

SÄKYLÄN KUNTA

LUSIKKAOJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

LUONNOS

Versio 0.9



20.5.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot.....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
1.4. Asemakaavan esitystapa.....	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
Maanomistus	9
Palvelut.....	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	13
Asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Tekninen huolto.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos.....	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17
4. Kaavan sisältö ja perustelut	18
4.1. Kaavan rakenne	18

	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2.	Aluevaraukset	18
	Korttelialue	19
	Katualue	19
4.3.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	19
4.4.	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen	19
4.5.	Kaavan suhde yleiskaavoitukseen.....	19
4.6.	Asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	21
	Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset.....	21
	Muut vaikutukset.....	21
5.	Asemakaavan toteutus	22
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	20.5.2025	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa __.__.____ § ____
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa __.__.____ § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SÄKYLÄN KUNTA LUSIKKAOJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan asemakaavan osaa korttelia 67, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 67 (osa) ja katualuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Asemakaavan laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lapalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	____.____.____
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	____.____. - ____.____.____
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____. - ____.____.____
Kunta on hyväksynyt kaavan	____.____.____

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän Uusikylän alueella Isosuon lounaispuolella noin 2,5 kilometriä Säkylän keskustasta luoteeseen.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on vahvistaa kaava-alueella toteutunut maankäyttö yhdistämällä suunnittelualueen neljä rakennuspaikkaa kahdeksi ja vähäisesti laajentaa teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, alueella toimivan yrityksen laajentamista-

voitteiden mukaisesti. Teollisuusrakennusten korttelialuetta on tarkoitus vähäisesti osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Asemakaavan esitystapa

Asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään alueidenkäyttölain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan mukaista ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelin (TY) 67 rakennuspaikkoja 5, 6, 7 ja 8 kiinteistöillä 783-401-58-4 TEOLLISUUSTIE III, 783-401-15-196 PENTTILÄ, 783-401-58-25 Jarila ja osalla kiinteistöä 783-401-15-250 HÄRJENPÄÄNOJA II, lähivirkistysaluetta (VL) ja katualuetta kiinteistöllä 783-401-58-24 HÄRJENPÄÄNOJA ja 783-401-15-250 HÄRJENPÄÄNOJA II.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin teollisuusalueen pihapiiriä ja lähivirkistysaluetta, joka rajautuu pohjoisesta itään tiheäpuustoiseen metsämaastoon ja Isosuon suoalueeseen, etelästä tiheästi rakennettuun metsäiseen taajama-alueeseen ja lännestä teollisuusrakennusten pihapiireihin. Teollisuuskorttelille johtavan kadun (Teollisuustien) ja suunnittelualueen eteläpuolella olevien erillispientalojen välissä on suojapuustoista lähivirkistysaluetta. Suunnittelualue ei sijaitse maiseman arvoalueella.



Maisemaa ja maastoa suunnittelualueelta eteläpuolella olevien erillispientalojen suuntaan.

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Uusikylän pohjavesialueeseen (0278302, luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Suunnittelualueen eteläosasta vähäinen osa sijoittuu varsinaiselle pohjaveden muodostumisalueelle.

Suunnittelualan koillispuolen maaperä on rahkaturvetta ja lou-
naipuolen maaperä hiekkaa. (Lähde: [https://gtkdata.gtk.fi/Maan-
kamara/](https://gtkdata.gtk.fi/Maan-
kamara/))

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kesän 2025 aikana,
jonka tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on pääasiassa rakennettua teollisuusaluetta.
Suunnittelualan välittömässä lähiympäristössä sijaitsee teolli-
suusrakennuksia sekä erillispientaloja. Suunnittelualan koillis-
osassa sijaitsee 80 metriä korkea harustettu radiomasto ja 12 m²
laitesuoja. Maston vuokra-alueen pinta-ala on noin 1300 m², ja se
sijaitsee suunnittelualueella.



*Suunnittelualueelle kulkeva Teollisuustie vasemmassa kuvassa ja Asentajantie oi-
keassa kuvassa.*



Teollisuusrakennuksia suunnittelualan kiinteistöllä 783-401-58-25 Jarila.



Teollisuusrakennuksia suunnittelualan kiinteistöllä 783-401-58-4 TEOLLISUUS-TIE III.



Suunnittelualueella sijaitsee radiomasto ja laitesuoja.

Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on osin yksityisessä maanomistuksessa ja osin Säkylän kunnan maanomistuksessa.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee lähellä Säkylän keskustan palveluja, noin 2,5 kilometriä Säkylän keskustasta luoteeseen.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin

Suunnittelualue on Satakunnan maakuntakaavoissa taajamatoimintojen aluetta (A), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk), matkailun kehittämisvyöhykettä (mv-2) sekä pohjavesialuetta (pv.)

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta.

A

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväylä-alueita, 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 suunnitellulla 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 kestäville, 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.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissäpolitiikan alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.

Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.



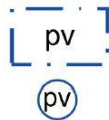
MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

(-2) Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Suunnittelumääräys

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

**POHJAVESIALUE**

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodonmuutoksen turvaaminen.

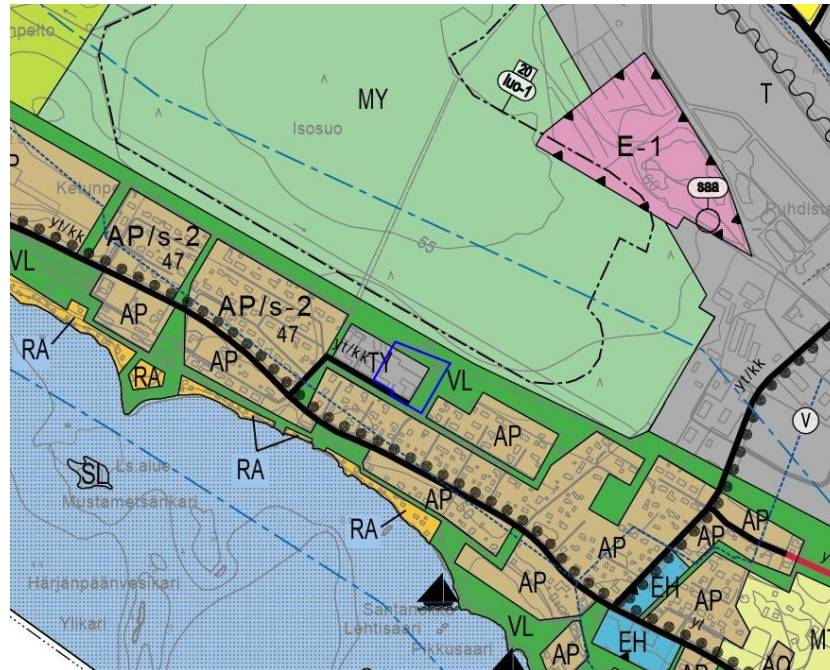
Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.2022-13.5.2022. Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 14.10.2024 kokouksessaan asettaa valmisteluvaiheen aineiston julkisesti nähtäville ja se on ollut nähtävillä 4.11.-5.12.2024.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.9.2016. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja lähivirkistysalueeksi (VL) sekä pohjavesialueeksi (pv). Lisäksi suunnittelualueella on yhdystie/kokoojakuja (yt/kk).

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä) Säkylän osayleiskaavassa:



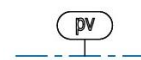
Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



Lähivirkistysalue.



Yhdystie/kokoojatie.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.
Pohjavesialueella rakentamista ja muita maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

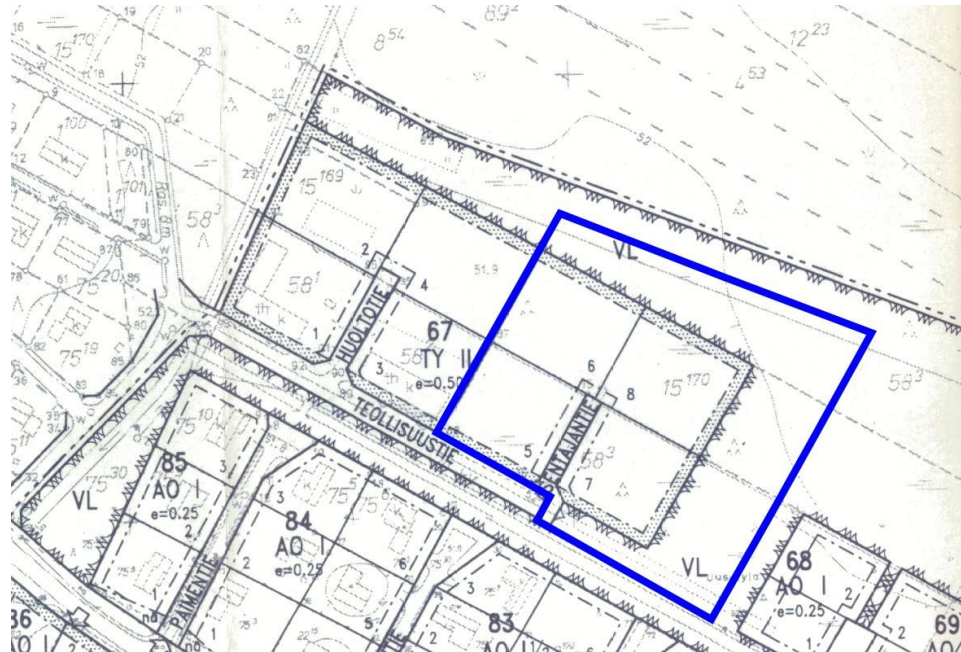
Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai katettuun suoja-altaaseen, jonka tilavuus on suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä. Rakentaminen, ojituksen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 21.1.1999 hyväksymä sekä Lounais-Suomen ympäristökeskuksen 20.7.1999 vahvistama Lusikkaojan asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana ja rakennuskaavan muutoksena). Suunnittelualue on osoitettu kaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Suunnittelualueella on lisäksi rakennuskaavatieä osoitettu katu-alue.

Suunnittelualueen ohjeellinen raja (sinisellä) voimassa olevassa asemakaavassa:



YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



RAKENNUSKAAVATIE.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT OVAT:

ASUNNOT: 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 70 M² KOHTI KUITENKIN VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

TEOLLISUUSRAKENNUKSET:

1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 80 M² KOHTI KUITENKIN VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA 2 TYÖPAIKKAA KOHTI.

PYSÄKÖINTIPAIKKOJA POLKUPYÖRIÄ VARTEN TULEE JÄRJESTÄÄ VÄHINTÄÄN 2 POLKUPYÖRÄPAIKKAA AUTOPAIKKAA KOHTI.

MUITA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENNETTAESSA 4 M LÄHEMMÄKSI NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJAA EI RAJAN PUOLEISISSA SEINÄSSÄ SAA OLLA IKKUNOITA ALLE 180 CM KORKEUDELLA LATTIATASOSTA.

MILLOIN RAKENNUS RAKENNUSALALLA SIOJITETAAN IRTI NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJASTA, ON SE RAKENNETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M PÄÄHÄN SIITÄ.

LAITOSTA, JOKA MELUN, TUHKAN, NOEN, LÖYHKÄN TAI MUUN SELLAISEN HÄIRIÖN KAUTTA VOI TUOTTAA HAITTAA ASUNTOALUEILLE, EI SAA SIOJITTA A KORTTELIN 67 ALUEELLE.

Rakennusjärjestys

17.1.2012 voimaan tullut Pyhäjärvisen rakennusjärjestys ja 1.8.2016 voimaan tullut Huittisten rakennusjärjestys on uudistettu rakentamislain voimaantulon johdosta. Uusi rakennusjärjestys on

päätetty laatia yhteisenä koko Etelä-Satakunnan ympäristölautakunnan toiminta-alueelle Euraan, Huittisiin ja Säkylään.

Suunnittelualueella on voimassa Eura-Huittinen-Säkylä rakennusjärjestys 2025, jonka Säkylän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 24.3.2025 § 6. Rakennusjärjestys on Säkylän kunnan osalta tullut voimaan 1.5.2025 alkaen.

Tekninen huolto

Alue liittyy keskustan yleiseen vesihuolto- ja sähköverkkoon.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta on Säkylän kunnan ylläpitämä asemakaavan pohjakartta (1:2000). Kaavan pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelutyöhön on ryhdytty yksityisen maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 20.5.2025. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Säkylän kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulo päätöksen ja käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 20.5.2025 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.____ § __ ja kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu __.__.____. Lisäksi osallisille ilmoitetaan vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 20.5.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä __.__.____-___.____.____ välisenä aikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.____ § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.____-___.____.____.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

Säkylän kunnanvaltuusto on hyväksynyt __.__.____ päivätyn Lusikkaojan asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.____ § ____.

4. Kaavan sisältö ja perustelut

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) ja katualuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Pinta-alat

Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 1,9 hehtaaria.

Teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on osoitettu noin 1,82 hehtaaria ja katualuetta noin 0,04 hehtaaria.

Kerrosalat

Teollisuusrakennusten korttelialueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 9113 k-m² (e=0.50).

Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yhteensä 4245 k-m².

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu Säkylän keskustan palveluihin, jotka sijaitsevat noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta kaakkoon.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialue

Kortteli 67 (osa)



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia.



Istutettava alueen osa.

Katualue



Katu.

4.3. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutoksella ei ole valtakunnallista merkitystä. Asemakaavan muutoksessa kaava-alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), sitä vähäisesti laajentaen lähivirkistysalueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa vahvistetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen katualue (Asentajantie).

4.4. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on osoitettu myös kaupunkikehittämisen kehitysvyöhykkeeksi, matkailun kehittämisvyöhykkeeksi ja pohjavesialueeksi.

4.5. Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Kaavamuutos poikkeaa pieneltä osin alueella voimassa olevasta yleiskaavasta, joka on laadittu alueella voimassa olevan asemakaavan jälkeen. Asemakaavan muutoksessa kaava-alueelle on osoitettu voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan mukaisesti teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), sitä vähäisesti laajentaen voimassa olevan asemakaavan ja yleiskaavan mukaiselle lähivirkistysalueelle. Poikkeaminen voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista on vähäinen.

4.6. Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuuoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Kaavamuuoksella osoitetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen voimassa olevan asemakaavan mukaiselle teollisuusrakennusten korttelialueelle, sitä vähäisesti laajentaen lähivirkistysalueelle. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaavalla arvioidaan olevan mahdollisia lisääviä ja positiivisia vaikutuksia etenkin työpaikkojen, mutta myös palveluiden määrään alueella. Kaavalla laajennetaan teollisuusrakennusten korttelialuetta noin 0,85 hehtaaria ja osoitetaan 4245 k-m² lisää rakennusoikeutta voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Liikenne

Kaavamuuoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan lisää rakennusoikeutta ja rakennuspaikan pinta-alaa kahdelle yritykselle, yhdistämällä ja vähäisesti laajentamalla voimassa olevan asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksen myötä lähivirkistysalueen määrä vähäisesti vähenee, mutta alueen lähiympäristöön jää silti riittävästi lähivirkistysaluetta yhtenäisinä alueina.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kesän 2025 aikana, jonka tuloksia käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin. Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelin 67 rakennuspaikat ovat pääasiassa rakentuneet eikä alueella ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Muutosalueeseen kuuluu vähäinen osa puustoista lähivirkistysaluetta, jolle teollisrakennusten korttelialueen laajennus on osoitettu. Annettuja määräyksiä noudattamalla suunniteltu lisärakentaminen on sopeutettavissa maisemaan ja ympäristöön kestäväällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue kuuluu Uusikylän pohjavesialueeseen. Alueen rakentamista ja maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Kaavamuutoksen määräyksiä toteuttamalla ja noudattamalla, ei kaavamuutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin tai pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen rakennettavuus on suhteellisen hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia taloudellisia vaikutuksia suunnittelualueen yrityksille ja Säkylän kunnalle.

Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia työllisyyteen ja suunnittelualueen yritysten yritystoimintaan.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

5. Asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaava-selostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Säkylän kunta.

Turussa __.__.____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742