

VASTINE

SÄKYLÄN KUNTA

VÄHÄSÄKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS, KORTTELIT 271 JA 272

Vähäsäkylän 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

Vähäsäkyän asemakaavan muutos on laadittu oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti. Vastikään valmistuneen yleiskaavatyön aikana on tunnistettu Säkyän kulttuuriympäristöt, ja ne on rajattu yleiskaavakartalle. Suunnittelualaue 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. Vähäsäkyän 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 käynnistämismvaiheessa. 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.