



Vartiokadun ympäristön asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS

17.8.2026

DIAARINUMERO: HUI/652/10.02.03/2025

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



HUITTISTEN 5. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 560 OSA SEKÄ VARTIOTORNINPUISTO JA VARTIOKADUN OSA

Vallihaudankatu 2

Kaavaselostus

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 17.8.2026 päivättyä asemakaavakarttaa. Asian hyväksyminen kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan. Asemakaavan muutos koskee osaa kiinteistöistä 102-415-1-49 ja kokonaisuudessaan kiinteistöä 102-5-560-7. Asemakaavalla TY-korttelialuetta laajennetaan, jolloin osa Vartiotorninpuistosta ja Vartiokadusta poistuvat. Asemakaavan muutoksella kumotaan osa TY-alueesta. Alueelle laaditaan sitova tonttijako.

Diaarinumero: HUI/652/10.02.03/2025

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

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaisissa Vartiokadun ympäristössä, noin 1,6 kilometrin päässä Huittisten keskustasta kaakkoon Jokilevon teollisuusalueella.

KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutoksesta käytetään nimitystä Vartiokadun ympäristön asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on hakijan hakemuksen mukaisesti selvittää, voidaanko teollisuustonttia laajentaa länteen VL-alueelle sekä etelään Vartiokadun suuntaan, jotta tontin täydennysrakentamismahdollisuudet paranisivat. Tarkoitus on myös tarkastaa pohjoisreunan istutettavan alueen osan rajausta. Kaavatyön yhteydessä tarkastetaan muidenkin kaavamerkintöjen ajanmukaisuus.

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	9
2.1.4.	Maanomistus.....	12
2.2	Suunnittelutilanne	12
2.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	12
2.2.2.	Maakuntakaavat.....	12
2.2.3.	Yleiskaava	14
2.2.4.	Asemakaava.....	15
2.2.5.	Huittisten kaupungin maapoliittinen ohjelma ja strategia 2025–2035	16
2.2.6.	Rakennusjärjestys.....	16
2.2.7.	Tonttijako ja -rekisteri	16
2.2.8.	Pohjakartta	16
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
3.1	Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve	17
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	17
3.3.1.	Osalliset	17
3.3.2.	Vireilletulo	17
3.3.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
3.3.4.	Viranomaisyhteistyö.....	18
3.4	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	18
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	19
3.5.1.	Istutettavan alueen uudelleenrajaaminen	19
3.5.2.	Vartiokadun katujärjestelyt ja kuntatekniikka	23
3.5.3.	TY-korttelialueen kaavamääräys	24

3.5.4.	Viherpeitteisen alueen poistumisen kompensointi	24
3.5.5.	Palaute ja sen huomioonottaminen	24
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
4.1	Kaavan rakenne	25
4.1.1.	Mitoitus	25
4.1.2.	Korttelialueet	26
4.1.3.	Muut alueet ja erityiset määräykset	26
4.1.4.	Yleismääräykset	26
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)	27
4.2.3.	Kaavan suhde maankuntakaavoihin	28
4.2.4.	Kaavan suhde yleiskaavaan	28
4.2.5.	Asemakaavan muutos	28
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	29
4.3.3.	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	30
4.3.4.	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 30	
4.3.5.	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	31
4.3.6.	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	31
4.3.7.	Ympäristöhäiriöt	31
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	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 1.11.2025.
- Kaava tuli vireille, sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos hyväksyttiin kaupunginhallituksessa xx.xx.xxxx § xx
 - Päätöksestä tiedotettiin kirjeitse sekä sähköisesti xx.xx.xxxx maanomistajia ja rajanaapureita sekä 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 mielipidettä ja xx lausuntoa.
- Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen xx.xx.xxxx § xx
 - Päätöksestä tiedotettiin kirjeitse sekä sähköisesti xx.xx.xxxx maanomistajia ja rajanaapureita sekä 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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), lähivirkistysalueeksi (VL) sekä katualueeksi. Asemakaavan muutos laajentaa TY-aluetta, jolloin VL- ja katualue vähenevät. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32 010 m², josta noin 28 415 m² osoitetaan TY-6-alueeksi, 40 m² ET-alueeksi ja 3 384 m² VL-alueeksi. Asemakaavan muutoksella kumotaan 171 m² TY-aluetta. Muutoin suunnittelualueen asemakaava säilyy lähtökohtaisesti käyttötarkoituksiltaan ja rakentamisen laadulta ennallaan.

Keskeiset muutokset johtuvat alueen täydennysrakentamismahdollisuuksien kehittämisestä. Asemakaavan muutos vahvistaa kaupungin strategian mukaisesti yritysten toimintamahdollisuuksia.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun se on hyväksytty kaupunginhallituksessa ja tullut voimaan. Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella, joka julkaistaan hyväksymispäätöksen saatua lainvoiman.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaisissa Vartiokadun ympäristössä, noin 1,5 kilometrin päässä Huittisten keskustasta kaakkoon Jokilevon teollisuusalueen reunalla. Suunnittelualueen rajaavat Pukinoja, peltoalue, teollisuustontti sekä katualueet Vallihaudankatu ja Metsälinnankatu (Kuva 1).

Suunnittelualueella on yksi noin 1 498 m² hallirakennus ja sen piha-alueita käytetään varastoimiseen (Kuva 2). Suunnittelualueelle sijoittuva lähivirkistysalue on sekametsää. Suunnittelualue

lähiympäristöineen on toteutunut pääosin asemakaavan mukaisesti, eikä sieltä ole tunnistettu erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnittelualueen TY-alue (noin 2,7 ha) on pääosin yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa TY-alueesta 171 m², joka sijoittuu Pukinojan reunalle. Katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Ilmakuva suurpiirteisellä rajauksella kaava-alueesta ja sen lähiympäristöstä. Huittisten kaupunki 2026.



Kuva 2. Valokuva suunnittelualueen kaakkoiskulmasta. Huittisten kaupunki 2026.

2.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualue sijoittuu melko tasaiselle ja rakentuneelle alueelle. Suunnittelualueen sisäinen maisemarakenne muodostuu yhdestä teollisuusrakennuksesta ja sitä ympäröivästä huoltopihasta

(Kuva 3). Suunnittelualue rajoittuu koillisessa ja luoteessa puustoiseen alueeseen, lounaassa Vallihaudankatuun ja teollisuustonttiin sekä kaakossa Linnansillankatuun. Katujen toisilla puolilla on rakentunutta teollisuusaluetta ja hallimaisia rakennuksia huoltapihoineen. Rakentaminen on melko väljää, mutta samaa käyttötarkoitusta palveleva rakennuskanta luo yhtenäisen kaupunkikuvan alueelle. Liikennöintiväylät ovat suunnittelualueella ja sen ympärillä paikoitellen hiekkapintaisia ja paikoitellen asfaltoituja. Tontteja rajaavat asemakaavan mukaiset istutetut alueet, jotka ovat pääosin matalaa niittymäistä kasvillisuutta. Teollisuusaluetta ympäröivät puustoiset alueet rajaavat sen erilleen muusta alueesta kuten asutuksesta (Kuva 1).



Kuva 3. Valokuva suunnittelualueen kaakkoiskulmasta kohti luodetta. Huittisten kaupunki 2026.

Luonto ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue sijoittuu eteläborreaaliselle vyöhykkeelle¹ ja on valtaosin rakennettua ja luonnontilaltaan muutettua aluetta. Vartiotorninpuisto on sekametsää (Kuva 4) ja teollisuustontin Pukinojan vastainen reuna kasvaa pääasiassa matalaa kasvillisuutta ja lehtipuita (Kuva 5). Vartiotorninpuisto kytkeytyy osaksi pukinojaa reunustavaa viheraluetta ja on näin ollen osa alueen viherrakennetta.

¹ Maanmittauslaitos, 2026. Paikkatietoikkuna: Metsäkasvillisuusvyöhykkeet (SYKE).



Kuva 4. Valokuva Vartiotorinpuiston koillireunalta lounaaseen. Huittisten kaupunki 2026.



Kuva 5. Valokuva Kirkonkyläntieltä kohti suunnittelualuetta. Huittisten kaupunki 2026.

Alueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole luonnonsuojelualuetta. Lähimmät luonnonsuojelualueet sijaitsevat noin 1,7 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueelta länteen.

Suunnittelualueen luonnonoloja on kartoitettu maastokäyntien ja paikkatietoaineistojen² kautta, eikä alueella esiinny merkittäviä luontoarvoja.

Pienilmasto

Suunnittelualue jakautuu päällystettyihin, korkean kasvillisuuden (puustoinen) ja matalan kasvillisuuden peittämiin alueisiin (Kuva 6). 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.³

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.³

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.³



Kuva 6. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanpeite. Muokaten kohteesta MML: Paikkatietoikkuna, 2026.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijoitu merkittävälle tulvariskialueelle. Alue sijoittuu Pukinojan valuma-alueelle. Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen läheisyydessä. Suunnittelualueella ei ole vesistöä, mutta se rajoittuu Pukinojan uomaan.⁴

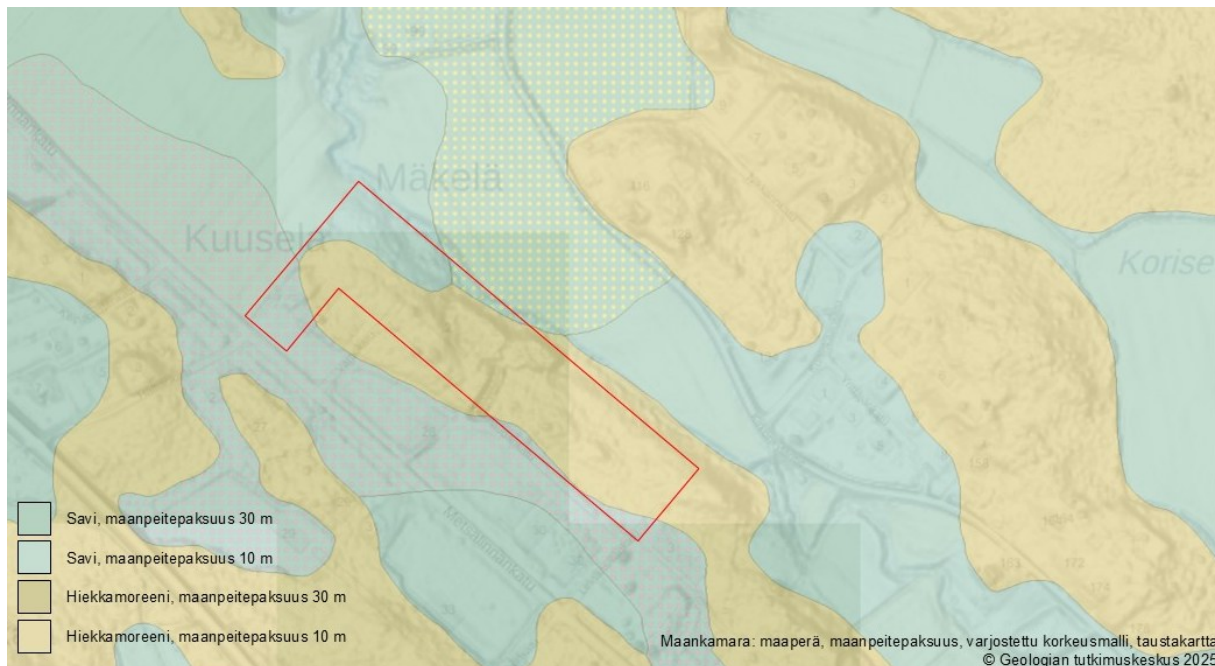
² Laji.fi 2026; Paikkatietoikkuna 2026.

³ Rakennustieto, 2020. Ilmastotietoinen suunnittelu: Maankäyttö. (RT 103216). s. 5.

⁴ Tulvakeskus, 2026. Tulvakarttapalvelu. Viitattu 6.3.2026.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan hyvin tasainen, lukuun ottamatta alueen pohjoispuolta. Pohjoispuolen reunalla maanpinta viettää voimakkaasti Pukinojaan. Suunnittelualueen liikennöintialueet on osittain asfaltoitu ja osittain ne ovat päällystämätöntä. Suunnittelualue on reunoiltaan kasvillisuuden peittämää. Maaperältään alue on pääosin hiekkamoreenia sekä vähäisesti savimaata (Kuva 7). Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys suunnittelualueella on pieni eikä niitä ole löydetty lähialueiden kartoituspisteistä.⁵



Kuva 7. Yleispiirteinen maaperäkarta varjostetun korkeusmallin päällä ja punaisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella. GTK: Maankamara 2026.

2.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Jokilevon teollisuusalueen reunalle. Suunnittelualue lähiympäristöineen on pitkälti toteutunut asemakaavan mukaisesti. Suunnittelualueita rajaavat teollisuustontit, katualue, peltoalue ja Pukinoja. Vartiotorninpuisto ei palvele lähivirkistysalueena osana alueen yhdyskuntarakennetta vaan se on osa alueen viherverkostoa. Voimassa olevan asemakaavan selostuksen mukaan kaava-alueelle osoitetut virkistysalueet on osoitettu luonnonmukaisina säilytettäväksi reunavyöhykkeiksi ja laajemmat virkistysalueet leikkikenttineen on osoitettu asuntoalueiden yhteyteen.

Asemakaavassa teollisuustonttien kadun vastaiset reunat on pääasiassa osoitettu istutettaviksi alueen osiksi. Suunnittelualueella ja sen välittömässä lähiympäristössä istutettavat alueet ovat pääosin toteutuneet ja muodostavat näin ollen yhtenäisen vihervyöhykkeen korttelien reunoille.

Asemakaavassa teollisuustonttien rakennusalat ovat lähes tonttien laajuisia, mikä mahdollistaa rakennusten melko vapaan sijoittelun tonttien sisällä. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä rakennusten sijoittelua ohjaavat myös maanalaista johtoa varten varatut alueen osat, jotka paikoitellen halkovat tontteja. Suunnittelualueen teollisuustontti, sekä sen lähiympäristössä olevat teollisuustontit, muodostuvat kookkaista rakennuksista, joiden ympärille on muodostunut

⁵ Geologian tutkimuskeskus, 2026. Happamat sulfaattimaat -karttapalvelu. Viitattu 4.5.2026.

liikennöintialueita tai huoltopihoja (Kuva 8). Rakennukset ovat enintään 2 kerroksisia ja pääasiassa harjakattoisia.



Kuva 8. Valokuva suunnittelualueen rakennuksen edestä kohti etelää. Huittisten kaupunki 2026.

Suunnittelualueella sijaitsee hallimainen lämmin varasto, jonka kerrosala rakennusrekisterin mukaan on 1 498 m². Rakennusta on tarkoitus laajentaa noin 1 450 m² olemassa olevan rakennuksen suuntaisesti luoteeseen sekä vähäisesti lounaaseen. Lisäksi tontin luoteiskulmaan on suunnitteilla 59 m² väestönsuoja. Asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on käytetty noin puolet.⁶

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen sisäinen kaupunkikuva muodostuu metsästä, teollisuusrakennuksesta ja sitä ympäröivistä liikennöintialueista. Suunnittelualueen koillisessa ja luoteessa sijaitsevat viheralueet toimivat teollisuusalueen kaupunkikuvan rajana ja erottavat teollisuusalueen peltojen ja metsien muodostamasta maalaismaisemasta. Teollisuusalueen kaupunkikuva muodostuu yhtenäisestä ja samaa käyttötarkoitusta palvelevasta rakennuskannasta.

Kaupunkikuvallisesti tai suojelullisesti suunnittelualueen tai sen lähiympäristön rakennuskannalla tai kiinteistöillä ei ole tunnustettuja arvoja.

Asuminen

Metsälinnankadun eteläpuolelle sijoittuu pientaloasutusta, joka jatkuu lännen suuntaan.

Palvelut ja elinkeinotoiminta

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

Jokilevolla tapahtuva teollisuuteen liittyvä yritystoiminta on luonteeltaan useita ihmisiä työllistävää. Valtaosa asemakaavoitetuista tonteista on toteutettu ja alueelle kohdistuu yritystoiminnan kautta

⁶ Lupapiste, 2026. Varastohallin käyttötarkoituksen muutos teollisuushalliksi ja sen laajentaminen; väestönsuojarakennuksen rakentaminen. HHT-rakennus Oy: Rakentamislupa. Viitattu 4.5.2026.

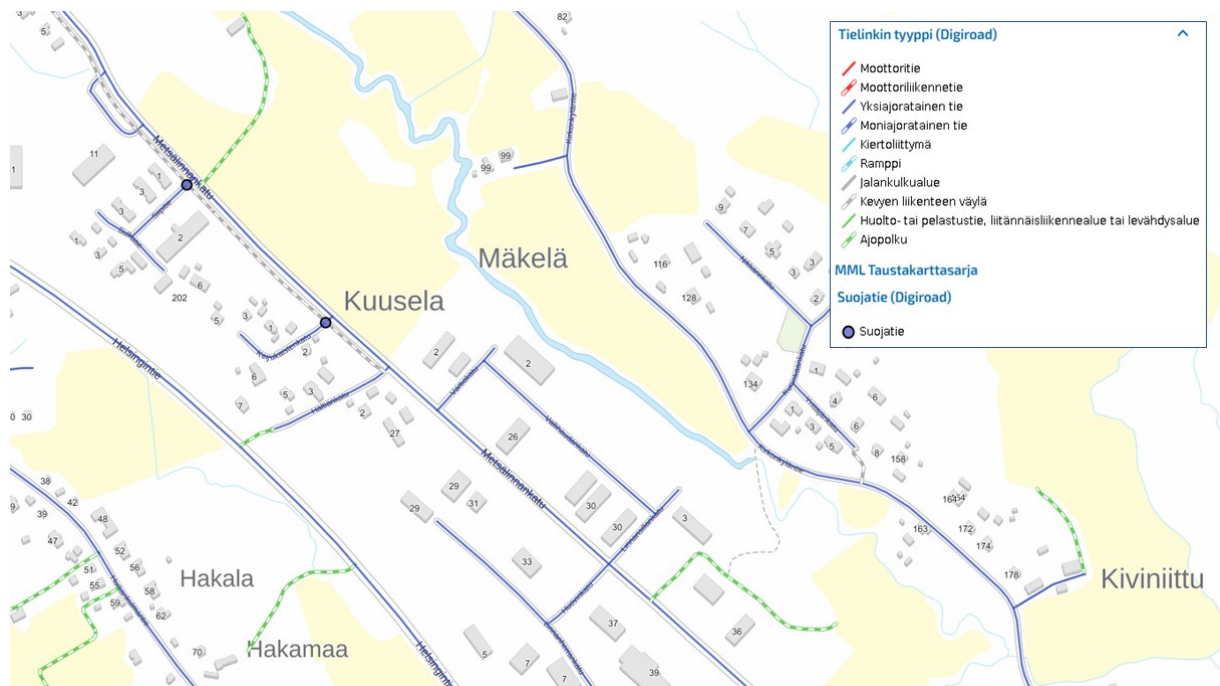
laajentumispaineita. Myös tämän asemakaavan muutoksen tarve pohjautuu yritystoiminnassa tapahtuneisiin muutoksiin.

Virkistys

Pukinoja, sen vastainen istutettu alue ja Vartiotorninpuisto toimivat osana teollisuusaluetta ympäröivää reunavyöhykettä. Voimassa olevan asemakaavan selostuksen mukaan kaava-alueelle osoitetut virkistysalueet on osoitettu luonnonmukaisina säilytettäviksi reunavyöhykkeiksi ja laajemmat virkistysalueet leikkikenttineen on osoitettu asuntoalueiden yhteyteen.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu teollisuusalueen kulmaan ja sille sijoittuu sekä sitä rajaavat yksiajorataiset tiet (Kuva 9). Suunnittelualueen ympäröivä katuverkosto palvelee ensisijaisesti autoilijoita eikä kevyen liikenteen väyliä ole rajattu erilleen. Suunnittelualueen läheisyyteen ei sijoitu joukkoliikenteen pysäkkejä.



Kuva 9. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön liikennejärjestelyt. Suomen väylät 2026.

Suunnittelualueen teollisuustontille on järjestetty kulku sekä Vallihaudankadulta että Vartiokadulta. Vartiokatu päättyy umpikujaan, josta on kulku vain suunnittelualueen teollisuustontille.

Teollisuustonttien pysäköinnin mitoitukselta on määrätty asemakaavassa. Teollisuustontilla on tarkoitus varastoida elementtejä, mikä edellyttää riittävästi liikennöintitilaa.

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 Vallihaudankadun ja Vartiokadun kautta. Asemakaavan mukaiselle maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle on sijoitettu hulevesijohto, joka purkaa Pukinojaan.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on osa laajempaa teollisuusaluetta, eikä sinne sijoitu muita toimintoja. Teollisuusalue palvelee pääasiassa alueen elinkeinotoimintaa. VL-alue rajaa teollisuusalueen erilleen asuinalueesta ja näin ollen lieventää teollisuudesta aiheutuvia viihtyisyyteen liittyviä ympäristöhäiriöitä.

2.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 27 034 m² on yksityisomistuksessa, noin 4 976 m² 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:

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

2.2.2. Maakuntakaavat

Voimassa olevat maakuntakaavat

Satakunnan maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 30.11.2011 ja se on tullut lainvoimaiseksi 13.3.2013. Kaava-alueeseen kohdistuu seuraavat kaavamerkinnot ja muutoksen kannalta olennaiset suunnittelumääräykset:

Teollisuus- ja varastoalue – Jokilevo (T, harmaa alue) Merkinillä 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) Merkinillä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämispolitiikan alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinillä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

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

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

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

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

Matkailun kehittämisvyöhyke - Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemavyöhyke Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

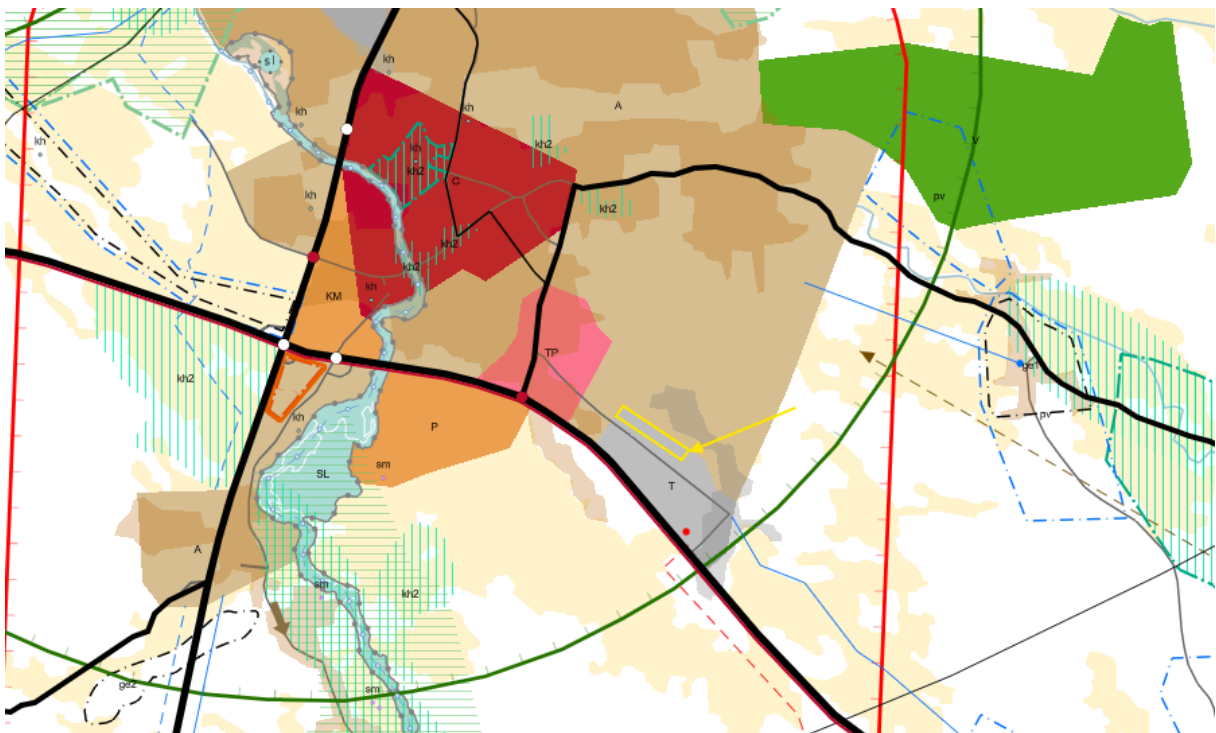
Suunnittelumääräys: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin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

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

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 10. Ote epävirallisesta Satakunnan maakuntakaavayhdistelmästä keltaisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella ja nuolella osoitettuna, ei mittakaavassa. Satakuntaliitto 2026.

Satakunnan maakuntakaava 2050

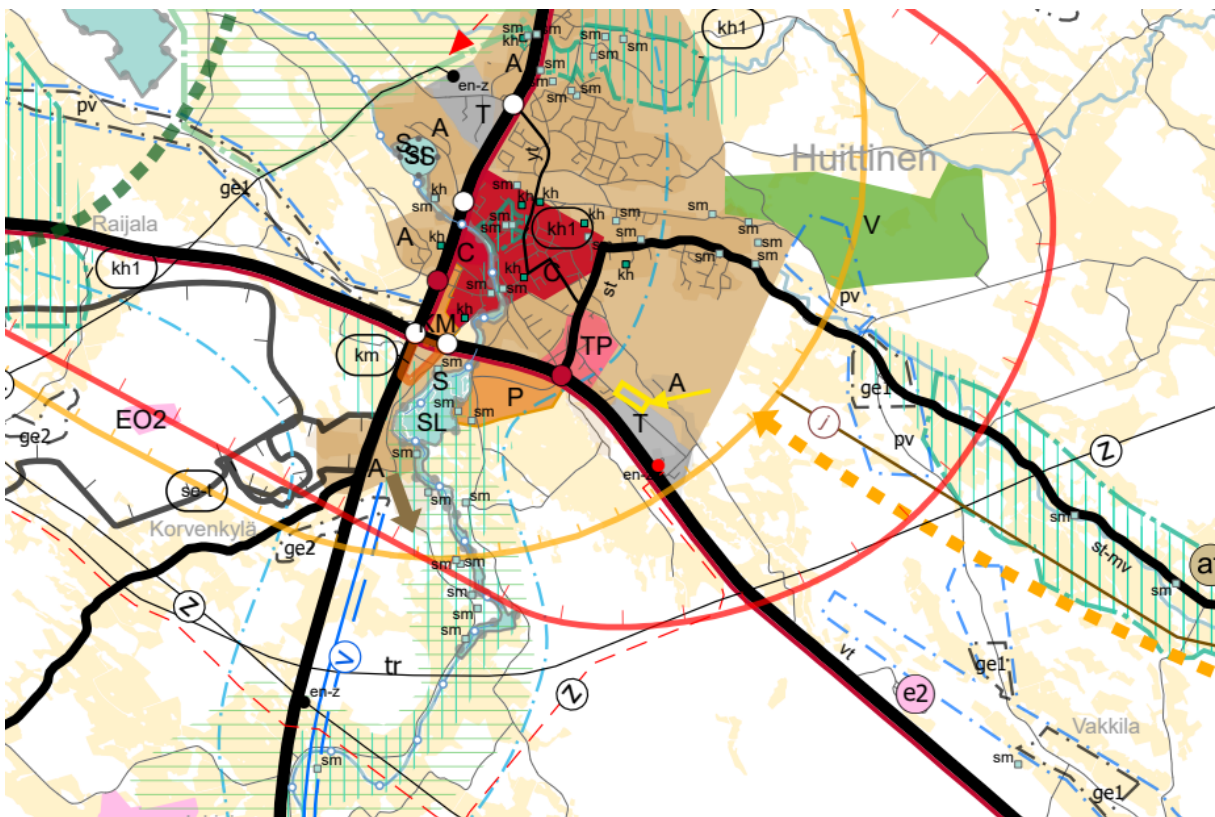
Satakunnassa on vireillä Satakunnan maakuntakaava 2050, joka on edennyt valmisteluvaiheeseen tämän kaavatyön aikana. Kaava-alueeseen kohdistuvat samat merkinnät kuin ennen, sekä seuraava uusi merkintä ja muutoksen kannalta olennaiset suunnittelumääräykset:

Matkailun ja virkistyskeuhkekehittämisvyöhyke (mv, oranssi viiva poikkiviivalla) Merkinällä 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 11. Ote maakuntakaavaluonnoksesta 2050 keltaisella suurpiirteisellä suunnittelualueerajauksella ja nuolella osoitettuna, ei mittakaavassa. Satakuntaliitto 2026.

2.2.3. Yleiskaava

Suunnittelualueella on TY-alueen osalta voimassa oikeusvaikutteinen Huittisten keskustan ja sen lievealueiden osayleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 10.10.2011 ja se tuli voimaan kokonaisuudessaan 24.9.2014. VL-alueen osalta suunnittelualueella on voimassa Jokilevon teollisuusalueen laajennuksen osayleiskaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 11.12.2017 ja se tuli voimaan 14.2.2018. Suunnittelualueelle sijoittuvat seuraavat merkinnät:

TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

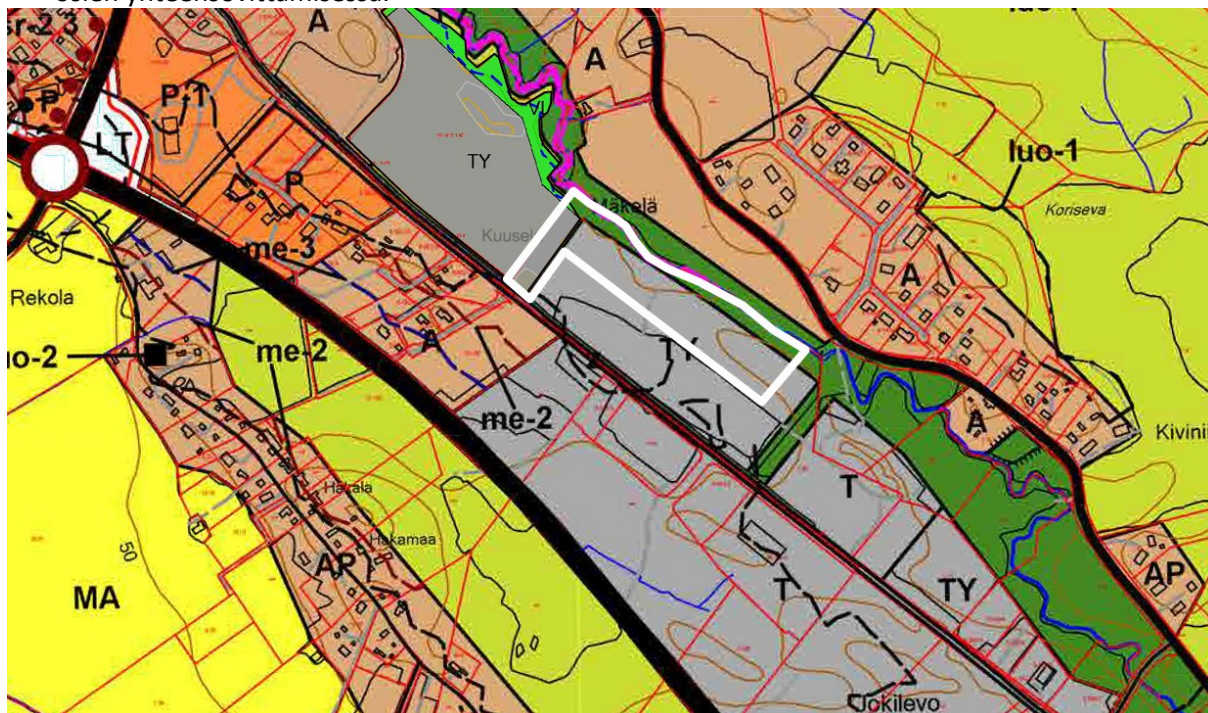
Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi

VL Lähivirkistysalue

Alue on asemakaavoitettu tai tarkoitettu asemakaavoitettavaksi

Yleismääräyksissä on seuraavat suunnittelualueita 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.
- Teollisuusalueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota asuinalueisiin rajoittuvien osien yhteensovittamisessa.



Kuva 12. Ote yleiskaavayhdistelmästä suunnittelualueajauksella, ei mittakaavassa. Huittisten kaupunki 2026

2.2.4. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 7.6.1990 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueeseen kohdistuvat seuraavat merkinnät:

TY Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue

Suurin sallittu kerrosluku 1

Tehokkuusluku $e=0,3$

VL Lähivirkistysalue

Johtoa varten varattu alueen osa

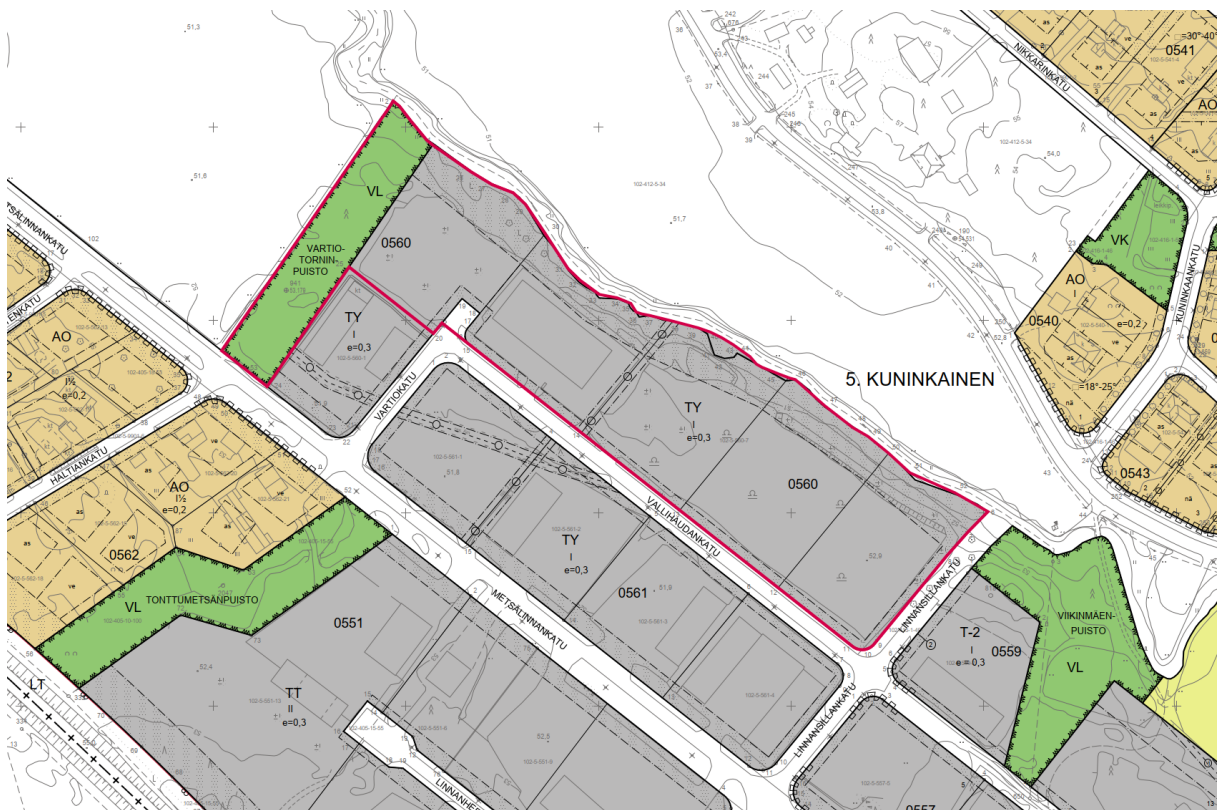
Istutettava alueen osa

Katu

Yleismääräyksissä on seuraavat suunnittelualueita koskevat merkinnät:

- Istutukset
 - Istutettavilla tontinosilla tulee olla puuvartisia kasveja seuraavasti:
 - Pensaat 1/10 istutettavan alueen m^2
 - Puut 1/20 istutettavan alueen m^2
 - Em. lukuihin eivät sisälly mahdollisesti aitoihin käytettävät taimet.
 - Muilla alueilla tulee istuttaa puita 1/100 m^2
- Autopaikat

- TT ja TY -alueet: 1 ap/200 m²



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualuerajauksella, ei mittakaavassa. Huittisten kaupunki 2026.

2.2.5. Huittisten kaupungin maapoliittinen ohjelma ja strategia 2025–2035

Vuonna 2019 hyväksytty Huittisten kaupungin maapolitiittinen 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 kestävä 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
- Elävä ja viihtyisä kaupunkikeskusta ja omaleimaiset asuinalueet lisäävät kaupungin lumovoimaa.
- Tiivis yhteistyö elinkeinoelämän kanssa ja yritysmönteinen ilmapiiri kannustavat uusien yritysten syntymiseen ja työpaikkojen kasvuun sekä vahvistaa yritysten toimintamahdollisuuksia.

2.2.6. Rakennusjärjestys

Euran, Huittisten ja Säkylän 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 10.10.2024 hyväksytty tonttijako.

2.2.8. Pohjakartta

Huittisten kaupungin pohjakartta on tarkistettu suunnittelualueen osalta huhtikuussa 2026.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen tarve on tuotu esille kiinteistön omistajan toimesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on hakemuksen mukaisesti selvittää, voidaanko teollisuustonttia laajentaa länteen VL-alueelle sekä etelään Vartiokadun suuntaan, jotta tontin täydennysrakentamismahdollisuudet paranisivat. Tarkoitus on myös tarkastella pohjoisreunan istutettavan alueen osan rajausta.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelualueen kiinteistöjen omistajat ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemuksen 1.11.2025. 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:

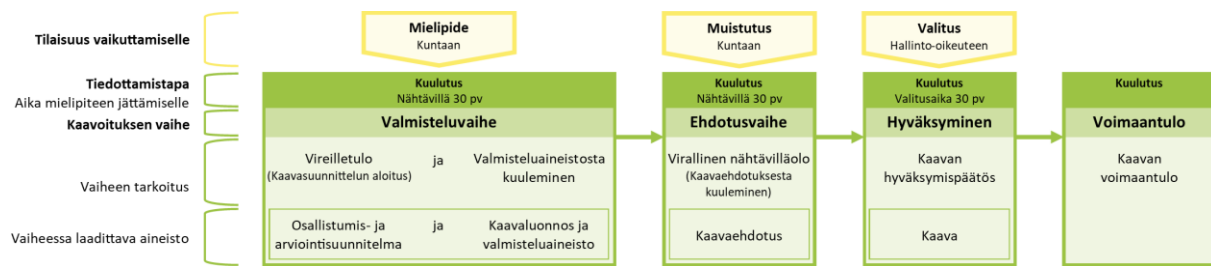
- Huittisten kaupunki: hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee: tekninen lautakunta/tekniset palvelut
- Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus
- Satakuntaliitto
- Satakunnan Museo
- Satakunnan pelastuslaitos
- Sallila Sähkönsiirto Oy
- 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 14. Asemakaavaprosessin eteneminen ja vuorovaikutus.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on pidetty kaupungin sisäisiä työpalavereja maankäytön ja kuntatekniikan kesken koskien kuntateknisten järjestelyjen huomioimista kaavaratkaisussa.

Kaupunginhallitus päätti pvm § pykälä käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen, ilmoittaa vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen hyväksymisestä ja nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ja nähtäville 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 kaavaprosessin aikana voidaan järjestää viranomaisneuvottelu ennen kaavaluonnoksen nähtäville 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

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on jätetyn hakemuksen mukaisesti selvittää, voidaanko teollisuustonttia laajentaa länteen VL-alueelle sekä etelään Vartiokadun suuntaan, jotta tontin täydennysrakentamismahdollisuudet paranisivat. Tarkoitus on myös tarkastella pohjoisreunan istutettavan alueen osan rajausta uudelleen.

Kaupungin tavoitteena on tutkia asemakaavan muuttamista hakemuksessa nimettyjen seikkojen mukaisesti sekä ratkaista alueen tuleva maankäyttö ja luoda kaavalliset edellytykset elinkeinoelämän kehittyville tarpeille. Koska asemakaavan muutoksella on tarkoitus poistaa luonnontilaista viheraluetta, kaavatyön yhteydessä tarkastellaan ratkaisu sen kompensoimiseksi. Suunnittelualueen kehittäminen tukeutuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen sekä mahdollistaa

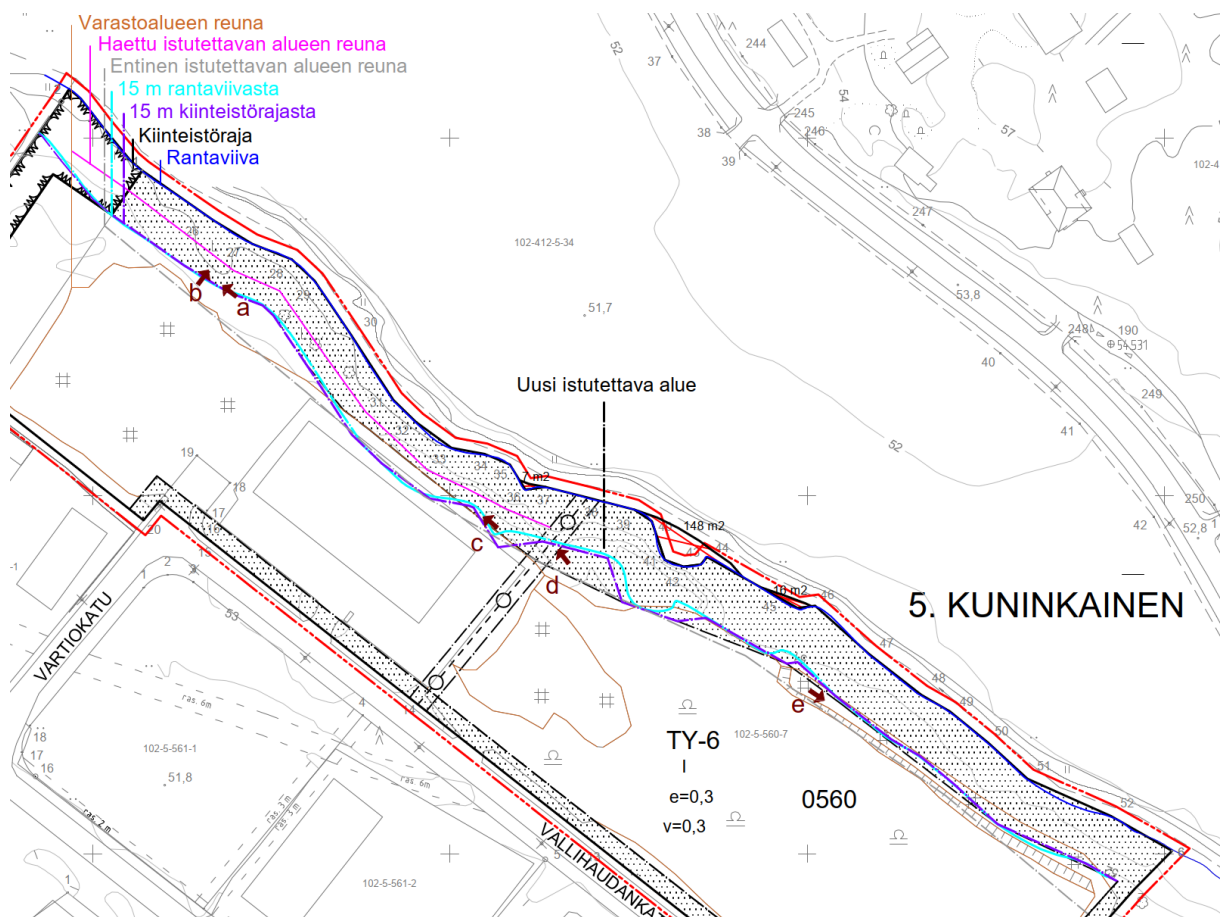
vetovoimaisen alueen täydennysrakentamisen. Kaavan tavoite on tukea kaupungin strategian mukaisesti yritysten kasvua ja tehostaa alueen maankäyttöä. Koska alueella on voimassa vuonna 1990 hyväksytty kaava, kaupungin tavoitteena on tarkastella suunnittelualueen asemakaavan kokonaisuudessaan kaavamerkintöjen ajantasaisuutta. Lisäksi kaupungin tavoitteena on tarkastella mahdollisuutta parantaa kaupungin hulevesiverkoston järjestelyjä.

Suunnittelualueella on osittain voimassa tonttijako. Asemakaavan muutoksen yhteydessä suunnittelualueelle laaditaan uusi sitova tonttijako.

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1. Istutettavan alueen uudelleenrajaaminen

Istutettavan alueen uudelleenrajaamista tarkasteltiin pohjakartan ja maastokäyntien perusteella. Lähtökohtana tarkastelulle on ollut hakijan esittämä raja.



Kuva 15. Linjausten tarkastelu toisiinsa ja kaavaluonnoksen istutettavan alueeseen (pisterasteri) nähden.

Paikoitellen asemakaavan mukainen istutettava alue ei ole toteutunut, vaan alueelle sijoittuu muunnettua maan pintaa (Kuva 16). Istutettavalla alueella on merkittäviä korkeuseroja ja tontti viettää suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuvaan Pukinojan uomaan. Pukinojan vierustat ovat luonnontilaisia ja teollisuustontin reunalle sijoittuva lousikko ikään kuin rajaa rakennettua ja luonnontilaista ympäristöä (Kuva 18 ja Kuva 17).



Kuva 16. Nuoli a: Nykyinen istutettavan alueen reuna sijoittuu sorapäälysteiselle alueelle. Huittisten kaupunki 2026.



Kuva 17. Nuoli b: Pukinojan reunoilla on kosteikkoa ja sen toisella puolella avartuu peltomaisema. Huittisten kaupunki 2026.



Kuva 18. Nuoli c: Tontin pohjoispuolen istutettava alue hallirakennuksen kohdalla. Huittisten kaupunki 2026.

Hakemuksessa esitetty rajausta sijoittui lähimmillään noin 6 m päähän rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen 14 §:ssä määrätään rakennuskohteen sopeutumisesta ranta-alueille:

”Rannalle suunniteltava rakennus tulee sopeuttaa ranta-alueilla ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa tarpeettomasti häiritä. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää 15 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja vain harventaminen on sallittua. Rantavyöhykkeen kasvillisuus ja pinnanmuodot tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Ranta-alueille rakennettaessa tulee rakentaa rantapuuston suojaan. Puustoa ei saa kokonaan poistaa.

Luvanvaraisen rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla ja etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.”

Rakennusjärjestyksen, korkeuserojen ja ympäristöolosuhteiden takia rajausta ei voida rajata hakemuksessa esitetyn mukaisesti. Tontille osoitettava rakennusala on laaja ja se laajenee entisestään istutettavan alueen rajauksen tarkistamisen sekä VL-alueen supistamisen myötä. Asemakaavalla ohjataan rakentaminen sille sopiville alueille, joista ei aiheutu haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

Vesiuomat ovat luonnonoloiltaan herkkiä alueita, joissa erityisesti asianmukainen hulevesien käsittely on ensisijaisen tärkeää, ettei vesien tilaa heikennetä. Suunnittelualueen pohjoispuolen naapurissa on avointa peltomaisemaa, jonka toisella puolella on vakituista asutusta. Avointa peltoalueet ovat maisemaltaan herkkiä alueita, minkä takia riittävän istutettavan alueen osoittaminen teollisuustontille on tarpeen myös maisemallisista syistä. Rantavyöhykkeen savinen maaperä ja korkeuserot vaativat merkittäviä maanrakennustoimenpiteitä tulva- ja sortumavaaran takia, mikäli sille haluttaisiin

rakentaa. Rantavyöhykkeen säilyttäminen riittävän leveänä tukee myös luonnon monimuotoisuuden vaalimista.⁷

Uuden istutettavan alueen rajauksessa verrattiin 15 m etäisyyttä rantaviivasta 15 m etäisyyteen kiinteistörajoista. Kyseiset etäisyydet ovat sijoittavat pitkälti samoille kohdille, paikoitellen etäisyyksissä on poikkeamia. Rantaviiva ei ole staattinen vaan se muuttuu ajan myötä, minkä takia uusi raja noudattelee lähtökohtaisesti 15 m etäisyyttä kiinteistörajasta. Hallirakennuksen kohdalla 15 m etäisyydestä poiketaan vähäisesti ja etäisyys on lyhempi, koska istutettavan alueen raja noudattaa varastoalueen rajaa. Johtorasitteen kohdalla etäisyys on suurempi suurien korkeusvaihteluiden takia (Kuva 19). Kyseisessä kohdassa maasto on vaihtelevaa eikä rakentamiselle lähtökohtaisesti sellaisenaan soveltuvaa. Suunnittelualan itäpuolella istutettavan alueen raja noudattelee 15 m etäisyyttä kiinteistörajasta sekä varastoalueen reunaa (Kuva 20).



Kuva 19. Nuoli d: Hallirakennuksen kulmalla maasto on louhikkoista ja viettää jyrkästi Pukinojaan. Huittisten kaupunki 2026.

⁷ Ympäristöministeriö, 2005. *Ympäristöopas 120: Rantojen maankäytön suunnittelu*. s. 72, 81

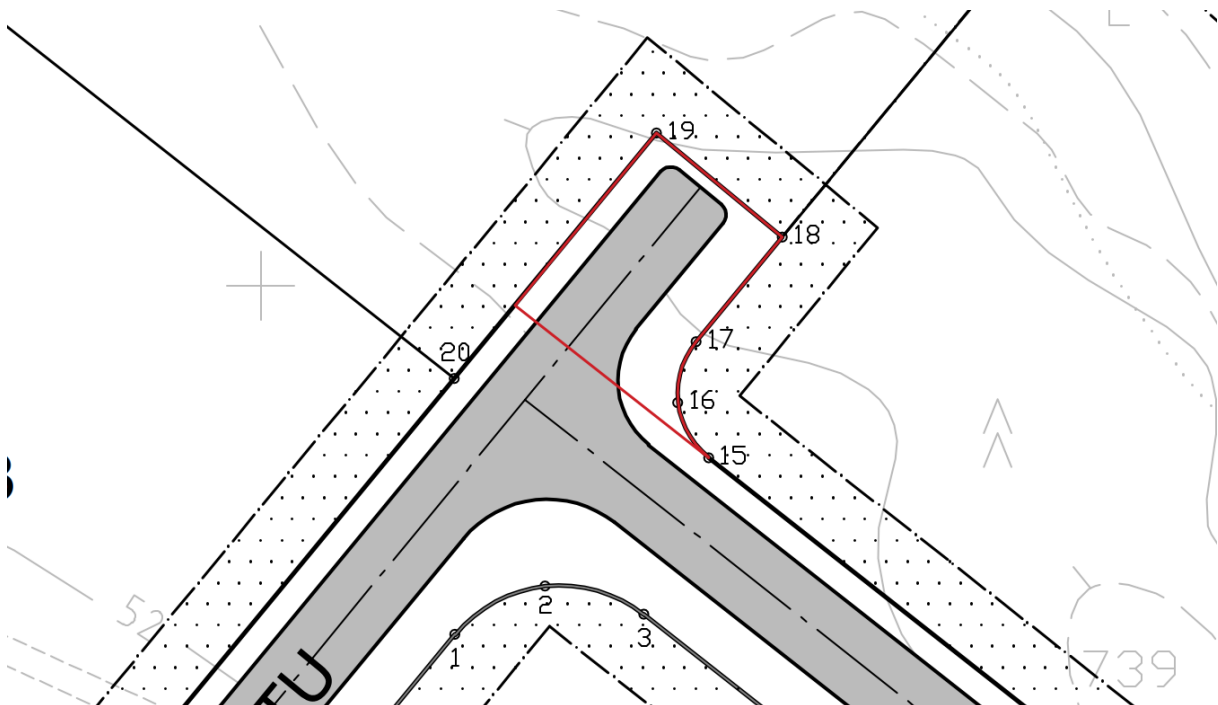


Kuva 20. Nuoli e: Varastoalueen reuna suunnittelualueen itäpuolella. Huittisten kaupunki 2026.

3.5.2. Vartiokadun katujärjestelyt ja kuntatekniikka

Vartiokadun loppuosa päättyy umpikujaan, joka johtaa ainoastaan suunnittelualueen TY-tontille. Loppuosalle sijoittuu kaupungin omistamia hulevesijohtoja, jotka asemakaavan muutoksen toteuttamisen myötä osoitettaisiin tontin sisäisiksi johdoiksi. Näin ollen johtoja ei ole tarpeen osoittaa asemakaavan muutoksessa maanalaista johtoa varten varattuina alueen osina.

Vartiokadun ja Vallihaudankadun katusuunnitelmien mukaan Vartiokadun katkaisu ei vaikeuta alueen liikennejärjestelyjen toimivuutta (Kuva 21) tai katualueen kuivatusta.



Kuva 21. Ote katusuunnitelman katualueesta ja punaisella rajauksella poistuva katualue.

3.5.3. TY-korttelialueen kaavamääräys

Suunnittelualueen teollisuustontti on asemakaavoitettu ennestään ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY) eikä toiminnan laatua ole määritelty kaavamääräyksin. Korttelialueen käyttötarkoitus säilyy pääosin entisellään, sillä siihen ei ole haettu muutosta.

Asemakaavan muutoksella kaavamääräystä päivitetään täsmentämällä, millaisia ympäristöhäiriöitä toiminnasta ei saa aiheutua: ”Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.” Täsmäntämisellä lievennetään teollisuustoiminnasta aiheutuvia vaikutuksia teollisuusalueen ulkopuolelle.

3.5.4. Viherpeitteisen alueen poistumisen kompensointi

Istutettavan alueen uusi raja on osoitettu niille tontin osille, joille sijoittuu olemassa olevaa kasvillisuutta. Näin ollen istutettavan alueen rajauksella ei ole kasvillisuutta vähentävää vaikutusta nykytilanteeseen nähden. Sen sijaan VL-alueen supistamisen myötä metsittynyttä aluetta poistuu noin 1 218 m². Osana kaavasunnittelua asemakaavan muutoksella muodostuvan TY-tontin osalta laskettiin nykytilan viherpeitteisyys, joka on noin 30 % (poistuvan VL-alueen ja osoitettavien i-alueiden suhde muodostettavan tontin pinta-alaan). Asemakaavan muutoksen myötä TY-tontin viherpeitteisyys istutettavien alueiden perusteella on 26 % (osoitettavien i-alueiden suhde muodostettavan tontin pinta-alaan). TY-alueelle on tarkoituksenmukaista osoittaa vaan ne istutettavat alueet, jotka perustuvat korttelitason suunnitelmaan. Korttelitasoisella tarkastelulla huomataan, että istutettavat alueet on osoitettu korttelialueiden reunoille reunustamaan niitä. Nämä istutettavat alueet on säilytetty asemakaavan muutoksessa.

Viheralueiden poistuminen kompensoidaan osoittamalla TY-alueelle $v=0,3$ vihertehokkuus, jolloin viherpeitteisiä alueita tulee istutettavien alueiden lisäksi osoittaa noin 1 148 m². Tämä vaihtoehto toimii muuntojoustavana ratkaisuna tontin sisäisten järjestelyiden suunnittelussa, jolloin viheralueet voidaan osoittaa niille tarkoituksenmukaisiin paikkoihin. Viherpeitteiset alueet voivat olla viherrakenteita (esim. viherkattoja) tai maanpintaa. Kasvillisuuden laadusta on annettu yleismääräys, jolloin se koskee yleisesti viherpeitteisiä alueita. Viheralueiden säilyttäminen tukee hulevesien luonnollista käsittelyä, luontoarvojen säilyttämistä ja alueen pienilmaston lämpötilavaihtelun tasaamista.

3.5.5. Palaute ja sen huomioonottaminen

Valmisteluaineisto

Valmisteluaineistosta saatiin nähtävilläolokautena x kommenttia ja x lausuntoa:

- a
- b
- c

Kommenttien ja lausuntojen pohjalta...

Ehdotusaineisto

Ehdotusaineistosta saatiin nähtävilläolokautena x kommenttia ja x lausuntoa:

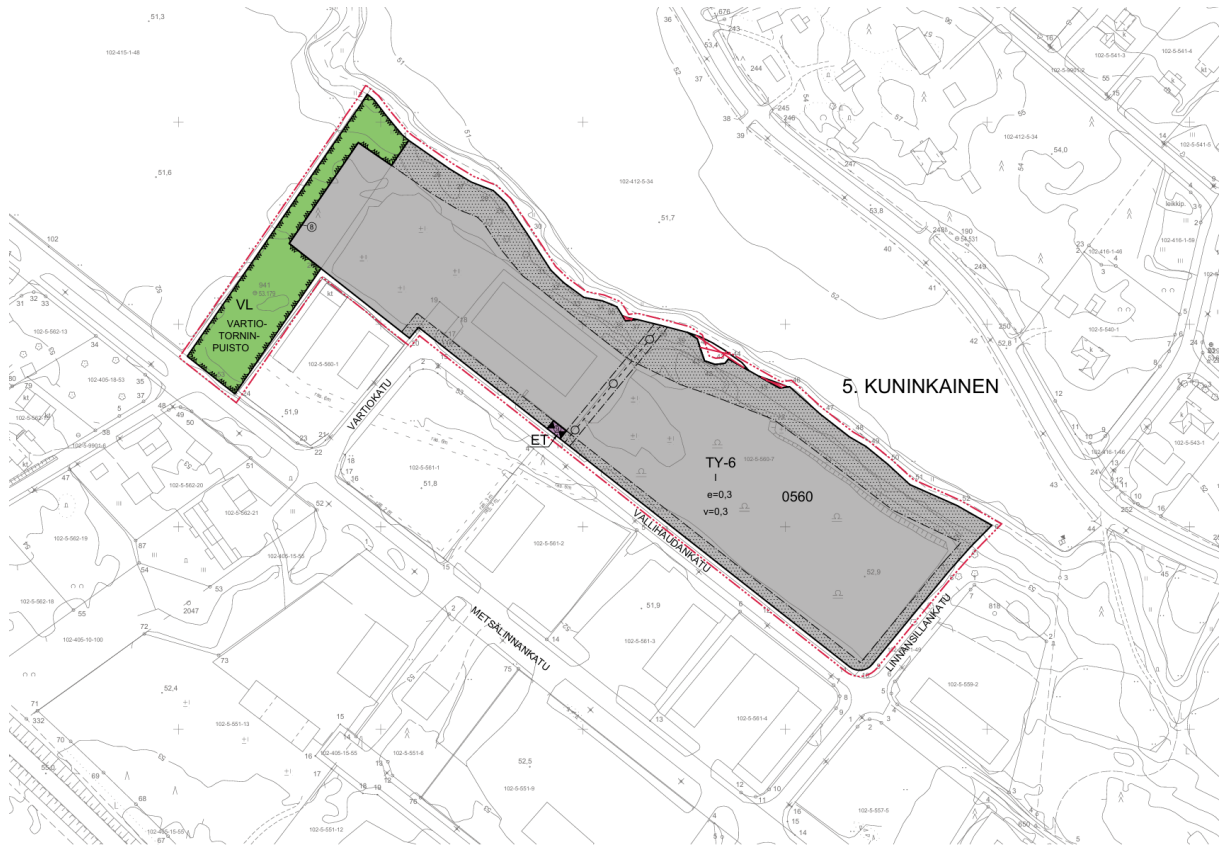
- a
- b
- c

Kommenttien ja lausuntojen pohjalta...

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

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne



Kuva 22. Asemakaavan muutoksen luonnoksen kaavakartta 17.8.2026.

Asemakaavan muutoksen myötä TY-alue laajenee, minkä vuoksi Vartiotorinpuiston VL-alue kapenee. Suunnittelualan pohjoisreunan istutettavan alueen rajausta muutetaan ja osa Vartiokadusta liitetään TY-alueeseen. TY-aluetta halkovan johtorasitteen länsipuolelle osoitetaan ET-alue Vallihaudankadun reunalle.

4.1.1. Mitoitus

Asemakaavan muutoksen kaavamääräykset perustuvat suunnittelualan maankäytön nykytilanteeseen ja tukevat sen kehittämistä. Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on noin 8 525 m², josta uutta rakennusoikeutta on osoitettu noin 415 m². Suunnittelualan rakentamisen tehokkuus säilyy ennallaan, mutta TY-alueen laajetessa rakennusoikeuden määrä kasvaa.

Asemakaavalla muodostuu

- TY-6-aluetta 28 415 m²
- VL-aluetta 3 384 m²
- ET-aluetta 40 m²

Asemakaavalla kumotaan TY-aluetta yhteensä 171 m².

4.1.2. Korttelialueet

TY-6, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Kaavamerkintä perustuu nykyiseen asemakaavaan ja alueen käyttötarkoitukseen, mutta tarkentaa rakentamisen laatua määrittelemällä, millaista ympäristöhäiriötä alueesta ei saa aiheutua.

Korttelitehokkuus on $e=0,3$, jolloin rakennusoikeutta on yhteensä noin 8 525 m².

Korttelialueelle on osoitettu vihertehokkuus, jolla osoitetaan kasvillisuuden peittämän pinnan suhde korttelialueen pinta-alaan. Vihertehokkuus on $v=0,3$, jolloin kasvillisuuden peittämiä pintoja on osoitettava yhteensä noin 8 525 m². 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 Vartiotorinpuiston osa.

Uusi raja on määritelty siten, että VL-alueelle on mahdollista sijoittaa avo-oja ja sen reunoille kasvillisuutta tulevaisuudessa.

ET, Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

ET-alue osoitetaan johtorasitteen viereen. ET-alue toimii tilavarauksena hulevesipumppaamoja varten.

4.1.3. Muut alueet ja erityiset määräykset

Alue, jolta asemakaava kumotaan sekä 3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Kaavasuunnittelun yhteydessä todettiin, etteivät tontin raja ja voimassa oleva asemakaava ole yhtenäisiä Pukinojan vastaisella sivulla. Muutokset ovat todennäköisimmin seurausta ajan myötä muuttuneesta rantaviivasta. Poikkeamat vaihtelivat muutamista sentteistä muutamaan metriin. Rajauksia on tulkittu pienimpien mittapoikkeamien osalta (max. 70 cm) ja merkittävimmät sitä suuremmat tontin ulkopuolelle sijoittuvat asemakaava-alueet kumotaan tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Istutettava alueen osa

Kaavaratkaisussa istutettaviksi alueen osiksi on osoitettu TY-tontin reuna-alueita, 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. Paikoitellen rajauksia on tarkistettu ja asiaa on käsitelty luvussa 3.5.1 Istutettavan alueen uudelleenrajaaminen.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Merkintä osoitetaan samaan kohtaan kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Aluevaraus perustuu hulevesijohdon linjaukseen.

4.1.4. Yleismääräykset

TY-korttelialueilla 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. Tontilta tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka. Öljyn- ja hiekanerotusjärjestelmä tulee varustaa näytteenottokaivolla. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pihasuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevat kunnallistekniset verkostot ja kiinnittää erityisesti huomiota niiden kestävyys, 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 TY-alueella 1 ap / 200 k-m²

4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

4.2.1. Lähtötavoitteet, niiden toteutuminen ja suunnittelualueesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksella TY-tonttia laajennetaan hakemuksen mukaisesti länteen VL-alueelle sekä etelään Vartiokadun suuntaan, minkä myötä tontin täydennysrakentamismahdollisuudet paranevat. Asemakaavan muutoksella pohjoisreunan istutettavan alueen osan rajausta tarkistettiin ja uudelleenrajattiin hakemuksessa esitetyn ja nykyisten olosuhteiden perusteella uudelleen. Hakemuksen mukaisesti tontin rakennettava alue laajenee, mutta ei yhtä merkittävästi kuin hakemuksessa oli esitetty.

Kaupungin tavoitteen ja strategian mukaisesti asemakaavan muutos luo edellytykset suunnittelualueella toimivan yrityksen kehittyville tarpeille mahdollistaen täydennysrakentamisen olemassa olevalla rakennuspaikalla. Asemakaavan muutoksessa kompensoidaan luonnontilaisen viheralueen poistuminen osoittamalla viherkerroin TY-alueelle ja määräämällä kasvillisuuden laadusta, jonka tulee olla mahdollisimman luonnontilaista. Lisäksi kaupungin tavoitteen mukaisesti suunnittelualueen asemakaavan päivitystarvetta tarkasteltiin kokonaisuudessaan ja kaavamerkintöjä ajantasaistettiin tarpeellisilta osin. Lisäksi osoitettava ET-alue mahdollistaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti hulevesiverkoston kehittämisen.

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 kestävästä resurssitehokkaan yhdyskunnan luomisesta. Asemakaavan muutos luo myös edellytykset elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja tukee kyseisen alueen yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan muutoksella määrätään hulevesien hallinnasta ja kasvillisuuden osoittamisesta, mikä edesauttaa varautumista sään ääri-ilmiöihin.

TY-alueen kaavamääräyksellä ja etäisyyksillä ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja teollisuusalueen ulkopuolelle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan muutoksella huolehditaan viheralueverkoston jatkuvuudesta sekä luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle.

4.2.3. Kaavan suhde maankuntakaavoihin

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

Teollisuus- ja varastoalue – Jokilevo (T, harmaa alue) Asemakaavan muutoksessa on huolehdittu, että teollisuustuotannosta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke - Huittinen (kk, punainen viiva poikkiviivalla) Asemakaavan muutos eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja turvaa palvelujen saatavuutta riskeeraamatta virkistysverkon jatkuvuutta.

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

Yleiskaavoissa suunnittelualue on pääosin TY-aluetta ja vähäisesti VL-aluetta. Asemakaava poikkeaa vähäisesti yleiskaavan aluerajauksista, mutta on kokonaisuudeltaan yleiskaavan kokonaisratkaisun mukainen.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon yleiskaavan yleismääräykset. Yleismääräysten mukaisesti uudisrakentaminen sopeutetaan ympäristöönsä sallimalla nykytilannetta vastaava maankäyttö. Asemakaavan muutoksen yleismääräyksellä määrätään hulevesien asianmukaisesta käsittelystä, jotta haittaa vesistölle ja luontoarvoille ei aiheudu. Yleismääräyksellä veloitetaan perustusolosuhteiden tutkimiseen, minkä avulla voidaan varmistua maaperän puhtaudesta. Suunnittelualue ei rajaudu asuinalueeseen, mutta sellainen sijoittuu sen lähiympäristöön. Maankäyttömuodot on yhteensovitettu asemakaavan muutoksessa määräämällä TY-alueen toiminnan laadusta sekä jättämällä VL-aluetta Jokilevon teollisuusalueen reunavyöhykkeeksi.

4.2.5. Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen maankäyttö säilyy käyttötarkoituksiltaan entisellään, mutta VL- ja TY-alueiden rajaukset muuttuvat TY-alueen laajenemisen myötä. Vaikka asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamisen aiempaa laajemmalle alueelle, se huomioi ympäristön aiempaa tarkemmin. Koska asemakaavan muutoksella muutetaan osa-alueiden käyttötarkoitusta, supistetaan lähivirkistys- ja katualueita, muutosta ei voida pitää vaikutuksiltaan vähäisenä.

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 yritysten kasvua ja vahvistaa niiden toimintamahdollisuuksia.

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 on laadittu siten, että luodaan 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, suunnittelualueella 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

Kaavan vaikutukset kohdistuvat pääasiassa suunnittelualueella harjoitettavaan toimintaan. Virkistysalueen vähentämisellä ei ole merkittävää vaikutusta ihmisten elinympäristöön, koska alue toimii pääasiassa viheralueena, jolle ei ole osoitettu virkistyskäyttöä. Poistuvan alueen osalta kaupungilla ei ole mahdollisuutta osoittaa sille virkistystä palvelevia toimintoja. Ottaen huomioon alueen koon ja sijainnin yhdyskuntarakenteessa sekä ympäröivät toiminnot, virkistystoimintojen osoittamista ei toistaiseksi nähdä tarpeelliseksi. VL-alue toimii teollisuusalueen reunavyöhykkeenä, jolloin se on tarkoituksenmukaista säilyttää kasvillisuuden peittämänä viheralueena. Voimassa olevassa asemakaavassa asuinalueiden yhteyteen on asemakaavoitettu VL-alueita, joille on mahdollista osoittaa virkistystoimintaa.

Kaava tukee toteutunutta alueidenkäyttöä eikä olennaisesti muuta alueen sosiaalista luonnetta. Muutoksella määrätään tarkemmin TY-alueella harjoitettavan toiminnan laadusta, millä lievennetään teollisuustoiminnasta aiheutuvia vaikutuksia lähialueen asuinympäristöön.

Kaavalla ei ole tunnistettu välittömiä tai välillisiä merkittäviä vaikutuksia turvallisuuteen eikä väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

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

Kaavalla ei ole tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Vihertehokkuuden osoittaminen ja kasvillisuuden laadusta määrääminen TY-alueella tukee kasvillisuuden säilyttämistä alueella. Kasvillisuuden säilyttäminen tukee alueen hulevesien käsittelyä luonnonmukaisin keinoin sekä vaikuttaa alueen pienilmastoon mm. tasaamalla lämpötilavaihteluita.

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, jonka määrä riippuu perustamistavasta, maaston muokkaamistarpeista sekä uudisrakennusten sijoittelusta. Yleismääräyksellä veloitetaan toteuttamaan tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, jotta rakennushankkeen perustamisessa huomioidaan tontin maaperäolosuhteet ja toteutus tehdään turvallisesti ja kestävästi sekä sopivalla ratkaisulla. Kaavalla ei ole tunnistettu merkittäviä vaikutuksia kallioperään.

Suunnittelualueen vettä läpäisevien pintojen määrä säilyy voimassa olevaan asemakaavaan nähden entisellään, koska TY-alueelle on osoitettu vihertehokkuus, joka noudattelee nykyistä vihertehokkuutta. Rakennuspaikka imee nykyisessä tilanteessa melko hyvin sade- ja sulamisvesiä eikä tilanne muutoksen johdosta juuri muutu. Alueen osittain moreeninen maaperä edistää luonnollista imeytymistä päällystämättömiltä osin. Ympäröivillä katualueilla sijaitsee myös kunnan hulevesiverkostot, jonne hulevesiä voidaan tarvittaessa ohjata yleismääräyksen mukaisesti. 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.

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Kilva-työkalulla ja sitä täydentävällä ilmastovaikutusten arvioinnilla, mikä on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 3. Kaavan vahvuuksia ovat olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti ja alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen ja alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen. Sen sijaan heikkouksia ovat hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa, liikkumisen tarpeen vähentäminen, kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi, alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen, uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen ja alueen energiatehokkuuden huomioiminen. Hiilen sidonnan osalta pääasiassa suunnittelualueen viherpinta-ala ja viheryhteydet säilyvät nykyisellään ja rakentaminen ohjataan pääasiassa muunnellulle alueelle. Kestävään liikennöintiin ja uusiutuvan energian huomioimiseen liittyvät teemat eivät kosketa kaavaa sen tarkoitus huomioiden.

4.3.3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan muutoksen myötä kasvillisuuden peittämää aluetta voi poistua vähäisesti, mikä kompensoidaan osoittamalla TY-alueelle vihertehokkuus. Suunnittelualueen koillis- ja lounaisreunaan osoitetut istutettavat alueet vahvistavat alueen kasvillisuuden säilymistä ja viherverkoston jatkuvuutta korttelin reunoilla. Kaavalla on vähäinen vaikutus luonnonvarojen poistumisen osalta.

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.

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

Kaava ei osoita muutosta rakentamistapaan, koska rakentamisen tehokkuus, kerrosluku ja käyttötarkoitus säilyvät entisellään. Kaava laajentaa teollisuusaluetta, minkä seurauksena VL-alue supistuu. Kaavalla on vähäinen vaikutus suunnittelualueen ja sen lähiympäristön yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavalla osoitetaan maanalaista johtoa varten varattuja alueen osia niiltä osin, joilla kulkee kaupungin runkolinjoja. Suunnittelualueelle sijoittuvat johdot on huomioitu yleismääräyksellä, jolla varmistetaan, että ne huomioidaan korttelialueen pihasuunnittelussa.

ET-alue toimii tilavarauksena hulevesipumppaamoa varten. Pumppaamon toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia, mutta se edesauttaisi alueen hulevesiverkoston toimivuutta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä yksityishenkilölle myydään kaupungin omistamaa maata. Seurauksena yksityisomisteinen tontti kasvaa, mikä lisää kaupungin verotuloja. Lisäksi katualueen ja VL-alueen poistuminen tuo kaupungille vähäisen säästön katujen kunnossapitovelvollisuuden poistumisen myötä. Katualueen poistumisella ei ole vaikutusta liikenteeseen.

TY-tontin ajo- ja pysäköintijärjestelyitä ei ole asemakaavan muutoksessa nähty tarpeelliseksi osoittaa esitettyä tarkemmin, koska järjestelyillä on vaikutusta vain tontilla. Ratkaisun myötä asemakaavan asettamat lähtökohdat rakentamiselle ja pihajärjestelyille säilyvät muuntojoustavina.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia energiatalouteen.

4.3.5. Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa yhtä tehokkaan rakentamisen kuin ennen, mutta hieman laajemmalle alueelle. Rakennusten arkkitehtuuria ei ole ohjattu kaavamääräyksiin, minkä seurauksena alueelle rakennettavien rakennusten toteutusmahdollisuudet ovat laajat ja muuntojoustavat. Rakentamista ohjaavat suurin sallittu kerrosluku sekä rakennusala, eikä lähiympäristössä ole sellaisia erityispiirteitä, jotka edellyttäisivät rakentamisen tarkempaa ohjausta. Muutoksella on vähäistä vaikutusta lähialueen kaupunkikuvaan. Muutoin merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen vaikutusalueen kaupunkikuvaan tai maisemaan ei ole tunnistettu. Istutetut alueet varmistavat, että korttelia reunustavat istutettavat alueet säilyvät katkeamattomina ja kasvillisuuden peittäminä.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön.

4.3.6. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen vaikuttaa suunnittelualueella harjoitettavaan elinkeinotoimintaan edistämällä sen toimintaedellytyksiä. Toimintaedellytysten parantamisella tuetaan yritysten kasvua, mistä voi seurata lisää työpaikkoja. Yritystoiminnan muuttuvien tarpeiden tukeminen mahdollistaa palveluiden säilymisen suunnittelualueella. Lisäksi elinkeinotoiminnan edistämällä sekä täydennysrakentamisella on vaikutusta kaupungin talouteen ja vetovoimaan.

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

4.3.7. Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on osa teollisuusaluetta, jolloin suunnittelualueen ja sen lähiympäristössä harjoitettavasta toiminnasta voi tulla jo ennestään johtuvia ajoittaisia ympäristöhäiriöitä, kuten melua. Muutos mahdollistaa toiminnan laajentamisen, mikä voi vaikuttaa mainittujen ympäristöhäiriöiden vähäisenä lisääntymisenä. Tästä ei kuitenkaan aiheudu merkittävää haittaa suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön niiden käyttötarkoituksien ja etäisyyden huomioiden. Vaikutuksia alueen ulkopuolelle on lievennetty TY-alueen kaavamääräyksessä määräämällä harjoitettavan toiminnan laadusta.

4.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

Kaavamääräykset ovat täydellisinä kaavakartan yhteydessä.

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, Asemakaavakartta 1:1000, 17.8.2026

Liite 2, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 17.8.2026

Liite 3 Ilmastovaikutusten arviointitaulukko, 17.8.2026

Liite 4 Vastineluettelo

Liite 5 Tonttijakokartta 1:1000

Liite 6 Ote ajantasa-asemakaavasta 1:1000

Liite 7 Poistuva asemakaava

Liite 7 Johtokartta

Liite 9 Kiinteistörekisteriin merkityt tilat

Liite 10 Maanomistuskartta

Liite 11 Ote yleiskaavayhdistelmästä

Muut kaavaa koskevat asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaalit:

Asemakaavan seurantalomake