



Säkylän kunta

## MURONKULMAN ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 738-401-17-4 ja 783-401-16-2.  
Asemakaavalla muodostuvat korttelin 37 tontit 2-7.

### Asemakaavan selostus

7.2.2020

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
Vireille tulo	kunnanhallitus 8.4.2019 § 59 kuulutus 16.4.2019
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u> kunnanhallitus 8.4.2019 § 59 nähtävillä 16.4.-17.5.2019 <u>Asemakaavaluonnos</u> kunnanhallitus 8.4.2019 § 59 nähtävillä 16.4.-17.5.2019 <u>Asemakaavaehdotus</u> kunnanhallitus 2.12.2019 § 207 nähtävillä 12.12.2019 - 17.1.2020 <u>Asemakaavan hyväksyminen</u> kunnanhallitus x.x.2020 § xxx kunnanvaltuusto x.x.2020 § xxx kuulutus lainvoimaisuudesta xx.xx.2020



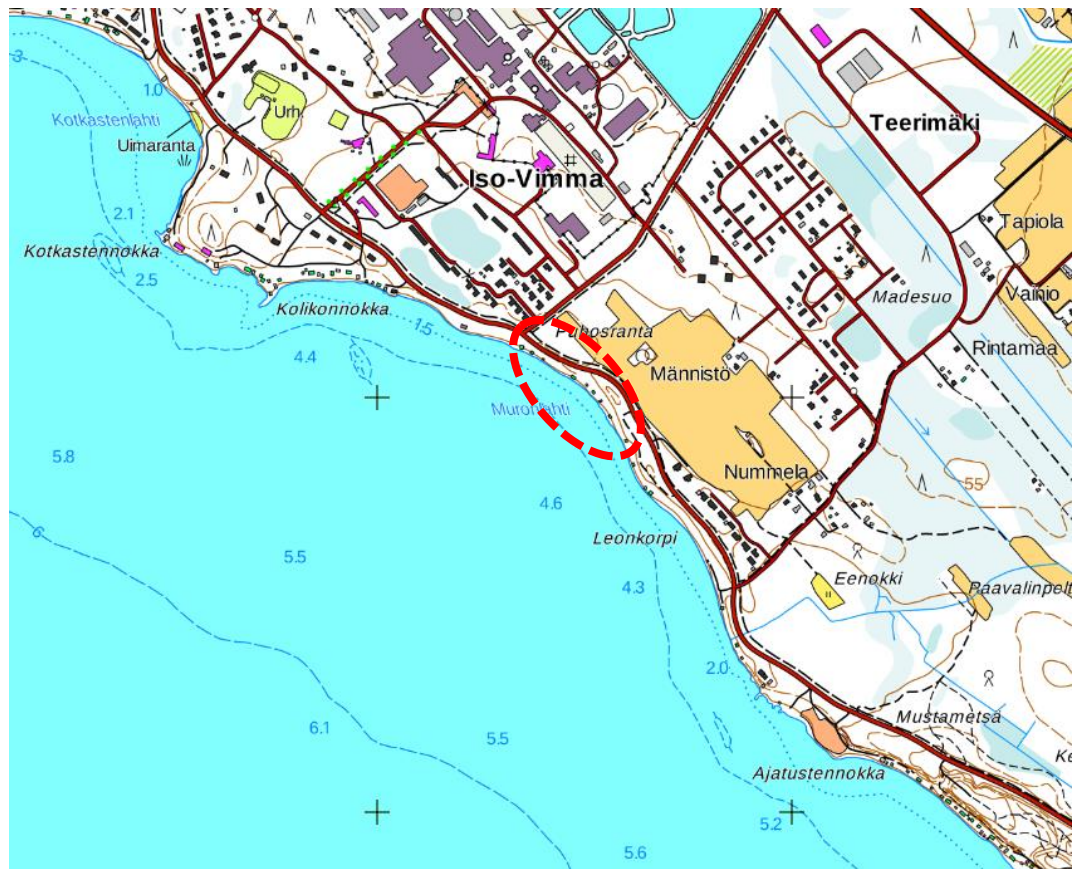
## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 4 km Säskylän keskustan luoteispuolella. Alue rajautuu Pyhäjärveen sekä Rantatien rannan puoleiseen metsäosuuteen. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,4 hehtaaria.



Kuva: Yllä kaava-alueen sijainti merkittynä punaisella soikiolla.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Muronkulman asemakaava
Päätarkoitus:	Asemakaavan laatiminen olemassa olevalle loma-asuntoalueelle.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 1,4 ha
Kerrosala:	810 k-m <sup>2</sup>
Kaavaseloitus koskee:	7.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa



## 1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.5 Luettelo selostuksen liitteistä .....	4
1.6 Luettelo erillisistä liiteasiakirjoista .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>	<b>5</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö .....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne .....	9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	9
3.2.2 Maakuntakaava .....	9
3.2.3 Yleiskaava .....	11
3.2.4 Asemakaava.....	11
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1 Osalliset .....	12
4.3.2 Vireilletulo .....	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	13
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>14</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.1.1 Mitoitus .....	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.3 Aluevaraukset.....	15
5.3.1 Korttelialueet.....	15
5.3.2 Muut alueet .....	15
5.3.3 Yleiset määräykset.....	15
5.4 Kaavan vaikutukset .....	16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	17
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	17
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset.....	18
5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset .....	18



5.5	<i>Ympäristön häiriötekijät</i> .....	18
5.6	<i>Kaavamerkinnot ja -määräykset</i> .....	18
5.7	<i>Nimistö</i> .....	18
5.8	<i>Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin</i> .....	18
5.9	<i>Kaavan suhde Maakuntakaavaan</i> .....	18
5.10	<i>Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</i> .....	19
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....	<b>19</b>
6.1	<i>Toteuttaminen ja ajoitus</i> .....	19
6.2	<i>Toteutuksen seuranta</i> .....	19
<b>7.</b>	<b>LÄHDELUETTELO</b> .....	<b>20</b>
7.1	<i>Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut</i> .....	20
7.2	<i>Kartta- ja paikkatietolähteet</i> .....	20

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta ja määräykset
2. Vastineet kaavaluonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
3. Vastineet kaavaehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin
4. Asemakaavan seurantalomake

## 1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta määräyksineen 1:2000
- Arvio Säskylän Muronkulman asemakaavaluonnoksen mahdollisista vaikutuksista Pyhäjärven Natura-alueen luontoarvoille, Faunatica Oy, 2019



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 8.4.2019 § 59. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 16.4.2019.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.4.-17.5.2019 välisen ajan. Luonnoksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Palautteen pohjalta kaavoitusta jatkettiin ranta-asemakaavan sijaan asemakaavana ja rakennusaloja sekä rakentamista koskevia määräyksiä tarkistettiin. Selvityksiä täydennettiin Natura-esiarvioinnilla.

Luonnoksen pohjalta laadittu kaavaehdotus oli nähtävillä 12.12.2019-17.1.2020 välisen ajan. Ehdotuksesta pyydettiin viranomaislausunnot. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa. Ehdotuksesta saapui kolme lausuntoa. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Lausuntojen perusteella tehtiin muutoksia rakentamista koskeviin määräyksiin.

Asemakaavan hyväksyy Säkylin kunnanvaltuusto.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Alueella sijaitsee viisi vuokralla olevaa lomarakennusta, joista yhdessä on kaksi loma-asuntoa. Lisäksi alueella sijaitsee lisäksi erillinen ranta sauna, joka on vuokrattu naapurialueen loma-asunnon omistajalle. Asemakaavalla todetaan nykyinen alueen käyttötarkoitus ja määritellään tonteille rakennusoikeus.

Asemakaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), joka jakaantuu kuuteen tonttiin, joista viidelle on osoitettu 150 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta lomarakennuksille ja yhdelle on osoitettu yhteensä 60 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta saunalle ja talousrakennuksille. Lomarakennuksille on osoitettu ajo yhteydet olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

Asemakaavan itäosaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL).

Yhteensä kaavan mahdollistama rakennusoikeus on 810 k-m<sup>2</sup>.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Alueen toteutuksesta vastaa maanomistaja.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylin kunta.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee taajamassa, noin 4 km Säkylän keskustasta, Pyhäjärven rannalla. Alueella on voimassa Säkylän yleiskaava, jossa alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA.

Alueella on viisi 1950-luvulla rakennettua loma-asuntoa, sauna sekä talousrakennuksia.

Alueen maaperä on sen kohdalla kulkevaan harjuun liittyvää hiekkaa. Maanpinta on tonttien alueella 45-51 metriä meren pinnasta. Pyhäjärven pinta on noin 45 metriä merenpinnasta.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaan soveltuvalla luokan 2 vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella: Uusikylä (0278302).

Pyhäjärvi on Natura-aluetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisemarakenne ja maisemakuva

Alueella kasvaa mänty- ja koivuvaltaista sekapuustoa. Puita on paikoin tiheämmin ja paikoin harvakseltaan. Maasto laskee tieltä rantaa kohden ja rannan rakennukset ovat muutamametrin tietä matalammalla ja peittyvät suurimmilta osin puuston ja maastonkohoamien taakse.



*Kuvat: Alue sijaitsee harjun etelärinteellä, jossa metsä on tyyppillistä kangasmetsää.*

###### Maaperä ja topografia

Alueen maaperä on sen kohdalla kulkevaan harjuun liittyvää hiekkaa. Maanpinta on 47-49 metriä meren pinnasta.

### Vesistöt ja vesitalous

Pyhäjärven pinta on noin 45 metriä merenpinnasta. Pyhäjärvellä ei ole tulvavaaraa, mutta jäiden tiedetään aiheuttavan keväisin ongelmia.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaan soveltuvalla luokan 2 pohjavesialueella: Uusikylä (0278302).

### Luonnonsuojelu

Osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Faunatica 2013) alueella ei todettu luontoarvoja.

Asemakaava-alueeseen rajautuva Pyhäjärvi kuuluu Natura 2000 –verkostoon merkittävien lintu- ja luontoarvojen perusteella.

## 3.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asemakaava-alueella ei sijaitse vakituista asutusta. Alueella sijaitsee viisi olemassa olevaa lomarakennusta, joista yhdessä on kaksi asuntoa. Lisäksi alueella sijaitsee yksi erillinen rantasauna.

### Palvelut ja virkistys

Säkylän keskustan palvelut sijaitsevat noin 3-4 km päässä.

### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei sijaitse työpaikkoja.

### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Alueella on viisi 1950-luvulla rakennettua loma-asuntoa sekä talousrakennuksia. Asemakaava-alue on taajamaa Muronkulmalla, Iso-Vimman sokeritehtaiden ja niihin liittyvän asutuksen tuntumassa, mutta rajautuu Rantatiellä erilliseksi ranta-alueekseen. Lähialueella sijaitsee eri-ikäisiä pientaloja sekä loma-asuntoja sekä tien toisella puolella peltoalue ja sitä ympäröivää metsää.





*Kuvat: Alueella olevat lomarakennukset on rakennettu 1950-luvulla.*

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole todettuja muinaisjäännöksiä.

### **Tekninen huolto**

Alueelle on toteutettu kunnallistekniikka.

### **Liikenne**

Alue rajautuu Rantatiehen, joka on yhdystie 12691.

Tonteille johtavat olemassa olevat ajotiet Rantatieltä. Alueen kohdalla on tien varrella kaksi bussipysäkkiä.



*Kuvat: Alueella on olemassa olevat ajoyhteydet Rantatieltä loma-asunnoille.*

### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on Säkylä-Köyliön seurakunnan omistuksessa.

## **3.2 SUUNNITTELUTILANNE**

### **3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset**

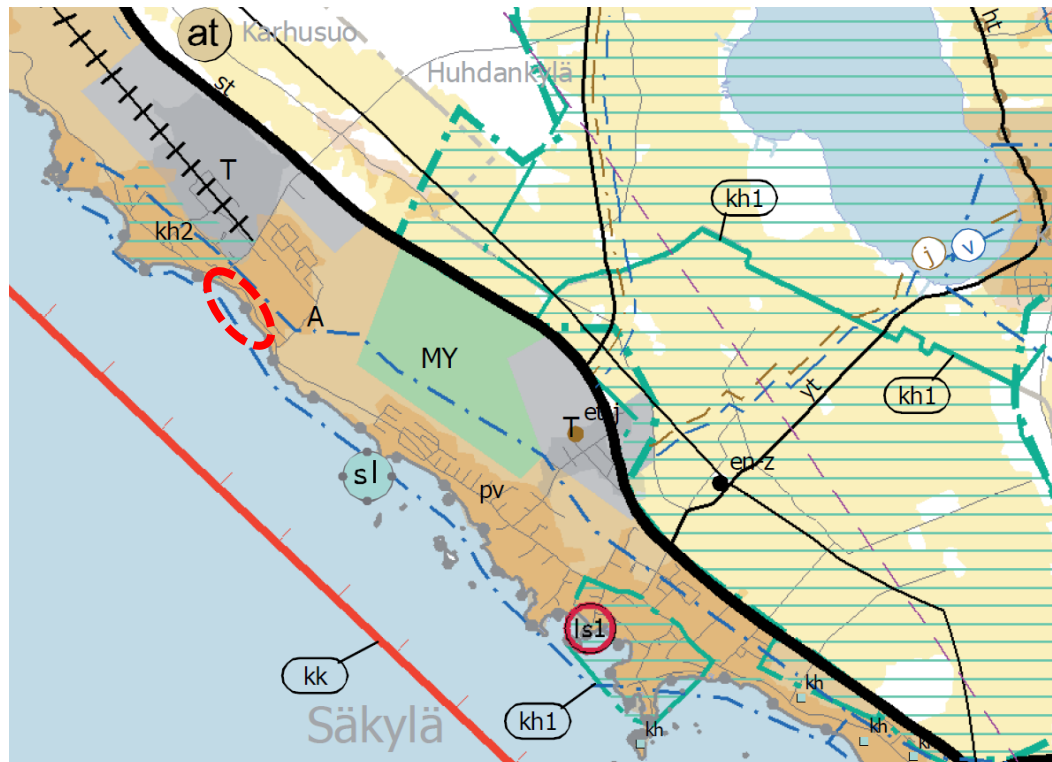
#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan vuonna 2000. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

### **3.2.2 Maakuntakaava**

Ympäristöministeriö vahvisti 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan. Maakuntakaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk) sekä pohjavesialuetta (pv).



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Asemakaava-alue on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

### 1. Vaihemaakuntakaava

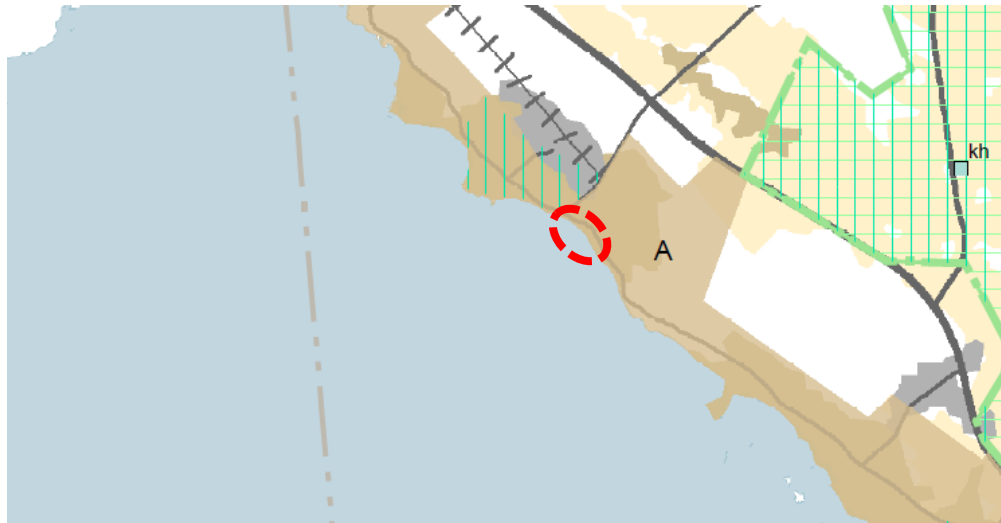
Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava koskee maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 joulukuussa 2013, jonka jälkeen vaihemaakuntakaava saatettiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 3.12.2014.

Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu asemakaavaa koskevia aluevarauksia, mutta siinä on koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä tuulivoiman tuotantoalueita ja yksittäisiä voimaloita koskien.

### 2. Vaihemaakuntakaava

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa käsitellään seuraavia teemoja: energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 on ehdotusvaiheessa.

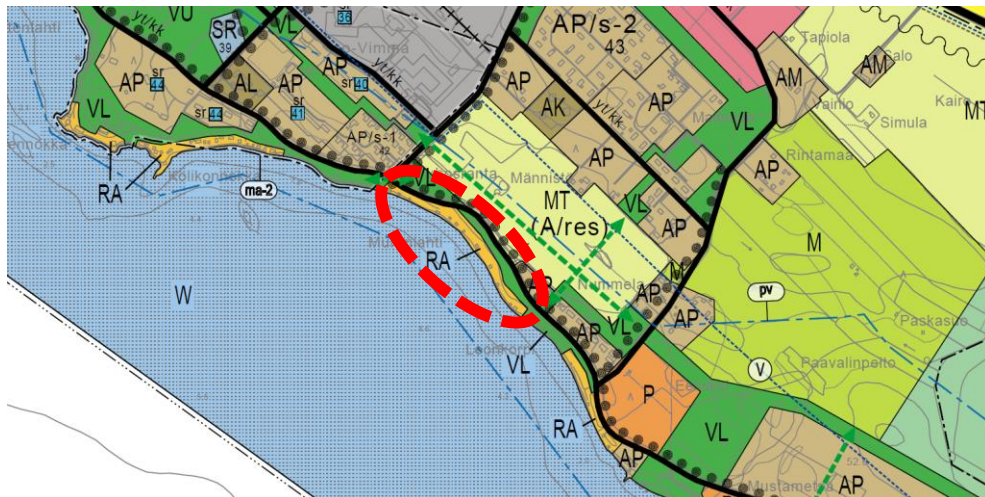
Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu asemakaavan muutosalueelle mainittuja teemoja koskevia merkintöjä. Asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).



Kuva: Ote Satakunnan 2 vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta (22.1.2018). Asemakaava-alue on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Säköylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä Säköylän osayleiskaava. Asemakaavan alueelle on osoitettu osayleiskaavassa loma-asuntoalue (RA) sekä lähivirkistystä (VL). Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä tai vedenhankintaan käytetyllä pohjavesialueella (pv).



Kuva: Ote Säköylän osayleiskaavasta (KV 19.9.2016).

### 3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa asemakaavaa.

#### Rakennusjärjestys

Pyhäjärvisuuden rakennusjärjestys on hyväksytty Säköylän, Euran ja Köyliön kunnanvaltuustoissa 12.12.2011 ja se on tullut voimaan 17.1.2012.



### **Pohjakartta**

Pohjakarttana käytetään Säkyän kunnan kantakarttaa, joka on laadittu vuonna 2002.

### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

### **Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat**

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 7.1.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavalla todetaan nykyinen alueen käyttötarkoitus ja määritellään tonteille rakennusoikeus.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen ranta-asemakaavan laatimisesta ja käsitellyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta 8.4.2019 § 59.

### **4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Tarkemmin osalliset on lueteltu kaavan Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.4.2019.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että osallisilla, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa. Osallisten mahdollisuudet osallistua kaavan laadintaan sekä alustava aikataulu on kuvattu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä ajankohtainen kaava-aineisto on nähtävillä Säkyän kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.



7.2.2020

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.4.-17.5.2019 välisen ajan. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa. Yhtään mielipidettä ei jätetty.

Luonnoksen pohjalta laadittu ehdotus oli nähtävillä 12.12.2019-17.1.2020 välisen ajan. Osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa. Ehdotuksesta ei saapunut yhtään muistutusta.

Asemakaavan hyväksyy Säskylän kunnanvaltuusto.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut järjestetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaava luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa. Yhtään mielipidettä ei jätetty. Palautteen pohjalta kaavoitusta jatkettiin ranta-asemakaavan sijaan asemakaavana ja rakennusaloja sekä rakentamista koskevia määräyksiä tarkistettiin. Selvityksiä täydennettiin Natura-esiarvioinnilla.

Ehdotuksesta saapui kolme lausuntoa. Lausuntojen perusteella tehtiin muutoksia rakentamista koskeviin määräyksiin.

## 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

##### Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty seuraavat keskeiset tavoitteet:

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



*Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.*

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

#### Yleiskaava

*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.*

Yleiskaavassa alue on varattu loma-asunnoille sekä lähivirkistysalueeksi.

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

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 KAAVAN RAKENNE**

Rantakaistale jaetaan kuuteen osaan aiemmin laadittujen vuokrasopimusten mukaisten hallintarajojen perusteella. Alueen rakennuspaikkojen määrä ei kasva, eikä käyttötarkoitus muutu toteutuneesta tilanteesta.

Alueella sijaitsee viisi vuokralla olevaa lomarakennusta, joista yhdessä on kaksi loma-asuntoa. Lisäksi alueella sijaitsee lisäksi erillinen rantasauna, joka on vuokrattu naapurialueen loma-asunnon omistajalle. Asemakaavalla todetaan nykyinen alueen käyttötarkoitus ja määritellään tonteille rakennusoikeus.

Asemakaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), joka jakaantuu kuuteen tonttiin, joista viisi on loma-asuintontteja ja yhdellä sijaitsee rantasauna. Lomarakennuksille on osoitettu ajoyhteydet olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Asemakaavan itäosaan on osoitettu lähivirkistysalue (VL).

#### **5.1.1 Mitoitus**

Alueen kokonaispinta-ala on n. 1,4 ha. Alueelle tulee kuusi tonttia, joiden rakennusoikeus on loma-asunnon osalta 150 k-m<sup>2</sup> ja rantasaunan tontin osalta yhteensä 60 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 810 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on keskimäärin 0,07.



7.2.2020

Kiinteistöjen 17:4 ja 16:2 alue on nykyisellään jaettu hallinnanjakosopimuksin kaavassa esitettyjen tonttien mukaisesti. Näin ollen koko asemakaavoitettu ranta-alue on nykyiselläänkin loma-asunkäytössä, eikä sillä ole ns. vapaata rantaa. Alueella on rantaviivaa noin 400 metriä.

Käyttötarkoitus	pinta-ala (m <sup>2</sup> )	rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )
RA	11605	810
VL	3265	

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavalla todetaan olemassa oleva käyttötarkoitus ja yhdyskuntarakenne. 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 muodostumista.

## 5.3 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **RA Loma-asuntojen korttelialue.**

Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntokortteli, jossa on yhteensä kuusi tonttia. Viidelle rakennuspaikalle on osoitettu 150 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta lomarakennuksille ja yhdelle rakennuspaikalle on osoitettu 60 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta saunalle ja talousrakennuksille.

Rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Alueelle on osoitettu ajoyhteydet olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Kaavassa on annettu aluetta koskevia yleisiä määräyksiä.

Uudisrakennukset tulee toteuttaa kaavassa osoitettua rakennusala ja määräyksissä annettua alinta suositeltua rakentamiskorkeutta sekä muita määräyksiä noudattaen.

### 5.3.2 Muut alueet

#### **VL Lähiviheralue.**

Rantatien varrelle on osoitettu lähivirkistysaluetta yleiskaavan mukaisesti. Alueelle on osoitettu ajotie yhdelle tontille.

#### **nat Natura-2000 -verkostoon kuuluva alue.**

Asemakaava-alue rajautuu Pyhäjärven Natura 2000 -alueeseen (FI0200161). Kartalla esitetty rajausta noudattaa virallista, Valtioneuvoston hyväksymää rajausta, jonka tarkkuus ei vastaa asemakaavan tarkkuutta.

### 5.3.3 Yleiset määräykset

Asemakaavassa on lisäksi annettu seuraavat koko aluetta koskevat määräykset:

Tonttijako on ohjeellinen.



Loma-asuntojen korttelialueelle saa muodostaa enintään kaavassa osoitetun määrän rakennuspaikkoja. Tonteille 3-6 saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen. Tontille 7 saa rakentaa enintään yhden kaksiasuntoisen lomarakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia ja saunan. Tonteilla 3-7 rakennuspaikan rakennusoikeus on yhteensä 150 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 90 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja muiden talousrakennusten yhteensä enintään 35 k-m<sup>2</sup>. Tontille 2 saa rakentaa enintään 25 k-m<sup>2</sup> saunan ja muita talousrakennuksia yhteensä enintään 35 k-m<sup>2</sup>.

Kellarin rakentaminen on kielletty.

Rakennusten tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan ja ympäristöönsä.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

Esitetyn rakennusalan ja istutettavan alueen osan ulkopuolelle saa sijoittaa ainoastaan vähäisiä rakennelmia kuten grillikatoksen tai leikkimökin; rakennusalan ulkopuolelle saa ulottaa vähäisiä lomarakennukseen liittyviä katettuja tiloja kuten kuistin, katoksen, erkkerin tai pergolan: ei kuitenkaan ilman naapurin suostumusta alle kolmen metrin etäisyydelle tontin rajoista.

Grillikatoksen tai muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.

Rakentamattomat alueen osat tulee säilyttää luonnontilana tai istuttaa ja hoitaa.

Rantapuustoa ei saa kokonaan poistaa.

Perustusten suunnittelussa ja alimman lattiatasen määrittelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon alueen alava sijainti vesistön äärellä. Alin rakentamiskorkeus on N2000+47,15. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella. Maanpinta tulee muotoilla tai porrastaa siten, että se liittyy luontevasti ympäröivään maastoon sekä viereisten tonttien ja kadun korkeussemiin.

Alue on kauttaaltaan pohjavesialuetta. 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. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin.

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden vastaavan antamiin tietoihin, Säkyän osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona.



7.2.2020

Asemakaavan mahdollistamalla maankäytöllä arvioidaan olevan kokonaisuutena vähäiset ympäristövaikutukset.

#### **5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

##### **Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Asemakaavassa on osoitettu olemassa olevat viisi loma-asuntotonttia ja yksi tontti ranta-saunalle. Asemakaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä. Kaavassa osoitettu lomarakennuksen enimmäiskoko ei merkittävästi eroa suurimpien alueella olemassa olevien rakennusten koosta. Kaavan toteuttaminen ei muuta yhdyskuntarakennetta tai taajamakuva merkittävästi.

##### **Kulttuuriympäristö**

Alueella ei ole todettuja kulttuuriympäristön arvoja. Asemakaavalla ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

##### **Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Asemakaava mahdollistaa viiden loma-asunnon sijoittumisen alueelle. Kaava ei lisää työpaikkojen määrää, palveluita eikä palvelujen kysyntää.

##### **Liikenne**

Alueen liikenne tukeutuu Rantatiehen sekä alueella oleviin ajoteihin. Alueen rakennuspaikkojen määrä ei kasva, eikä käyttötarkoitus muutu, joten ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta liikennemääriin. Olemassa olevat ajoyhteydet ovat siten riittäviä.

##### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella ei ole erityisiä ympäristöhäiriöitä. Pohjaveden suojelusta on annettu kaavassa määräyksiä.

#### **5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

##### **Maa- ja kallioperä**

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta haitallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Alueen toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen alava sijainti vesistön äärellä. Rakentamisessa tulee huomioida kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvan mukaisesti annettu määräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta, N2000+47,15. Uudisrakennusten toteutus edellyttää maanpinnan korotusta siten, että mainittu korkeus toteutuu. Maanpinta tulee muotoilla tai porrastaa siten, että se liittyy luontevasti ympäröivään maastoon sekä viereisten tonttien ja kadun korkeusasemiin.

##### **Luonnonympäristö**

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavan vaikutuksista Natura-alueen luontoarvoihin on laadittu erillinen arvio (Faunatica Oy, 2019). Natura-tarveharkinnassa ei tullut esille mitään sellaista todennäköistä, mahdollista tai kuviteltavissa olevaa vaikutusta, jonka vuoksi hankkeesta koituisi merkittäviä heikentäviä vaikutuksia Pyhäjärven Natura-alueen suojeluperusteina oleville luontotyypeille tai lajeille taikka alueen eheydelle. Johtopäätös perustuu erityisesti hankealueen hyvin pieneen mittakaavaan suhteessa Natura-alueen kokoon, hankealueen sijaintiin melko kaukana Natura-alueen linnustollisesti arvokkaista osista sekä siihen, että hankealueen maankäyttö ei käytännössä muutu nykyisestä.



### **Pohja- ja pintavedet**

Alue on vedenottoon soveltuvaa pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta, jolla tulee huomioida pohjaveden suojeleminen. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto.

Määräysten mukaan rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa. Hulevedet johdetaan luontaisesti järveen. Maalajin ansiosta hulevesi myös imeytyy hyvin maaperään. Tulviin varautumisen osalta on annettu määräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta.

Määräysten ja lakien mukaisella toiminnalla vaikutukset pohja- tai pintavesiin pysyvät vähäisinä.

### **5.4.3 Taloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan toteutus ei aiheuta kunnalle taloudellisia vaikutuksia. Rakentamisen aiheuttamista kustannuksista vastaa alueen maanomistaja.

### **5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset**

Asemakaavan toteutuminen ei aiheuta sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia. Alueen käyttö säilyy ennallaan.

## **5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

## **5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET**

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

## **5.7 NIMISTÖ**

Kaava-alueen nimistö ei muutu.

## **5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN**

Asemakaava on lainvoimaisen Säkylän osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa sen tavoitteita. Asemakaavalla toteutuu osayleiskaavan mukainen loma-asuntoalue (RA) sekä virkistysalue (VL). Pohjavesien suojelusta on huolehdittu määräyksin.

## **5.9 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN**

Asemakaava on maakuntakaavan mukaisesti taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavalla todetaan alueen käyttötarkoitus. Alueelle osoitetut toiminnon eivät vaaranna alueen pohjaveden muodostumista tai laatua.



7.2.2020

## 5.10 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavalla todetaan nykyinen alueen käyttötarkoitus. Alueella sijaitsee nykyisin loma-asuntoja. Alueella sijaitsevat viheralueet säilyvät yhtenäisinä ja jatkuvina. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien suojelusta sekä rakennusten perustamisesta ja sijainnista vesistön äärellä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteuttamisesta vastaa maanomistaja.

### 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säskylän kunta.

Helsingissä 7.2.2020

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS 359



## **7. LÄHDELUETTELO**

### **7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT**

Satakunta liitto (2011): Satakunnan maakuntakaava. Vahvistettu 30.11.2011.

Satakunta liitto (2013): Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 3.12.2014.

Satakunta liitto (2018): Satakunnan 2. vaihemaakuntakaava. Ehdotus 22.1.2018.

Säkylän kunta (2014): Säkylän osayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Osayleiskaavaluonnos 17.6.2014.

Faunatica Oy (2013): Säkylän osayleiskaavan luontoarvojen tausta- ja perusselvitys.

Mikroliitti Oy (2013): Säkylän osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi.

Pyhäjärvisuodun ympäristölautakunta (2011): Pyhäjärvisuodun rakennusjärjestys. Hyväksytty 12.12.2011, voimaan 17.1.2012.

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy (2013): Säkylän alueiden osayleiskaava- alueen maisemaselvitys.

Tmi Lauri Putkonen (2014): Säkylän osayleiskaavan rakennusinventointi.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (2014): Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014.

Faunatica Oy (2019): Arvio Säkylän Muronkulman asemakaavaluonnoksen mahdollisista vaikutuksista Pyhäjärven Natura-alueen luontoarvoille.

### **7.2 KARTTA- JA PAIKKATIENTOLÄHTEET**

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2018). <https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi>

Säkylän kunta: Ajantasa-asemakaava (2017).

Säkylän kunta: Kantakartta (2002).