TENGBOM OY

Y-tunnus: FI20462958



Säkylän kunta

KATINHÄNNÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee korttelin 83 tontteja 16-18 sekä katualuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 83 tontit 16 ja 17.

Asemakaavan selostus

20.9.2019

Laatija: Tengbom Oy
Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359
Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki
Puh: 050 415 3009

Vireille tulo: kunnanhallitus 21.1.2019 § 6
kuulutus 29.1.2019

Käsittely:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
kunnanhallitus 21.1.2019 § 6
nähtävillä 29.1.–1.3.2019
Asemakaavaluonnos
kunnanhallitus 21.1.2019 § 6
nähtävillä 29.1.–1.3.2019
Asemakaavaehdotus
kunnanhallitus 8.4.2019 § 60
nähtävillä 16.4.–17.5.2019
Asemakaavan hyväksyminen
kunnanhallitus 2.12.2019 § 206
kunnanvaltuusto 9.12.2019 § 44
kuulutus lainvoimaisuudesta 16.1.2020

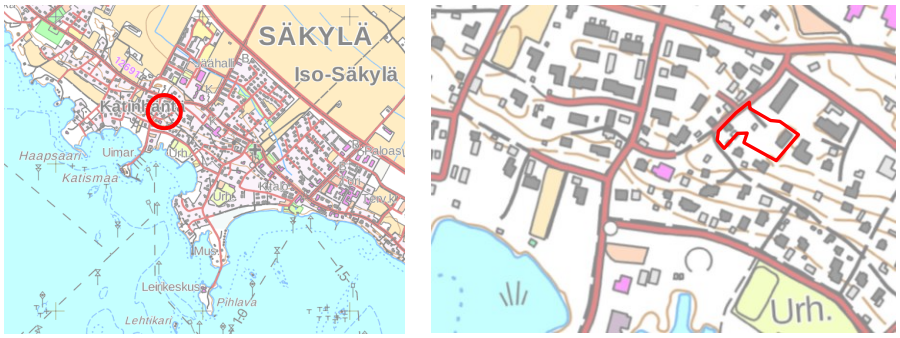
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavoitettava alue sijaitsee Säkylän keskustan länsipuolella. Alue rajautuu Rekolankujaan sekä Leppäkujaan. Suunnittelualueen laajuus on noin 3100 m^2.



Kuvat: Yllä kaava-alueen sijainti merkittynä punaisella soikiolla. Oikealla asemakaavoitettavan alueen alustava rajaus. Aluerajausta voidaan tarkistaa suunnittelun edetessä.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Katinhännän asemakaavan muutos
Päätarkoitus:	Asemakaavan ajantasaistaminen vastaamaan toteutunutta tonttijakoa yhdistämällä tontit 17 ja 18 sekä Leppäkujan katualueen poistaminen tarpeettomana.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 3100 m^2
Kerrosala:	n. 780 k-m^2
Kaavaselostus koskee:	20.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Ilmakuva. Lähde Säkylän karttapalvelu.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 Tunnistetiedot 2

1.2 Kaava-alueen sijainti 2

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2

1.4 Selostuksen sisällysluettelo 3

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä 4

1.6 Luettelo erillisistä liiteasiakirjoista 4

2. TIIVISTELMÄ 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5

2.2 Asemakaava 5

2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5

3. LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6

3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6

3.1.2 Luonnonympäristö 6

3.1.3 Rakennettu ympäristö 6

3.1.4 Maanomistus 9

3.2 Suunnittelutilanne 9

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 9

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 12

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 12

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 12

4.3.1 Osalliset 12

4.3.2 Vireilletulo 12

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 12

4.3.4 Viranomaisyhteistyö 13

4.4 Asemakaavan tavoitteet 13

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 13

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 15

5.1 Kaavan rakenne 15

5.1.1 Mitoitus 15

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 15

5.3 Aluevaraukset 15

5.3.1 Korttelialueet 15

5.3.2 Yleiset määräykset 15

5.4 Kaavan vaikutukset 16

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 16

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 17

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset 17

5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset 17

5.5 Ympäristön häiriötekijät 17

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 17

5.7 Nimistö 18

5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin 18
5.9 Kaavan suhde Maakuntakaavaan 18
5.10 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 18

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 18
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 18
6.2 Toteutuksen seuranta 18

7. LÄHDELUETTELO 19
7.1 Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut 19
7.2 Kartta- ja paikkatietolähteet 19

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta
2. Kaavamääräykset
3. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
4. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin
5. Asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta määräyksineen 1:1000

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta sekä käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta 21.1.2019 § 6. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 29.1.2019.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.1.–1.3.2019 ja siitä saapui kolme lausuntoa. Tiivistelmät palautteesta sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä. Kaavaan lisättiin maininta alueen kuulumisesta Katinhännän kulttuuriympäristöön.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 8.4.2019 § 60. Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.4.–17.5.2019 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta saapui neljä lausuntoa. Tiivistelmät palautteesta sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lausuntojen johdosta asemakaavamuutoksen rajausta tarkistettiin siten, että se koskee vain voimassa olevan asemakaavan mukaisia tontteja 16, 17 ja 18. Muutoksella vältetään vaikutus viereisten kiinteistöjen rakennusoikeuteen. AO-korttelialueen varaukseen liitettiin /s-merkintä, jonka mukaan ympäristö tulee säilyttää ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin määräysten mukaisesti. Lisäksi poistettiin määräys koskien rakennusten etäisyyttä tontin rajasta sekä siirrettiin tontin 16 rakennusalan rajaa 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Asia tulee muutoinkin huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku muutettiin I u ½:ksi.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutoksella on yhdistetty Leppäkuja-niminen katualue tontteihin 16 ja 17. Leppäkuja on toteutuneen tonttijaon mukaisesti johtanut vain yhdelle tontille. Lisäksi toteutuneen tilanteen mukaisesti on yhdistetty kaksi voimassa olevan asemakaavan mukaista erillispientalotonttia yhdeksi tontiksi 17. Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako.

Tontit 17 ja 18 yhdistettiin yhdeksi tontiksi, johon liitettiin osa Leppäkujan katualueesta. Osa katualueesta liitettiin tonttiin 16. Alueelle muodostuu siten kaksi erillispientalojen (AO/s) tonttia. Alue kuuluu Katinhännän kulttuuriympäristöön. Erillispientalojen korttelialueella ympäristö tulee säilyttää ja huomioida rakennusten sopeutuminen kulttuuriympäristön erityispiirteisiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tonteille osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,25. Tehokkuusluku ei muutu, mutta katualueen liittämisen myötä tonttien 16 ja 17 rakennusoikeus kasvaa hieman.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pientalovaltaista taajamaa Säkylän keskustan tuntumassa, Pyhäjärven sekä Rantatien välisellä alueella. Rantatie on yksi keskustan pääteistä, jonka varrella on palveluita. Asemakaavanmuutosalueella sijaitsee kaksi omakotitaloa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alueen rakennuskanta on pientalovaltaista ja rakennuskanta pääosin vanhaa. Ilmeeltään ja ajallisesti alue on yhtenäistä, sillä se kuuluu Katinhännän kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen. Pihapiirit ovat vehreitä ja muodostuvat näkymät pienpiirteisiä.

Maaperä ja topografia

Maaperä on soraa. keskimääräinen korkeus on +55.0 metriä meren pinnan yläpuolella. Maasto laskee loivasti länteen.

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijaitsee vedenhankintaan soveltuvalla luokan 2 vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella: Uusikylä (0278302).

Luonnon ympäristö

Alueen kasvillisuus muodostuu pihojen puutarhakasvillisuudesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavan muutosalueella on kaksi pientaloa.

Palvelut ja virkistys

Alue sijaitsee n. 1 kilometrin päässä keskustan palveluista.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutosalueella ei ole työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaavan muutosalue sijaitsee taajamassa. Pientalovaltainen asuinalue sijaitsee keskustaa halkovan Rantatien ja Pyhäjärven välissä.

Katinhännän alueen rakennukset ovat harjakattoisia ja enimmäkseen 1½-kerroksisia. Rakennukset ovat väritykseltään punaisia tai vaaleita ja joukossa myös pastellisävyisiä rakennuksia. Rakennusten ikä vaihtelee. Alueella on säilynyt 1800-luvun ja 1900-alun rakennuskantaa, minkä lisäksi alueella on useita uusia rakennuksia. Säkylän osayleiskaavan ra-

kennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan rakennuskannan voimakas uudistuminen alkoi 1970-luvulla. Iän myötä myös rakennustyyli sekä rakennusten koko on vaihteleva.

Harju, jolla Katinhännän alue sijaitsee, laskee tekeillä olevan asemakaavan alueella loivasti pohjoiseen kohti Säkylätietä, eivätkä alueen rakennukset siten näy Pyhäjärven maisemassa. Pienpiirteisin Katinhännän alue sijaitsee lähempänä rantaa, harjun etelärinteellä.

Asemakaava-alueen ympärillä on varsin kookkaita rakennuksia. Alueen pohjoispuolella oleva 4 krs. korkea kerrostalo poikkeaa mittakaavallisesti ympäristön mittakaavasta ja on kooltaan 1832 k-m^2 ja koillispuolella toinen kerrostaloa 807 k-m^2. Itäpuolella sijaitsevalla tontilla oleva pientalon on kooltaan 508 k-m^2 ja eteläpuolella on 164 k-m^2 suuruinen asuinrakennus. Asemakaava-alueen ympäristö ei luonteeltaan vastaa pienpiirteistä Katinhännän käsityölais- ja mäkitupalaisasutusta.

Alueelle on toteutunut erillisellä tonttijaolla kaksi tonttia. Tontilla 16 on vanha, mineriittilevyllä vuorattu vanha vaalea asuinrakennus sekä kaksi lautavuorattua punaista talousrakennusta. Rakennukset ovat huonokuntoisia.







Kuvat: Tontilla 16 olemassa oleva vanha päärakennus sekä kaksi talousrakennusta.

Tontilla 17 on vuonna 1963 rakennettu, alun perin yksikerroksinen päärakennus, johon on vuonna 1980 toteutettu toinen kerros. Puurunkoinen, tiili-/lautaverhoiltu rakennus on kooltaan 228 k-m2. Rakennuksen kellariin on toteutettu vuonna 2014 autotalli. Kellarissa on lisäksi kattilahuone. Punainen lautavuorattu piharakennus on eristämätön, harkkojen päälle nostettu kevytrakenteinen rakennus ja sen lattia on tehty harkoista. Rakennuksen koko on noin 15 k-m^2. Rakennusvuosi ei ole tiedossa.







Kuvat: Tontilla 17 olemassa oleva päärakennus on vuodelta 1963 ja sitä on korotettu 1980. Kellarissa sijaitseva autotalli on toteutettu vuonna 2014. Tontilla on erillinen piharakennus.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt

Katinhäntä, Iso-Säkylä

Asemakaavan muutosalue kuuluu Katinhännän alueeseen, joka koostui jo 1700-luvulla käsityöläisistä ja mäkitupalaisista. Katinhännän alue on osin uusiutunut, mutta vanhat rakennukset muodostavat yhä pienimittakaavaisen, viehättävän asuinalueen Pyhäjärven rantatörmällä. Omaleimainen, tiivis pientaloalue Pyhäjärven rantamaisemassa.

Muinaisjäännökset

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan muutosalueella ei ole suojelukohteita eikä ympäristöhäiriöitä.

Liikenne

Alue rajautuu Rekolantiehen. Leppäkuja on toteutunut käytännössä yhden tontin tontti-liittymänä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

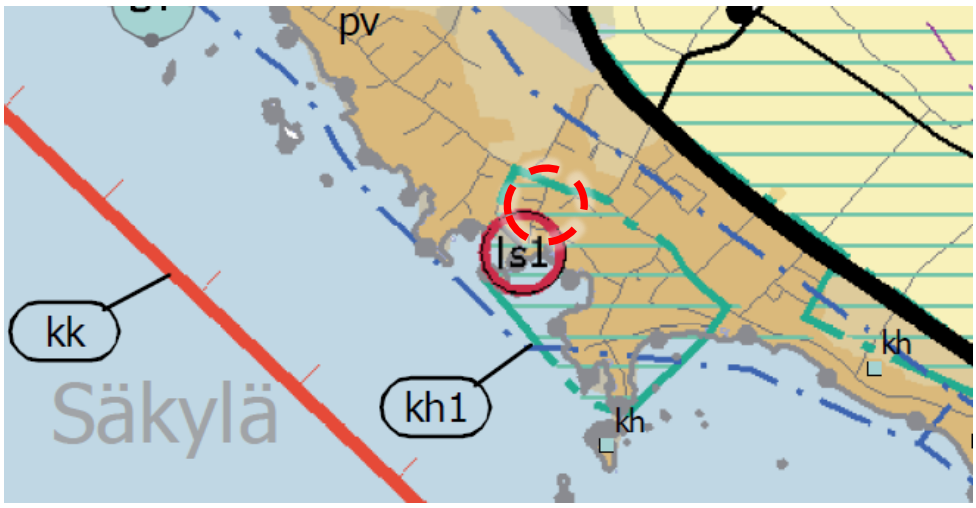
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Asemakaavamuutoksen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (kh1), pohjavesialuetta (pv) sekä kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk).

1. Vaihemaakuntakaava

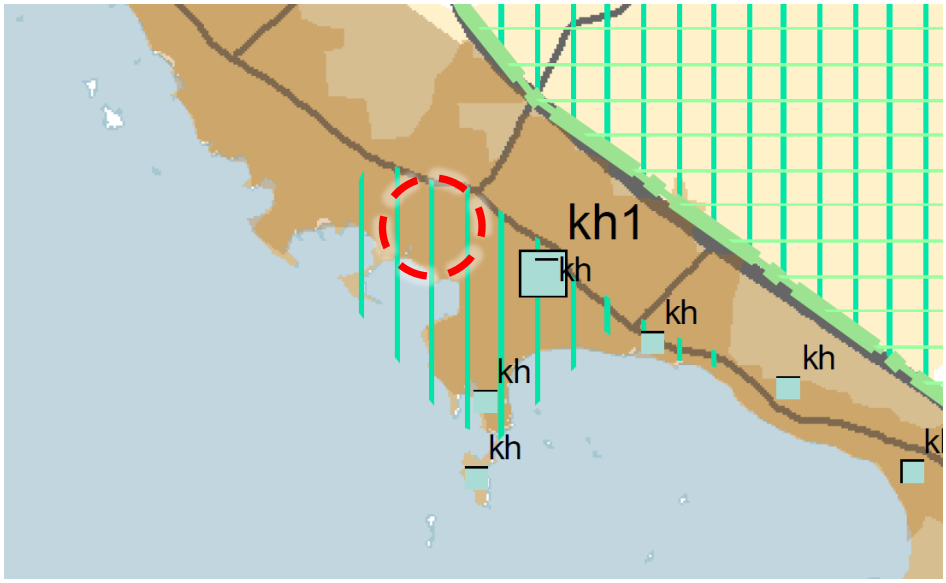
Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava koskee maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 joulukuussa 2013, jonka jälkeen vaihemaakuntakaava saatettiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 3.12.2014.

Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu asemakaavaa koskevia aluevarauksia, mutta siinä on koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä tuulivoiman tuotantoalueita ja yksittäisiä voimaloita koskien.

2. Vaihemaakuntakaava

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa käsitellään seuraavia teemoja: energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2:n valmistelu aloitettiin vuonna 2014 ja Satakuntaliiton maakuntahallitus hyväksyi (MH 22.1.2018) Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ehdotuksen ja päätti lähettää kaavan lausuntokierrokselle.

Vaihemaakuntakaava 2 koskee asemakaavoitettavaa aluetta erityisesti rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien suojelumerkintöjen osalta. Kaavaluonnoksessa kumottiin maakuntakaavan merkintä *valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)* ja osoitettiin asemakaavamuutosalue *maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (kh1)*.

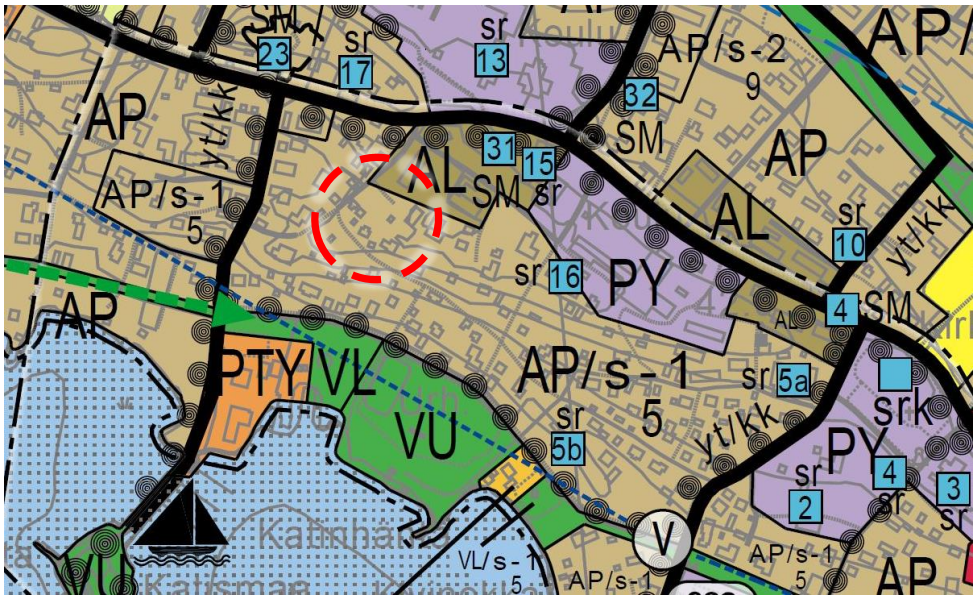


Kuva: Ote Satakunnan 2 vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta (2018). Asemakaava-alue on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä Säkylän osayleiskaava. Asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuinaluetta,

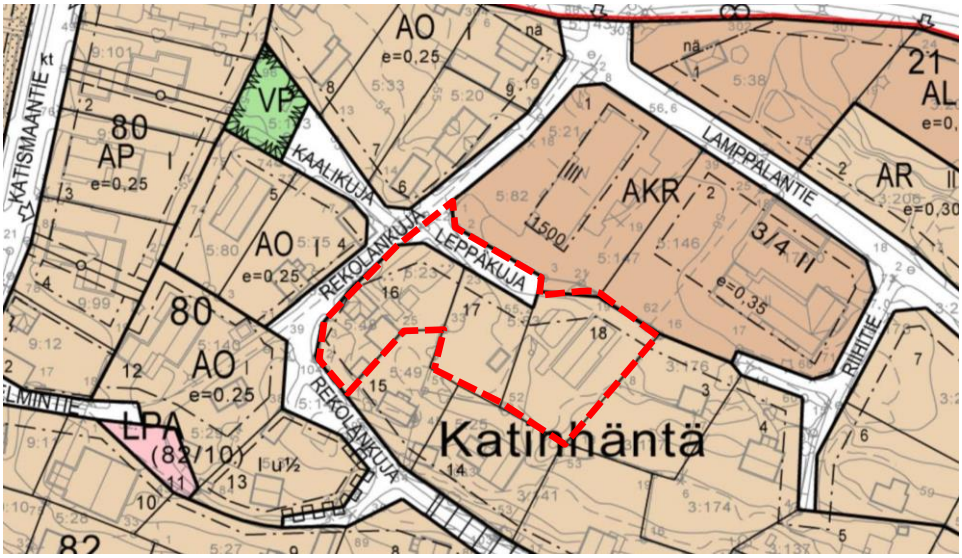
jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1) sekä tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).



Kuva: Ote Säkylän osayleiskaava (2016). Asemakaava-alue on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Katinhännän rakennuskaava vuodelta 1984. Kaavassa alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi (AO).



Kuva: Ote Säkylän ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Pyhäjärviseudun rakennusjärjestys on hyväksytty Säkylän, Euran ja Köyliön kunnanvaltuustoissa 12.12.2011 ja se on tullut voimaan 17.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Säkylän kunnan kantakarttaa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 7.1.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kaavoitustyön tavoitteena on asemakaavan ajantasaistaminen vastaamaan toteutunutta tilannetta tonttijaon osalta eli tonttien 17 ja 18 yhdistäminen yhdeksi tontiksi, Leppäkujan poistaminen sekä liittäminen osaksi tonttia. Nykytilassa Leppäkuja johtaa yhdelle tontille, eikä siten ole katuna tarpeellinen.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta ja käsitellyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta 21.1.2019 § 6.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 8.4.2019 § 60.

Kunnanhallitus käsitteli tarkistettua kaavaehdotusta 2.12.2019 § 206.

Kunnanvaltuusto käsitteli tarkistettua kaavaehdotusta 9.12.2019 § 44.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 29.1.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä Säkylän kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.1.–1.3.2019. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.4.–17.5.2019. Yhtään muistutusta ei jätetty.

4.3.4Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaava luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Kaavaluonnoksesta saapui kolme lausuntoa. Tiivistelmät palautteesta sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä. Kaavaan lisättiin maininta alueen kuulumisesta Katinhännän kulttuuriympäristöön.

Kaavaehdotuksesta saapui neljä lausuntoa. Tiivistelmät palautteesta sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä. Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen on pidetty yhteyttä Varsinais-Suomen ELY-keskukseen, Satakunnan museoon sekä Satakuntaliittoon sekä neuvoteltu Katinhännän kulttuuriympäristön huomioimisesta kaavamuutoksessa.

Lausuntojen ja neuvottelun perusteella asemakaavamuutoksen rajausta tarkistettiin siten, että se koskee vain voimassa olevan asemakaavan mukaisia tontteja 16, 17 ja 18. Muutoksella vältetään vaikutus viereisten kiinteistöjen rakennusoikeuteen. AO-kortteli-alueen varaukseen liitettiin /s-merkintä, jonka mukaan ympäristö tulee säilyttää ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin määräysten mukaisesti. Lisäksi poistettiin määräys koskien rakennusten etäisyyttä tontin rajasta sekä siirrettiin tontin 16 rakennusalan rajaa 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Riittävä etäisyys tulee muutoinkin huomioiduksi rakennusluvan yhteydessä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Suunnittelualueella tavoitteena on olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen resursseja säästäen. Terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta huomioitavaksi tulee sijainti pohjavesialueella.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty seuraavat keskeiset tavoitteet:

A-aluevaraus: *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.*

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.

Kulttuuriympäristö: *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 säilymistä.

Pohjavesialue*: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.*

2. vaihemaakuntakaava

kh1-aluevaraus: Suunnittelumääräys: *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 säilymistä.*

Yleiskaava

AP/s-1 - aluevaraus: Pientalovaltainen asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään

pv-merkintä: Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Rakentaminen, ojituksen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Voimassa olevan asemakaavan tontit 17 ja 18 on yhdistetty toteutuneen tonttijaon mukaisesti yhdeksi tontiksi, johon liitetään osa Leppäkujan katualueesta. Osa katualueesta liitetään tonttiin 16. Leppäkuja on toteutuneen tonttijaon mukaisesti johtanut vain yhdelle tontille. Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako.

Alueelle muodostuu siten kaksi erillispientalojen (AO/s) tonttia. Alue kuuluu Katinhännän kulttuuriympäristöön. Erillispientalojen korttelialueella ympäristö tulee säilyttää ja huomioida rakennusten sopeutuminen kulttuuriympäristön erityispiirteisiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa on tonteille osoitettu rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,25. Tehokkuusluku ei muutu, mutta katualueen liittämisen myötä tonttien 16 ja 17 rakennusoikeus kasvaa hieman. Muutos ei ole merkittävä.

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 3100 m^2. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu n. 780 k-m^2.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on annettu määräyksiä koskien sijaintia pohjavesialueella.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Alueelle muodostuu kaksi tonttia, joilla rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku on I u ½. Tonttijako on ohjeellinen.

Uudis- ja korjausrakentaminen on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin mittakaavan, mittasuhteiden, sijoittelun ja materiaalien osalta. Rakennusoikeus tulee jakaa useampaan rakennukseen. Yhden rakennuksen koko saa olla enintään 180 k-m^2. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta ja värisävyn pääosin vaaleanharmaa, keltainen, valkoinen tai punainen. Kattomuotona tulee olla harjakatto ja katon tulee olla väriltään tummanharmaa, musta tai tiilenpunainen.

5.3.2 Yleiset määräykset

Asemakaava-alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Katinhännän kulttuuriympäristöön.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Asunnot: 1 autopaikka kerrosalan 70 m2 kohti kuitenkin vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti.

AO-korttelialueella on jokaisella asunnolla oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon välittömästi liittyvä, maantasossa oleva ulko-oleskelutila.

Alueella on uudisrakentaminen sopeutettava olemassa olevaan ympäristöön mm. rakennusten koon, ulkomuodon, materiaalien ja värien suhteen.

Rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajo- tai kävelyteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Alue on kauttaaltaan pohjavesialuetta. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden vastaavan antamiin tietoihin, Säkylän osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona.

Pääosin asemakaan muutoksella todetaan nykytilanne toteutuneen tonttijaon osalta ja vain yhtä tonttia palveleva Leppäkujan katualue muutetaan osaksi asuintontteja. Asemakaavan muutoksella on kokonaisuutena vähäiset ympäristövaikutukset.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaava on pääosin nykytilanteen toteava. Kaavan toteuttaminen ei muuta yhdyskuntarakennetta tai taajamakuvaa. Asemakaavalla todetaan erillisenä laadittu tonttijako ja sen mukainen rakennusoikeus.

Kulttuuriympäristö

Tontilla 17 olemassa oleva rakennus on vuodelta 1963 ja sen korotusosa 1980. Rakennus ei tyylillisesti vastaa Katinhännän pientaloalueen alkuperäistä, pienpiirteistä rakennustyyliä ja lähiympäristö muodostuu kookkaista rakennuksista. Tontilla 16 olevat rakennukset ovat huonokuntoisia. Pienpiirteisin osa Katinhännän aluetta sijaitsee kauempana harjun etelärinteellä.

AO/s-korttelialueella ympäristö tulee säilyttää ja rakentaminen on sopeutettava kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Kaavassa on rakentamista koskevia määräyksiä, minkä lisäksi suurin sallittu kerrosluku on muutettu I u ½:ksi ja yhden rakennuksen koko on sallittu olla enintään 180 k-m^2.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriarvoihin.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen väestöön, palveluihin, työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Liikenne

Liikenne tukeutuu jo toteutuneeseen katuverkostoon. Katuverkostoa supistetaan Leppäkujan osalta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristönsuojelukohteita tai ympäristöhäiriöitä.

5.4.2Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö muodostuu pääosin pihojen sekä puistojen kasvillisuudesta. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

Pohja- ja pintavedet

Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi.

Alueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei merkittävästi muutu. Hulevedet johtuvat luontaisesti osin kaduille. Maalajin ansiosta hulevesi myös imeytyy hyvin maaperään. Alue on vedenottoon soveltuvaa pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta, jolla tulee huomioida pohjaveden suojelu.

Kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei aiheuta vaaraa pohjavedelle. Määräysten ja lakien mukaisella toiminnalla vaikutukset pohja- tai pintavesiin pysyvät vähäisinä.

5.4.3Taloudelliset vaikutukset

Alueen kunnallistekniikka, katuverkko sekä kevyen liikenteen verkosto on toteutunut. Katuverkosto supistuu vähäiseltä osin Leppäkujan poistuttua.

5.4.4Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen ei aiheuta sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutosalueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 NIMISTÖ

Leppäkuja on osoitettu poistettavaksi.

5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos on lainvoimaisen Säkylän osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa sen tavoitteita. Asemakaavassa on huomioitu yleiskaavan selvitysten mukaiset luonto-, maisema- ja kulttuurihistoria-arvot.

5.9 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen eikä alueelle osoitetut toiminnot vaaranna alueen pohjaveden muodostumista tai laatua.

5.10 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, vähentämällä tarpeetonta katuverkostoa sekä huomioimalla pohjavesien suojelun.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 20.9.2019

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS 359

7. LÄHDELUETTELO

7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Satakunta liitto (2011): Satakunnan maakuntakaava. Vahvistettu 30.11.2011.

Satakunta liitto (2013): Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 3.12.2014.

Satakunta liitto (2018: Satakunnan 2. vaihemaakuntakaava. Ehdotus 22.1.2018.

Säkylän kunta (2016): Säkylän osayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Osayleiskaava-luonnos 19.9.2016.

Pyhäjärviseudun ympäristölautakunta (2011): Pyhäjärviseudun rakennusjärjestys. Hyväksytty 12.12.2011, voimaan 17.1.2012.

7.2 KARTTA- JA PAIKKATIETOLÄHTEET

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2018). https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi

Säkylän kunta: Ajantasa-asemakaava (2018).