

Lähettilä: Alaspää Katariina (ELY) <katariina.alaspaa@ely-keskus.fi>

Lähetetty: tiistai 25. huhtikuuta 2023 13.59

Vastaanottaja: kirjaamo <kirjaamo@sakyla.fi>

Aihe: Kommentti, rh-alueiden asemakaava, luonnos

Hei,

Säkylän kunta on pyytänyt Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavaluonnoksesta "RH-alueiden asemakaavan muutos ja laajennus, luonnosvaihe".

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei lausu luonnoksesta, mutta toteaa kommenttinaan, että kaavamääräykset ovat kulttuuriympäristön, pohjaveden ja rakennuskorkeuden osalta asianmukaiset. Samoin Natura-alue on huomioitu kaavaluonnoksessa merkinnällä ja riittävällä määräyksellä.

terveisin,

Katariina Alaspää

ylitarkastaja

Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue

Alueiden käytön yksikkö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Itsenäisyydenaukio 2, Turku / Yrjönkatu 20, Pori

PL 523, 20101 TURKU

puhelinvaihe: 0295 022 500

www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi



Säkylän kunta
kirjaamo@sakyla.fi
Tarmo Saarinen
tarmo.saarinen@sakyla.fi

viite: Lausuntopyyntönnö 16.3.2023

LAUSUNTO SÄKYLÄN KUNNAN RH-ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN JA LAAJENNUKSEN LUONNOKSESTA

Hanke

Asemakaavamuutoksen ja laajennuksen kaavahanke sijoittuu Säkylään Pyhäjärven koillis- ja länsirannalle Iso-Vimman, Uusikylän ja Vähä-Säkylän alueelle. Pinta-alaltaan yhteensä n. 1 ha kokoinen suunnittelualue koostuu yhteensä kahdeksasta osa-alueesta (alueet 1-3, alueen 4 palstat a-c sekä alueen 5 palstat a ja b).

Selostuksen mukaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on ajantasaistaa suunnittelualueilla voimassa olevien asemakaavojen mukaiset loma-asuntoalueet (RH). Asemakaavamuutoksella on tarkoitus voimassa olevien asemakaavojen RH-korttelialueille osoittaa yleiskaavan sekä toteutuneen kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen mukaisesti selkeät yksittäiset loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) käyttäen rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta nykyisten korttelikohtaisten kokonais-/yhtenäisrakennusoikeuden sijasta. Voimassa olevan asemakaavan RH-rakennusoikeus (80 m² jokaista 800 m² kohden) jaetaan asemakaavamuutoksella RA-rakennuspaikoilla suhteessa rakennuspaikkojen pinta-alaan. Lisäksi osoitetaan vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO) kortteliin 9 alueella toteutuneen maankäytön mukaisesti.

Suunnittelutilanne

Suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa (MV hyväk. 17.12.2009, YM vahv. 30.11.2011, KHO lainv. 13.3.2013) kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk, Pyhäjärvisuudon kehittämisen kohdevyöhyke) ja matkailun kehittämisvyöhykkeelle (mv2, Pyhäjärvi-Köyliönjärvi). Lisäksi suunnittelualue rajautuu Satakunnan maakuntakaavassa osoitettuun Pyhäjärven Natura 2000 -verkoston alueeseen (FI0200161). Kaavahankkeen kaikki osa-alueet lukuun ottamatta alueen 5 palsta b sijoittuvat Satakunnan maakuntakaavassa osoitetun pohjavesialueen rajauksen sisäpuolelle (pv, Uusikylä ja Honkala). Suunnittelualueen Vähä-Säkylään sijoittuva osa-alue (alue 5 palsta b) rajautuu etelästä Satakunnan maakuntakaavassa osoitettuun luonnonsuojelualueen aluevarausmerkintään (SL, Vähäkylänlahti). Satakunnan maakuntakaavassa on myös koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista lausunnolla olevaan kaavahankkeeseen liittyy vesien tilaa koskevat määräykset.

Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 (MV hyväk. 13.12.2013, YM vahv. 3.12.2014, KHO lainv. 6.5.2016) ei ole suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen osoitettu merkintöjä.



Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (MV hyv. 17.5.2019, lainv. 1.7.2019 / 20.9.2019) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Suunnittelualueesta Iso-Vimman alueelle sijoittuville osa-alueille (alueet 1 ja 2) ulottuu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvoaluearajaus (Lännen tehtaiden asuntoalueet).

Suunnittelualueella on voimassa Säskylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä ja 1.11.2016 lainvoimaiseksi kuulutettu oikeusvaikutteinen Säskylän osayleiskaava. Suunnittelualue on osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA), jonka lisäksi alueen 1 itäosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Loma-asuntoalueen käyttötarkoituksmerkinnän (RA) mukaan alueelle voidaan asemakaavalla osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät. Säskylän osayleiskaavassa suunnittelualueeseen rajautuva Pyhäjärvi on osoitettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Lisäksi suunnittelualueen eteläisimmän osa-alueen kohdalle on osoitettu osayleiskaavassa luo-3 merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä lepakon lisääntymis-, levähdys tai ruokailualue, jolla täydennysrakentaminen edellyttää lepakkoyhdyskunnan sijainnin tarkempaa selvittämistä asemakaavoituksen yhteydessä. Säskylän osayleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueelle (alue 1 ja 2) ulottuen valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön merkintä (ma-2) sekä (alueet 1-4) tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Osayleiskaavan yleisissä määräyksissä on annettu myös hulevesien hallintaa ja käsittelyä koskevia määräyksiä.

Suunnittelualueen 5 palsta b rajautuu oikeusvaikutteiseen Pyhäjoen osayleiskaavaan (hyv. 3.9.2012), jossa Pyhäjärvi on osoitettu W/na -merkinnällä Natura 2000 -verkon luonnonsuojelualueen rajaukseen kuuluvaksi vesialueeksi.

Suunnittelualueella on voimassa 1970-luvulla rakennuskaavana laaditut Iso-Vimman asemakaava (02A), Uudenkylän asemakaava (04A), Lusikkaojan asemakaava (05A) sekä Honkalan asemakaava (13A), joissa lukuun ottamatta pieniä puistoalueen (P) osia alueen 1 ja 4 (palsta b) kohdalla suunnittelualue on kokonaan osoitettu loma-asuntoalueeksi (RH). Asemakaavojen yleisten määräyksien mukaan loma-asuntoalueella (RH) saadaan kutakin täyttä 800 m² kohti rakentaa rakennusltaan enintään 80 m² suuruinen yksikerroksinen rakennus. Suunnittelualueen 4 palsta c lännestä rajautuen on vireillä rantavyöhykettä käsittävä Lusikkaojan asemakaavan muutos, jonka ehdotusvaiheen aineisto oli nähtävillä 2022 lopussa. Suunnittelualueesta on asemakaavoittamatta sen eteläisimmän osa-alueen (alue 5 palsta c) Pyhäjärven vesialueelle ulottuva läntinen kaistale.

Satakuntaliiton kannanotot

Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden



käytön järjestämiseksi. Suunnittelualueella on voimassa Säkylän osayleiskaava, joka oikeusvaikutteisena ohjaa lausunnolla olevan asemakaavan muutoksen ja asemakaavan laajennuksen laadintaa.

Satakuntaliitto kiittää lausuntopyynnöstä ja toteaa, että asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnos on pääpiirteissään Säkylän osayleiskaavan ja Satakunnan maakuntakaavojen mukainen.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan asemakaavan suhdetta osayleiskaavaan tulisi selostuksessa (4.4) todetun vähäisen poikkeamisen osalta tarkemmin kuvata ja perustella. Suunnittelualueen 5 palstan c kattaa lähes kokonaan Säkylän osayleiskaavan luo-3 merkintä, josta on maininta selostuksen suunnittelutilannetta koskevassa osiossa, mutta asiaa ei ole käsitelty asemakaavaluonnoksen ratkaisun esittelyssä. Lisäksi alueen 5 palstan b RA-korttelialuetta asemakaavaluonnoksessa laajennetaan Säkylän osayleiskaavassa Pyhäjärven vesialueeksi osoitetulle alueelle.

Satakuntaliitto pitää hyvänä, että selostuksen suunnittelualueen oloja kuvaavassa kappaleessa (2.1) lähiympäristön rakennusperinnön arvojen esittelyssä on hyödynnetty Säkylän osayleiskaavaa varten laaditun Lännen tehtaiden arvoaluetta koskevan inventoinnin tuloksia. Satakuntaliitto esittää varsinaisen suunnittelualueen rakennettua ympäristöä koskevaa kuvausta vielä täydennettäväksi. Selostuksen samassa kappaleessa myös alueen luonnonympäristöä ja maisemaa koskevaa kuvausta olisi hyvä täydentää Pyhäjärven luontoarvojen osalta. Satakuntaliitto toteaa, että Satakunnan viherrakenneselvityksen (2021) määrittelyn mukaan Satakunnan tärkeimpiin luonnon ydinalueisiin lukeutuva Pyhäjärvi sisältää myös kansallisesti ja maakunnallisesti tärkeitä lintualueita (MAALI, FINIBA), joista osa rajautuu suunnittelualueeseen.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue ulottuu osittain Pyhäjärven Natura 2000 -alueelle. Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti lähes koko Pyhäjärven Natura 2000 -alue toteutetaan vesilaila. Maakuntakaavan suojelukohteet (SL) toteutetaan luonnonsuojelulaila. Asemakaavan muutoksen rajautuminen ja ulottuminen Natura 2000 -alueelle tulee ottaa huomioon alueen toteuttamisessa ja huomioida, että toteuttamistapana on vesilaki. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi lisätä kaavamääräyksiin rantojen luonnontilaisuuden, rantapuuston ja kasvillisuuden säilyttämisestä koskevia määräyksiä.

Satakuntaliiton näkemyksen mukaan RA-kortteleihin liittyvien ajantasa-asemakaavassa puistoksi osoitettujen alueiden mukaan ottaminen kaavamuutosalueiden rajaukseen olisi tarkoituksenmukaista kaikissa tapauksissa, joissa tonteille/rakennuspaikoille pääsy edellyttää ohjeellisen ajoyhteyden osoittamista virkistysalueiden läpi.

Vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmistelutilanteeseen liittyen Satakuntaliitto toteaa, että Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi 2023 kesäkuuhun mennessä valmistuu. Satakuntaliitto katsoo, että ehdotusvaiheen selostuksen maakuntakaavoitusta koskevaan osuuteen olisi hyvä lisätä maininta päivitys- ja täydennysinventoinnista.

Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan, Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa RH-alueiden asemakaavan muutoksen ja asemakaavan laajennuksen luonnoksesta.



Lausunnon on laatinut maakunta-arkkitehti Daniel Nagy, daniel.nagy@satakunta.fi, p. 044 711 4348.

SATAKUNTALIITTO

Tiedoksi: Satakunnan Museo
Varsinais-Suomen ELY

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta kirjaamo@satakunta.fi

Säkylän kunnanhallitus
Rantatie 268, 27800 Säkö
kirjaamo.sakyla.fi

Viite Lausuntopyyntö 16.3.2023

Aihe Säkylä, RH-alueiden asemakaavan muutos ja laajennus

Säkylän kunta on pyytänyt Satakunnan Museon lausuntoa koskien RH-alueiden asemakaavan muutoksen ja laajennusten luonnosta.

Suunnittelualue koostuu viidestä eri alueesta Pyhäjärven rannalla ja koostuu järveen rajautuvista rantakiinteistöistä. Lisäksi alue 4 jakautuu kolmeen (a-c) ja alue 5 kahteen palstaan (a-b). Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 5,4 ha. Suunnittelualueella kaikki kiinteistöt ovat rakennettuja. Loma-asuntojen lisäksi kiinteistöillä on sauna- ja talousrakennuksia. Lähiympäristön rakennuskanta koostuu sekä loma-asunnoista että vakituisista asunnoista.

Suunnittelualueella osa-alue nro 2 sijoittuu lähes kokonaisuudessaan Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 osoitettuun maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön *Lännen tehtaiden asuntoalueet*. Myös suunnittelualue 1:n itäosan virkistysalue sijoittuu samalle arvoalueelle. Lähimmillään noin kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä Kõyliõnjärven kulttuurimaisema (VAMA 2021).

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty 19.9.2016. Osayleiskaavassa kaikki suunnittelualueet on osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA) ja lisäksi alueen 1 itäosa on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Osayleiskaavassa on myös osoitettu maakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön rajausta (ma-2). Merkintään liittyy kaavamääräys:

Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuvat uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvaan, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan ja

materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

Osayleiskaavaa varten alueen rakennuskanta inventoitiin vuonna 2013 (Lauri Putkonen). Viiden eri suunnittelualueen kohdalla ei inventoinnin yhteydessä todettu arvokkaita yksittäisiä kohteita, joskin suunnittelualue 1 rajautuu kaavassa suojeltuihin kiinteistöihin.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1974, 1977 ja 1978. Asemakaavoissa suunnittelualueet 1–5 on osoitettu loma-asuntoalueiksi (RH), joilla saa kaavamääräysten mukaan rakentaa kutakin täyttä 800 m² kohti rakennusalaan enintään 80 m² suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen. Suunnittelualueella 5 voimassa oleva asemakaava määrää lisäksi, että rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on vain 80 m² ja alueella ei saa muodostaa uusia tilanrajoja. Suunnittelualueen 1 itäosa on asemakaavassa osoitettu puistoksi (P).

Kaavaselostuksen mukaan 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-alueen 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 jaetaan suhteessa RA-rakennuspaikan pinta-alaan. AO-rakennuspaikan rakennusoikeudeksi on merkitty 200 k-m². Kaavatyön tavoitteena on myös osoittaa selkeät yksittäiset loma-asuntojen rakennuspaikat voimassa olevien asemakaavojen RH-korttelialueille sekä osoittaa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus nykyisten korttelikohtaisten kokonais-/yhtenäisrakennusoikeuden sijaan.

Satakunnan Museon kannanotto

Satakunnan Museo katsoo, että kaavaselostuksessa, kaavamääräyksissä sekä -merkinnöissä on huomioitu riittävästi alueen kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot. Museolla ei ole toimialansa puitteissa huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Katariina Alaspää
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Daniel Nagy
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä