

Köyliön kunta
Kankaanpään asemakaavan muutos
Kalalaitoksen alue
Luonnos nähtävillä 28.9.-29.10. 2012

Tiivistelmät lausunnoista ja kannanotoista sekä vastineet niihin

6.11. 2012 Pyhäjärvisuodun ympäristölautakunta

- Kalalaitoksen alueen kaavoittaminen asuinkäyttöön on tarkoituksenmukaista. Perusratkaisuihin ei ole huomauttamista. Korttelin 104 järvenpuoleinen raja tulisi määrätä aidattavaksi esimerkiksi yhtenäisin istutuksin tai vaihtoehtoisesti rantaan tulisi rakentaa kevyen liikenteen väylä tonttien leviämisen ehkäisemiseksi.

Vastine: - Kaavaluonnosta tulisi tarkistaa lausunnon mukaisesti.

28.11. 2012 Satakunnan museo

- Asemakaavatyö edellyttää erityistä huolellisuutta johtuen alueen herkkyydestä ja kulttuurimaiseman arvoista. Alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja on osa Suomen kansallismaisemia (1994). Huovintie on museotie ja valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Osayleiskaavassa tai vanhassa asemakaavassa ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä määräyksiä lukuun ottamatta Kuninkaanlähteen W/s-merkintää.

Uuden käytön löytäminen alueelle on tarpeen umpeenkasvamisen ehkäisemiseksi.

Alustavaan luonnokseen verrattuna muutoksia on vähän. Rakennusinventoinnin perusteella on vanhojen rakennuskorttelialueiden määräyksiin annettu lisämääreitä. Kaavaluonnoksessa ei ole otettu kantaa rakennusten väriytykseen. Yleismääräykset ovat yleispiirteisiä ja suositusluonteisia. Vaikutusten arviointi on varsin yleisluonteinen. Lopullisessa kaavaselostuksessa tulee ottaa kantaa kaavan maisemavaikutuksiin.

Rakentamisen laatu tulisi kaavalla ratkaista luonnosta yksityiskohtaisemmin: sallittu kattomuoto, lappeidensuunnat ja väritys ja julkisivumateriaalit ja -värit tulee määrittellä. Kokonaisuudelta tulee edellyttää yhtenäistä toteutusta ja tarkkaa rakentamistapaohjetta. Olevan puuston säilyttämisestä erityisesti entisen terveystalon alapuolella tulee antaa määräykset. Lausunnon pyytämismuutoksia Satakunnan museolta voidaan poistaa ja kaavaan itseensä liittää riittävä rakentamisen ohjaus.

Kuninkaanlähteen varren osalta tulisi pyrkiä vakaakäyttöisten rakennusten uusien käyttötarkoitusten etsimisen ohella kulttuuriympäristön vaalimiseen ja uudisrakennuksien sijoittumisen ohjaamiseen.

Satakunnan museo ei edellytä inventoitujen B-kohteiden tiukkaa suojelua, mutta on tarpeen ohjata rakennusten tulevia korjauksia ja muutoksia. Ohjaavat määräykset tulisi siirtää yleismääräyksistä käyttötarkoituserkintöjen alle. Sanamuotoa tulisi tarkistaa museon ohjeen mukaan.

Ongelmallinen kohde on entinen meijeri, jonka säilymisen edellytyksenä on uuden käyttötarkoituksen löytyminen. Rakennuksella on arvoa kylämiljöössä. KLA-2-määräyksiin tulee sisällyttää lausuntopyyntövelvollisuus museolta.

Vastine: - Merkintöjä tulisi tarkistaa ehdotuksen mukaisesti. Erityisesti uudisrakentamisen ilmettä ja Kuninkaanlähteen varren vartta on syytä tarkastella tarkemmin.

Ehdotusvaiheessa kaavaselostus täydentyy.

19.12. 2012

Satakuntaliitto

- Tavoite lisätä asumista on maakuntakaavan taajamatoimintojen tavoitteiden mukaista. Koska alueen maankäytön tavoitteet poikkeavat osayleiskaavassa esitetystä, on kaavaselostuksessa esitetty yleiskaavallinen tarkastelu. Ei muuta huomautettavaa.

Vastine: - Osayleiskaava on kalalaitoksen toimintaedellytysten puuttuessa kiistatta tältä osin vanhentunut. Alueen osoittaminen taajamakäyttöön on aluerakenteellisesti ja alueen olosuhteiden perusteella ainoa ajateltavissa oleva käyttötarkoitus. Yleiskaavallista arviointia täydennetään.

4.12. 2012

Varsinais-suomen ELY-keskus

- Entisen kalalaitoksen alue liittyy sijainniltaan hyvin Kankaanpään kylärakenteeseen ja on perusteltua osoittaa uudeksi käytöksi rakentamista. Alueen huomattavien maisemallisten arvojen sekä lähialueen muidenkin kulttuuriympäristön arvojen vuoksi kaavasuunnittelussa tulee kiinnittää riittävästi huomiota uuden rakentamisen ohjaamiseen sekä vaikutusten arviointiin ja havainnollistamiseen. Rakentamista tulisi ohjata tavallista huolellisemmin ja yksityiskohtaisemmin.

Vastine: - Merkintöjä ja määräyksiä sekä selostusta tarkennetaan.

- Kaavaselostuksessa olevien havainnekuvien mukaan rantaan sijoittuvat vaaleat rakennusmassat erottuvat maisemassa selkeästi. Erityisesti rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen rakennusten korkeusasema ja kerrosluku sekä rantapuuston säilyminen ovat maiseman kannalta oleellisia. AP-1-korttelin 102 kerrosluku vaikuttaa maiseman kannalta liian korkealta. Myös räystäskorkeutta, väritystä, pihajärjestelyitä ja pihojen aitaamista tulee ohjata tarkemmin, eikä rakentamista tulisi sijoittaa liian lähelle rantaviivaa. Rannan ja rakentamisen väliin tulisi jäädä luonteva yleiseen käyttöön jäävä alue.

Vastine: - Vastarannalta otettuun valokuvaan sovitettu havainne-esitys keskittyy rakennusten massoittelemiseen kuvaukseen, ei tavoiteltuun värimaailmaan. Uimarannalta käsin esitetty kuvaus tähtää tavoiteltuun lopputulokseen. Merkintöjä ja määräyksiä tarkennetaan.

- Jatkosuunnittelussa tulee myös selvittää ja arvioida yhtenäisen rakentamattoman ranta-alueen jatkuvuuden merkitystä virkistysalueiden käytön sekä toisaalta ekologisten yhteyksien kannalta pohjoisen suuntaan sekä luonnoksen AP-1-kortteleiden merkitystä tässä suhteessa.

Vastine: - Selostusta täydennetään.

Kannanotot

28.10. 2012

Mikko Eskola

Karhiantie 180, 27840 Köyliö

- Kaavaluonnoksen toteutus aiheuttaisi ylimääräisiä tappioita Köyliön kunnalle. Kunnan tulee tehdä maankäyttösopimus omistajan kanssa.
- Vastine: - Tarvittavat maankäyttösopimukset laaditaan ajallaan ennen kaavan hyväksymistä.
- Meijerin pohjavesikaivoja lammikkojen alueella ei ole huomioitu. Meijerin pumppaamo tontilla AO-1 /101/4 ei ole huomioitu: pumppaamorakennus tulee säilyttää. Lammikoiden pohjalietteet tulee poistaa. Kaikki putkistot ja rakenteet tulee purkaa kokonaan. Salaojituksen tarve on selvittävä. Pikkulähteen padon kunto ja toiminta tulee tutkia. Lähteet ja muut rakenteet tulisi selvittää. Rantapenkere on kivetty, ja sen osuus tulee suunnitella.
- Vastine: - Asemakaavan toteutus edellyttää vesihuollon, mm. poikkeuksellisen huolellista kuivatus- sekä geoteknistä suunnittelua. Kaavaluonnos ei rajoita jatkosuunnittelua tai toteutusta. Pumppaamorakennus poistuu: kaavasuunnittelun tarkoituksena kalalaitoksen osalta on käyttötarkoitusten muutos, ei olevan käytön vahvistaminen ja rakennusten merkitseminen.
- Puistoalueiden, katujen, muun kunnallistekniikan ja venevalkaman rakentamisesta tulee sopia maankäyttösopimuksessa.
- Vastine: - Maankäyttösopimuksista sovitaan yksityiskohtaisesti osapuolten kesken.
- Rakennusjärjestyksen mukaiset rakennusten alimmat rakentamiskorkeudet tulisi huomioida kaavassa korkean pohjaveden tason vuoksi.
- Vastine: - Rakennusjärjestyksen määräykset ovat voimassa niiltä osin, joista asemakaavassa ei erityisesti ole toisin määrätty. Pohjavesimääräykset vaikuttavat myös rakentamiskorkeuksiin, jotka tarkentuvat viimeistään täyttösuunnitelman laadinnan yhteydessä.
- KLA-1-korttelialueen tehokkuusluku tulisi nostaa 0,25:stä 0,50:een ja länsiosa merkitä istutettavaksi.
- Vastine: - Alue ei muodosta kaupunkimaista liikealuetta vaan kulttuuriympäristöltään merkittävää taajaman osaa. Alueella on mm. uudehko palvelutalo. Rakentamistehokkuus on sovitettu siten, että matalahko lisärakentaminenkin paikoitus- ja istutusalueineen sopii ympäristöönsä ja taajaman ilmeeseen. Alueella on luonnoksessa vielä nykyisten rakennusten lisäksi noin 1000 k-m2 käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennusoikeutta ei ole syytä nostaa eikä rakennusala enää rajata.
- Meijerin alueella tulisi sallia pienimuotoinen teollinen toiminta ja kalalaitoksen päärakennuksen alueella liike- ja teollinen toiminta.
- Vastine: - Erityisesti meijerin päärakennuksen mahdollisen uuden käytön osalta mahdollistaa merkintä myös rakennuksen luonteeseen sopivan liiketoiminnan ja siihen rinnastettavan verstastoiminnan. Teollista toimintaa ei ole syytä osoittaa rantaan tai meijerin alueelle rantavyöhykkeen käyttötarkoituksen muuttuessa asumispainotteiseksi.
- Saarisen kanala tulee erottaa puistoalueesta ja merkitä AO-alueeksi. AO /4/1-tonttia tulisi laajentaa. Esitetyt leikkipaikat tulee sijoittaa Raputien varteen.

Vastine: - Alue ei ole ympäristöolosuhteiltaan sopiva omakotitontiksi.
Kanala on autiona poistuvaa rakennuskantaa. Yksityisomistuksessa olevia asuinkiinteistöjä ei tule kohtuuttomasti laajentaa: tontti on suuri. Puiston oleskelualueet on luonnoksessa esitetty ohjeellisina ja ne voidaan sijoittaa mihin tahansa virkistysalueelle.

- Teiden varsille on määrättävä enemmän liittymäkieltoja. Esimerkiksi AO-1 korttelin tonteilta 6 ja 7 itärajalta Lohitielle liittyminen on maastollisesti mahdotonta.

Vastine: - Kuten todettua, tonttien AO-1/1/6,7 itärajalta Lohitielle liittyminen on maastollisesti mahdotonta. Alueen puusto merkitään säilytettäväksi.

- Nimiehdotuksia: Kalasääsken (leikki)kenttä, pp/h: Leilan lenkki, valkama: Tarmon valkama.

Vastine: - Asemakaavoissa määrätään ensisijaisesti sitovasti katujen nimet. Muut nimitykset hoituvat muilla päätöksillä.

22.10. 2012

Irma ja Rauli Ojala
Lohitie 1, 27840 Köyliö

- Osayleiskaava ei ole ollut ohjeena asemakaavan muutosta laadittaessa. Myös muita vaihtoehtoja kuin tiivis asuminen tulisi tutkia. Suunniteltu asuinalue on liian tehokas, ja rakentaminen muuttaa voimakkaasti alueen ominaispiirteitä ja kylänäkymää järveltä käsin.

Vastine: - Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu yleiskaavallista tarkastelua kaavoituksen sisältövaatimusten täyttämiseksi.

Luonnoksen selostuksessa on mainittu: *”Osayleiskaavan erityisalueen rajaus seuraa täsmälleen entisen kalanviljelylaitoksen rajoja. Alueen sopivuus asuinkäyttöön elinkeinotoiminnan sijaan rajoittuu vaikutuksiltaan juuri tälle vyöhykkeelle. Kalalaitoksen toiminnan jälkeen on olennaista luoda alueelle uusi, sen mahdollisuuksia hyödyntävä käyttötarkoitus, koska nykytilassaan joutomaalla ei ole edes virkistys- tai maa- ja metsätalouskäyttöä. Alue on maanrakennuksen avulla muokattavissa rakentamiskäyttöön, jolloin alue tulee liitettyksi virkistysyhteyksiensä puolesta muuhun taajamarakenteeseen.”*

Osayleiskaavan E-alue muodostaa rajallisen kokonaisuuden, jonka toiminnan päätyttyä on osayleiskaava tältä osin vanhentunut. Alueen kehittymisen osalta on olennaista, että alueelle löydetään uusi käyttötarkoitus, joka estää alueen umpeen kasvamisen, pusikoitumisen ja joutomaaksi jäämisen. Asumispainotteisessa taajamassa on asuinkäyttö alueen luonteen kannalta realistinen käyttötarkoitus. Olosuhteiden vaatiman maaperän muokkauksen vuoksi on tietty rakentamisen tiiviyden välttämättömyyden kustannusten kohtuullisesti jakautumiseksi. Rakentamisen ilmettä ohjataan asemakaavalla. Luonnos kehittyi ehdotusvaiheeseen mennessä.

Kankaanpää erottuu laajassa järvimaisemassa selvänä taajamana, josta alue tulee muodostamaan osaa. Rantanäkymiä alueelle on viistosti sivusta mm. uimarannalta ja alkaen yli kilometrin päästä vastarannalta sekä itse järvenselältä.

- Alue ei ole maaperältään rakentamiseen sovelias eikä täytä rakennuspaikalle asetettuja MRL:n edellytyksiä. Alueelle rakentaminen edellyttää merkittäviä täyttöjä sekä perustamisolosuhteiden ja -korkeuden tarkkaa määrittämistä.

Vastine: - Asemakaavan toteutus edellyttää vesihuollon, mm. poikkeuksellisen huolellista kuivatus- sekä geoteknistä suunnittelua. Tämä on hyväksytty suunnittelun lähtökohdaksi.

- Entisen terveystalon tontin kaavamääräyksen AO/s-1 sisältöä käytännössä tulisi selventää.

- Vastine: - Määräykset tarkentuvat ehdotusvaiheessa.
- Rantatörmä tontin alapuolella tulisi kaltevuutensa vuoksi merkitä puistoalueeksi. Alapuolisten tonttien 5 ja 6 rakennusalat tulisi määritellä tarkemmin.
- Vastine: - Erityisesti kaistan vanhan puuston osalta on syytä lisätä alueelle säilyttämismääräyksiä. Alue on jo luonnoksessa esitetty istutettavaksi alueeksi siten, ettei alle 22 m etäisyydelle nykyisen rakennuksen julkisivusta ole mahdollista rakentaa. Juuri edessä olevat tontit on esitetty rakennettaviksi yksikerroksisina ja loivalappeisina. Rakentamisen ohjausta tarkennetaan ehdotusvaiheeseen mennessä.
- Kaavaluonnoksesta puuttuvat osittain uudisrakentamisen rakennusoikeustiedot.
- Vastine: - Rakennusoikeus uudistonteilla määritellään kaavan jatkovaiheissa.