

SÄKYLÄN KUNTA

VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS,
KORTTELIT 271 JA 272

KAAVASELOSTUS

Versio 1.3



~~13.8.2015~~ ~~27.7.2016~~ 27.9.2017 (21.11.2017)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavan tarkoitus	3
2. Lähtökohdat.....	5
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
Alueen yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö.....	6
Muinaismuistot	6
Maanomistus	6
2.2. Suunnittelutilanne	6
Maakuntakaava.....	6
Yleiskaava	9
Asemakaava	10
Rakennusjärjestys.....	10
Kaavan pohjakartta	10
Rakennuskiellot	10
3. Suunnittelun vaiheet.....	11
3.1. Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
Viranomaisyhteistyö	11
Osalliset ja vireille tulo.....	11
Kaavaluonnos	11
Kaavaehdotus.....	12
Kaavan hyväksyminen	14
3.2. Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
4. Asemakaavan kuvaus	15
4.1. Kaavan rakenne	15
Mitoitus.....	15
4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15

4.3.	Aluevaraukset.....	15
	Korttelialueet.....	15
	Virkistysalueet	16
4.4.	Asemakaavan vaikutukset	16
	Kaavan suhde ylempiin kaavoihin	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen (esiarvio)	17
	Asemakaavan muut vaikutukset.....	17
	Ympäristön häiriötekijät	17
5.	Asemakaavan toteutus.....	18
5.1.	Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat	18
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	18
5.3.	Toteutuksen seuranta	18

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake, täydennetty 21.11.2017
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, täydennetty 27.7.2016
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Mielipide kaavaluonnoksesta
 - 5) Lausunnot ja muistutus kaavaehdotuksesta 13.8.2015
 - 6) Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutukseen
 - 7) Lausunnot ja muistutus kaavaehdotuksesta 27.7.2016
 - 8) Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.1.2015	Käsitelty Säkylän kunnan- hallituksessa 16.2.2015 § 42
1.0	Kaavaehdotus	13.8.2015	Käsitelty Säkylän kunnan- hallituksessa 5.10.2015 § 192
1.1.	Kaavaehdotus	27.7.2016	Käsitelty Säkylän kunnan- hallituksessa 29.8.2016 § 195
1.2	Kaava hyväksy- miskäsittelyyn	27.9.2017	Hyväksytty Säkylän kunnan- valtuustossa 13.11.2017 § 67
1.3	Arkistoversio	(21.11.2017)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SÄKYLÄN KUNTA VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

KORTTELIA 271 (osa) SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

KORTTELIT 271 (osa) JA 272 (osa) SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

Suunnitteluorganisaatio

Asemaakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä. Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari). Säkylän kunnan puolelta työtä on ohjannut tekninen johtaja Tarmo Saarinen.

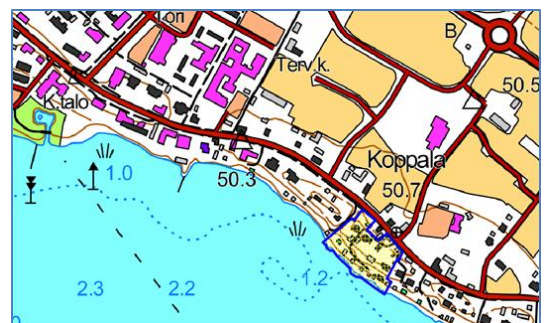
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	5.3.2015
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	5.3.2015 – 7.4.2015
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	15.10.2015 – 16.11.2015
Kaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä	20.9.2016 – 21.10.2016
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan	13.11.2017

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantatiehen ja etelässä Pyhäjärveen.

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua.



1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka suunnittelualueelle Rantatien läheisyyteen sekä parantaa muutettavan asemakaavan

maa- ja metsätalousalueella (M-1) olevan ajo-yhteyden linjausta.
M-1 -alueen maankäyttö arvioidaan kaavamuutoksessa uudelleen.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin rakennettu (erillispientaloja, vapaa-ajan asuntoja ja saunarakennuksia).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,06 ha. Yhtenäistä rantaviivaa suunnittelualueella on noin 160 metriä. Suunnittelualue rajoittuu Pyhäjärveen.



Kaava-alueen liittyminen Rantatielle, etualalla asemakaavassa suojeltu rakennus (Rantatien varren sementtitiilinen makasiinirakennus - tiemaisemallisesti tärkeä rakennus)



Alueen rakennuksia



Suunniteltu uusi rakennuspaikka



Pyhäjärven rantaan johtava ajoyhteys

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin ihmisen muovaamaa rakennettua ympäristöä.

Pyhäjärvi kuuluu kokonaisuudessaan Natura 2000 - aluerajauksen piiriin.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

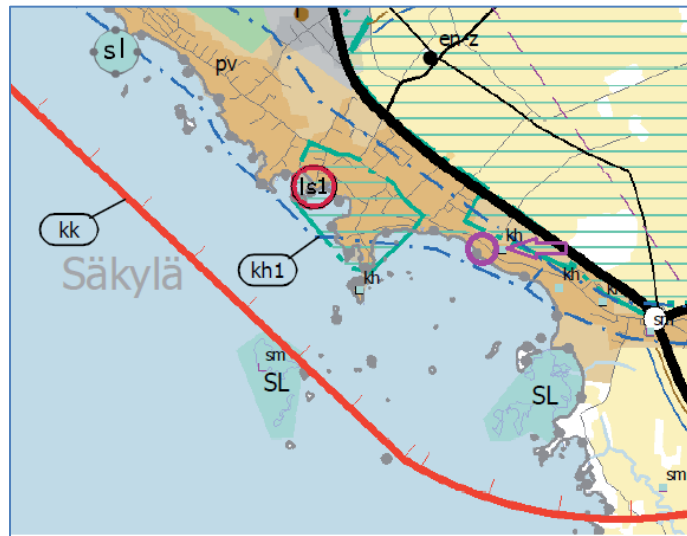
Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Satakunnan maakuntakaavan* kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.



Ote maakuntakaavasta, ei mittakaavassa

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys

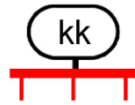
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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 kestäville, 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-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita.

Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

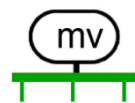
Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

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.

Kehittämissuositus

Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.



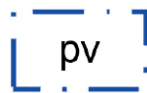
MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

(-2) Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden 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.



POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE

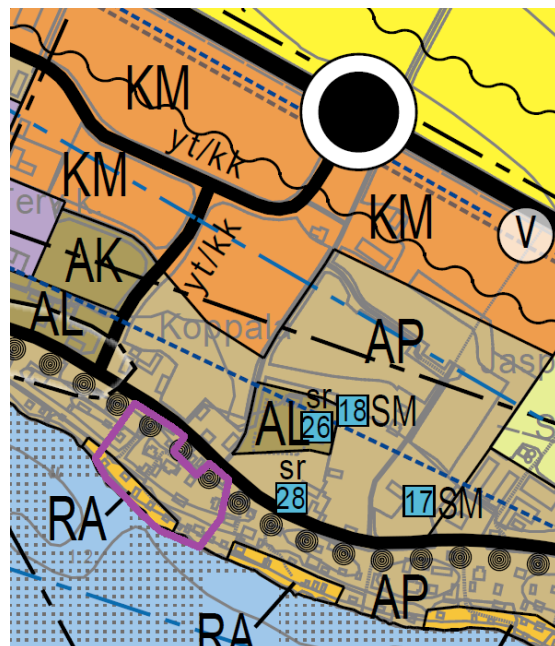
Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaisesti Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet.

Maakuntakaava ei ole voimassa asemakaavan muutosalueella sen jälkeen, kun alueen oikeusvaikutteinen osayleiskaava on tullut voimaan.

Yleiskaava

Täydennetty 27.9.2017:

Suunnittelualueelle on laadittu *Säkylän osayleiskaava, ranta-osayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos* -niminen oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 19.9.2016. Kaava on tullut voimaan 1.11.2016.

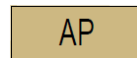


 Suunnittelualue

Ote hyväksytystä yleiskaavasta, ei mittakaavassa

Yleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkin-

nät:



Pientalovaltainen asuntoalue.



Loma-asuntoalue.

Asemakaavalla alueelle voidaan osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Rakentaminen, ojituksen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatu- tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Vähäsäkylin asemakaava, mikä on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Rakennusjärjestys

Säkylän kunnan rakennusjärjestys (Pyhäjärvisuudun rakennusjärjestys) on hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 12.12.2011, ja se on tullut voimaan 17.1.2012.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta mitausluokassa 2, mittakaava 1:2000. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Lisätty 27.9.2017:

Viranomaiset ovat antaneet lausuntoja kaavatyön eri vaiheissa.

Osalliset ja vireille tulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu osallisina eri tahoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 30.1.2015.

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt 16.2.2015 § 42 Vähäsäkylin asemakaavan muutos -nimisen kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 30.1.2015 päivätyn kaavaluonnoksen.

Asemakaavatyön vireille tulo on kuulutettu paikallisessa lehdessä 5.3.2015 sekä Säkylän kunnan ilmoitustaululla.

Kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 5.3.2015 - 7.4.2015.

Säkylän kunta on pyytänyt kaavaluonnoksesta lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta, Satakunnan Museolta ja Pyhäjärvisuuden ympäristölautakunnalta.

Lausunnot:

ELY-keskus on ilmoittanut (sähköposti 9.4.2015 / Tuomo Knaapi), ettei sillä toimialansa osalta ole aihetta lausunnon antamiseen kaavaluonnoksesta.

Satakuntaliitolla ei ole ollut itse kaavaratkaisuun huomautettavaa (sähköposti 13.5.2015 / Anne Nummela), mutta se pyytää tarkistamaan kaavakartan merkinnät ja määräykset ja niissä erityisesti seuraavat kohdat: Natura 2000 - alueen raja Pyhäjärven rannassa, maakuntakaavassa esitetty pohjavesialue, loma-asuntojen korttelialueen merkintä ja ohjeellinen rakennuspaikan raja.

Pyhjäjärvisseudun ympäristötoimi on ilmoittanut (sähköposti 9.3.2015 / Jukka Reko), että ympäristötoimisto tai ympäristölautakunta ei anna asiassa lausuntoa.

Mielipide:

Yksi kaava-alueen maanomistajista on esittänyt mielipiteenä, että kaavamuuotosalueen rakennusoikeutta pitäisi nostaa hänen omistamallaan rakennuspaikalla (liite 4). Perusteluna on, että rakennuspaikan rakennusoikeus on liian pieni sen kokoon nähden.

Kaavaehdotus

Asemakaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu Satakuntaliiton lausunnossa esille tulleet asiat. Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on nostettu 300 kerrosneliömetriin ohjeellisilla rakennuspaikoilla nrot 8, 11, 12 ja 13 korttelissa 271. Kaavaluonnosvaiheessa kokonaisrakennusoikeus on ollut 250 k-m²:ä (275 k-m²:ä rakennuspaikalla nro 13). Lisäystä voidaan pitää kohtuullisena huomioiden rakennuspaikkojen koko ja rakennusoikeuden määrä muilla Pyhjäjärveen rajoittuvilla rakennuspaikoilla Vähäsäkyän asemakaava-alueella.

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt 13.8.2015 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 5.10.2015 § 192.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 15.10.2015 - 16.11.2015. Kaavaehdotuksesta Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Museo ja Pyhjäjärvisseudun ympäristölautakunta ovat antaneet lausunnon. Lisäksi kaavaehdotuksesta on annettu yksi muistutus (liite 5). Kaavan laatijana on tehnyt saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen vastineet (liite 6).

Kaavaehdotusta on kehitetty edelleen huomioiden saadut lausunnot ja muistutus. Uuteen kaavaehdotukseen on tehty seuraavat merkittävimmät muutokset/korjaukset:

- Rakentamista koskevat yleisohjeet on muutettu koskemaan koko kaava-aluetta.
- Uuden rakennuspaikan rakennusoikeus korttelissa 272 on 150 kerrosneliömetriä (aiemmin 200 k-m²). Rakennuspaikalle kulku on Rantatieltä. Rakennuspaikalle rakentamisen tulee tapahtua kahteen kerrokseen. Rinteeseen sijoittuvaan alimman kerroksen kerrosala saa olla enintään 75 % toisen kerroksen kerrosalasta.
- Pohjavesialuetta pv-1 koskevaa kaavamääräystä on muutettu Satakuntaliiton lausunnon mukaisesti.

- Kulkuyhteys korttelin 271 rakennuspaikalle nro 8 on osoitettu nykyisen käytössä olevan ajoyhteyden mukaisesti.
- Korttelin 271 AO-rakennuspaikan nro 14 rakennusoikeus on nostettu 120 kerrosneliömetriin (aiemmin 100 k-m²).
- Puistoalueella (VP) olevan ajoyhteyden toteuttamis- ja ylläpito-vastuuta on selvennetty kaavamääräyksellä.

Lisätty 27.9.2017:

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt 27.7.2016 päivätyn muutetun kaavaehdotuksen kokouksessaan 29.8.2016 § 195.

Muutettu kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 20.9.2016 – 21.10.2016.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, Satakuntaliitolta ja Satakunnan Museolta. Lisäksi kaavaehdotuksesta jätettiin neljä muistutusta (liite 7). Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin on liitteenä (liite 8).

Saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella 27.7.2016 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiset tarkistukset:

- Kaavakartalle merkittyä VP-aluetta kavennetaan kortteleiden 272 ja 271 välillä neljään metriin. Muutoksessa korttelin 272 rakennuspaikan nro 2 pinta-ala kasvaa noin 565 m²:stä 626 m²:iin.
- Kaavakartalle merkitään ajo-yhteyksmerkintä, mikä mahdollistaa jatkossakin liikennöinnin korttelin 271 rakennuspaikalle nro 8 nykyistä rasiteoikeuteen perustuvaa tieyhteyttä hyödyntäen.

Lisäksi virheen korjaamisena käsiteltävänä muutoksena korttelin 272 rakennuspaikan nro 8 kerroslukumerkintä on muutettu muotoon ½k I u½ (kaavaehdotuksessa I u½).

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen päivitettyä kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa yleisesti nähtäville uudelleen.

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt muutetun kaavaehdotuksen (päivätty 27.9.2017) kokouksessaan 30.10.2017 § 283. / Lisätty 21.11.2017

Kaavan hyväksyminen

Lisätty 21.11.2017:

Säkylän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 27.9.2017 päivätyn Vähäsäkyän asemakaavan muutos, korttelit 271 ja 272 -nimisen kaavan kokouksessaan 13.11.2017 § 67.

3.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on määritelty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaava on laadittu esitetyn tarpeen mukaisesti.

Kaavaratkaisun vaikutuksia on arvioitu kappaleessa 4.4 Asemakaavan vaikutukset.

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen ja loma-asuntojen osakorttelit (korttelinosat 271 ja 272).

Korttelialueiden ulkopuolinen alue muuttuu maa- ja metsätalous-alueesta (M-1) puistoksi (VP).

Rakenteellisesti kaava-alue perustuu olemassa olevaan verkostoon.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 1,06 hehtaaria.

Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 1 650 m².

Kaava-alueen yksityiskohtaisempi mitoitus on esitetty seurantalomakkeella (liite 1).

4.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Vähäsäkyllän asemakaavan muutos ei vaaranna alueen luonnon-ympäristön tai maiseman arvoja.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelialueita on kaksi, joissa on yhteensä kuusi erillispientalojen (AO) ja kaksi loma-asuntojen (RA) rakennuspaikkaa. AO-rakennuspaikoista yksi on uusi.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Kaavassa on annettu määräyksiä koskien kerroslukua, pihajärjestelyitä, yhtenäistä maisemakuvaa ja yhtenäistä rakentamistapaa.

Virkistysalueet

Kaavamuuoksessa maa- ja metsätalousalue (MT-1) muuttuu puistoksi (VP). Alue liittyy osana kaavamuuotosalueen ulkopuolella olevaan yhtenäiseen puistoalueeseen.



PUISTO.

Puistoalueella on ajoyhteys (ajo) rakennuspaikoille. Kaavamääräyksen mukaan ajoyhteyden toteuttamis- ja ylläpitovastuu on yhteyttä hyödyntävien kiinteistöjen omistajilla.

Puisto-alueella on asemakaavassa suojeltu rakennus (sr-2), Rantatien varren sementtitiilinen makasiinirakennus - tiemaisemallisesti tärkeä rakennus.

4.4. Asemakaavan vaikutukset**Kaavan suhde ylempiin kaavoihin**

Kaavamuuotos on sisällöltään voimassa olevan Satakunnan maakuntakaavan sekä oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa niitä näiden aluevarauksia tarkentaen. / Täydennetty 27.9.2017

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-aluetta ympäröivät alueet ovat pääosin rakennettu. Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta rakennetulle ympäristölle, koska kaavamuuotos mahdollistaa vain yhden uuden rakennuspaikan muodostumisen olevan rakentamisen läheisyyteen. Kokonaisrakennusoikeuden lisäys on hyvin maltillinen. Lisäys ei loukkaa kaavamuuotosalueen maanomistajien yhdenvertaisuusperiaatetta.

Kaavamuuoksen toteuttaminen ei edellytä uusien teiden, katujen tai vesihuoltoverkostojen rakentamista. Suunnittelualue on vesihuoltolaitoksen toiminta-aluetta.

Kaavamuuoksen toteutuminen lisää erittäin vähäisessä määrin asuntorakentamisen määrää, ja siten liikennemäärien lisääntyminen olemassa olevalla verkostolla on lähes merkityksetöntä.

Kaavaratkaisu turvaa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteet.

Asemakaavan muuoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta taajamakuvaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuuuoksella ei ole suoraa vaikutuksia arvokkasiin luontoarvoihin tai luontoon.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen (esiarvio)

Pyhäjärvi on kokonaisuudessaan merkitty Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Säkylän nauhamainen taajama seuraa Pyhäjärven rantaa, missä asutus, loma-asutus ja muut taajamatoiminnot sijoittuvat molemmien puolin rantaharjua seurailevaa Rantatietä.

Asemakaavamuutoksen mukainen rakentaminen ei eroa vastavasti sijoittuvista asuinalueista suhteellisen väljyytensä puolesta.

Koska välittömälle rantavyöhykkeelle ei jatkossakaan sijoitu järven olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja, eikä rannanosan edustalla ole linnustoltaan tai muulta eliöstöltään merkittäviksi katsottavia esiintymisalueita (esim. lintuvesi), asemakaavan muuoksella ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen.

Kaavamuutoshanke ei heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on valittu Natura 2000-verkostoon. Erillistä Natura-arviointia ei tarvita.

Asemakaavan muut vaikutukset

Kaavalla ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaaliin oloihin tai kuntatalouteen.

Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaava ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan.

Lisätty 27.9.2017:

Asemakaavan toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota kaava-alueen rakennuspaikkojen osoitenumerointiin.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Säkylän kunta.

Turussa ~~13.8.2015~~ ~~27.7.2016~~ 27.9.2017 (21.11.2017)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

LIITE 1

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	783 Säköylä	Täyttämispvm	21.11.2017
Kaavan nimi	Vähäsäköylän asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	13.11.2017	Ehdotuspvm	29.08.2016
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	05.03.2015
Hyväksymispykälä	67	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus	783V131117A67		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0572	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0572

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0572	100,0	1650	0,16	0,0000	345
A yhteensä	0,7404	70,0	1470	0,20	0,0626	345
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1224	11,6			0,1224	
R yhteensä	0,1944	18,4	180	0,09	0,0244	0
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,2094	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

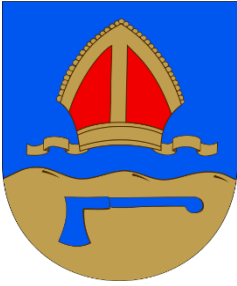
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	35	0	0

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	1,0572	100,0	1650	0,16	0,0000	345
A yhteensä	0,7404	70,0	1470	0,20	0,0626	345
AO	0,7404	100,0	1470	0,20	0,0626	345
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1224	11,6			0,1224	
VP	0,1224	100,0			0,1224	
R yhteensä	0,1944	18,4	180	0,09	0,0244	0
RA	0,1944	100,0	180	0,09	0,0244	0
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,2094	0
M-1	0,0000		0		-0,2094	0
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	35	0	0
Asemakaava	1	35	0	0

LIITE 2



SÄKYLÄN KUNTA

VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

~~30.1.2015~~ 27.7.2016

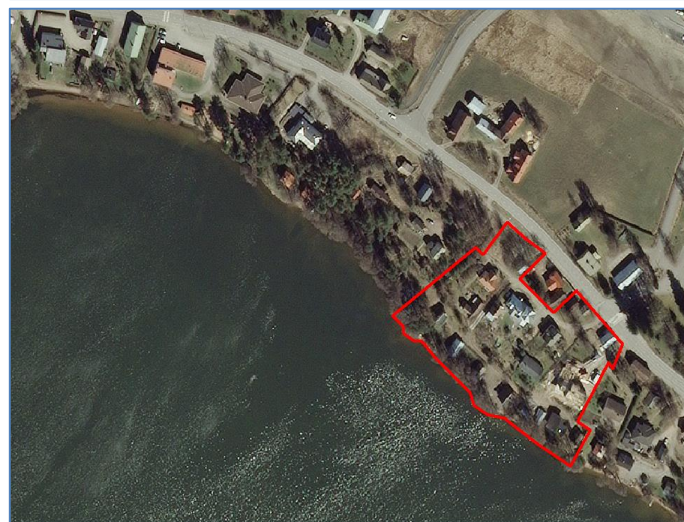
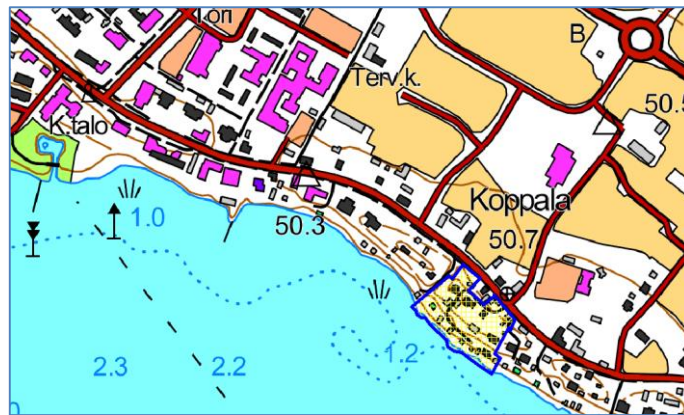
Nosto Consulting Oy

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Vähäsäskylän alueelle laaditaan asemakaavan muutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma esittelee kaavan laadinnan lähtökoh-
tia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten
kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia ja muita osallisia
sekä suunnitelman siitä, mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioi-
maan.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Säskylän kuntakeskuksen välittömässä lä-
heisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantatiehen ja
etelässä Pyhäjärveen.



Alueen sijainti, ei mittakaavassa

Sisältää Maanmittauslaitoksen aineistoa (www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_versio1_20120501)

Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,06 ha.

Suunnittelualueella on pääosin rakennettu (erillispientaloja, vapaa-
ajanasuntoja ja saunarakennuksia).

Suunnittelualueen ohjeellinen raja-
aus on esitetty lisäksi liitteessä
(liite 1).

Tavoitteet ja tehtävä

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka suunnittelualueelle Rantatien läheisyyteen sekä parantaa muutettavan asemakaavan maa- ja metsätalousalueella (M-1) olevan ajo-yhteyden linjausta. M-1 -alueen maankäyttö arvioidaan kaavamuutoksessa uudelleen.

Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja aiemmat suunnitelmat

Kaavatilanne

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Satakunnan maakuntakaavan* kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Maakuntakaavassa Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Suunnittelumääräys

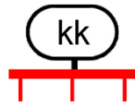
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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 kestäville, 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-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita.

Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

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.

Kehittämissuositus

Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.



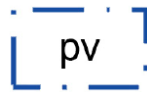
MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

(-2) Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden 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.



POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

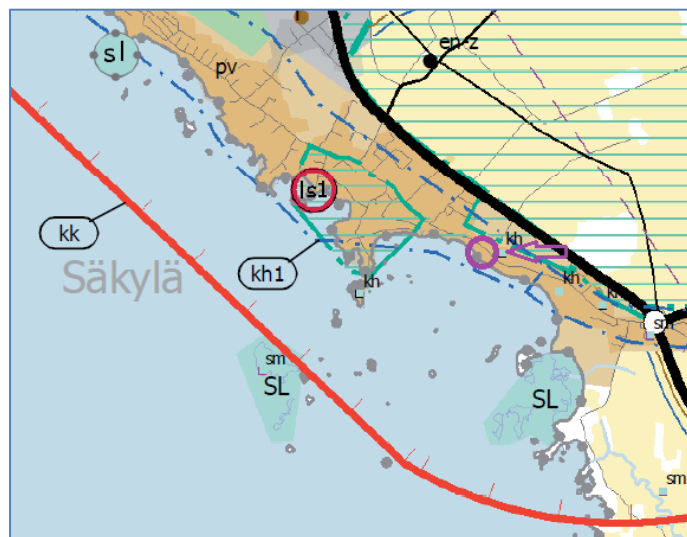
Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE

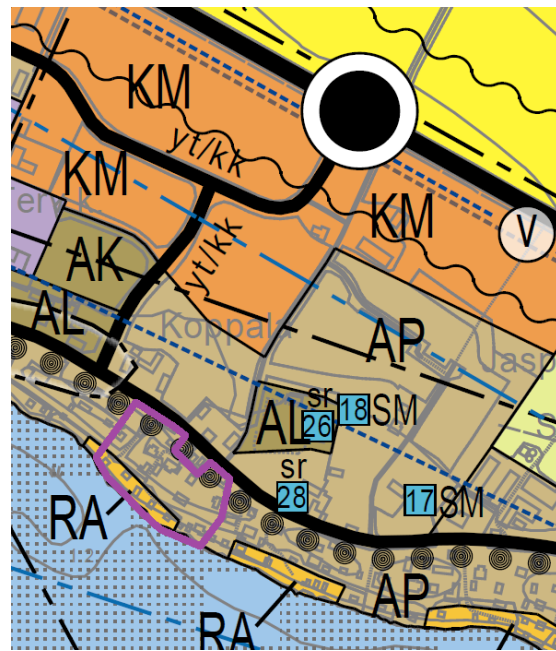
Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaisesti Natura 2000 -verkostoon kuuluvat alueet.



Ote maakuntakaavasta, ei mittakaavassa

Yleiskaava

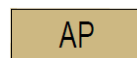
Suunnittelualueelle on laadittu *Säkyän osayleiskaava, ranta-osayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos* -niminen oikeusvaikutteinen yleiskaava, joka on hyväksytty Säkyän kunnanvaltuustossa 9.5.2016. Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tehnyt valtuuston päätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:n mukaisen oikaisukehotuksen, jonka käsittely kunnassa on kesken.



 Suunnittelualue

Ote hyväksytystä yleiskaavasta, ei mittakaavassa, ei lainvoimainen

Yleiskaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät:

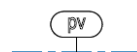


Pientalovaltainen asuntoalue.



Loma-asuntoalue.

Asemakaavalla alueelle voidaan osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Rakentaminen, ojituksen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatu- tai pisyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa *Vähäsäkyän asemakaava*. Muutettava asemakaava on esitetty liitteessä 1.

Rakennusjärjestys

Säkylän kunnan rakennusjärjestys (Pyhäjärvisuudun rakennusjärjestys) on hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 12.12.2011, ja se on tullut voimaan 17.1.2012.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

Tehtävät selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne

Osalliset

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Säkylän kunnan hallinto: tekninen toimi, rakennusvalvonta, palo- ja pelastustoimi
- viranomaiset: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakuntaliitto, Satakunnan Museo

Vaikutusalue

Suunnittelualueen lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt ja vesialue.

Osallistuminen

Kaavaprosessin aikana osalliset voivat esittää mielipiteitä kaavan sisältöön.

Suunnittelutyön kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmistelumateriaali asetetaan samanaikaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnan ilmoitustaululle. Nähtävillä olostä ja kaavatyön vireilletulosta kuulutetaan kunnan alueella ilmestyvässä lehdessä, jossa kunnan viralliset ilmoitukset julkaistaan. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olostä kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla ja on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kuntaan tai kaavan laatijalle.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville kunnan ilmoitustaululle 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olostä ilmoitetaan kunnan ilmoituskäytännön mukaan. Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olostä kirjeitse. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kuntaan.

Kunta pyytää viranomaisilta lausunnot kaavaehdotuksesta.

Asemakaava hyväksytään Säkylän kunnanvaltuustossa. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheessa ja ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelut.

Kaavaehdotus lähetetään viranomaisille lausunnolle.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

Tavoiteaikataulu

- 1) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: helmi-maaliskuu 2015
- 2) Kaavan valmistelumateriaali nähtävillä: helmi-maaliskuu 2015 (*toteutunut maalis-huhtikuu 2015*)
- 3) Kaavaehdotus nähtävillä: toukokuu 2015 (*toteutunut loka-marraskuu 2015*)
- 4) Kaavaehdotus uudelleen nähtäville: syyskuu 2016
- 5) Kunnanvaltuuston hyväksymispäätös: marraskuu 2016

Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

Nosto Consulting Oy
DI Pasi Lappalainen
Purokatu 2 / 12, 21200 RAISIO
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Kunta:

Säkylän kunta

Tekninen johtaja Tarmo Saarinen

Rantatie 268, 27800 SÄKYLÄ

puh. 044 517 1014, tarmo.saarinen@sakyla.fi

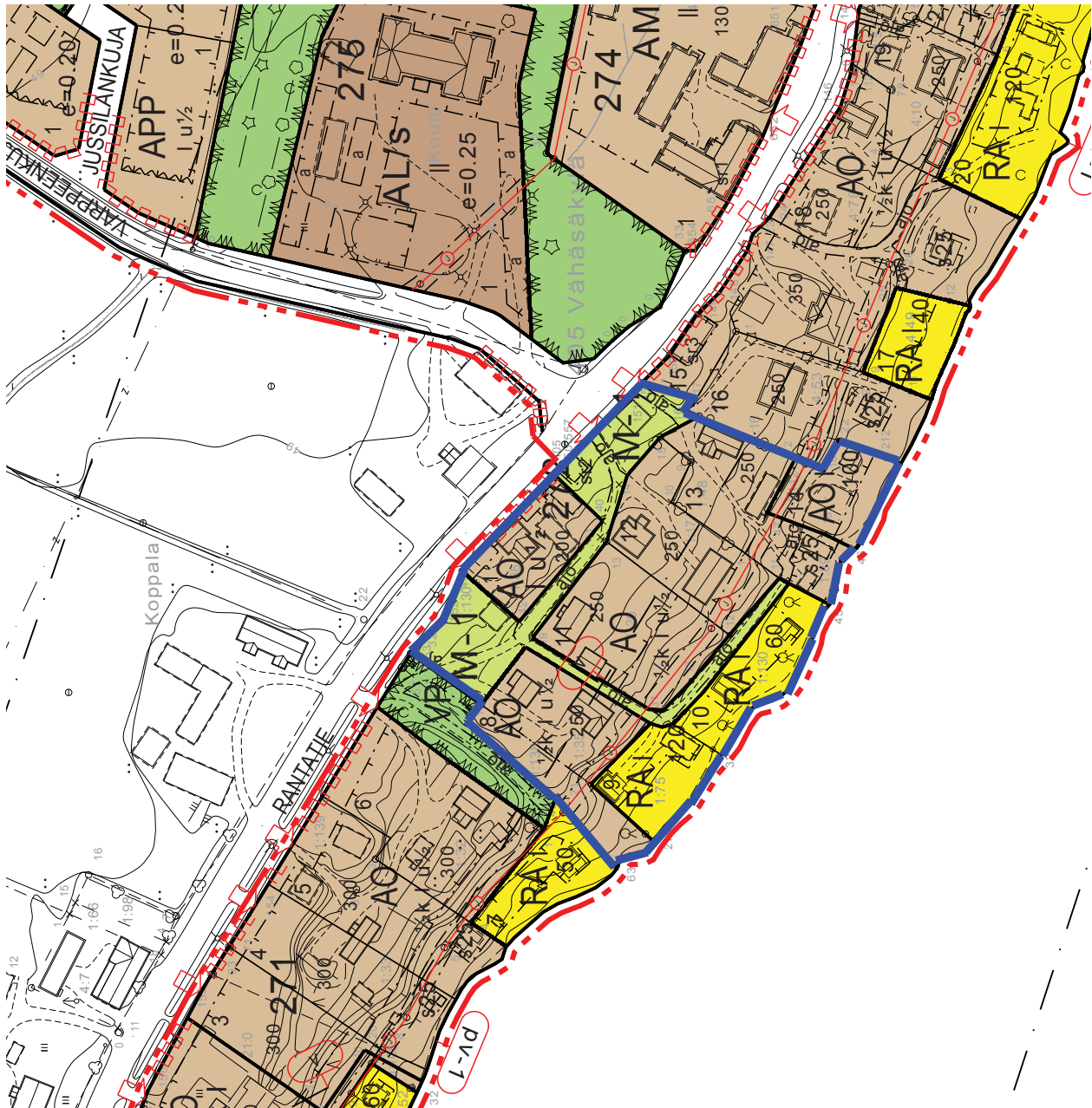
Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

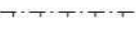
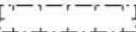
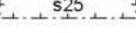
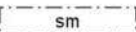
Nosto Consulting Oy

LIITE

1) Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus, ote muutettavasta asemakaavasta



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO	Erillispientalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillispientaloja tai kytkettyjä pientaloja.
APP	Asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa asuinrakennuksia ja yksityisiä vanhusten palveluasuntoja aputiloineen.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
AL/s	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää. Uudisrakentaminen sekä alueella tehtävät muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen rakennuksia tai niiden ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
AM/s	Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevat kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaat rakennukset tulee säilyttää. Uudisrakentaminen sekä alueella tehtävät muutos- ja korjaustyöt tulee sovittaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin. Ennen rakennuksia tai niiden ympäristöä muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
RA	Loma-asuntojen korttelialue.
VP	Puisto.
VL	Lähivirkistysalue.
VL-1	Lähivirkistysalue. Alueelle tulee istuttaa puistomainen asutuksen maisemallinen ja ilmastollinen suojakasvillisuus. Alueelle tulee istuttaa puita. Alueelle tulee järjestää riittävät liikennemelulta suojaavat rakenteet ennen kuin alueeseen rajautuvien AO-tonttien rakentaminen voidaan aloittaa. Alueella olevia rakennuksia saa käyttää ja korjata olevassa tarkoituksessaan ja laajuudessaan, mutta alueella ei ole uudisrakennusoikeutta.
M-1	Maa- ja metsätalousalue. Alueella olevia rakennuksia saa käyttää ja korjata olevassa tarkoituksessaan ja laajuudessaan, mutta alueella ei ole uudisrakennusoikeutta.
LV	Venevalkama.
LT	Yleisen tien alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin raja.
270	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
RANTATIE	Kadun tai tien nimi.
60	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
½k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
I u ½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
$I u \frac{1}{2} - I u \frac{1}{4}$	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän asuinrakennuksen kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Saunarakennuksen rakennusala. Luku osoittaa saunarakennuksen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen, maisemallinen ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee Satakunnan museolle varata hyvissä ajoin tilaisuus lausunnon antamiseen. Luku viittaa kohteen numerointiin kaavaselistuksessa.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



SÄKYLÄN KUNTA

Vähäsäkylän asemakaava ja asemakaavan muutos

1:2000

Asemakaavan muutos koskee 12.4. 1995 vahvistetun Honkalan asemakaavan muutoksen liikenne- ja virkistysaluetta.

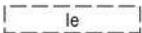
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 270-284 sekä virkistys-, maa- ja metsätalous-, liikenne- ja katualuetta.



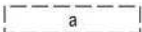
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava sellainen, etteivät päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvot ylitä rakennuksen sisäosissa.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



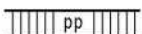
Ohjeellinen auton säilytyspaikkaa varten varattu alueen osa.



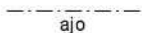
Istutettava puurivi.



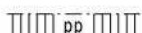
Katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Ajoyhteys.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Jätevesijohtoa varten varattu alueen osa.



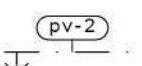
Ohjeellinen ulkoilureitti.



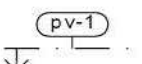
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



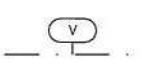
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Pohjavesialue.
Rakentamista ja muita toimenpiteitä alueella rajoittavat vesilain 18 § mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristönsuojelulain 8 § mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin.



Pohjaveden muodostumisalue.
Alueella ei saa pitää sellaista säiliötä, varastoa, viemäriä, johtoa, asuinrakennusta tai muuta laitosta, josta voi päästä veteen sen laatua huonontavia aineita. Pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä vähintään 1 m paksuinen maakerros.



Pyhäjärven ja Köyliönjärven valuma-alueiden raja.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Tonttijako on ohjeellinen.

Rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava seuraavasti:
- AO-alueilla 2 autopaikkaa per tontti.
- AP-alueella 2 autopaikkaa per asunto.
- APP-alueella 2 autopaikkaa per asunto tai 1 autopaikka per palveluasunto.
- AL-, KTY- ja YK-alueilla 1 autopaikka per 50 m2 kerrosalaa.

Alueen käytössä tulee ottaa huomioon sen rajautuminen Pyhäjärven Natura 2000 -alueeseen sekä kaukomaiseman kautta Köyliönjärven valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Kortteleita 270-273 koskevat lisäksi seuraavat määräykset:
- Rakennukset tulee materiaaleiltaan, värikykseltään, korkeusasemiltaan ja mittasuhteiltaan sovittaa alueen olevaan pienipiirteiseen rakennuskantaan.
- Rakennusten sijoittamisessa ja ympäristötoimenpiteiden yhteydessä tulee ottaa huomioon avointen näkymien säilyminen Pyhäjärven ja Rantatien välillä.

Kortteleita 276-281 ja 283 koskevat lisäksi seuraavat määräykset:
- Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä yhden korkeintaan 60 m2 suuruisen autotalli- ja/tai ulkorakennuksen.
- Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan ohjeellisten rakennusalojen mukaisesti.

Kortteleita 276-283 koskevat lisäksi seuraavat määräykset:
- Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.
- Hirsirakenteiset rakennukset tulee verhota, ja niiden tulee olla lyhytnurkkaisia.
- Ulkorakennukset tulee toteuttaa yksikerroksisina. Ulkorakennuksessa saa olla pulpettikatto. Ulkorakennuksen julkisivujen korkeuden tulee olla asuinrakennuksen julkisivujen korkeutta pienempi.
- Rakennusten, ulkorakennusten ja kiinteiden rakenteiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suojaisten piha-alueiden järjestämiseen siten, että ne muodostavat suojaa liikennemelua vastaan eivätkä melutasojen ohjearvot ylitä ulko-oleskelualueilla.

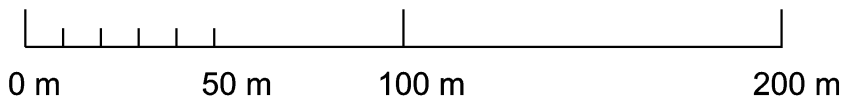
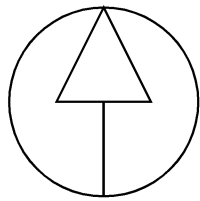
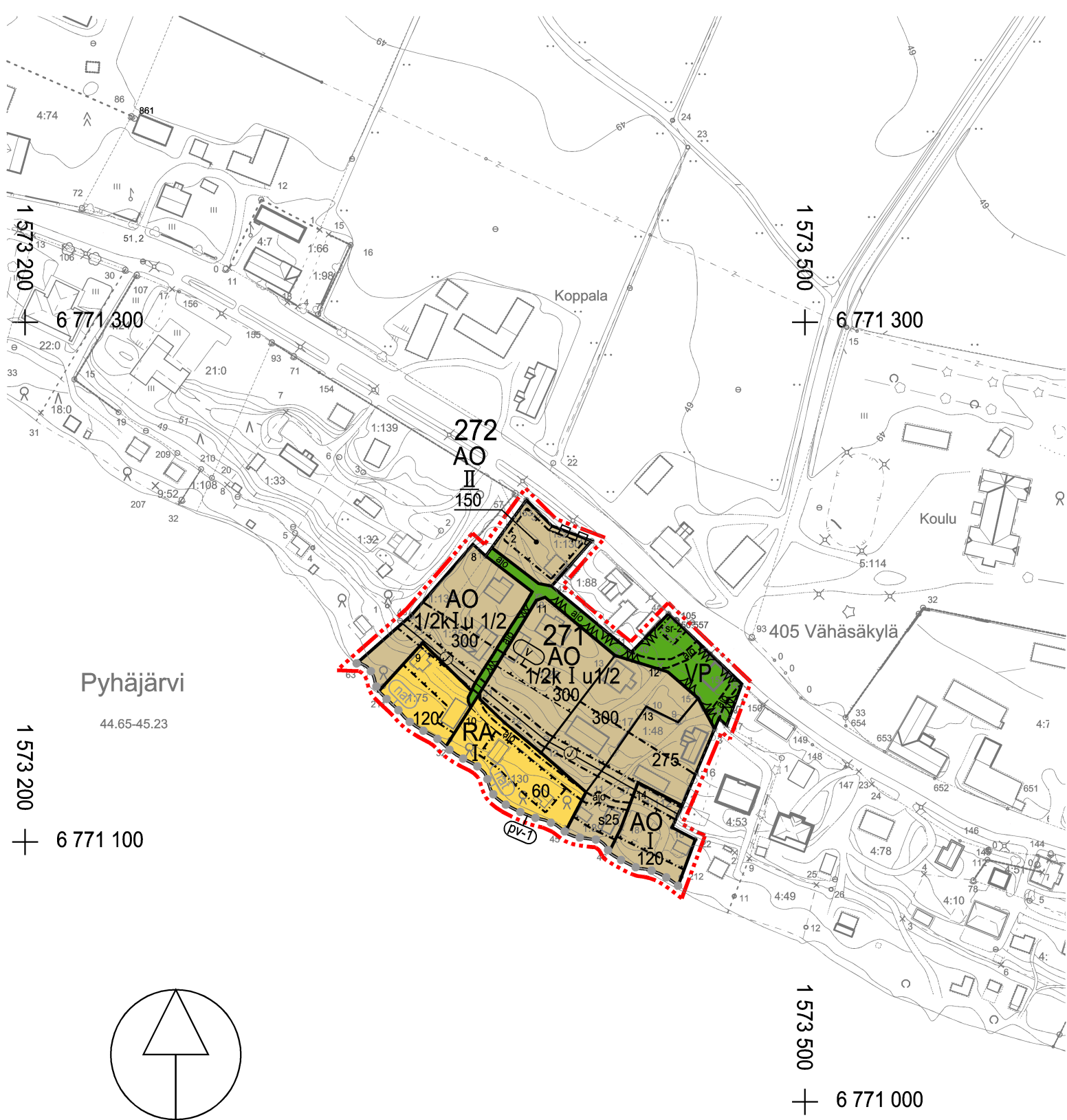
Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet.

Kaarinassa 31.10. 2005
Air-lx Ympäristö Oy

Jukka Liikari
DI SNIL
YKS-121

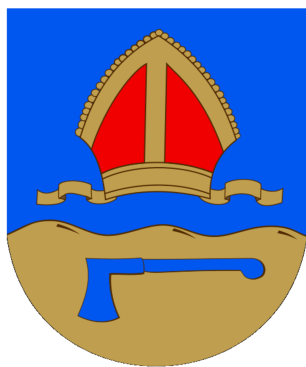
Päivi Maaria Mujunen
arkkit. yo

Tämä asemakaavakartta selostuksineen on Säkylän kunnanvaltuuston 14.11. 2005 tekemän päätöksen § 78 mukainen.



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka 2		1:1000		Kartan laatija KIINTEISTÖ JA MITTAUS OY	
Kunta	SÄKYLÄ	Ilmakuvaus	02.05.2001	Koordinaattijärjestelmä	_KKJ
Kylät	VÄHÄSÄSKYLÄ	Kartoitus	2001	Korkeusjärjestelmä	_N 43
		Kartoitusmenetelmä		Alkuperäispiirrokset	p+r+k
		STEREOKARTOITUS			
Lääni	LÄNSI-SUOMI	Kartta hyväksytty	24.05.2002	Pentti Hopu	
				Pentti Hopu	

0 50 100 150 200



SÄKYLÄN KUNTA

VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

~~13.8.2015~~ ~~27.7.2016~~ 27.9.2017 1:2000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

KORTTELIA 271 (osa) SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

KORTTELIT 271 (osa) JA 272 (osa) SEKÄ VIRKISTYSALUETTA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.



PUISTO.



3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA.

272

KORTTELIN NUMERO.

11

RAKENNUSPAIKAN NUMERO.

120

RAKENNUSOIKEUS KERROSNELIÖMETREINÄ.

I

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

1/2k I

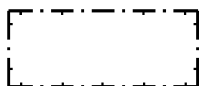
MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.

I u 1/2

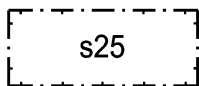
MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA ULLAKON TASOLLA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI.

II

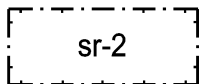
ALLEVIIVATTU ROOMALAINEN LUKU OSOITTA EHDOTTOMASTI KÄYTETTÄVÄN KERROSLUVUN. RAKENNUKSEN ENSIMMÄISEN KERROKSEN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 75% TOISEN KERROKSEN KERROSALASTA.



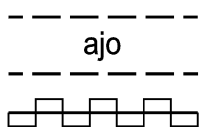
RAKENNUSALA.



SAUNARAKENNUKSEN RAKENNUSALA. LUKU OSOITTA SAUNARAKENNUKSEN RAKENNUSOIKEUDEN KERROSALANELIÖMETREINÄ.



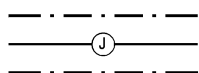
SUOJELTU RAKENNUS. RAKENNUSTA EI SAA PURKAA . RAKENNUKSESSA TEHTÄVIEN MUUTOS- JA KORJAUSTOIMENPITEIDEN TULEE OLLA SELLAISIA, ETTÄ RAKENNUKSEN KULTTUURIHISTORIALLINEN, MAISEMALLINEN JA KYLÄKUVAN KANNALTA MERKITTÄVÄ LUONNE SÄILYY. ENNEN MUUTOS- TAI KORJAUSTOIMENPITEISIIN RYHTYMISTÄ TULEE SATAKUNNAN MUSEOLLE VARATA HYVISSÄ AJOIN TILAISUUS LAUSUNNON ANTAMISEEN.



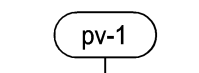
AJOYHTEYS.



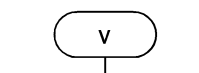
KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.



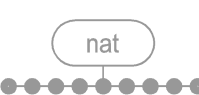
JÄTEVESIJOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄN POHJAVESIALUEEN RAJA.



PYHÄJÄRVEN JA KÖYLIÖNJÄRVEN VALUMA-ALUEIDEN RAJA.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVAN ALUEEN RAJA. VESIALUEEN OLOSUhteita VAARANTAVAT TOIMENPITEET ON KIELLETTY.

RAKENNUKSET:

RAKENNUKSET TULEE MATERIAALEILTAAN, VÄRITYKSELTÄÄN, KORKEUSASEMILTAAN JA MITTASUhteILTAAN SOVITTA ALUEEN OLEVAAN PIENIPIIRTEISEEN RAKENNUSKANTAAN.

RAKENNUSTEN SIOITTAMISESSA JA YMPÄRISTÖTOIMENPITEIDEN YHTEYDESSÄ TULEE OTTAA HUOMIOON AVOINTEN NÄKYMIEÄ SÄILYMINEN PYHÄJÄRVEN JA RANTATIEÄ VÄLILLÄ.

RAKENNUKSET ON SIOITETTAVA VÄHINTÄÄÄ 4 METRIN PÄÄHÄÄ RAKENNUSPAIKAN RAJASTA.

NAAPURIN SUOSTUMUKSELLA RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN VOI SALLIA RAKENTAMISEÄ 2 METRIN PÄÄHÄÄ RAKENNUSPAIKAN RAJASTA. MIKÄLI NAAPURIT SOPIVAT JA ESITTÄVÄT YHTENÄISEÄ SUUNNITELMAN VOI RAKENNUSVALVONTAVIRANOMAINEN SALLIA RAJALLE RAKENTAMISEÄ. MILLOIN RAKENNUS SIOITETAÄN LÄHEMMÄKSI KUIN 4 METRIN PÄÄHÄÄ RAKENNUSPAIKAN RAJASTA, EI TÄLLÄ JULKISIVUN OSALLA SAA OLLA LÄPINÄKYVIÄ OSIA ALLE 180 CM:Ä KORKEUDELLA LATTIATASOSTA.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENTAMATTOMAT ALUEEN OSAT TULEE ISTUTTA JA HOITAA.

AUTOPAIKKOJA ON ALUEELLE SIJOITETTAVA SEURAAVASTI:
AO-ALUEILLA 2 AUTOPAIKKAA PER TONTTI.

ALUEEN KÄYTÖSSÄ TULEE OTTAA HUOMIOON SEN RAJAUTUMINEN PYHÄJÄRVEN NATURA 2000 -ALUEESEEN.

RAKENNUKSET TULEE MATERIAALEILTAAN, VÄRITYKSELTÄÄN KORKEUSASEMILTAAN JA MITTASUHTEILTAAN SOVITTA ALUEEN OLEVAAN PIENIPIIRTEISEEN RAKENNUSKANTAAN.

RAKENNUSTEN SIJOITTAMISESSA JA YMPÄRISTÖTOIMENPITEIDEN YHTEYDESSÄ TULEE OTTAA HUOMIOON AVOINTEN NÄKYMIEÄ SÄILYMINEN PYHÄJÄRVEN JA RANTATIEÄ VÄLILLÄ.

ALUEELLE LAADITAA RAKENTAMISTAPAOHJEET.

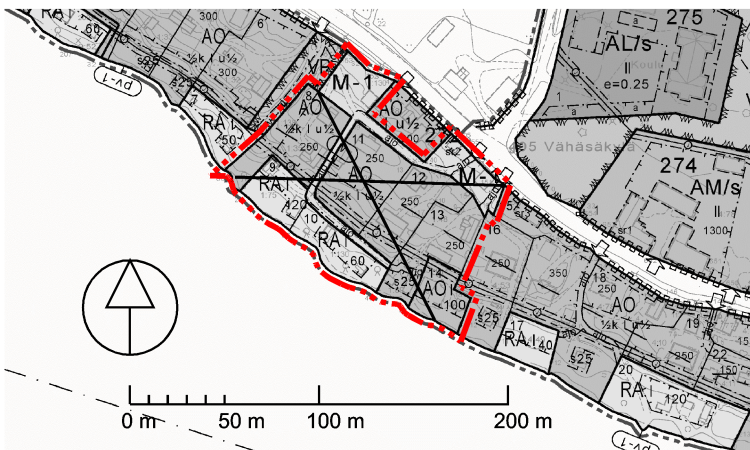
KAAVA-ALUE SIJOITTUU KOKONAAN POHJAVESIALUEELLE. ALUEELLA ON KEMIKAALIEÄ JA POHJAVESIEÄ KANNALTA HAITALLISTEN JÄTTEIEÄ VARASTOINTI KIELLETTY. ÖLJYSÄILIÖT ON SIJOITETTAVA RAKENNUSTEN SISÄTILOIHIN TAI KATETTUUN SUOJA-ALTAASEEN, JONKA TILAVUUS ON SUUREMPI KUIN VARASTOITAVAN ÖLJYN ENIMMÄISMÄÄRÄ. RAKENTAMINEN, OJITUS JA MAANKAIVU ON TEHTÄVÄ SIEÄ, ETTEI SIEÄ AIHEUDU POHJAVEDEN LAATUMUUTOKSIA TAI PYSYVIÄ MUUTOKSIA POHJAVEDEN KORKEUTEEN.

VP-ALUEELLA OLEVAN AJOYHTEYDEÄ TOTEUTTAMIS- JA YLLÄPITOVASTUU ON YHTEYTTÄ HYÖDYNTÄVIEÄ KIINTEISTÖJEN OMISTAJILLA.

POISTUVA KAAVA (1:4000)



3M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA OTSAKKEESSA MAINITTU KAAVANMUUTOS KOSKEE JA JOLTA AIEMMAT KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET POISTUVAT.



SÄKYLÄN KUNTA VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS	Nähtävillä: 20.9.2016 - 21.10.2016 Hyväksytty: KV 13.11.2017 § 67 Tullut voimaan: __.__.2017
 NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Eerikinkatu 4, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi Puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 122-AK1404 Tiedosto: Sakyla_Vahasakyla-07.dwg
Päiväys: Turussa 27.9.2017	Pasi Lappalainen, dipl.ins.

SÄKYLÄN KUNTA
Vähäsäskylän asemakaavan muutos,
korttelit 271 ja 272

Lisätietoja

Säkylän kunta

Tarmo Saarinen puh. 02 832 8317
044 517 1014

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen puh. 0400 858 101

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	Numero/vuosi	Diaaritunnus
26.3.15	363/14	41.413
stara/sp: nosto consulting - lappalainen		
kunjolu		

LOMAKE HUOMAUTUKSIA VARTEN

nimi: VIRPI SABELL

kylä: VÄHÄSÄSKYLÄ

osoite: RANTATIE 196

tilan nimi: LEPOLA

puhelin: 050 300 7525

tilan RN:o 1:26

s.postiosoite: VIRPI.SABELL@TK.POITTYA.FI

Asia

RAKENNUSOIKEUDEN LISÄYS:

TONTTI N. 1600m², TONTIN KOKOKOON NÄHDEN
RAKENNUSOIKEUS ON HIILAN PIENI.

(VRT. NAAPURUSTO)

AIKEISSA OULISI TEHDÄ AUTOTALLI, MUTTA
RAKENNUSOIKEUS JO TÄYNNÄ. TONTISSA
KUNTA VÄHJYTTÄ, VAIKKA ISONMAHKEIN
RAKENNUSKELKE.

Aika ja paikka
allekirjoitus

22.3.2015 Säkylä

Virpi Sabell



8 12 2015

Säkylän kunta
Kunnanhallitus
Rantatie 268
27800, Säkylä

Viite: lausuntopyyntö 15.10.2015

Vähäsäkylän asemakaavan muutos korttelit 271 ja 272, ehdotusvaihe

KAVAHANKE

Kaavanmuutoksen luonnosvaiheessa ELY-keskus ei ole katsonut lausunnon antamista oman toimialansa osalta aiheelliseksi. Luonnosvaiheessa kaavanmuutos koski yhden rakennuspaikan lisäämistä suunnittelualueelle aikaisemmin maatalousalueeksi (M-1) osoitetulle alueelle sekä tieyhteysjärjestelyjä. Muutoin suunnittelualueen asemakaavan esitettiin pysyvän ennallaan.

Ehdotusvaiheessa suunnittelualueen rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia on esitetty nostettavaksi pääosin 300 kerrosneliömetriin erillispientalojen (AO) rakennuspaikkaa kohti.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN (ELY-keskus) KANNANOTOT

Suunnittelualueen pienipiirteisellä ja vaihtelevan ikäisellä rakennuskannalla voidaan katsoa olevan maisemallista, kyläkuvalista ja asutushistoriallista arvoa.

Kaavaehdotuksessa on nyt lisätty alueen rakennusoikeutta. ELY-keskus katsoo, että rakennusoikeuden lisääminen asemakaavassa edellyttäisi myös tarkempaa suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista asemakaavassa, jotta alueen luonne voisi säilyä. Kaavamääräyksiin liittyy myös yleismääräys, jonka mukaan alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet. Lausunolla olevassa aineistossa rakentamisen tarkempaa ohjausta ei, yleismääräystä lukuun ottamatta, ole kuitenkaan käsitelty.

ELY-keskus esittää, että myös Satakuntaliiton lausunnossa esitetyt näkökohdat pohjaveden suojelua koskevista kaavamääräyksistä otetaan huomioon.

Muilta osin ELY-keskuksella ei ole aihetta lausua kaavanmuutoksesta.



Ylitarkastaja

Esa Hoffrén



Ylitarkastaja

Tuomo Knaapi

Lisätietoja asiasta antaa tarvittaessa Tuomo Knaapi

Puhelin 0295 022880

TIEDOKSI sähköpostilla

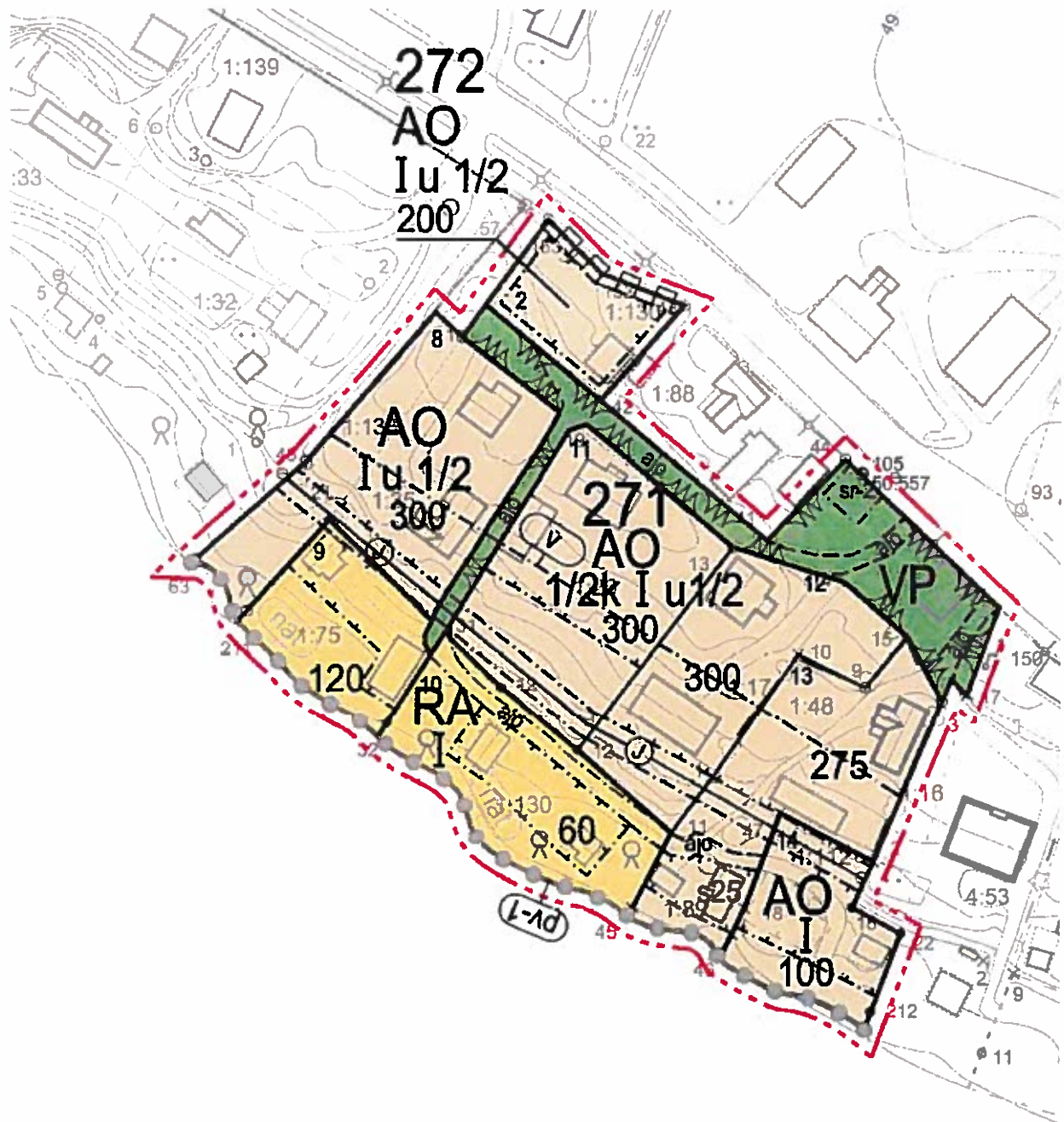
kirjaamo@sakyla.fi

tarmo.saarinen@sakyla.fi

kirjaamo@satakunta.fi

liisa.nummelin@pori.fi

liite: kaavaehdotuksen kartta 13.8.2015





Säkylän kunta
Kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 Säkylä
tarmo.saarinen@sakyla.fi

Kaavan laatija:
Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	Numero/vuosi	Diaaritunnus
20.11.15	363/14	41.413
Kaav./sp. tekijä / alust.		
Nostoconsulting / Lappalainen		

Viite: Lausuntopyyntö 15.10.2015

LAUSUNTO SÄKYLÄN VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

Kaavahanke

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantatiehen ja etelässä Pyhäjärveen.

Kaavaselostuksen mukaan kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka suunnittelualueelle Rantatien läheisyyteen sekä parantaa muutettavan asemakaavan maa- ja metsätalousalueella (M-1) olevan ajo-yhteyden linjausta. M-1 -alueen maankäyttö arvioidaan kaavamuutoksessa uudelleen.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Satakunnan maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan (N:o YM1/5222/2010). Ympäristöministeriö on vahvistanut maankäyttö- ja rakennuslain 210 §:n 1 momentin nojalla maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena maakuntakaavana voimassa olevien Satakunnan seutukaava 5:n ja Satakunnan seutukaava 2:n sekä Kiikoisten kunnan alueella voimassa olevan Pirkanmaan 3. seutukaavan kumoamisen. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt maakuntakaavasta tehdyt valitukset ja maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013.

Satakunnan maakuntakaavassa on suunnittelualueelle osoitettu **taajamatoimintojen aluetta (A)**. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Merkintään kohdistuvan 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 kestäville, korkeatasoisille alueille, 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-m2 ja muissa kunnissa alle 3000 k-m2. Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.

Suunnittelualue kuuluu myös **kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeseen, kk**. Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämispolitiikan alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

Merkintään kohdistuvan 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.

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannalla ja Pyhäjärvi on kokonaisuudessaan **Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue**.

Suunnittelualue kuuluu myös Pyhäjärven ja Köyliönjärven ympärillä olevaan **matkailun kehittämisvyöhykkeeseen (mv2)**. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Merkintään kohdistuvan suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden 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.

Satakunnan maakuntakaavan yleisen **rantarakentamista ohjaavan suunnittelumääräyksen** mukaan rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus.

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen.

Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusranta-vaikokilometriä kohti. Yhteisranta-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Vaihemaakuntakaavassa 1 määritellään tuulivoiman tuotantoon parhaiten soveltuvat maakunnallisesti merkittävät alueet Satakunnassa. Vaihemaakuntakaava 1 perustuu vuonna 2011 valmistuneeseen Mannertuulialueet Satakunnassa - selvitykseen.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan maakuntahallitus päätti 24.11.2014 käynnistää vaihemaakuntakaavan 2 laatimisen. Vaihemaakuntakaavassa 2 käsitellään: energiantuotanto (turve, bioenergia ja mahdollisesti tuulivoimatuotanto ja aurinkoenergia), soiden moninaiskäyttö (kasvuturve, soiden suojelu ja virkistyskäyttö), kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.4. – 5.6.2015 välisenä aikana.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia oikeusvaikuttavia yleiskaavoja. Säkylän osayleiskaavan laadinta on tullut vireille 1.7.2014. Kaava on ehdotusvaiheessa.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Vähäsäskylän asemakaava.

Kannanotot

Satakuntaliitolla ei ole ollut kaavan luonnosvaiheessa itse kaavaratkaisuun huomautettavaa, mutta Satakuntaliitto on esittänyt teknisiä kommentteja.

Tässä vaiheessa Satakuntaliitto esittää vielä, että pohjavesialuetta koskevia määräyksiä tulee tarkentaa. Kaavamerkinnoissa voi käyttää esim. merkintää pv-1, veden hankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja ja poistaa muut tekstit pohjavesialueesta tässä yhteydessä ja siirtää määräykset yleismääräysten puolelle. Yleismääräyksiin suositellaan pohjavesiä koskien soveltuvien osien seuraavia tekstejä:

Kaava-alue sijoittuu kokonaan pohjavesialueelle (Uusikylä).

Pohjavesialueella tulee ottaa huomioon, että rakentamista ja muita toimenpiteitä saattaa rajoittaa ympäristönsuojelulain 1. luvun 8§.

Pohjavesialueella tulee välttää pohjaveden laatua ja määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueen lämmitystavaksi suositellaan muuta kuin öljylämmitystä. Öljylämmityksen edellytyksenä on öljysäiliöiden sijoittaminen sisätiloihin siten, ettei mahdollisissa onnettomuus- tai ylitäyttötapauksissa öljyn ole mahdollista joutua pohjaveteen.

Korttelialueilla ei saa varastoida tai säilyttää irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.

Rakentaminen ja rakennusten perustaminen ei saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

SATAKUNTALIITTO



Päivi Liuska-Kankaanpää
alueiden käytön johtaja



Anne Nummela
maakuntainsinööri

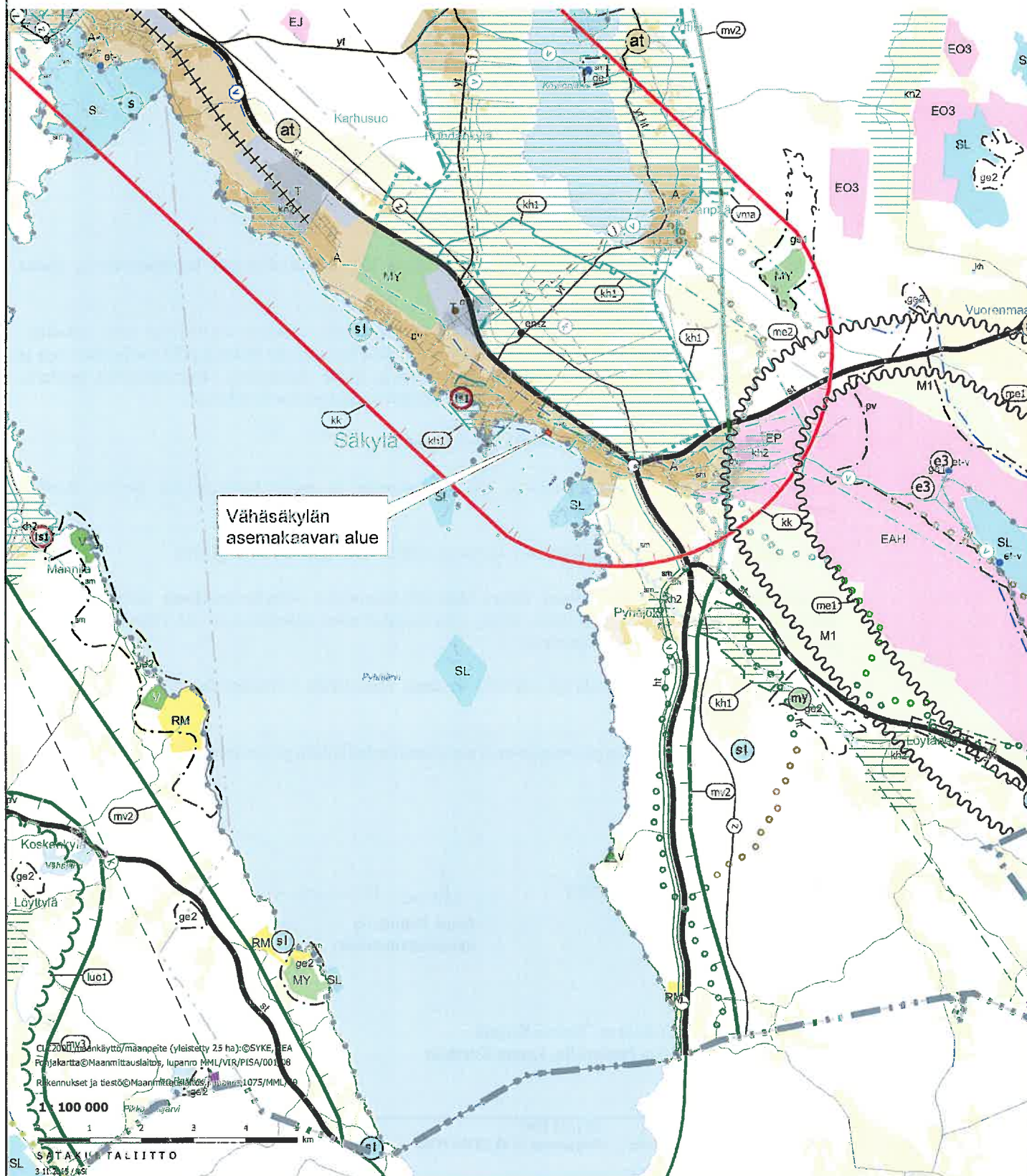
Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tuomo Knaapi
Satakunnan Musco: Liisa Nummelin, Leena Koivisto

Liite lausuntoon SL/48/03.02.00/2015

Satakuntaliitto

**Ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava
(N:o YM1/5222/2010, KHO 13.3.2013)**

 Lausunnolla olevan Säskylän kunnan Vähäsäskylän asemakaavan,
korttelit 271 ja 272, muutosehdotuksen alue



Satakunnan Museo

16.11.2015

Säkylän kunta
Kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 SÄKYLÄ

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	Numero/vuosi	Diarttunnus
17.11.15	363/15	41.413
Kann/sp: tekoj. j. 10.11.15		
Koskela S. J. -pöytäkirja		

Viite

Lausuntopyyntönnö 15.10.2015

Asia

Vähäsäkylän kortteleiden 271 ja 272 asemakaavan muutosehdotus, päiväty 13.8.2015

Säkylän kunta on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa asiakohdassa mainitusta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaavamuutosalue käsittää kaksi korttelia Säkylän kuntakeskuksen reunalla. Korttelit sijoittuvat Pyhäjärven rantavyöhykkeelle. Alue on pääosin ennestään rakennettua. Kaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka asemakaavan nykyiselle maa- ja metsätalousalueelle, Rantatien varrelle.

Kaava-alue ei sijoitu mihinkään valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, eikä alueelta ole ehdotusvaiheessa olevassa Säkylän osayleiskaavassa osoitettu yhtään suojeltavaa yksittäiskohdetta. Sen sijaan voimassa olevassa asemakaavassa nyt suojeltavana esitetty makasiini on jo suojeltu. Kortteleiden pienipiirteisellä ja vaihtelevan ikäisellä rakennuskannalla voidaan silti katsoa olevan sekä maisemallista, kyläkuvalista ja asutushistoriallista arvoa.

Kun Vähäsäkylän asemakaavaa laadittiin vuonna 2005, toivoi Satakunnan Museo rakentamisen mahdollisimman tarkkaa ohjaamista alueen ominaisluonteen ja pienipiirteisyyden säilyttämiseksi. Tämä ohjaus ei tuolloin kaavassa kuitenkaan toteutunut, eikä esim. museon esittämää rakentamistapaohjetta koskaan laadittu. Alueella kaavan mukaisesti tapahtunut uudisrakentaminen on ainakin osittain osoittautunut melko voimakkaasti Vähäsäkylän perinteisestä rakennustavasta poikkeavaksi.

Nyt esillä olevassa asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta on lisätty tonteilla entisestään, mitä Satakunnan Museo pitää valitettavana. Museo esittääkin rakennusoikeuden palauttamista asemakaavaehdotuksessa voimassa olevan kaavan mukaiseksi (300 > 250 m²). Uuden erillispientalojen tontin (AO tontti 272-2) osoittamista museo pitää mahdollisena. Museo toivoo kuitenkin rakennusalan tarkempaa osoittamista tontilla sekä konkreettisempia rakentamistapaohjeita rakennuksia koskeviin yleismääräyksiin. Toteamus *Rakennukset tulee materiaaleiltaan, väritykseltään, korkeusasemiltaan ja mittasuhteiltaan sovittaa alueen olevaan pienipiirteiseen rakennuskantaan* jää helposti konkretisoitumatta tulkinnanvaraisuutensa vuoksi. Määräykset koskevat kuitenkin myös alueen muita tontteja, joilla rakennusoikeutta on jäljellä.

Satakunnan Museo

Museonjohtajan sijaisena,
tutkija

Liisa Nummelin
Liisa Nummelin

LAUSUNTO VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSESTA

363/41.413/2014

PJSYMPK § 147

Säkylän kunnassa on vireillä Vähäsäkylän asemakaavan korttelien 271 ja 272 muutos. Kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen rakennuspaikka suunnittelualueelle Rantatie läheisyyteen sekä parantaa muutettavan asemakaavan maa- ja metsätalousalueella olevan ajo-yhteyden linjausta. Aineisto on Säkylän kunnan nettisivuilla kohdassa: Tekniset palvelut>kaavoitus.

Ympäristöpäällikkö:

Ympäristölautakunta esittää lausuntonaan, että kaavamuutoksen yhteydessä pitäisi pyrkiä osoittamaan muutettavan alueen reunassa oleva yhteys järvelle VP-alueeksi, koska tällä kohtaa yhteydet järvelle puuttuvat lähes kokonaan. Ympäristölautakunta kiinnittää kaavoittajan huomiota myös siihen, että uudella AO-tontilla ei heti ole mahdollisuutta liittyä viemäriverkostoon. Uusi tontti sekä kaava-alueen ja Rantatien välissä nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolella oleva kiinteistö tulisi liittää viettoviemäriä Rantatien alitse viemäriin. Liittyminen on tärkeää, koska rakennuspaikkojen sijainti on pohjavesialueella.

Päätös:

Esityksen mukaan.

=====

Allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta
otteen oikeaksi todistaa
Säkylässä 16.11.2015

Johanna Thessler, pöytäkirjanpitäjä

Jakelu

Säkylän khall

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	Numero/vuosi	Diaaritunnus
17/11/15	363/15	41.413
Kaava/sp: kela joht.		
Nähtölaus/laajennus		

SÄKYLÄN KUNNANHALLITUS

Rantatie 268

27800 SÄKYLÄ

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	Numero/vuosi	Diaaritunnus
13.11.15	363/15	41.413
Lomassa/sj: Helen Järvelä		
Nosto/laus: Jukka Leinonen		

1 (2)

MUISTUTUS VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Taustat

Lokakuun lopulla koimme yllätyksen kun ystävämme Säkylässä kertoi asemakaavan muutosehdotuksesta, joka ennen kaikkea koskee meidän kiinteistöämme. Hänellä tieto perustui Alasatakunta-lehdessä olleeseen kunnan kuulutukseen koskien kortteleita 271 ja 272.

Tieto luonnollisesti johti selvitykseen, mistä oikein on kysymys. Yllätys johti sitten tähän muistutukseen.

1. "Maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla ja on mahdollisuus ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kuntaan tai kaavan laatijalle". Tämä on suora lainaus virallisesta ja hyväksytystä kaavapöytäkirjasta.

Jostain syystä tiedonkulku ei ole toteutunut miltään osin kaavan eri käsittelyvaiheissa, jonka vuoksi yllätyimme asiasta. Olemme espoolaisia ja meille ei tule paikallislehteä, joten pimento oli täydellinen.

Mikä vaikutus tällä on kaavan jatkokäsittelyä silmälläpitäen, emme osaa sanoa, pääasia on kuitenkin että työ tehdään avoimesti ja yhdenvertaisesti kaikki osapuolet huomioiden ja hyvällä yhteistyöllä - hyvä lopputulos.

2. Koska pääsimme tutustumaan muutosehdotukseen vasta kaavaselostusvaiheessa tuli esiin asioita, jotka olisivat tulleet mukaan jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vuoden alussa, jos tieto olisi tavoittanut meidät.

Esitämme seuraavat muutokset asemakaavan muutosehdotukseen:

-Ajoyhteys rakennuspaikalle on merkitty mäen päällä olevaa rasi-tietä pitkin. Mielestämme tämä ei ole oikea ratkaisu, koska se tuo lisäliikennettä tien varrella olevaa kolmea kiinteistöä kohtaan, jotka vanhan perinteen mukaisesti on rakennettu aivan rajojen pintaan ja liikenne kulkee aivan kiinteistöjen ikkunoiden alta. Lisäksi tien kunto ja kestävyys eivät puolla lisäliikennettä. Ajoyhteys rakennuspaikalle pitäisi olla suoraan Rantatieltä omana liittymänään. Naapurimme, joita asia myös koskee, yhtyvät esitykseemme.

-Rakennusoikeus 200 k-m² on liian suuri rakennuspaikan kokoon nähden. Bruttoala määräalalla on n 750m², rakennuspaikan koko on 556m², joka tarkoittaa rakennustehokkuudeksi e=0,36. Tehokkuusluku on iso. Kun huomioidaan maastolliset asiat, sijainti ja rakennuspaikan koko, rakennusoikeus voisi olla mielestämme luokkaa 100-120k.m². Huomioida pitänee myös se, että lähistöllä on vastaavia

rakennuspaikkoja, joille joskus tulee olemaan tarvetta rakennusoikeuteen, ja tasapuolisuuden vuoksi silloin tälläkin oikeudella voi olla pitempiaikainen vaikutus alueen rakennustehokkuuteen.

- Kaavoittajan mukaan ajoyhteys meidän kiinteistöömme on nykyisessä kaavassa merkitty naapurin maan kautta ja jyrkästi nousten meidän tontin kulmaan. Tästä ei meillä, eikä naapurilla, jonka maan kautta ajoyhteys on piirretty, ollut mitään tietoa, ehkä Lasse Heikkiläkään ei sitä tiedä. Yhteys olisi maastollisesti erittäin vaikea toteuttaa, ja muuttaisi koko maisemakuvaa harjulla. Olimme aktiivisesti mukana ko. kaavan laadinnan eri vaiheissa, ja ajoyhteyksistä käytiin läpi myös tämä Rantatie-vaihtoehto. Päätös kuitenkin oli, että kahta ajoyhteyttä kiinteistöllemme ei tehdä ja se päättyi meidän käsityksemme mukaan siihen. Näin ollen me, kuten naapurimmekin piti selvänä, että entiset yhteydet jäävät sellaisenaan voimaan ainoana ajoyhteytenä. Yhteiseksi ratkaisuksi tuli, että koko alue pidetään pelkästään puistoalueena, harju puistona on parempi vaihtoehto myös nyt käsillä olevaa uutta rakennuspaikkaa suunniteltaessa. Ajoyhteysmerkintä tulee siis tarpeettomana kokonaan poistaa kaavasta. Uutta tietä tai mitään muutosta ei tarvita, 30-luvulta asti käytetty tie jää ainoana ajoyhteytenä kaavaan. Naapuri Kuosmanen (maaomistaja) on täysin samaa mieltä tästä asiasta. Koska tämä vanha rasiteajoyhteystieto ei selviä suoraan kartasta, se pitäisi nyt merkitä näkyviin tulevia sukupolvia varten. Liitteet 1 , 2 ja 3

Toivomme, että edellä mainitut muutokset toteutuvat. Ne perustuvat virallisiin asiakirjoihin niin tontti- kuin tieoikeuksien osalta. Olemme pyrkineet avoimesti ja tasapuolisesti huomioimaan naapurit ja maanomistajat.

SÄKYLÄSSÄ 13.11.2015


Ulla-Maija Peltonen


Hannu Peltonen

Aallonkohina 2 c 15

02320 Espoo

0400-835787 / hannu.peltonen@kolumbus.fi

Kiinteistö Rantatie 198

783-405-0001-145 UUSINIEMI



Ajoyhteys voimassa olevan kaavan mukaan. Tätä tuskin halutaan toteuttaa.

2005-01-14

783-405-1-145

Uusiniemi

Rekisteriyksikkö

Kiinteistötunnus: 783-405-1-145
Kunta: Säskylä (783)
Sijaintialue: VÄHÄSÄKYLÄ (405)
Nimi: Uusiniemi
Maapinta-ala (ha): 0,1910
Pinta-ala yht. (ha): 0,1910

Alue lkm: 1
Laji: Tila
Rekisteröintipvm: 2005-01-14
Arkistotunnus: 783:2004:57
Rekisterikarttalehdet: 113410A

Viimeinen toimituskartta koko rekisteriyksiköistä

Kiinteistötunnus	Nimi	Rekisteröintipvm	Arkistotunnus
783-405-1-35	UUSINIEMI	1936-02-24	5:62
783-405-1-138	RANTANIEMI	1999-09-08	783:1999:26

Ryhmätiedot

Tunnus: 783-405-1
Nimi: KOPPALA
Laji: Tila
Syntytapa: Isojako

Kaavat ja maankäytönrajoitukset

Kiinteistörekisterin kaavatiedot (ei sijaintia)

Rasitteita ja käyttöoikeuden rajoituksia (X = lakannut rekisteriyksikkö)
Rekisteriyksikön alueeseen kohdistuvia

- 1) Tieoikeus
Oikeuden säilyttäminen
Rekisteröintipvm: 2005-01-14
Arkistotunnus: 783:2004:57

Oikeudet:
783-405-1-36 X RISTOLA

TIE - RANTAN IABELIN JA
METÄN VALISTA

Rekisteriyksikön hyväksi perustettuja

- 2) Tieoikeus
Oikeuden säilyttäminen
Rekisteröintipvm: 2005-01-14
Arkistotunnus: 783:2004:57

Rasitetut:
783-405-1-36 X RISTOLA

TIE MEILCE
OH KORIO KUTUPAKINEN
KOHMA 2

Kauppahirja.

Tällä kauppahirjalla myymme ja luovutamme me allekirjoittaneet, poliisikonstaapeli E. O. Uusiniemelle ja hänen vaimolleen Suomalle omistamamme Ristolan tilasta N:o 1 ²⁰ Säkylän pitäjän Vähäsäkylän kylässä, tilan kotipalstasta määrätyn alueen, joka rajoittuu Koppalan tilan ja Pyhäjärven laskumaan raja pyykkejä N:o 20 ja 21 myöten, Lepolan tilan rajalta 3 metrin levuisen tiealueen reunaan asti, katkasten pyykistä N:o 19 lohvon Lepolan tilan rajan suuntaisesti suoraan poikki, sovitulla tuhannenviikensadan (1,500) markan kauppahinnalla ja seuraavilla ehdoilla:

1) Alueen vastaanotto tapahtuu heti, sekä kauppahinta 1,500 markkaa myös tämän allekirjoituksella maksettuna kuitataan.

2) Tieoikeus alueelle on tuleva tontin maantien puolisen rajan sivua 3 metrin levuisena koko alueen levudelta, ja Lepolan rajaa maantielle.

3) Ostajain on maksettava kaikki alueen eroittamis y.m. kulut.

4) Kauppea ei seuraa mitään irtainta.

Tätä kauppahirjaa on tehty kappale ostajille toinen myyjille ja julkiselle kaupanvahvistajalle.

Säkylässä, huhtikuun 20 päivänä 1935.

Kalle Huikkila

Selma He

Edelläolevan kaupan hyväksyimme. Paikka ja aika kuin yllä.

Luoma Uusiniemi

F.O. Uusiniemi

Edelläolevan kauppahirjan allekirjoittajat Kalle ja Selma Heikkilä ostajina sekä E.O. ja Suoma Uusiniemi myyjinä, jotka henkilöt, jotka näiden allekirjoitusten, ovat yhtäaikaan itsekohtaisesti saapuvilla ollen myöntäneet kauppahirjan oikeaksi ja sen omakätisesti allekirjoittaneet, minkä tähden julkisena kaupanvahvistajana todistan.

Säkylässä, huhtikuun 20 päivänä 1935.

VASTINE

SÄKYLÄN KUNTA

VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT 271 JA 272

Vähäsäskylän asemakaavan muutos, korttelit 271 ja 272, on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 15.10.2015 -16.11.2015 Säskylän kunnassa (kaavaehdotus on päivätty 13.8.2015).

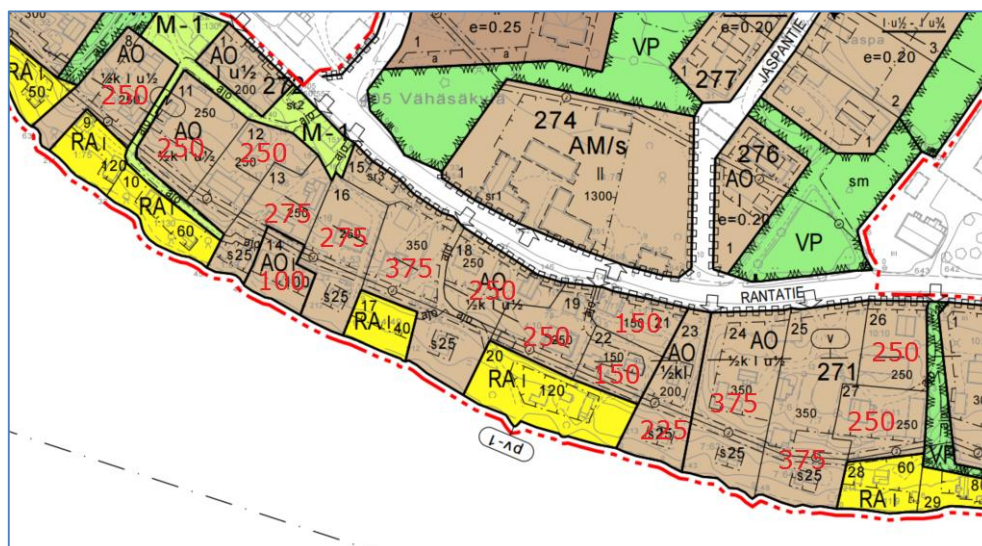
Ehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton, Satakunnan Museon ja Pyhäjärvisuodun ympäristölautakunnan lausunnot. Lisäksi kaavaehdotuksesta on annettu yksi muistutus.

Kaavan laatijana olen tehnyt saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen vastineet.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (8.12.2015)

Vastine

Muutettavana olevassa Vähäsäskylän asemakaavassa korttelissa 271 rakennusoikeudet vaihtelevat AO-rakennuspaikoilla 100 – 375 kerrosneliömetrin välillä. Muutosaluetta vastaavilla rakennuspaikoilla rakennusoikeudet ovat 250 – 375 kerrosneliömetrin välillä.



Ote muutettavasta asemakaavasta, rakennusoikeudet vahvennettu

Korttelin 271 rakennuspaikkojen 8, 11, 12 ja 13 kaavanmukainen yhteispinta-ala on 6 050 m². Kun kaavamuutoksessa rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 1 200 kerrosneliömetriä (lisäystä +175 k-m²), rakennustehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin $e=0.20$. Kokonaisrakennusoikeutta voidaan muutoksen jälkeenkin näin ollen pitää kiistatta hyvin maltillisena.

Rakentamisen ohjausta koskevat yleismääräykset, jotka kaavaehdotuksessa ovat koskeneet vain korttelia 272, muutetaan käsittämään koko kaava-alueen.

Rakentamistapaohjeiden laatimista koskeva kaavamääräys periytyy vuonna 2005 hyväksytystä alueen ensimmäisestä asemakaavasta. Kaavakartasta erilliset rakentamistapaohjeet, jos sellaiset laaditaan, ovat ohjeelliset, eivätkä ne sido kunnan rakennusvalvontaviranomaista tai rakennushankkeeseen ryhtyvää. Kaavakartalla esitetyt rakentamista koskevat yleismääräykset antavat kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle riittävät edellytykset rakennushankkeen soveltuvuuden arviointiin. Asemakaavan muutos luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle sekä vaalii rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä.

Pohjaveden suojelua koskien viitataan Satakuntaliiton lausunnosta annettuun vastineeseen.

Satakuntaliiton lausunto (17.11.2015)

Vastine

Kaavakartan kaavamääräyksissä pv-1 -merkinnän määräys muutetaan muotoon "Veden hankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.". Yleismääräyksiin lisätään erikseen:

KAAVA-ALUE SIOJITTUU KOKONAAN POHJAVESIALUEELLE. ALUEELLA ON KEMIKAALIEN JA POHJAVESIEN KANNALTA HAITALLISTEN JÄTTEIDEN VARASTOINTI KIELLETTY. ÖLJYSÄILIÖT ON SIOJITETTAVA RAKENNUSTEN SISÄTILOIHIN TAI KATETTUUN SUOJA-ALTAASEEN, JONKA TILAVUUS ON SUUREMPI KUIN VARASTOITAVAN ÖLJYN ENIMMÄISMÄÄRÄ. RAKENTAMINEN, OJITUS JA MAANKAIVU ON TEHTÄVÄ SITEN, ETTEI SIITÄ AIHEUDU POHJAVEDEN LAATUMUUTOKSIA TAI PYSYVIÄ MUUTOKSIA POHJAVEDEN KORKEUTEEN.

Satakunnan Museon lausunto (16.11.2015)

Vastine

Kuten lausunnossakin todetaan, niin kaavamuutosalue ei kuulu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Kaavakartalla esitetyt rakentamista koskevat yleismääräykset antavat kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle riittävät edellytykset rakennushankkeen soveltuvuuden arviointiin.

Rakennusoikeuden lisäyksen osalta viitataan ELY-keskuksen lausunnosta annettuun vastineeseen.

Pyhäjärvisuudun ympäristölautakunnan lausunto (10.11.2015)Vastine

Kaavamuutos ei mahdollista viheryhteyden (VP-alue) muodostamista Pyhäjärven rantaan. Ranta-alue on yksityisessä omistuksessa, ja se on jo ensimmäisessä asemakaavassa osoitettu kokonaisuudessaan rakennuspaikoiksi.

Asemakaavan muutosalue on vesihuoltolain mukaista vesihuoltolaitoksen toiminta-alue, jossa kiinteistöillä on velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Ulla-Maija Peltosen ja Hannu Peltosen muistutus (13.11.2015)Vastine

Säkylän kunnasta saadun selvityksen mukaan kaavaehdotuksesta tiedottaminen osallisille on suoritettu puutteellisesti. Asemakaavaehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Korttelin 272 rakennuspaikan nro 2 rakennusoikeus muutetaan uudessa kaavaehdotuksessa 150 kerrosneliömetriin. Kulkuyhteys uudelle rakennuspaikalle osoitetaan Rantatien kautta.

Kaavaehdotusta muutetaan siten, että muistutuksen tekijöiden omistaman kiinteistön kulkuyhteys osoitetaan kaavassa nykyisin käytössä olevan ajoyhteyden mukaisesti (3 metriä leveä rasiatie).

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.



21.10.2016

Säkylän kunta
Kunnanhallitus
kirjaamo@sakyla.fi

Viite: lausuntopyyntö 16.9.2016

Vähäsäkylän asemakaavan muutos korttelit 271 ja 272, ehdotusvaihe

KAATAHANKE

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantatiehen ja etelässä Pyhäjärveen. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua.

Kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka suunnittelualueelle. Ehdotusvaiheessa suunnittelualueen rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia on esitetty nostettavaksi pääosin 300 kerrosneliömetriin erillispientalojen (AO) rakennuspaikkaa kohti.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on antanut edellisestä kaavaehdotuksesta lausuntonsa 8.12.2015.

ELY-KESKUKSEN KANNANOTOT

Suunnittelualueen pienipiirteisellä ja vaihtelevan ikäisellä rakennuskannalla voidaan katsoa olevan maisemallista, kyläkuvallista ja asutushistoriallista arvoa.

Kaavaehdotuksessa on lisätty alueen rakennusoikeutta. ELY-keskus katsoo, että rakennusoikeuden lisääminen asemakaavassa edellyttäisi myös tarkempaa suunnittelua ja rakentamisen ohjaamista asemakaavassa, jotta alueen luonne, maisemalliset arvot ja näkymät järvelle voisivat säilyä. Kaavaehdotuksessa ei lausunnoista huolimatta ole rakentamisen tarkempaa ohjausta, edes rakennusaloilla, viety eteenpäin. Kaavamääräyksiin sisältyvää yleismääräystä ei tämänlaisella alueella voida pitää riittävänä. Yleismääräys ei anna kokonaiskuvaa alueen tulevasta kehityksestä. Myöskään kulkuyhteyksien osoittamista kaavanmuutosalueen pysyvän asumisen rakennuspaikoille edelleen

vain ajoyhteyksinä ei voida pitää hyvänä ratkaisuna. Kulku asema-
kaavan mukaisille rakennuspaikoille pitäisi pääasiassa järjestää
katuyhteyksinä.

ELY-keskus esittää suunnittelun jatkamista rakentamisen tarkemman
ohjauksen osalta.

Muilta osin ELY-keskuksella ei ole aihetta lausua kaavanmuutoksesta.

Yksikön päällikkö

Anna-Leena Seppälä

Ylitarkastaja

Tuomo Knaapi

Lisätietoja asiasta antaa tarvittaessa Tuomo Knaapi

Puhelin 0295 022880

TIEDOKSI sähköpostilla

tarmo.saarinen@sakyla.fi

kirjaamo@satakunta.fi

liisa.nummelin@pori.fi



Säkylän kunta
Kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 Säkyä
tarmo.saarinen@sakyla.fi

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diaaritunnus
19.10.2016	363/14	91.413

Kaavan laatija:
Pasi Lappalainen, Nosto Consulting Oy
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Viite: Lausuntopyyntö 15.9.2016

LAUSUNTO SÄKYLÄN VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSESTA

Kaavahanke

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kuntakeskuksen välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Rantatiehen ja etelässä Pyhäjärveen.

Kaavaselostuksen mukaan kaavoitustyön tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta osoittaa yksi uusi erillispientalojen (AO) rakennuspaikka suunnittelualueelle Rantatien läheisyyteen sekä parantaa muutettavan asemakaavan maa- ja metsätalousalueella (M-1) olevan ajo-yhteyden linjausta. M-1 -alueen maankäyttö arvioidaan kaavamutoksessa uudelleen.

Kannanotot

Satakuntaliitto on esittänyt edellisessä ehdotusvaiheessa (17.11.2015) tarkennuksia pohjavesialuetta koskeviin kaavamääräyksiin. Nämä kannanotot on otettu huomioon ja Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan perusteella lausunnolla olevasta asemakaavan muutoksesta enää huomautettavaa.

SATAKUNTALIITTO


Päivi Liuska-Kankaanpää
alueiden käytön johtaja


Anne Nummela
maakuntainsinööri

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tuomo Knaapi
Satakunnan Museo: Liisa Nummelin, Leena Koivisto

Satakunnan Museo

16.11.2015

Säkylän kunta
Kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 SÄKYLÄ

SÄKYLÄN KUNTA		
Seapumispvm	No	Diiaartunnus
20.10.2016	363/17	41. 413

Viite

Lausuntopyyntönne 15.9.2016

Asia

Vähäsäkylän kortteleiden 271 ja 272 asemakaavan muutoksen uusi ehdotus, päivätty 27.7.2016

Säkylän kunta on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa asiakohdassa mainitusta asemakaavan uudesta muutosehdotuksesta. Kaavamuuotosalue käsittää kaksi korttelia Säkylän kuntakeskuksen reunalla. Korttelit sijoittuvat Pyhjärven rantavyöhykkeelle. Alue on pääosin ennestään rakennettua. Kaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa yksi uusi erillispientalon rakennuspaikka asemakaavan nykyiselle maa- ja metsätalousalueelle, Rantatien varrelle.

Satakunnan Museo on jo ensimmäisestä kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa todennut alueen kulttuuriympäristön arvot, eikä enää uudelleen toista niitä tässä lausunnossa. Tuossa lausunnossa museo toi esiin pettymyksensä Vähäsäkylän ensimmäiseen, vuonna 2005 laadittuun asemakaavaan ja sen ohjauksen vähäisyyteen pienipiirteisessä ympäristössä. Alueella kaavan mukaisesti tapahtunut uudisrakentaminen on ainakin osittain osoittautunut melko voimakkaasti Vähäsäkylän perinteisestä rakennustavasta poikkeavaksi. Asemakaavan muutoksen osalta museo puuttui rakennusoikeuden tarpeettomaan lisäämiseen muutoksen alaisilla tonteilla. Sen sijaan museo piti kaavassa osoitettua uutta rakennuspaikkaa mahdollisena, mutta toivoi yksityiskohtaisempia uudisrakentamista ohjaavia määräyksiä.

Uudessa kaavamuuotos ehdotuksessa museon kommentteja ei kuitenkaan ole huomioitu. Rakennusoikeutta ei ole vähennetty (300 > 200 kam) korttelin 271 tonteilla 8, 11 ja 12. Pientä lisäystä sen sijaan oli tehty rantatontin 271-14 rakennusoikeuteen (100 > 120 kam). Kokonaan uudella tontilla 272-2 rakennusoikeutta on kylläkin vähennetty (200 > 150 kam). Museon toivomaa konkreettisempaa rakentamisen ohjausta asemakaavan muutokseen ei kuitenkaan ole liitetty. Kaavan yleismääräyksissä kyllä todetaan, että alueelle tulee laatia rakentamistapaohje. Tuollaista ohjetta ei asemakaava-aineistoon kuitenkaan ole liitetty.

Satakunnan Museolla ei ole uutta huomautettavaa Vähäsäkylän kortteleiden 271 ja 271 asemakaavan muutoksesta, vaan Museon aiempi 16.11.2015 päivätty lausunto ensimmäisestä asemakaavaehdotuksesta tulee edelleen ottaa huomioon kaavaa työstettäessä.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja

Tutkija



Juhani Ruohonen



Liisa Nummelin

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	Numero/vuosi	Diaaritunnus
15.9.16	363/14	4.413

Säkylän kunnanhallitukselle.

Asia: Vähäsäkyän kaavamuutosehdotus.

Pyydän kohteliaimmin, että esilläolevassa kaavamuutosehdotuksessa korttelin 272 tontti n:o 2 ja korttelin 271 tontti n:o 8 välinen viheralue poistetaan. Perustelu: Allekirjoittaneen omistamalle maa-alueelle on ilman tätäkin viheraluetta sijoitettu jo tarpeeksi viheraluetta muihin maanomistajiin verrattuna.

Samalla ehdotan, että korttelin 271 tonttien n:ot 8 ja 11 välinen viheralue levennetään 5 m leveäksi, mikä mahdollistaa korttelin 271 tonteilla n:ot 9, 10 ja 14 sijaitseville kiinteistöille merkityn ajoyhteyden saattamiseksi ajokelpoiseksi hälytysajoneuvoille, kuten laki edellyttää. Tämänhetkinen tilanne ei vastaa lain edellytyksiä, sillä tieyhteys on tällä kohtaa kapeampi kuin muissa kohdin ja jyrkät mutkat estävät isompien ajoneuvojen esim. paloauto liikennöimisen.

Kunnioittaen.

Kauniaisissa 14, päivänä syyskuuta 2016.

Lasse Heikkilä

Tohtorinkuja 6 D

02700 Kauniainen

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diaritunnus
18.10.2016	363/17	91.413

Säkylän kunnanhallitukselle

Asia: Vähäsäkylän asemakaavan muutos, korttelit 271 ja 272

Säkylän kunnanhallituksen 12.9.2016 nähtäville asettamassa Vähäsäkylän kaavan muutosehdotuksessa esitetään korttelin 271 kaikkien alueen kiinteistöjenomistajien alueen tonttien rakennusoikeutta lisättäväksi vähintään 20% paitsi omistamamme Jalavan kiinteistön (rno 1,75) osalta. Kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi esitämme että rakennusoikeuden lisäämisestä luovutaan kaikkien kiinteistöjen osalta tai sitten, jos rakennusoikeuden lisäämisestä ei voida luopua, meidän kiinteistölle annetaan rakennusoikeutta 20 neliömetriä lisää eli tonttimme rakennusoikeudeksi tulee 140 neliömetriä.

Tampereella 15.10.2016



Risto Raiko



Ulla Wärrä-Raiko

osoite:

Papinkatu 16 B 30, 33200 Tampere

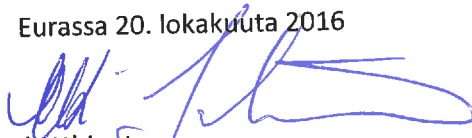
Säkylän kunnanhallitus
Rantatie 268
27800 Säkylä

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diaartunnus
21.10.2016	363/14	41.413

MUISTUTUS VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN EHDOTUKSEEN KOSKIEN KORTTELEITA 271 JA
272

Muistutuksena esitän, että omistamalleni rakennuspaikalle nro 14 korttelissa 271 merkitty ajoyhteys (ajo-merkintä) merkitään asemakaavan jatkovalmistelussa kaikilta osin riittävän levyisenä (noin 5 metriä) varauksena asemakaavakarttaan sekä asemakaavamerkintöihin ja – määräyksiin, jotta ajoyhteyden kunnossapito kuin myös raskaan ajoneuvon pääsy rakennuspaikalle olisi mahdollista ympäri vuoden.

Eurassa 20. lokakuuta 2016


Antti Jantunen

SÄKYLÄN KUNNANHALLITUS

Rantatie 268

27800 Säkylä

SÄKYLÄN KUNTA		
Saapumispvm	No	Diagramitus
20.10.2016	363/14	41.413

Oheisena muistutuksemme Vähäsäkylän asemakaavan muutoksesta korttelit 271 ja 272.

Muistutus sivut 1 - 8 ✓

Liitteet 1 - 5 + 1 erillisiite ✓

=====

VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVA

Vähäsäkyän nykyinen asemakaava on vuodelta 2005. Kaavan laatijana oli Jukka Liikari, jolla oli tietämystä ja tuntemusta koko Vähäsäkyän alueesta.

Nyt kyseessä olevalle kohteelle 272/2 maanomistaja esitti vuonna 2004-2005 150m² rakennusoikeutta.

Kaavoittajan vastine tähän oli:

"Kellarin paikka on nykyisin asuinrakentamaton ja kooltaan erittäin niukka, joten alue ei ole realistinen, maisemallisesti katsoen tai tasapuolisesti arvioiden sopiva asuinrakennuspaikka. Näin merkittävän (150m²) uudisrakennusoikeuden esittäminen ei vastaisi aluekokonaisuuden luonnetta".

AO-tontti ei siis toteutunut. Kaavoittajan näkemys niin tästä tontista kuin viereisistä alueistakin oli saada viheraluetta tiiviin vanhan rakennuskannan yhteyteen. Meidän muiden maanomistajien osalta tuo VP-alue toteutettiin. Liikari tunsu koko Vähäsäkyän kaava-alueen eli kannanotto perustui puhtaasti ja aidosti ammatilliseen näkemukseen koko kylänäkymää kunnioittaen.

Kaikkien yhteinen intressi oli saada kaava ilman valituksia hyväksytyksi ja se pystyttiinkin sitten toteuttamaan, kun kaavoittaja teki nyt kyseessä olevan tontin kohdalla kompromissin. Alueesta tuli M-1 eli maa- ja metsätalous. Samalla myös meidän tontistamme osa tuli M-1 alueeksi, koska kaavoittaja kohteli kaikkia kiinteistön omistajia tasapuolisesti ja tasa-arvoisesti. Koska toteutus oli sama kaikkien kohdalla, ei ollut mitään syytä aiheuttaa ristiriitoja sen paremmin kunnan kuin naapurinkaan kanssa, joten hyväksyimme sen. Siitä meille ei ole ollut mitään haittaa. (Kaavoittaja Lappalaisen ehdotuksessa ei sitten toteudu tuo tasapuolisuus ja tasa-arvo, kuten myöhemmin tässä muistutuksessa todetaan.)

Kysyimme silloin Liikarilta, mitä eroa on tässä tapauksessa VP-alueella ja M-1 alueella. Sain sähköpostitse seuraavan vastauksen, "M-aluevarausmerkintä on tuolle alueelle luontevampi, koska ko. alueella on talousrakennuksia (kellari ja 2 aittaa). Jos alueen osoittaa VP-alueena, rakennuksille pitäisi osoittaa rakennusala ja rakennusoikeus kerrosneliömetreinä=todeta nykytilanne eikä osoittaa lisärakennusoikeutta. MAANOMISTAJAN KANNALTA M-1 ALUETTA KUNTA EI VOI LUNASTAA, VP-ALUEESSA OLISI LUNASTUSMAHDOLLISUUS.

M-1 maa- ja metsätalousalue tarkoittaa, että alueella olevia rakennuksia saa käyttää ja korjata tarkoituksessaan ja laajuudessaan, mutta alueella ei ole uudisrakennusoikeutta.

Koska päätösvalta kaavoituksessa on kunnalla, se olisi voinut valita myös näistä kahdesta vaihtoehdosta (AO tai VP) jo silloin toteutettavaksi toisen, jos olisi nähnyt asiat eri tavalla kuin kaavoittaja. Silloin kaavoitus toteutettiin aidosti kokonaisuutta korostaen.

Näin elettiin aina vuoteen 2010 asti, jolloin kunta alkoi toteuttamaan uutta liikealuetta Rantatien pohjoispuolella.

Liikealueen maanhankintakaupat ovat perusteena, kun nyt kyseessä olevaa kaavoitustyötä on lähdetty toteuttamaan.

Vaikka kaavamuutoksen kohteena oleva tontti ei ole miltyään osin yhteydessä liikealueeseen, kunta on kytkenyt sen liikealueen kauppoihin yhden maanomistajan hyväksi.

Maanhankintakauppojen neliöhinnosta ilmenee, että kunnan sopima ja kustantama kaavoitus ei ole vaikuttanut alentavasti määräalan ostohintaan, vaan on päinvastoin huomioitava lisähintana.

Ensimmäinen maanhankintakauppa tehtiin 2009, jolloin kunta osti liikealueen keskeltä määräalan hintaan Z,zz eu/m².

Toisen maanhankintakaupan teki liikeyritys AAA vuonna 2010. Määräala on kunnan hankkiman alueen länsipuolella. Kauppa syntyi hintaan $Z,zz + 40\%$ eu/m².

Kolmannen maakaupan teki sama liikeyritys AAA myös 2010, jolloin osti määräalan liikealueen itäpuolelta. Tämä määräala ei ole yhteydessä liikeyrityksen ensimmäiseen määräalahankintaan, vaan välissä on kunnan ostama määräalue. Tämä kauppa toteutui $ZZ,zz + 100\%$ eu/m². (eli tuplahinta)

Seuraavaksi tehtiin maanvaihto kunnan ja liikeyritys AAA välillä, jolloin liikeyritys sai parhaan liikepaikan tältä alueelta. Liikeyrityksen määräalan lopulliseksi hinnaksi tuli $Z,zz + 40\%$ eu/m² eli sen minkä oli ensimmäisestäkin kaupasta maksanut.

Viimeisen kaupan teki kunta, jonka osti kaksi erillistä määräalaa liikealueen itäiseltä puolelta. Hinnaksi tuli $Z,zz + 400\%$ eu/m²

Myyjille toteutuneet kauppahinnat olivat Z,zz eu/m², $Z,zz + 40\%$ eu/m² ja $Z,zz + 135\%$ eu/m².

(esim. jos $Z,zz = 1,00$ eu/m², niin $Z,zz + 135\% = 2,10$ eu/m². kaupan kohteena olleet määräalat olivat yli 20.000m² jokaisessa kohteessa.)

Kiinteistökauppakirjassa, jonka yhteydessä kaavoituksesta on sovittu, ei ole mainintaa mistään lisäehdosta.

Päinvastoin, siinä mainitaan että määräala myydään kiinnityksistä ja muista sopimusperusteisista rasitteista vapaana.

Kaikkien kauppojen kohteena oli raakamaa, rinnakkaiset toisiinsa liittyvät määräalat ja samantasoiset maapohjat, joten hintavertailussa näiden ei pitäisi vaikuttaa merkittäviin m²-hintaeroihin?

Koska kunta kustantaa kaavoituksen, prosentteina esitetyt hinnat nousevat eräessä kaupassa yhä korkeammaksi. Pelkästään kaavoittaja on jo tähän mennessä veloittanut kunnalta työstään yli 7500 euroa. Lisäksi kaavoitettu AO-tontti olisi täysin eriarvoinen kuin M-1 alue.

Mielestämme maanhankintakaupat olisi pitänyt tehdä NORMAALEINA KAUPPOINA kaikkien myyjien/ostajien kanssa. Ei kytkettynä mitään muuta siihen. Liikeyrityksen kanssa tehty maanvaihtokauppakin oli luultavasti ennakkoon sovittu, jotta maanhankintakaupoissa päästiin eteenpäin. Vielä erikoisuutena oli huomattavat m²-hintat erot samanlaisesta maapohjasta. Kaiken päälle sitten vielä tämä käsittelyssä oleva ulkopuolisen alueen kaavamuutoksen kytkentä kauppoihin.

Vastaavasti sama pätee kaavoitukseen, jos joku haluaa tehdä KAAVAMUUTOKSEN, se pitäisi toteuttaa NORMAALILLA TAVALLA täysin omana asianaan ja hakijan kustantamana, kun kysymyksessä on yksityisomistus.

Jos kunnan toiminta olisi ollut avointa ja läpinäkyvää, ei syntyisi edes epäilyjä asioiden oikeasta hoidosta. Nyt tehtiin merkittäviä päätöksiä jopa suullisesti, vaikka asia koski muitakin kuin läsnä olleita.

Summa summarum, kaiken edellä olevan pohjalta on pakko ihmetellä kunnan toimintaa toteuttaessaan maanhankintaa liikealueelta. Päämäärään oli päästävä lähes pakonomaisesti. Kritiikkimme tältä osin siis kohdistuu kuntaan, ei maanomistajiin.

=====

SUORA LAINAUS KUNNANHALLITUKSEN PÖYTÄKIRJASTA:

KAATMK/19 16.9.2014 : Uuden liikealueen maanhankintakauppojen yhteydessä on sovittu, että kunta kaavoittaa liikealueen kohdalla Rantatien eteläpuolella sijaitsevaa aluetta siten, että mm. tiejärjestelyt sujuisivat nykyistä paremmin. Alue on Vähäsäskylän asemakaava-aluetta. Kunnanjohtaja ja tekninen johtaja ovat alustavasti tarkastelleet aluetta ja päättäneet valmistella kaavoitusta.

Tämä on ilmeisesti ainoa dokumentoitu tieto koko sovitusta asiasta. Mitä on aikanaan sovittu, siitä ei ole olemassa mitään kirjallista tietoa, ei edes neuvottelumuistiot. Tämä tarkoittaa, että kaavoitustyötä on lähdetty viemään avoimen valtakirjan perusteella eli muutoksen hakija on voinut esittää kaikki toiveensa rajoituksetta kaavoittajalle ja kunnan kustannuksella koko muutostyö.

Oletimme, että tällainen kaavamuutoskin perustuisi aina johonkin dokumentoituun sopimukseen, joko kauppakirjaan tai erilliseen/viralliseen kirjalliseen sopimukseen, kun yksityinen myyjä/hakija on kyseessä. Saamamme tiedon mukaan sopimuksen on neuvotellut kunnanjohtaja yhdessä silloisen valtuuston puheenjohtajan kanssa eikä siitä ole tehty mitään edellä mainittua asiakirjaa.

Kaavatoimikunnalle esitetty "mm. tiejärjestely" ei kerro kaavatoimikunnalle mistä on todella sovittu maanhankintojen yhteydessä.

Kunta ei myöskään kaavoittajan kanssa ole tehnyt mitään kirjallista toimeksiantoa, kaavoittajan tehtävänä oli yksiselitteisesti kaavoittaa ko. M-1 alueelle yksi asuntotontti (AP). Se käy ilmi heti kaavoittajan ensimmäisestä esityksessä kunnanhallitukselle "yhden asuinrakennustontin lisäys". Samassa yhteydessä mainitaan kulkuyhteydestä. Siinä annetaan ymmärtää, että Maa- ja metsätalousalue on muilta osin muutettu puistoalueeksi. Edellä oleva on vain osittain totta, liikealueen myyjän omistaman alueelta osa M-1 alueesta on muutettu RA-tonttimaaksi, kuten myöhemmin kohdassa TIEJÄRJESTELYT/AJOYHTEYDET ilmenee. Liite 1= nykyinen kaava liite 2= ehdotettu kaava

Vasta viime syksynä kaavaehdotuksen jälkeen tuli niin kunnan kuin kaavoittajan tietoon, että M-1 Maa- ja metsätalousalueesta osa on meidän kiinteistöömme kuuluvaa. Kaavoittajan ei tietysti tarvitse kaavoitustyössä tuijottaa omistussuhteita, mutta kaavoituksen toteutus ei kuitenkaan saa tapahtua ilman, että siitä on ilmoitettu kaavoituksen kohteena olevalle omistajalle.

OSALLISTUMISMAHDOLLISUUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki 1 § toteuttaa osaltaan Suomen perustuslain 20 § ympäristöä koskevaa perusoikeussäännöstä. Sen mukaan julkisen vallan on pyrittävä turvaamaan jokaiselle oikeus terveelliseen ympäristöön sekä mahdollisuus vaikuttaa elinympäristöään koskevaan päätöksentekoon.

Edelleen saman lain 6 §:ssä sanotaan, että kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavalla, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen. Tähän liittyen Hallituksen Esityksessä todetaan mm. asukkaat voivat tuoda jo riittävän aikaisessa vaiheessa oman panoksensa ja näkemyksensä prosessiin.

Edelleen saman lain pykälässä 62 sanotaan mm. varhaisen vuorovaikutuksen periaatteesta seuraavaa: Tiedottaminen ja mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun tulee järjestää jo kaavoitusprosessin alkuvaiheesta lähtien. Kaavoituksen alkuvaiheessa, jo ennen varsinaisen kaavaluonnoksen laatimista, saatetaan tehdä lopputuloksen kannalta tärkeitä valintoja esimerkiksi vaihtoehdoista ja vaikutuksista. Osallisina ensimmäiseksi mainitaan maanomistajat. Samassa yhteydessä mainitaan myös, että kaavaselostus ei voi olla valituksen kohteena, mutta siitä ilmenevä puutteellinen valmistelu voi johtaa koko kaavan kumoamiseen.

Kun otetaan huomioon se, että emme ole paikkakuntalaisia, eikä meille tullut paikallista lehteä, olemme olleet täysin ulkona koko asiasta. Naapurimme ilmoitti meille kaavamuutoksesta lokakuun loppupuolella 2015, kun oltiin jo kaavaehdotuksessa. Koko kaavoitusprosessi oli hyvin lähellä mennä jo päätökseen.

Teimme sitten muistutuksen marraskuun 13 päivänä 2015. Sekä Ely-keskus että kunnan viranhaltija pyysivät tekemään kaavaehdotuksesta muistutuksen. Tällä tavalla toimien kaavaehdotusta ei voitu suoraan viedä kunnanhallitukseen päätettäväksi. Yritimme tehdä hyvin neutraalin muistutuksen, ketään tai mitään suoraan osoittamatta, mutta kiire tuli, eikä ollut mitään mahdollisuutta tuossa lyhyessä ajassa syventyä koko kaavoitusprosessiin.

OSALLISTUMIS- ja ARVIOINTISUUNNITELMA 31.1.2015 oli ollut nähtävillä 5.3. - 7.4.2015 siitä suora lainaus: "maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto nähtävillä olosta kirjeitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmistelumateriaalista osallisilla ja on mahdollista ilmaista mielipiteensä suullisesti tai kirjallisesti kuntaan tai kaavan laatijalle."

Kunta jätti ilmoituksen kokonaan tekemättä. Myöhemminkään meillä ei ole ollut osallistumismahdollisuutta jo varhaisessa vaiheessa tehtyihin valintoihin. Maankäyttö- ja rakennuslaki määrittelee varsin tarkoin miten tulee toimia. Varhaisen vuorovaikutuksen periaate = valmisteluun osallistuminen jo kaavaproessin alkuvaiheesta lähtien maanomistajan ominaisuudessa. Silloin olisi myös selvinnyt mm. tosiasia, että olemme suoraan maanomistajia. M-1 maa- ja metsätalousalueen kaavamuutos koskee siis suoraan meitä maanomistajana. Tämä omistussuhde paljastui sekä kunnalle että kaavoittajalle vasta syystalvella 2015, kun aloimme koko kaavaproessia avaamaan. (tässä tilanteessa tuskin oltaisiin, jos kunnan toiminta olisi ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaista.)

KAAVAHDOTUS 13.8. nähtävillä 15.10. - 16.11.2015 tässä täysin sama lain edellyttämä ilmoitusvelvollisuus eli " maanomistajille ja rajanaapureille lähetetään tieto....." Mutta tälläkään kertaa kunta ei noudattanut kaavaehdotuksessa mainittua maankäyttö - ja rakennuslakiin perustuvaa ilmoitusmääräystä. Mitään ilmoitusta ei taaskaan tullut.

Edellä olevista kappaleista selviää, että kunta ei ole noudattanut maankäytön- ja rakennuslain määräyksiä tiedottamisen ja osallistumisen osalta miltään osin. Tässäkin kohdassa on syytä toistaa ja jälkiviisautena todeta, että tuskin tässä tilanteessa olisimme, jos mekin maanomistajina olisimme päässeet heti osallistumis- ja arviointivaiheessa mukaan. Ilmeisesti myös eri maanomistajien/naapurien kesken olisi tapahtunut jo silloin suoraa vuorovaikutusta ja pyrkimystä tasapuoliseen ja tasa-arvoiseen ratkaisuun.

Kysyimme myös Ely-keskukselta näistä kunnan kahdesta laiminlyönnistä, suora vastaus oli, "se ei ainakaan voi johtua tietämyksen puutteesta, koska kaavoitus on yksi kunnan perustehtävistä". Mitä se oli, saa jokainen osapuoli arvioida itse. Ensimmäinen ja ainoa kirjallinen ilmoitus tuli meille 19.9.2016, jossa kerrotaan esilläolosta ja muistutusmahdollisuudesta. (prosessi käynnistettiin 16.9.2014)

Näin toteutettua kaavaprosessia emme tule hyväksymään.

TIEJÄRJESTELYT/AJOYHTEYDET

Nykyiset ajoyhteydet ovat täysin toimivat. Ovat olleet käytössä 1930-luvulta, paikoin kapeat, mutta toimivat. Myös raskasliikenne, esim. maansiirto- ja betonikuljetukset ovat tänäkin kesänä päässeet kivuttomasti aina ajoyhteyden viimeiselle tontille. (AO-tontti = ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettu kiinteistö, jolla olisi oltava jopa katu-/tieoikeus)

Jos välttämättä halutaan etsiä "ongelmia", niin sellainen on jyrkkä nousu sekä kääntöpaikan puute ranta-alueella, mutta niille ei kai kukaan voi mitään. (raskasliikenne menee peruuttaen rantaan, eikä ongelmia)

Koska ajoyhteydet ovat rasisiteina, ne eivät näy kaavakartassa. Tästä syystä viime vuoden kaavaehdotuskin oli laadittu täysin tietämättä ajoyhteyksistä. Oikeat ja ainoat ajoyhteydet löytyvät vain kiinteistörekisteristä. Tämä on jatkuvasti aiheuttanut sekaannuksia kaava-asioissa, niin nytkin. Lisää epäselvyyttä ajoyhteyksiin tuo varsin huono pohjakartta, jota kaavoituksessa on käytetty. Siinä mm. näkyy yhä tie, jonka Säkylän kunnanhallitus on 6.7.1981 kaavaluonnoksessa kumonnut muistutuksemme jälkeen. Myös kaikki sen jälkeiset luonnokset on karttapohjassa näkyvissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoitteena ja tehtävänä mainitaan mm. ajo-yhteyden linjaus ja M-1 alueen maankäytön uudelleen arviointi. Linjauksia ei juurikaan ole mahdollista tehdä, eikä niitä kaavaehdotuksessa ole näkyvissä, paitsi yksi pieni kulman pyöristys, joka sekin tarpeeton. Kun katsotaan sitten M-1 aluetta ajoyhteyksien kannalta, niin siellä on erikoinen poikkeus. Ajoyhteys aina Salmisen kiinteistön rajalle asti oli M-1 aluetta eli perustui v 2005 Vähäsäskylän asemakaavaan. Nyt uudessa ehdotuksessa koko M-1 alueen ajoyhteys on muutettu VP-alueeksi, paitsi liikealueen myyjän kiinteistön osalta tonttimaaksi. Kun meidän kiinteistöltä siirrytään em. omistajan alueelle, siitä alkaa poikkeus. Olisimme hyväksyneet ajoyhteyden meidän kiinteistön osalta VP-alueena. Tasapuolisuus ja tasa-arvoisuus ei toteudu millään kriteereillä, joten emme hyväksy ajoyhteys/tiejärjestelyjä tältä pohjalta. Kysyin tätä kaavoittajalta jo marraskuussa 2015, MIKSI näin? Kyseessä yksi ja sama ajoyhteys. Ei kunnon vastausta silloin eikä korjausta, vaikka sitä pyysin. Kävin kaavoittajan luona nyt lokakuussa, sama kysymys,

Miksi ?, ei kunnon vastausta. Edelleen sähköpostilla kahdesti, ei tulosta. Vastannee muistutuksen vastineessa?

Tämä sama ajoyhteyspätkä oli esillä jo 1981 kaavaluonnoksessa ja uudelleen 2005 kaavaehdotuksessa, ja VP-alue ei käynyt kummallakaan kerralla maanomistajalle. Näihin löytyi ratkaisut, mm. 2005 silloinen kaavoittaja kaavoitti koko ajoyhteysosuuden maanomistajista riippumatta M-1 alueeksi. Kohteli siis kaikkia tasapuolisesti ja tasa-arvoisesti maanomistuksista välittämättä. Perussyy on edelleen vuonna 2016 sama, ko. maanomistaja ei hyväksyne omalle ranta-alueelleen VP-aluetta. Nyt tilanne on toinen, kunnan avoin valtakirja antaa laajat mahdollisuudet kaikkiin vaatimuksiin, ja sopiva kaavoittaja hoitaa loput. Kunta kuitenkin aina päättää, nyt tosin teki sen suullisella avoimella "valtakirjalla" etukäteen.

Liite 1 = nykyinen kaava, liite 2 = ehdotettu kaava, liite 3 = kaavoittajalta kysyttyä

Tiejärjestelynä asia esitettiin KAATMK 16.9.2014. Nyt kaavaehdotuksessa tiejärjestelyistä on mainittu vain ylläpito- ja hoitovastuut, jotka nekin samat mitä ovat olleet vuosikymmeniä, joten pääkohteena mainittu asia jäi kovin mitättömäksi.

Emme hyväksy kaavamuutosta koska kyseessä ei ole aito kaavoitustyö, vaan kunnan ja yhden maanomistajan yksipuolinen sopimus liikealueen maakauppoihin kytkettynä. Kuten edellä oleva AJOYHTEYS/TIEJÄRJESTELY OSOITTAA, tasa-arvo- ja tasapuolisuus ovat kaukana siitä mitä maankäyttö- ja rakennuslaki määrää, joten ehdotus ei ole tästäkään syystä hyväksyttävissä meidän puolelta. Edelleen myös lain 6 § ja 62 § koskien valmistelua, varhaista vuorovaikutusta ja tiedottamista, ei ole toteutunut lain edellyttämällä tavalla.

AO-RAKENNUSPAIKKA

556m² on rakennusala, jolle kaavaehdotuksessa esitetään 150m² rakennusoikeutta. Kortteleissa 271 ja 272 on tyypillistä, että vanha rakennuskanta, niin asunto, varasto ja kellarirakennukset on aikoinaan sijoitettu aivan rajan pintaan. Ne on kuitenkin sijoitettu viisaasti siten, että asuinrakennukset ovat eri kulmissa naapurin kanssa. Asumismukavuus säilyy. (myös meidän asuinrakennus kuuluu tähän rajan pintaan rakennettuun malliin) Liite 4 = ilmakuva alueesta

Näinkin suuri uudisrakennusoikeus pieneen tilaan johtaa asumisen ladun huononemiseen niin meillä kuin tulevilla uudisasukkaallakin.

Kaavaehdotuksessa on jostain syystä kortteli 271 rajattu oudosti? Osa meidän kiinteistöämme on rajattu ulos tästä muutosehdotuksesta. Tämä puuttuva osa tontistamme liittyy suoraan nyt ehdotettuun uuteen Ao-tonttiin, on sen länsipuolella oleva VP-alue. Kaavaehdotuksessa olisi pitänyt olla huomattavasti laajempi alue korttelin 271 länsipuolelta, jolloin kävisi ilmi mm. se, miksi 2005 kaavoituksessa kaavoittajan näkemys oli saada laajempi VP-alue Rantatien kylkeen. Nykyisessä kaavassa pieni VP-alue on meidän ja naapurimme kiinteistöä. Oli neuvottelujen tulos, kova yritys oli saada tämäkin muutettua muuksi, kuten kävi nyt kohteena olevalle tontille, josta tuli tuo nyt voimassa oleva M-1 alue.

Kaavaehdotuksen rakennusoikeus ja rakennuksen sijoittaminen näin pienelle rinteessä sijaitsevalle määräalalle on sitä tiivistä rakentamista, jota ei ole tarpeen toteuttaa korttelissa 272.

Korttelin kokonaisala on xxxxm2 ja tämän määrään n. 750m2. Samassa korttelissa olevalla AO-tontilla on rakennusoikeutta 200m2, mutta se ei perustu uudisrakentamiseen, vaan vanhoihin olemassa oleviin rakennuksiin. (emme saaneet kaavoittajalta kortteleista lisätietoja.) Vastannee muistutuksen vastineessa? liite 5 = kaavoittajalta kysyttyä

Tämän kaltaista yksityisessä omistuksessa olevaa pientä aluetta kaavoitettaessa lähtökohta lienee se, että kaavoittaja kaavoittaa mitä maksaja haluaa. Kunta on kuitenkin aina se, joka PÄÄTTÄÄ mikä toteutetaan. Käsityksemme mukaan kuntaa ei kukaan maanomistaja voi pakottaa toteuttamaan vaatimuksiaan, kun toimitaan normaalein säännöin. Voiko kunta toimia etupainoisesti lupaamalla kaiken minkä hyväksi näkee edistääkseen jotain muita hankkeitaan? I

Korttelissa 271 on muutamalle lähikiinteistölle nostettu rakennusoikeutta. Näin toimien kaavoittajankin näkemys kohtuullisuudesta saa paremman katteen.

Uuden AO-tontin rakennusoikeudeksi on ehdotettu 150m2 rakennusalan ollessa 556m2. Lähikiinteistöille kaavoittaja ehdottaa rakennusoikeuden korotusta, uudet olisivat 300m2, vaikka kiinteistöt ovat rakennusaltaan erikokoiset. Vastaavasti ehdotetun uuden Ao-tontin länsipuolella olevat valmiiksi kaavoitetut AO-tontit omaavat 300' m2 rakennusoikeuden, vaikka rakennusala on paljon Rantatieltä mäen taakse asti.

Tasa-arvoa ja tasapuolisuutta ei synny sillä, että lisätään rakennusoikeudet suuruudeltaan samaksi ottamatta huomioon tontin/rakennuspaikan kokoa. Vanha rakennuskanta on se mitä on, mutta uudis- ja lisärakentamisessa tämä pitäisi huomioida paremmin.

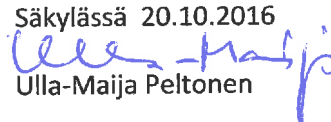
Rakennusoikeuksia ei myöskään tulisi suoraan nostaa kaikille, koska alue on valtaosin tiiviisti rajoille rakennettua. Vaikutus on eri, mitä puhdas uustuotanto uusilla asuinalueilla. Niissä rakennusten sijoitus huomioidaan nykysäännösten perusteella tarkoin.

Rakennusoikeuksia tulisi nostaa vain todellisen tarpeen mukaan. Tarvittaessa todellinen ja välitön tarve toteuttaa jokaisen kiinteistön kohdalla omalla kaavamuutoksella tai rakennusoikeuden ylityksellä. Molemmat vaativat toteutuakseen perustelut. Mitään syytä kortteleissa 271 ja 272 ei ole nostaa tai toteuttaa uusia rakennusoikeuksia vain arvonnousun johdosta.

Emme hyväksy uutta AO-tonttia, koska määräala on kooltaan ja sijainniltaan sopimaton uudisrakentamiseen. Tämä oli myös Liikarin kanta vuonna 2005, jolloin kaavoitus tapahtui normaalein periaattein ja aidon kaavasunnittelun pohjalta.

Tämän lisäksi tässäkin pätevät vielä samat perustelut kuin kohdassa ajoyhteys/tiejärjestelyt osallistumisesta, vuorovaikutuksesta ja tiedottamisesta, jotka jäivät toteutumatta lain edellyttämällä tavalla.

Säkylässä 20.10.2016

 Ulla-Maija Peltonen

 Hannu Peltonen

Kiinteistö Uusiniemi 783-405-001-145

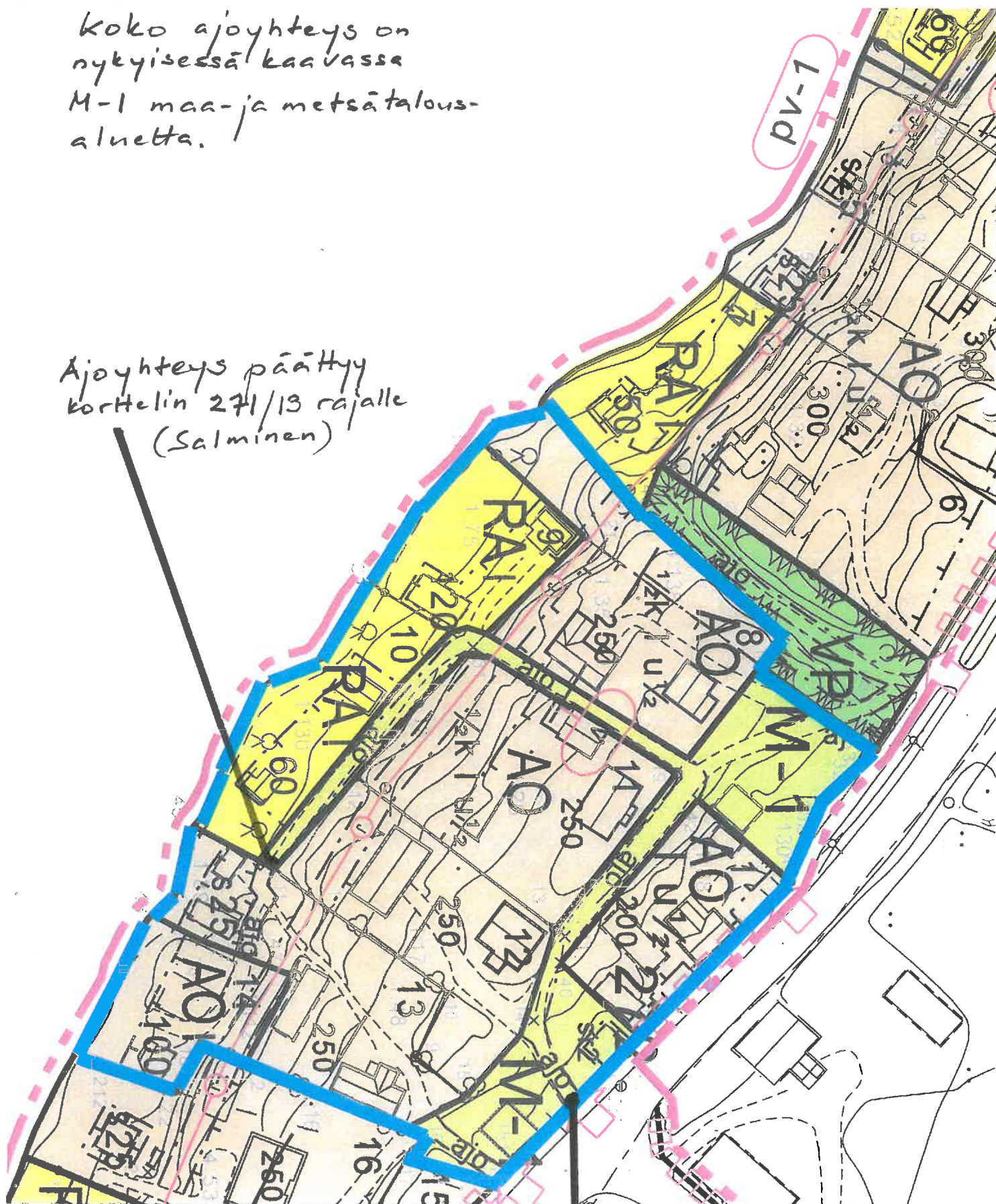
Rantatie 198 27800 Säkö

0400-835787 / hannu.peltonen@kolumbus.fi

NYKYINEN KAAVA v. 2005

Koko ajoyhteys on nykyisessä kaavassa M-1 maa- ja metsätalous- aluetta.

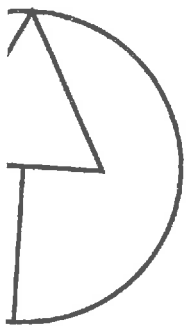
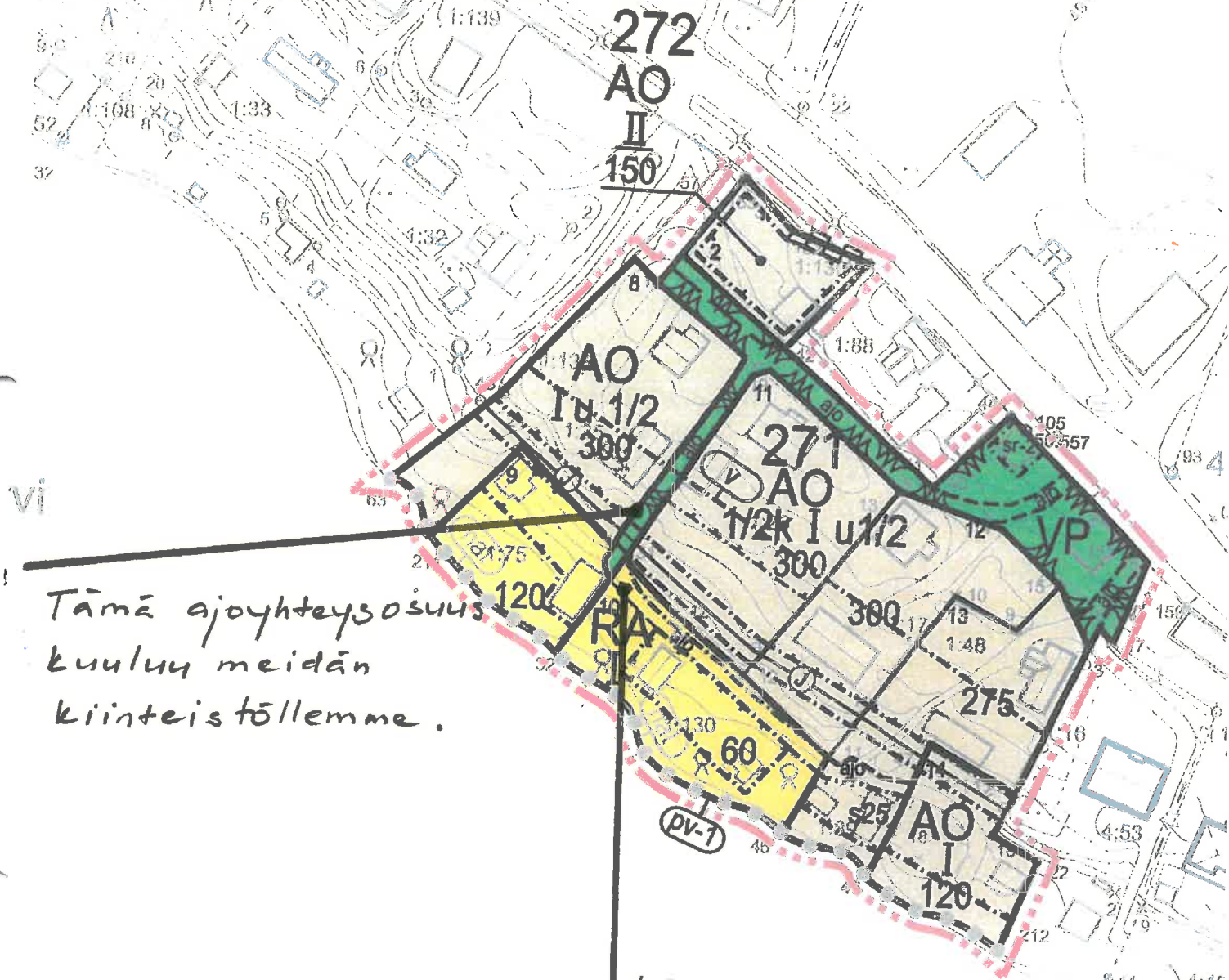
Ajoyhteys päättyy korttelin 271/13 rajalle (Salminen)



Ajoyhteys alkaa Rantatieltä

KAARVAEHDOTUS 2016

LIIITE 2.



Lanettaja <hannu.peitonen@kolumbus.fi>
Vastaanottaja Pasi Lappalainen <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>
Päiväys 13.10.2016 11:18

LIITE 3
KAIVOITTAJALTA KYSYTYÄ

Kiitos vastauksestasi, tuolta osin ymmärsinkin asian jotakuinkin noin viime tiistaina.

Edelleen jäi auki peruskysymykseni, MIKSI ehdotat tämän maanomistajan osalta tässä kohteessa m-1 aluetta tonttimaana, kun muuten koko ajoyhteys on VP-aluetta myös tämän saman maanomistajan alueella???

Siis ei ole merkitystä onko VP tai RA/AO?? (Kuitenkin mainitset että VP-alue on yleistä aluetta, jonka hallinnoimisesta..... jne.)

Jos kunta joskus kaukana tulevaisuudessa haluaisi "puuttua peliin", onko se edelleen sama asia onko VP-alue tai RA-alue???

Valitettavasti vastauksesi aiheutti lisäkysymyksiä, 2 uutta, ehdin jossain vaiheessa taas vastailla, muistutusaikaa kun on vielä viikko,

terv
hannu p

EI VASTAUSTA YLLÄ OLEVAAN SÄHKÖPOSTIVIEСТИIN

Vuoden 2005 kaavoituksesta poimimme silloisen kaavoittajan vastauksen VP-aluetta koskevaan kyselyymme: Maanomistajan kannalta M-1 aluetta EI VOI LUNASTAA, VP-alueessa olisi LUNASTUSMAHDOLLISUUS. (AO-alue ja RA-alue ovat M-1 alueen kaltaisia ei voi lunastaa alueita). Tämänkaltaista vastausta odotimme myös Pasi Lappalaiselta. Varsin ikävää meille, jos tämä maanomistajaa koskeva ero on jäänyt huomioimatta?

----- Alkuperäinen viesti -----

Aihe: Vähäsäskylä / ajo-oikeudet

Päiväys: 6.10.2016 07:39

Lähettilä: hannu.peltonen@kolumbus.fi

Vastaanottaja: pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Hyvää huomenta Säskylästä

Kiitos tiistaina saamistani lisätiedoista/opastuksista.

Yksi asia jäi kuitenkin minulle edelleen "ymmärtämättä".

Ajoyhteys kaikille rantakiinteistöille aivan sinne Salmisen kiinteistö rajaan asti on maatalousaluetta M-1 = nykytilanne.

Nyt ehdotuksessa koko M-1 alue on VP-aluetta, paitsi Heikkilän loma-alueella, jossa koko matkalta tonttimaata, miksi tämä poikkeus? Mitä eroa on tässä tapauksessa ajoyhteyden määrittämisellä VP-alue tai tonttimaalla?

Ehdotuksessasi kerrot selvästi vp-ajoyhteyden "hoitovastuusta", mutta mitään mainintaa tästä asiasta ei ole tämän toisen määrittämisosalla?

(kokonaisuutta kun ehdotuksessa katsoo, tuntuu ihan luonnollisesta toteuttaa koko ajoreititys vihreällä vp-merkinnällä?)

terveisin

Hannu p

Lähettilä: hannu.peltonen@kolumbus.fi [mailto:hannu.peltonen@kolumbus.fi]

Lähetetty: torstai 13. lokakuuta 2016 9.50

Vastaanottaja: Pasi Lappalainen <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>

Aihe: Fwd: Vähäsäskylä / ajo-oikeudet

Hyvää huomenta Säskylästä

Ehtisitkö antaa tuohon kysymykseeni sellaisen "kyllä, ei," vastauksen jonka voisin yksiselitteisesti ymmärtää oikein. Olen juuri tekemässä muistutusta, jonne tuota tietoa saatan tarvita, maallikkona yritän tehdä sen ilman suurempia virheitä, mutta kuitenkin ilman valheita. kiitos avusta

terv

hannu p

Jk. rakennusoikeuteen sillä ei ole merkitystä ilmoitti rak.tarkastaja, ei veromerkitystä, ei hoitovastueroja.

Pasi Lappalainen kirjoitti 13.10.2016 10:06:

Hei,

Asiassa ei ole merkitystä, onko ajo-yhteys yleistä aluetta (tässä tapauksessa VP) tai korttelialuetta (tässä tapauksessa RA / AO).

Korttelialueella ajo-yhteyden toteuttamis- ja ylläpitovastuu on suoraan lakiin perustuen niillä, jotka yhteyttä tarvitsevat. Koska VP-alue on yleistä aluetta ja jonka omistamisesta, hallinnoimisesta ja rakentamisesta lähtökohtaisesti vastaa kunta, kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan ajo-yhteyden toteuttamis- ja ylläpitovastuu on siirretty yhteyttä hyödyntävien kiinteistöjen omistajille.

Toivottavasti tämä selvensi asiaa.

Terveisin,

- Pasi

LIITE 5

elisa

Aihe **Vähäsäskylän asemakaavan muutos korttelit 271 ja 272**
Lähtettäjä <hannu.peltonen@kolumbus.fi>
Vastaanottaja <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>
Päiväys 14.10.2016 10:45

KAAVOITTAJALTA
KYSYTTYÄ

Hei taas

Suunnittelualue on n. 1,06 ha. Voisitko ilmoittaa miten se jakaantuu kummankin korttelialueen kokonaisuudessa eli

- paljonko on korttelin 272 kokonaispinta-ala?
- paljonko siitä korttelista on nyt mukana tässä kaavoitusprosessissa?
- paljonko on korttelin 271 kokonaispinta-ala?
- paljonko siitä on mukana tässä kaavoitusprosessissa?

Jos mahdollista, toivoisin tietoja kaikkiin esillä oleviin asioihin jo alkuviikosta.

terveisin
hannu p

Ei VASTAUSTA

(erillisliite)

Tulemme toimittamaan tämän aineiston myöhemmin tässä mainituille valtuutetuille.

Arvoisa kunnanvaltuutettu ja kunnanhallituksen jäsen

Olemme tehneet oheisen muistutuksen Vähäsäskylän asemakaavan muutoksesta, joka on tulossa kunnanhallituksen käsittelyyn.

Toivomme Teidän tutustuvan aineistoon ja jos mahdollista myös kyseiseen alueeseen. " Vastakkain" ovat näkemyksemme ajoyhteyden VP-alue puisto/RA-tonttimaa osalta sekä asuinrakennuksen VP-alue/AO-alue osalta.

Muutosalueella on toimivat ajoyhteydet, jotka nekin voi tarvittaessa todeta paikan päällä. (talvikelillä jyrkkä nousu saattaa muodostaa esteen)

Maallikkona, niin kunnallisissa asioissa kuin kaava-asioissakin, muistutuksessa saattaa tästä syystä olla tahattomia virheitä, myös väärinymmärryksiä, mutta ei kuitenkaan valheita.

Säkylä lokakuu 2016

Ulla-Maija ja Hannu Peltonen

Ehdotuksessa
pyöristetty kulma,
tarpeeton muutos

Kanhat rakennukset sijoittuvat tonteilla lähelle rajalinjoja.

Tähän on kaavoitettu
3 kpl AO-rakennus-
paikkaa, joilla on
300 m² rakennusoikeutta.
Tontit ulottuvat
Rantatielle asti.

meidän asuinrakennus
on lähellä rajalinjaa

Ajoväylä meille
rasitetie, leveys 3 m

Kuormasen ja meidän
kiinteistöjen VP-alue

Ehdotettu AO-rakennus-
paikka



VASTINE

SÄKYLÄN KUNTA**VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT 271 JA 272**

Vähäsäkylen asemakaavan muutos, korttelit 271 ja 271, on ollut kaavaehdotuksena uudelleen nähtävillä 20.9.2016 – 21.10.2016 Säkylän kunnassa (kaavaehdotus on päivätty 27.7.2016).

Ehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakuntaliiton ja Satakunnan Museon lausunnot. Lisäksi kaavaehdotuksesta on annettu neljä muistutusta.

Kaavan laatijana olen tehnyt saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin vastineet.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (21.10.2016)Vastine

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden lisäämistä on perusteltu kaavan aiemmissa vaiheissa. Muutoksen jälkeenkin kaava-alueella rakennustehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin $e=0.20$, mitä voidaan pitää hyvin maltillisena.

Suunnittelualue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Alueeseen ei kohdistu erityisiä vaatimuksia maisemakuvaan liittyen, toisin kuin esimerkiksi yleiskaavan AO, AP/s-1 ja AP/s-2 -alueilla. Kaavakartalla esitetyt rakentamista koskevat yleismääräykset ovat riittävät ja antavat kunnan rakennusvalvontaviranomaiselle riittävät edellytykset rakennushankkeen soveltuvuuden arviointiin.

Kuten lausunnossa todetaan, niin kulkuyhteyden osoittaminen ajo-yhteytenä rakennuspaikoille ei ole asemakaava-alueella hyvän kaavoituskäytännön mukaista. Jyrkimmillään ajo-yhteyden pituuskaltevuus on luokkaa 15-16 % ohjeellisten rakennuspaikkojen nrot 8 ja 11 välillä. Talvikunnossapidettävän katuyhteyden rakentaminen ko. alueelle on mahdotonta. Koska kuitenkin vaihtoehtoista ratkaisumallia rakennuspaikoille nrot 10 ja 14 johtavan kulkuyhteyden esittämiselle ei ole kaavatyön aikana löytynyt ja kyseistä kulkuyhteyttä on käytetty vuosien ajan, asemakaavamuutoksessa on pitäydytty vuonna 2005 laaditun asemakaavan mukaiseen ratkaisuun.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia laadittuun kaavaehdotukseen.

Satakuntaliiton lausunto (17.10.2016)

Vastine

Koska Satakuntaliitolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta, lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia laadittuun kaavaehdotukseen.

Satakunnan Museon lausunto (16.11.2015)

Vastine

Vähäsäskylän asemakaavan muutos on laadittu oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti. Vastikään valmistuneen yleiskaavatyön aikana on tunnistettu Säskylän kulttuuriympäristöt, ja ne on rajattu yleiskaavakartalle. Suunnitteluala ei kuulu näihin.

Satakunnan museon lausunnon perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia laadittuun kaavaehdotukseen.

Lasse Heikkilän muistus (14.9.2016)

Vastine

Kaavassa osoitettu viheralue (VP) muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden. Sitä on kuitenkin mahdollista kaventaa kortteleiden 272 ja 271 väliltä siten, että ajo-yhteys korttelin 271 ohjeelliselle rakennuspaikalle nro 8 säilyy.

Korttelin 271 ohjeellisten rakennuspaikkojen nrot 8 ja 11 välinen ajo-yhteys on monilta osin ongelmallinen, eikä sen leventäminen nykyisestä viiteen metriin tuo merkittävää muutosta asiaan. Ajo-yhteyden alkua rakennuspaikan nro 11 pohjoiskulmassa on jo kaavatyön aiemmissa vaiheissa loivennettu.

Muistutuksen perusteella kaavaehdotuksessa osoitettua VP-aluetta kavennetaan kortteleiden 272 ja 271 välillä neljään metriin ja kaavakartalle merkitään ajo-yhteysmerkintä, mikä mahdollistaa jatkossakin liikennöinnin korttelin 271 rakennuspaikalle nro 8.

Risto Raikon ja Ulla Wärri-Raikon muistus (15.10.2016)

Vastine

Rakennuspaikkakohtaisia rakennusoikeuksia on tutkittu ja arvioitu kaavatyön aikana kokonaisuutena. Arvioinnissa on huomioitu rakennuspaikan käyttötarkoitus. Vähäsäskylän kaava-alueella loma-asuntokäyttöön osoitetuilla rakennuspaikoilla (RA) rakennusoikeuden vaihteluväli on 35 – 120

kerrosneliömetriä. Muistutuksen tekijöiden omistaman kiinteistön rakennusoikeus on jo nyt vaihteluvälin ylärajalla.

Muistutuksen perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia laadittuun kaavaehdotukseen.

Antti Jantusen muistus (20.10.2016)

Vastine

Vastineena viitataan ELY-keskuksen lausunnosta ja Lasse Heikkilän muistutuksesta annettuihin vastineisiin.

Muistutuksen perusteella ei ole tarvetta tehdä muutoksia laadittuun kaavaehdotukseen.

Ulla-Maija Peltosen ja Hannu Peltosen muistutus (20.10.2016)

Vastine

Mahdollisuudet vaikuttaa kaavan sisältöön

Muistutuksen tekijöillä on ollut riittävät mahdollisuudet osallistua kaavan valmisteluun sen jälkeen, kun Säkylän kunta oikaisi tiedottamisessa tapahtuneet virheet.

Kaavan laatijana ei ole tarpeen lausua Säkylän kunnan ja yksityisten maanomistajien välisistä maakaupoista. Yleisellä tasolla voidaan todeta, että kunta ei ole voinut eikä voi sopia sitovasti tulevasta maankäytöstä ennen asemakaavan laadintaa eikä myöskään kaavoituksen käynnistämisvaiheessa. Jos näin olisi toimittu, se on sopimuksena kaikilta osin pätemätön.

Kaavan sisäinen ajo-yhteys (ajo) ja puistoalue (VP)

Muutettavassa asemakaavassa vuodelta 2005 ajo-yhteys on toteutettu maa- ja metsätalousalueella (M-1) ja kiinteistön 738-405-1-89 Kivimäki II kohdalla korttelialueella (AO). Kaavamuutoksessa M-1 alue muuttuu pääosin puistoksi (VP). Kiinteistön 783-405-1-130 Ristola rannassa olevan erillispalstan osalta M-1 -alue muuttuu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

Kaavamuutoksessa viheralueen (VP) pinta-ala kasvaa. Muutos kohdistuu erityisesti kiinteistöön Ristola alueelle (noin 1 075 m²) ja vähäisesti muistutuksen tekijöiden omistamaan kiinteistöön 783-405-1-145 Uusiniemi alueelle (noin 150 m²). Ratkaisua ei voida pitää maanomistajia eriarvoistavana. Muutoksella ei ole merkitystä muistutuksen tekijöiden kiinteistön arvoon tai sen tosiasialliseen käyttömahdollisuuteen.

Ajo-yhteyttä koskevan sijainnin ja tarkoituksenmukaisuuden osalta viitataan ELY-keskukselle ja Lasse Heikkilälle annettuihin vastineisiin.

Muut asiakohdat

Asemakaavamuutoksessa korttelin 271 rajausta noudattaa vuoden 2005 asemakaavan rajausta. Muistutuksen tekijöiden omistamasta kiinteistöstä osa on asemakaavan mukaista puistoaluetta (VP). Kyseisen VP-alueen kautta on osoitettu ajo-yhteys muistutuksen tekijöiden omistamalle rakennuspaikalle suoraan Rantatieltä. Koska on ilmeistä, että muistutuksen tekijä haluaa jatkossakin käyttää nykyistä rasitteeseen perustuvaa kulkuyhteyttä rakennuspaikalle, ehdotetaan, että kaavaehdotusta muutetaan siten, että kaavakartalle merkitään ajo-yhteysmerkintä, mikä mahdollistaa jatkossakin liikennöinnin korttelin 271 rakennuspaikalle nro 8 nykyistä tieyhteyttä hyödyntäen. Samassa yhteydessä kaavaehdotuksessa osoitettua VP-aluetta kavennetaan kortteleiden 272 ja 271 välillä neljään metriin, vrt. Lasse Heikkilän muistutukseen annettu vastine.

Korttelin 272 kokonaispinta-ala on noin 1 440 m², josta kaavaehdotuksen (27.7.2016) mukainen kaavamuutoksessa mukana olevan osan pinta on noin 556 m². Mikäli edellä todettu muutos toteutetaan, kasvaa korttelin 272 rakennuspaikan nro 2 pinta-ala noin 70 m²:llä. Korttelin 271 kokonaispinta-ala on noin 8 720 m² siltä osin, mitä se on mukana kaavamuutoksessa. Korttelin 271 kokonaispinta-alaa ei ole laskettu kaavatyön yhteydessä.

Yhteenveto

Saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella 27.7.2016 päivättyyn kaavaehdotukseen ehdotetaan tehtäväksi seuraavat vähäiset tarkistukset:

- Kaavakartalle merkittyä VP-aluetta kavennetaan kortteleiden 272 ja 271 välillä neljään metriin. Muutoksessa korttelin 272 rakennuspaikan nro 2 pinta-ala kasvaa noin 565 m²:stä 626 m²:iin.
- Kaavakartalle merkitään ajo-yhteysmerkintä, mikä mahdollistaa jatkossakin liikennöinnin korttelin 271 rakennuspaikalle nro 8 nykyistä rasiteoikeuteen perustuvaa tieyhteyttä hyödyntäen.

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.