SÄKYLÄ

Säkylän liikealueen asemakaava ja asemakaavan muutos

Turussa 17.12. 2010, tark. 29.12. 2010

AIRIX Ympäristö Oy
PL 669
20701 TURKU
Puhelin 010 241 4400
Telefax 010 241 4401

www.airix.fi

Toimistot: Turku, Tampere, Espoo ja Oulu

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

SÄKYLÄN KUNTA
SÄKYLÄN LIIKEALUEEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan liikerakentamista Vähäsäkylän kylän peltoalueelle Säkylän liikekeskustan tuntumaan sekä asumista Rantatien varteen. Osalle alueesta muodostuu paikallistasoinen vähittäiskaupan suuryksikkö ja myymäläkeskittymä.

Asemakaavan muutokset koskevat liittyviä alueita.

Asemakaavan muutos koskee 15.11. 1983 vahvistetun asemakaavan korttelia 160 ja katualuetta sekä 3.1. 2006 hyväksytyn asemakaavan korttelia 284 ja virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 160, 284-288, osa korttelista 164 sekä virkistys-, katu- ja liikennealuetta.

Kaava-alueen sijainti

Asemakaava koskee Vähäsäkylän kylän keskustanpuoleisimmalla osalla olevaa aluetta Rantatien ja Säkyläntien välissä. Alue rajautuu nykyisiin asemakaava-alueisiin käsittäen pääasiassa peltoaluetta terveyskeskuksen ja entisen Vähäsäkylän koulun välissä. Kaavamuutos koskee mm. paloaseman käsittävää korttelia Palomiehentien pohjoispuolella. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu muutamia Rantatien varren vanhempia asuin-, liike- ja maatalouspihapiirejä.

Alueen pinta-ala on noin 22,5 hehtaaria.

Alueen rajaus opaskartalla

2 TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

- kunnanhallitus käynnisti kaavoituksen päätöksellään 15.2. 2010 (§ 42)
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.3. 2010
- kaavan vireille tulosta kuulutettiin paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla 11.3. 2010
- kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 24.5. 2002
- aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.4. 2010
- kaavoitustoimikunta hyväksyi kaavaluonnoksen 23.6. 2010
- kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen 28.6. 2010 (§ 145)
- kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville 1.7. - 16.8. 2010 väliseksi ajaksi
- lausuntoja antoivat luonnosvaiheessa Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Satakunnan museo. Lisäksi jätettiin viisi kannanottoa
- viranomaisneuvottelu järjestettiin 4.10. 2010
- kaavoitustoimikunta hyväksyi kaavaehdotuksen 29.12. 2010
- kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen __
- kaavaehdotus asetettiin nähtäville __ väliseksi ajaksi
- lausuntoja antoivat ehdotusvaiheessa __
- kaavoitustoimikunta hyväksyi asemakaavan ja esitti kaavan hyväksymistä __
- kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan __
- kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __
- kuulutus kaavan voimaantulosta

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen kuvaus

Koko rakentamaton osa alueesta on toistaiseksi viljelykäytössä ollutta peltoa. Säkyläntieltä on tarpeen osoittaa uusi maantieliittymä.

Koko alue ympäristöineen on varsin tasaista ja alavaa, ja sulamis- ja pintavesien johtamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota: niiden osalta on alueelle toteutettava kattava viemäröinti. Lisäksi alueen kautta kulkee 20 kV ilmajohto.

Peltoa Varppeenkujan suunnasta (panoraama etelään-länteen-pohjoiseen).

Varppeenkujan seututien eteläpuolinen osa pyritään pitämään pääasiassa asunto- ja kevyen liikenteen katuna: nopeuksia voidaan hallita myös katujärjestelyin kuten mahdollisin hidastein. Nimenmuutos on tien väistämättä katketessa tarpeen. Tien itäpuolella on tuoreehko Vähäsäkylän pääosin toistaiseksi rakentumaton pientaloalue.

Ristolan 1:130 pihapiiri Rantatien ja Varppeenkujan kulmassa on vapaa-ajankäytössä. Rakennuksilla on rakennushistoriallista ja maisemallista merkitystä. Päärakennus on vuodelta 1928 ja muutoksia siihen tehty mm. 1950- ja 1980-luvuilla. Pihapiirissä ovat samanikäiset, osin hirsi- ja rankorakenteiset sauna- ja ulkorakennus (vasemmalla) ja navetta (oikealla). Sementtitiilinen makasiini ja halkovaja jäävät Rantatien eteläpuolelle. Tila on osa entistä Koppalan perintötilaa ja lohottu Uusi-Koppalasta 1928 (1932). Vanha-Koppalan tila on ennen uusjakoa sijainnut Ristolan paikalla (inventointitieto 2010).

Salmisen 4:74 ja Vainion 4:76 rakennukset muodostavat tavallaan yhteistä pihapiiriä ja sijaitsevat molemmat merkittävällä paikalla Rantatien tieympäristössä. Molempien suunnittelija on arkkitehti Totti Sora. Salmisen asuinrakennus on vuodelta 1951. Leveärunkoisen, keskusmuuripohjaisen hirsirakennuksen kuistipuolella on aumakattoinen torni. Rakennuksella on rakennushistoriallista ja miljöömerkitystä.

Vainion asuin- ja entinen liikerakennus on vuodelta 1932, ja siinä on toiminut sekatavarakauppa, posti, limonaditehdas, antiikkiliike, parturi ja nykyisin hieroja. Kulttuurihistoriallisen ja maisema-arvon lisäksi rakennuksella on rakennushistoriallista merkitystä säilyneen klassistishenkisen ilmeensä myötä: siinä on Rantatien puolella frontoni, pihan puolella leveä kuisti kaksin sisäänkäynnein, T-ikkunat sekä salmiakki- ja lunetti-ikkunoita ja kissanpenkit. Rakennuksessa on profiilipeltivuoraus, mutta muuten se on ulkoasultaan säilynyt.

Liikerakennuksen pohjoispuolella on muutama vaatimaton kanalarakennus sekä vieressä päärakennuksen kanssa suunnilleen samanikäinen yksinkertainen ulkorakennus.

Salminen on lohottu Vainiosta vuonna 1988, joka taas Sepän tilasta vuonna 1915. Myös suurilla havupuilla on maisemallista merkitystä taajamakuvassa.

Myllymaa 4:73 on vuodelta 1946 vuoden 1984 Karaatti-levyverhouksin. Pihapiirissä on kissanpenkillinen punatiilimakasiini, navetta ja kanala 1940-50-luvuilta.

Pitkä sininen Mäkelän 4:7 rakennus on vuodelta 1926 ja ulkoasultaan uudempi: sitä on laajennettu länsi- ja pohjoissuuntiin 1930-, 1940- ja 1970-luvuilla. Rakennuksessa on toiminut pitkään kelloliike. Tontilla on ulkorakennus.

Myllymaa on lohottu Sepästä vuonna 1958 ja Mäkelän pääkiinteistö vuonna 1926 (inventointitieto 2010). Molemmat ovat vakituisesti asuttuja omakotitaloja.

Koppalan (Uusi-Koppalan) 1:139 päärakennus on massaltaan noin 1900-luvun alun mallinen, mutta ulkoasu mineriittiverhouksineen ja ikkunoineen sekä sisätilat ovat vuodelta 1959. Pitkässä, kapeassa rakennuksessa on kaksi korkeaa kuistia, joista toiseen on rakennettu sauna. Aiemmin rakennuksessa oli jaetut T-ikkunat: kuisteissa näkyy yhä jugendaiheita.

Sementtitiilinen navetta on vuodelta 1929. Kissanpenkit on mainittu suhteellisen harvinaisiksi alueella. Lisäksi tontilla on muita rankorakenteisia ulkorakennuksia.

Tila on toinen puoli vuonna 1794 jaettua Koppalan perintötilaa. Tila ei ole ollut vakituisessa asuinkäytössä 1980-luvun jälkeen (inventointitieto 2010).

Terveyskeskuksen aluetta sekä vanhan asemakaavan virkistysaluetta.
Vanha kevyen liikenteen reitti kulkee pohjois-eteläsuunnassa.

Terveyskeskuksen rakennukset kaava-alueen länsipuolella ovat monenikäisiä.
Tavoitteena on jättää sosiaali- ja terveysalan rakentamiselle laajentumisvaraa.

Entisen työväentalo Tarmon paikalle Rantatien varteen kohoava senioritalo on esimerkki sen tyyppisestä rakentamisesta, jolle ainakin todennäköisesti löytyy lisää kysyntää.

Terveyskeskuksen itäpuolella on Salmisen (Vainion) kanalarakennuksia.

Peltotie/ajoyhteys johtaa Rantatielle ohi Vainion vanhan liikerakennuksen.
Kovin lähelle Rantatietä ei tiemiljööseen tai harjumaisemaan sovi kovin korkea rakentaminen.

Nykyiset K- ja S-marketit Pyhäjärventien varressa. Marketeilla ei juuri ole laajentumismahdollisuuksia erityisesti paikoitustilan puutteen vuoksi.

Pyhäjärventien liittymä Säkyläntielle jää välttämättä edelleen toiseksi pääliittymäksi myös uudelle liikealueelle. Paloasema on vuodelta 1978.

Palomiehenkuja on varsin kapea, ja siihen rajautuu mm. rivitalokortteleita. Välttämätön yhteys Pyhäjärventielle on kuitenkin järjestettävä sen kautta. Järjestely edellyttää kadun leventämistä ja erillistä kevyen liikenteen väylää. Pohjoispuolisessa asemakaavamuutoskorttelissa on paloaseman lisäksi kaksi liikerakennusta, mm. rautakauppa.

Rantatien ja Pyhäjärventien varsissa on jo kevyen liikenteen väylät.

Nykyisiä pienyrityshalleja.

3.2 Inventoinnit

Alue muodostaa taajaman rajaa Köyliönjärven - Säkylän osalla maakunnallisesti - arvokkaan kulttuuriympäristökokonaisuuden ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen suuntiin.

Museovirasto / Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY http://www.rky.fi/

Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Arvokkaat maisema-alueet. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto, mietintö 66/1992. Helsinki 1993.

Taajaman rajaa pohjoisesta Varppeenkujan suunnasta. Välissä seututie.

Kesän 2010 aikana on inventoitu uudelleen koko alueen vanha rakennuskanta osana Pisara-projektia (Laura Hesso 2010).

Inventoinneissa on arvotettu ensisijaisesti suojeltaviksi kaksi vierekkäistä rakennuskohdetta, Salmisen asuinrakennus ja Vainion liike- ja asuinrakennus. Muille asuinrakennuspihapiireille on noteerattu mm. maisema-, miljöö- ja kulttuurihistoriallista arvoa sekä rakennushistoriallista kerroksisuutta.

Suuri osa Rantatien varren rakennuskannasta tulee todennäköisesti muutenkin säilymään muodossa tai toisessa. Välittömästi Rantatien varteen ei osoiteta mittakaavaltaan huomattavasti poikkeavaa uutta rakentamista.

Alueen muu liike- ja elinkeinorakennuskanta on uutta eikä erityisen merkittävää.

Arkeologisten inventointien tilanne on Säkylän alueiden osalta suhteellisen heikko, eikä kaava-alueelta tunneta erityisiä muinaiskohteita. Rantatien varren rakennettu vyöhyke on pitkään asuttua. Uudisrakentamiseen pääosin osoitettavat pellot ovat tehokkaasti muokattua maaperää.

3.3 Maanomistus

Alueen maaomistustilanne on esitetty liitteessä 2.
Kunta on hankkinut alueelta maata sekä koordinoinut maakauppojen esisopimuksia. Suuri osa alueesta on edelleen yksityisomistuksessa.

3.4 Yhdyskuntatekniikka

Alue liittyy keskustan yleiseen vesihuolto- ja sähköverkkoon. Alueen kautta olevan asutuksen pohjoispuolitse kulkee vesijohto ja siirtoviemäri, ja linjan pohjoispuolitse 20 kV sähköilmajohto, joka on käytännössä siirrettävä.

Kaava-alue on suurelta osin pohjavesialuetta, ja Säkylänharjun-Virttaankankaan pohjavesivarannot ovat käytännössä Säkylän kunnan ainoa talousvesilähde. Tämä on huomioitava mm. hulevesiviemäröinnissä ja toimintojen sijoittamisessa.

3.5 Liikenne

Alueen sijainti on keskeinen, ja se tulee tulevaisuudessa muodostamaan merkittävää kaupallista keskusta-aluetta Säkylän taajamaan.

Säkyläntie, st. 204 Lieto-Eura, on seudullinen pääväylä, jonka yhteyteen kaavoitettava alue tukeutuu. Seututielle voidaan osoittaa yksi uusi liittymä, jolloin liittymäetäisyydet jäävät riittävän pitkiksi.

Rantatie, mt. 12691, on selvästi paikallinen tie, joka tulee liikenne- ja ympäristöhallinnon ohjeen mukaisesti kaavoittaa kaduksi.

Kaavoitettava alue liittyy väistämättä ympäristöönsä myös uuden Rantatien-liittymän kautta sekä nykyistä Palomiehentietä pitkin Pyhäjärventien suuntaan.

Alueelle on paikallisen asiointiliikenteen palvelemiseksi tarpeen luoda kattavat kevyen liikenteen yhteydet sekä katuvarsilla että kortteleiden sisällä.

3.6 Palvelut ja kauppa

Yleiset kaupan edellytykset

Maakuntakaavoitusta palvelevassa selvityksessä Kauppa Satakunnassa *(Viljanen, Kirsi-Maria. Kauppa Satakunnassa. Satakuntaliitto, sarja A:292, 2009)* on käsitelty maakunnallisia lähtökohtia kaupallisten toimintojen kehittymisen periaatteiksi.

Nykyisin Säkylä on ylivoimaisesti merkittävin asiointipaikkakunta päivittäis- ja erikoiskaupan (kestokulutustavara) sekä palveluiden osalta omalta paikkakunnalta sekä huomattavan vahva näiden osalta myös Köyliön suunnasta, jossa Säkylästä haetun päivittäistavaran osuus on jopa lähes neljännes ja erikoistavaran osalta samaa luokkaa Euran, Huittisten ja Porin tarjonnan kanssa.

Satakuntaliiton selvityksessä on mainittu kaavaillun kuntaliitoksen todennäköisesti lisäävän vähittäiskaupan suuntautumista Euran suuntaan. Säkylän keskustaan ei ole maakuntakaavassakaan näin ollen esitetty paikallista keskustatoimintojen painopistettä. Liitoksen jäädessä toteutumatta on Säkylän keskustan kaupan ja palveluiden kysyntä nyt kuitenkin kehittymässä omillaan, ja kaupan olosuhteiden vahvistaminen on kunnan intressissä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 114 § mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 2000 k-m2 suuruinen myymälä, ei kuitenkaan paljon tilaa vaativa erikoistavaramyymälä.

MRL 58 § 3 ja 4 momenttien mukaisesti

Vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. - -

Mitä 3 momentissa säädetään, koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. - -

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Satakunnan seutukaava 5) ei ole erityisiä edellytyksiä tai rajoituksia kaupan varauksille annettu. Kaava-alue sijoittuu keskustan taajama-alueelle, jossa kaupallisten toimintojen laajentuminen mahdollistetaan asemakaavalla.

Vahvistettavana olevassa uudessa maakuntakaavassa on taajamatoimintojen alueelle A osoitettu seuraava suunnittelumääräys:

"Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m2 ja muissa kunnissa alle 3000 k-m2.

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

Uudella maakuntakaavalla ei ole toistaiseksi oikeusvaikutuksia.

Uuden asemakaavan mahdollistamien toimintojen kaupallisia vaikutuksia on tarkemmin arvioitu selvityksessä

Säkylä - Liikealueen laajentamisen kaupalliset ympäristövaikutukset. Entrecon Oy, Espoo 2010. Selvitys on liitteenä 5.

Ajankohtaiset kaupan hankkeet alueella

Markettirakentamisen osalta ei kaavamuutoksessa ole kyse pelkästä pinta-alan ja toimintojen laajenemisesta, vaan myös siirtymisestä entisistä, niukemmista tiloista Pyhäjärventien varresta uudelle vyöhykkeelle, jonne mm. liiketoimintaan liittyvät oheistoiminnot ja avarammat paikoitusalueet mahtuvat paremmin. Nykyinen S-market toimii vuokrakiinteistössä, ja myös K-marketin osalta siirtyminen tarkoittaa käytännössäkin toiminnan lakkaamista entisissä tiloissa, jotka näin vapautuvat muuhun, vähäisempiä tilaresursseja vaativaan käyttöön.

Nykyinen päivittäistavarakauppa Säkylän keskustassa:

Myymälä	Nykyinen laajuus	Ajankohtainen laajuustavoite yhteensä
S-market Säkylä	huoneistoala 1370 k-m2 - myymälä 940 k-m2 - varasto- ja sosiaalitilat 430 k-m2	- myymälä 2500 k-m2
K-market Huovintori	huoneistoala 1340 k-m2 - myymälä 900 k-m2 - ALKO 125m2 - varasto- ja sosiaalitilat 315 k-m2	alle 2000 k-m2 - myymälä alustavasti 1500 k-m2 - laajennustarve 2500/2000 k-m2
Siwa	huoneistoala 395 k-m2 - myymälä ja posti 130 k-m2 - kahvila Välipala 150 k-m2 - varasto- ja sosiaalitilat 115 k-m2	pieni - vapaammat aukioloajat ei merkittävää muutosta
R-kioski	alle 100 k-m2	alle 100 k-m2 ei merkittävää muutosta

Myymäläpinta-ala yhteensä nykyisin	noin 2000 k-m2
Myymäläpinta-ala yhteensä kaavan mahdollistamana (*	noin 4650 k-m2
Kasvu yhteensä	noin 2650 k-m2

(*päivittäistavarakauppaa sekä enenevässä määrin myös kulutustavarakauppaa)

Sekä Osuuskauppa Keula että Kesko ovat siirtymässä nykyisistä tiloistaan uudelle liikealueelle. Uusien tilojen yhteyteen on todennäköisesti tulossa oheistoimintoja, kuten ravintola- ja kahvilapalveluita (mm. ABC-ravintola), tilaa pienemmille erikoisliikkeille ja -palveluille (vuokratilaa) sekä polttoaineiden jakelua. Käytännössä Keulan ajankohtainen hanke ylittää jo yksinään vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän rajat; muutamissa muissakin hankkeissa rajan ylitys tulee ajankohtaiseksi. Yhdessä alue tulee tietenkin muodostamaan myös paikallisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän, jossa pienemmilläkin yksiköillä on käytännössä vaikutuksensa kokonaisvolyymiin.

Säkylän keskustassa on ollut kauan puutetta liike- ja toimitilakäyttöön sopivista keskustatonteista. Keskustaan tukeutuvan alueen kaavoitus ratkaisee tilanteen varsin pitkällä tähtäimellä. Kaavatyön kuluessa esiin tulleet hankkeet toteutunevat varsin nopealla aikataululla. Tämänkin jälkeen jää sekä kunnan että yksityiseen omistukseen useita yhtenäisiä liikealuevarauksia. Esimerkiksi kaava-alueeseen kuuluvat nykyisen Varppeenkujan itäpuoliset varaukset voidaan tarvittaessa toteuttaa pidemmällä tähtäimellä myöhempinä reservialueina.

Koska kyseessä on keskustataajaman osa, toivotaan kaavalla muutenkin muodostuvan vähittäiskauppaan keskittyvien toimintojen aluetta, joten tuotantopainotteisille yrityksille, ts. varasto- ja teollisuuskäyttöön, ei aluetta osoiteta. Osalle aluetta sopivia toimintoja olisivat myös erilaiset tilaa vievän erikoiskaupan yksiköt. Muun kuin tilaa vievän kaupan eli lähinnä päivittäistavaran ja laajan tavaravalikoiman kaupan (ns. halpamarketit ym.) sijoittumista on syytä erikseen ohjata.

3.7 Pohjakartta

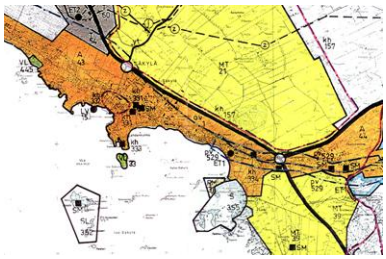
Kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 24.5. 2002.

3.8 Suunnittelutilanne

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Alueella on maakuntakaavana voimassa Satakunnan seutukaava 5. Sekä seutukaavassa että ympäristöministeriön vahvistettavana olevassa, maakuntavaltuuston 17.12. 2009 hyväksymässä Satakunnan maakuntakaavassa alue on merkitty taajama-alueeksi.



Otteet seutukaavasta (maakuntakaava) ja hyväksytystä maakuntakaavasta

Ilmakuva 2000-luvun alkupuolelta.
Tilanne on muutamaa yksittäistä rakennushanketta ja muutamaa asuinalueen toteutettua katua lukuun ottamatta pitkälti sama.

Aluetta koskevat merkinnät ja määräykset Satakunnan seutukaava 5:ssä:

A-43 **SÄKYLÄ, KESKUSTA.**
TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Ohjausvaikutukset:
Rakentamisen ja muun maankäytön järjestäminen taajamatoimintojen alueella edellyttää seutukaavaa yksityiskohtaisempien kaavojen laadintaa.

Yleismääräys M1
Taajamatoimintojen alueilla (A) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa erityistä huomiota kiinnittää yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja tiivistämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla.

Yleissuositus S12
Taajamatoimintojen alueilla (A) tulisi ennen uusien alueiden kaavoittamista uudistaa vanhentuneet toteuttamattomat ja tehottomat kaavat, ottaa käyttöön muut valmiiksi kaavoitetut alueet sekä hyödyntää jo valmiit tekniset verkostot.

av-1 **PYHÄJÄRVI.**
ARVOKAS VESI- TAI VESISTÖALUE.
Merkinnällä on osoitettu vesiensuojelun kannalta tärkeitä vesistöjä ja niiden valuma-alueita kuten taajamien vedenhankinnan kannalta tärkeitä raakavesilähteitä ja suojeluvesiä.

Yleismääräys M56
Arvokkaalla vesi- tai vesistöalueella (av) ennen vallitsevien pintavesiolosuhteita olennaisesti muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee asiasta neuvotella vesiensuojelusta vastaavan viranomaisen kanssa.

Erityismääräys M57
Osa-alueella Eura, Köyliö, Säkylä av-1 (Pyhäjärven valuma-alue) yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää Pyhäjärven kalatalous- ja virkistyskäyttöarvon säilyttämiseen.

kh-157 **KÖYLIÖNJÄRVEN KULTTUURIMAISEMA.**
KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS ALUE.
Merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ympäristöjä (alueita ja kohteita) maisemallisin, historiallisin ja rakennustaiteellisin perustein.

Yleismääräys M68
kulttuurihistoriallisesti arvokkailla alueilla ja kohteissa (kh) tulee yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja rakentamisessa erityistä huomiota kiinnittää kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseen.

Yleissuositus S127
Kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä (kh) ei tulisi turmella ympäristöön huonosti soveltuvalla rakentamisella, uusien liikenneväylien ja pääsähkölinjojen rakentamisella, maa-ainesten otolla, arvokkaiden rakennusten ja rakenteiden purkamisella tai muilla vastaavilla toimenpiteillä.

Yleissuositus S139
Ennen kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä (kh) merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulisi asiasta ottaa yhteys kunnan kaavoitusviranomaiseen ja Satakunnan museoon.

Aluetta koskevat merkinnät ja määräykset hyväksytyssä maakuntakaavassa:

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

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

Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k -m2 ja muissa kunnissa alle 3000 k-m2.

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

kk **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE** (Eura - Säkylä)
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämispolitiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita.

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

vma **VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE**
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.
- Köyliönjärven kulttuurimaisemat

kh1 **VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ**
Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.
- Pyhäjärven ja Köyliönjärven välinen kulttuurimaisema

Suunnittelumääräys vma, kh1
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

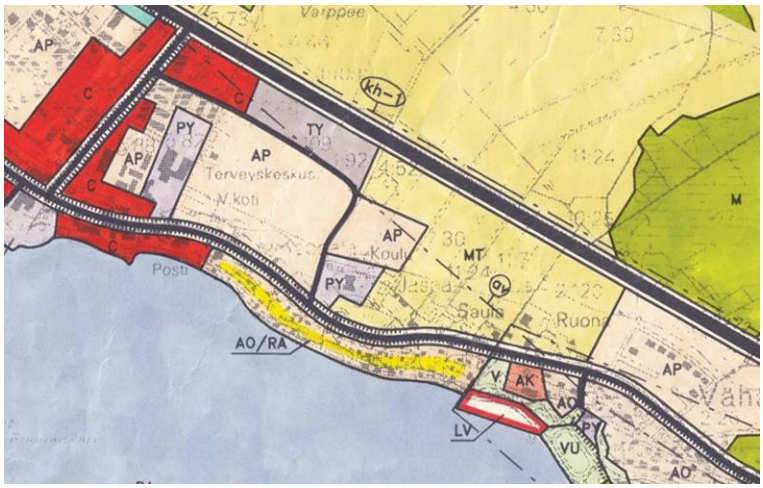
Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

pv **POHJAVESIALUE**
Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

st **SEUTUTIE / PÄÄKATU**
Merkinnällä osoitetaan seututiet ja vastaavat pääkadut. Alueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan yleiskaavan 5.12. 1988 ja yleiskaavan tarkistuksen 12.6. 1996. Oikeusvaikutteettomassa yleiskaavassa alue on merkitty pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueeksi (TY) ja pientalovaltaiseksi alueeksi (AP); Varppeenkujan itäpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (MT) ja paloaseman korttelin kohdalla keskustatoimintojen aluetta (C). Katuverkko on esitetty silloisten - ja nykyisten - katujen jatkeiksi. Kevyen liikenteen yhteydet on esitetty vain pääkokoojakatujen yhteyteen. Aluetta halkoo Pyhäjärven valuma-alueen raja (av-pistekatkoviiva).



Ote yleiskaavasta

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, eikä oikeusvaikutteeton yleiskaava kaikilta osin vastaa enää keskustan laajentumistavoitteita.

MRL 54 § 4 mom. mukaan ”Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. "

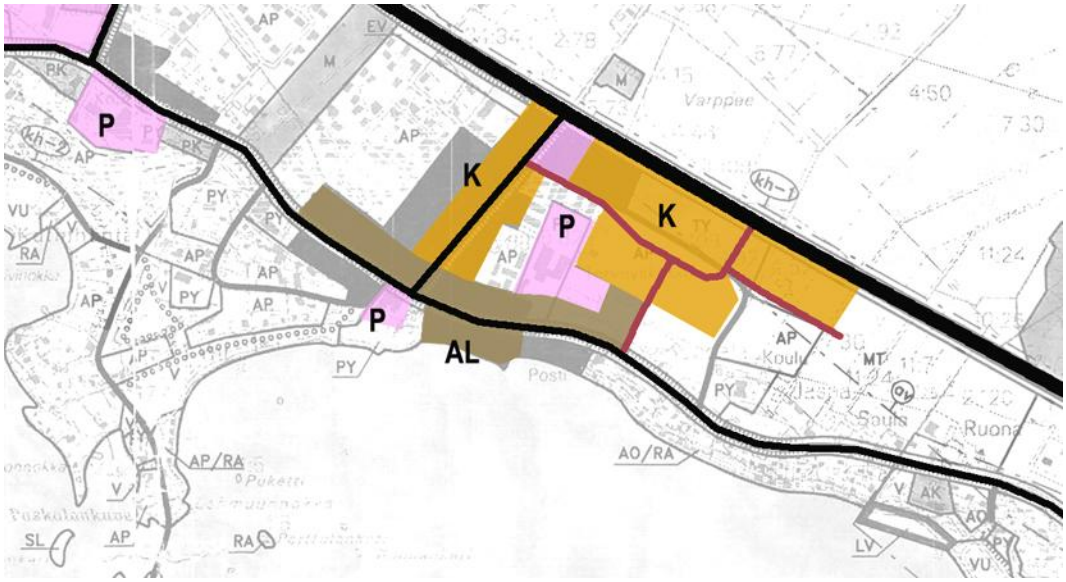
MRL 39 § mukaisten yleiskaavan sisältövaatimusten osalta on siis

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

"- - selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin (laadittavan yleiskaavan) ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät."

Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on aluetta tarkasteltu kevyesti yleisellä tasolla nämä sisältövaatimukset huomioiden.

Yleiskaavallinen kaavio - liikenne ja aluevaraukset



Uusi asemakaava siirtää erityisesti päivittäistavarakaupan toimintoja Pyhäjärventien varresta tilavammille alueille mutta kuitenkin edelleen vanhan liikekeskustan yhteyteen. Laajeneva katuverkko muuttaa väistämättä myös keskustan liikennevirtoja asiointiliikenteen osalta. Uusi liittymä Säkyläntieltä tulee toivottavasti keräämään suuren osan pidemmältä tulevasta liikenteestä: kuitenkin on myös väistämätöntä, että Rantatien ja Palomiehentien suunnat saavat tietyn paikallisliikenteen lisäyksensä.

Tiiviimpi rakentaminen ja julkiset ja yksityiset palvelut sijoittuvat edelleen keskustavyöhykkeelle ja ennen kaikkea Säkyläntien eteläpuolelle: nauhataajaman kapeuden osalta on maantien rajavaikutus koettu joskus ongelmalliseksi. Taajamatoimintojen laajentaminen taajamanläheisille pelloille "oikealle puolelle tietä" ratkaisee osaltaan näitä tilaongelmia tuomatta häiritsevää maantien poikittaisliikennettä. Uusi kadusto liittyy olevaan rakenteeseen kaikista mahdollisista suunnistaan.

Pyhäjärventien varresta tulee osaltaan vapautumaan liiketilaa, jolle on oletettava olevan myös uutta kysyntää. Pääkadun vetovoima säilynee edelleen hyvänä jo saavutettavuutensa perusteella, kun taas uudisalue tulee käsittämään suurempia yksiköitä ja mahdollisesti myös tilaa vieviä toimintoja.

Uudisalueen osalta on luonnoksesta laadittu hyvin alustava katusuunnitelma, johon on mitoitettu varsin väljä katuverkko ja kattava kevyen liikenteen väylästö.

Liite 4 *Alustava katusuunnitelmatarkastelu*

Aluerakenteen perusteella ei alueelle ole osoitettu erityisiä viher- tai virkistysalueita lukuun ottamatta suojavyöhyketyyppisiä kaistoja. Mm. asuinkorttelialueille on mahdollista järjestää omat oleskelualueensa, ja läheiset kunnalliset virkistyspalvelut ovat myös näiden käytettävissä.

Alueen kaavanmukainen toteutuminen tulee todennäköisesti kestämään useita vuosia: osa alueesta muodostaa juuri kaavallista reserviä elinkeino- ja palvelutoiminnoille sekä asumiselle.

Asemakaavoitus

Suurella osalla alueesta ei ole ennestään asemakaavaa. Asemakaavan muutos koskee pääasiassa Palomiehentien pohjoispuoleisen korttelin käsittävää 15.11. 1983 vahvistettua Karjankujan asemakaavaa, jossa paloasema on merkitty omalla YP-merkinnällään ja myymälähallit ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden (TY) alueiksi, sekä 3.1. 2006 hyväksytyn Vähäsäkylän asemakaavan maatalous- ja varastokäytössä olevaa toimitilatarkoituksiin kaavoitettua aluetta sekä katu- ja virkistysaluetta.

Ote asemakaavayhdistelmästä

Otteet asemakaavayhdistelmästä - kaavamuutosalueita

Liite 3 Poistuva kaava

Palomiehentie pohjoispuolisine kortteleineen on kaavamuutoksessa mukana kadun leventämisen tarpeen ja merkintöjen päivittämisen vuoksi; sellaisenaan toteutumatonta KTY-aluetta taas laajennetaan itäsuuntaan.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaavamuutos on käynnistynyt kunnan aloitteesta liiketonttitarpeen tyydyttämiseksi. Alueella on pääosin yksityisomistusta, mutta kaavatyön aluksi ja kuluessa on kunta neuvotellut maakaupoista. Osasta aluetta on tehty kiinteistökauppojen esisopimuksia.

Kunnanhallitus käynnisti kaavoituksen päätöksellään 15.2. 2010 (§ 42). Vireilletulosta kuulutettiin 11.3. 2010.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyön aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 3.3. 2010. Suunnitelmaan saattoi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan koottiin luettelo osallisista.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaluonnos oli MRL 62 § mukaisesti laadintavaiheen kuulemista varten nähtävillä 1.7. - 16.8. 2010 välisen ajan.

Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen __

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville __ väliseksi ajaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaava on laadittu kunnan virkamiesjohdon, kunnanhallituksen ja kaavanlaatijakonsultin yhteistyönä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 7.4. 2010.

Lausunnot antoivat luonnosvaiheessa Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus ja Satakunnan museo. Lisäksi jätettiin viisi kannanottoa.

Liite 7 Yhteenveto lausunnoista ja kannanotoista sekä kaavoittajan vastineet
Liite 8 Viranomaisneuvottelumuistio

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen __
Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen __

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut luoda keskustaan uutta liikealuetta ja varauksia tiiviimpään asuinrakentamiseen. Kaavanlaajennusalue turvaa keskustan aluevarausten riittävyyttä näihin tarkoituksiin pitkälle tulevaisuuteen.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja vaihtoehtojen valinta

Kaavaratkaisun pohjalle tutkittiin eri toimintojen tilantarpeita sekä liikenteellisiä ja kevyen liikenteen ratkaisuja.

Luonnosvaiheen lausuntojen ja kannanottojen perusteella mm. Rantatien varren pihapiirien alueiden kaavamerkintöjä tarkennettiin osittain säilyttävään suuntaan. Lisäksi liikealueiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täsmennettiin mm. laaditun kaupallisen arvioinnin perusteella sekä muutamien liikehankkeiden suunnitelmien tarkennuttua.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Kaavalla muodostuu uutta rakennettua taajamaa katuverkkoon, joka tukeutuu sekä Säkyläntiehen että taajaman katuverkkoon Palomiehentien sekä Rantatien kautta. Asemakaava käsittää sekä varauksia kaupallisille liiketoiminnoille että tiiviimmälle asutukselle ja julkisille palveluille.

Merkittävälle osalleen Säkyläntien eteläpuolelle muodostuu vähittäiskaupan suuryksikköaluetta (KM-1, KM-2, KM-3). Nämä muodostavat yhdessä paikallisesti merkittävän kaupallisen keskittymän. Muilla kuin KM-1- ja KM-2-alueilla ei sallita päivittäistavarakauppaa: kaavoituksen tavoitteena on osoittaa realistisia kaupan varauksia olevan tilanteen pohjalta ilman ylimitoitusta. Tämä on myös maakunnallisten tavoitteiden mukaista.

Alueelle tulevat sijoittumaan mm. Säkylän merkittävimmät päivittäistavarakaupan ketjut. Varaukset sallivat myös ns. paikallisesti uusien toimijoiden sijoittumisen.

Laajennustyyppisenä alueena toimitilakäyttöön osoitetaan Säkyläntien vartta Varppeenkujasta/ uudesta Hovilantiestä itäsuuntaan (KTY-1). Näillä alueilla sallitaan myös vähäinen ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton tuotanto ja työpaikkarakentaminen. Etusija tulisi kuitenkin olla myymälätyyppisillä toiminnoilla. KTY-1-alueille ei kuitenkaan sallita vähittäiskaupan suuryksikköjen muotoutumista, joten niillä on kielletty lainsäädännön mukaisen suuryksikkösääntelyn piiriin kuuluvat päivittäistavarakauppa ja laajan tavaravalikoiman kauppa eli lähinnä ns. halpamarketit. Sen sijaan näille alueille voi sijoittua mm. tilaa vaativan erikoiskaupan toimintoja, joihin yleensä luetaan esimerkiksi huonekalu-, auto-, maataloustarvike- ja puutarhaliikkeet.

Terveyskeskuksen alueen viereen jätetään laajennusaluevaraus sosiaali- ja terveysalan toiminnoille (YS), joille voi sijoittua mm. hoitopalveluja tai esimerkiksi tuetun asumisen yksikköjä. Alueelle on esitetty myös yksi kerrostalojen korttelialue (AK). Rantatien varteen osoitetaan asuin- ja liikealuevarauksia (AL-1), joille sallitaan myös esimerkiksi ns. kivijalkakauppoina myös liiketoiminta. Näistä osalle jää myös yksittäisiä suojeltavia rakennuksia eli yhteistä pihapiiriä muodostavat Vainion ja Salmisen päärakennukset. AO-varaukset käsittävät myös kaksi vanhaa pihapiiriä, Uusi-Koppalan ja Ristolan, joilla pientaloasuminen on tavoitteellinen käyttötarkoitus myös tulevaisuudessa, ja joiden osittainen tiivistäminen pientalorakentamisella on mahdollista. Uuden liikekadun varteen on osoitettu myös yksi rivitalotontti (AR).

Osalla rakennetuista alueista toiminnot todetaan kaavalla sellaisinaan (YP, paloasema; KL-1, pienemmät aluevaraukset).

Virkistysalueina on osoitettu vähäisiä asutuksen suojakaistoja (VL, VL-1). Yksittäisen ulkorakennuksen kiinteistö osoitetaan yhtenäisenä osana paikoitusaluetta (LPA).

Katuverkko on mitoitettu siten, että kaikkien uusien katujen varsille voidaan toteuttaa kevyen liikenteen väylät, joilla onkin suurta merkitystä kauppa-alueiden asuinalueilta saavutettavuuden kannalta. Pohjavesialueet on huomioitu riskialttiita toimenpiteitä rajoittavin kaavamääräyksin.

Liite 6 Aluehavainnekuva

5.2 Mitoitus

Mm. liikealueiden mitoitukseen ovat vaikuttaneet odotettavissa olevat uudet toiminnot, niiden realistinen laajuus ja niiden tyypillisesti vaatimat oheistoiminnot kuten tilavien paikoitusalueiden välttämättömyys.

Liite 9 Seurantalomake (yksityiskohtainen maankäyttöjakauma)

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan suhde ylempiin kaavoihin

Kaava toteuttaa maakunnallisia tavoitteita Säkylän tukemiseksi paikallisena palvelukeskustana, ja kaava-alue sijoittuu keskeisesti voimassa olevan maakuntakaavan (l. entisen seutukaavan) taajama-alueelle. Myös vahvistettavana olevan uuden maakuntakaavan taajama-aluevarausmerkintä kattaa koko alueen. Koko liiketaajama myös pitäytyy seututien eteläpuolella, mikä on taajamarakenteen kannalta suotuisa suunta. Kaupallisten toimintojen siirtymä nykyisiltä Pyhäjärventien kauppakiinteistöiltä ei ole maantieteellisesti merkittävä.

Vähittäiskaupan määrän kasvu on paikallisen kysynnän pohjalta perusteltu. Yksiköt täyttävät päivittäistavarakaupan osalta maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset paikallisen vähittäiskaupan sijoittumisesta.

Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen liiketarkoituksiin osoitettavat osat muodostavat pitkälti itsenäisen, laajan kaupallisten toimintojen vyöhykkeen entiselle peltoalueelle. Länsipuolella olevat yritys- ja julkiset toiminnot (terveyskeskus, erikoisliikkeet) liittyvät kuitenkin jo mittakaavaltaan ja toiminnoiltaan varsin hyvin markettialueeseen.

Palomiehentien varren ja Varppeenkujan (Jussilantien) pientaloasutus on pyritty rauhoittamaan mahdollisuuksien mukaan siten, että niihin rajautuisi lähinnä kevyen ja tonttiliikenteen väyliä. Kevyen liikenteen yhteyksinä hyödynnetään vanhoja yksityis-/peltoteitä. Palomiehentien leventäminen ja parantaminen on kuitenkin välttämätöntä väistämättä odotettavissa olevan asiointiliikenteen lisääntymisen myötä.

Rantatien varressa on kaava-alueella vanhoja, osittain toistaiseksi vajaakäyttöisiä tilakeskuksia ja asuinrakennuksia, joista osa tulee todennäköisesti jossain vaiheessa poistumaan. Niiden osalta Rantatien miljöö tulee muuttumaan jonkin verran: kaavalla kuitenkin myös mahdollistetaan näiden säilyminen ja esimerkiksi hillitty korvautuminen vastaavalla matalalla rakentamisella. Tiemiljöön mittakaavaa ja luonnetta tulisi tarvittaessa ja uudisrakentamisen yhteydessä korostaa esimerkiksi puuistutuksilla. Kaksi paikallisesti arvokasta rakennusta on esitetty suojelumerkinnöin. Jo tämä kiinnittää Rantatien miljöön mittakaavaa tiemaiseman avainkohdassa.

Pyhäjärven rantaharjun asutus on koko kaava-alueen matkalta pientalovaltainen. Alueella on 2005 hyväksytty asemakaava, jolla on mahdollista sen säilyminen pientaloalueena. Korkeampaa rakentamista on uudella kaava-alueella vedetty kauemmaksi tielinjasta, mikä on osoitettu kaavamerkinnöin. Rantatien pohjoispuolinen rakentaminen saattaa silti joiltakin osin muodostaa mittakaavaltaan ja tehokkuudeltaan jonkinmoista kontrastia harjuasutukselle: korkeintaan nelikerroksisen rakentamisen vyöhyke on kuitenkin selkeästi rajattu päättymään liikealueeseen ja jatkoksi keskustan vastaavassa mittakaavassa rakennetuille alueille.

Uudesta katuliittymästä itään säilyy taajaman rakenne matalana. Markettialueet jäävät erilleen Rantatien miljööstä; vanhojen pihapiirien säilyminen tai hillitty uudis-/lisärakentaminen on mahdollista.
(Näkymä Rantatietä pitkin lännestä uuden liittymän kohdalta.)

Nelikerroksisen rakentamisen sallivat varaukset jäävät omaksi kokonaisuudekseen terveyskeskuksen itäpuolelle, eivätkä mittakaavaltaan uhkaa tiemiljöön päänäkymiä.
(Näkymä Rantatietä pitkin lännestä keskustan suunnasta
- idästä Uuden-Koppalan /uuden liittymän kohdalta.)

Liikenteelliset vaikutukset

Erityisesti liikerakentamisen toteutuminen aiheuttaa lisääntyvää liikennettä ennen kaikkea länsisuunnasta uutta Rantatien liittymää päin. Myös nykyisellä Palomiehentiellä paikallisliikenteen kasvu tulee olemaan merkittävää. Kauempaa suuntautuva asiointiliikenne taas jakaantunee suhteellisen tasaisesti uuden Säkyläntien liittymän ja vanhan Pyhäjärventien/Säkyläntien liittymän välille.

Alueella on varauduttu kattavan kevyen liikenteen väylävarauksiin kaikilla uusilla kaduilla.

Palomiehentien eteläpuolelle on tarpeen rakentaa kevyen liikenteen väylä ensi tilassa. Tämä edellyttää kadun laajentamista tien pohjoispuolelle. Rantatien pohjoispuolista kevyen liikenteen väylää tulisi mahdollisuuksien mukaan jatkaa Vainion entisen kaupparakennuksen kohdalta aina uuteen liittymään saakka.

Uusi maantieliittymä markettialueelle aiheuttaa todennäköisesti Säkyläntien pohjoispuolisen Varppeenkujan liittymän siirron. Tällainen järjestely olisi mahdollinen esimerkiksi viemällä liittymä luoteeseen Karjankujan liittymään saakka. Vastakkaisilla liittymillä tulisi olla etäisyyttä useampi sata metriä, mitä on vaikea muulla järjestelyllä toteuttaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska alue on rakentamattomalta osaltaan luontoarvoiltaan köyhää vanhaa peltoa ja muilta osin rakennettuja pihapiirejä ja liike- ja varastoalueita, ei suoria merkittäviä vaikutuksia luonnonarvoihin ole. Merkittävimmät vaikutukset liittyvät alueen vesiolosuhteisiin, joiden osalta erityisesti valumavesien käsittely vaatii erityisen huolellista suunnittelua.

Vaikutukset pohjavesialueeseen sekä Pyhäjärven Natura 2000-alueeseen (Natura-vaikutusten arvioinnin tarve)

Koska taajaman merkittävällä rakentamisella voi olla vaikutuksia valumien ja huuhtoutumien kautta järven olosuhteisiin, on kaavan vaikutuksia Pyhäjärven tilaan yleispiirteisesti arvioitava.

Rantaharju erottaa kaavoitettavan alueen järven rannasta, ja Rantatien ja rannan väliin jää edelleen alueelle tyypillistä pientalopainotteista kyläasutusta.

Taajaman hulevesiä on tyypillisesti paikoittain johdettu Pyhäjärveen. Myös uusien rakennettavien ja pinnoitettavien alueiden osalta tulee huolehtia, ettei pohjavesiin tai järveen pääse kulkeutumaan haitallisia kemikaaleja tai ravinteita.

Kuitenkin koko uuden kaava-alueen pintavedet valuvat jo nykyään pohjoiseen - rumpujen kautta Säkyläntien ali Köyliönjärven suuntaan (jo pohjakartassa näkyy noin kahden metrin korkeusero Rantatien ja Säkyläntien välillä).

Pintavesien johtaminen tulee perustumaan huolelliseen suunnitteluun, ja alueen vesihuoltoratkaisut toteutetaan heti alueen muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä, erityisesti koska varsinkin markettialueiden paikoituskentät tulevat muodostamaan laajahkoja pinnoitettuja alueita.

Alueelle rakennetaan koko alueen kattava sadevesiviemäröinti, joka toteutetaan tarvittaessa sadevesipumppaamon avulla. Järjestelmään johdetaan myös kiinteistöjen salaojavedet.

Pohjavesialueen muodostumisalueen rajaus kulkee lähellä Rantatietä viemärilinjan kohdalla. Koko pohjavesialue ulottuu kuitenkin jopa liikekortteleiden alueelle. Polttoaineiden jakeluasemista sijainniltaan merkitty sijaitsee lähellä Säkyläntietä noin 150 m päässä pohjavesialueen rajasta. Kaavalla mahdollistetaan myös erityisesti KM-2-korttelialueella pohjavesialueen ulkopuolella mahdollinen jakeluaseman sijoittuminen, mikäli joka tapauksessa harkittavat ympäristönsuojelulain puitteissa sovellettavat lupaedellytykset täyttyvät. Pohjavesialue käsittää käytännössä muutenkin suuren osan Säkylän keskustaajamaa, jonka alueella on kauttaaltaan huolehdittava pohjavesisuojauksesta.

Näin ollen kaavan mukaisilla hankkeilla ei ole luonnonsuojelulain 65 § mukaisia todennäköisiä merkittäviä vaikutuksia (1 mom.) Pyhäjärven Natura 2000-alueen suojeluarvoihin. Niillä ei myöskään ole erityisiä vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Alueen ilme tulee rakentamisen myötä muuttumaan maatalouselinkeinon leimaamasta kylämäisyydestä keskustataajaman suuntaan. Erityisesti muutos näkyy Säkyläntien lähestymissuunnista, ennen kaikkea etelästä, sekä asuinrakentamisen tiivistymisenä Rantatien miljöössä. Sekä alueen vilkkaus että asumisen tiiviys tulevat kasvamaan: senioriväestön määrän suhteellisesti lisääntyessä kasvaa keskusta-asumisen houkuttavuus riippumatta suoraan väkiluvun muutostrendeistä.

Rantatien varren tilakeskuksilla ei kaava-alueen osalla ole enää maatalouselinkeinoon liittyvää käyttöä.

Taloudelliset vaikutukset

Alueen taloudellisista vaikutuksista merkittävimmät liittyvät kaupan ja muun liiketoiminnan laajenemiseen keskustassa.

Kunnallistekniikan kustannukset ja maanhankinta ovat laajalla alueella kunnalle merkittävä investointi, mutta samalla kunnan elinkeinokilpailukyky kasvaa, ja liiketoiminnalla on positiivisia vaikutuksia työllisyyteen.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11. 2000 (tark. 13.11. 2008) päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. 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:
- kaava tiivistää yhdyskuntarakennetta ohjaamalla asutusta olevan taajaman yhteyteen
- myös uusien varausten osalta hyödynnetään olemassa olevaa vesihuolto- ja liikenneverkostoa
- alueen ympäristöön jää edelleen riittävän laajoja viheralueita
- toteutuessaan kaava edistää kunnan taloudellista kasvua
- kaavan aluevarauksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristön luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartan yhteydessä.

5.5 Nimistö ja numerointi

Uudet kadut saavat nimet Koppalantie, Koppalankuja, Pakulantie ja Ristolantie. Varppeenkujan Säkyläntien eteläpuolinen osa saa uuden nimen Jussilantie.

Korttelinumerot 285-388 ovat uusia, 160 ja 284 nykyisiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan kaavanmukaisesta toteuttamisesta vastaa Säkylän kunta.

Turussa 17.12. 2010, tark. 29.12. 2010

AIRIX Ympäristö Oy

Jukka Liikari	Päivi Maaria Mujunen
DI SNIL	Arkkit. yo

Liitteet

Liite 1	*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*
Liite 2	*Maanomistus*
Liite 3	*Poistuva kaava*
Liite 4	*Alustava katusuunnitelmatarkastelu*
Liite 5	*Kaupallinen selvitys*
Liite 6	*Aluehavainnekuva*
Liite 7	*Yhteenveto lausunnoista sekä kaavoittajan vastineet*
Liite 8	*Viranomaisneuvottelumuistiot*
Liite 9	*Seurantalomake*