

LAITILAN KAUPUNKI

Samppanummen teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Luonnos 12.6.2026



Tarkastus	28.4.2025
Laatija	Petteri Laamanen
Tarkastaja	Minna Lehtonen
Hyväksyjä	Lila Hopia (7.1.2026 alkaen), Satu Sarkoranta (15.6.2025 saakka)
Kuvaus	Samppanummen teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos Kaavaselostus (luonnosvaihe) Selostus koskee 12.6.2026 päivättyä asemakaavakarttaa
Viite	1510066783

SISÄLTÖ

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus	5
1.3	Asemakaavan tausta ja tarkoitus	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Alueidenkäyttölain asemakaavoitukselle asettamat vaatimukset	7
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.2.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2.2	Luonnonympäristö	8
3.2.3	Rakennettu ympäristö	9
3.3	Suunnittelutilanne	11
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
3.3.2	Maakuntakaava	11
3.3.3	Yleiskaava	12
3.3.4	Asemakaava	12
3.3.5	Rakennusjärjestys	13
3.3.6	Pohjakartta	13
3.3.7	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1	Osalliset ja vuorovaikutusmenettely	14
4.3.2	Tiedottaminen	15
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan vaiheet	15
4.4.1	Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma	15
4.4.2	Luonnosvaiheen kuuleminen	17
4.4.3	Ehdotusvaiheen kuuleminen	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	18
5.2	Aluevaraukset	18
5.2.1	Korttelialueet	18
5.2.2	Muut alueet	19
5.3	Yleismääräykset	20
5.4	Nimistö	20
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	20
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	20
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24

Liitteet

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.3.2022
Liite 2: Luontoselvitys (Envibio, 2021)
Liite 3: Arkeologinen inventointi (Mikroliitti, 2024)
Liite 4: Kunnallistekninen tarkastelu (Ramboll, 2024)
Liite 5: *Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)*

Muu asemakaavan laadintaan liittyvä tausta-aineisto

- Asemakaava-alueen pohjakartan täydennys (Ramboll, 2022)
- Mainiampi Laitila -strategia 2022-2025 (2021)
- Laitilan ilmasto-ohjelma 2025-2030 (2025)

Asemakaava laaditaan yhteistyönä Laitilan kaupungin (kaavoittava viranomainen ja työn tilaaja) ja Ramboll Finland Oy:n (kaavoitustyöstä vastaava konsultti) kesken.

Kaavoitusviranomainen

Laitilan kaupunki
Keskuskatu 30
23800 Laitila

Kaupungin yhteyshenkilö:

Lila Hopia
Kaupunkisuunnittelija
040 759 2352
lila.hopia@laitila.fi

Kaavakonsultti

Ramboll Finland Oy
PL 25
Itsehallintokuja 3
02601 Espoo

Kaavan laatijan yhteyshenkilö

Projektipäällikkö
Petteri Laamanen
petteri.laamanen@ramboll.fi

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Laitilan kaupunki

Samppanummen teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavatunnus: 2021-584

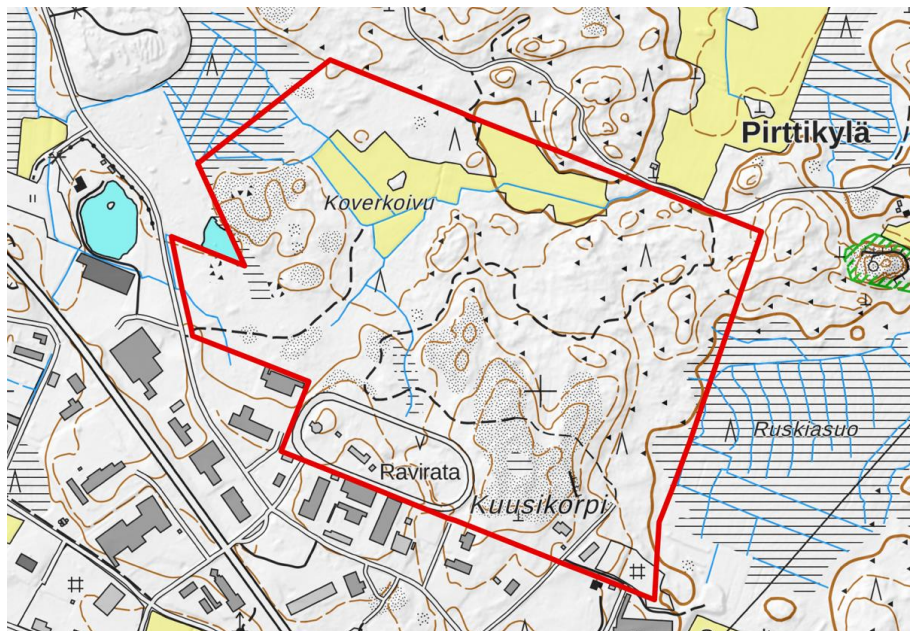
Asemakaavan muutos koskee: Laitilan kaupunginosan nro. 419 kortteleita 924-927 ja osaa kortteleita 920-921 sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan laajennus koskee: Tiloja 400-419-3-154, 400-419-10-29 ja 400-419-10-30 sekä osaa tiloja 400-419-3-117, 400-419-3-151 ja 400-419-10-238.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu: Laitilan kaupunginosan nro. 419 korttelit 924-933 ja osa kortteleita 920-921 sekä katu-, virkistys- ja erityisaluetta.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Laitilassa, noin viiden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon. Suunnittelualue on laajuudeltaan noin 64 hehtaaria.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti peruskartalla punaisella rajauksella (peruskartan lähde: MML)

1.3 Asemakaavan tausta ja tarkoitus

Alueen asemakaavoitus on käynnistetty Laitilan kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tavoitteena on vastata Laitilan kasvaneeseen teollisuustonttien ja -kiinteistöjen tarpeeseen. Kaavalla on tarkoitus ajantasaistaa alueen voimassa olevat asemakaavat mm. niiden toteutuneen maankäytön ja tavoitteiden osalta.

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavoitus on aloitettu syksyllä 2021 ja se on edennyt seuraavasti:

- Kaavahankkeen vireilletulosta on kuulutettu vuoden 2020-2021 kaavoituskatsauksessa sekä 5.4.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) sen nähtäville asettamisen yhteydessä. OAS on ollut nähtävillä 5.4. – 4.5.2022 välisen ajan.
- Asemakaavan suunnittelualuetta päätettiin pienentää kaavan aloitusvaiheen jälkeen n. 124 hehtaaria 64 hehtaariin. Asemakaavoitettavan alueen ulkopuolelle jäi rakentamattomia alueita etenkin idässä Ruskiasuon alueelta sekä lännessä Samppanummen tien läheisyydestä.
- *Kaupunginhallitus päättää valmisteluasiakirjojen ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta, kuuluttamisesta ja nähtäville tulosta. Osallisilla on mahdollisuus jättää aineistosta nähtävilläolonaikana mielipiteitä ja lausuntoja.*
- *Kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta, kuuluttamisesta ja nähtäville tulosta. Osallisilla on mahdollisuus jättää aineistosta nähtävilläolonaikana muistutuksia ja lausuntoja.*
- *Kaupunginvaltuusto hyväksyy valmiin asemakaavan ja asemakaavamuutoksen. Hyväksymisvaiheessa on valitusmahdollisuus. Valitusajan jälkeen seuraa voimaantulokuuluutus.*

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavatyön tavoitteena on vastata Laitilan kaupungin kasvaneeseen teollisuustonttien ja -kiinteistöjen tarpeeseen sekä ajantasaistaa nykyinen asemakaava jo toteutuneiden toimintojen ja muutostarpeiden osalta. Laitilan kaupungin *Mainioppi Laitila* -strategian (2022-2025) kautta johdettuja ylätasoon tavoitteita tälle asemakaavalle ovat ympäristövastuullisuuden sekä kaupungin kestävän ja tasapainoisen talouden edistäminen. *Laitilan ilmasto-ohjelman* (2025-2030) kautta johdetut tavoitteet kohdistuvat ilmastokestävyyden monipuoliseen edistämistyöhön kaupungissa.

Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavaratkaisu laajentaa Samppanummen nykyistä teollisuus- ja työpaikka-aluetta pohjoisen suuntaan. Asemakaavan uudet kadut, kadunosat ja liikenneverkkoratkaisu linkittyvät nykyisiin katu yhteyksiin tai jo entuudestaan asemakaavoitettuihin katuihin. Hiittisuoran ja Hepokujan katujen pohjoispuolelle muodostuu asemakaavan myötä uusi lenkkimäinen katuyhteys Ruskoniityntie, johon suurin osa kaavan korttelialueista ja rakentamisesta sijoittuu. Kaavaratkaisussa esitettyjen teollisuus- liike- ja varastorakennusten (T, TY, TY/A, KLT) korttelialueiden väleihin on osoitettu väljät ulkoilua, ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta palvelevat lähivirkistysaluevaraukset (VL), jotka linkittyvät kaava-alueen reunamilla osaksi laajempaa viherverkostokokonaisuutta.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 637222 m² eli noin 64 hehtaaria.

Asemakaavaluonnoksen mitoitus tiedot on esitetty oheisessa taulukossa.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus (e) (k-m ² /m ²)
KLT-1	52844	18495	0.35
T	83916	29371	0.35
TY	135861	47551	0.35
TY/A	53608	18763	0.35
ET	880	-	-
VL1	259014	-	-
Katualue	51097	-	-
Yhteensä	637222	114181	0.18

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tarkoitus saattaa lainvoimaiseksi vuoden 2027 alkupuoliskolla. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueidenkäyttölain asemakaavoitukselle asettamat vaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimukset asetetaan alueidenkäyttölaissa (AKL) 54§ seuraavasti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaa-voitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Laitilassa, valtatie 8 (Turuntie) pohjoispuolella, noin viiden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon. Alue kytkeytyy Samppanummen teollisuusalueeseen. Suurelta osin rakentamaton, maa- ja metsätalousvaltainen, suunnittelualue on laajuudeltaan noin 64 hehtaaria.

Kaavan suunnittelualue kattaa pohjoisessa maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, rajautuen osan matkaa Pirttikyläntiehen. Myös itäreunaltaan kaava-alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta sekä osin virkistyskäytössä olevaa. Ruskiasuon alue rajautuu idässä lähes kokonaisuudessaan kaava-alueen ulkopuolelle. Eteläosaltaan kaava-alue kattaa raviradan alueen sekä Ruskeasuontien yhteyteen sijoittuvat kaksi teollisuus-/ yritystonttia. Etelässä suunnittelualueen ulkopuolelle rajautuvat Samppanummen teollisuusaluetta sekä kaavarajaukseen päättyvät Hepokujan ja Raviraitin kadut. Länsiosaltaan kaava-alue rajautuu osalta matkaa Samppanummentiehen kattaen pääosin maa- ja metsätalousvaltaisia alueita.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä. Kaava-alue osoitettu punaisella viivalla. (ilmakuvan lähde: MML)

3.2.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Asemakaavan suunnittelualue on eteläosaan sijoittuvia kahta teollisuustonttia sekä raviradan aluetta lukuun ottamatta rakentamatonta. Kaavan luontoselvityksen (Envibio, 2021) perusteella alueen runsain metsätyyppi on tuore tai kuivahko kangas. Aluetta hallitsevat paikoin louhikkoiset ja kallioiset kangasmetsät, jotka ovat harjoitetun metsätalouden myötä varsin voimakkaasti muokattuja. Etenkin alueen keskivaiheille sijoittuu laajempia hakkuita. Lähialueen suot ovat suurelta osin ojitettu ja kuivatettu. Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat pellot ovat viljelykäytössä. Luonnon-suojelualueeksi rauhoitettu Kirkkelinnan muinaislinnavuori sijoittuu noin 200 metrin etäisyydelle kaava-alueen koillispuolelle.

Luontoselvitysten perusteella kaava-alueella ei esiinny luonnonsuojelulain tai vesilain suojeltuja luontotyyppisiä eikä metsälain tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei myöskään esiinny uhanalaisia tai suojeltuja eliölajeja.

Maisema

Kaava-alueen maisema on eteläosaa lukuun ottamatta rakentamatonta ja vahvasti maa- ja metsätalousvaikutteista. Alueen pohjoisosassa peltojen avoimet maisematilat tuovat vaihtelua muutoin hyvin pienipiirteiseen, louhikkoiseen ja kalliiseen kangasmetsämaisemaan. Kaava-alueen maiseman louhikkoisen ominaispiirteen taustalla on Laitilan rapakivi. Rapakivi on herkästi rapautuvaa ja kallioperästä irronneet suuret lohkat leimaavat laajemmassa määrin Laitilan alueen metsiä ja viljelyalueita.

Laitila kuuluu Lounaismaan maisemamaakuntaan ja tarkemmin Ala-Satakunnan viljelyseutuun. Ala-Satakunta on vaurasta viljelyseutua, mutta alueella on paljon myös karuja, metsäisiä ja soisia syrjäseutuja. Seutu on maastonmuodoiltaan pääosin tasaista, mutta maisemissa on myös voimakkaita erityispiirteitä. Viljelysmaisemat ja pääosa asutuksesta keskittyy viljaville savikkoalueille ja niiden tuntumaan.

Asemakaava-alueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue on pinnanmuodoiltaan pienipiirteistä ja vaihtelevaa (kuva 3). Alueen yleinen korkeustaso on noin 20-30 metrin välillä merenpinnan yläpuolella. Korkeimmat kohdat (+33 m) sijoittuvat alueen eteläosaan raviradan läheisyyteen ja Kuusikorven alueelle. Alueen alavimmat kohdat sijaitsevat pohjois- ja itäosissa, jossa maanpinnan taso on noin +19-24 mpy.

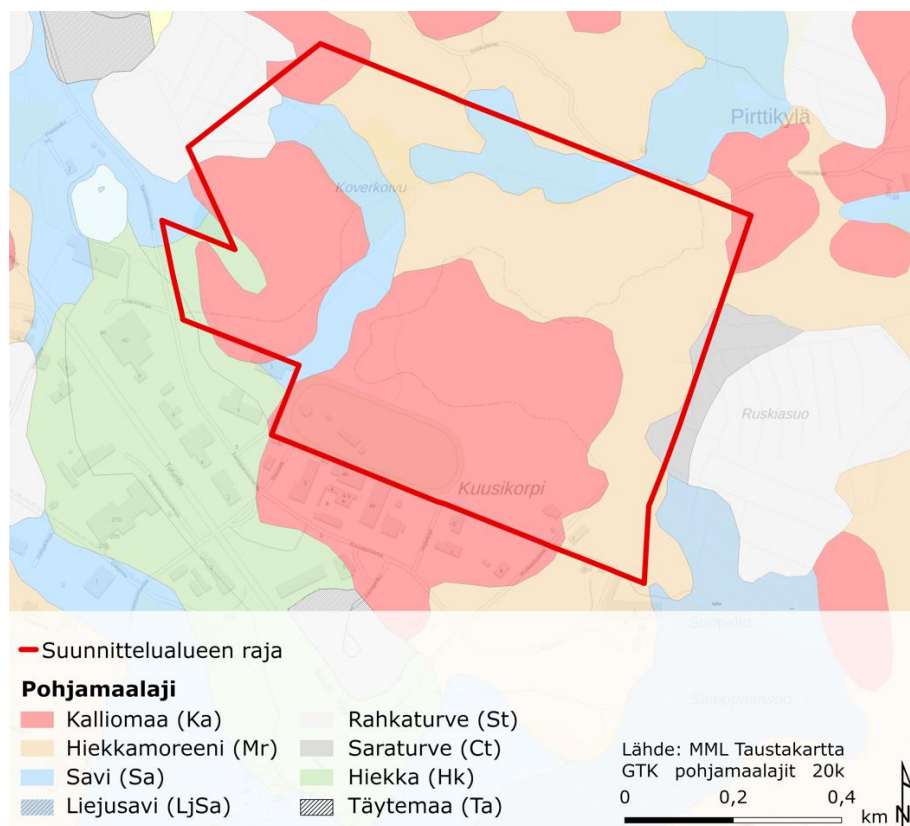


Kuva 3. Suunnittelualueen topografia. Kaava-alueen raja esitetty punaisella viivalla. (kartan lähde: MML)

Alueen maaperä koostuu pääosin hiekkamoreeni- ja kalliomaista (kuva 4). Pintamaa on suurelta osin moreenia. Raviradan alue ja välittömästi sen pohjois- ja itäpuolella, kallio on lähellä maan pintaa ja alueella on runsaasti avokalliopaljastumia. Myös alueen länsiosassa on kallioalue, jossa on runsaasti avokalliopaljastumia ja lohkaraita. Kallioalueiden välillä on pohjois-eteläsuuntainen savialue ja peltoalueet ovat myös savikkoja. Kaavan suunnittelualue rajautuu idässä ja lännessä turvepehmeikköihin, joiden voidaan olettaa jatkuvan jonkin verran suunnittelualueen puolelle.

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditun kunnallisteknisen tarkastelun (Ramboll, 2024) perusteella suunnittelualue arvioidaan soveltuvan pääosin hyvin rakentamiseen. Rakentamisessa tulee varautua louhintoihin. Savialueilla raskaat rakennukset joudutaan todennäköisesti paaluttamaan, mutta muualla voidaan todennäköisesti perustaa rakennukset maanvaraisesti. Vesihuollon ja mahdollisesti myös katujen rakentaminen savialueille vaatii jotain pohjanvahvistuksia. Itä- ja länsialueiden turvepehmeiköt ovat heikosti rakennettavia.

Maaperän ja rakennettavuuden todentaminen edellyttää jatkosuunnittelussa tarkempia, paikan päällä tehtäviä maaperätutkimuksia.



Kuva 4. Suunnittelualueen maaperä. (kartan lähde: GTK ja MML).

Vesistöt ja pohjavedet

Kaava-alueella ei sijaitse vesistöjä. Kaava-alueen luoteiskulmassa sijaitseva suo ja rajauksen itäpuolelle sijoittuva Ruskiasuo, ovat ojituksen myötä turvekankaiksi kuivuneita. Kaava-alueen pintavedet ohjautuvat suurelta osin (raviradan pohjoispuolinen alue) suo- ja peltoalueiden ojien kautta pohjoisen suuntaan, Ketunjokeen. Eteläisen osan pintavedet ohjautuvat etelään, Härinänjoen suuntaan.

Asemakaava-alueen eteläosa on vedenhankinnan kannalta tärkeää ja maankäytön suunnittelussa huomioitavaa pohjavesialuetta (Koveron pohjavesialue).

3.2.3 Rakennettu ympäristö

Asemakaavan suunnittelualue kytkeytyy eteläosaltaan Samppanummen teollisuusalueeseen. Kaa-voitettava alue on lähes kokonaisuudessaan rakentamatonta. Alueen kaakkoisosassa sijaitsee kaksi teollisuus-/ yritystoiminnan rakennusta. Lisäksi raviradan alueella sijaitsee muutama

ratsastustoimintaa palvellut rakennus sekä paviljonkimainen rakennus. Samppanummen teollisuusalueen rakennuskanta painottuu Samppanummentien/ Kuusikorventien varteen sekä valtatie 8 länsipuolelle. Rakennuskanta koostuu 1-2-kerroksisista, pääosin viime vuosikymmenten aikana tuotanto- ja varastotoiminnalle rakennetuista hallimaisista rakennuksista.

Rakennettu kulttuuriperintö ja muinaisjäännökset

Asemakaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse rakennetun kulttuuriperinnön kannalta arvokkaita, inventoituja kohteita.

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditun arkeologisen inventoinnin (Mikroliitti 2024) perusteella kaava-alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta kaavoituksessa huomioitavaa arkeologista kulttuuriperintöä. Kirkkelinnan kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueen koillispuolella.

Väestö, elinkeinot ja palvelut

Kaava-alueella ei ole asutusta. Samppanummen teollisuusalueella harjoitetaan monipuolista teollisuus- ja yritystoimintaa. Alueella sijaitsee mm. rakennus- ja konepajateollisuuden yrityksiä. Kaava-alueen eteläosassa sijaitseva ravirata on toiminut viime vuosina erinäisessä ratsastustoiminnan käytössä. Raviradan käyttötarkoituksen mukainen toiminta on loppunut.

Kunnallistekniset verkostot

Samppanummen alueen kunnallistekniset verkostot (vesijohto ja jätevesiviemäri) sijoittuvat pääsääntöisesti Samppanummentien ja Kuusikorventien yhteyteen. Ruskeasuontien ja Hepokujan alla kulkevat vesi- ja viemäriinjat ulottuvat kaava-alueen eteläreunaan, mutta raviradan ja Ruskeasuontien yhteyteen sijoittuvat kiinteistöt ja rakennukset ovat ainoat vesihuollon piirissä. Hulevesien viemäriverkostoa lähialueella ei ole, vaan pintavedet ohjataan tonteilta ja kaduilta avo-ojiin.

Liikenne

Kaava-alueen itäosassa sijaitseva Ruskeasuontie on kaava-alueen ainoa ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu katu tai tie. Kulku raviradalle tapahtuu Raviraitin kautta, joka yhtyy Samppanummen-/ Kuusikorventiehen.

Kaava-alueen eteläpuolella kulkee valtatie 8. Valtatien vuoden 2023 keskimääräinen vuorokausiliikenne oli kaava-alueen kohdalla 8017 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus oli 800 ajoneuvoa (ote väylävirasto, 2026).

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kevyen liikenteen väyliä tai jalkakäytäviä. Laitilan kaupungin kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmassa (2021) pyöräliikenteen tavoiteverkko on suunniteltu tulevaisuudessa kulkemaan aluereittitasoisena valtatie 8 eteläpuolelta uuden alikulun kautta Raviraitille saakka.

Virkistys

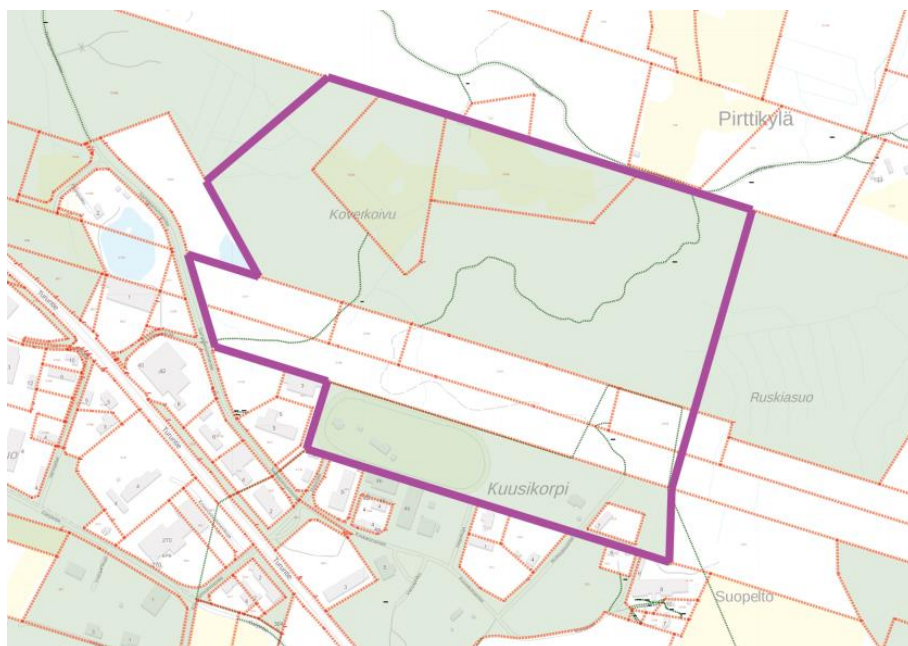
Raviradan alue on toiminut kaava-alueen ainoana harrastus- ja virkistystoiminnan kohteena. Lisäksi alueen metsissä kulkee jonkin verran epävirallisia polkuja. Kirkkelinnan alueella sijaitsee opastettu metsäpolku.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueella ei sijaitse pilaantuneita maa-alueita, eli maaperän tilan tietojärjestelmän (MATTI) kohteita (Ympäristökarttapalvelu Karpalo 12.9.2024).

Maanomistus

Kaavan suunnittelualue on suurelta osin Laitilan kaupungin omistuksessa (kuva 5). Raviradan pohjoispuolella ja Ruskeasuontien varressa sijaitsee yhteensä n. 14 hehtaarin verran yksityisten maanomistajien maa-alueita.



Kuva 5. Ote alueen maanomistustilanteesta (5/2026). Otteessa vihreällä Laitilan kaupungin omistamat maa-alueet, likimääräinen asemakaavaraja violetilla. (Kartan lähde: Laitilan kaupunki)

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa asetetaan maamme alueidenkäytölle pitkän aikavälin linjaukset ja tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää maakunta-, yleis- ja asemakaavojen ohella. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteiden tarkoituksena on myös edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

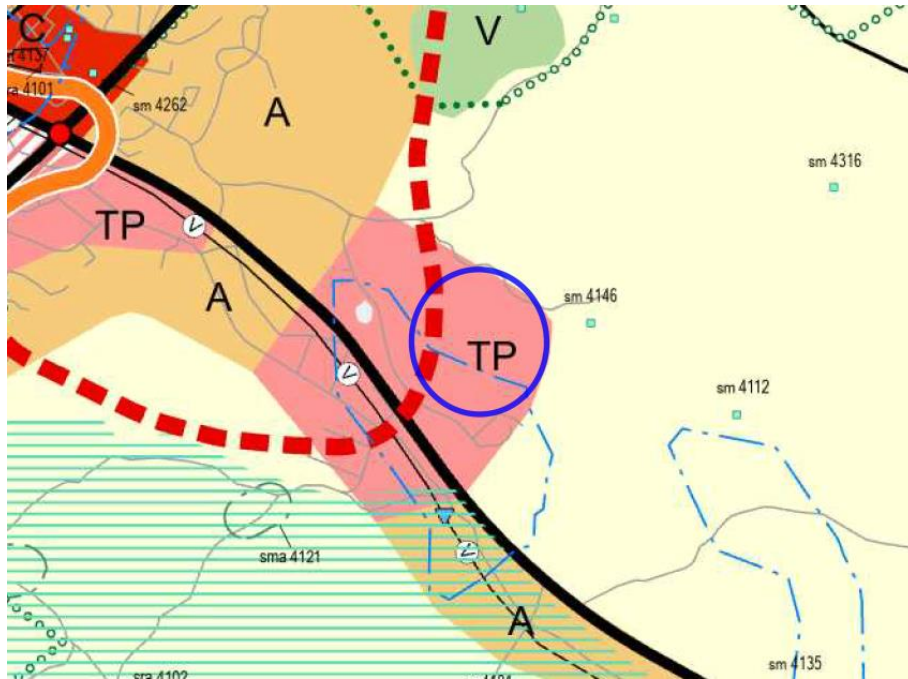
1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta (ymparisto.fi).

3.3.2 Maakuntakaava

Asemakaavan suunnittelualuetta koskien on voimassa Varsinais-Suomen maakuntakaava. Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava, joka on vahvistettu Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Lisäksi Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen (2018) sekä Luonnonarvojen ja -varojen (2021) vaihemaakuntakaavoissa on osoitettu merkintöjä tämän asemakaavan suunnittelualueelle. Vesien ja voimien maakuntakaava on vireillä valmisteluvaiheessa (tilanne 5/2026).

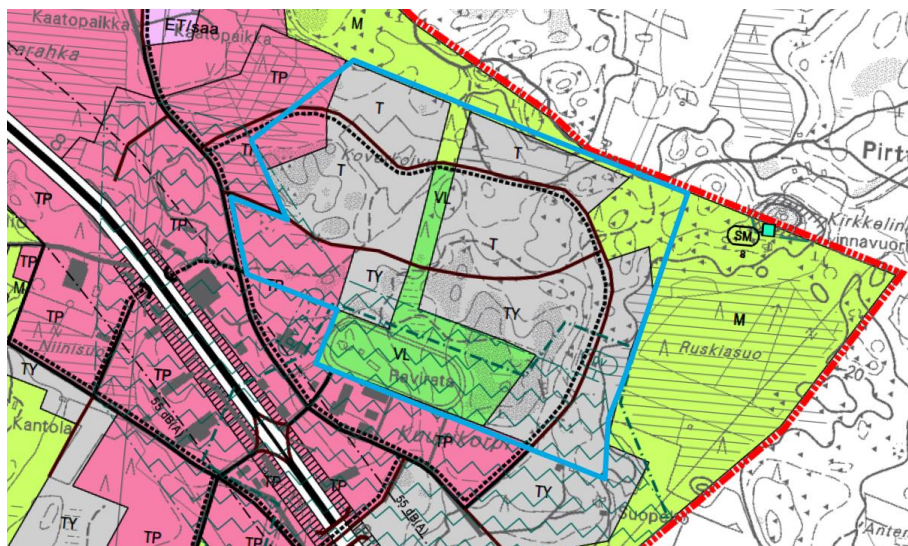
Maakuntakaavayhdistelmässä asemakaavan suunnittelualue on osoitettu työpaikkatoimintojen alueeksi (TP). Lisäksi alueen länsiosaan kohdistuu taajamatoimintojen kehittämisalueen merkintä (punainen katkoviiva) ja eteläosa on pohjavesialuetta (sininen pistekatkoviiva).



Kuva 6. Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti osoitettu kuvan keskellä sinisellä soikiolla. (Kartan lähde: Varsinais-Suomen liitto)

3.3.3 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Laitilan keskustan ja sen ympäristön osayleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.6.2009. Asemakaavaa koskien osayleiskaavassa on osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset: teollisuus- ja varastoalue (T), teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), työpaikka-alue (TP), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), lähivirkistysalue (VL), pohjavesialue ja pohjavedenotannon suoja-alue sekä uusi kokoojakatu (tummanpunainen viiva) ja kevyen liikenteen reitti (musta ympyräviiva).

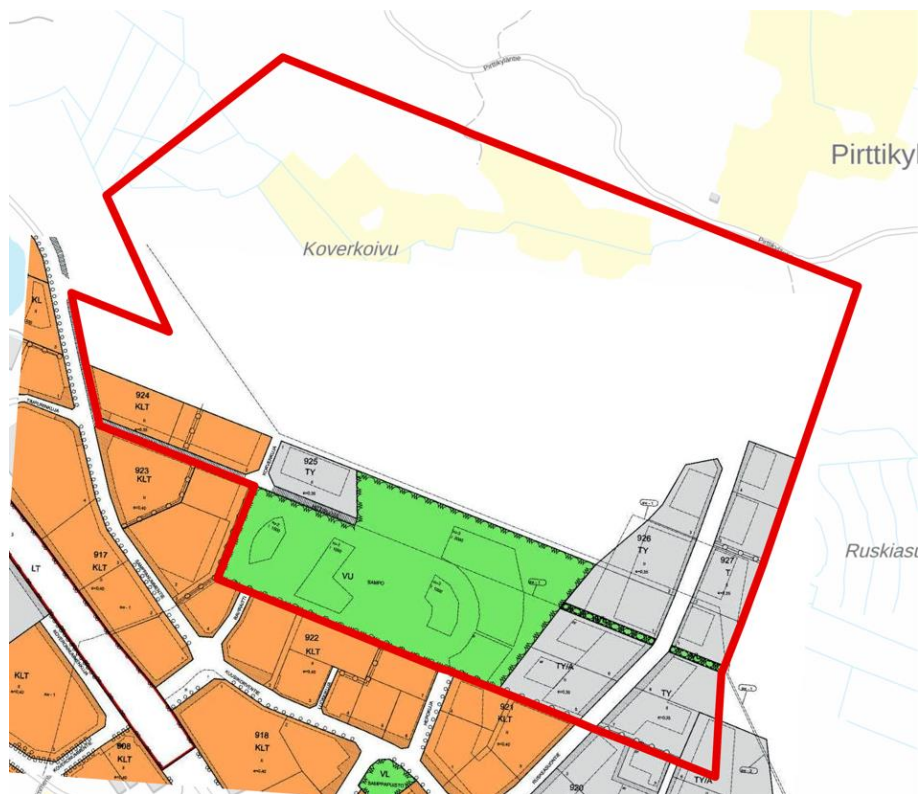


Kuva 7. Ote Laitilan keskustan osayleiskaavasta. Asemakaavoitettava alue osoitettu kuvan keskellä sinisellä. (Kartan lähde: Laitilan kaupunki)

3.3.4 Asemakaava

Suunnittelualueen eteläosassa on voimassa kaupunginvaltuuston 9.12.2002 vahvistama asemakaavan muutos, jossa on suunnittelualueetta koskien osoitettu seuraavat merkinnät ja määräykset: teollisuusrakennusten korttelialue (T), teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), teollisuusrakennusten ja asumisen korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY/A), liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KLT), lähivirkistysalue (VL) ja urheilualue (VU). Lisäksi suunnittelualueetta

koskien ajantasa-asemakaavassa on osoitettu mm. katuihin ja liikenteeseen, pohjaveteen sekä maanalaisiin johtoihin liittyviä kaavamerkintöjä.



Kuva 8. Ote alueen ajantasa-asemakaavayhdistelmästä. Kaavarajaus osoitettu kuvassa punaisella. (Kartan lähde: Laitilan kaupunki ja MML)

3.3.5 Rakennusjärjestys

Laitilan kaupungin voimassa oleva rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.5.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä vuonna 2026.

3.3.6 Pohjakartta

Asemakaavassa käytetään Laitilan kaupungin pohjakartta-aineistoa.

Asemakaavan suunnittelualueen itäosan pohjakarttaa on päivitetty ja täydennetty kaavatyön yhteydessä vuonna 2022 vastaamaan AKL 54 a §:n asemakaavan pohjakartalle asetettuja vaatimuksia.

3.3.7 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kunnallistekninen tarkastelu

Asemakaavaluonnosta tukemaan laadittiin keväällä 2024 (Ramboll) kunnallistekninen tarkastelu, jossa arvioitiin aluksi karttatarkasteluin maaperäolosuhteita sekä tehtiin katulinjausten alustava sijoittelu ja katuvarausten mitoitus sekä viemäröinti- ja kuivatussuuntien tarkastelu. Kunnallistekninen tarkastelu on osa asemakaavan liiteaineistoa (Liite 4).

Laitilan ilmasto-ohjelma

Laitilan ilmasto-ohjelma 2025-2030 – Mainiommat kukonaskeleet tulevaan kolme pääteemaa ovat: asukkaiden ja kylien ilmastoviisas Laitila, kestävästi yrittävä Laitila ja puhtaiden vesien Laitila. Ilmasto-ohjelma tähtää 80 % kasvihuonekaasupäästöjen vähennykseen vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Ohjelman tavoite perustuu Hinku-verkoston tavoitteisiin ja sisältää toimenpiteitä, jotka keskittyvät mm. liikenteen, maatalouden ja energiankäytön kestävyys sekä hiilinielujen vahvistamiseen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

Asemakaavan suunnittelutehtävänä on laajentaa kaavoitettavan alueen osalta Samppanummen teollisuusaluetta sekä ajantasaistaa nykyinen asemakaava jo toteutuneiden toimintojen ja muutostarpeiden osalta.

Asemakaavatyön tavoitteena on vastata Laitilan kaupungin kasvaneeseen teollisuustonttien ja -kiinteistöjen tarpeeseen. Laitilan kaupungin *Mainioppi Laitila* -strategian (2022-2025) kautta johdettuja ylätasoon tavoitteita tälle asemakaavalle ovat **ympäristövastuullisuuden** edistäminen ilmastonmuutokseen, luonnon monimuotoisuuteen ja ympäristön laatuun liittyen sekä kaupungin **kestävän ja tasapainoisen talouden** edistäminen tukemalla ja mahdollistamalla uuden yrityksen ja teollisuustoiminnan syntymistä kaupunkiin.

Kaupungin ilmasto-ohjelmasta 2025-2030 kohdistettuja tavoitteita ja teemoja kaavatyölle ovat: kevyen liikenteen olosuhteiden edistäminen, hiilinielujen kasvattaminen, metsien ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen sekä ilmastoriskeihin ja ilmaston ääriolosuhteisiin varautuminen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan vireilletulokuulutus on julkaistu 5.4.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä-asettamisen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset ja vuorovaikutusmenettely

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti kaavan yhteydessä on laadittava osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Suunnitelmassa määritellään ne osalliset, joiden mahdollisuus vaikuttaa kaavaan tulee turvata ja joille kaavan etenemisestä erityisesti tulee tiedottaa.

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavan osallisiksi on katsottu seuraavat tahot:

Maanomistajat

Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat.

- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavoituksen tavoitteista ja valmisteluaineistosta
- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Kaavan vaikutusalueen asukkaat, tonttien vuokralaiset, yritykset ja niiden työntekijät, laitokset ja niiden käyttäjät ja työntekijät.

- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavoituksen tavoitteista ja valmisteluaineistosta
- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana sekä esittelytilaisuuksissa

Viranomaiset

Laitilan kaupunki ja sen toimielimistä mm. rakennus- ja ympäristölautakunta, Lounais-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto, Varsinais-Suomen liitto, Turun museokeskus, Varsinais-Suomen pelastuslaitos, Laitilan vesihuoltolaitos, Vakka-Suomen Voima, Laitilan Lämpö, Laitilan puhelinosuuskunta.

- Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavoituksen tavoitteista ja valmisteluaineistosta
- Lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa
- Kaavan edellyttämät viranomaisneuvottelut ja -työneuvottelut
- Muu viranomaisyhteistyö koko kaavaprosessin ajan

Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Elinkeinoelämän yhdistykset, kylätoimikunnat, museo- ja kotiseutuyhdistykset ym. paikalliset yhdistykset, luonnonsuojeluyhdistykset.

- Tarvittaessa neuvottelut eturyhmien kanssa
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavoituksen tavoitteista ja valmisteluaineistosta
- Mielipiteet kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta nähtävillä olon aikana sekä mahdollisissa esittelytilaisuuksissa

Kaavaprosessin aikana osalliseksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen henkilö tai taho, jonka katsotaan täyttävän AKL 62 §:n osallisen määritelmän.

4.3.2 Tiedottaminen

Kaavoituksen vireilletulosta ja kaavan nähtävilläoloista ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla, kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin verkkosivuilla (laitila.fi).

Kaava-aineiston nähtävilläolon aikana voi antaa palautetta kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta. Palautteet pyydetään toimittamaan kirjallisena osoitteeseen: Laitilan kaupunki/ Kaupungin hallitus, Keskuskatu 30, 23800 Laitila.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Täydentyä kaavoituksen edetessä.

4.4 Asemakaavan vaiheet

4.4.1 Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu vuoden 2020-2021 kaavoituskatsauksessa sekä 5.4.2022 osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) sen nähtävillä asettamisen yhteydessä (AKL 63 §).

OAS oli nähtävillä 5.4.2022 – 4.5.2022 välisen ajan kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla (laitila.fi). Suunnitelmasta ei jätetty nähtävilläolonaikana palautetta.

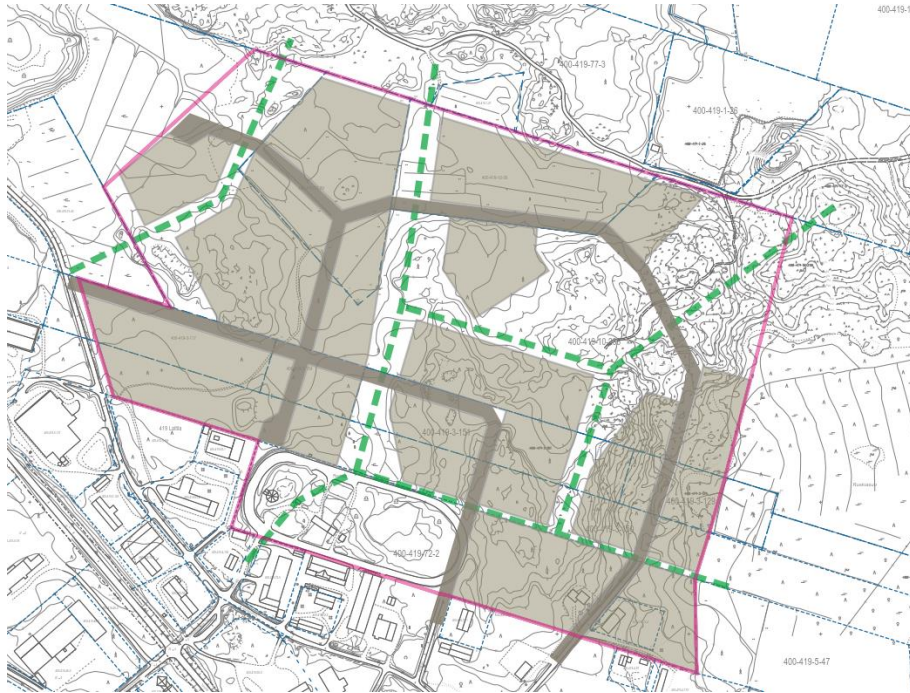
Kaavan valmisteluvaiheessa (alkuvuosi 2024) laadittiin kolme maankäyttöluonnosta. Luonnoksissa pyrittiin löytämään vaihtoehtoisia maankäyttöllisiä toteuttamistapoja huomioimalla eri painotuksin ympäristön ja rakentamisen asettamia reunaehdot, tavoitteita ja yhteensovituksia.

Maankäyttöluonnoksen vaihtoehdossa 1 (kuva 9.) lähtökohdaksi otettiin keskustan osayleiskavassa osoitettu liikenne- ja maankäyttöratkaisu sekä niiden soveltaminen ja sovittaminen ympäristön asettamat reunaehdot huomioiden. Luonnosvaihtoehdossa suunnittelualueen itäosaan sijoitettava nykyinen Ruskeasuontie yhtyy alueen muuhun katuverkkoon. Maankäyttöluonnoksessa rakentamisen määrä korttelialueiden osalta on n. 105 000 k-m² (korttelitehokkuus e=0.3) ja katujen yhteenlaskettu pituus n. 2690 katumetriä.

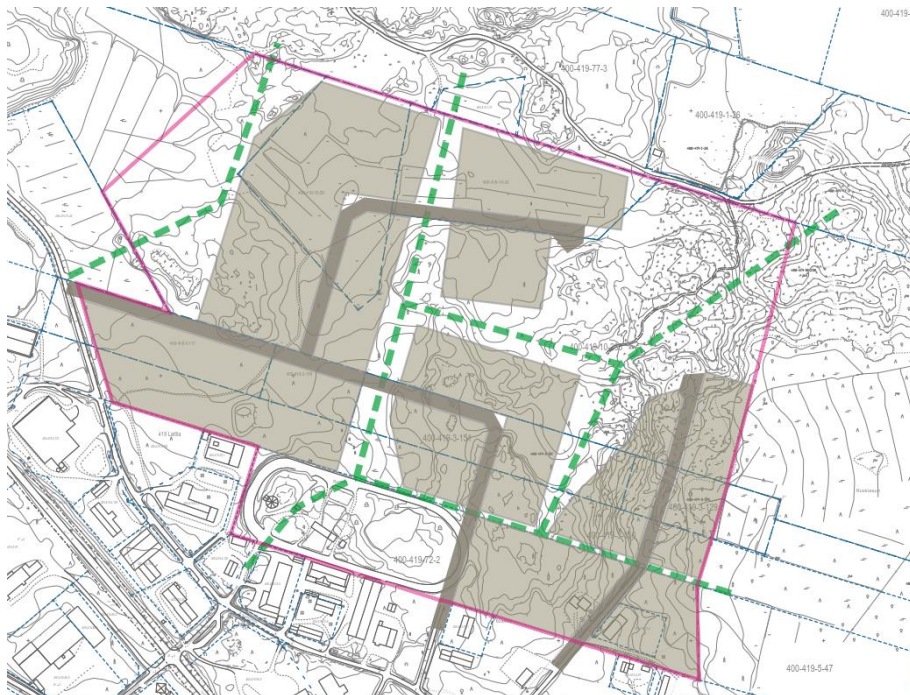
Maankäyttöluonnoksen vaihtoehdossa 2 (kuva 10.) lähtökohdaksi otettiin katujen toteuttamistarpeen optimointi ja tiivis korttelirakenne. Luonnosvaihtoehdossa suunnittelualueen itäosaan sijoitettava nykyinen Ruskeasuontie on esitetty ajantasa-asemakaavan mukaisesti päättyvänä katuna. Maankäyttöluonnoksessa rakentamisen määrä korttelialueiden osalta on n. 100 000 k-m² (korttelitehokkuus e=0.3) ja katujen yhteenlaskettu pituus n. 1970 katumetriä.

Maankäyttöluonnoksen vaihtoehdossa 3 (kuva 11.) lähtökohdaksi otettiin kahden muun maankäyttöluonnoksen soveltaminen, mutta selkeämmin myös rakennettavuustekijät, luonto ja ekologiset yhteydet sekä katujen liikennöitävyys ja kunnossapito. Maankäyttöluonnoksessa rakentamisen määrä korttelialueiden osalta on n. 92 500 k-m² (korttelitehokkuus e=0.3) ja katujen yhteenlaskettu pituus n. 2460 katumetriä.

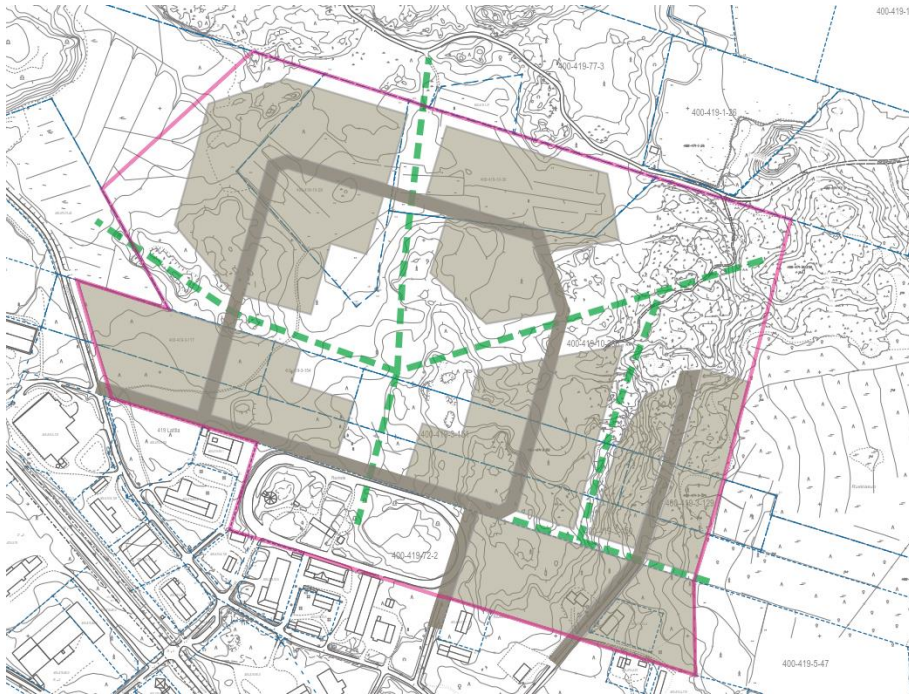
Maankäyttöluonnosten vaihtoehdoista asemakaavoitusta laativa työryhmä päätyi valitsemaan keväällä 2024 vaihtoehdon 3 jatkosuunnittelun pohjaksi sekä edistämään sitä kaavaluonnokseksi.



Kuva 9. Maankäyttöluonnos (vaihtoehto 1)



Kuva 10. Maankäyttöluonnos (vaihtoehto 2)



Kuva 11. Maankäyttöluonnos (vaihtoehto 3)

4.4.2 Luonnosvaiheen kuuleminen

Täydennetään kaavoituksen edetessä.

4.4.3 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Täydennetään kaavoituksen edetessä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavaratkaisu laajentaa Samppanummen nykyistä teollisuus- ja työpaikka-aluetta pohjoisen suuntaan. Asemakaavan uudet kadut, kadunosat ja liikenneverkkoratkaisu linkittyvät nykyisiin katuyhteyksiin tai jo entuudestaan asemakaavoitettuihin katuihin: itäreunassa Ruskeasuontie esitetään ajantasa-asemakaavan mukailevana katuyhteytenä, eteläreunassa Hepokuja jatkuu pohjoisen suuntaan osin vanhan raviradan alueelle, lännessä Samppanummentiehen liittyvä jalankulun ja tarkoituksiin ajantasa-asemakaavassa varattu Hiittisuora osoitetaan myös ajoneuvoliikennettä palvelevaksi kaduksi yhdistyen Hepokujaan. Hiittisuoran ja Hepokujan katujen pohjoispuolelle muodostuu asemakaavan myötä uusi lenkkimäinen katuyhteys Ruskoniityntie, johon suurin osa kaavan korttelialueista ja rakentamisesta sijoittuu. Kaavaratkaisussa esitettyjen teollisuus- liike- ja varastorakennusten (T, TY, TY/A, KLT) korttelialueiden väleihin on osoitettu väljät ulkoilua, ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta palvelevat lähivirkistysaluevaraukset (VL), jotka linkittyvät kaava-alueen reunamilla osaksi laajempaa viherverkostokokonaisuutta.

Asemakaava-alueen pinta-ala on 637222 m² eli noin 64 hehtaaria.

Asemakaavaluonnoksen mitoitus tiedot on esitetty oheisessa taulukossa.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus (e) (k-m ² /m ²)
KLT-1	52844	18495	0.35
T	83916	29371	0.35
TY	135861	47551	0.35
TY/A	53608	18763	0.35
ET	880	-	-
VL1	259014	-	-
Katualue	51097	-	-
Yhteensä	637222	114181	0.18

Laadittavan asemakaavan muutokset suhteessa alueen voimassa olevan ajantasa-asemakaavan pinta-aloihin ja rakennusoikeuksiin sekä uuden asemakaavan osuus kaava-alueesta esitetään asemakaavan ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Asemakaavaratkaisussa korttelialueet on varattu liike-, teollisuus- ja varastorakennusten tarpeisiin. Osassa kortteleita sallitaan myös pienimittakaavainen asuinrakentaminen. Korttelialueita koskeva rakentamisen tehokkuusluku on koko kaava-alueella $e=0.35$ ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueille on osoitettu rakennusalat ja ohjeellinen tonttijako. Korttelien ulkoreunoille on osoitettu yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta istutettavan alueen osan merkintä.

Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa rakentaa kaupallisia majoitustiloja. (KLT-1)

Asemakaava-alueen länsiosaan Samppanummentien itäpuolelle sijoittuvat korttelit 924 ja 925 osoitetaan kaavaratkaisussa liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Alueella ei sallita kaupallisten majoitustilojen toteuttamista. Kortteleita koskee suurelta osin vedenhallinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen (pv) merkintä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. (T)

Asemakaava-alueen luoteisosaan Ruskoniityntien yhteyteen sijoittuvat korttelit 928 ja 929 osoitetaan kaavaratkaisussa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Korttelien ulkoreunoille on osoitettu istutettavan alueen osan merkintä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY)

Asemakaava-alueen eteläosaan Ruskeasuontien ja Hepokujan yhteyteen sijoittuvat osat kortteleita 920 ja 921 sekä Ruskoniityntien yhteyteen sijoittuvat korttelit 930-933 osoitetaan kaavaratkaisussa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Ympäristön korttelialueiden toiminnalle asettamat vaatimukset perustuvat Kirkkelinnan, Ruskiasuon ja vanhan raviradan alueilla virkistys- ja harrastustoiminnan sekä luontoarvojen huomioimiseen. Kaavaratkaisussa korttelin 920 tontin 6 eteläosaan on osoitettu ajoyhteys (ajo), joka mahdollistaa ajon Ruskeasuontieltä tontille 5. Kortteleita 920 ja 921 koskee vedenhallinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen (pv) ja pohjavedenottamon (pv/s) merkinnät. Osaa kortteleista 932 ja 933 koskee vedenhallinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen merkintä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisen erillispientalon. (TY/A)

Asemakaava-alueen itä- ja eteläosaan Ruskeasuontien yhteyteen sijoittuva osa korttelia 921 sekä korttelit 926-927 osoitetaan kaavaratkaisussa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi korttelialueiden tonteille/rakennuspaikoille voi rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen erillispientalon. Ympäristön korttelialueiden toiminnalle asettamat vaatimukset perustuvat Kirkkelinnan, Ruskiasuon ja vanhan raviradan alueilla virkistys- ja harrastustoiminnan sekä luontoarvojen huomioimiseen. Korttelialueita koskee suurelta osin vedenhallinnan kannalta tärkeän pohjavesialueen (pv) ja pohjavedenottamon (pv/s) merkinnät.

5.2.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue.

Alueen hoitotoimenpiteissä tulee kiinnittää huomiota monimuotoisen ja kerroksellisen kasvillisuuden ylläpitoon sekä toimivien ekologisten- ja virkistysyhteyksien turvaamiseen osana laajempaa viherverkostokokonaisuutta. (VL1)

Asemakaavaratkaisussa korttelialueiden ympärille ja väleihin sijoittuvat viheralueet on osoitettu monimuotoisuutta turvaavina ja edistävinä lähivirkistysalueina, joilla on tärkeä rooli osana laajempaa viherverkostokokonaisuutta. Alueille on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä, jotka ohjautuvat pohjoisosassa jatkumaan kaava-alueen ulkopuolelle mm. Kirkkelinnan ulkoilualueelle. Ruskeasuontien ja Hepokujan katualueita yhdistävälle lähivirkistysalueelle on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla sallitaan myös huoltoajo. Vanhan raviradan alueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on huomioitu kaavassa rakennusalamerkinnöin.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. (ET)

Asemakaavoituksen yhteydessä laaditun kunnallisteknisen tarkastelun ja esisuunnitelman mukaiset jätevedenpumppaamovaraukset on osoitettu asemakaavaratkaisussa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueina Ruskeasuontien (korttelin 926 itäreuna) ja kaavan pohjoisosassa Ruskoniityntien (korttelin 928 koilliskulma) yhteyteen.

Katualueet

Kaavaratkaisussa osoitetut katualueet on osoitettu poikkileikkaukseltaan n. 20 metriä leveinä mahdollistaen kaavassa osoitetuttujen istutettavien puurivien lisäksi myös mm. riittävät hulevesien käsittelyalueet ja talvihuollon järjestämisen sekä tarvittaessa ajoradasta eritellyn jalankulun- ja pyöräilyn järjestämisen. Kaavassa osoitetuilla tietyillä katualueiden ja korttelialueiden välisillä rajojen osilla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

5.3 Yleismääräykset

Kaavaratkaisussa on osoitettu seuraavat mm. rakentamista, tilojen tai toimintojen rajaamista ja jäsennöintiä, kasvillisuutta, hulevesiä sekä pysäköintiä koskevat yleismääräykset.

- Rakennusmateriaalien valinnassa tulee pyrkiä suosimaan ympäristön ja ilmaston kannalta kestäviä ja/ tai hyvin kulutusta ja vaihtuvia sääolosuhteita kestäviä vaihtoehtoja.
- Korttelialueilla rakentamattomat ja päällystämättömät tontinosat tulee säilyttää luonnonmukaisina tai istutettuina. Maiseman ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä puu- ja pensas- kasvillisuus tulee pyrkiä säilyttämään.
- Korttelialueilla pysäköintialueet on rajattava ja jäsennöitävä puu- ja/tai pensasistutuksin. Jalankulkualueet on erotettava ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakentein.
- Hulevesiä tulee viivytettävää kaava-alueen tonteilla siten, että 100 m² päällystettyä pintaa tai kattoa kohden viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1.0 m³. Hulevesien hallintaratkaisut tulee toteuttaa ensisijaisesti luontopohjaisina. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään maaperään ja suosimaan vettäläpäiseviä pintoja. Osa päällystettävästä piha-alueesta suositellaan toteutettavaksi osittain vettäläpäisevänä rakenteena, kuten esimerkiksi sora- tai nurmikivipintaisena.
- Autopaikkoja kaavassa tulee rakentaa seuraavasti:
 - 1 ap/100 k-m² liike- ja toimistotilaa
 - 1 ap/100 k-m² teollisuus- ja varastotilaa
 - 1 ap/85 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 1ap/asunto

5.4 Nimistö

Asemakaava-alueelle muodostuu uusi katu nimeltä Ruskoniityntie.

Puistojen nimeäminen tapahtuu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty soveltuvien osien lähtö- ja selvitysaineistoja. Aineistoja ja olemassa olevia selvityksiä on ajantasaistettu maastokäynnein. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan myös koko kaavaprosessin aikana saatava palaute (lausunnot, mielipiteet ja muistutukset).

Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennetään ja tarvittaessa tarkennetaan kaavaprosessin.

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan mukaisella rakentamisella täydennetään ja laajennetaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti Samppanummen teollisuusalueen yhdyskuntarakennetta pohjoiseen, Pirttikyläntien suuntaan. Asemakaavan yhdyskuntarakenne poikkeaa jonkin verran yleiskaavassa esitetystä maankäyttöratkaisusta huomioimalla laajemmin viherverkoston tarpeita sekä suhteuttamalla rakentamisen määrän tuleviin tonttitarpeisiin. Uusi maankäyttö ja rakentaminen tukeutuvat hyvin

olemassa olevaan infrastruktuuriin, mutta edellyttävät uusien katujen ja kunnallistekniikan toteuttamista etenkin Ruskoniityntiehen tukeutuvan maankäytön osalta.

Noin viiden kilometrin etäisyydelle Laitilan keskustasta kaakkoon ja valtatie 8 läheisyyteen sijoittuva asemakaava-alue soveltuu logistisesti ja liikenteen reunaehtojen puolesta hyvin teollisuus- ja tuotantotoiminnalle. Kaavaratkaisussa on huomioitu ympäristöstä ja nykyisestä maankäytöstä nousevia tarpeita ja reunaehtoja huomioimalla ja sovittamalla mm. liikenteeseen, elinkeinoelämään mutta myös alueen maisemakuvaan ja luontoon liittyen nousseita tavoitteita.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Asemakaavaratkaisulla ei arvioida olevan mainittavia vaikutuksia ihmisten nykyisiin asuin ympäristöihin, sillä kaava-alueella ei sijaitse asumista ja lähimmät yksittäiset asuinrakennukset sijoittuvat kaava-alueen kaakkoispuolelle nykyisen Samppanummen teollisuusalueen yhteyteen. Kaavaratkaisu mahdollistaa yhden kaksiasuntoisen erillispientalon rakentamisen Ruskeasuontien alueen TY/A-korttelialueiden rakennuspaikoille, joten alueen asukasmäärän voidaan arvioida eri skenaarioissa lisääntyvän noin 0-50 asukkaalla.

Kaavan mukaisella rakentamisella arvioidaan olevan moninaisia vaikutuksia lähialueen sosiaaliseen ympäristöön. Kaavan myötä työpaikkojen lisääntymisellä voi olla positiivisia ja elinvoimaisuutta lisääviä vaikutuksia alueen sosiaaliseen ympäristöön. Asemakaavaratkaisussa nyky-ympäristöstään etenkin sen pohjoisten osien osalta poikkeava teollinen toiminta muuttaa jonkin verran Pirttikylän ja Kirkkelinnan alueilla liikkuvien ihmisten elin- ja virkistysympäristöjä. Raviradan alueelle osoitetut maankäytön muutokset heikentävät oleellisesti aikaisempaa ravi- ja ratsastustoiminnan harjoittamista, mutta eivät poissulje erinäisten harrastustoimintojen jatkamista uusien reunaehdoin.

Uusi teollinen toiminta ja sen edellyttämä liikenne tulevat todennäköisesti lisäämään alueella melua, heikentämään hieman ilmanlaatua ja siten vaikuttamaan ihmisen ympäristö- ja luontokokemukseen. Toisaalta kaavaratkaisussa osoitetut kattavat lähivirkistysalue- (VL1) ja ulkoilureittivaraukset sekä mm. erinäiset ympäristön laatua koskevat suunnittelu- ja ylläpitomääräykset lieventävät toteutuessaan varsin merkittävästi muutoksen vaikutusta.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavaratkaisulla vastataan kaavatyölle asetettuihin tavoitteisiin teollisuus- ja yritystontti-tarjonnan lisäämiseksi sekä kaupungin kestävän ja tasapainoisen talouden edistämiseksi. Asemakaavalla vahvistetaan alueen elinkeinoja, sillä se mahdollistaa liike- ja teollisuustoiminnan ja sitä kautta työpaikkojen luonnin ja verotulojen kasvua. Tuotannollinen toiminta voi myös lisätä kysyntää palveluilla ja alihankinnalla, millä voi siltäkin olla positiivinen vaikutus alueen elinkeinoihin. Asemakaavan toteutumisen myötä alueelle voi pidemmällä aikajänteellä syntyä alustavan, kerrosalaan suhteutetun, arvion perusteella jopa noin 800-1200 uutta työpaikkaa riippuen paljon teollisuuden aloista sekä millaista liiketoimintaa kortteleihin 924 ja 925 toteutuu. Hyvin todennäköistä on, että asemakaavaratkaisun mukainen maankäytön toteutuminen tulee tapahtumaan useamman vuosikymmenen aikajänteellä.

Liikenne

Alueen moottoriajoneuvoliikenteen määrä tulee lisääntymään asemakaavan mukaisen maankäytön seurauksena. Samppanummen teollisuusalueen laajentaminen lisää valtatie 8, Samppanummentien ja Kuusikorventien liikennemääriä ja asemakaava-alueelle kohdistuvaa liikennettä sekä henkilöajoneuvo- että raskaanliikenteen osalta. Ympäristöministeriön teettämässä Matkatuotoshankkeessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27 | 2008) esitettyjen laskentamallien perusteella työmatkaliikennettä teollisuuden toimipaikkaan kohdistuu vuorokauden aikana toimialakohtaiset vaihtelut huomioiden n. 0,8-1,3 kävijää/ työntekijämäärä. Liikennemäärän arvioiminen on täten sidoksissa alueen tulevaan työntekijämäärään. Lisäksi työpaikoille suuntautuu työasiointi- ja vierailumatkoja. Teollisuuden toimipaikoille suuntautuva tavaraliikenteen vuorokautinen käyntimäärä vaihtelee toimialoittain n. 10-40 käyntiä/ toimipaikka. Tavaraliikenteen kuljetuksia koskevaan määrään vaikuttaa myös toimipaikan koko ja tuotantomäärä. Alueen rakentamis- ja työmaa-aikana raskaan liikenteen määrä alueella lisääntyy.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kevyen liikenteen väyliä tai jalkakäytäviä. Laitilan kaupungin kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelmassa (2021) pyöräliikenteen tavoiteverkko on suunniteltu kulkemaan aluereittitasoisena valtatie 8 eteläpuolelta alikulun kautta Raviraille

saakka ja keskustan osayleiskaavassa kevyen liikenteen tavoitereitit on osoitettu kulkemaan Samppanummentielle sekä asemakaava-alueella. Kaavaratkaisussa osoitetut katualueet on osoitettu poikkileikkaukseltaan n. 20 metriä leveinä mahdollistaen kaavassa osoitetuttujen istutettavien puurivien lisäksi myös ajoradasta eritellyn jalankulun- ja pyöräilyn järjestämisen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön. Asemakaavaratkaisussa on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä vanhan raviradan alueelle. Siten kaavalla vaikutetaan heikentävästi ravirata-toiminnan, raviurheilun ja ratsastustoiminnan kautta muodostuneeseen kulttuuriperintöön ja maisemakuvaan.

Alueella ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Kirkkelinnan kiinteä muinaisjäännös sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueen koillispuolella.

Tekninen huolto

Kaavan toteutuminen tulee edellyttämään Laitilan kaupungilta investointeja uusien katujen ja vesiviemäriverkostojen rakentamisen osalta. Uusi asemakaava-alue sijaitsee kuitenkin nykyisten kunnallisteknisten verkostojen läheisyydessä, joka luonnollisesti parantaa verkostoihin liittymistä ja investoinnin kannattavuutta.

Asemakaavoituksen valmisteluvaiheen yhteydessä on laadittu kunnallistekninen tarkastelu/ esiselvitys (Ramboll 2024), joka sisältää asemakaavaluonnoksen maankäyttöratkaisun mukaisen alustavan katujen ja kunnallistekniikan esisuunnitelman. Suunnitelmassa asemakaava-alueen korttelialueita palvelevat uudet vesijohto- ja jäteviemäriinjat on sijoitettu katujen alle. Hulevesien johtaminen on järjestetty avo-ojissa katualueiden reunoilla. Alustavat jäteveden pumppaamoiden sijainnit on osoitettu selvityksessä ja asemakaavaratkaisussa Ruskeasuontien (korttelin 926 itäreuna) ja kaavan pohjoisosassa Ruskoniityntien (korttelin 928 koilliskulma) yhteyteen. Selvityksen mukaan kaava-alue soveltuu pääosin hyvin rakentamiseen. Vesihuollon ja mahdollisesti myös katujen rakentaminen savialueille vaatii jotain pohjanvahvistuksia.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaava-alueen maisemakuva on eteläosaa lukuun ottamatta rakentamatonta ja vahvasti maa- ja metsätalousvaikutteista. Alueen pohjoisosassa peltojen avoimet maisematilat tuovat vaihtelua muutoin pienpiirteiseen, louhikkoiseen ja kallioiseen kangasmetsämaisemaan. Asemakaavalla arvioidaan olevan maankäytön muutokset huomioiden varsin merkittäviä vaikutuksia alueen nykyiseen, suurelta osin rakentamattomaan maisemakuvaan. Kaavan toteutuessa alue muuttuu monelta osin rakennetuksi teollisuuspainotteiseksi alueeksi, osaksi Samppanummen nykyistä taajamarakennetta. Kaavaratkaisun katuverkko ja sen yhteyteen sijoittuva korttelirakenne on suunniteltu niin, että kaava-alueen keskelle ja korttelialueiden väleihin muodostuu puustoisia, alueen nykyistä luonnonmaisemaa säilyttäviä ja rakennettuja alueita rytmittäviä lähivirkistysalueita.

Asemakaavaratkaisussa on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä vanhan raviradan alueelle. Siten kaavalla vaikutetaan ravirata-toiminnan, raviurheilun ja ratsastustoiminnan kautta muodostuneeseen maisemakuvaan.

Asemakaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Kaava-alueen luonto on luontoselvityksen (Envibio, 2021) perusteella varsin voimakkaasti ihmisen muokkaamaa alueella harjoitetun voimakkaan metsätalouden sekä soiden ojittamisten ja kuivastusten myötä. Kaavan toteutuessa alueelta tulee poistumaan merkittävä määrä olemassa olevaa luontoa ja eliöstöä. Kaava-alueella ei toisaalta esiinny luonnonsuojelulain tai vesilain suojeltuja luontotyyppisiä eikä metsälain tärkeitä elinympäristöjä. Alueella ei myöskään esiinny uhanalaisia tai suojeltuja eliölajeja.

Asemakaavaratkaisussa on pyritty vähentämään rakentamisesta koituvia negatiivisia luontovaikutuksia huomioimalla erinäisin tavoin Laitilan kaupungin *Mainiimpi Laitila* -strategian (2022-2025)

ja Laitilan ilmasto-ohjelman 2025-2030 kautta kaavoitukselle asetettua ympäristövastuullisuuden ja luonnon monimuotoisuuden edistämistavoitetta. Kaavaratkaisulla ohjataan sekä yhdyskuntarakenteellisesti että erinäisin, luontopohjaisuuteen pohjaavien, määräyksiin ilmastomuutokseen sopeutumista, luonnon monimuotoisuuden huomioimista sekä ympäristön laatuun liittyviä seikkoja.

Kaava-alueen keskelle ja korttelialueiden väleihin muodostuu kaavaratkaisussa yhtenäinen viheralueiden ja ekologisten käytävien kokonaisuus, joka kytkeytyy erisuunnilta osaksi laajempaa viherverkostoa. Kaavassa esitetyt viheralueet palvelevat ja tukevat sekä virkistystä, moninaisia ekosysteemipalveluita että luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi niillä on tärkeä rooli hulevesien käsittelyssä, ilmastomuutokseen sopeutumisessa ja hyvän ilmanlaadun takaamisessa.

Kaavassa on osoitettu luonnon monimuotoisuutta huomioivia kaavamääräyksiä mm. monimuotoisen ja kerroksellisen kasvillisuuden ylläpitoon ja toimivien ekologisten- ja virkistysyhteyksien turvaamiseen liittyen. Kortteli- ja katualueita koskien määrätään istuttamaan ja säilyttämään kasvilisuutta sekä vaalimaan luonnonmukaisuutta.

Maa- ja kallioperä, vesistöt, ilma ja ilmasto

Kaavan mahdollistamalla rakentamisella arvioidaan olevan paikallisia vaikutuksia alueen maaperään ja vesiolosuhteisiin. Asemakaavoituksen yhteydessä laaditun kunnallisteknisen tarkastelun (Ramboll, 2024) mukaan suunnittelualue arvioidaan soveltuvan pääosin hyvin rakentamiseen. Rakentamisessa tulee varautua louhintoihin moreenisesta pintamaasta sekä etelä- ja länsiosiin sijoittuvien kalliomaan ja avokalliopaljastumien takia. Maaperältään savisemmilla alueilla Ruskonniityntien yhteydessä, kortteleissa 925, 928, 929 ja 931, osa tonteille sijoittuvista raskaimmista rakennuksista joudutaan todennäköisesti paaluttamaan. Etenkin korttelissa 929 rakennukset suositellaan lähtökohtaisesti sijoitettavan, paremmat rakennettavuusolosuhteet huomioiden, ennemmin tonttien etu- kuin takaosiin. Muualla kaava-alueella rakennukset voidaan todennäköisesti perustaa maanvaraisesti. Vesihuollon ja mahdollisesti myös katujen rakentaminen savialueille vaatii joltain pohjanvahvistuksia. Itä- ja länsialueiden turvepehmeiköt ovat heikosti rakennettavia. Maaperäolosuhteet tulee tutkittavaksi tarkemmin ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaava-alueen eteläosa on vedenhankinnan kannalta tärkeää ja maankäytössä huomioitavaa pohjavesialuetta (Koveron pohjavesialue). Asemakaavaratkaisu määrää, että alueen jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida pohjaveden suojelu ja sitä koskeva lainsäädäntö. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa huonontaa alueen pohjaveden laatua. Kaavan mukainen rakentaminen ja teollinen toiminta luonnollisesti lisää jonkin verran negatiivisten vaikutusten riskejä pohjavedelle. Pohjavesialueelle sijoittuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet on osoitettu kaavaratkaisussa TY-merkinnällä, joka osaltaan myös velvoittaa alueen toimijoita ja rakentajia huomioimaan erityisellä tavalla ympäristöön ja pohjaveteen koituvat vaikutukset.

Kaava-alueen pintavedet ohjautuvat suurelta osin (raviradan pohjoispuolinen alue) suo- ja peltoalueiden ojien kautta pohjoisen suuntaan, Ketunjokeen ja eteläisen osan pintavedet etelään, Härinänjoen suuntaan. Asemakaavaratkaisun mukaisten rakennettavien korttelialueiden ja katujen myötä alueen vettä läpäisevän maaperän määrä pienenee varsin merkittävästi nykyisestä. Muutoksesta aiheutuu siten muutoksia hulevesien valuntaan ja imeytymiseen. Kaavassa tontteja koskien osoitetuilla hulevesien käsittelyvelvoitteilla ja -suosituksilla lievennetään sekä vaikutuksia nykyiseen kosteustasapainoon nähden että huomioidaan hulevesiä koskevat tarpeet jatkosuunnittelulle. Katualueiden varausten mitoituksessa on huomioitu, että katujen hulevesien johtaminen ja käsittely järjestetään ensisijaisesti avo-ojien ja tarvittaessa viivytyspainanteiden kautta. Kaavaratkaisussa on varmistettu, että alueella säilyy jatkossakin runsaasti rakentamattomia, hulevesiä luonnollisin mekanismein käsitteleviä, viher- ja metsäalueita.

Kaavan mukaisen rakentamisen ja teollisen toiminnan harjoittamisen vaikutuksesta alueen hiilidioksidipäästöt tulevat lisääntymään nykytasosta. Lisäksi hiilensidontakyky heikkenee jonkin verran, kun nykyisten luonto- ja metsäalueiden biomassapotentiaalia menetetään. Kaava-alueeseen kohdistuvat suorat ilmastoriskit arvioidaan kuitenkin olevan maltillisia. Tulevaisuuden ilmastoriskejä ja sään ääriolosuhteiden, kuten korkeiden lämpötilojen ja rankkasateiden, yleistymistä on huomioitu kaavaratkaisussa suosimalla ensisijaisesti luontopohjaisia ja -positiivisia ratkaisuja sekä välttämällä kortteli- ja aluerakennetta. Kaavassa on määrätty istutettavaksi, toteutettavaksi ja säilytettäväksi puita sekä muita luontopohjaisia rakenteita mm. hiilensidonnan, ilman- ja ympäristön laadun sekä

hulevesien hallinnan parantamiseksi. Myös rakennusmateriaalien osalta kaava ohjaa ympäristön ja ilmaston kannalta kestäviin valintoihin.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttamisella ja maankäytön muutoksilla ei arvioida aiheutuvan erityisiä ympäristöhäiriöitä alueelle. Uusi teollisuuspainotteinen toiminta ja sen myötä lisääntyvä liikenne tulevat jonkin verran lisäämään alueelle melua sekä vaikuttamaan jossain määrin ilmanlaatuun ja siten ihmisen ympäristön kokemiseen. Kaavalla mahdollistettava uusi teollisuuspainotteinen toiminta osoitetaan suurelta osin teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Toiminnasta ei siten arvioida aiheutuvan merkittäviä haittoja tai ympäristön laatua heikentäviä häiriöitä. Alueen jatkosuunnittelussa tulee kuitenkin tarkemmalla tasolla huomioidavaksi ja arvioitavaksi sen toiminnasta aiheutuvat vaikutukset mm. meluun, ilmanlaatuun, maaperään ja luontoon liittyen.

Asemakaava-alueelle ja sen läheisyydessä tulevista maarakennustöistä ja infrastruktuurin toteuttamisesta aiheutuu mm. melu-, pöly- ja liikennehäiriöitä lähiympäristöön. Haitat ja häiriöt tulevat olemaan tilapäisiä, mutta riippuvaisia toteutusaikataulusta. Häiriöt kohdistuvat lähialueella liikkuviin ja asioiviin ihmisiin sekä luontoon. Alueella säilytettävät virkistys- ja metsäalueet sekä uutena tuleva sini-viherinfrastruktuuri lieventävät osaltaan mahdollisten ympäristöhäiriöiden vaikutuksia.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteutumista ja alueen rakentumista valvovat Laitilan kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset.