

SÄKYLÄN KUNTA

HAAPSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.2



~~24.8.2023~~ 14.12.2023 (14.5.2024)

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.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö ja maisema	7
Rakennettu ympäristö	7
Muinaisjäännökset	8
Maanomistus	8
Palvelut.....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	13
Asemakaava	16
Rakennusjärjestys	18
Luontoselvitys	18
Vanha rakennuskanta.....	19
Tekninen huolto.....	19
Kaavan pohjakartta.....	19
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet	20
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	20
Viranomaisyhteistyö.....	20
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos.....	20
Kaavaehdotus	21
Kaavan hyväksyminen.....	22

4. Kaavan sisältö ja perustelut 23

4.1.	Kaavan rakenne	23
	Mitoitus.....	23
	Palvelut.....	23
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.2.	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
4.3.	Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen	24
4.4.	Kaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan	24
4.5.	Aluevaraukset	26
	Korttelialueet	27
4.6.	Asemakaavan vaikutukset.....	27
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen.....	28
	Taloudelliset vaikutukset.....	30
	Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset.....	31
	Muut vaikutukset.....	31

5. Asemakaavan toteutus 32

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	32
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	32
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	32

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
 - 5) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta
 - 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 7) Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta

TAUSTAMATERIAALI

- Säkylän osayleiskaava, rantaosayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos, osayleiskaavan selostus (9.6.2016, Suomenkorpi, M. Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy).

- Säkylän osayleiskaavan rakennusinventointi (Tmi Lauri Putkonen, 16.6.2014, Tarkistukset 11.3.2015)
- Säkylän osayleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2013 (Faunatica Oy, 2013)
- Säkylän Haapsaaren suunnittelun alueen luontoarvojen perusselvitys 2012, 2/2013, Matikainen, J. Suomen Luontotieto Oy)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	6.3.2023	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa 29.5.2023 § 113
1.0	Kaavaehdotus	24.8.2023	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa 30.10.2023 § 192
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	14.12.2023	Hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 25.3.2024 § 5
1.2	Arkistoversio	14.5.2024	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

SÄKYLÄN KUNTA HAAPSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavamuutos koskee:

Kiinteistöä 783-401-7-38 sekä osaa kiinteistöä 783-401-6-161. Osaa voimassa olevan asemakaavan mukaista loma-asuntojen korttelia 406 sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta 427.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Osat kortteleista 406 sekä 427.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	1.6.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	1.6. - 16.7.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	2.11.2023 – 8.12.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	25.3.2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Säkylässä, noin 2 kilometriä Säkylän keskustasta länteen. Suunnittelualue käsittää kiinteistön 783-401-7-38 sekä osan kiinteistöä 783-401-6-161.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Laadittavan asemakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle yksi erillispientalon rakennuspaikka sekä yksi asuinpientalojen rakennuspaikka.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 783-401-7-38 LEPPÄKARI sekä osasta kiinteistöä 783-401-6-161 HAAPSAARI.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 2,3 ha. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 780 metriä. Suunnittelualueen kiinteistöille kuljetaan Jänesmäentietä sekä Haapsaarentietä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue koostuu pääosin puustoisista asuinpienalojen pihapiireistä. Suunnittelualue rajautuu rantaviivastaan Pyhäjärveen, joka on kokonaisuudessaan Natura 2000-alueita.

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

Suunnittelualue on maaperältään pääosin hiekkamoreenia ja pieniltä osin savea. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Suunnittelualueen kiinteistöltä 7-38 on laadittu luontoselvitys edellisen kaavatyön yhteydessä (Säkylä Haapsaaren suunnittelualueen luontoarvojen perusselvitys 2012, Jyrki Matikainen, Suomen luontotieto Oy, 2/2013)



Alueen maastoa.



Rakennettu ympäristö

Täydennetty 14.12.2023:

Suunnittelualueella sijaitsee yksi loma-asunto talousrakennuksineen, sekä puretun koulutus- ja majoitustiloina palvelleen rakennuksen vanhoja talousrakennuksia. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista, että vapaa-ajan asumista.



Rakennuksia kiinteistön 7-38 alueella.



Rakennuksia kiinteistön 6-161 alueella.



Kiinteistöllä 6-161 on aiemmin sijainnut Haapsaaren huvila, jonka päärakennuksen rakennutti sahayrittäjä Kause vuonna 1940. Huvila on hiljattain purettu kiinteistöltä, eikä kummankaan suunnittelukiinteistön alueella sijaitse nykypäivänä kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa.

Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännösten kohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa noin 2 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.

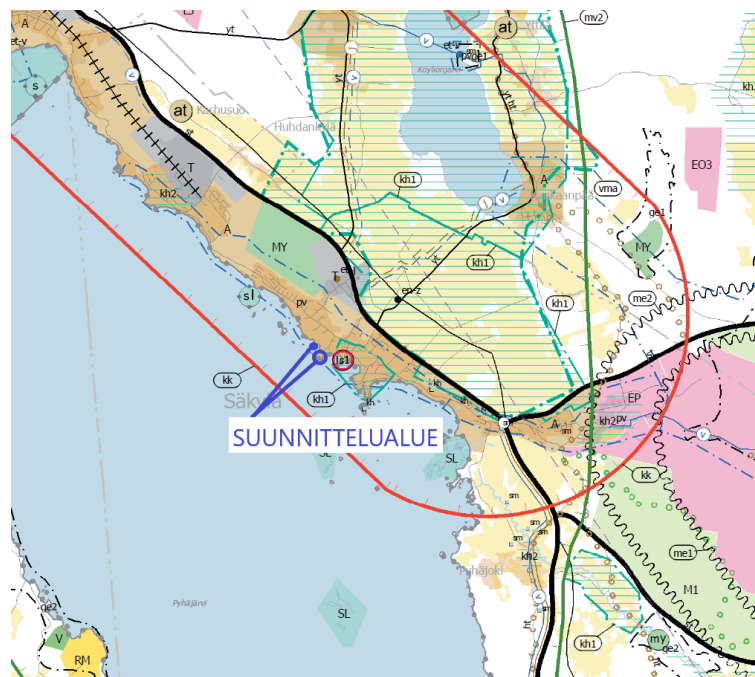
Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A) (korvattu vaihemaakuntakaavassa 2), suunnittelualuetta koskevat myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeen (kk), matkailun kehittämisen kohdevyöhykkeen (mv2) sekä pohjavesialueen (pv) merkinnät.

Kaava-alue rajautuu Natura 2000-verkostoon kuuluvaan Pyhäjärveen.

Suunnittelualueen 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 kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämisselityksen alueidenkäytöllisiä periaatteita.

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

Suunnittelumääräys

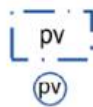
Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä.

Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohdina.

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. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Rantarakentaminen

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin 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 mitoitusrantaväkilometriä 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 vaikutus selvityksiin 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 päätettäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon. Suunnittelualueeseen ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa 1.

Vaihemaakuntakaavassa 2 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi:

A	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE</p> <p>Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>	<p><i>Suunnittelumääräys</i></p> <p><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></p> <p><i>Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko.</i></p> <p><i>Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoitaan kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.</i></p> <p><i>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenteen tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.</i></p> <p><i>Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksikköjen sijoittumisalueeksi.</i></p> <p><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></p>
----------	--	--

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 loma-asuntoalueeksi (RA), jolle voidaan

asemakaavalla osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät, sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Molempia alueita koskee myös merkintä alueesta, jolla ympäristö säilytetään (/s-2) Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajamakuullinen luonne säilyy. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

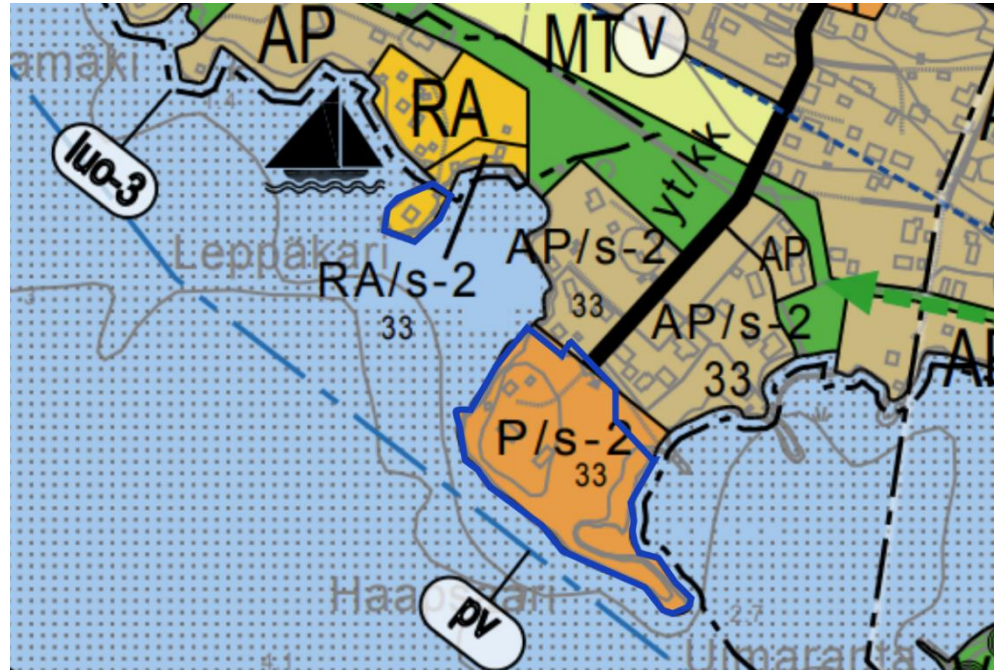
Aluetta koskee osayleiskaavassa myös merkintä 33. Osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen (Tmi Lauri Putkonen, Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 11.3.2015) mukaan merkinnän 33 selityksen mukaan Haapsaaren huvilan kohdalla Pyhäjärven jäällä oli talvisodan aikana kevättalvella 1940 lentotukikohta. Sinne sijoitettiin ulkomaanapuna Ranskasta saadut 30 Morane Saulnier hävittäjää, joista muodostettiin lentolaivue 28. Myöhemmin saatiin vielä Englannista 8 Hurricane-hävittäjää. Lentotukikohdassa työskenteli myös ulkomaisia vapaaehtoisia. Haapsaaren huvilan päärakennuksen rakennutti sahayrittäjä Kauser vuonna 1940. Rakennusta on myöhemmin muutettu, mutta sisätiloissa on alkuperäistä kiinteä sisustusta. Talvisodan historiaa ja 1930- ja 40-luvun huvila-arkkitehtuuria, paikallisesti merkittävä.

Suunnittelualue on osoitettu myös tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv). 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 laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

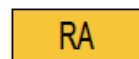
Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärveen, joka on luokiteltu Natura 2000-alueeksi.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaوس osayleiskaavassa sinisellä:



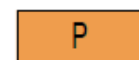
Lähde: Säkylän osayleiskaavakartta

Suunnittelualueetta koskevat osayleiskaavan merkinnät ja määräykset:

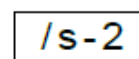


Loma-asuntoalue.

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

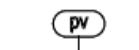


Palvelujen ja hallinnon alue.



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajamakuullinen luonne säilyy. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Pohjavesialueella rakentamista ja muita 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-aluetta koskevat yleiskaavan määräykset:

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 suodatin-kentässä 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.

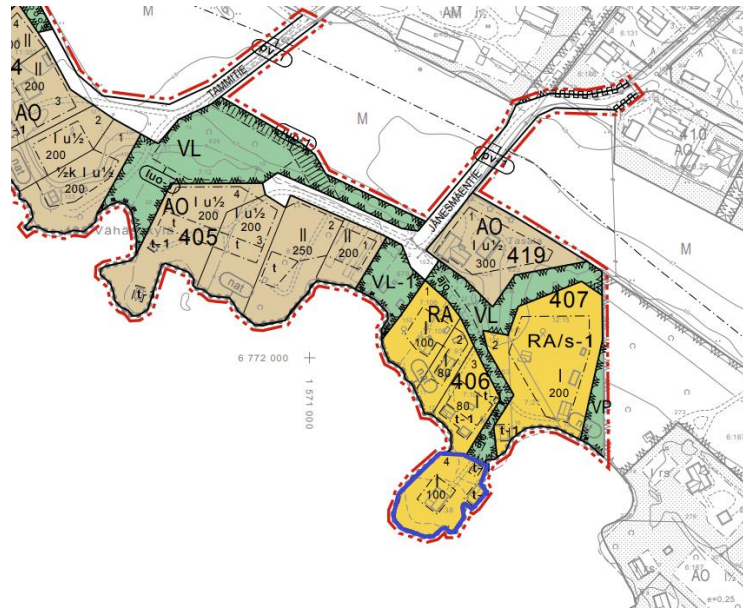
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 2015 voimaan tullut Haapsaaren asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 26.1.2015 § 4) sekä 19.9.1996 vahvistettu Haapsaaren asemakaava ja asemakaavan muutos (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana).

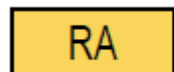
Suunnittelualueen kiinteistö 7-38 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikaksi. Kiinteistön 6-161 suunnittelualueeseen kuuluva osa on osoitettu asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi.

Suunnittelualueen suurpiirteinen raja-alue esitetty voimassa olevissa asemakaavoissa sinisellä värillä.

Haapsaaren asemakaava ja asemakaavan muutos (2015):



Lähde: Säkylän kunta



Loma-asuntojen korttelialue.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

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.

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

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

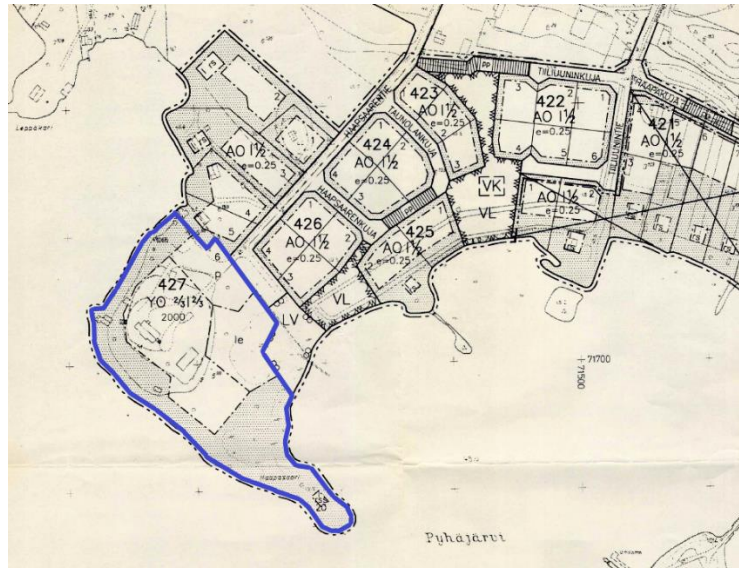
Asuinrakennusten tulee olla harjakattoisia.

Rakentamiseen alle neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta tarvitaan rajanaapurin suostumus.

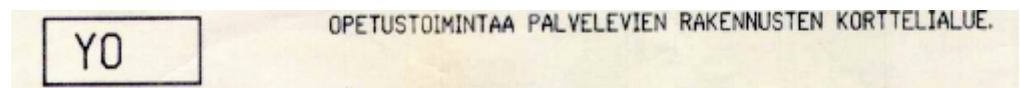
Rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava vähintään kaksi asuntoa tai loma-asuntoa kohti.

Haapsaaren asemakaava ja asemakaavan muutos (1996):



Lähde: Säkylän kunta



AUTOPAikkojen vähimmäismäärät ovat:

ASUNNOT: 1 AUTOPAIKKA KERROSALAN 70 M² KOHTI KUITENKIN VÄHINTÄÄN
1 AUTOPAIKKA ASUNTOA KOHTI.

YO-KORTTELI: 1 AUTOPAIKKA 30 M² KOHTI KUITENKIN VÄHINTÄÄN 20 AUTOPAIKKAA.

PIHÄJÄRJESTELYT:

AO-KORTTELIALUEILLA ON JOKAISELLA ASUNNOLLA OLTAVA TARKOITUKSEN MUKAISESTI NÄKÖSUOJATTU, ASUNTOON VÄLITTÖMÄSTI LIITYVÄ, MAAN TASOSSA OLEVA ULKO-OLESKELUTILA.

RAKENTAMATTA JÄÄVÄT RAKENNUSPAIKAN OSAT, JOITA EI KÄYTETÄ AJOTEINÄ EIKÄ PYSÄKÖINTIIN ON ISTUTETTAVA JA PIDETTÄVÄ HUOLITELLUSSA KUNNOSSA.

MUITA RAKENTAMISMÄÄRÄYKSIÄ:

RAKENTETTAESSA 4 M LÄHEMMÄKSI NAAPURIN RAKENNUSPAIKAN RAJAA EI RAJAN PUOLEISISSA SEINÄSSÄ SAA OLLA IKKUNOITA ALLE 180 CM:N KORKEUDELLA LATTIATASOSTA.

RAKENNUSKSET ON SJOITETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M:N PÄÄHÄN NAAPURIN RAJASTA. MIKÄLI NAAPURIT SOPIVAT JA ESITTÄVÄT YHTENÄISEN SUUNNITELMAN, VOI RAKENNUSLAUTAKUNTA SALLIA RAJALLE RAKENTAMISEN.

ALUEELLA ON UUDISRAKENTAMINEN SOPEUTETTAVA OLEMASSA OLEVAAN YMPÄRISTÖÖN MM. RAKENNUSTEN KOON, ULKOMUODON, MATERIAALIN JA VÄRIEN SUHTEEN.

Rakennusjärjestys

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

Luontoselvitys

Suunnittelualue on rakentunutta loma-asunnon pihapiiriä sekä entistä opetustoimintaa palveleiden rakennusten pihapiiriä. Suunnittelualueelle laaditaan käyttötarkoituksen muutos, eikä suunnittelualueelle ole tarkoitus laatia erillistä luontoselvitystä.

Kaavan taustamateriaalina on käytetty edellisen asemakaavatyön yhteydessä kiinteistöltä 7-38 laadittua luontoselvitystä, sekä Säkylän osayleiskaava-alueiden luontoselvitystä, joka on kattanut koko suunnittelualueen.

Osayleiskaavan luontoselvityksessä Haapsaaren luoteispuolen ranta on luokiteltu lepakoille tärkeäksi alueeksi. Yleiskaavakartalla on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, jotka ovat luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivilajin, lepakon, kannalta tärkeitä lisääntymis-, levähdys tai ruokailualueita. Suunnittelualueen kiinteistöt sijoittuvat kuitenkin rajauksen mukaisen alueen ulkopuolelle.

Suunnittelualueen kiinteistön 6-161 itäpuolinen vesialue on osoitettu yleiskaavassa linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi. Säkylän keskustan edustan järviolueet kuuluvat myös valtakunnallisessa MAALI-hankkeessa (Maakunnallisesti tärkeät lintualueet-hanke) Säkylän Sarvonlahden-Katismaan-Vihelän MAALI-alueeseen. Alueella pesii merkittäviä määriä vesilintuja.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen kiinteistöt sijoittuvat vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle (vesijohto ja viemärointi). (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 yksityisten maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheissa.

Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 6.3.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Säkylän kunnanhallitus on tehnyt asemakaavatyön vireilletulopäätöksen kokouksessaan 29.5.2023 § 113. Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 1.6.2023. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä 6.3.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 29.5.2023 § 113.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 6.3.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet kunnassa nähtävillä 1.6. - 16.7.2023 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan museon sekä Satakuntaliiton lausunnot. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

Kaavakartalle on ennen kaavaehdotusvaihetta tehty seuraavia muutoksia:

- Korttelin 427 rakennuspaikalle on lisätty voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus. Samalla erilliselle saunarakennukselle on osoitettu voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus.

- Korttelin 427 rakennuspaikalle on lisätty istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys ”Julkisivuissa tulee käyttää puuta, tiiltä, rapattua pintaa tai vastaavaa rakennusvalvonnan hyväksymää julkisivumateriaalia. Erilais- ten jäljitelmäateriaalien käyttö on kielletty.”

Kaavaehdotus

Täydennetty 14.12.2023:

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt 24.8.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 30.10.2023 § 192.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 2.11. - 8.12.2023. Kaava-ehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan museon ja Sataluntaliiton lausunnot sekä Etelä-Satakunnan ympäristötoimiston kommentti. Palaute on selostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan vastine palautteeseen liitteenä 7.

Kaavakartalle on saadun palautteen perusteella tehty seuraavia muutoksia ennen hyväksymiskäsittelyä:

- Erillispientalon rakennuspaikan rakennusoikeus on muutettu numeromuotoon ja rakennusoikeutta on pienennetty. Rakennuspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 200 kerrosneliömetriä olevan asuinrakennuksen paikalle sekä 50 kerrosneliömetriä erikseen osoitetuille talous- ja saunarakennuksen rakennusaloille.
- Natura-aluetta koskevaa yleismääräystä on täydennetty muotoon: ” Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen). Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle, jos toimenpide saattaa merkittävästi heikentää Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja. Ilmoitusta ei tarvitse tehdä, jos toimenpide edellyttää viranomaisen lupaa.
- AP-rakennuspaikan rakennusala on tarkasteltu ja itäpuolinen rakennusala rajaava reunaviiva on osoitettu korkeuskäyrällä aikaisempaa korkeammalle.
- Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys AP-kortteli-alueelle sijoitettavista pysäköintipaikoista (2 ap/asunto).

14.12.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymisvaiheen käsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Lisätty 14.5.2024:

Säkylän kunnanvaltuusto on hyväksynyt Haapsaaren asemakaavan muutoksen kokouksessaan 25.3.2024 § 5. Kaava on saanut lainvoiman kuulutuksella 14.5.2024.

4. Kaavan sisältö ja perustelut

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä asuinpientalojen korttelialuetta (AP).

Mitoitus

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

Pinta-alat

Kaava-alue on pinta-alaltaan yhteensä noin 2,31 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta muodostuu noin 0,20 hehtaaria ja asuinpientalojen korttelialuetta noin 2,11 hehtaaria.

Kerrosalat

Täydennetty 14.12.2023:

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 250 k-m², josta 50 k-m² on osoitettu talous- ja saunarakennuksille. Asuinpientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 2020 k-m². Kokonaisuudessaan suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta 2270 k-m².

Kaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy muutoksessa noin 150 k-m².

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa noin 2 kilometriä suunnittelualueesta itään.

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 asuinpientalon rakennuspaikat.

4.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta sekä pohjavesialuetta. Suunnittelualue on osoitettu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeeksi sekä matkailun kehittämisvyöhykkeeksi.

Taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräyksen mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vaajaasti 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. Asemakaavassa on huomioitu maakuntakaavan määräykset osoittamalla kaavakartalle esimerkiksi yleisiä määriä, joiden mukaan rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöönsä sekä olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennusten väriytyks on valittava niin, etteivät ne tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Lisäksi yleisissä määräyksissä on määrätty julkisivumateriaalien käytöstä.

Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia.

4.4. Kaavan suhde oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan

Kaava-alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi, jolle voidaan asemakaavalla osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät, sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Kaavamuuoksessa osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa ympärivuotiseen asumiseen. Loma-asuntoalueella sijaitseva rakennuspaikka 7-38 kuuluu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen ja alueelle on asemakaavassa osoitettu ajoyhteys. Rakennuspaikan edellytykset yleiskaavan mukaiseen ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät, eikä tätä rakennuspaikalla poiketa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Kiinteistön 6-161 alue on yleiskaavassa osoitettu hallinnon ja palvelujen alueeksi, ja kiinteistöllä on sijainnut aikaisemmin mm. koulutus- ja majoitustoimintaa. Kiinteistö on siirtynyt yksityiskäyttöön

ja entinen päärakennus on purettu, eikä käyttö hallinnon- ja palvelujen alueena vastaa täten kiinteistön nykytarpeita. Asemakaavan muutoksessa poiketaan tältä osin oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

Osayleiskaavassa kumpaakin suunnittelualueen kiinteistöä koskee merkintä /s-2 (alue, jolla ympäristö säilytetään). Merkinnän mukaan uudisrakentaminen ja rakennuksissa suoritettavat muutos- ja korjaustoimenpiteet sekä muut ympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että ympäristön kulttuurihistoriallinen ja/tai taajamakuullinen luonne säilyy. Asemakaavoitettavilla alueilla suojelu ratkaistaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Merkinnän alla on kaavakartalla numerointi 33. Numerointi viittaa osayleiskaavan selostuksen arvokkaiden rakennusten listaan sekä osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen kohdelistaukseen. Osayleiskaavan selostuksessa kohteen 33. kuvaus on: "Haapsaari, Haapsaarentie 21 (/s)". Osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen kohteen 33 kohdekuvauksessa kohdetta on kuvattu seuraavasti:

Haapsaari, Haapsaarentie 21

Haapsaaren huvilan kohdalla Pyhäjärven jäällä oli talvisodan aikana keuhkavälillä 1940 lentotukikohta. Sinne sijoitettiin ulkomaanapuna Ranskasta saadut 30 Morane Saulnier hävittäjää, joista muodostettiin lentolaiivue 28. Myöhemmin saatiin vielä Englannista 8 Hurricane-hävittäjää. Lentotukikohdassa työskenteli myös ulkomaisia vapaaehtoisia.

Haapsaaren huvilan päärakennuksen rakennutti sahayrittäjä Kauseri vuonna 1940. Rakennusta on myöhemmin muutettu, mutta sisätiloissa on alkupeleistä kiinteä sisustusta. Huvila tontilla 407-2 on 1930-luvulta. *Talvisodan historiaa ja 1930- ja 40-luvun huvila-arkkitehtuuria, paikallisesti merkittävä /s*

Molemmat edellä esitetyt kohdekuvaukset mainitsevat osoitteen Haapsaarentie 21, joka viittaa suunnittelualueen kiinteistöön 1-161. Kohdekuvauksen tekstissä puhutaan Haapsaaren huvilan kohdasta sekä itse huvilasta. Lisäksi on mainittu 1930-luvun huvila korttelin 407 rakennuspaikalla 2. Selvityksen liitekartassa kohde 33 on kuitenkin rajattu Haapsaaren huvilan pihapiiriä sekä mainittua 1930-luvun huvilan pihapiiriä laajemmalle alueelle. Tarkempia perusteita laajemmalle aluerajaukselle ei ole kuitenkaan osayleiskaavassa esitetty. Suunnittelualueen kiinteistö 7-38 kuuluu mukaan kohderajaukseen, mutta sillä ei sijaitse 1930-40 lukujen huvila-arkkitehtuuria tai muita näkyviä historiallisia arvoja.

Suunnittelualueen kiinteistöillä 7-38 on voimassa asemakaava, joka on ollut vireillä samanaikaisesti osayleiskaavan kanssa. Alueen

suojeluarvot on jo ratkaistu kyseisen kiinteistön osalta voimassa olevassa asemakaavassa, jossa korttelin 407 rakennuspaikka 2, jolla sijaitsee rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä mainittu 1930-luvun huvilarakennus, on päädytty osoittamaan erityisiä ympäristöarvoja sisältäväksi. Kiinteistöllä 7-38 ei ole nähty tarvetta erityisille suojelumerkinnöille, eikä niitä ole tarpeen lisätä kiinteistölle tämänkään asemakaavatyön yhteydessä.

Kiinteistöllä 6-161 on sijainnut edellä mainittu huvilarakennus, joka on purettu hiljattain. Alueella sijaitsevia talousrakennuksia on kuvattu selostuksessa edellä, eikä niillä ole arvioitu olevan sellaisia merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, joiden vuoksi kiinteistön alueelle olisi tarpeen osoittaa erityisiä suojelumerkintöjä asemakaavassa. Koska alueella ei sijaitse enää paikallisesti merkittävää huvilarakennusta, eikä yksittäisten, yksityisessä omistuksessa olevien rakennuspaikkojen kohdalla ole talvisodan historian vuoksi tarkoituksenmukaista osoittaa erityistä suojelua, ei ympäristön säilyttämistä koskevaa /s-2-merkintää ole lisätty kiinteistölle asemakaavatyössä.

Ympäristön luonteen säilyttämiseksi on kaavakartalle osoitettu istutettava ja/tai puustoisena säilytettävä alueen osa. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on annettu ympäristöä koskevia määräyksiä:

”Rakennukset tulee sopeuttaa ympäristöön ja olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väri tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään.”

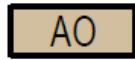
”Julkisivuissa tulee käyttää puuta, tiiltä, rapattua pintaa tai vastaavaa rakennusvalvonnan hyväksymää julkisivumateriaalia. Erilaisten jäljitelämäateriaalien käyttö on kielletty.”

Annetuilla määräyksillä on turvattu ympäristön säilyminen tarkoituksenmukaisella ja riittävällä tavalla.

4.5. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

KorttelialueetKortteli 406

Erillispientalojen korttelialue.

Kortteli 427

Asuinpientalojen korttelialue.

4.6. Asemakaavan vaikutukset

Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa kaksi ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua rakennuspaikkaa jo rakentuneille kiinteistöille.

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaavasta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaava-alueen läheisyydessä on pääosin pientalovaltaista asutusta. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa kävelymatkan päässä suunnittelualueesta.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön tai muinaismuistojen kohteita. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Virkistys

Virkistykseen soveltuvien alueiden määrä ei vähene tai lisäännä kaavassa, sillä suunnittelualueet ovat jo rakentunutta pihapiiriä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen maisemaan tai luonnonoloihin. Suunnittelualueen kiinteistöillä sijaitsee jo toteutunutta rakentamista. Kaavakartalla on lisäksi annettu määräys rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön sekä olemassa olevaan rakennuskantaan niin, ettei maisemakuvaa rikota. Rakennuksen väriytyy tulee valita niin, ettei rakennus tarpeettomasti erotu ympäristöstään. Annettuja määräyksiä noudattamalla suunniteltu rakentaminen on sopeutettavissa maisemaan ja ympäristöön kestävällä sekä tarkoituksenmukaisella tavalla.

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 pääosin hiekkamoreenia ja pieniltä osin savea. (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-verkoston kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Luonnonsuojelulain 10. luvun 65 § määrätään, että jos hanke tai suunnitelma joko yk-

sistään 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 luontotyyppit 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 luonnonsuojelulain 35 §: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).

Vaikutukset ilmastoon

Lisätty 14.12.2023:

Kaavamuutoksessa yksi loma-asunnon rakennuspaikka muutetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalon rakennuspaikaksi ja yksi opetustoimintaa palvelevien rakennusten rakennuspaikka muutetaan asuinpientalojen rakennuspaikaksi.

Kaavan ilmastovaikutusten on arvioitu olevan positiivisia tai neutraaleja. Kaava mahdollistaa erillispientalon rakennuspaikalla lisärakentamista ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipäästöjä. Käyttö-

tarkoituksen muutoksen loma-asunnon rakennuspaikasta ympäri-
vuotisen asumisen rakennuspaikaksi on tulkittu kuitenkin ilmasto-
vaikutuksiltaan positiiviseksi.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttä-
mästämme energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisra-
kennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja pa-
rempaa energiatehokkuutta: ympäristöministeriön asetuksessa ra-
kennusten energiatehokkuudesta on säädetty, ettei siinä annetut
energiatehokkuusmääräykset koske loma-asuntoa, johon ei ole
suunniteltu kokovuotiseen käyttöön tarkoitettua lämmitysjärjestel-
mää. Vastaavasti loma-asuntoa, johon on suunniteltu kokovuoti-
seen käyttöön tarkoitettu lämmitysjärjestelmä, koskevat ainoas-
taan vaipan lämpöhäviön vaatimukset, jotka nekin ovat ympäri-
vuotiseen asumiseen verrattuna löyhemmät. On esimerkiksi arvi-
oitu, että talvikaudella peruslämmöllä pidetyn mökin energianku-
lutus on keskimäärin 8000 kWh/v, joka vastaa vakituisesti asutun
omakotitalon vuosikulutusta. Samassa yhteydessä on syytä huo-
mioida, että kesämökit ovat pinta-alaltaan pääosin runsaasti oma-
kotitaloja pienempiä, vaikka energiankulutukset vastaavatkin toi-
siaan. Paremmalla energiatehokkuudella on täten välitön ilmasto-
vaikutus. Se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksi-
di-päästöjä.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten rakennuspaikan käyttö-
tarkoituksen muuttamisella asuinpienalojen rakennuspaikaksi
saattaa olla positiivisia ilmastovaikutuksia. Alueen rakennusoikeus
pysyy voimassa olevan kaavan mukaisena, mutta rakentamiselle
osoitettu ala pienenee runsaasti, joten rakennuspaikan piha-alu-
eena käytettävää, potentiaalisena hiilinieluna sekä -varastona toi-
mivaa kasvillisuusalaa säilyy voimassa olevaa kaavaa paremmin.
Rantamaastoon on osoitettu myös istutettavaa ja/tai puustoisena
säilytettävää aluetta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen
käyttötarkoitus mahdollistaa alueen käytön opetustoimintaa palve-
levana alueena, ja alueen siirtyessä yksityiseen asumiskäyttöön
myös alueen potentiaalinen käyttäjäkunta pienenee. Tämän myötä
myös alueen käyttöön kohdistuvat liikennevaikutukset sekä mah-
dolliset muut suuresta käyttäjäkunnasta aiheutuvat ilmastovaiku-
tukset pienenevät alueella.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yritys- tai elinkeinopolitiikkaan.

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.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Säkylän kunta.

Turussa ~~24.8.2023~~ 14.12.2023 (14.5.2024)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742