

Säkylän kunta

## Lusikkaojan asemakaava Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 7.9.1978 tarkistetun Lusikkaojan asemakaavan korttelin 39 tonttia 1, puisto- sekä maantien aluetta.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 38, korttelin 39 tontti 1 sekä lähivirkistys- ja maantien aluetta.

### Asemakaavan selostus

21.6.2022

|               |  |
|---------------|--|
| Laatija       | Tengbom Oy<br>Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359<br>Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki<br>Puh: 050 415 3009   |
| Vireille tulo | kunnanhallitus 24.01.2022 § 5<br>kuulutus 27.1.2022  |
| Käsittely     | <u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u><br>kunnanhallitus 24.01.2022 § 5<br>nähtävillä 27.1.–28.2.2022<br><u>Asemakaavaluonnos</u><br>kunnanhallitus 24.01.2022 § 5<br>nähtävillä 27.1.–28.2.2022<br><u>Asemakaavaehdotus</u><br>kunnanhallitus xx.xx.2021 § xx<br>nähtävillä xx.xx. - xx.xx.2021<br><u>Asemakaavan hyväksyminen</u><br>kunnanhallitus xx.xx.2021 § xx<br>kunnanvaltuusto xx.xx.2021 § xx<br>kuulutus lainvoimaisuudesta xx.xx.2021 |



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Ks. kansilehti.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 2 kilometrin päässä Säkyän keskustan palveluista luoteeseen Pyhäjärven rannalla. Aluetta rajaa Pyhäjärven ja Rantatien lisäksi erillispientalo- ja loma-asuntoalueet. Suunnittelualueen laajuus on noin 1 ha.



Kuva: Asemakaava-alueen sijainti.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Kaavan nimi:            | Lusikkaojan asemakaava   |
| Päätarkoitus:           | Tarkoituksena mahdollistaa alueelle ympärivuotista asu-<br>mista sekä loma-asumista turvaten viheryhteyksien säilymi-<br>nen alueella. |
| Kaava-alueen pinta-ala: | n. 1 ha  |
| Kerrosala:              | n. 960 k-m <sup>2</sup>  |
| Kaavaseloitus koskee:   | 21.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa  |

Kannen kuva: Ilmakuva. Lähde MML avoin aineisto 8/2021.



## SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>  | <b>2</b>  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....   | 2         |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....   | 2         |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....   | 2         |
| Selostuksen sisällysluettelo.....   | 3         |
| 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä .....   | 4         |
| 1.5 Luettelo erillisistä liiteasiakirjoista .....   | 4         |
| <b>2. TIIVISTELMÄ.....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....  | 5         |
| 2.2 Asemakaava .....  | 5         |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....   | 6         |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....  | 6         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....  | 6         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....  | 6         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....  | 7         |
| 3.1.4 Maanomistus.....  | 8         |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....  | 8         |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....   | 8         |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>  | <b>13</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....   | 13        |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....  | 14        |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....  | 14        |
| 4.3.1 Osalliset .....   | 14        |
| 4.3.2 Vireilletulo .....  | 14        |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....   | 14        |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....   | 14        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>  | <b>15</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne.....   | 15        |
| 5.1.1 Mitoitus .....  | 15        |
| 5.2 Aluevaraukset.....  | 15        |
| 5.2.1 Korttelialueet.....   | 15        |
| 5.2.2 Muut alueet.....  | 16        |
| 5.2.3 Yleiset määräykset.....   | 16        |
| 5.3 Kaavan vaikutukset .....  | 17        |
| 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....  | 17        |
| 5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....   | 18        |
| 5.3.3 Taloudelliset vaikutukset.....  | 19        |
| 5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset .....  | 19        |
| 5.4 Nimistö .....   | 19        |
| 5.5 Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin sekä yleiskaavan sisältövaatimukseen ..... | 19        |
| 5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä maakuntakaavaan sisältövaatimukseen .....           | 20        |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>                     | <b>21</b> |
| 6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....                      | 21        |
| 6.2 Toteutuksen seuranta .....                          | 21        |
| <b>7. LÄHDELUETTELO .....</b>                           | <b>22</b> |
| 7.1 Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut..... | 22        |
| 7.2 Kartta- ja paikkatietolähteet .....                 | 22        |

#### 1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta ja määräykset
2. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)

#### 1.5 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaava 1:2000
- Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 24.01.2022 § 5. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 27.1.2022.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta 24.01.2022 § 5. Kaavaluonnos asetettiin nähtävillä 27.1.–28.2.2022 nähtävillä kuulemista varten. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteen pohjalta alueelle osoitettu uusi RA-tontti poistettiin, AO-tontteja vähennettiin ja alueen länsiosaan osoitettiin puistoaluetta. Rantatien alue muutettiin katualueeksi ja kaavaan merkittiin näkemäalueet. Kaavaan lisättiin rantapuuston säilyttämistä sekä hulevesiä koskevat määräykset. Selostuksen vaikutusten arviointia ja kaavan suhdetta yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin täydennettiin. Lisäksi täydennettiin selostuksen lähtötietoja linnustoarvojen osalta.

Luonnoksen palautteen pohjalta on laadittu kaavaehdotus. Ehdotus on nähtävillä 30 päivää kuulemista varten ja nähtävillä olosta tiedotetaan kunnallisten kuulutusten tapaan. Ehdotuksesta pyydetään viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää mielipiteensä kaavan nähtävillä ollessa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Säkylin kunnanvaltuusto.

Kaavanlaadinnasta ovat Tengbom Oy:ssä vastanneet ehdotusvaiheeseen 6/2022 asti maisema-arkkitehti YKS 359 Maarit Suomenkorpi ja tästä eteenpäin arkkitehti YKS 645 Enni Wiljanen.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa alueelle ympärivuotista asumista sekä olemassa oleva loma-asuintontti turvaten viheryhteyksien säilyminen alueella. Alueella sijaitsee yksi lomarakennus ja muilta osin suunnittelualue on mäntyvaltaista sekametsää.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha. Tontteja alueelle muodostuu ohjeellisella tonttijaolla 3. Kokonaisrakennusoikeus on noin 680 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuudeksi muodostuu 0,06. Asemakaavoitetun alueen pinta-ala pysyy samana ja kaavalla osoitettu rakennusoikeus kasvaa noin 600 k-m<sup>2</sup>.

Rantatien varteen osoitetaan uusi erillispientalojen korttelialue (AO) ja kaksi ohjeellista tonttia. Tehokkuudella 0,25 rakennusoikeutta muodostuu noin 300 m<sup>2</sup>/tontti. Korttelissa 39 sijaitsevan loma-asuntotontti (RA) säilyy ennallaan. Rakennusoikeus osoitetaan kerroneliömetreinä 80 k-m<sup>2</sup>/tontti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kortteliin osoitetaan ohjeellisella tonttijaolla tontti 1. Tonttien rajalle on varattu liittymä Rantatielle.

Alueen länsiosaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Länsiosassa säilyy siten viheraluetta vapaan rannan kohdalla. Korttelien väliin jäävä rakentamaton osa säilyy rannan suuntaisena viheryhteytenä (VL) laajemmille viheralueille. Lisäksi alueelle osoitetaan ajoyhteydet rannassa olemassa oleville loma-asuntotonteille voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Rantatien osalta kaavamerkintä ajantasaistetaan ja kaduksi. Siihen asti, kunnes



kunta on tehnyt kadunpitopäätöksen, on huolehdittava kaavaan merkittyjen yleisen tien näkemäalueiden toteutumisesta.

Suunnittelualue sijaitsee muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella Uusikylä 0278302. Pyhäjärvi kuuluu Natura 2000-verkostoon. Osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Faunatica 2013) järviolue on todettu linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi.

## 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylin kunta.

Rantatie on kaavassa muutettu kaduksi. Rantatie muuttuu kaduksi vasta, kun kunta tekee kadunpitopäätöksen (MRL 86 a §). Niin kauan kuin Rantatie on maantie, tulee huolehtia riittävien näkemäalueiden toteutumisesta. Rantatielle tulee hakea liittymälupa ajoneuvoliittymille.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 2 kilometrin päässä Säkylin keskustan palveluista luoteeseen Pyhäjärven rannassa. Alueella sijaitsee yksi loma-asunto ja muilta osin alue on sekametsää rajautuen erillispientalojen sekä lomarakennusten keskelle. Alueen itäpuolella kulkee Rantatie, joka kuuluu osittain asemakaavan muutosalueelle.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisemarakenne ja maisemakuva**

Asemakaava-alue sijaitsee Säkylin keskustan luoteispuolella Pyhäjärven rannalla. Maasto laskee tieltä kohti rantaa. Ranta suunnittelualueen kohdalla on alavaa. Alueella kasvaa sekapuustoa, kuten koivua ja mäntyä.

##### **Maaperä ja topografia**

Kaava-alueen maaperä on koillisessa sijaitsevaan harjuun liittyvää hiekkaa. Maanpinta on noin 46–52 metriä meren pinnasta laskien kohti rantaa.

##### **Vesistöt ja vesitalous**

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

Alue sijaitsee muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella: Uusikylä (0278302).

## Luonnonsuojelu

Osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Faunatica 2013) alueella ei todettu luontoarvoja. Asemakaava-alueeseen rajautuva Pyhäjärvi kuuluu Natura 2000 -verkkoon merkittävien lintu- ja luontoarvojen perusteella.

Pyhäjärven linnustoarvoja on kartoitettu Pyhäjärven linnustoselvityksessä (2010) ja Säskylän osayleiskaavaa varten vuonna 2013 laaditussa luontoselvityksessä (Faunatica Oy). Arvokkaiksi linnustoalueiksi on Faunatican selvityksessä todettu Sarvonlahti sekä Katismaan ympäristö. Nyt tekeillä olevan asemakaava-alueen kohdalla ei selvityksessä ole todettu havaintoja merkittävistä lintulajeista eikä sen kohdalle ole osoitettu arvokasta linnustoaluetta. Samat linnustollisesti arvokkaat alueet on todettu vuoden 2010 Pyhäjärven linnustoselvityksessä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Säskylän kunnan väkiluku oli Tilastokeskuksen mukaan 6 646 asukasta vuonna 2020. Alle 15-vuotiaiden osuus oli noin 12,9 %, 15–64-vuotiaita noin 55,3 %, ja eläkeläisiä noin 31,8 %. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Säskylän asukasluku laskee 5326 asukkaaseen.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse vakituista asutusta. Alueella sijaitsee yksi loma-asunto.



Kuva: Viheralueiden riittävyystarkastelu, Liite 2. (Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy, 2015)

#### Palvelut ja virkistys

Alue on voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoa. Säskylän osayleiskaavaa varten laaditussa viheralueiden riittävyystarkastelussa (Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy, 2015)



aluetta ei ole osoitettu lähipuistoksi tai aluepuistoksi. Alueen läpi on osoitettu ulkoilu-reitti, joka on viherverkoston jatkuvuuden kannalta olennainen.

Säkylän keskustan palvelut sijaitsevat noin 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

#### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Alueella ei sijaitse työpaikkoja.

#### **Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva**

Asemakaava-alue on taajamaa noin kahden kilometrin päässä Säkylän keskustasta. Alue rajautuu Uusikylän erillispientaloalueisiin sekä rannan lomarakennusalueisiin.

Alueella sijaitsee yksi loma-asunto. Alueen läheisyydessä sijaitsee eri ikäisiä pientaloja sekä loma-asuntoja.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueella ei ole todettu muinaisjäännöksiä.

#### **Tekninen huolto**

Alueelle on toteutettu kunnallistekniikka.

#### **Liikenne**

Alue rajautuu Rantatiehen, joka on yhdystie 12691. Nykyisille tonteille johtavaa ajoyhteydet Rantatieltä. Rantatien varrella noin 200 metrin päässä sijaitsee bussipysäkki.

### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa.

## **3.2 SUUNNITTELUTILANNE**

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

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

Suunnittelualueetta koskevat erityisesti seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

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

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



*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

## **Maakuntakaavoitus**

### Satakunnan maakuntakaava

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

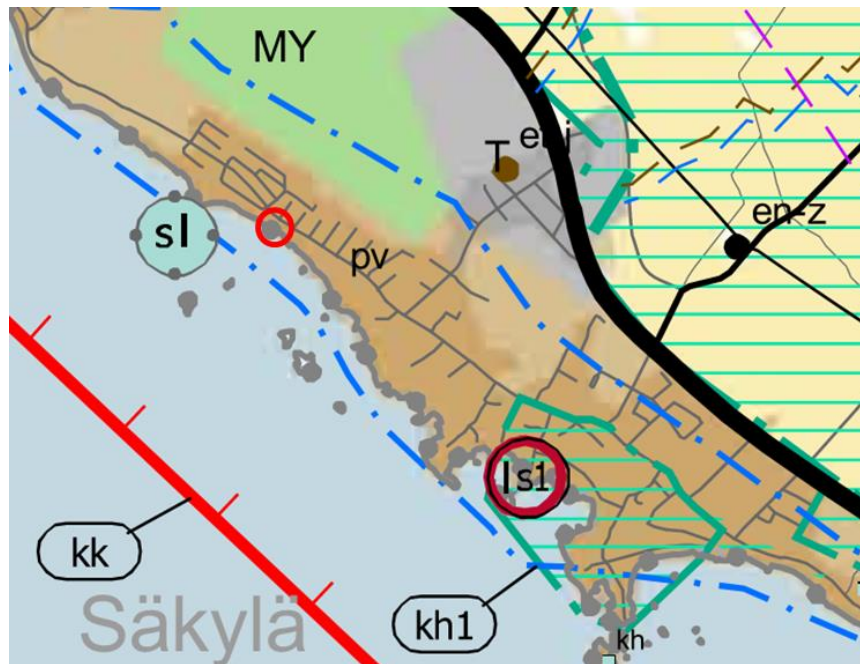
Suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Satakunnan maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta (A) koskeva suunnittelumääräys on kumottu Satakunnan vaihe-  
maakuntakaavan 2 tultua voimaan.

Alue on pohjavesialuetta (pv). Merkinnällä pv osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet ja sitä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.

Suunnittelualue on kaupunkikehittämisen kohdevyöhykettä (kk), jolla osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissuunnitelman alueidenkäytöllisiä periaatteita. Lisäksi merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesta, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita.

Aluetta koskee suunnittelumääräys, jonka mukaan: *Aluerakenteeltaan monikeskuksisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saata-  
vuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.*

Merkintään liittyy myös kehittämissuositus, jonka mukaan: *Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*



Kuva: Ote Satakunnan maakuntakaavasta. Asemakaavamuutosalueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

#### Satakunnan vaihemaakuntakaava 1

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 13.12.2013. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 3.12.2014 ja kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 1 osoitetaan maakunnallisesti merkittävät tuulivoimatuotannon alueet. Asemakaava-alueelle ei ole osoitettu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa 1.

#### Satakunnan vaihemaakuntakaava 2

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tultua voimaan kumoutuvat samalla Satakunnan maakuntakaavan vastaavat merkinnät ja määräykset. Vaihemaakuntakaavassa 2 asemakaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustamainnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Merkintään liittyy suunnittelumääräys, jonka mukaan: *Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja täydentämiseen hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta. Täydennysrakentamista ja muuta alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet sekä viher- ja virkistysverkko. Alueilla on turvattava yleisten ranta-alueiden varaaminen maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävältä, 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 määrittellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.



Kuva: Ote Satakunnan vaihemaakuntakaavasta 2. Asemakaavamuutosalueen sijainti on merkitty kuvaan punaisella ympyrällä.

### Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä oikeusvaikutteinen Säkylän osayleiskaava, jossa asemakaava-alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) sekä loma-asuntoaluetta (RA). Määräyksen mukaan: *Asemakaavalla alueelle voidaan osoittaa myös ympärivuotista asutusta, mikäli edellytykset (kuten vesihuollon ja ajoyhteyden järjestäminen) ympärivuotiseen asumiseen täyttyvät.*

Rantatie on osoitettu yhdystieksi/kokoojakaduksi (yt/kk) ja sen varteen on osoitettu kevyenliikenteen reitti. Pyhäjärvi on merkitty Natura 2000 -alueeksi. Alue kuuluu pohjavesialueeseen (pv), ja sitä koskee määräys:

*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.*

Asemakaava-alueita koskevat seuraavat osayleiskaavan yleismääräykset:



*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.*

*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 kiinteistöllä. Hulevedet on imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.*

*Muilta osin noudatetaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.*



*Kuva: Ote Säskylän osayleiskaavasta. Suunnittelualan sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla.*

### **Asemakaavoitus**

Alueella on voimassa vuonna 1978 hyväksytty Lusikkaojan asemakaava, jossa alue on osoitettu puistoksi (P) ja loma-asuntoalueeksi (RH), jolle saa rakentaa sen kutakin täyttä 800 m<sup>2</sup> kohti rakennuslupa-altaan enintään 80 m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen lomarakennuksen. Puistoon on osoitettu kulkuyhteydet (k) RH-tonteille. Vuonna 1998 vahvistetussa lusikkaojan rakennuskaavassa Rantatie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LYT). Tiealueelle on osoitettu erilliset ajoneuvoliittymät rakennuspaikoille.



*Kuva: Ote Säskylän ajantasa-asemakaavasta.*

### **Rakennusjärjestys**

Pyhäjärvisuodun rakennusjärjestys on hyväksytty Säskylän, Euran ja Köyliön kunnanvaltuustoissa 12.12.2011 ja se on tullut voimaan 17.1.2012.

### **Pohjakartta**

Pohjakartta on hyväksytty 24.5.2002.

### **Aluetta koskevat suunnitelmat ja selvitykset**

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 7.1.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli mahdollistaa alueelle ympärivuotista asumista sekä loma-asumista turvaten viheryhteyksien säilyminen alueella.



## 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta ja käsitellyt Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaluonnosta 24.01.2022 § 5.

## 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 4.3.1 Osalliset

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

### 4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 27.1.2022.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Kunnanhallitus käsitteli kaavaluonnosta 24.01.2022 § 5. Kaavaluonnos asetettiin nähtävillä 27.1.–28.2.2022 nähtäville kuulemista varten. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteen pohjalta alueelle osoitettu uusi RA-tontti poistettiin, AO-tontteja vähennettiin ja alueen länsiosaan osoitettiin puistoaluetta. Rantatien alue muutettiin katualueeksi ja kaavaan merkittiin näkemäalueet. Kaavaan lisättiin rantapuuston säilyttämistä sekä hulevesiä koskevat määräykset. Selostuksen vaikutusten arviointia ja kaavan suhdetta yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin täydennettiin. Lisäksi täydennettiin selostuksen lähtötietoja linnustoarvojen osalta.

### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Rantatien varteen osoitetaan uusi erillispientalojen korttelialue (AO) ja kaksi ohjeellista tonttia. Tehokkuudella 0,25 rakennusoikeutta muodostuu noin 300 m<sup>2</sup>/tontti. Korttelissa 39 sijaitsevan loma-asuntotontti (RA) säilyy ennallaan. Rakennusoikeus osoitetaan kerroneliömetreinä 80 k-m<sup>2</sup>/tontti voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kortteliin osoitetaan ohjeellisella tonttijaolla tontti 1. Tonttien rajalle on varattu liittymä Rantatielle.

Alueen länsiosaan on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL). Länsiosassa säilyy siten viheraluetta vapaan rannan kohdalla. Korttelien väliin jäävä rakentamaton osa säilyy rannan suuntaisena viheryhteytenä (VL) laajemmille viheralueille. Lisäksi alueelle osoitetaan ajoyhteydet rannassa olemassa oleville loma-asuntotonteille voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Rantatien osalta kaavamerkintä ajantasaistetaan ja kaduksi. Siihen asti, kunnes kunta on tehnyt kadunpito päätöksen, on huolehdittava kaavaan merkittyjen yleisen tien näkemäalueiden toteutumisesta.

Suunnittelualue sijaitsee muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella Uusikylä 0278302. Pyhäjärvi kuuluu Natura 2000-verkoston. Osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (Faunatica 2013) järviolue on todettu linnustollisesti arvokkaaksi alueeksi.

#### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha. Kokonaisrakennusoikeus on noin 680 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavalla osoitettu rakennusoikeus kasvaa noin 600 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi muodostuu noin 0,06.

| Käyttötarkoitus | pinta-ala n. (m <sup>2</sup> ) | rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| AO              | 2 410                          | 600                                |
| RA              | 1 030                          | 80                                 |
| VL              | 4 330                          |                                    |
| Katu            | 2 815                          |                                    |
| <b>yhteensä</b> | <b>10 585</b>                  |                                    |

### 5.2 ALUEVARAUKSET

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### **AO Erillispientalojen korttelialue.**

Asemakaavassa on osoitettu uusi erillispientalojen korttelialue Rantatien varteen, jossa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuudella e=0,25. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu noin 600 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on I u ½. Liittymä Rantatielle on osoitettu tonttien rajalle.

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

Rantaan on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukainen, olemassa oleva loma-asuntojen korttelialue. Rakennusoikeutta tonteille on osoitettu yhteensä 80 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on I. Loma-asuntojen kortteliin ei kaavassa ole osoitettu muutoksia.



## 5.2.2 Muut alueet

### **VL Lähivirkistysalue.**

Kaava-alueen länsiosassa rakentamattoman rannan kohdalla oleva puisto Rantatien ja rannan välissä säilyy, samoin korttelien väliin rannan suuntaisesti jäävä puisto säilyy viher yhteytenä alueella ja osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ajoyhteydet rannan olemassa oleville loma-asuntotonteille.

### **Katu.**

Rantatien osalta kaavamerkintä ajantasaistetaan ja muutetaan kaduksi.

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

Asemakaava-alue rajautuu Pyhäjärven Natura 2000 -alueeseen (FIO200161). Kartalla esitetty rajausta noudattaa virallista, Valtioneuvoston hyväksymää rajausta, jonka tarkkuus ei vastaa asemakaavan tarkkuutta.

## 5.2.3 Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Loma-asuntojen korttelialueelle saa muodostaa enintään kaavassa osoitetun määrän rakennuspaikkoja. Rakennusten tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan ja ympäristöönsä.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia.

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

Grillikatoksen tai muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä. Rakentamattomat alueen osat tulee säilyttää luonnontilana tai istuttaa ja hoitaa. Rantapuustoa ei saa kokonaan poistaa. Alueella on säilytettävä olemassa olevaa rantapuustoa.

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

Alue on kauttaaltaan pohjavesialuetta. Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitaloushankkeen yleinen luvanvaraisuus. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin.



Tontilla on suosittava vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Jos imeytys ei ole mahdollista, hulevedet johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.

### 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset kulttuuriset ja muut vaikutukset. Kaavamuutoksessa arvioidaan kaavamuutoksen toteutuksen vaikutuksia voimassa olevan kaavan toteutumiseen nähden. Kaavan muutoksella on eniten vaikutuksia sen välittömässä läheisyydessä.

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Yhdyskuntarakenne ja taajama-/maisemakuva**

Uudisrakentamisen myötä alueen yhdyskuntarakenne tiivistyy ja maisemakuva muuttuu. Asemakaava-alueetta ympäröi rakennettu ympäristö. Säkylässä perinteinen kylärakenne on muodostunut nauhamaisena teiden varsille. Rantatien varrella on kaava-alueen molemmiin puolin vastaavia pientalotontteja. Uudet tontit täydentävät siten yhdyskuntarakennetta perinteisen rakentamistavan mukaisesti ja siten vahvistavat taajaman omaleimaisuutta. Uudet tontit on osoitettu olemassa olevan RA-tontin kohdalle, jolloin ne eivät vähennä vapaata rantaviivaa ja puistoalue vapaan rannan kohdalla säilyy.

Rakentamista ohjataan kaavamääräyksiin. Rakentaminen sovitetaan ympäristöön. Rakennusten tulee sopia korkeusasemiltaan, suuntaukseltaan, muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään toisiinsa, lähimaisemaan ja ympäristöönsä.

Rantaan on osoitettu istutettava alueen osa, mikä vähentää rakentamisen aiheuttamia, rantamaisemaan kohdistuvia vaikutuksia. Rantapuustoa ei saa kokonaan poistaa ja olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää.

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

Kaava mahdollistaa noin viiden uuden asukkaan sijoittumisen alueelle. Vaikutukset väestöön, palveluihin, työpaikoihin ja elinkeinotoimintaan jäävät vähäisiksi.

##### **Kulttuuriympäristö**

Alueella ei ole tiedossa olevia kulttuuriarvoja. Rakentaminen on sijoitettu Rantatien varteen vastaten alueen perinteistä harjulle, Rantatien varrelle sijoittuneen nauhakylän rakennetta.

##### **Liikenne**

Alueen liikenne tukeutuu Rantatiehen. Voimassa olevassa asemakaavassa on puistoalueen läpi osoitettu kaksi ajoyhteyttä rannan lomarakennuspaikoille. Yhteydet on kaavamuutoksessa säilytetty. Kahdelle uudelle AO-tontille on osoitettu uusi yhteinen liittymä tonttien keskelle.

Kaavassa osoitetut kaksi AO-tonttia eivät merkittävästi lisää Rantatien liikennemäärää. Liittymissä on huomioitava liikenneturvallisuuden kannalta riittävät näkemäalueet.



Rantatien varrella on lukuisia vastaavia kiinteistöjä, joilta kevyt liikenne kulkee Rantatien yli tie pohjoispuolella olevalle kävelyn ja pyöräilyn väylälle. Merkittäville ylityskohdille voidaan tarvittaessa toteuttaa suojateitä tai rajoittaa ajonopeuksia.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella tai sen lähetyillä ei sijaitse ympäristöhäiriöitä. Alueella on kunnallistekniikka. Pohjaveden suojelusta on annettu kaavassa määräyksiä.

### **5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maa- ja kallioperä, pohja- ja pintavedet**

Alueen toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueen sijainti vesistön äärellä. Rakentamisessa tulee huomioida kerran 100 vuodessa tapahtuvan tulvan mukaisesti annettu määräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta, N2000+47,15.

Uudisrakennusten toteutus ei edellytä merkittävää maanpinnan muokkausta.

Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, ettei maaperään ja vesistöön pääse valumaan pilaavia aineita ja siitä on tarvittaessa huolehdittava rakenteellisin keinoin. Pohjaveden suojelusta on annettu kaavassa määräyksiä.

Alue on vedenottoon soveltuvaa pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta, jolla tulee huomioida pohjaveden suojelu. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Hulevedet johtuvat luontaisesti järveen. Maalajin ansiosta hulevesi myös imeytyy hyvin maaperään. Tulviin varautumisen osalta on annettu määräys alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta.

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

#### **Luonnonympäristö**

Asemakaavamuutoksen seurauksena lähivirkistysalue supistuu nykyisestä. Korttelien väliin jäävä viherkaistale toimii kuitenkin edelleen rannan suuntaisena viheryhteytenä eikä katkea rakentamisen seurauksena. Lisäksi alueella säilyy viheryhteys Pyhäjärven rantaan.

Määräysten mukaan rakentamattomat alueen osat tulee säilyttää luonnontilana tai istuttaa ja hoitaa. Rantapuustoa ei saa kokonaan poistaa.

Luonnosvaiheessa rantaan esitetty uusi RA-tontti on poistettu, joten rantaan ei kohdistu kaavamuutoksen myötä muutoksia. Uudet AO-tontit on osoitettu Rantatien varteen, olemassa olevan lomarakennustontin taakse ja niiden sekä rantatontin väliin jää viheraluetta. Rakentamattoman rannan kohdalla voimassa olevan asemakaavan mukainen puisto säilyy. Olemassa oleva yhdyskuntarakenne täydentyy kahdella pientalotontilla. RA-tontilla ranta on merkitty istutettavaksi alueen osaksi, jota koskee määräys, ettei puustoa saa kokonaan poistaa. Kaavaan on lisätty myös määräys, että olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää. Rantapuustoa koskevan määräyksen täydentäminen turvaa voimassa olevaa asemakaavaa paremmin rantamaiseman säilymistä ja vähentää Pyhäjärveen kohdistuvia vaikutuksia. Rantatien varsi on kaava-alueen molemmin puolin vastaavasti rakentunut, eivätkä kaksi uutta, Rantatiehen tukeutuvaa asuintonttia aiheuta merkittävää muutosta Pyhäjärven linnustoalueisiin kohdistuviin vaikutuksiin. Ympäröivä yhdyskuntarakenne



huomioon ottaen hankkeella ei todennäköisesti ole vaikutuksia Pyhäjärven Natura-alueeseen.

### 5.3.3 Taloudelliset vaikutukset

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

### 5.3.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen ei aiheuta sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia.

## 5.4 NIMISTÖ

Olemassa olevaan nimistöön ei kohdistu muutoksia.

## 5.5 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN SEKÄ YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

Asemakaavan muutos tarkoittaa yleiskaavaa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta. Alueelle osoitettu rakentaminen vastaa ja täydentää viereisten alueiden asuinpienalojen ja lomaa-asuntojen kokoa ja miljöötä Säkylän palvelujen tuntumassa. Säkylässä perinteinen kylärakenne on muodostunut nauhamaisena teiden varsille. Uudet erillispientalotontit on sijoitettu perinteisen rakentamistavan mukaisesti ja siten vahvistavat taajaman omaleimaisuutta ja taloudellisuutta tukeutuessaan Rantatiehen ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, ja -tekniikkaan. Kuntakeskuksen palvelut ovat kahden kilometrin päässä ja Rantatien vartta kulkee keskustaan kävelyn ja pyöräilyn reitti. Turvallisen ympäristön muodostumisesta on huolehdittu osoittamalla liittymiin näkemäalueet Rantatielle. Pohjavesien suojelusta on huolehdittu määräyksin. Rakentamisesta tai asumisen aiheuttamasta liikenteestä ei aiheudu ympäristöhaittoja. Rakennetun ympäristön arvoja on kunnioitettu noudattamalla perinteisen nauhakylän rakentamistapaa, huomioimalla rantapuuston säilyminen sekä osoittamalla uusi rakentaminen jo rakennetun rannan kohdalle. Rantamaisemaan ei kohdistu muutoksia, eikä kahden erillispientalon toteutuksella taajamarakennetta täydentäen arvioida olevan vaikutuksia Pyhäjärven linnustoarvoihin. Vapaan rantaviivan kohdalla on säilytetty lähivirkistysaluetta, minkä lisäksi lähialueilta löytyy laajempia virkistysalueita.

Säkylän osayleiskaavan viheralueiden riittävyystarkastelussa (Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy, 2015) on tutkittu virkistykseen soveltuvien alueiden sijaintia ja riittävyttä. Asemakaavan muutosalueella olevaa puistoa ei pienen kokonsa puolesta ole merkitty tärkeäksi lähipuistoksi tai aluepuistoksi.

Asemakaava-alueen länsiosassa on säilytetty vapaan rannan kohdalla puistoaluetta sekä rannansuuntainen viheryhteys korttelien lomasta. Asemakaavamuuutos ei lisää rakennetun rannan osuutta. Vapaan rannan kohdalla säilytetty puisto turvaa rannan virkistyskäyttöä ja pääsyä rantaan. Myös näkymät Rantatieltä järvelle säilyvät hyvin puiston kohdalla.

Lähialueella on lisäksi laajempia virkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavan muutosalueelta vajaan 300 metrin päässä on Pyhäjärven rannassa Santanokanpuisto, jossa on yhtenäistä rakentamatonta rantaa noin 470 metriä. Rantaan on toteutettu mm.



jalankululle ja pyöräilylle varattu reitti sekä leikki- ja oleskelualue. Rantapuiston laajuus on noin 2,7 ha ja siihen liittyy laajempia alueita sisämaassa, yhteensä viheralueita on yli 5 ha. Asemakaava-alueelta vajaa 700 metriä länteen sijaitsee ranta-alueella noin 6,5 ha laaja Eenokin virkistysalue ulkoilureitteineen ja aktiviteetteineen. Eenokin virkistysalue jatkuu tämän lisäksi sisämaassa ja on yhteensä yli 11 ha. Rantatien pohjoispuolella on yli 10 ha kokoinen lähivirkistysalue. Näin ollen lähiympäristössä on laajoja virkistysalueita, jotka on jo toteutettu kunnan toimesta virkistyskäyttöön.

Asemakaavan muutos on siten Säkyän osayleiskaavan tavoitteiden mukainen, mutta tarkentaa rakentamiseen soveltuvan alueen rajausta alueella.

## 5.6 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN SEKÄ MAAKUNTAKAAVAAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

Asemakaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja sillä lisätään asuntotarjontaa Säkyän keskustan palvelujen lähellä. Määräyksissä on huomioitu varautuminen sään ääri-ilmiöihin ja tulvariskiin määrämällä alin rakentamiskorkeus. Lisäksi alueella tulee käyttää vettä läpäiseviä materiaaleja ja ensisijaisesti imeyttää puhtaat hulevedet tontilla. Asemakaavan aiheuttama rakentaminen ei vaaranna Natura-alueen arvoja. Kaava-alueen länsiosassa rakentamattoman rannan kohdalla on säilytetty lähivirkistysaluetta sekä yhteys rantaan. Lisäksi asemakaavassa on huolehdittu rannan suuntaisesta viherverkoston jatkuvuudesta kohti laajempia virheralueita. Alue ei kuulu Säkyän osayleiskaavan mukaisiin lähi- tai aluepuistoihin.

Yhdyskunnan toimivuuden ja kestävästä liikkumisesta osalta kaavamuutosalue sijoittuu edullisesti suhteessa kuntakeskuksen palveluihin (etäisyys 2 km) ja maaperän rakennettavuuteen (hiekkainen). Vaikka Säkyän kunnassa on asemakaavoitettu pientalotontteja, kuten kaavoituskatsauksessakin on todettu, eivät ne välttämättä toteudu esimerkiksi maanomistuksen tai epäedullisen maaperän ja siten suurten toteutuskustannusten sekä epäedullisen sijainnin takia suhteessa palveluihin. Laajimmat toteutumattomat pientaloalueet sijaitsevat yli 8 kilometrin päässä kuntakeskuksesta Luvalahdessa ja Kepolassa, jossa myös maaperä on rakentamisen kannalta huonoa savea tai hienoa hietaa. Säkyän kaavoitusohjelmassa mainitaan näiden alueiden osalta mahdollisista tulevista käyttötarkoituksen muutoksista, jolloin vapaat pientalotontit vähenevät reilusti. Kunnan omistamissa tonteissa ovat mukana myös rivitalot ja kerrostalot, mikä lisää tarjonnan monipuolisuutta. Näiden asumismuotojen kysyntä voi lisääntyä väestön ikääntymisen myötä tulevaisuudessa. Kunnassa on siten monipuolista asuntotarjontaa, jota Lusikkaojan asemakaavamuutos lisää lähellä palveluita.

Suunnittelualue on noin kahden kilometrin päässä keskustasta eli palvelujen saavutettavuus on hyvä, samoin maaperä on hiekkainen eli rakentamisen kannalta edullista

Alue on maakuntakaavan mukaisesti taajamatoimintojen aluetta. Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa keskeisten pääteiden varrella. Asemakaavamuutos toteuttaa siten maakuntakaavan asettamia tavoitteita.

Rantamaiseman säilymiseen on pyritty osoittamalla rantaan ulottuvien loma-asuintonttien rantaan istutettava alueen osa, jolla puustoa ei saa kokonaan poistaa ja alueen puustoa on säilytettävä. Rantapuustoa koskevan määräyksen täydentäminen turvaa voimassa



olevaa asemakaavaa paremmin rantamaiseman säilymistä ja vähentää Pyhäjärveen kohdistuvia vaikutuksia sekä säilyttää alueen viherverkostoa ja ekologista verkostoa.

Luonnosvaiheessa rantaan osoitettu uusi RA-tontti on poistettu, eikä olemassa olevaan RA-tonttiin kohdistu muutoksi. Vapaan rannan kohdalla säilytetään lähivirkistysaluetta. Muutoksilla pyritään olemassa olevan ympäristön ja maiseman parempaan huomioimiseen ja puiston säilyttämiseen vapaan rannan sekä RA-tontin kohdalla.

Säkylässä perinteinen taajama on alun perin muodostunut harjun suuntaisena nauhamaisena rakenteena Rantatien varrelle. Tältä osin asemakaavan muutos tukee taajaman olemassaolon vahvistamista osoittamalla nauhamaista korttelirakennetta Rantatien varrelle harjun suuntaisesti olemassa olevien tonttien jatkeeksi.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Alue voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Rantatie on kaavassa muutettu kaduksi. Rantatie muuttuu kaduksi vasta, kun kunta tekee kadunpito päätöksen (MRL 86 a §). Niin kauan kuin Rantatie on maantie, tulee huolehtia riittävien näkemäalueiden toteutumisesta. Rantatielle tulee hakea liittymälupa ajoneuvoliittymille.

### 6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista. Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 21.6.2022

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi

maisema-arkkitehti, YKS 359



## 7. LÄHDELUETTELO

### 7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Satakunta liitto (2019): Satakunnan 2. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 17.5.2019.

Säkylän kunta (2016): Säkylän osayleiskaava, rantaosayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Kunnanvaltuusto 19.9.2016

Tengbom Eriksson arkkitehdit Oy (2015): Viheralueiden riittävyystarkastelu.

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

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

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

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

### 7.2 KARTTA- JA PAIKKATIIETOLÄHTEET

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