TENGBOM OY



Säkylän kunta

LIIKEALUEEN, VÄHÄSÄKYLÄN JA TERVEYSKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee 22.2.1982 vahvistetun asemakaavan korttelin 164 tontteja 2 ja 3 sekä puistoaluetta, 31.10.2005 vahvistetun asemakaavan kortteleita 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283 sekä virkistys- ja katualuetta, 18.4.2011 vahvistetun asemakaavan korttelin 164 tonttia 3 ja korttelin 287 tontteja 1, 2 ja 4 sekä maantie-, virkistys- ja katualuetta ja 14.3.2016 vahvistetun asemakaavan korttelia 284, korttelin 285 tonttia 2 sekä virkistys-, katu- ja maantiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 164 tontti 2, korttelit 276, 278-280, 284, korttelin 285 tontti 2, korttelin 287 tontit 1, 2, 4-9 sekä virkistys-, katu- ja maantiealueet.

Asemakaavan selostus

9.6.2020

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: +358 50 415 3009
Vireille tulo	kunnanhallitus 24.2.2020 § 29 kuulutus 3.3.2020
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kunnanhallitus 24.02.2020 § 29 nähtävillä 3.3.-24.4.2020 Asemakaavaluonnos kunnanhallitus 24.02.2020 § 29 nähtävillä 3.3.-24.4.2020 Asemakaavaehdotus kunnanhallitus x.x.2020 § xxx nähtävillä xx.xx. - xx.xx.2020 Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallitus x.x.2020 § xxx kunnanvaltuusto x.x.2020 § xxx

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

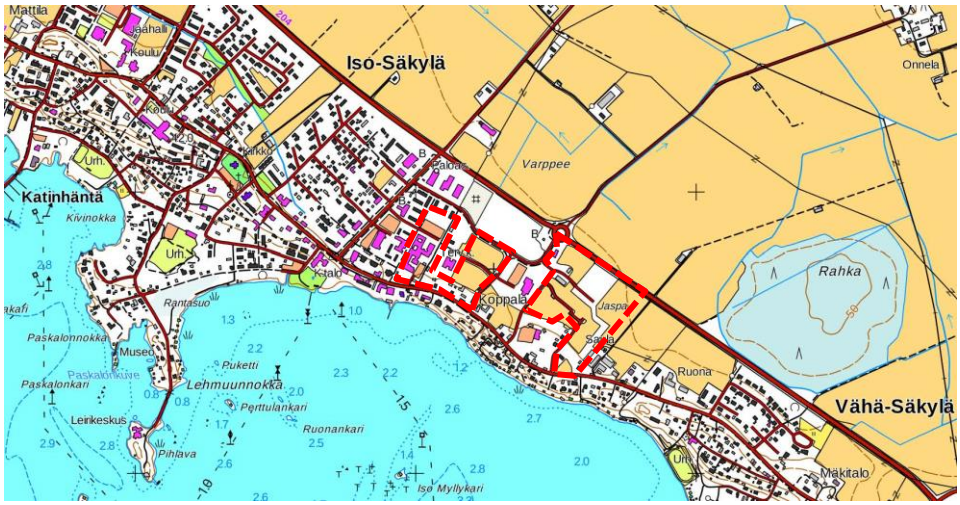
Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalueet sijaitsevat noin kilometrin Säkylän keskustan itäpuolella. Terveyskeskuksen alue rajautuu Palomiehentien varrella olevaan rivitaloon, terveyskeskusta ympäröiviin kevyen liikenteen väyliin, Palomiehentiehen ja Koppalantiehen sekä Rantatiehen.

Liikealueen ja Vähäsäkylän alue rajautuu pohjoisessa Säkyläntiehen, lännessä Palomiehentiehen ja Jussilantiehen, etelässä puistoon, Jaspantiehen ja Rantatiehen sekä idässä maatilaan ja peltoihin.

Ehdotusvaiheessa asemakaava-aluetta laajennettiin koskemaan korttelin 285 tonttia 2 Koppalankujan pohjoispuolella sekä Säkyläntien maantien aluetta kiertoliittymässä Palomiehentien kohdalla.



Kuva: Asemakaavan muutosalueiden sijainti kuvassa punaisella katkoviivalla.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Liikealueen, Vähäsäkylän ja terveyskeskuksen asemakaavan muutos
Päätarkoitus:	Terveyskeskuksen tontin laajennus pysäköintialueen osalta ja itäisen kevyen liikenteen väylän uudelleen linjaus sekä asuinkorttelien muutos. Liikealueella ja Vähäsäkylän alueella lisätä toimitilarakentamista mahdollistaen monipuolista liiketoimintaa sekä asuinkorttelien muutos.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 14,5 ha
Kerrosala:	n. 39 300 k-m²
Kaavaselostus koskee:	9.6.2020 päivättyä asemakaavakarttaa

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä 4
1.6 Luettelo erillisistä liiteasiakirjoista 4

2. TIIVISTELMÄ 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 6

3. LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 7
3.1.4 Maanomistus 9
3.2 Suunnittelutilanne 9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 9
3.2.2 Maakuntakaava 9
3.2.3 Yleiskaava 11
3.2.4 Asemakaava 12

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 14

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.3.1 Osalliset 14
4.3.2 Vireilletulo 14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 15
4.4 Asemakaavan tavoitteet 15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 15

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 17

5.1 Kaavan rakenne 17
5.1.1 Mitoitus 18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 18
5.3 Aluevaraukset 19
5.3.1 Korttelialueet 19
5.3.2 Muut alueet 21
5.3.3 Muut merkinnät 22
5.3.4 Yleiset määräykset 23
5.4 Kaavan vaikutukset 24
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 24
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 25
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset 26
5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset 26

5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 26
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 26
5.7 Nimistö ... 26
5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin ... 26
5.9 Kaavan suhde Maakuntakaavaan ... 27
5.10 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 27

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 27

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus ... 27
6.2 Toteutuksen seuranta ... 27

7. LÄHDELUETTELO ... 29

7.1 Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut ... 29
7.2 Kartta- ja paikkatietolähteet ... 29

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta, pienennös
2. Kaavamääräykset
3. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
4. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)

1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta määräyksineen 1:2000

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 24.02.2020 § 29. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 3.3.2020.

Kunnanhallitus käsitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) sekä kaavaluonnosta 24.02.2020 § 29. OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 3.3.-24.4.2020. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntojen perusteella teollisuustontti (TY) muutettiin toimitilojen korttelialueeksi (KTY) ja täydennettiin perusteluja asemakaavan suhteesta yleiskaavaan. Liikekorttelien reunaan osoitettiin johtovaraus Säkyläntien varteen mm. runkovesilinjaa varten ja siirrettiin istutettava puurivi 20 metrin etäisyydelle ajoradan kesilinjasta ja täydennettiin määräyksiä tiealueen reunalle rakentamisesta sekä istutettavan alueen hoitamisesta ja sallituista toimenpiteistä. Lisäksi tarkennettiin mm. rakentamista koskevia määräyksiä. Mielipiteen johdosta tarkistettiin korttelin 279 tontin 1 rajaa sekä siirrettiin alueelle erikoiskaupan myymälätiloille rakennusoikeutta. Tiivistelmä palautteesta ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheessa asemakaava-aluetta laajennettiin koskemaan korttelin 285 tonttia 2 Koppalankujan pohjoispuolella sekä Säkyläntien maantien aluetta kiertoliittymässä Palomiehentien kohdalla.

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

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,5 ha. Kokonaisrakennusoikeus on noin 39 300 k-m^2. Aluetehokkuudeksi muodostuu noin 0,27. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 6000 k-m^2. Asuinkerrosala vähenee noin 2000 k-m^2, liikerakennusten ja toimitilojen (KL, KTY) rakennusoikeus kasvaa 6000 k-m^2 ja kunnallisten palveluiden (YS) rakennusoikeus kasvaa 2300 k-m^2.

Vähäsäkylän alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet (AO, AP ja APP) eivät ole toteutuneet Jaspantien alkupäätä lukuun ottamatta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen pohjoisosaan kortteleihin 284 ja 279 liikealuetta täydentävää liike- ja toimitilarakentamista (KL, KTY) ja muodostaa monipuolinen ja vetovoimainen liike-elämän keskus.

Pakulantien varrelle sekä Koppalankujan pohjoispuolelle on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueita (KL, KTY). Kaupan osalta asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei muutu. Kaupan rakennusoikeuden sijoittumista tonteille on tarkasteltu uudelleen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on siirretty korttelin 285 tontille 2. Päivittäistavarakaupan kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m^2. Korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut erikoistavaran kauppa

ja osittain tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa on siirretty kortteliin 279 sekä korttelin 284 tonteille 2 ja 3. Pakulantien itäpäässä tonteille osoitetuissa toiminnoissa painottuvat toimitilarakentaminen sekä alueelle soveltuvat palvelut.

Korttelissa 280 toteutumaton pientaloalue muutetaan osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL) sekä korttelissa 278 asuinpientalojen alueeksi (AP). Virkistysalueet (VL-1) vähenevät hieman. Virkistysalueella sijaitsee muinaisjäännös (sm), Jaspa.

Jussilantien ja Sepänkyläntien varteen on osoitettu uudet väylät jalankululle ja pyöräilylle. Voimassa olevassa asemakaavassa Säkyläntien puolelle on LT-alueelle varattu tila kevyenliikenteen linjaukselle. Varaus poistetaan ja alue liitetään kortteliin 284. Rantatienvarrella oleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys on todettu riittäväksi.

Muutoksilla monipuolistetaan alueen kaavavarauksia ja siten tuetaan keskustan lähellä sijaitsevan alueen toteutumista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Terveyskeskuksen alueella korttelissa 164 asemakaava ajantasaistetaan terveyskeskuksen (YS) pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen laajentumisen osalta ja tontti laajenee pohjoiseen. Pohjoispuolinen puisto (VP) pienenee siten hieman. Terveyskeskuksen ja pysäköintialueen väliin on merkitty toteutunut jalankulun ja pyöräilyn reitti. Terveyskeskuksen kaakkoispuolen kevyen liikenteen reitin linjaus ja liittymä Rantatielle siirretään terveyskeskukselle osoitetun autopaikkojen korttelialueen (LPA) länsipuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 287 osoitetut kerrostalot (AL-1 ja AK) eivät ole toteutuneet. Rantatien varrella sijaitsevat asuinrakennukset on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja muu osa rivitalojen korttelialueeksi (AR).

Terveyskeskuksen vanha osa on asemakaavassa suojeltu ja lisäksi alueella sijaitsee kaksi suojeltavaa asuinrakennusta, Salminen ja Vainio (sr).

Asemakaava-alueen ulkopuolella Säkyläntien pohjoispuolinen peltoalue on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Kaava-alueet sijaitsevat osin muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, Uusikylä (0278302), (pv-2) ja pohjaveden muodostumisalueella (pv-1).

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kahdesta erillään olevasta alueesta Säkylän taajamassa, Säkylän keskustan tuntumassa. Läntiseen alueeseen kuuluu terveyskeskus sekä asuinaluetta, itäiseen liikealueen itäosa sekä pientaloaluetta Vähäsäkylässä. Terveyskeskuksen yhteydessä Rantatien varrella sijaitsee pientaloja. Kaakkoispuolelle kaavoitetut kerrostalot eivät ole

vielä toteutuneet. Liikerakennusten korttelialueella on Hesburger ja autopesula ja toimitilarakennusten alueella teollisuushalli. Lisäksi alueella sijaitsee maatilalouteen liittyviä rakennuksia, kuten kuivuri ja halli. Liikealueen eteläpuolinen pientaloalue Vähäsäkylässä ei ole toteutunut muutamaa tonttia lukuun ottamatta. Alueelle on toteutettu katu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Ympäristössä on Säkylän keskustaan liittyviä liikerakennuksia ja asuinalueita. Alueen itä- ja pohjoispuolella on peltoa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Säkylän taajama sijaitsee nauhamaisesti kaakko-luode-suuntaisella Kuivalahti-Säkylän harjulla. Maasto on loivaa harjun pohjoisrinnettä ja laskee hiljalleen koilliseen kohti tasaista peltoaukeaa.

Alue on rakennettua taajamaa sen pohjoispuolella sijaitsevaa puistoaluetta lukuun ottamatta. Alueen rakennuskanta on pääosin pientaloja ja taajamakuva on vehreää. Paikoin rantatieltä avautuu näkymä etelään Pyhäjärvelle tai pohjoiseen laajalle peltoaukealle. Vähäsäkylän alue on pääosin rakentamatonta maanviljelykäytössä ollutta peltoa.

Maaperä ja topografia

Säkyläntien varrella maaperä on alueen eteläpuolella sijaitsevaan harjuun liittyvää soraa tai hiekkaa. Rantatien ja Säkykäntien välinen alue muodostuu pääosin hiesusta. Liikealueella on hiekkamoreenimuodostuma sekä vähäiseltä osin savikon reuna-aluetta. Maanpinta on suhteellisen tasaista, noin 47-50 metriä meren pinnasta. Pyhäjärven pinta on noin 45 metriä merenpinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijaitsee liikealuetta lukuun ottamatta muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella: Uusikylä (0278302). Kaava-alueen eteläopuolella sijaitseva harju kuuluu varsinaiseen pohjaveden muodostumisalueeseen.

Luonnonsuojelu

Säkylän osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2013) alueella ei ole todettuja luontoarvoja. Alue on taajamaa sekä vanhaa peltoaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Terveyskeskuksen eteläpuolella Rantatien varrella on muutamia asuinpientaloja ja Vähäsäkylän alueella Jaspantien varrella kolme asuinrakennusta.

Säkylän kunnan mukaan vuoden 2018 lopussa kunnan väkiluku oli Tilastokeskuksen mukaan 9811 asukasta. Alle kouluikäisiä oli noin 5,5 %, 7-18-vuotiaita noin 11,8 %, työikäisiä noin 52,7 % ja eläkeläisiä noin 29,9 %. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Säkylän asukasluku laskee 5326 asukkaaseen.

Palvelut ja virkistys

Kaava-alueella sijaitsee terveyskeskus, Hesburger, autopesula sekä yksi teollisuusyritys. Liikealueella sijaitsee mm. päivittäistavarakauppoja ja Säkylän keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,5-2,5 km päässä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella työpaikkoja luovat terveyskeskus, Hesburger, autopesula sekä teollisuustoiminta.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaava-alue on taajamaa Säkylän keskustan tuntumassa. Alue liittyy tiiviisti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen rakentaminen ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja alueella on jo toteutuneiden tonttien lomassa nähtävissä vielä entistä peltoaluetta. Lähialueella sijaitsee eri-ikäisiä pientaloja ja loma-asuntoja sekä palveluja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta: Rantatien varressa sijaitsevat vuodelta 1932 peräisin oleva Vainion puinen asuin- ja liikerakennus ja Salmisen puolitoistakerroksinen puinen omakotitalo vuodelta 1959. Rantatien reuna sisältyy maakunnallisesti merkittävään Säkylän kirkkoympäristöön. Lisäksi Säkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Putkonen 2015) terveyskeskuksen vanha osa on mainittu paikallisesti merkittävänä kohteena:

<u>20. Säkylän pääterveysaseman vanha osa, Välskärintie 5</u>
Vuoden 1923 köyhäinhoitolaki määräsi kunnalliskodit pakollisiksi joka kuntaan. Kunnalliskodin tontiksi ostettiin 1928 Ala-Kleemolan tila ja piirustukset laitosta varten laati samana vuonna arkkitehti Arthur Gauffi n, mutta pulavuodet lykkäsivät rakentamista. Kaksikerroksinen kivinen kunnalliskoti valmistui vuonna 1939 arkkitehti Gunnar Wuorion 1936 laatiman suunnitelman mukaan. Säkylän pääterveysasema toimii rakennuksessa, joka on saanut ympärilleen lukuisia laajennuksia. Vanha kunnalliskoti osana laajentunutta terveyskeskusta, paikallisesti merkittävä. Vanha kunnalliskoti sr

<u>21. Salminen, Rantatie 233</u>
Salmisen puolitoistakerroksinen puinen omakotitalo on rakennettu vuonna 1959 arkkitehti Totti Soran laatiman suunnitelman mukaan. Rakennus on vuorattu vaaleaksi maalatulla saumarimalla. Rakennus on merkitty asemakaavaan sr-merkinnällä. Rantatien pientaloasutusta jälleenrakennuskaudelta, paikallisesti merkittävä, sr

<u>22. Vainio, Rantatie 227</u>
Vuonna 1932 rakennettu Vainion puinen asuin- ja liikerakennus liittyy arkkitehtuuriltaan ajan klassistiseen virtaukseen. Sen julkisivut on myöhemmin verhottu profiilipellillä. Rakennus on merkitty asemakaavaan sr-merkinnällä. Rantatien vanha asuin- ja liikerakennus, paikallisesti merkittävä, sr

Vähäsäkylän alueella sijaitsee yksi muinaismuistolailla suojeltu kiinteä muinaisjäännös, Vähä-Säkylä Jaspa (1000012303), joka on historiallinen kylänpaikka.

Asemakaava-alueen ulkopuolella Vähäsäkylässä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä entinen Vähäsäkylän koulu ja sen läheisyydessä kiinteä muinaisjäännös, Vähä-Säkylän koulu, historiallinen asuinpaikka (1000012304).

Suunnittelualue rajautuu Säkyläntien pohjoispuolen valtakunnallisesti merkittävään Köyliönjärven kulttuurimaisema-alueeseen.

Tekninen huolto

Alueelle on toteutettu kunnallistekniikka. Säkyläntien varrella liikealueen reunalla on runkovesilinja sekä sähkökaapeli.

Liikenne

Kaava-alueet rajautuvat eteläosassa Rantatiehen, joka on yhdystie 12691. Vähäsäkylän alue rajautuu pohjoisosassa Säkyläntiehen, joka seututie 204. Liikealueen sisäinen kokoojakatu on Palomiehentie, johon yhdistyvät tonttikadut Pakulantie, Sepäntie ja Jussilantie.

Rantatien, Palomiehentien ja Pakulantien varrella on kävely- ja pyörätie. Terveyskeskuksen länsi- ja itäpuolelle on toteutettu erillinen kävely- ja pyörätie ja pohjoispuolelle on toteutettu pyörätie terveyskeskuksen tontin läpi.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa, osin yksityisomistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

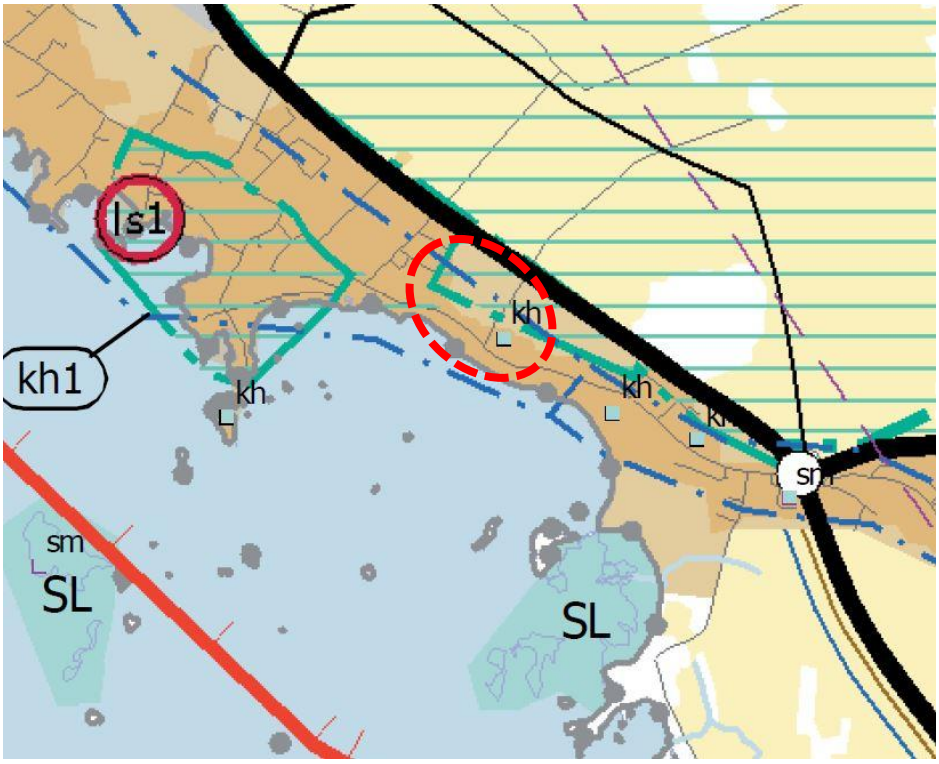
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

3.2.2 Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk), valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (kh-1) (alue ei 2009 päivitetyssä inventoinnissa saanut enää valtakunnallisesti arvokasta statusta, jolloin se muuttui maakunnallisesti merkittäväksi), ja pohjavesialuetta (pv).



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Asemakaava-alueen sijainti on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

1. Vaihemaakuntakaava

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

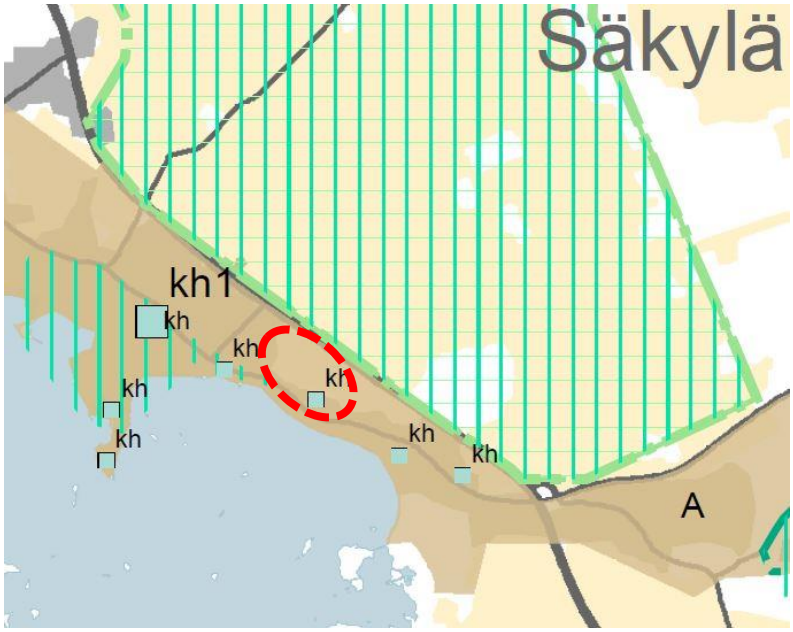
Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu asemakaavaa koskevia aluevarauksia, mutta siinä on koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä tuulivoiman tuotantoalueita ja yksittäisiä voimaloita koskien.

2. Vaihemaakuntakaava

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

Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu asemakaavan muutosalueelle mainittuja teemoja koskevia merkintöjä. Asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on nostettu 4000 k-m^2. Vähittäiskaupan kokonaismitoitukseksi Säkylässä on esitetty 19 000 k-m^2. Osa alueesta kuuluu maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen Säkylän kirkkoympäristö. Säkyläntien pohjoispuolella on valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (vma), valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, ehdotus (vma-e) sekä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Vaihemaakuntakaavalla on kumottu Satakunnan maakuntakaavan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Köyliönjärven kulttuurimaisema, koskeva rajaus. Kaavassa on lisäksi koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä kaupan, turvetuotannon sekä aurinkoenergian osalta.

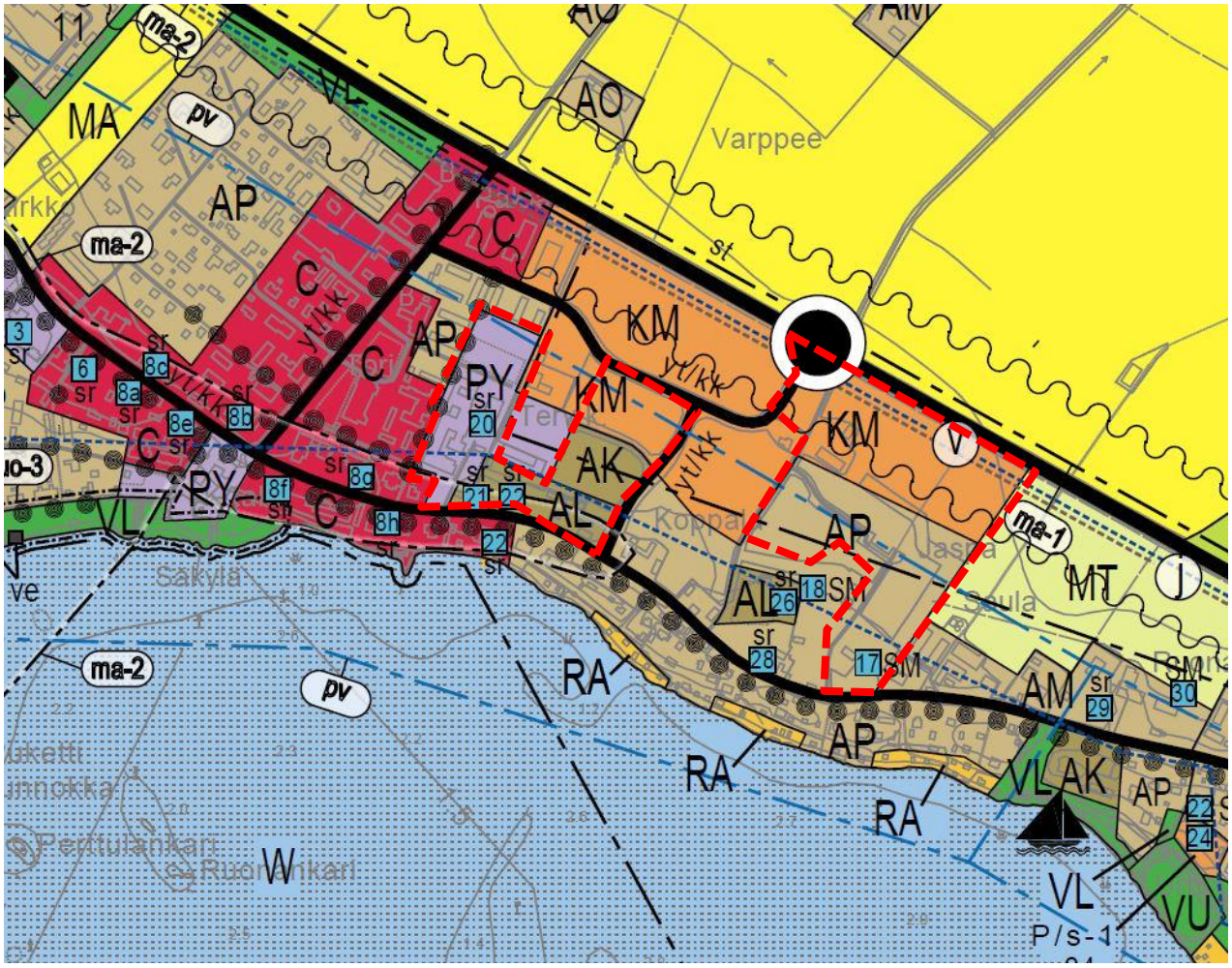


Kuva: Ote Satakunnan 2 vaihemaakuntakaavasta. Asemakaava-alue on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä Säkylän osayleiskaava. Asemakaavan terveyskeskuksen muutoksen alueelle on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL) sekä asuinkerrostalojen alue (AK). Alueelle sijoittuu kolme arvokasta rakennusta tai rakennettua ympäristöä (sr20, sr21 ja sr22) Vainio, Salminen ja terveyskeskuksen vanha osa.

Liikealueen ja Vähäsäkylän alueelle on osoitettu pientalovaltaista asumista (AP) ja kaupallisten palvelujen alue (KM). Alueelle sijoittuu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Rantatien funktionaaliset liikerakennukset (ma-2) ja muinaismuistokohde (SM17). Alue sijaitsee tärkeällä tai vedenhankintaan käytetyllä pohjavesialueella (pv).



Kuva: Ote Säkylän osayleiskaavasta (KV 19.9.2016). Suunnittelualueiden sijainti onosoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

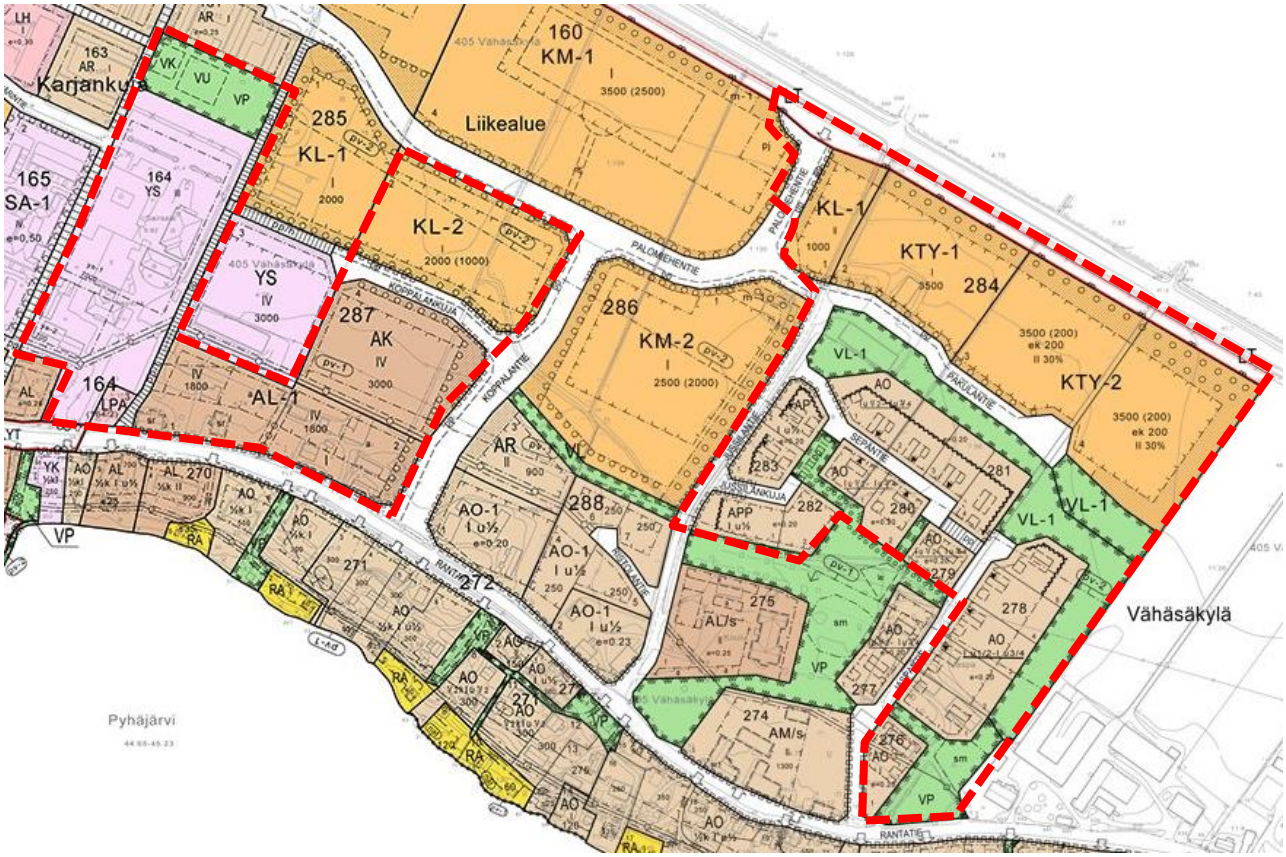
3.2.4 Asemakaava

Terveyskeskuksen alueella on voimassa Karjakujan rakennuskaava, joka on vahvistettu 22.2.1982 ja käsittää terveyskeskuksen muutosalueen. Suunnittelualueelle on osoitettu sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) ja puisto (VP). Muutosalueella on voimassa myös Liikealueen asemakaava, joka on hyväksytty 18.4.2011 Säkylän kunnanvaltuustossa. Liikealueen asemakaavassa alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), asuinkerrostalojen alue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), jonka varrella on osittain tontille ajo sallittu (pp/t).

Vähäsäkylän asemakaava on hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 14.11.2005. Alueelle on osoitettu viisi erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuinpientalojen korttelialue (AP), asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa asuinrakennuksia ja yksityisiä vanhusten palveluasuntoja aputiloineen (APP), puisto- ja lähivirkistysaluetta (VP ja VL-1), katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).

Liikealueen asemakaava on hyväksytty 18.4.2011 Säkylän kunnanvaltuustossa ja on voimassa Pakulantien päässä sijaitsevan lähivirkistysalueen (VL-1), Jussilantien katualueen ja Säkyläntien varrella sijaitsevan maantien alueen (LT) osalta.

Muilta osin on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 14.3.2016 hyväksymä liikealueen asemakaavan muutos. Nykyiselle suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL-1), toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), toimitilarakennusten alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön (KTY-2), lähivirkistysalue (VL-1) Pakulantien eteläpuolelle sekä katualuetta Pakulantielle ja Palomiehentielle.



Kuva: Voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueet on rajattu karttaan punaisella pistekatkoviivalla.

Rakennusjärjestys

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

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Säkylän kunnan kantakarttaa, joka on alueella tarkistettu 19.9.2019.

Rakennuskiellot

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 7.1.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Terveyskeskuksen alueella on tarve laajentaa pohjoista pysäköintialuetta ja linjata itäinen kevyen liikenteen väylä uudelleen toteutuneen järjestelyn mukaisesti. Terveyskeskuksen kaakkoispuolinen toteutumaton kerrostalotontti muutetaan rivitalotontiksi, joka paremmin vastaa kysyntää. Liikealueella ja Vähäsäkylän alueella on tarkoitus lisätä toimitilarakentamista ja siten mahdollistaa monipuolisempaa liiketoimintaa. Osa toteutumattomista pientalotonteista muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, osaa tonteista laajennetaan.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 24.02.2020 § 29.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 3.3.2020.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä Säkylän kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 3.3.-24.4.2020.

Luonnoksesta saapui yksi mielipide, jonka johdosta tarkistettiin korttelin 279 tontin 1 rajaa sekä siirrettiin alueelle erikoiskaupan myymälätiloille rakennusoikeutta. Tiivistelmä palautteesta ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntojen perusteella teollisuustontti (TY) muutettiin toimitilojen korttelialueeksi (KTY) ja täydennettiin perusteluja asemakaavan suhteesta yleiskaavaan. Liikekorttelien reunaan osoitettiin johtovaraus Säkyläntien varteen mm. runkovesilinjaa varten ja siirrettiin istutettava puurivi 20 metrin etäisyydelle ajoradan kesilinjasta ja täydennettiin määräyksiä tiealueen reunalle rakentamisesta sekä istutettavan alueen hoitamisesta ja sallituista toimenpiteistä. Lisäksi tarkennettiin mm. rakentamista koskevia määräyksiä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista alueelle voidaan johtaa seuraavat tavoitteet:

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty asemakaava-alueetta koskien seuraavat keskeiset tavoitteet:

Taajamatoimintojen alue A: *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.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke: *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 kohteet, valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä merkittävät kulttuuriympäristöt tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Kauppa: *Vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden.*

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin, ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla.

Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

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

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m^2. Vähittäiskaupan kokonaismitoitukseksi Säkylässä on esitetty 19 000 k-m2.

Pohjavesialue*: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.*

Asemakaava-alue rajautuu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön tai valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen, jonka osalta: *Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.*

<u>Yleiskaava</u>

Säkylän osayleiskaavan tavoitteena on varata alueet julkisille palveluille ja hallinnolle, asumiselle sekä liiketoiminnalle sekä turvata alueella todetut rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä suojella pohjavesialuetta.

Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (ma-2), Rantatien funktionalistiset liikerakennukset: *Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin*

arvoihin. Erityistä huomiota tulee rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kaupallisten palvelujen alue, jolla saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön: *Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, yhteensä enintään 20000 k-m^2, josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 6400 k-m^2.*

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Vähäsäkylän alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet (AO, AP ja APP) eivät ole toteutuneet Jaspantien alkupäätä lukuun ottamatta.

Pakulantien varrelle sekä Koppalankujan pohjoispuolelle on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueita (KL, KTY). Kaupan osalta asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei muutu. Kaupan rakennusoikeuden sijoittumista tonteille on tarkasteltu uudelleen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on siirretty korttelin 285 tontille 2. Päivittäistavarakaupan kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m^2. Korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut erikoistavaran kauppa ja osittain tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa on siirretty kortteliin 279 sekä korttelin 284 tonteille 2 ja 3. Pakulantien itäpäässä tonteille osoitetuissa toiminnoissa painottuvat toimitilarakentaminen sekä alueelle soveltuvat palvelut.

Korttelissa 280 toteutumaton pientaloalue muutetaan osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL) sekä korttelissa 278 asuinpientalojen alueeksi (AP). Virkistysalueet (VL-1) vähenevät hieman. Virkistysalueella sijaitsee muinaisjäännös (sm), Jaspa.

Jussilantien ja Sepänkyläntien varteen on osoitettu uudet väylät jalankululle ja pyöräilylle. Voimassa olevassa asemakaavassa Säkyläntien puolelle on LT-alueelle varattu tila kevyenliikenteen linjaukselle. Varaus poistetaan ja alue liitetään kortteliin 284. Rantatienvarrella oleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys on todettu riittäväksi.

Muutoksilla monipuolistetaan alueen kaavavarauksia ja siten tuetaan keskustan lähellä sijaitsevan alueen toteutumista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Terveyskeskuksen alueella korttelissa 164 asemakaava ajantasaistetaan terveyskeskuksen (YS) pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen laajentumisen osalta ja tontti laajenee pohjoiseen. Pohjoispuolinen puisto (VP) pienenee siten hieman. Terveyskeskuksen ja pysäköintialueen väliin on merkitty toteutunut jalankulun ja pyöräilyn reitti. Terveyskeskuksen kaakkoispuolen kevyen liikenteen reitin linjaus ja liittymä Rantatielle siirretään terveyskeskukselle osoitetun autopaikkojen korttelialueen (LPA) länsipuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 287 osoitetut kerrostalot (AL-1 ja AK) eivät ole toteutuneet. Rantatien varrella sijaitsevat asuinrakennukset on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja muu osa rivitalojen korttelialueeksi (AR).

Terveyskeskuksen vanha osa on asemakaavassa suojeltu (sr) ja lisäksi alueella sijaitsee kaksi suojeltavaa asuinrakennusta, Salminen ja Vainio.

Asemakaava-alueen ulkopuolella Säkyläntien pohjoispuolinen peltoalue on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Kaava-alueet sijaitsevat osin muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, Uusikylä (0278302), (pv-2) ja pohjaveden muodostumisalueella (pv-1).

Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,5 ha. Kokonaisrakennusoikeus on noin 39 300 k-m^2. Aluetehokkuudeksi muodostuu noin 0,27. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 6000 k-m^2. Asuinkerrosala vähenee noin 2000 k-m^2, liikerakennusten ja toimitilojen (KL, KTY) rakennusoikeus kasvaa 6000 k-m^2 ja kunnallisten palveluiden (YS) rakennusoikeus kasvaa 2300 k-m^2. Kaupan kokonaismitoitus ei muutu.

Käyttötarkoitus	**pinta-ala n. (m²)**	**rakennusoikeus n. (k-m²)**
AP	5290	1050
AR	14450	4500
AO	8080	1675
AL	10015	2600
YS	19250	10000
KL-1	3280	1000
KL-2	10250	2000
KL-3	4700	2000
KL-4	3150	1000
KTY-1	11350	3500
KTY-2	9850	3500
KTY-3	8400	3000
KTY-4	12500	3500
VP	2265	
VL-1	6420	
LPA	510	
LT	1290	
katu	11300	
PP	2250	

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa ja vajaasti rakentunutta yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue.

Jaspantien varrella sijaitsevaa korttelia 278 on supistettu ja alueella on säilytetty kaksi tonttia, jotka on muutettu asuinpientalojen korttteliksi (AP). Suurin sallittu kerrosluku on I u 1/2. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e=0,2. Rakennusoikeudeksi muodostuu noin 1060 k-m^2.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Kortteliin 287 on osoitettu rivitalojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti, yhteensä 4500 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin 0,3.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kortteliin 287 on osoitettu kaksi erillispientalojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on I u 2/3 tai I u 1/2. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Tontille 8 saa sijoittaa uuden, 40 k-m^2 kokoisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,20. Alueella sijaitsee kaksi suojeltua asuinrakennusta (sr).

Jaspantien varrella korttelissa 276 olemassa olevaa erillispientalojen korttelialuetta on laajennettu hieman koilliseen ja itään. Korttelissa on yksi ohjeellinen tontti. Suurin sallittu kerrosluku on I u 1/2. Tonttitehokkuus on e=0,20. Rakennusoikeutta muodostuu noin 600 k-m^2.

AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Asuinpientalojen korttelialue 280 on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi Jussilantien itäpuolella. Korttelialueelle on osoitettu kolme tonttia. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2600 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,25.

Tonteilla kerrosalasta on vähintään 1/3 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten.

YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Korttelissa 164 toimii Säkylän terveyskeskus. Rakennuksen vuonna 1939 valmistunut osa, vanha kunnalliskoti, on suojeltu (sr). Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10 000 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,50.

Tonttia ja sen pohjoisosassa sijaitsevaa pysäköintialuetta (p) on laajennettu pohjoiseen ja tontin läpi on osoitettu toteutettu jalankulun ja pyöräilyn reitti (pp).

KL-1 Liikerakennusten korttelialue.

Kaavassa on osoitettu Säkyläntien ja Palomiehentien risteykseen kortteliin 284 liikerakennusten korttelialue, jossa sijaitsee Hesburger. Korttelialueelle on osoitettu yksi tontti. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1000 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,30.

Alue on tarkoitettu erikoiskaupalle ja paljon tilaa vievälle erikoiskaupalle. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

KL-2 Liikerakennusten korttelialue.

Koppalankujan pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 285 tontin 2 kokonaisrakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 2000 k-m^2. Päivittäistavarakaupan osuutta on lisätty 400 k-m^2, jolloin tontilla päivittäiskapan kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin e=0,20.

Alue on tarkoitettu pääasiassa erikoiskaupalle. Päivittäistavarakauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa.

KL-3 Liikerakennusten korttelialue.

Pakulantien varrelle kortteliin 284 on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta KL-3, yhteensä kaksi tonttia. Tontilla 2 sijaitsee autopesula ja tontilla 3 sijaitsee tällä hetkellä maatalouteen liittyvä rakennus. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttikohtainen rakennusoikeus on 1000 k-m^2, yhteensä 2000 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin e=0,40.

Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa sekä liike- ja palvelutiloja, kuten kahvila- ja ravintolapalveluita tai autopesulan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

KL-4 Liikerakennusten korttelialue.

Pakulantien varrelle kortteliin 279 tontille 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialue KL-4. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä maatalouteen liittyvä rakennus. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttikohtainen rakennusoikeus on 1000 k-m^2, josta muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa saa olla 400 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,30.

Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa sekä liike- ja palvelutiloja, kuten kahvila- ja ravintolapalveluita. Muuta kuin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.

Kortteliin 284 on tontille 4 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue KTY-1. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeus on 1500 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,30.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, erikoiskaupan myymälätiloja, pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarankauppaa.

KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue.

Kortteliin 284 on tontille 5 osoitettu toimitilarakennusten korttelialue. Tontille 5 on toteutettu teollisuushalli. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ensimmäisen kerroksen alasta saa enintään 30 % käyttää toisessa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 3500 k-m^2, josta tilaa vaativan erikoiskaupan enimmäiskerrosala on 1000 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin e=0,35.

Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa. Kerrosalasta enintään 15 % saa käyttää tuotantotoimintaan liittyviä myymälätiloja

ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

KTY-3 Toimitilarakennusten korttelialue.

Kortteliin 284 tontille 6 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue KTY-3. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ensimmäisen kerroksen alasta saa enintään 30 % käyttää toisessa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 3000 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,35.

Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Kerrosalasta enintään 15 % saa käyttää tuotantotoimintaan liittyviä myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

KTY-4 Toimitilarakennusten korttelialue.

Kortteliin 284 tontille 7 sekä korttelin 279 tontille 4 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue KTY-4. Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin 284 tontilla 7 ensimmäisen kerroksen alasta saa enintään 30 % käyttää toisessa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti, yhteensä 3500 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,30.

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastorakennuksia sekä alueelle soveltuvia palveluja. Kerrosalasta enintään 15 % saa käyttää toimintaan liittyviä myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Rantatien varrella korttelissa 287 sijaitseva autopaikkojen korttelialue on osoitettu terveyskeskuksen käyttöön.

5.3.2 Muut alueet

VP Puisto.

Terveyskeskuksen autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan pohjoiseen, jolloin pohjoispuolen viheralue pienenee hieman voimassa olevan kaavan laajuudesta. Puistoon on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

VL-1 Lähivirkistysalue.

Kaava-alueen itäosassa korttelialueiden väleissä sekä peltoalueen ja kaava-alueen rajalla on lähivirkistysaluetta. Alueella sijaitsee muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Vähä-Säkylä Jaspa (1000012303).

Alueelle tulee istuttaa puistomainen asutuksen maisemallinen ja ilmastollinen suojakasvillisuus. Alueelle tulee istuttaa puita.

LT Maantien alue.

Säkyläntien kiertoliittymän alue Palomiehentien kohdalla on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu maantien alueeksi.

Katualueet

Koppalankuja, Palomiehentie, Pakulantien, Jussilantie ja Sepäntien on kaavassa osoitettu katualueeksi.

Sepänkyläntieltä on osoitettu Jaspantielle vaylä jalankululle ja pyöräilylle.

5.3.3 Muut merkinnät

Kaikki merkinnät löytyvät selostuksen liitteestä.

sr Suojeltava rakennus.

Kaava-alueella on kolme suojeltavaa rakennusta: Säkylän terveyskeskuksen vanha osa, (Välskärintie 5), Salminen (Rantatie 233) ja Vainio (Rantatie 227).

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

sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa, AP ja AO -alueiden kulmassa sijaitsee muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Vähä-Säkylä Jaspa (1000012303).

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista on neuvoteltava Satakunnan museon kanssa.

pv-1 Pohjaveden muodostumisalue.

Kaava-alueiden eteläosa sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.

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

pv-2 Pohjavesialue.

Liikealuetta lukuun ottamatta kaava-alueet sijaitsevat muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, Uusikylä (0278302).

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 vesitalous vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. 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.

5.3.4 Yleiset määräykset

Asemakaavassa on lisäksi annettu seuraavat koko aluetta koskevat määräykset:

Tonttijako on ohjeellinen.

Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoitukseltaan, ilmeeltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat toisiinsa ja ympäristöönsä.

Jollei muuta ole mainittu, tulee rakennusten julkisivuissa käyttää puuta, tiiltä tai muuta laadukasta rakennusvalvonnan hyväksymää materiaalia.

Rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa.

Pintavesien johtamiseen ja viemäröintiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa riittävä liikennemelusuojaus siten, etteivät päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvot ylity rakennusten sisäosissa tai leikki- ja oleskelualueina käytettävillä piha-alueilla.

<u>Liike- ja toimitilarakennusten korttelialueet</u>

Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen rauhalliseen ilmeeseen. Hyvin laajoja aukottomia tai jaksottamattomia julkisivupintoja tulee kuitenkin välttää.

Rakennusten julkisivut ja vesikatot tulee porrastaa siten, että niiden yhtenäinen pituus on enintään 30 metriä. Julkisivut tulee jaksottaa aukotuksella tai vaihtelevin materiaalein. Julkisivuissa tulee ensisijaisesti käyttää tiiltä tai muuta laadukasta rakennusvalvonnan hyväksymää materiaalia.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Mainostorneja ja muita kiinteitä rakenteita ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäs maantien ajoradan keskilinjaa.

Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää eritystä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa.

Ulkomyymälä- ja varastointialueet on rajattava malleiltaan korkeatasoisilla siisteillä aidoilla. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Panssariverkkoaitaa ei sallita.

Jätekatokset ja -alueet tulee suojata umpinaisilla aidoilla.

Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen. Kattamattomat autopaikat tulee riveittäin erottaa toisistaan istutuksilla tai kiveyksillä.

Rakentamattomat alueen osat sekä pysäköinti-, huolto-, varastointi- ja alueen sisäiselle liikenteelle varattujen alueiden ulkopuoliset alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.

Alueen rakentamisessa ja suojakasvillisuuden muodostamisessa tulee ottaa huomioon alueen rajautuminen Köyliönjärven arvokkaaseen maisema-alueeseen. Istutettava tontinosa Säkyläntien varrella tulee hoitaa istutettuna eikä sille saa sijoittaa varastointia tai paikoitusta.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava vähintään seuraavasti:

AL-alueet: 1 autopaikka / asunto tai 70 m2 kerrosalaa.
AR-alueella 2 autopaikkaa per asunto.
AO-alueilla 2 autopaikkaa per tontti.
AP-alueella 2 autopaikkaa per asunto.
YS-alue: 1 autopaikka / 100 m2 kerrosalaa.
KL-alueet: 1 autopaikka / 50 m2 kerrosalaa.
KTY -alueet: 1 autopaikka / 50 m2 myymäläkerrosalaa sekä 1 autopaikka / työpaikka.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden vastaavan antamiin tietoihin, Säkylän osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona. Vaikutuksia verrataan voimassa olevan asemakaavan toteutumiseen.

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta lähinnä muodostuvaan taajamakuvaan sekä yhdyskuntarakenteen tiiveyteen liikealueen sekä Vähäsäkylän ympäristössä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Terveyskeskuksen alueella asemakaavan muutos koskee autopaikoitusalueen laajentamista ja kevyen liikenteen väylän linjaamista uudelleen toteutuneen järjestelyn mukaisesti. Puistoalue pienenee hieman muutoksen takia. Koppalankujan varrella nelikerroksiset kerrostalotontit muuttuvat kaksikerroksisiksi rivitalotonteiksi. Matalammat rakennukset sopeutuvat paremmin ympäristöön sekä Rantatien varren suojeltuihin rakennuksiin.

Liikealueen ja Vähäsäkylän alueella toimitila- ja liikerakentamista lisätään sekä pientaloaluetta muutetaan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta. Toimitilarakennusten korttelin eteläosaan on asuinalueen suuntaan osoitettu istutettavaa alueen osaa sekä puurivi.

Kulttuuriympäristö

Kaavalla suojellaan terveyskeskuksen vanha osa, joka on Säkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Putkonen 2015) nostettu esille paikallisesti merkittävänä kohteena. Muut voimassa olevassa kaavassa suojellut kohteet (Vainio, Salminen) säilyvät entisellään. Korttelin kerrostalojen muuttuessa rivitaloiksi, säilyy suojeltujen rakennusten lähimiljöö pientaloalueena.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös (Vähä-Säkylä Jaspa) on otettu huomioon suunnittelussa ja sijoittuu viheralueelle. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi, joten istutettaville alueille ja puistoon istutettavat puut suojaavat kasvettuaan Säkyläntien pohjoispuolista avointa kulttuurimaisemaa. Rakennukset jäävät puiden latvusten alapuolelle. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen ulkopuolella sijaitseviin kulttuuriympäristön kohteisiin.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos mahdollistaa monipuolisen elinkeinotoiminnan kehittymisen ja uusien työpaikkojen syntymisen alueelle. Kaava parantaa terveyskeskuksen alueen toimivuutta pysäköinnin ja liikenteen uudelleenjärjestelyjen takia. Kaavamuutoksella monipuolistetaan asuntotyyppitarjontaa, laajennetaan liikealueen tonttitarjontaa ja erilaisten yritysten toimintamahdollisuuksia. Liikealueen kehittyminen lisää alueen työpaikkoja. Toteutumattomat kaavavaraukset muutetaan ja siten pyritään paremmin vastaamaan kysyntään.

Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Terveyskeskuksen alueen liikennejärjestelyt päivitetään kaavassa vastamaan toteutunutta tilannetta kevyen liikenteen osalta sekä todettua pysäköintitarvetta.

Sepäntien linjausta muutetaan hieman uusien toimitila- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden tarpeita huomioiden. Vähäsäkylän alueella liikenne saattaa lisääntyä jonkin verran uusien liike-, toimitilarakennusten korttelialueiden myötä. Liikealueen liikenne tukeutuu kuitenkin Pakulantiehen sekä Palomiehentiehen ja suuntautuu edelleen Säkyläntielle, eikä aikauta häiriötä asuinalueelle. Liikealueelle on osoitettu kattava kävelyn ja pyöräilyn reitistö.

Liikealueella Säkyläntien tiealue on osoitettu voimassa olevia kiinteistörajoja leveämpänä kevyen liikenteen varauksen takia. Kevyelle liikenteelle osoitettu varaus poistetaan, jolloin tonttien istutettava alueen osa laajenee vähän pohjoiseen. Rantatien varrella on kattava kevyen liikenteen väylä, eikä Säkyläntien varrelle ole tarvetta osoittaa kävelyä ja pyöräilyä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa. Säkyläntien liikennemelu ulottuu lähinnä liikealueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Luonnonympäristö

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Pohja- ja pintavedet

Alue on vedenottoon soveltuvaa pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta, jolla tulee huomioida pohjaveden suojelu. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden

suojelemiseksi. Rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennusaloja on kaavamuutoksessa laajennettu, mutta vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei merkittävästi muutu rakennusoikeuden pysyessä samana. Määräysten mukaan rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa. Hulevedet tulee käsitellä ja johtaa asianmukaisesti eteenpäin. Hiekka- ja hiekkamoreenimaalla hulevedet imeytyvät hyvin maaperään.

Määräysten ja lakien mukaisella toiminnalla vaikutukset pohja- tai pintavesiin pysyvät vähäisinä. Pohjaveden suojelusta on annettu kaavassa määräyksiä.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää elinkeinoelämän kasvua ja työpaikkoja, mikä tuo toteutuessaan positiivia taloudellisia vaikutuksia alueelle.

Sepäntien ja Jaspantien välisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia kunnalle. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä.

5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittäviä sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia. Asuntojakauman monipuolistuminen lisää erilaisten väestö- ja ikäryhmien sijoittumismahdollisuuksia alueelle. Kaava mahdollistaa myös asumisen ja liiketoiminnan yhdistämisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen ympäristöhäiriöitä on minimoitu kaavamääräyksin.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö ei muutu.

5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos on pääosin lainvoimaisen Säkylän osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa sen tavoitteita. Asemakaavalla toteutuu osayleiskaavan mukainen kaupanalue, jota asemakaavassa hieman laajennetaan. Vähäsäkylän alueella ei ole ollut kysyntää vimassa olevan asemakaavan mukaisille pienille asuinrakennustonteille. Alueella voimassa oleva asemakaava on laadittu ennen Säkylän osayleiskaavaa. Liikealue on sittemmin laajentunut ja kunnalla on tarve monipuolistaa ja lisätä alueen tonttitarjontaa erilaisille keskustan lähettyville soveltuville yrityksille. Erilaisista yritystonteista on tullut tiedusteluja ja kunta haluaa vastata tähän kysyntään.

Pakulantien varrelle on asemakaavan muutoksessa haluttu sijoittaa liikealuetta täydentävää tuotantotoimintaa ja liikenteellisesti sijainti on hyvä. Uudet yritystontit sijaitsevat saman Pakulantien varrella, olemassa olevien liike ja yritystonttien yhteydessä. Asemakaavamuutos laajentaa ja monipuolistaa liikealueen yritystonttien tarjontaa ja alueelle voi siten muodostua synergiaetuja.

Vähäsäkylän pientalovaltainen alue (AP) muutetaan asemakaavalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), mutta säilyy kuitenkin matalana, kaksikerroksisena rakentamisena ja liittyy yleiskaavan AL-alueeseen. Muutos täsmentää yleiskaavassa esitettyjä varauksia ja monipuolistaa liikealueen toimintoja.

Koppalankujan ja Rantatien risteyksessä osayleiskaavassa osoitettu kerrostaloalue (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL) muuttuu rivitaloalueeksi (AR) ja olemassa olevat asuinrakennukset erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alue säilyy luonteeltaan enintään kaksi kerroksisena pientaloalueena. Muutos vähentää taajamakuvaan kohdistuvia muutoksia ja liikenteellisiä vaikutuksia sekä tukee alueella sijaitsevien suojeltavien rakennusten arvojen ja miljöön säilymistä.

Osayleiskaavassa esitetyt rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu ja asemakaavassa on osoitettu suojeltavat rakennukset (sr) sekä muinaisjäännös (sm). Pohjavesien suojelusta on huolehdittu määräyksin.

5.9 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja elinkeinoelämän vaatimusten mukaisen kehittymisen ja huomioi alueen kulttuuriympäristön arvot ja alueen ominaispiirteet sekä palveluiden saavutettavuuden. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoalue sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle ja Säkyläntien pohjoispuolelle. Alueelle osoitetut toiminnon eivät vaaranna alueen pohjaveden muodostumista tai laatua.

5.10 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja elinkeinoelämän kehittymisen Säkylän taajamassa, palvelujen läheisyydessä ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Kaavalla edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien suojelusta ja ympäristöhäiriöiden ehkäisystä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 9.6.2020

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi
maisema-arkkitehti, YKS 359

7. LÄHDELUETTELO

7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

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

Satakunta liitto (2011): Satakunnan maakuntakaava. Vahvistettu 30.11.2011.

Satakunta liitto (2013): Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 3.12.2014.

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

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

Faunatica Oy (2013): Säkylän osayleiskaavan luontoarvojen tausta- ja perusselvitys.

Mikroliitti Oy (2013): Säkylän osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi.

Ramboll Oy (2014): Kaupallisen selvityksen päivitys, Säkylä. Loppuraportti-luonnos 13.5.2014.

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

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy (2013): Säkylän alueiden osayleiskaava- alueen maisema-selvitys.

Tmi Lauri Putkonen (2014): Säkylän osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. 16.6.2014, tarkistukset 11.3.2015.

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

7.2 KARTTA- JA PAIKKATIETOLÄHTEET

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2019). https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi

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

Säkylän kunta: Ajantasa-asemakaava (2019).

Säkylän kunta: Kantakartta (2019).