

Kaavaselostus

12.11.2025

Laitilan kaupunki
Palvelutalon asemakaavamuutos



Päiväys
Tekijä

12.11.2025
Miska Muikkula
Anna-Maria Latosaari
Lainvoimainen

Versio

Sisältö

Kaava-asiakirjat	3
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1 Kaava-alueen sijainti	4
1.2 Kaavan tarkoitus.....	4
2. Tiivistelmä.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3. Lähtökohdat.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	8
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4 Asemakaavan tavoitteet	13
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	13
5. Asemakaavan kuvaus	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset.....	14
5.4 Kaavan vaikutukset	14
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	17
5.6 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

Kaava-asiakirjat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	1.8.2022, Tark. 14.2.2025
Asemakaavakartta, 1:2 000	21.5.2025 tek.tark. 18.9.2025
Seurantalomake	21.5.2025
Valmisteluvaiheen vastineraportti	21.5.2025
Ehdotusvaiheen vastineraportti	18.9.2025

1. Perus- ja tunnistetiedot

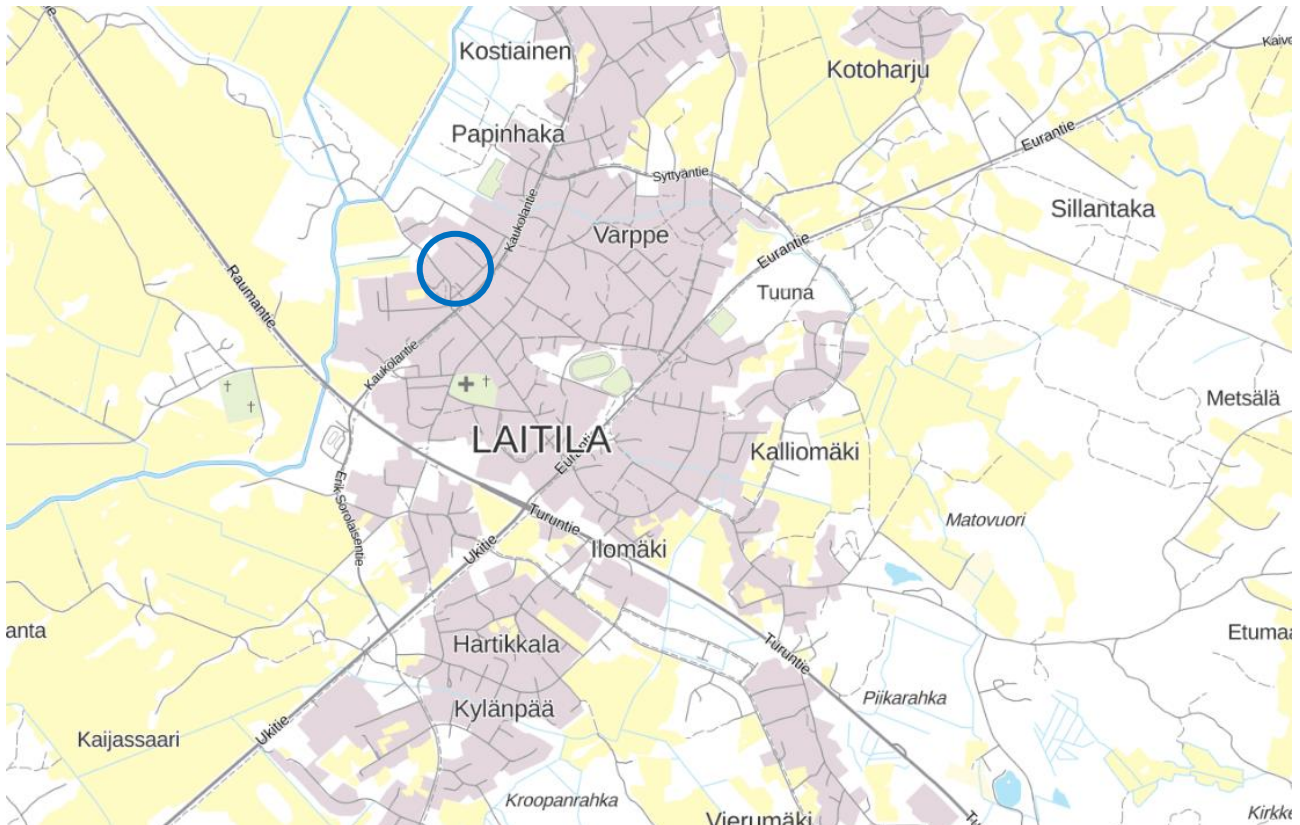
Kaavan nimi: Palvelutalon asemakaavamuutos

Asemakaavan muutos koskee osaa kaupungin korttelista 211, puistoa ja autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupungin määrittämänä kortteli 216, tontti 1.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laitilan keskusta-alueella Kaukolantien luoteispuolella. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

1.2 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa palvelutalon rakentaminen jo puretun seurakuntatalon alueelle. Kaupungin tavoitteena on eheyttää ja tiivistää Laitilan kaupunkikuvaa.

2. Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 29.7.2022 Kuulutus vireilletulosta
- 1.8.2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (MRL, nyk. AKL 63 §), tark. 14.2.2025

- 24.2.2025 § 49 Kaupunginhallituksen päätös asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta, kuulutus 28.2.2025
- 28.2.–31.3.2025 Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- 26.5.2025 § 131 Kaupunginhallituksen päätös kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville, kuulutus 6.6.2025
- 6.6.–5.8.2025 Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- 22.9.2025 § 214 Kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittely
- 29.9.2025 § 66 Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely
- 12.11.2025 kaava lainvoimainen.

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa entisen seurakuntatalon alueelle palvelutalon rakentaminen. Kaupungin tavoitteena on eheyttää ja tiivistää Laitilan kaupunkikuvaa.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan muodostuva kortteli palvelurakennusten korttelialueena (P).

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava toteutuu kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkemman suunnittelun ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Kuva 2. Suunnittelualue ortokuvalla (suunnittelualue punaisella rajauksella). Ortokuva © Maanmittauslaitos, 2025.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu Kaukolantien varressa sijaitsevasta sorakentästä ja pysäköintialueesta, joka on osa laajempaa kortteliä. Alueella on sijainnut aiemmin seurakuntatalo, joka on purettu. Lounaispuolelta suunnittelualue rajautuu Pappilantiehen ja kaakkoispuolelta Kaukolantiehen, muilta osin lähivirkistysalueisiin. Luoteispuolella suunnittelualue sijaitsee vanha Pappila, jonka pihapiiriin purettu seurakuntarakennus on rajautunut. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua asuinalueetta sekä keskustaympäristöä, jossa kasvaa yksittäisiä puita.



Kuva 3. Suunnittelualue maastokartalla (Suunnittelualue punaisella rajauksella). Maastokartta © Maanmittauslaitos, 2025.

Luonnonympäristö ja maisema

Lähialueen luonnonympäristö koostuu entisen seurakuntatalon ympärille istutetuista pensaista ja yksittäisistä puista. Suunnittelualueen ympäristö on keskustamaista ja luonnonympäristöltään niukkaa. Seurakuntatalon paikalla on sorakenttä.

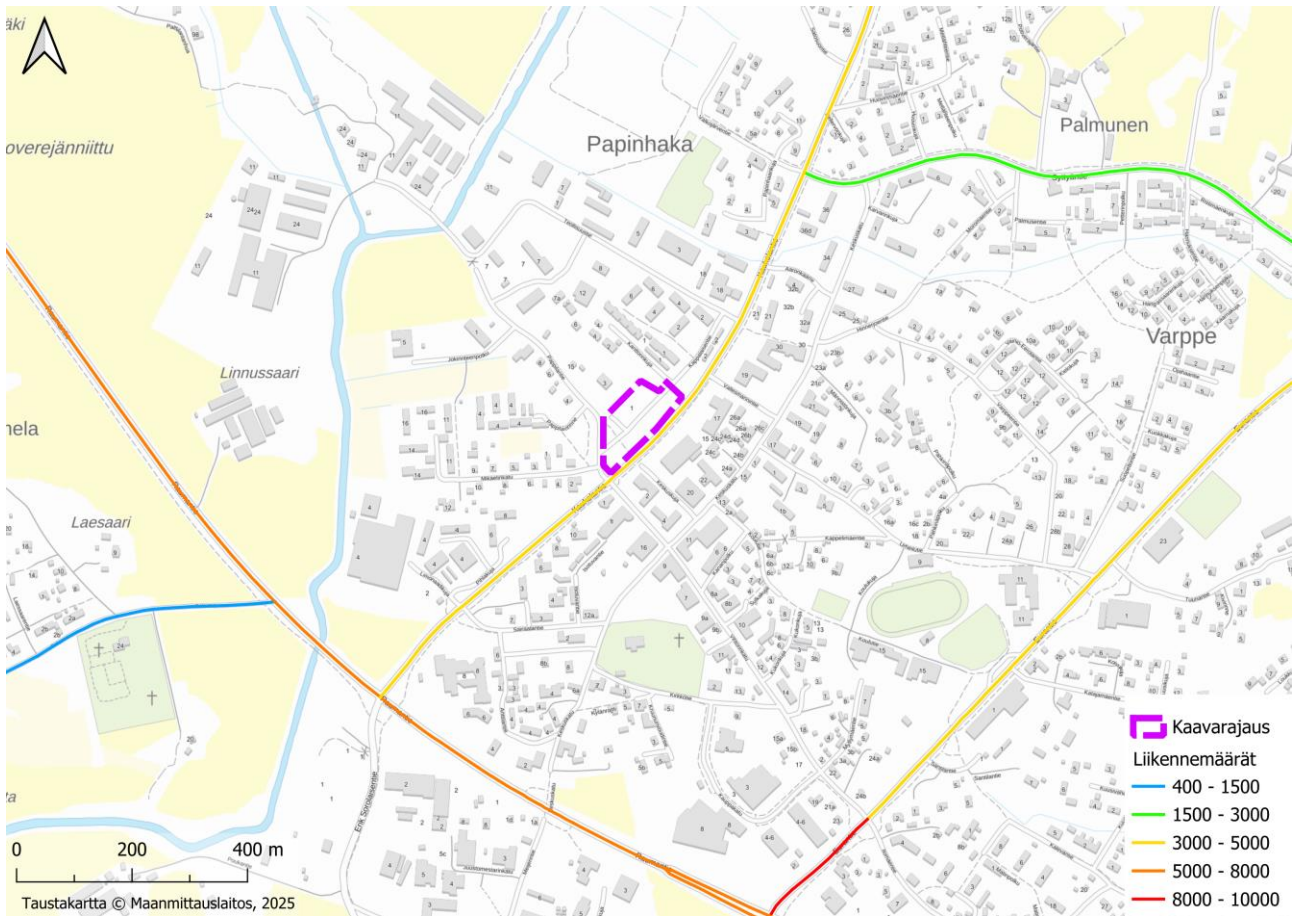
Maisemallisesti alue on nykytilassaan hajanainen avoin alue, joka rajautuu suunnittelualueen luoteispuolella etäämpänä Kaukolantiestä vanhan Pappilan pihapiiriin, muilta osin keskustaympäristöön. Pappilan alue on tunnistettu taajamakuvallisesti tärkeäksi.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle ei sijoitu enää rakennuskantaa, mutta se sijaitsee keskusta-alueen rakennetussa ympäristössä. Lähietäisyydellä sijaitsee mm. asumista ja palveluja. Suunnittelualue rajautuu Laitilan keskustan ydinalueeseen.

Liikenne

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on Kaukolantie ja länsipuolella Pappilantie. Kaukolantie on yhdystie, jolla liikennöi Digiroad-aineistojen perusteella keskiarvoisesti noin 4 000 henkilöautoa vuorokaudessa. Pappilantie on kaupungin katualuetta.



Kuva 4. Liikennemäärät suunnittelualueen läheisyydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

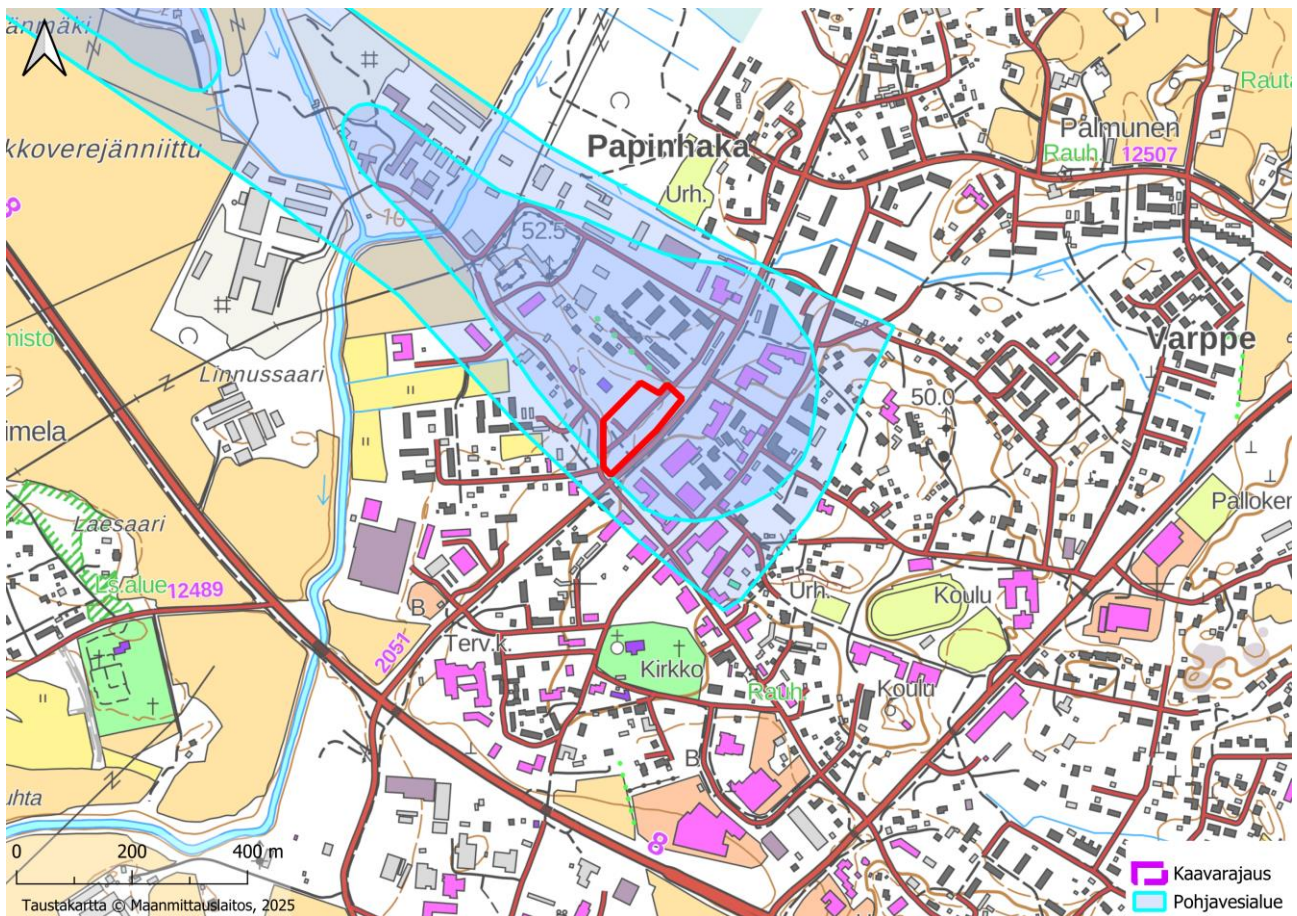
Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitsee vanhan Pappilan suojeltu rakennus ja sen pihapiiri, josta kapea osa suuntautuu kohti suunnittelualueetta. Pappilan alue on taajamakuvallisesti tärkeä.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei Museoviraston aineistojen perusteella sijaitse muinaisjäännöksiä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Paltilan (0240005) pohjavesialueelle, joka on vedenhankintaa varten tärkeä alue.



Kuva 5. Suunnittelualan sijoittuminen pohjavesialueeseen nähden.

Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Laitilan kaupungin omistuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on keskusta-alueita, jossa sosiaalinen ympäristö on sekoittunutta muodostuen lähialueen asukkaista, lähipalvelujen käyttäjistä ja alueella työssäkäyvistä. Eri väestöryhmien tarpeet on huomioitu keskusta-alueille tyypillisellä tavalla.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Niillä korvataan valtioneuvoston 30.11.2000 päättämät ja 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Alueidenkäyttölain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Tietyistä valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainituista kohdista voidaan poimia ne, joilla kaavan voidaan todeta toteuttavan tavoitteita, vaikka alueen ei varsinaisia valtakunnallisia intressejä kohdistukaan.

Asemakaava-alue on suppea, eikä sillä ole valtakunnallista merkitystä. Asemakaavalla kuitenkin edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista etenkin toimivan yhdyskunnan ja kestävän liikkumisen näkökulmasta.

Maakuntakaava

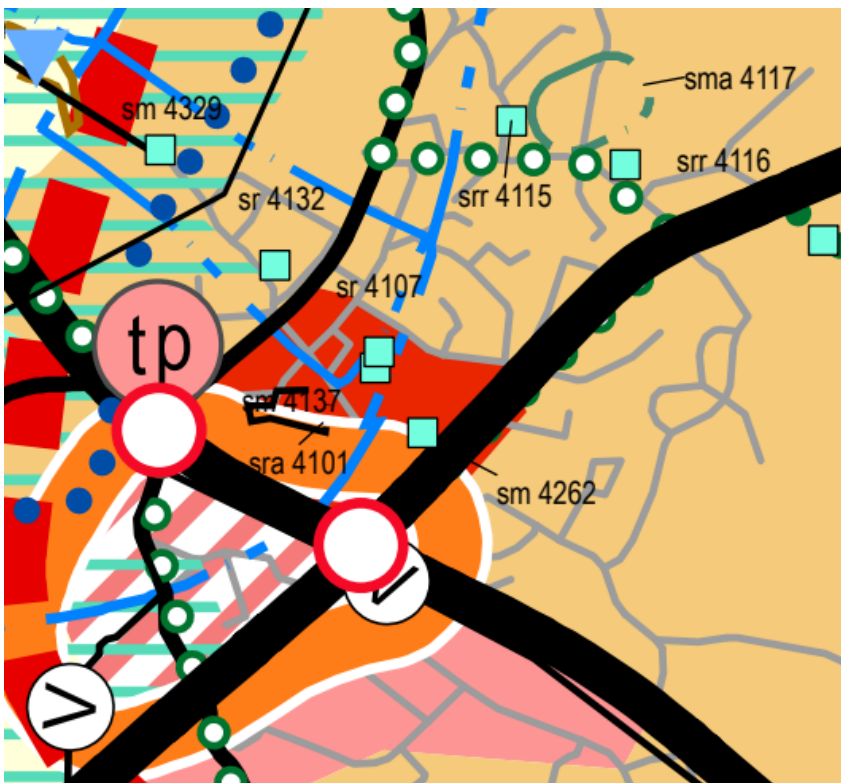
Voimassa olevassa Varsinais-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueena (A). Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet.

Taajamatoimintojen alue sisältää asuinalueiden lisäksi paikallisia palvelukeskuksia, työpaikka-alueita ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia, pienehköjä teollisuusalueita sekä seututeitä pienempiä liikenneväyliä, lähivirkistysalueita sekä erityisalueita.

Suunnitelmääräyksen mukaan alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen.

Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaa eheyttävää ja taajamakuvalliset ominaispiirteet huomioivaa.

Suunnittelualan luoteispuolella sijaitsee suojeltu rakennus (sr 4132), Pappila.

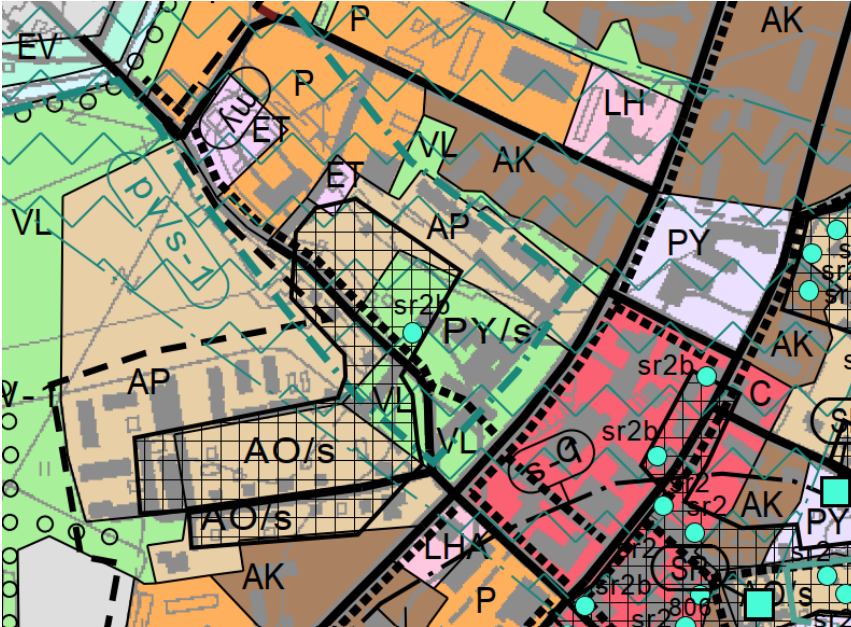


Kuva 6. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 8.6.2009 hyväksytty Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena, jossa ympäristö ja rakennuskanta säilytetään (PY/s), sekä osittain lähivirkistysalueena (VL).

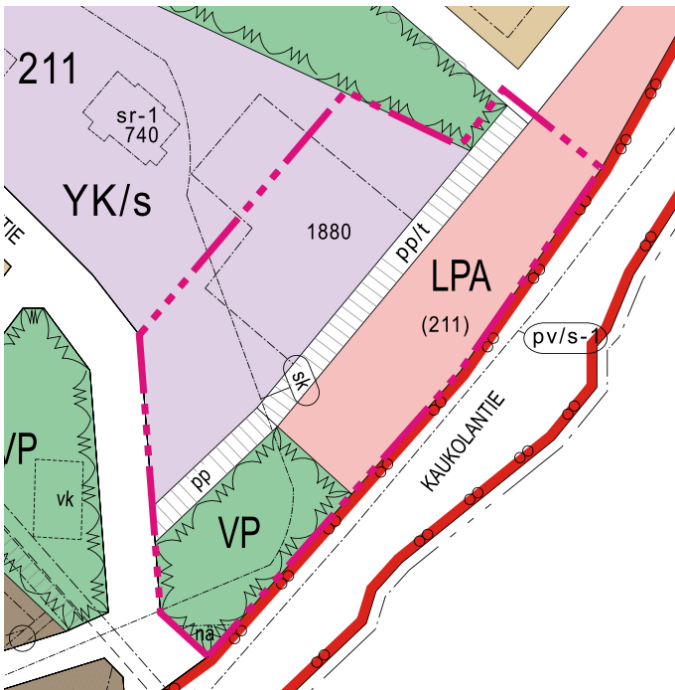
Suunnittelualue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella ja osittain pohjavedenottamon suoja-alueella rajautuen taajamakuvallisesti tärkeään alueeseen.



Kuva 7. Ote Keskustan ja sen ympäristön osayleiskaavasta.

Asemakaavat

Suunnittelualueella voimassa oleva Valkojärven asemakaavamuutos ja -laajennus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2008.



Kuva 8. Ote Valkojärven asemakaavamuutoksesta ja -laajennuksesta. Kaavamuutosalueen rajausta magentalla.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö tulee säilyttää (YK/s), puistoa (VP) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Kaukolantie on asemakaavassa osoitettu yleisen tien alueena. Alue kuuluu pohjavesialueelle (pv) ja pohjavedenottamon suoja-alueelle (pv/s-1). Valtaosin suunnittelualan ulkopuolelle, länsi- ja luoteispuolelle, rajautuu kaupunki- tai kyläkuvallisesti tärkeä alue tai alueen osa (sk).

Suunnitteluala rajautuu myös katualueisiin, ja sen halki on osoitettu kevyen liikenteen yhteys (pp, pp/t).

Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Asemakaavan muutos perustuu palvelutalon hankesuunnitelmaan.

Rakennusjärjestys

Laitilan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.5.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on luonnosvaiheessa, ja luonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2024.

Pohjakartta

Kaavamuuotos laaditaan asemakaavan pohjakartalle 1:2 000. Pohjakartan ajantasaisuudesta vastaa Laitilan kaupunki.

Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin selvityksiin ja tausta-aineistoihin, joita on hyödynnetty soveltuvilta osin. Käytettävissä oleva tausta-aineisto:

- Rakennusjärjestys, Laitilan kaupunki
- Laitilan liikenneverkkoselvitys, Sito Oy, 2011
- Arvokkaat maisema-alueet, Ympäristöministeriö
- Laitila 1900-luvulla; Alifrosti, Vehmas, 2002
- Untamala–Kodjala-maisema-alueen rajauksen tarkistus Laitilan Wirvoitusjuomatehtaan ympäristössä, Ramboll 2012
- Rakennusinventointitiedot Varsinais-Suomen maakuntamuseo, informaatioportaali (MIP)

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarve on ilmennyt seurakuntatalon purkamisen myötä. Suunnittelulla mahdollistetaan palveluasumista seurakuntatalon paikalle Kaukolantien varteen olemassa olevaa kunnallistekniikkaa hyödyntäen. Samalla eheytetään puretun rakennuksen aiheuttamaa muutosta kaupunkikuvassa sekä monipuolistetaan asumisvaihtoehtoja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja edennyt kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavoitusprosessin aikana ja tavoitteiden tarkennuttua on aloitettu hankesuunnittelu palvelutalon toteuttamista varten.

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 29.7.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asemakaavamuutoksen keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja vaikutusalueen maanomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja seurakunnat

- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
- Varsinais-Suomen pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Laitilan kaupungin lautakunnat ja valiokunnat

- Vakka-Suomen Voima Oy
- Laitilan Puhelin Osk.
- Laitilan Lämpö Oy
- Laitilan kaupunki, vesihuoltolaitos

Viranomaisyhteistyö

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 1.8.2022

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.2.–31.3.2025 valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §). Laitilan kaupunginhallitus on päättänyt nähtäville asettamisesta sekä viranomaislausuntojen pyytämisestä 24.2.2025 § 49. Kuulutus nähtävilläolosta (30 vrk) on julkaistu kaupungin kotisivuilla ja Laitilan Sanomissa. Kaavaluonnoksesta on ollut mahdollista antaa mielipiteensä sen nähtävilläoloaikana. Saatuun palautteeseen on laadittu vastineet.

Kaavaluonnokseen ja saatuun palautteeseen perustuen on laadittu kaavaehdotus, joka on ollut kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtävillä 6.6.–5.8.2025 (AKL 65 § ja MRA 27 §). Kuulutus nähtävilläolosta (yli 30 vrk) on julkaistu kaupungin kotisivuilla ja Laitilan Sanomissa. Kaavaehdotuksesta on pyydetty viranomaislausunnot ja siitä on voinut jättää muistutuksensa nähtävilläoloaikana. Saatuun palautteeseen on laadittu vastineet.

Ehdotusvaiheen palautteet ja vastineet on käsitelty hyväksymismenettelyn yhteydessä. Kaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Turun kaupunginmuseon lausunnon perusteella kaavakarttaan on tehty tekninen tarkistus sk-aluerajauksen osalta. Lisäksi vaikutusten arviointia on tarkistettu sekä täydennetty kaavaselostukseen ehdotus- ja hyväksymisvaiheisiin sisältyvät menettelyt.

Laitilan kaupunginhallitus on päättänyt 22.9.2025 § 214 asemakaavan hyväksymisen esittämisestä Laitilan kaupunginvaltuustolle. Laitilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 29.9.2025 § 66. Hyväksymispäätöksestä on kuulutettu 14.10.2025 ja siitä on ollut mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen 30 vuorokauden ajan. Hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu, joten asemakaavamuutos on saanut lainvoiman 12.11.2025, josta on kuulutettu kaupungin kotisivuilla ja Laitilan Sanomissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa palvelutalon rakentaminen jo puretun seurakuntatalon paikalle Kaukolantien varteen. Kaupungin tavoitteena on eheyttää ja tiivistää Laitilan kaupunkikuvaa kunnallisteknisen verkoston piirissä.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana Laitilan kaupungin tavoitteet ovat tarkentuneet. Asemakaavamuutos perustuu palvelutalon hankesuunnitelmaan, minkä myötä suunnittelualueen rajausta on myös muutettu kaupungin tavoitteiden mukaiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tältä osin tarkistettu.

Hankesuunnitelman toteuttamista varten on myönnetty poikkeamislupa.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavamuutos perustuu asetettuihin tavoitteisiin ja alueen ominaisuuksiin.

Valmisteluvaiheessa on tunnistettu asemakaavamuutoksen keskeiset tavoitteet. Prosessin aikana ja suunnittelualueen tarkennuttua asemakaavamuutos kohdentuu palvelutalon mahdollistamiseen Kaukolantien varteen. Koska asemakaavamuutos perustuu hankesuunnitelmaan, ei erillisiä kaavaluonnosvaihtoehtoja ole laadittu.

Kaavaluonnoksen mukaisella suunnitelmalla toteutetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita edistämällä yhdyskunnan toimivuutta.

Kaavamuutoksella toteutetaan Varsinais-Suomen maakuntakaavan tavoitteita, kun aluetta kehitetään johdonmukaisella kaavoituksella täydentäen olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavaratkaisulla eheytetään myös taajamakuva.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa suunnittelualueelle jo rakentamista, jota asemakaavamuutoksella kohdennetaan palvelutalon hankesuunnitelma ja alueen ominaisuudet paremmin huomioivaksi.

Mielipiteiden huomioiminen

Prosessin aikana on mahdollista antaa mielipiteensä, jotka käsitellään asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet huomioiden.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus

Korttelialue (P) kattaa kokonaisuudessaan n. 1,1 hehtaarin suuruisen suunnittelualueen. Korttelin sisäinen mitoitus ja rakennusoikeuden määrä perustuvat palvelutalon hankesuunnitelmaan. Kunnallistekniset tarpeet on mitoitettu olemassa oleviin suunnitelmiin perustuen.

Palvelut

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin, jotka ovat hyvin saavutettavissa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jonka ominaispiirteitä huomioidaan palvelutalon hankesuunnittelun aikana. Lisäksi yleismääräyksillä ohjataan toteutusta kaupunkikuvaan sopivaksi. Kaavamääräyksillä ohjataan korttelin toteutusta turvalliseksi ja viihtyisäksi.

Tavoitteet kaupunkikuvan eheyttämisestä täyttyvät.

5.3 Aluevaraukset

Suunnittelualue osoitetaan kaavamuutoksella kokonaisuudessaan palvelurakennusten korttelialueena kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue (P), on osoitettu yhtenä tonttina. Palvelurakennusten korttelialuetta on yhteensä 11 029 m², joka kattaa 100 % kaava-alueen pinta-alasta. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3 800 k-m².

Palvelurakennusten korttelialueelle on osoitettu myös pysäköintiä (p), näkemäalueeksi varattu alue (nä) istutettavia alueen osia ja johtoa varten varattu alueen osa. Kortteli kuuluu tärkeään ja veden hankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen (pv), ja lounaisosa korttelista on osa laajaa sk-aluetta. Liittymistä korttelialueelle on rajattu liittymäkieltomerkinnoin.

Asemakaavamääräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle ja pohjavedenottamon suoja-alueelle. Alueella on rakentamista rajoittava pohjaveden pilaamiskielto. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on huomioitava vesilain mukainen yleinen luvanvaraisuus. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään. Ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen pohjavesialueella on sallittu. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuun on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

Alueen hulevesiä ei tule johdattaa maantien sivuojaan. Hulevesistä tulee laatia johtamissuunnitelma korttelialueen rakentamislupavaiheessa.

Alueen istutettavat ja rakentamattomat tontinosat tulee pitää siistinä ja hoidettuna. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Korttelialueelle saa sijoittaa oleskelualueisiin liittyvää pientä kiinteää rakentamista sekä rakenteellisia aitoja.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa osaksi kaupunkikuvallisesti tärkeää aluetta massoitelun keinoin. Julkisivujen tulee olla puuverhoillut ja julkisivuvarityksen perinteiseen punamaaliin sopiva. Vesikatteena tulee suosia konesaumattua peltikatetta.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota alueen ilmastokestävyteen. Uudisrakentamisessa suositellaan vähäpäästöisiä sekä uusio- ja kierrätysmateriaaleja. Suunnittelussa tulisi painottaa energiatehokkuutta, käytön aikaisia päästöjä, elinkaaren pituutta ja passiivisen aurinkoenergian ja auringonvalon hyödyntämistä. Katolle suositellaan asennettavaksi aurinkoenergiajärjestelmä.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 31 sille osoitetulle osa-alueelle. Pysäköintijärjestelyissä on huomioitava riittävät pyöräpysäköintipaikat ja niiden sääsuojaus.

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevaan asemakaavan nähden kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, eikä se vaaranna sk-alerajaukseen liittyviä keskeisiä arvoja. Kaavamuutoksen toteuttamisella on myönteistä vaikutusta Laitilan keskustan kaupunkikuvaan, sillä suunnittelualue on nykyisellään rakentamatonta aluetta, jolle mahdollistetaan tavoitteita vastaava uudisrakennus Kaukolantien tuntumaan. Hallitusti suunniteltu uudisrakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa sekä edistää keskusta-alueen palvelurakennetta.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön eivät ole merkittäviä. On myönteistä, että rakentamista ohjataan lähemmäs Kaukolantietä. Purettu seurakuntatalo on sijainnut lähempänä Pappilarakennusta kuin asemakaavamuutoksella mahdollistettava rakentaminen. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamismateriaaleja ympäristöön sopeutuvaksi ja sk-alueen huomioivaksi.

Pappilan aidatun pihapiirin suuntaan on osoitettu istutettava alueen osa, samoin Pappilantien varteen, jolloin etenkin kesäaikaan kaupunkikuva säilyy vehreänä ja rakennukset pihapiireineen muodostavat omat kokonaisuutensa. Nykytilaiseen asfaltti- ja sorakenttään nähden muutos on myönteinen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Suunnittelualue on sora- ja asfalttikenttää sekä entisen seurakuntatalon ympäristön istutuksia. Hulevedet tulee johdattaa suunnitellusti.

Asemakaavamuutosalueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa, joka säilyy Pappilantien länsipuolella ja jota on mahdollista kehittää. Muutoksen kohteena oleva pieni puistokaistale sijoittuu katu- ja yleisen tien alueen neljännekseen, eikä alueella ole puistokalusteita tai -varusteita. Asemakaavallisella tasolla VP-alueena osoitettu pinta-ala pienenee 1 870 m², mutta muutoksella lähivirkistykseen sopivaa istutettavaa aluetta (ist) osoitetaan kortteliin yhteensä 2 079 m². Alueella tulee säilyttää puistoa mahdollisuuksien mukaan. Väliittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee myös puistoa, ja kevyen liikenteen keinoin on mahdollista saavuttaa keskusta-alueen lähivirkistysreitit. Virkistykseen paremmin soveltuvia alueita arvioidaan jäävän riittävästi.

Pohjavesivaikutukset (Paltila, 1 lk) voivat liittyä esimerkiksi pohjaveden pinnan säätelytarpeeseen tai haitallisten aineiden pääsyyn pohjaveteen. Rakentamisen aikana alueella suoritetaan kuljetuksia ajoneuvoilla ja tehdään töitä työkoneilla, jotka voivat sisältää dieselöljyä ja voiteluöljyä. Toiminnan aikana hankealueella saatetaan käsitellä erilaisia materiaaleja, ja rakentamisen vuoksi alueelta poistetaan pintamaata, joka voi hetkellisesti aiheuttaa pohjaveden samentumista.

Riski vaikutusten syntymiselle pohjaveteen on suurempi rakentamisen aikana kuin käytön aikana. Rakentamisen aikana vaikutuksia ei synny toiminnan tapahtuessa suunnitellusti, ja oikealla suunnittelulla riskit pystytäänkin välttämään. Mahdolliset vaikutukset liittyvät tilanteisiin, joissa toiminta ei tapahdu suunnitellusti tai tapahtuu jokin onnettomuus. Pohjaveden kannalta suurin riski syntyy pintamaan poistosta, pohjaveden purkautumisesta sekä pohjaveden pilaantumisesta.

Maanpinta on suunnittelualueella tasolla n. +15...+20 m mpy. Hertta-pohjavesitietokannasta saatujen tietojen mukaan suunnittelualueesta luoteeseen sijaitsevassa pohjavesiputkessa pohjaveden pinnantasoo on ollut viime vuosina tasossa n. 7,5 m–9,5 m. Viereinen Sirppujoki on korkeudella n. 9–10 m mpy, joten pohjavesi on todennäköisesti jollain tavalla yhteydessä jokeen.

Rakentamisessa mahdollinen vaikutus pohjaveteen voi syntyä pintamaan poistosta/vaihdosta, jolloin täytemaasta saattaa liueta haitta-aineita pohjaveteen. Massanvaihdossa tuleekin hyödyntää vain puhtaita maa-aineksia, ja kaivuutoiminnassa pohjaveden ja maanpinnan väliin tulee myös jättää riittävä suojakerros, jonka paksuus määritetään erillisillä tutkimuksilla. Mikäli suojakerros ei ole riittävän paksu, voidaan hyödyntää pohjavettä pidättäviä materiaaleja, mikäli sen ei katsota aiheuttavan haittaa pohjavedelle. Öljyvuojojen ja haitta-aineiden kulkeutumisen ehkäisemiseksi tulee ottaa huomioon myös tiiviit pinnat ja työmaavesien johtaminen, ensisijaisesti pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjaveden ei arvioida sijaitsevan lähellä maanpintaa, vaan maanpinnan ja pohjaveden pinnantason välillä arvioidaan olevan 5...10 metriä. Normaalitilanteessa kaivu-/rakentamistoiminnan ei arvioida aiheuttavan pitkäaikaista haittaa pohjaveden laadulle tai pinnankorkeudelle. Ajoittaisia muutoksia pohjaveden pinnankorkeudessa sekä pohjaveden laadussa voi olla kuitenkin nähtävissä. Tietojen mukaan alueella saattaa esiintyä myös ohuita savikerroksia, jonka vuoksi on myös huomioitava paineellinen pohjavesi. Pohjatutkimuksia ja pohjaveden pinnan mittauksia tulisi suorittaa ennen rakentamista paineellisen pohjaveden ja pohjaveden pinnan tasojen selvittämiseksi. Lisäksi pohjaveden laatua tulisi seurata alueen havaintoputkista.

Vaikutukset ilmastoon

Laitilan Palvelutalon asemakaavamuutoksella, kuten kaikella rakentamisella, on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja uuden rakennuksen rakentaminen kuluttaa materiaaleja ja energiaa. Kaavamuutoksella osoitetaan palvelurakentamiselle korttelin mukainen tontti, joka sijoittuu osin voimassa olevan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle, jolta on purettu seurakuntatalo. Kaavamuutos mahdollistaa tontin rakentamisen siten, että rakennusmateriaalien valmistuksen ilmastopäästöt ja rakentamisen aikaiset ilmastopäästöt ovat mahdollisimman pieniä ja negatiivisia ilmastovaikutuksia voidaan näin lieventää. Näitä voidaan tarkastella lisää lupavaiheissa.

Vähäpäästöisten materiaalien käyttäminen, uusio- ja kierrätysmateriaalit, puurunkoiset ja/tai puuverhotut rakennukset sekä vähähiilinen teräs, vähäpäästöinen betoni ja eristevalinnat, joissa on huomioitu kotimaisuus ja kierrätys ovat hyviä vaihtoehtoja. Suunnittelussa tulisi painottaa tulevan rakennuksen energiatehokkuutta, käytön aikaisia päästöjä, elinkaaren pituutta ja passiivisen aurinkoenergian ja auringonvalon hyödyntämistä. Rakennuksen katolle suositellaan asennettavaksi aurinkoenergiajärjestelmä ja/tai viherkattoa mahdollisuuksien mukaan.

Alue tukeutuu olemassa olevaan katu-, energia- ja kunnallistekniikkaverkostoon, joten uuden yhdyskuntainfran rakentamisesta ei muodostu kaavan toteuttamisen myötä ilmastopäästöjä. Olemassa olevaa maanalaista verkostoa on tarpeen siirtää, josta aiheutuu päästöjä.

Kaavamuutoksella ei arvioida nykyinen käyttö huomioiden olevan vaikutusta metsiin, muuhun kasvillisuuteen tai maaperään. Kaavamääräyksillä edistetään korttelialueella kasvavan puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Mitä enemmän alueella on kasvien ja puiden juuristoa, sitä tehokkaammin ne suojaavat maaperää ja ehkäisevät hulevesistä mahdollisesti aiheutuvia tulvia, eroosiota ja muita rankkasateiden aiheuttamia vaurioita.

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen, kasvillisuuden määrään tai laatuun, viheryhteyksiin, luonnonvesien määrään tai tilaan eikä hulevesien muodostumiseen ja hallintaan, kun verrataan voimassa olevaan asemakaavaan. Pohjavesivaikutukset on arvioitu erikseen.

Kaava-alueen sijainti huomioiden voidaan arvioida, että korttelin/tontin rakentamisessa ja käytössä ei ole tarvetta varautua erityisesti ilmastomuutostekijöihin; kuivuuteen, lämpötilaan, tuulisuuteen tai myrskyihin.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Kaavamuutoksella mahdollistettava rakentaminen aiheuttaa keskusta-alueelle tyypillistä liikennettä. Kaavamuutosalue on hyvin saavutettavissa, ja alueelle on kohdentunut jo seurakuntatalon aikana asiointia eri kulkumuodoilla. Kaavamääräyksillä ja merkinnöillä ohjataan alueen toteuttamista liikennejärjestelyt huomioiden.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen elinoloihin ja elinympäristöön eikä sosiaalisiin oloihin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan keskusta-alueelle työpaikkoja sekä monipuolistetaan asumisen tarjontaa.

Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutos sijoittuu rakennettuun keskustaympäristöön hyvien liikenneyhteyksien tuntumaan. Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä, eikä asemakaavamuutoksella aiheuteta olemassa olevasta rakenteesta poikkeavaa ympäristöä.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksella ei aiheudu muutoksia olemassa olevaan nimistöön.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamerkinnot- ja määräykset. Asemakaavamuutos perustuu palvelutalon hankesuunnitelmaan.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava toteutuu kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Palvelurakennusten korttelialueen (P) toteutumista seurataan tarkemman suunnittelun yhteydessä ja lupamenettelyjen aikana.

Anna-Maria Latosaari, YKS-663
Sweco Finland Oy
Joensuu