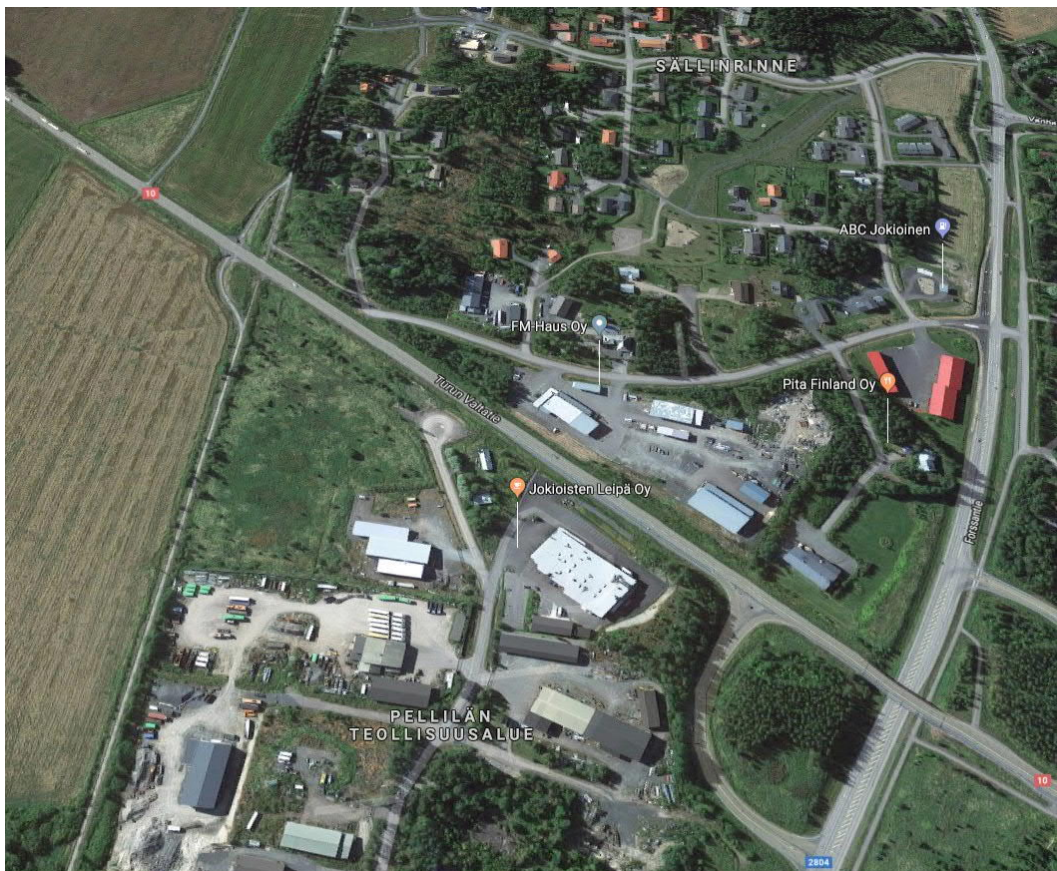


# KAAVASELOSTUS

## JOKIOISTEN KUNTA

### PELLILÄN JA PELLILÄNKOLMIION TEOLLISUUSALUEEN SEKÄ PIKKU-PELLILÄN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

#### KAAVAHDOTUS



**PÄIVÄYS: 8.6.2020**

**TYÖNUMERO: 20602603**

**Sweco Ympäristö Oy**

**Sweco Ympäristö Oy**

Ilmalanportti 2, 00240 **Helsinki**  
Rautatienkatu 33, 90100 **Oulu**  
Hatanpään valtatie 11, 33100 **Tampere**  
Uudenmaankatu 19 A, 20700 **Turku**

[www.sweco.fi](http://www.sweco.fi)  
etunimi.sukunimi@sweco.fi  
puh. 0207 393 000

Y-tunnus 0564810-5

Selostus\_Pellila-ym\_akm\_20200608.docx



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

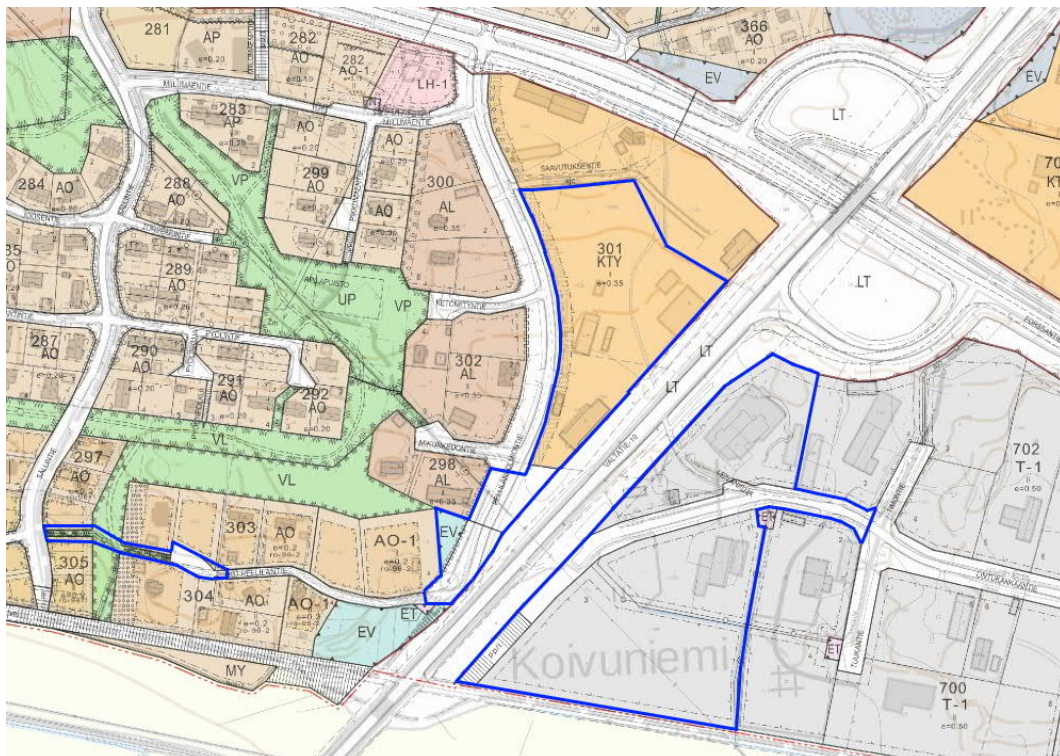
Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.2.2020 päivättyä ja 8.6.2020 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee osaa kortteleista 700 ja 702 sekä näihin liittyviä katualueita Pellilän eteläisen teollisuusalueen asemakaava-alueella, osaa korttelista 301 sekä tähän liittyviä katualueita Pellilänkolmion asemakaava-alueella, sekä osaa kortteleista 297, 303, 304 ja 305 sekä näihin liittyviä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita Pikku-Pellilän asemakaava-alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat osat kortteleista 301 ja 702 sekä katualuetta.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutoksen laadinta koskee kolmea osa-aluetta valtatie 10 länsi- ja itäpuolella. Valtatie 10:n länsipuolella on kaksi osa-aluetta, joista toinen rajautuu valtatie 10:n ja Pellilänkolmion väliselle alueelle. Toinen osa-alue sijoittuu Pikku-Pelliläntien länsiosan ja Sälilintien väliselle alueelle. Valtatie 10:n itäpuolella suunnittelualueena ovat valtatiehen ja Lintukankaantien länsiosaan rajautuvat kortteli- ja katualueet. Alueiden pinta-ala on yhteensä noin 8 hehtaaria.



*Suunnittelualueiden sijainti ja alustava rajaus.*

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 24.6.2019 (§ 123).
- MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu joulukuussa 2019.
- Kunta kuulutti kaavan vireille tulosta 15.1.2020. Samalla ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
- Asemakaavan 5.2.2020 päivätty valmisteluaineisto (kaavaluonnos) asetettiin nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 31.3.–7.5.2020 väliseksi ajaksi.
- Kaavaluonnoksesta jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide, joihin laadittiin vastineet, ja joiden perusteella kaavaan tehtiin tarkistuksia.
- Kaavaehdotus valmistui 8.6.2020.
- Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotuksen \_\_\_\_\_.2020 (§ \_\_\_\_).
- Kaavaehdotus asetettiin MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville \_\_\_\_\_2020–\_\_\_\_\_2020 väliseksi ajaksi.
- Kaavaehdotuksesta \_\_\_\_\_ lausunnot / muistutukset / vastineet.
- Kunnanhallitus esitti asemakaavan hyväksymistä \_\_\_\_\_20\_\_\_\_ (§ \_\_\_\_).
- Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan \_\_\_\_\_20\_\_\_\_ (§ \_\_\_\_).
- Kaava on kuulutettu voimaantulleeksi \_\_\_\_\_.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaava mahdollistaa teollisuus- ja varastorakentamiseen varattujen korttelialueiden ja rakennuspaikkojen laajentamisen Pellilän eteläisen teollisuusalueen asemakaava-alueella sekä liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan teollisuusrakentamiseen varattujen korttelialueiden ja rakennuspaikkojen laajentamisen Pellilänkolmion asemakaava-alueella. Lisäksi asemakaava mahdollistaa katu yhteyden Pikku-Pelliläntieltä Sällintielle.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttaminen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on lähes kokonaan rakennettua ympäristöä katuineen ja liikenneväylineen. Alueen läpi kulkee Turun valtatie (vt 10), jonka eritasoliittymä Forssantielle (mt 2804) sijaitsee alueen pohjoispuolella. Valtatien tuntumassa sijaitsee liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia sekä asuinrakennuksia Pikku-Pelliläntien varrella. Pellilän teollisuusalueen eteläreunalla, Lintukankaantien päässä, on yksi isompi rakentamaton rakennuspaikka. Alueen eteläreunaa sivuaa kevyen liikenteen väylä (Paanatie), joka alittaa valtatie Pellilänkolmion eteläpuolella. Korttelialueiden ajoneuvoliikenne valtatielle tapahtuu Forssantien eritasoliittymän kautta. Kaava-alueella ei ole ajoneuvoliikenteen tai kevyen liikenteen liittymiä valtatielle. Valtatien länsipuolella sijaitsevan talotehtaan erikoiskuljetukset tapahtuvat Pellilänkolmion kautta Forssantielle ja eritasoliittymän kautta valtatielle. Erikoiskuljetusten reittiä on tarpeen parantaa tulevaisuudessa.

### 3.1.2 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja osittain kunnan omistuksessa. Tiealueet (valtatie 10) omistaa valtio.

### 3.1.3 Pohjakartta

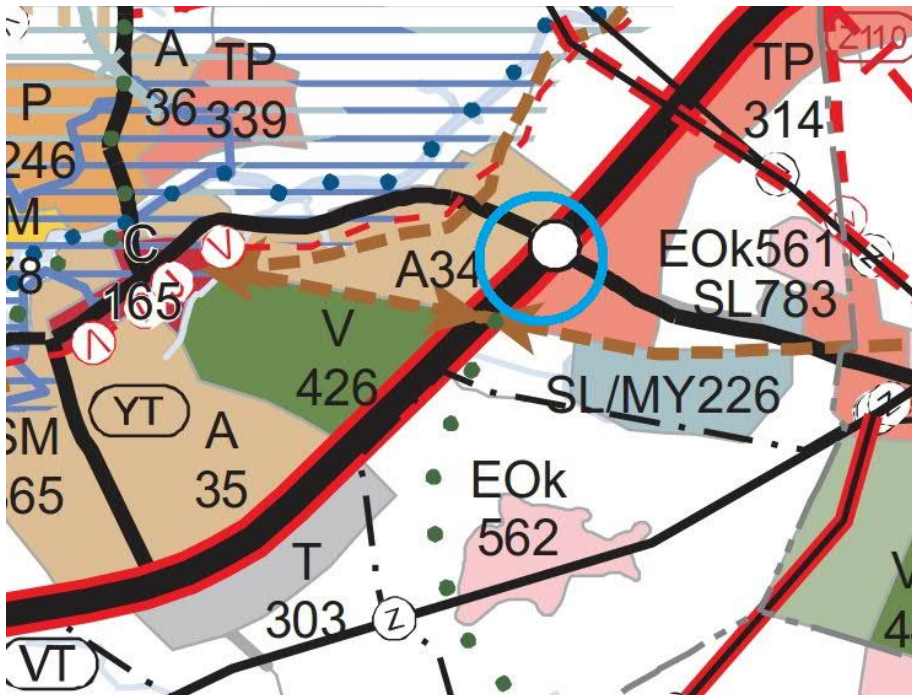
Asemakaavan muutos laaditaan numeerisessa karttakoordinaattijärjestelmässä ETRS-GK24 mittakaavaan 1:2000. Pohjakartan on toimittanut Jokioisten kunnan tekninen osasto.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaavoitustilanne

#### Maakuntakaavoitus

Jokioisten kunnan alueella maakuntakaavan laatimisesta vastaa Hämeen liitto. Maakunta-valtuusto hyväksyi Maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.5.2019. Maakuntakaava 2040 on kokonaismaakuntakaava, joka alueellisesti kattaa koko Kanta-Hämeen maakunnan. Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 on kuulutettu MRL 201 §:n mukaisesti voimaan 12.9.2019. Kaavaan kohdistuu valituksia, joten se ei ole lainvoimainen. Voimaan tullessaan tämä maakuntakaava kumoaa kaikki aiemmat Kanta-Hämeen maakuntakaavat: Vuonna 2006 vahvistetun kokonaismaakuntakaavan sekä 1. vaihemaakunta-kaavan (2015) ja 2. vaihemaakuntakaavan (2016).



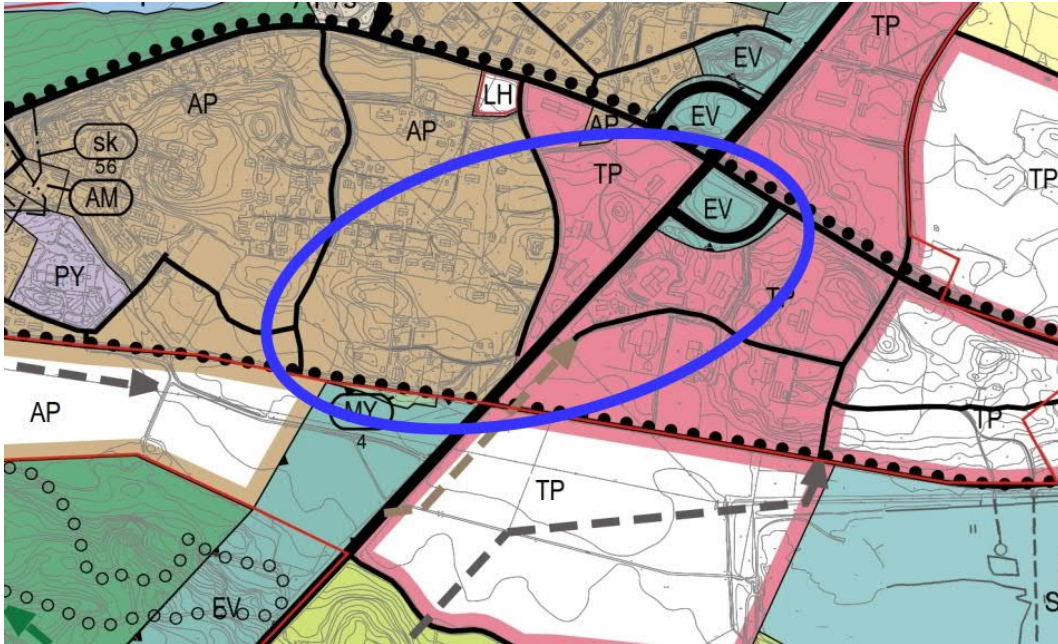
Ote Maakuntakaavasta 2040. Alueen sijainti sinisellä ympyrällä.

Maakuntakaavassa suunnittelualueet sijaitsevat työpaikka-alueella (TP) ja taajamatoimintojen alueella (A). Alueen eteläreunaan on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve Jokioisten keskustan ja Forssan välille. Alueen läpi kulkee valtatie 10, joka on osoitettu merkinnällä: *Merkittävästi parannettava tieyhteys. Merkinnällä osoitetaan maakunnan yhdyskuntarakenteen kannalta merkittäviä yhtenäisiä tieosia valta- ja kantateillä, joiden kunto, liik-*

netarve tai ympäröivä maankäyttö edellyttää tien merkittävää parantamista. ”Merkittävä parantaminen” sisältää myös uuden eritasoliittymän rakentamisen tapauksissa, joissa se osoittautuu tien suunnittelussa tarpeelliseksi. Alueen pohjoisosaan sijoittuu valtatie eritasoliittymä Forssantielle (2804).

### Yleiskaavoitus

Jokioisten keskustan ja lähiympäristön oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2015 ja saanut lainvoiman 27.1.2016.



Ote Keskustan ja lähiympäristön osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti sinisellä ellipsillä.

Kaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin työpaikka-alueena (TP). Suunnittelualueen läntisin osa kuuluu pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP). Lintukankaantie ja Pellilänkolmiontie on osoitettu yhdystienä/ kokoojakatuna sekä Turun valtatie (vt 10) valtatieenä. Alueen eteläreunaan on osoitettu tieliikenteen yhteystarpeita valtatieen suunnassa sekä kevyen liikenteen reitti.

### Asemakaavoitus

Suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat (ent. rakennuskaavat):

- Pellilän alue: Pellilän eteläisen alueen asemakaava ja ak-muutos, hyväksytty 27.6.2013.
- Pellilänkolmion alue: Pellilänkolmion asemakaava, hyväksytty 16.9.1997; Pellilänkolmion asemakaavan muutos, hyväksytty 3.11.2016.
- Pikku-Pellilän alue: Mikkola–Pikku-Pellilän asemakaava ja ak-muutos, hyväksytty 29.3.2011.

Asemakaavojen muutokset koskevat em. asemakaavojen aluevarauksia:

- Pellilän alue: osaa T-1-kortteleista 700 ja 702 sekä näihin liittyviä katualueita (Lintukankaantie, Leivänkuja).

- Pellilänkolmion alue: osaa KTY-korttelista 301, yhdyskuntateknisen huollon aluetta sekä näihin liittyviä katualueita (Pellilänkolmiontie).
- Pikku-Pellilän alue: osaa AO-kortteleista 297, 303, 304 ja 305 sekä näihin liittyviä lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita (Pikku-Pelliläntie, Pellilänkolmiontie).

### **3.2.2 Selvitykset**

Aiempien kaavojen, yleiskaavoituksen ja maakuntakaavan laadinnan yhteydessä alueelta mahdollisesti osoitetut kohteet tai alueet (maisema, rakennus- ja luonnonsuojelu, muinaismuistot) huomioidaan kaavan laadinnassa. Alueet ovat pääasiassa rakennettuja kiinteistöjä ja katualueita, joten erityisiä selvitystarpeita ei ole.

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavan laatiminen on käynnistynyt kunnan aloitteesta ja alueella toimivien yritysten tavoitteiden pohjalta. Pellilän alueella asemakaavan tavoitteena on yhdistää alueen kolme tonttia, poistaa aluetta halkova katualue sekä osoittaa kevyelle liikenteelle uusi kulkureitti leipomon pihaan. Pellilänkolmion alueella kaavassa on tarkoitus osoittaa Pellilänkolmiontien loppuosa KTY-korttelialueeksi. Pikku-Pellilän alueella kaavalla muutetaan kulkuyhteys Pikku-Pellilän omakotialueelle Sällintien kautta Pellilänkolmiontien kulkuyhteyden poistussa.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET**

Kunta on tehnyt kaavoituspäätöksen 24.6.2019 (§ 123).

Syksyllä 2018 on tehty Pellilän teollisuusalueen maankäytön esisuunnittelu. Esisuunnittelun tavoitteena oli laatia alustava suunnitelma Pellilän teollisuusalueen maankäytön ja sisäisen katuverkon järjestämiseksi siten, että tutkitaan myös tieyhteydet ja yhteystarpeet valtatie 10:lle osayleiskaavaa tarkemmin. Suunnittelun lähtökohtana on ollut keskustan osayleiskaavan aluevaraukset ja tieyhteysmerkinnät, kunnan esittämät tarpeet liikenneyhteyksille, asemakaavallinen tilanne sekä maanomistus- ja rakentamistilanne.

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen maanomistajat ja asukkaat
- naapurialueiden maanomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yritykset ja yhteisöt

Kunnan hallintokunnat:

- tarvittavat lautakunnat
  - kunnaninsinööri
  - kehitysinsinööri
  - rakennustarkastaja
  - ympäristötarkastaja
  - terveystarkastaja
-

Viranomaiset:

- Hämeen ELY-keskus (liikenne, maankäyttö)
- Väylävirasto (tiehankkeet, vt 10)
- Hämeen liitto (tarvittaessa)

Yhdyskuntateknikka:

- Vesihuolto ja viemärointi (vesihuoltolaitos)
- Sähkö- ja puhelinyhtiöt

**Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kunta kuulutti asemakaavamuutoksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 29.1.2020.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus**

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu joulukuussa 2019. OAS pidetään kunnanvirastossa nähtävillä kaavan laadinnan ajan ja sitä tarkennetaan tarvittaessa kaavan edetessä.

Kirjallisen mielipiteen esittämistä varten kaavaluonnos asetetaan nähtäville (MRL 62 §; MRA 30 §). Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta ja niihin tarvittaessa laaditut vastineet käsitellään.

Kaavaehdotus laaditaan luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden, lausuntojen sekä mahdollisten viranomaisneuvottelujen pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §; MRA 27 §). Mahdolliset lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta käsitellään ja niihin laaditaan vastineet.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos lähetetään viranomaisille tiedoksi. Tarvittaessa pyydetään lausunnot viranomaisilta kaavan valmisteluvaiheessa. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarvittaessa.

### **4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**

#### **4.4.1 Kunnan ja maanomistajien tavoitteet**

Asemakaavan pääasiallisena tavoitteena on mahdollistaa teollisuus- ja varastorakentamiseen sekä liike- ja toimistorakentamiseen varattujen korttelialueiden ja rakennuspaikkojen laajentaminen Pellilän ja Pellilänkolmion teollisuusalueilla. Näihin muutoksiin liittyen tarkistetaan kulkuyhteyksiä ja katuverkostoa Lintukankaantien päässä sekä Pellilänkolmiontien ja Sällintien välillä.

#### **4.4.2 Suunnittelualueesta johdetut tavoitteet**

Suunnittelualue on pääosin rakennettua yritys- ja teollisuusaluetta sekä osaksi asuin- aluetta. Korttelialueiden ja kulkuyhteyksien muutosten vuoksi nykyisiin kortteli- ja katualueiden rajauksiin on tarve tehdä muutoksia. Ympäristöalueiden olemassa olevat rakennukset, kiinteistörajat, katualueet, kulkuväylät, piha- ja pysäköintialueet sekä alueeseen kytkeytyvä kunnallistekniikka otetaan huomioon suunnittelussa.



#### 4.4.3 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavalla ei sen suppeudesta johtuen ole valtakunnallista merkitystä.

##### Maakuntakaavoitus

Kaava tukeutuu Kanta-Hämeen alueella voimassa olevaan Maakuntakaavaan 2040, jossa suunnittelualue on osoitettu työpaikka-alueena (TP) ja taajamatoimintojen alueena (A) sekä näihin liittyvinä tie- ja yhteystarvemerkitöinä.

##### Yleiskaavoitus

Kaava on osayleiskaavan mukainen sitä tarkentaen.

##### Asemakaavoitus

Asemakaavalla mahdollistetaan valtatie 10 molemmin puolin yritys- ja teollisuusrakentamisen laajentaminen asteittain sekä liikenneverkoston kehittäminen. Suunnittelussa on huomioitu nykyisen aluerakenteen (kadut, korttelit ja yhdyskuntatekniikka) liittäminen myöhemmin suunniteltaviin alueisiin.

#### 4.4.4 Suunnittelun aikana syntyneet tavoitteet

Tarkentuu tarvittaessa.

### 4.5 MIELIPITEIDEN HUOMIOIMINEN

#### 4.5.1 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville mielipiteiden esittämistä varten (MRL 62 §; MRA 30 §). Lisäksi kunta pyysi lausunnot viranomaisilta jo valmisteluvaiheessa.

Kaavaluonnoksesta annettiin kaksi lausuntoa ja yksi mielipide. Yhteenvedo lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavan laatijan vastine on esitetty liitteessä. Kaava-asiakirjoja tarkennettiin ja täydennettiin lausuntojen ja mielipiteiden perusteella.

**Liite 3:** Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin (kaavaluonnos)

#### 4.5.2 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksesta annetut lausunnot ja muistutukset (tarkentuu tarvittaessa).

**Liite X:** Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin (kaavaehdotus)

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksen pinta-ala on yhteensä 8,2795 hehtaaria.

Asemakaavalla on osoitettu:

- Liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY) 2,8239 hehtaaria
  - Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) 4,6650 hehtaaria
-

- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET) 0,0244 hehtaaria
- Katualueeksi 0,7662 hehtaaria

**Liite 4:** Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)

## **5.2 KAAVAN VAIKUTUKSET**

Kaavan vaikutuksia on arvioitu vertailemalla suunnittelualueen nykyistä maankäyttöä ja asemakaavaa suhteessa kaavamuutokseen.

### **5.2.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön eivät ole merkittäviä. Kaavamuutoksen myötä Pikku-Pelliläntien asuinalueen ajoyhteys muuttuu siten, että läpikulku Pellilänkolmiontielle katkeaa ja yhteyden korvaa katu länteen, Sällintielle. Pellilän teollisuusalueella Lintukankaantien katualueen poistaminen ja tonttijaon muutokset laajentavat valtatie varrelle sijoittuvan teollisuuskorttelin yhdeksi isoksi rakennuspaikaksi.

### **5.2.2 Vaikutukset maisemaan ja luontoon**

Vaikutukset maisemaan ja luontoon eivät ole merkittäviä. Liike- ja toimisto- sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueen laajetessa suojaviheralue pienenee hieman valtatie 10 varressa, mikä muuttaa vähäisessä määrin näkymää valtatie 10 sekä Pikku-Pelliläntien suunnasta. Lisäksi Pikku-Pelliläntien kadun jatkaminen Sällintielle vie pienen viheralueen, jossa on jo rakennettu kevyen liikenteen väylä.

### **5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon**

Pellilän eteläisen teollisuusalueen asemakaava-alueella kevyen liikenteen yhteys Paanatieltä Jokioisten Leivän leipomoon muuttuu ja suora yhteys Paanatieltä Lintukankaantielle katkeaa. Pellilänkolmiontien katkaisun myötä ajoyhteys Pikku-Pelliläntien asuinalueelle muuttuu kulkemaan Sällintien kautta ja läpikulku Pellilänkolmiontielle katkeaa. KTY-korttelin talotehtaan kulkuyhteys ja erikoiskuljetusten reitti säilyy ennallaan Pellilänkolmiontien ja Forssantien kautta valtatielle 10. Reittiä on tulevaisuudessa tarpeen parantaa erikoiskuljetusten vaatimusten mukaisesti. Valtatie itäpuolen T-korttelin ajoyhteys säilyy myös ennallaan Lintukankaantien ja Forssantien kautta valtatielle 10. Paanatieltä valtatie varteen osoitetulla jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla kadulla mahdollistetaan kevyen liikenteen käyttäjien kulku Jokioisten Leivän myymälään. Kaavassa Leivänkuja osoitetaan alkamaan Tuukantien ja Timontien risteyksestä alkaen.

### **5.2.4 Muut vaikutukset**

Katujen, teiden ja kevyen liikenteen yhteyksien muuttuminen aiheuttaa suunnittelu- ja rakentamiskustannuksia.

## **5.3 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

## **5.4 NIMISTÖ**

Kaava-alueen nimistö on valmiiksi olemassa ja perustuu nykyiseen tilanteeseen.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT**

Rakentamista ohjaavat kaava-asiakirjat rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

### **6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Alue toteutuu Jokioisten kunnan ja maanomistajien toimesta kaavamuutoksen saatua lainvoiman.

### **6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Kunta seuraa kaavan toteutusta rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Turussa 8.6.2020  
Sweco Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa  
arkkitehti SAFA  
YKS 381

Jussi Jääoja  
tekniikan kandidaatti

## **7 LIITTEET**

**Liite 1:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Liite 2:** Poistuva asemakaava

**Liite 3:** Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin (kaavaluonnos)

**Liite 4:** Asemakaavan seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)