TENGBOM OY

Säkylän kunta

KEPOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Korttelit 36 ja 32

Asemakaavan muutos koskee 22.9.2003 vahvistetun Kepolan asemakaavan korttelin 36 tonttia 1 ja korttelin 32 tonttia 1 sekä osaa lähivirkistys- ja katualueista ja maantien aluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 36 tontit 1 ja 7 ja korttelin 32 tontti 1 sekä lähivirkistysaluetta, katualuetta ja maantien aluetta.

Asemakaavan selostus

10.6.2021

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
Vireille tulo	kunnanhallitus 9.11.2020 § 185 kuulutus 12.11.2020
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kunnanhallitus 9.11.2020 § 185 nähtävillä 12.11.2020 - 13.12.2020 Asemakaavaluonnos kunnanhallitus 9.11.2020 § 185 nähtävillä 12.11.2020 – 13.12.2020 Asemakaavaehdotus kunnanhallitus 1.2.2021 § 21 nähtävillä 4.2.-5.3.2021 MRA 32 §:n mukainen kuuleminen 12.5.2021 - 10.6.2021 Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallitus 31.8.2021 § 138 kunnanvaltuusto 4.10.2021 § 51 kuulutus lainvoimaisuudesta 9.12.2021

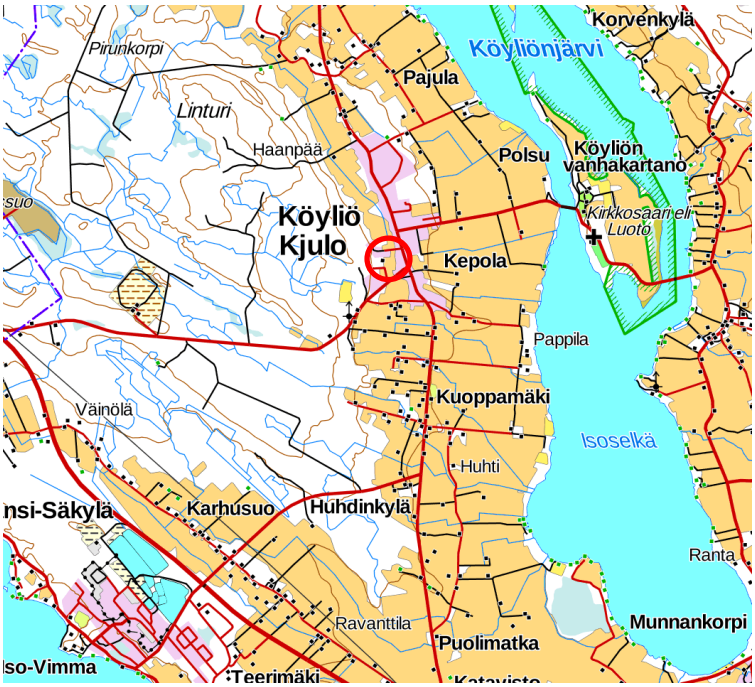
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

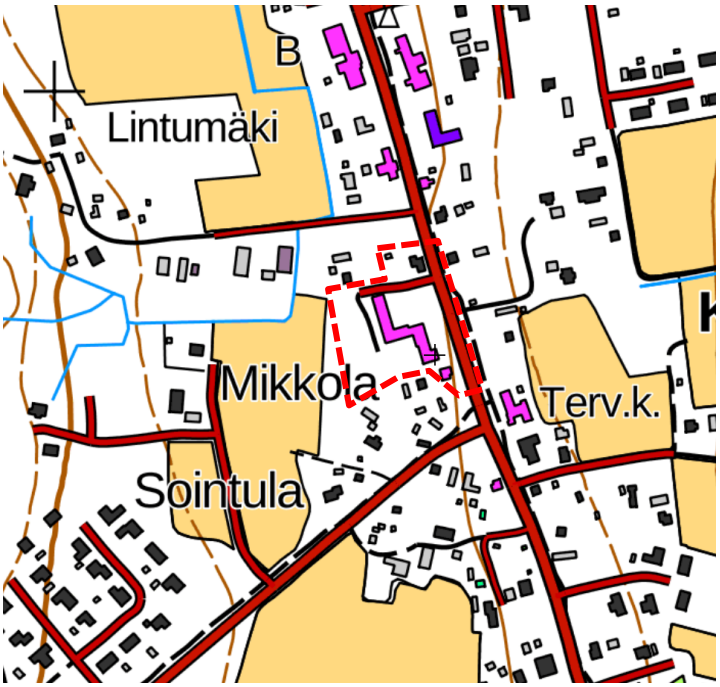
1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kepolassa, Säkylän kunnan pohjoisosassa, Köyliöntien länsipuolella. Muutosalue rajautuu pohjoisessa Virastotiehen sekä Linturin toriin, etelässä pientalotontteihin ja maatilan tilakeskukseen sekä lännessä virkistysalueeseen. Kaava-alueeseen on ehdotusvaiheessa liitetty Köyliöntien tiealue tiealueen rajojen tarkistamiseksi. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä noin 1,6 hehtaaria.





Kuvat: Asemakaavan muutosalueen sijainti ja alustava rajaus.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Kepolan asemakaavan muutos, Korttelit 36 ja 32
Päätarkoitus:	Tarkoituksena on mahdollistaa alueelle ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuustoimintaa, myymälä- ja toimistotilaa, ravintolatoimintaa sekä asumista. Asemakaavassa huomioidaan myös alueen muut maankäytön kehitystarpeet.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 1,6 ha
Kokonaisrakennusoikeus:	3 230 k-m^2
Kaavaselostus koskee:	10.6.2021 päivättyä asemakaavakarttaa

Kannen kuva: Ilmakuva. Lähde MML avoin aineisto 10/2020

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 6

3. LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 7
3.2 Suunnittelutilanne 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 15

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 16
4.3.1 Osalliset 16
4.3.2 Vireilletulo 16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 16
4.4 asemakaavan tavoitteet 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 17

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 19

5.1 Kaavan rakenne 19
5.1.1 Mitoitus 20
5.2 Aluevaraukset 20
5.2.1 Korttelialueet 20
5.2.2 Muut alueet 22
5.2.3 Kaavamääräykset ja merkinnät 22
5.3 Kaavan vaikutukset 22
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 23
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 24
5.3.3 Taloudelliset vaikutukset 24
5.4 Nimistö 24
5.5 Kaavan suhde suunnittelutilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin 24
5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan sekä yleiskaavan sisältövaatimuksiin 25

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 25

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 25

6.2 Toteutuksen seuranta 25

7. LÄHDELUETTELO 26

7.1 Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut 26

7.2 Kartta- ja paikkatietolähteet 26

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

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

1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta 1:2000

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksen laatimisesta 9.11.2020 § 185. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 12.11.2020.

Kunnanhallitus käsitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) sekä kaavaluonnosta 9.11.2020 § 185. OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 12.11-13.12.2020. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Palautteen perusteella kaavarajausta muutettiin niin, että maantien alue kaava-alueen kohdalta sisältyy kaavamuutosalueeseen ja tarkistettiin Köyliöntien tiealueen rajat sekä lisättiin valaistusta, mainosvaloja ja mainostorneja koskevia määräyksiä. Lisäksi tarkennettiin yleisiin määräyksiin taajama-aluetta koskeva määräys. Korttelin 32 kaavamerkintöjä päivitettiin muuttamalla kerrosluku Linturin talon nykyisen kerrosluvun mukaisesti I u ½ sekä rajaamalla suojellun Linturin talon rakennusala nykyisen koon mukaisesti. Lisäksi tontille osoitettiin rakennusala talousrakennukselle, päivitettiin Linturin taloa koskeva suojelumääräys ja tarkistettiin yleisiä määräyksiä taajamakuvan osalta.

Luonnoksen palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 1.2.2021 § 21 ja se asetettiin nähtäville kuulemista varten 4.2.2021 - 5.3.2021. Lausuntoaikaa oli 12.3.2021 asti. Ehdotuksesta saapui kolme lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty. Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kommentoi kaavan itäreunalla Säkylä-Peipohja maantien 2140 (Köyliöntie) tiealueen kapeutta. Valtion tievalaistus ei saisi sijaita yksityisen omistamalla kiinteistöllä. Tiealuetta levennettiin hieman KTY- ja YY-tonttien kohdalla. Asemakaavojen asettaminen uudelleen nähtäville ei kuitenkaan ollut tarpeen, koska nämä muutokset koskivat vain yksityistä etua, ja niitä osallisia, joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen (MRL 32§). Kuuleminen järjestettiin kirjeitse ja aikaa muistutusten antamiseen varattiin 30 päivää. Kuulemisen pohjalta lisättiin KTY-kortteliin toinen toiminnan kannalta tärkeä, olemassa oleva tonttiliittymä (Carmi Oy, 17.5.2021).

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa entiselle Köyliön kunnanviraston tontille uusi käyttötarkoitus. Suunnittelualueella sijaitsee entinen kunnanvirasto sekä erillinen pientalo, jossa on toiminut nuorisotalo. Muutosalueen pohjoisosassa sijaitsee suojeltu Linturin talo, jossa toimii kesäkahvila ja infopiste kyläyhdistyksen toimesta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan entisen kunnantalon alueelle, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuustoimintaa, myymälä- ja toimistotilaa, ravintolatoimintaa sekä asumista. Asemakaavassa huomioidaan myös alueen muut maankäytön kehitystarpeet kuten mahdollistetaan nykyisen Virastotien ja Köyliöntien liittymän parantaminen.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,6 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla kolme. Kokonaisrakennusoikeus on noin 3 230 k-m^2 ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,20. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana ja kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 990 k-m^2.

Entisen kunnantalon tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelia 36 laajennetaan kadun suuntaan, jotta olemassa oleva rakennus mahtuu tontille. Tontille osoitetulla tehokkuudella 0,4 rakennusoikeudeksi muodostuu noin 2 800 k-m^2. Tontilla sijaitseva erillistalo erotetaan omalle tontilleen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontille osoitetulla tehokkuudella 0,25 rakennusoikeutta muodostuu noin 215 k-m^2. Tontin rakentamaton länsiosa muutetaan virkistysalueeksi. Korttelin 36 muutosalueelle osoitetaan ohjeellisella tonttijaolla tontit 1 ja 7.

Kortteliin 32 on osoitettu voimassaolevan asemakaavan mukaisesti kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY), jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilytetään (/s). Tontille osoitetulla tehokkuudella 0,15 rakennusoikeudeksi muodostuu noin 210 k-m^2. Suojellun Linturin talon lisäksi tontin länsiosaan osoitetaan rakennusala talousrakennukselle (t). Korttelin 32 muutosalueelle osoitetaan voimassaolevan asemakaavan mukaisesti tontti 1. Korttelissa 32 sijaitseva Linturin talo on rakennusperinnön kannalta merkittävä rakennussuojelukohde ja se on merkitty sr-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Virastotietä kavennetaan 7 metriä leveäksi KTY-korttelin kohdalta ja nimi muutetaan Kertuntieksi. Kertuntien ja Köyliöntien kapean liittymän parantaminen on mahdollistettu pienillä tonteista lohkottavilla viisteillä. Maantien alueen ja korttelien rajat tarkistetaan.

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Köyliönjärven kulttuurimaisemat, ja se rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema. Kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta sekä osa harjumaisema-aluetta. Lisäksi Köyliöntien reuna on tienvarsimaisema-aluetta.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa Säkylän kunta. Korttelialueiden toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Mahdollisista kaapeleiden siirtokustannuksista vastaavat siirron aiheuttaja. Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Köyliön vanha kunnantalo sekä entinen paloasema, jossa toimii pienimuotoinen autokorjaamo. Kunnantalon tontilla sijaitseva erillinen pientalo on toiminut nuorisotalona. Muutosalueen pohjoisosassa sijaitsee suojeltu Linturin talo, jossa toimii kesäkahvila ja infopiste kyläyhdistyksen toimesta. Suunnittelualue sijaitsee Köyliöntien (2140) länsipuolella rajautuen lännessä viheralueeseen ja etelässä ja pohjoisessa pientaloalueisiin. Alueen pohjoispuolella sijaitseva Virastotie sekä Linturin talon tontti kuuluvat suunnittelualueelle.

3.1.2Luonnonympäristö

Maisema

Kaavamuutosalue sijaitsee Köyliönjärveä reunustavien peltojen länsipuolella Kepolan taajamassa. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Köyliönjärven kulttuurimaisemat. Kepolan kylä on muodostunut Köyliöntien varrelle. Tien vierellä sijaitsevat matalat, pääosin 1–1½-kerroksiset asuinrakennukset, maatilojen talouskeskukset sekä palvelurakennukset ja rakennuksia ympäröivät hoidetut piha-alueet muodostavat idyllisen kylänraitin, jota komeat männyt sekä vaihteleva lehtipuusto reunustavat. Asemakaava-alueen kohdalla kylänraitilta ei avaudu puuston lomasta juurikaan näkymiä ympäröiville viljelysalueille.

Suunnittelualue on nurmipintaista piha-aluetta sekä pinnoitettua asfalttia. Piha-alueilla on jonkin verran suuria mäntyjä ja lehtipuita. Kunnantalon tontti rajautuu lännessä sekametsätyyppiseen virkistysalueeseen.

Maperä ja topografia

Maaperä suunnittelualueella on hiekkaa, maasto on tasaista ja korkeusasema on noin 55–59 metriä merenpinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu pääosin Köyliönjärven valuma-alueeseen. Köyliöntien läheisyydestä pintavedet veluvat itään kohti Köyliönjärveä ja asemakaava-alueen länsiosasta ojaa myöten pohjoiseen kohti Köyliön jokea.

Luonnonolot

Alue on pääosin rakennettua ympäristöä, länsiosassa on sekametsätyyppistä virkistysaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alue kuuluu Kepolan taajamaan. Suunnittelualueen ulkopuolella Köyliöntien varrella sijaitsee Kepolan palveluja sekä pientaloasutusta. Alueen pientalot ovat pääosin puisia rintamamiestaloja.

Kuvat: Kunnantalon tontilla sijaitseva erillinen vuonna 1961 valmistunut pientalo on toiminut nuorisotalona. (Säkylän kunta)

Kuvat: Entinen kunnantalo on valmistunut vuonna 1961. Rakennuksen laajennusosa on valmistunut vuonna 1992. (Säkylän kunta)

Liikenne

Alueen liikenne tukeutuu itäpuolella sijaitsevaan Köyliöntiehen (2140). Asemakaava-alueella pohjoisosassa katu on nimeltään Virastotie.

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Kepolan keskusta-alueella. Köyliöntien rinnalla kulkee kevyenliikenteen väylä ja lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 700 metrin päässä. Alueen linja-autovuorot ovat pääosin koulukuljetuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse tiedossa olevia muinaismuistoja. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Köyliönjärven kulttuurimaisemat, ja rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema. Kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta sekä osa harjumaisema-aluetta. Lisäksi Köyliöntien reuna on tienvarsimaisema-aluetta.

Kuvat: Näkymä Köyliöntielle Linturin kulmalla. Kapeaa liittymää parannetaan pienillä tonteista lohkottavilla viisteillä (Säkylän kunta)

Arvokkaat rakennukset

Kepolan alueen vanhat rakennukset inventoitiin 1990-luvulla Köyliön kunnan toimesta. Inventoinnin perusteella kaava-alueella sijaitsee yksi voimassaolevan asemakaavan mukainen suojeltava rakennus.

Linturin talo

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee rakennusperinnön kannalta merkittävä suojelukohde Linturin talo, joka on 1900-luvun alussa rakennettu hirsirakennus. Talossa on 1930-luvulla toiminut postitoimisto ja myöhemmin taiteilija Into Linturin Ateljee.

Kuvat: Linturin talo on 1900-luvun alussa rakennettu hirsirakennus. (Säkylän kunta)

Tekninen huolto

Alueella on järjestetty energiahuolto, jätehuolto, vesihuolto sekä tietoliikenneverkot.

Työpaikat ja elinkeinot

Alueella sijaitseva entinen vuonna 1961 valmistunut kunnantalo on ollut tyhjillään vuodesta 2016. Kunnanviraston yhteydessä olleissa tiloissa on toiminut myös VPK. Nykyään palokunnan entisissä tiloissa toimii pienimuotoinen autokorjaamo. Alueella sijaitseva erillinen vuonna 1961 valmistunut pientalo on toiminut nuorisotalona. Linturin talossa toimii kesäkahvila ja infopiste kyläyhdistyksen toimesta.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on osittain kunnan ja osittain yksityisen omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

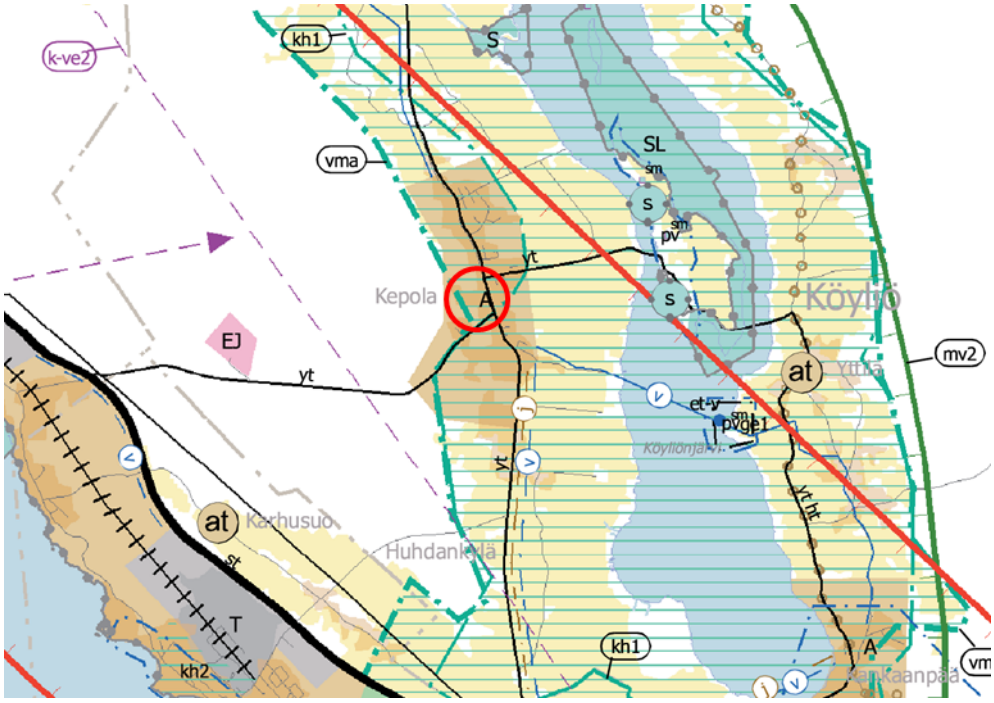
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset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

Maakuntakaavoitus

Satakunnan maakuntakaava
Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 (N:o YMl/5222/2010) Satakunnan maakuntakaavan. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2013.

Asemakaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämispolitiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita. Köyliöntie (2140) on osoitettu yhdystieksi (yt).

Hankealue sijaitsee maakuntakaavassa myös Matkailun kehittämisvyöhykkeellä (mv2). Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

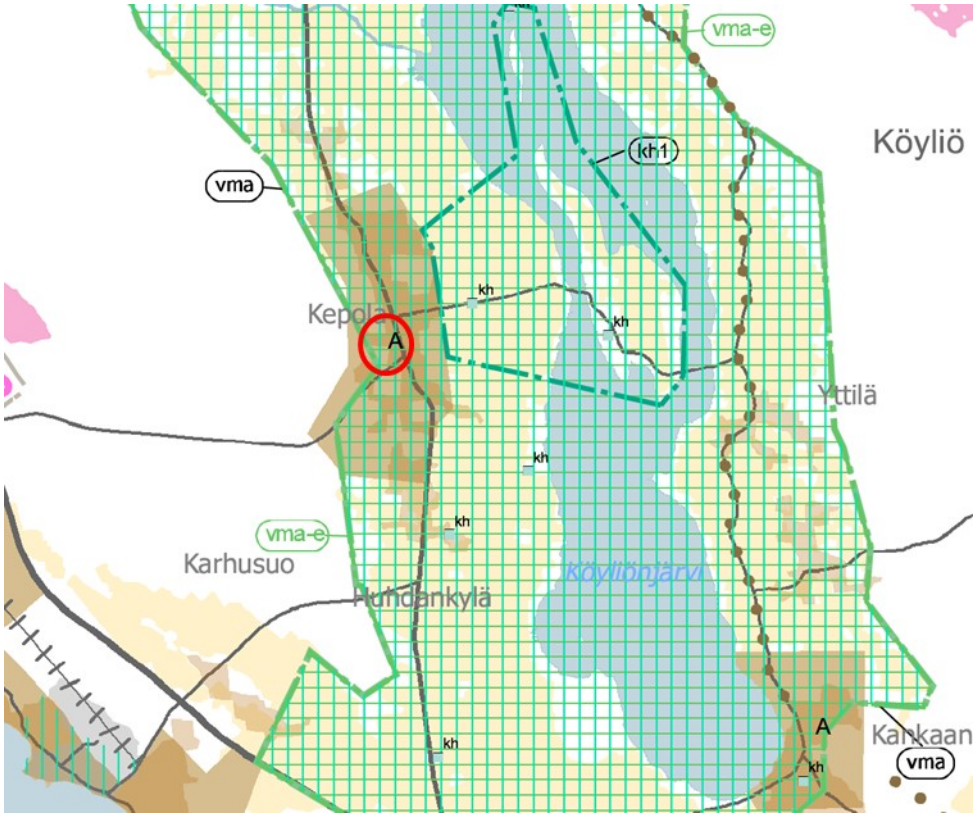
Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2013. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 3.12.2014 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Satakunnan vaihemaa-kuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuuli-voimatuotannon alueet. Asema-kaava-alueelle ei ole osoitettu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa 1.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset.

Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu Taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Asemakaava-alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Köyliönjärven kulttuurimaisemat (vma) ja rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema (kh1). Alueen eteläpuolella kulkeva Luvalahdentie sekä itäpuolella kulkeva Köyliöntie on merkitty tärkeiksi yhdysteiksi/kokoojakaduiksi (yt). Kaavassa on lisäksi koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä kaupan, turvetuotannon sekä aurinkoenergian osalta.

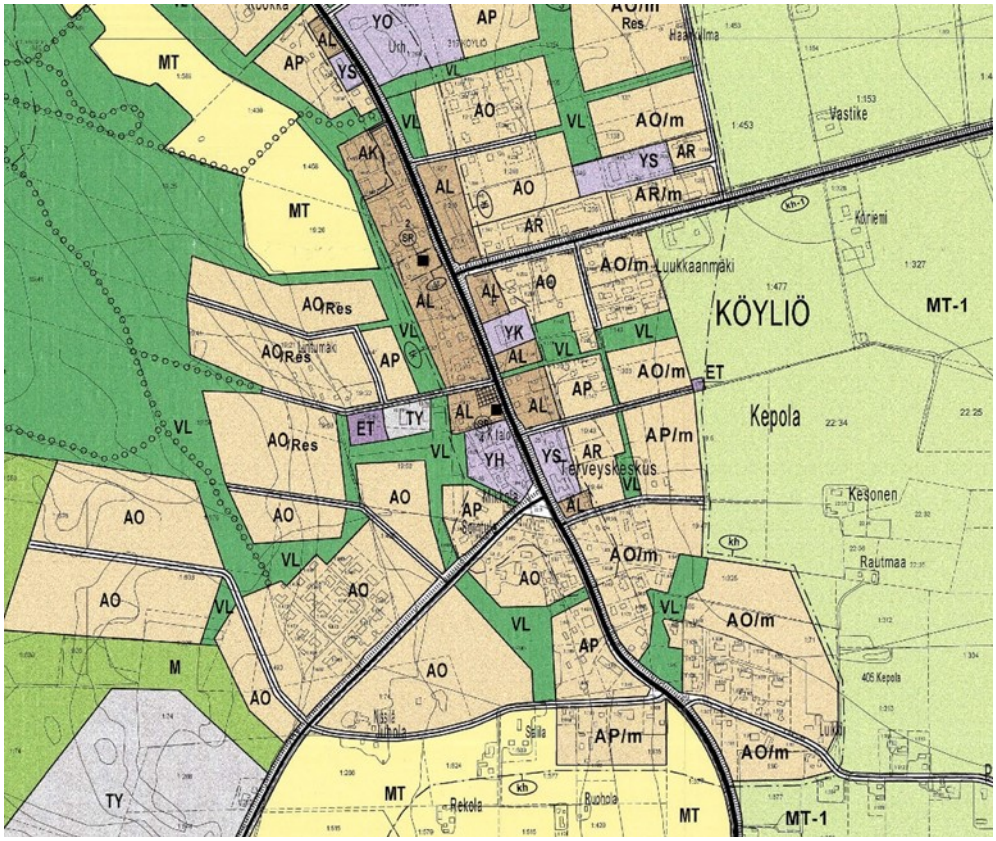


Kuva: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Asemakaavamuutosalueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Kepolan osayleiskaava (KV 18.12.2000).

Asemakaava-alueelle on merkitty osayleiskaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH) sekä osin lähivirkistysalueeksi (VL). Kaava-alueen pohjoisosaan on merkitty asuin-, liike-, ja toimistorakennusten alue (AL). Lisäksi Linturin talo on osayleiskaavassa merkitty rakennusperinnön kannalta merkittäväksi rakennussuojelukohteeksi (sr). Alue kuuluu taajamakuvallisesti tärkeään alueen osaan (tk), jota kehittäessä tulee taajamakuvan kannalta merkittävät rakennukset pyrkiä säilyttämään, sekä sopeuttaa uudisrakentaminen vanhaan rakennuskantaan. Köyliöntie on osoitettu alueelliseksi pääväyläksi, jonka rinnalla kulkee kevyenliikenteen reitti.

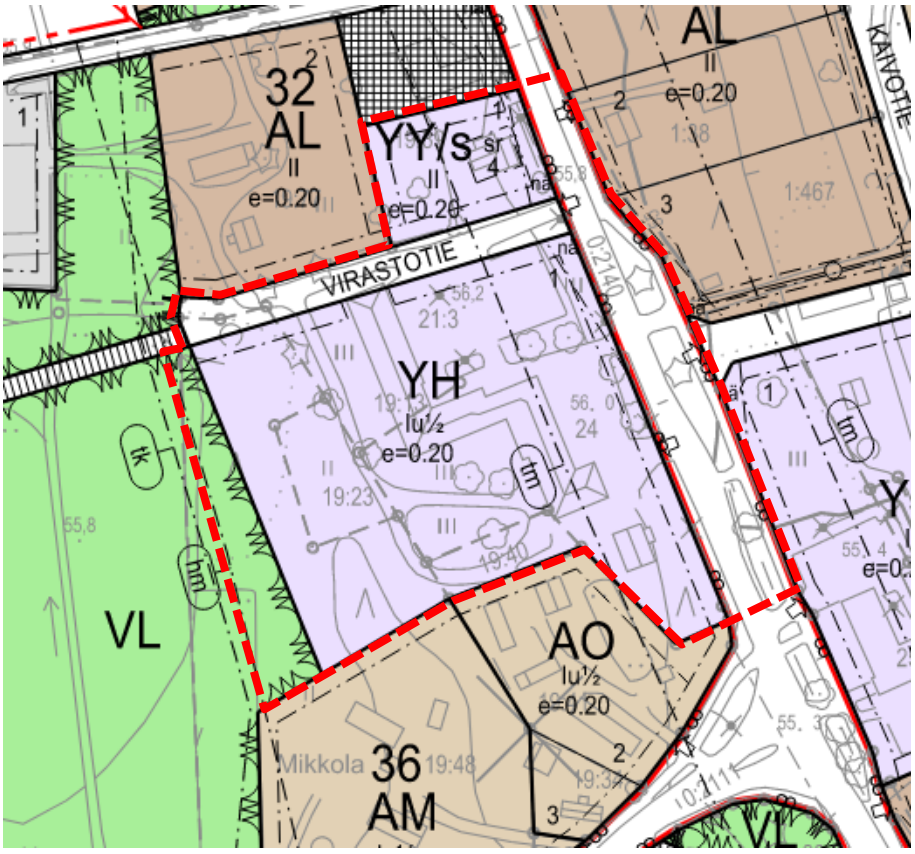


Kuva: Ote Kepolan osayleiskaavasta (KV 18.12.2000)

Asemakaavoitus

Kepolan taajama-alueella on voimassa Köyliön kunnanvaltuuston 22.9.2003 hyväksymä Kepolan asemakaava.

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH), kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY), jolle on lisämerkintänä osoitettu alue, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilytetään (/s), lähivirkistysaluetta (VL) sekä katualue (Virastotie). Linturin talo alueen pohjoisosassa on osoitettu rakennusperinnön kannalta merkittäväksi rakennussuojelukohteeksi (sr). Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Köyliöntie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Köyliöntien varrelle on osoitettu tienvarsimaisema-alue (tm), jolla puusto säilytetään. Alueelle rakentamisessa on otettava huomioon rakentamisen sopivuus tienvarsimaisemaan. Suunnittelualue sisältyy harjumaisema-alueeseen (hm) sekä taajamakuvallisesti tärkeään alueeseen (tk), jolla taajamakuvan kannalta merkittävät rakennukset tulee pyrkiä säilyttämään sekä sopeuttaa uudisrakentaminen vanhaan rakennuskantaan.



Kuva: Ote Kepolan asemakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu 18.8.1998 ja on MRL 54 a § mukainen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa entiselle Köyliön kunnanviraston tontille uusi käyttötarkoitus. Suunnittelualueella sijaitsee entinen kunnanvirasto sekä erillinen pientalo, jossa on toiminut nuorisotalo. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuustoimintaa, myymälä- ja toimistotilaa, ravintolatoimintaa sekä asumista. Asemakaavassa huomioidaan myös alueen muut maankäytön kehitystarpeet, kuten mahdollistetaan nykyisen Virastotien ja Köyliöntien liittymän parantaminen.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsitellyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 9.11.2020 § 185.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta 9.11.2020 § 185.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 1.2.2021 § 21.

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 61 §). Tarkemmin osalliset on lueteltu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 12.11.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua 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 ovat nähtävillä Säkylän kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 12.11.-13.12.2020. Luonnoksesta ei saapunut yhtään mielipidettä.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 1.2.2021 § 21. Kaavaehdotus oli nähtävillä 4.2.2021 - 5.2.2021 välisen ajan. Ehdotuksesta ei saapunut yhtään muistutusta.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 § mukainen maanomistajien erillinen kuuleminen kirjeitse kaavaehdotuksen muutoksista ennen hyväksymistä 12.5.-10.6.2021.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa. Palautteen perusteella kaavarajausta muutettiin niin, että maantien alue kaava-alueen kohdalta sisältyy kaavamuutosalueeseen ja tarkistettiin Köyliöntien

tiealueen rajat sekä lisättiin valaistusta, mainosvaloja ja mainostorneja koskevia määräyksiä. Lisäksi tarkennettiin yleisiin määräyksiin taajama-aluetta koskeva määräys. Korttelin 32 kaavamerkintöjä päivitettiin muuttamalla kerrosluku Linturin talon nykyisen kerrosluvun mukaisesti I u ½ sekä rajaamalla suojellun Linturin talon rakennusala nykyisen koon mukaisesti. Lisäksi tontille osoitettiin rakennusala talousrakennukselle, päivitettiin Linturin taloa koskeva suojelumääräys ja tarkistettiin yleisiä määräyksiä taajamakuvan osalta.

Ehdotusvaiheessa Satakunnan museo sekä Satakuntaliitto ilmoittivat, ettei niillä ole kaavaehdotuksesta lausuttavaa. Varsinais-Suomen Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus kommentoi kaavan itäreunalla Säkylä-Peipohja maantien 2140 (Köyliöntie) tiealueen kapeutta. Valtion tievalaistus ei saisi sijaita yksityisen omistamalla kiinteistöllä. Tiealuetta levennettiin hieman KTY- ja YY-tonttien kohdalla. Asemakaavojen asettaminen uudelleen nähtäville ei kuitenkaan ollut tarpeen, koska nämä muutokset koskivat vain yksityistä etua, ja niitä osallisia, joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen. (MRL 32§) Kuuleminen järjestettiin kirjeitse. Muutettavien kohtien naapureille lähetettiin tiedoksi kaavaehdotukseen tulevat muutokset sekä ote muuttuvasta asemakaavaehdotuksesta. Heille varattiin aikaa muistutusten antamiseen 30 päivää. Kuulemisen pohjalta lisättiin KTY-kortteliin toinen toiminnan kannalta tärkeä, olemassa oleva tonttiliittymä (Carmi Oy, 17.5.2021).

Tiivistelmät palautteesta sekä vastineet ovat selostuksen liitteenä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on realisoida tarpeeton ja käytöstä poistunut kiinteistö, vastata elinkeinoelämän asettamiin vaatimuksiin ja luoda edellytyksiä uusille työpaikoille ja yritystoiminnan kehittymiselle sekä päivittää asemakaava vastaamaan nykyisten tavoitteiden mukaisia käyttötarkoituksia.

Osallisten tavoitteet

Tontin uuden omistajan tavoitteena on mahdollistaa alueelle yritystoimintaa ja asumista.

Yleiskaavan tavoitteet

Kepolan osayleiskaavan hallinto- ja virastorakennusten alueella sallittu kerrosluku on I-II ja tonttitehokkuus 0,25. Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten alueella sallittu kerrosluku on I-II ja tonttitehokkuus 0,30.

Rakennusperinnön kannalta merkittävää rakennussuojelukohdetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: Maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 §:n nojalla määrätään, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suositeltavien muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ja maiseman kannalta merkittävä luonne säilyvät. Kohteen ympäristön kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvan kannalta arvokkaat rakennukset tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Rakennustoimenpiteistä tulee neuvotella Satakunnan Museon kanssa.

Taajamakuvallisesti tärkeän alueen osaa koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: Aluetta kehitettäessä tulee taajamakuvan kannalta merkittävät rakennukset pyrkiä säilyttämään, sekä sopeuttaa uudisrakentaminen vanhaan rakennuskantaan.

Maakuntakaavan tavoitteet

Satakunnan Maakuntakaava taajamatoimintojen aluetta (A) koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: 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. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m^2 ja muissa kunnissa 3000 k-m^2. Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Maakuntakaavan kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk) koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Maakuntakaavan matkailun kehittämisvyöhykettä (mv-2) koskevan suunnittelumääräyksen mukaan: Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema-, ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Köyliönjärven kulttuurimaisemaa koskien 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista alueelle voidaan johtaa seuraavat tavoitteet:

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämällä riittävällä ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Entisen kunnantalon tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelia laajennetaan kadun suuntaan, jotta olemassa oleva rakennus mahtuu tontille. Tontilla sijaitseva erillistalo erotetaan omalle tontilleen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontin rakentamaton länsiosa muutetaan virkistysalueeksi. Korttelin 36 muutosalueelle osoitetaan ohjeellisella tonttijaolla tontit 1 ja 7.

Kortteliin 32 on osoitettu voimassaolevan asemakaavan mukaisesti kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY), jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilytetään (/s). Suojellun Linturin talon lisäksi tontin länsiosaan osoitetaan rakennusala talousrakennukselle (t). Korttelin 32 muutosalueelle osoitetaan voimassaolevan asemakaavan mukaisesti tontti 1. Korttelissa 32 sijaitseva Linturin talo on rakennusperinnön kannalta merkittävä rakennussuojelukohde ja se on merkitty sr-merkinnällä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Virastotietä kavennetaan 7 metriä leveäksi KTY-korttelin kohdalta ja nimi muutetaan Kertuntieksi. Kertuntien ja Köyliöntien kapean liittymän parantaminen on mahdollistettu pienillä tonteista lohkottavilla viisteillä. Maantien alueen ja korttelien rajat tarkistetaan.

Kaava-alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Köyliönjärven kulttuurimaisemat, ja se rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema. Kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta sekä osa harjumaisema-aluetta. Lisäksi Köyliöntien reuna on tienvarsimaisema-aluetta.

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 1,6 ha. Aluetehokkuudeksi muodostuu 0,20. Kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 3 205 k-m^2. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin 970 k-m^2.

Käyttötarkoitus	**pinta-ala (m²)**	**rakennusoikeus (km²)**
AO	860	215
YY	1 384	208
KTY	6 957	2 783
VL	3 174	
LT	2 844	
Katu	833	
Yhteensä	**16 052**	**3 205**

Alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla kolme tonttia. Työpaikkoja alueelle muodostuu arviolta 10–15.

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen korttelialue, jossa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,25. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 210 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on I u ½.

Kaavamääräysten mukaan:

(Tienvarsimaisema-alue) Alueen tienvarsipuusto säilytetään. Alueelle rakentamisessa on otettava huomioon rakentamisen sopivuus tienvarsimaisemaan.

(Yleiset määräykset) Kaava-alue on osa Köyliönjärven kansallismaisemaa ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta sekä harjumaisema-aluetta. Aluetta kehittäessä tulee täydennysrakentaminen sopeuttaa taajamakuvaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennettaessa 40 metriä lähemmäksi yleisen tien keskilinjaa tulee asuinhuoneiden ikkunoiden ja seinärakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 30 dB(A).

Alueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Alueen valaistuksen, mainosvalojen ja mainostornien sijoittamisessa ja suuntaamisessa tulee varmistua, että ne eivät heikennä maisema-alueen arvoja. Mahdollisten mainoslaitteiden tulee olla hillittyjä ja rakennuksen arkkitehtuuria myötäileviä.

Tonttia ei saa aidata ilmeeltään umpinaisella aidalla. Panssariverkkoaitaa ei sallita. Aidan korkeus saa olla enintään 1,6 metriä. Aidan malli tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella.

YY Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

Asemakaavassa on osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,15. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 210 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on I u ½. Kortteliin on osoitettu Köyliöntien näkemäalue. Linturin talo on suojeltu asemakaavalla (sr) ja tontille on varattu rakennusala talousrakennukselle (t).

YY-merkintään liittyy lisämerkintä /s (alue, jolla kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö säilytetään).

Kaavamääräysten mukaan:

(sr) Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen, maisemallinen ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen muutos- ja korjaustoimenpiteisin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata hyvissä ajoin tilaisuus lausunnon antamiseen.

(/s) Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää. Uudisrakentaminen sekä alueella tehtävät muutos- ja korjaustyöt tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen rakennuksia tai niiden ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

(Tienvarsimaisema-alue) Alueen tienvarsipuusto säilytetään. Alueelle rakentamisessa on otettava huomioon rakentamisen sopivuus tienvarsimaisemaan.

(Yleiset määräykset) Kaava-alue on osa Köyliönjärven kansallismaisemaa ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta sekä harjumaisema-aluetta. Aluetta kehittäessä tulee täydennysrakentaminen sopeuttaa taajamakuvaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennettaessa 40 metriä lähemmäksi yleisen tien keskilinjaa tulee asuinhuoneiden ikkunoiden ja seinärakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 30 dB(A).

Alueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Alueen valaistuksen, mainosvalojen ja mainostornien sijoittamisessa ja suuntaamisessa tulee varmistua, että ne eivät heikennä maisema-alueen arvoja. Mahdollisten mainoslaitteiden tulee olla hillittyjä ja rakennuksen arkkitehtuuria myötäileviä.

Tonttia ei saa aidata ilmeeltään umpinaisella aidalla. Panssariverkkoaitaa ei sallita. Aidan korkeus saa olla enintään 1,6 metriä. Aidan malli tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella.

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Asemakaavassa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue, jossa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,4. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 2 800 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on ½ k I u ½.

Kortteliin on osoitettu Köyliöntien näkemäalue ja olemassa oleva ajoyhteys erillistalon tontille.

Kaavamääräysten mukaan:

(Tienvarsimaisema-alue) Alueen tienvarsipuusto säilytetään. Alueelle rakentamisessa on otettava huomioon rakentamisen sopivuus tienvarsimaisemaan.

(Yleiset määräykset) Kaava-alue on osa Köyliönjärven kansallismaisemaa ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta sekä harjumaisema-aluetta. Aluetta kehittäessä tulee täydennysrakentaminen sopeuttaa taajamakuvaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Tontilla 7 täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa entisen kunnantalon muotoihin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väritykseen. Entinen kunnantalo tulee säilyttää havaittavana tienvarsimaisemassa.

Rakennettaessa 40 metriä lähemmäksi yleisen tien keskilinjaa tulee asuinhuoneiden ikkunoiden ja seinärakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 30 dB(A).

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä palveluita sekä niihin liittyvää myymälätilaa. Asuntoja saa sijoittaa enintään 30 % kerrosalasta.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Alueen valaistuksen, mainosvalojen ja mainostornien sijoittamisessa ja suuntaamisessa tulee varmistua, että ne eivät heikennä maisema-alueen arvoja. Mahdollisten mainoslaitteiden tulee olla hillittyjä ja rakennuksen arkkitehtuuria myötäileviä.

Tonttia ei saa aidata ilmeeltään umpinaisella aidalla. Panssariverkkoaitaa ei sallita. Aidan korkeus saa olla enintään 1,6 metriä. Aidan malli tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella.

5.2.2Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Länsiosan sekametsävyöhyke on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

LT Maantien alue

Köyliöntie on osoitettu maantien alueeksi. Alueelle on sallittu toteuttaa kaavakartalla merkityt ajoneuvoliittymät.

Katualueet

Kertuntie on osoitettu katualueeksi.

5.2.3Kaavamääräykset ja merkinnät

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.3 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. Kaavamuutoksessa arvioidaan kaavamuutoksen toteutuksen vaikutuksia voimassa olevan kaavan toteutumiseen nähden. Kaavan muutoksella on eniten vaikutuksia sen välittömässä läheisyydessä. Vaikutukset kohdistuvat lähinnä elinkeinoelämän kehittymiseen ja työllisyyden lisääntymiseen. Kokonaisuutena kaavamuutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alueella sijaitsevien rakennusten käyttötarkoitus muuttuu, mutta muutoksella ei ole oleellista vaikusta yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavamuutos lisää jonkin verran rakennusoikeutta korttelissa 36.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutos mahdollistaa elinkeinotoiminnan kehittymisen ja lisää työpaikkojen määrää alueella. Lisäksi kaavamuutoksella mahdollistetaan alueelle asumista.

Liikenne

Liikenne tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Alueen yritystoiminnan kehittäminen lisännee ajoneuvoliikennettä vähäisesti. Alueen keskeinen sijainti kuitenkin edistää palvelujen hyvää saavutettavuutta sekä lisää kevytliikenteen edellytyksiä. Lisäksi kaavamuutoksella levennetään viisteillä kapeaa Virastotien ja Köyliöntien liittymää liikenteen sujuvoittamiseksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennusperinnön kannalta merkittävä suojelukohde Linturin talo korttelissa 32 on asemakaavalla suojeltu ja osoitettu kaavakartalla merkinnällä sr. Kaavaratkaisua on korttelin 32 osalta päivitetty ja lisärakentamismahdollisuutta rajattu alueen kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja. Alue on osa Köyliönjärven kansallismaisemaa ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta Köyliönjärven kulttuurimaisemat. Alueen erityispiirteet huomioidaan kaavamääräyksissä ja uudisrakentaminen ja muut toimenpiteet tulee sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan sekä ympäristöön. Kaavamuutoksella ei siten ole merkittäviä vaikutuksia arvokkaaksi luokiteltuun kulttuuriympäristöön.

Tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon. Alueella on järjestetty kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Köyliöntien liikenne aiheuttaa jonkin verran melua ja hiukkaspäästöjä. Kaavamääräysten mukaan rakennettaessa 40 metriä lähemmäs yleisen tien keskilinjaa, tulee asuinhuoneiden ikkunoiden ja seinärakenteiden ääneneristävyyden olla vähintään 30 dB(A). Piha- ja oleskelualueiden osalta tulee noudattaa valtioneuvoston ohjearvoja melutasoista.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos lisää alueen palvelutarjontaa ja voi lisätä jonkin verran työllisyyttä paikallisesti.

5.3.2Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ilma ja ilmasto

Alueella olemassa olevat rakennukset on tarkoitus säilyttää ja osoittaa niille uusi käyttötarkoitus. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ilmaan tai ilmastoon.

Maa- ja kallioperä, luonnonympäristö, pohja- ja pintavedet

Suunnittelualueen maaperä on suhteellisen tasaista eikä asemakaavan toteuttaminen aiheuta merkittävää maanmuokkaustarvetta. Lisäksi maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää hiekkaa.

Alueelle ei muodostu merkittävästi lisää päällystettyä vettä läpäisemätöntä pintaa, kaavamuutoksella ei ole merkittäväsi vaikutusta hulevesien muodostumiseen. Kaavamuutos lisää virkistysalueen pinta-alaa ja siten hulevesien imeytymiseen soveltuvaa pinta-alaa.

Alueen länsiosassa on sekametsää. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön.

Taajama- ja maisemakuva

Köyliöntien tienvarsimaisema on todettu voimassa olevassa asemakaavassa arvokkaaksi. Tienvarsipuusto tulee säilyttää ja rakentamisessa on otettava huomioon rakentamisen sopivuus tienvarsimaisemaan. Kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta sekä osa harjumaisema-aluetta. Maisemalliset arvot on huomioitu kaavamääräyksissä, joiden mukaan aluetta kehittäessä tulee täydennysrakentaminen sopeuttaa taajamakuvaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Noudattamalla kaavassa annettuja määräyksiä ovat muutokset sovitettavissa alueen maisemallisiin ja taajamakuvallisin arvoihin.

5.3.3Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteutuksesta ei aiheudu merkittäviä kustannuksia kunnalle. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä.

Tonttijaosta aiheutuvista kustannuksista vastaa maanomistaja. Korttelialueiden toteutuksesta vastaavat maanomistajat. Sähköverkon mahdollisista siirtokustannuksista vastaa siirtoa vaativa taho.

5.4 NIMISTÖ

Alueella sijaitseva Virastotie muuttuu Kertuntieksi.

5.5 KAAVAN SUHDE SUUNNITTELUTILANTEESEEN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaava vastaa sille asetettuja tavoitteita ja mahdollistaa alueella sijaitsevien rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen. Näin tyhjillään ja vähällä käytöllä olevat rakennukset saadaan hyödynnettyä tonttien ostajien käyttöön sopivaksi. Tämä tukee alueellisen elinkeinoelämän kehittymistä.

5.6 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN, MAAKUNTAKAAVAAN SEKÄ YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

Kepolan osayleiskaavan (KV 18.12.2000) mukaiselle hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle ei ole tarvetta nykyisessä Kepolan kylässä. Korttelissa sijainnut kunnantalo on ollut tyhjillään vuodesta 2016 Köyliön yhdistyttyä Säkylään. Kaava mahdollistaa alueella vähällä käytöllä olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen ja siten tukee elinkeinoelämän kehitystä ja yritystoimintaa. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa keskeisten pääteiden varrella ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, liikenneverkkoon sekä kunnallistekniikkaan. Alue on osa Köyliönjärven kansallismaisemaa ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta lisäksi kaava-alue on taajamakuvallisesti tärkeää aluetta. Kaavassa on annettu määräyksiä, jotka vähentävät kulttuurimaisemaan sekä lähiasutukseen kohdistuvia vaikutuksia. Asemakaavamuutos toteuttaa siten maakuntakaavan asettamia tavoitteita.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Yleisten alueiden toteuttamisesta vastaa Säkylän kunta. Korttelialueiden toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Mahdollisista kaapeleiden siirtokustannuksista vastaavat siirron aiheuttaja.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista. Toimintaa valvotaan sen edellyttämin ympäristöluvin

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 10.6.2021

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 (2019): Satakunnan 2. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 17.5.2019.

Säkylän kunta (2000): Säkylän osayleiskaava. Kunnanvaltuusto 18.12.2000.

Säkylän kunta (2003): Kepolan asemakaava. Kunnanvaltuusto 22.9.2003.

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

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (2014): Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014.

7.2 KARTTA- JA PAIKKATIETOLÄHTEET

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2020). https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi

Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto (20.10.2020) https://kartta.museoverkko.fi/

Säkylän kunta: Kantakartta (1998).