

SÄKYLÄN KUNTA

RH-ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



13.6.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	9
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö	13
Maanomistus	16
Palvelut.....	16
2.2. Suunnittelutilanne.....	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
Maakuntakaava	16
Yleiskaava	21
Asemakaava	23
Rakennusjärjestys	27
Vanha rakennuskanta.....	27
Tekninen huolto.....	27
Kaavan pohjakartta.....	27
Rakennuskiellot	27
3. Suunnittelun vaiheet	28
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	28
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	28
Viranomaisyhteistyö.....	28
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos	28
Kaavaehdotus	29
Kaavan hyväksyminen.....	29

4. Kaavan sisältö ja perustelut 30

4.1.	Kaavan rakenne	30
	Mitoitus.....	30
	Palvelut.....	31
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
4.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	31
4.3.	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen	31
4.4.	Kaavan suhde yleiskaavoitukseen.....	31
4.5.	Aluevaraukset	32
	Korttelialueet	32
	Virkistysalueet	32
4.6.	Asemakaavan vaikutukset.....	32
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	33
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen.....	34
	Taloudelliset vaikutukset.....	35
	Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset.....	35
	Muut vaikutukset	35

5. Asemakaavan toteutus 36

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	36
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	36

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 5) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

Taustamateriaali: 19.9.2016 hyväksytyn Säkylän osayleiskaavan tueksi laaditut selvitykset.

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.2.2023	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa 27.2.2023 § 49
1.0	Kaavaehdotus	13.6.2023	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa __.__.2023 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SÄKYLÄN KUNTA

RH-ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Asemakaavan muutos koskee:

Kortteleita 9, 11, 37, 61, 217-218, osaa kortteileita 39 ja 57 sekä virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 9, 11, 37, 61, 217-218, osa kortteileita 39 ja 57 sekä virkistysaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	21.3.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.3. - 30.4.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. - ___.__.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.__.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualueet 1-5 sijoittuvat Säkylään Pyhäjärven koillis- ja länsirannalle Vähä-Säkylän, Uusikylän ja Iso-Vimman alueille.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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 maanomis-

tuksen mukaisesti sekä osoittaa vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO) korttelin 9 alueella toteutuneen maankäytön mukaisesti. RA-rakennuspaikoilla voimassa oleva RH-rakennusoikeus (80 m² jokaista 800 m² kohden) jaetaan suhteessa RA-rakennuspaikan pinta-alaan. AO-rakennuspaikan tavoitteellinen rakennusoikeus on 200 k-m². 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.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.



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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee 1970-luvulla hyväksytyjen asemakaavojen (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisina rakennuskaavoina) loma-asuntoalueiden (RH) kortteleita 9, 11, 37, 61, 217-218, osaa kortteleita 39 ja 57 sekä virkistysaluetta. Suunnittelualue koostuu alueista 1-5, joista alue 4 koostuu yhteensä kolmesta palstasta (palstat a-c) ja alue 5 yhteensä kahdesta palstasta (palstat a-b).

Suunnittelualueiden 1-5 ohjeelliset rajaukset on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

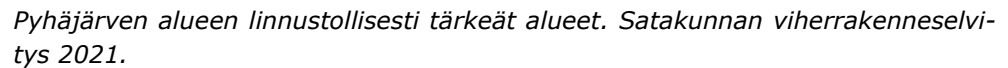
Suunnittelualueet 1-5 koostuvat Pyhäjärveen rajoittuvista rantakiinteistöistä, joissa maasto on lähinnä loivaa ranta-aluetta, ja jota peittää paikka paikoin tiheähkö rantakasvillisuus. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Uusikylän pohjavesialueeseen (0278302, luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys Säkylän osayleiskaavatyön yhteydessä (2013).





Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärven Natura 2000-verkostoon kuuluvaa Pyhäjärveä (FI0200161). Vireillä olevan Satakunnan maakuntakaavan 2050 yhteydessä laaditussa viherrakenneselvityksessä 2021 Pyhäjärvi on määritelty yhdeksi Satakunnan tärkeimmistä luonnon ydinalueista (nro 17). Ydinalueille sijoittuu maakunnan keskeisimmät luontoarvot. Alueiden valinnassa on kiinnitetty erityistä huomiota kansallispuistojen ja Natura-alueiden verkostoihin, linnustollisesti arvokkaisiin kohteisiin sekä muihin luonnonoloiltaan Satakunnan mittakaavassa merkittäviin luontokohteisiin. Käytännön tasolla tavoitteena on ollut määrittää Satakunnan tärkeimmät luontoalueet sekä esittää erilaisten paikkatietoaineistojen ja maastokäyntien pohjalta niiden välisiä ekologisia yhteyksiä.

Yhteensä 20 ydinaluetta kytkeytyy toisiinsa ekologisten yhteyksien eli viherkäytävien avulla. Pyhäjärven osalta selvityksessä todetaan, että Pyhäjärvi on Natura-kohde niin luontotyyppien kuin linnustoarvojen perusteella. Osa järvestä on myös kansallisesti ja maakunnallisesti tärkeä lintukohde (FINIBA, MAALI). Rantametsät ovat monin paikoin hyvin arvokkaita ja luoteisrannan tuntumassa kulkee kapea oliviinidiabaasivyöhyke. Erityisen maininnan ansaitsevat rehevät lehdot, kuten Harolan pähkinälehto.



Suunnittelualueet 1-5 ovat maaperältään pääosin hiekkaa. Alueen 3 länsiosa on vähäisiltä osin soraa ja alueen 5 palstan b itäosa sarraturvetta (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).



Suunnittelualueiden 1-5 kiinteistöt ovat kaikki rakennettuja ja omarantaisia. 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.

Alue 1 on rakennettu ja alueen kiinteistöillä sijaitsee loma-asutusta ulkorakennuksineen (muut rakennukset). Alueen pohjoispuolella sijaitsee osayleiskaavassa arvokkaaksi rakennukseksi/rakennetuksi ympäristöksi (nro 46) osoitettu vuonna 1964 rakennettu Lännen Maito Oy:n henkilökunnan yhtenäinen rivitaloalue. Lautaverhottujen matalien rakennusten ryhmä koostuu kolmesta rivitalosta sekä erillisestä huoltorakennuksesta. Alueen länsipuolella sijaistee sekä loma- että vakituista asumista.

Vapaa-ajan asuinrakennuksia alueella 1:



Lännen Maito Oy:n henkilökunnan vuonna 1964 rakennettu rivitalo (nyk. AsOy Mänty-Vimma) alueen 5 pohjoispuolella:



Alue 2 on rakennettu ja alueen kiinteistöillä sijaitsee pääosin loma-asutusta ulkorakennuksineen. Kiinteistölle 783-401-15-51 on myönnetty poikkeamispäätöksellä rakennuslupa uudelle loma-

asunnolle (vapaa-ajan asuinrakennus) 3.3.2020 (Liiteri-tietopalvelu). Alueen 2 pohjoispuolella sijaitsee osayleiskaavassa arvokkaiksi rakennuksiksi/rakennetuiksi ympäristöiksi osoitetut Kivenhakkaajan rivitaloalue (40), Ukkomestarintien rivitaloalue sekä Rantavimman alue (44). Kyseiset rakennetun ympäristön kohteet on osoitettu osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (*Lännen tehtaiden asuntoalueet*).

Loma- ja talousrakennuksia alueella 2:



Alue 3 on rakennettu ja alueen kiinteistöillä sijaitsee pääosin loma-asutusta. Kiinteistöllä 783-401-60-2 sijaitsevalle loma-asunnolle on myönnetty poikkeamispäätöksellä käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen (asuinrakennus) 18.5.2006 ja kiinteistölle 783-401-6-86 on myönnetty poikkeamispäätös loma-asunnon (vapaa-ajan asuinrakennus) laajentamiseen 25.6.2001 (Liiteri-tietopalvelu). Alueen 3 pohjoispuolella sijaitsee pääosin vakituista asumista.

Asuinrakennus alueella 3:

Alue 4 koostuu kolmesta eri palstasta A, B ja C. Palstat A-C ovat rakennettuja ja palstojen kiinteistöillä sijaitsee loma-asutusta ulkorakennuksineen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee pääosin vakituista asumista.

Loma-asuntoja alueen 4 palstalla A:

Loma-asunto alueen 4 palstalla C:



Alue 5 koostuu palstoista A ja B, jotka ovat molemmat rakennettuja. Palstoilla sijaitsee loma-asutusta ulkorakennuksineen. Palstan A pohjoispuolella sijaitsee pääosin vakituista asumista ja palstaa B ympäröi metsäalueet. Palstan B pohjois- ja itäpuolinen ja samalla palstan A eteläpuolinen metsäinen alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu puolustusvoimien alueeksi (EP).

Loma-asuntoja alueen 5 palstalla A:

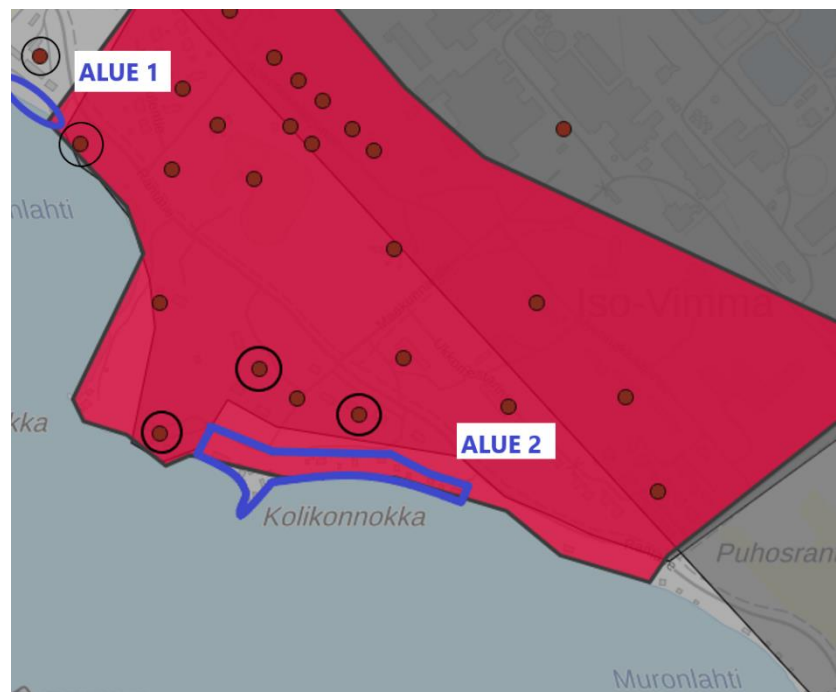
**Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Suunnittelualue 2 sekä suunnittelualueen 1 itäosan virkistysalue kuuluvat osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä *Lännen tehtaiden asuntoalueet*. Satakunnan museon Y-pakki-palvelun mukaan Länsi-Suomen Sokeritehdas Oy perustettiin Säkylään vuonna 1951 ja se aloitti toimintansa 1953. Tuotantorakennuksia on sen

jälkeen uusittu jatkuvasti. Tehdasalueen vanhempaa rakennuskantaa edustaa konttorirakennus. Arkkitehti Erkki Karvinen suunnitteli 1950-luvulla virkailijoiden ja työntekijöiden asuinrakennukset. Ylempien toimihenkilöiden harjakattoiset, lautavuoratut talot sijaitsivat puistomaisella rantavyöhykkeellä, työntekijöiden paritalot lähempänä tehdasta.

Alueen 1 pohjoispuolelle sijoittuu Lännen Maito Oy:n 1964 rakennettu henkilökunnan yhtenäinen rivitaloalue, josta on muodostettu asunto-osakeyhtiö 1987. Lautaverhottujen matalien rakennusten ryhmä koostuu kolmesta rivitalosta sekä erillisestä huoltorakennuksesta. Alueen itäpuolelle sijoittuu Erkki Karvisen suunnitelmiin 1960-luvulla valmistunut partiokolo, joka on uudisosalla laajennettu 1800-luvun luhti.

Suunnittelualueen 2 länsipuolelle sijoittuu mm. Lännen Tehtaat Oyj:n edustus- ja virkistyskäyttöön 1952 rakennettu hirsisauna sekä 1980-luvulla rakennettu majoitusrakennus, alueen pohjoispuolelle Rantatien varteen sokeritehtaan rakennuttama neljä lähes identtisen matalan omakotitalon muodostama kokonaisuus ja alueen luoteispuolelle 1950-luvun puolivälissä rakennettu 1,5-kerroksisten asuinrakennusten alue, joka oli alun perin sokeritehtaan johtajiston työsuhdeasuntojen ryhmä.

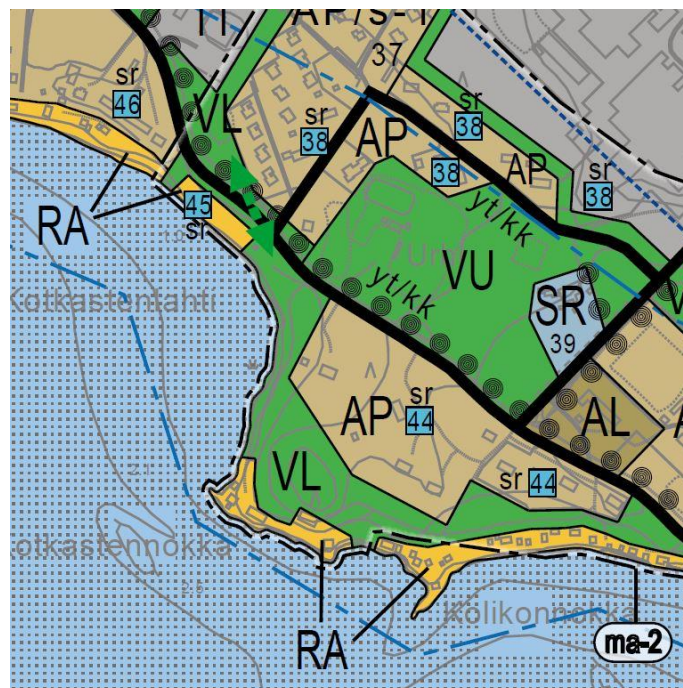


Kuvassa Lännentehtaiden maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristörajaus punaisella, jossa suunnittelualueen 1 sijainti sekä 2 suurpiirteinen rajausta on osoitettu sinisellä rajauksella. Alueen 1 pohjoispuolella sijaitseva rivitaloalue, itäpuo-

len partiokolo, alueen 2 rannassa sijaitsevat hirsisauna ja majoitusrakennus, alueen pohjoispuolelle sijoittuva neljän omakotitalon muodostava kokonaisuus sekä luoteispuolelle sijoittuva asuinrakennusten ryhmä on osoitettu mustilla renkailla.

Suunnittelualueelta on laadittu Säkylän osayleiskaavatyön yhteydessä rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Osayleiskaavassa suunnittelualueen 1 pohjoispuolelle on kohdemerkinnällä sr46, itäpuolelle kohdemerkinnällä sr45 ja alueen 2 pohjoispuolelle kohdemerkinnällä sr44 osoitettu arvokas rakennus tai rakennettu ympäristö. Kaavamääräyksen mukaan MRL 41 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että arvokasta rakennuskantaa ei saa purkaa. Suunnittelualueelle 2 ja osin suunnittelualueelle 1 kohdistuu yleiskaavassa myös merkintä valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (ma-2).

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen mukaan kohde 44 eli Rantavimman alue (Rantavimma E – Rantavimma H) käsittää ns. Rannan puolen rakennukset, jotka rakennettiin 1950-luvun puolivälissä Länsi-Suomen Sokeritehdas Oy:n työsuhdeasunnoiksi yrityksen toimihenkilöille. Kyseessä on yhtenäinen teollisuushenkilöstön puistomainen asuinalue 1950-luvulta, maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kohde 45 on edellä mainittu Erkki Karvisen suunnittelema partiokolorakennus ja kohde 46 Lännen Maito Oy:n henkilökunnan yhtenäinen 1964 rakennettu rivitaloalue, joka on yhtenäinen entinen teollisuustyöväestön asuinalue 1960-luvulta ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.



Ote Säkylän osayleiskaavasta, jossa osoitettu arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet 44, 45 ja 46 ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ma-2.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa.

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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

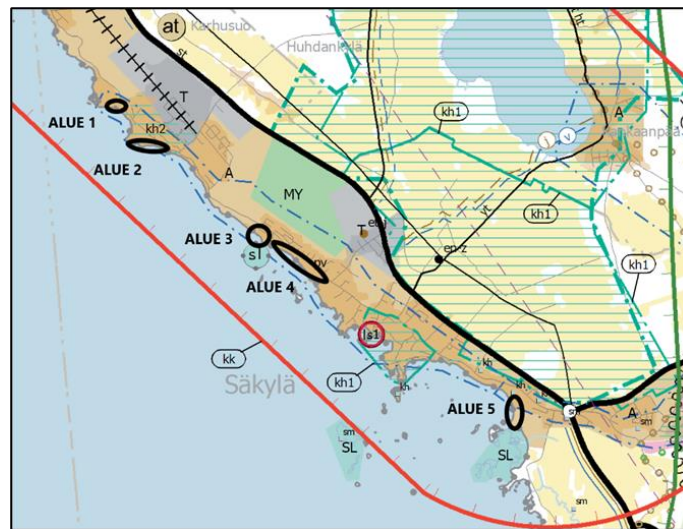
Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. 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 pohjakarttamerkinne mukaisesti

asuinaluetta. 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).

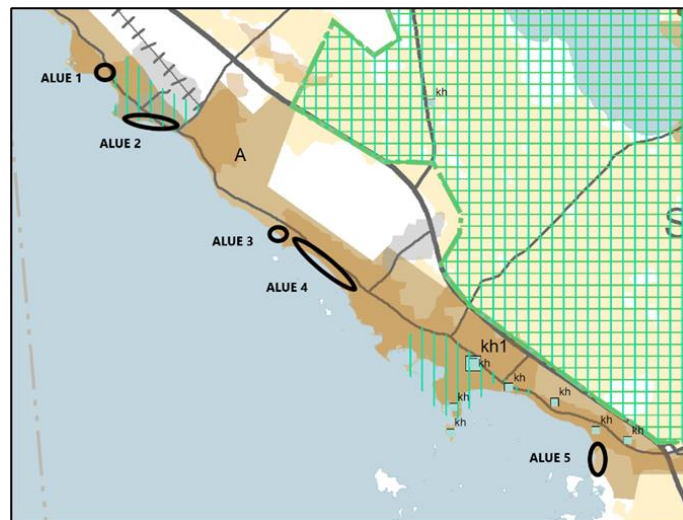
Suunnittelualueet 1-5 rajautuvat Pyhäjärveen, joka on Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.

Ote Satakunnan maakuntakaavasta:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta.

Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2:



Lähde: Satakunnan vaihemaakuntakaavakartta 2.

A

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

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

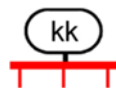
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnitellulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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 palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää. Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.

Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittää paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

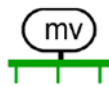


KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

(-1) Merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita.

Suunnittelumääräys

Alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.



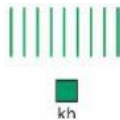
MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

(-2) Merkinällä 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.



MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

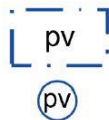
Merkinällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

Suunnittelumääräys

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet.

Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.



POHJAVESIALUE

Merkinällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät 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-verkostoon 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 vesistö-alueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maanköyhoamisrannikolle 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 mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisrantaishena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Tieliikenne

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä pää-tien 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 vaikutusselvityksiin 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.

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. 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. Maakuntakaavan 2050 valmistelun yhteydessä on laadittu mm. Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi 2023 sekä Satakunnan viherrakenneselvitys 2021.

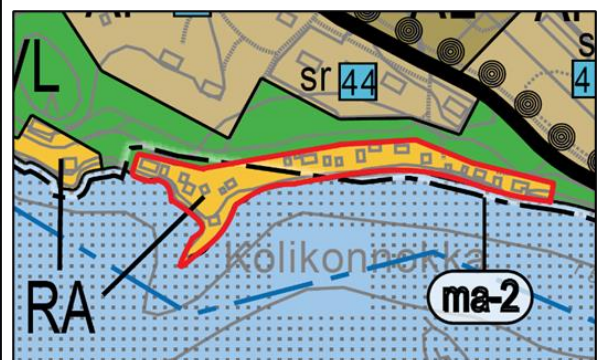
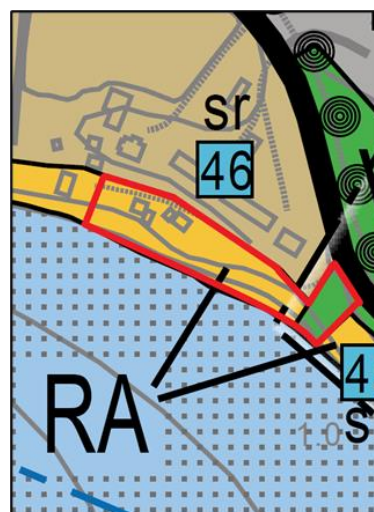
Yleiskaava

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 lisääntymislevähdys- 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.

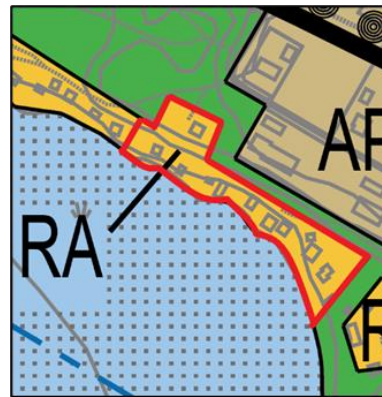
Suunnittelualueiden 1-5 ohjeellinen rajausta voimassa olevassa yleiskaavassa (punaisella):

Alue 1

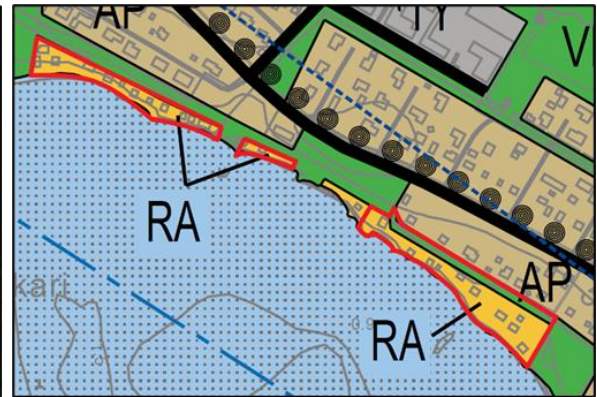
Alue 2



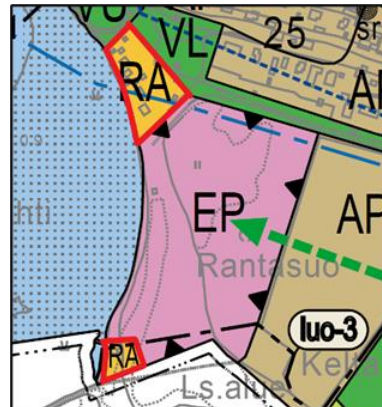
Alue 3



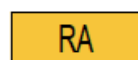
Alue 4



Alue 5



Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavan merkinnät ja määräykset:



Loma-asuntoalue.

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



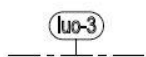
Lähivirkistysalue.



Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä.

Alueella tapahtuva uudis- ja korjausrakentaminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuvalisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakennusten sijoitteluun, mitta-kaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

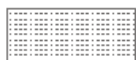


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonsuojelulain 49 § tarkoittaman direktiivilajin, lepakon, kannalta tärkeä lisääntymis-, levähdys tai ruokailualue. Alueiden täydennysrakentaminen edellyttää lepakkoehdostuksen sijainnin tarkempaa selvittämistä asemakaavoituksen yhteydessä. Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa alueiden soveltuvuutta lepakoiden elinympäristöksi. Alueella on voimassa MRL 43.2 § mukainen toimenpiderajoitus.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiäsiintymän 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.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. Merkinnällä on osoitettu Pyhäjärven Natura 2000-alue.

Kaava-alueita koskevat yleiskaavan määräykset:

MRL:n 72.1 §:n nojalla määrätään, että alueella B osayleiskaavaa saadaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena osayleiskaavan RA-1, RA-2 ja RA-3-loma-asuntoalueilla sekä RM-1-matkailupalvelujen alueella osayleiskaavassa osoitetuilla rakennuspaikoilla sekä määrätyn rakennusoikeuden mukaisesti.

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

Yli 50 m korkeiden tuulivoimaloiden maanpäällisiä osia ei saa rakentaa ilman puolustusvoimien hyväksyntää. Tuulivoimaloita koskevista suunnitelmista ja mahdollisista selvitystarpeista tulee pyytää lausunto Pääesikunnalta.

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 mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisia menetelmiä käyttäen ensisijaisesti kiinteistöillä. Hulevedet on imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.

Muilta osin noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

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

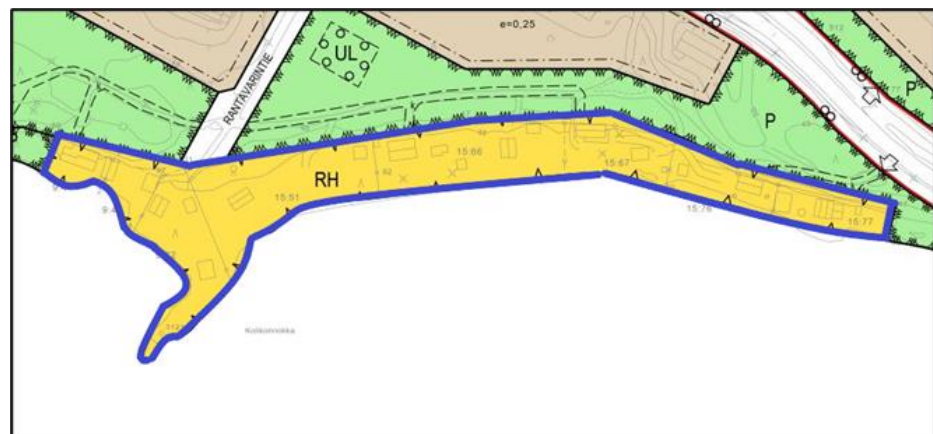
vuoden 1974 Uudenkylän asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 04A), suunnittelualueen 4 palstoilla b ja c vuoden 1978 Lusikkaojan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 05A) ja suunnittelualueella 5 vuoden 1977 Honkalan asemakaava (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 m² kohti rakennus- alaltaan enintään 80 m² suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen. Suunnittelualueella 5 voimassa olevassa asemakaavassa nro 13A määrätään lisäksi, että rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on vain 80 m² ja alueella ei saa muodostaa uusia tilanrajoja. Suunnittelualueen 1 itäosa on osoitettu puistoalueeksi (P).

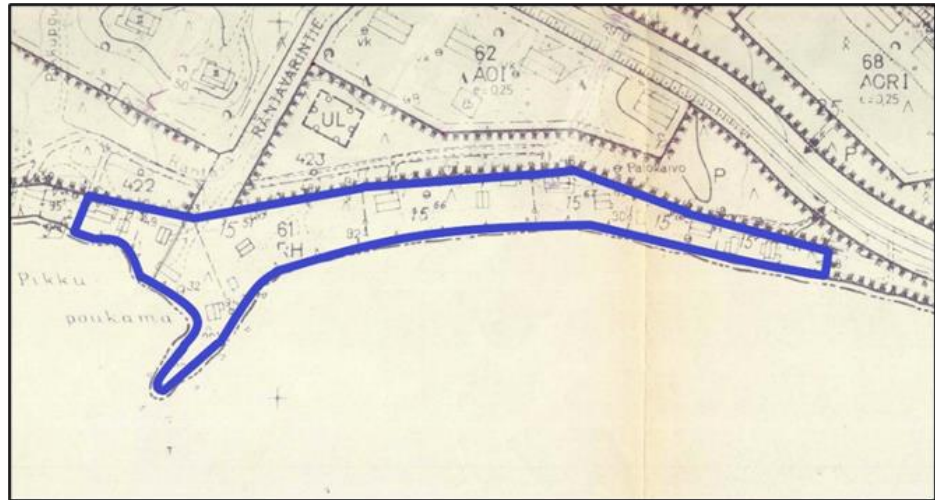
Suunnittelualueiden ohjeellinen raja- aus ajantasa-asemakaavassa sekä voimassa olevilla asemakaavakartoilla:

Alue 1, voimassa oleva asemakaava 02A:



Alue 2, voimassa oleva asemakaava 02A:





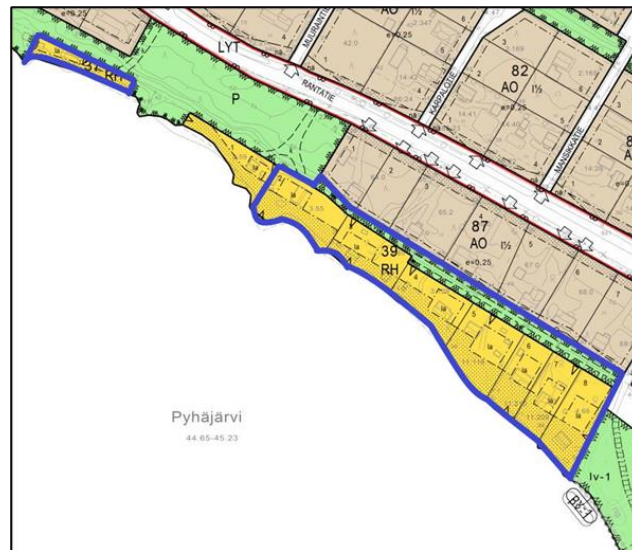
Alue 3, voimassa oleva asemakaava 04A:



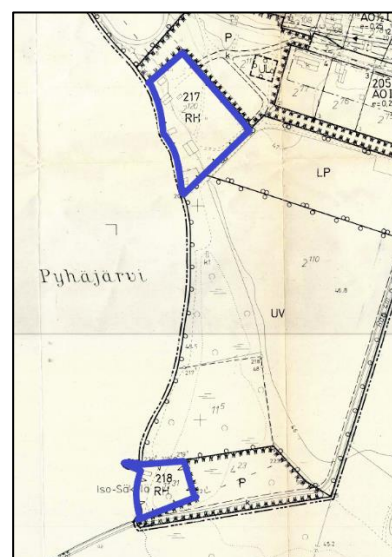
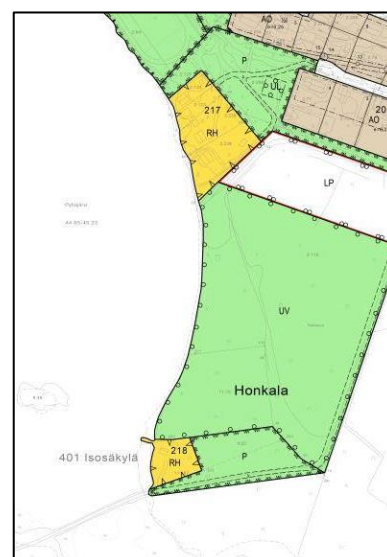
Alue 4, palsta a, voimassa oleva asemakaava 04A:



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



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



Rakennusjärjestys

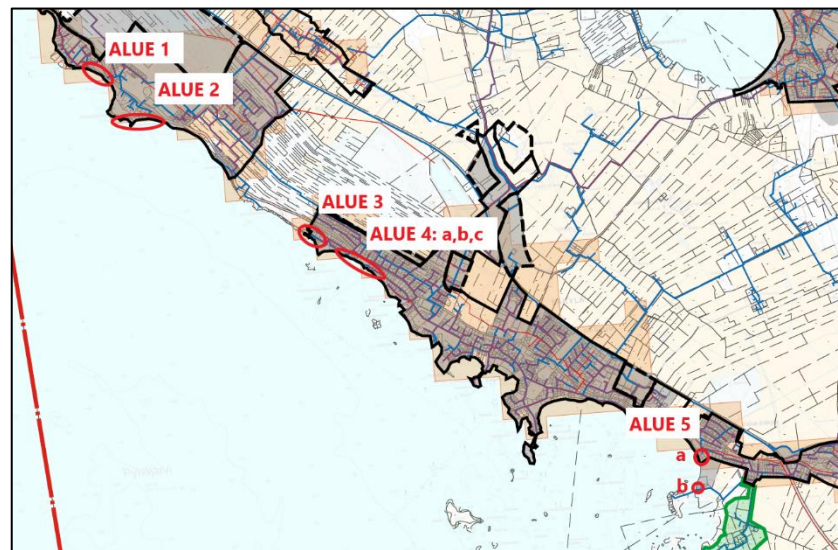
Säkylän kunnassa on voimassa 17.1.2012 voimaan tullut Euran ja Säkylän kuntien yhteinen Pyhäjärviseedun rakennusjärjestys.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa. Suunnittelualueiden 1 ja 2 läheisyydessä sijaitsee voimassa olevassa yleiskaavassa arvokkaiksi rakennuksiksi tai rakennetuksi ympäristöksi osoitettuja kohteita ja suunnittelualueet 1 ja 2 kuuluvat osin maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, Lännen tehtaiden asuinalue.

Tekninen huolto

Suunnittelualueet 1-4 sekä alueen 5 palsta a kuuluvat Säkylän kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen (vesijohto ja viemäröinti). Suunnittelualueen 5 palsta b kuuluu vesihuollon toiminta-alueeseen ainoastaan vesijohdon osalta.



Lähde: Säkylän vesihuoltolaitoksen toiminta-aluekartta 1.

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 Säkylän kunnan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 13.2.2023 ja päivitetty 13.6.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Säkylän kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen ja käsitellyt 13.2.2023 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen kokouksessaan 13.3.2023 § 57. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 21.3.2023. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 13.2.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 21.3. - 30.4.2023 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Satakuntaliiton ja Satakunnan museon lausunnot sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Lausunnot ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja kommenttiin liitteenä 5.

13.2.2023 päivättyyn kaavakarttaan on saatujen lausuntojen perusteella tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- RA-kaavamääräystä on täydennetty muotoon "Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja vierasmajan

- enintään 20 k-m².” → samalla kyseinen määräys on poistettu kaavan yleisistä määräyksistä
- kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Korttelissa 218 on huomioitava sen merkitys lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai ruokailualueena. Piha-alueilla on vältettävä tarpeettoman keinovalon lisäämistä.”
 - kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevaa Pyhäjärven Natura 2000-aluetta koskevaa yleistä kaavamääräystä on täydennetty muotoon ”Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa ELY-keskukselle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen.”
 - kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säätää.”

Muutokset ovat vähäisiä ja 13.6.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt 13.6.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2023 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMIVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Kaavan sisältö ja perustelut

4.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa on osoitettu suunnittelualueilla 1-5 voimassa olevien asemakaavojen mukaiset RH-alueet RA-rakennuspaikoiksi alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden sekä alueella toteutuneen kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen mukaisesti. Rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on osoitettu suhteessa alueilla voimassa olevaan lomarakennusoikeuteen sekä suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan. Samalla kaavamuutoksen yhteydessä rakennuspaikkojen kortteli- ja rakennusalarajauksia sekä ajoyhteyksiä on vähäisesti tarkistettu voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Alueella 3 kortteliin 9 on osoitettu lisäksi vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO) alueella toteutuneen maankäytön mukaisesti. Poikkeaminen yleiskaavan tavoitteista on vähäinen. Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen eikä sellaisenaan ohjaa suoraan rakentamista yleiskaavan mukaisilla RA-alueilla.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA), erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä virkistysaluetta (VP).

Mitoitus

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

Pinta-alat

Kaava-alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 5,4 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta (RA) muodostuu noin 5,0 ha, erillispientalojen korttelialuetta (AO) noin 0,1 ha ja virkistysaluetta (VP) noin 0,3 ha.

Uutta asemakaava-aluetta muodostuu kaavamuutoksen ja laajennuksen myötä noin 0,1 ha.

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5220 k-m² ja erillispientalojen korttelialueelle 200 k-m². Virkistysalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5420 k-m². Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yhteensä 340 k-m².

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu Säkylän keskustan palveluihin.

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. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaavamuutoksella ei ole valtakunnallista merkitystä. Kaava-alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaiset RH-alueet osoitetaan kaavamuutoksessa pääosin RA-rakennuspakoiksi voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden sekä alueella toteutuneen kiinteistöjaotuksen ja maanomistuksen mukaisesti.

4.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Maakuntakaavassa kaava-alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on osoitettu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi, matkailun kehittämisvyöhykkeeksi ja pohjavesialueeksi. Maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on kaavamuutoksessa huomioitu tarkoituksenmukaisin kaavamerkinnöin ja -määräyksin.

4.4. Kaavan suhde yleiskaavoitukseen

Kaavamuutoksessa korttelin 9 rakennuspaikka 1 on voimassa olevasta yleiskaavasta poiketen osoitettu erillispientalojen rakennuspaikaksi (AO). Yleiskaavamääräyksen mukaan loma-asuntoalueelle (RA) voidaan kuitenkin osoittaa asemakaavalla myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset, kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen ympärivuotiseen asumiseen täytyvät. Korttelin 9 rakennuspaikalle 1 on voimassa olevan asemakaavan mukainen olemassa oleva ajoyhteys ja kortteli 9, kuten koko kaava-alue korttelia 218 lukuun ottamatta kuuluvat Säkylän kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen (vesijohto ja viemärointi). Kiinteistöllä 783-401-60-2 (kaavamuutoksessa korttelin 9 rakennuspaikka 1)

sijaitsevalle loma-asunnolle on lisäksi myönnetty poikkeamispäätöksellä käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen (asuinrakennus) 18.5.2006. Kaavamuutos toteuttaa alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita ja poikkeamista voidaan pitää vähäisenä. Lisäksi yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen eikä sellaisenaan ohjaa suoraan rakentamista yleiskaavan mukaisilla RA-alueilla.

4.5. Aluevaraukset

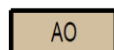
Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

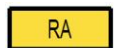
Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen (RA) sekä erillispientalojen (AO) korttelialuetta.

Kortteli 9 (osa)



Erillispientalojen korttelialue.

Kortteli 9 (osa), 11, 37, 61, 217-218, 39 (osa) ja 57 (osa)



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m² ja vierasmajan enintään 20 k-m².

Virkistysalueet



Puisto.

4.6. Asemakaavan vaikutukset

Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat ovat rakentuneita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakentamiseen. Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat ovat rakentuneita ja korttelia 218 lukuun ottamatta Säkylän vesihuoltolaitoksen toiminta-alueita. Alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaava-alueen läheisyydessä on sekä vakituista että loma-asutusta. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu kunnan olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen. Kaavamuutoksessa on huomioitu ajoyhteydet jo rakentuneille rakennuspaikoille pääosin voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Kaavamuutoksessa on huomioitu suunnittelualueiden 1 ja 2 (kaavamuutoksen mukaiset korttelit 57 ja 61) sijoittuminen osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä riittävin kaavamerkinnoin ja -määräyksin.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta virkistykseen tai virkistysalueiden määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin. Kaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat ovat jo rakentuneita. Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä liittyen rakennuksen sopeuttamisesta ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan ja asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto. Pyhäjärveä koskevat Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa

ELY-keskukselle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen.

Kortteli 218 sijoittuu voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle direktiivilaji lepakon lisääntymis- ja levähdysalueelle (luo-3). Alueella suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa alueiden soveltuvuutta lepakoiden elinympäristöksi. Lepakoiden elinolojen turvaamiseksi korttelin 218 alueella käsillä olevan asemakaavan muutoksen yleisissä määräyksissä määrätään, että korttelissa 218 on huomioitava sen merkitys lepakoiden lisääntymis-, levähdys- tai ruokailualueena. Piha-alueella on vältettävä tarpeettoman keinovalon lisäämistä.

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 maaperä on pääosin hiekkaa.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Pyhäjärven vesialue kuuluu suunnittelualueen 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 (9/2023) 5. luvun 34 § määrätään, että Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Luonnonsuojelulain (9/2023) 5. luvun 35 § määrätään, että jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, 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 luontotyytit 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.

Kaavamuuotoksella ei arvioida toteutuessaan olevan sellaisia Natura 2000 -alueen luonnonarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä luonnonsuojelulain (9/2023) 35 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia. Natura-alue sijaitsee varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella ja kaava-alueella rantoja koskevat toimenpiteet edellyttävät vesilain mukaista toimenpidelupaa. Kaavamuuotoksessa määrätään, että Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen ja maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa ELY-keskukselle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä taloudellisia vaikutuksia muuten, kuin kiinteistöverotulojen muodossa.

Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yritys- tai elinkeinopoliitiikkaan.

Muut vaikutukset

Kaavamuuotoksella 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 13.6.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.