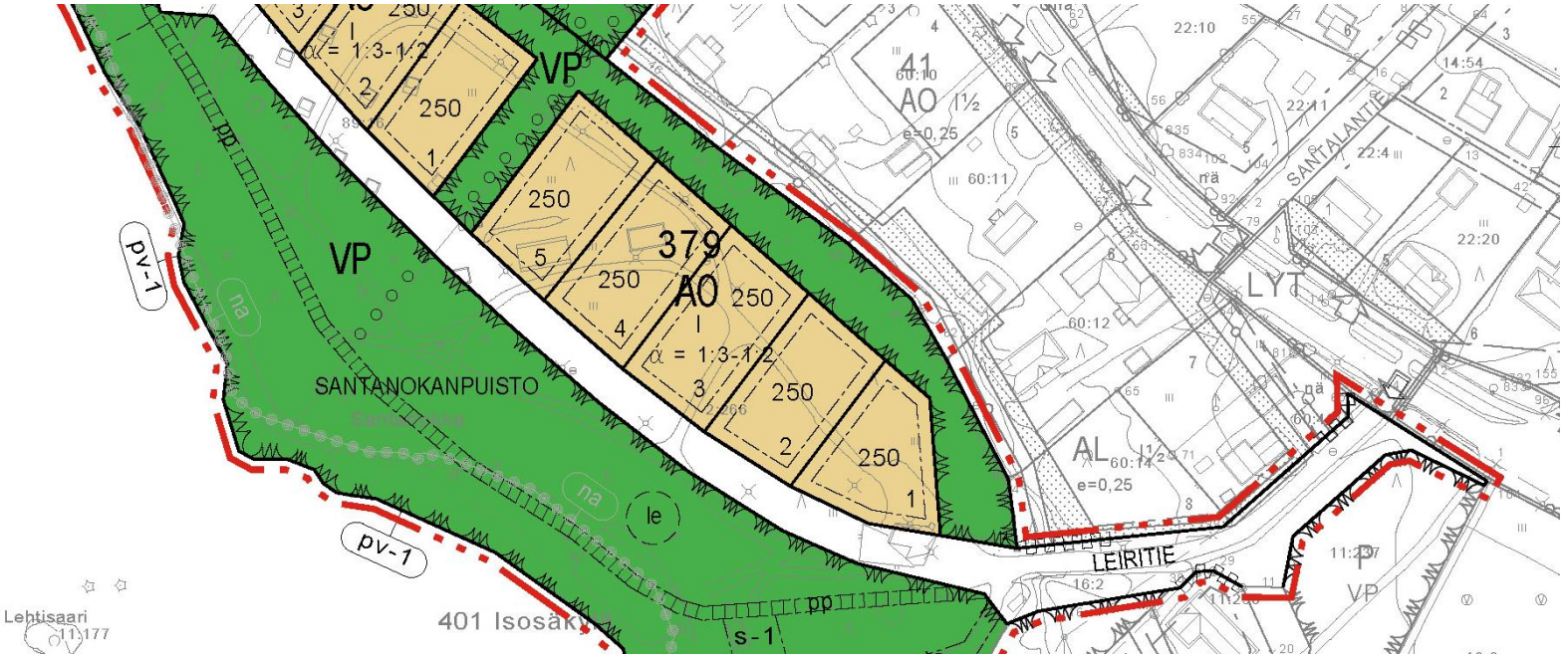
TENGBOM OY

Y-tunnus: FI20462958



Säkylän kunta

LUSIKKAOJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee 27.8.2014 hyväksytyn asemakaavan erillispientalojen korttelialueita 379 ja 380 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita.

Asemakaavan selostus

31.8.2018

Laatija	Tengbom Oy Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359 Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki Puh: 050 415 3009
Vireille tulo	kunnanhallitus 26.3.2018 § 57 kuulutus 29.3.2018
Käsittely	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kunnanhallitus 26.3.2018 § 57 nähtävillä 29.3.-3.5.2018 Asemakaavaluonnos kunnanhallitus 26.3.2018 § 57 nähtävillä 29.3.-3.5.2018 Asemakaavaehdotus kunnanhallitus 4.6.2018 § 93 nähtävillä 7.6. – 6.7.2018 Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallitus x.x.2018 § xxx kunnanvaltuusto x.x.2018 § xxx Kuulutus lainvoimaisuudesta x.x.2018

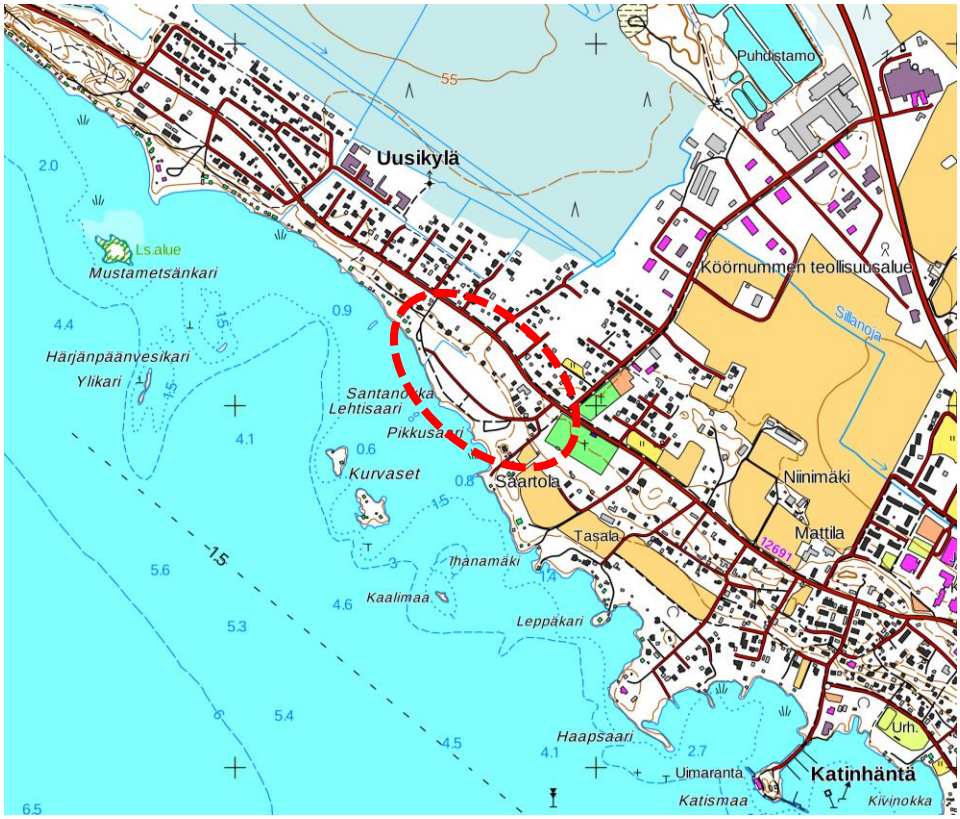
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavoitettava alue sijaitsee noin 1,5 km Säkylän keskustan länsipuolella. Alue rajautuu pientaloalueisiin, Pyhäjärveen ja osin puistoon sekä Rantatiehen. Suunnittelualueen laajuus on noin 5 hehtaaria.



Kuvat: Yllä kaava-alueen sijainti merkittynä punaisella soikiolla.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi:	Lusikkaojan asemakaavan muutos
Päätarkoitus:	Asemakaavan rakentamista koskevien määräysten lieventäminen.
Kaava-alueen pinta-ala:	n. 4,9 ha
Kerrosala:	n. 2300 k-m²
Kaavaselostus koskee:	31.8.2018 päivättyä asemakaavakarttaa

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

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

2. TIIVISTELMÄ 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5

3. LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 7
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7
3.2.2 Maakuntakaava 7
3.2.3 Yleiskaava 9
3.2.4 Asemakaava 9

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 11
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 11
4.3.1 Osalliset 11
4.3.2 Vireilletulo 11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 11
4.4 Asemakaavan tavoitteet 12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 12

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 13

5.1 Kaavan rakenne 13
5.1.1 Mitoitus 13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 14
5.3 Aluevaraukset 14
5.3.1 Korttelialueet 14
5.3.2 Muut alueet 14
5.3.3 Yleiset määräykset 14
5.4 Kaavan vaikutukset 16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 16
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 16
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset 17
5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset 17

5.5 Ympäristön häiriötekijät 17
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 17
5.7 Nimistö 17
5.8 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin 18
5.9 Kaavan suhde Maakuntakaavaan 18
5.10 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 18

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 18

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 18
6.2 Toteutuksen seuranta 18

7. LÄHDELUETTELO 19

7.1 Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut 19
7.2 Kartta- ja paikkatietolähteet 19

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta
2. Kaavamääräykset
3. Havainnekuva
4. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
5. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
6. Asemakaavan seurantalomake

1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta määräyksineen 1:2000

2. TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta sekä käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta 26.3.2018 § 57. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 29.3.2018.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.3.-3.5.2018. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä. Palautteen pohjalta täydennettiin asemakaavan määräyksiä alimman rakentamiskorkeuden osalta, päivitettiin selostusta uusittujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä 1 vaihemaakuntakaavan voimaantulon osalta. Poistettiin mahdollisuus rakentaa rakennusalan ulkopuolelle tonttien välisellä rajalla. Satakunnan museon erillisen esityksen mukaan vesikatteen materiaali ja väri täsmennettiin tummanharmaaksi betonitiileksi.

Ehdotus oli nähtävillä 30 päivää kuulemista varten 7.6.-6.7.2018 välisen ajan. Ehdotuksesta saapui kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Palautteen perusteella poistettiin ajoneuvoliittymää kuvaava nuoli kaava-alueen ulkopuolelta Rantatieltä sekä täydennettiin määräyksiä, ettei tonttien välisellä alueella rakennusalan rajaa saa ylittää rakennusten tai rakennelmien räystäs- ym. rakenteillakaan. Lisäksi edellytettiin, että kortteleihin toteutettavat rakennukset ovat samansuuntaisia.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksyy Säkylän kunnanvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavassa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yhdeksän erillispientalotonttia (AO), joilla on 250 k-m^2 rakennusoikeutta. Kattokaltevuuden tulee olla 1:3 – 1:2 välillä.

Voimassa olevan asemakaavan määräyksiä on lievennetty harjansuunnan, ja erillisen talousrakennuksen sijainnin osalta, mikä lisäksi rakennusalaa on laajennettu ja asuinrakennuksen saa sillä sijoittaa vapaammin.

Ranta ja korttelialueiden ympäristö on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puistoalueeksi (VP) ja kapea viheryhteys Rantatien suuntaan lähivirkistysalueeksi (VL). Puistoon on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu 50 k-m^2 rakennusoikeus rantasaunalle (s-1). Lisäksi puistoon on osoitettu pysäköimispaikka (p), ohjeellinen leikki- ja oleskelu alue (le) sekä kävelylle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja ohjeellinen ulkoilureitti Rantatielle. Puiston luoteisosassa on ohjeellinen venevalkama (lv-1).

Alueelle on toteutettu voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu.

Yhteensä kaavan mahdollistama rakennusoikeus on 2300 k-m^2.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee taajamassa, noin 1,5 km Säkylän keskustasta, Pyhäjärven rannalla. Alueella on aiemmin sijainnut leirintäalue, joka on edellisellä asemakaavalla muutettu asuinalueeksi ja puistoksi. Leirintäalueen rakennukset on purettu ja alueelle on toteutettu katu ja kevyen liikenteen väylä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on alavaa, rakentamatonta ranta-aluetta Pyhäjärven rannalla. Entisen leirintätoiminnan jäljiltä alue on puistomaista ja heinikkoa kasvavaa. Alueella kasvaa mäntyvaltaista sekapuustoa. Tonteilla puita on harvakseltaan, rannassa puusto on tiheämpää. Alueelle on leirintäkäytössä muodostuneita polkuja sekä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toteutettua reitistöä ja katu. Ranta-alueen taustalla harjulla sijaitsevat rakennukset ovat noin kolme metriä rantatasannetta korkeammalla.

Maaperä ja topografia

Alueen maaperä on koillisessa sijaitsevaan harjuun liittyvää hiekkaa. Maanpinta on hieman alle 46 metriä meren pinnasta ja noin metrin Pyhäjärven pinnasta.

Vesistöt ja vesitalous

Pyhäjärven pinta on noin 45 metriä merenpinnasta. Pyhäjärvellä ei oli tulvavaaraa. Alueen pohjois- ja luoteisosassa kulkee Pyhäjärveen laskeva Lusikkaoja.

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 asutusta.

Säkylän kunnan mukaan vuoden 2017 lopussa kunnan väkiluku oli 6901 asukasta.

Palvelut ja virkistys

Alueella sijaitsee matonpesupaikka sekä grillikatos. Säkylän keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,5-2,5 km päässä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei sijaitse työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaava-alue on taajamaa Lusikkaojalla, Säkylän keskustan tuntumassa ja liittyy tiiviisti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Lähialueella sijaitsee eri-ikäisiä pientaloja sekä loma-asuntoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei sijaitse rakennuksia, eikä sillä ole todettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Alueelle on toteutettu kunnallistekniikka.

Liikenne

Alue rajautuu osin Rantatiehen, joka on yhdystie 12691. Leiritie on tonttikatu.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

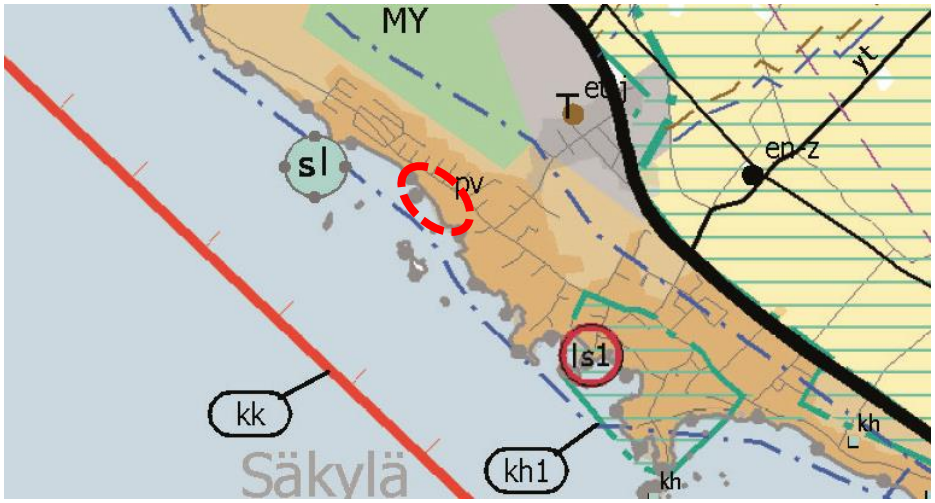
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. 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 pohjavesialue (pv).



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

1. Vaihemaakuntakaava

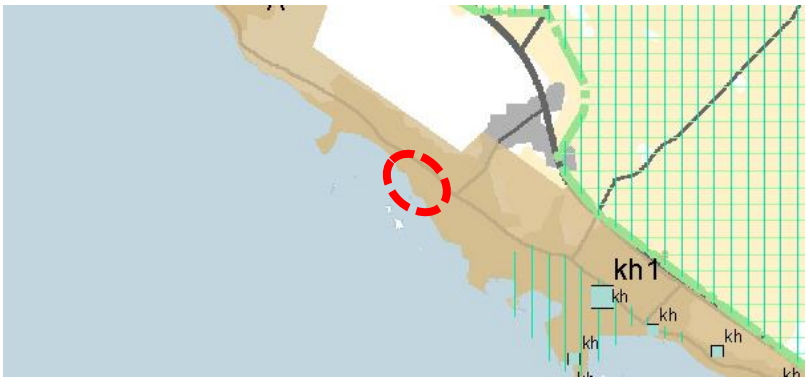
Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava koskee maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 joulukuussa 2013, jonka jälkeen vaihemaakuntakaava saatettiin ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö vahvisti vaihemaakuntakaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016.

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.

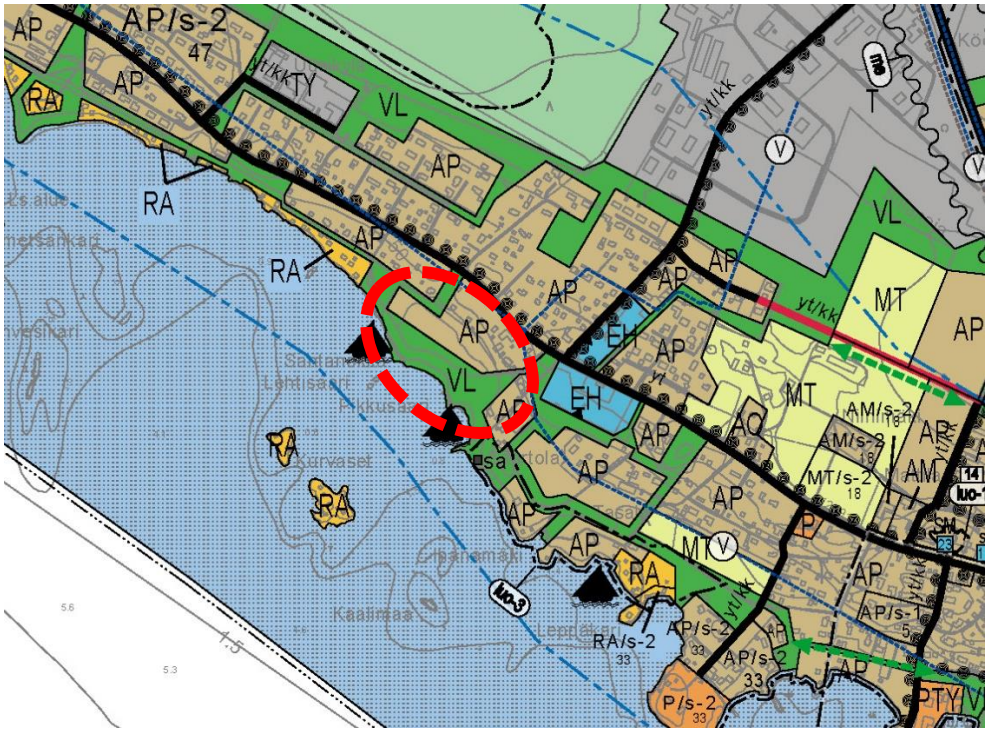
Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu asemakaavan muutosalueelle mainittuja teemoja koskevia merkintöjä. Asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A).



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

3.2.3 Yleiskaava

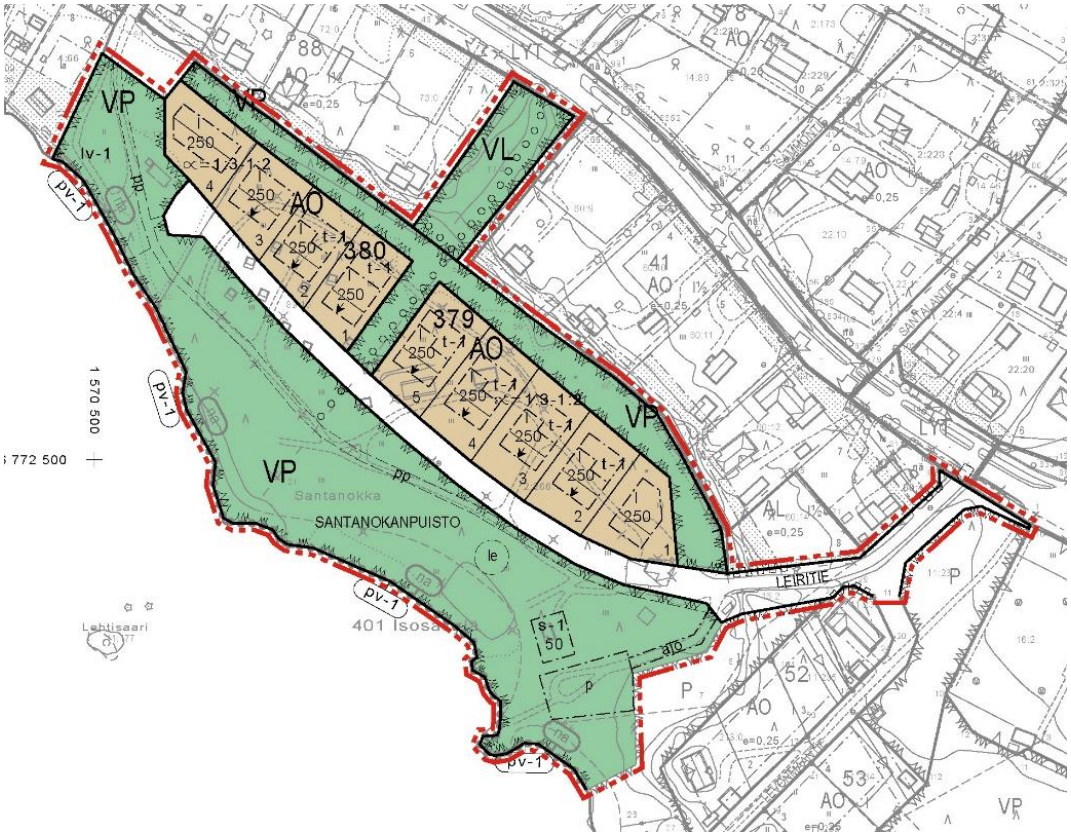
Suunnittelualueella on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä Säkylän osayleiskaava, rantaosayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Asemakaavan muutoksen alueelle on osoitettu osayleiskaavassa pientalovaltaista asumista (AP) sekä lähivirkistystä (VL). Ranta-alueelle on merkitty venevalkamia. Alue sijaitsee kokonaisuudessaan tärkeällä tai vedenhankintaan käytetyllä pohjavesialueella (pv).



Kuva: Ote Säkylän osayleiskaavasta (KV 19.9.2016).

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lusikkaojan asemakaava, joka on hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 27.8.2014. Alueelle on osoitettu kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO), puisto- ja lähivirkistysaluetta (VP ja VL), venevalkama-alueeksi varattu alueen osa (lv-1), katualuetta sekä ohjeellisia kävelylle ja pyöräilylle sekä ulkoilulle varattuja reittejä. Rantapuistoon on osoitettu myös rantasaunan rakennusala (s-1), pysäköimispaikka (p) sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le). Pyhäjärvi on osoitettu Natura-merkinnällä.



Kuva: Voimassa oleva ja muutettava asemakaava. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella pistekatkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Pyhäjärviseudun rakennusjärjestys on hyväksytty Säkylän, Euran ja Köyliön kunnanvaltuustoissa 12.12.2011 ja se on tullut voimaan 17.1.2012.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Säkylän kunnan kantakarttaa, joka on laadittu vuonna 2002. A

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 muutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Alue ei ole lähtenyt toteutumaan voimassa olevan asemakaavan liian yksityiskohtaisten määräysten takia. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on lieventää rakentamista koskevia määräyksiä. Alueverauksiin ja rakennusoikeuksiin ei kohdistu muutostarpeita.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta ja käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta 26.3.2018 § 57.

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 29.3.2018.

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 Säkylän kunnanvirastossa ja kunnan internet-sivuilla koko valmistelun ajan.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 29.3.-3.5.2018. Luonnoksesta saapui kolme mielipidettä. Palautteen pohjalta poistettiin mahdollisuus rakentaa rakennusalan ulkopuolelle tonttien välisellä rajalla.

Ehdotus oli nähtävillä 30 päivää kuulemista varten 7.6.-6.7.2018 välisen ajan. Ehdotuksesta saapui yksi muistutus. Palautteen perusteella täydennettiin määräyksiä siten, ettei tonttien välisellä alueella rakennusalan rajaa saa ylittää rakennusten tai rakennelmien räystäs- ym. rakenteillakaan. Lisäksi edellytettiin, että kortteleihin toteutettavat rakennukset ovat samansuuntaisia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa, joiden pohjalta täydennettiin asemakaavan määräyksiä alimman rakentamiskorkeuden osalta, päivitettiin selostusta uusittujen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden sekä 1 vaihemaakuntakaavan voimaantulon osalta.

Satakunnan museon erillisen esityksen mukaan vesikatteen materiaali ja väri täsmennettiin tummanharmaaksi betonitiileksi.

Ehdotuksesta saapui kolme lausuntoa. Palautteen perusteella poistettiin ajoneuvoliittymää kuvaava nuoli kaava-alueen ulkopuolelta Rantatieltä.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutoksen osalta tavoitteet koskevat lähinnä riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon mahdollistamista ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Lisäksi tulee varautua lisääntyviin myrskyihin ja tulviin sekä otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa on esitetty seuraavat keskeiset tavoitteet:

A-aluevaraus: *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.

Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke: *Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten 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.

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

1. vaihemaakuntakaava: *Tuulivoimatuotannon alueita tai yksittäisiä tuulivoimaloita suunnitellessa tulee huolehtia riittävästä etäisyydestä ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin, kansainvälisesti ja valtakunnallisesti arvokkaisiin lintualueisiin, luonnonsuojelualueisiin ja*

luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeisiin alueisiin, virkistysalueisiin sekä melutasoltaan hiljaisiin alueisiin.

Yleiskaava

Yleiskaavassa alue on varattu asuinpientaloille sekä lähivirkistysalueeksi.

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*.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yhteensä yhdeksän erillispientalotonttia (AO) kahteen kortteliin. Voimassa olevan asemakaavan määräyksiä on lievennetty harjansuunnan ja erillisen talousrakennuksen sijainnin osalta. Tämän lisäksi rakennusalaa on laajennettu ja asuinrakennuksen saa sillä sijoittaa vapaammin.

Ranta ja korttelialueiden ympäristö on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti puistoalueeksi (VP) ja kapea viheryhteys Rantatien suuntaan lähivirkistysalueeksi (VL). Puistoon on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu rantasauna (s-1). Lisäksi puistoon on osoitettu pysäköimispaikka (p), ohjeellinen leikki- ja oleskelu alue (le) sekä kävelylle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp) ja ohjeellinen ulkoilureitti Rantatielle. Puiston luoteisosassa on ohjeellinen venevalkama (lv-1).

Alueelle on toteutettu voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu katu.

5.1.1 Mitoitus

Alueen kokonaispinta-ala on n. 4,9 ha. Alueella on yhdeksän erillispientalotonttia, joiden rakennusoikeus on 250 k-m^2. Rantapuistossa on rantasauna 50 k-m^2. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 2300 k-m^2.

Käyttötarkoitus	**pinta-ala (m²)**	**rakennusoikeus (k-m²)**
AO	12505	2250
VP	27710	50
VL	2255	
katu	6230	

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. 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

AO Erillispientalojen korttelialue.

Kaavassa on osoitettu kaksi erillispientalokorttelia, joissa on yhteensä yhdeksän tonttia. Rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreinä. Suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja kattokaltevuuden tulee olla 1:3 – 1:2 välillä.

5.3.2 Muut alueet

VP Puisto.

Ranta-alue on merkitty puistoksi. Puistoon on osoitettu 50 k-m2 rakennusoikeus olemassa olevalle rantasaunalle sekä venevalkama, leikki- ja oleskelualue sekä pysäköimispaikka. Puistoon on osoitettu kevyen liikenteen ja ulkoilun reitistöjä.

VL Lähiviheralue.

Viheryhteys Rantatien suuntaan on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Katualueet

Leiritie on osoitettu katualueeksi. Katu on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

pv-1 Pohjaveden muodostumisalue.

Alueella ei saa pitää sellaista säiliötä, varastoa, viemäriä, johtoa, asuinrakennusta tai muuta laitosta, josta voi päästä veteen sen laatua huonontavia aineita. Pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä riittävä maakerros.

nat Natura-2000 -verkostoon kuuluva alue.

Asemakaava-alue rajautuu Pyhäjärven Natura 2000 -alueeseen (FI0200161). Kartalla esitetty rajaus 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.

Alue on kauttaaltaan pohjavesialuetta. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 8 §: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.

Perustusten suunnittelussa ja alimman lattiatason määrittelyn yhteydessä tulee ottaa huomioon alueen alava sijainti vesistön äärellä. Maanpinta tulee muotoilla tai porrastaa siten, että se liittyy luontevasti ympäröivään maastoon sekä viereisten tonttien ja kadun korkeusasemiin. Sadevesien johtamiseen myös rakennusvaiheessa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alin rakentamiskorkeus on N2000 +47,35. Korkeus sijaitsee rakennusten perustuksissa olevan kapillaarisen nousun katkaisevan kerroksen alapuolella.

Kellarin ja käyttöullakon rakentaminen on kielletty.

Julkisivuissa tulee käyttää puuta, hirttä, tiiltä, rapattua pintaa tai vastaavaa rakennusvalvonnan hyväksymää julkisivumateriaalia. Erilaisten jäljitelmämateriaalien käyttö on kielletty.

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

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Vesikatteiden materiaalina tulee käyttää betonitiiltä ja värisävyn tulee olla tummanharmaa.

Esitetyn rakennusalan ulkopuolelle saa tontin koillis- ja lounaispuolella sijoittaa ainoastaan vähäisiä asuinrakennukseen liittyviä katettuja tiloja, kuten kuistin, katoksen, erkkerin tai pergolan sekä vähäisiä rakennelmia, kuten grillikatoksen tai leikkimökin: ei kuitenkaan alle metrin etäisyydelle tontin rajasta naapurin suostumuksellakaan. Tonttien välisellä rajalla ei rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa naapurin suostumuksellakaan.

Vähäisten rakennelmien rakentamiskorkeus tulee määrittää tapauskohtaisesti.

Rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää alustava suunnitelma piha-alueen rakenteista ja istutuksista.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava kaksi tonttia kohti. Toisen autopaikan voi toteuttaa kattamattomana ns. seisontapaikkana.

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, Säkylän osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona. Vaikutuksia verrataan voimassa olevan asemakaavan toteutumiseen.

Asemakaavan muutoksella ei muuteta alueen maankäyttöä tai rakennusoikeutta. Muutokset kohdistuvat rakentamista ohjaavien määräysten lieventämiseen. Asemakaavan mahdollistamalla maankäytöllä arvioidaan olevan kokonaisuutena vähäiset ympäristövaikutukset.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaavassa on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yhteensä yhdeksän erillispientalotonttia. Asemakaavassa on annettu rakentamista koskevia määräyksiä. Asemakaavan muutos lisää joustavuutta rakennusten toteuttamiseen ja siten vähentää asemakaavan ohjausvaikutusta hieman. Kaavan toteuttaminen ei kuitenkaan muuta yhdyskuntarakennetta tai taajamakuvaa merkittävästi, mutta vaikuttaa sen toteutumista parantavasti.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta kulttuuriympäristöön.

Väestö, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti yhdeksän perheen sijoittuminen alueelle. Kaavamuutos ei lisää työpaikkojen määrää, palveluita eikä palvelujen kysyntää.

Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenteeseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta vaikutuksia maa- ja kallioperään. Määräysten mukaisesti perustusten suunnittelussa ja alimman lattiatason määrittelyn yhtey-

dessä tulee ottaa huomioon alueen alava sijainti vesistön äärellä. Maanpinta tulee muotoilla tai porrastaa siten, että se liittyy luontevasti ympäröivään maastoon sekä viereisten tonttien ja kadun korkeusasemiin.

Luonnonympäristö

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Asemakaavan muutoksen toteuttamisella ei ole vaikutusta Pyhäjärven Natura-alueen luontoarvoihin.

Pohja- ja pintavedet

Alue on vedenottoon soveltuvaa pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta, jolla tulee huomioida pohjaveden suojelu. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennusaloja on kaavamuutoksessa laajennettu, mutta vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei merkittävästi muutu rakennusoikeuden pysyessä samana. Määräysten mukaan rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa. Hulevedet johtuvat luontaisesti järveen. Maalajin ansiosta hulevesi myös imeytyy hyvin maaperään.

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

Tulvan aiheuttamat vahingot vältetään noudattamalla kaavassa annettua alinta rakentamiskorkeutta.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen vaikutukset eivät eroa voimassa olevan kaavan taloudellisista vaikutuksista.

5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia.

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. Alueella sijaitsee Leiritie sekä Santanokanpuisto.

5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos on lainvoimaisen Säkylän osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa sen tavoitteita. Asemakaavalla toteutuu osayleiskaavan mukainen asuinalue (AP) sekä virkistysalue (VL). Pohjavesien suojelusta on huolehdittu määräyksin.

5.9 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukaisesti taajamatoimintojen aluetta ja mahdollistaa taajaman tiivistämisen ja rantojen virkistyskäytön ja ulkoiluun käytetyn verkoston jatkumisen. Alueelle osoitetut toiminnon eivät vaaranna alueen pohjaveden muodostumista tai laatua.

5.10 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja hyödyntämisen Säkylän taajamassa, palvelujen läheisyydessä. Alueella sijaitsevat viheralueet ja reitistöt säilyvät yhtenäisinä ja jatkuvina. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien suojelusta sekä rakennusten perustamisesta ja sijainnista sekä alimmasta rakentamiskorkeudesta vesistön äärellä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 31.8.2018

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. Osayleiskaava-luonnos 17.6.2014.

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

Mikroliitti Oy (2013): Säkylän osayleiskaavan muinaisjäännösinventointi.

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

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

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.

7.2 KARTTA- JA PAIKKATIETOLÄHTEET

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

Säkylän kunta: Ajantasa-asemakaava (2017).

Säkylän kunta: Kantakartta (2002).