TENGBOM OY



Säkylän kunta

# RISTOLAN ASEMAKAAVA

## Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen

Asemakaavan muutos koskee 17.12.2007 vahvistetun Ristolan asemakaavan kortteleita 6 ja 7 sekä maatalous-, suojaviher-, katualuetta ja maantien aluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat korttelit 6 ja 7 sekä erityisaluetta, katualuetta ja maantien aluetta.

Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee osaa korttelin 7 tontista 4 sekä katualuetta.

## Asemakaavan selostus

21.9.2020

| | |
|---|---|
| Laatija | Tengbom Oy<br>Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359<br>Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki<br>Puh: 050 415 3009 |
| Vireille tulo | kunnanhallitus 15.6.2020 § 62<br>kuulutus 18.6.2020 |
| Käsittely | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)<br>kunnanhallitus 15.6.2020 § 62<br>nähtävillä 18.6.2020 - 14.8.2020<br>Asemakaavaluonnos<br>kunnanhallitus 15.6.2020 § 62<br>nähtävillä 18.6.2020 – 14.8.2020<br>Asemakaavaehdotus<br>kunnanhallitus xx.xx.2020 § xx<br>nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2020<br>Asemakaavan hyväksyminen<br>kunnanhallitus x.x.2020 § xx<br>kunnanvaltuusto xx.x.2020 § xx<br>kuulutus lainvoimaisuudesta xx.x.2020 |

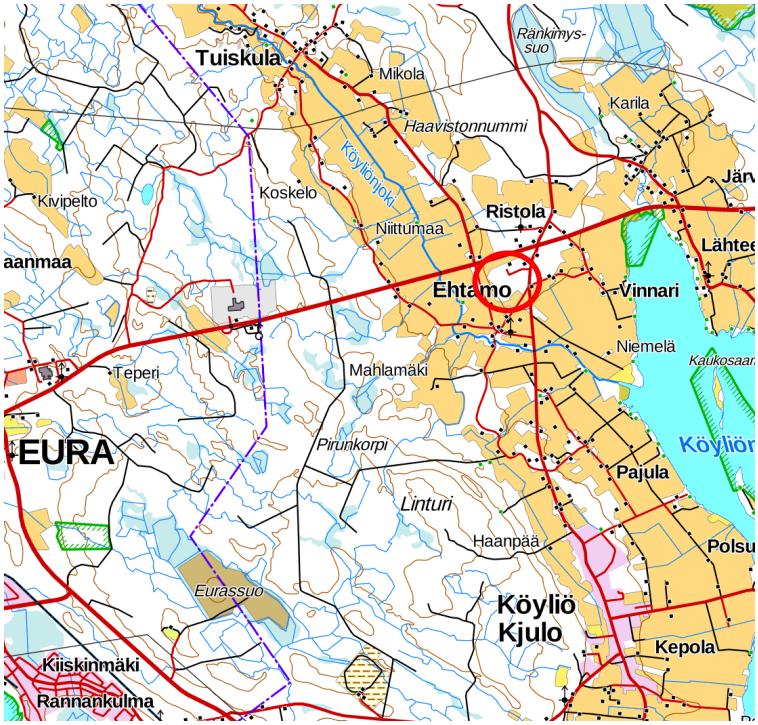
# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

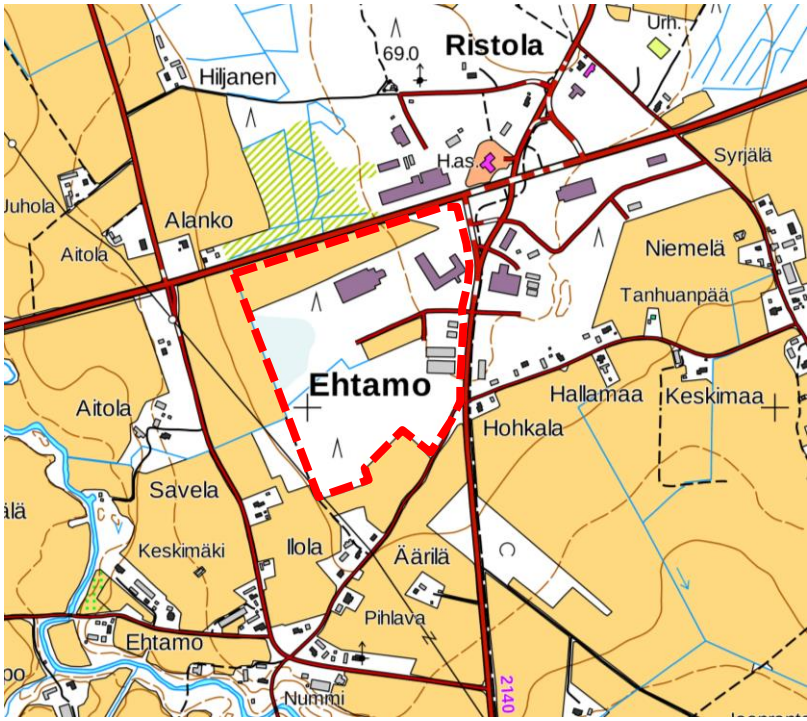
## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Ristolassa, Säkylän kunnan pohjoisosassa, valtatien 12 eteläpuolella. Muutosalue rajautuu ympäröiviin maa- ja metsätalousalueisiin, pohjoisessa valtatiehen (12), idässä Ristolan teollisuustontteihin sekä Kokemäentiehen ja Salattimentiehen. Suunnittelualueen laajuus on yhteensä noin 21,7 hehtaaria.




*Kuvat: Asemakaavan muutosalueen sijainti ja alustava rajaus.*

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

| | |
|---|---|
| Kaavan nimi: | Ristolan asemakaava. Asemakaavan muutos, laajennus ja osittainen kumoaminen. |
| Päätarkoitus: | Tarkoituksena on mahdollistaa alueella sijaitsevan logistiikkayrityksen laajentuminen. Samalla Ristolantien pää linjataan uudelleen sekä teollisuusaluetta laajennetaan vähäisesti. Salattimentie osoitetaan toteutuneen linjauksen mukaisesti ja kumotaan toteutumaton katulinjauksen osa. |
| Kaava-alueen pinta-ala: | n. 21,7 ha |
| Rakennusoikeus: | n. 69 300 k-m$^2$ |
| Kaavaselostus koskee: | 21.9.2020 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
*3.2 Suunnittelutilanne ..... 8*
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..... 8

**4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 12**

*4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ..... 12*
*4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökseT ..... 12*
*4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 12*
4.3.1 Osalliset ..... 12
4.3.2 Vireilletulo ..... 12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ..... 12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö ..... 13
*4.4 asemakaavan tavoitteet ..... 13*
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ..... 13

**5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 14**

*5.1 Kaavan rakenne ..... 14*
5.1.1 Mitoitus ..... 14
*5.2 Aluevaraukset ..... 15*
5.2.1 Korttelialueet ..... 15
5.2.2 Muut alueet ..... 15
5.2.3 Kaavamääräykset ja merkinnät ..... 16
*5.3 Kaavan vaikutukset ..... 16*
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ..... 16
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ..... 17
5.3.3 Taloudelliset vaikutukset ..... 17
*5.4 Nimistö ..... 18*
*5.5 Kaavan suhde suunnittelutilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin ..... 18*
*5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan sekä yleiskaavan sisältövaatimuksiin ..... 18*

**6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 18**

*6.1 Toteuttaminen ja ajoitus ..... 18*

*6.2 Toteutuksen seuranta ..... 18*

**7. LÄHDELUETTELO ..... 19**

*7.1 Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut ..... 19*

*7.2 Kartta- ja paikkatietolähteet ..... 19*

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

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

## 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 15.6.2020 § 62. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 18.6.2020.

Kunnanhallitus käsitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) sekä kaavaluonnosta 15.6.2020 § 62. OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 18.6.-14.8.2020. Luonnoksesta saapui kolme lausuntoa. Palauteen perusteella tarkistettiin Kantatien sekä Kokemäentien tiealueiden rajat sekä täydennettiin valaistusta, mainosvaloja ja mainostorneja, suojaviheralueen toteuttamista sekä hulevesien johtamista koskevia määräyksiä. Lisäksi Salattimentie osoitettiin toteutuneen linjauksen mukaisesti ja kumotaan toteutumaton katulinjauksen osa.

Luonnoksen palautteen pohjalta on laadittu 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 hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

## 2.2 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella on teollisuustoimintaa ja logistiikkarakennuksia. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kuljetusyrityksen toiminnan laajentuminen ja uuden logistiikkarakennuksen rakennuttaminen alueelle, minkä takia korttelialuetta laajennetaan. Lisäksi tutkitaan Ristolantien pään uutta linjausta sekä huomioidaan alueen mahdolliset muut kehitystarpeet.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 21,7 ha, josta asemakaavan laajennuksen pinta-ala on noin 6,4 ha. Kokonaisrakennusoikeus on noin 69 300 k-$m^2$ ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,32. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 23 790 k-$m^2$. Tonttien määrä ei muutu.

Asemakaavassa on osoitettu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), joita ympäröi suojaviheralue (EV) sekä Ristolantien ja Salattimentien katualueet. Korttelin 6 ohjeellisella tonttijaolla osoitetut tontit 2 ja 3 yhdistetään ja korttelia laajennetaan. Korttelii osoitetaan ohjeellisella tonttijaolla kaksi tonttia. Myös korttelia 7 laajennetaan ja kaavassa osoitetaan siihen viisi ohjeellista tonttia. Pohjoisen maatalousalue (MT) poistuu kokonaan. Suojaviheralue (EV) alue kapenee hieman.

Kokemäentie on merkitty maantien alueeksi (LT). Ristolantien loppupää linjataan uudelleen ja korttelin 7 tontille 4 järjestetään uusi katuyhteys Ristolantieltä. Salattimentie on merkitty toteutuneen linjauksen mukaisesti.

Lisäksi kaavassa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) pumppaamoa varten. Kaavaan on merkitty alueella sijaitsevat sähkölinjat sekä jätevesijohto.

Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, Köyliönjärven kulttuurimaisemat sekä maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema.

Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee osaa korttelin 7 tontista 4 sekä katualuetta, jossa Salattimentie on toteutunut voimassa olevasta kaavasta poikkeavasti. Kumottavan alueen pinta-ala on 626 m2.

## 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

# 3. LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee teollisuus- ja logistiikkayrityksiä. Teollisuusaluetta ympäröi metsäinen suojaviheralue. Teollisuusalueen ja Valtatien välissä sekä länsi- ja eteläpuolella on maatalousaluetta ja siihen liittyviä tilakeskuksia sekä haja-asutusta. Muutosalue rajautuu pohjoisessa valtatiehen (12) ja idässä Kokemäentiehen (yhdystie 2140).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

**Maisema**

Kaavamuutosalue sijaitsee alavassa laaksossa Köyliönjärveä ja Köyliönjokea reunustavien peltojen keskellä. Alueen maisemakuva on teollisuusalueelle tyypillinen. Alueella on muutamia teollisuushalleja. Aluetta ympäröivät ovat nuorehko talousmetsä ja puustoiset suojaviheralueet. Alueelta itään on rakennettua ympäristöä, jota luonnehtivat varastohallit ja tuotantorakennukset. Kaava-alueen ulkopuolella avautuu Köyliönjärven kulttuurimaisemalle tyypillinen viljelymaisema.

**Maaperä ja topografia**

Maaperä suunnittelualueelle on karkeaa hietaa ja hiekkaa. Maasto on suhteellisen tasaista noin 50-54 metriä merenpinna yläpuolella. Alueen maasto viettää hyvin loivasti lounaaseen.

**Vesistöt ja vesitalous**

Pintavedet valuvat kohti Köyliönjokea, joka saa alkunsa Köylinjärvestä, muttuu Eurajoeksi ja laskee mereen Eurajoensalmella. Alue kuuluu Köyliönjoen valuma-alueeseen. Lähin vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue on Koomankankaan-Ilmiinjärven pohjavesialue (0227153) noin 1 km päässä suunnittelualueelta koilliseen/itään.

**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

**Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Alue on olemassa olevaa Ristolan teollisuusaluetta.

**Liikenne**

Alueen liikenne tukeutuu pohjoispuolella sijaitsevaan valtatiehen 12 sekä idässä Kokemäentiehen (yhdystie 2140). Asemakaava-alueen katu on nimeltään Ristolantie. Alueen kaakkoispuolella sijaitsee Salattimentie.

Alueella toimivalla logistiikkayrityksellä on käytössä nykymitoituksen mukaisia 33 metrin pituisia HTC-rekkoja.

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Ristolantiellä ei ole kevyenliikenteen yhteyttä, mutta Kokemäentien rinnalla on kevyenliikenteen väylä. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kokemäentien ja Vinnarinhaaran sekä Salattimentien risteyksissä alle 200 metrin päässä suunnittelualueen reunasta. Myös valtatiellä 12 alle 200 metrin päässä suunnittelualueesta on bussipysäkki.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Alueelle on tehty arkeologinen inventointi (Museovirasto, 2017), jonka mukaan kaava-alueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai tiedossa olevia muinaismuistoja. Asemakaava-alueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee Köyliönjärven kulttuurimaisema.

**Tekninen huolto**

Alueella on järjestetty energiahuolto, jätehuolto, vesihuolto sekä tietoliikenneverkot.

**Työpaikat ja elinkeinot**

Alueella toimii tällä hetkellä kolme teollisuusyritystä ja alueella on arviolta noin 15 työpaikkaa.

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alue sijaitsee osin valtatien 12 melualueella.

**Maanomistus**

Kaavoitettava alue on osittain kunnan ja osittain yksityisen omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

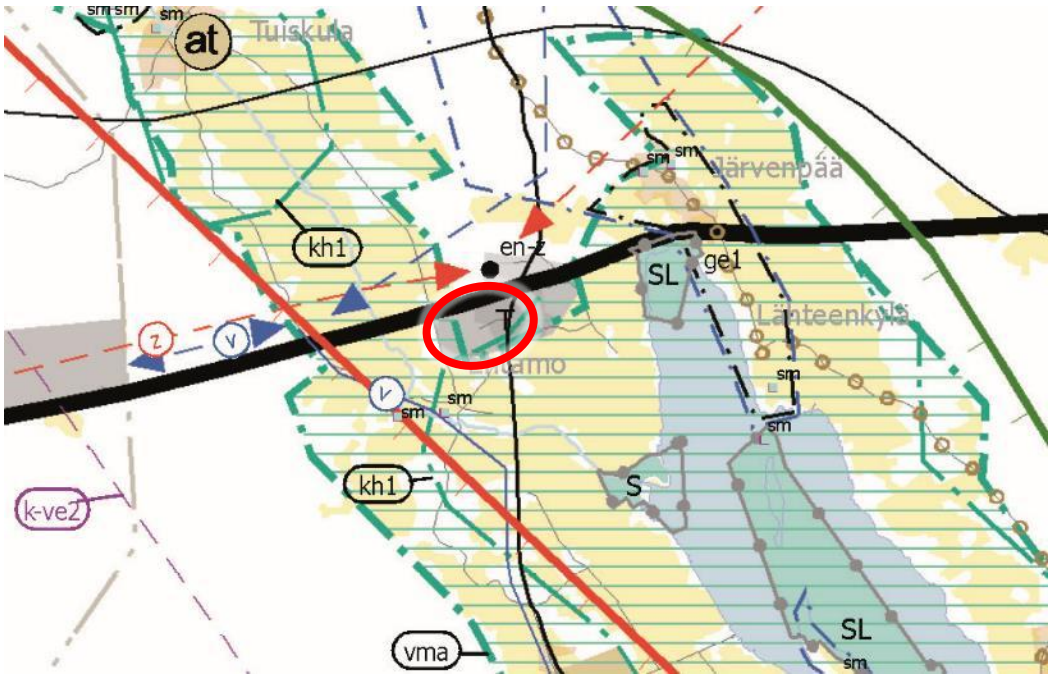
**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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-alue on merkitty teollisuus- ja varastotoimintojen alueeksi (T). Alue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen Köyliönjärven kulttuurimaisemat (vma) sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema (kh1). Alueen pohjoispuolella kulkeva Kantatie on merkitty valtatieksi (vt) ja itäpuolella kulkeva Kokemäentie tärkeäksi yhdystieksi/kokoojakaduksi (yt).




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

1. Vaihemaakuntakaava

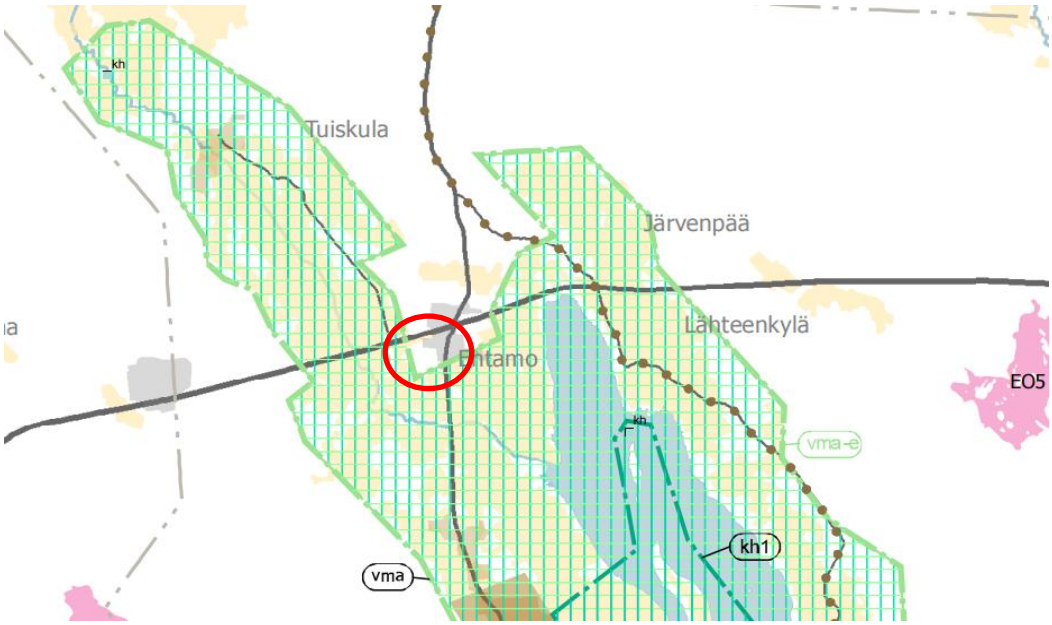
Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava koskee maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 joulukuussa 2013, jonka jälkeen vaihemaakuntakaava saatettiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 3.12.2014. Vaihemaakuntakaava sai lainvoima korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

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

2. Vaihemaakuntakaava

Satakuntaliiton maakuntavaltuusto on 17.5.2019 hyväksynyt energiantuotantoon painottuvan Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2, jossa käsitellään seuraavia teemoja: energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman 1.7.2019.

2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään Köyliönjärven kulttuurimaisema-alueeseen (vma) sekä maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, Köyliönjärven kulttuurimaisema. Vaihemaakunta-kaavalla on kumottu Satakunnan maakuntakaavan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Köyliönjärven kulttuurimaisema, koskeva rajaus. Kaavassa on lisäksi koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä kaupan, turvetuotannon sekä aurinkoenergian osalta.




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

## Yleiskaavoitus

Alueelle laadittu Ristolan osayleiskaava (KV 24.1.1994) on oikeusvaikutukseton.

Asemakaava-alue on merkitty osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T) sekä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osayleiskaavassa on osoitettu katu ja tiealueet sekä ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.




*Kuva: Ristolan osayleiskaava.*

**Asemakaavoitus**

Alueella on voimassa Köyliön kunnanvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä Ristolan asemakaava.

Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu maatalousaluetta (MT), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita (T), suojaviheralue (EV-1) sekä katualuetta (Ristolantie ja Salattimentie). Suunnittelualueen itäreunassa sijaitseva Kokemäentie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Asemakaavaa laajennetaan etelään.




*Kuva: Ote Ristolan asemakaavasta. Kaavamuutos- ja laajennusalue 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 vuonna 2017 ja on MRL 54 a § mukainen.

# 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kuljetusyrityksen toiminnan laajentuminen ja uuden logistiikkarakennuksen rakennuttaminen alueelle, mikä edellyttää asemakaavan päivittämistä. Myös Ristolantien pään uutta linjausta tutkitaan. Lisäksi asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yhteydessä otetaan huomioon alueen muut kehitystarpeet.

## 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 15.6.2020 § 62.

Kunnanhallitus käsitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) sekä kaavaluonnosta 15.6.2020 § 62.

## 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 4.3.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 18.6.2020.

### 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.

OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 18.6.-14.8.2020. Luonnoksesta ei saapunut yhtään mielipidettä.

Luonnoksen palautteen pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Kaavaehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan kunnallisten kuulutusten tapaan. Osalliset voivat jättää muistutuksensa kaavan nähtävillä ollessa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Luonnoksesta saapui kolme lausuntoa. Palauteen perusteella tarkistettiin Kantatien sekä Kokemäentien tiealueiden rajat sekä täydennettiin valaistusta, mainosvaloja ja mainostorneja, suojaviheralueen toteuttamista sekä hulevesien johtamista koskevia määräyksiä.

## 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**

Alueella toimivalla logistiikkayrityksellä on laajentumistarpeita.

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 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. 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

Asemakaavassa on osoitettu kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), joita ympäröi suojaviheralue (EV) sekä Ristolantien ja Salattimentien katualueet. Korttelin 6 ohjeellisella tonttijaolla osoitetut tontit 2 ja 3 yhdistetään ja korttelia laajennetaan. Korttelin osoitetaan ohjeellisella tonttijaolla kaksi tonttia. Myös korttelia 7 laajennetaan ja kaavassa osoitetaan siihen viisi ohjeellista tonttia. Pohjoisen maatalousalue (MT) poistuu kokonaan. Suojaviheralue (EV) alue kapenee hieman.

Kokemäentie on merkitty maantien alueeksi (LT). Ristolantien loppupää linjataan uudelleen ja korttelin 7 tontille 4 järjestetään uusi katuyhteys Ristolantieltä. Salattimentie on merkitty toteutuneen linjauksen mukaisesti.

Lisäksi kaavassa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) pumppaamoa varten. Kaavaan on merkitty alueella sijaitsevat sähkölinjat sekä jätevesijohto.

Asemakaavan osittainen kumoaminen koskee osaa korttelin 7 tontista 4 sekä katualuetta, jossa Salattimentie on toteutunut voimassa olevasta kaavasta poikkeavasti. Kumottavan alueen pinta-ala on 626 m$^2$.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 21,7 ha, josta asemakaavan laajennuksen pinta-ala on noin 6,4 ha. Kokonaisrakennusoikeus on noin 69 300 k-m$^2$ ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,32. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 23 790 k-m$^2$. Tonttien määrä ei muutu. Kumottavan alueen pinta-ala on 626 m$^2$.

| **Käyttötarkoitus** | **pinta-ala (m²)** | **rakennusoikeus n. (k-m²)** |
|---|---|---|
| T | 173 346 | 69 300 |
| EV | 22 800 | |
| ET | 745 | |
| LT | 8409 | |
| Katu | 10640 | |
| **Yhteensä** | **215 940** | |

Alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla 7 tonttia. Tonttien määrä ei muutu nykyisestä. Työpaikkoja alueelle muodostuu arviolta muutamia kymmeniä.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

### 5.2.1 Korttelialueet

**T Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue**

Asemakaavassa on osoitettu kaksi korttelialuetta, joissa on ohjeellisella tonttijaolla osoitettu seitsemän tonttia. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,4. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 69 300 k-m$^2$. Suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Kortteleissa on kadun varteen osoitettu istutettavia alueen osia sekä puurivi sekä johtorasitteet.

Kaavamääräysten mukaan:

*Tonttijako on ohjeellinen.*

*Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Alueen valaistuksen, mainosvalojen ja mainostornien sijoittamisessa ja suuntaamisessa tulee varmistua, että ne eivät heikennä maisema-alueen arvoja.*

*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.*

*Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on mitoitettu ja suunniteltu hulevesien johtamisreitit sekä varattu riittävät hulevesien imeyttämis- sekä tarvittaessa viivytysalueet. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet tulee koota hulevesireittejä pitkin käsittelyalueille ja ensisijaisesti imeyttää tontilla ja tarvittaessa johtaa hallitusti eteenpäin. Hulevesien johtamisesta ei saa aiheutua kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin tai maaperään.*

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

### 5.2.2 Muut alueet

**EV Suojaviheralue.**

Teollisuusalueen reunalle on osoitettu suojaviheralueet. Alueella oleva puusto toimii suojana valtatien sekä Köyliönjärven kulttuurimaiseman suuntaan.

Kaavamääräyksen mukaan:

*Suojaviheralueella oleva puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia. Köyliönjärven arvokkaan maisema-alueen suuntaan suojaviheralueelle tulee muodostaa monilajinen ja monikerroksinen puu- ja pensaskasvillisuus, joka sisältää myös havupuita.*

**ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**

Alue on varattu pumppaamolle.

**LT Maantien alue.**

Kokemäentien osa on osoitettu maantien alueeksi. Maantien alueelle on sallittua toteuttaa kaavassa merkityt liittymät. Kokemäentien varteen on merkitty varaus jalankululle ja pyöräilylle varattua tietä varten (pp).

**Katualueet**

Ristolantie ja Salattimentie ovat osoitettu katualueeksi.

### 5.2.3 Kaavamääräykset 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**

Olemassa oleva teollisuusalue täydentyy ja laajenee vähäisesti. Asemakaavamuutos lisää jonkin verran rakennusoikeutta teollisuusrakentamiselle korttelialueilla. Muutoksella ei ole oleellista vaikusta yhdyskuntarakenteeseen.

**Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Suunnittelualueella ei ole palveluja eikä asutusta. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee jonkin verran asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Kokemäentien ja Vinnarinhaaran risteyksessä sekä suunnittelualueen eteläpuolella. 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. Logistiikkayrityksen toimintaa laajenee, mikä voi näkyä alueen liikenteen vähäisenä kasvuna. Logistiikkayrityksellä on käytössään 33 m pituisia HTC-rekkoja, joiden liikenteelliset tarpeet, kuten katujen leveys ja kaarteet otetaan huomioon alueen suunnittelussa.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai tiedossa olevia muinaismuistoja.

Köyliönjärven kulttuurimaisema rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. Ristolan teollisuusaluetta reunustaa suojaviheralue, joka tulee hoitaa puustoisena. Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä tontin istutuksista sekä edellytetty, että Köyliönjärven arvokas maisema-alue huomioidaan rakentamisessa ja suojakasvillisuuden säilyttämisessä. Alueen rakentaminen jää matalaksi. Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on yksi.

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**

Alueen teollisuusyritysten toiminnasta voi kohdistua yritysten toimialasta riippuen vaikutuksia mm. liikenteeseen tai meluun. Ympäristövaikutuksia hallitaan erillisin rakennus- ja ympäristöluvin.

**Sosiaalinen ympäristö**

Kaavamuutos voi lisätä jonkin verran työllisyyttä paikallisesti.

### 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

**Ilma ja ilmasto**

Lisääntyvä liikenne ja teollisuustoiminnan laajentaminen voi aiheuttaa hiukkaspäästöjä.

**Maa- ja kallioperä, luonnonympäristö, pohja- ja pintavedet**

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

Alueelle muodostuu laajoja teollisuushalleja ja pinnoitettuja piha-alueita. Hulevesien määrä, niiltä osin kuin korttelit laajenevat voimassa olevasta asemakaavasta, lisääntyy vähäisesti. Muodostuvat hulevedet voidaan käsitellä ja puhtaat hulevedet imeyttää tonteilla.

Alueen metsä on hoidettua talousmetsää, osin alue on peltoa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön.

**Maisema**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemakuvaan. Korttelialue laajenee vähäisesti. Teollisuusalueen reunalla säilyy suojaviheralue, joka vähentää avoimeen maisemaan kohdistuvia vaikutuksia.

### 5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

Kunnalle aiheutuvia kustannuksia tulee katualueen ja kunnallistekniikkaan kohdistuvien vähäisten muutosten myötä. Hoidettavien suojaviheralueiden määrä pienenee jonkin verran. Kunta saa tuloja tonttien myymisestä.

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

### 5.4 NIMISTÖ

Olemassa olevaan nimistöön ei kohdistu muutoksia. Alueella sijaitsevat Kokemäentie, Ristolantie ja Salattimentie.

### 5.5 KAAVAN SUHDE SUUNNITTELUTILANTEESEEN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaava vastaa sille asetettuja tavoitteita ja mahdollistaa logistiikkayrityksen laajentumisen. Tämä tukee alueellisen elinkeinoelämän kehittymistä.

### 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 keskeisten pääteiden varrella ja tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, liikenneverkkoon sekä kunnallistekniikkaan. Alueen ympärille on osoitettu suojaviheralueita ja kaavassa on annettu määräyksiä, jotka vähentävät kulttuurimaisemaan sekä lähiasutukseen kohdistuvia vaikutuksia. Asemakaavamuutos toteuttaa siten yleiskaavan sisältövaatimukset sekä maakuntakaavan asettamat tavoitteet.

## 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 sekä valvotaan hulevesien asianmukaista käsittelyä ja riittävien aluevarausten osoittamista tarkoitukseen.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 21.9.2020

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi
maisema-arkkitehti, YKS 359

# 7. LÄHDELUETTELO

## 7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut. Säkylä, Ristola, Asemakaava-alueen arkeologinen inventointi. 21.-22.6.2017.

Entrecon Oy (2010) Säkylä. Liikealueen laajentamisen kaupalliset ympäristövaikutukset.

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 (2016): Säkylän osayleiskaava, rantaosayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Kunnanvaltuusto 19.9.2016

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: Kantatien ja Kokemäentien vireillä olevan kiinteistötoimituksen mukaiset uudet rajapisteet 15.9.2020.

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

Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto (5.6.2020) https://kartta.museoverkko.fi/

Säkylän kunta: Ajantasa-asemakaava (2020).

Säkylän kunta: Kantakartta (2019).