Köyliön kunta

Kaava-asioiden viranomaisneuvottelu
Muistio

Köyliössä 18.10. 2013

Päivi Liuska-Kankaanpää	Satakuntaliitto
Tuomo Knaapi	Varsinais-Suomen ELY-keskus
Liisa Nummelin	Satakunnan museo
Pertti Ollikka	Köyliön kunta
Reijo Siltala	Köyliön kunta
Päivi Mujunen	AIRIX Ympäristö Oy

Kankaanpään osayleiskaavan muutos/ Kankaanpään asemakaavan muutos, kalalaitos

Neuvottelu on osayleiskaavamuutoksen osalta MRL:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Osayleiskaava- ja asemakaavahankkeet etenevät rinnatusten.

Vaihtoehtoja on tutkittu erityisesti asemakaavatasolla luonnosvaiheessa. Ratkaisussa on pyritty järkevään rakentamistehokkuuteen. Esillä on hieman täydennetty asemakaavaluonnoskartta sekä alustava osayleiskaavaluonnoskartta.

Säkylä on alueen pääasiallinen maanomistaja.

Vanha osayleiskaava on oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavamuutoksen tarkoituksena on pyrkiä eroon kalalaitoksen E-merkinnästä ja tarkistaa muita lähialueen merkintöjä.

Knaapin mielestä osayleiskaavassa tulisi kiinnittää huomiota sopivaan tarkkuuteen eli väljähköihin aluevarauksiin. Yleiskaavan sisältövaatimusten virkistysalueiden ja kulttuuriarvojen osalta tulee täyttyä. Selostuksessa tulee käydä ilmi, mihin taajaman virkistysalueet sijoittuvat. Nummelinin mukaan /s-merkinnät osayleiskaavassa ovat kulttuuriympäristön osalta tarkkuudeltaan riittävät. Selostuksessa arvot tulee esittää. Meijerin kiinteistö on myyty yksityiseen käyttöön, jonka laatu tarkentuu. Sille ei ole vaadittu suojelua, koska tilanne on ollut epävarma. Tilanne parantuu käytön myötä. Liuska-Kankaanpään mukaan maakuntakaavatason intressit liittyvät virkistysverkkoon. Kuninkaanlähteen todettiin johtavan osittain purettavien johtojen kautta kala-altaiden alueelle. Kalankasvattamo on päätynyt Säkylän kunnalle pitkällisen vesioikeusprosessin kautta. Maankäyttösopimus on vaiheessa, eikä sopimusta toteutuksen jakautumisesta ole. Tonttien myynti edellyttää selkeää sopimusta.

Nummelin totesi yleisesti, ettei uudistettu valtakunnallisten maisema-alueiden inventointi tuo muutosta Köyliönjärven maisema-alueen rajaukseen. Pyhän Henrikintie on merkittävä suojelumerkinnällä myös osayleiskaavassa. Maisema-aluetta koskevan yleisohjauksen tulisi löytyä osayleiskaavasta.

Asemakaavaluonnoksen K-merkityt alueet sallivat kohtuullista, hillittyä lisärakentamista. Palvelutaloja voi rakentaa asemakaavassa joko Y- tai A- pääkäyttötarkoitukseltaan merkityille alueille.

Pohjavedet on luonnoksissa huomioitu. Liittymäpaikkoihin ei tulle muutoksia.

Omarantaisille pientalotonteille kaivattiin perusteluja. Viherverkon jatkuminen pohjoiseen tulisi selvittää. Virkistysyhteyden toteutus vaatii kunnalta vahvan kannan.

Rannan arvoa ei tulisi rajata vain muutamille tonteille. Alueen toteutuksen tavoitteena tulisi olla kokonaisuutena korkealaatuinen alue ja järven virkistysyhteyksien jättäminen koko

taajama-alueen käyttöön sekä riittävien ja luontevien yhteyksien varaaminen paitsi rannan suunnassa, myös sisämaasta rannalle esimerkiksi Kuninkaanlähteen suuntaan. Tarkastelemalla viherverkostoa asemakaavaa laajemmin voidaan varmistua maakuntakaavan tavoitteen mukaisen kokonaisuuden rakentumisesta.

Knaapin mukaan tonttien myyminen yksitellen on suhteellisen haastavaa. Itse alue vaatii jo kustannussyistä yhtenäisen alkuvaiheen toteutuksen (maanrakennus).

Koko alue vaatisi yksityiskohtaista rakentamisen ohjausta jo rakennusvalvonnan ratkaisujen helpottamiseksi. Nummelin kaipasi asemakaavan AO-1-alueille yksiselitteistä määräystä katemateriaalista (esim. tumma tiili, konesaumattu pelti). Käyttöullakon kiellon tarkoituksena on luonnoksessa ollut estää kerrosluvun ylittävät käyttötilat. ”Rakennusvalvonnan hyväksymä” on asemakaavan sanamuotona epätarkka. Rakentamistapaohjeeseen olisi käytännöllistä liittää julkisivujen ja katteiden väritystä ohjaava värikartta.

Alin rakentamiskorkeus puuttuu asemakaavakartalta (tulostusvirhe). Tarvittavat massanvaihdot tulisi huomioida kaavamateriaaleissa. Varsinaisia pilaantuneita maita ei ilmeisimmin ole, mutta tilanne tulee selvittää selostuksessa. Maaperätutkimus on jossakin vaiheessa tarpeen: penkereen alapuolinen osa alueesta on entistä järvenrantaa, ranta hiekkaa ja mutaa. Alue on joka tapauksessa täytettävä kokonaisuutena ja rakennukset paalutettava.

Ollikka totesi Köyliön rakentamisvauhdin olevan nykyisinkin kohtalainen.

Osayleiskaava ja asemakaava voidaan hyväksyä jopa samassa valtuuston kokouksessa, kunhan järjestys on oikea: yleiskaava ensin.

Maankäyttösopimuksen tarve tulee päivittää oas:iin. Osayleiskaavamuutoksesta ei pyydetä lausuntoja, mutta luonnos annetaan tiedoksi.

Ristolan alueen kaavoitustarpeet

Ristolan teollisuusalueen kantatien eteläpuolinen osa on asemakaavoitettu. Pohjoispuolella on lähinnä nykyisen teollisuuden laajennuspaineita. Käyttö on varastopainotteista. Rakennusjärjestys mahdollistaa 0,15:n rakennusoikeuden ilman asemakaavaa.

Vanhassa seutukaavassa ja oikeusvaikutteettomassa osayleiskaavassa on esitetty kantatien eritasovaraus. Maakuntakaavassa pohjoispuolelle ei ole esitetty varauksia eikä risteykseen erityisiä järjestelyjä. Asemakaavassa on liittymän porrastukseen varauduttu. Esimerkiksi mahdollisiin seudullisesti merkittäviin työpaikka-alueisiin taajamien ulkopuolella on oltava hyvät perustelut.

Alueelta tulisi ensiksi laatia osayleiskaavatasoinen, kaavamainen mutta epävirallinen tarkastelu, jonka perusteella olisi arvioitavissa alueen mahdollinen asemakaavoitustarve tai suunnittelutarveratkaisulla/poikkeamisluvalla mahdollisten laajennusten mittakaava. Ratkaisevaa on mm. tarvittavien uusien varausten laajuus (taajamaluonne, jolloin tarvitaan asemakaava), toiminnan laatu ja suhde liikennejärjestelyihin ja muuhun maankäyttöön. Asemakaavoilla rakentaminen on kaikin puolin turvallisempaa kuin poikkeamisilla.

Yleiskaavallisen tarkastelun perusteella voi asiasta pyytää viranomaiskommentit ja edetä valitulla tavalla.

PM