

SÄKYLÄN KUNTA

VARIRANNAN ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~19.9.2023~~ 2.1.2024

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.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaisjäännökset	7
Maanomistus	7
Palvelut.....	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	12
Asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta.....	14
Tekninen huolto.....	15
Kaavan pohjakartta.....	15
Rakennuskiellot	15
3. Suunnittelun vaiheet	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö.....	16
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	17

4. Kaavan sisältö ja perustelut 18

4.1.	Kaavan rakenne	18
	Mitoitus.....	18
	Palvelut.....	18
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	18
4.3.	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen	19
4.4.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
4.5.	Asemakaavan vaikutukset.....	19
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen.....	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
	Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset.....	22
	Muut vaikutukset.....	22

5. Asemakaavan toteutus 23

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Luontoinventointi (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)
 - 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 6) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
 - 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 8) Vastine lausuntoihin kaavaehdotuksesta
 - 9) Muistio neuvottelusta 1.12.2023

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	31.10.2022	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa 23.1.2023 § 8
1.0	Kaavaehdotus	19.9.2023	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa 25.9.2023 § 160
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	2.1.2024	Hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa __.__.2023 § __

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.

Asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 428.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	26.1.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	26.1. - 28.2.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	28.9. - 31.10.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	___.___.202__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pyhäjärven rannalla Säkylässä, noin 5 kilometriä Säkylän keskustasta luoteeseen. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,51 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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöistä 783-401-208-2 Variranta ja 783-401-208-1 Variranta II.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 115 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue koostuu pääosin puustoisesta asuinpienalueen pihapiiristä sekä siihen rajautuvasta metsäisestä alueesta. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Pyhäjärveen, joka on kokonaisuudessaan Natura 2000-aluetta.

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

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



Suunnittelualueen maastoa.



Suunnittelualueelta on laadittu luontoinventointi kesän 2023 aikana. Alueelta ei löytynyt inventoinnin yhteydessä maankäyttöön vaikuttavia luontoarvoja. Pyhäjärven niukkakasvisen rannan todettiin myös olevan viitasammakon kutupaikaksi epäsoveltuva eikä harvan mäntymetsän nähty soveltuvan liito-oravan elinympäristöksi.

Rakennettu ympäristö

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



Suunnittelualan rakennettua ympäristöä.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännösten kohteita.

Maanomistus

Suunnittelualan 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.

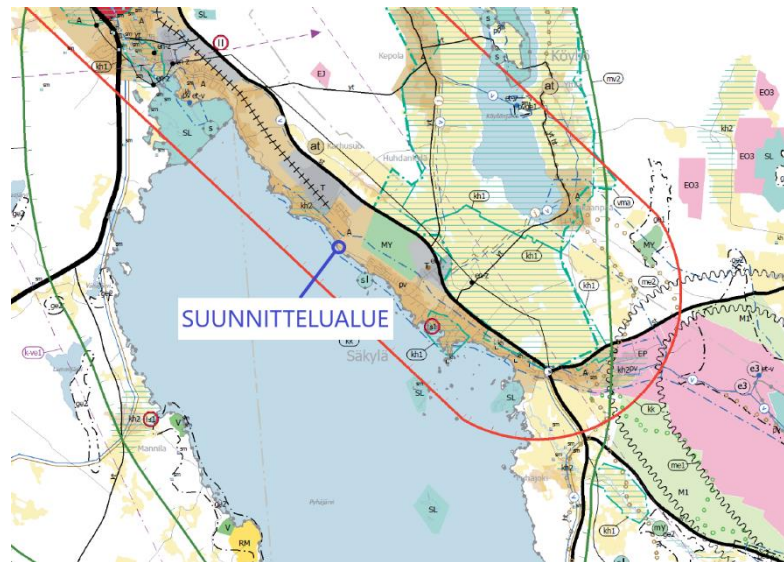
Maakuntakaava

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

Suunnittelualuetta koskevat kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen (kk) sekä matkailun kehittämisen kohdevyöhykkeen (mv-2) merkinnät.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta.

Suunnittelualuetta maakuntakaavassa koskevat merkinnät ja määräykset:

	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE Merkinnällä osoitetaan vyöhykkeitä, joihin kohdistuu merkittäviä matkailun kehittämistarpeita.
-2	Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

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.

Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.



KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE

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

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

Suunnittelumääräys

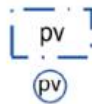
Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskustien ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

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. Vesien suojeleminen 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 mitoitusrantaviihakilometriä 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 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.

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. suojelu 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 päättäessään 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 keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.	<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> <i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i> <i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i> <i>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.</i> <i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i> <i>Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.</i>

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).

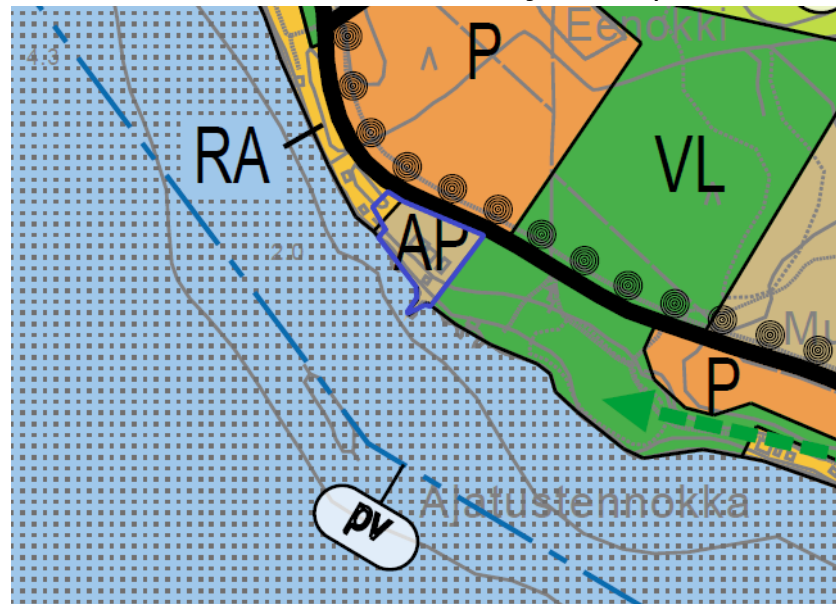
Pohjavesialueen määräyksen mukaan:

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 laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

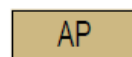
Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärveen, joka on luokiteltu Natura 2000-alueeksi.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaوس osayleiskaavassa sinisellä:

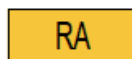


Lähde: Säkylän osayleiskaavakartta

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavan merkinnät ja määräykset:

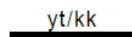


Pientalovaltainen asuntoalue.

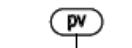


Loma-asuntoalue.

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



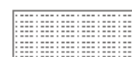
Yhdystie/kokoojajatu.



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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Asemakaavahankkeesta on järjestetty neuvottelu ennen hyväksymiskäsittelyä 1.12.2023 kaavan laatijan, Säkylän kunnan sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kesken. Neuvottelun muistio on selostuksen liitteenä 9.

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 23.1.2023 § 8. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 26.1.2023. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 31.10.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 23.1.2023 § 8.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 31.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 23.1.–28.2.2023 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Satakuntaliiton, Satakunnan museon sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 6.

Kaavakartalle on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- rakennusalarajausta on päivitetty yleisen tien puolelta.
- Yleisen tien ja rakennuspaikkojen väliin on osoitettu suoja-alueita.

- Rakennuspaikoille on lisätty istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa.
- Kaavan korttelinumero on päivitetty.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty hulevesien imeyttämistä koskeva määräys.

19.9.2023 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Lisätty 2.1.2024:

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt 19.9.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.9.2023 § 160.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 28.9. - 31.10.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Satakuntaliiton, Satakunnan Museon sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnot. Lausunnot ovat kaavaselostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 8.

Kaavakartalle on saatujen lausuntojen sekä järjestetyn neuvottelun perusteella tehty seuraavia muutoksia:

- Natura-aluetta koskeva määräys on tarkennettu muotoon: Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, jos toimenpide saattaa merkittävästi heikentää Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos toimenpide edellyttää viranomaisen lupaa.
- Maantie sekä osoitettu uusi liittymä on poistettu kaavakartalta. Kulku uudelle RA-rakennuspaikalle on osoitettu olemassa olevan ympärivuotisen rakennuspaikan liittymän kautta.

2.1.2024 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMIVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Kaavan sisältö ja perustelut

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan loma-asuntojen (RA) ja erillispientalojen (AO) korttelialuetta.

Mitoitus

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

Pinta-alat

Kaava-alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 0,51 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m² ja erillispientalojen korttelialueelle 300 k-m².

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.

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

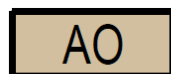
4.4. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 428



Erillispientalojen korttelialue.



Loma-asuntojen korttelialue.

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 suunnittelualueen 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 lisäännä kaavassa, sillä alue on jo rakentuneen erillispientalon pihapiiriä. Suunnittelualueen itäpuolella Eenokin rannalla sijaitsee mm. yleinen frisbeegolfrata.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin. Suunnittelualueen kiinteistöllä 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 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 10. luvun 64 § määrätään, että Natura 2000-verkostoon 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 -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.

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 elinkeinopoliitiikkaan.

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 ~~19.9.2023~~ 2.1.2024

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742