

## **SÄKYLÄN KUNTA**

### VARIRANNAN ASEMAKAAVA

### KAAVASELOSTUS

#### **Kaavaluonnos**

Versio 0.9



**31.10.2022**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema .....	7
Rakennettu ympäristö .....	7
Muinaisjäännökset .....	8
Maanomistus .....	8
Palvelut.....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	14
Asemakaava .....	16
Rakennusjärjestys .....	16
Luontoselvitys .....	16
Vanha rakennuskanta.....	16
Tekninen huolto.....	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot .....	17
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>18</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos.....	18
Kaavaehdotus .....	18
Kaavan hyväksyminen.....	18
<b>4. Kaavan sisältö ja perustelut .....</b>	<b>19</b>

4.1.	Kaavan rakenne .....	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut.....	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
4.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	19
4.3.	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen .....	20
4.4.	Aluevaraukset .....	20
	Korttelialueet .....	20
	Liikennealueet.....	20
4.5.	Asemakaavan vaikutukset.....	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen.....	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	23
	Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset.....	23
	Muut vaikutukset.....	23
<b>5.</b>	<b>Asemakaavan toteutus.....</b>	<b>24</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus .....	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

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

Suunnittelun taustamateriaalina on käytetty Säkylän osayleiskaavan selostusta (8.4.2016, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy).

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	31.10.2022	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa __.__.2022 § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **SÄKYLÄN KUNTA VARIRANNAN ASEMAKAAVA**

#### **Asemakaava koskee:**

Kiinteistöjä 783-401-208-2 Variranta ja 783-401-208-1 Variranta II sekä osaa yleistä tietä 783-895-1-2691 Säkylän pt 12691 (Rantatie).

#### **Asemakaavalla muodostuu:**

Kortteli 427 ja maantien aluetta.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_\_\_\_2022  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä  
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_2022  
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_\_\_\_202\_ - \_\_\_\_\_202\_  
Kunta on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_202\_

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannalla Säkylässä, noin 5 kilometriä Säkylän keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria.

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle yksi loma-asunnon rakennuspaikka sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka toteutuneen rakentamisen mukaan.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu kiinteistöistä 783-401-208-2 Variranta ja 783-401-208-1 Variranta II sekä osasta yleistä tietä 783-895-1-2691 Säkylän pt 12691 (Rantatie).

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 115 metriä.

#### Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala koostuu pääosin puustoisesta asuinpienpienpiiristä. Suunnitteluala rajautuu lounaassa Pyhäjärveen, joka on kokonaisuudessaan Natura 2000-alue.

Suunnitteluala kuuluu osaksi Uusikylän pohjavesialuetta (0278302, luokka-2, VHA3).

Suunnitteluala on maaperältään hiekkavaltaista harjua. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).



Suunnittelualan maastoa.



Suunnittelualueesta laaditaan erillinen luontoselvitys kevään/kesän 2023 aikana. Selvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee erillispientalo talousrakennuksineen. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta.





Suunnittelualueen rakennettua ympäristöä.

### **Muinaisjäännökset**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännösten kohteita.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

### **Palvelut**

Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa noin 5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

## **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:

### **Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.



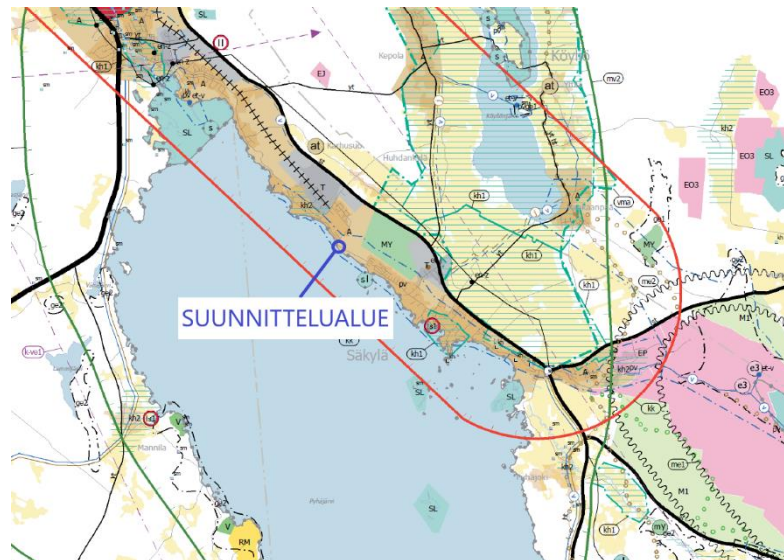
### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 30.11.2011 vahvistama Satakunnan maakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A), suunnittelualueella koskevat myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen (kk) sekä matkailun kehittämisen kohdevyöhykkeen (mv-2) merkinnät.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta.

## Suunnittelualueetta maakuntakaavassa koskevat merkinnät ja määräykset:

A	<b>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</b>	<i>Suunnittelumääräys</i>
	<p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p><i>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.</i></p>
		<p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p>
		<p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisille alueille, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i></p>
		<p><i>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-m<sup>2</sup> ja muissa kunnissa alle 3000 k-m<sup>2</sup>.</i></p>
		<p><i>Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.</i></p>
	<b>MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE</b>	
	<p>Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.</p>	<p><i>Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen.</i></p>
-2	<p>Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.</p>	<p><i>Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen</i></p>



### KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutu- ja niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämisselityksen alueidenkäytöllisiä periaatteita.

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

#### Suunnittelumääräys

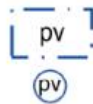
*Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.*

*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.*

#### Kehittämissuositus

*Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*



### POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

#### Suunnittelumääräys

*Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.*

Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärveen. Pyhäjärveä koskevat määräykset:



### NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaisesti Natura 2000-verkoston kuuluvat alueet.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

#### Vesien tila

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

## Rantarakentaminen

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistöalueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maankohoamisrannikolle ominaisten luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantavii-  
vakilometriä kohti. Yhteisrantaaisena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

## Tieliikenne

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuustai muista syistä päätien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.

## Tulvasuojelu

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille. Tästä voidaan poiketa vain, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen osoitetaan, että tulvariskit pystytään hallitsemaan ja että rakentaminen on kestävä kehityksen mukaista. Suunniteltaessa alueelle tulville herkkiä toimintoja, tulee tulvasuojelusta vastaavalle alueelliselle ympäristöviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

## Vaihemaakuntakaava 1 ja 2

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 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojeleminen ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa muutettaessa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lisäksi viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätätessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon. Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa 1.

Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi:

**A****TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE***Suunnittelumääräys*

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

*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 kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenteen tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.*

*Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.*

*Kaupan suuryksiköiden mitoituksen tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.*

### Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakuntaliiton maakuntahallitus päätti 20.12.2021 §185 käynnistää Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatimisen. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kokonaismaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.-13.5.2022 välisen ajan.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä Säkylän osayleiskaava. Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), loma-asuntoalueeksi (RA), jolle voidaan osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät sekä tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv).

Pohjavesialueen määräyksen mukaan:

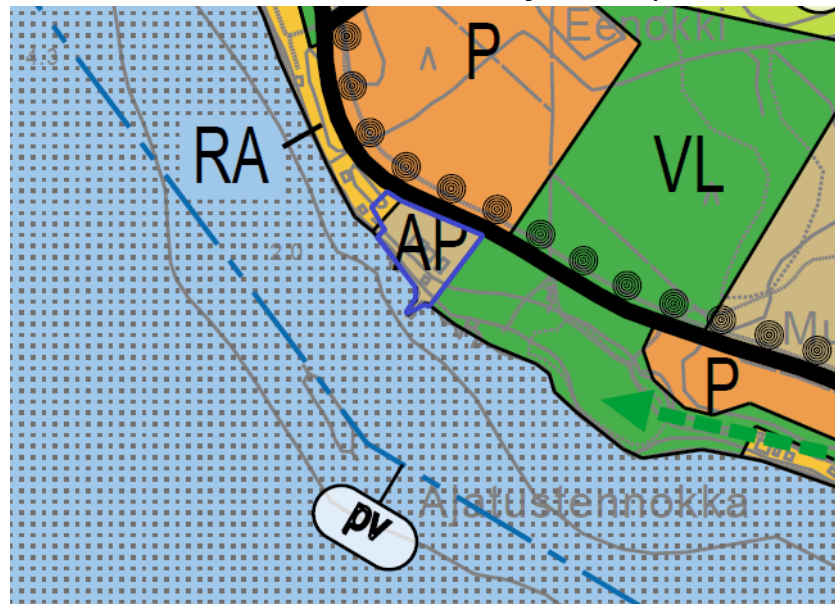
Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

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 laatu- tai pölymuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärveen, joka on luokiteltu Natura 2000-alueeksi.

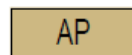


Suunnittelualueen likimääräinen rajaوس osayleiskaavassa sinisellä:

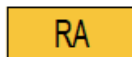


Lähde: Säkylän osayleiskaavakartta

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavan merkinnät ja määräykset:



Pientalovaltainen asuntoalue.

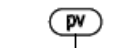


Loma-asuntoalue.

Asemakaavalla alueelle voidaan osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajojhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät.



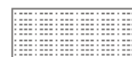
Yhdystie/kokoojkatu.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Pohjavesialueella rakentamista ja muuta 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.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Merkinnällä on osoitettu Pyhäjärven Natura 2000-alue.

Kaava-alueetta koskevat yleiskaavan määräykset:

Seututeiden tai melualueiden läheisyyteen melulle arkoja toimintoja sijoittaessa tulee selvittää alueen meluolosuhteet.

Vesihuoltoverkoston toiminta-alueella (vesi ja/tai jätevesi) sijaitsevat kiinteistöt on liitettävä kunnalliseen verkostoon. Muilla alueilla jätevedet on johdettava viemäriverkostoon milloin se olosuhteiden mukaan on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti suodatinkentässä tai pienpuhdistamossa, tai kulloinkin voimassa olevien jätevesiasetusten tms. määräysten mukaisesti.

Elinkeinotoimintaan, kuten maataloihin, liittyvä jätevesien käsittely ratkaistaan ympäristölupamenettelyn yhteydessä.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen antamia ohjeita. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla noudatetaan lisäksi vesihuoltolaitoksen ohjeita ja määräyksiä.

Maankäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja asemakaavoituksessa tulee huolehtia MRL 103 i § mukaisesti hulevesien hallinnasta ja mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisia menetelmiä käyttäen ensisijaisesti kiinteistöllä. Hulevedet on imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin-

Muilta osin noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole voimassa olevia asemakaavoja tai ranta-asemakaavoja. Noin 150 metrin päässä suunnittelualueesta on voimassa Teerimäen III asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

### **Rakennusjärjestys**

Säkylän kunnassa on voimassa 17.1.2012 voimaan tullut Euran ja Säkylän kuntien yhteinen Pyhäjärvisseudun rakennusjärjestys.

### **Luontoselvitys**

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tuloksia arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

### **Vanha rakennuskanta**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

**Tekninen huolto**

Suunnittelualueen rakennuspaikat ovat liitettävissä vesijohto- ja jätevesiverkostoihin. Suunnittelualue ei kuulu kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen (Lähde: Säkylän kunnan vesihuollon toiminta-alue aineisto).

**Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartta on Säkylän kunnan ylläpitämä asemakaavan pohjakartta (1:2000). Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (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 maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 31.10.2022. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Säkylän kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2022 § \_\_. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_.\_\_.2022. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 31.10.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2022 § \_\_.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 31.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2022 välisenä aikana.

#### Kaavaehdotus

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_.2022 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.202\_ § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2022.

#### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMIVAIHEEN JÄLKEEN)

## 4. Kaavan sisältö ja perustelut

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen (RA) ja erillispientalojen (AO) korttelialuetta sekä maantien aluetta (LT).

#### Mitoitus

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

#### **Pinta-alat**

Kaava-alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 0,75 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu noin 0,13 hehtaaria, erillispientalojen korttelialuetta 0,38 hehtaaria ja maantien aluetta 0,24 hehtaaria.

#### **Kerrosalat**

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m<sup>2</sup> ja erillispientalojen korttelialueelle 300 k-m<sup>2</sup>.

#### Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa noin 5 kilometriä suunnittelualueesta kaakkoon.

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

### 4.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavalla ei ole valtakunnallista merkitystä. Kaavassa osoitetaan yleiskaavan mukaisesti asuinpientalon rakennuspaikka sekä loma-asunnon rakennuspaikka.

### 4.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta sekä pohjavesialuetta. Suunnittelualue on osoitettu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi sekä matkailun kehittämisvyöhykkeeksi.

Kaavamutoksella ei ole merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa asemakaavaa laadittaessa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella kuin ainoastaan asemakaavan muutosalueella.

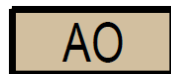
### 4.4. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

#### Korttelialueet

Kortteli 427



Erillispientalojen korttelialue.



Loma-asuntojen korttelialue.

#### Liikennealueet



Maantien alue.

### 4.5. Asemakaavan vaikutukset

Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa yksi loma-asunnon rakennuspaikka sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka toteutunutta rakentamista mukaillen.



Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavassa on osoitettu liittymät Rantatieltä suunnittelualan kiinteistöille, ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaavasta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

Kaava-alueen läheisyydessä on pääosin loma-asutusta. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa noin 5 kilometrin päässä suunnittelualueesta.

### **Liikenne**

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Kaava-alue sijoittuu Rantatielle ja sen tuntumaan. Rantatieltä osoitetaan yksi uusi liittymä uudelle loma-asunnon rakennuspaikalle.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön tai muinaismuistojen kohteita.

### **Virkistys**

Virkistykseen soveltuvien alueiden määrä ei vähene tai lisäänty kaavassa, sillä alue on jo rakentuneen erillispientalon pihapiiriä. Suunnittelualan itäpuolella Eenokin rannalla sijaitsee yleinen frisbeegolfrata.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin. Suunnittelualan kiinteistöillä sijaitsee jo toteutunutta rakentamista. Uusi loma-asunnon rakennuspaikka pyritään sijoittamaan puuston suojaan maisemavaikutusten minimoimiseksi.

## **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue kuuluu Uusikylän pohjavesialueeseen. Kaavassa on osoitettu määräyksiä pohjavesialueella tehtäviä toimenpiteitä koskien.

Kaavassa annettuja määräyksiä toteuttamalla kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin tai pienilmastoon.

## **Maa- ja kallioperä**

Suunnittelualue on maaperältään hiekkavaltaista harjua. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara/#.)

## **Vaikutukset Natura 2000-alueeseen**

Pyhäjärven vesialue kuuluu suunnittelualan välittömässä läheisyydessä Natura 2000 -verkoston kohteeseen *Pyhäjärvi FI0200161*. Alueen pinta-ala on 15297 hehtaaria. Pyhäjärven pohjoisin osa kuuluu Natura 2000 -verkoston kohteeseen *Harolanlahti FI0200026*. Luonnonsuojelulain 10. luvun 64 § määrätään, että Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Luonnonsuojelulain 10. luvun 65 § määrätään, että jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkoston ehdottaman tai verkoston sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkoston, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Tiivistelmässä Natura 2000 -alueen suojeluperusteista (Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täydentämisestä) Pyhäjärven (alueen tunnus FI0200161) suojelutavoitteen määrittelyssä todetaan, että kaikki tietolomakkeella kohdissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyypit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintään alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa painotetaan muun muassa seuraavia asioita:

- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys

- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla sekä hoitotoimenpiteillä.

Kaavalla ei arvioida toteutuessaan olevan sellaisia Natura 2000 -alueen luonnonarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä LSL 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia. Natura-alue sijaitsee varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella ja kaava-alueella rantoja koskevat toimenpiteet edellyttävät vesilain mukaista toimenpidelupaa. Kaavassa määrätään, että Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen ja maa- ja vesirakentaminen).

#### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

#### **Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset**

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yritys- tai elinkeinopolitiikkaan.

#### **Muut vaikutukset**

Kaavalla 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 kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Säkylän kunta.

Turussa \_\_.\_\_.2022

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.