Y-tunnus: FI20462958

TENGBOM OY



Säkylän kunta

RISTOLAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee 17.12.2007 vahvistetun Ristolan asemakaavan kortteleita 1, 3 ja korttelin 4 tonttia 1, liikenne-, suojaviher-, maa- ja metsätalousaluetta sekä 11.06.2018 vahvistetun Ristolan asemakaavan muutoksen katualuetta Ketjutien osalta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1 ja korttelin 4 tontit 1 ja 8, suojaviheraluetta, maa- ja metsätalousaluetta, yleistä pysäköintialuetta sekä katualuetta.

Asemakaavan selostus

27.8.2019

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 0108 354 200
Vireille tulo	kunnanhallitus 17.6.2019 § 102 kuulutus 27.6.2019
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kunnanhallitus 17.6.2019 § 102 nähtävillä 27.6.2019 - 11.8.2019 Asemakaavaluonnos kunnanhallitus 17.6.2019 § 102 nähtävillä 27.6.2019 - 11.8.2019 Asemakaavaehdotus kunnanhallitus xx.xx.2019 § nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2019 Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallitus x.x.2019 § xx kunnanvaltuusto xx.x.2019 § xx kuulutus lainvoimaisuudesta xx.x.2019

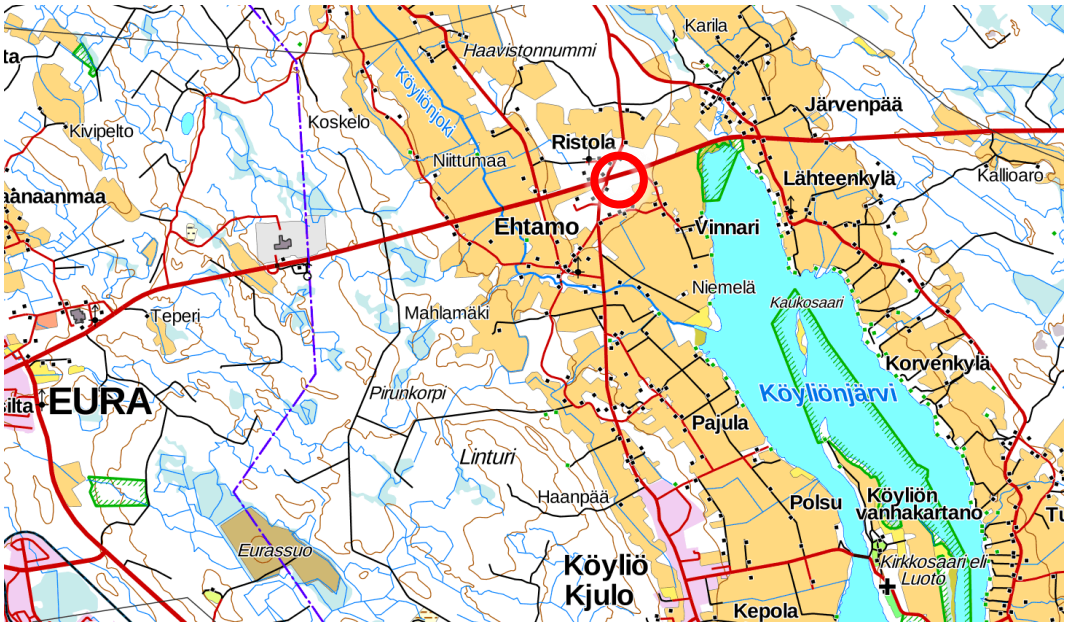
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Ristolassa, Säkylän kunnan pohjoisosassa, valtatien 12 eteläpuolella. Muutosalue rajautuu pohjoisessa valtatiehen 12, lännessä Kokemäentiehen, etelässä Ketjutien eteläpuolella sijaitsevaan teollisuuskortteliin, maa- ja metsätalousalueisiin sekä idässä Vinnarintiehen. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä noin 8 hehtaaria.



Kuva: Asemakaavan muutosalueen sijainti.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Ristolan asemakaavan muutos
Päätarkoitus:	Tarkoituksena on mahdollistaa alueella sijaitsevan teollisuusyrityksen laajentuminen yhdistämällä korttelin 3 tontti 2 ja korttelin 1 tontti 1. Kaavassa määritetään käyttötarkoitus liittymäalueen asemakaavamuutoksen myötä Ketjutien alkupäähän kaavaan jääneille jäsentymättömille alueille.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 80 000 m^2
Rakennusoikeus	n. 25 300 k-m^2
Kaavaselostus koskee:	27.8.2019 päivättyä asemakaavakarttaa

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 6

3.1.3 Rakennettu ympäristö 7

3.1.4 Maanomistus 7

3.2 Suunnittelutilanne 7

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 11

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 11

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 11

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 11

4.3.1 Osalliset 11

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 11

4.3.3 Viranomaisyhteistyö 11

4.4 Asemakaavan tavoitteet 12

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 12

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 13

5.1 Kaavan rakenne 13

5.1.1 Mitoitus 13

5.2 Aluevaraukset 14

5.2.1 Korttelialueet 14

5.2.2 Muut alueet 14

5.2.3 Kaavamääräykset ja merkinnät 15

5.3 Kaavan vaikutukset 15

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 15

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 16

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset 16

5.4 Nimistö 16

5.5 Kaavan suhde suunnittelutilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin 17

5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan sekä yleiskaavan sisältövaatimuksiin 17

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 17

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 17
6.2 Toteutuksen seuranta 17

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta ja määräykset
2. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
3. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksytystä kaavasta)

1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksen laatimisesta 17.6.2019 § 102. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 27.6.2019.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta 17.6.2019 § 102. Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.6.-11.8.2019 välisen ajan. Luonnoksesta saapui kolme lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteen johdosta Vinnarintien liittymä valtatielle poistettiin ja muutettiin maa- ja metsätalousalueeksi. Ketjutien alkupäähän osoitettiin yleinen pysäköintialue liityntäpysäköintiä varten. Kaavaan lisättiin yleinen määräys maaperän selvitystarpeesta. Tiivistelmä palautteesta ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan kunnallisten kuulutusten tapaan. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuusyrityksen toiminnan laajentuminen, minkä takia korttelialueiden 1 ja 3 välissä oleva EV-1 -alue liitetään korttelin 1 tonttiin 2. Alueen länsiosan liittymän uudelleen järjestelyjen takia kaavaan jääneet tarpeettomat liikennealueet liitetään viereisiin tontteihin ja liikennealueiden väliin jäävä kapea alue varataan liityntäpysäköintiin (LP).

Asemakaavassa on siten osoitettu kaksi TY-2 -korttelialuetta, joissa on ohjeellinen tonttijako. Alueen kokonaispinta-ala on n. 80 000 m^2. Tonttitehokkuus alueella on 0,4, jolloin rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 25 300 k-m^2. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin 1350 k-m^2.

Valtatien 12 viereen sekä kaava-alueen itäosaan on osoitettu suojaviheralue (EV-1), jolla oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia. Ketjutien varrelle ja korttelien reunoille on osoitettu istutettavaa alueen osaa sekä puurivi. Kaavamuutosalueen itäosassa on maa- ja metsätalousalue (M).

Liikenne tukeutuu olemassa olevaan Ketjutiehen. Liittyminen valtatielle tapahtuu alueen länsipuolelle toteutetun uuden liittymän kautta. Kaavaan on merkitty alueella kulkevat sähkölinjat sekä Köyliö-Säkylän Sähkö Oy:n muuntamo (pm). Kartalle on merkitty valtatien melualueet, joiden perusteella tulee tarvittaessa määritellä ulkoseinien ääneneristävyys.

Alue sisältyy osittain maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema (kh1) ja alue rajautuu idässä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Köyliönjärven kulttuurimaisemat (vma).

Korttelissa 4 on vuonna 2004 tapahtunut öljyvahinko, mikä on sittemmin puhdistettu, mutta alueella on selvitystarve.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Tehtaan laajentamiseen vaadittavat rakentamistyöt voidaan käynnistää Ristolan 2. asemakaavanmuutoksen saatua lainvoiman.

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

Mikäli korttelin 4 alueelle kohdistuu maankäytön muutoksia tai suunnitellaan laajoja maankaivuutoimenpiteitä, on maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalueella toimii tällä hetkellä neljä teollisuusyritystä ja alueella on niiden toimintaan liittyviä halli-, varasto- ja tuotantorakennuksia. Alueen pohjoisosassa valtatien puolella on metsäistä suojaviheraluetta. Voimassa olevan asemakaavan mukaisella EV-1 alueella on Köyliö-Säkylän Sähkö Oy:n sähkökaapeli ja muuntamo. Muutosalue rajautuu idässä Vinnarintiehen ja etelässä Ketjutiehen, pohjoisessa valtatiehen 12 sekä lännessä Kokemäentiehen (yhdystie 2140).

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

Kaavamuutosalue sijaitsee laaksossa Köyliönjärveä ja Köyliönjokea reunustavien peltojen keskellä, noin 52,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen maasto on suhteellisen tasaista ja viettää hyvin loivasti itään kohti Köyliönjärveä. Alue kuuluu Köyliönjärven valuma-alueeseen.

Alueen maisemakuva on teollisuusalueelle tyypillinen. Eteläosa alueesta on rakennettua ympäristöä, jota luonnehtivat varastohallit ja tuotantorakennukset. Rakentamattomat alueet ovat nuorehkoa talousmetsää ja puustoista suojaviheraluetta. Kaava-alueen ulkopuolella, Vinnarintien itäpuolelle avautuu Köyliönjärven kulttuurimaisemalle tyypillinen viljelymaisema.

Luonnonolot

Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Suojaviheralueille sijoittuvat metsät ovat talousmetsälle tyypillistä tasaikäistä nuorta männikköä, jonka pensaskasvillisuutena kasvaa pihlajaa ja pajulajeja ja pohjakerroksessa sammalia, heiniä, mustikkaa ja muita varpuja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Liikenne

Alueen pohjoispuolella kulkee valtatie 12, itäosassa kaava-alue rajautuu Vinnarintiehen, etelässä Ketjutiehen sekä lännessä Kokemäentiehen (yhdystie 2140).

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai tiedossa olevia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella on järjestetty energiahuolto, jätehuolto, vesihuolto sekä tietoliikenneverkot. Alueella sijaitsee Köyliö-Säkylän Sähkö Oy:n sähkökaapeli ja muuntamo.

Työpaikat ja elinkeinot

Alueella toimii tällä hetkellä neljä teollisuusyritystä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue sijaitsee valtatien 12 melualueella.

Alueen teollisuustoiminta on voimassa olevan mukaisesti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-2). Toiminta ei saa aiheuttaa sellaista ympäristöhäiriötä, joka merkittävästi vähentää läheisten asuinkäytössä olevien alueiden ja alueenosien asumisviihtyvyyttä tai heikentää alueen siistiä yleisilmettä erityisesti pääliikenneväylien suunnista.

Alueella toimivan konepajan tontilla on vuonna 2004 tapahtunut öljyvahinko, mikä on sittemmin puhdistettu eikä pohjavesitarkkailussa ole havaittu öljy-yhdisteitä. Alueella ei ole puhdistustarvetta, mutta kiinteistölle on MATTI-järjestelmässä (maaperän tilan tietojärjestelmä) merkitty selvitystarve.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on osittain kunnan ja osittain yksityisen omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

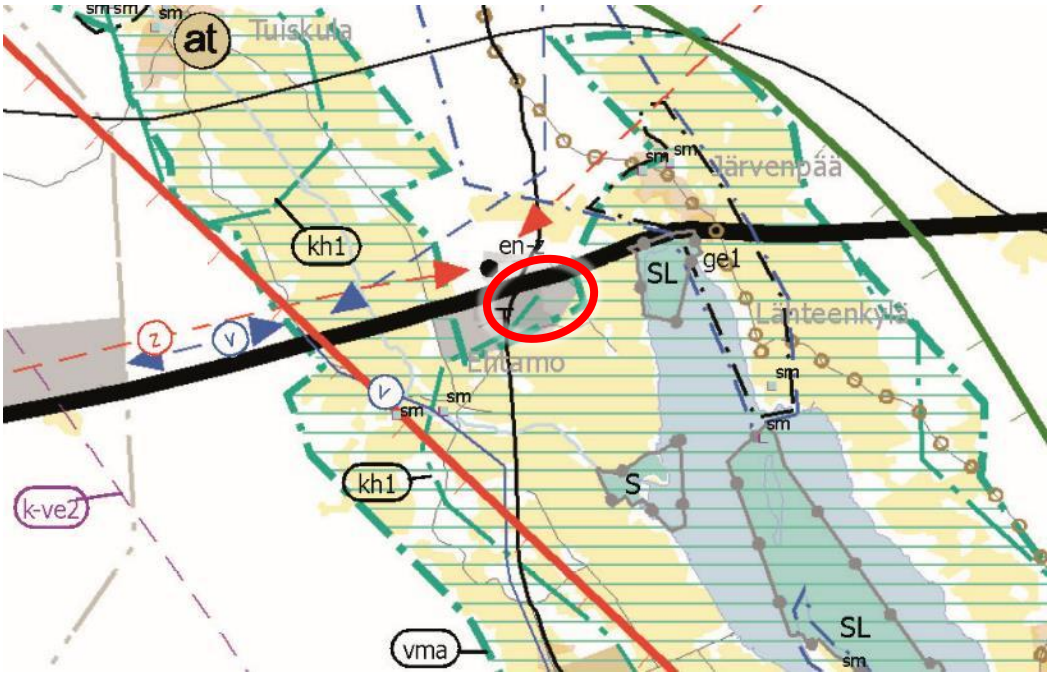
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Asemakaava-alueelle on merkitty teollisuus- ja varastotoimintojen alueita (T). Alue rajautuu maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Köyliönjärven kulttuurimaisemat (vma) ja alueelle ulottuu maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, Köyliönjärven kulttuurimaisema, (kh-1).



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Asemakaavamuutosalueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

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

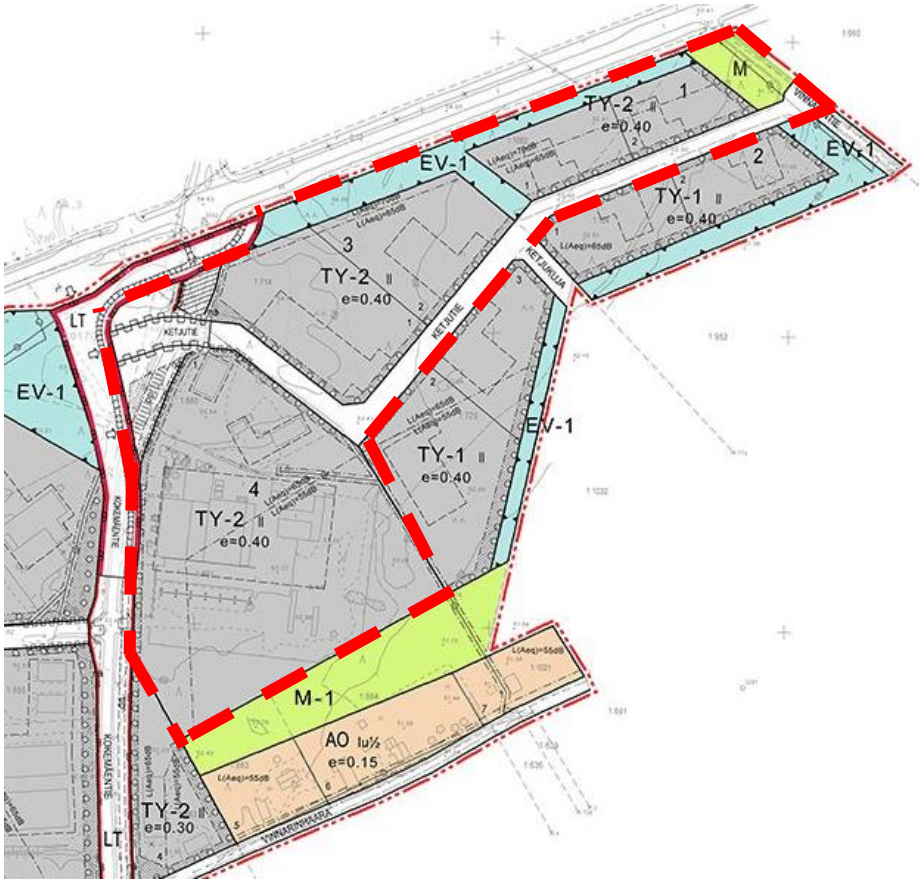
Satakunnan maakuntahallitus päätti 24.11.2014 käynnistää 2. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Siinä käsitellään seuraavia teemoja: energiantuotanto soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Maakuntakaavan luonnoksessa kumottavalle asemakaavan muutosalueelle ei ole esitetty merkintöjä.

Yleiskaavoitus

Alueelle laadittu Ristolan osayleiskaava (KV 24.1.1994) on oikeusvaikutukseton. Valtatien alue on merkitty seudulliseksi pääväyläksi ja Kokemäentie alueelliseksi pääväyläksi. Risteykseen on merkitty tieliikenteen alue, alueellinen pääväylä (LM), eritasoliittymä sekä

ohjeellinen kevyen liikenteen reitti. Muutosalueella on teollisuus- ja varastoalueita (T), suojaviheraluetta (EV) sekä katualuetta.

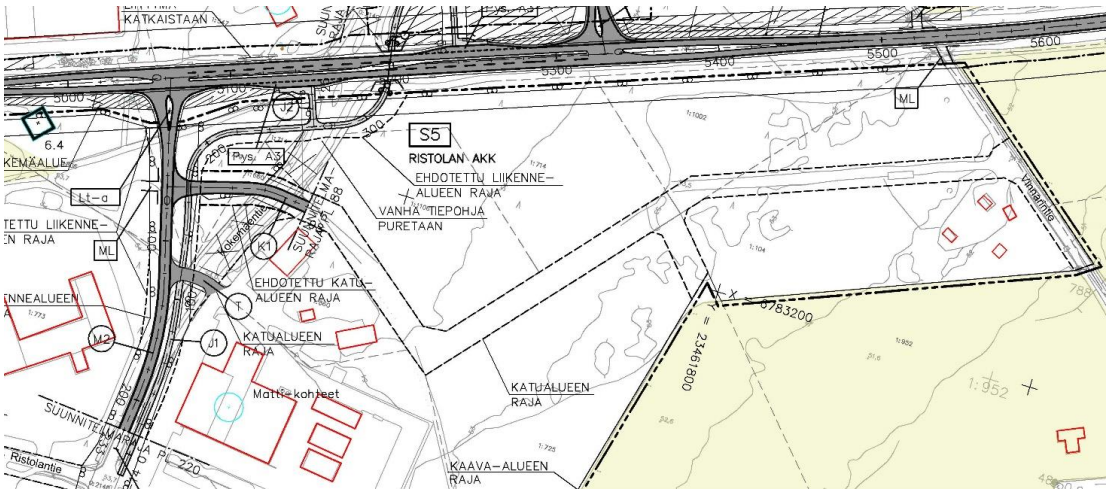

Rekola
Peltu
Aitola
Ehtamo
VU
M
AP
ET
APT
MT
PK
M-1
LM
T
EV
AP
AP
AP
AP
AP
AP
APT
MT
AP
MT
T
T
T
T
LM
LM
LM
LM
M
M
M



Kuva: Ristolan asemakaava. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

Tiesuunnitelma

Ristolan kohdalla Kokemäentien liittymä on tiesuunnitelmassa (ELY / Ramboll Oy) porrastettu, ja tien rinnalle on osoitettu kevyen liikenteen väylä sekä alikulku valtatien 12 ali. Liittymäalueen liikennejärjestelyt on toteutettu. Tiesuunnitelmassa on osoitettu olemassa oleva maatalousliittymä Vinnarintieltä valtatielle.



Kuva: Ote tiesuunnitelmasta, esitarkastus 28.11.2017.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakartta tarkistetaan uuden liittymäalueen osalta kaavaprosessin aikana. Liittymä on rakenteilla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Alueella sijaitsevalla teollisuusyrityksellä on laajentumistarpeita, mikä edellyttää vanhan asemakaavan päivittämistä ja tonttien uudelleenjärjestelyä. Ketjutien alkupäähän on jäänyt jäsentymättömiä alueita, joille osoitetaan asemakaavamuutoksen myötä käyttötarkoitus.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan muutoksen laatimisesta ja käsitellyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa 17.6.2019 § 102.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta 17.6.2019 § 102.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 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.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.6.-11.8.2019 välisen ajan. Kaavasta jätettiin yksi mielipide. Tiivistelmä ja vastineet löytyvät selostuksen liitteenä.

Luonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan kunnallisten kuulutusten tapaan. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

Luonnoksesta saapui kolme lausuntoa. Tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Lausuntojen johdosta Vinnarintien liittymä valtatielle poistettiin ja muutettiin maa- ja metsätalousalueeksi. Ketjutien alkupäähän osoitettiin yleinen pysäköintialue liityntäpysäköintiä varten. Kaavaan lisättiin yleinen määräys maaperän selvitystarpeesta.

Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on vastata elinkeinoelämän asettamiin vaatimuksiin ja luoda edellytyksiä uusille työpaikoille ja yritystoiminnan kehittymiselle sekä päivittää asemakaava vastaamaan nykytilanteen vaatimuksia korttelialueiden ja liikennejärjestelyjen osalta.

Osallisten tavoitteet

Asemakaavamuutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Alueella toimivalla teollisuusyrityksellä on laajentumistarpeita, mikä edellyttää kaavamuutosta.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa oleva asemakaava ei vastaa nykytilanteen vaatimuksia elinkeinoelämän kehittymisen osalta ja sen länsiosa on jäsentymätön liittymäalueen uusien liikennejärjestelyjen edellyttämän kaavamuutoksen jäljiltä.

Yleiskaavan tavoitteet

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 54.4 §). Huomioon otettavista tavoitteista kaavamuutosta koskevat ainakin kohdat 1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, 2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö, mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; 6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset sekä 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen.

Maakuntakaavan tavoitteet

Maakuntakaavan teollisuus- ja varastointitoimintojen aluetta (T) koskevan suunnittelumääräyksen mukaan Alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.

Köyliönjärven kulttuuriympäristöä (kh1 ja vma) 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. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

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.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa teollisuusyrityksen toiminnan laajentuminen, minkä takia korttelialueiden 1 ja 3 välissä oleva EV-1 -alue liitetään korttelin 1 tonttiin 2. Alueen länsiosan liittymän uudelleen järjestelyjen takia kaavaan jääneet tarpeettomat liikennealueet liitetään viereisiin tontteihin ja liikennealueiden väliin jäävä kapea alue varataan liityntäpysäköintiin (LP).

Asemakaavassa on siten osoitettu kaksi TY-2 -korttelialuetta, joissa on ohjeellinen tonttijako. Valtatien 12 viereen sekä kaava-alueen itäosaan on osoitettu suojaviheralue (EV-1), jolla oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia. Ketjutien varrelle ja korttelien reunoille on osoitettu istutettavaa alueen osaa sekä puurivi. Kaavamuutosalueen itäosassa on maa- ja metsätalousalue (M).

Liikenne tukeutuu olemassa olevaan Ketjutiehen. Liittyminen valtatielle tapahtuu alueen länsipuolelle toteutetun uuden liittymän kautta. Kaavaan on merkitty alueella kulkevat sähkölinjat sekä Köyliö-Säkylän Sähkö Oy:n muuntamo (pm). Kartalle on merkitty valtatien melualueet, joiden perusteella tulee tarvittaessa määritellä ulkoseinien ääneneristävyys.

Alue sisältyy osittain maakuntakaavan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema (kh1) ja alue rajautuu idässä valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Köyliönjärven kulttuurimaisemat (vma).

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 80 000 m^2. Tonttitehokkuus alueella on 0.4, jolloin rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 25 300 k-m^2. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin 1350 k-m^2.

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m²)	rakennusoikeus (km²)
TY-2	63 155	25 300
LP	1047	
EV-1	5351	
M	665	
Katu	9 818	
Yhteensä	**80 036**	

5.2 ALUEVARAUKSET

5.2.1 Korttelialueet

TY-2 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, olla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Asemakaavassa on osoitettukaksi TY-2 -korttelialuetta, joissa on ohjeellinen tonttijako. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,4. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 25 540 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Kortteleissa on kadun varteen osoitettu istutettavia alueen osia sekä puurivi. Korttelin 1 tontilla 2 on olemassa oleva muuntamo. Korttelissa 4 on tontilla 8 olemassa olevia sähkölinjoja. Kartalle on merkitty valtatien melualueet, joiden perusteella tulee tarvittaessa määritellä ulkoseinien ääneneristävyys.

Kaavamääräysten mukaan:

Toiminta ei saa aiheuttaa sellaista ympäristöhäiriötä, joka merkittävästi vähentää läheisten asuinkäytössä olevien alueiden ja alueenosien asumisviihtyvyyttä tai heikentää alueen siistiä yleisilmettä erityisesti pääliikenneväylien suunnista.

Rakentamattomat sekä piha-, varastointi- ja pysäköintialueiden ja ajoteiden ulkopuoliset alueen osat tulee pitää istutettuina.

Autopaikkoja on varattava 1 ap / 100 k-m2 tai vähintään 1 ap / työpaikka.

Alueen rakentamisessa ja suojakasvillisuuden säilyttämisessä tulee ottaa huomioon alueen rajautuminen Köyliönjärven valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Mikäli korttelin 4 alueelle suunnitellaan laajoja maankaivuutoimenpiteitä, on maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

5.2.2 Muut alueet

LP Yleinen pysäköintialue.

Ketjutien alkupäähän on varattu alue liityntäpysäköinnille.

EV-1 Suojaviheralue.

Valtatien ja Vinnarintien varrelle on osoitettu suojaviheralueet. Alueella oleva puusto toimii suojana valtatien sekä Köyliönjärven kulttuurimaiseman suuntaan.

Kaavamääräyksen mukaan alueella oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia.

M Maa- ja metsätalousalue.

Alueen itäosassa on maa- ja metsätalousaluetta.

Katualueet

Alueella sijaitsee Ketjutie. Kokemäentien puoleisessa päässä ei tonteilta saa johtaa ajoneuvoliittymiä Ketjutielle. Katualueen reunaan on merkitty istutettava alueen osa, jonka alueelle saa tehdä tarvittavat tonttiliittymät. Ketjutien varteen on osoitettu myös istutettava puurivi.

5.2.3 Kaavamääräykset ja merkinnät

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.3 KAAVAN 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

Asemakaavamuutos lisää jonkin verran rakennusoikeutta teollisuusrakentamiselle korttelialueilla, mutta muutos ei ole merkittävä. Voimassa olevassa kaavassa kortteleiden 1 ja 3 välissä oleva suojaviheralue muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Muutoksella ei ole oleellista vaikusta yhdyskuntarakenteeseen tai taajamakuvaan.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole palveluja eikä kaavamuutoksella ole vaikutuksia alueen väestöön. Kaavamuutos mahdollistaa elinkeinotoiminnan kehittymisen ja voi lisätä työpaikkojen määrää vähäisesti.

Liikenne

Liikenne tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon. Valtatien liikenne aiheuttaa melua, mutta alueelle ei ole osoitettu melulle herkkää toimintaa. Liikenteen määrä ei oleellisesti lisäänny. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Varsinaisen arvokkaan maisema-alueen ja kulttuuriympäristön voidaan todeta rajautuvan kaava-alueen ulkopuolelle. Ristolan teollisuusaluetta reunustaa suojaviheralue, joka tulee hoitaa puustoisena. Itäreunan maa- ja metsätalousalueen muuttuminen suojaviheralueeksi turvaa paremmin kulttuurimaiseman arvojen säilymistä. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä tontin istutuksista sekä edellytetty, että Köyliönjärven arvokas maisema-alue huomioidaan rakentamisessa ja suojakasvillisuuden säilyttämisessä. Kaavamuutoksella ei siten ole merkittäviä vaikutuksia arvokkaaksi luokiteltuun rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen teollisuustoiminta osoitettu TY-2 -merkinnällä, (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. *Toiminta ei saa aiheuttaa sellaista ympäristöhäiriötä, joka merkittävästi vähentää läheisten asuinkäytössä olevien alueiden ja alueenosien asumisviihtyvyyttä tai heikentää alueen siistiä yleisilmettä erityisesti pääliikenneväylien suunnista*. Alueen toiminnasta ei tule aiheutua ympäristöhäiriöitä.

Mikäli korttelin 4 alueelle kohdistuu maankäytön muutoksia tai suunnitellaan laajoja maankaivuutoimenpiteitä, on maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos voi lisätä jonkin verran työllisyyttä paikallisesti.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä, luonnonympäristö, pohja- ja pintavedet

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön. Istutettujen alueiden määrä pysyy lähes samana.

Maisema

Kaavamuutoksella ei ole oleellisia vaikutuksia alueen maisemakuvaan. Korttelialue laajenee vähäisesti. Voimassa olevan asemakaavan tarpeettomien liikennealueiden liittäminen tontteihin sekä muuttaminen osin suojaviheralueeksi sekä istuttaminen ja huolittelu parantaa maisemakuvaa. Valtatien reunan suojaviheralue säilyy ennallaan. Maa- ja metsätalousalueen muuttaminen suojaviheralueeksi todennäköisesti muuttaa alueen puuston monimuotoisemmaksi.

5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Hoidettavien suojaviheralueiden määrä pysyy lähes samana. Tonttijaosta aiheutuvista kustannuksista vastaa maanomistaja. Korttelialueiden toteutuksesta vastaavat maanomistajat. Muuntamon tai sähköverkoston mahdollisista siirtokustannuksistavastaasiirtoa vaativa taho.

5.4 NIMISTÖ

Olemassa olevaan nimistöön ei kohdistu muutoksia. Alueella sijaitsee Ketjutie niminen katu.

5.5 KAAVAN SUHDE SUUNNITTELUTILANTEESEEN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaava vastaa sille asetettuja tavoitteita ja mahdollistaa teollisuusyrityksen laajentumisen. Tämä tukee alueellisen elinkeinoelämän kehittymistä. Kaavassa määritetään lisäksi käyttötarkoitus liittymäalueen asemakaavamuutoksen myötä Ketjutien alkupäähän kaavaan jääneille jäsentymättömille alueille sekä osoitetaan Vinnarintielle liittymä valtatielle olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

5.6 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN, MAAKUNTAKAAVAAN SEKÄ YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

Kaava mahdollistaa alueella toimivan yrityksen kehittymisen ja laajentamisen ja siten tukee elinkeinoelämän kehitystä ja yritystoimintaa. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon sekä kunnallistekniikkaan. Ympäristö asettaa alueen teollisuustoiminnan laadulle vaatimuksia. Toiminta ei saa aiheuttaa sellaista ympäristöhäiriötä, joka merkittävästi vähentää läheisten asuinkäytössä olevien alueiden ja alueenosien asumisviihtyvyyttä tai heikentää alueen siistiä yleisilmettä erityisesti pääväylien suunnasta. Alueen pohjois- ja itäosaan on osoitettu suojaviheralueita, jotka vähentävät kulttuurimaisemaan kohdistuvia vaikutuksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Yleisten alueiden osalta toteutuksesta vastaa Säkylän kunta. Korttelialueiden ja rakentamisen toteutuksesta vastaavat maanomistajat.

Mikäli alueelle kohdistuu maankäytön muutoksia tai suunnitellaan laajoja maankaivuutoimenpiteitä, on maaperän mahdollinen pilaantuneisuus selvitettävä hyvissä ajoin ennen maanrakennustöihin ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista. Valvotaan toimintaa sen edellyttämin ympäristöluvin sekä hulevesien asianmukaista käsittelyä sekä riittävien aluevarausten osoittamista niiden käsittelyyn.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 27.8.2019

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS 359