



SÄKYLÄ

**Karjankujan asemakaavan muutos
Kortteli 165**

Turussa 22.8. 2012

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

www.airix.fi

**Toimistot: Turku,
Tampere, Helsinki
ja Oulu**

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

SÄKYLÄN KUNTA KARJANKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee 15.11. 1983 vahvistetun asemakaavan korttelia 165.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 165.

Asemakaavalla mahdollistetaan vanhusten palveluasuntorakentaminen kerrostalomuodossa sekä esitetään sen vaatimat liikennejärjestelyt.

Kaava-alueen sijainti



Alueen rajaus opaskartalla ja 2000-luvun alkupuolen ilmakuvassa.

2

TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

- kunnanhallitus käynnisti kaavoituksen päätöksellään 26.3. 2012 (§ 77).
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 18.4. 2012
- kaavan vireille tulosta kuulutettiin paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla 31.5. 2012
- kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 24.5. 2012
- kunnanhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen 10.9. 2012 (§ 188)
- kaavaluonnos asetettiin valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtäville 24.9. - 25.10. 2012 väliseksi ajaksi
- lausunnon antoi Varsinais-Suomen ELY-keskus
- kaavoitustoimikunta käsitteli kaavaehdotusta __
- kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen __
- kaavaehdotus asetettiin nähtäville __ väliseksi ajaksi
- lausuntoja antoivat __
- kaavoitustoimikunta käsitteli asemakaavaa
- kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan ja esitti kaavan hyväksymistä __
- kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __
- kuulutus kaavan voimaantulosta __



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen kuvaus



Vanhusten palvelukeskuksen kokonaisuus koostuu keskeisistä yhteistiloista ja rivitaloasunnoista. Osa rivitaloista on tarkoitettu kunnostaa. Kaksi eteläisintä puretaan, ja ne on tarkoitettu korvata kerrostaloasunnoilla.



Alue, jolle ensisijaisesti halutaan sijoittaa palveluasuin kerrostalo, sijaitsee kevyen liikenteen katujen tuntumassa Rantatien varren kerrostalojen takana. Näiden kautta on ajoliikennettä mahdoton järjestää. Panoraama 180°.



Rantatien varren kerrostalojen huolto- ja paikoitusalueet rajautuvat kevyen liikenteen katuihin (1).

Palvelukeskuksen ajoliikenne on tarkoitettu toimivaksi pääasiassa pohjoissuunnasta, jossa ovat myös sen paikoitusalueet (2).

Marketin huoltopihan käyttö rajoittaa ajoliikennettä palvelukeskustontin eteläosalle (3). Markettitontilla on myös taksikoppi.

Eteläisimmille rivitaloille ei ole varsinaista säännöllistä ajoyhteyttä (4).



Terveyskeskuksen rakennukset alueen itäpuolella ovat 1-3-kerroksisia.



Tori on tyhjiällään ollessaan avara tila myös reunoiltaan.



Tori rajautuu rivitaloasuntoihin ja K-markettiin. K-marketti tulee jatkossa siirtymään uudelle liikealueelle, ja rakennus siirtyy muuhun liikekäyttöön.

3.2 Inventoinnit

Alue on rakennettu, joten sillä ei ole erityisiä tutkittavia luonnonarvoja. Kaava-alue on kuitenkin kokonaan pohjavesialueella, kuten suuri osa Säkylän keskusta-alueesta. Rakennuskanta on suhteellisen tavanomaista, eikä sillä ole erityisiä kulttuuriympäristöarvoja. Alue muodostaa kuitenkin keskeistä Säkylän liikekeskustamiljöötä. Ympäristöä on tutkittu maastokäynnein.

3.3 Maanomistus

Alueet ovat kunnan omistuksessa. Markettirakennus on yksityisomistuksessa.

Kaavoitettavat kiinteistöt ovat

Jaspa	783-405-7-73	(rivitalot ja tori, erillinen palsta)
Huovintori	783-405-5-120	(K-marketti)

3.4 Yhdyskuntatekniikka

Alue liittyy keskustan yleiseen vesihuolto- ja sähköverkkoon.

3.5 Liikenne ja palvelut

Alue tukeutuu liikenteellisesti pääasiassa Pyhäjärventien suuntaan, ja tätä kulkusuuntaa on tarkoitus vahvistaa edelleen.

Alue sijoittuu Säkylän välittömään keskusta-alueeseen, ja yhteydet kunnallisiin palveluihin ovat hyvät.

3.6 Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 24.5. 2002.

3.7 Suunnittelutilanne

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

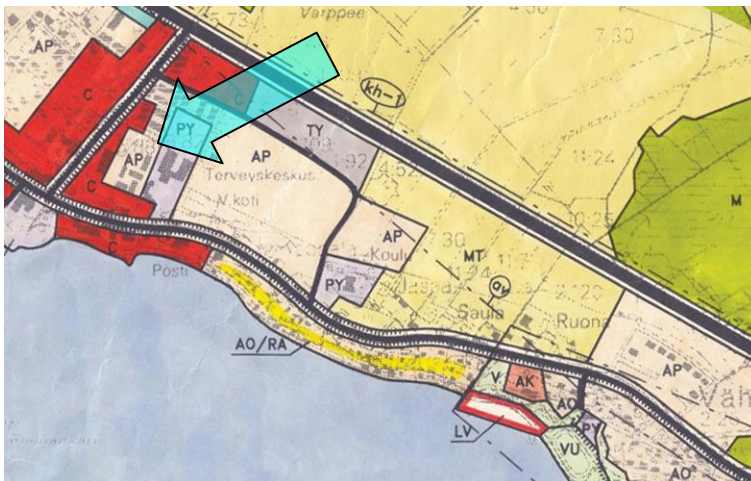
Satakunnan 30.11. 2011 vahvistetussa maakuntakaavassa, joka on määrätty voimaan ennen lainvoimaa, on alue merkitty taajama-alueeksi ja pohjavesialuemerkinnän sisäpuolelle.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaavoitus

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan yleiskaavan 5.12. 1988 ja yleiskaavan tarkistuksen 12.6. 1996. Oikeusvaikutteetomassa yleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alue kuuluu Pyhäjärven valuma-alueen rajauksen sisäpuolelle (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 kestäväällä 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.

Alue sijoittuu keskustan liiketoimintojen ja tiiviin asumisen vyöhykkeeseen, jossa myös kerroskorkeudeltaan suurempimittakaavainen rakentaminen on perusteltua. Palveluasumisen vyöhyke sijoittuu myös erinomaisesti läheisen terveyskeskuksen toimintojen yhteyteen. Pyhäjärventie säilyy edelleen uuden liikealueenkin valmistumisen jälkeen keskustan pääasiallisena sisääntuloväylänä, jonka varteen palvelu- ja liiketoimintoja tulee edelleen sijoittumaan.

Asemakaavoitus

Asemakaavoitus koskee 15.11. 1983 vahvistetun asemakaavan kortteliin 165 sijoittuvaa rivitaloaluetta (AR) ja liikealuetta (KL).



Ote asemakaavayhdistelmästä

Liite 3 Poistuva kaava

Alustavat suunnitelmat

Varsin huonokuntoisten rivitaloasuntojen korjaaminen tai korvaaminen on katsottu ajankohtaiseksi. Alustavasti ja ensisijaisesti on suunniteltu kahden eteläisimmän rivitalon purkamista ja niiden korvaamista nelikerroksisella asuinkerrostalolla mahdollisesti jo vuonna 2013. Toteutus edellyttää kaavamuutosta mm. tehokkuuden, kerrosluvun ja sisäisen liikenteen osoittamisen osalta.

Liite 6 Alustava asemapiirrosluonnos

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kunnanhallitus käynnisti kaavoituksen päätöksellään 26.3. 2012 (§ 77).
Vireilletulosta kuulutettiin 31.5. 2012.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavatyön aluksi laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 18.4. 2012. Suunnitelmaa täydennettiin ja siihen saattoi tutustua koko kaavan laadinnan ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan koottiin luettelo osallisista.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaluonnos oli MRL 62 § mukaisesti laadintavaiheen kuulemistä varten nähtävillä 24.9. - 25.10. 2012 välisen ajan. Lausunnon antoi Varsinais-Suomen ELY-keskus, eikä sillä ollut erityistä huomautettavaa.

Kunnanhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen __

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville __ väliseksi ajaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaava on laadittu kunnan virkamiesjohdon, kunnanhallituksen ja kaavanlaatijakonsultin yhteistyönä.

*Liite 4 Yhteenveto lausunnoista, kannanotoista ja muistutuksista
sekä kaavoittajan vastineet*

Liite 5 Viranomaisneuvottelumuiistiot

Kaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan __

Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on ollut tarkoituksenmukaisten asuinrakentamisvarausten osoittaminen välittömälle keskusta-alueelle ja kaavamääräysten tarkistus.

4.4 Asemakaavan vaihtoehdot ja vaihtoehtojen valinta

Alkuvaiheessa tutkittiin mm. liikenneyhteyksiä ja alueen rakentumismahdollisuuksia.

Liite 2 Alustava tarkastelu

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Alue muodostuu kahdesta kokonaisuudesta: kunnan vanhusien palvelukeskuksesta asuntoineen (YSA-1) ja torin ja K-marketin käsittävistä liikealueista (KL).

Alueiden käyttötarkoitukset eivät sinänsä muutu: liike- ja torikäyttö jatkuvat edelleen, mutta erityisesti palvelurakennusten korttelialueen tehokkuutta ja kaavamääräyksiä tarkistetaan siten, että kaava jatkossa mahdollistaa kerrostalorakentamisen. Asumiseen liittyvien palveluiden perusteella on yleisten alueiden kaavamerkintä alueelle perustelluin.

KL-alue on mukana kaavamuutoksessa, jotta asemakaavalla voidaan vahvistaa asuinkerrostalojen liikenneyhteydet. Mikäli ajojärjestelyt sitä vaativat, tulee mahdolliseksi myös taksipisteen siirto muulle kiinteistölle.

5.2 Mitoitus

Rakentamistehokkuutta nostetaan YSA-1-korttelialueen osalta siten, että 0,25:n sijaan tehokkuuslukua kasvatetaan 0,50:een. Tämä tarkoittaa noin 4740 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. KL-alueen rakentamistehokkuus säilyy samana (3000 k-m²).

Liite 7 Seurantalomake (yksityiskohtainen maankäyttöjakauma)

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan suhde ylempiin kaavoihin

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavoituksen tavoitteita. Se myös seuraa oikeusvaikutteettoman yleiskaavan periaatteita eikä hankaloita jatkossa yleiskaavoitusta tai tulevan yleiskaavan toteuttamista.

Kaavan suhde muihin asemakaava-alueisiin ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan mukainen rakentaminen tukeutuu olevaan ja ympäristössä suunnitteilla olevaan taajamarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ja liittyy saumatta muihin asemakaava-alueisiin.

Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteen lisääntyminen alueella koskee lähinnä mahdollista tontilleajoliikenteen kasvua. Toisaalta kyseessä olevat muutokset koskevat palvelutalorakentamista, jolloin johtuen asumismuodosta ei asukasmäärän kasvu tuo merkittävää pysyvää ajoliikennettä myöskään kerrostalotonteille.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä huomioitavia luonnonarvoja, joten vaikutuksia ei juuri ole.

Vaikutukset pohjavesialueeseen

Pohjavesialue käsittää käytännössä muutenkin suuren osan Säkylän keskustaaajamaa, jonka alueella on kauttaaltaan huolehdittava pohjavesisuojauksesta.

Kaavan mukaisilla hankkeilla ei ole erityisiä vaikutuksia pohjavesiolosuhteisiin.

Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Palveluasumisen kysynnän kasvu tuo paineita myös asuntojen toteutukselle. Kaavalla osoitettava rakentaminen on tarkoitukseen sijainniltaan erinomainen. Myös tärkeä paikallinen kohtaamispaikka, tori, säilyy.

Taloudelliset vaikutukset

Palveluasuntorakentaminen on kunnallinen hanke. Rakentamiseen on mahdollista saada ulkopuolista rahoitusta.

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

Korttelinumero 165 on nykyinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan kaavanmukaisesta toteuttamisesta vastaa Säkylän kunta.

Turussa 22.8. 2012

AIRIX Ympäristö Oy

Jouni Kiimamaa
arkkitehti

Päivi Mujunen
kavasuunnittelija
arkkit. yo

Liitteet

<i>Liite 1</i>	<i>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</i>
<i>Liite 2</i>	<i>Alustava tarkastelu</i>
<i>Liite 3</i>	<i>Poistuva kaava</i>
<i>Liite 4</i>	<i>Yhteenvedo lausunnoista, kannanotoista ja muistutuksista sekä kaavoittajan vastineet</i>
<i>Liite 5</i>	<i>Viranomaisneuvottelumuistiot</i>
<i>Liite 6</i>	<i>Alustava asemapiirrosluonnos</i>
<i>Liite 7</i>	<i>Seurantalomake</i>