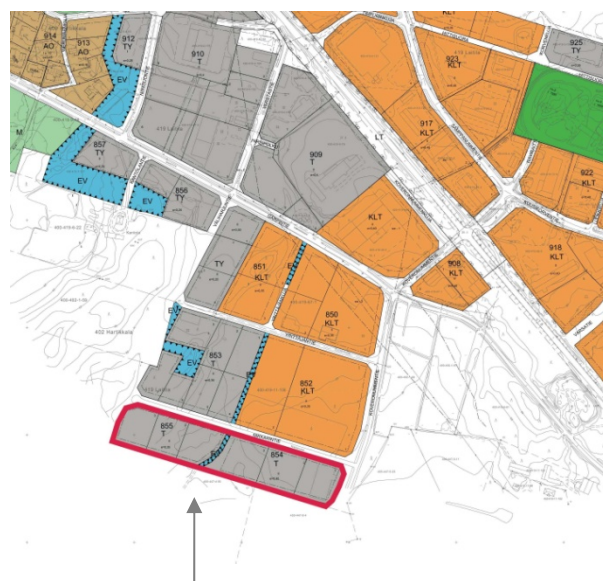
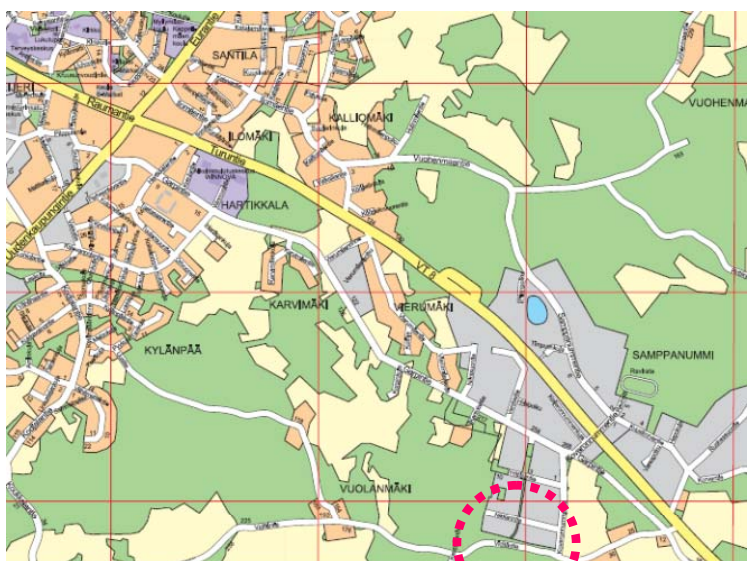




LAITILAN KAUPUNKI

KOVERONNUMMEN KORTTELEIDEN 854 - 855 ASEMAKAAVAN MUUTOS



Suunnittelualueen sijainti

KAAVASELOSTUS 5.12.2023

Vastaa 5.12.2023 päivättyä kaavaehdotuskarttaa

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaupunki:	Laitilan kaupunki
Kaupunginosa:	419 Laitila
Korttelit /Tilat:	Asemakaavan muutos koskee kortteleita 854 - 855 ja suojaviheraluetta (EV).
Kaavan nimi:	Koveronnummen kortteleiden 854 - 855 asemakaavan muutos
Kaavan laadittutaja :	Laitilan kaupunki Keskuskatu 30, PL 25, 23801 Laitila puhelinvaihte 02 85 011 Kirjaamon sähköpostiosoite: hallinto@laitila.fi
	<u>Yhteyshenkilöt:</u>
	Kaupunkisuunnittelija Satu Sarkoranta puh. 040 759 2352 email: satu.sarkoranta@laitila.fi
	Tekninen johtaja Mika Raula puh. 0500 596 127 email: mika.raula@laitila.fi
Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Anna-Liisa Nisu Väinö Auerin katu 7 D TT2, 00560 Helsinki Tel. 045-110 9193, email: nisu.anni@saunalahti.fi

Vireilletulokuulutus 1.4.2022 (kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä)

Laitilan kaupunginhallitus 16.10.2023 § 219

Laitilan kaupunginhallituksen hyväksyminen.....

Voimaantulokuulutus.....

1.2 Sisältöluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Sisältöluettelo.....	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava.....	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5 Asemakaavaratkaisun kuvaus	14
4.5.1 Kaavaehdotus.....	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.1.1 Mitoitus	14
5.3 Aluevaraukset	15
5.3.1 Korttelialueet	15
5.3.2 Muut alueet	15
5.4 Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	15
5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön	15
5.4.2 Sosiaaliset vaikutukset	16
5.5 Ympäristön häiriötekijät	16
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.7 Nimistö	17
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	17
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
6.3 Toteutuksen seuranta	17

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on yhdistää Koveronnummen työpaikka-alueella teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelit 854 ja 855 ja poistaa kortteleiden välinen suojaviheralue (EV). Kaavamuutoksen tarkoituksena on muodostaa valmisbetoniaseman toiminnalle tarpeeksi laaja tonttialue.

Suunnittelussa kiinnitetään huomiota teollisuustonttien toimivuuteen, toiminnasta aiheutuviin mahdollisiin ympäristöhäiriöihin sekä mm. maisemallisiin tekijöihin.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen (MRL 52§), Laitilan kaupungin hallintosäännön 28 § kohdan 12 mukaan kaavamuutoksen hyväksyjänä on kaupunginhallitus.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 2: Tilastolomake

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Maakuntakaava:

- Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakuntakaava (vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013).
- Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 27.8.2018).
- Luonnonarvojen ja –varojen vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 13.9.2021).

Yleiskaava:

- Laitilan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava (lainvoimainen 4.11.2009).

Liikenne:

- Laitilan liikenneverkkoselvitys, Sito Oy, 2011.
- Turku - Pori –yhteysvälin kehittämisselvitys, päivitys. Ramboll 2019.
- Valtatien 8 parantaminen Laitilan keskustan kohdalla, aluevaraussuunnitelman luonnosvaiheen asiakirjat, meluselvitys ja ympäristösuunnitelma 2019-2020 ja valtatieen tiesuunnitelma 30.9.2020 (Pöyry Oy/ Afry Oy).

Kulttuuriympäristö, maisema:

- Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö, 1.3.2022.

Ympäristöhäiriöt

- Laitilan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Lauri Joronen, 2015.

Kaavamuutosalueen toiminta

- Rekisteröinti-ilmoitus ympäristönsuojelun tietojärjestelmään . Laitilan kaupunki, lupalautakunta 11.3.2020 § 11.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen laatiminen on aloitettu Laitilan kaupungin aloitteesta. Kaavamuutos sisältyy vuoden 2022 kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsaus on kuulutettu yleisesti nähtäville 1.4.2022 alkaen. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja se on kuulutettu vireille kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä 1.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaehdotusaineisto asetettiin kaupunginhallituksen päätöksellä 16.10.2023 § 219 yleisesti nähtäville ehdotusvaiheen kuulemistä varten 27.10. – 27.11.2023 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta, Varsinais-Suomen Liitto ja Varsinais-Suomen ELY- keskus eivät jättäneet lausuntoa. Kaavaehdotuskarttaan on tehty ainoastaan pieniä teknisiä tarkistuksia nähtävilläolon jälkeen.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), kerrosluvuksi on II ja rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=0,35$ mukaisesti.

Yleismääräykset:

1. Hulevedet tulee johtaa ja käsitellä vesiensuojelunäkökohdat ja rankkasadetilanteet huomioiden. Korttelin 854 tonteille tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Puhtaat hulevedet tulee erottaa liikaantuvista hulevesistä ja imeyttää maaperään, likaantuneet hulevedet tulee puhdistaa /suodattaa ennen maaperään imeyttämistä. Rankkasadetilanteet huomioiden tulee kullakin tontilla varata mahdollisuus hulevesien viivästyttämiseen. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.
2. Korttelialueen rakennetun ympäristön liittämiseksi etelä-, itä- ja länsipuolella olevaan maisemaan, tulee kullekin tontille istuttaa puuryhmiä. Tontin rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisena ja puita kasvavana.
3. Autopaikkojen mitoitus suositus : 1 AP / 100 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan tultua lain voimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueena on Koveronnummen teollisuusalueella teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelit 854 ja 855 ja niiden välinen suojaviheralue (EV). Kaava-alue rajautuu idässä Koveronnummentiehen ja maatalousmaisemaan, pohjoisessa Nikkarintiehen, etelä- ja länsipuolella kasvaa metsää (yksityinen maanomistus). Kaava-alue on valtatie 8 ja Garpintien eteläpuolella. Voimassa olevan asemakaavan korttelin 854 tontille 1 on rakennettu asemakaavan mukaisesti teollisuus/varastohalli, tontti 2 on piha-alue. Korttelin 854 tontti 3 ja korttelin 855 tontti 1 sekä niiden välinen EV-alue on raivattu betoniaseman käyttöön. Korttelin 855 tontit 2 -3 ovat rakentamattomia.

Koveronnummen teollisuusalue on toteutunut asemakaavan mukaisesti, alueella on teollisuushalleja, varastorakennuksia ja ulkoarastointialueita, tonttien piha-alueet ovat laajoja, kenttämaisia ja pääosin päällystämättömiä. Osa asemakaavoitetuista tonteista on vielä rakentamatta. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet sekä valtatielle (Koveronnummentien liittymä), että keskustaan (Garpintie).

Teollisuusalueen etelä- ja länsipuolella kasvaa metsää, itäpuolella on pieni metsäkaistale ja viljeltyä peltomaisemaa. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (Laitilan viljelymaisema) alkaa teollisuusalueen eteläpuolella noin 80 m päässä ja kaakkoispuolella noin 20 m päässä. Asemakaavoitetun teollisuusalueen ja maisema-alueen välissä on metsäinen vyöhyke, joka toimii maisemallisena suojavyöhykkeenä.

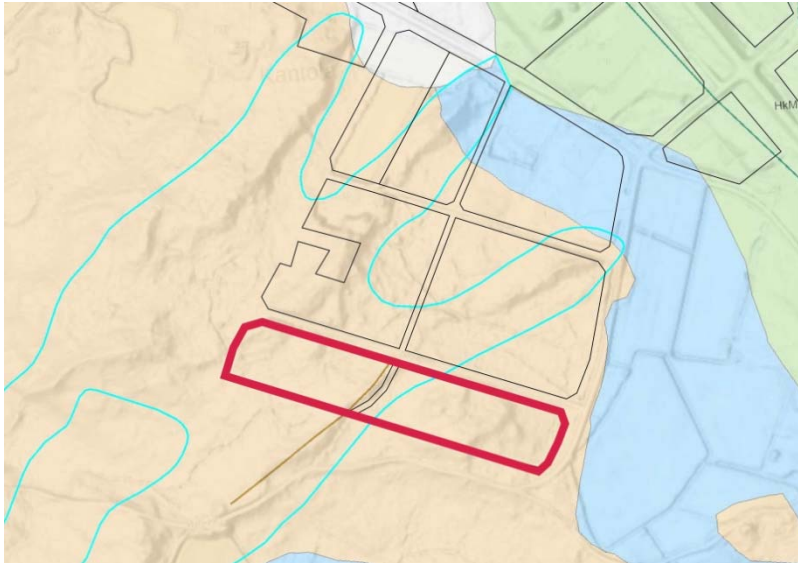
3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Luontoselvitykset

Alueelle ei ole tehty luontoselvitystä.

Maisemarakenne

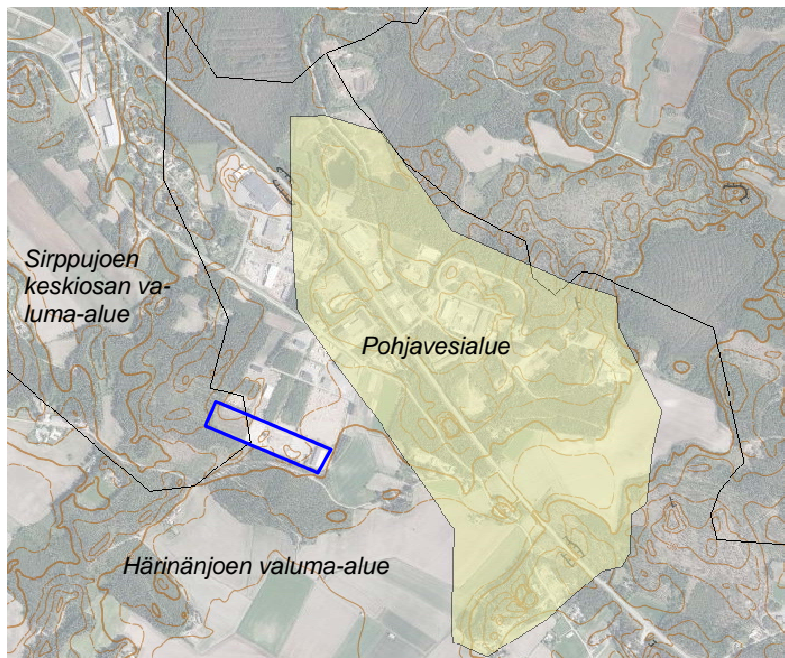
Maaperä: Suunnittelualue on maaperältään hiekkamoreenia (Mr), osalla alueesta on De Geer – moreenimuodostuma. De geer moreenit eli pienet reunamoreenit tai ”pyykkilautamoreenit” ovat tyypillisiä Laitilan alueelle, ne ovat jääkauden aikaisia, jäätikön liikesuuntaan poikittain syntyneitä selänteitä, korkeudeltaan 1- 5 metriä, leveydeltään 10-15 metriä.



Maaperä: De Geer- moreenimuodostumaa osoittaa turkoosi ääriiviiva. Vaalean ruskea alue kokonaisuudessaan on maaperältään hiekkamoreenia, sininen alue savikkoa. Ote maaperäkartasta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan (kaavan kortteliraja mustalla viivalla, kaavamuutosalue rajattuna punaisella. Maaperäkartta: Geologinen tutkimuskeskus, GTK / maankamara.fi.

Topografia: Maasto suunnittelualueella on melko tasaista, korkotaso vaihtelee +20 - + 26 välillä.

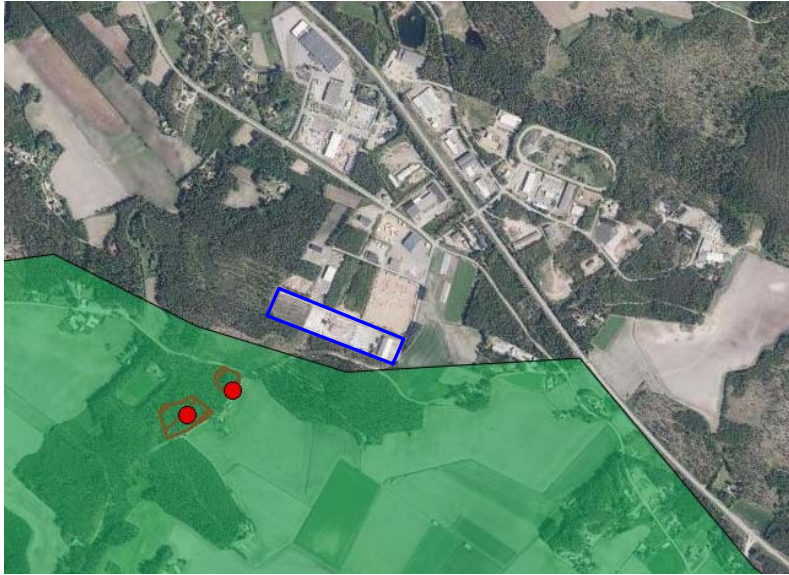
Vesisuhteet: Suunnittelualueen itäosa on Härinänjoen valuma-alue ja länsiosa Sirppujoen keskiosan valuma-alue. Suunnittelualueen koillispuolella on vedenhankintaa varten tärkeä luokan I Koveron pohjavesialue (VHA3), etäisyyttä kaavamuutosalueelta pohjavesialueeseen on noin 180 m. Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma.



Valuma-aluejako ja pohjavesialueen sijainti. Kaava-alue sinisellä rajattuna. Karttaote maanmittauslaitos.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Suunnittelualueen eteläpuolella alkaa valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Laitilan viljelymaisema. Valtioneuvoston päätös maisema-alueista on tullut voimaan 1.3.2022.



Laitilan viljelymaisema vihreänä alueena, ja kiinteiden muinaisjäännösten sijainti punaisella. Kaava muutosalue on rajattu sinisellä. Asemakaavoitetun teollisuusalueen ja arvokkaan maisema-alueen välissä on metsäkaistale, idässä Koveronnummentien itälaidassa on hieman puustoa suojavyöhykkeenä. (Karttaote: lounaistieto).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Valtatien molemmiin puolin sijaitsevat Koveronnummen ja Samppanummen alueet ovat Laitilan keskeisiä yhtenäisiä teollisuus- ja työpaikka-alueita, joilta on hyvät liikenneyhteydet sekä valtatielle 8 että Laitilan keskustaan. Teollisuusalueet ovat taajaman reuna-aluetta kaakossa.

Kaupunkikuva/Taajamakuva/Maisemakuva

Koveronnummen teollisuusalueen rakennuskanta koostuu hallimaisista tuotanto- ja varastorakennuksista, alueella on ulkovarastointia ja suuria piha-alueita. Teollisuusaluetta rajaa etelässä ja lännessä metsä, idässä Koveronnummentien varrella on jonkin verran puustoa, muutoin itäpuoli on maatalousmaisemaa.

Asuminen, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

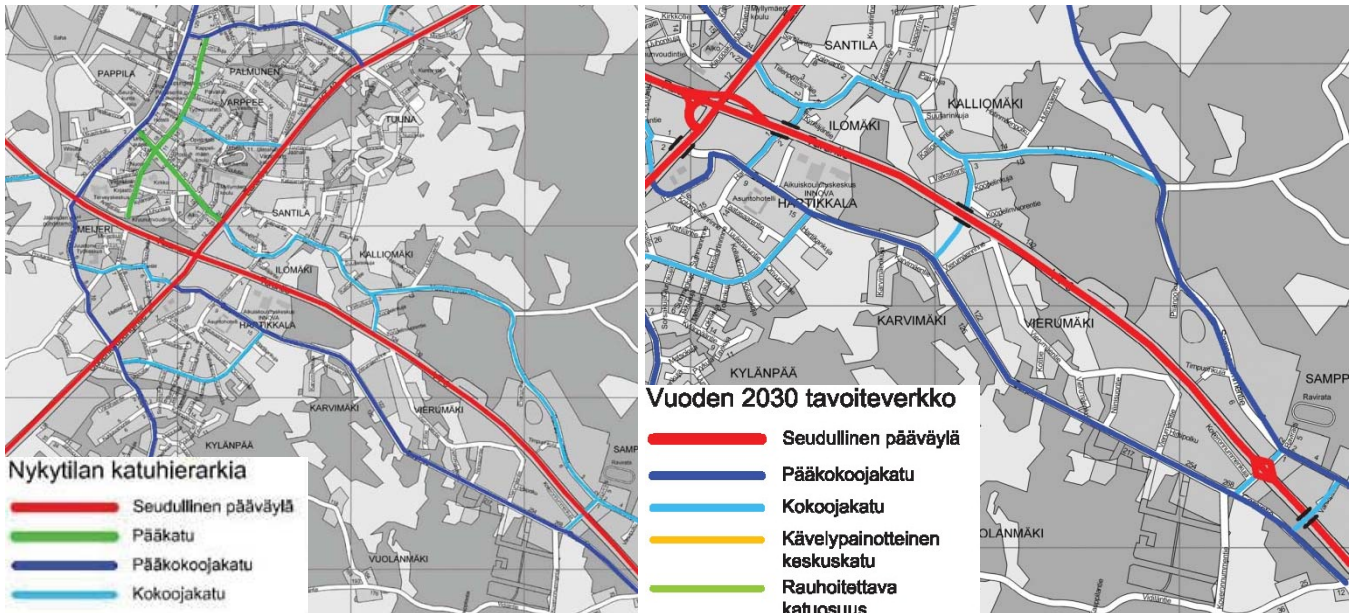
Lähimmät asuinkiinteistöt ovat 230 – 300 m päässä. Teollisuusalueella ei ole asutusta, eikä nykyinen asemakaava sitä mahdollista. Koveronnummen alue on pääluonteeltaan teollisuus-, varastointi- ja työpaikka-alueita. Palvelut keskittyvät Laitilan keskustaan.

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähiympäristö on teollisuus- ja työpaikka-alueita, alueella ei ole virkistysalueita tai reittejä. Garpintien yhteydessä on kevyen liikenteen väylä, jota pitkin on yhteys keskustaan asti.

Liikenneverkko

Koveronnummentie liittyy tasoliittymänä valtatiehen. Nopeusrajoitus valtatiellä teollisuusalueen kohdalla on 100 km/h. Garpintie on yksi Laitilan keskustan pääkokoojakaduista, se on varustettu kevyen liikenteen väylällä. Garpintie toimii myös erikoiskuljetusreitillä.

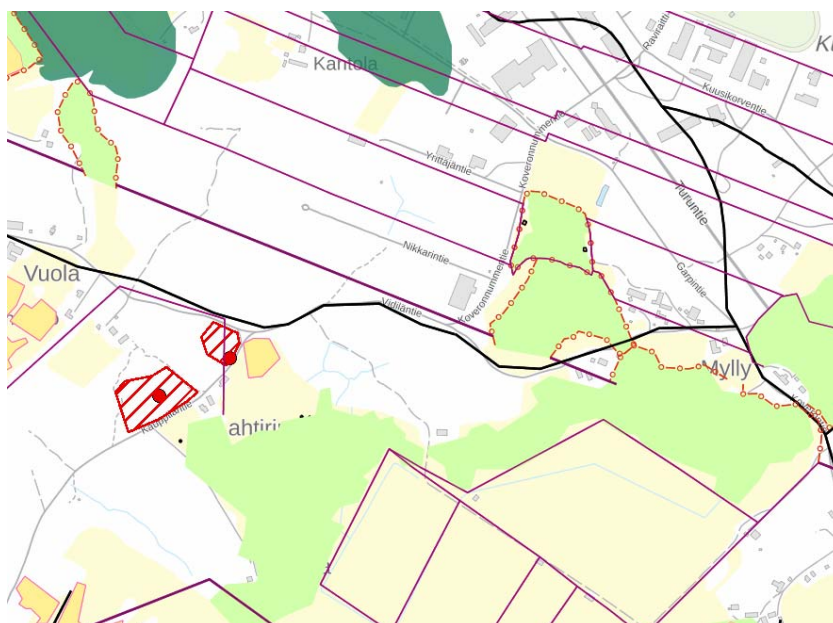


Nykyinen katuhierarkia. (Laitilan liikenneverkkoselvitys, Sito Oy, 2011).

Liikenteen tavoiteverkko/ Sito Oy 2011. Vuoden 2011 selvityksen jälkeen keskustan kohdalle on laadittu valtatie 8 parantamisen tiesuunnitelma (Afy 2020), jossa keskustan kohdalle on suunniteltu eritasoristeykset. Tiesuunnitelma ei ulotu Koveronnummen alueelle asti. Turku-Pori yhteysvälin kehittämisen selvityksen (Ramboll 2019) mukaan Koveronnummen ja Samppanummen kohdalla liittymiä tullaan porrastamaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö, muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Lounaispaikan karttapalvelu, Laitilan yleiskaava). Suunnittelualueesta lounaaseen, Vidiläntien ja Kauppiläntien risteyksessä on kaksi kiinteiden muinaisjäännösten aluetta (Kinnala 1 ja 2, Vuola). Suunnittelualueen eteläpuolella kulkeva Vidiläntie on vanha tieyhteys. Garpintien eteläpuolinen Koveronnummen teollisuusalue on rakennettu vuoden 2004 asemakaavan muutoksen ja laajennuksen jälkeen, rakennukset ovat pääosaltaan hallimaisia toimitila- ja varastorakennuksia.



Ote Luonaistieto -karttapalvelun maisemahistoriakartasta, Vidiläntie on vanha tieyhteys, sitä kuvaa maisemahistoriakartassa musta viiva. Osa nykyisistä viljelyalueista on ollut niittyinä (vaalean vihreä).

Tekninen huolto

Sähköverkko, paikallinen: Teollisuusalueelle on rakennettu verkkoyhtiö Vakka-Suomen voima Oy:n sähköjohdot maakaapeleina. Vidiläntien yhteydessä on sähkön ilmajohto. Korttelialueiden sisäpuolella on ainoastaan asiakkaiden liityntäkaapeleita, muut kaapelit sijaitsevat katualueella.

Vesi- ja viemäriverkosto: Vesi- ja viemäriinjat on rakennettu Nikkarintien yhteyteen. (Laitilan kaupunki/vesihuoltolaitos).

Sammutusvesi : Vesihuoltolaitos ja Varsinais-Suomen Pelastuslaitos laativat yhdessä sammutusvesi-suunnitelman.

Hulevesiviemäri: Ei ole rakennettu Koveronnummen teollisuusalueelle.

Puhelin, tele (Laitilan Puhelin osk): Teollisuusalueelle on rakennettu Laitilan Puhelin osk:n kaapeli- ja kuitukaapelireittejä. Kaava-alueella on ainoastaan asiakkaiden liityntäkaapeleita.

Kaukolämpö (Laitilan Lämpö Oy): Kaava-alueelle ei ole rakennettu kaukolämpöverkostoa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Betoniaseman toiminta: Ruskon betoni Etelä Oy tuottaa valmisbetonia noin 30 000 m³/vuosi. Laitoksen tuotantokapasiteetti on 120 000 m³/v. Raaka-aineena käytettävän sementin määrä on 12 000 m³, ki-
viaineksen 54 000 m³ ja veden määrä 6000 m³ vuodessa. Prosessi- ja pesuvedet laitos kierrättää. Toiminta aiheuttaa raskasta liikennettä päiväaikaan noin 30 ajoneuvoa ja yöaikaan noin 10 ajoneuvoa. Lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat kaava-alueesta noin 230 - 300 m päässä. Kaava-alueen ja asuinkiinteistöjen välissä kasvaa tällä hetkellä metsää etelässä ja lännessä, itäpuolella on pieni metsäkaistale, mutta muutoin maisema on avoimempi.

Pohjavesi: Kaava-alueen koillispuolella, noin 180 päässä suunnittelualueesta on vedenhankintaa varten tärkeä Koveron pohjavesialue (luokka 1) . Pohjavesialueelle on tehty suojelusunnitelma.

Hulevesi: Teollisuusalueella maaperä on sadeveden imeytykseen sopivaa moreenia. Kaava-alueen pintavedet valuvat kahteen eri valuma-alueeseen, itäosa on Härinänjoen valuma-alueella ja länsiosa Sirppujoen keskiosan valuma-alueella. Pintavedet virtaavat valuma-alueilta lopulta Sirppujokeen. Teollisuusalueen tonteilla on laajoja toimintapiha-alueita, pihat ovat pääosin päällystämättömiä. Koveronnummen teollisuusalueella ei ole hulevesiviemäriä.

3.1.4 Maanomistus

Maa-alueen RN:o 400-419-11-106 omistaa Laitilan kaupunki ja RN:o 400-419-11-112 omistaa Ruskon Betoni Etelä Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

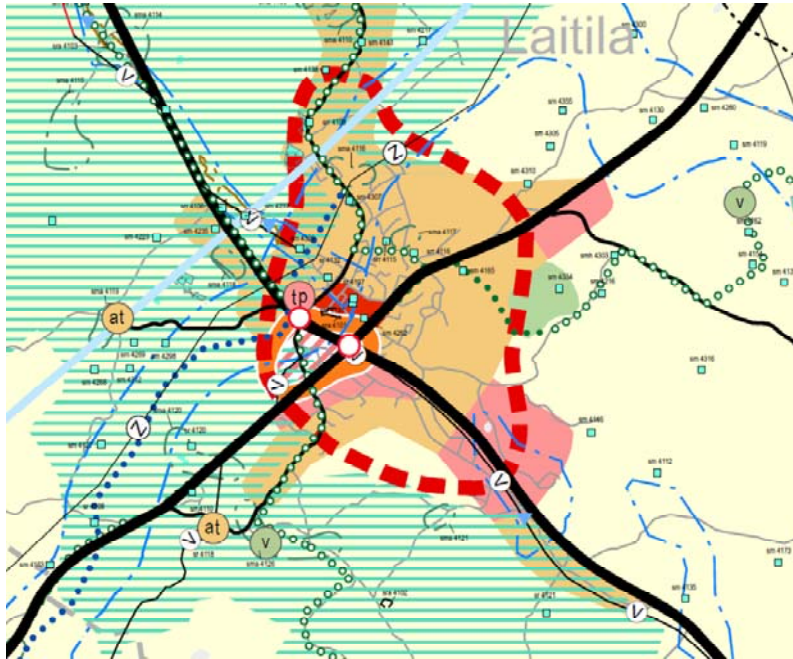
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto hyväksyi uudet tarkistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien ja Vakka-Suomen maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.6.2021 (mkv), maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 vaihemaakuntakaavan voimaan. Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan voimaan. Kaavamuutosalue sijaitsee työpaikkatoimintojen alueen ja maa- ja metsätalousvaltaisen alueen rajakohdassa.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot ja -määräykset:



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

TP

TYÖPAIKKATOIMINTOJEN ALUE / KOHDE. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävien julkisten tai yksityisten palvelujen, työpaikkatoimintojen, toimitilakeskittymien ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen alue. Sisältää myös pienehköjä asuntoalueita. Suunnittelumääräys: Alueelle ei saa sijoittaa uutta asumista, jos sille kohdistuu ympäristöhäiriöitä.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen tarkoitettuja alueita. Alueella voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Suunnittelumääräys: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä, ensisijaisesti kehitettävä, seudullista palveluverkkoa vahvistava alue. Suunnittelumääräys: Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa turvaamalla alueen palvelut maankäyttöä kehittämällä ja edistämällä palvelujen kestävästä saavutettavuudesta. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö ja liikenneverkko suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjuna-liikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

vt/kt

VALTA- TAI KANTATIE

V Vesihuoltolinja

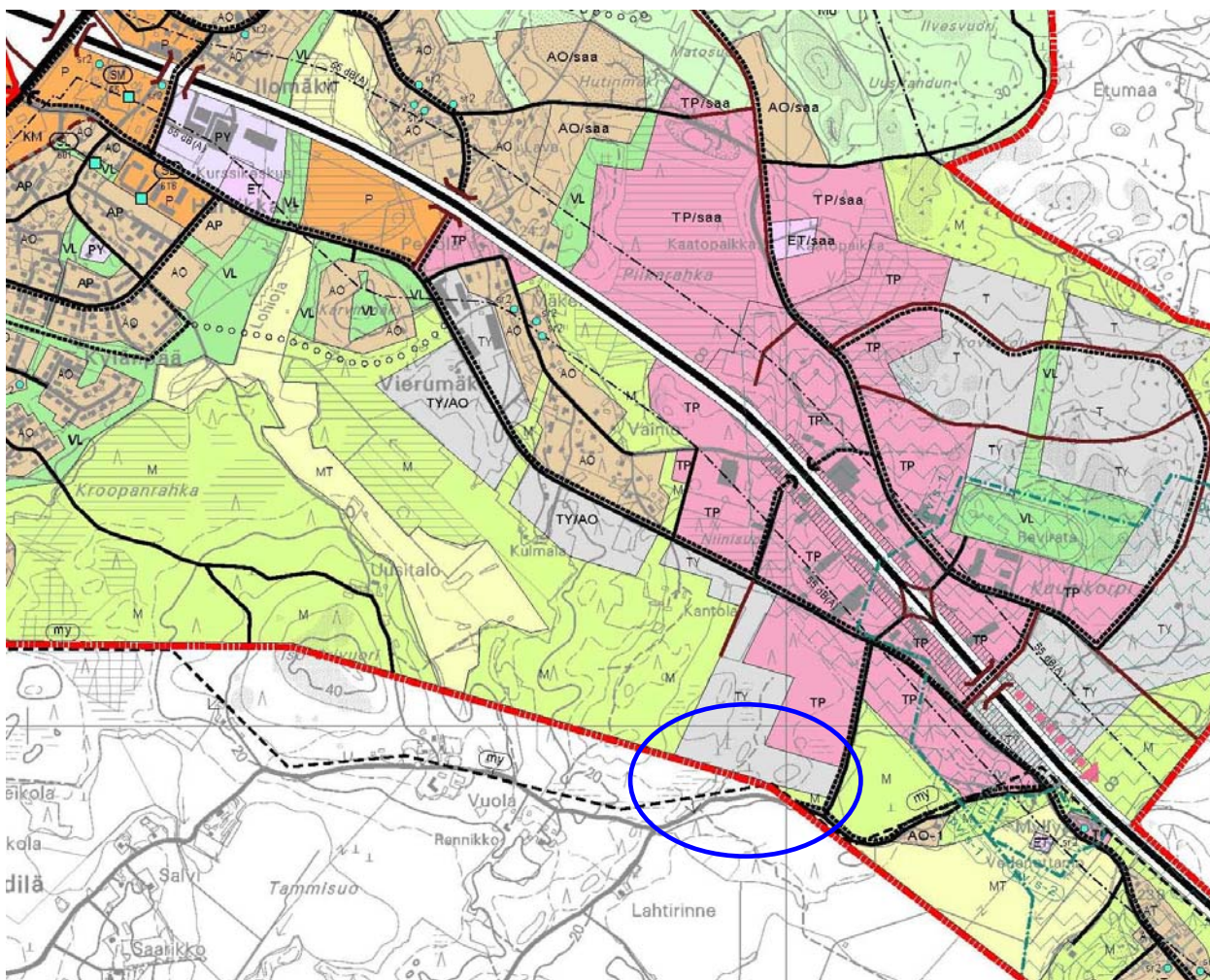
Pohjavesialue Luokkien 1, 1E, 2, 2E ja E mukaiset pohjavesialueet. Suojelumääräys: Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pohjaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunniteltu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Vedenottamo > 100m³/vrk (Vaalean sininen kolmio-merkintä)

Kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaat maisema-alueet. Suunnittelumääräys: Maisema-arvojen tulee olla lähtökohtana alueelle laadittaville suunnitelmille ja toimenpiteille. Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla maiseman arvoja turvaavia ja edistäviä ja ottaa huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet. Maisemaan vaikuttavien suunnitelmien ja hankkeiden (korkeiden rakennelmien) yhteydessä maisemavaikutukset tulee erikseen arvioida. Rakentamisen manneralueella tulee kohdistua aukeamien reunoille olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen ja edistää peltojen, niittyjen ja muiden avoimien maisematilojen säilymistä. Rakentamisen rannikolla ja saaristossa tulee olla alueen kulttuuriperintöön tukeutuvaa.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Laitilan Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava (LV 4.11.2009).
Suunnittelualueetta ja sen lähiympäristöä koskevat seuraavat yleiskaavan merkinnät ja määräykset:



Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti tumman sinisellä ympyrällä.

TY: Teollisuusalue, jolla ympäristön laatu asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia.

Alue on tarkoitettu ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Alueella sallitaan yritystoimintaan liittyvä asuminen.

M: Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Asuinrakennuspaikan tulee olla sopiva asumiseen, ja sen koon tulee olla vähintään 4000 m². Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen sallitaan ennen 1.1. 2006 muodostetuilla kiinteistöillä seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka pinta-alaltaan 3 - 10 ha suuruisille kiinteistöillä.
- kaksi rakennuspaikkaa pinta-alaltaan 10 - 20 ha suuruisille kiinteistöillä.
- tämän jälkeen yksi rakennuspaikka jokaista alkavaa 10 ha kohti.

Kiinteistöille, joiden pinta-ala on pienempi kuin 3 ha, voi rakennuslautakunta myöntää rakennusluvan, mikäli hanke täyttää MRL 136 § ehdot eikä rakennusluvan myöntäminen aiheuta alueelle MRL 16 § mukaista suunnittelutarvetta.

Suunnittelualueen lähiympäristössä:

my: Untamala – Kodjalan maisema-alueen ohjeellinen raja.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaan kylä- ja viljelymaisema-alueen raja. Nuoli osoittaa rajauksen sisälle jäävän alueen suuntaan. Rakentamisessa ja muissa ympäristöä muuttavissa toimenpiteissä tulee ottaa huomioon niiden vaikutus ympäristöön ja maisemakuvaan.

TP: Työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu monipuolisille, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille palvelu- ja työpaikkatoiminnoille.

pv: Pohjavesialue. Rakentamista ja muita ympäristötoimenpiteitä alueella saattavat rajoittaa Vesilain 1. luvun 18 § pohjaveden muuttamiskielto ja Ympäristönsuojelulain 1. luvun 8 § pohjaveden pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

pv/s-1: Pohjavedenottamon suoja-alue.

Asemakaava

Alueella on voimassa Koveronnummen alueen asemakaavan muutos ja laajennus (KV 22.3.2004 § 12).
Suunnittelualuetta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

- **T: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.** Kerrosluke II, rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,35$.
- **EV: Suojaviheralue.**



Ote ajantasaisesta asemakaavojen yhdistelmästä.

Kaavakartan yleismääräykset:

ISTUTETTAVILLA RAKENNUSPAIKAN OSILLA TULEE OLLA PUUVARTISIA KASVEJA SEURAAVASTI:

- PENSAAT 1/10 ISTUTETTAVAN ALUEEN M2
- PUUT 1/20 ISTUTETTAVAN ALUEEN M2

EM. LUKUIHIN EIVÄT SISÄLLY AITOIHIN KÄYTETTÄVÄT TAIMET. TAIMIEN ON TÄYTETTÄVÄ NE KAUPPAKEL-POISUUSVAATIMUKSET, JOTKA MAA- JA METSÄTALOUSMINISTERIÖ KULLOINKIN PITÄÄ ASETUKSELLA VOIMASSA TAIMITARHATUOTTEILLE.

AUTOPAIKKOJA ON RAKENNETTAVA SEURAAVASTI:

- ASUMINEN 2 AP/ASUNTO SEKÄ 1 VIERASPAIKKA / 5 ASUNTOA
- TOIMISTO- JA LIIKERAKENNUKSET 1 AP/35 K-M2
- TEOLLISUUS JA VARASTOINTI 1 AP/100 K-M2.

YRITYKSEN PIHAN ULKOVARASTOINTIIN KÄYTETTÄVÄ ALUE ON AIDATTAVA UMPINAISELLA VÄHINTÄÄN 180 CM KORKUISELLA PUURAKENTEISELLA AIDALLA, JOKA ON SIOITETTAVA TONTIN KADUNPUOLEISELLA OSALLA ISTUTETTAVAN ALUEEN RAKENNUSRAJAN PUOLEISEEN REUNAAAN.

RAKENNUSTEHOKKUUDEN $e = 0,35$ YLITTÄVÄ OSA ON RAKENNETTAVA II- KERROKSEEN.

Rakennusjärjestys

Laitilan rakennusjärjestys KV 18.3.2019, voimaan 10.5.2019.

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa eikä suojelupäätöksiä.

Pohjakartta

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan numeerinen pohjakartta ETRS89-GK22 - järjestelmässä, N2000 -korkeusjärjestelmässä, pohjakartta on hyväksytty 13.9.2023.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavaa on tarve muuttaa kortteleissa 854 – 855 betoniaseman toiminnalle tarpeeksi suuren tontti-alueen muodostamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos sisältyy kaavoituskatsauksen 2022 mukaisiin kaavahankkeisiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

1. Osallisia ovat alueen ja vaikutusalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
2. Viranomaiset
 - Varsinais-Suomen ELY-keskus
 - Varsinais-Suomen liitto
 - Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
 - Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat
 - Varsinais-Suomen pelastuslaitos
3. Yritykset/ Yhdistykset/ Seurat:
 - Vakka-Suomen Voima Oy,
 - Laitilan Puhelin Osk,
 - Laitilan Lämpö Oy
 - Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulosta kuulutettiin 1.4.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
1.4.2022	Kuulutus asemakaavan vireille tulosta kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.
27.10..2023 – 27.11.2023	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaehdotusasiakirjat nähtävillä kaupungin teknisellä osastolla viraston aukioloaikoina sekä kaupungin kotisivuilla. Muistutuksia ei jätetty.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Ajankohta	Suunnitteluvaihe
1.4.2022	Kuulutus asemakaavan vireille tulosta.
27.10..2023 – 27.11.2023	Kaavaehdotusvaiheen nähtävilläolo, lausuntokierros. Lausunto saapui Varsinais-Suomen alueelliselta vastuumuseolta, museolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Varsinais-Suomen Liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus ilmoittivat etteivät anna lausuntoa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet

Suunnittelussa tulee vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää maankäyttö- ja rakennuslain 5§ mukaisten alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista alueella.

Maakuntakaavoituksesta johdettuja tavoitteita

Kaavamuutosalue sijoittuu työpaikkatoimintojen alueen (TP) ja maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (M) rajavyöhykkeelle. Lähiympäristössä on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue sekä luokan I mukainen pohjavesialue.

- Teollisuustoiminta on maakuntakaavan mukaista (työpaikkatoimintojen alue, taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen reuna). Suunnittelussa otetaan huomioon maisema-alueen ja teollisuusalueen väliin tarvittava maisemallinen suojavyöhyke ja pintavesien johtamisen periaatteet pohjavesialue huomioiden.

Yleiskaavasta johdettuja tavoitteita

Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa teollisuusaluetta, jolla ympäristön laatu asettaa toiminnalle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue on tarkoitettu ympäristöhaittoja aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi. Alueella sallitaan yritystoimintaan liittyvä asuminen. Lännessä ja idässä on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

- Suunnittelussa kiinnitetään huomiota teollisuustoiminnan aiheuttamiin mahdollisiin ympäristöhäiriöihin, mm: melu, päästöt, hulevesi.

Asemakaavatilanteesta johdettuja tavoitteita:

Asemakaavaa on tarve tarkentaa mm. teollisuustoiminnan aiheuttamien mahdollisten ympäristöhäiriöiden osalta.

Kulttuuriympäristöstä ja maisemasta johdettuja tavoitteita

Valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen ja teollisuusalueen väliin tarvitaan maisemallinen suojavyöhyke. Tällä hetkellä suojavyöhykkeenä kasvaa metsää (yksityinen maanomistus) ja idässä kadun (Koveronnummentie) varren puustoa.

Voimassa olevan asemakaavan kapeahko EV alue lounais-koillisuunnassa sijaitsee pienellä De Geer moreeniharjanteella ja harjannetta pitkin on aiemmin ollut jonkinlainen kävelypolku.

Ympäristöhäiriöt

- Kaavamuutosalueen lähellä noin 180 m päässä koillisessa on Koveron I-luokan pohjavesialue. Suunnittelualueen pintavedet valuvat kahteen eri valuma-alueeseen; kaakossa Härinänjoen valuma-alueeseen ja lännessä Sirppujoen keskiosan valuma-alueeseen. Teollisuustoiminnan hulevesistä ei saa aiheutua pohjaveden eikä pintavesien pilaantumista.
- Teollisuustoiminnan ja raskaan liikenteen melu- ja muut päästöt (pöly) eivät saa aiheuttaa haittaa lähiympäristöön, lähimmät asuinkiinteistöt sijaitsevat noin 230 - 300 m päässä.

4.5 Asemakaavaratkaisun kuvaus

4.5.1 Kaavaehdotus



Ote kaavaehdotuskartasta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostetaan yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), kerros-luku on II ja rakennusoikeus tehokkuusluvun $e=0,35$ mukaisesti.

Yleismääräykset:

1. Hulevedet tulee johtaa ja käsitellä vesiensuojelunäkökohdat ja rankkasadetilanteet huomioiden. Korttelin 854 tonteille tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Puhtaat hulevedet tulee erottaa li-kaantuvista hulevesistä ja imeyttää maaperään, likaantuneet hulevedet tulee puhdistaa /suodattaa en-nen maaperään imeyttämistä. Rankkasadetilanteet huomioiden tulee kullakin tontilla varata mahdol-lisuus hulevesien viivästyttämiseen. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.
2. Korttelialueen rakennetun ympäristön liittämiseksi etelä-, itä- ja länsipuolella olevaan maisemaan, tulee kullekin tontille istuttaa puuryhmiä. Tontin rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisena ja puita kasvavana.
3. Autopaikkojen mitoitusosuus : 1 AP / 100 k-m².

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutos- ja laajennusalue on pinta-alaltaan 3,3683 ha. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta muodostetaan 3,3683 ha, rakennusoikeutta muodostetaan tehokkuusluvulla $e=0,35$: 11789 k-m² (lisäystä 243 k-m²). Voimassa olevan asemakaavan 0,0695 ha: n suuruinen suojaviheralue (EV) poistetaan. Tilastolomake on liitteenä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

(T): Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on $e=0,35$, kerrosluku II.

Yleismääräykset:

1. Hulevedet tulee johtaa ja käsitellä vesiensuojelunäkökohdat ja rankkasadetilanteet huomioiden. Korttelin 854 tonteille tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Puhtaat hulevedet tulee erottaa likaantuvista hulevesistä ja imeyttää maaperään, likaantuneet hulevedet tulee puhdistaa /suodattaa ennen maaperään imeyttämistä. Rankkasadetilanteet huomioiden tulee kullakin tontilla varata mahdollisuus hulevesien viivästyttämiseen. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.
2. Korttelialueen rakennetun ympäristön liittämiseksi etelä-, itä- ja länsipuolella olevaan maisemaan, tulee kullekin tontille istuttaa puuryhmiä. Tontin rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisena ja puita kasvavana.
3. Autopaikkojen mitoitus suositus : 1 AP / 100 k-m².

5.3.2 Muut alueet

Tekninen huolto/Energiahuolto: Johtokadut

Vesi- ja viemäriinjat on rakennettu Nikkarintien katualuevarauksen sisäpuolelle. Kaava-alueen maanalaissille kaapeleille/johdoille ei ole varattu johtokatualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suhde ylempään kaavatasoon; maakuntakaava, yleiskaava:

- Asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Koveronnummentien liittymää valtatielle tullaan yleiskaavan mukaan parantamaan. Pääsy teollisuusalueelta valtatielle säilyy jatkossakin.

Suhde voimassa olevaan asemakaavaan

- Voimassa olevan asemakaavan suojaviheralue (EV) poistuu ja kaksi T- korttelialuetta yhdistetään yhdeksi T – korttelialueeksi. Kerrosluku (II) ja rakennusoikeus ($e=0,35$) säilyvät nykyisen asemakaavan mukaisina.
- Kaavan yleismääräyksiä on täydennetty hulevesien hallinnan osalta. Teollisuusalueen suojavyöhykkeenä maisema-alueen suuntaan toimii metsäalue. Metsäalueen ollessa yksityisessä omistuksessa, on yleismääräykseen sisällytetty puuryhmien istuttamisesta tonttialueille ja rakentamattoman alueen säilyttämisestä luonnontilaisena, lisäksi korttelialueen etelä- ja länsireuna on osoitettu istutettavaksi alueeksi.

Liikenne, kulkuyhteydet

- Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia liikennejärjestelyihin. Teollinen toiminta synnyttää raskasta liikennettä ja näin raskaan liikenteen määrä kasvaa. Koveronnummentielle on tasoliittymä valtatielle. Liittymää tullaan ilmeisesti porrastamaan tulevaisuudessa valtatieparantamisen yhteydessä.

Kulttuuriympäristö, maisema:

- Teollisuusalueen ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen välinen maisemallinen suojavyöhyke muodostuu tällä hetkellä teollisuusalueeseen rajoittuvasta metsästä (korttelin 854 eteläpuolella, suunnittelun alueen ulkopuolella), metsä on yksityisessä omistuksessa. Maisema-alue huomioiden korttelin 854 etelä- ja länsireuna on muodostettu istutettavaksi alueeksi ja kaavaan on lisätty määräys puiden istuttamisesta korttelialueen tonteille. Koveronnummentien itäpuolella oleva pieni metsäkaistale luo suojavyöhykettä teollisuusalueen ja itäpuolen viljelymaiseman väliin.

Hulevedet

- Alueelle ei ole rakennettu hulevesiviemäriä, hulevedet imeytetään paikallisesti. Maaperä on hulevesien imeytykseen sopivaa hiekkamoreenia.
- Yleismääräyksen mukaan puhtaat ja likaiset hulevedet erotetaan toisistaan, likaantuneet hulevedet tulee puhdistaa/ suodattaa ennen maaperään imeyttämistä. Rankkasadetilanteet huomioiden on kullakin tontilla varauduttava hulevesien viivästyttämiseen, mikä hidastaa hulevesien virtaamaa ja ehkäisee alajuoksulla mm. Sirppujoen tulvimista. T-korttelialueelle on laadittava hulevesisuunnitelma, hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.
- Pintavedet virtaavat kahteen eri valuma-alueeseen, valuma-alueiden vedet eivät virtaa Koveron pohjavesialueen suuntaan.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön

Kaava-alueella on teollisuus- ja varastorakennusten tontteja, osa tonteista on rakentamattomia ja alueen metsä on raivattu. Voimassa olevan asemakaavan kapea suojaviheralue (EV) sijoittuu pienelle moreeniharjanteelle, alue liitetään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen asemakaavan muutoksen seurauksena. Pintavesien pilaantumista ehkäistään hulevesien johtamista koskevalla kaavan yleismääräyksellä.

5.4.2 Sosiaaliset vaikutukset









Koveronnummentiellä ja Nikkarintiellä liikennemäärä kasvaa, liikenne koostuu pääasiassa raskaasta liikenteestä. Liikenteestä aiheutuu melua. Koveronnummentietä lähin asuinkiinteistö sijaitsee noin 230 m päässä idässä. Koveronnummentien itälaidan pieni metsäkaistale ehkäisee liikennemelun leviämistä itään päin ja samalla se luo pienen maisemallisen suojavyöhykkeen teollisuusalueen ja viljelymaiseman välille.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavasunnitelmassa ja -määräyksissä on kiinnitetty huomiota hulevesien hallintaan rankkasadetilanteet huomioon ottaen sekä raskaasta liikenteestä aiheutuvaan meluun.

Ympäristölupavelvollisia toimintoja rajoitetaan ympäristölupamenettelyn yhteydessä annettavilla määräyksillä, siten että toiminnasta ei aiheudu haittaa lähiympäristön toiminnoille eikä asuinkiinteistöille. Teollisuustoiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä voivat olla mm. pöly-, haju- tai meluhaitta.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja.
854	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e = 0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- Hulevedet tulee johtaa ja käsitellä vesiensuojelunäkökohdat ja rankkasadetilanteet huomioiden. Korttelin 854 tonteille tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Puhtaat hulevedet tulee erottaa likaantuvista hulevesistä ja imeyttää maaperään, likaantuneet hulevedet tulee puhdistaa /suodattaa ennen maaperään imeyttämistä. Rankkasadetilanteet huomioiden tulee kullakin tontilla varata mahdollisuus hulevesien viivästyttämiseen. Hulevesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.
- Korttelialueen rakennetun ympäristön liittämiseksi etelä-, itä- ja länsipuolella olevaan maisemaan, tulee kullekin tontille istuttaa puuryhmiä. Tontin rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisena ja puita kasvavana.
- Autopaikkojen mitoitussuositus : 1 AP / 100 k-m².

5.7 Nimistö

Ei muutoksia nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Teollisuustoiminnan luonteen mukaisesti tarvittaessa ympäristölupa tai –rekisteröinti-ilmoitus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava voidaan toteuttaa sen tultua lain voimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta- ja ympäristönsuojeluviranomaiset ohjaavat toteutusta lupamenettelyjen yhteydessä.

Helsingissä 13.3.2023, 12.9.2023, 5.12.2023
Anna-Liisa Nisu, arkkitehti YKS-412

LIITTEET

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Tilastolomake