

YPÄJÄ PALIKKALAN OSAYLEISKAAVA

SELOSTUS
EHDOTUS 2.9.2014, tark.19.12.2014



Sweco Ympäristö Oy
Helsinki
Oulu
Tampere
Turku

2014
E25686

JOHDANTO

Ypäjän kunta on käynnistänyt vuonna 2012 Palikkalan osayleiskaavan suunnittelun. Palikkalan alueeseen kohdistuvia yleisiä suunnittelun lähtökohtia ovat kulttuurimaiseman, rakennetun ympäristön sekä luonnonympäristön säilyttäminen ja kehittäminen. Keskeinen teema osayleiskaavan suunnittelussa on selvittää uuden tieyhteyden sijoittuminen välille seututie 213 – kantatie 52. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan alueen maankäytön mahdollisuuksia, muun muassa nykyisten palveluiden laajentumisedellytysten ja uusien yritysten kannalta. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Ypäjän kunnassa on käytännön työstä vastannut tekninen johtaja Jouko Käkönen. Suunnitelmat on konsulttina laatinut Sweco Ympäristö Oy (ent. AIRIX Ympäristö Oy).

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1.	LÄHTÖKOHDAT	1
1.2.	KAAVA-ALUE	1
1.3.	LAADITUT SELVITYKSET JA LIITEASIAKIRJAT	2
1.4.	KAAVOITUSTILANNE	2
1.5.	MAANOMISTUS	7
1.6.	VÄESTÖ, ELINKEINOT JA PALVELUT	7
1.7.	HISTORIA	8
1.8.	LUONNONYMPÄRISTÖ	11
1.9.	MAISEMA	12
1.10.	KULTTUURIYMPÄRISTÖ	14
1.11.	LIIKENNE, YHDYSKUNTATEKNIikka	15
2.	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	16
2.1.	VALTAKUNNALLISET JA MAAKUNNALLISET TAVOITTEET	16
2.2.	PALIKKALAN OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN TAVOITTEITA	17
3.	VAIHTOEHDOT	18
4.	OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	18
4.1.	YLEINEN PERUSTELU	18
4.2.	KOKONAISRAKENNE JA MITOITUS	19
4.2.1.	<i>Asuminen</i>	19
4.2.2.	<i>Palvelut</i>	20
4.2.3.	<i>Työpaikka-alueet</i>	21
4.2.4.	<i>Virkistys</i>	21
4.2.5.	<i>Liikenne</i>	21
4.2.6.	<i>Erityisalueet</i>	22
4.2.7.	<i>Kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö</i>	22
4.2.8.	<i>Maa- ja metsätalous sekä kiviainestenotto</i>	25
4.2.9.	<i>Vesialueet</i>	26
4.2.10.	<i>Osayleiskaavamääräyksiä:</i>	26
5.	KAAVAN SUHDE MUIHIN SUUNNITELMIIN	27
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
6.1.	VALTAKUNNALLISTEN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEIDEN HUOMIOINTI	27
6.2.	VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	28
6.3.	VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN JA MAISEMAAN	29
6.4.	YHDYSKUNTATALOUDELLISET VAIKUTUKSET	29
6.5.	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN, SOSIAALISET VAIKUTUKSET	29
6.6.	OIKEUSVAIKUTUKSET	30
7.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	31
8.	SUUNNITTELUN VAIHEET	31
9.	LIITTEET	32

1. PERUSTIEDOT

1.1. Lähtökohdat

Palikkalan alueeseen kohdistuvia ovat kulttuurimaiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön säilyttäminen ja kehittäminen. Osayleiskaavan keskeinen teema on tutkia uuden tieyhteyden, ”Palikkalan oikaisun”, sijoittuminen välille seututie 213 – kantatie 52.

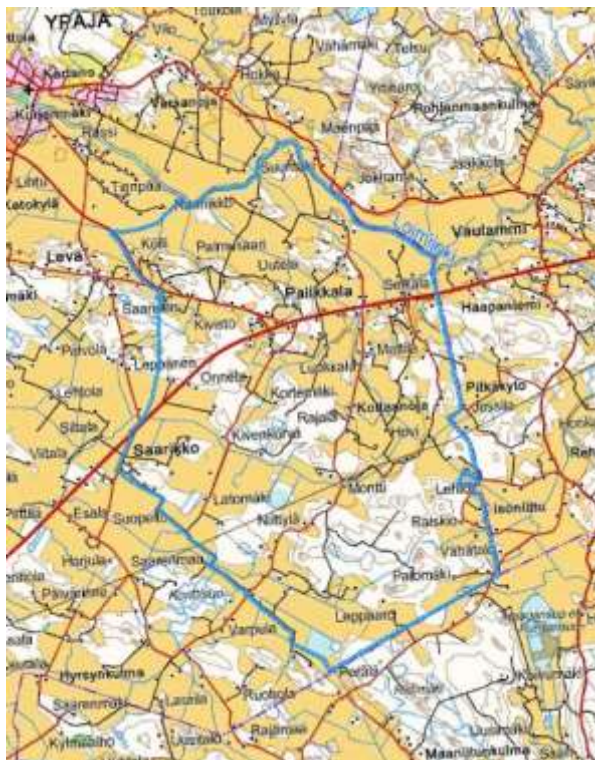
Palikkalan suunnittelualueen läpi kulkeva Valtatie 10:n varrelle on jo kehittynyt yritys-toimintaa. Kaavatyössä tutkitaan alueen maankäytölliset mahdollisuudet nykyisten palveluiden ja niiden laajentumisedellytysten lisäksi uusille yrityksille ja palveluntuottajille.

Maankäytön yleistavoitteita ovat asumisen, maa- ja metsätalouden, työpaikkojen muodostamisen, matkailutoimintojen, tieverkoston ja liikenneturvallisuuden sekä kunnallisteknisten palveluiden kehittäminen. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Työ toteutetaan yhteistyössä alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

1.2. Kaava-alue

Suunnittelu-alue sijoittuu Ypäjän kaakkoisosaan, noin kahdeksan kilometrin päähän kuntakeskuksesta. Alue rajautuu idästä Jokioisten kuntaan ja etelästä Someron kaupunkiin. Pohjoisessa alue rajautuu Loimijokeen. Suunnittelualueen läpi kulkee valtatie 10. Osayleiskaavan pinta-ala on noin 28 km².



Kartta 1. Suunnittelualueen alustava rajaus.

1.3. Laaditut selvitykset ja liiteasiakirjat

Kaavoitushankkeeseen liittyvät selvitykset

- Luontoselvitys. Suomen luontotieto Oy, 2013.
- Liikenneselvitys. FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2013-14.

Aikaisemmin laaditut selvitykset

Kulttuuriympäristö:

- Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset Ympäristöt (RKY 2009).
- Rakennettu Ympäristö, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt (Museovirasto, ympäristöministeriö, 1993).
- Rakennuskulttuuriselvitys, Tmi Lauri Putkonen 2001
- Kunnan rakennusinventointi (Hämeen Ympäristökeskuksen raportti 5/2009)
- Arkeologisen kulttuuriperinnön täydentävät selvitykset Hämeessä- hanke 2006, Johanna Enqvist
- Lounais-Hämeen ja Rengon muinaisjännökset, Hämeen liiton julkaisu V:88, toim. Minna Seppänen, Hämeenlinna 2008

Luonto ja maisema:

- Arvokkaat maisema-alueet, maisema-aluetyöryhmän mietintö (ympäristöministeriö, mietintö 66/1992)
- Hämeen maakunnallinen maisemaselvitys,(Hämeen liitto, Sirpa Somerpalo, Päivi Luppi, 2003)

Pohjavesi, vesihuolto:

- Vesihuollon kehittämissuunnitelma (AIRIX Ympäristö Oy 2011)

Muuta

- Forssan seudun strateginen rakennetarkastelu (15.12.2011)
- Ympäristöhallinnon kohdetiedot alueelta (mm. Hertta, Oiva)
- Maanmittauslaitoksen kiinteistötiedot
- Maaperäkartat (GTK)
- Arkeologinen inventointi, Ypäjän kunta (Hämeen liitto ja museovirasto, 2001)
- Kanta- Hämeen maakuntakaava ja sen yhteydessä tehdyt selvitykset (Hämeen liitto, 2007)
- YVA-ohjelma 400+100 kilovoltin voimajohtohankkeessa Forssa-Lieto (Fingrid 2010)
- Maakaasuputki Mäntsälästä Turun talousalueelle YVA, 2001

1.4. Kaavoitustilanne

Valtakunnalliset tavoitteet

Osa suunnittelualueesta kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Jokioisten kartano ja Loimijokilaakson viljelymaisema (RKY 2009).

Maakuntakaava

Ypäjä kuuluu Kanta-Hämeen maakuntaliiton alueeseen. Korkein hallinto-oikeus on hyväksynyt Kanta-Hämeen maakuntakaavan 28.12.2007.

Maakuntakaavamerkinnot:

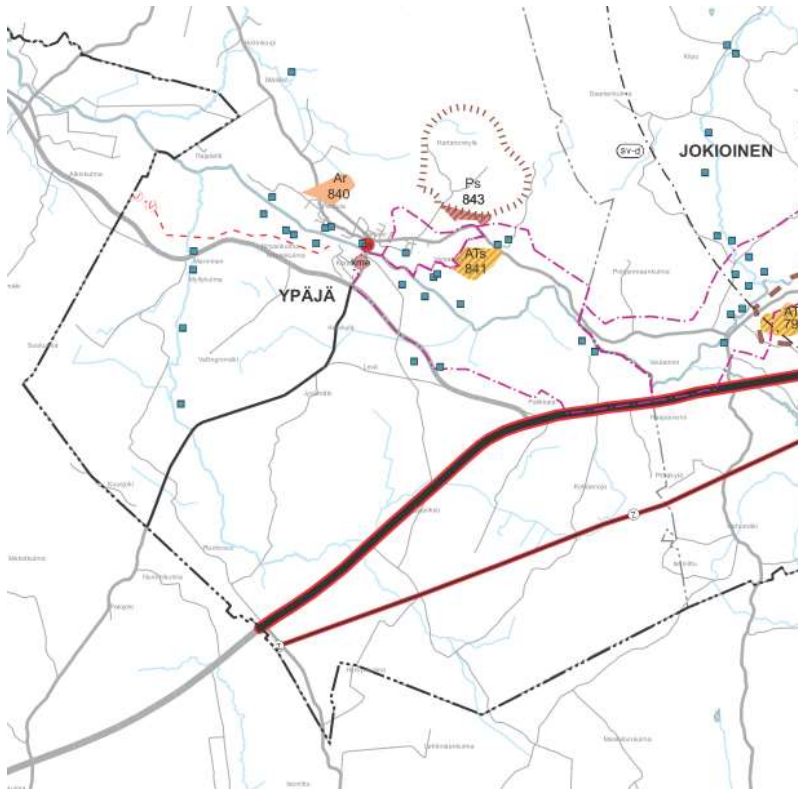
- Työpaikka- alue **TP** sijoittuu alueen itäosaan valtatie 10 eteläpuolelle. Valtatien pohjoispuolella ovat merkittävät yhtenäiset peltoalueet (**MT**).
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Jokioisten kartano ja Loimijokilaakson viljelymaisema on osoitettu 1. vaihemaakuntakaavassa violetilla rajauksella, laajempi maisema-alueen (**ma**) rajausta määrittää kulttuurimaiseman, rakennetun kulttuuriympäristön tai kulttuurihistorian kannalta tärkeän alueen maakunnan tasolla.
- Maakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä (**ra**) on osoitettu Hirsynkulman kulttuurimaisema alueen eteläosassa.
- 1. Vaihemaakuntakaavassa osoitetaan suunnittelualueelle kaksi muinaismuistoa (Kotomäki ja Äijälä) Ypäjän ja Jokioisten kunnan rajalta.
- Kalliokiviaineksen ottoalueen aluerajaus **EOK** on osoitettu alueen koilliskulmaan Kii-lakallion alueelle.
- Pohjavesialueena **pv** on osoitettu Ypäjän kk sekä Hirsikangas. Suomäki on lisäksi osoitettu arvokkaana geologisena kalliomuodostumana (**MYg**).
- Kaava-alueen kautta kulkee hevosten vaellusreitti, ulkoilureitti sekä melontareitti Loimijoella
- Osa kaava-alue kuuluu maaseudun kehittämisen kohdealueeseen. Maankäytön kehittämistarpeet tulee selvittää yleiskaavalla ja alueidenkäytössä tulee kiinnittää huomioita kestävään vesi- ja jätehuollon järjestämiseen sekä kylmäisen tai maa-seutumaisen luonteen säilymiseen.
- Alueen kautta on osoitettu ohjeellinen merkittävästi kehitettävä voimajohtolinja 400kV .



Kartta 2. Ote maakuntakaavasta (23.10.2006)

Maakuntakaavaan on tehty muutos, joka esitetään Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavassa. Kanta-Hämeen 1. vaihemaakuntakaavaehdotus 14.11.2011 on ollut maakuntavaltuuston hyväksyttävänä 11.6.2012, jonka jälkeen 1. vaihemaakuntakaava saatettiin vahvistettavaksi ympäristöministeriöön. Ympäristöministeriö on 2.4.2014 antamallaan päätöksellä vahvistanut maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksen. Suun-

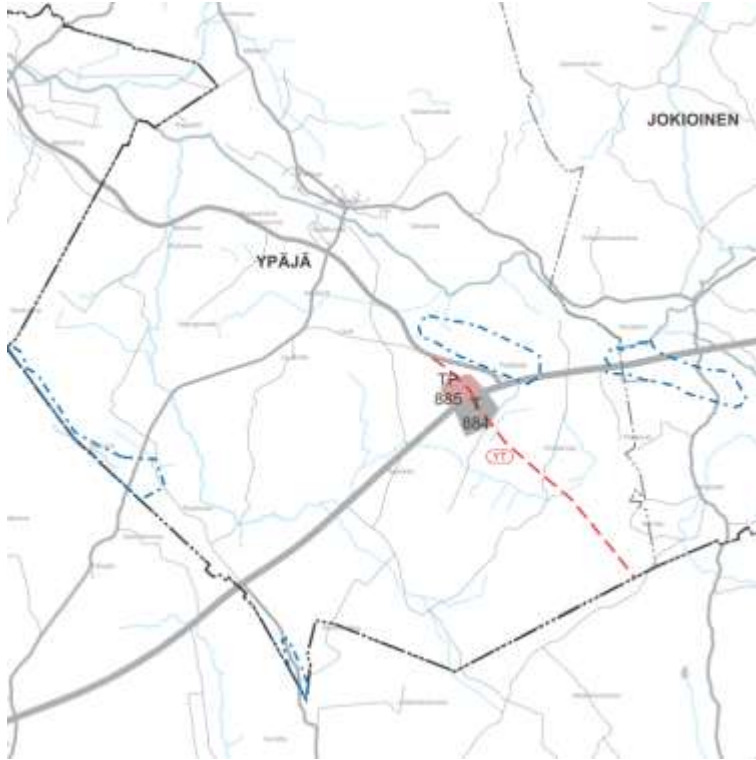
nittelualueelle kaava osoittaa valtatie 10 merkittävästi kehitettäväksi tiealueeksi sekä tarkentaa kulttuuriympäristökohteita.



kartta 3. Ote 1. vaihemaakuntakaavasta (maakuntavaltuusto 11.6.2012, YM 2.4.2014)

Hämeen liiton maakuntavaltuusto päätti maakuntakaavan uudistamisen toisen vaiheen käynnistämisestä 28.11.2011. Maakuntakaava laaditaan Hämeen liiton alueelle Kanta-Hämeen maakuntaan. Valmisteltavassa maakuntakaavassa keskitytään erityisesti liikenteen ja luonnonvarojen aihealueisiin. Kanta-Hämeen 2. vaihemaakuntakaavan luonnos oli nähtävillä ja lausunnoilla 3.2 - 7.3.2014.

2. vaihemaakuntakaavassa osayleiskaava-alueelle on osoitettu työpaikka-alue (**TP 855**), teollisuus- ja varastoalue (**T 884**) sekä pohjavesialue ja **Uusi tielinja** (YT, ohjeellinen sijainti).

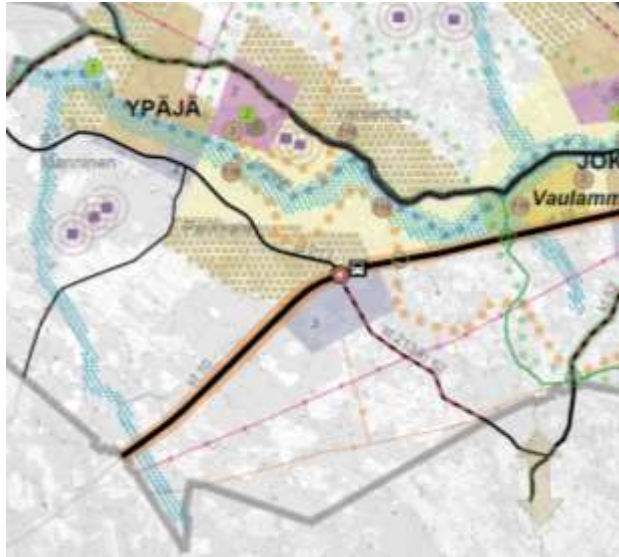


kartta 4. Ote 2. vaihemaakuntakaavaehdotuksesta (maakuntahallitus 30.1.2014)

Forssan seudun strateginen Rakennetarkastelu

Hämeen ympäristökeskuksen aloitteesta seudulla toteutettiin vuosien 2009 – 2011 aikana strateginen rakennetarkastelu. Hankkeeseen osallistuivat kaikki seudun kunnat (Forssa, Humppila, Jokioinen, Tammela ja Ypäjä). Rakennetarkastelu sisältää sekä tulevaa kehitystä ennakoivia kehitettäviä alueita että olemassa olevan rakenteen kehittämisen kannalta keskeisiä aluevarauksia.

Kaava-alueen rakennetun ympäristön identiteetti-kohteeksi on merkitty Palikkalan vanha kylä vanhana historiallisena kylämiljöönä (11k). Seututie 213 varsi on osoitettu väljäksi maaseutu-asutuksen ja loma-asutuksen vyöhykkeeksi, jota tiivistetään synnyttämällä pieniä kylämäisiä kokonaisuuksia. Alueen sisälle jätetään myös rakentamattomia alueita.



Kartta 5. Ote Forssan seudun strategisesta rakennetarkastelusta (15.12.2011)

Pääpaino Palikkalassa on alueen liikenteellinen kehittäminen sekä uuden työpaikka-alueen profiloiminen. Työpaikka-alueeksi on osoitettu valtatie 10 ja seututie 213 välinen risteysalue, johon on merkitty myös uusi eritasoliittymä ja seututie 213 jatkaminen kantatie 52:a kohti. Valtatietä 10 on tarkoitus kehittää pitkämatkaisen linja-autoliikenteen laatuikäytävänä, minkä takia alueelle on osoitettu myös linja-autoliikenteen liityntäpysäkki. Alueen eteläosaan on merkitty pääsähkö- ja päämaakaasulinjat. Maakaasulinjasta johdetaan sivuhaara työpaikka-alueelle.

Loimijoen ja seututie 213 välinen alue on merkitty maaseutumatkailun ja virkistyksen ydinalueeksi, jossa aktiivisesti viljeltyjen peltojen pikkuteitä ja maisemia voidaan hyödyntää maaseutumatkailussa ja –virkistyksessä. Loimijoen varsi on osoitettu jokilaaksona, joka muodostaa maisemallisen identiteetin selkärangan. Tavoitteena on huomioida jokilaakson virkistysmahdollisuudet. Alueen halki kulkevalle ratsastusreitille on osoitettu yli/alikulku valtatie 10:n kohdalle.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaavoitus

Aluetta ei ole asemakaavoitettu.

Rakennusjärjestys

Ypäjän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.11.2011. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2012.

Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

Ympäristönsuojelumääräykset

Ypäjän kunta on laatinut ympäristönsuojelumääräykset ja kunnanvaltuusto on hyväksynyt ne 12.3.2009 § 25. Muuttuneiden säädöksiensä vuoksi ympäristön suojelumääräykset tarkistettiin ja asetettiin nähtäville 24.11.2011–2.1.2012. Ympäristönsuojelumääräyksiä noudatetaan muiden kunnallisten määräysten rinnalla. Määräykset eivät koske ympäristölain mukaista luvanvaraista tai ilmoituksenvaraista toimintaa, joiden osalta määräykset annetaan ympäristöluvassa tai ilmoituksen perusteella tehtävässä päätöksessä. Ypäjän kunnassa alueita, joilla paikallisten olosuhteiden perusteella annetaan tarkennettuja määräyksiä, ovat vedenhankinnan kannalta tärkeät ja vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet, ranta-alueet, jotka rajoittuvat jokeen tai lamppeen tai muuhun vesistöön, taajaan rakennetut (asemakaavoitetut) alueet sekä kunnan rakennusjärjestyksen liitekartoissa esitetyt suunnittelutarvealueet ja muut MRL:n 16§ mukaiset alueet.

Pohjakartta

Osayleiskaavan pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen rasterimuotoista peruskartta-aineistoa sekä kartan tilaushetkellä ajantasaista kiinteistörekisterikarttaa.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5. Maanomistus

Alue on suurimmalta osin yksityisessä omistuksessa. Julkisilla tahoilla ei ole merkittäviä maa-alueita omistuksessaan.

1.6. Väestö, elinkeinot ja palvelut

Väestö

Ypäjällä asui vuoden 2011–2012 vaihteessa 2550 asukasta. Väestöennuste on lievästi laskusuuntainen. Laskua kaavan tavoitevuoteen 2035 on ennustettu olevan noin 100 henkilöä.

Elinkeinot

Ypäjän elinkeinorakenne jakautui vuonna 2007 niin, että palveluiden osuus työpaikoista oli 54,5 %, maa- ja metsätalouden 15,2 % ja jalostuksen 29,4 %. Kaava-alue on pääasiassa maa- ja metsätalousaluetta. Alueella on useita toimivia tilakeskuksia.

Palvelut

Julkisen sektorin palvelutarjontaa on kuntakeskuksessa. Suunnittelualueella ei ole julkisia palveluita. Läheisessä Levän koulussa annetaan opetusta 1-6-luokille, päiväkotia ja yläaste sijaitsevat kuntakeskuksessa.

Valtatie 10:n varressa on huoltoasema, jossa on pieni myymälä sekä kahvilaravintola. Huoltoaseman läheisyydessä sijaitsee taidegalleria Paula Oksman, jonka yhteydessä toimii myös pyörätarvikeliike MSC-Bikes Finland. Köllintiellä suunnittelualueen luoteisosassa toimii Pajjan maatilamajoitus.

Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet suureksi osaksi Ypäjän keskustaan. Hevosiin liittyviä toimintoja on tarjolla paljon. Keskustassa on mm. päivittäistavarakauppoja, pankki sekä ravintoloita. Suurin osa erikoiskaupan palveluista haetaan Forssasta. Terveyspalveluja on keskustassa toimiva terveysasema, hammashoitola ja vanhus-tenhuollon palvelut. Muuta tarjontaa ovat mm. kirjasto, kansalaisopiston kurssit sekä seurakunnalliset palvelut.

Valtatie 10:n varrella on Murskan uimaranta, joka sijaitsee entisessä kalliolouhoksessa. Uimarannan vieressä on myös lentopallokenttä. Suunnittelualueen itäosassa kiertää hevossaellusreitti, joka jatkuu Jokioisten puolelle.



Kuva 1. Murskan uimaranta

Liite 2 Nykyinen maankäyttö

Liite 3 Palvelurakenne ja työpaikat

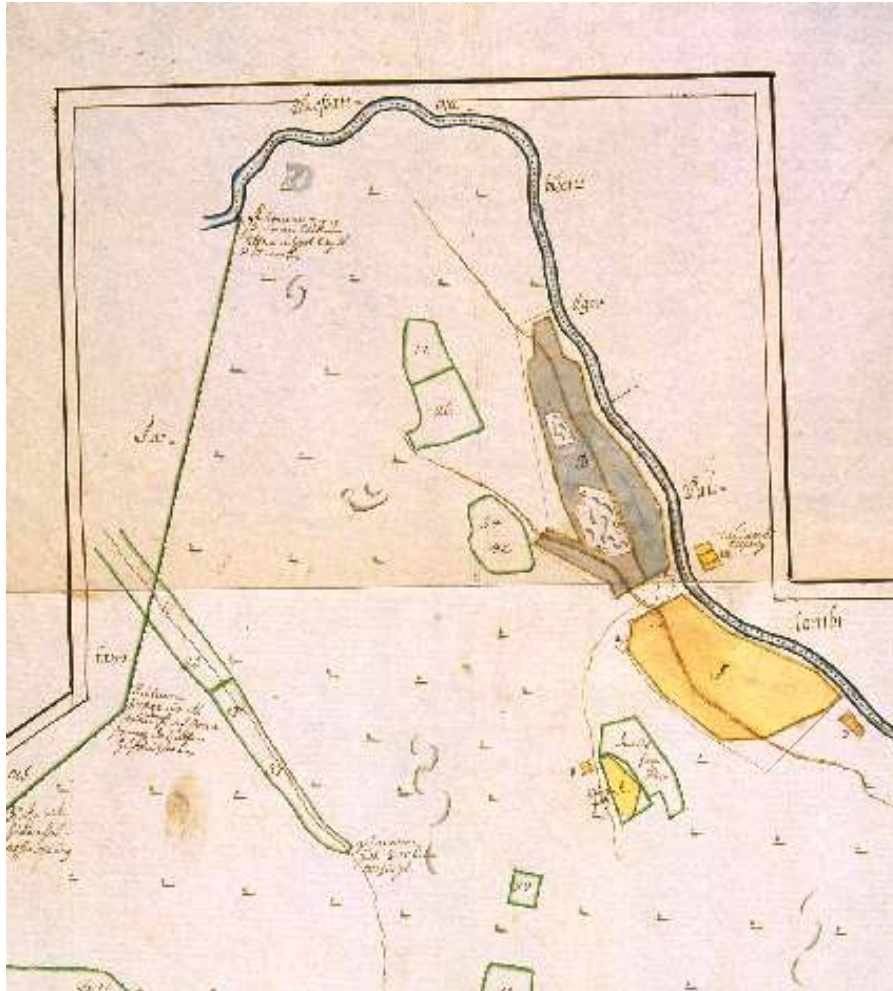
1.7. Historia

Kun Itä- ja Pohjois-Hämeessä asutus vakinaistui jo rautakaudella, Hämeen lounaisen osan asutus on vakinaistunut vasta esihistoriallisen ajan jälkeen 1200–1300-luvuilla. Asutus vakinaistui muuta Hämettä myöhemmin todennäköisesti siksi, että Lounais-Hämeen maaperä on ollut vaikeammin työstettävää lutosavea, eivätkä työvälineet olleet aiemmin tarpeeksi kehittyneitä sen muokkaamiseen. (Johanna Enqvist)

Lounais-Hämeen ja Varsinaissuomen rajalla sijaitseva Ypäjä on jo varhain saanut vaikutteita niin Hämeen kuin Satakunnan maakunnista. 1300-luvulla nykyisestä Ypäjästä Perttulan, Levän, Kartanonkylän, Varsanojan ja Palikkalan kylät kuuluivat Portaan hallintopitäjään, joka oli Hämeenlinnan alaisuudessa. Ypäjänkylä ja Manninen kuuluivat Loimaan hallintopitäjään, joka kuului Turun linnan alaisuuteen.

1500-luvun alussa Palikkalan kylästä käytettiin nimiä Palikkala ja Lava, Lava-nimen käyttö väistyi myöhemmin. Varhaisin maininta kylännimestä on käräjäpöytäkirjasta vuodelta 1507. Vuonna 1539 Palikkalan kylässä oli kaksi taloa. 1500-luvulla talojen vähäinen määrä kylissä oli tavallista, Varsinais-Suomen kylässä oli keskimäärin kolme taloa ja Hämeessä viisi. Kylät sijaitsivat yleensä viljelyyn sopimattomilla paikoilla, kuten moreenikumpareilla, tuulensuojaisilla terasseilla metsän ja pellon reunassa tai selänteiden päivänpuolisilla rinteillä. (Johanna Enqvist, muinaisjäännösrekisteri).

1700-luvun alussa Palikkala muodosti oman jakokuntansa, mutta on aiemmin mahdollisesti kuulunut suurempaan jakokuntaan Varsanojan, Kartanon, Somiskan ja Levän kylien kanssa. (muinaisjäännösrekisteri).



Kuva yllä: Ote pitäjänkartasta Palikkalan kylästä vuodelta 1710.

(Avander Niklas, Palikkala . http://www.vanhakartta.fi/historialliset-kartat/pitaejaenkartat/@mapview?handle=hdl_123456789_16796)

Jokioisten kartano perustettiin vuonna 1631, ja Palikkalan kylä kuului osaksi Jokioisten kartanon maita. Suunnittelualueella sijaitseva Vähäsuon tila oli Jokioisten kartanon ulkokartano ja Nissilän tila kartanon lampuotitila. Nissilä itsenäistyi Jokioisten kartanosta vuonna 1921.

Perttulan kappeli Ypäjällä on ilmeisesti keskiajalta, 1500-luvun kirkon asiakirjoissa on mainittu Perttulassa sijaitseva kirkko. Kappeliseurakunta kuului kuitenkin Tammelan emäseurakuntaan vuoteen 1870, jolloin seurakunta itsenäistyi. Nykyinen kirkko on Perttulan seurakunnan viides ja se on valmistunut vuonna 1902. (Johanna Enqvist). Vuonna 1877 Ypäjä itsenäistyi Perttulan kunnaksi. Turun ja Toijalan välinen rautatieyhteys otettiin käyttöön vuonna 1876 ja pian sen jälkeen Ypäjänkylään rakennettiin asemarakennus. Perttulan nimi vaihtui myöhemmin Ypäjäksi, kun Ypäjänkylä liitettiin Loimaasta Perttulaan.

Toisen maailmansodan jälkeen Ypäjälle asutettiin evakoita Karjalan Muolaan kunnasta ja tämän ansiosta 1950-luvulla on Ypäjän asukasluku ollut suurimmillaan.



Kuva. Kalmbergin kartasto vuodelta 1855.

(RV :list 9, http://www.vanhakartta.fi/historialliset-kartat/@mapview?handle=hdl_123456789_6856)

Muinisjännökset

Loimijoen eteläpuolella sijaitsee Palikkalan kylän vanhaa tonttimaata. Alueelta on löydetty kaksi kiinteää muinajännöstä Palikkala/Lava Kotomäki ja Äijälä. Kotomäki sijaitsee kalliokohoumalla ja Äijälä peltojen kupeessa. Löydöt ovat vanhoja asuinpaikkoja keskiajalta. Kotomäellä on kylmämuuratun kellarin raunio, jonka eteläpuolella on kylmämuurattua kiviaitaa.



Kuva. Palikka/Lavan löytöjen sijainnit (Muinajännösrekisteri)

Suunnittelualueen luoteisosasta on löydetty Uuskylän eli Köllin keskiaikainen osakylä. Tämä kiinteä muinaismuisto sijaitsee nykyisen Paijan tilan alueella. (Muinajännösrekisteri, 2006).

Kiinteiden muinaismuistojen lisäksi Palikkala/Lavan löytöjen eteläpuolelta on löydetty irtolöytönä tasatalta (Nissilä) ja Uuskylä/Köllin koillispuolelta reikäkiven teelmä (Toivonmäki). Turku-Hämeenlinna-tien pohjoispuolelta, noin 600 metrin päässä Ypäjän risteyksestä on löydetty kuusi kuoppaa, jotka ovat mahdollisesti vanhoja pyyntikuop-

pia. Tämä mahdollinen muinaisjäänös on nimetty Manninen-Rähmänkangas N:ksi(inventoitu 2001).



Kuva. (Muinaisjäänösrekisteri)

Liite 4 Kulttuuriympäristö

1.8. Luonnonympäristö

Hämeen maakunnallisen maisemaselvityksen (Somerpalo, Luppi) mukaan suunnittelualueen kallioperä on pääasiassa emäksistä vulkaniittia, joka on hyvä kasvualue. Valtatie 10 läheisyydessä on kiillegneissia. Maaperä on pitkälti savea, korkeimmilta kohdilta myös moreenia ja kalliota.

Suunnittelualue kuuluu eteläboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen ja vuokkovyöhykkeeseen.

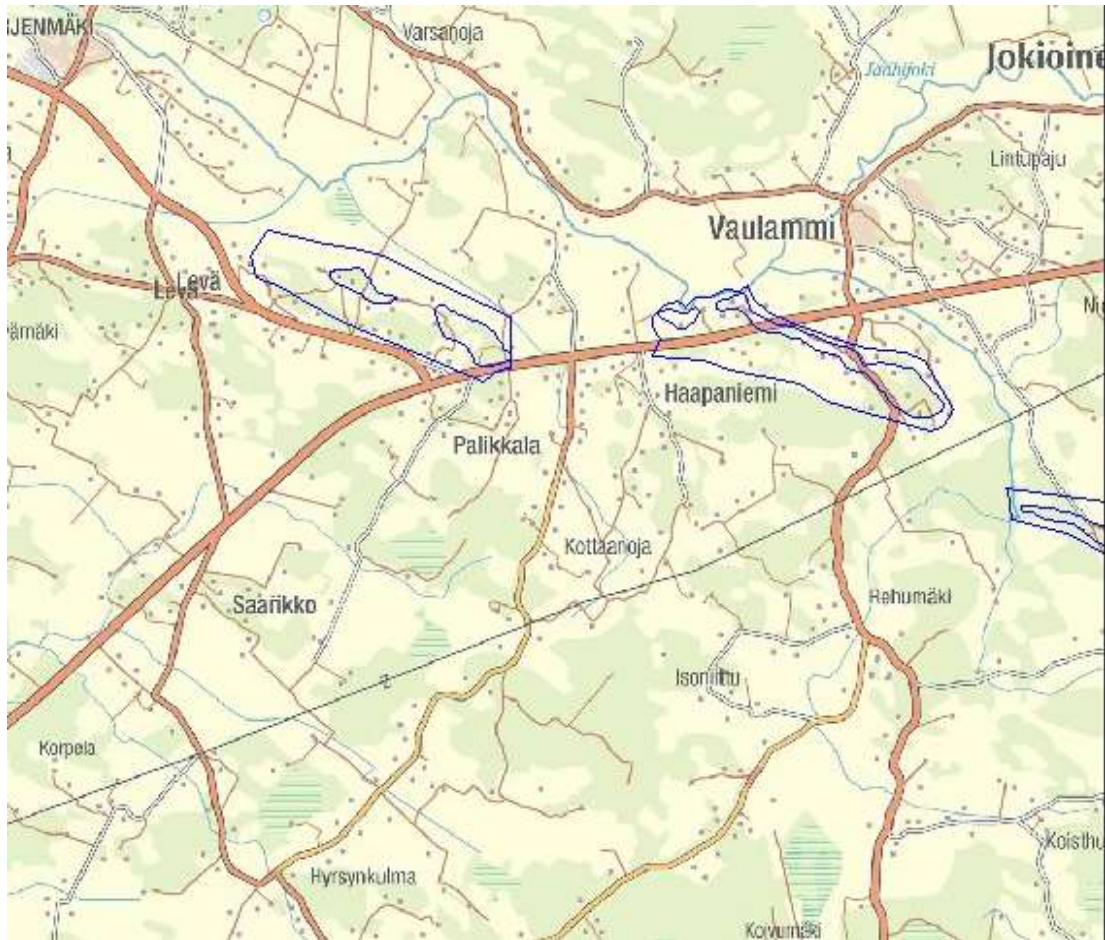
Suunnittelualueella ei ole NATURA 2000- alueita eikä luonnonsuojelualueita, alueelta on inventoitu yksi luonnonmuistomerkki, Niittylän rapautumiskuoppainen kallio (luonnaisluonto.net). Lisäksi alueella on yksi arvokas kalliomuodostuma, Suomäki, joka sijaitsee valtatie 10:n pohjoispuolella, lähellä Kotomäkeä.

Kaava- alueesta osa kuuluu Ypäjän kirkonkylän pohjavesialueeseen, joka on luokiteltu kuuluvan luokkaan I, vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Valtatie 10:en kohdalla, Jokioisten rajalla sijaitsee myös toinen pohjavesialue Hirsikangas, jonka luokitus on II, vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Suunnittelualueesta laaditaan osayleiskaavatyötä varten luontoselvitys. Luontoselvityksen valmistuttua laatimisvaiheen suunnitelmat täydentynevät tarpeellisin merkinnöin luonnon monimuotoisuuden vaalimiseksi ja aluerajauksin mahdollisten luonnonsuojelualueiden osalta. Valmistuttuaan luontoselvitys liitetään laatimisvaiheen kuulemiseksi nähtäville asetettavaan aineistoon sekä lausuntopyyntöaineistoon.

Liite 5 Yhteenveto luontoarvoista

Liite 5b Luontoselvitys



Kuva. Pohjavesialueet (OIVA 16.7.2012)

1.9. Maisema

Maisemarakenne

Suunnittelualue kuuluu maisemallisesti lounaismaan viljelysseutuun, tarkemmin Loimijokilaakson viljelysmaisemaan. Maisemaa luonnehtivat laajat savipohjaiset pellot sekä pitkät näkymät. Alavassa maisemassa on loivia kumpuja, mutta korkeampia mäkiä ja vesistöjä on vähän. (Kulttuuriympäristöjen Häme).

Korkeimmat alueet, jotka sijaitsevat alueen eteläosissa ovat noin 120 mmpy. Matalimmat kohdat (80 mmpy) sijoittuvat Loimijoen varteen. Matalammat savikot ovat raijattu pelloiksi, kun taas korkeammilla moreeniselänleillä tai kallioilla on metsää.

Loimijoen lisäksi alueen vedet kulkevat lähinnä ojissa tai pienissä lammissa.

Maisemakuva

Suotuisten olosuhteiden vuoksi Ypäjällä on useita yhtenäisiä peltoalueita, jotka rajautuvat selväpiirteisesti pienehköihin metsäalueisiin. Laajat peltoaukeat luovat pitkiä näkymiä, joita metsäsaarekkeet rikkovat. Metsäsaarekkeet muodostavat luodekaakkosuuntaisen vyöhykkeen, joka halkaisee suunnittelualueen peltoja. Eteläosissa metsiä on osittain hakattu.

Alun perin maatalous ja asutus ovat syntyneet Loimijoen varrelle ja vanhat asuinpaikat ovat edelleen samassa käytössä. Asutus on sijoittunut maisemaa mukailleen metsäisiin saarekkeisiin, tai muodostaen omia luontevia saarekkeita peltojen keskelle.

Palikkalan rakennuskanta muodostuu lähinnä nykyisistä tai vanhoista maataloista. Uusia omakotitaloja on vähän ja nekin ovat sijoittuneet maisemaan luonnollisesti.



Kuva. Pellot luovat pitkiä näkymiä.



Kuva. Asutus

Maamerkit

Suunnittelualueella ei ole korkeita rakennuksia tai muita kookkaita maamerkkejä, radiomastoa lukuun ottamatta. Valtatie 10 on suunnittelualueen huomattavin niin sanottu maamerkki, joka myös jakaa alueen etelä ja pohjoisosiksi. Tiemaisemaa rytmittävät metsä- ja pelto-osuuksien vaihtelut. Tien varren toiminnallisista ja maisemasta selkeästi erottuva kohta on aukea taidegallerian ja huoltoaseman välillä. Kohdasta liitytään myös Hirsynkulmaan ja Palikkalantielle.

Peltojen varrella on joitakin maisemapuita, mutta varsinaisia puukujanteita on vähän. Teiden ja peltojen maisemaan kiinnekohtia antavat myös maatalouden rakennukset.

Liite 6 Pinnanmuodot

Liite 7 Maisemakuva

1.10. Kulttuuriympäristö

Pohjoisessa Palikkalan osayleiskaava-alue sijoittuu osittain osaksi Jokioisten kartanon ja Loimijokilaakson viljelymaiseman valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Etelässä alue on osittain Hirsynkulman kulttuurimaisema-alueella. Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa Kotomäen alue on nimetty vanhana historiallisena kyläympäristönä. Lisäksi alueen rikkaasta kulttuuripääomasta kertovat alueelta tehdyt muinaisjäännöslöydöt. Kiinteitä muinaisjäännöksiä ovat Palikkala/Lavan Kotomäki ja Äijälä sekä Uusikylä/Köllä. Lisäksi alueelta on tehty irtolöytöjä: Nissilä ja Toivonmäki, mahdollinen muinaisjäännös on Rähmänkangas-Manninen N. (RKY, 2009. Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, 2003. Fostra, 2011)

Jokioisten kartanon ja Loimijokilaakson viljelymaisema

Loimijoen varrella on todennäköisesti ollut vankkaa asutusta jo kivikaudella, mutta Hämeen alueelle tyypillisiä rautakautisia löytöjä on löytynyt vain muutamia. Keskiajalla erätalouden ohella maataloudesta ja karjanhoidosta alkoi muodostua merkittäviä elinkeinoja. Tiesuhteudet olivat merkittävä tekijä elinkeinojen kehittymiselle, vähitellen asutus alkoi laajeta Loimijoen rannoilta kulkureittien varteen ja entisille eräalueille. Muistumina tästä ajasta Palikkalan alueelta ovat muinaisjäännöksiksi nimetyt vanhat asuinpaikat. Jokilaakson kylien kantatalot ja viljelykset ovat Ypäjän vanhinta kulttuurikerrostumaa. (RKY, 2009. Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, 2003.)

Perinteisessä kylämaisemassa tapahtui ensimmäinen muutos 1700-luvun alkupuolella, kun väkiluvun kasvu edellytti viljantuotannon lisäämistä. Tiiviiden ryhmäkylien ulkopuolelle raivattiin uusia peltotilkkuja ja rakennettiin torppia. Lisäksi 1700-luvulla suoritettu isojako muutti myös maalaismaisemaa: entiset kylänraitin varteen muodostuneet tiiviit talorykelmät suureksi osaksi hajosivat, koska uusien yhtenäisten peltoalojen myötä oli edullisempaa sijoittaa rakennukset peltojen läheisyyteen. Jokioisten kartano perustettiin vuonna 1631, kartanoon toiminut siitä lähtien esimerkkinä ympäristölleen. Palikkalan kylä kuului osaksi Jokioisten kartanon maita, jotka laajimmillaan käsittivät 32000 ha alueen Loimijokilaakson ympäristössä. (RKY, 2009. Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, 2003.)



Kuva. Nissilän tila. Päärakennus on vuodelta 1898.

Suunnittelualueella kulttuuriympäristöstä kertovat erityisesti jo keskiajalla asutuksensa saaneet kylät, jotka ovat levittäytyneet Loimijoen rannoille. Palikkalan kylässä vanhalla kylätontilla on säilynyt Äijälän talo. Suunnittelualueelle sijoittuva Nissilä toimi

Jokioisten kartanon lampuutilana. (RKY, 2009. Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, 2003.)

Hyrsynkulma

Hyrsynkulman tasainen viljelyaukea on vanhaa Palikkalan kylän torppariseutua. Alueen torpat itsenäistyivät 1920-luvulla. Jokioisten kartanon entisen sivutilan Vähäsuon pihalla oleva muistomerkki kertoo Karjalan Muolaan siirtolaisasutuksesta täällä ns. Palikkalan torppakulmalla. Hyrsyn 1939 rakennettu kansakoulu ehti olla toiminnassa vuoteen 1967. Entisen koulun ja Kankareen välisellä peltoaukealla on maisemallisesti merkittävä riihirakennus. Kankareen eli Kankarinmäen torppa muodostaa tienristeysmaisemassa eheän kokonaisuuden. Torpan hirsipintainen päärakennus on todennäköisesti 1800-luvun jälkipuolelta, pirttiosa on lisätty 1911. Kuisti on uudehko. Pihapiiriä rajaavat vanhat hirsiset talusrakennukset. Kankareen torppaa on käytetty kylän ”perinnetalona”. Myös tien toisella puolen Majamäessä on säilynyt vanha torppa. Kulttuurimaisemaa rajaavat metsäsaarekkeet, tämän vuoksi alue on helppo erottaa myös maastossa. (Rakennettu Häme – Maakunnallisesti arvokas rakennusperintö, 2003.)



Kuva. Talo kuuluu vielä Hyrsynkulman maisema-alueeseen, rajaus kulkee pellon ja metsän välissä.

Rakennetun ympäristön inventointi suunnittelualueella on tehty Hämeen alueellisen kulttuuriympäristöohjelman puitteissa 2009, josta valmistui raportti koko Ypäjän kunnan kohteista.

Liite 4 Kulttuuriympäristö

Liite 4b Ote Hämeen ympäristökeskuksen raportista 5/2009

1.11. Liikenne, yhdyskuntatekniikka

Yleisiä teitä kaava-alueella ovat: valtatie 10 (Turku-Hämeenlinna), seututie 213 (Loimaa-Palikkala) ja yhdystiet 13543 (Pitkäjärventie) ja 13546 (Hyrsynkulmantie). Muu-

toin tiet ovat kokooja- ja tonttikatuja. Osayleiskaavatyötä varten on laadittu liikenneselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä 8.

AIRIX Ympäristö Oy on laatinut Ypäjälle vesihuollon kehittämissuunnitelman vuonna 2011. Suunnittelualueella VT 10:n ja Hysynkulmantiem (pt 13546) risteysalue lähiympäristöineen kuuluu vesihuoltolaitoksen tavoitteelliseen toiminta-alueeseen.

Melu: Tieliikennemelua aiheuttaa VT 10 (Turuntie).

Suunnittelualueella kulkee suurjännitelinja.



Kuva. Voimajohtolinja

Liite 8 Liikenneselvitys ja liittymäjärjestelyjen vaiheistus

2. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

2.1. Valtakunnalliset ja maakunnalliset tavoitteet

Kaava-aluetta koskevat valtioneuvoston 1.1.2002 voimaan tulleen periaatepäätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Tarkistetut tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.3.2009. Yleiskaavaa koskevat seuraavat kohdat:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin niiden alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Kulttuuriympäristöä ja maisemaa sekä luontoa koskevia erityistavoitteita:

Jokioisten kartano ja Loimijokilaakson viljelymaisema on osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (Rakennettu kulttuuriympäristö 2009). Maakuntakaavassa 2006 Loimijoen alueelle on tehty aluerajaus kulttuurihistorian tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeästä alueesta.

Alueella on inventoitu kolme kiinteää muinaisjäännöstä, Palikkala/Lava Kotomäki ja Äijälä sekä Uusikylä/Köllä, jotka kaikki ovat vanhoja asuinpaikkoja. (Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto 2006).

Maakuntakaava:

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Maakuntakaavassa on osoitettu keskeiset aluevaraukset taajamarakenteelle, virkistysalueet, suojelukohteet ja erityispiirteet ja liikenteelliset ratkaisut sekä kehittämisen tavoitteet. Alueelta laaditut selvitykset ja suunnitelmat mahdollistavat tavoitteiden yksityiskohtaisemman huomioimisen.

2.2. Palikkalan osayleiskaavan suunnittelun tavoitteita

Nyt laadittavan osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on tutkia alueen maankäyttöliittämät mahdollisuudet nykyisten toimintojen ja niiden laajentumisedellytysten lisäksi uusille palvelu- ja yritystoiminnoille. Lisäksi selvitetään uuden tieyhteyden ”Palikkalan oikaisun” sijoittuminen seututie 213- kantatie 52 välille.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Alueelle kohdistuvia yleisiä suunnittelun lähtökohtia ovat kulttuurimaiseman, rakennetun ympäristön sekä luonnonympäristön säilyttäminen ja kehittäminen. Merkittävä tekijä alueen toiminnassa ja rakentumisessa on myös alueella sijaitseva liikenneväylä Valtatie 10 sekä maakuntakaavan ohjaava tieyhteystarve seututien 213 ja kantatien 52 välillä. Näiden liikenneväylien, joiden vaikutus ulottuu koko Ypäjän kunnan kehittämiseen, ja asettaa käynnistettävälle yleiskaavatyölle merkittävää strategista arvoa. Kehittäminen suunnittelualueella tulee olla eheyttävää ja tiivistävää, jo olemassa olevien rakennettujen alueiden yhteyteen. Sen tulee taata edellytykset erilaisten toimintojen kehittämiseksi ja yhteensovittamiseksi sekä tuoda mukanaan sosiaalista ja henkistä turvallisuutta, inhimillisyyttä, ihmisen mittakaavaa sekä kestävä kehityksen mukaista yhdyskuntarakennetta. Työ tulee toteuttaa tiiviissä yhteistyössä alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Maankäytön yleistavoitteita ovat asumisen, maa- ja metsätalouden, työpaikkojen muodostamisen, matkailutoimintojen, tieverkon ja liikenneturvallisuuden sekä kunnallisteknisten palveluiden kehittäminen.

Toimintakohtaisia tavoitteita

Asumisen tavoitteet: Olemassa oleva aluerakenne, rakennusperintö, kylämiljö, kulttuurimaisema, liikennejärjestelmät sekä luonnonympäristö huomioiden kehitetään täydennys- ja uudisrakentamista. Alueelle jätetään riittävästi vapaata vyöhykettä ja alueita maa- ja metsätalouden varannoksi.

Yhdyskuntatekniikan tavoitteet: Tavoitteena on luoda edellytykset kunnallisteknisen verkoston rakentamiselle.

Palvelujen ja teollisuuden tavoitteet: Teollisuuden ja palveluiden pääpainopiste sijoittuu valtatie ja Palikkalantien-Hyrsynkulmatien risteysalueen tuntumaan. Tavoitteena on löytää lisää aluevarantoja uusille toiminnoille. Aluevarausten soveltuvuutta arvioitaessa tulee kiinnittää huomiota luonnonolosuhteisiin kuten maastomuotoihin ja pohjavesialueisiin ja suunnitella ne liikenteellisesti soveltuviin paikkoihin. Tutkitaan alueen nykyisten ja tulevien toimintojen maankäytöllisiä tarpeita huomioiden riittävät etäisyydet asutukseen.

Liikenteen tavoitteet: Yleisiä tavoitteita ovat uuden tieyhteyden, ”Palikkalan oikaisun” muodostaminen seututie 213 ja kantatie 52 välille sekä valtatie VT10 parantaminen ja kehittäminen. Forssan seudun strategisessa rakennetarkastelussa ratsastusreitti on osoitettu ylittämään tai alittamaan VT 10:n. Nykyisen rakenteen liikenteellinen hyödyntäminen sekä liittymien liikenneturvallisuus ja asumisen viihtyisyys tulee huomioida.

Virkistykseen tavoitteet: Tiheimmin rakentuneiden kyläalueiden välittömästä läheisyydestä pyritään varaamaan riittävät maa-alueet virkistyskäyttöön. Asuinalueilta pyritään järjestämään esteettömät yhteydet vapaaseen luontoon ja asukkaille pyritään turvaamaan riittävästi alueita yhteiseen virkistyskäyttöön. Tavoitteena on hevosratsastus reitistön sekä Murskan uimalan kehittäminen.

Suojelun tavoitteet: Alueelta löytyy pohjavesialueita, kulttuuriympäristöalueita sekä yksittäisiä suojelukohteita, jotka täytyy suunnittelussa huomioida tarvittavissa määrin.

Matkailun tavoitteet: Matkailun kannalta alue luo hyvät puitteet virkistykseen ja luontomatkailuun ja toimii porttina Ypäjän taajamaan. Nykyiset matkailupalvelujen toiminnot tulee turvata ja uusia kehittää. Jokimaisemaa tulee kehittää ja hyödyntää sen tarjoamat virkistysmahdollisuudet.

3. VAIHTOEHDOT

Vaihtoehtoja on tarkasteltu suunnittelun yhteydessä, eikä erillisiä luonnosvaihtoehtoja näin ollen nähty tarpeellisena laatia.

4. OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

4.1. Yleinen perustelu

Palikkalan osayleiskaavalla osoitetaan kehittämisperiaatteet alueen maankäyttöä varten. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Kaavassa on määritelty ensisijaiset asutuksen, työpaikkatoiminnan alueet ja niiden pitkän aikavälin laajentumisalueet sekä alueet joissa maisema tulee säilyttää avoimena. Lisäksi luonnonympäristön ja kulttuurimaiseman kannalta keskeiset alueet on osoitettu. Alueen maankäyttöä tullaan paikoin toteuttamaan myös asemakaavoituksella.

4.2. Kokonaisrakenne ja mitoitus

Osayleiskaava-alueen maankäyttö jakaantuu nykyisellään säilyviin alueisiin sekä uusiin tai olennaisesti muuttuviin alueisiin (lisämääre -1 tai / res) seuraavasti:

Asuminen (A, A-1, AO, AT, AM)	252,7 ha, josta 20 ha on uutta.
Palvelut (P, P-1, P/res)	12,5 ha, josta n. ⅓ uutta.
Työpaikat (TP, TP-1, TP/res)	14,2 ha uutta.
Teollisuus (T, T-1, T/res, TY, TY/res)	24,6 ha, josta n. ⅔ on uutta.
Virkistys (VL)	72,1 ha
Retkeily- ja matkailupalvelut (RM)	16,0 ha, josta n. ⅓ on uutta.
Maa- ja metsätalous (M, MA, MT, MT-1, MU, MY)	2393,2 ha
Erytysalueet (ET)	0,5 ha (vedenottamo)
Vesialueet (W)	7,8 ha (Murska ja Loimijoki)
YHTEENSÄ	2794 hehtaaria

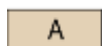
4.2.1. Asuminen

Osayleiskaavalla osoitetaan maaseutumaisesta asutuksesta eheyttävää ja täydentävää asutusta. Kaavalla ei osoiteta varsinaisia uusia asuinalueita vaan ohjataan asuinrakentaminen nykyisten erillispientalojen läheisyyteen. Kaavassa on huomioitu myös maatilojen talouskeskusten alueet.



Maaseudun kehittämisen kohdealue.

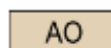
Merkinnällä on osoitettu maaseutuasukituksen kehittämisen kannalta edullisin vyöhyke, jolla pyritään edistämään maaseutuasukituksen palvelutason vaatimia kehittämistoimia. Alueiden käyttöönotossa tulee kiinnittää erityistä huomiota vesi- ja jätehuollon kestävään järjestämiseen sekä asutuksen kylmäisen tai maaseutumaisen luonteen säilymiseen.



Pientalovaltainen asuntoalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa asuinrakentamista varten. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja sekä pienimuotoisia liike-, palvelu- ja työtiloja. Alueen toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Alueella tulee olla riittävästi puistoja sekä urheiluun, leikkiin ja ulkoiluun soveltuvia alueita.

Merkinnällä on osoitettu toteutuneet ja täydennettävät pientalovaltaiset alueet.



Erillispientalojen alueet

Merkinnällä on osoitettu toteutuneet erillispientalojen rakennuspaikat.

AT-2

Kyläalue

Alue on tarkoitettu tiiviiseen kylämäiseen asumiseen, maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennusten rakentamiseen sekä kyläasutukseen liittyville liike-, palvelu- ja työtiloille. Alueen toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöön melua, tärinää, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan rakennusoikeuden estämättä. Uusien rakennusten tulee sopia sijoituksen, koon, materiaalien ja julkisivuvärien osalta alueen nykyiseen rakennuskantaan ja kyläkuvaan. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Alueen rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota maisema- ja kyläkuvan sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten, rakenteiden, tiestön, kasvillisuuden, vesistöolojen ja näkymien säilymiseen.

Merkinnällä on osoitettu Saari-niminen kyläalue kaavan lounaisosassa.

AM

Maatilojen talouskeskusten alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta sekä sivuelinkeinoja palvelevia asuin-, tuotanto- ja talousrakennuksia varten. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta. Rakennuspaikan yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan rakennusoikeuden estämättä.

Merkinnällä on osoitettu nykyiset tiedossa olevat maatilojen talouskeskukset.

A-1

Pientalovaltainen alue.

Merkinnällä on osoitettu seitsemän pientä Palikkalan kylän yhdyskuntarakennetta eheyttävää uutta asemakaavoittamalla asuinkäyttöön otettavaa aluetta valtatie pohjoispuolella.

4.2.2. Palvelut

Palvelut osoitetaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueille sekä yksityisille palveluille tarkoitetuille alueille (P).

P

Palvelun ja hallinnon alue

Alue on tarkoitettu pääasiassa yksityisten ja kaupallisten palvelujen sekä liike- ja toimitilojen rakentamista varten. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

P-1

P-alueiden alue

Alueen saa ottaa käyttöön kun muut vastaavat P-alueet on otettu käyttöön. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

P/res

P-alueiden pitkän aikavälin laajentumisalue

Palvelujen pitkän aikavälin laajentumisalue, jonka saa ottaa käyttöön kun muut vastaavat P-alueet on otettu käyttöön. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

4.2.3. Työpaikka-alueet

Olevien teollisuusalueiden lisäksi on uusia työpaikka-alueita osoitettu mahdollisen tieyhteystarpeen toteuduttua uuden risteysalueen tuntumasta.

TP-1

Työpaikka-alue

Alue on tarkoitettu pääasiassa liike-, tuotanto- ja toimitilojen rakentamista varten. Tuotanto tai siihen liittyvä varastointi eivät saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

TP/res

TP- alueen pitkän aikavälin laajentumisalue

Alueen saa ottaa käyttöön kun muut vastaavat TP-alueet on otettu käyttöön. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

T-1

Teollisuus- ja varastoalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa teollisuus-, korjaamo- ja varastotilojen rakentamista varten. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

T/res

TP- alueen pitkän aikavälin laajentumisalue

Alueen saa ottaa käyttöön kun muut vastaavat T-alueet on otettu käyttöön. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

TY

Teollisuus- ja varastoalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Alue on tarkoitettu pääasiassa läheisen asumisen huomioivaa teollisuus-, korjaamo- ja varastotilojen rakentamista varten. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Merkinnällä on osoitettu toteutuneet ja täydennettävät TY-alueet.

4.2.4. Virkistys

Kaavassa on osoitettu tärkeimmät virkistysalueet (VL). Lisäksi on osoitettu ohjeellisesti kevyen liikenteen yhteys kuntakeskukseen, ulkoilu-, melonta- sekä hevosratsastusreitti.

VL

Lähivirkistysalue

Alue on tarkoitettu ulkoilua, luonnossa liikkumista ja leikkiä varten rakennettujen alueiden läheisyydessä. Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Merkinnällä on osoitettu kaksi erillisiä virkistysalueita kaava-alueen kylämäisimmin rakentuneissa osissa.

4.2.5. Liikenne

Nykyinen pääliikenneverkko säilyy pääosin ennallaan ja esitetty osayleiskaavassa viivamerkinnoin. Valtatienä on osoitettu tie 10 (Turku-Hämeenlinna), seututienä tie 213 (Forssantie) ja yhdystienä tie 13546 (Hyrskyluomantie). Muutoin tiet ovat yhdys- ja pääsysteinä merkittävät.

Seututien ja kantatien yhdistävä uusi ohjeellinen tielinjaus on osoitettu Liikenneselvityksen (Liite 8) mukaisesti kaavassa katkoviivalla. Osayleiskaava ei määritä mahdol-

lista tieluokkaa. Tarvittaessa uudelleen linjattavan seututien ja mahdollisen uuden tie-linjauksen liittymä valtatielle voidaan toteuttaa myös alittavan eritasoristeyksenä liikenneselvityksen mukaisesti (Liite 8).

Nykyisen valtatie pohjoispuolelle kevyenliikenteen yhteystarve ja seututien itäpuolel-le on osoitettu ohjeellinen kevyenliikenteen väylä Ypäjän keskustaan. Valtatie alitta-va ulkoilu- ja hevosratsastusreitti on ohjeellinen.

4.2.6. Erityisalueet



Yhdyskuntateknisen huollon alue

Merkinnällä on osoitettu vedenottamo.

4.2.7. Kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön rajaus (Loimijoki-laakson viljelymaisema) RKY-inventoinnin perusteella. Alueen kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen, ympäristöhoito ja muu maankäyttö tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueelle ominaisia piirteitä, maisematilaa ja näkymiä ei saa rikkoa. Maisemakuvan sekä kulttuuri- ja rakennushistorian kannalta merkittävistä rakennuksista ja rakennelmista tulee huolehtia. Uudet rakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan sijoittaa pellon ja metsän reunavyöhykkeelle, nykyisten teiden varsille ja vanhojen rakennuspaikkojen tuntumaan. Rakennuspaikalla tulee vahvistaa kasvillisuuden reunavyöhykkeitä ja säästää siirtolohkareita, avokallioita, jyrkänteitä sekä komeita piha- ja tienvarsipuita. Rakentamisessa tulee suosia alueen perinteistä rakentamistapaa ja sille ominaisia rakennusmateriaaleja ja värejä. Ennen ympäristöä voimakkaasti muuttaviin toimenpiteisiin tai merkittäviin rakennushankkeisiin ryhtymistä tulee museoviranomaisille varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



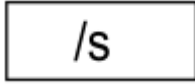
Maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (Hyrskylänkulman kulttuurimaiseman) rajaus. Alueen kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen vaalimista.



Maakunnallisesti merkittävä maisema-alue.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokasta viljelymaisemakokonaisuutta tulee vaalia. Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy eheänä. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kuuluminen maakunnallisesti arvokkaaseen maisemakokonaisuuteen ja erityisesti se, että uudisrakentaminen, rakennusten peruskorjaukset ja laajennukset tulee sovittaa kylämaiseman perinteiseen rakentamistapaan siten, että rakennusten ja maiseman muodostama kokonaisuus säilyy.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostyötoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallisesti ja/tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Ennen aluetta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



Maakunnallisesti arvokas geologinen kalliomuodostuma.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä alueen arvokkaan kalliomuodostuman geologiseen suojeluun. Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon ympäristönhoidolliset näkökohdat. Alueella on maakunnallisen merkittävyytensä vuoksi rakentamisrajoitus. Ennen rakentamista tai vallitsevia maaperäolosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on ympäristöviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

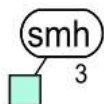


Muinaisjännös.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinajännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.

Rajauksella on osoitettu muinajännösrekisterin kohteet:

- sm-1 Palikkala/Lava Kotomäki (tunnus museorekisterissä: 1000006419)
- osa-alue rajaa kiinteän muinajännöksen
- sm-2 Manninen Rähmänkangas N (981000005)
- osa-alueella on kuusi mahdollista pyyntikuoppaa

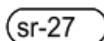


Historiallinen kylänpaikka.

Alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinajännöksiä. Vallitseva maankäyttö sallittu. Numero viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.

Symbolilla on esitetty edelleen asutut kulttuuriperintöalueet:

- smh-3 Uusikylä/Kölli (1000006430)
- smh-4 Palikkala/Lavan Äijälä (1000006419)



Suojeltava rakennus-/ryhmä.

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, joka edellyttää suojelua.

Merkinnällä on osoitettu inventoitu RI kohde (ks.liite 4b):

sr-29 Vähäsuo

s-15



Säilytettävä rakennus-/ryhmä.

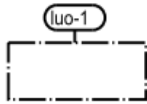
Kohteella on arvoja ja niiden merkittävyyttä ja laatua ympäristön ja perinteen kannalta on tarkasteltava yksityiskohtaisemmin alueelle suunniteltavien rakennushankkeiden tai asemakaavoituksen yhteydessä.

Merkinnällä on osoitettu inventoidut RII kohteet (ks.liite 4b):

s-15 Vanhala

s-28 Nissilä

s-30 Äijälä



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Merkinnällä luo-1 osoitetaan luontoselvityksen (kesä 2013) perusteella mahdollinen suojeltu luontotyyppi (luonnonsuojelulaki 29§), erityisen tärkeä elinympäristö (metsälaki 10§) tai uhanalaisen lajin elin- tai kasvialue.) Ennen alueen rakentamista tai muuttamista tulee selvittää alueen EU:n luontodirektiivin IV (a) mukaisten lajien esiintyminen. Toimenpiteet alueella eivät saa vaarantaa alueen luonnon ominaispiirteiden säilymistä.



Luonnonmuistomerkki.

Merkinnällä on osoitettu Niittylän rapautumiskuoppainen kallio.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti tärkeä alue.

Merkinnällä luo on osoitettu alueet, joilla ennen ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin tai rakennushankkeisiin ryhtymistä tulee selvittää sen luontoarvot.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia tai laitteita, jotka aiheuttavat pohjaveden pilaantumiskätkä. Jätevesien maahan imeyttäminen on kielletty. Pohjavesialueella öljy- ja polttoainesäiliöt sekä muut vaarallisten aineiden säiliöt ja varastot tulee sijoittaa maan päälle ja varustaa suoja-altaalla. Rakentamisessa on jätettävä koskematon, vähintään 3 m syvyinen suojakerros pohjaveden ylimmän pinnan yläpuolelle. Rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota pilaantumisen estämiseen. Pohjavesialueella rakentamista ja muita toimenpiteitä saattavat rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL8§) ja pohjaveden muuttamiskielto (VL1:18). Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Merkinnällä on osoitettu Ypäjän kirkonkylän vedenhankinnan kannalta tärkeät pohjavesialueet (luokka I) sekä Hirsikankaan pohjavesialue (luokka II).

me Ohjeellinen melualue

Tieliikenteen laskennallinen melualue. Nykyisiä asuinrakennuksia saa korjata tai korvata nykyisessä laajuudessaan. Rakennusten suunnittelussa ja sijoituksessa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ulko- ja sisätiloissa.

Merkinnällä on osoitettu likimääräinen päiväohjearvon 55 dBA liikennemelualueen raja. Vaikka osayleiskaavalla ei osoiteta rakennuspaikkoja, ei melun häiritsemälle alueelle saa sijoittaa uusia asuntoja, sairaaloita, hoitolaitoksia, lasten päiväkotia, vanhainkoteja tai vastaavia melulle herkkiä toimintoja.

4.2.8. Maa- ja metsätalous sekä kiviainestenotto

Kaavalla osoitetaan maa- ja metsätalousalueena lähes 2400 hehtaaria kaava-alueen pinta-alasta (yht. 2794 ha). Alueet ovat pääosin rakentamattomia ja yksityisessä omistuksessa. Pääkäyttö tulee olemaan metsätalous.

M Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloukskäyttöön. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia.

Merkinnällä on osoitettu yhtenäiset metsätalousalueet kyläalueiden ulkopuolelta, joihin ei ole välitöntä painetta muulle maankäytölle, kuten asumiselle, teollisuudelle tai virkistykselle. Alueella on olemassa olevaa haja-asutusta ja joitain loma-asuntoja.

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

Alueen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa pihapiirien tai metsänreunan tuntumaan siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä tai pilaa maisemaa. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

MA-alue merkinnällä pyritään vaalimaan merkittävimmät pitkät avoimet peltomaisemanäkymät.

MT Maatalousalue

Alue on tarkoitettu maataloukskäyttöön. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätaloutta palvelevia tuotanto- ja talousrakennuksia. Rakennukset tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan pihapiirien tai metsänreunan tuntumaan siten, että ne eivät sulje avoimia näkymiä tai pilaa maisemaa.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa maataloukskäytössä olevat peltoalueet sekä laajemmat kasvihuoneiden ja eläinsuojien alueet.

MY Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

Loimijokilaakson rantavyöhykkeen säilyminen avoimena ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Alueelle rakentaminen on tarkoitettu ratkaistavaksi asemakaavoituksella. Alueen loma-asuntorakennusoikeus on 0...3 loma-asuntoyksikköä/rantakilometri ja vapaan rannan vähimmäisosuus 60 %. Mahdollisen rakentamisen tulee sijoittua luonnon, maiseman, vesiensuojelun, perustamisolosuhdeiden ja ranta-alueen virkistyskäytön kannalta soveltuville alueille.

Merkinnällä on osoitettu Loimijokilaakson rantavyöhyke.



Kiviainesten ottoalue.

Alueen käyttöönottoa suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen maisemointiin ja alueen ja toiminnan ympäristölle aiheuttamien häirittelevien vaikutusten vähentämiseen. Alueen toteutuksen tulee perustua riittävään luontoselvitykseen ja ympäristövaikutusten arviointiin. Alueen jälkihoitotavoitteena on metsätalous.

4.2.9. Vesialueet

W Vesialue

Merkinnällä on osoitettu Loimijoki ja Murskan uimapaikka.

4.2.10. Osayleiskaavamääräyksiä:

Osayleiskaava on MRL 42 §:n mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Osayleiskaavassa luonnon, muinaismuistojen tai kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi osoitetuilla alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:n mukaista purkamislupaa niillä alueilla, joilla ympäristö on osoitettu säilytettäväksi /s merkinnällä.

Rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalla tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudet rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta siten, että ne sopivat ympäröivään maisemaan sekä taajama- ja kyläkuvaan. Rakentamisessa tulee huomioida viranomaisen määrittelemät alimmat rakentamiskorkeudet.

Rakennuspaikalle tulee olla hyväksyttävä kulkuyhteys. Jos kulkuyhteys järjestetään maantieltä, on rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä voimassa oleva tieviranomaisen myöntämä liittymälupa. Valta- ja seututeiden läheisyyteen rakennettaessa tulee selvittää liikennemelun vaikutukset alueen olosuhteisiin.

Maankäyttöä ei saa tehostaa merkittävästi ohjeellisen seututien lähiympäristössä ennen kuin tiesuunnitelmalla on tutkittu sen tarkka linjaus.

Kaava-alueella noudatetaan Ypäjän kunnan hyväksymiä jätehuoltomääräyksiä. Lisäksi alueella on noudatettava kulloinkin voimassa olevia ympäristölupaviranomaisen antamia määräyksiä. Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ja arvioitava ennen maaperän kaivamista tai muita rakentamistoimenpiteitä.

Alueelle on rakennettava voimassa olevan lainsäädännön mukaiset vesihuoltoratkaisut.

5. KAAVAN SUHDE MUIHIN SUUNNITELMIIN

Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Palikkalan osayleiskaava tukee ja tarkentaa maakuntakaavan tavoitteita. Kaavassa on pyritty huomioimaan mm. kulttuurihistorian tai maiseman kannalta arvokas kylä- aluerajaus ja maaseudun kehittämisen kohdealue.

Kaavan suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Forssan seudun strategisen rakennetarkastelun tavoitteet on toteutettu osayleiskaavassa.

Yleiskaavassa osoitettujen uusien alueiden maankäyttö tarkentuu asemakaavoituksen ja mahdollisen tiesuunnittelun kautta.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kaavan perustuvan riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin sekä toteutumisen ympäristövaikutusten selvittämistä. Yleiskaavassa arvioidaan tavoitteena olevan kehityksen vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön, maaperään, veteen ja ilmaan, luonnon monimuotoisuuteen, alue- ja yhdyskuntarakentamiseen ja liikenteeseen ja kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön.

6.1. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomiointi

Toimiva aluerakenne.

Aluerakenteen kehittäminen perustuu alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Kaavalla tuetaan kylän keskeisten alueiden kehittämisedellytyksiä. Nykyisen toiminnan tueksi osoitetaan laajennusvaraa sekä uusia rakennuspaikkoja logististen väylien varsilta. Palvelut keskitetään taajamiin, joka takaa monipuolisen palvelurakenteen säilymisen ja kehittämisen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavatyössä pyritään vahvistamaan yhdyskuntarakenteen tiivistymistä palvelujen lähetyvillä sekä suunnitellun vesihuoltoverkoston vaikutusalueella. Toteutunut maankäyttö huomioidaan. Laajenemisalueita sijoituu nykyisten alueiden yhteyteen ja väli-alueelle. Maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan pääliikenneverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistys ja luonnonvarat

Kaavalla osoitetaan ja säilytetään keskeiset kulttuuriympäristöt ja -kohteet sekä luon-
tokohteet laadittujen selvitysten ja inventointien perusteella. Maiseman kannalta tär-
keät alueet huomioidaan. Alueella olevat hyvät virkistysmahdollisuudet säilyvät jat-
kossakin.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Kaavan liikenneverkkoon mahdollisesti vaikuttavista muutoksista merkittävin on alu-
eelle sijoittuva uusi ohjeellinen tielinjaus. Maakuntakaavan ohjeistama uusi tielinjaus
yhdistäisi seututie 213:n ja kantatien 52. Tiesuhteiden sijoittumiselle on erilaisia reu-
naehtoja, joiden puitteissa ohjeellinen linjaus on sijoitettu kaavakartalle.

Kaavoitettavalle alueelle on tehty vesihuoltosuunnitelma, jota on pyritty tukemaan si-
joittamalla asumisen uudet aluevaraukset sen vaikutusalueelle.

6.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muinaismuistolain mukaiset kohteet on osoitettu maakuntakaavan ja muinaisjäännös-
rekisterin mukaisesti. Kyläkuvan ja kulttuuriympäristön säilymisen kannalta arvokkaat
alueet on huomioitu kaavamerkinnoilla ja – määräyksillä. Kohteet perustuvat laadittui-
hin inventointeihin. Arvokkaimmat kohteet tai alueet on huomioitu suojelumerkinnoin.
Kyläkuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaat alueet on osoitettu aluerajauksin. Yleis-
kaava ohjaa rakennetun ympäristön vaalimista ja suojelutavoitteet tullaan huomioi-
maan tarkemmassa suunnittelussa.

Huolella sijoitettuna uusi rakentaminen ei vaaranna kylämaisemallisia arvoja. Pääosin
oleva rakentaminen sijoittuu metsäisille mäenkumpareille ja kylänraitin varteen – näin
on pyritty myös kaavassa uudet rakennuspaikat sijoittamaan.

Palvelurakenteeseen ei tule erityisiä muutoksia ja nykyiset palvelut pyritään turvaa-
maan. Osayleiskaavalla mahdollistetaan hieman lisää palveluiden sijoittumista alueel-
le, mutta alueen palvelut keskittyvät jatkossakin Ypäjän keskustaan.

Pääliikenneverkko säilyy pääosin nykyisellään. Kevyen liikenteen ohjeellinen reitti
osoitetaan valtatie 10 pohjoispuolelle ja kohti Ypäjän keskustaa. Muutoksilla pyritään
parantamaan liikenneturvallisuutta. Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen li-
sää liikennettä nykyisellä tie- ja katuverkolla. Uusien alueiden hulevesiratkaisuissa tu-
lee huomioida Tiehallinnon vaatimukset.

Kaavan liikenneverkkoon mahdollisesti vaikuttavista muutoksista merkittävin on alu-
eelle sijoittuva uusi ohjeellinen tielinjaus. Maakuntakaavan ohjeistama uusi tiesuhteys
yhdistäisi seututie 213:n ja kantatien 52. Tiesuhteiden sijoittumiselle on erilaisia reu-
naehtoja, joiden puitteissa ohjeellinen linjaus on sijoitettu kaavakartalle. Mikäli yhteys
toteutuu, vaikuttaa se maiseman laatuun ja metsäalueiden yhtenäisyyteen uuden
elementin tullessa pitkään muuttumattomana olleeseen näkymään. Tie toisi alueelle
liikennemelua, mutta ohjeellisen linjauksen mukaisesti se ei merkittävästi lisäisi ole-
van asutuksen meluhaittaa.

6.3. Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on osoitettu kaavassa. Arvokkaat kohteet sijainnevat pääosin nykyisillä metsäalueella tai virkistykseen tarkoitetuilla alueilla. Selvitysten perusteella osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina alueita, joilla esiintyy esim. liito-oravia tai muita uhanalaisia lajeja.

Luonnontilainen ympäristö pienenee jonkin verran, mutta uudet alueet pääsääntöisesti täydentävät nykyisiä rakennettuja alueita. Vaikka metsien määrä jonkin verran vähenee, säilyy alueella kuitenkin laajoja ja yhtenäisiä rakentamattomia alueita. Uusien alueiden toteutuminen lisää liikkumista alueiden lähiympäristössä.

Kaavassa on erikseen huomioitu maisemallisesti tärkeitä peltoalueita. Kaavassa maisemaan vaikuttavista tekijöistä merkittävin on edellä mainittu tieyhteystarve, joka muuttaa toteutuessaan alueen sisäistä metsämaisemaa ja vaikuttaa sen arvoihin.

Osayleiskaava-alueelle osoitetaan maakuntakaavan esittämä kiviainesten ottoalue (EO).

Uudet asemakaavoitettavat alueet pyritään liittämään vesi- ja viemäriverkostoihin. Rakentaminen osaltaan vaikuttaa pintavesistöihin ja erityisesti alueet, joissa tulee laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida, ettei hulevesistä aiheudu muutoksia vesistöihin tai luontoarvoihin.

6.4. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uudet toimijat ja asukkaat lisäävät verotuloja, mutta toisaalta lisäävät paineita julkisten palvelujen järjestämiseen. Rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan rakennetun infrastruktuurin läheisyyteen ja alueet liittämään olemassa oleviin verkostoihin. Toteuttaminen edellyttää paikoitellen mm. teiden ja verkostojen rakentamista. Näiden sisäisten kustannusten lisäksi tulee mm. kytkentäkustannuksia olemassa oleviin verkostoihin sekä käyttökustannuksia. Merkittäviä kustannuksia syntyy myös mahdollisesta uudesta tieyhteydestä, mikäli se toteutuu.

6.5. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sosiaaliset vaikutukset

Yleiskaavalla ohjataan asemakaavasuunnittelua ja rakentamista. Palikkalan ja Saaren kylämäisyys pyritään säilyttämään huolimatta uusien rakennuspaikkojen mahdollistamisesta. Luonnon- ja virkistysalueiden läheisyys, riittävä väljyys sekä pienipiirteisyys tuovat viihtyisyyttä, jonka toivotaan houkuttelevan paitsi lapsiperheitä myös eläkeikäisiä. Toisaalta uutta asumista on pyritty painottamaan ydinkylävyöhykkeelle sekä pääliikenneväylien läheisyyteen tukemaan ja kehittämään olevia palveluja ja joukkoliikenneyhteyksiä.

Uusia rakennuspaikkoja on pyritty maisemallisten tekijöiden vuoksi sijoittamaan mahdollisimman paljon metsäisiin saarekkeisiin, mikä toisaalta vähentää virkistykseen soveltuvien alueiden määrää. Yleiskaava-alueelle jää kuitenkin kokonaisuutena runsaasti metsää ja virkistysaluetta.

6.6. Oikeusvaikutukset

Ohjausvaikutus muuhun suunnitteluun

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42 § 1 mom.). Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42 § 3 mom.). Yleiskaavan keskeiset periaatteet tulee ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa.

Viranomaisvaikutus

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 § 2 mom.). Velvoite koskee kaikkia kunnan ja valtion viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä.

Rakentamisrajoitukset

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43 § 1 mom.).

Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa siitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (MRL 41 § 2 mom.).

Lunastus

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alue, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, - - (MRL 99 § 3 mom.).

Suhde muuhun lainsäädäntöön

Edellä on esitetty maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisia yleiskaavan oikeusvaikutuksia. Myös muissa laeissa on säännöksiä, jotka edellyttävät yleiskaavan huomioon ottamista niiden lakien mukaisissa menettelyissä. Näistä keskeisimpiä ovat tielait, maa-ainelaki, vesilaki, metsälaki, jätelaki, rakennussuojelulaki ja ympäristönsuojelulaki. Luonnonsuojelulain ja muinaismuistolain huomioon ottamisesta säädetään vielä tarkemmin MRL 197 §:ssä.

7. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Osayleiskaava toteutetaan asemakaavoituksen, suoraan myönnettävien rakennuslupien sekä suunnittelutarveratkaisujen kautta. Asemakaavoitus etenee vaiheittain. Asemakaavoissa ja – muutoksissa tulee arvioida, vastaako hanke osayleiskaavan tavoitteita. Osoitetut uudet aluevaraukset vastaavat nykynäkymien mukaiseen tarpeeseen tarkastelujaksoa pidemmällä ajalla, ja osa alueista saattaa jäädä myös toteutumatta. Kunnan kaavoitusohjelmassa ja päätöksenteossa määritellään tarkemmin alueiden käyttöönottojärjestys.

Maisemaan kohdistuu erityisiä tavoitteita, joita voidaan hyödyntää virkistykseen. Alueella on myös arvokasta rakennuskantaa jäljellä, jossa täydennysrakentaminen tulee sovittaa kokonaisuuteen huolella. Keskeisessä asemassa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sijoittuvan hankkeen toteuttamisessa on suunnitteluun panostaminen sekä rakennuslupamenettelyn yhteydessä tapahtuva kunnan rakennustarkastuksen ohjaus- ja neuvontatyö.

Osayleiskaavan seuranta tulee jatkaa hyväksymisen jälkeen. Seurannalla voidaan ennakoida muuttuvaan kehitykseen. Toteutuksessa on tärkeää, että asukkailla pystytään tarjoamaan palvelut oikea-aikaisesti.

Tarvittaessa muutetaan yleiskaavaa tai ryhdytään muihin toimenpiteisiin.

8. SUUNNITTELUN VAIHEET

Aloitusvaihe

- Kunnanvaltuuston päätös kaavan käynnistämisestä 3.4.2012 (KHall § 55).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ollut nähtävillä kunnanhallituksen päätöksen (14.8.2012 § 146 liite 45) jälkeen ja sitä on päivitetty kaavan laadinnan ajan.
- Yleisötilaisuus 17.9.2012
- Viranomaisneuvottelu (MRA § 31) 8.10.2012.

Luonnosvaihe

- Luonnos kunnanhallituksessa 21.5.2013 (KHall § 86)
- Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRA 30§) 27.5.-26.6.2013.
- Yleisötilaisuus luonnokseen liittyen 13.6.2013
- kunnanhallitus antoi vastineen mielipiteisiin ja lausuntoihin 24.9.2013 sekä 14.1.2014 (Liitteenä 11 ja 11b)
- Jatkettiin liikenneselvityksen laatimista (Liite 8)
- pidettiin neuvottelu viranomaisten kesken (Liite 10)
- Laatimisvaiheen vastineen mukaisesti valmistui kaavaehdotus 27.8.2014

Ehdotusvaihe

- Osayleiskaavaehdotus kunnanhallituksessa 2.9.2014.
- Osayleiskaavaehdotus nähtävillä 16.9. – 16.10.2014.

- Yleisötilaisuus 15.9.2014
- Kunnanhallitus päätti vastineesta muistutuksiin ja lausuntoihin 9.12.2014
- Ehdotusta tarkennettiin vähäisissä määrin:
 - Onnelan tila: AO-alueen osa AM-alueeksi (kirje naapureille)
 - Rekolantien 34: AO-alue AM alueeksi (kirje naapureille)
 - Valtatien varren ohjeellinen kevyen liikenteen reitti yhteystarpeeksi
 - A-1 -määräykseen lisätty uupuva lause: *Alue on tarkoitettu asema-kaavoitettavaksi.*

Hyväksyminen

- Ypäjän kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan _____.

9. LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Liite 2	Nykyinen maankäyttö
Liite 3	Palvelurakenne ja työpaikat
Liite 4	Kulttuuriympäristö
Liite 5	Yhteenvedo luontoarvoista
Liite 5b	Luontoselvitys
Liite 6	Pinnanmuodot
Liite 7	Maisemakuva
Liite 8	Liikenneselvitys ja liittymäjärjestelyjen vaiheistus
Liite 9	Viranomaisten aloitusneuvottelun (8.10.2012) muistio
Liite 10	Liikenneviraston kanssa pidetyn työneuvottelun (27.2.2013) muistio
Liite 11	Mielipiteet ja lausunnot luonnoksesta ja kunnanhallituksen vastine
Liite 12	Muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta ja niiden vastine

Turussa 2.9.2014, tark. 19.12.2014

Sanukka Lehtiö

Arkkitehti SAFA, YKS-446

