

# **SÄKYLÄN KUNTA**

## **RH-ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJEN- NUS**

### **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**



**13.2.2023**

**Nosto Consulting Oy**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Säkylään Pyhjärven koillis- ja länsirannalle Vähä-Säkylän, Uusikylän ja Iso-Vimman alueille ja koskee 1970-luvulla hyväksytyjen asemakaavojen (hyväksyty kumotun rakennuslain mukaisina rakennuskaavoina) loma-asuntoalueiden (RH) kortteleita 9, 11, 37, 61, 217-218, osaa kortteleita 39 ja 57 sekä virkistysaluetta. Suunnittelualue koostuu alueilta 1-5, joista alue 4 koostuu yhteensä kolmesta palstasta (palstat a-c) ja alue 5 yhteensä kahdesta palstasta (palstat a-b).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

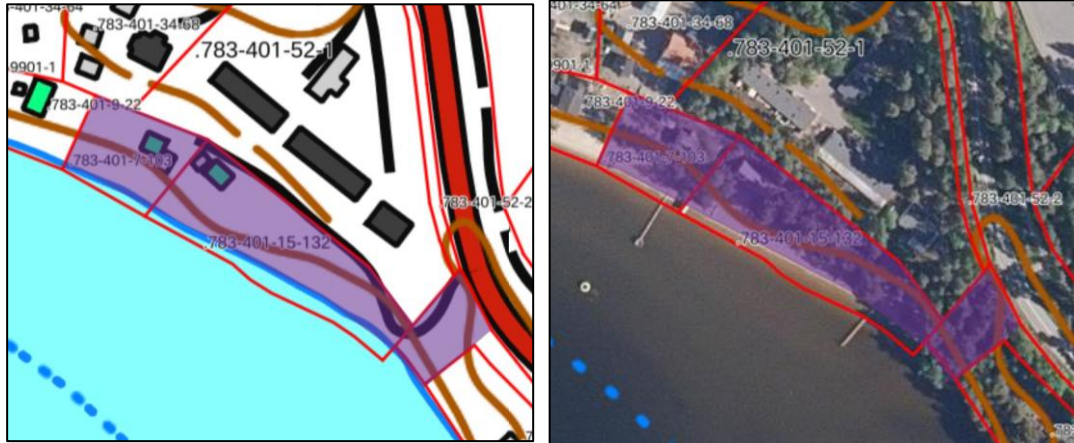
Suunnittelualueiden 1-5 suurpiirteinen sijainti kartalla:



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueiden 1-5 ohjeellinen rajaus:

Alue 1



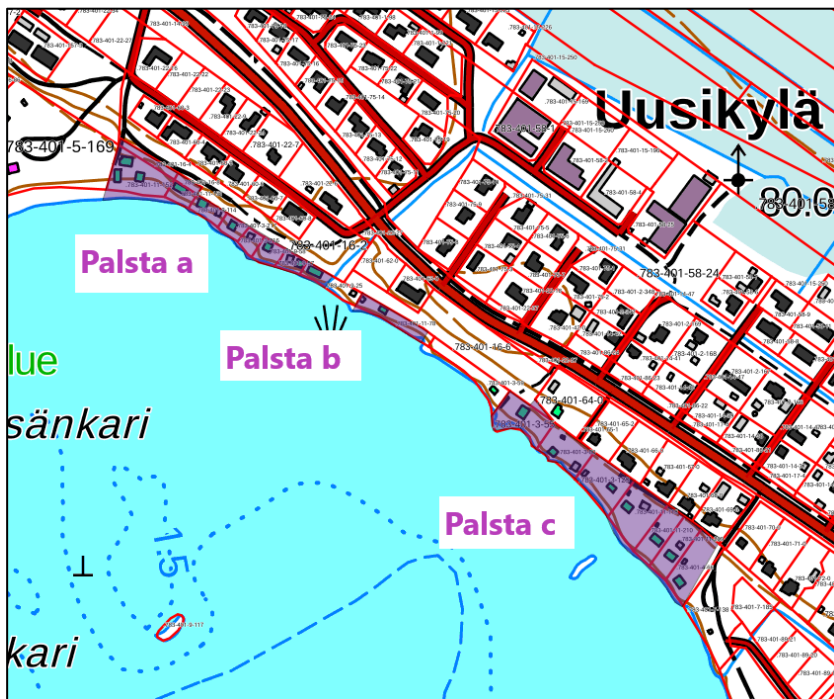
Alue 2



Alue 3

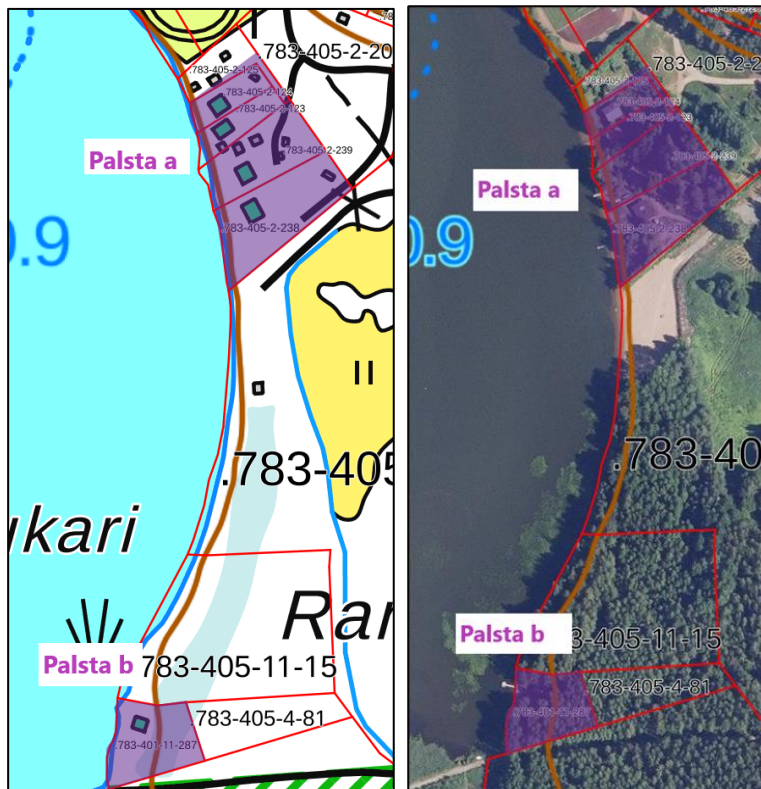


Alue 4, palstat a-c





Alue 5, palstat a-b



Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja sekä ortoilmakuva © MML.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueet 1-5 koostuvat Pyhäjärveen rajoittuvista rantakiinteistöistä, joissa maasto on lähinnä loivaa ranta-aluetta, ja jota peittää paikka paikoin tiheähkö rantakasvillisuus. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Uusikylän pohjavesialueeseen (0278302, luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue).

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueiden 1-5 kiinteistöt ovat kaikki rakennettuja. Loma-asuntojen lisäksi kiinteistöillä on rakennettuina sauna- ja talousrakennuksia. Suunnittelualueille 1-5 on olemassa olevat ajoyhteydet Pyhäjärven rannan suuntaisesti luoteis-kaakkosuunnassa kulkevan Rantatien kautta. Suunnittelualueiden 1-5 lähiympäristössä on sekä loma- että vakituista asumista.

Rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Suunnittelualue 2 sekä suunnittelualueen 1 itäosan virkistysalue kuuluvat osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä *Lännen tehtaiden asuntoalueet*.

Rakennettua kulttuuriympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja päätös tuli voimaan 1. huhtikuuta 2018. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

#### Satakunnan maakuntakaavat

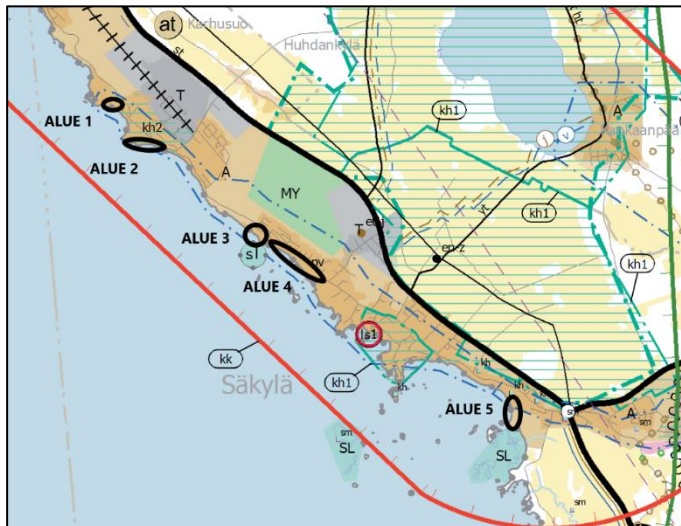
Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa

yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

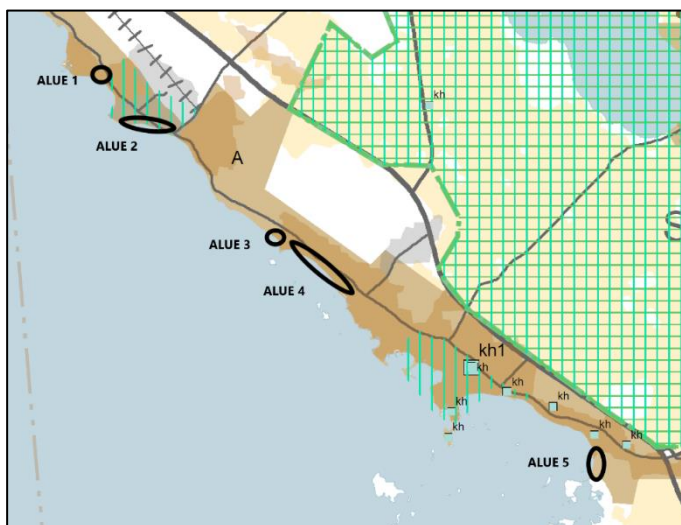
Suunnittelualueet 1-5 ovat Satakunnan maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) lukuun ottamatta alueen 5 palstaa b, joka on kaavakartan pohjakarttamerkinnän mukaisesti asuinalueetta. Suunnittelualue kokonaisuudessaan on osa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk) sekä matkailun kehittämisvyöhykettä (mv-2). Suunnittelualueet 1-5 sijaitsevat pohjavesialueella (pv) lukuun ottamatta alueen 5 palstaa b. Alue 2 ja osin alue 1 on osoitettu osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Lännen tehtaiden asuinalue).

Suunnittelualueet 1-5 rajautuvat Pyhäjärveen, joka on Natura 2000-verkoston kuuluva alue.

Ote Satakunnan maakuntakaavasta:



Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2:



Satakunnan vaihemaakuntakaava 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. Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.2022-13.5.2022. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

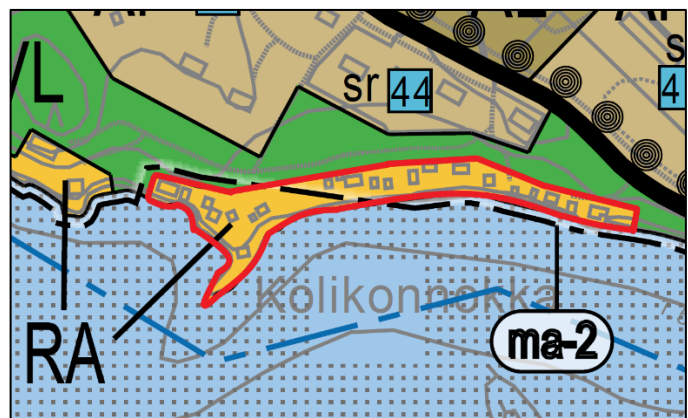
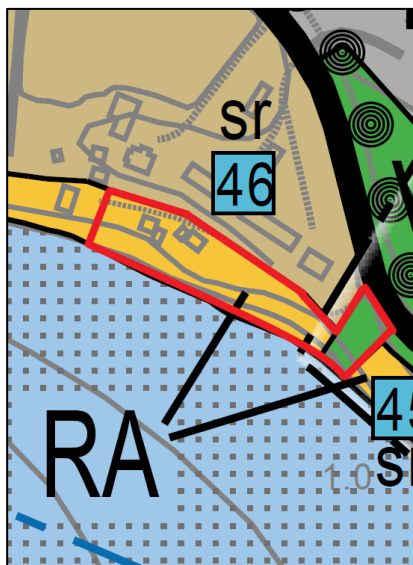
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.9.2016. Suunnittelualueet 1-5 ovat voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA), lisäksi alueen 1 itäosa on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alue 2 osa alueesta 1 on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (ma-2) ja alueen 5 palstan b eteläosa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivilajin, lepakon kannalta tärkeäksi lisääntymis- levähdys- tai ruokailualueeksi (luo-3). Suunnittelualueet 1-5 on kokonaisuudessaan osoitettu tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv) alueen 5 palstaa b lukuun ottamatta ja suunnittelualueiden välittömässä läheisyydessä sijaitseva Pyhäjärvi on osoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvaksi alueeksi.

Suunnittelualueiden 1-5 ohjeellinen raja- ja rajaus voimassa olevassa yleiskaavassa (punaisella):

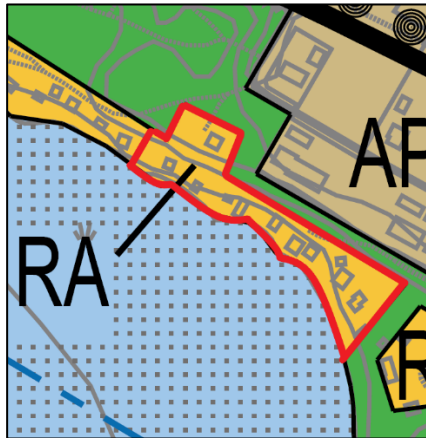
Alue 1

Alue 2

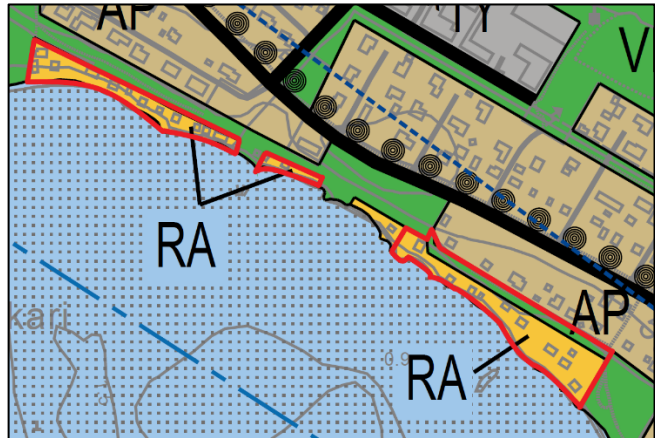




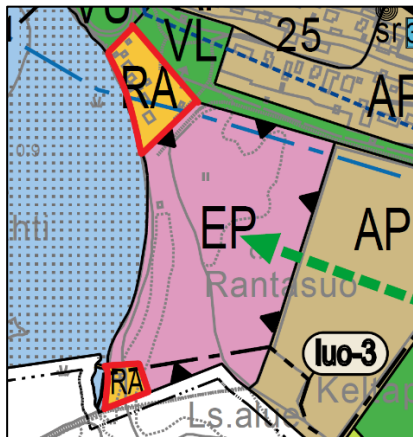
Alue 3



Alue 4



Alue 5

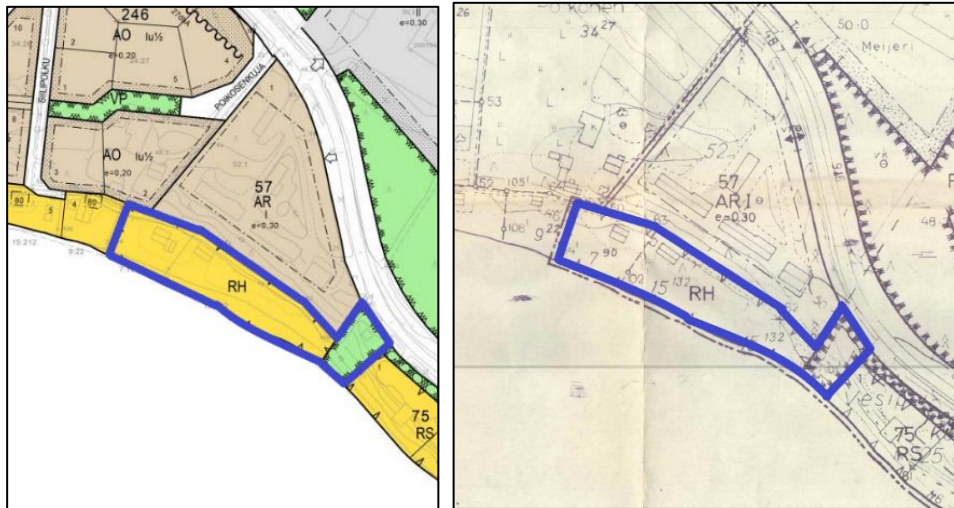


### Asemakaava

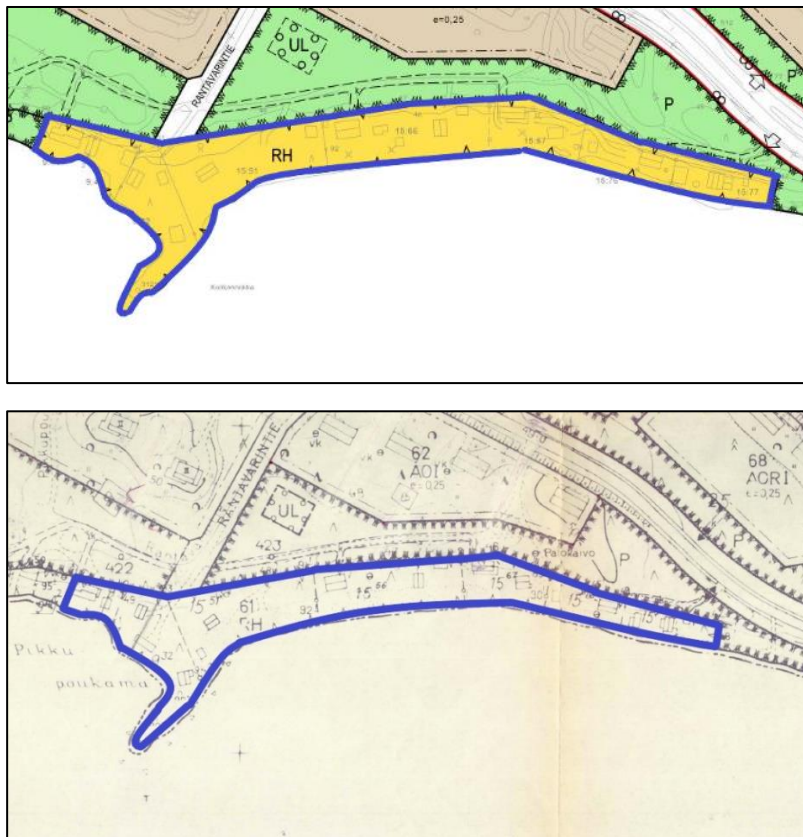
Suunnittelualueilla 1 ja 2 on voimassa vuoden 1977 Iso-Vimman asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 02A), suunnittelualueella 3 ja alueen 4 palstalla a vuoden 1974 Uudenkylän asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 04A), suunnittelualueen 4 palstoilla b ja c vuoden 1978 Lusikkaojan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 05A) ja suunnittelualueella 5 vuoden 1977 Honkalan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 13A). Suunnittelualueet 1-5 on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu loma-asuntoalueiksi (RH), joilla saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa kutakin täyttä 800 m<sup>2</sup> kohti rakennusaltaan enintään 80 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen. Suunnittelualueella 5 voimassa olevassa asemakaavassa nro 13A määrätään lisäksi, että rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on vain 80 m<sup>2</sup> ja alueella ei saa muodostaa uusia tilanrajoja. Suunnittelualueen 1 itäosa on osoitettu puistoalueeksi (P).

Suunnittelualueiden ohjeellinen raja-ajantasa-asetuksessa sekä voimassa olevilla asemakaavakartoilla:

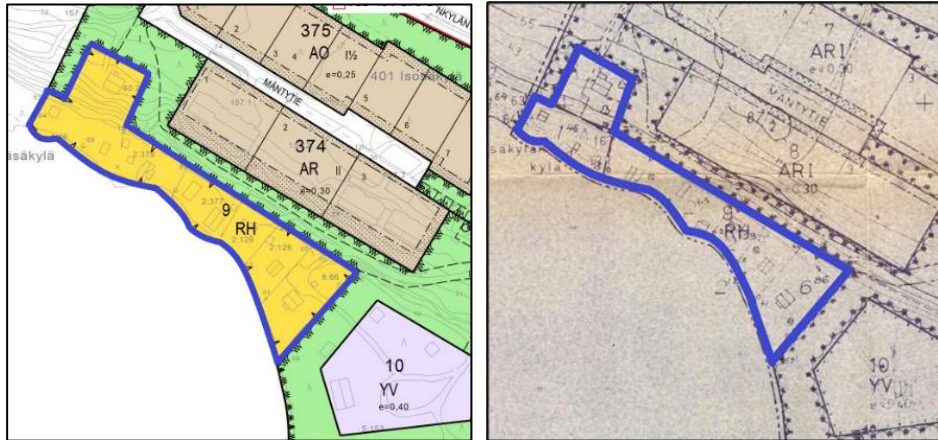
Alue 1, voimassa oleva asemakaava 02A:



Alue 2, voimassa oleva asemakaava 02A:



Alue 3, voimassa oleva asemakaava 04A:

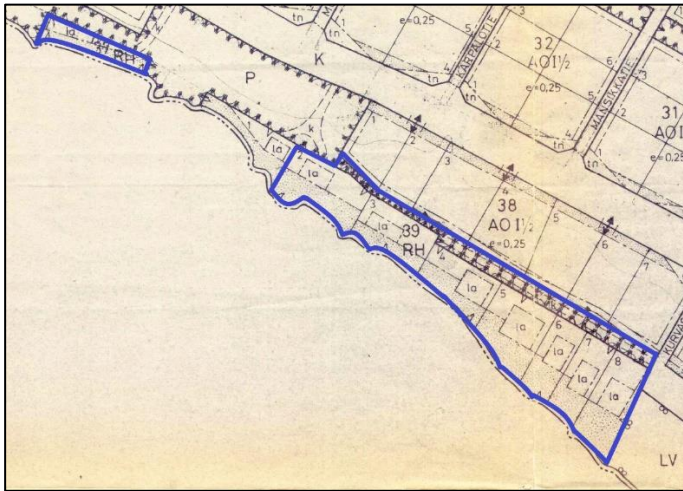


Alue 4, palsta a, voimassa oleva asemakaava 04A:

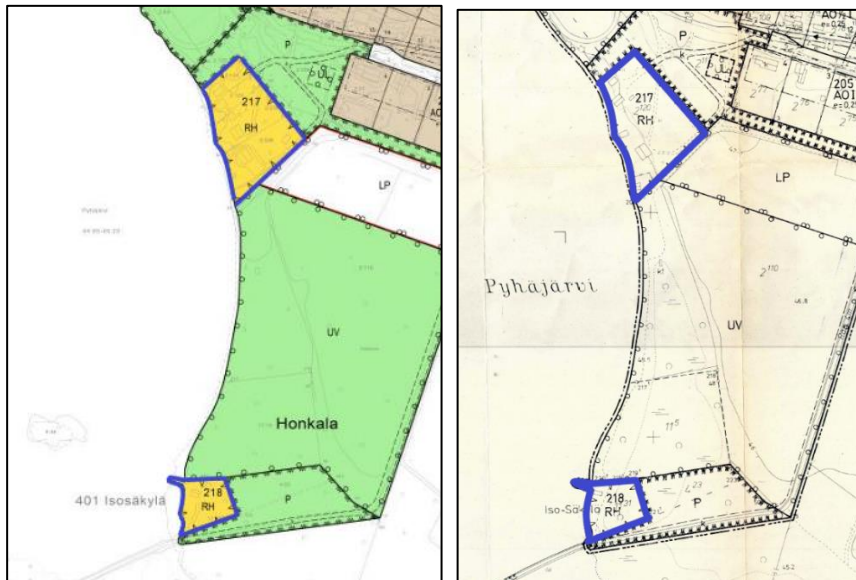


Alue 4, palstat b-c, voimassa oleva asemakaava 05A:





Alue 5, paslat a-b, voimassa oleva asemakaava 13A:



### Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Euran ja Säkylän kuntien yhteinen Pyhäjärvisuudun 17.1.2012 voimaan tullut rakennusjärjestys.

### Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on ajantasaistaa suunnittelualueilla 1-5 voimassa olevien asemakaavojen mukaiset loma-asuntoalueet (RH) vastaamaan alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita osoittamalla RH-alueet RA-rakennuspaikoiksi alueella toteutuneen kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen mukaisesti sekä osoittaa vakituisen

asumisen rakennuspaikka (AO) kortteliin 9 alueella toteutuneen maankäytön mukaisesti. RA-rakennuspaikoilla voimassa oleva RH-rakennusoikeus (80 m<sup>2</sup> jokaista 800 m<sup>2</sup> kohden) jaetaan suhteessa RA-rakennuspaikan pinta-alaan. AO-rakennuspaikan tavoitteellinen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavatyön tarkennettuna tavoitteena on osoittaa selkeät yksittäiset loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) voimassa olevien asemakaavojen RH-korttelialueille sekä osoittaa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus nykyisten korttelikohtaisten kokonais-/yhtenäisrakennusoikeuden sijasta.

### 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

### 2.4 Laadittavat selvitykset

Alueelle laaditaan nykytilanneselvitys. Mahdollisten lisäselvitysten tarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

### 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- yritysvaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- kulttuurivaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Suunnittelualueen lisäksi kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat välittömässä läheisyydessä olevat muut kiinteistöt.

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Suunnittelutyön osallisia ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueiden haltijat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
- Säkylän kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa hanke koskee
- viranomaiset: Satakuntaliitto, Varsinais-Suomen ELY-keskus, Satakunnan museo, Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto, Satakunnan hyvinvointialue (pelastuslaitos)

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2023:

Asemakaavan muutoksen laadinnan vireilletulon kuuluttaminen sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kunnanvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kunnan ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään kunnassa nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kunta pyytää lausunnot viranomaisilta. *Viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa.*

### Ehdotusvaihe

Syyskuu 2023:

*Kaavaehdotus nähtäville.* Kunta asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kunnan virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kunta pyytää tarpeelliset viranomaisten lausunnot.

### Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2023:

Kunnanvaltuuston *hyväksymispäätös.* Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

Dipl.ins. Pasi Lappalainen  
puh. 040 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnittelija, Päivi Leppänen  
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Säkylän kunta:

Tekninen johtaja Tarmo Saarinen  
puh. 044 5171 014, tarmo.saarinen@sakyla.fi

Rantatie 268, 27800 SÄKYLÄ

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**