



PÖYTYÄN KUNTA

RIIHIKOSKEN TAAJAMA

KORTTELIEN 142 JA 143 ASEMAKAAVAN MUUTOS

asemakaavan muutoksen selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Riihikosken taajama, Rekolan yritysalueen asemakaavan muutos
Pöytyän kunta, Riihikosken asemakaava-alue, kortteli 142
Selostus koskee 28.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatija

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu
Pöytyän kunta, kaavoituspalvelut
Riihikosken virastotalo, Yläneentie 11 b, 21870 RIIHIKOSKI
puhelin: 040 198 0801, sähköposti: olli-pekka.hannu@poytya.fi

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu __.__.2024.

Asemakaavan hyväksyminen

Pöytyän kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.202__.

Lainvoimaisuus

Asemakaavan lainvoimaisuudesta on kuulutettu __.__.202__.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Riihikosken taajamassa Rekolan yritysalueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos on nimetty korttelialueiden nykyisen numeroinnin mukaan.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan suunnittelualueelle osoitettuja käyttötarkoituksia nykyisten tarpeiden pohjalta. Tavoitteena on muuttaa koko alue yritys-toimintojen käyttöön soveltuvaksi, jolloin se koostuu yhdestä korttelista. Ohjeellisen tonttijaon alueella rajat eivät ole sitovia, ja tonttien lukumäärää voi vaihdella.

1.4	SISÄLLYSLUETTELO	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	9
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	11
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	11
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	12
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	12
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	12
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	12
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	12
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	kooste asemakaavan muutoksen luonnoksesta saadusta palautteesta
Liite 3	kooste asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saadusta palautteesta
Liite 4	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 5	asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

-

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Pöytyän kunnanhallitus päätti laittaa asemakaavan muutoksen laadinnan vireille ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) __.__.2024.

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä __.__.202__.

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä __.__.202__.

Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__.202__.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavahankkeella edistetään yritysten toimintamahdollisuuksia Riihikosken taajamassa laajentamalla Rekolan yritysalueen tontteja korttelissa 142, johon kortteli 143 yhdistetään.

Asemakaavan muutosalueella on kortteli 142, joka koostuu neljästä toimitilarakennusten (KTY) tontista. Lisäksi on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katuja (Rekolantie, Koukkarantie ja Liiketie) Toimitilarakennusten tonteista kolmella on jo rakennuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on osa Riihikosken taajaman yhteyteen asemakaavoitettua teollisuus- ja liiketoimintojen aluetta. Rekolan yritysalue sijaitsee Kantatien 41 vierellä, sen itäpuolella.

Rekolan yritysalueella tarjottavat päivittäispalvelut ovat keskittyneet Yläneentien läheisyyteen. Pääteiden risteyksen kulmauksessa on Nesteen huoltoasema. Sitä vastapäätä sijaitsevassa Pikkumyllyn liikekeskuksessa toimii muun muassa Sallen myymälä.

Asemakaavan muutosalueen viidestä yritystontista neljällä on rakennuksia. Näillä toimivia yrityksiä ovat Auranmaan Auto- ja Konehuolto, Auranmaan Katsastus Oy, Exoteriko Oy ja Pöytyän Koneistuspalvelu Oy.

Rekolan yritysalueen ensimmäinen osa on lähes kokonaan rakentunut, paitsi Yläneentien puoleisen korttelin 140 osalta, joka on asemakaavassa varattu liikerakennuksille ja torille. Alueelle pystytetyissä hallirakennuksissa toimii eri alojen yrityksiä. Yhdellä tonteista on Pöytyän kunnan keskuskeittiö.

Alueen eteläpuolelle on vuonna 2005 asemakaavoitettu laajennusvaraksi neljä teollisuus- ja liikerakennusten korttelia, joita ei ole vielä toteutettu. Niiden katuverkosta ja kunnallistekniikkaa voidaan rakentaa lähitulevaisuudessa, mikäli määrärahaa on käytettävissä.

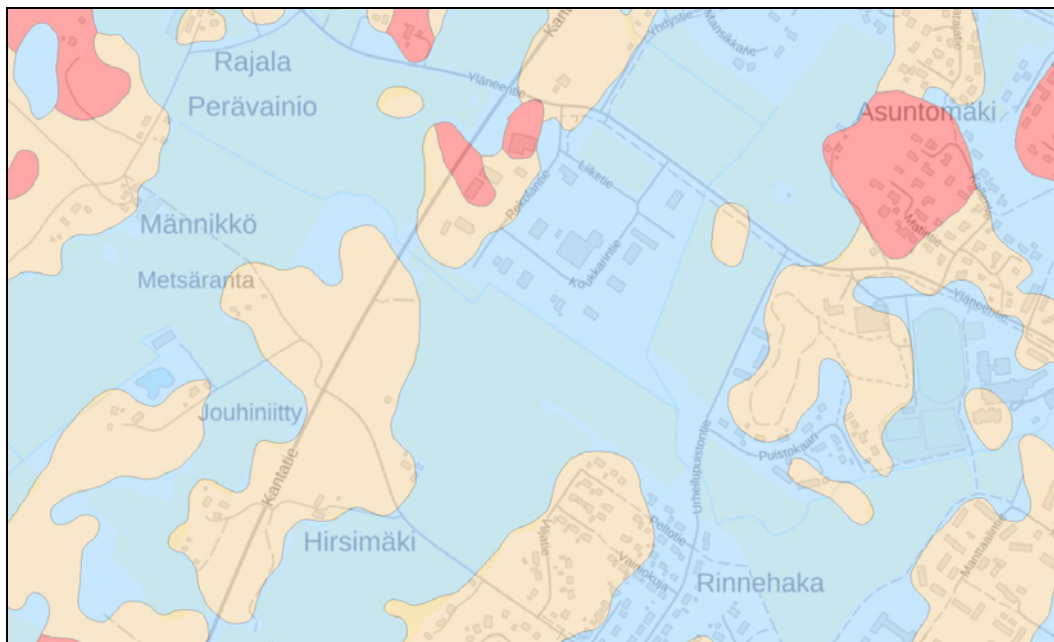
Lentokuva Vallas Oy, 2022



Ilmakuva Rekolan yritysalueesta, joka sijoittuu kantatien 41 läheisyyteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilassa säilynyttä ympäristöä. Pintamuodoltaan tasaista Rekolanpuistoa ja sen viereistä yleisen pysäköintialueen varausta hoideetaan nurmikenttänä, jolla kasvaa muutamia puita. Suunnittelualueen maaperä koostuu lähes kokonaan savikoista.



Maaperäkartta Rekolan yritysalueen ympäristöstä. Savikot esitetään sinisellä, moreenit keltaisella ja kalliomaat punaisella. Kuvalähde: www.gtk.fi

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

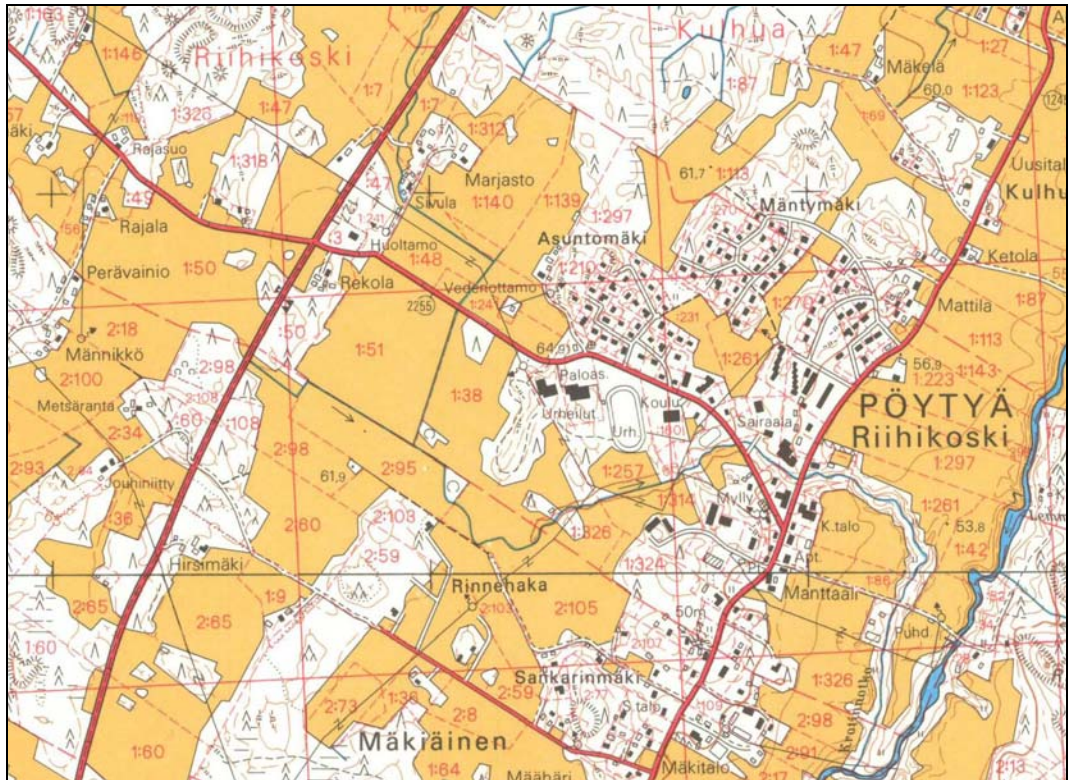
Kantatien 41 itäpuolella sijaitseva Rekolan yritysalue on osa Riihikosken taajamaa. Suunnittelualueen eteläpuolelle on asemakaavoitettu laajennus yritysalueelle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole iäkkäitä rakennuksia eikä sillä tiedetä olevan muinaismuistoja.

Valtatien 9 linjaus Riihikosken kyläraitin länsipuolelle 1960-luvulla edisti Rekolan alueen käyttötarkoituksen muutosta maaseudusta osaksi taajamaa. Tieluokitus vaihtui kantatieksi 41, kun valtatie 9 ohjattiin kulkemaan Loimaan kautta. Rakentuminen yritysalueeksi mahdollistui 1990-luvun alkupuolella laaditulla rakennuskaavalla (asemakaavalla). Rekolan maatilan pihapiiriin entiselle paikalle on tehty Pikkumyllyn liikekeskus.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijainneelta pellolta on löydetty kivikauden aikainen reikäkivi. Löytöpaikka sijoittuu kortteliin 141, jolla on Pöytyän kunnan keskuskeittiö.



Vuoden 1983 peruskartalla suunnittelualue näkyy vielä peltona, joka kuului aiemmin Rekolan maatiilaan. Valtatie 9 eli nykyinen kantatie 41, oli siirretty taajaman länsipuolelle 1960-luvulla. Kuvälähde: <https://vanhatpainetutkartat.maanmittauslaitos.fi>.



Pöytyän Koneistuspalvelu Oy:n (PKP Machining) vaiheittain tehty hallikokonaisuus on alueen kookkain rakennus, joka sisältää tuotantotilaa noin 3500 m². Kuvan etualalla näkyy Pöytyän kunnan omistama ja hoitava niittyalue. Sen laidalle on pystytetty puistomuuntamo (kuvasssa vasemmalla).

Virkistys

Voimassa olevaan asemakaavaan merkittyä puistoa (VP) ja sen viereistä yleistä pysäköintialuetta (LP) hoidetaan yhtenäisenä nurminiittynä. Alueella ei ole jalkakululle tarkoitettua polkuverkostoa.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu läheisiin Riihikosken taajaman palveluihin. Asemakaavan muutosalueella on muun muassa autokatsastus.

Työpaikat

Suunnittelualueella toimivissa yrityksissä on teollisuustuotannon ja palvelualojen työpaikkoja.

Liikenne

Rekolantie on Riihikosken taajaman sisäinen kokoojaku, jolle sallitaan myös tonttiliittymiä. Koukkarantie ja Liiketie ovat leveydeltään teollisuusalueelle mitoitettuja tonttikatuja.

Tekninen huolto

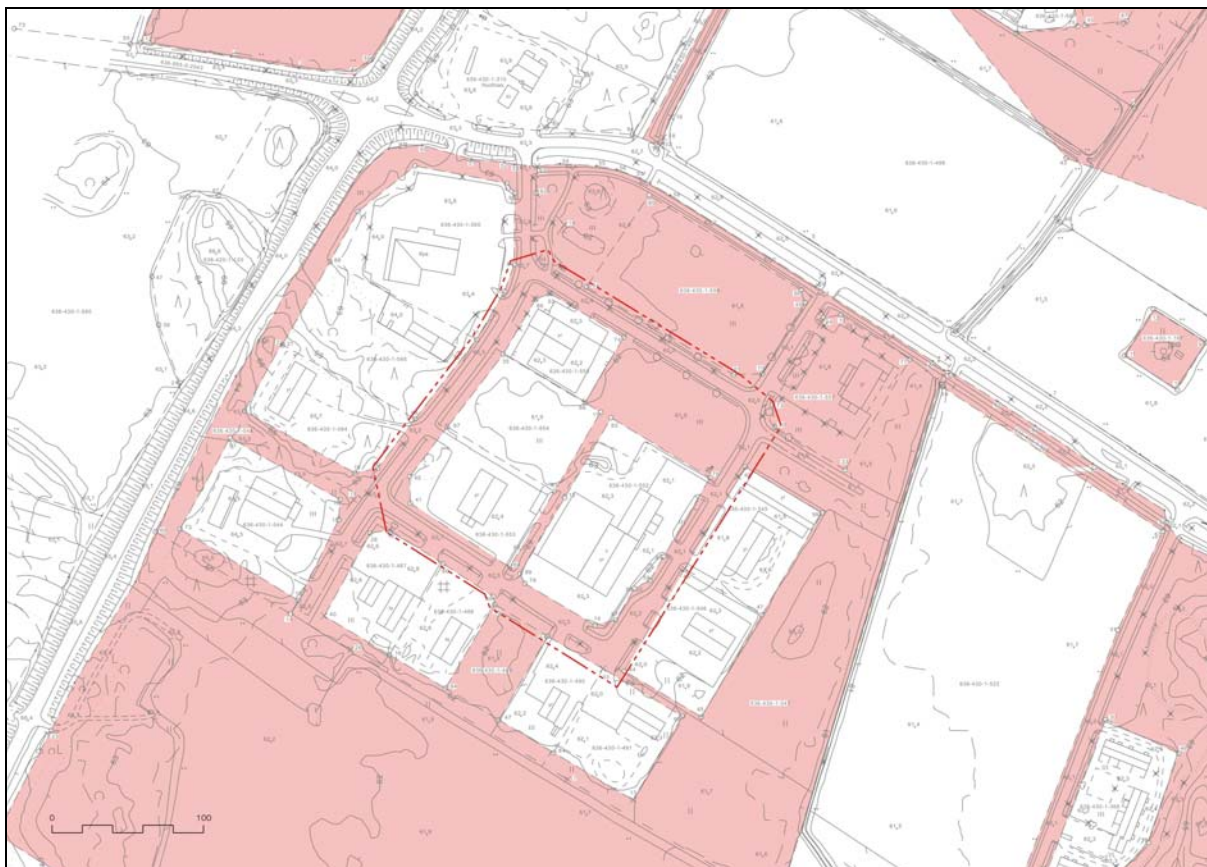
Suunnittelualue ja sitä ympäröivät korttelit ovat Riihikosken taajamaan rakennettujen kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

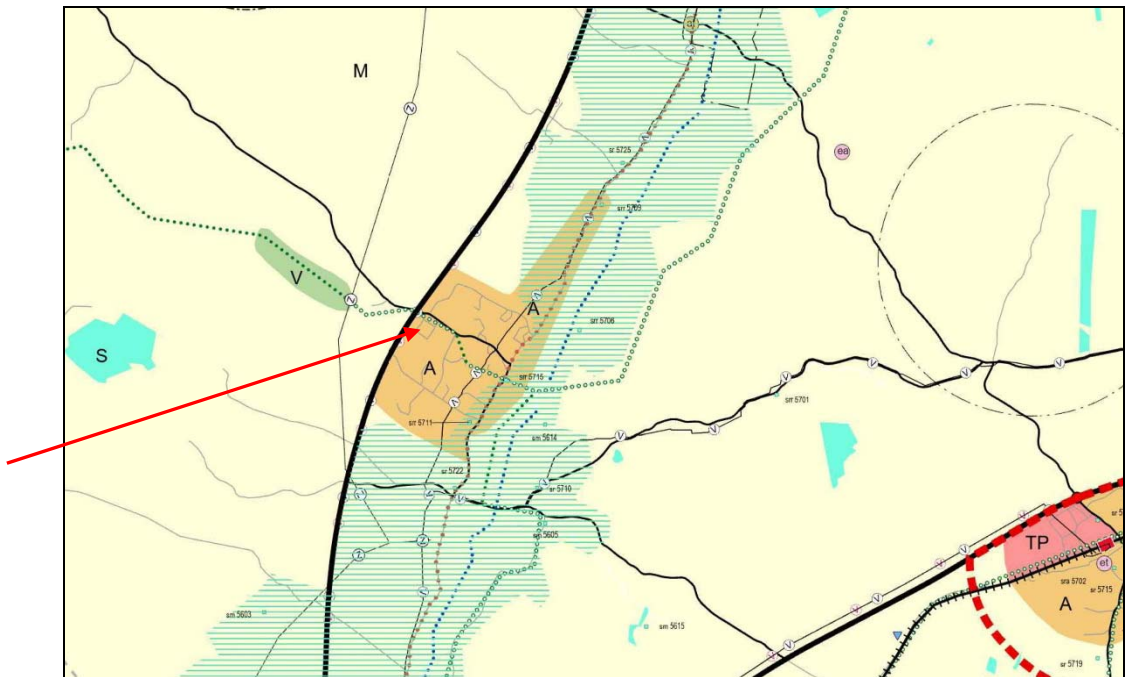
Alue on Pöytyän kunnan sekä yritysten omistuksessa.



Pöytyän kunnan maanomistus suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

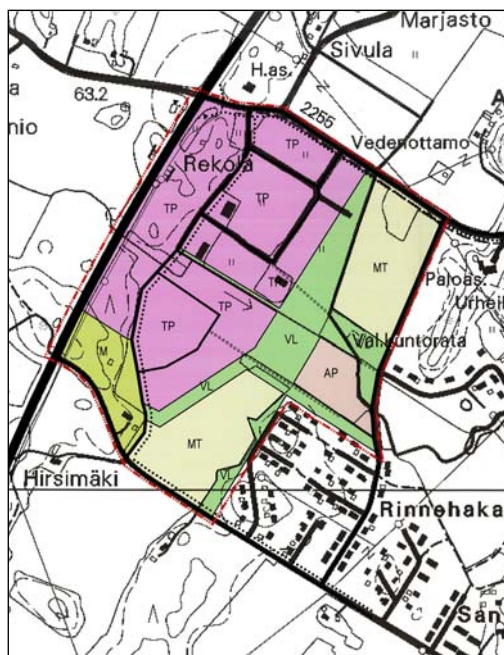
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kuvalähde: www.lounaistieto.fi

Maakuntakaava

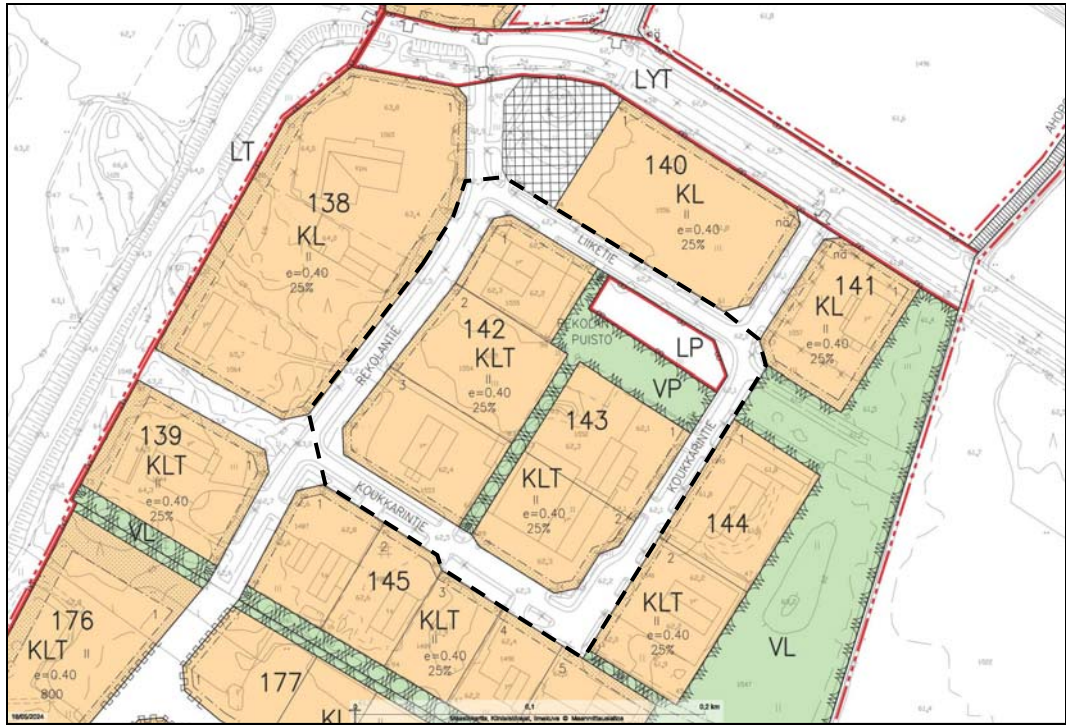
Loimaan seudun maakuntakaava vahvistettiin Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018. Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 14.6.2021, ja se määrättiin tulemaan voimaan 13.9.2021. Maakuntakaavassa suunnittelualueella on taajamatoimintojen aluetta (A).



ote Riihikosken Rekolan osayleiskaavasta

Yleiskaava

Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyi Riihikosken Rekolan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 19.12.2005. Kaavassa suunnittelualueen käyttötarkoituserkinä on työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu palvelu- ja työpaikkatoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Korttelialuetta reunustaa yhdystie/kokoojatie. Rekolan tien vierellä on varaus kevyen liikenteen väylälle.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen rajaus (musta katkoviiva)

Asemakaava

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Läninhallituksessa 9.12.1992. Kaavassa on käytetty seuraavia käyttötarkoituserkintöjä.

- | | |
|-----|--|
| VP | Puisto. |
| LP | Yleinen pysäköintialue |
| KLT | Liikerakennusten sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue. Rakennuspaikalle saa sijoittaa enintään yhden asuinhuoneiston, jonka saa rakentaa aikaisintaan teollisuustilojen kanssa samanaikaisesti. Teollisuustoimintojen tulee olla ympäristöään häiritsemättömiä. |

Lisäksi on katuja (Koukkarintie, Liiketie, Rekolan tie).

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Pöytyän kunnan rakennusjärjestystä, joka on tullut voimaan 27.2.2015.

Pohjakartta

Blom Kartta Oy:n laatima asemakaavan pohjakartta on hyväksytty Salon kaupungissa 31.1.2020. Käytetty koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK23 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Kaavamuuotosaluetta ympäröi samanikäinen vuonna 1992 hyväksytty asemakaava (rakennuskaava). Eteläpuolinen Rekolan yritysalueen asemakaavan laajennus laadittiin vuonna 2005.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutoksen tarve on ajankohtaistunut alueella toimivan yrityksen kuntaan ottaman yhteydenoton myötä. Korttelin 142 tontille 1 sijoittuneella Exoteriko Oy:llä ei ole riittävästi tilaa laajentuvan toiminnan vaatimille rakennuksille.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Pöytyän kunnanhallitus teki päätöksen asemakaavan muutoksen laadinnan aloittamisesta kokouksessaan __.__.2024.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osalliset mainitaan selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavahankkeen vireilletulosta kuulutettiin Auranmaan Viikkolehdessä __.__.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut saatavissa Pöytyän kunnassa koko kaavoitustyön ajan. Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavasta sen nähtävilläolon aikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarvittaessa tarkistetaan. Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, mikä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluja järjestetään kaavatyön aikana valmisteluvaiheessa ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen oltua julkisesti nähtävänä (MRA 26 §), mikäli neuvottelujen käyntiin katsotaan olevan tarvetta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Pöytyän kunnan tavoitteena on edistää yritysten toimintamahdollisuuksia Rekolan yritysalueella.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan mukaan aluetta voidaan käyttää taajamatoimintoihin. Oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 19.12.2005.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavoitushankkeen tavoitteet ja toteutusmalli olivat pääosin selvillä jo asemakaavan muutoksen tullessa vireille. Rakennetun katuverkoston siirtoa ei pidetty mahdollisena, joten muutosten tulee kohdistua niiden rajoittaman alueen sisään. Toteutumattoman pysäköintialueen ja puiston liittämiseksi kortteleihin ei lähtökohteisesti nähty estettä.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Katujen rajaamat korttelit 142 ja 143 aiotaan yhdistää yhdeksi kokonaisuudeksi. Menettelyllä mahdollistetaan alueen maksimaalinen hyödyntäminen yritysten toimitiloina. Koska tonttijako on ohjeellinen, rajat ja tonttien lukumäärä ovat tarpeen mukaan muutettavissakin. Kaavamuutos edistää merkittävästi edellytyksiä yritystoiminnan jatkumiseen nykyisellä paikalla.

Voimassa olevaan asemakaavaan merkitylle yleiselle pysäköintialueelle ei ole ollut tarvetta, eikä sitä ole toteutettu. Pysäköintipaikolle saattaisi olla käyttöä, mikäli viereisessä korttelissa 140 sijaitseva liikerakennusten tontti rakentuisi ja torin vaaraus otettaisiin käyttöön. Torin merkitys on kuitenkin muuttunut paljon asemakaavan laadinnan ajankohdasta 1990-luvulta.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen ei edellytä kunnalta merkittäviä panostuksia, koska tavoitteena on alueen täydennysrakentaminen. Nykyistä katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa voidaan hyödyntää.

Asemakaavan muutoksella puisto (VP) muuttuu korttelialueeksi. Puiston pinta-ala on alle 4000 m². Vaikutus taajaman asukkaisiin on vähäinen, sillä puisto ei ole ollut yleisessä käytössä. Samoin ilmastovaikutukset ovat vähäisiä, sillä alue on kooltaan pieni, eikä se ole puustoinen. Asemakaavamääräyksissä yritystonteille veloitetaan tekemään istutuksia.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa pidettiin julkisesti esillä 28.5.2024 päivätty luonnos.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

-

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavan muutosta on arvioitu Pöytyän kunnan hallinnollisessa ja teknisessä palvelukeskuksessa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä.

Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

-

Asemakaavan luonnoksen kehittäminen

-

Asemakaavan ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

-

Asemakaavan ehdotukseen tehdyt muutokset

-

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Pöytyän kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen __.__.2024
- asemakaavan muutoksen luonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville __.__.2024
- asemakaavan muutoksen ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville __.__.202_
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle __.__.202_

Pöytyän kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen __.__.202_ (KV __ §).

**SELOSTUKSEN KOHDAT 5 JA 6
TÄYTETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA.**