



SWECO



Y-tunnus: 2046295-8

TENGBOM ERIKSSON ARKKITEHDIT OY



Säkylän kunta

SÄKYLÄN LIIKEALUEEN ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee 18.4.2011 hyväksytyyn asemakaavankorttelia 284 sekä osaa kortteleista 160 ja 285 sekä katualueita. Asemakaavalla muodostuu kortteli 284, osa kortte-
listä 285 sekä lähivirkistys- ja katualueet.

Asemakaavan selostus

19.2.2016

Laatija	Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Meritullinkatu 11 C, 00170 Helsinki Puh: 0108 354 200
Vireille tulo	kunnanhallitus 12.5.2014 § 78 kuulutus 22.5.2014
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> kaavoitustoimikunta 15.4.2014 § 6 kunnanhallitus 12.5.2014 § 78 nähtävillä 22.5.-23.6.2014 <u>Asemakaavaluonnos</u> kaavoitustoimikunta 16.9.2014 § 11 kunnanhallitus 22.9.2014 § 148 nähtävillä 7.10.-7.11.2014 <u>Asemakaavaehdotus</u> kunnanhallitus 16.2.2015 § 43 nähtävillä 5.3.2015.-7.4.2015 kunnanhallitus 14.12.2015 § 7 nähtävillä (MRA 32 §) 4.1.2016.-8.2.2016 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kunnanhallitus 7.3.2016 § 55 kunnanvaltuusto 14.3.2016 § 16 tarkistus 27.4.2016 (HL § 51) kuulutus voimaantulosta 28.4.2016



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.3 TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla tarkennetaan liikealueen kaavamääräyksiä ja toimintojen sijoittumismahdollisuuksia sekä katujen linjausta. Kaavamuutoksella ei puututa rakennusoikeuden määrään. Korttelin 284 tonttien 1 (KL-1) ja 2 (KTY-1) varaukset ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan. Ainoastaan niiden eteläosasta pieni osa muutetaan katualueeksi. Tontit 3 ja 4 muutetaan KTY-2 varaukseksi ja määräystä monipuolistetaan kaupan osalta. Korttelin 285 tontilla 2 mahdollistetaan päivittäiskaupan myymälöitä 1000 k-m². Kaavamuutoksessa on huomioitu Säkyäläntien ja Palomiehentien risteuksen kierto liittymän toteutuksen yhteydessä tehty korttelin 160 tontin 4 osan lunastaminen kevyen liikenteen väylän toteutusta varten. Pakulantien linjausta on muutettu, jotta sen eteläpuolella oleva maatalouteen liittyvä rakennus voidaan säilyttää. Vapautuva katualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL-1).

Asemakaavan muutoksen laatimisesta on vastannut Sweco Ympäristö Oy / Päivi Mujunen lokakuuhun 2015 saakka, jonka jälkeen kaavanlaatimisesta on vastannut Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy / Maarit Suomenkorpi. Asemakaavamuutoksen ehdotus on asetettu uudelleen nähtäville, koska asemakaavassa todettiin tarpeelliseksi huomioida alueen liikenneväyliä koskevat, osin jo toteutuneet muutostarpeet.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Yleiskuvaus

Kaavamuuosalueet sijoittuvat rakentamattomille korttelialueille uudelle liikealueelle sekä katualueille. Osa kaduista ja muusta kunnallistekniikasta on toteutettu. Osa läheisistä kortteleista on rakennettu, rakenteilla tai suunnitteilla.

Alueet ovat entistä peltoa. Osalle aluetta ulottuu Säkylinharjun pohjavesialue.

Inventoinnit ja selvitykset

Aiemman asemakaavan laadinnan yhteydessä tehtyä kaupallista selvitystä on täydennetty 2014. Selvitysten perusteella mitoituksessa on jonkin verran joustoa erityisesti erilaisten toimijoiden sijoittumisedellytysten kannalta. Tämä on toisaalta ollut myös kaavamuutoksen lähtökohta: erilaisten, mahdollisesti Säkylinään aiemmin sijoittumattomien yritysten tulon mahdollistaminen kilpailun kannalta tiukkojen kaavamääräysten estämättä.

Liite 3 Kaupallinen selvitys 2010

Liite 4 Kaupallisen selvityksen päivitys 2014

Maanomistus

Alueet ovat Säkylin kunnan omistuksessa.

Liikenne ja palvelut

Alue on itsessään liikenteellisesti keskeistä ja potentiaalista kaupallisten palveluiden sijoittumisaluetta.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 2002.



2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaavoitus

Satakunnan 30.11.2011 vahvistetussa maakuntakaavassa alue on merkitty taajama-alueeksi (A). Osa alueesta sijoittuu pohjavesialueelle (pv) sekä rajaamaan Köyliönjärven arvokasta kulttuurimaisemaa (kh). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä.

Suunnittelualueet kuuluvat Satakunnan maakuntakaavassa osoitettuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1, Köyliönjärven kulttuurimaisema RKY 1993). Alue ei kuitenkaan enää kuulu Museo-viraston vuoden 2009 inventoinnin mukaisiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009), mutta aluetta voidaan edelleen pitää maakunnallisesti merkittävänä. Lisäksi toinen suunnittelualue sivuaa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Köyliönjärven kulttuurimaisema, vma).



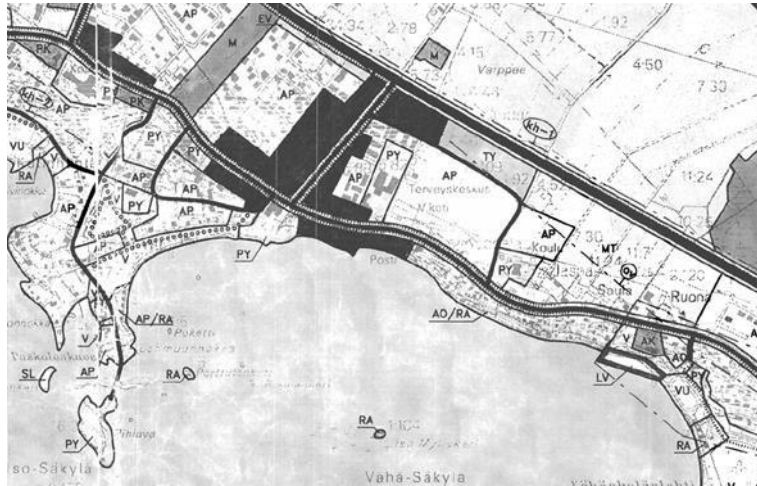
Ote maakuntakaavasta

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuuli-voimantuotannon alueet sekä niihin liittyvät uudet voimalinjat ja sähköasemat. Ympäristöministeriä vahvisti 3.12.2014 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1. Ympäristöministeriön päätöksestä on tehty kaksi jatkovalitusta korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 laatiminen on vireillä. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa teemana on energian-tuotanto; turve, bioenergia ja mahdollisesti tuuli-voimantuotanto ja aurinkoenergia. Muita teemoja ovat soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Kaava-prosessi on aloitus- ja tavoitevaiheen jälkeen edennyt valmistelu-vaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 27.4.–5.6.2015 välisen ajan.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 5.12.1988 hyväksymä (tark. 12.6.1996) oikeusvaikutukseton osayleiskaava. Osayleiskaava on selkeästi vanhentunut sekä varauksiltaan että yhdyskuntarakenteeltaan. Keskustan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ehdotus oli nähtävillä 23.6 – 31.8.2015. Siinä asemakaavan muutosalue on Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, yhteensä enintään 20000 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 6400 k-m².



Ote oikeusvaikutteettomasta yleiskaavasta

Asemakaavoitus

Liikealueen laaja asemakaava on hyväksytty 18.4.2011. Muutokset koskevat tämän kaavan erillisiä korttelialueita ja osaa katualueesta.



Asemakaava 2011



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavamuutos on käynnistetty muutamien kaavamääräysten tarkistamiseksi.

3.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

Kaavoitus on käynnistynyt kunnan aloitteesta. Päätökset kts. kansilehti.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta on vastannut Sweco Ympäristö Oy / Päivi Mujunen lokakuuhun 2015 saakka, jonka jälkeen kaavanlaatimisesta on vastannut Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy / Maarit Suomenkorpi. Asemakaavamuutoksen ehdotus on asetettu uudelleen nähtäville, koska asemakaavassa todettiin tarpeelliseksi huomioida alueen liikenneväyliä koskevat, osin jo toteutuneet muutostarpeet.

3.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Vireilletulo

Kaavoitus on kuulutettu vireille 22.5.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavatyön aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 16.12.2013, ja sitä tarkistettiin työn kuluessa. Suunnitelma oli nähtävillä koko kaavan laadinnan ajan.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen 22.9.2014 (§ 148). Kaavaluonnos oli MRL 62 § mukaisesti laadintavaiheen kuulemista varten nähtävillä 7.10.-7.11.2014 välisen ajan. Luonnosvaiheessa saatiin lausunnot Satakuntaliitolta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen 16.2.2015 § 43). Kaavaehdotus oli MRL 65 § mukaisesti nähtävillä 5.3.-7.4.2015 välisen ajan. Ehdotusvaiheessa saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Nähtävillä olon jälkeen kaava-alueita päätettiin laajentaa liikenneväyliä koskevien muutostarpeiden huomioimiseksi. Tästä syystä kunnanhallitus päätti 14.12.2015 § 7 asettaa kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville (MRA 32 §) 4.1.2016.-8.2.2016 väliseksi ajaksi. Uudelleen nähtäville asetetusta ehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa, joiden perusteella täydennettiin selostusta maakuntakaavoitusta koskevien tietojen osalta.

Liitteenä olevista vastineista ilmenevät tarkemmin asemakaavaan lausuntojen johdosta tehdyt tarkistukset.



Liite 6 Yhteenvedo lausunnoista, huomautuksista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavamuutoksen 7.3.2016 § 55. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavamuutoksen 14.3.2016 § 16.

Valtuuston päätöksen jälkeen kaavakartalla korjattiin (27.4.2016) Pakulantien kääntöpai-
kan teknisen virheen johdosta siirtynyt rajapyykki sekä sen myötä siirtynyt korttelin 284
tonttien 3 ja 4 välinen ohjeellinen raja (hallintolaki § 51). Korjauksen jälkeen kaavakartta
vastaa voimassa olevaa asemakaavaa ja jo suoritettua lohkomista.

Kuulutus kaavan voimaantulosta annettiin 28.4.2016.

Viranomaisyhteistyö

Kaava on laadittu kunnan virkamiesjohdon, kunnanhallituksen ja kaavanlaatijakonsultin
yhteistyönä.

Aloitusvaiheen työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa järjestettiin 8.1.2014.

Ehdotuksen ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen järjestettiin 16.11.2015 työneuvottelu
johon osallistuivat ELY-keskus sekä Satakuntaliitto. Uudelleen nähtävillä olleen ehdotuk-
sen ja siitä saadun palautteen johdosta Varsinais-Suomen ELY-keskus ei nähnyt tarpeelli-
seksi järjestää viranomaisneuvottelua ehdotusvaiheessa.

Liite 5 Viranomaisneuvottelumuistiot

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavoituksen tavoitteena on ollut tarkentaa liikekorttelialueiden kaavamääräyksiä
ja käyttötarkoituksia sekä katualueiden rajauksia.



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksella muokataan hieman liikekorttelialueen 284 ja 285 kaavamääräyksiä sekä linjataan katualueita uudelleen. Muutokset koskevat erityisesti sallittujen toimintojen ohella lievennystä, jolla sallitaan toteutettavaksi kohtuullinen /vähäinen päivittäistavarakaupan osuus kokonaisrakennusoikeudesta.

Kaavamuutoksella ei puututa rakennusoikeuden määrään. Korttelin 284 tonttien 1 (KL-1) ja 2 (KTY-1) varaukset ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan. Ainoastaan niiden eteläosasta pieni osa muutetaan katualueeksi. Tontit 3 ja 4 muutetaan KTY-2 varaukseksi ja määräystä monipuolistetaan kaupan osalta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan yhteensä enintään 400 k-m² päivittäiskaupan myymälätilojen sekä yhteensä enintään 400 k-m² muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskaupan myymälätilojen sijoittuminen korttelin 284 tonttien 3 ja 4 alueelle. Korttelin 285 tontilla 2 mahdollistetaan päivittäiskaupan myymälöitä 1000 k-m².

Säkyliantien ja Palomiehentien risteyksen kiertoliittymän toteutuksen yhteydessä on korttelin 160 tontista 4 lunastettu osa kevyen liikenteen väylän toteutusta varten. Tämä muutos todetaan asemakaavan muutoksessa. Pakulantien linjausta on tarpeen muuttaa, jotta sen eteläpuolella oleva maatalouteen liittyvä rakennus voidaan säilyttää. Katualuetta on linjattu uudelleen korttelin 284 tonttien 1 ja 2 kohdalla. Muutoksen johdosta kaavassa on myös laajennettu kadun eteläpuolista lähivirkistysaluetta (VL-1), jolla huomioitava rakennus sijaitsee.

Toteutuksessa on huomioitava, että maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen 2011 mukainen siirtymäaika ns. paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koskien MRL 71 a §:ää on päättynyt 16.4.2015, jolloin vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan myös siihen. Alueelle ei saa toteuttaa seudullisesti merkittävää (yli 3000 k-m²) vähittäiskaupan suuryksikköä.

4.2 MITOITUS

Alueen kokonaisrakennusoikeus ei muutu, mutta sen käyttöä kaupan osalta väljennetään hieman.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan suhde ylempiin kaavoihin

Kaavamuutos tarkoittaa maakuntakaavan määräyksiä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Alueiden kaavanmukainen toteutuminen edistää liikealueen kokonaisuuden eheytymistä taajamamaiseksi osaksi Säkyliän keskustaa.

Kaavamuutos ei tuo merkittävää muutosta keskustan kaupalliseen kokonaisuuteen tai maakunnalliseen kaupalliseen asemaan. Rakennusoikeutta ei lisätä eivätkä kaavamääräysten muutokset ole kaupan kokonaisvolyymin kannalta merkittäviä.



Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Alueen rakentuminen muuttaa paikallisesti alueen rakennettua luonnetta. Eroa aiemman asemakaavan vaikutuksiin ei varsinaisesti ole.

Liikenteelliset vaikutukset

Alueen toteutuminen lisää paikallista liikennettä koko liikealueella. Kaavamuutos ei tässä suhteessa erityisesti poikkea olevasta kaavasta.

Asemakaavamuutoksessa todetaan kiertoliittymän toteutuneet kevyen liikenteen järjestelyt ja niiden edellyttämä tilantarve. Pakulantien siirto pienentää hieman tontteja 1 ja 2, mutta muutos ei ole merkittävä.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Erityisiä sosiaalisia tai kulttuurisia vaikutuksia kaavamuutoksella ei ole. Kaavamuutos edistää liikealueen toteutumista, mikä vaikuttaa ihmisten liikkumiseen.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan toteuttaminen on kunnalle investointi. Liiketoiminta alueella edistää kunnan taloutta ja palveluiden saatavuutta. Katusuunnitelman muuttamisesta Pakulatien osalta aiheutuu kunnalle jonkin verran kustannuksia. Kiertoliittymän kevyen liikenteen väylä on jo toteutettu.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (tark. 13.11.2008). Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tämä velvoite koskee oikeudellisesti kaikkea kaavoitusta.

Kaava vastaa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin:

- Liiketoimintoja keskitetään taajaman yhteyteen
- Kaavan mukaisella rakentamisella ei ole merkittäviä seudullisia tai maakunnallisia vaikutuksia.
- Kaavalla ei ole erityisiä merkittäviä ympäristövaikutuksia.
- Kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen ja hyödyntäminen.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.



4.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Merkinnät ja määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

4.6 NIMISTÖ JA NUMEROINTI

Katujen nimet eivät muutu. Korttelinumerot ovat olevia.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Tarvittaessa alueelle voidaan laatia rakentamistapaohjeet.

5.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alueen kaavanmukaisesta toteutuksesta vastaa Säkylin kunta.

Helsingissä 19.2.2016

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti



6. LIITTEET

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Poistuva kaava
- Liite 3 Kaupallinen selvitys 2011
- Liite 4 Kaupallisen selvityksen päivitys 2014
- Liite 5 Viranomaisneuvottelumuistiot a) 8.1.2014 ja b) 16.11.2015
- Liite 6 Yhteenvedo lausunnoista, huomautuksista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastine a) luonnos ja b) ehdotus c) uudelleen nähtävillä ollut ehdotus
- Liite 7 Seurantalomake