

## **SÄKYLÄN KUNTA**

### **RH-ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.2



~~13.6.2023~~ 19.10.2023 (4.1.2024)

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	5
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>7</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	7
Alueen yleiskuvaus .....	7
Luonnonympäristö ja maisema .....	7
Rakennettu ympäristö .....	9
Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö .....	13
Maanomistus .....	16
Palvelut.....	16
2.2. Suunnittelutilanne.....	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
Maakuntakaava .....	16
Yleiskaava .....	21
Asemakaava .....	23
Rakennusjärjestys .....	27
Vanha rakennuskanta.....	27
Tekninen huolto.....	27
Kaavan pohjakartta.....	27
Rakennuskiellot .....	27
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>28</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	28
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	28
Viranomaisyhteistyö.....	28
Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos .....	28
Kaavaehdotus .....	29
Kaavan hyväksyminen.....	30

<b>4. Kaavan sisältö ja perustelut .....</b>	<b>31</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	31
Mitoitus.....	31
Palvelut.....	32
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	32
4.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	32
4.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen .....	32
4.4. Kaavan suhde yleiskaavoitukseen.....	32
4.5. Aluevaraukset .....	33
Korttelialueet .....	33
Virkistysalueet .....	33
4.6. Asemakaavan vaikutukset.....	33
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	33
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	34
Vaikutukset Natura 2000-alueeseen.....	35
Taloudelliset vaikutukset.....	36
Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset.....	36
Muut vaikutukset.....	37
<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>38</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	38
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	38
5.3. Toteutuksen seuranta.....	38

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
  - 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
  - 5) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
  - 6) Lausunnot kaavaehdotuksesta
  - 7) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

Taustamateriaali: 19.9.2016 hyväksytyn Säkylän osayleiskaavan tueksi laaditut selvitykset.

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	13.2.2023	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa 27.2.2023 § 49
1.0	Kaavaehdotus	13.6.2023	Käsitelty Säkylän kunnanhallituksessa 28.8.2023 § 147
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	19.10.2023	Hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 13.11.2023 § 35
1.2	Arkistoversio	(4.1.2024)	

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### **SÄKYLÄN KUNTA RH-ALUEIDEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

#### **Asemakaavan muutos koskee:**

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

#### **Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:**

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

#### **Suunnitteluorganisaatio**

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

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	21.3.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	21.3. - 30.4.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	31.8. - 15.10.2023
Kunta on hyväksynyt kaavan	13.11.2023

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on ajantasaistaa suunnittelualueilla 1-5 voimassa olevien asemakaavojen mukaiset loma-asuntoalueet (RH) vastaamaan alueella voimassa olevan yleiskaavan tavoitteita osoittamalla RH-alueet RA-rakennuspaikoiksi alueella toteutuneen kiinteistöjaotuksen ja maanomis-

tuksen mukaisesti sekä osoittaa vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO) korttelin 9 alueella toteutuneen maankäytön mukaisesti. RA-rakennuspaikoilla voimassa oleva RH-rakennusoikeus (80 m<sup>2</sup> jokaista 800 m<sup>2</sup> kohden) jaetaan suhteessa RA-rakennuspaikan pinta-alaan. AO-rakennuspaikan tavoitteellinen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavatyön tarkennettuna tavoitteena on osoittaa selkeät yksittäiset loma-asuntojen rakennuspaikat (RA) voimassa olevien asemakaavojen RH-korttelialueille sekä osoittaa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus nykyisten korttelikohtaisten kokonais-/yhtenäisrakennusoikeuden sijasta.

Laadittavalla asemakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.



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

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

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

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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,4 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö ja maisema

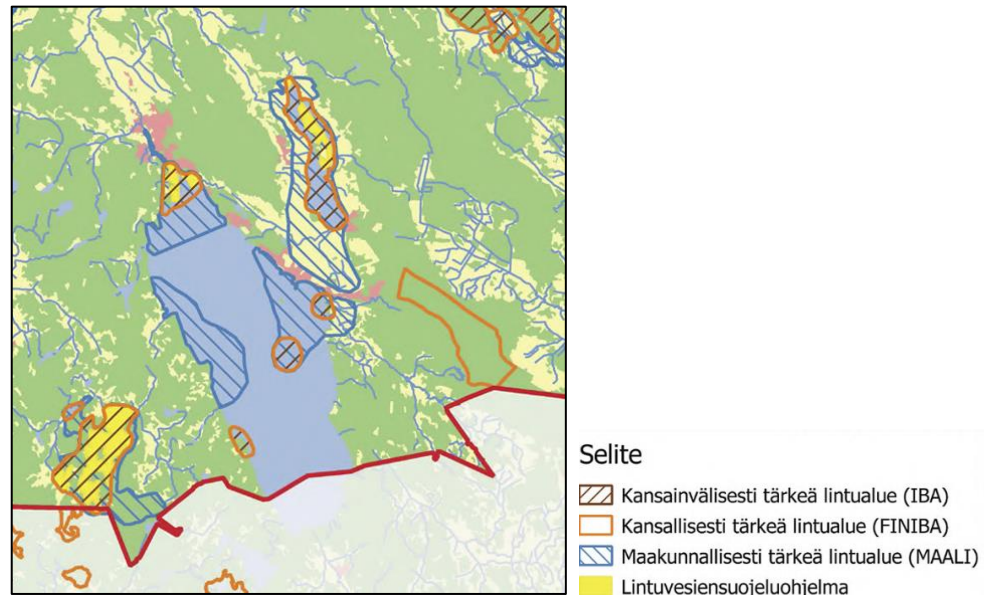
Suunnittelualueet 1-5 koostuvat Pyhäjärveen rajoittuvista rantakiinteistöistä, joissa maasto on lähinnä loivaa ranta-aluetta, ja jota peittää paikka paikoin tiheäkö rantakasvillisuus. Alueet 1-4 kuuluvat Uusikylän pohjavesialueeseen (0278302, luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue) ja alue 5 Honkalan pohjavesialueeseen (0278301, luokka 2: muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue). Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys Säkylän osayleiskaavatyön yhteydessä (2013).





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

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



*Pyhäjärven alueen linnustollisesti tärkeät alueet. Satakunnan viherrakenneselvitys 2021.*

### Maaperä

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



### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueiden 1-5 kiinteistöt ovat kaikki rakennettuja ja omantuntoisia. Loma-asuntojen lisäksi kiinteistöillä on rakennettuina sauna- ja talousrakennuksia. Suunnittelualueille 1-5 on olemassa olevat ajoyhteydet Pyhäjärven rannan suuntaisesti luoteis-

kaakkosuunnassa kulkevan Rantatien kautta. Suunnittelualueiden 1-5 lähiympäristössä on sekä loma- että vakituista asumista.

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

Vapaa-ajan asuinrakennuksia alueella 1:



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



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

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

Loma- ja talousrakennuksia alueella 2:



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

**Asuinrakennus alueella 3:**



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

**Loma-asuntoja alueen 4 palstalla A:**



## Loma-asunto alueen 4 palstalla C:



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

## Loma-asuntoja alueen 5 palstalla A:

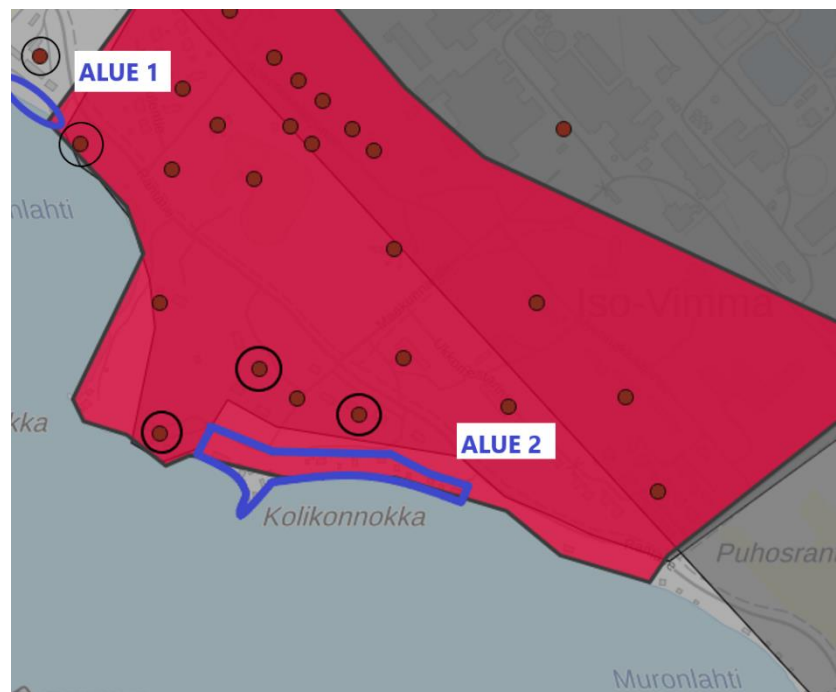
**Muinaisjäännökset ja rakennettu kulttuuriympäristö**

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

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

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

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



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



**Maanomistus**

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

**Palvelut**

Lähimmät palvelut sijaitsevat Säkylän keskustassa.

**2.2. Suunnittelutilanne****Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

**Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat**

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

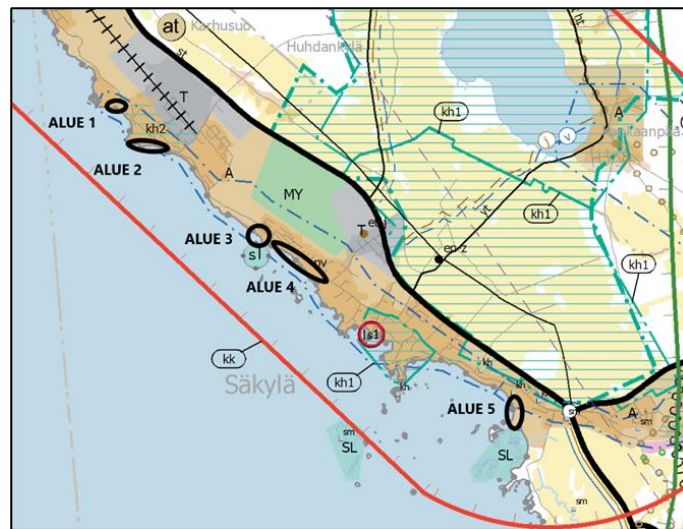
Maakuntavaltuusto hyväksyi Satakunnan maakuntakaavan kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Suunnittelualueet 1-5 ovat Satakunnan maakuntakaavassa pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) lukuun ottamatta alueen 5 palstaa b, joka on kaavakartan pohjakarttamerkin mukaisesti

asuinaluetta. Suunnittelualue kokonaisuudessaan on osa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk) sekä matkailun kehittämisvyöhykettä (mv-2). Suunnittelualueet 1-5 sijaitsevat pohjavesialueella (pv) lukuun ottamatta alueen 5 palstaa b. Alue 2 ja osin alue 1 on osoitettu osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Lännen tehtaiden asuinalue).

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

Ote Satakunnan maakuntakaavasta:



Lähde: Satakunnan maakuntakaavakartta.

Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2:



Lähde: Satakunnan vaihemaakuntakaavakartta 2.

A

**TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväylä-alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

*Suunnittelumääräys*

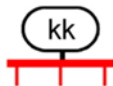
Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnitellulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta.

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

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

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

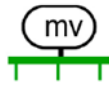
Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määrittää paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.

**KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE**

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

*Suunnittelumääräys*

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



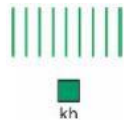
## MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE

(-2) Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

### *Suunnittelumääräys*

Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalvelujen kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoin ja asutukseen.

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



## MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ KULTTUURIYMPÄRISTÖ

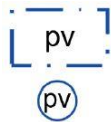
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet.

### *Suunnittelumääräys*

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

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

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



## POHJAVESIALUE

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet.

### *Suunnittelumääräys*

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.

Suunnittelualue rajautuu Pyhäjärveen. Pyhäjärveä koskevat määräykset:



#### NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE

Merkinällä osoitetaan valtioneuvoston päätösten mukaisesti Natura 2000-verkoston kuuluvat alueet.

Koko maakuntakaava-aluetta koskevat suunnittelumääräykset:

#### Vesien tila

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesien suojeleminen erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

#### Rantarakentaminen

Rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakentaminen suunnitellaan ensisijaisesti sijoitettavaksi sietokyvyltään kestäville ranta-alueille, turvaten kullakin vesistö-alueella riittävät yleiset virkistyskäyttömahdollisuudet ja yhtenäisen vapaan ranta-alueen varaaminen rannan suunnittelussa. Suunnittelussa on turvattava myös maanköhoamisrannikolle 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 mitoitusranta-avakilometriä kohti. Yhteisranta-sena loma-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

#### Tieliikenne

Niitä alueita, joiden käyttöönotto edellyttää liikenneturvallisuus- tai muista syistä pää-tien siirtämistä tai poikittaisyhteyksien parantamista, ei pääsääntöisesti tule ottaa käyttöön ennen kuin kyseiset liikenneverkon parantamistoimenpiteet on suoritettu.

#### Tulvasuojelu

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisen 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.

### Satakunnan maakuntakaava 2050

Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaisuusmaakuntakaavana, jolloin käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan

alueella. Satakunnan maakuntakaavan 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.4.2022-13.5.2022. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Maakuntakaavan 2050 valmistelun yhteydessä on laadittu mm. Satakunnan maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitys- ja täydennysinventointi 2023 sekä Satakunnan viherrakenneselvitys 2021.

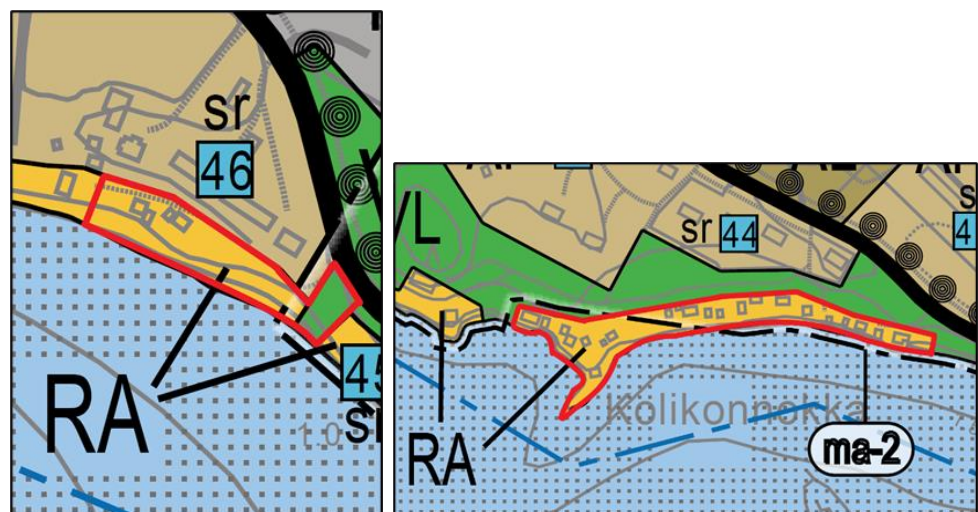
### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 19.9.2016. Suunnittelualueet 1-5 ovat voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueiksi (RA), lisäksi alueen 1 itäosa on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alue 2 osa alueesta 1 on osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (ma-2) ja alueen 5 palstan b eteläosa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, luonnonsuojelulain 49 §:n tarkoittaman direktiivilajin, lepakon kannalta tärkeäksi lisääntymislevähdys- tai ruokailualueeksi (luo-3). Suunnittelualueet 1-5 on kokonaisuudessaan osoitettu tärkeäksi tai vedenhankintaan soveltuvaksi pohjavesialueeksi (pv) alueen 5 palstaa b lukuun ottamatta ja suunnittelualueiden välittömässä läheisyydessä sijaitseva Pyhäjärvi on osoitettu Natura 2000-verkoston kuuluvaksi alueeksi.

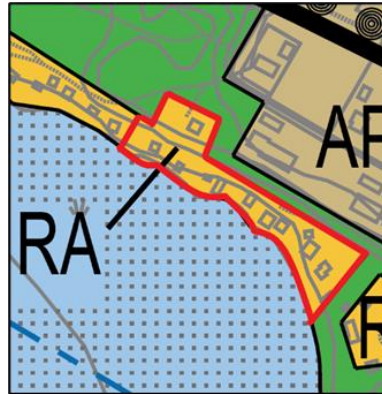
Suunnittelualueiden 1-5 ohjeellinen rajausta voimassa olevassa yleiskaavassa (punaisella):

Alue 1

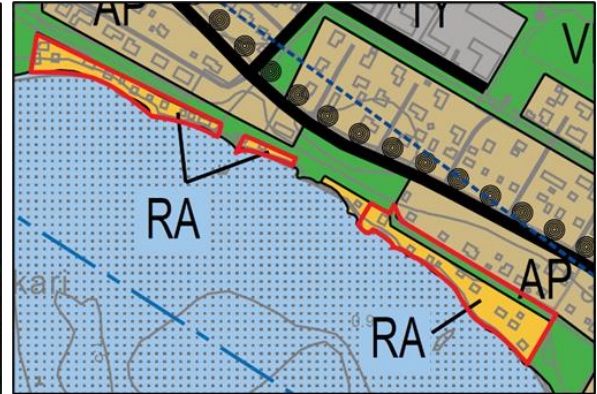
Alue 2



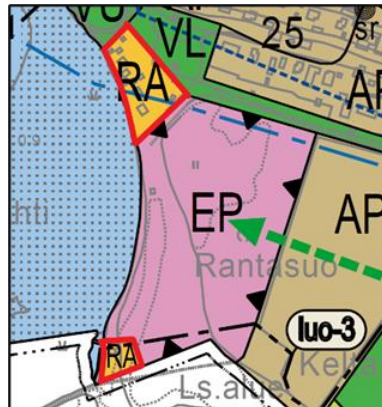
Alue 3



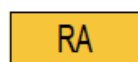
Alue 4



Alue 5



Suunnittelualueita koskevat osayleiskaavan merkinnät ja määräykset:



Loma-asuntoalue.

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



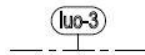
Lähivirkistysalue.



Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

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

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

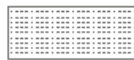


Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonsuojelulain 49 § tarkoittaman direktiivilajin, lepakon, kannalta tärkeä lisääntymis-, levähdys tai ruokailualue. Alueiden täydennysrakentaminen edellyttää lepakko-yhdyskunnan sijainnin tarkempaa selvittämistä asemakaavoituksen yhteydessä.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



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen 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. Merkinällä on osoitettu Pyhäjärven Natura 2000-alue.

## Kaava-alueita koskevat yleiskaavan määräykset:

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

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

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

Vesihuoltoverkoston toiminta-alueella (vesi ja/tai jätevesi) sijaitsevat kiinteistöt on liitettävä kunnalliseen verkostoon. Muilla alueilla jätevedet on johdettava viemäriverkostoon, milloin se olosuhteiden mukaan on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti suodatinkentässä tai pienpuhdistamossa, tai kulloinkin voimassa olevien jätevesiasetusten tms. määräysten mukaisesti.

Elinkeinotoimintaan, kuten maataloihin, liittyvä jätevesien käsittely ratkaistaan ympäristölupamenettelyn yhteydessä.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen antamia ohjeita. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla noudatetaan lisäksi vesihuoltolaitoksen ohjeita ja määräyksiä.

Maankäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja asemakaavoituksessa tulee huolehtia MRL 103 i § mukaisesti hulevesien hallinnasta mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisia menetelmiä käyttäen ensisijaisesti kiinteistöillä. Hulevedet on imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.

Muilta osin noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

## Asemakaava

Suunnittelualueilla 1 ja 2 on voimassa vuoden 1977 Iso-Vimman asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 02A), suunnittelualueella 3 ja alueen 4 palstalla a

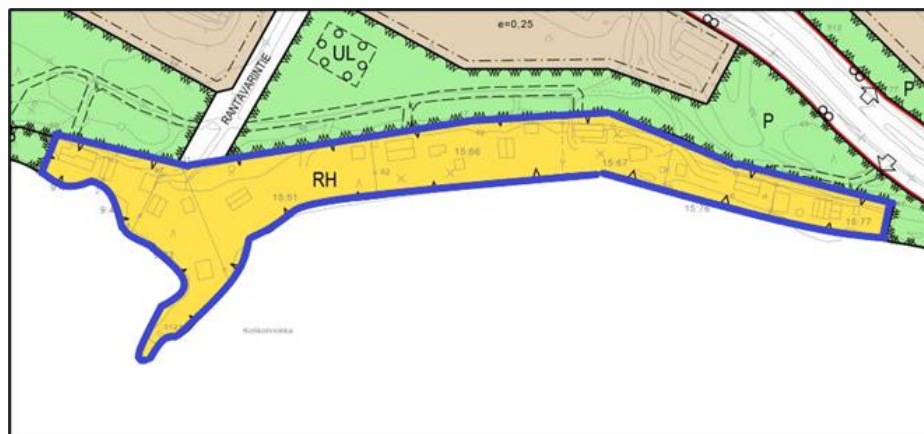
vuoden 1974 Uudenkylän asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 04A), suunnittelualueen 4 palstoilla b ja c vuoden 1978 Lusikkaojan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 05A) ja suunnittelualueella 5 vuoden 1977 Honkalan asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rakennuskaavana, nro 13A). Suunnittelualueet 1-5 on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu loma-asuntoalueiksi (RH), joilla saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa kutakin täyttä 800 m<sup>2</sup> kohti rakennus- alaltaan enintään 80 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen. Suunnittelualueella 5 voimassa olevassa asemakaavassa nro 13A määrätään lisäksi, että rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on vain 80 m<sup>2</sup> ja alueella ei saa muodostaa uusia tilanrajoja. Suunnittelualueen 1 itäosa on osoitettu puistoalueeksi (P).

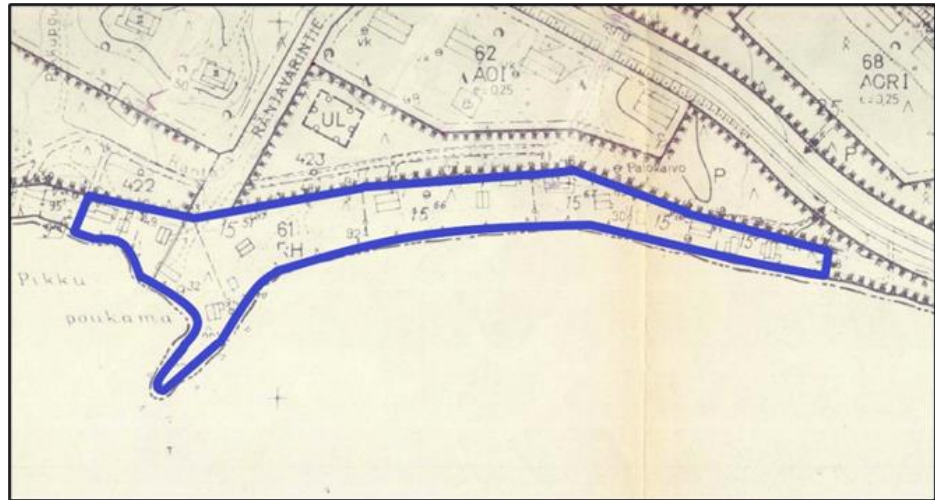
Suunnittelualueiden ohjeellinen raja- aus ajantasa- asemakaavassa sekä voimassa olevilla asemakaavakartoilla:

Alue 1, voimassa oleva asemakaava 02A:



Alue 2, voimassa oleva asemakaava 02A:





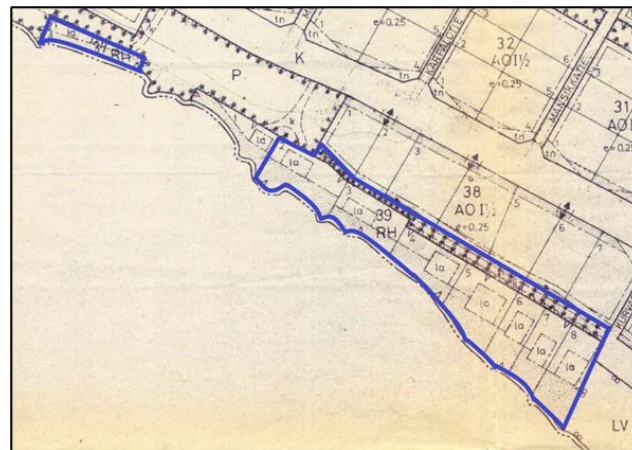
Alue 3, voimassa oleva asemakaava 04A:



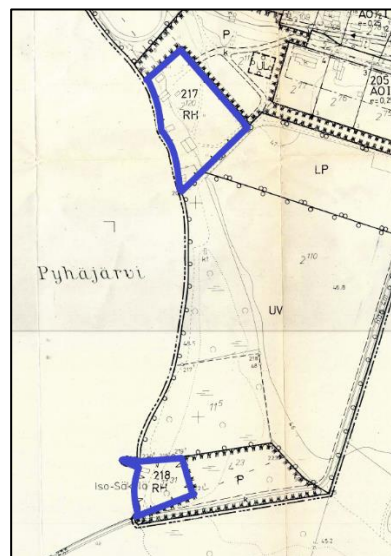
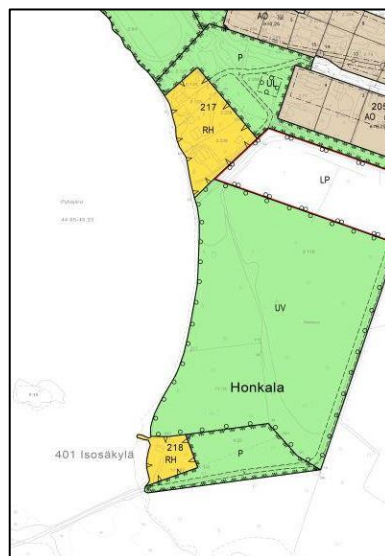
Alue 4, palsta a, voimassa oleva asemakaava 04A:



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



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



### Rakennusjärjestys

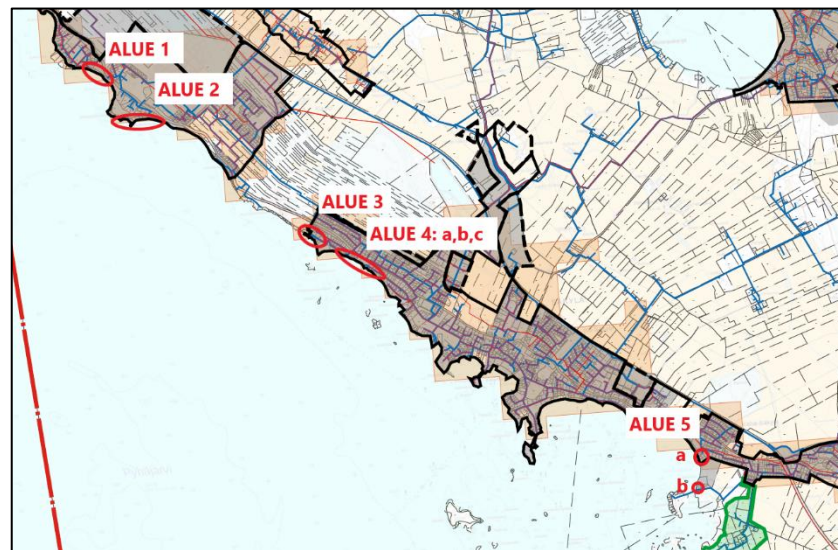
Säkylän kunnassa on voimassa 17.1.2012 voimaan tullut Euran ja Säkylän kuntien yhteinen Pyhäjärviseedun rakennusjärjestys.

### Vanha rakennuskanta

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

### Tekninen huolto

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



Lähde: Säkylän vesihuoltolaitoksen toiminta-aluekartta 1.

### Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta on Säkylän kunnan ylläpitämä asemakaavan pohjakartta (1:2000). Kaavan pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelutyöhön on ryhdytty Säkylän kunnan aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset, vireille tulo ja kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 13.2.2023 ja päivitetty 13.6.2023 ja 19.10.2023. Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

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

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

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

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

- RA-kaavamääräystä on täydennetty muotoon "Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup>." → samalla kyseinen määräys on poistettu kaavan yleisistä määräyksistä

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

Muutokset ovat vähäisiä, ja 13.6.2023 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

### **Kaavaehdotus**

Lisätty 19.10.2023:

Säkylän kunnanhallitus on käsitellyt 13.6.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 28.8.2023 § 147.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 31.8.–15.10.2023.

Kaavaehdotuksesta saatiin Satakuntaliiton ja Etelä-Satakunnan ympäristölautakunnan lausunnot sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Lausunnot ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja kommenttiin liitteenä 7.

13.6.2023 päivättyyn kaavaan on tehty lausuntojen perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- RA-kaavamääräys on muutettu muotoon, joka mahdollistaa rakennuspaikalle rakennettavaksi yhden kaksiasuntoisen tai kaksi yksiasuntoista lomarakennusta
- kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty liittyen rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilyttämiseen sekä alimpaan rakentamiskorkeuteen

Muutokset ovat vähäisiä, ja 19.10.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

**Kaavan hyväksyminen**

Täydennetty 4.1.2024:

Säkylän kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.10.2023 päivätyn RH-alueiden asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kokouksessaan 13.11.2023 § 35.

## 4. Kaavan sisältö ja perustelut

---

### 4.1. Kaavan rakenne

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

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

#### Mitoitus

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

#### **Pinta-alat**

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

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

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

#### **Kerrosalat**

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5220 k-m<sup>2</sup> ja erillispientalojen korttelialueelle 200 k-m<sup>2</sup>. Virkistysalueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Kaavamuutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5420 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yhteensä 340 k-m<sup>2</sup>.

### Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu Säkylän keskustan palveluihin.

### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

## **4.2. Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

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

## **4.3. Kaavan suhde maakuntakaavoitukseen**

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

## **4.4. Kaavan suhde yleiskaavoitukseen**

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

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

#### 4.5. Aluevaraukset

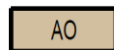
Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

##### Korttelialueet

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

##### Kortteli 9 (osa)



Erillispientalojen korttelialue.

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



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kaksiasuntoisen lomarakennuksen tai kaksi yksiasuntoista lomarakennusta, vierasmajan, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup>.

##### Virkistysalueet



Puisto.

#### 4.6. Asemakaavan vaikutukset

Rakennuspaikkojen huolellisella suunnittelulla asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia luonnonympäristössä.

##### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuuotuksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen. Kaavamuuotuksessa osoitetut rakennuspaikat ovat rakentuneita.

## **Yhdyskuntarakenne**

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

## **Palvelut**

Kaavamuutos tukeutuu kunnan olemassa oleviin palveluihin.

## **Liikenne**

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

## **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

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

## **Virkistys**

Kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta virkistykseen tai virkistysalueiden määrään.

## **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### **Maisemarakenne, luonnonolot**

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

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

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

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alueet 1-4 kuuluvat Uusikylän pohjavesialueeseen (luokka 2) ja alue 5 Honkalan pohjavesialueeseen (luokka 2). Alueen rakentamista ja maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus.

Kaavamuutoksen määräyksiä toteuttamalla ja noudattamalla, ei kaavamuutoksella arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pohjavesiin tai pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkaa.

### **Vaikutukset Natura 2000-alueeseen**

Pyhäjärven vesialue kuuluu suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Natura 2000 -verkoston kohteeseen *Pyhäjärvi FI0200161*. Alueen pinta-ala on 15297 hehtaaria. Pyhäjärven pohjoisin osa kuuluu Natura 2000 -verkoston kohteeseen *Harolanlahti FI0200026*. Luonnonsuojelulain (9/2023) 5. luvun 34 § määrätään, että Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Luonnonsuojelulain (9/2023) 5. luvun 35 § määrätään, että jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai ver-

kostoon 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 luontotyypit 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.

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

#### **Taloudelliset vaikutukset**

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

#### **Yritys- ja elinkeinopoliittiset vaikutukset**

Kaavamuuoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yritys- tai elinkeinopoliittikkaan.

**Muut vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia terveyteen tai turvallisuuteen, eri väestöryhmiin, sosiaalisiin oloihin tai kuntatalouteen.

## 5. Asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Säkylän kunta.

Turussa ~~13.6.2023~~ 19.10.2023 (4.1.2024)

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.