TENGBOM OY

Y-tunnus: FI20462958



Säkylän kunta

KATINHÄNNÄN ASEMAKAAVANMUUTOS

Asemakaavan muutos koskee korttelin 83 tontteja 1, 14-18 sekä katualuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 83 tontit 16 ja 17.

Asemakaavan selostus

13.12.2018

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
Vireille tulo	kunnanhallitus XX.XX.XXXX § X kuulutus XX.XX.XXXX
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kunnanhallitus XX.XX.XXXX § X nähtävillä XX.XX.XXXX § X Asemakaavaluonnos kunnanhallitus XX.XX.XXXX § X nähtävillä XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX Asemakaavaehdotus kunnanhallitus XX.XX.XXXX § X nähtävillä XX.XX.XXXX Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallitus XX.XX.XXXX § X kunnanvaltuusto XX.XX.XXXX § X kuulutus lainvoimaisuudesta XX.XX.XXXX

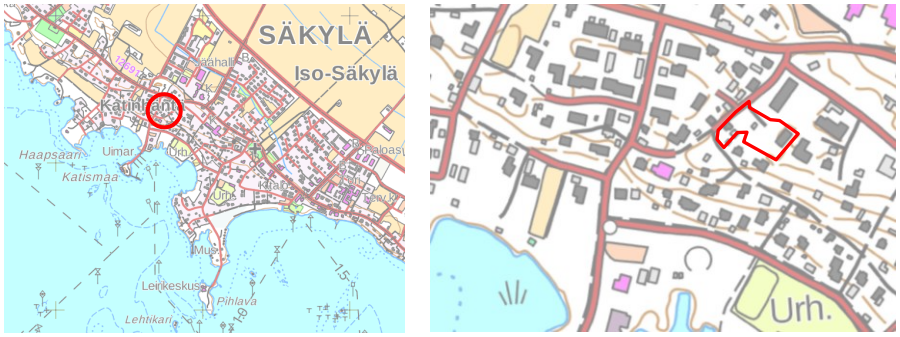
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 3300 m2.



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, tonttien 17 ja 18 yhdistäminen yhdeksi kiinteistöksi ja Leppäkujan katualueen poistaminen tarpeettomana.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 3260 m^2
Kerrosala:	n. 815 k-m^2
Kaavaselostus koskee:	13.12.2018 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 7
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 11
4.3.1 Osalliset 11
4.3.2 Vireilletulo 11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 11
4.4 Asemakaavan tavoitteet 11
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 11

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 13

5.1 Kaavan rakenne 13
5.1.1 Mitoitus 13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 13
5.3 Aluevaraukset 13
5.3.1 Korttelialueet 13
5.3.2 Yleiset määräykset 13
5.4 Kaavan vaikutukset 14
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 14
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 15
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset 15
5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset 15
5.5 Ympäristön häiriötekijät 15
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 15
5.7 Nimistö 15
5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin 15

5.9 Kaavan suhde Maakuntakaavaan 16
5.10 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 16

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 16

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 16
6.2 Toteutuksen seuranta 16

7. LÄHDELUETTELO 17

7.1 Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut 17
7.2 Kartta- ja paikkatietolähteet 17

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta
2. Kaavamääräykset
3. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksytystä asemakaavasta)

1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta määräyksineen 1:2000

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta xx.xx.xxxx § x. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu xx.xx.xxxx.

Kaavaluonnos oli nähtävillä xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx ja siitä saapui... Tiivistelmät palautteesta sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä. Kaavaan tehtiin tarkistuksia mm…

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta xx.xx.xxxx § x. Kaavaehdotus oli nähtävillä xx.xx.–xx.xx.xxxx.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen xx.xx.xxxx § x.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutoksella on todettu alueen maankäytön toteutunut tilanne, jonka mukaiseksi asemakaava on päivitetty. Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako, joka on päivitetty vastaamaan toteutunutta kiinteistöjakoa.

Tontit 17 ja 18 yhdistettiin yhdeksi tontiksi, johon liitettiin osa Leppäkujan katualueesta. Osa katualueesta liitettiin tonttiin 16. Asemakaavan tonttijako päivitettiin muiltakin osin vastaamaan nykyisiä kiinteistörajoja siten, että tonttiin 17 tonttiin liitettiin osat tonteista 1, 14 ja 15.

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.

Taajamakuva on pienpiirteistä ja ilmeeltään yhtenäistä. Kasvillisuus on varttunutta. Alueen pohjoispuolella oleva 4 krs. korkea kerrostalo poikkeaa mittakaavallisesti ympäristön mittakaavasta. Tonteille johtavat kadut ovat kapeita ja luonteeltaan tonttiliittymän tyyppisiä.

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 tonttiliittymänä.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

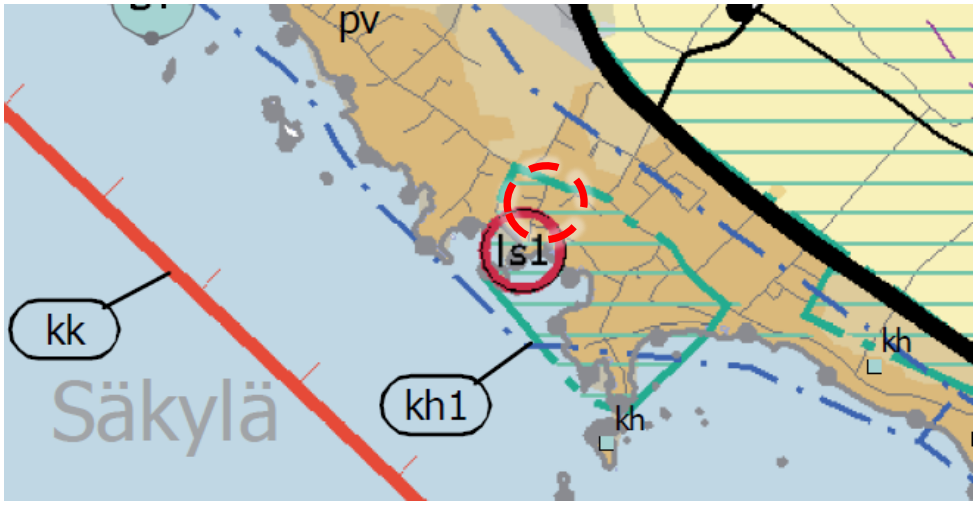
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset 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.

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



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

1. Vaihemaakuntakaava

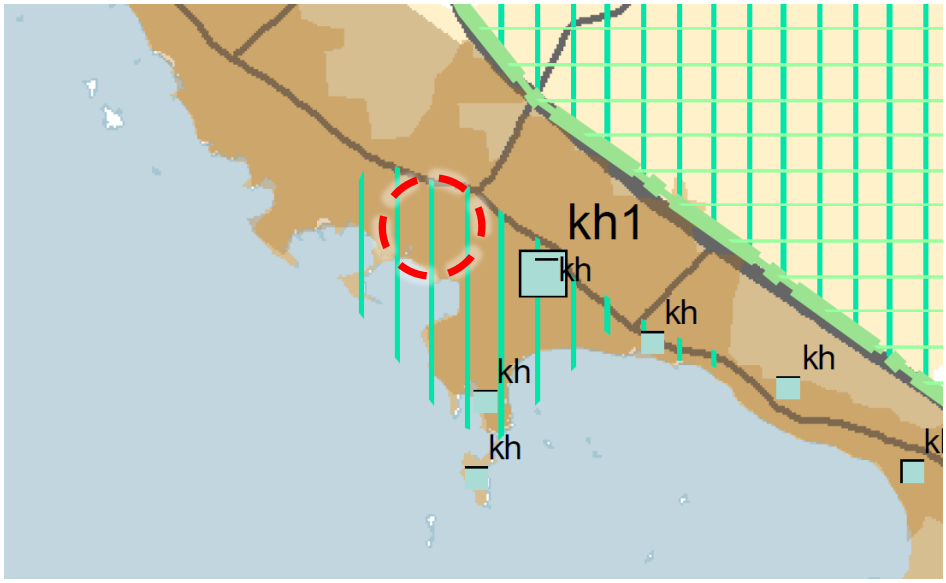
Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava koskee maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 joulukuussa 2013, jonka jälkeen vaihemaakuntakaava saatettiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan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

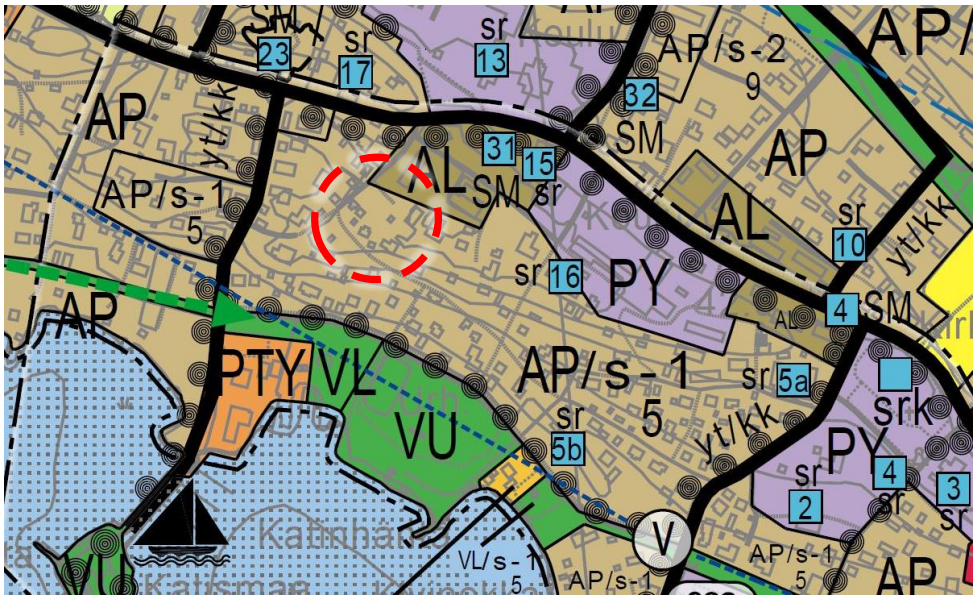
Vaihemaakuntakaava 2 koskee asemakaavoitettavaa aluetta erityisesti rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien suojelumerkintöjen osalta. Kaavaluonnoksessa kumottiin maakuntakaavan merkintä *valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (kh1)* ja osoitettiin asemakaavamuutosalue *maakunnallisesti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



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

Yleiskaavoitus

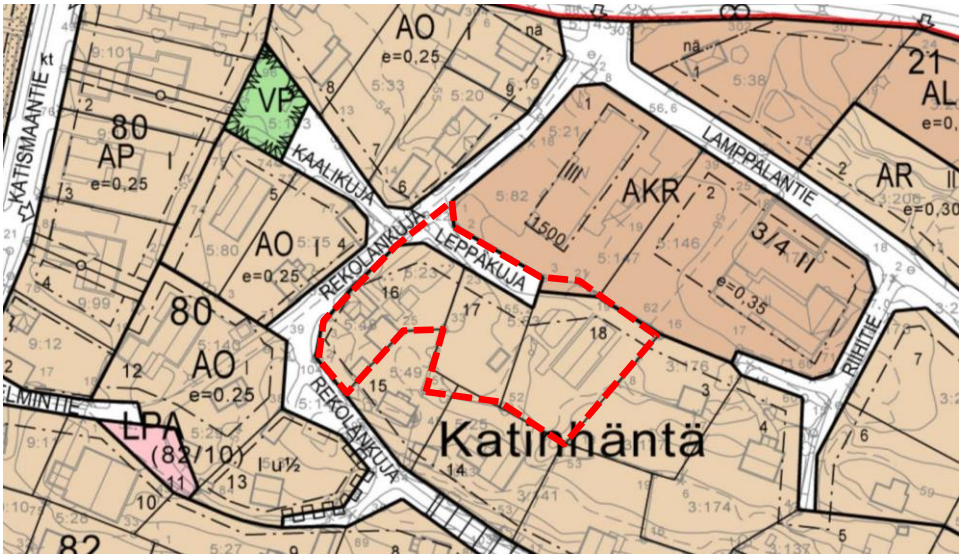
Suunnittelualueella on voimassa Säkylän kunnanvalttuuston 19.9.2016 hyväksymä Säkylän osayleiskaava. Asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu pientalovaltaista asuinaluetta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1) sekä tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv).



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 XX.XX.XXXX § X.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta XX.XX.XXXX § X.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta XX.XX.XXXX § X.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen XX.XX.XXXX § X.

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen XX.XX.XXXX § X.

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 xx.xx.xxxx.

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.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-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

Asemakaavamuutoksella on todettu alueen maankäytön toteutunut tilanne, jonka mukaiseksi asemakaava on päivitetty. Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako, joka on päivitetty vastaamaan toteutunutta kiinteistöjakoa.

Tontit 17 ja 18 yhdistettiin yhdeksi tontiksi, johon liitettiin osa Leppäkujan katualueesta. Osa katualueesta liitettiin tonttiin 16. Asemakaavan tonttijako päivitettiin muiltakin osin vastaamaan nykyisiä kiinteistörajoja siten, että tonttiin 17 tonttiin liitettiin osat tonteista 1, 14 ja 15.

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.

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 3260 m^2. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu n. 815 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 Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle muodostuu kaksi tonttia, joilla rakennusoikeus on määritelty tonttitehokkuudella e=0,25.

5.3.2 Yleiset määräykset

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

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

Rakennettaessa lähemmäksi kuin neljän metrin etäisyydelle viereisen rakennuspaikan rajasta, saa rajan puoleiseen seinään tehdä vain ikkunoita, joiden alareuna on vähintään 180 cm:n korkeudella huoneen lattiatasosta. Milloin rakennus rakennusalalla sijoitetaan irti viereisen rakennuspaikan rajasta, on se rakennettava vähintään 2 metrin päähän siitä.

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 toteutuman mukaan ja Leppäkujan katualue muutetaan osaksi asuintonttia. 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.

Kulttuuriympäristö

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.

5.4.2 Vaikutukset 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.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

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

5.4.4 Sosiaaliset 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 13.12.2018

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).