



PÖYTYÄN KUNTA

KYRÖN TAAJAMA

KORTTELIN 75 ASEMAKAAVAN MUUTOS

asemakaavan selostus



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kyrön taajama, Korttelin 75 asemakaavan muutos
Pöytyän kunta, Kyrön asemakaava-alue, kortteli 75
Selostus koskee 27.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatija

aluearkkitehti Olli-Pekka Hannu
Pöytyän kunta, kaavoituspalvelut
Riihikosken virastotalo, Yläneentie 11 b, 21870 RIIHIKOSKI
puhelin: 040 198 0801, sähköposti: olli-pekka.hannu@poytya.fi

Asemakaavan vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu __.__.2019.

Asemakaavan hyväksyminen

Pöytyän kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.20__.

Lainvoimaisuus

Asemakaavan lainvoimaisuudesta on kuulutettu __.__.20__.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kyrön taajaman pohjoisosassa. Alue koostuu korttelin 75 tontista 1 sekä pieneltä osin Huitinperäntiestä.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaava on nimetty muutosalueen korttelin 75 mukaan.

Asemakaavahankkeen tavoitteena on tarkistaa asemakaavassa esitettyä käyttötarkoitusta muuttuneiden käyttötarpeiden pohjalta. Lisäksi tarkistetaan Huitinperäntien leveyttä tontin kohdalla.

1.4	SISÄLLYSLUETTELO	
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	TUNNISTETIEDOT	2
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	4
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	4
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnonympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	6
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	8
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	8
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	8
4.3.1	Osalliset	8
4.3.2	Vireilletulo	8
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	8
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
4.5	ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	9
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	9
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	9
4.5.3	Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta	10
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	10
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1	KAAVAN RAKENNE	
5.1.1	Mitoitus	
5.1.2	Palvelut	
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOTTEIDEN TOTEUTUMINEN	
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Korttelialueet	
5.3.2	Muut alueet	
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	
5.4.3	Muut vaikutukset	
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	
5.6	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	
5.7	NIMISTÖ	
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	
6.2	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	
6.3	TOTEUTUKSEN SEURANTA	

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1	osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2	kooste asemakaavan muutoksen luonnoksesta saaduista mielipiteistä
Liite 3	asemakaavamerkinnot ja asemakaavamääräykset
Liite 4	kooste asemakaavan muutoksen ehdotuksesta saaduista lausunnoista ja muistutuksista
Liite 5	asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

selvitys 1	Öljyvahinko, Pöytyä, Karhunpolku 4, Maaperäkunnostuksen toimenpideraportti, FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019
------------	---

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Pöytyän kunnanhallitus päätti laittaa asemakaavan laadinnan vireille 12.8.2019.

Alueelta laadittu asemakaavaluonnos pidettiin MRL 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä __.__.2019.

Asemakaavan ehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävänä __.__.20__.

Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.20__.

2.2 ASEMAKAAVA

Suunniteltavalla asemakaavan muutosalueella sijaitsee korttelin 75 tontti 1, joka on käyttötarkoitukseltaan toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY).

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kyrön taajaman pohjoisosassa, Huitinperäntien vierellä. Alue on osa Kyrön vanhempaa, raittimaisesti rakentunutta taajamaa, jonne on pientaloasutuksen lisäksi sijoittunut myös muita toimintoja. Korttelin 75 tontti 1 koostuu kahdesta kiinteistöstä, joilla on kaksi hallirakennusta. Nämä ovat olleet kuljetusliikkeen käytössä, mutta tällä hetkellä tyhjillään. Huitinperäntien merkitys taajaman läpikulkuliikenteen reittinä on vähäinen, varsinkin Kyrön alikulun rakentamisen jälkeen.



Ilmakuva Kyrön taajamaan idän suunnasta (suunnittelualue rajattu pistekatkoviivalla)

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella ei ole luonnontilassa säilyneitä osia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kortteli 75 sisältyy laajempaan Huitin alueeseen, joka on pääosin pientaloista koostuvaa asuntoaluetta. Huitinperäntien varrelle on vanhastaan sijoittunut myös muita toimintoja. Suunnittelualueen naapurusto koostuu kuitenkin pelkästään asuntotonteista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristökohteita tai muinaismuistoja.

Virkistys

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole virkistykseen tarkoitettuja alueita.

Palvelut

Suunnittelualue tukeutuu läheisiin Kyrön taajaman kaupallisiin ja julkisiin palveluihin.

Työpaikat

Suunnittelualueelle sijoittuva yritystoiminta voi tarjota useita työpaikkoja.

Liikenne

Korttelin 75 tonttiliikenne voi ohjautua Lahjatielle ja Karhunpolulle. Mahdollista on myös käyttää nykyistä Huitinperäntien liittymää.

Tekninen huolto

Kortteli 75 on liitetty kunnallisteknisiin verkostoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

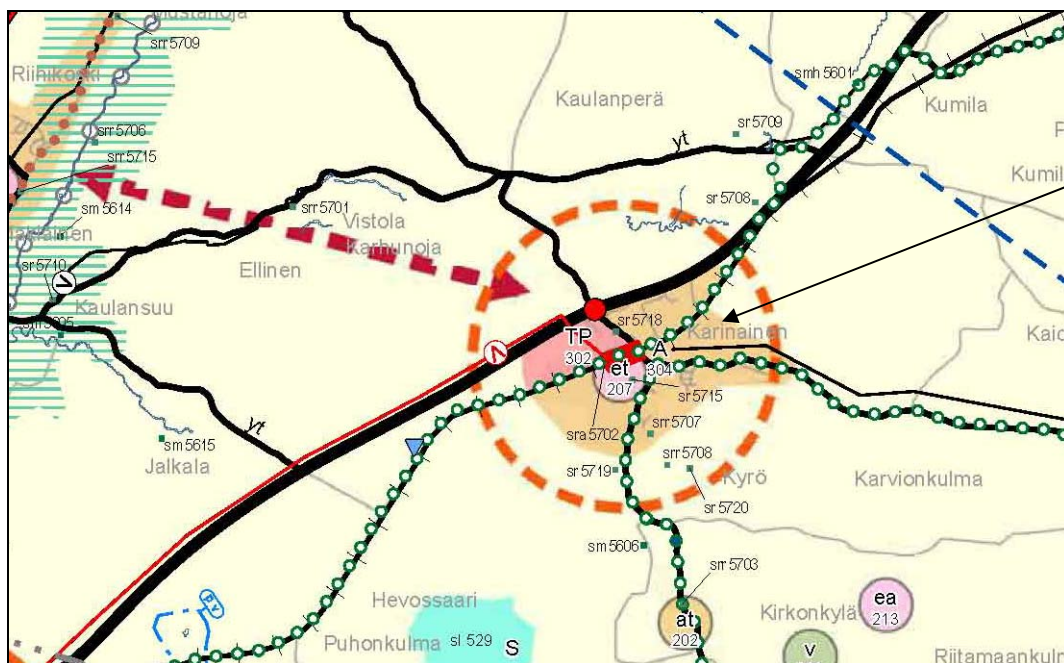
Läheisen rautatien liikenne aiheuttaa melua ja tärinää, josta ei kuitenkaan arvioida olevan merkittävää haittaa suunnittelualueelle esitetystä käyttötarkoituksessa (KTY).

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



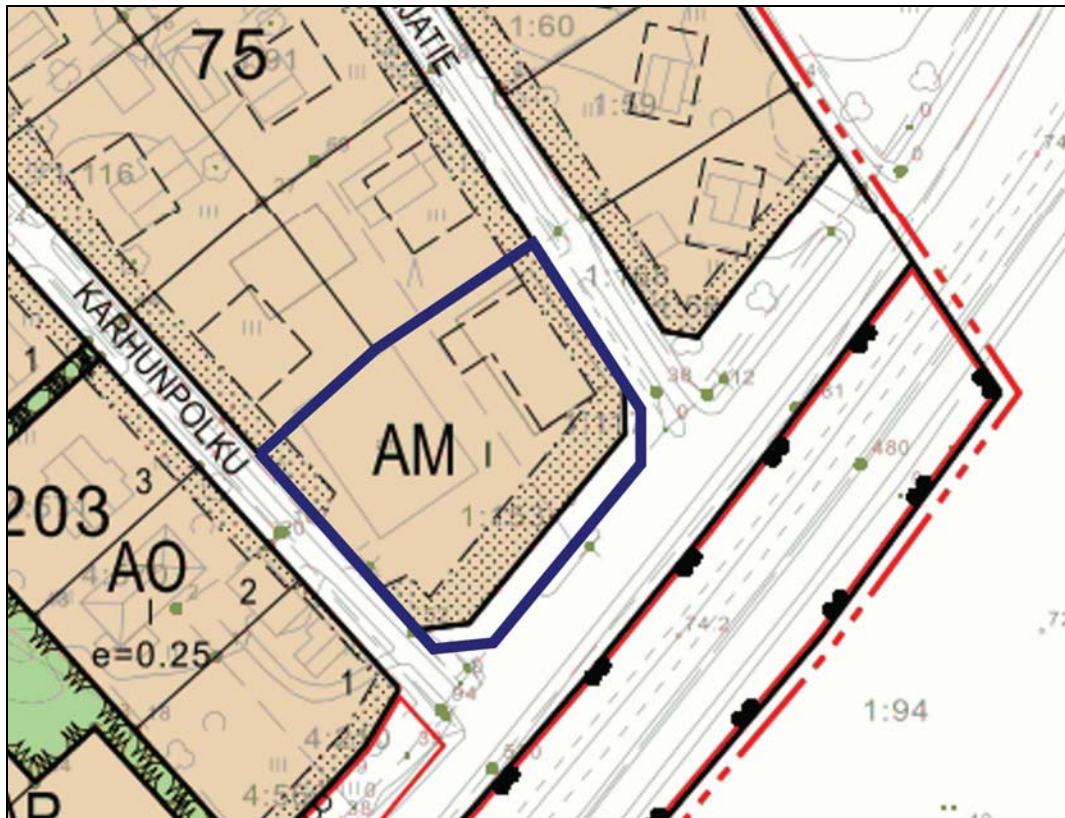
ote maakuntakaavasta

Maakuntakaava

Loimaan seudun maakuntakaava vahvistettiin Ympäristöministeriössä 20.3.2013. Kaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen alueella (A). Alue sisältyy raide liikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen (oranssi ympyrä). Aluetta sivuaa yhdystie-/katu ja ohjeellinen ulkoilureitti. Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018.

Yleiskaava

Kyrön taajamaan ei ole laadittu osayleiskaavaa.



ote asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueen alustava rajaus (sininen viiva)

Asemakaava

Suunnittelualue sisältyy 3.8.1970 vahvistettuun asemakaavaan (entiseen rakennuskaavaan), jossa on seuraava käyttötarkoitusmerkintä:

AM Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue.

Alueella on lisäksi katualuetta (Huitinperäntie).

Rakennusjärjestys

Alueella noudatetaan Pöytyän kunnan rakennusjärjestystä, joka on tullut voimaan 27.2.2015.

Pohjakartta

SKM Gisair Oy:n laatima pohjakartta on hyväksytty Maanmittauslaitoksessa 17.1.2014 (MML 3971/050101/2013). Käytetty koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK23 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on Maanmittauslaitoksen ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Alueelle ei ole asetettu rakennuskieltoja.

Lähiympäristön kaavatilanne

Suunnittelualue on asemakaavan ympäröimä. Muutosalueen kanssa samanaikaisesti 1970-luvulla laadittuun asemakaavaan sisältyvät lähistöllä olevat AO-korttelit.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Tarve asemakaavan muutokseen on ajankohtaistunut, koska korttelin 75 tontin 1 kaavan mukainen käyttötarkoitus ei enää vastaa nykyisiä käyttötarpeita, ja on sisällöllään liian rajoittava. Lisäksi muutoksella tarkistetaan Huitinperäntien linjausta tämän tontin kohdalla.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Pöytyän kunnanhallitus teki päätöksen asemakaavan laadinnan aloittamisesta kokouksessaan 12.8.2019.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Osalliset mainitaan selostuksen liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavahankkeen vireilletulosta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla ja Auranmaan Viikkolehdessä __.__.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut saatavissa Pöytyän kunnassa koko kaavoitustyön ajan. Osallisilla on kaavaa valmisteltaessa mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläolon aikana.

Saadun palautteen pohjalta laadittu asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus asemakaavasta sen nähtävilläolon aikana (MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja asemakaavaa tarvittaessa tarkistetaan. Pöytyän kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan, mikä jälkeen kaavaan tyytymätön voi valittaa Turun hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluja järjestetään kaavatyön aikana valmisteluvaiheessa ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen oltua julkisesti nähtävänä (MRA 26 §), mikäli neuvottelujen käyntiin katsotaan olevan tarvetta.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Pöytyän kunnan tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa.

Osallisten asettamat tavoitteet

Korttelin 75 tontin 1 käyttötarkoitusta tulee muuttaa, jotta alueelle saadaan uutta toimintaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan mukaan aluetta voidaan käyttää taajamatoimintoihin.

4.5 ASEMAKAAVAN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Valmisteluvaiheessa tutkittiin asemakaavan muutosalueen laajuutta ja kortteli-alueen mahdollisia käyttötarkoituksia.

Rautatien läheisyydestä johtuen alueen käyttö asumiseen ei ole sellaisenaan mahdollista, vaikka se muuten hyvin täydentäisikin olemassa olevaa asuntoaluetta. Ongelmia aiheuttavat myös alueen maaperään mahdollisesti päässeet haitta-aineet. Mikäli aluetta käytetään yritysten toimitiloina, voidaan hyödyntää nykyisiä hallirakennuksia. Muutosten tarve tontilla on tällöin vähäinen.

Kiinteistöjen omistus ja voimassa olevan asemakaavan rajat poikkeavat toisistaan siten, että kiinteistöt ulottuvat noin kuuden metrin leveydeltä katualueelle. Tätä aluetta on hyödynnetty tonttien ajopihojen osana. Näillä kohdin kevyen liikenteen väylä ei ole erillinen, vaan se on toteutettu katuun liitettynä jalkakäytävänä. Tarvetta asemakaavassa esitetyn laajuiselle katualueen varaukselle ei ole nähtävissä. Luonnoksessa katualueen ja korttelin raja on merkitty nykyisen kiinteistönomistuksen mukaisesti.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan muutoksen luonnoksessa korttelin 75 tontin 1 käyttötarkoituksena on toimitilojen korttelialue (KTY). Rakennusoikeus esitetään tehokkuuslukuna ($e=0.40$). Alueelle saa rakentaa rakennuksia, jotka ovat enintään puolitoistakeroksia ($1\frac{1}{2}$). Koko korttelialue merkitään mahdollisesti puhdistettavaksi / kunnostettavaksi alueeksi (saa-1).

Muutos toimitilojen korttelialueeksi edistää yritystoiminnan mahdollisuuksia ja työllisyyttä Kyrön taajamassa. Toimenpiteen myötä nykyisten rakennusten hyödyntäminen on taloudellisesti kannattavampaa.

Luonnoksessa esitetty rakennusoikeus ei mahdollista merkittävää lisärakentamista. Toimitilojen korttelialueelle sijoitettava toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä. Yritystoiminnan sopeutumista lähiympäristön asutukseen edistetään määrärayksillä, joiden mukaan rakentamattomat tontin osat on pidettävä hoidettuina ja istutettuina. Varastotiloina käytettävät piha-alueiden osat on näkösuojattava vähintään 1,8 metriä korkealla aidalla tai seinäkkeellä varustetulla katoksella. Liikennöinti yritystontille voi kulkea nykyiseen tapaan Huitinperäntieltä, jolloin häiriö asuntoalueelle on vähäinen.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa pidettiin julkisesti esillä 27.9.2019 päivätty luonnos.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

-

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaikutusselvitysten ja -arvioinnin tulokset

Asemakaavan muutosta on arvioitu Pöytyän kunnan hallinnollisessa ja teknisessä palvelukeskuksessa.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallisten mielipiteet on pyritty ottamaan huomioon valintoja tehtäessä ja asemakaavaratkaisua kehitettäessä.

Asemakaavan luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

-

Asemakaavan luonnoksen kehittäminen

-

Asemakaavan ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

-

Asemakaavan ehdotukseen tehdyt muutokset

-

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Pöytyän kunnanhallituksen päätökset

- asemakaavan muutoksen laadinnan aloittaminen 12.8.2019
- osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen __.__.2019
- asemakaavan luonnoksen asettaminen julkisesti nähtäville __.__.2019
- asemakaavan ehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville __.__.20__
- esitys asemakaavan hyväksymisestä kunnanvaltuustolle __.__.20__

Pöytyän kunnanvaltuuston päätökset

- asemakaavan muutoksen hyväksyminen __.__.20__ (KV __ §).

**SELOSTUKSEN KOHDAT 5-6 TÄYTETÄÄN
EHDOTUSVAIHEESSA.**