



Säkylän kunta

LIIKEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Otsikko
Liikealueen asemakaavan muutos

Päivämäärä
16/01/2026

Asiakas
Säkylän kunta
Asemakaavan tunnus
-

Työnumero
101031045-001

Sisältö

1	Johdanto	1
2	Aloite	1
3	Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus	1
3.1	Suunnittelualue.....	1
4	Suunnittelun tavoitteet.....	3
4.1	Asemakaavan tarkoitus ja tavoite.....	3
5	Suunnittelun lähtökohdat	3
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
5.2	Maakuntakaava.....	3
5.2.1	Satakunnan maakuntakaava.....	3
5.3	Yleiskaava	5
5.3.1	Säkylän osayleiskaava	5
5.4	Asemakaava	6
6	Laadittavat ja laaditut selvitykset	7
6.1	Laadittavat selvitykset	7
7	Arvioitavat vaikutukset.....	8
8	Osalliset	8
9	Vuorovaikutus ja aikataulu	9
9.1	Vireilletulo.....	9
9.2	Valmisteluvaihe.....	9
9.3	Ehdotusvaihe	9
9.4	Hyväksymisvaihe	9
9.5	Asemakaavan arvioitu aikataulu	10
9.6	Viranomaisyhteistyö	10
10	Yhteystiedot	10



1 Johdanto

Tarkoituksena on laatia Säskylän taajamaan asemakaavan muutos. Kaavatyössä tutkitaan liikerakennusten korttelialueiden kehittämismahdollisuuksia, rakennusoikeuden määrää sekä muutetaan Ristolantien kadun nimi. Suunnittelualaue sijoittuu osittain toteutuneelle kaupallisten palveluiden alueelle. Katu, jonka nimi kaavatyön yhteydessä muutetaan, sijaitsee kaupallisten palveluiden ja Pyhäjärven ranta-alueen välisellä asuinpienalojen korttelialueella.

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat Liikealueen asemakaavan muutosprosessissa. Lisäksi tässä asiakirjassa esitellään asemakaavoitettavan alueen sijainti, suunnittelulle asetetut tavoitteet ja lähtötiedot yleispiirteisesti sekä, mistä saa lisätietoa kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

2 Aloite

Asemakaavan laatiminen aloitetaan kunnan aloitteesta.

3 Suunnittelualueen sijainti ja yleiskuvaus

3.1 Suunnittelualaue

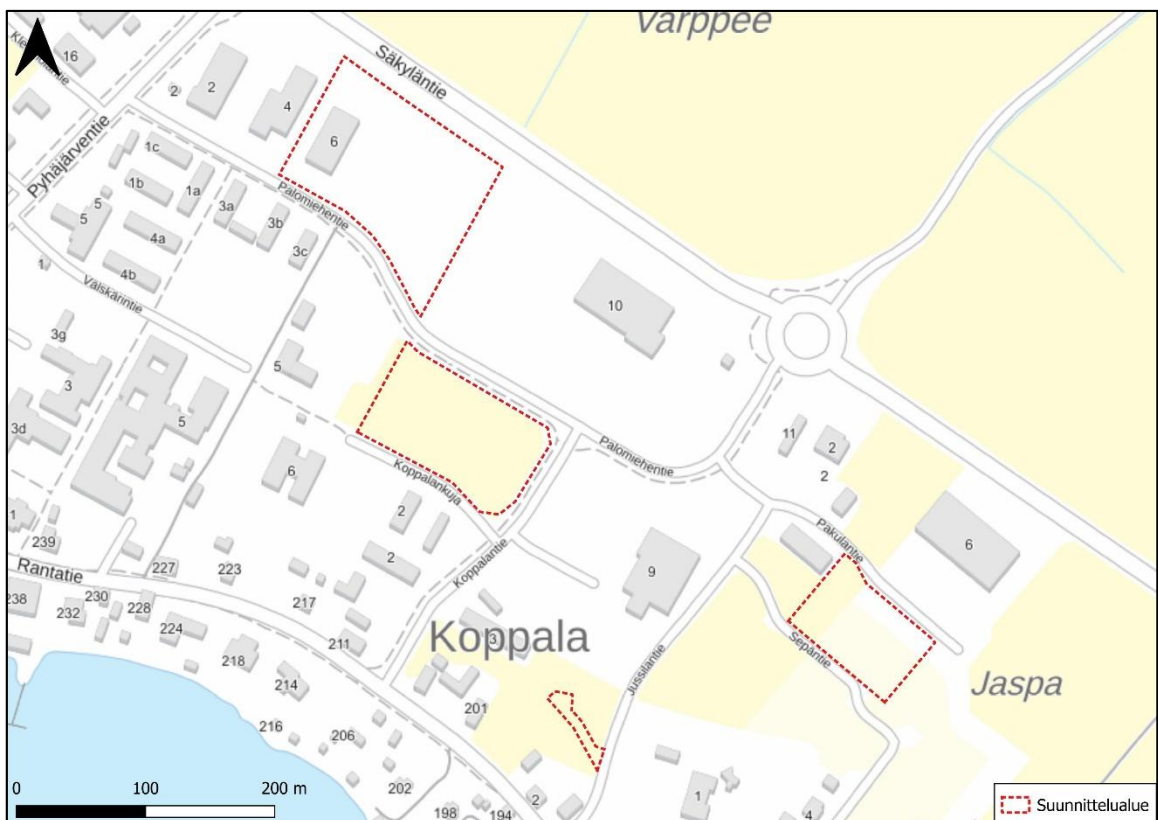
Suunnittelualaue sijaitsee Säskylän kunnan taajamassa, Koppalan alueella ja sijoittuu kaupallisten palveluiden alueelle. Kaupallisten palveluiden alue rajautuu pohjoispuolelta kaakko-luodesuuntaiseen kantatie 204:ään. Kantatien koillispuolella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa ja alue on viljelykäytössä 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 etelä- ja lounaispuolella sijaitsee vedenhankintaan soveltuva Uusikylän pohjavesialue. Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Säskylän vanha liikekeskusta. Köyliöjärven valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue rajautuu kantatie 204:ään sen koillispuolella.

Kaavoitettava alue on kunnan omistuksessa.



Kuva 3-1. Asemakaavoitettavan alueen sijainti.



Kuva 3-2. Kaava-alueen suurpiirteinen rajaus punaisella katkoviivalla.

4 Suunnittelun tavoitteet

4.1 Asemakaavan tarkoitus ja tavoite

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, täydentää alueen kaupallisten palveluiden verkostoa ja tiivistää yhdyskuntarakennetta.

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

5 Suunnittelun lähtökohdat

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavoitustyötä 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 [www-sivuilta \(www.ymparisto.fi\)](http://www.ymparisto.fi).

5.2 Maakuntakaava

5.2.1 Satakunnan maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 30.11.2011 Satakunnan maakuntakaavan. Maakuntakaava on saanut lainvoiman 13.3.2013.

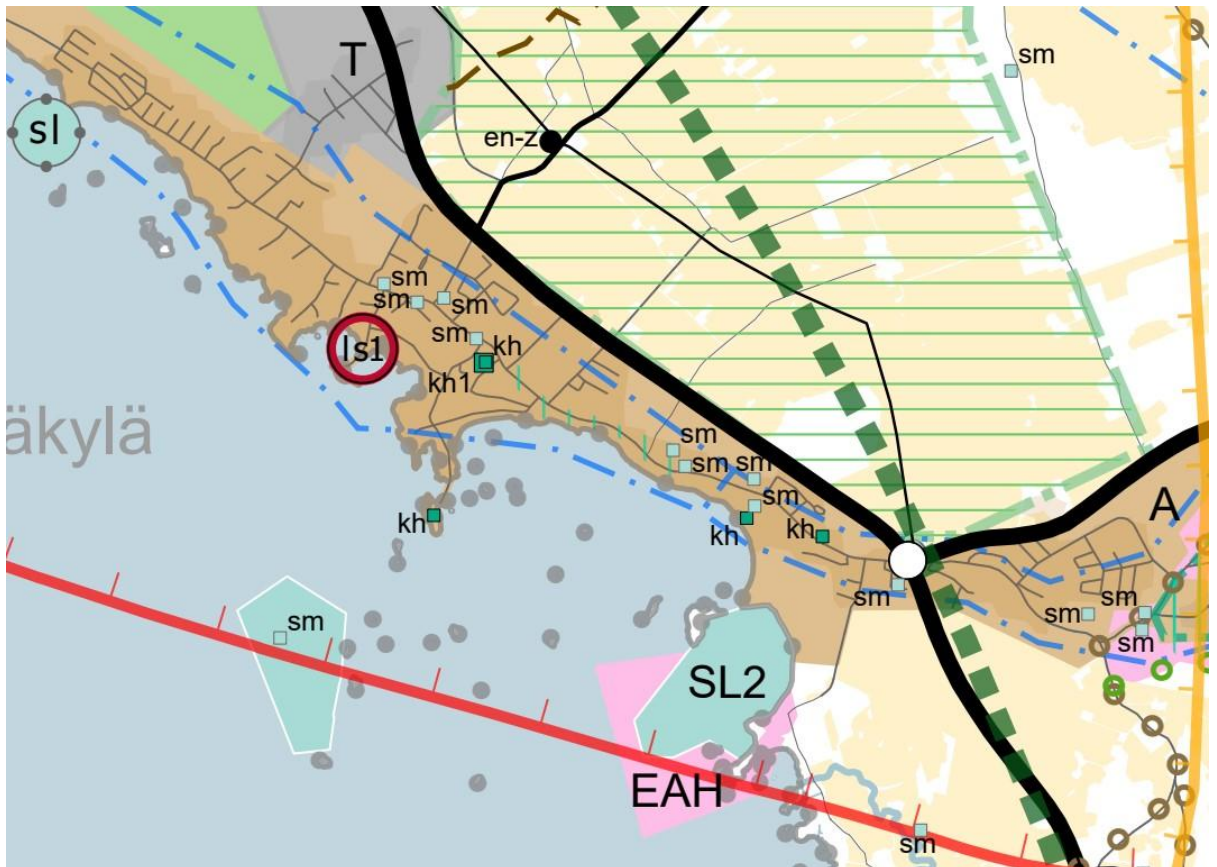
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä osittain pohjavesialueelle (pv). Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan maakuntakaavassa osoitetuille matkailun kehittämisvyöhykkeelle, kulttuuriympäristö ja maisema (mv2), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle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

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

inventointitietojen pohjalta. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat.

Maakuntakaava 2050 valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 4.11.-5.12.2024 välisen ajan. 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.



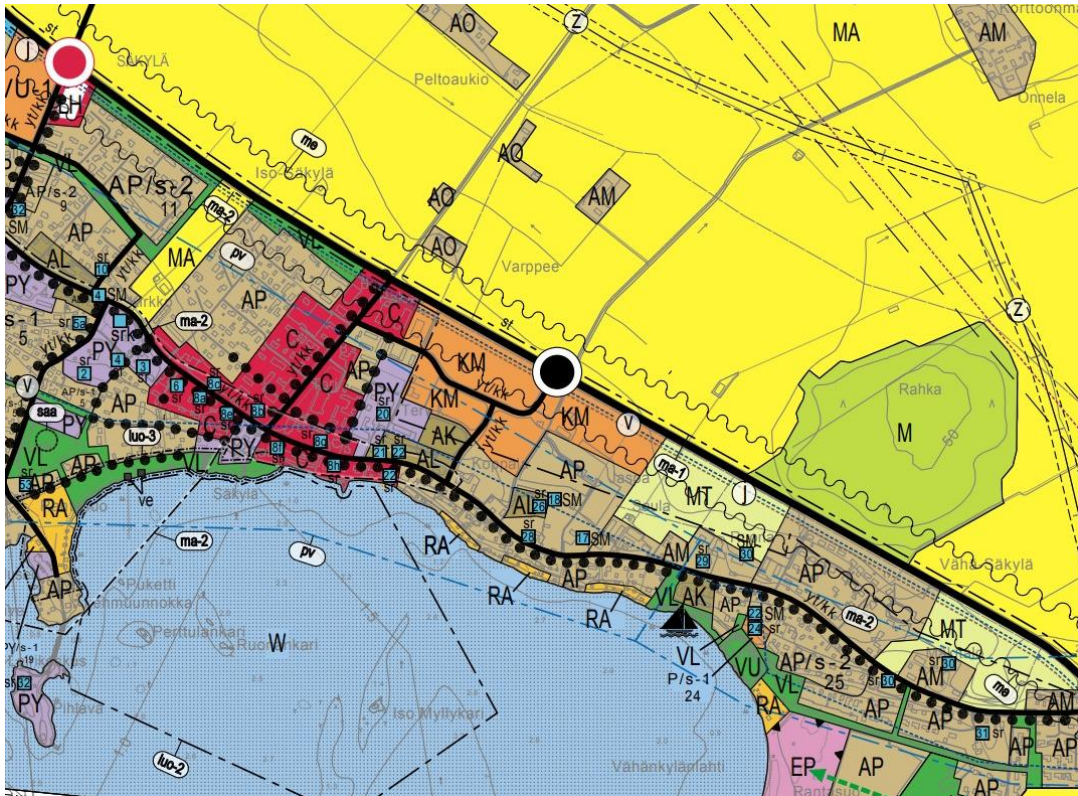
Kuva 5-2. Maakuntakaava 2050 valmisteluaineiston karttaote suunnittelualueelta.

5.3 Yleiskaava

5.3.1 Säkylän osayleiskaava

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 5-3. Ote Säkyliän osayleiskaavasta, rantaosayleiskaavasta ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutoksesta (2016).

5.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Suunnittelualueen korttelissa 160 on voimassa kunnanvaltuuston 18.4.2011 hyväksymä ja 1.6.2011 voimaan tullut Säkyliän liikealueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Kortteleissa 279 ja 285 on voimassa kunnanvaltuuston 9.11.2020 hyväksymä ja 17.12.2020 voimaan tullut liikealueen, Vähäsäkyliän 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 ulkovarastoaluetta, eikä päivittäistavarakauppaa. Korttelin rakennusoikeus on osoitettu tonttikohdittain: 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 5-4. Ote ajantasa-asemakaavasta ja kaava-alueen rajaus punaisella viivalla.

6 Laadittavat ja laaditut selvitykset

6.1 Laadittavat selvitykset

Asemakaavan yhteydessä laaditaan kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, Säskylän kunta 2025), luontoselvitys (Faunatica Oy, Säskylän kunta 2025) sekä arkeologinen koetutkimus ja tarkkuusinventointi (Heilu Oy, Säskylän kunta 2025). Lisäksi suunnittelussa hyödynnetään Säskylän osayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä sekä muita aiemmin laadittuja selvityksiä.

Tämän kaavan valmistelussa hyödynnettäviä selvityksiä ovat ainakin:

- Liikealueen laajentamisen kaupalliset ympäristövaikutukset (Entrecon Oy, Säskylän kunta 2010),
- Kaupallisen selvityksen päivitys (Ramboll Finland Oy, Säskylän kunta 2014),
- Säskylän osayleiskaavan viheralueiden riittävyystarkastelu (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säskylän kunta 2016),
- Säskylän osayleiskaavan maisemaselvitys (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, Säskylän kunta 2013),



- Säkylän osayleiskaavan luontoarvojen tausta- ja perusselvitys (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2013),
- Säkylän osayleiskaavan rakennusinventointi, Tmi Lauri Putkonen, 16.6.2014, tarkistukset 11.3.2015.

7 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen edellyttämällä tavalla.

Alueidenkäyttölain 9 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on vaikutuksia selvitettävä siinä laajuudessa, että voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset seuraaviin kokonaisuuksiin:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön, muinaisjäänneksiin ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia selvittäessä painopiste asetetaan merkittäviksi arvioituihin vaikutuksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittuihin ja laadittaviin selvityksiin, karttatietoihin ja maastokäynteihin, osallisilta saatavaan palautteeseen, lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia. Vaikutusten arviointi toteutetaan asiantuntija-arvioina vaikutustyypeittäin.

8 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, samoin viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia, ilmaista kaavasta mielipiteensä kaavaluonnoksen sekä -ehdotuksen nähtävilläollessa sekä tehdä valituksen hallinto-oikeuteen asemakaavan hyväksymispäätöksestä.

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

- Lupa- ja valvontavirasto (alueidenkäyttö, ympäristö),
- Lounais-Suomen elinvoimakeskus (liikenne),
- Satakuntaliitto (maakuntakaavoitus),
- Satakunnan museo (kulttuuriympäristö),
- Kunnan hallintokunnat: Säskylän kunnanhallitus, Etelä-Satakunnan ympäristölautakunta,
- Satakunnan hyvinvointialue (pelastuslaitos).

Muut yhteisöt

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

9 Vuorovaikutus ja aikataulu

9.1 Vireilletulo

Kaavaprosessi on käynnistetty kunnan aloitteesta. Asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä, kunnan verkkosivuilla ja kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville (AKL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan kotisivuilla osoitteessa <https://www.sakyla.fi/tekniset/kaavoitus/kaavoitushankkeet/> koko hankkeen ajan. Osalliset voivat ilmaista kaavoittajalle mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

9.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtäville kunnanhallituksen päätöksellä 30 päivän ajaksi (MRA 30§), jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (AKL 62 §) nähtävilläolokautena. Maanomistajilla, asukkailla ja muilla osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta nähtävilläolokautena. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Kaavaluonnosaineisto on nähtävillä kunnan kotisivuilla.

9.3 Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen aineistosta saatuun palautteeseen laaditaan kaavanlaatijan vastineet eli perusteltu näkemys palautteen huomioimisesta kaavassa. Palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kunnanhallituksen päätöksellä. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot ja osallisilla on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta (AKL 65 §).

Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille. Kaavaehdotusaineisto on nähtävillä kunnan kotisivuilla.

9.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan kaavanlaatijan vastineet eli perusteltu näkemys palautteen huomioimisesta kaavassa. Kaavaan tehdään vähäiset tarkistukset. Jos



kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

Alueidenkäyttölain 188 §:n mukaan kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaissa säädetään.

9.5 Asemakaavan arvioitu aikataulu

- Vireilletulo 6/2025
- Kaavaluonnos 6/2025
- Kaavaehdotus 2/2026
- Hyväksyminen 4-6/2026

Aikataulu täsmentyy kaavatyön edetessä.

9.6 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelun edellyttämä viranomaisyhteistyö järjestetään suunnittelutyön aikana.

10 Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja valmisteluvaiheen aineistosta sekä muistutukset ehdotusvaiheen aineistosta osoitetaan Säkylän kunnanhallitukselle.

SÄKYLÄN KUNTA/KUNNANHALLITUS

osoite: Rantatie 268, 27800 Säkytä

sähköposti: kirjaamo@sakyla.fi

Yhteyshenkilöt:

kunnanjohtaja Teijo Mäenpää

puhelin: (02) 832 8300, GSM 044 517 1012

tekninen johtaja Tarmo Saarinen

puhelin: (02) 832 8317, GSM 044 517 1014

etunimi.sukunimi@sakyla.fi

KAAVAA LAATIVA KONSULTTI/ AFRY

Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS 359

etunimi.sukunimi@afry.com

puh. +358 50 574 4167

AFRY Finland Oy

Jaakonkatu 3

01620 Vantaa