



PÖYTYÄN KUNTA

RIIHIKOSKEN TAAJAMA

KORTTELIN 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 16.10.2024 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 18.6.2024.

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 yritystoimintojen 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-aluetta 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
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	KAAVAN RAKENNE	14
5.1.1	Mitoitus	14
5.1.2	Palvelut	14
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	14
5.3	ALUEVARAUKSET	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.3.2	Muut alueet	14
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	15
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.4.3	Muut vaikutukset	16
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	16
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	16
5.7	NIMISTÖ	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	17
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	17
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	17

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 3	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) 3.6.2024.

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 18.6.-17.7.2024.

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä 12.11.-11.12.2024.

Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __.__.2025.

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 viidestä toimitilarakennusten (KTY) tontista. Lisäksi on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katuja (Rekolantie, Koukkarintie 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 katuverkostoa ja kunnallistekniikkaa voidaan rakentaa lähitulevaisuudessa, mikäli määrärahaa on käytettävissä.

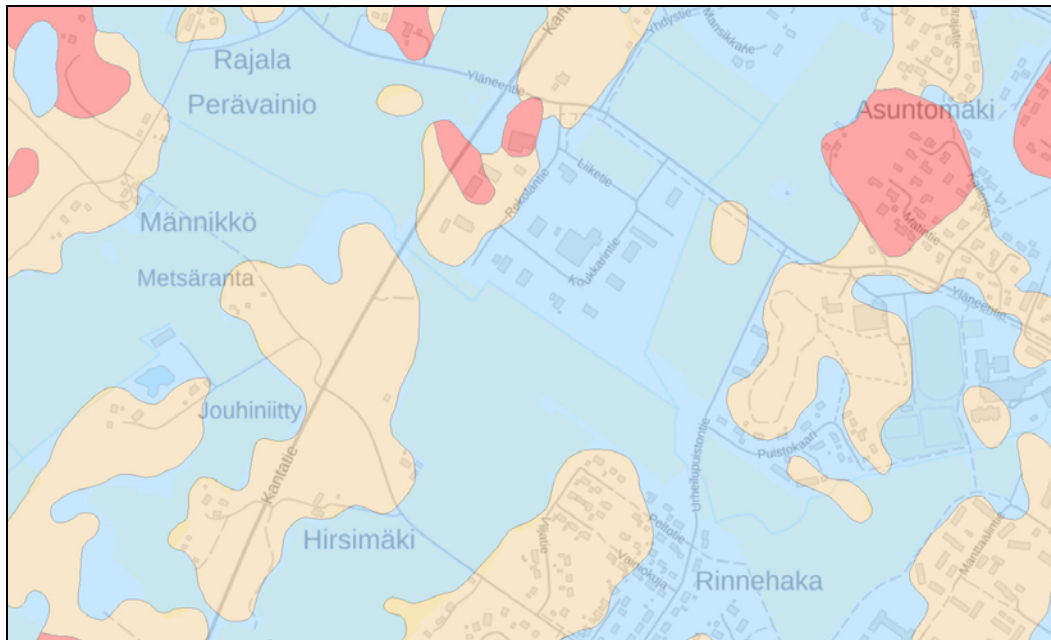
Lentokuva Vallas Oy, 2022



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 hoideaan nurmikkokenttänä, 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

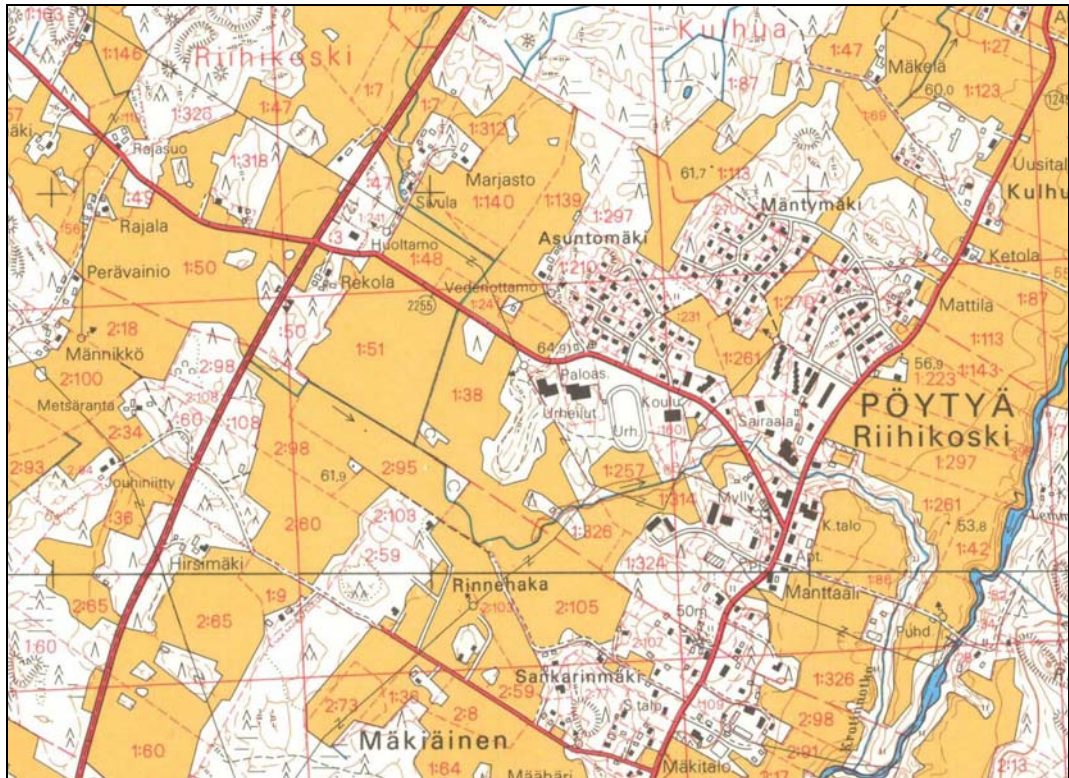
Kantatien 41 itäpuolella sijaitseva Rekolan yritysalue on osa Riihikosken taajamaa. Suunnittelualueen eteläpuolelle on asemakaavoitettu laajennus yritysalueelle.

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 maatilaan. 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 hoitama niittyalue. Sen laidalle on pystytetty puistomuuntamo (kuvassa vasemmalla).

Virkistys

Voimassa olevaan asemakaavaan merkittyä puistoa (VP) ja sen viereistä yleistä pysäköintialuetta (LP) hoidetaan yhtenäisenä nurminiittynä. Alueella ei ole jalan- kululle 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, joille sallitaan myös tonttiliittymiä. Koukkarintie ja Liiketie ovat leveydeltään teollisuusalueelle mitoitettuja tonttikatuja.

Tekninen huolto

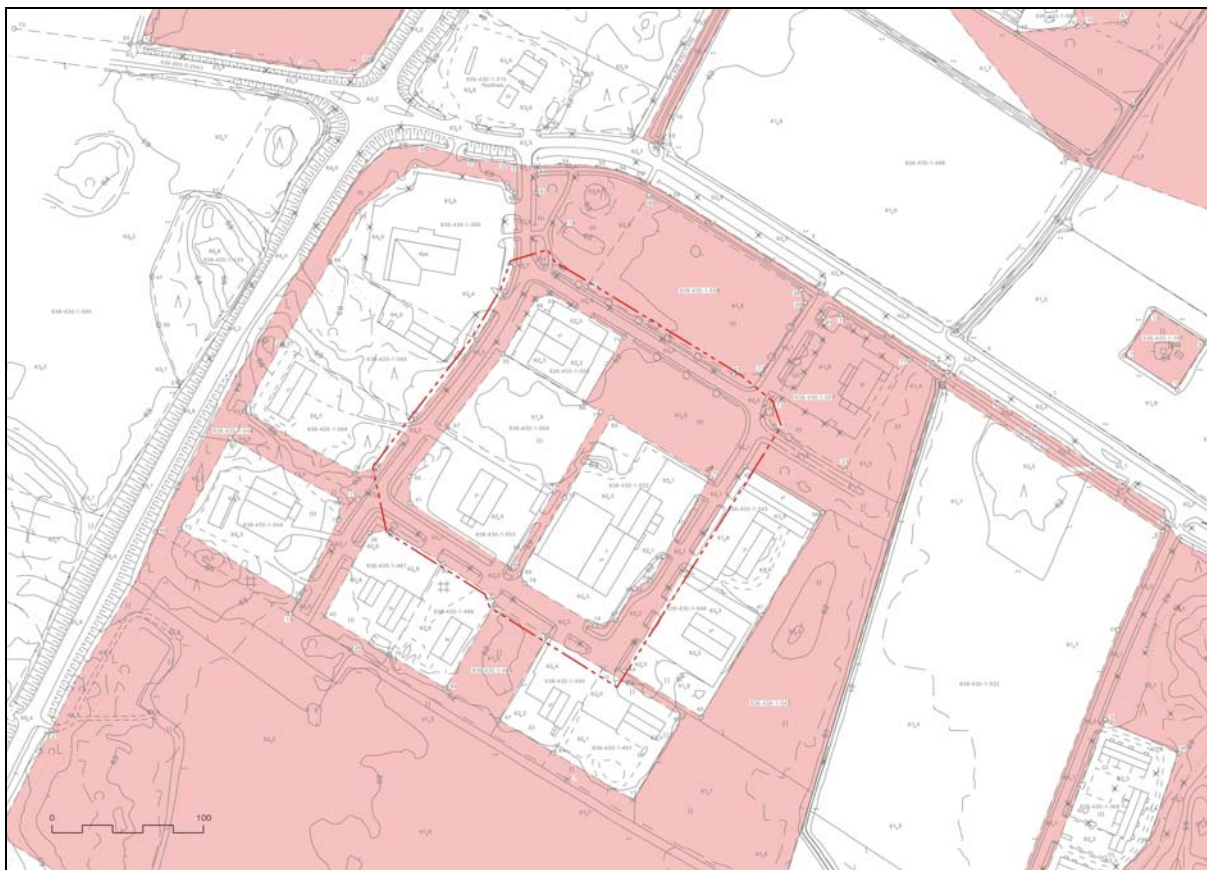
Suunnittelualue ja sitä ympäröivät korttelit ovat Riihikosken taajamaan rakennettujen kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

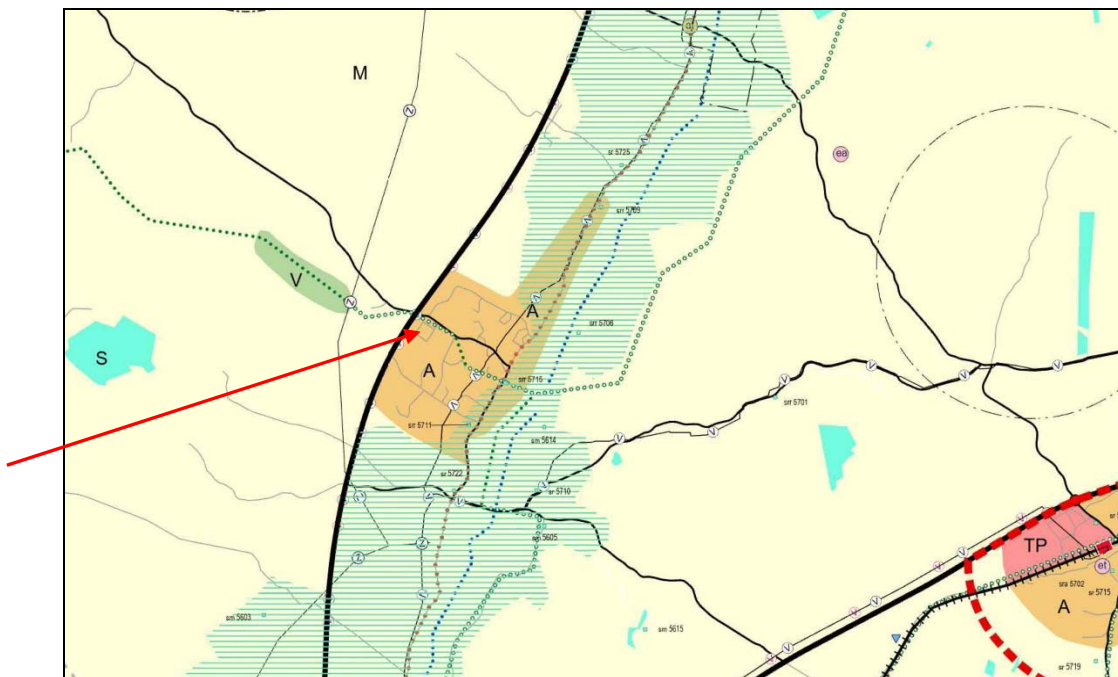
Alue on Pöytyän kunnan sekä yritysten omistuksessa.



Pöytyän kunnan maanomistus suunnittelualueella ja sen ympäristössä.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

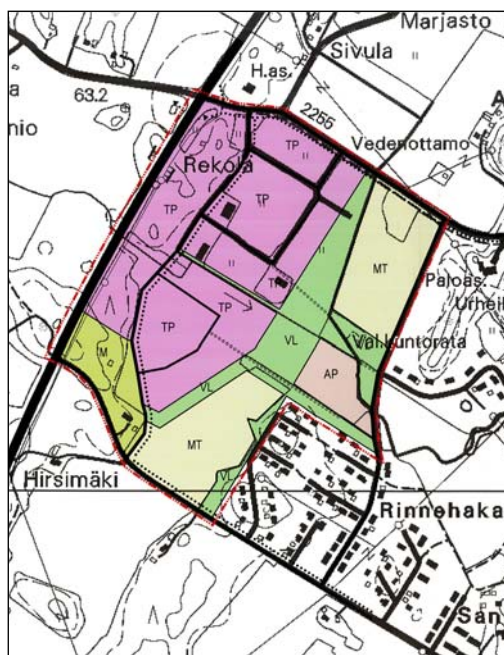
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



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 käyttötarkoituskenttänä on työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu palvelu- ja työpaikkatoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Korttelialuetta reunustaa yhdystie/kokoojajatu. Rekolan tien vierellä on varaus kevyen liikenteen väylälle.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen raja (musta katkoviiva)

Asemakaava

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

VP	Puisto.
LP	Yleinen pysäköintialue
KLT	Liikerakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten 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 rakennuskielloja.

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 3.6.2024.

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 18.6.2024.

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 vaara 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 muutoksen luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutoksen luonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 18.6.-17.7.2024 internetissä Pöytyän kunnan kotisivuilla. Luonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa ja kommentti Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Caruna Oy:n lausunnossa (20.6.2024) todetaan, että nykyinen puistomuuntamo on huomioitu asemakaavassa asianmukaisesti ET-merkinnällä. Muutokset kasvattanevat hieman sähkönkulutusta, mikä voi aiheuttaa tarvetta uusille kaapeleille.

Varsinais-Suomen pelastuslaitoksen lausunnossa (19.6.2024) todetaan, että kaavan perusteella tehtävässä rakennussuunnittelussa tulee huomioida palon leviämisen rajoittaminen, kun suunnitellaan rakennuksia tai rakennelmia alle kahdeksan metrin etäisyydelle naapurin olemassa olevista rakennuksista tai rakennusalueista.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sähköpostikommentissa (17.6.2024) ympäristö- ja luonnonvarojen vastuualueella ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon. Liikenne- ja infrastruktuuri- vastuualue antoi seuraavan kommentin:

Autopaikkojen toteuttamisvelvoite on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueelle. ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavassa toimitilarakentamiseen varatuille korttelialueille on hyvä antaa määräyksiä pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta. Varmistamalla laadukkaat ja riittävät pyöräpysäköintipaikat tuetaan pyöräillen tehtyjen matkojen lisääntymistä. Määräyksessä pyöräpysäköinnistä on hyvä antaa laadullisia määräyksiä sääsuojan lisäksi myös runkolukittavuudesta. Määräykset pyöräpysäköinnin toteutuksesta asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.

Asemakaavan muutoksen luonnoksen kehittäminen

- Suurin osa kunnan omistuksessa olevasta toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) merkittiin kuuluvaksi uuteen tonttiin 5.
- Asemakaavamääräyksiin tehtiin seuraava lisäys: "Kevyen liikenteen kulkuvälineiden säilytyspaikkoja tulee osoittaa vähintään puolelle määrästä, joka on autopaikoitukselle määrätty."

Asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Asemakaavan muutoksen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 12.11.-11.12.2024 internetissä Pöytyän kunnan kotisivuilla. Ehdotuksesta ei saatu lausuntoja tai muistutuksia. Carunasta kommentoitiin sähköpostitse 11.12.2024, että luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon ei ole lisättävää.

Asemakaavan muutoksen ehdotukseen tehdyt muutokset

-

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Pöytyän kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) hyväksyminen 3.6.2024
- asemakaavan muutoksen luonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville 3.6.2024
- asemakaavan muutoksen ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville 28.10.2024
- esitys asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kunnanvaltuustolle __.__.2025

Pöytyän kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen __.__.2025 (KV ____ §).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutosalueella on kortteli 142, joka jakautuu viiteen tonttiin. Käytötarkoitukseltaan nämä ovat toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

5.1.1 Mitoitus

Alueen pinta-ala on noin 4,1 hehtaaria, joka koostuu kokonaisuudessaan muutettavasta asemakaavasta. Yksityiskohtaiset mitoitus tiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tukeutuu Riihikosken taajaman kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Suunnittelualueelle voi myös sijoittua palveluja asemakaavaan perustuen. Alueella on muun muassa katsastusasema.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan laadukkaan ja toimivan taajamarakenteen muodostuminen.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Alueella on kortteli 142, joka sisältää toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

Kortteli 142, tontit 1-5

Toimitilarakennusten korttelialueella (KTY) on viisi tonttia. Rakennusten sallittu kerrosluku on kaksi (II). Tehokkuusluku (e) on koko alueella 0.40. Tonteista 1, 3 ja 4 ovat jo rakentuneet.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Alueella on kolme katua (Rekolantie, Liiketie, Koukkarintie). Näistä Rekolantie on kokoojkatu ja muut tonttikatuja.

Erityisalueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) on osoitettu puistomuuntamon kohdalle.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos perustuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Yritystoiminnan mahdollisuuksia lisätään joka sivultaan katujen rajaamassa korttelissa 142.

Taajamakuva

Riihikosken taajamakuvaan ei tule merkittäviä muutoksia. Teollisuusrakennusten koko voi kasvaa ja lukumäärä lisääntyä rajatulla alueella.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Ei merkittävää vaikutusta. Valtakunnallisesti arvokas Aurajokilaakson viljelymaisema ei ulotu alueelle.

Virkistys

Voimassa olevaan asemakaavaan merkitty puisto muutetaan korttelialueeksi. Nurmea kasvavalla puistolla ei ole ollut virkistyskäyttöä, eikä sen poistamisella katsota olevan suurta merkitystä taajaman virkistysalueiden määrään.

Liikenne

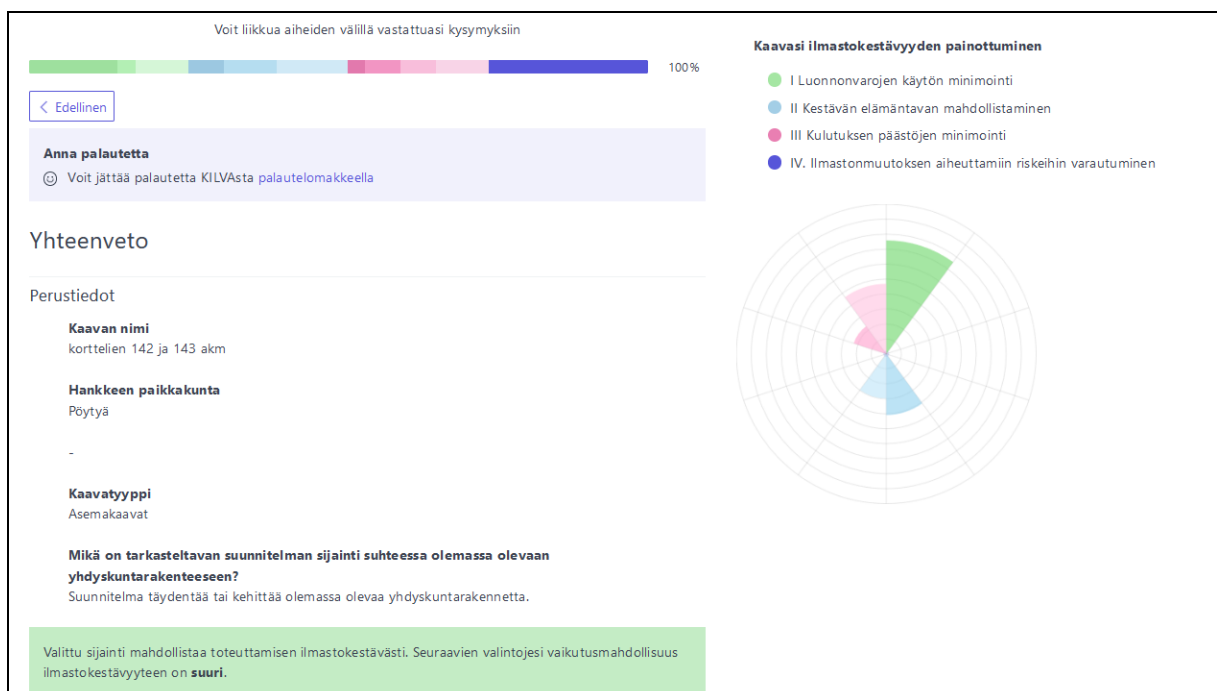
Taajaman liikennejärjestelyt säilyvät ennallaan.

Tekninen huolto

Kunnallistekniikan rakentamisessa voidaan merkittävästi hyödyntää nykyistä runkoverkostoa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole luonnontilassa säilynyttä ympäristöä. Nurmikentän luontoarvoja pidetään vähäisinä ja merkitystä ilmastotavoitteiden edistämisen kannalta pieninä.



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

Heikkouksia

- B. Metsien hiiliinien ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmastoriskille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Ilmastokestävän kaavoituksen KILVA-työkalulla laaditun yhteenvedon mukaan asemakaavan muutoksen vahvuudet ilmastokestävyyden kannalta ovat osiassa luonnonvarojen käytön minimointi. Heikkouksia esiintyy useammassa osiassa. Asemakaavan muutoksen painottuminen jo rakennettuun ympäristöön vaikuttaa kaikkiin osa-alueisiin.

5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan suhde ylempiin kaavatasoihin

Asemakaavan muutos on Rekolan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen. Asemakaavahankkeen voidaan todeta edistävän täydennysrakentamista, joka sopii hyvin taajaman rakenteeseen.

Yritysvaikutukset

Asemakaavan muutos edistää yritysten toimintamahdollisuuksia alueella, ja mahdollistaa muun muassa uusien teollisuushallien rakentamisen ja laajentamisen, Tonttien pinta-aloja voidaan suurentaa nykyisestä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole todettu olevan sellaisia häiriötekijöitä, jotka vaikuttaisivat asemakaavan sisältöön.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Esitetään selostuksen liitteessä.

5.7 NIMISTÖ

Rekolantie, Liiketie ja Koukkarintie ovat jo käytössä olevia rakennettujen katujen nimiä. Näistä Rekolantie viittaa yritysalueen nimeen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Ei laadittu kaavamuutoksen yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutoksen toteuttamiseen voidaan ryhtyä sen saatua lainvoiman.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan ajanmukaisuutta tulee arvioida viimeistään kolmentoista vuoden kuluttua (Alueidenkäyttölaki 60 §).

Selostuksen on laatinut aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu.



PÖYTYÄN KUNTA

RIIHIKOSKEN TAAJAMA

KORTTELIN 142 JA 143 ASEMAKAAVAN MUUTOS

selostuksen liitteet

1. osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
3. asemakaavan seurantalomake

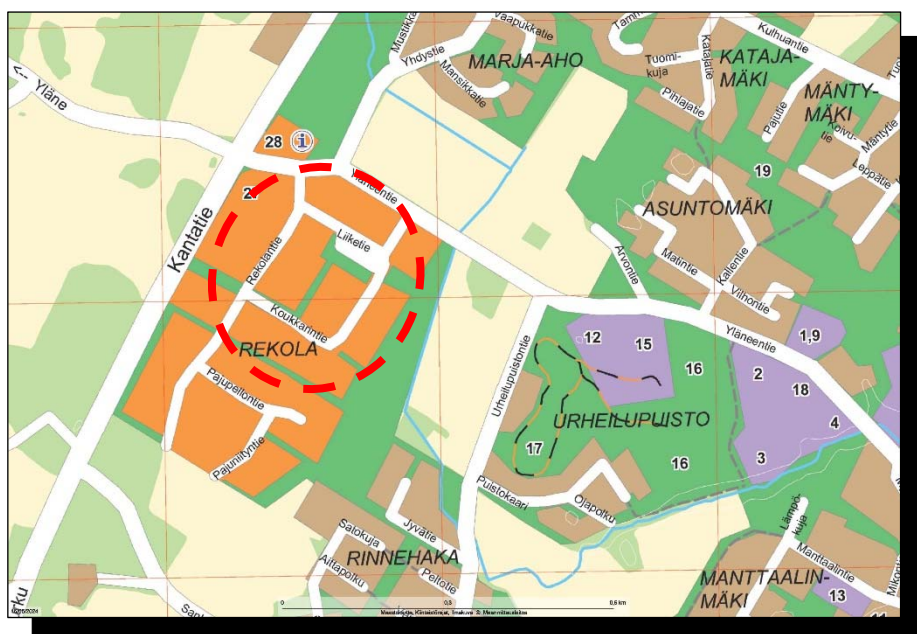


PÖYTYÄN KUNTA

RIIHIKOSKEN TAAJAMA

KORTTELIN 142 JA 143 ASEMAKAAVAN MUUTOS

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma



SUUNNITTELUALUE

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan suunnittelualueelle osoitettuja käyttötarkoituksia nykyisten tarpeiden pohjalta. Korttelit 142 ja 143 ovat jo pääosiltaan rakentuneet, joten yritysten mahdollisuudet laajentaa toimintaansa omilla tonttialueillaan ovat enää vähäiset. Katujen ympäröimälle alueelle sijoittuu korttelien lisäksi puistoa ja yleinen pysäköintialue. Tavoitteena on muuttaa koko alue yritystoimintojen käyttöön soveltuvaksi.

ALUEEN NYKYTILA

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

Rekolanpuistoksi nimetty alue ja yleisen pysäköintialueen varaus ovat Pöytyän kunnan omistuksessa. Pintamuodoltaan tasaisia alueita ylläpidetään nurmikkokenttänä, jolla kasvaa muutamia puita.

Koukkarintie ja Liiketie välittävät liikennettä viereisiin kortteleihin. Rekolantie toimii alueellisena kokoojakatuna. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva Rekolan yritysalueen laajennus ei ole vielä rakentunut, mutta sen toteutusta varten on jo laadittu kunnallisteknisiä suunnitelmia.

Lentokuva Vallas Oy, 2022



Ilmakuva Rekolan yritysalueesta, joka sijoittuu kantatien 41 läheisyyteen.

OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat ainakin seuraavat.

Maanomistajat, asukkaat ja yrittäjät

- suunnittelualueen maanomistajat ja yrittäjät
- lähiympäristön maanomistajat ja yrittäjät

Pöytyän kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

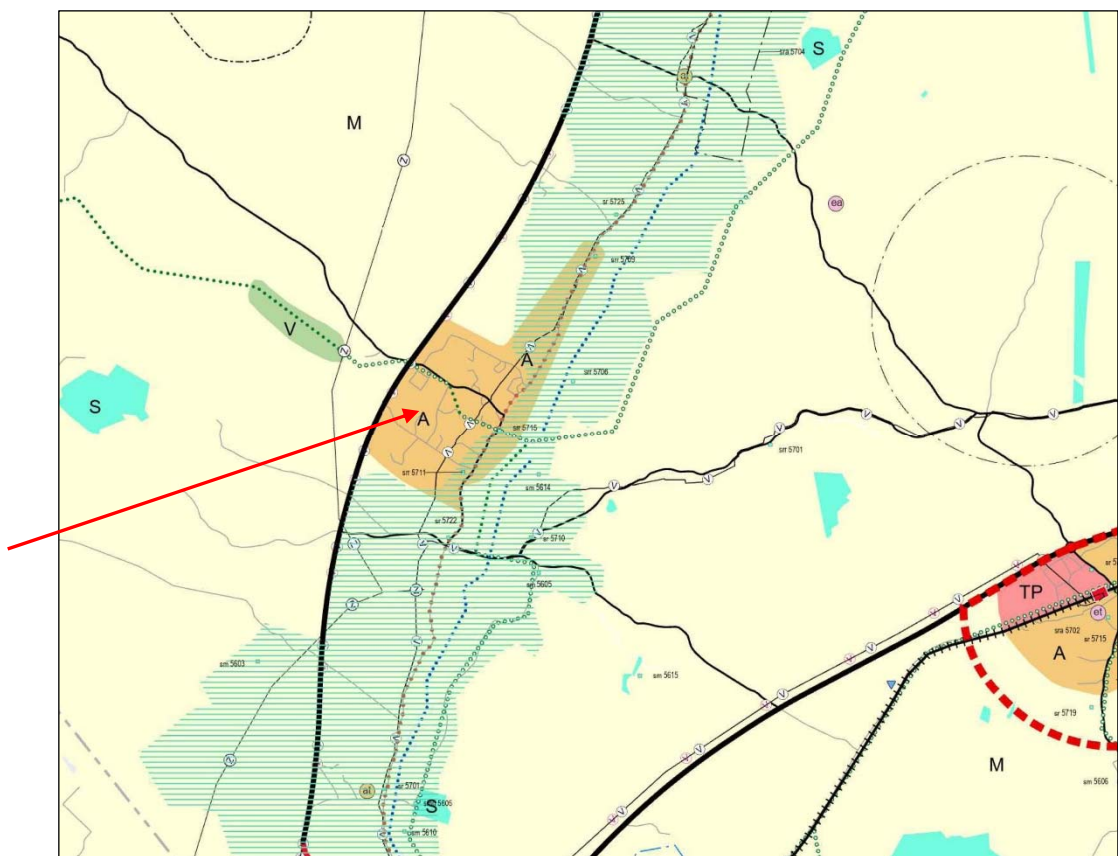
Yhdyskuntatekniikka

- Pöytyän kunnan vesi- ja viemärlaitos
- Caruna Oy

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/Turun museokeskus

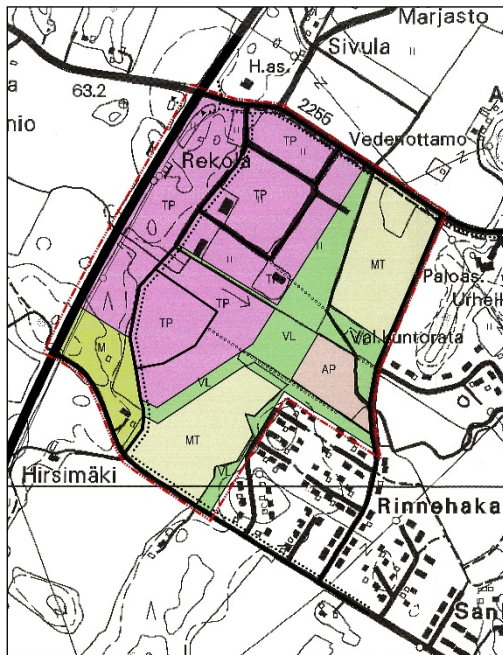
KAAVOITUSTILANNE



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 käyttötarkoituserkintänä on työpaikka-alue. Alue on tarkoitettu palvelu- ja työpaikkatoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomalle teollisuudelle. Korttelialuetta reunustaa yhdystie/kokoojajatu. Rekolan tien vierellä on varaus kevyen liikenteen väylälle.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen raja (musta katkoviiva)

Asemakaava

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Lääninhallituksessa 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, Rekolantie).

MAANOMISTUS JA KIINTEISTÖREKISTERI

Suunnittelualue on Pöytyän kunnan ja yritysten omistuksessa. Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Yleinen tiedotus

- kuulutukset hankkeen vireilletulosta
- kuulutukset OAS:n ja kaavamuutoksen luonnoksen nähtävilläolosta
- kuulutukset asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtävilläolosta
- muut asemakaavan muutoksen käsittelyyn ja hyväksymiseen liittyvät kuulutukset

Maanomistajat

- osallistumis- ja arviointisuunnitelman postitus (sisältäen rajanaapurit)
- tiedottaminen asemakaavan muutoksen luonnoksen nähtävilläolosta
- tiedottaminen asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtävilläolosta (vain ulkopaikkakuntalaiset osalliset)

Pöytyän kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat

- tiedottaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- luonnosvaiheessa sisäinen vuorovaikutus
- lausuntopyynnöt asemakaavan muutoksen ehdotuksesta

Yhdyskuntatekniikka

- tiedottaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
- luonnosvaiheessa tarvittaessa työneuvottelu ja / tai lausunnot
- asemakaavan muutoksen ehdotuksen lähetys mahdollista lausuntoa varten

Viranomaiset

- ilmoitus hankkeen vireilletulosta sähköpostilla
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähetys
- aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66§) järjestetään pyydettyäessä
- asemakaavan muutoksen luonnoksen lähetys tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten
- asemakaavan muutoksen ehdotuksen lähetys tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten
- mahdollinen viranomaisneuvottelu

Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteitään kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kuulutus julkaistaan paikallislehdessä ja ehdotus on nähtävillä Pöytyän kunnanviraston toimipisteissä kolmenkymmenen päivän ajan. Kaavaa koskevia muistutuksia voivat tehdä kuntalaiset ja muut osalliset (MRA 27§).

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

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Ympäristövaikutukset

Arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia Riihikosken taajaman yhdyskuntarakenteeseen, liikennejärjestelyihin ja taajamakuvaan.

Yritysvaikutukset

Arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia yritystoiminnan kannalta.

Ekologiset vaikutukset

Arvioidaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia ilmastonmuutokseen ja kiertotalouteen.

LAADITUT JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

Kaavoitushanke ei alustavan tarkastelun perusteella edellytä erillisten selvitysten laadintaa.

KAAVOITUSAIKATAULU

kesä 2024 - syksy 2024

- ilmoitukset asemakaavan vireilletulosta
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinta
- asemakaavan muutoksen luonnoksen laadinta ja asettaminen nähtäville
- viranomaisneuvottelu, mikäli osalliset sitä esittävät

syksy 2024 - talvi 2024

- asemakaavan muutoksen luonnoksen kehittäminen asemakaavan muutoksen ehdotukseksi
- asemakaavan muutoksen ehdotuksen nähtävilläolo
- osallisten ja viranomaisten lausunnot ja muistutukset

talvi 2025 - kevät 2025

- viranomaisneuvottelu tarvittaessa
- vastineet asemakaavan muutoksen ehdotukseen
- asemakaavan muutoksen ehdotuksen mahdollinen tarkistaminen
- asemakaavan muutoksen hyväksyminen kunnanvaltuustossa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täsmennetään ja täydennetään suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

LISÄTIEDOT

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa Pöytyän kunnanjohtaja sekä kaavan laatijana toimiva aluearkkitehti. Kaavaa koskevat mielipiteet ja muistutukset osoitetaan Pöytyän kunnanhallitukselle. Postiosoitteena on Pöytyän kunta, Kehityksentie 6, 21800 KYRÖ. Sähköpostitse palaute lähetetään osoitteeseen kunta@poytya.fi.

kunnanjohtaja Mika Joki
Kehityksentie 6, 21800 KYRÖ
puhelin 040 672 2900
sähköposti: mika.joki@poytya.fi

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

28.5.2024 aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET



Toimitilarakennusten korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

142

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

REKOLANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

||

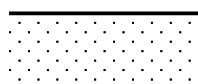
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e=0.40$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Alueella on rakennettava kortteleittain tai rakennusryhmittäin mahdollisimman yhtenäisellä tavalla rakennustyyppin, kattomuodon, julkisivujen ja rakennusmateriaalin suhteen.

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään neljä metriä, ellei rakennusvalvontaviranomainen erityisestä syystä hyväksy rakennuksen sijoittamista lähemmäksi rajaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti.

tuotantotilat: 1 autopaikka / työvuoron työntekijä

liiketilat ja toimistot: 1 autopaikka / 100 kerrosalaneliömetriä

Kevyen liikenteen kulkuvälineiden säilytyspaikkoja tulee osoittaa vähintään puolelle määrästä, joka on autopaikoitukselle määrätty.

Rakentamattomat tontin osat on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvin osin.

Puita tulee säilyttää tai istuttaa niin, että niitä on vähintään yksi jokaista rakennuspaikan 600 m² kohti.

Tällä asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Pöytyä	Täyttämispvm	15.10.2024
Kaavan nimi	Korttelien 142 ja 143 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1275	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,1275

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	4,1275	100,00	10833	0,26	0,0000	2262
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,7083	65,6	10833	0,40	0,5656	2262
T yhteensä						
V yhteensä					-0,3781	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4092	34,1			-0,1975	
E yhteensä	0,0100	0,2			0,0100	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	4,1275	100,00	10833	0,26	0,0000	2262
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,7083	65,6	10833	0,40	0,5656	2262
KL					-2,1427	-8571
KTY	2,7083	100,0	10833	0,40	2,7083	10833
T yhteensä						
V yhteensä					-0,3781	
VP					-0,3781	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4092	34,1			-0,1975	
Kadut	1,4092	100,0			-0,0004	
LP					-0,1971	
E yhteensä	0,0100	0,2			0,0100	
ET	0,0100	100,0			0,0100	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						