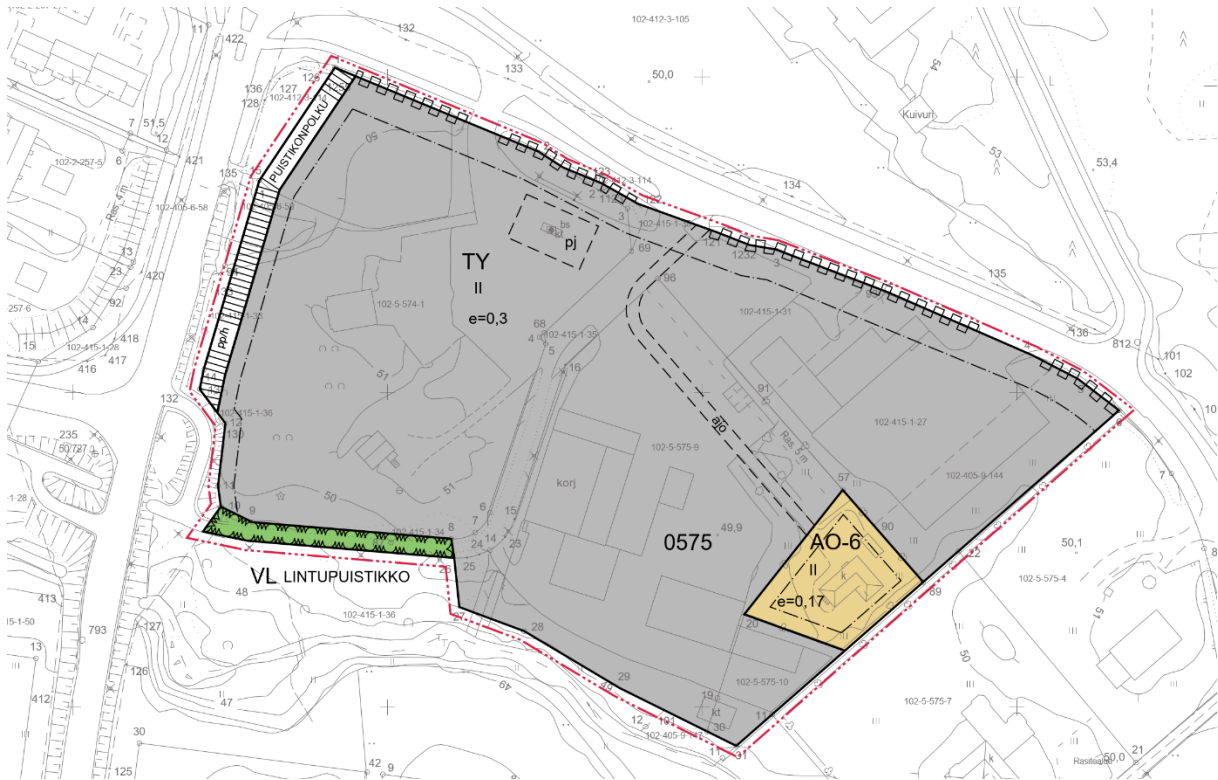
Hakija on hakemuksessaan asettanut asemakaavan muutoksen tavoitteeksi yritystoiminnan laajentamisen mahdollistamisen, mikä edellyttää kunnallistekniikan ja kevyen liikenteen väylän siirtämistä. Kaupungin tavoite näin ollen on ratkaista alueen tuleva maankäyttö ja luoda kaavalliset edellytykset elinkeinoelämän tarpeille ja tukea kaupungin strategian mukaisesti yritysten kasvua. Lisäksi kevyen liikenteen uudelleenjärjestämiselle kaupunki on asettanut tavoitteeksi parantaa alueen liikenneturvallisuutta.

Maanomistusolosuhteiden osalta tavoitteena on, että kaupunki laatii maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, jossa maanomistaja ja kaupunki sopivat asemakaavamuutoksen toteuttamiseen liittyvistä yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja alueluovutuksesta.

### 3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

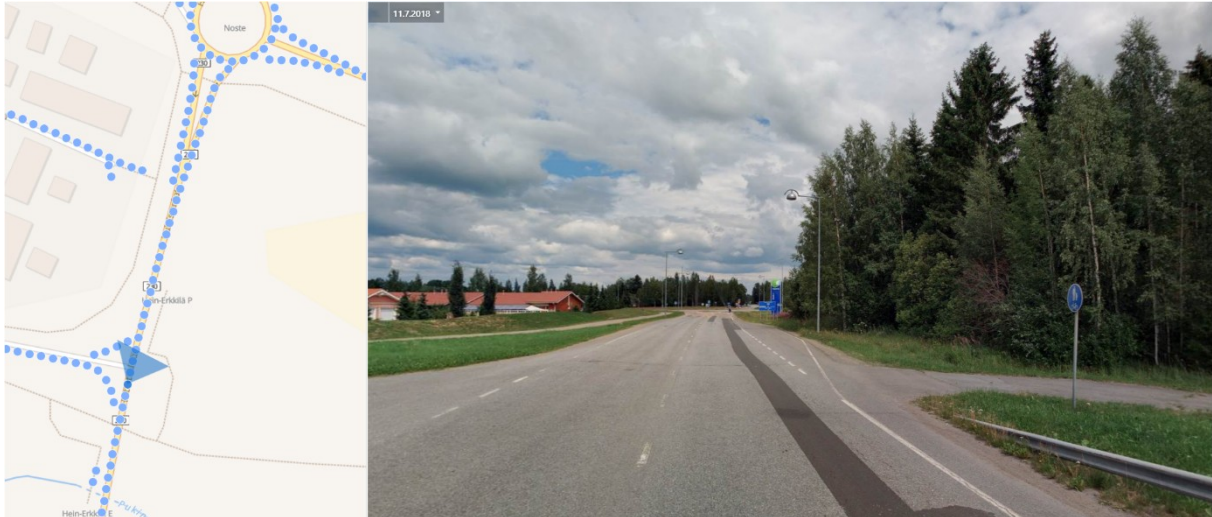
#### 3.5.1 Puistikkopolku

Kaavaluonnosta lähdettiin laatimaan alustavien tavoitteiden mukaisesti siten, että Puistikkopolun kevyen liikenteen väylä siirrettäisiin suunnittelualueen länsireunalle (Kuva 18). Näin ympäristön laatua ja turvallisuutta olisi parannettu siirtämällä suunnittelualueen pohjoiseteläsuunnassa halkaiseva kävelyn ja pyöräliikenteen reitti kulkemaan Huittistenkadun itäpuolelle selkeästi kiinteistöjen sisäisestä ajoneuvoliikenteestä erillään, jolloin se olisi yhdistänyt luontevasti Prantinkadun alikulkureitin Kirkonkyläntielle. Seurauksena olisi ollut vaihtoehto, jossa muodostuu nykytilannetta yhtenäisempi ja liikenneturvallisuuden kannalta toimivampi teollisuuskortteli. Tässä vaihtoehdossa kunnallistekniikka olisi johdettu katualueita pitkin.



Kuva 18. Kaavaratkaisun vaihtoehto, jossa Puistikkopolku on siirretty suunnittelualueen länsireunaan. Kuvassa on esitetty alkuperäinen suunnittelualueen rajaus.

Kaavatyön yhteydessä tarkasteltiin myös vaihtoehtoa, jossa Puistikkopolku poistuisi kokonaan ja kevyt liikenne ohjattaisiin Huittistenkadun länsipuolelta olemassa olevaa yhteyttä pitkin. Länsireunaan siirretty Puistikkopolku ei varsinaisesti eheyttä tai hyödytä suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyitä, mutta lisäisi huomattavasti rakentamisesta ja ylläpidosta koituvia kustannuksia. Huittistenkadun itäpuolella sijaitsee bussipysäkki, joka ei ole ollut käytössä. Tällä hetkellä bussipysäkillä on yhteys Puistikkopolkua pitkin (Kuva 19). Kyseinen yhteys rajautui aluksi suunnittelualueen ulkopuolelle, mutta se otettiin luonnosvaiheessa suunnittelualueeseen mukaan, koska sen sisällyttäminen suunnittelualueeseen muodostaa tarkoituksenmukaisemman suunnittelualueen voimassa olevien asemakaavarajojen kannalta. Mikäli Puistikkopolku osoitettaisiin suunnittelualueen länsireunalle, se parantaisi pohjoissuunnassa kulkuyhteyttä kyseiselle bussipysäkillä.



Kuva 19. Bussipysäkin sijainti ja sinne ohjattu kulkuyhteys. © Cyclomedia 2018.

Vuonna 2021 laaditussa asemakaavassa tarkasteltiin Puistikkopolun liikennemääriä. Selvityksessä todettiin, että sitä käytetään osana alueen kevyen liikenteen verkkoa. Laskennan perusteella suunnittelualueelle sijoittuvan Puistikkopolun osuuden käyttö on kuitenkin kohtalaisen vähäistä eikä Puistikkopolku toimi sellaisena olennaisena osana alueen kevyen liikenteen verkkoa, että sen poistamisella olisi merkittäviä kielteisiä vaikutuksia.

Lähtötietojen ja ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun perusteella ei nähdä tarpeelliseksi, että Puistikkopolkua olisi tarpeen säilyttää suunnittelualueella. Vaikka suunnittelualueen länsireunalle ei osoiteta Puistikkopolkua, se ei estä tai vaikeuta kulkua bussipysäkillä. Kevyen liikenteen ohjaaminen Hallitien ja Puistikkopolun yhdistelmän sijaan Huittistenkadun länsipuolelta olemassa olevaa reittiä pitkän on liikenneturvallisuuden, alueidenkäytön ja yhdyskuntarakentamisen taloudellisuuden sekä liikenteen tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta perustellumpi vaihtoehto. Puistikkopolun poistaminen pienentää todennäköisesti Huittistenkadun alikulun käyttöastetta, mutta alikulku mahdollistaa edelleen turvallisen kulun bussipysäkillä sekä Lintupuistikon lähivirkistysalueelle.

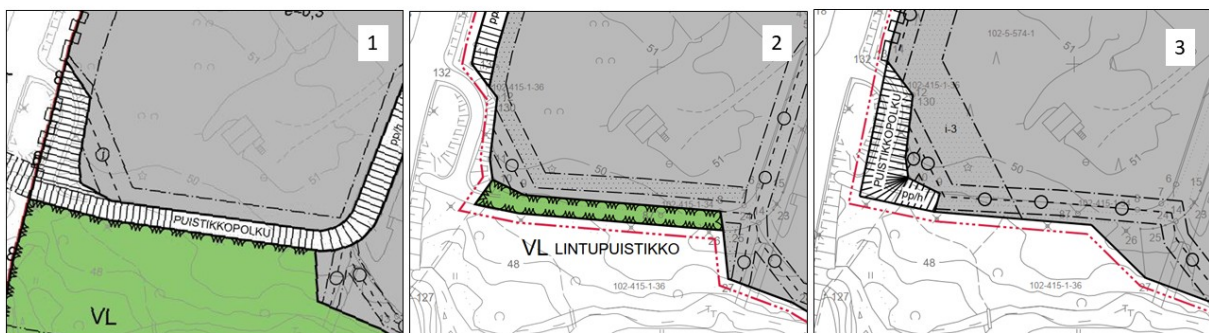


Kuva 20. Muutokset liikennejärjestelyissä.

### 3.5.2 Lintupuistikko

Kaavaluonnosta lähdettiin lähtötavoitteiden perusteella laatimaan siten, että valtaosa Puistikkopolun Lintupuistikon vastaisesta osuudesta osoitettaisiin osaksi Lintupuistikon VL-aluetta (Kuva 18). Näin käytöstä poistuva Puistikkopolun osa liitettäisiin osaksi lähivirkistysaluetta. Kaavaprosessin aikana hakijan kanssa käytyjen keskustelujen yhteydessä hakija on nostanut esiin vaihtoehdon, jossa TY-aluetta laajennettaisiin mainitulle osuudelle sekä vähäisesti nykyiselle VL-alueelle. Laajentaminen parantaisi TY-alueen sisäisen liikenteen järjestämistä olemassa olevien rakennusten ja tulevaisuuden hallilaajenuksen ympärille.

TY-alueen laajentaminen on perusteltua edellä mainitusta syystä, eikä kyseisellä alueella ole sellaisia ympäristön kannalta sellaisia arvoja tai muita seikkoja, jotka estäisivät TY-alueen laajentamisen. Puistikkopolkua jätettiin siten, että kulku bussipysäkille ja Lintupuistikossa kulkevalle polulle säilyy.



Kuva 21. Vaihtoehdot Puistikkopolun käyttötarkoitukselle asemakaavan muutoksen myötä (1. Lähtötilanne, 2. Puistikkopolun muuttaminen VL-alueeksi, 3. Puistikkopolun liittäminen TY-alueeseen).

### 3.5.3 Asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden yhteensovittaminen

Kaavaratkaisussa teollisuusrakennusten korttelialueen lisäksi suunnittelualueelle osoitetaan erillispientalojen alue sille osalle, missä pysyvä asuminen on tarkoitus mahdollistaa myös tulevaisuudessa. LVV:n kaavaluonnoksesta annetun lausunnon mukaan teollisuusalueelta koituvia ympäristöhaittoja tulisi tutkia tarkemmin ja alueella harjoitettavan toiminnan luonnetta tulisi täsmentää. Täsmentämisellä tähdätään ympäristöhaitoista aiheutuvien vaikutusten lieventämiseen sekä kaavamerkinän yksiselitteiseen tulkittavuuteen.

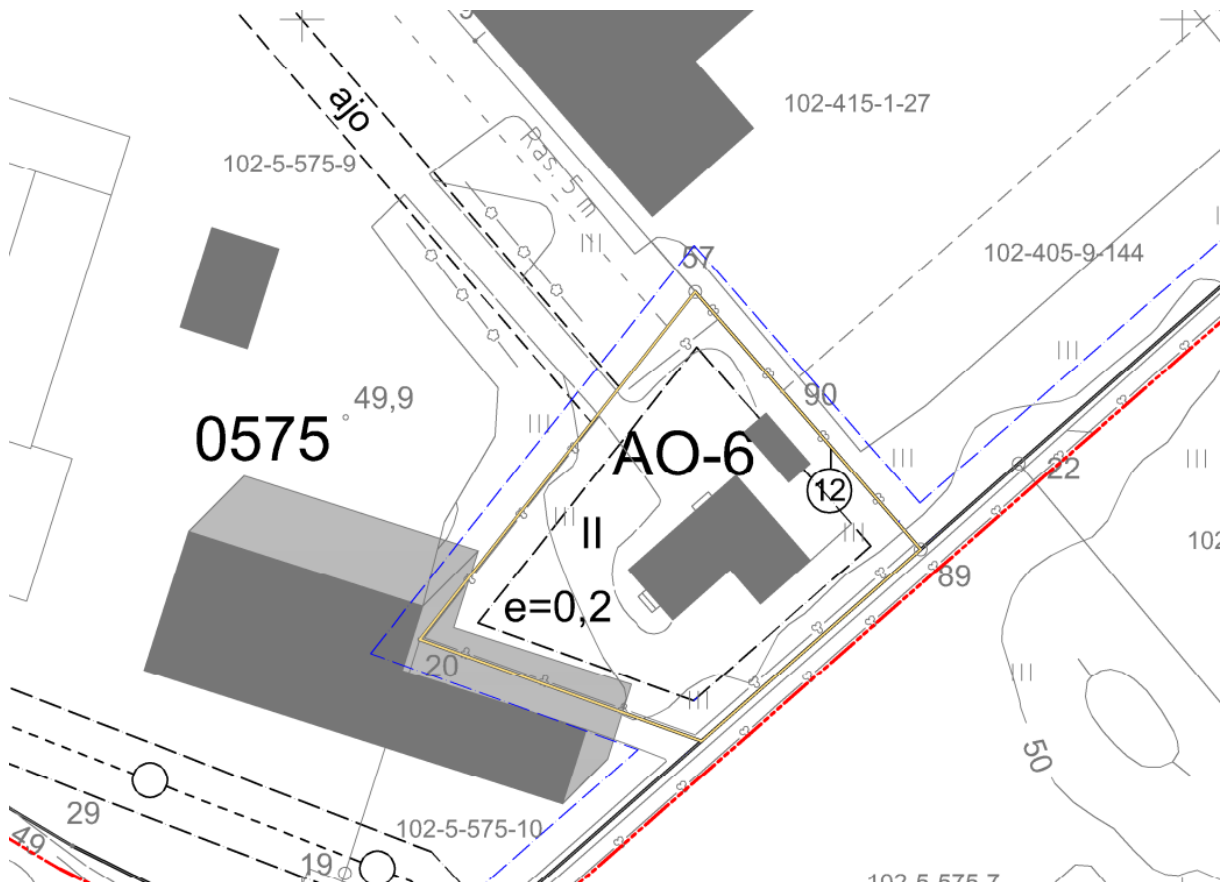
Suunnittelualueella toimii autokorjaamo, minkä seurauksena ympäristöhäiriöt liittyvät etenkin autoilusta aiheutuviin ympäristöhaittoihin. Näitä etenkin viihtyisyyteen vaikuttavia ympäristöhaittoja ovat melu, pärinä ja ilman pilaantuminen. Asemakaavan muutoksella ei ole tarkoitus estää alueella nykyisin harjoitettavaa toimintaa ja sen kehittämistä vaan tarkoitus on pyrkiä lieventämään toiminnasta aiheutuvia vaikutuksia erillispientalojen korttelialueella.

Mainittuja ympäristöhaittoja lievennetään kaavaratkaisussa tarkentamalla TY-alueen kaavamääräystä. Kaavamääräys päivitettiin ehdotusvaiheessa TY-5-korttelialueeksi. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, pärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Lisäksi korttelialueella harjoitettavan toiminnan aiheuttama melutaso saa ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla melun A-painotetun ekvivalenttitason  $L_{Aeq}$  päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Melutasoa koskeva kaavamääräys pohjautuu valtioneuvoston päätökseen melutason ohjearvoista (993/1992).

Ratkaisuun päädyttiin, koska vaikutusten lieventäminen on tehokkainta vaikuttamalla itse mahdollisia ympäristöhäiriöitä aiheuttavaan toimintaan. Mikäli itse toiminta ei lähde rajoittamaan, alueen rakentamista tulisi ohjata tarkoin rakenteellisin keinoin esimerkiksi rajoittamalla melun leviämistä melustein. Tätä ei kuitenkaan nähty tarkoituksenmukaiseksi kaavan lähtökohdat huomioiden.

Kaavamääräyksen täsmentämisen lisäksi mainittuihin ympäristöhaittoihin voidaan vaikuttaa rakennusalojen määrittelyllä. Rakennusalan määrittelyllä voidaan vaikuttaa myös valoisuusolosuhteisiin. Teollisuustontti on ennestään rakentunut ja rakennuksia on sijoitettu hyvin lähelle asemakaavan muutoksella osoitettavaa erillispientalotonttia. Suurin vaikutus asuintontin valoisuusolosuhteisiin on eteläisen rajan läheisyyteen sijoittuvilla rakennuksilla, jonne on jo rakennettu yksikerroksinen hallirakennus. Varjotutkielman (Kuva 22) mukaan hallirakennuksella ei ole merkittävää vaikutusta omakotitalon pihapiiriin. Varjoja tutkittiin vain sen hallirakennuksen osalta, jolla on vaikutusta AO-alueelle. Lisäksi omakotitalon pihapiiriin viihtyisyyttä parantaa sitä ympäröivä pensasaita.

Jotta tulevaisuudessa teollisuusrakentamista ei osoiteta aivan AO-alueen tuntumaan, kaavaratkaisuun lisättiin rakennusalan raja 4 m päähän korttelialueen rajasta. Rakennusalan rajaaminen vaikuttaa hyvin vähäisesti hallirakennusten laajennusmahdollisuuksiin. Mikäli osittain rakennusalan ulkopuolelle sijoitettava hallirakennus purettaisiin, se tulisi rakentaa hieman etäämmälle kuin nykytilanteessa.



Kuva 22. Varjotutkielma hallirakennuksen vaikutuksesta AO-alueen valoisuusolosuhteisiin sekä uuden rakennusalan suhde olemassa oleviin rakennuksiin. Sinisellä pistekatkoviivalla on esitetty uusi TY-alueen rakennusalan raja ja keltaisella yhtenäisellä viivalla AO-6-alueen raja.

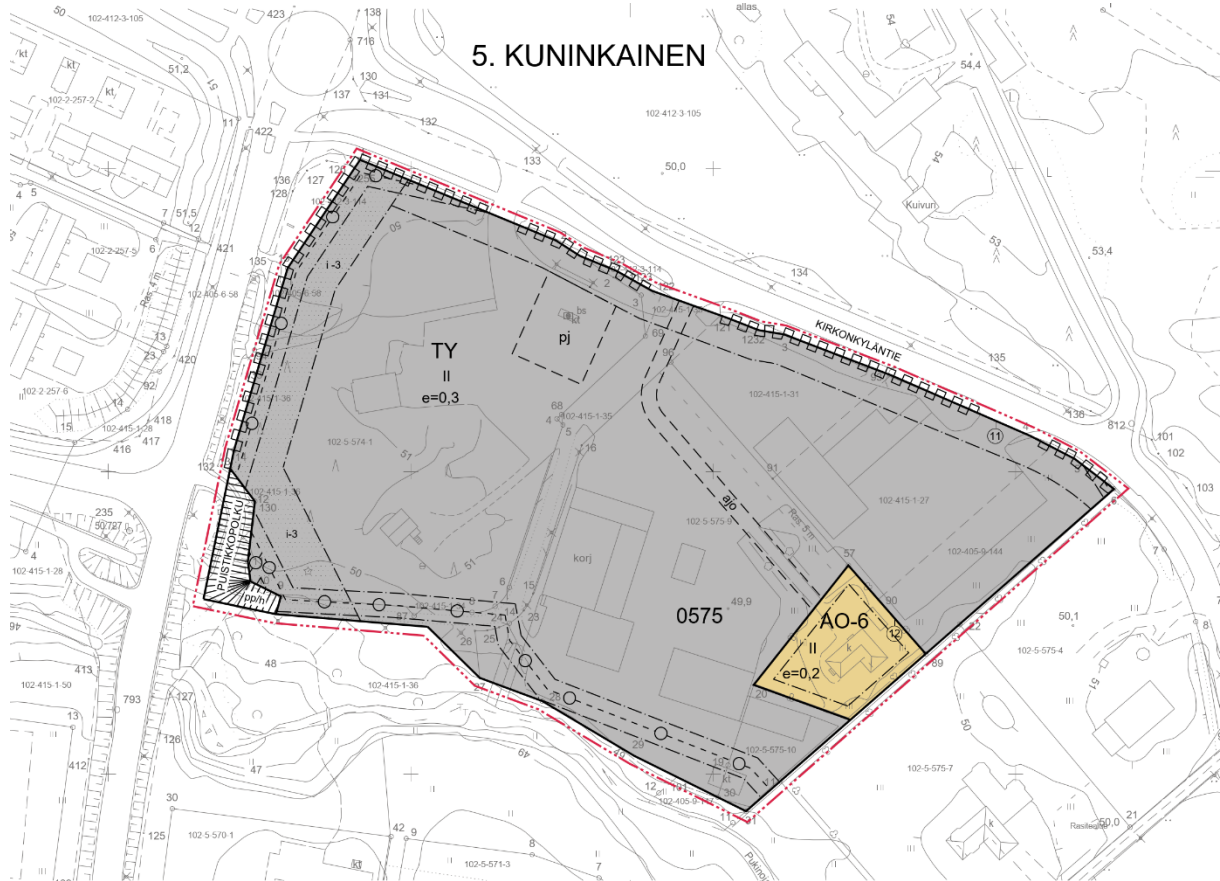
### 3.5.4 Palaute ja sen huomioonottaminen

Luvussa on esitetty tiivistetysti kussakin vaiheessa jätetyn palautteen keskeinen sisältö sekä niiden pohjalta tehdyt muutokset. Palaute ja vastineet niihin on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteessä 3 Vastineluettelo.

## Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty palautetta.

## Luonnosaineisto



Kuva 23. Asemakaavan muutoksen luonnoksen kaavakartta 9.2.2026

Luonnosaineistosta saatiin nähtävilläoloaikana 3 lausuntoa ja 0 mielipidettä:

### Lupa- ja Valvontavirasto, 18.3.2026

LVV esitti lausunnossaan, että teollisuus- ja asuinalueen yhteensovittamiseen sekä teollisuusalueelta aiheutuvien ympäristöhäiriöiden lieventämiseen tulisi kiinnittää kaavassa enemmän huomiota. Lausunnon pohjalta teollisuusalueen rakennusala tarkistettiin siten, että etäisyyttä AO-6 alueeseen kasvatettiin. Etäisyyden kasvattamisella lievennetään teollisuusalueen rakennusten sijoittelusta aiheutuvia vaikutuksia asuinalueelle. Ympäristöhaitoista koituvia vaikutuksia lievennetään täsmentämällä TY-alueen kaavamääräystä, millaista toimintaa alueella ei saa harjoittaa. Kaavaselostukseen lisättiin luku 3.5.3 Asuin- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden yhteensovittaminen, jossa asiaa on käsitelty tarkemmin.

LVV otti lausunnossa kantaa myös tulvariskien huomioimiseen, koska suunnittelualue sijoittuu tulvavaara-alueelle. Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennetulle alueelle ja maakuntakaavan mukaisesti uutta rakentamista ei olla sijoittamassa tulvavaara-alueille. Kaavaratkaisussa tulvariskejä ehkäistään yleismääräyksellä, jota tarkistettiin lausunnon perusteella ehdotusvaiheessa.

Lisäksi LVV edellytti, että kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää ilmastovaikutusten osalta. Vaikutusten arviointia täydennettiin lausunnon mukaisesti hyödyntämällä mm. Kilva-työkalua ja siihen pohjautuvaa arviointitaulukkoa. Ilmastovaikutusten arviointitaulukko on kaavaselostuksen liitteenä 4.

#### **Satakunnan museo, 19.3.2026**

Satakunnan museolla ei ollut toimialansa puitteissa lausuttavaa kaavasta.

#### **Lounais-Suomen elinvoimakeskus, 20.3.2026**

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ollut lausuttavaa asiassa.

#### **Ehdotusaineisto**

Ehdotusaineistosta saatiin nähtävilläoloaikana x lausuntoa ja x muistutusta:

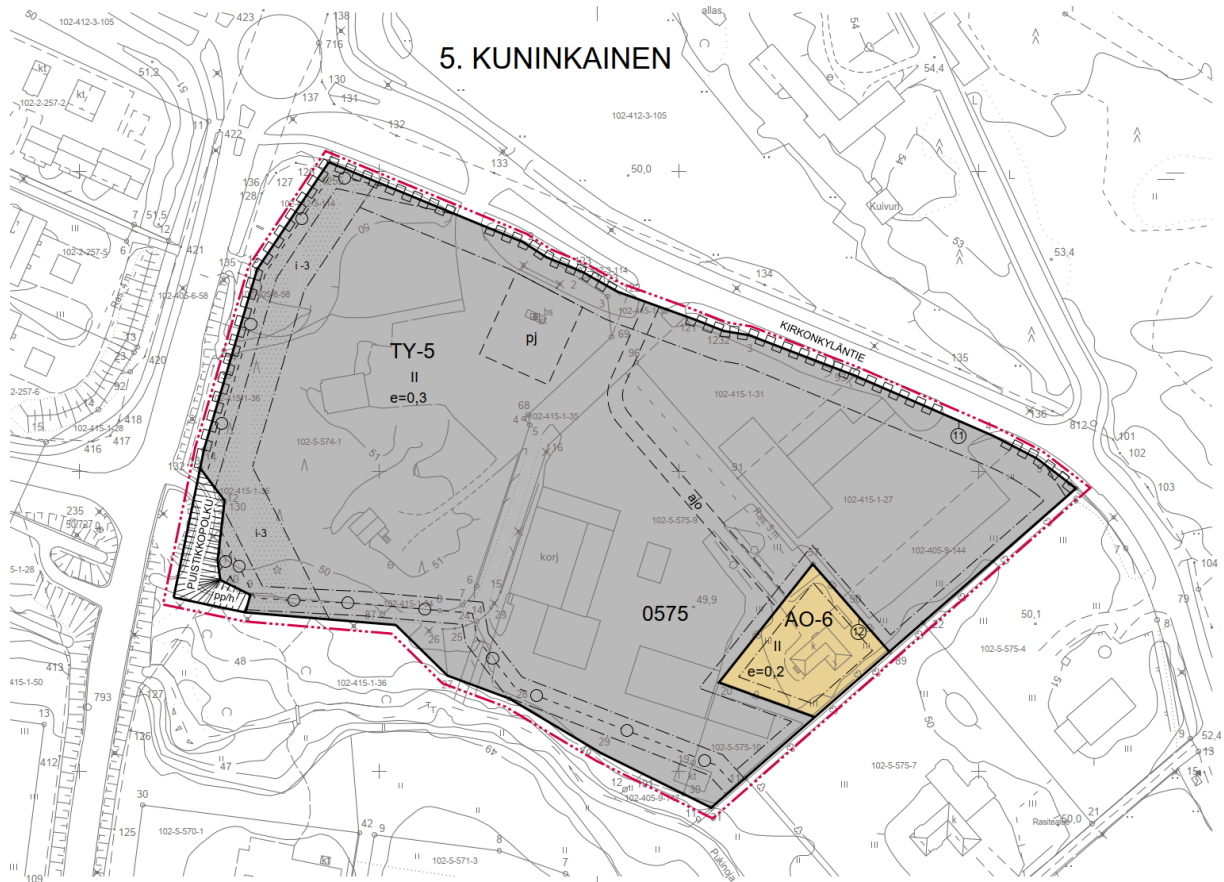
- a
- b
- c

Kommenttien ja lausuntojen pohjalta...

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

## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne



Kuva 24. Asemakaavan muutoksen ehdotuksen kaavakartta 18.5.2026.

Suunnittelualue on ennestään kaavoitettu valtaosin teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), ja se tulee asemakaavan muutoksen myötä pysymään valtaosin TY-5-alueena. Kaava-alueelle muodostuu asemakaavan muutoksen myötä myös asuinrakennusten korttelialuetta (AO-6) ja poistuu Hallitien katualue sekä osa Puistikkopolusta.

Kaavan valmistelun yhteydessä sen aluerajausta tarkistettiin kasvattamalla sitä vähäisesti, jotta rajaus muodostaa mahdollisimman tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden voimassa oleviin asemakaavoihin nähden ja vastaa suunnittelualueen täydennysrakentamistarpeisiin.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen kaavamääräykset perustuvat suunnittelualueen maankäytön nykytilanteeseen ja tukevat sitä. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 10 140 m<sup>2</sup>, josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu noin 467 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei ole kasvatettu, vaan se kasvaa suhteessa aluevarausten muutoksiin.

Asemakaavalla muodostuu

- AO-6-aluetta 1 454 m<sup>2</sup>
- TY-5-aluetta 32 835 m<sup>2</sup>
- Katualueita 551 m<sup>2</sup>

#### 4.1.2 Korttelialueet

##### **TY-5, Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.**

Korttelialueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Korttelialueella harjoitettavan toiminnan aiheuttama melutaso ei saa ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla melun A-painotetun ekvivalenttitason  $L_{Aeq}$  päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Kaavamerkintä perustuu nykyiseen asemakaavaan ja alueen käyttötarkoitukseen. Kaavamääräys määrittelee, millaista ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuustoimintaa alueella saa harjoittaa. Aluevarausta on yhteensä noin 32 835m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus on  $e=0,3$ , jolloin rakennusoikeutta on yhteensä noin 9 850 m<sup>2</sup>.

##### **AO-6, Erillispientalojen korttelialue.**

Tontille saa sijoittaa yhden asunnon.

Aluevaraus ja korttelitehokkuus perustuvat olemassa olevaan asuinrakennukseen ja sen pihajärjestelyihin käytettyyn pinta-alaan. Korttelin aluevaraus on yhteensä noin 1454 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta on käytetty 240 m<sup>2</sup>. Korttelitehokkuus asemakaavan muutoksen myötä on  $e=0,2$ , jolloin tontilla rakennusoikeutta on noin 290 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.3 Muut alueet ja erityiset määräykset

##### **i-3 Istutettava alueen osa.**

Alueella on säilytettävä olemassa olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan ja sitä on täydennettävä uusilla istutuksilla ympäristöön soveltuvalla tavalla. Alueen kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Istutettava alue mahdollistaa viherverkon jatkuvuuden TY-alueen lävitse pohjoiseteläsuunnassa ja näkösuojan teollisuusalueelle kevyen liikenteen väylältä. Alueen osa on osoitettu nykyisellään kasvillisuuden peittämälle alueelle.

##### **pj, Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelupisteen sekä sitä palvelevia rakenteita ja laitteita**

Aluevaraus perustuu olemassa olevan polttoaineen jakelupisteen tilavaraukseen, mutta siinä on huomioitu myös mahdollisuus laajentamiselle.

##### **ajo, Alueella saa sijoittaa ajoyhteyden**

Ajoyhteys perustuu olemassa oleviin ajojärjestelyihin. Aluevaraus varmistaa, että erillispientalojen korttelialueelle voi kulkea teollisuuskorttelin lävitse olemassa olevan liittymän kautta.

##### **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa**

Johtoa varten varatut alueen osat sijoittuvat kaava-alueen reunoille, jotta TY-alueen rakennettavuus säilyy hyvänä.

##### **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

Osat on osoitettu niille nykyisen asemakaavan mukaisille osille, joille ei ole toteutettu ajoneuvoliittymää.

#### 4.1.4 Yleismääräykset

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

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 kestävyys, routasuojaukseen sekä huoltomahdollisuuteen.

Korttelialueella tulee perustamistavan määrittämiseksi suorittaa tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys.

AO-6-korttelialueella 2 ap/asunto.

AO-6-korttelialue on aidattava pensasaidalla.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on pidettävä siistinä.

Tonttien omistajien on huolehdittava tonttiliittymien näkemäalueiden esteettömyydestä oman tonttinsa alueella.

## 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

### 4.2.1 Alussa asetettujen tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa alussa asetettujen tavoitteiden mukaisesti yritystoiminnan laajentamisen kunnallistekniikan ja kevyen liikenteen väylän siirtämisen myötä. Asemakaava luo edellytykset elinkeinoelämän muuttuville tarpeille ja tukee kaupungin strategian mukaisesti yritysten kasvua. Puistikkopolkuun kohdistuvat muutokset parantavat lähialueen liikenneturvallisuutta.

Maanomistajan kanssa laaditaan maankäyttösopimus kaavan ehdotusvaiheessa, jossa maanomistaja ja kaupunki sopivat asemakaavan muutoksen toteuttamiseen liittyvistä yhdyskuntarakentamisen kustannuksista ja alueluovutuksesta.

### 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 seuraavien tavoitteiden 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 kestävästi resurssitehokkaan yhdyskunnan luomisessa. Asemakaavan muutos luo myös edellytykset elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja tukee kyseisen alueen yhdyskuntarakenteen eheyttä.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

Asemakaavan muutos parantaa alueen liikenneturvallisuutta, toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä olemassa olevia liikenneyhteyksiä.

#### **Terveellinen ja turvallinen elinympäristö**

Mahdollisia ympäristöhaittoja ehkäistään viheralueiden osoittamisella tarkoituksenmukaisille alueille. Onnettomuusriski liikenneturvallisuuden osalta pienenee, kun tontin halkova kevyen liikenteen väylä siirretään sille turvallisempaan kohtaan olemassa olevaan verkostoon tukeutuen.

#### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

Asemakaavan muutoksen myötä TY-aluetta reunustavan viheralueen asema vahvistuu, mikä tukee alueen viherverkoston säilymistä.

#### **4.2.3 Kaavan suhde maankuntakaavoihin**

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

**Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke – Huittinen** Asemakaavan muutos eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja turvaa palvelujen saatavuutta riskeeraamatta virkistysverkon jatkuvuutta. Asemakaavan muutos edistää alueen toimivuutta parantamalla liikenneturvallisuutta. Suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu istutettava alue vahvistaa viheryhteyttä pohjois-eteläsuunnassa ja näin ollen vahvistaa alueen viherverkkoa.

**Matkailun kehittämisvyöhyke - Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke** Asemakaavan muutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota eri toimintojen yhteensovittamiseen osoittamalla ne tarkoituksenmukaisille alueille ja osoittamalla istutettavia alueita ympäristöhaittojen ehkäisemiseksi TY-alueelta lännenpuoleisen asuinalueen suuntaan.

**Tulvasuojelu ja Tulvariskialue - Tulvariskialue Huittisten alueella** Asemakaavan muutoksella ei osoiteta uutta rakentamista perusteettomasti tulva-alueelle. Tulvariskien hallitsemiseksi asemakaavan muutoksella on annettu yleismääräys hulevesien hallintaa koskien.

**Vesien tila** Yleismääräyksillä määrätään hulevesien käsittelystä ja siitä, ettei siitä saa aiheutua haittaa lähiympäristöön.

**Työpaikka-alue - Koskua** Alueelle voidaan osoittaa asumista ja TY-alue ei ole työpaikkatoimintona sellainen, josta aiheutuisi merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähiympäristöön tai sen asukkaille.

#### **4.2.4 Kaavan suhde yleiskaavaan**

Yleiskaavassa suunnittelualue on pääosin TY-aluetta ja vähäisesti VL-aluetta. Asemakaavan muutoksella poiketaan määrällisesti vähäisesti osayleiskaavasta, koska asemakaavaa päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta. Asemakaavan muutos ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon yleiskaavan yleismääräykset. Ne ovat asettaneet muutoksen lähtökohdiksi alueen ominaispiirteiden säilyttämisen ja ympäristön huomioimisen. Alueen ominaispiirteitä säilytetään siten, että nykyistä maankäyttöä vahvistetaan asemakaavan muutoksella. Alueen käyttötarkoitukset säilyvät pääosin ennallaan kuten myös alueen rakennustehokkuus ja kerros-luku. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu istutettavia alueita sellaisille alueille, jossa on jo olemassa olevaa kasvillisuutta. Tämä tukee luontoarvojen säilymistä ja hulevesien hallintaa.

#### 4.2.5 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella vahvistetaan suunnittelualueen nykyisiä maankäyttömuotoja, minkä seurauksen suunnittelualueen osien käyttötarkoituksia muutetaan. Koska asemakaavalla muutetaan osa-alueiden käyttötarkoitusta ja supistetaan lähivirkistysalueeseen liittyvää kulkuväylää, muutosta ei voida pitää vaikutuksiltaan vähäisenä.

#### 4.2.6 Huittisten kaupungin strategia 2030

Asemakaavan muutoksen vaikutus kaupungin strategiaan on vähäinen eikä se ole ristiriidassa tavoitteiden toteutumisen kanssa vaan edistää niiden toteutumista.

#### 4.2.7 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimukset on määritelty 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 kehittää suunnittelualueen edellytyksiä terveellisen, turvallisen ja viihtyisän elinympäristön luomisen suhteen liikenneturvallisuuden parantamisen avulla. Asemakaavan muutos kehittää alueen yritystoiminnan muuttuvaa toimintaympäristöä, mikä tukee palvelujen alueellista saatavuutta. Kaava järjestää alueen liikennettä tarkoituksenmukaisemmaksi eikä se hävitä rakennettuun ympäristöön tai luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja vaan vahvistaa luonnonympäristön säilymistä. Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä säilyy riittävästi 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

Suunnittelualueella on pienimuotoisesti asumista omakotitaloissa. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuva omakotitalo on sijainnut aiemmassa asemakaavassa teollisuusrakentamisen korttelialueelle (TY), mutta asemakaavan muutoksen yhteydessä se eriytetään erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Näin ollen alueella mahdollistetaan asuminen ja siihen liittyvä rakentaminen myös jatkossa. AO-6-alueelle on osoitettu asemakaavassa ajoyhteys, jotta alueelle järjestyy selkeä kulkuyhteys myös jatkossa. Lisäksi yleismääräyksissä on määrätty AO-6-alue aidattavaksi pensasaidalla (kuten alue tällä hetkellä on tehty), jotta alue säilyy selkeästi erillään ympäröivästä teollisuusrakennusten korttelialueesta. Pensasaita tukee suunnittelualueen viherrakennetta ja näin ollen elinympäristön viihtyvyyttä.

TY-5-alueen toiminnasta aiheutuvia vaikutuksia AO-6-alueelle ja ihmisten elinoloihin on ehkäisty määrittelemällä TY-5-kaavamääräyksellä alueella sallittavan toiminnan luonnetta. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueella ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä. Lisäksi korttelialueella harjoitettavan toiminnan aiheuttama melutaso ei saa ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla melun A-painotetun ekvivalenttitason

$L_{Aeq}$  päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Ympäristöhäiriöistä aiheutuvia vaikutuksia ehkäistään myös määrittelemällä 4 m etäisyys teollisuusalueen korttelirajaan AO-6-alueen vastaisten rajojen osalta.

Suunnittelualueen länsipuolelle sijoittuva omakotitalo jää teollisuusrakentamisen korttelialueelle, jolloin sen poistuttua asuinkäytöstä alueelle ei voida osoittaa asuinrakentamista.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Asemakaavan muutos päivittää pääasiassa entisiä TY-alueiden kaavamerkintöjä sekä Hallitien katualueen vastaamaan toteutunutta maankäyttöä, jolloin muutos ei muuta näillä alueilla kaava-alueen sosiaalisia oloja. Asemakaavan muutoksen myötä valtaosa Puistikkopolusta poistuu, millä on kohtalainen vaikutus sen käyttäjien elinympäristöön ja sosiaalisiin oloihin. Puistikkopolku ei ole kuitenkaan sellaisessa merkittävässä roolissa alueen kevyen liikenteen verkostossa, mistä koituisi merkityksellistä elinympäristön laadun heikkenemistä tai kohtuutonta haittaa alueen käyttäjille. Puistikkopolun poistuminen pienentää vähäisesti virkistysalueen pinta-alaa, mutta ei heikennä merkittävästi sen toiminnallisuutta tai alueiden riittävyttä. Muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, vaikka se tulee ohjaamaan kevyen liikenteen jatkossa toisin turvallisempaa reittiä pitkin.

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

Kaavamuutoksella ei ole tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään. Asemakaavan muutoksella on annettu yleismääräys hulevesien hallintaa koskien, millä lievennetään hulevesistä aiheutuvia vaikutuksia kuten lievennetään tulvariskiä.

Kaavamuutos säilyttää aiempaan asemakaavaan nähden enemmän istutettavia alueita, mikä tukee alueen hulevesien käsittelyä luonnonmukaisin keinoin sekä vaikuttaa alueen pienilmastoon mm. taasaamalla tuulisuutta ja lämpötilavaihteluita. Lisäksi TY-aluetta rajaava kasvillisuus voi parantaa sitä ympäröivän lähiympäristön ilmanlaatua pienentämällä hiukkaspitoisuuksia, mikä voi edistää terveyttä vähäisesti.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on arvioitu Kilva-työkalulla ja sitä täydentävällä ilmastovaikutusten arvioinnilla, mikä on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 4. Kaavamuutoksen vahvuuksia ovat olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti, metsien hiilinielujen ja hiilivastojen turvaaminen ja lisääminen, alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen. Sen sijaan heikkouksia ovat kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen, uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen ja alueen energiatehokkuuden huomioiminen. Heikkouksiksi tunnistetut teemat johtuvat pääasiassa siitä, ettei niiden tarkempaa tarkastelua kaavan lähtökohdat, tavoitteet ja tarkoitus huomioiden nähdä tarkoituksenmukaisena. Keskeisimmät keinot lieventää kaavamuutoksesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia ovat olemassa olevan yhdyskuntarakenteen säilyttäminen ja kehittäminen sekä luonnontilaisen viherpeitteisyyden säilyttäminen ja vahvistaminen.

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

Suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu istutettava alue vahvistaa alueen kasvillisuuden säilymistä ja viherverkoston jatkuvuutta pohjoiseteläsuunnassa. Istutettava alue yhdistyy etelässä Lintu-

puistikkoon ja pohjoisessa risteyksen reunoja rajaavat puistot ja peltoalue. Istutettavan alueen kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena, mikä tukee olemassa olevan luonnonympäristön ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

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

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa vähäisesti yhdyskuntarakenteeseen, koska kaavamuutos keskittyy nykyisten aluejärjestelyiden vahvistamiseen. Teollisuusrakentamisen korttelialueella mahdollistetaan yhtä tehokas rakentaminen kuin aiemmin eikä sen käyttötarkoitus muutu. Kaavaan lisätään myös alue polttoaineen jakelupisteelle, joka siellä jo ennestään sijaitsee. Kaava-alueen luonne pysyy teollisuustontin osalta lähes samanlaisena. Sen sijaan erillispientalojen korttelialueella tehokkuus laskee hieman, kun tontin koko pienenee ja käyttötarkoitus muuttuu. Siitä huolimatta myös kyseisen tontin luonne säilyy lähes ennallaan, koska kaava päivitetään vastaamaan olemassa olevaa maankäytön tilannetta.

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.

Asemakaavan muutos voi vähäisesti lisätä kevyen liikenteen määrää Huittistenkadun länsipuolella kulkevalla kevyen liikenteen väylällä Puistikkopolun osan poistumisen myötä. Kaavan toteutuessa liikenneturvallisuus paranee, kun eri liikennemuodot eriytetään selkeämmin toisistaan. Kevyen liikenteen väylän poistaminen ja kevyen liikenteen väylän ohjaaminen toista kautta tarjoaa turvallisemman yhteyden pyöräilijöille ja kävelijöille kuin aiempi ratkaisu, koska aiemmassa järjestelyssä tie johdatti kulkemaan teollisuusalueen ajoväylien halki.

Kunnallistekniikan järjestelyt muutetaan niin, että teollisuustontilla on otollisemmat mahdollisuudet täydennysrakentamiselle. Kunnallistekniikka siirretään kulkemaan teollisuustontin pohjois- ja länsireunaan pitkin lounaiskulmaan, jossa se liitetään olemassa oleviin linjoihin. Muutos parantaa tontin rakennettavuutta.

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

Asemakaavan muutos ei mahdollista suuria muutoksia kaava-alueen kaupunkikuvaan tai maisemaan. Täydennysrakentamisen sijoittelun mahdollisuudet laajenevat, mutta rakennusoikeuden määrä pysyy suhteessa ennallaan. Istutetut alueet varmistavat, että nykyisen korttelin 574 länsi- ja eteläreuna pysyvät puustoisina.

TY-5-korttelialueen AO-6-korttelialueen vastaiselle reunalle jätetään 4 m alue, jonne ei tulevaisuudessa voida osoittaa rakentamista. TY-5-alueen nykyiset rakennukset sijoittuvat osittain tälle alueelle, jolloin mikäli rakennukset purettaisiin, niitä ei voitaisi sijoittaa täsmällisille nykyisille sijainneilleen ilman asemakaavasta poikkeamista. Rakennusalan raja vaikuttaa vain vähäisesti nykyisten rakennusten laajentamismahdollisuuksiin.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

#### **4.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Asemakaava toteutuessaan voi vähäisesti lisätä työpaikkoja ja parantaa alueen palvelutasoa. Asemakaavan muutos antaa paremmat lähtökohdat täydennysrakentamiselle, mikä edistää TY-alueen elinkeinotoimintaa. Yritystoiminnan muuttuvien tarpeiden tukeminen mahdollistaa palveluiden säilymisen suunnittelualueella.

#### **4.4 Kaavamerkinnät 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 asemakaavakartan yhteydessä.

## **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

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

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

### **5.2 Tonttijako**

Kaava-alueella tonttijako laaditaan sitovana. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

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

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista tavoitellaan vuoden 2026 kevään aikana. Tavoitteena on laatia maankäyttösopimus Huittisten kaupungin ja maanomistajan välillä kaavatyon ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymistä tavoitellaan syksyn 2026 aikana.

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

## 6 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

### Liitteet

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 9.2.2026

Liite 2 Asemakaavakartta 1:1000, 18.5.2026

Liite 3 Vastineluettelo, 18.5.2026

Liite 4 Ilmastovaikutusten arviointitaulukko, 18.5.2026

Liite 5 Tonttijakokartta 1:1000, 18.5.2026

Liite 6 Ote ajantasa-asekaavasta 1:1000

Liite 7 Poistuva asemakaava

Liite 7 Johtokartta

Liite 9 Kiinteistörekisteriin merkityt tilat

Liite 10 Maanomistuskartta

Liite 11 Ote Huittisten keskustaa ja sen lievealueita koskevasta osayleiskaavasta 2030

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

Asemakaavan seurantalomake