



Säkyli kunta

## LIIKEALUEEN, VÄHÄSÄKYLÄN JA TERVEYSKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee 22.2.1982 vahvistetun asemakaavan korttelin 164 tontteja 2 ja 3 sekä puistoaluetta, 31.10.2005 vahvistetun asemakaavan kortteleita 276, 278, 279, 280, 281, 282, 283 sekä virkistys- ja katualuetta, 18.4.2011 vahvistetun asemakaavan korttelin 164 tonttia 3 ja korttelin 287 tontteja 1, 2 ja 4 sekä maantie-, virkistys- ja katualuetta ja 14.3.2016 vahvistetun asemakaavan korttelia 284, korttelin 285 tonttia 2 sekä virkistys-, katu- ja maantiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 164 tontti 2, korttelit 276, 278-280, 284, korttelin 285 tontti 2, korttelin 287 tontit 1, 2, 4-9 sekä virkistys-, katu- ja maantiealueet.

### Asemakaavan selostus

25.9.2020

|               |   |
|---------------|---|
| Laatija       | Tengbom Oy<br>Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti, YKS-359<br>Salomonkatu 17 A, 00100 Helsinki<br>Puh: +358 50 415 3009  |
| Vireille tulo | kunnanhallitus 24.2.2020 § 29<br>kuulutus 3.3.2020  |
| Käsittely     | <u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</u><br>kunnanhallitus 24.02.2020 § 29<br>nähtävillä 3.3.-24.4.2020<br><u>Asemakaavaaluonnos</u><br>kunnanhallitus 24.02.2020 § 29<br>nähtävillä 3.3.-24.4.2020<br><u>Asemakaavaehdotus</u><br>kunnanhallitus 15.6.2020 § 105<br>nähtävillä 18.6.-14.8.2020<br><u>Asemakaavan hyväksyminen</u><br>kunnanhallitus x.x.2020 § xxx<br>kunnanvaltuusto x.x.2020 § xxx |



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

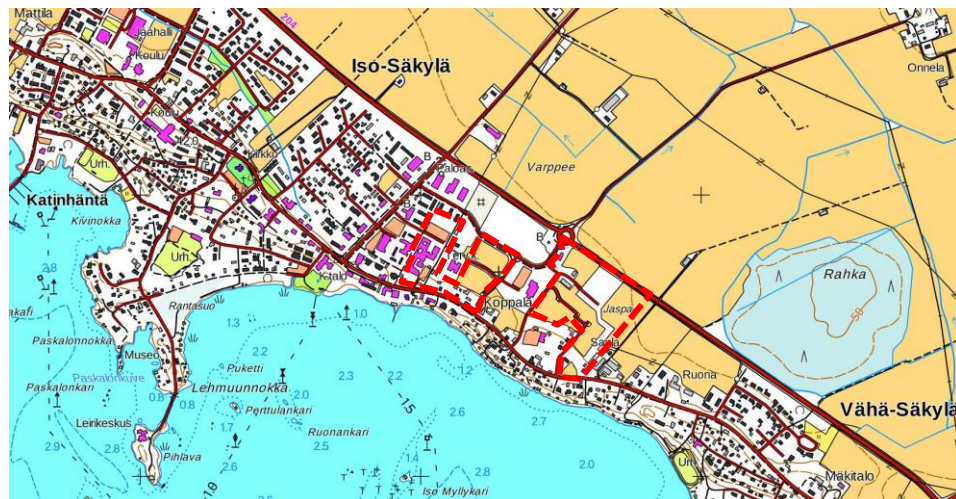
Ks. kansilehti.

### 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuuotosalueet sijaitsevat noin kilometrin Säkylän keskustan itäpuolella. Terveyskeskuksen alue rajautuu Palomiehentien varrella olevaan rivitaloon, terveyskeskusta ympäröiviin kevyen liikenteen väyliin, Palomiehentiehen ja Koppalantiehen sekä Rantatiehen.

Liikealueen ja Vähäsäkylän alue rajautuu pohjoisessa Säkyläntiehen, lännessä Palomiehentiehen ja Jussilantiehen, etelässä puistoon, Jaspantiehen ja Rantatiehen sekä idässä maatalaan ja peltoihin.

Ehdotusvaiheessa asemakaava-aluetta laajennettiin koskemaan korttelin 285 tonttia 2 Koppalankujan pohjoispuolella sekä Säkyläntien maantien aluetta kiertoliittymässä Palomiehentien kohdalla.



Kuva: Asemakaavan muutosalueiden sijainti kuvassa punaisella katkoviivalla.

### 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Kaavan nimi:            | Liikealueen, Vähäsäkylän ja terveyskeskuksen asemakaavan muutos  |
| Päätarkoitus:           | Terveyskeskuksen tontin laajennus pysäköintialueen osalta ja itäisen kevyen liikenteen väylän uudelleen linjaus sekä asuinkorttelien muutos. Liikealueella ja Vähäsäkylän alueella lisätä toimitilarakentamista mahdollistaen monipuolista liiketoimintaa sekä asuinkorttelien muutos. |
| Kaava-alueen pinta-ala: | n. 14,5 ha   |
| Kerrosala:              | n. 38 800 k-m <sup>2</sup>   |
| Kaavaseloitus koskee:   | 25.9.2020 päivättyä asemakaavakarttaa  |



25.9.2020

## 1.4 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         |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....                                     | 3         |
| 1.5 Luettelo selostuksen liitteistä .....                                 | 4         |
| 1.6 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>7</b>  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                              | 7         |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....  | 7         |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....  | 7         |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....  | 8         |
| 3.1.4 Maanomistus.....  | 9         |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....  | 9         |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..... | 9         |
| 3.2.2 Maakuntakaava .....   | 9         |
| 3.2.3 Yleiskaava .....  | 11        |
| 3.2.4 Asemakaava.....   | 12        |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>                          | <b>14</b> |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                   | 14        |
| 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.....  | 15        |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....  | 15        |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                       | 15        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>  | <b>17</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne.....   | 17        |
| 5.1.1 Mitoitus .....  | 18        |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....           | 19        |
| 5.3 Aluevaraukset.....  | 19        |
| 5.3.1 Korttelialueet.....   | 19        |
| 5.3.2 Muut alueet .....   | 22        |
| 5.3.3 Muut merkinnät .....  | 22        |
| 5.3.4 Yleiset määräykset.....   | 23        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset .....  | 24        |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                          | 24        |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....                     | 26        |
| 5.4.3 Taloudelliset vaikutukset.....                                      | 26        |
| 5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset .....                    | 26        |



|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.5       | <i>Ympäristön häiriötekijät</i> .....   | 26        |
| 5.6       | <i>Kaavamerkinnot ja -määräykset</i> .....  | 26        |
| 5.7       | <i>Nimistö</i> .....  | 26        |
| 5.8       | <i>Kaavan suhde voimassa olevaan yleiskaavaan ja asetettuihin tavoitteisiin</i> ..... | 27        |
| 5.9       | <i>Kaavan suhde Maakuntakaavaan</i> .....   | 27        |
| 5.10      | <i>Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</i> .....               | 27        |
| <b>6.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b> .....   | <b>28</b> |
| 6.1       | <i>Toteuttaminen ja ajoitus</i> .....   | 28        |
| 6.2       | <i>Toteutuksen seuranta</i> .....   | 28        |
| <b>7.</b> | <b>LÄHDELUETTELO</b> .....  | <b>29</b> |
| 7.1       | <i>Kaavat, selvitykset ja viranomaisten julkaisut</i> .....                           | 29        |
| 7.2       | <i>Kartta- ja paikkatietolähteet</i> .....  | 29        |

## 1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

1. Asemakaavakartta, pienennös
2. Kaavamääräykset
3. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin
4. Yhteenveto osallisten kuulemisesta sekä kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin
5. Asemakaavan seurantalomake

## 1.6 LUETTELO ERILLISISTÄ LIITEASIAKIRJOISTA

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Asemakaavakartta määräyksineen 1:2000



25.9.2020

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 24.02.2020 § 29. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu 3.3.2020.

Kunnanhallitus käsitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) sekä kaavaluonnosta 24.02.2020 § 29. OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 3.3.-24.4.2020. Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntojen perusteella teollisuustontti (TY) muutettiin toimitilojen korttelialueeksi (KTY) ja täydennettiin perusteluja asemakaavan suhteesta yleiskaavaan. Liikekorttelien reunaan osoitettiin johtovaraus Säkyläntien varteen mm. runkovesilinjaa varten ja siirrettiin istutettava puurivi 20 metrin etäisyydelle ajoradan kesilinjasta ja täydennettiin määräyksiä tiealueen reunalle rakentamisesta sekä istutettavan alueen hoitamisesta ja sallituista toimenpiteistä. Lisäksi tarkennettiin mm. rakentamista koskevia määräyksiä. Mielipiteen johdosta tarkistettiin korttelin 279 tontin 1 rajaa sekä siirrettiin alueelle erikoiskaupan myymälätiloille rakennusoikeutta. Tiivistelmä palautteesta ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotusvaiheessa asemakaava-aluetta laajennettiin koskemaan korttelin 285 tonttia 2 Koppalankujan pohjoispuolella sekä Säkyläntien maantien aluetta kiertoliittymässä Palomiehentien kohdalla.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 15.6.2020 § 105. Ehdotus oli nähtävillä 18.6.-14.8.2020. Ehdotuksesta saapui kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Lausuntojen perusteella tarkistettiin selostukseen maakuntakaavoja koskevia kohtia. Muistutusten perusteella tarkistettiin vähäisesti tonttijakoa korttelin 287 rivitalotontilla (AR) 4, joka jaettiin kahdeksi tontiksi. Lisäksi rivitalotontti (AR) 1 muutettiin erillispientalotontiksi (AO).

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen hyväksyy Säkylään kunnanvaltuusto.

### 2.2 ASEMAKAAVA

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,5 ha. Kokonaisrakennusoikeus on noin 38 800 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi muodostuu noin 0,27. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 5750 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrosala vähenee noin 2550 k-m<sup>2</sup>, liikerakennusten ja toimitilojen (KL, KTY) rakennusoikeus kasvaa 6000 k-m<sup>2</sup> ja kunnallisten palveluiden (YS) rakennusoikeus kasvaa 2300 k-m<sup>2</sup>.

Vähäsäkylään alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet (AO, AP ja APP) eivät ole toteutuneet Jaspantien alkupäätä lukuun ottamatta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen pohjoisosaan kortteleihin 284 ja 279 liikealuetta täydentävää liike- ja toimitilarakentamista (KL, KTY) ja muodostaa monipuolinen ja vetovoimainen liike-elämän keskus.

Pakulantien varrelle sekä Koppalankujan pohjoispuolelle on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueita (KL, KTY). Kaupan osalta asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei muutu. Kaupan rakennusoikeuden sijoittumista tonteille on tarkasteltu uudelleen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut päivittäistavaraka-



pan rakennusoikeus on siirretty korttelin 285 tontille 2. Päivittäistavarakaupan kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut erikoistavaran kauppa ja osittain tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa on siirretty kortteliin 279 sekä korttelin 284 tonteille 2 ja 3. Pakulantien itäpäässä tonteille osoitetuissa toiminnoissa painottuvat toimitilarakentaminen sekä alueelle soveltuvat palvelut.

Korttelissa 280 toteutumaton pientaloalue muutetaan osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL) sekä korttelissa 278 asuinpientalojen alueeksi (AP). Virkistysalueet (VL-1) vähenevät hieman. Virkistysalueella sijaitsee muinaisjäännös (sm), Jaspa.

Jussilantien ja Sepänkyläntien varteen on osoitettu uudet väylät jalankululle ja pyöräilylle. Voimassa olevassa asemakaavassa Säkylläntien puolelle on LT-alueelle varattu tila kevyenliikenteen linjaukselle. Varaus poistetaan ja alue liitetään kortteliin 284. Rantatienvaarrella oleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys on todettu riittäväksi.

Muutoksilla monipuolistetaan alueen kaavavarauksia ja siten tuetaan keskustan lähellä sijaitsevan alueen toteutumista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Terveyskeskuksen alueella korttelissa 164 asemakaava ajantasaistetaan terveyskeskuksen (YS) pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen laajentumisen osalta ja tontti laajenee pohjoiseen. Pohjoispuolinen puisto (VP) pienenee siten hieman. Terveyskeskuksen ja pysäköintialueen väliin on merkitty toteutunut jalankulun ja pyöräilyn reitti. Terveyskeskuksen kaakkoispuolen kevyen liikenteen reitin linjaus ja liittymä Rantatielle siirretään terveyskeskukselle osoitetun autopaikkojen korttelialueen (LPA) länsipuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 287 osoitetut kerrostalot (AL-1 ja AK) eivät ole toteutuneet. Rantatien varrella sijaitsevat asuinrakennukset on muutettu erillispienalojen korttelialueeksi (AO) ja rivitalojen korttelialueeksi (AR).

Terveyskeskuksen vanha osa on asemakaavassa suojeltu ja lisäksi alueella sijaitsee kaksi suojeltavaa asuinrakennusta, Salminen ja Vainio (sr).

Asemakaava-alueen ulkopuolella Säkylläntien pohjoispuolinen peltoalue on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Kaava-alueet sijaitsevat osin muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, Uusikylä (0278302), (pv-2) ja pohjaveden muodostumisalueella (pv-1).

## 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylläntien kunta.



25.9.2020

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koostuu kahdesta erillään olevasta alueesta Säkylän taajamassa, Säkylän keskustan tuntumassa. Läntiseen alueeseen kuuluu terveyskeskus sekä asuinalueita, itäiseen liikealueen itäosa sekä pientaloaluetta Vähäsäkylässä. Terveyskeskuksen yhteydessä Rantatien varrella sijaitsee pientaloja. Kaakkoispuolelle kaavoitetut kerrostalot eivät ole vielä toteutuneet. Liikerakennusten korttelialueella on Hesburger ja autopesula ja toimintarakennusten alueella teollisuushalli. Lisäksi alueella sijaitsee maatalouteen liittyviä rakennuksia, kuten kuivuri ja halli. Liikealueen eteläpuolinen pientaloalue Vähäsäkylässä ei ole toteutunut muutamaa tonttia lukuun ottamatta. Alueelle on toteutettu katu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Ympäristössä on Säkylän keskustaan liittyviä liikerakennuksia ja asuinalueita. Alueen itä- ja pohjoispuolella on peltoa.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### Maisemarakenne ja maisemakuva

Säkylän taajama sijaitsee nauhamaisesti kaakko-luode-suuntaisella Kuivalahti-Säkylän harjulla. Maasto on loivaa harjun pohjoisrinnettä ja laskee hiljalleen koilliseen kohti tasaista peltoaukeaa.

Alue on rakennettua taajamaa sen pohjoispuolella sijaitsevaa puistoaluetta lukuun ottamatta. Alueen rakennuskanta on pääosin pientaloja ja taajamakuva on vehreää. Paikoin rantatieltä avautuu näkymä etelään Pyhäjärvelle tai pohjoiseen laajalle peltoaukealle. Vähäsäkylässä alue on pääosin rakentamaton maanviljelykäytössä ollutta peltoa.

###### Maaperä ja topografia

Säkyläntien varrella maaperä on alueen eteläpuolella sijaitsevaan harjuun liittyvää soraa tai hiekkaa. Rantatien ja Säkykätien välinen alue muodostuu pääosin hiesusta. Liikealueella on hiekkamoreenimuodostuma sekä vähäiseltä osin savikon reuna-alueita. Maanpinta on suhteellisen tasaista, noin 47-50 metriä meren pinnasta. Pyhäjärven pinta on noin 45 metriä merenpinnasta.

###### Vesistöt ja vesitalous

Alue sijaitsee liikealuetta lukuun ottamatta muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella: Uusikyliä (0278302). Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva harju kuuluu varsinaiseen pohjaveden muodostumisalueeseen.

###### Luonnonsuojelu

Säkylän osayleiskaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (Faunatica Oy, 2013) alueella ei ole todettuja luontoarvoja. Alue on taajamaa sekä vanhaa peltoaluetta.



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Terveyskeskuksen eteläpuolella Rantatien varrella on muutamia asuinpientaloja ja Vähäsäkyliän alueella Jaspantien varrella kolme asuinrakennusta.

Säkyliän kunnan mukaan vuoden 2018 lopussa kunnan väkiluku oli Tilastokeskuksen mukaan 9811 asukasta. Alle kouluikäisiä oli noin 5,5 %, 7-18-vuotiaita noin 11,8 %, työkäisiä noin 52,7 % ja eläkeläisiä noin 29,9 %. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Säkyliän asukasluku laskee 5326 asukkaaseen.

#### Palvelut ja virkistys

Kaava-alueella sijaitsee terveyskeskus, Hesburger, autopesula sekä yksi teollisuusyritys. Liikealueella sijaitsee mm. päivittäistavarakauppoja ja Säkyliän keskustan palvelut sijaitsevat noin 1,5-2,5 km päässä.

#### Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella työpaikkoja luovat terveyskeskus, Hesburger, autopesula sekä teollisuustoiminta.

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Asemakaava-alue on taajamaa Säkyliän keskustan tuntumassa. Alue liittyy tiiviisti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Alueen rakentaminen ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja alueella on jo toteutuneiden tonttien lomassa nähtävissä vielä entistä peltoaluetta. Lähialueella sijaitsee eri-ikäisiä pientaloja ja lomiasuntoja sekä palveluja.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella sijaitsee kaksi asemakaavalla suojeltua rakennusta: Rantatien varressa sijaitsevat vuodelta 1932 peräisin oleva Vainion puinen asuin- ja liikerakennus ja Salmisen puolitoistakerroksinen puinen omakotitalo vuodelta 1959. Rantatien reuna sisältyy maakunnallisesti merkittävään Säkyliän kirkkoympäristöön. Lisäksi Säkyliän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Putkonen 2015) terveyskeskuksen vanha osa on mainittu paikallisesti merkittävänä kohteena:

##### 20. Säkyliän pääterveysaseman vanha osa, Välskärintie 5

Vuoden 1923 köyhäinhuololaki määräsi kunnalliskodit pakollisiksi joka kuntaan. Kunnalliskodin tontiksi ostettiin 1928 Ala-Kleemolan tila ja piirustukset laitosta varten laati samaa vuonna arkkitehti Arthur Gauffin, mutta pulavuodet lykkäsivät rakentamista. Kaksois-kerroksinen kivinen kunnalliskoti valmistui vuonna 1939 arkkitehti Gunnar Wuorion 1936 laatiman suunnitelman mukaan. Säkyliän pääterveysasema toimii rakennuksessa, joka on saanut ympärilleen lukuisia laajennuksia. Vanha kunnalliskoti osana laajentunutta terveyskeskusta, paikallisesti merkittävä. Vanha kunnalliskoti sr

##### 21. Salminen, Rantatie 233

Salmisen puolitoistakerroksinen puinen omakotitalo on rakennettu vuonna 1959 arkkitehti Totti Soran laatiman suunnitelman mukaan. Rakennus on vuorattu vaaleaksi maalattulla saumarimalla. Rakennus on merkitty asemakaavaan sr-merkinnällä. Rantatien pientaloasutusta jälleenrakennuskaudelta, paikallisesti merkittävä, sr

##### 22. Vainio, Rantatie 227

Vuonna 1932 rakennettu Vainion puinen asuin- ja liikerakennus liittyy arkkitehtuuriltaan



25.9.2020

ajan klassistiseen virtaukseen. Sen julkisivut on myöhemmin verhottu profiilipellillä. Rakennus on merkitty asemakaavaan sr-merkinnällä. Rantatien vanha asuin- ja liikerakennus, paikallisesti merkittävä, sr

Vähäsäskylän alueella sijaitsee yksi muinaismuistolailta suojeltu kiinteä muinaisjäänös, Vähä-Säskylä Jaspa (1000012303), joka on historiallinen kylänpaikka.

Asemakaava-alueen ulkopuolella Vähäsäskylässä sijaitsee maakunnallisesti merkittävä entinen Vähäsäskylän koulu ja sen läheisyydessä kiinteä muinaisjäänös, Vähä-Säskylän koulu, historiallinen asuinpaikka (1000012304).

Suunnittelualue rajautuu Säskyläntien pohjoispuolen valtakunnallisesti merkittävään Köyliönjärven kulttuurimaisema-alueeseen.

### **Tekninen huolto**

Alueelle on toteutettu kunnallistekniikka. Säskyläntien varrella liikealueen reunalla on runkovesilinja sekä sähkökaapeli.

### **Liikenne**

Kaava-alueet rajautuvat eteläosassa Rantatiehen, joka on yhdystie 12691. Vähäsäskylän alue rajautuu pohjoisosassa Säskyläntiehen, joka seututie 204. Liikealueen sisäinen kokoojakatu on Palomiehentie, johon yhdistyvät tonttikadut Pakulantie, Sepäntie ja Jussilantie.

Rantatien, Palomiehentien ja Pakulantien varrella on kävely- ja pyörätie. Terveyskeskuksen länsi- ja itäpuolelle on toteutettu erillinen kävely- ja pyörätie ja pohjoispuolelle on toteutettu pyörätie terveyskeskuksen tontin läpi.

### **3.1.4 Maanomistus**

Kaavoitettava alue on pääosin kunnan omistuksessa, osin yksityisomistuksessa.

## **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.

### **3.2.2 Maakuntakaava**

#### **Satakunnan maakuntakaava**

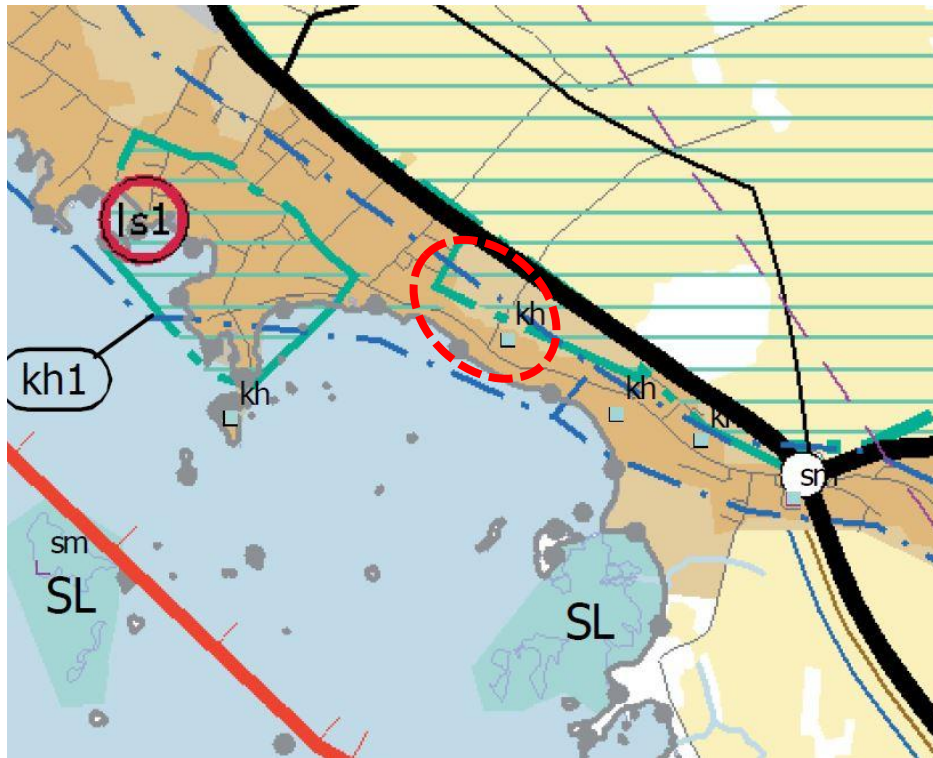
Ympäristöministeriö on vahvistanut Satakunnan maakuntakaavan 30.11.2011 (N:o YMI/5222/2010). Satakunnan maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013 korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä.



Asemakaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeellä (kk). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämisspolitiikan alueidenkäyttöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita.

Hankealue sijaitsee maakuntakaavassa myös Matkailun kehittämissvyöhykkeellä (mv2). Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet.

Alue sijaitsee maakuntakaavassa Pohjavesialueella (pv). Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja siihen soveltuvat pohjavesialueet. Niitä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.



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

### 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

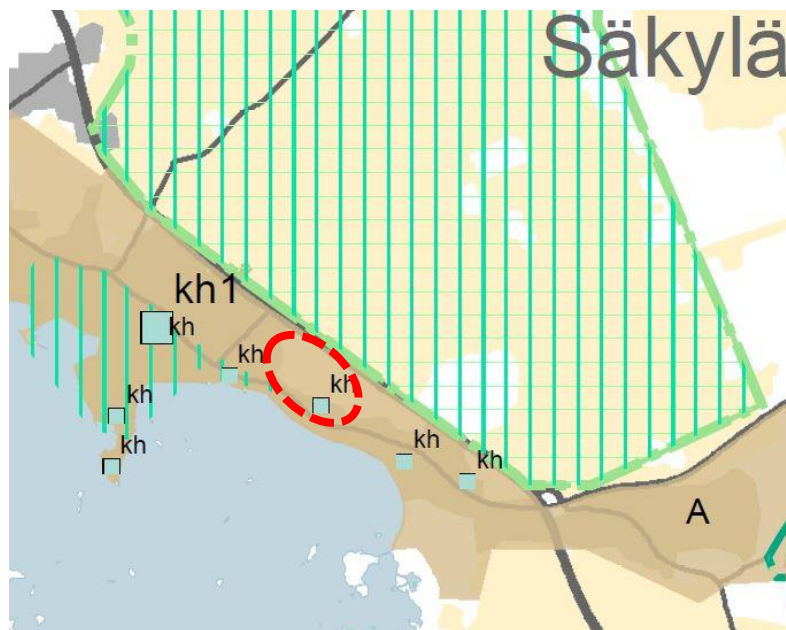
Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.5.2019 ja se on saanut lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavassa 2 teemana on energiantuotanto,

25.9.2020

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 keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Osa hankealueesta kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön Säkylän kirkkoympäristö (kh). Hankealueen välittömässä läheisyydessä ovat myös maakunnallisesti merkittävät Rantatien funktionalistiset liikerakennukset ja Vähäsäkylän koulu. Säkyläntien pohjoispuolella on valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue Köyliönjärven kulttuurimaisema (vma).

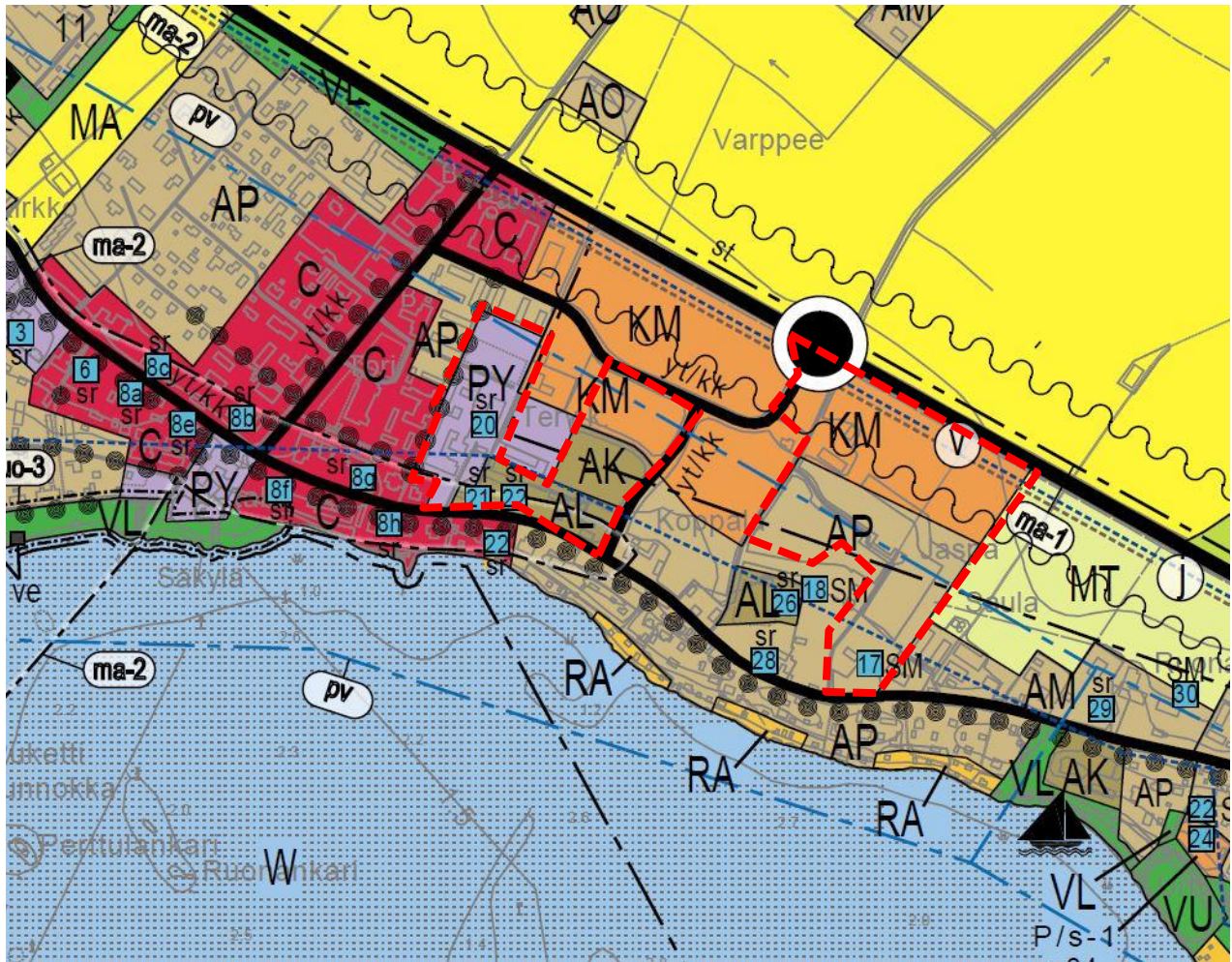


Kuva: Ote Satakunnan 2 vaihemaakuntakaavasta. Asemakaava-alue on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

### 3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Säkylän kunnanvaltuuston 19.9.2016 hyväksymä Säkylän osayleiskaava. Asemakaavan terveyskeskuksen muutoksen alueelle on osoitettu osayleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY), asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL) sekä asuinkerrostalojen alue (AK). Alueelle sijoittuu kolme arvokasta rakennusta tai rakennettua ympäristöä (sr20, sr21 ja sr22) Vainio, Salminen ja terveyskeskuksen vanha osa.

Liikealueen ja Vähäsäkylän alueelle on osoitettu pientalovaltaista asumista (AP) ja kaupallisten palvelujen alue (KM). Alueelle sijoittuu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Rantatien funktionaaliset liikerakennukset (ma-2) ja muinaismuistokohde (SM17). Alue sijaitsee tärkeällä tai vedenhankintaan käytetyllä pohjavesialueella (pv).



Kuva: Ote Säkylän osayleiskaavasta (KV 19.9.2016). Suunnittelualueiden sijainti on osoitettu kuvassa punaisella katkoviivalla.

### 3.2.4 Asemakaava

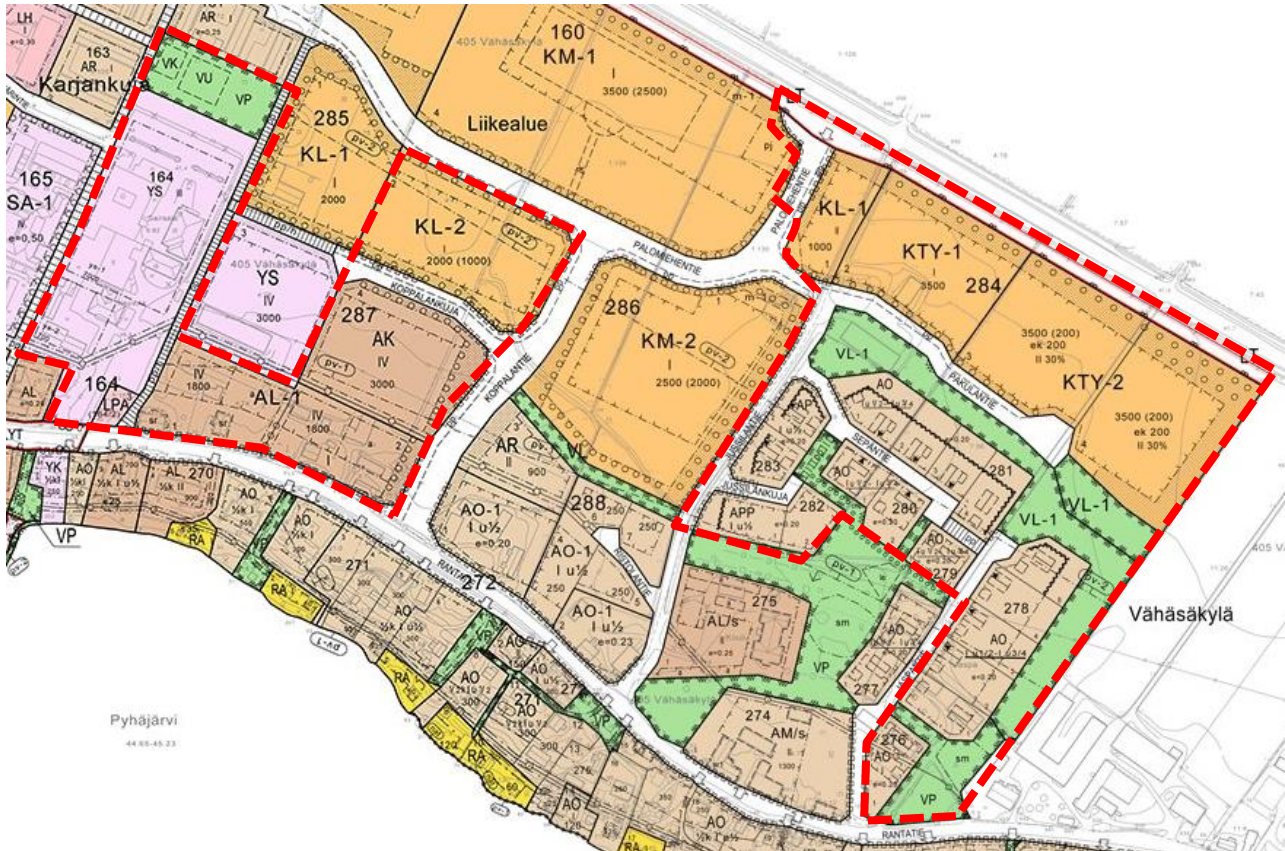
Terveyskeskuksen alueella on voimassa Karjakujan rakennuskaava, joka on vahvistettu 22.2.1982 ja käsittää terveyskeskuksen muutosalueen. Suunnittelualueelle on osoitettu sosiaalitointa ja terveyshuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (YS) ja puisto (VP). Muutosalueella on voimassa myös Liikealueen asemakaava, joka on hyväksytty 18.4.2011 Säkylän kunnanvaltuustossa. Liikealueen asemakaavassa alueelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL), asuinkerrostalojen alue (AK), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), jonka varrella on osittain tontille ajo sallittu (pp/t).

Vähäsäköylän asemakaava on hyväksytty Säkylän kunnanvaltuustossa 14.11.2005. Alueelle on osoitettu viisi erillispientalojen korttelialuetta (AO), asuinpientalojen korttelialue (AP), asuinpientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa asuinrakennuksia ja yksityisiä vanhusten palveluasuntoja aputiloineen (APP), puisto- ja lähivirkistysaluetta (VP ja VL-1), katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp).

Liikealueen asemakaava on hyväksytty 18.4.2011 Säkylän kunnanvaltuustossa ja on voimassa Pakulantien päässä sijaitsevan lähivirkistysalueen (VL-1), Jussilantien katualueen ja Säkyläntien varrella sijaitsevan maantien alueen (LT) osalta.

25.9.2020

Muilta osin on voimassa Säskylän kunnanvaltuuston 14.3.2016 hyväksymä liikealueen asemakaavan muutos. Nykyiselle suunnittelualueelle on osoitettu liikerakennusten kortteli-alue (KL-1), toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1), toimitilarakennusten alue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön (KTY-2), lähivirkistysalue (VL-1) Pakulantien eteläpuolelle sekä katualuetta Pakulantielle ja Palomiehentielle.



Kuva: Voimassa oleva asemakaava. Suunnittelualueet on rajattu karttaan punaisella pistekatkoiviivalla.

### Rakennusjärjestys

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

### Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty Säskylän kunnan kantakarttaa, joka on alueella tarkistettu 19.9.2019.

### Rakennuskiellot

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

### Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueella laaditut selvitykset ja suunnitelmat on lueteltu kohdassa 7.1.



## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE**

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty kunnan aloitteesta. Terveyskeskuksen alueella on tarve laajentaa pohjoista pysäköintialuetta ja linjata itäinen kevyen liikenteen väylä uudelleen toteutuneen järjestelyn mukaisesti. Terveyskeskuksen kaakkoispuolinen toteutumaton kerrostalotontti muutetaan rivitalotontiksi, joka paremmin vastaa kysyntää. Liikealueella ja Vähäsäkyän alueella on tarkoitus lisätä toimitilarakentamista ja siten mahdollistaa monipuolisempaa liiketoimintaa. Osa toteutumattomista pientalotonteista muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, osaa tonteista laajennetaan.

### **4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET**

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus on tehnyt päätöksen asemakaavan laatimisesta 24.02.2020 § 29.

Kunnanhallitus käsitteli Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) sekä kaavaluonnosta 24.02.2020 § 29.

Kunnanhallitus käsitteli kaavaehdotusta 15.6.2020 § 105.

### **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 3.3.2020.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

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

OAS ja kaavaluonnos asetettiin nähtäville kuulemista varten 3.3.-24.4.2020.



25.9.2020

Luonnoksesta saapui yksi mielipide, jonka johdosta tarkistettiin korttelin 279 tontin 1 rajaa sekä siirrettiin alueelle erikoiskaupan myymälätiloille rakennusoikeutta. Tiivistelmä palautteesta ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Ehdotus oli nähtävillä 18.6.–14.8.2020. Ehdotuksesta saapui kaksi mielipidettä. Muistutusten perusteella tarkistettiin vähäisesti tonttijakoa korttelin 287 rivitalotontilla (AR) 4, joka jaettiin kahdeksi tontiksi. Lisäksi rivitalotontti (AR) 1 muutettiin erillispientalotontiksi (AO).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Luonnoksesta saapui neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntojen perusteella teollisuustontti (TY) muutettiin toimitilojen korttelialueeksi (KTY) ja täydennettiin perusteluja asemakaavan suhteesta yleiskaavaan. Liikekorttelien reunaan osoitettiin johtovaraus Säköyläntien varteen mm. runkovesilinjaa varten ja siirrettiin istutettava puurivi 20 metrin etäisyydelle ajoradan kesilinjasta ja täydennettiin määräyksiä tiealueen reunalle rakentamisesta sekä istutettavan alueen hoitamisesta ja sallituista toimenpiteistä. Lisäksi tarkennettiin mm. rakentamista koskevia määräyksiä.

Ehdotuksesta saapui kolme lausuntoa, joiden perusteella tarkistettiin selostukseen maakuntakaavoja koskevia kohtia.

### 4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

##### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista alueelle voidaan johtaa seuraavat tavoitteet:

*Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*

*Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.*

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*



## Maakuntakaava

Maakuntakaavoissa on esitetty asemakaava-alueetta koskien seuraavat keskeiset tavoitteet:

**Taajamatoimintojen alue A:** Suunnittelumääräys: *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 maisema rakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestäville, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan palveluverkon tarpeiden perusteella taajamatoimintojen alueelle osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia, yhdyskuntarakenne tukee kaupan saavutettavuutta ja haitalliset vaikutukset voidaan välttää.*

*Taajamatoimintojen alue ei ole ensisijaisesti tarkoitettu tilaa vaativan kaupan suuryksiköiden sijoittumisalueeksi. Kaupan suuryksiköiden mitoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa määritellä paikallisen ostovoiman pohjalta ja yksiköiden toteutumisen ajoitus tulee yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa sitoa muun taajamarakenteen ja liikennejärjestelmien toteutukseen.*

**Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (kk):** Suunnittelumääräys: *Auerakenteeltaan monikeskuisia vyöhykkeitä kehitetään eheyttämällä olemassa olevien keskusten ja taajamien yhdyskuntarakennetta sekä turvaamalla viher- ja virkistysverkon jatkuvuus sekä palvelujen saatavuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä rakennettuja verkostoja, vähentämällä liikennetarvetta sekä edistämällä joukkoliikenteen ja kevytliikenteen edellytyksiä. Alueen arkeologiset kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.*

*Kehittämissuositus: Alueen maankäytön kehittämistarpeet tulisi tutkia ja ratkaista yksityiskohtaisemmalla seudullisella maankäytön suunnitelmalla.*

**Matkailun kehittämisvyöhyke (mv2):** Suunnittelumääräys: *Vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota matkailuelinkeinojen ja virkistyspalveluiden kehittämiseen. Suunnittelussa on otettava huomioon toteutettavien toimenpiteiden yhteensovittaminen kulttuuri-, maisema- ja luontoarvoihin sekä olemassa oleviin elinkeinoihin ja asutukseen. Matkailuun liittyviä toimintoja suunniteltaessa ja vyöhykkeen vetovoimaisuutta kehitettäessä tulee ottaa huomioon vyöhykkeen erityisominaisuudet ja niiden ominaispiirteiden säilyttäminen.*

**Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (kh) ja valtakunnallisesti merkittävä maisema-alue (vma):** Suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä mukaan lukien avoimet viljelyalueet. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka*



25.9.2020

*oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luontoja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.*

**Pohjavesialue (pv):** Suunnittelumääräys: *Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.*

#### Yleiskaava

Säkylän osayleiskaavan tavoitteena on varata alueet julkisille palveluille ja hallinnolle, asumiselle sekä liiketoiminnalle sekä turvata alueella todetut rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä suojella pohjavesialuetta.

**Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (ma-2), Rantatien funktionalistiset liikerakennukset:** *Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on edistettävä kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymistä. Alueella tapahtuva uudis- ja korjauskenttäminen ja muut suoritettavat toimenpiteet on sopeutettava rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, taajamakuullisiin, kulttuurihistoriallisiin ja/tai maisemallisiin arvoihin. Erityistä huomiota tulee rakennusten sijoitteluun, mittakaavaan, mittasuhteisiin ja materiaalivalintoihin. Aluetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydetävä museoviranomaisen lausunto.*

**Kaupallisten palvelujen alue, jolla saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön:** *Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, yhteensä enintään 20000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 6400 k-m<sup>2</sup>.*

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Vähäsäkylän alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet (AO, AP ja APP) eivät ole toteutuneet Jaspantien alkupäätä lukuun ottamatta.

Pakulantien varrelle sekä Koppalankujan pohjoispuolelle on osoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueita (KL, KTY). Kaupan osalta asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus ei muutu. Kaupan rakennusoikeuden sijoittumista tonteille on tarkasteltu uudelleen. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on siirretty korttelin 285 tontille 2. Päivittäistavarakaupan kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 284 tonteilla 3 ja 4 ollut erikoistavaran kauppa ja osittain tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa on siirretty kortteliin 279 sekä korttelin 284 tonteille 2 ja 3. Pakulantien itäpäässä tonteille osoitetuissa toiminnoissa painottuvat toimitilarakentaminen sekä alueelle soveltuvat palvelut.

Korttelissa 280 toteutumaton pientaloalue muutetaan osin asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi (AL) sekä korttelissa 278 asuinpientalojen alueeksi (AP). Virkistysalueet (VL-1) vähenevät hieman. Virkistysalueella sijaitsee muinaisjäännös (sm), Jaspa.



Jussilantien ja Sepänkyläntien varteen on osoitettu uudet väylät jalankululle ja pyöräilylle. Voimassa olevassa asemakaavassa Säköyläntien puolelle on LT-alueelle varattu tila kevyenliikenteen linjaukselle. Varaus poistetaan ja alue liitetään kortteliin 284. Rantatienvarella oleva jalankulun ja pyöräilyn yhteys on todettu riittäväksi.

Muutoksilla monipuolistetaan alueen kaavavarauksia ja siten tuetaan keskustan lähellä sijaitsevan alueen toteutumista ja yhdyskuntarakenteen tiivistymistä.

Terveyskeskuksen alueella korttelissa 164 asemakaava ajantasaistetaan terveyskeskuksen (YS) pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen laajentumisen osalta ja tontti laajenee pohjoiseen. Pohjoispuolinen puisto (VP) pienenee siten hieman. Terveyskeskuksen ja pysäköintialueen väliin on merkitty toteutunut jalankulun ja pyöräilyn reitti. Terveyskeskuksen kaakkoispuolen kevyen liikenteen reitin linjaus ja liittymä Rantatielle siirretään terveyskeskukselle osoitetun autopaikkojen korttelialueen (LPA) länsipuolelle. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 287 osoitetut kerrostalot (AL-1 ja AK) eivät ole toteutuneet. Rantatien varrella sijaitsevat asuinrakennukset on muutettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja rivitalojen korttelialueeksi (AR).

Terveyskeskuksen vanha osa on asemakaavassa suojeltu (sr) ja lisäksi alueella sijaitsee kaksi suojeltavaa asuinrakennusta, Salminen ja Vainio.

Asemakaava-alueen ulkopuolella Säköyläntien pohjoispuolinen peltoalue on maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.

Kaava-alueet sijaitsevat osin muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, Uusikylä (0278302), (pv-2) ja pohjaveden muodostumisalueella (pv-1).

Asemakaavassa on ohjeellinen tonttijako.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 14,5 ha. Kokonaisrakennusoikeus on noin 38 800 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi muodostuu noin 0,27. Alueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa noin 5750 k-m<sup>2</sup>. Asuinkerrosala vähenee noin 2550 k-m<sup>2</sup>, liikerakennusten ja toimitilojen (KL, KTY) rakennusoikeus kasvaa 6000 k-m<sup>2</sup> ja kunnallisten palveluiden (YS) rakennusoikeus kasvaa 2300 k-m<sup>2</sup>. Kaupan kokonaismitoitus ei muutu.

| Käyttötarkoitus | pinta-ala n. (m <sup>2</sup> ) | rakennusoikeus n. (k-m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| AP              | 5290                           | 1000                                  |
| AR              | 11560                          | 3400                                  |
| AO              | 10990                          | 2200                                  |
| AL              | 10010                          | 2600                                  |
| YS              | 19250                          | 10000                                 |
| KL-1            | 3280                           | 1000                                  |
| KL-2            | 10250                          | 2000                                  |
| KL-3            | 4700                           | 2000                                  |
| KL-4            | 3150                           | 1000                                  |
| KTY-1           | 11350                          | 3500                                  |
| KTY-2           | 9850                           | 3500                                  |
| KTY-3           | 8400                           | 3000                                  |
| KTY-4           | 12500                          | 3500                                  |
| VP              | 2265                           |                                       |
| VL-1            | 6420                           |                                       |



25.9.2020

|      |       |
|------|-------|
| LPA  | 510   |
| LT   | 1290  |
| katu | 11300 |
| PP   | 2250  |

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

## 5.3 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **AP Asuinpientalojen korttelialue.**

Jaspantien varrella sijaitsevaa korttelia 278 on supistettu ja alueella on säilytetty kaksi tonttia, jotka on muutettu asuinpientalojen kortteliksi (AP). Suurin sallittu kerrosluku on I u 1/2. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,2$ . Rakennusoikeudeksi muodostuu noin 1060 k-m<sup>2</sup>.

#### **AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.**

Kortteliin 287 on osoitettu rivitalojen korttelialueita. Suurin sallittu kerrosluku on I tai II. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin 0,3.

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

Kortteliin 287 on osoitettu kaksi erillispientalojen korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku on I u 2/3 tai I u 1/2. Rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti. Tontille 8 saa sijoittaa uuden, 40 k-m<sup>2</sup> kokoisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0,20$ . Alueella sijaitsee kaksi suojeltua asuinrakennusta (sr).

Jaspantien varrella korttelissa 276 olemassa olevaa erillispientalojen korttelialuetta on laajennettu hieman koilliseen ja itään. Korttelissa on yksi ohjeellinen tontti. Suurin sallittu kerrosluku on I u 1/2. Tonttitehokkuus on  $e=0,20$ . Rakennusoikeutta muodostuu noin 600 k-m<sup>2</sup>.

#### **AL-1 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Asuinpientalojen korttelialue 280 on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi Jussilantien itäpuolella. Korttelialueelle on osoitettu kolme tonttia. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2600 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0,25$ .

*Tonteilla kerrosalasta on vähintään 1/3 käytettävä liike- tai toimistotiloja varten.*

**YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.**

Korttelissa 164 toimii Säkyän terveyskeskus. Rakennuksen vuonna 1939 valmistunut osa, vanha kunnalliskoti, on suojeltu (sr). Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 10 000 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,50.

Tonttia ja sen pohjoisosassa sijaitsevaa pysäköintialuetta (p) on laajennettu pohjoiseen ja tontin läpi on osoitettu toteutettu jalankulun ja pyöräilyn reitti (pp).

**KL-1 Liikerakennusten korttelialue.**

Kaavassa on osoitettu Säkyälntien ja Palomiehentien risteykseen kortteliin 284 liikerakennusten korttelialue, jossa sijaitsee Hesburger. Korttelialueelle on osoitettu yksi tontti. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1000 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,30.

*Alue on tarkoitettu erikoiskaupalle ja paljon tilaa vievälle erikoiskaupalle. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.*

**KL-2 Liikerakennusten korttelialue.**

Koppalankujan pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 285 tontin 2 kokonaisrakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 2000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan osuutta on lisätty 400 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontilla päivittäiskapan kokonaisrakennusoikeus on 1400 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin e=0,20.

*Alue on tarkoitettu pääasiassa erikoiskaupalle. Päivittäistavarakauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa.*

**KL-3 Liikerakennusten korttelialue.**

Pakulantien varrelle kortteliin 284 on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta KL-3, yhteensä kaksi tonttia. Tontilla 2 sijaitsee autopesula ja tontilla 3 sijaitsee tällä hetkellä maatalouteen liittyvä rakennus. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttikohtainen rakennusoikeus on 1000 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 2000 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin e=0,40.

*Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa sekä liike- ja palvelutiloja, kuten kahvila- ja ravintolapalveluita tai autopesulan. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.*

**KL-4 Liikerakennusten korttelialue.**

Pakulantien varrelle kortteliin 279 tontille 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialue KL-4. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä maatalouteen liittyvä rakennus. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttikohtainen rakennusoikeus on 1000 k-m<sup>2</sup>, josta muuta kuin tilaa vaativaa erikoiskauppaa saa olla 400 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=0,30.

*Alueelle saa sijoittaa tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa sekä liike- ja palvelutiloja, kuten kahvila- ja ravintolapalveluita. Muuta kuin tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.*



25.9.2020

**KTY-1 Toimitilarakennusten korttelialue.**

Kortteliin 284 on tontille 4 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue KTY-1. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeus on 1500 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0,30$ .

*Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, erikoiskaupan myymälätiloja, pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.*

**KTY-2 Toimitilarakennusten korttelialue.**

Kortteliin 284 on tontille 5 osoitettu toimitilarakennusten korttelialue. Tontille 5 on toteutettu teollisuushalli. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ensimmäisen kerroksen alasta saa enintään 30 % käyttää toisessa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 3500 k-m<sup>2</sup>, josta tilaa vaativan erikoiskaupan enimmäiskerrosala on 1000 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin noin  $e=0,35$ .

*Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa. Kerrosalasta enintään 15 % saa käyttää tuotantotoimintaan liittyviä myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa saa korttelialueelle sijoittaa siten, ettei sen osuus ylitä erityisesti sille varattua enimmäiskerrosalaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.*

**KTY-3 Toimitilarakennusten korttelialue.**

Kortteliin 284 tontille 6 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue KTY-3. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ensimmäisen kerroksen alasta saa enintään 30 % käyttää toisessa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu 3000 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0,35$ .

*Alueelle saa sijoittaa pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Kerrosalasta enintään 15 % saa käyttää tuotantotoimintaan liittyviä myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.*

**KTY-4 Toimitilarakennusten korttelialue.**

Kortteliin 284 tontille 7 sekä korttelin 279 tontille 4 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialue KTY-4. Suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelin 284 tontilla 7 ensimmäisen kerroksen alasta saa enintään 30 % käyttää toisessa kerroksessa kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeus on osoitettu tontikohtaisesti, yhteensä 3500 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin  $e=0,30$ .

*Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä pienimuotoista ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja varastorakennuksia sekä alueelle soveltuvia palveluja. Kerrosalasta enintään 15 % saa käyttää toimintaan liittyviä myymälätiloja ja muita siihen verrattavia tiloja varten.*

**LPA Autopaikkojen korttelialue.**

Rantatien varrella korttelissa 287 sijaitseva autopaikkojen korttelialue on osoitettu terveyskeskuksen käyttöön.



### 5.3.2 Muut alueet

#### VP Puisto.

Terveyskeskuksen autopaikkojen korttelialuetta laajennetaan pohjoiseen, jolloin pohjoispuolen viheralue pienenee hieman voimassa olevan kaavan laajuudesta. Puistoon on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

#### VL-1 Lähivirkistysalue.

Kaava-alueen itäosassa korttelialueiden väleissä sekä peltoalueen ja kaava-alueen rajalla on lähivirkistysaluetta. Alueella sijaitsee muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Vähä-Säkylä Jaspa (1000012303).

*Alueelle tulee istuttaa puistomainen asutuksen maisemallinen ja ilmastollinen suojakavillisuus. Alueelle tulee istuttaa puita.*

#### LT Maantien alue.

Säkyläntien kiertoliittymän alue Palomiehentien kohdalla on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti osoitettu maantien alueeksi.

#### Katualueet

Koppalankuja, Palomiehentie, Pakulantien, Jussilantie ja Sepäntien on kaavassa osoitettu katualueeksi.

Sepänkyläntieltä on osoitettu Jaspantielle vaylä jalankululle ja pyöräilylle.

### 5.3.3 Muut merkinnät

Kaikki merkinnät löytyvät selostuksen liitteestä.

#### sr Suojeltava rakennus.

Kaava-alueella on kolme suojeltavaa rakennusta: Säkylän terveyskeskuksen vanha osa, (Välskärintie 5), Salminen (Rantatie 233) ja Vainio (Rantatie 227).

*Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen, maisemallinen ja kylänkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Ennen muutos- ja korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata hyvissä ajoin tilaisuus lausunnon antamiseen.*

#### sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös.

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa, AP ja AO -alueiden kulmassa sijaitsee muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös Vähä-Säkylä Jaspa (1000012303).

*Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä tai suunnitelmista on neuvoteltava Satakunnan museon kanssa.*

#### pv-1 Pohjaveden muodostumisalue.

Kaava-alueiden eteläosa sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella.



25.9.2020

*Alueella ei saa pitää sellaista säiliötä, varastoa, viemäriä, johtoa, rakennusta tai muuta laitosta, josta voi päästä veteen sen laadulle vahingollisia aineita. Pohjaveden pinnan yläpuolelle on jätettävä vähintään 1m paksuinen maakerros.*

#### **pv-2 Pohjavesialue.**

Liikealuetta lukuun ottamatta kaava-alueet sijaitsevat muulla vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella, Uusikylä (0278302).

*Pohjavesialueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen pohjavesiintymän laadun, määrän ja käyttökelpoisuuden heikentämistä koskeva vesitalous 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.*

### **5.3.4 Yleiset määräykset**

Asemakaavassa on lisäksi annettu seuraavat koko aluetta koskevat määräykset:

Tonttijako on ohjeellinen.

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

Jollei muuta ole mainittu, tulee rakennusten julkisivuissa käyttää puuta, tiiltä tai muuta laadukasta rakennusvalvonnan hyväksymää materiaalia.

Rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa.

Pintavesien johtamiseen ja viemärointiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa riittävä liikennemelusuojaus siten, etteivät päivä- ja yöajan melutasojen ohjearvot ylitä rakennusten sisäosissa tai leikki- ja oleskelualueina käytettävillä piha-alueilla.

#### Liike- ja toimitilarakennusten korttelialueet

Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäiseen rauhalliseen ilmeeseen. Hyvin laajoja aukottomia tai jaksottamattomia julkisivupintoja tulee kuitenkin välttää.

Rakennusten julkisivut ja vesikatot tulee porrastaa siten, että niiden yhtenäinen pituus on enintään 30 metriä. Julkisivut tulee jaksottaa aukotuksella tai vaihtelevin materiaalein. Julkisivuissa tulee ensisijaisesti käyttää 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 keskiliinjaa.

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. Panssariverkkoaitaa ei sallita.

Jätekatokset ja -alueet tulee suojata umpinaisilla aidoilla.

Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen. Kattamattomat autopaikat 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.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava vähintään seuraavasti:

AL-alueet: 1 autopaikka / asunto tai 70 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

AR-alueella 2 autopaikkaa per asunto.

AO-alueilla 2 autopaikkaa per tontti.

AP-alueella 2 autopaikkaa per asunto.

YS-alue: 1 autopaikka / 100 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

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

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

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Vaikutusten arviointi perustuu kaavan lähtötietoihin, kunnan ja viranomaisten sekä toimijoiden vastaavan antamiin tietoihin, Säkylän osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittuihin selvityksiin sekä karttatarkasteluihin ja maastokäynteihin. Vaikutusten arviointi on laadittu asiantuntija-arviona. Vaikutuksia verrataan voimassa olevan asemakaavan toteutumiseen.

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta lähinnä muodostuvaan taajamakuvaan sekä yhdyskuntarakenteen tiiveyteen liikealueen sekä Vähäsäköylän ympäristössä.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Terveyskeskuksen alueella asemakaavan muutos koskee autopaikoitusalueen laajentamista ja kevyen liikenteen väylän linjaamista uudelleen toteutuneen järjestelyn mukaisesti. Puistoalue pienenee hieman muutoksen takia. Koppalankujan varrella nelikerroksiset kerrostalotontit muuttuvat kaksikerroksisiksi rivitalotonteiksi. Matalammat rakennukset sopeutuvat paremmin ympäristöön sekä Rantatien varren suojeltuihin rakennuksiin.



25.9.2020

Liikealueen ja Vähäsäskylän alueella toimitila- ja liikerakentamista lisätään sekä pientaloaluetta muutetaan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, mikä tiivistää yhdyskuntarakennetta. Toimitilarakennusten korttelin eteläosaan on asuinalueen suuntaan osoitettu istutettavaa alueen osaa sekä puurivi.

### **Kulttuuriympäristö**

Kaavalla suojellaan terveyskeskuksen vanha osa, joka on Säkylän osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (Putkonen 2015) nostettu esille paikallisesti merkittävänä kohteena. Muut voimassa olevassa kaavassa suojellut kohteet (Vainio, Salminen) säilyvät entisellään. Korttelin kerrostalojen muuttuessa rivitaloiksi, säilyy suojeltujen rakennusten lähimiljöön pientaloalueena.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön. Alueella sijaitseva kiinteä muinaisjäännös (Vähä-Säskylä Jaspa) on otettu huomioon suunnittelussa ja sijoituu viheralueelle. Rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi, joten istutettaville alueille ja puistoon istutettavat puut suojaavat kasvettuaan Säkyläntien pohjoispuolista avointa kulttuurimaisemaa. Rakennukset jäävät puiden latvusten alapuolelle. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen ulkopuolella sijaitseviin kulttuuriympäristön kohteisiin.

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa monipuolisen elinkeinotoiminnan kehittymisen ja uusien työpaikkojen syntymisen alueelle. Kaava parantaa terveyskeskuksen alueen toimivuutta pysäköinnin ja liikenteen uudelleenjärjestelyjen takia. Kaavamuutoksella monipuolistetaan asuntotyyppitarjontaa, laajennetaan liikealueen tonttitarjontaa ja erilaisten yritysten toimintamahdollisuuksia. Liikealueen kehittyminen lisää alueen työpaikkoja. Toteutumattomat kaavavaraukset muutetaan ja siten pyritään paremmin vastaamaan kysyntään.

### **Liikenne**

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Terveyskeskuksen alueen liikennejärjestelyt päivitetään kaavassa vastamaan toteutunutta tilannetta kevyen liikenteen osalta sekä todettua pysäköintitarvetta.

Sepäntien linjausta muutetaan hieman uusien toimitila- ja teollisuusrakennusten korttelialueiden tarpeita huomioiden. Vähäsäskylän alueella liikenne saattaa lisääntyä jonkin verran uusien liike-, toimitilarakennusten korttelialueiden myötä. Liikealueen liikenne tukeutuu kuitenkin Pakulantiehen sekä Palomiehentiehen ja suuntautuu edelleen Säkyläntielle, eikä aikautu häiriötä asuinalueelle. Liikealueelle on osoitettu kattava kävelyn ja pyöräilyn reitistö.

Liikealueella Säkyläntien tiealue on osoitettu voimassa olevia kiinteistörajoja leveämpänä kevyen liikenteen varauksen takia. Kevyelle liikenteelle osoitettu varaus poistetaan, jolloin tonttien istutettava alueen osa laajenee vähän pohjoiseen. Rantatien varrella on kattava kevyen liikenteen väylä, eikä Säkyläntien varrella ole tarvetta osoittaa kävelyä ja pyöräilyä.

### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueelle saa sijoittaa ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantotoimintaa. Säkyläntien liikennemelu ulottuu lähinnä liikealueelle.



## 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maa- ja kallioperä

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei aiheuta vaikutuksia maa- ja kallioperään.

### Luonnonympäristö

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

### Pohja- ja pintavedet

Alue on vedenottoon soveltuvaa pohjavesialuetta ja pohjaveden muodostumisaluetta, jolla tulee huomioida pohjaveden suojelu. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden suojelemiseksi. Rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Rakennusaloja on kaavamuutoksessa laajennettu, mutta vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei merkittävästi muutu rakennusoikeuden pysyessä samana. Määräysten mukaan rakentamattomat alueen osat tulee istuttaa ja hoitaa. Hulevedet tulee käsitellä ja johtaa asianmukaisesti eteenpäin. Hiekka- ja hiekkamoreeni-alueilla hulevedet imeytyvät hyvin maaperään.

Määräysten ja lakien mukaisella toiminnalla vaikutukset pohja- tai pintavesiin pysyvät vähäisinä. Pohjaveden suojelusta on annettu kaavassa määräyksiä.

## 5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää elinkeinoelämän kasvua ja työpaikkoja, mikä tuo toteutessaan positiivisia taloudellisia vaikutuksia alueelle.

Sepäntien ja Jaspantien välisen kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia kunnalle. Kunta saa tuloja tonttien myynnistä.

## 5.4.4 Sosiaaliset ja kulttuurilliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen toteutuminen ei aiheuta merkittäviä sosiaalisia tai kulttuurillisia vaikutuksia. Asuntojakauman monipuolistuminen lisää erilaisten väestö- ja ikäryhmien sijoittumismahdollisuuksia alueelle. Kaava mahdollistaa myös asumisen ja liiketoiminnan yhdistämisen.

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueen ympäristöhäiriöitä on minimoitu kaavamääräyksin.

## 5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

## 5.7 NIMISTÖ

Kaava-alueen nimistö ei muutu.



25.9.2020

## 5.8 KAAVAN SUHDE VOIMASSA OLEVAAN YLEISKAAVAAN JA ASETETTUIHIN TA-VOITTEISIIN

Asemakaavan muutos on pääosin lainvoimaisen Säkyli osayleiskaavan mukainen ja toteuttaa sen tavoitteita. Asemakaavalla toteutuu osayleiskaavan mukainen kaupanalue, jota asemakaavassa hieman laajennetaan. Vähäsäkyli alueella ei ole ollut kysyntää voimassa olevan asemakaavan mukaisille pienille asuinrakennustonteille. Alueella voimassa oleva asemakaava on laadittu ennen Säkyli osayleiskaavaa. Liikealue on sittemmin laajentunut ja kunnalla on tarve monipuolistaa ja lisätä alueen tonttitarjontaa erilaisille keskustan lähetyville soveltuville yrityksille. Erilaisista yritystonteista on tullut tiedusteluja ja kunta haluaa vastata tähän kysyntään.

Pakulantien varrelle on asemakaavan muutoksessa haluttu sijoittaa liikealuetta täydentävää tuotantotoimintaa ja liikenteellisesti sijainti on hyvä. Uudet yritystontit sijaitsevat saman Pakulantien varrella, olemassa olevien liike ja yritystonttien yhteydessä. Asemakaavamuutos laajentaa ja monipuolistaa liikealueen yritystonttien tarjontaa ja alueelle voitien muodostua synergiaetuja.

Vähäsäkyli pientalovaltainen alue (AP) muutetaan asemakaavalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), mutta säilyy kuitenkin matalana, kaksikerroksisena rakentamisena ja liittyy yleiskaavan AL-alueeseen. Muutos täsmentää yleiskaavassa esitettyjä varauksia ja monipuolistaa liikealueen toimintoja.

Koppalankujan ja Rantatien risteyksessä osayleiskaavassa osoitettu kerrostaloalue (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL) muuttuu rivitaloalueeksi (AR) ja olemassa olevat asuinrakennukset erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alue säilyy luonteeltaan enintään kaksi kerroksisena pientaloalueena. Muutos vähentää taajamakuvaan kohdistuvia muutoksia ja liikenteellisiä vaikutuksia sekä tukee alueella sijaitsevien suojeltavien rakennusten arvojen ja miljööön säilymistä.

Osayleiskaavassa esitetyt rakennetun kulttuuriympäristön arvot on huomioitu ja asemakaavassa on osoitettu suojeltavat rakennukset (sr) sekä muinaisjäännös (sm). Pohjavesien suojelusta on huolehdittu määräyksin.

## 5.9 KAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Kaavamuutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja elinkeinoelämän vaatimusten mukaisen kehittymisen ja huomioi alueen kulttuuriympäristön arvot ja alueen ominaispiirteet sekä palveluiden saavutettavuuden. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoalue sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle ja Säkyliantien pohjoispuolelle. Alueelle osoitetut toiminnon eivät vaaranna alueen pohjaveden muodostumista tai laatua.

## 5.10 KAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN

Asemakaavan muutos mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen ja elinkeinoelämän kehittymisen Säkyli taajamassa, palvelujen läheisyydessä ja olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Kaavalla edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta. Kaavassa on annettu määräyksiä pohjavesien suojelusta ja ympäristöhäiriöiden ehkäisystä.



## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS**

Alue voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

### **6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA**

Toteutuksesta seurataan kaavamääräysten, ajantasaisen lainsäädännön sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten noudattamista.

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

Helsingissä 25.9.2020

TENGBOM OY

Maarit Suomenkorpi  
maisema-arkkitehti, YKS 359



25.9.2020

## 7. LÄHDELUETTELO

### 7.1 KAAVAT, SELVITYKSET JA VIRANOMAISTEN JULKAISUT

Entrecon Oy (2010) Säkyli. Liikealueen laajentamisen kaupalliset ympäristövaikutukset.

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

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

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

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

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

Mikroliitti Oy (2013): Säkylän osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi.

Ramboll Oy (2014): Kaupallisen selvityksen päivitys, Säkyli. Loppuraportti-luonnos 13.5.2014.

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

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

Tmi Lauri Putkonen (2014): Säkylän osayleiskaava, Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. 16.6.2014, tarkistukset 11.3.2015.

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (2014): Maaseudun kulttuurimaisemat ja maisemanähtävyydet. Ehdotus Satakunnan ja Varsinais-Suomen arvokkaiksi maisema-alueiksi 2014.

### 7.2 KARTTA- JA PAIKKATIIETOLÄHTEET

Maanmittauslaitos: Avoimet aineistot (2019). <https://tiedostopalvelu.maanmittauslaitos.fi>

Muinaisjäännösrekisteri, Museovirasto (5.6.2020) <https://kartta.museoverkko.fi/>

Säkylän kunta: Ajantasa-asemakaava (2019).

Säkylän kunta: Kantakartta (2019).