



Säkylän kunta

# LIIKEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### LUONNOSVAIHE

Otsikko  
Liikealueen asemakaavan muutos  
Asiakas  
Säkylän kunta  
Asemakaavan tunnus  
-

Päivämäärä  
23/05/2025  
Työnumero  
101031045-001



# 1 Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Selostus koskee 12.5.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

### **Asemakaavan muutos koskee**

Säkylän kunnanvaltuuston 18.4.2011 hyväksymän Säkylän liikealueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen korttelin 160 tonttia 3 ja 9.10.2020 hyväksytyn liikealueen, Vähäsäkylän ja terveyskeskuksen asemakaavan korttelin 279 tontteja 2 ja 3 sekä korttelin 285 tonttia 2. Lisäksi kaavamuutos koskee Ristolantien katualuetta.

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uusia korttelialueita, tontteja tai katualueita.

### **Asemakaavan vireilletulo**

Kaavamuutos tulee vireille Säkylän kunnan aloitteesta.



|                                      |                                                                                                                              |                                                                                |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaavan nimi:</b>                  | <b>Liikealueen asemakaavan muutos</b>                                                                                        |                                                                                |
| <b>Yhteystiedot:</b>                 | <b><u>Kunta:</u></b>                                                                                                         | <b><u>Kaavaa laativa konsultti:</u></b>                                        |
|                                      | kunnanjohtaja Teijo Mäenpää<br>puhelin: (02) 832 8300, GSM 044 517 1012                                                      | AFRY Finland Oy<br>Jaakonkatu 3<br>01621 Vantaa                                |
|                                      | tekninen johtaja Tarmo Saarinen<br>puhelin: (02) 832 8317, GSM 044 517 1014                                                  | Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti<br>YKS 359<br>etunimi.sukunimi@afry.com |
|                                      | osoite: Rantatie 268, 27800 Säkylä<br>sähköposti: <a href="mailto:etunimi.sukunimi@sakyla.fi">etunimi.sukunimi@sakyla.fi</a> | puh. +358505744167                                                             |
| <b>Kunnanhallitus, vireille tulo</b> | xx.xx.20xx § xx                                                                                                              |                                                                                |
| <b>Kunnanhallitus</b>                | xx.xx.20xx § xx                                                                                                              |                                                                                |
| <b>Luonnos nähtävillä</b>            | xx.xx.20xx — xx.xx.20xx                                                                                                      |                                                                                |
| <b>Kunnanhallitus</b>                | XXX                                                                                                                          |                                                                                |
| <b>Ehdotus nähtävänä</b>             | XXX                                                                                                                          |                                                                                |
| <b>Kunnanhallitus</b>                | XXX                                                                                                                          |                                                                                |
| <b>Kunnanvaltuusto</b>               | XXX                                                                                                                          |                                                                                |
| <b>Kuulutus</b>                      | XXX                                                                                                                          |                                                                                |
| <b>lainvoimaisuudesta</b>            |                                                                                                                              |                                                                                |

## 1.2 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaava-alueen pinta-ala: n. 32 930 m<sup>2</sup>

Kerrosala: 9 490 k-m<sup>2</sup>

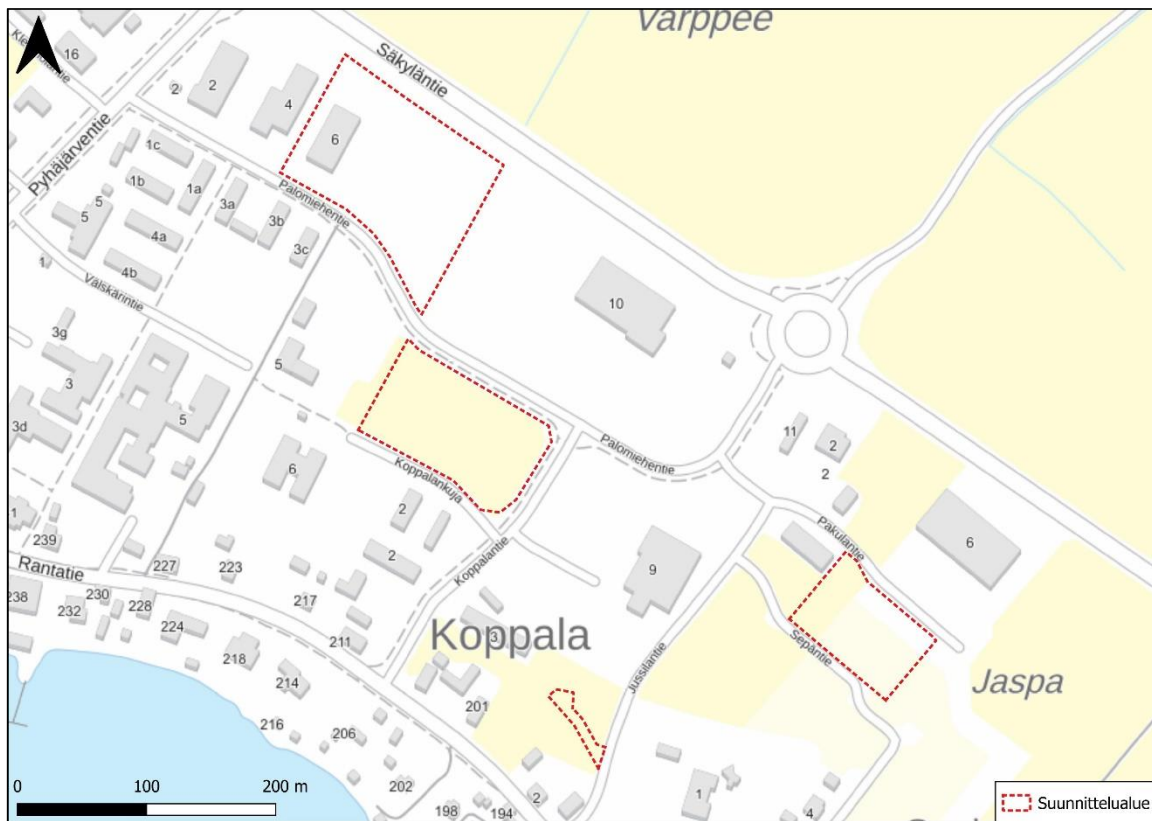
Liikealueen asemakaavamuutoksen keskeinen tavoite on tarkastella toteutumattomien liiketonttien kehittämismahdollisuuksia ja rakennusoikeuksien määrää, millä pyritään vastaamaan esimerkiksi kaupan alan toimijoiden tarpeisiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää alueen toteutumista ja siten kasvattaa alueen vetovoimaa ja täydentää alueen kaupallisten palveluiden verkostoa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Lisäksi kaavatyön yhteydessä muutetaan Koppalan alueella sijaitsevan Ristolantien kadun nimi. Säkylän kunnassa on tällä hetkellä kaksi saman nimistä katua, joten kadun nimen muuttamisen tämän kaavatyön yhteydessä katsotaan olevan tarkoituksenmukaista.



### 1.3 Suunnittelualueen sijainti ja raja

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kunnan taajamassa, Koppalan alueella ja sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle. Kaupallisten palveluiden alue rajautuu pohjoispuolelta kaakko-luodesuuntaiseen kantatie 204:än (Säkyläntie). Kantatien koillispuolella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa ja alue on viljelykäytössä olevaa peltoaluetta. Kaupallisten palveluiden alueen etelä- ja itäpuolilla on pääasiassa asumista ja alueen länsipuolella on sekoittunutta keskustatoimintojen aluetta, kuten asumista, liikerakennuksia ja julkisten palvelujen rakennuksia.



Kuva 1-1. Kaava-alueen suurpiirteinen raja



Kuva 1-2. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti.

## 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täytetään hyväksytystä kaavasta)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



## Sisältö

|       |                                                   |    |
|-------|---------------------------------------------------|----|
| 1     | Perus- ja tunnistetiedot.....                     | 2  |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....                              | 2  |
| 1.2   | Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet.....          | 3  |
| 1.3   | Suunnittelualueen sijainti ja raja.....           | 4  |
| 1.4   | Luettelo selostuksen liitteistä .....             | 5  |
| 2     | Tiivistelmä .....                                 | 9  |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet.....                       | 9  |
| 2.1.1 | Aloitusvaihe.....                                 | 9  |
| 2.1.2 | Luonnosvaihe.....                                 | 9  |
| 2.1.3 | Ehdotusvaihe .....                                | 9  |
| 2.1.4 | Hyväksymisvaihe.....                              | 9  |
| 2.2   | Asemakaava.....                                   | 9  |
| 2.3   | Asemakaavan toteuttaminen .....                   | 9  |
| 3     | Lähtökohdat.....                                  | 10 |
| 3.1   | Alueen yleiskuvaus.....                           | 10 |
| 3.1.1 | Kasvillisuus ja eläimistö .....                   | 10 |
| 3.1.2 | Luonnonsuojelualueet.....                         | 10 |
| 3.1.3 | Maa- ja kallioperä .....                          | 11 |
| 3.1.4 | Pinta- ja pohjavedet.....                         | 12 |
| 3.2   | Rakennettu ympäristö .....                        | 14 |
| 3.2.1 | Väestö ja rakennuskanta.....                      | 14 |
| 3.2.2 | Yhdyskuntarakenne .....                           | 14 |
| 3.2.3 | Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut.....     | 15 |
| 3.2.4 | Virkistyskäyttö .....                             | 15 |
| 3.2.5 | Liikenne .....                                    | 15 |
| 3.2.6 | Tekninen huolto .....                             | 16 |
| 3.2.7 | Ympäristöhäiriöt .....                            | 16 |
| 3.2.8 | Maanomistus .....                                 | 16 |
| 3.3   | Maisema ja kulttuuriympäristö.....                | 16 |
| 3.3.1 | Maisema- ja taajamakuva .....                     | 16 |
| 3.3.2 | Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet..... | 16 |
| 3.3.3 | Rakennettu kulttuuriympäristö.....                | 16 |
| 3.3.4 | Muinaismuistot.....                               | 17 |
| 3.4   | Suunnittelutilanne .....                          | 17 |
| 3.4.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....   | 17 |
| 3.4.2 | Maakuntakaava .....                               | 18 |
| 3.4.3 | Yleiskaavat.....                                  | 20 |
| 3.4.4 | Asemakaavat .....                                 | 21 |



|       |                                                                        |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.4.5 | Rakennusjärjestys .....                                                | 22 |
| 3.4.6 | Pohjakartta.....                                                       | 22 |
| 3.4.7 | Rakennuskiellot.....                                                   | 22 |
| 3.5   | Laaditut selvitykset.....                                              | 23 |
| 3.5.1 | Laaditut selvitykset.....                                              | 23 |
| 4     | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                 | 23 |
| 4.1   | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....           | 23 |
| 4.2   | Osallistuminen ja vuorovaikutus .....                                  | 23 |
| 4.2.1 | Osalliset.....                                                         | 23 |
| 4.2.2 | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                        | 24 |
| 4.2.3 | Aloituvaihe.....                                                       | 24 |
| 4.2.4 | Valmisteluvaihe.....                                                   | 24 |
| 4.2.5 | Ehdotusvaihe .....                                                     | 24 |
| 4.2.6 | Kaavan hyväksyminen.....                                               | 24 |
| 4.2.7 | Viranomaisyhteistyö.....                                               | 24 |
| 4.3   | Asemakaavan tavoitteet .....                                           | 24 |
| 4.3.1 | Suhde yleiskaavaan .....                                               | 24 |
| 4.3.2 | Suhde maakuntakaavaan .....                                            | 24 |
| 4.3.3 | Kunnan asettamat tavoitteet .....                                      | 25 |
| 4.3.4 | Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet .....                       | 25 |
| 4.3.5 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen..... | 25 |
| 5     | Asemakaavan kuvaus .....                                               | 26 |
| 5.1   | Kaavan rakenne.....                                                    | 26 |
| 5.2   | Mitoitus .....                                                         | 27 |
| 5.3   | Kaavamerkinnot ja -määräykset .....                                    | 28 |
| 5.3.1 | Korttelialueet .....                                                   | 28 |
| 5.3.2 | Muut merkinnot.....                                                    | 28 |
| 5.3.3 | Yleiset määräykset.....                                                | 29 |
| 5.4   | Nimistö.....                                                           | 30 |
| 5.5   | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....            | 30 |
| 6     | Asemakaavan vaikutukset .....                                          | 30 |
| 6.1   | Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset .....                 | 30 |
| 6.1.1 | Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....                                | 30 |
| 6.1.2 | Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään .....                         | 30 |
| 6.1.3 | Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinoin ja palveluihin.....             | 30 |
| 6.1.4 | Vaikutukset taajamakuvaan .....                                        | 31 |
| 6.1.5 | Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset .....                       | 31 |
| 6.1.6 | Vaikutukset virkistykseen.....                                         | 31 |
| 6.1.7 | Vaikutukset liikenteeseen.....                                         | 31 |



|                    |                                                                         |    |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1.8              | Vaikutukset tekniseen huoltoon.....                                     | 31 |
| 6.1.9              | Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset.....                        | 31 |
| 6.1.10             | Ympäristöhäiriöt.....                                                   | 31 |
| 6.1.11             | Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyyteen ja turvallisuuteen | 31 |
| 6.2                | Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset.....             | 32 |
| 6.2.1              | Vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan .....                            | 32 |
| 6.2.2              | Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön.....                         | 32 |
| 6.2.3              | Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin .....                               | 32 |
| 6.2.4              | Vaikutukset maa- ja kallioperään .....                                  | 32 |
| 6.2.5              | Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....                                  | 32 |
| 6.2.6              | Vaikutukset pienilmastoon .....                                         | 32 |
| 6.3                | Rakentamisen luvanvaraisuus.....                                        | 33 |
| 7                  | Asemakaavan toteutus.....                                               | 33 |
| LÄHDELUETTELO..... |                                                                         | 34 |



## 2 Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### 2.1.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä, kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 23.5.2025, ja se asetetaan nähtäville kaavaprosessin ajaksi.

#### 2.1.2 Luonnosvaihe

Lähtötietojen ja kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos.

Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää asemakaavaluonnoksesta mielipiteitä ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### 2.1.3 Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus asettaa julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille. Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää asemakaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### 2.1.4 Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 §:n ja MRA 94 §:n mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §:ssä. Alueidenkäyttölain 188 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kun kuntalaissa säädetään.

### 2.2 Asemakaava

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 32 930 m<sup>2</sup>. Kaavalla muodostuva kokonaisrakennusoikeus on 9 490 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella noin 1 990 k-m<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palveluiden mitoitus ei muutu. Alueelle saa sijoittaa erikoistavaran kauppaa yhteensä 7490 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 1900 k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa karkeasti arvioiden 65 uutta työpaikkaa.

Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako.

Kaava-alue koostuu kolmesta korttelialueesta: kahdesta liikerakennusten korttelialueesta (KL-2 ja KL-3), toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY-5), sekä Ristolantien katualueesta. Korttelialueet ja katualue sijaitsevat alueella erillään toisistaan.

Kortteliin 285 liikerakennusten korttelialueelle (KL-2) on lisätty rakennusoikeutta ja siirretty erikoiskaupan rakennusoikeutta korttelista 279 sekä päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta korttelista 160. Korttelialue sijoittuu osittain pohjavesialueelle (pv-2).

Korttelissa 160 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3). Merkitä on päivitetty vastaamaan voimassa olevan alueidenkäyttölain mukaista vähittäiskaupan suuryksikön kokoa, jonka alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>. Merkinnäksi on siten muutettu



KL-5. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus vähenee 100 k-m<sup>2</sup>. Muilta osin korttelin rakennusoikeus tai määräykset eivät muutu.

Korttelissa 279 toimitilarakennusten korttelialueelta (KTY-5) on poistettu mahdollisuus erikoiskaupan sijoittamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, pienimuotoista ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Kaavassa on myös annettu rakentamista ja tontin käyttöä ohjaavia määräyksiä sekä määräyksiä hulevesien käsittelyyn alueella.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen ohjaa rakentamista. Määräysten noudattaminen on rakentamisluvan myöntämisen ehtona. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

# 3 Lähtökohdat

## 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Säkylän kunnan taajamassa, Koppalan alueella ja sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle. Kaupallisten palveluiden alue rajautuu pohjoispuolelta kaakko-luodesuuntaiseen kantatie 204:än (Säkyläntie). Kantatien koillispuolella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa ja alue on viljelykäytössä olevaa peltoaluetta. Kaupallisten palveluiden alueen etelä- ja itäpuolilla on pääasiassa asumista ja alueen länsipuolella on sekoittunutta keskustatoimintojen aluetta, kuten asumista, liikerakennuksia ja julkisten palvelujen rakennuksia.

Suunnittelualueen kortteli 285 sijoittuu osittain pohjavesialueelle. Lisäksi noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee vedenhankintaan soveltuva Uusikylän pohjavesialue. Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Säkylän vanha liikekeskusta. Köyliönjärven valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue rajautuu kantatie 204:än sen koillispuolella.

### 3.1.1 Kasvillisuus ja eläimistö

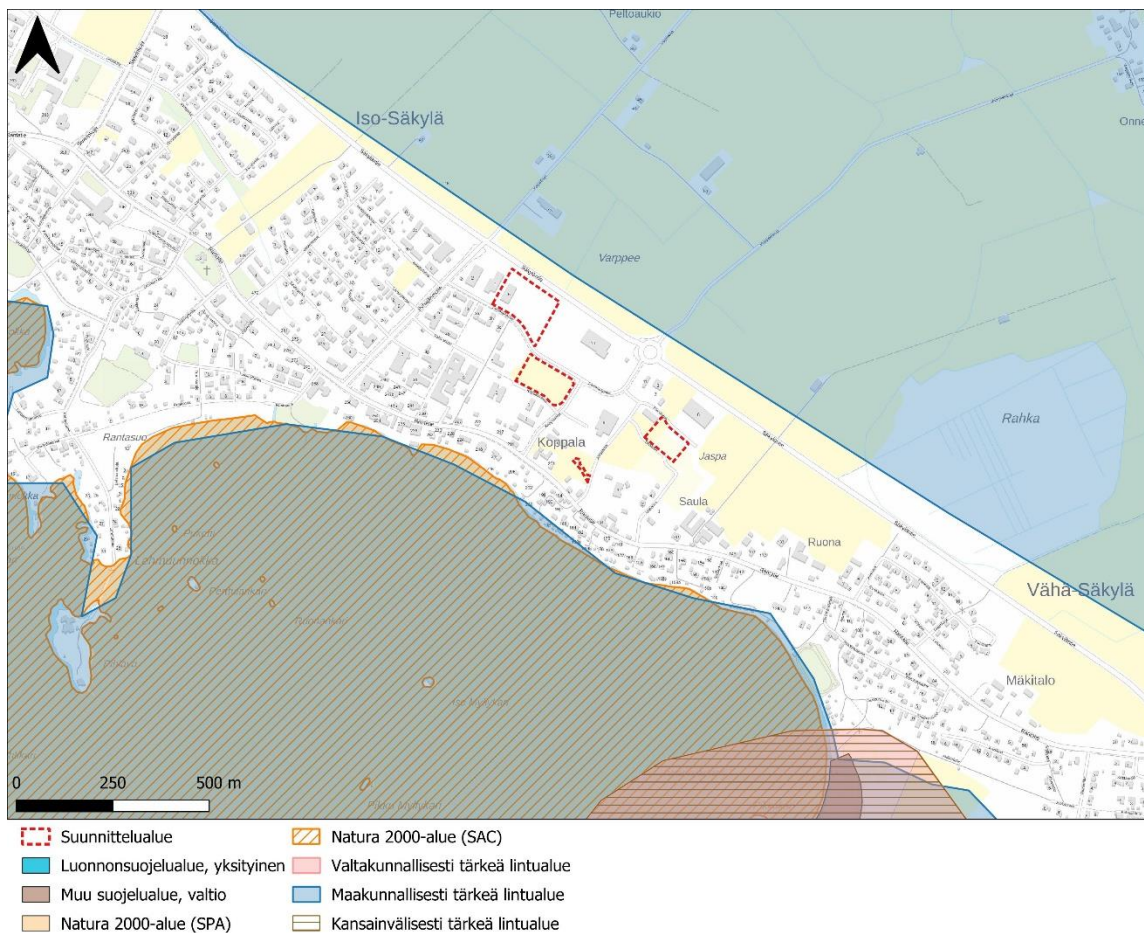
Suunnittelualue sijaitsee eteläborealisella metsäkasvillisuusvyöhykkeellä Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon osa-alueella, Satakunnan eliömaakunnassa (SYKE 2025). Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä, eikä alueella sijaitse luonnontilaisia alueita. Säkylän osayleiskaavan valmistelutyön yhteydessä alueelle on laadittu selvitys alueella sijaitsevien viheralueiden riittävydestä (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säkylän kunta 2016).

### 3.1.2 Luonnonsuojelualueet

Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelualueita eikä Natura 2000-verkoston kuuluvia alueita. Suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella sijaitsee Pyhäjärven Natura-alue (FI0200161, SAC/SPA, 15 297 ha). Pyhäjärvi on Lounais-Suomen suurin ja merkittävin järvi. Se on lähes kokonaan yhtä saaretonta avointa selkää ollen yksi Suomen suurimmista yhtäjaksoisista selkävesistä. Järvi on myös matala ja tunnettu kalaisuudestaan. Alueellinen ammattikalastus on jatkunut elinkeinona yli 100 vuotta. Pyhäjärvi on järviluontotyyppinsä laajuuden ja edustavuuden kannalta Lounaisessa Suomessa ainutkertainen kohde. Alueen linnusto on hyvin monipuolinen. (ELY-keskukset 2023)

Pyhäjärven Natura-alueen suojeluperusteina on kuusi luontodirektiivin luontotyyppiä ja noin 25 lintudirektiivin lajia (ELY-keskukset 2023). Alue on edustava esimerkki runsasravinteisesta järvestä, ja sen linnusto on monipuolinen.

Pyhäjärvellä sijaitsee yksittäisiä, suhteellisen pienikokoisia vesialueita, jotka lukeutuvat linnustoltaan tärkeään Köyliönjärvi-Pyhäjärvi-kokonaisuuteen, joka sisältyy sekä Suomen kansainvälisesti tärkeisiin IBA-lintualueisiin että Suomen kansallisesti tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin. Lisäksi Pyhäjärvi lukeutuu kokonaisuudessaan maakunnallisesti tärkeisiin MAALI-lintualueisiin (BirdLife Suomi ry 2025).

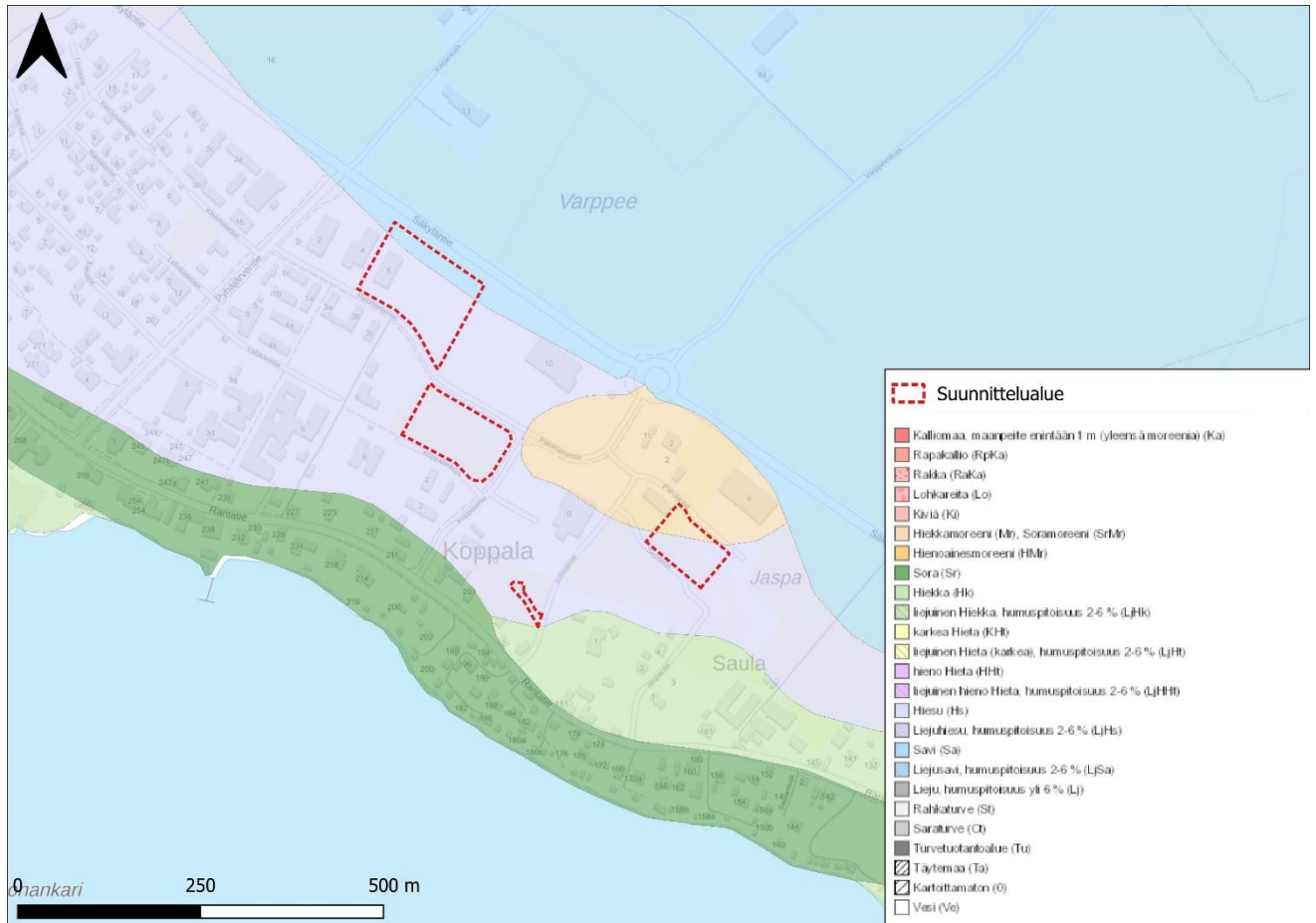


Kuva 3-1. Natura 2000-alue, luonnonsuojelualueet ja lintualueet suunnittelualueen ympäristössä.

### 3.1.3 Maa- ja kallioperä

Maaperä suunnittelualueella on pääasiassa hiesua. Suunnittelualueen korttelin 160 koillisreunassa voi esiintyä myös savea. Lisäksi korttelin 279 pohjoisosassa voi esiintyä hiekkamoreenia. Alueen kallioperä on Satakunnan hiekkakiveä. Maakerroksen paksuus on alueella noin 30 metriä. (GTK 2025)

Kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita kalliomuodostumia, harjuja, kivikkoja eikä ranta- tai tuulikerrostumia.



Kuva 3-2. Alueen maaperän yleispiirteet. (GTK 2025)

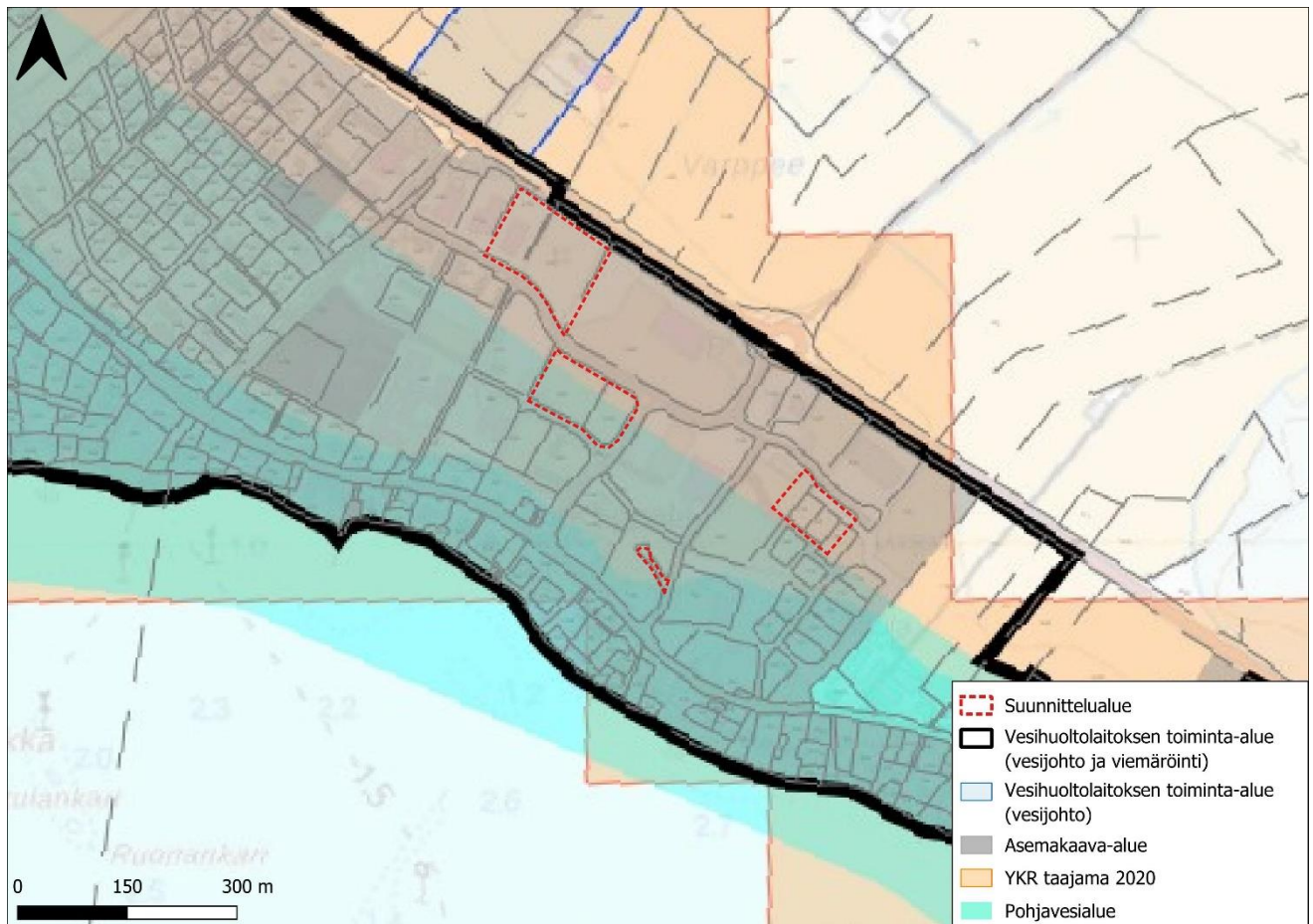
### 3.1.4 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue sijoittuu noin 100 metrin etäisyydelle Pyhäjärvestä, ja se sijoittuu Ketelinojan valuma-alueelle. Suunnittelualueen kortteli 285 sijoittuu osittain pohjavesialueelle. Lisäksi suunnittelualueen etelä- ja lounaispuolella sijaitsee vedenhankintaan soveltuva Uusikylän pohjavesialue. (SYKE 2025)



Kuva 3-3. Pohjavesialueet ja valuma-alueen raja. (SYKE 2025)

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Säköylän vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle.



Kuva 3-4. Säskylän vesihuoltolaitoksen toiminta-alue. Kaava-alue on merkitty punaisella viivalla. (SWECO Ympäristö Oy 2023)

## 3.2 Rakennettu ympäristö

### 3.2.1 Väestö ja rakennuskanta

Suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle, missä suunnittelualueen korttelit sijoittuvat alueelle erilleen toisistaan. Alue on osittain rakentunutta ympäristöä, missä on toteutuneita liike-, teollisuus- ja varistorakennuksia. Suunnittelualueen korttelissa 160 sijaitsee liikerakennus, mutta muutoin suunnittelualueen korttelit ovat rakentamattomia.

Suunnittelualueen koillis-, etelä- ja lounaispuolella on pääasiassa asuinkiinteistöjä. Länsipuolella on keskustatoimintojen aluetta, jossa sijaitsee liike- ja toimistorakennuksia, terveydenhuollon rakennuksia sekä tiiviimpää asuinrakentamista. Kantatie 204:n koillispuolella on laajoja viljelysmaita. Lähialueen rakennuskanta on muodostunut eri vuosikymmenien aikana: vanhimmat rakennukset ovat arviolta 1920-luvulta ja uusimmat 2020-luvulta. Rakennukset ovat pääasiassa matalia, yksi tai kaksi kerroksisia. Eri aikakausien rakennukset muodostavat alueelle kerroksellisen kokonaisuuden.

### 3.2.2 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön, jossa on olemassa olevat katu- ja muut yhdyskuntatekniset verkostot.



### 3.2.3 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualue sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle, jossa osa liike- ja toimitilarakentamiseen osoitetuista tonteista on toteutunut ja osa vielä toteutumatta. Alueella on muun muassa kaupan palveluita sekä pikaruokaravintola.

Säkylän alueelle on laadittu vuonna 2010 osana liikealueen asemakaavan valmistelutyötä kaupallinen selvitys, jossa on tutkittu alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden lisääntymisen aiheuttamia kaupallisia vaikutuksia ympäristössä sekä kaupallisten palveluiden määrää ja kokoa. Selvitystä on päivitetty vuonna 2014. Laadittuihin selvityksiin perustuen, alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden rakennusoikeus on mitoitettu voimassa olevassa kaavassa.

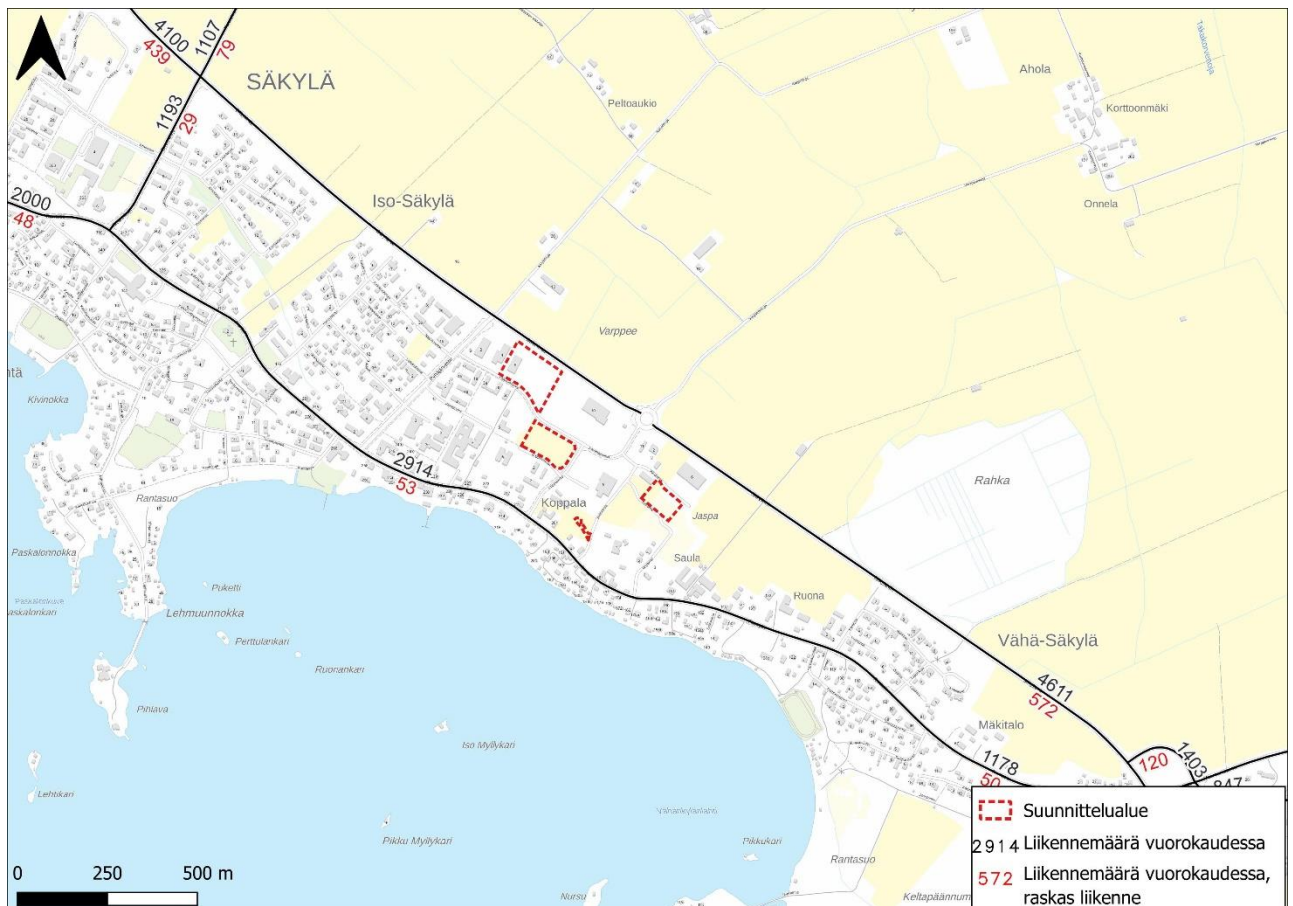
### 3.2.4 Virkistyskäyttö

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu virkistyskäyttöön osoitettuja kohteita.

### 3.2.5 Liikenne

Alueella on toimivat, olemassa olevat liikenneyhteydet. Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee kantatie 204 (Säkyläntie), Pyhäjärven ranta-alueella sijaitsee Rantatie ja näiden tie- ja katuosuuksien välissä on useita osuudet yhdistäviä yhdyskatuja. Suunnittelualueen korttelit ja niihin sijoittuvat toiminnot tukeutuvat edellä mainituilta tie- ja katuosuuksilta suunnittelualueelle johtaviin Palomiehentiehen ja Koppalantiehen.

Alueella on hyvät ja turvalliset jalankulun ja kevyenliikenteen yhteydet, joten alue on siten hyvin saavutettavissa myös kävellen ja pyöräillen.



Kuva 3-5. Liikennemäärät lähialueen teillä. (Väylävirasto 2025)



### 3.2.6 Tekninen huolto

Alueella on järjestetty energia-, jäte- ja vesihuolto sekä tietoliikenneverkot.

### 3.2.7 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen korttelit 160 ja 279 sijaitsevat kantatie 204:n liikennemelualueella. Kaavalla ei kuitenkaan tutkita asumisen tai muiden herkkien toimintojen sijoittamista alueelle. Alueella ei ole tiettävästi sijainnut toimintoja, joista voisi aiheutua maa-aineksien pilaantumista.

### 3.2.8 Maanomistus

Kaavoitettava alue on Säkylän kunnan omistuksessa.

## 3.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

### 3.3.1 Maisema- ja taajamakuva

Suunnittelualueen ympäristö on maaston muodoiltaan alavaa laaksoa, jossa alue sijoittuu Pyhäjärven rakennetun ranta-alueen ja Köyliönjärven kulttuurimaiseman väliselle taajama-alueelle. Taajama-alue on väljästi rakennettua kylämaista aluetta, jonka rakennuskanta on iältään ja rakennustyyiltään hyvin kerroksellista ja matalaa. Taajaman rakennetta on rytmitetty puuriveillä ja istutetuilla alueen osilla. Suunnittelualueen läheisyyteen, kantatie 204:n koillispuolelle rajautuu valtakunnallisesti arvokas Köyliönjärven kulttuurimaisema-alue.

### 3.3.2 Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet

Suunnittelualueen koillispuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Köyliönjärven kulttuurimaisema (VAM030023). Köyliönjärven kulttuurimaisema on myös maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema. (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säkylän kunta 2013)

Köyliönjärven kulttuurimaiseman peruselementti on matalarantainen Köyliönjärvi, jota reunustavat laajat, alavat viljelykset, viljelyksiin rajoittuva nauhamainen asutus sekä metsävyöhykkeet. Aluetta halkoo harjujakso, joka nousee Köyliönjärvestä omaleimaisina Köyliönsaarena ja Kaukosaarena, ja jatkuu maisema-alueen kaakkoiskulmassa Säkylänharjuna. Köyliönjärven kulttuurimaisema avartuu etelässä laajaksi viljelyaukeaksi, joka sulautuu Säkylän alaviin peltomaisemiin. Köyliönjärven maiseman vaikuttavuus perustuu pitkiin rauhallisiin näkymiin, hyvin hoidettuihin vanhoihin maatiloihin ja vaihtelevaan rakennuskantaan. (SYKE 2024)

### 3.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen lounaispuolella, Pyhäjärven ranta-alueen tuntumassa sijaitsee maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Säkylän vanha liikekeskusta, joka sijoittuu Rantatien varrelle. Rantatien varrella on säilynyt monia 1900-luvun alkupuolen asuin- ja liikerakennuksia, esimerkiksi entinen Kansallisosakepankin klassistinen liikerakennus on valmistunut vuonna 1929 ja jugendtyylinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1912. 1930-luvulla Rantatien varteen kohosi monia funktionalistisia liikerakennuksia, jotka antavat yhä oman sävynsä katukuvaan. Suunnittelualueeseen sisältyvä Ristolantien katualue sijoittuu Säkylän vanhan liikekeskustan alueelle. (Ramboll, Satakuntaliitto 2023)

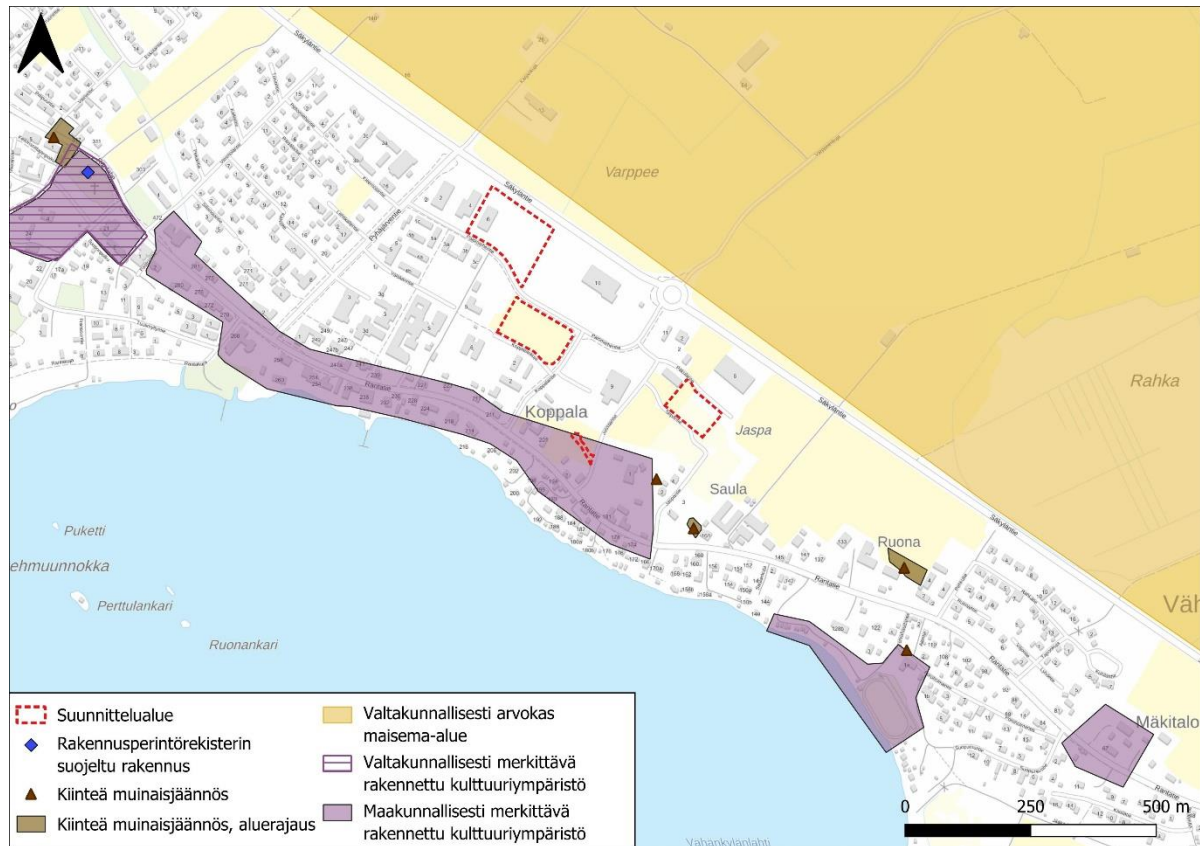
Säkylän taajamassa sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Säkylän kirkkoympäristö. RKY-alueeseen lukeutuvat Säkylän pieni puukirkko, kirkkoaukea, sen eteläpuolella moderni seurakuntakeskus ja perinteinen pappilaympäristö. Kirkko 1770-luvulta on tyypiltään pitkäkirkko, jossa lounaissuomalainen sipulikupolinen tapuli on liitetty kirkon länsipäätyyn ja jossa runkokuonetta matalammat ristivarret avautuvat kirkkosaliin. Kirkkoaukion syntyminen liittyy kirkon rakentamislupaansa sisältyneeseen määräykseen, jonka mukaan kirkon ympäristö oli 150 kyynärän säteellä jätettävä palovaaran takia rakentamattomaksi. Seurakuntakeskus ja siihen liittyvä asuinrakennus ovat valmistuneet

1965 kirkon kaakkoispuolelle. Kirkkoaukion laidalla sijaitseva kirkkoherranpappilan päärakennus on vuodelta 1921. (Museovirasto 2025a)

Säkylän kirkko on myös kirkkolain nojalla suojeltu rakennusperintökohde. (Museovirasto 2025b)  
Kirkkoympäristö sijoittuu noin 1 000 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

### 3.3.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueen kortteli 285 sijoittuu alueelle, josta on muinaisjäännösrekisterin mukaan löydetty rautakautista pienesineistöä. Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Museovirasto 2025c)



Kuva 3-6. Maisema- ja kulttuuriympäristön kohteet suunnittelualueella ja sen ympäristössä. (SYKE 2024)

## 3.4 Suunnittelutilanne

### 3.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoitustyötä ohjaavat aina ylemmät kaavatasot eli yleiskaava, maakuntakaava, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä näiden toteutumista valvovat valtion viranomaiset. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat oleellinen osa alueidenkäyttölain (AKL) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Nykyiset valtioneuvoston hyväksymät tavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

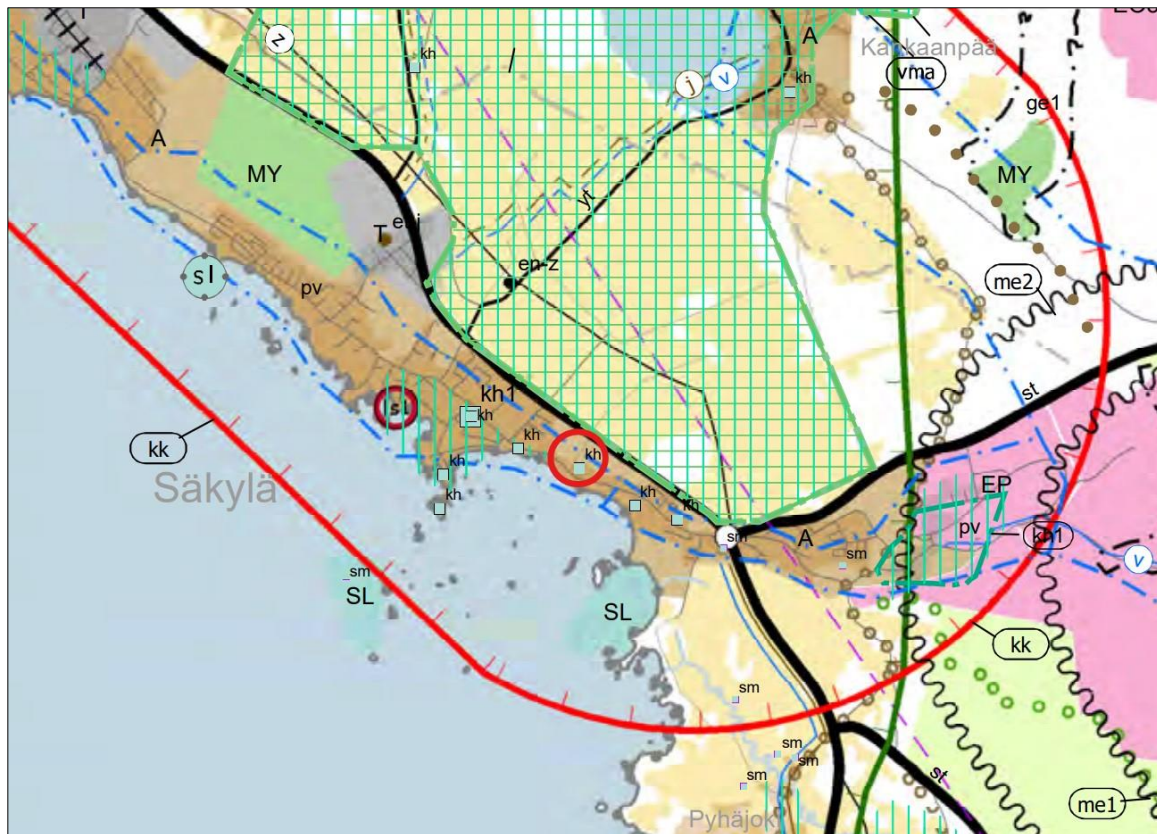
Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta. ([www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi))

### 3.4.2 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä osittain pohjavesialueelle (pv). Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan maakuntakaavassa osoitetuille matkailun kehittämisvyöhykkeelle, kulttuuriympäristö ja maisema (mv2), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle (kk) sekä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (kh1).

Maakuntakaavassa on osoitettu koko maakuntaa koskevat määräykset teemoittain tulvasuojelusta, tieliikenteestä, vesien tilasta, kulttuuriympäristön arvokohteista sekä rantarakentamisesta.



Kuva 3-7. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmästä ja asemakaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyrällä.

#### 1. Vaihemaakuntakaava

Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava koskee maakunnallisesti merkittäviä tuulivoimatuotannon alueita. Satakunnan maakuntavaltuusto on hyväksynyt Satakunnan vaihemaakuntakaavan 1 joulukuussa 2013, jonka jälkeen vaihemaakuntakaava on saatettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut vaihemaakuntakaavan 3.12.2014.



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

## 2. Vaihemaakuntakaava

Satakunnan vaihemaakuntakaava 2:ssa käsitellään seuraavia teemoja: energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö, kauppa, maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Satakuntaliiton maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2. Hyväksymispäätös sai lainvoiman 1.7.2019.

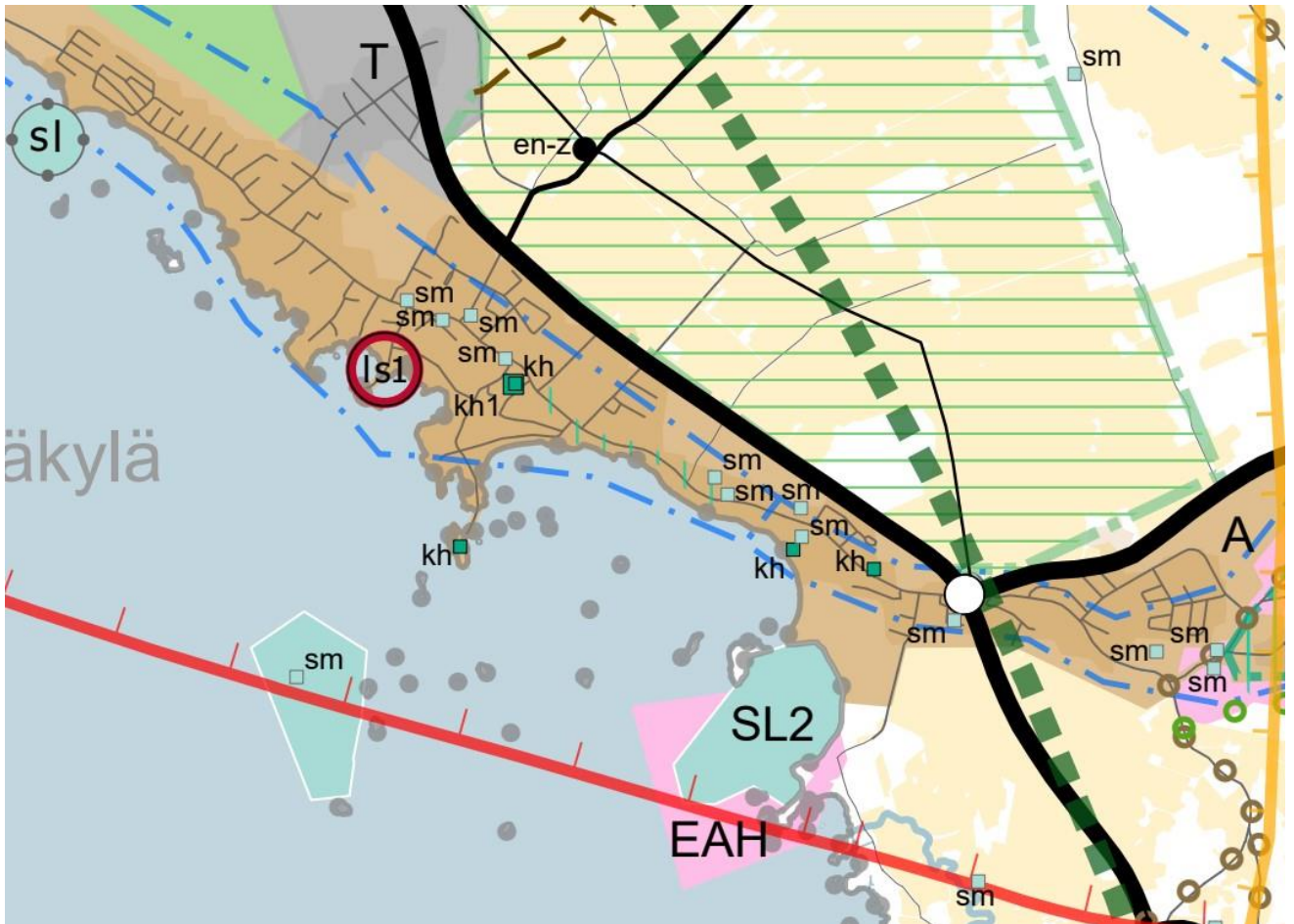
2. vaihemaakuntakaava kumoaa Satakunnan maakuntakaavassa kaava-alueelle ulottuvan kh1-merkinnän ja aluerajausta on tarkennettu ulottumaan kantatie 204:ään, jolloin kh1-alueen rajausta mukaillee siltä osin valtakunnallisesti arvokkaan Köyliönjärven kulttuurimaisema-alueen (vma) rajausta.

## Satakunnan maakuntakaava 2050

Vireillä on Satakunnan maakuntakaava 2050, jonka laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2, joiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaava 2050 valmisteluvaiheen aineiston on ollut nähtävillä Alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 4.11.-5.12.2024. Nähtävillä olleessa luonnoksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu muutoksia. Kaavan ehdotusaineisto on tavoitteena asettaa nähtäville syksyllä 2025.

Kaavassa on koko maakuntaa koskevia määräyksiä aurinko- ja tuulivoimasta, vähittäiskaupasta, turvetuotannosta, tieliikenteestä, rantarakentamisesta, tulvasuojelusta ja vesien tilasta.

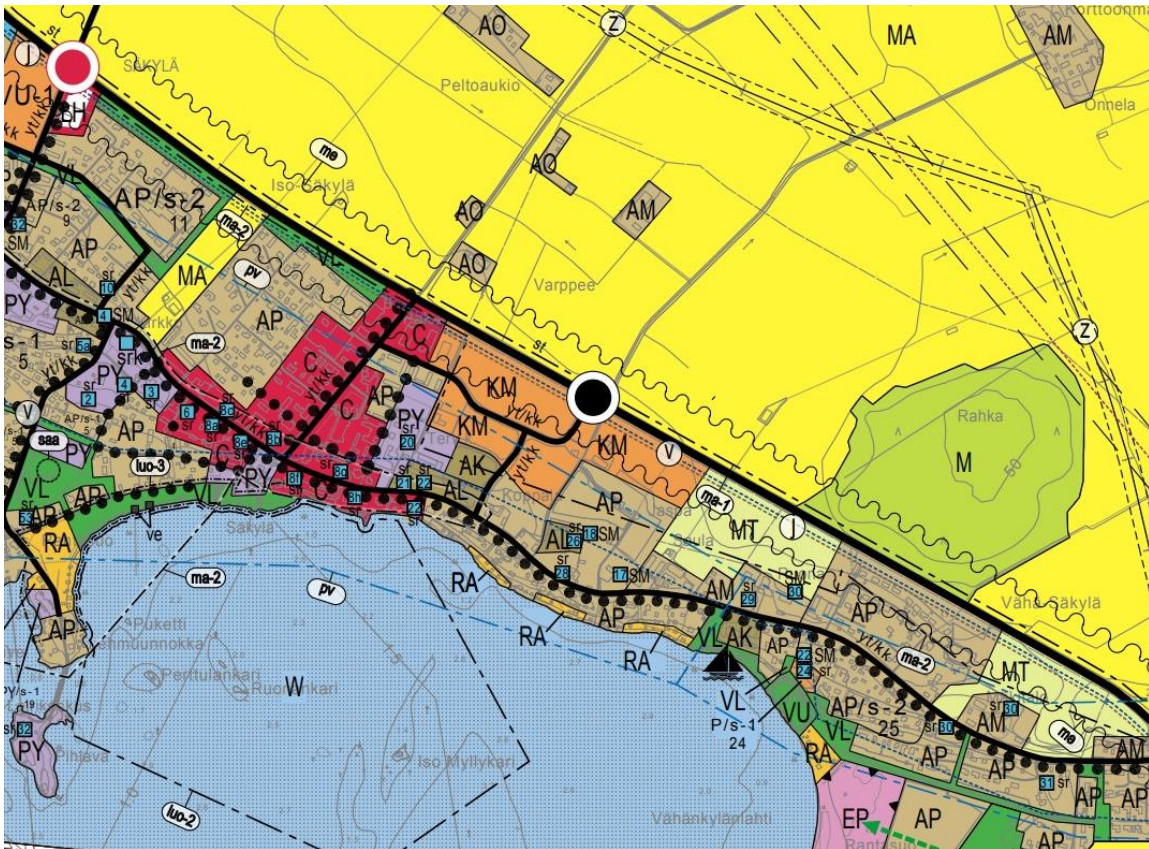


Kuva 3-8. Maakuntakaava 2050 valmisteluaineiston karttaote suunnittelualueelta. (Satakuntaliitto 2024)

### 3.4.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 19.9.2016 kokouksessaan hyväksymä ja 1.11.2016 voimaan tullut Säkylän osayleiskaava, rantaosayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Suunnittelualue sijoittuu pääasiassa osayleiskaavan mukaiselle kaupallisten palvelujen alueelle (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Suunnittelualueen kortteli 279 sijoittuu osittain myös pientalovaltaiselle asuntoalueelle (AP).

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (ma-2). Lisäksi alue sijoittuu osittain liikennemelun 55 dB:n teoreettiselle meluvyöhykkeelle (me) sekä tärkeälle tai vedenhankintaan soveltuvalle pohjavesialueelle (pv).



Kuva 3-9. Ote Säköylän osayleiskaavasta, rantaosayleiskaavasta ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutoksesta (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säköylän kunta 2016).

#### 3.4.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Suunnittelualueen korttelissa 160 on voimassa kunnanvaltuuston 18.4.2011 hyväksymä ja 1.6.2011 voimaan tullut Säköylän liikealueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Kortteleissa 279 ja 285 on voimassa kunnanvaltuuston 9.11.2020 hyväksymä ja 17.12.2020 voimaan tullut liikealueen, Vähäsäköylän ja terveyskeskuksen asemakaava.

Suunnittelualueen kortteli 160 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alue on tarkoitettu pääasiassa erikoiskaupalle ja paljon tilaa vievälle erikoiskaupalle. Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa. Alueelle on osoitettu rakennusala ja sille rakennusoikeutta yhteensä 4000 kerrosalaneliömetriä, josta enintään 500 kerrosalaneliömetriä saa osoittaa päivittäistavarakaupalle. Rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on II. Lisäksi alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia ja puustoa.

Suunnittelualueen kortteli 279 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, erikoiskaupan myymälätiloja, pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovalaistusaluetta, eikä päivittäistavarakauppaa. Korttelin rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti: 1000 kerrosalaneliötä tonttia kohden. Rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on II. Ajoneuvoliittymän järjestämistä Sepäntien puolelta ei sallita. Lisäksi alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia ja puustoa.

Suunnittelualan kortteli 285 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Alue on tarkoitettu pääasiassa erikoiskaupalle. Korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa siten, että sen osuus ei ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa. Alueelle on osoitettu rakennusala ja sille rakennusoikeutta yhteensä 3400 kerrosalaneliömetriä, josta enintään 1400 kerrosalaneliömetriä saa osoittaa päivittäistavarakaupalle. Rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I. Aluetta halkoo kaakko-luodesuuntainen pohjavesialueen (pv-2) alueraja. Lisäksi alueelle on osoitettu istutettavia alueen osia ja puustoa.



Kuva 3-10. Ote ajantasa-asemakaavasta suunnittelualan rajauksella. (Säkylän kunta 2025)

### 3.4.5 Rakennusjärjestys

Pyhäjärvisuuden rakennusjärjestys on hyväksytty Säkylän, Euran ja Köyliön kunnanvaltuustoissa 12.12.2011 ja se on tullut voimaan 17.1.2012. Etelä-Satakunnan ympäristölautakunta on päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen päivitystyön. Uusi rakennusjärjestys etenee tällä hetkellä hyväksymisvaiheessa ja tavoitteena on, että se tulisi voimaan kesällä 2025.

### 3.4.6 Pohjakartta

Pohjakartta tarkistettu ja hyväksytty 19.9.2019.

### 3.4.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



### 3.5 Laaditut selvitykset

#### 3.5.1 Laaditut selvitykset

Asemakaavan yhteydessä ei laadita erillisselvityksiä. Suunnittelussa hyödynnetään Säkylän osayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä sekä muita aiemmin laadittuja selvityksiä.

Tämän kaavan valmistelussa hyödynnettäviä selvityksiä ovat ainakin:

- Liikealueen laajentamisen kaupalliset ympäristövaikutukset (Entrecon Oy, Säkylän kunta 2010)
- Kaupallisen selvityksen päivitys (Ramboll, Säkylän kunta 2014)
- Säkylän osayleiskaavan viheralueiden riittävyystarkastelu (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2016)
- Säkylän osayleiskaavan maisemaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013)
- Säkylän osayleiskaavan luontoarvojen tausta- ja perusselvitys, Faunatica Oy, 2013
- Säkylän osayleiskaavan rakennusinventointi, Tmi Lauri Putkonen, 16.6.2014, tarkistukset 11.3.2015

## 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos tulee vireille kunnan aloitteesta.

Vireilletulo käsitellään kunnanhallituksessa.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä, kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille. Vireilletulosta ilmoitetaan kunnallisten kuulutusten tapaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan kotisivuilla koko hankkeen ajan.

### 4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

#### 4.2.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain mukaan (62 §) osallisia ovat ne maanomistajat, joiden omistamia alueita kuuluu kaavoitettavaan alueeseen, sekä ne henkilöt, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavahanke saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia, ilmaista kaavasta mielipiteensä sekä valittaa kaavasta.

Keskeisinä osallisina tässä kaavoitusprosessissa ovat:

Maanomistajat, asukkaat

- Suunnittelualueen maanomistajat, käyttöoikeuden haltijat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Kuntalaiset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa

Viranomaiset

- Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö, ympäristöasiat, liikenne)
- Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus)
- Satakunnan museo (kulttuuriympäristö)
- Kunnan hallintokunnat: Säkylän kunnanhallitus, Etelä-Satakunnan ympäristölautakunta



- Satakunnan hyvinvointialue (pelastuslaitos)

Muut yhteisöt

- sähkö- ja vesihuoltoyritykset sekä teleoperaattorit
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

#### 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueidenkäyttölakiin perustuva osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyn toteuttaminen kirjataan laadittuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan verkkosivuilla koko hankkeen ajan.

#### 4.2.3 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 23.5.2025, ja se asetetaan nähtäville koko hankkeen ajaksi.

#### 4.2.4 Valmisteluvaihe

Lähtötietojen ja kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville.

#### 4.2.5 Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

#### 4.2.6 Kaavan hyväksyminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

#### 4.2.7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Suhde yleiskaavaan

Asemakaavan muutoksella tutkitaan voimassa olevan asemakaavan mukaisten liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden rakennusoikeuksien määrää sekä erikoiskaupan sijaintia. Kaavatyön yhteydessä korttelialueiden käyttötarkoituksiin ei tutkita muutoksia, vaan käyttötarkoitus pysyy samana, jolloin kaavatyön tavoitteet tukevat voimassa olevan osayleiskaavan mukaisia tavoitteita alueen kehittämisestä kaupallisten palveluiden alueena.

#### 4.3.2 Suhde maakuntakaavaan

Asemakaavan muutoksella tutkitaan voimassa olevan asemakaavan mukaisten liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden rakennusoikeuksien määrää. Kaavatyön yhteydessä käyttötarkoituksiin ei tutkita muutoksia, vaan käyttötarkoitus pysyy samana, jolloin kaavatyön tavoitteet tukevat maakuntakaavan mukaisia tavoitteita alueen kehittämisestä taajamatoimintojen alueena.



#### 4.3.3 Kunnan asettamat tavoitteet

Liikealueen asemakaavamuutoksen keskeinen tavoite on tarkastella toteutumattomien liiketonttien kehittämismahdollisuuksia ja rakennusoikeuksien määrää, millä pyritään vastaamaan esimerkiksi kaupan alan toimijoiden tarpeisiin. Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää alueen toteutumista ja siten kasvattaa alueen vetovoimaa ja täydentää alueen kaupallisten palveluiden verkostoa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta.

#### 4.3.4 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavoituksessa huomioidaan suunnittelualueen sijoittuminen valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen lähiympäristöön sekä muut alueella ja sen lähiympäristössä todetut kulttuuriympäristön arvot sekä vedenhankinnan kannalta tärkeät pohjavesialueet.

#### 4.3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.



## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue koostuu kolmesta korttelialueesta: kahdesta liikerakennusten korttelialueesta (KL-2 ja KL-3), toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY-5), sekä Ristolantien katualueesta. Korttelialueet ja katualue sijaitsevat alueella erillään toisistaan.

Kortteliin 285 liikerakennusten korttelialueelle (KL-2) on lisätty rakennusoikeutta ja siirretty erikoiskaupan rakennusoikeutta korttelista 279 sekä päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta korttelista 160. Korttelialue sijoittuu osittain pohjavesialueelle (pv-2).

Korttelissa 160 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3). Merkitä on päivitetty vastaamaan voimassa olevan alueidenkäyttölain mukaista vähittäiskaupan suuryksikön kokoa, jonka alaraja on 4000 k-m<sup>2</sup>. Merkinnäksi on siten muutettu KL-5. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus vähenee 100 k-m<sup>2</sup>. Muilta osin korttelin rakennusoikeus tai määräykset eivät muutu.

Korttelissa 279 toimitilarakennusten korttelialueelta (KTY-5) on poistettu mahdollisuus erikoiskaupan sijoittamiseen. Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Kaavassa on myös annettu rakentamista ja tontin käyttöä ohjaavia määräyksiä sekä määräyksiä hulevesien käsittelyyn alueella.



Kuva 5-1. Ote kaavakarttaluonnoksesta.

## 5.2 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 32 930 m<sup>2</sup>. Kaavalla muodostuva kokonaisrakennusoikeus on 9 490 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella noin 1 990 k-m<sup>2</sup>. Alueen kaupallisten palveluiden mitoitus ei muutu. Alueelle saa sijoittaa erikoistavaran kauppaa yhteensä 7490 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavara kauppaa saa olla enintään 1900 k-m<sup>2</sup>.

Taulukko 5-1. Kaavaluonnoksessa esitetyt aluevaraukset ja rakennusoikeudet.

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala n. (m <sup>2</sup> ) | Rakennusoikeus n. (k-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| KL-2            | 10 250                         | 3 990                                 |
| KL-5            | 15 950                         | 3 500                                 |
| KTY-5           | 6 100                          | 2 000                                 |
| kadut           | 630                            | -                                     |

Alueelle muodostuvien työpaikkojen määrä riippuu siitä, millaista toimintaa alueelle sijoittuu. Kaava mahdollistaa karkeasti arvioiden 65 uutta työpaikkaa. Laskelmassa on käytetty mitoituksena 1 työpaikka / 150 k-m<sup>2</sup>.



### 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

#### 5.3.1 Korttelialueet

| Kaavamerkintä                                                                     | Suunnittelumääräys                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Liikerakennusten korttelialue.</b><br>Alue on tarkoitettu pääasiassa erikoiskaupalle. Päivittäistavarakauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa.                                                                                             |
|  | <b>Liikerakennusten korttelialue.</b><br>Alue on tarkoitettu pääasiassa erikoiskaupalle ja paljon tilaa vievälle erikoiskaupalle. Päivittäistavarakauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa.                                                    |
|  | <b>Toimitilarakennusten korttelialue.</b><br>Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta toimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. |

#### 5.3.2 Muut merkinnot

| Kaavamerkintä                                                                       | Suunnittelumääräys                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.                                                                      |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.                                                                              |
|  | Osa-alueen raja.                                                                                                      |
|  | Ohjeellinen osa-alueen raja.                                                                                          |
|  | Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.                                                      |
|  | Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.                                                                               |
| 279                                                                                 | Korttelin numero.                                                                                                     |
| 3                                                                                   | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.                                                                             |
| LASSENTIE                                                                           | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.                                                 |
| 1000                                                                                | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                |
| II                                                                                  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.                     |
| (400)                                                                               | Suluissa oleva luku osoittaa korttelialueella päivittäistavarakaupan enimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. |
|  | Rakennusala.                                                                                                          |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Istutettava alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Säilytettävä/istutettava puurivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Katu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | Pohjavesialue.<br>Rakentamista ja muita toimenpiteitä alueella rajoittavat vesilain 18 §:n mukainen pohjaveden muuttamiskielto ja ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaantumiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin. |

### 5.3.3 Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Rakennukset tulee toteuttaa yhtenäisellä tavalla siten, että ne sijoitukseltaan, ilmeeltään, korkeusasemiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopivat toisiinsa ja ympäristöönsä.

Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen rauhalliseen ilmeeseen. Julkisivut tulee jaksottaa aukotuksella tai vaihtelevin materiaalein. Jollei muuta ole mainittu, tulee rakennusten julkisivuissa käyttää ensisijaisesti puuta, tiiltä tai muuta laadukasta rakennusvalvonnan hyväksymää materiaalia.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja. Mainostorneja ja muita kiinteitä rakenteita ei saa sijoittaa 20 metriä lähemmäs maantien ajoradan keskilinjaa.

Huolto- ja lastauspihojen sijoittamiseen ja aitaamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota siten, että ne eivät hallitse alueen kokonaisilmettä tai katukuvaa.

Ulkomyymälä- ja varastointialueet on rajattava malleiltaan korkeatasoisilla siisteillä aidoilla. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. Panssariverkkoakaa ei sallita. Jätekatokset ja -alueet tulee suojata umpinaisilla aidoilla.

Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen. Kattamattomat autopaidat tulee riveittäin erottaa toisistaan istutuksilla tai kiveyksillä.

Rakentamattomat alueen osat sekä pysäköinti-, huolto-, varastointi- ja alueen sisäiselle liikenteelle varattujen alueiden ulkopuoliset alueen osat tulee pitää istutettuina ja hoidettuina.

Alueen rakentamisessa ja suojakasvillisuuden muodostamisessa tulee ottaa huomioon alueen rajautuminen Köyliönjärven arvokkaaseen maisema-alueeseen. Istutettava tontinosa Säkyläntien varrella tulee hoitaa istutettuna eikä sille saa sijoittaa varastointia tai paikoitusta.

Pintavesien johtamiseen ja viemärointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava vähintään seuraavasti:



KL-korttelialueet: 1 autopaikka/50 m<sup>2</sup> kerrosalaa

KTY-korttelialueet: 1 autopaikka/50 m<sup>2</sup> myymäläkerrosalaa sekä 1 autopaikka/työpaikka.

## 5.4 Nimistö

Suunnittelualueella sijaitsee yksi nimettävä katualue. Kadun nimi on voimassa olevassa kaavassa Ristolantie. Kaavan voimaantulon jälkeen kunnassa on tapahtunut hallinnollisia muutoksia, jotka ovat johtaneet siihen, että kunnassa on tällä hetkellä kaksi samannimistä katua. Ristolantien katualue on otettu osaksi käynnissä olevaa kaavatyötä, jotta kadun nimi voidaan muuttaa. Ristolantie nimetään kaavatyön yhteydessä Lassentiekseksi.

## 5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksiin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostumista huomioiden pohjavesialue.

# 6 Asemakaavan vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Kaavan vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona. Vaikutusten arviointi pohjautuu käytettävissä oleviin lähtötietoihin, maastokäynteihin, perus- ja erillisselvityksiin ja -suunnitelmiin sekä kaavan eri käsittelyvaiheissa saatavaan viranomais- ja osallispalautteeseen.

Vaikutukset kohdistuvat lähinnä kaava-alueelle ja sen välittömään lähiympäristöön. Kaavamuutos on luonteeltaan tekninen, eikä sillä tutkita esimerkiksi korttelialueiden käyttötarkoitusten muutoksia. Näin ollen kaavamuutoksen aiheuttamien vaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä. Välillisiä vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle voi aiheutua tonttien rakentumisen myötä lisääntyvän liikenteen osalta.

## 6.1 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

### 6.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue sijoittuu olevan yhdyskuntarakenteen sisäpuolelle ja sillä pyritään edistämään toteutumattomien tonttien rakentumista. Olevan yhdyskuntarakenteen sisäpuolelle tapahtuva täydentävä ja tiivistävä rakentaminen tukee kestävästä maankäytön periaatteita. Kaavamuutos ei aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista.

### 6.1.2 Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään

Kaava-alueen lähiympäristössä on asutusta. Kaavamuutoksella tutkitaan voimassa olevan asemakaavan mukaisten liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden rakennusoikeuksien määrää ja jakaantumista tonttien kesken, eikä sillä tutkita esimerkiksi korttelialueiden käyttötarkoitusten muuttamista. Rakennusoikeus kasvaa vähäisesti yhdellä tontilla. Näin ollen kaavamuutoksen katsotaan olevan teknisluonteinen, eikä sillä katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia alueen asumiseen, eikä sillä muodostu uusia asumiselle osoitettuja korttelialueita.

### 6.1.3 Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinoin ja palveluihin

Kaavamuutoksella pyritään edistämään liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden toteutumista, jolla nähdään olevan myönteisiä vaikutuksia alueen työllisyyteen, elinkeinoin ja palveluihin. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä lisääntyy alueella vähäisesti, mutta erikoiskaupan tai



päivittäistavarakaupan kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Toteutuessaan tonteille sijoittuvat kaupalliset palvelut täydentävät alueen palveluverkostoa sekä lisäävät kilpailua alueella.

#### 6.1.4 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamääräykset ohjaavat alueen rakentamista. Toteutusvaiheen suunnittelulla voidaan vaikuttaa siihen, että alueelle muodostuu rakentamistavaltaan ja ilmeeltään alueelle soveltuvaa ympäristöä. Kaavan myötä taajamakuvaan odotetaan muuttuvan rakennetummaksi ja alueelle muodostuvan vaihtelevan kokoisia liikerakennuksia. Vehreyden säilyttämiseksi kortteleissa on huolehdittava riittävästä kasvillisuuden määrästä.

#### 6.1.5 Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa alueella noin 2 000 k-m<sup>2</sup>:llä. Rakennusoikeus lisääntyy liikealueen keskellä, eikä sillä näin ollen katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia Köyliönjärven kulttuurimaisemaan. Kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

#### 6.1.6 Vaikutukset virkistykseen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta virkistykseen. Kaava-alueella ei ole virkistysalueita tai -reittejä.

#### 6.1.7 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikenne tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkostoon. Kantatien liikenne aiheuttaa jonkin verran liikennemelua, mutta melualueelle ei ole kaavassa osoitettu herkkiä toimintoja. Alueella on hyvät jalankulun ja kevyen liikenteen yhteydet.

#### 6.1.8 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka, eikä kaavamuutoksella arvioida olevan vaikutuksia alueen tekniseen huoltoon.

#### 6.1.9 Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksella pyritään vastaamaan elinkeinoelämän tarpeisiin ja vauhdittamaan toteutumattomien tonttien rakentamista. Alueella on valmis kunnallistekniikka ja muut tarvittavat verkostot, eikä kunnalle aiheudu niiden toteuttamisesta kustannuksia. Tonttien rakentuminen tuo kunnalle suoria tuloja maanvuokrauksen, tonttien myynnin ja alueelle sijoittuvien yritysten maksamien verojen muodossa.

#### 6.1.10 Ympäristöhäiriöt

Kaavassa ei osoiteta alueelle toimintoja, jotka ovat herkkiä ympäristöhäiriöille, kuten esimerkiksi liikennemelulle. Alueelle sijoittuvat toiminnot ovat luonteeltaan sellaisia, joista ei aiheudu vaaraa esimerkiksi pohjaveden laadulle. Kaavan määräyksiin on osoitettu pohjavesialueella tapahtuvaa rakentamista koskevia määräyksiä.

#### 6.1.11 Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Kaava-alueen lähiympäristössä on asutusta. Kaavamuutoksella tutkitaan voimassa olevan asemakaavan mukaisten liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden rakennusoikeuksien määrää ja jakaantumista tonttien kesken, eikä sillä tutkita esimerkiksi korttelialueiden käyttötarkoitusten muuttamista. Näin ollen kaavamuutoksen katsotaan olevan teknisluonteinen, eikä sillä katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia alueen asukkaiden elinympäristöön.



## 6.2 Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

### 6.2.1 Vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan

Kaavamuutoksella tutkitaan toteutumattomien liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden rakennusoikeuden määrää ja jakautumista tonttien kesken. Kaava on luonteeltaan tekninen, minkä vuoksi kaavamuutoksen aiheuttamien vaikutusten ei voida arvioida olevan vähäistä suurempia. Kaavatyön keskeinen tavoite on edistää voimassa olevan asemakaavan mukaisten korttelialueiden rakentumista, mikä toteutuessaan aiheuttaa muutoksia maisemaan. Vaikka kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus vähäisesti kasvaa, se lisääntyy liikealueen keskiosassa, eikä näin ollen merkittävästi muuta alueen maisemakuvaa siltä osin, mitä voimassa oleva asemakaavakin mahdollistaa. Näin ollen kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset maisemassa nähdään vähäisinä.

### 6.2.2 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Kaavamuutoksen kohteena olevat korttelialueet ovat osittain esirakennettuja, eikä niillä sijaitse luonnontilaisia alueita. Näin ollen vaikutukset alueen kasvillisuuteen ja eläimistöön nähdään vähäisinä. Kaavan määräyksillä pyritään ohjaamaan tontin käyttöä siten, että muodostuville tonteille toteutuisi myös puustoa ja kasvillisuutta, jotta alueen ekologisten yhteyksien ja elinympäristöjen säilyminen turvataan.

### 6.2.3 Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia luonnonsuojelualueisiin tai Natura 2000 -alueisiin. Alueen rakentumisen seurauksena alueella muodostuvien hulevesien määrä lisääntyy, ja osa niistä päättyy Pyhäjärveen. Kaavan yleismääräyksissä on annettu määräyksiä hulevesien ja sammutusvesien hallinnasta ja käsittelystä, niin että ne eivät aiheuta haittoja ympäristössä. Luonnonsuojelulain 35 §:n mukaista Natura-arviointia ei nähdä tarpeellisena.

### 6.2.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alueen maasto on tasaista. Alueen maaperä on hyvin rakennettavissa eikä korttelialueiden toteuttaminen edellytä merkittävää maaperän muokkausta. Kaavalla ei arvioida olevan vähäistä suurempia vaikutuksia alueen maaperään.

### 6.2.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaavan toteutumisen myötä toiminnot tulevat alueella lisääntymään, minkä arvioidaan aiheuttavan lievän kielteisen vaikutuksen alueen pohjavesiolosuhteisiin. Kaavassa on osoitettu rakentamista ohjaavia määräyksiä alueen pohjavesialueiden tilan turvaamiseksi. Määräyksillä ohjataan muun muassa alueella muodostuvien hulevesien käsittelystä sekä rakennusten perustamisesta alueella. Kaavassa ei osoiteta alueelle sellaisia toimintoja, joista voisi aiheutua pilaantumisen vaaraa pohjavesialueille.

### 6.2.6 Vaikutukset pienilmastoon

Kaava-alueen korttelialueilla ei ole tällä hetkellä merkittävää puustoa, alueilla oleva puusto sijoittuu pääasiassa kortteleiden reuna-alueille. Kaavassa on edellytetty, että tonttien rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa. Lisäksi kortteleihin on osoitettu istutettavaa tai säilytettävää puustoa ja istutettavia alueen osia.

Merkittävä osa ilmakehään vapautuvista hiilidioksidipäästöistä aiheutuu rakentamisesta, erityisesti maaperän muokkaamisesta eli tonttien esirakentamisesta sekä rakennuksissa käytettävistä rakennusmateriaaleista. Kortteleiden toteutusvaiheessa voidaan vaikuttaa merkittävästi alueiden toteuttamisesta aiheutuviin päästöihin esimerkiksi säästämällä koskemattomina alueen osat, joita ei ole välttämätöntä rakentaa sekä edellyttämällä hankkeeseen ryhtyviä valitsemaan rakennusmateriaaleja, jotka tukevat päästöjen vähentämistä, kuten esimerkiksi puuta betonin tai teräksen sijasta.



### 6.3 Rakentamisen luvanvaraisuus

Asemakaavan ohella alueen rakentamista ohjataan voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen edellyttää rakentamislain (751/2023) mukaista rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tutkitaan myös hankekohtaisten erillissuunnitelmien, kuten liikenteen järjestämistä, hulevesien hallintaa tai meluntorjuntaa koskevien lisäselvitysten tarve.

## 7 Asemakaavan toteutus

Asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen ohjaa rakentamista. Määräysten noudattaminen on rakennusluvan myöntämisen ehtona. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.



## LÄHDELUETTELO

**BirdLife Suomi ry 2025.** Suomen IBA-, FINIBA- ja MAALI-lintualueet.

<https://www.birdlife.fi/suojelu/alueet/>

**ELY-keskukset 2023.** ymparisto.fi. Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet. Pyhäjärvi.

<https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/luonnon-monimuotoisuus/suojelu-ennallistaminen-ja-luonnonhoito/natura-2000-alueet/pyhajarvi-0>

**GTK 2025.** Geologian tutkimuskeskus. Maankamara-karttapalvelu. <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara>

**Suomen ympäristökeskus (SYKE) 2025.** Karttapalvelut ja ladattavat paikkatietoaineistot.

[http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin\\_tieto](http://www.syke.fi/fi-FI/Avoin_tieto).

**SWECO Ympäristö Oy, Säkylän kunta 2023.** Säkylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma.

**Väylävirasto 2025.** Liikennemäärät.

<https://suomenvaylat.vayla.fi/theme/0/455170/7279252/1101/?lang=fi>

**Suomen ympäristökeskus (SYKE) 2021.** Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

<https://www.ymparisto.fi/fi/luonto-vesistot-ja-meri/maisemat/arvokkaat-maisema-alueet>

**Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säkylän kunta 2013.** Säkylän osayleiskaavan maisemaselvitys.

**Ramboll, Satakuntaliitto 2023.** Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023, Säkylä. <https://satakunta.fi/wp-content/uploads/2023/04/Sakyla.pdf>

**Museovirasto 2025a.** Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Haettu 22.5.2025. [https://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_list.aspx](https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_list.aspx)

**Museovirasto 2025b.** Rakennusperintörekisteri. Haettu 22.5.2025.

[https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r\\_kohde\\_list.aspx](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/rapea/read/asp/r_kohde_list.aspx)

**Museovirasto 2025c.** Muinaisjäännösrekisteri. Haettu 13.05.2025.

[https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r\\_kohde\\_list.aspx](https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_list.aspx)

**Satakuntaliitto 2011.** Satakunnan maakuntakaava. Vahvistettu 30.11.2011.

<https://satakunta.fi/alueidenkaytto/voimassa-olevat-maakuntakaavat/satakunnan-maakuntakaavan-aineistot-ja-selvitykset/>

**Satakuntaliitto 2013.** Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 3.12.2014.

<https://satakunta.fi/alueidenkaytto/voimassa-olevat-maakuntakaavat/satakunnan-vaihemaakuntakaavan-1-aineistot-ja-selvitykset/>

**Satakuntaliitto 2019.** Satakunnan 2. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 1.7.2019.

<https://satakunta.fi/alueidenkaytto/voimassa-olevat-maakuntakaavat/satakunnan-vaihemaakuntakaavan-2-aineistot-ja-selvitykset/>

**Satakuntaliitto 2024.** Satakunnan maakuntakaava 2050. Kaavaluonnos. 18.10.2024.

<https://satakunta.fi/alueidenkaytto/vireilla/valmistelu/>

**Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säkylän kunta 2016.** Säkylän osayleiskaava, rantaosayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Säkylän kunta. Vahvistettu 1.11.2016.

<https://www.sakyla.fi/tekniset/kaavoitus/kaavoitushankkeet/>

**Säkylän kunta 2025.** Ajantasa-asemakaava. Haettu 23.5.2025. <https://sakyla.karttatiimi.fi/#>



**Entrecon Oy, Säkylän kunta 2010.** Liikealueen laajentamisen kaupalliset ympäristövaikutukset.

**Ramboll, Säkylän kunta 2014.** Kaupallisen selvityksen päivitys, Säkylä.

**Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säkylän kunta 2015.** Viheralueiden riittävyystarkastelu.