

SÄKYLÄ

KAUPALLINEN SELVITYS 2025

1.	JOHDANTO	2
1.1	Lähtökohdat ja tavoitteet	2
1.2	Kaavatarkastelu kaupan näkökulmasta	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Yleiskaavatilanne	4
1.3	Asemakaavamuutos	4
2.	KAUPAN YLEISET KEHITYSTRENDIT 2025	6
3.	VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ SÄKYLÄSSÄ	7
3.1	Sijainti ja vaikutusalue	7
3.2	Väestö ja väestönmuutokset	9
3.3	Vapaa-ajan asukkaat	11
3.4	Työpaikat ja työssäkäynti	11
3.5	Liikenne	14
4.	KAUPAN TARJONTA JA TOIMINTAYMPÄRISTÖ	15
4.1	Kaupan palveluverkko	15
4.2	Kaupan tarjonta Säkylän keskustassa	17
4.3	Vähittäiskaupan liikevaihto toimialoittain	17
5.	VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE	19
5.1	Vähittäiskaupan ostovoima	19
5.2	Laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve	20
6.	KAUPALLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	22
6.1	Vaikutusten arvioinnin tarkoitus	22
6.2	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	22
6.3	Kaavamuutoksen vaikutukset Säkylän keskustaan	22
6.4	Kaavamuutoksen vaikutukset vähittäiskaupan palveluverkkoon ja markkinaan	23
6.4.1	Päivittäistavarakaupan verkosto	23
6.4.2	Erikoistavarakaupan verkosto	23
6.5	Vaikutukset saavutettavuuteen ja arjen sujuvuuteen	23
6.6	Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen	24
6.7	Vaikutukset kaupan kilpailuun	24
6.8	Johtopäätökset vaikutusten arvioinnin pohjalta	25

1. JOHDANTO

1.1 Lähtökohdat ja tavoitteet

Säkylän liikealueella on vireillä asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa liikeraentaminen ja hankkeen sijoittuminen Palomiehentien ja Koppalantien risteysalueelle. Kaavan yhteydessä on lausuttu, että kaupallinen selvitys tulisi päivittää erityisesti vaikutusalueen kysynnän (laskennallinen tilantarve) ja kaupallisen palvelutarjonnan ja -verkon osalta.

Selvityksen tavoitteena on päivittää Säkylän kaupallinen selvitys (laadittu 2010, päivitetty 2014 ja 2017) sekä laatia kaavamutoksen kaupallisten vaikutusten arviointi ja liikenteellinen tarkastelu.

Selvitys on laadittu Ramboll Finland Oy:ssä syksyllä 2025 ja siitä ovat vastanneet Eero Salminen (projektipäällikkö) ja Ville Pyhäjärvi.



Kuva 1 Työn tarkastelualue. Pohjakartta © MML

1.2 Kaavatarkastelu kaupan näkökulmasta

1.2.1 Maakuntakaava

Asemakaavan muutostkohde sijoittuu suhteessa maakuntakaavaan taajamatoimintojen alueelle. Alue sijoittuu myös kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle, jonka merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämisselityksien alueidenkäyttöisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita.



Kuva 2 Satakunnan maakuntakaava

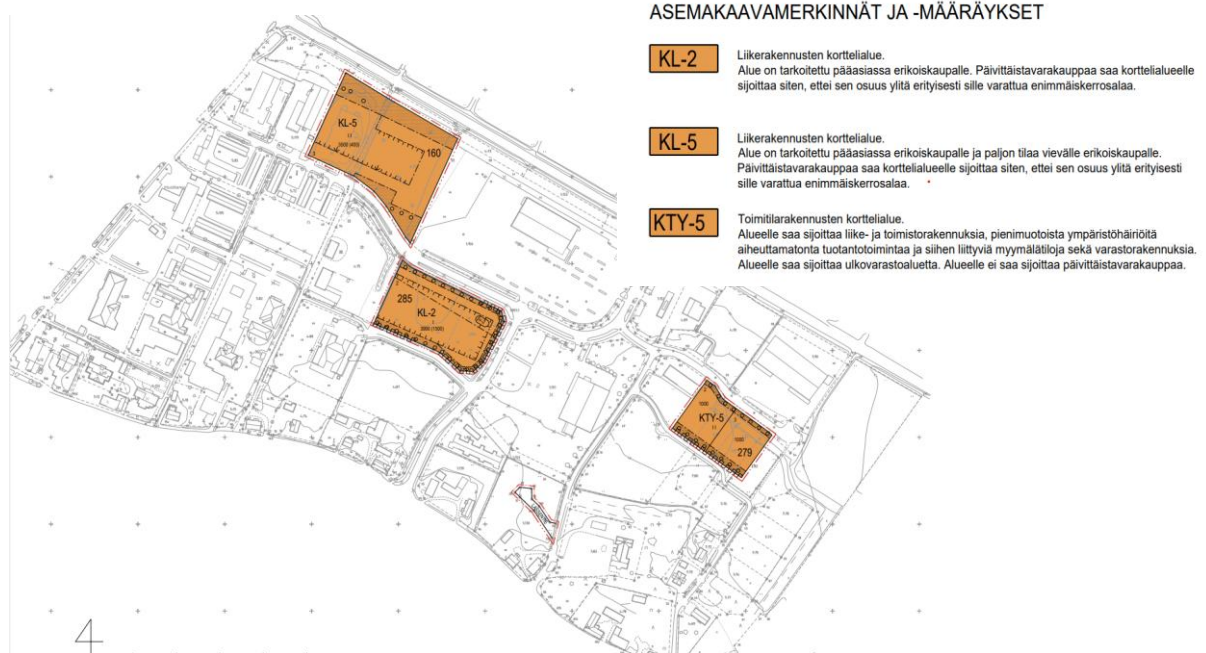
Satakunnan 2. vaihemaakuntakaavan mukaan vähittäiskauppojen sijainnin yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon tasapainoisen palveluverkon kehittäminen, olemassa olevien keskustatoimintojen alueiden kaupalliset palvelut ja niiden toiminta- ja kehitysedellytykset, yhdyskuntarakenteen muu kehitys sekä palveluiden saavutettavuus kaikki väestöryhmät huomioiden. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota vähittäiskaupan sijoittumiseen ja palveluverkon kattavuuteen suhteessa asuin- ja työpaikka-alueisiin ja varmistaa asiointitiheydeltään päivittäisasiointiin perustuvan kaupan alueiden kytkeytyneisyys asuin- ja työpaikka-alueisiin erityisesti kevyenliikenteen verkostolla ja mahdollisuuksien mukaan myös joukkoliikenteen kulkutavoilla. Keskustatoimintojen alueiden ja vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ulkopuolelle sijoittuva kauppa ei saa heikentää keskustatoimintojen alueiden kaupan toimintaedellytyksiä ja sitä kautta palveluiden seudullista saavutettavuutta.

Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön mitoitusta arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4 000 k-m² lukuun ottamatta tiettyjä poikkeuksia, joiden piiriin Säkylä ei kuulu.



Kuva 4 Liikealueen, Väähäskylän ja terveyskeskuksen asemakaava 2020. Lähde: Säkyliän kunta

Säkyliän liikekeskuksen alueella vireillä olevassa kaavamuutoksessa 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.



Kuva 5 Kaavamuutoksen luonnosaineisto (5/2025)

Kaavan luonnosvaiheessa keväällä 2025 kaavalla muodostuva kokonaisrakennusoikeus on 9 490 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksella noin 1 990 k-m². Alueen kaupallisten palveluiden mitoitus ei muutu. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskauppaa yhteensä 7490 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 1900 k-m².

Kaava-alue koostuu kolmesta korttelialueesta: kahdesta liikerakennusten korttelialueesta (KL-2 ja KL-3), toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY-5), sekä Ristolantien katualueesta.

- Kortteliin 285 liikerakennusten korttelialueelle (KL-2) on lisätty rakennusoikeutta ja siirretty erikoiskaupan rakennusoikeutta korttelista 279 sekä päivittäistavarakaupan rakennusoikeutta korttelista 160.
- 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-m². Merkinnäksi on siten muutettu KL-5. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus vähenee 100 k-m². 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.

2. KAUPAN YLEISET KEHITYSTRENDIT 2025

Vähittäiskaupan toimintaympäristö on 2020-luvun puolivälissä muuttunut tavalla, joka heijastuu erityisen voimakkaasti pieniin suomalaisiin kuntakeskuksiin. Kysyntä- ja tarjontatekijät vaikuttavat toisiinsa aiempaa tiiviimmin, ja murros koskee sekä kuluttajakäyttäytymistä, ostovoiman rakennetta että kaupan investointien suuntautumista. Pienissä keskuksissa muutokset tuntuvat usein nopeammin kuin kasvukeskuksissa, sillä ostovoima on rajallinen ja palveluverkko haavoittuva. Samalla kehityksessä on elementtejä, jotka voivat vahvistaa juuri pienten keskusten elinvoimaa, mikäli niihin tartutaan päämäärätietoisesti.

Kuluttajakäyttäytymisen muutoksista merkittävin liittyy ostovoiman haurastumiseen ja kulutuksen entistä voimakkaampaan sirpaloitumiseen. Kotitalouksien tulokehitys on erityisesti pienissä kunnissa vaimeaa, mikä heijastuu suoraan vähittäiskaupan myyntiin. Samaan aikaan kilpailu kulutuksen kohdentumisesta on kiristynyt: yhä suurempi osa kotitalouksien käyttövaroista suuntautuu vähittäiskaupan ulkopuolelle, kuten hyvinvointipalveluihin, matkailuun, harrastuksiin ja kulttuuriin. Tämä kehitys haastaa kivijalkakaupan roolia ja pakottaa pienet keskuksat pohtimaan, millaista lisäarvoa ne voivat tarjota suhteessa isoihin keskuksiin ja digitaalisiin vaihtoehtoihin.

Väestön ikääntyminen muuttaa kysyntää monella tavalla. Pienissä kunnissa ilmiö ei ole pelkkä trendi vaan pysyvä rakenteellinen muutos, joka vaikuttaa sekä palvelutarpeisiin että asiointikäyttäytymiseen. Ikääntyneet kuluttajat arvostavat lähellä olevia, esteettömiä ja helppokäyttöisiä palveluja, ja he suosivat arjen peruspalveluja, joihin on helppo kulkea. Samalla eläkkeelle siirtyminen irrottaa asumisen työpaikan sijainnista, mikä voi mahdollistaa paluumuuton tai lisääntyneen ajankäytön vapaa-ajan asunnolla. Tämä tuo pieniin keskuksiin kausiluonteista ostovoimaa, mutta vain silloin, kun tarjolla on riittävän laadukkaita ja saavutettavia palveluita.

Kulutustottumusten eriytyminen näkyy myös pienissä keskuksissa. Osa kuluttajista etsii edullisuutta ja nopeutta, mikä ohjaa heitä ketjujen suuntaan. Osa taas painottaa paikallisuutta, laatua ja henkilökohtaista palvelua. Tässä jakolinjassa piilee pienelle kuntakeskukselle mahdollisuus: paikallinen identiteetti, tuoreus ja palvelun henkilökohtaisuus voivat muodostaa kilpailuedun, jos ne onnistutaan tuotteistamaan johdonmukaisiksi, uskottaviksi konsepteiksi. Pelkkä paikallisuuden korostus ei kuitenkaan enää riitä – asiakkaat odottavat yhtä laadukkaita ja digitaalisesti tuettuja palvelukokemuksia kuin suuremmissa keskuksissa.

Kauppan tarjontakehitystä ohjaavat puolestaan yhdyskuntarakenteen muutokset, palveluverkon keskittyminen ja kaupan investointien varovaisuus. Valtakunnallinen trendi on kerrostuminen: palvelut ja investoinnit suuntautuvat ensisijaisesti suuriin ja tiivistyviin keskuksiin. Pienet kuntakeskuksat joutuvat vastaamaan tilanteeseen, jossa yksittäisen myymälän lakkauttaminen voi romahduttaa asiointivirtoja koko keskustassa ja kiihdyttää palvelujen harvenemista ketjuna. Heikko taloudellinen tilanne ja kiristynyt kilpailu pakottavat ketjut optimoimaan myymäläverkkoaan, mikä johtaa pienempiin, ketterämpiin yksikköihin. Tämä suuntaus näkyy jo nyt: suurmyymälöiden avaaminen pieniin keskuksiin on käytännössä loppunut, ja tilalle on tullut kokeilevia minikonsepteja sekä pop up -ratkaisuja, joiden investointiriski on huomattavasti alhaisempi.

Samalla tilojen joustavuuden tarve kasvaa. Myymälöiden elinkaari lyhenee, ja tilojen käyttötarkoitusta muutetaan entistä useammin. Pienen kuntakeskuksen näkökulmasta tämä korostaa kiinteistökannan muuntojoustavuutta ja sitä, että perinteinen ”vuokranantaja–vuokralainen” -malli ei enää yksin riitä. Yhä useammin tarvitaan hybridiratkaisuja, joissa sama tila toimii esimerkiksi kaupallisena palveluna, työskentelytilana ja pienimuotoisena tapahtumapaikkana. Samalla palvelullistuminen jatkaa kasvuaan: terveystalot, hyvinvointi, pienet liikuntapalvelut, parturit ja arjen huoltopalvelut muodostavat yhä merkittävämmän osan keskustojen elinvoimasta.

Verkkokaupan kasvu on muuttanut erikoiskaupan toimintaehtoja radikaalisti. Suuri osa erikoistavarakaupasta on siirtynyt verkkoon, ja pienissä keskuksissa kannattavuuden ylläpitäminen on vaikeutunut entisestään. Toisaalta verkkokauppa luo myös uudenlaisia rooleja paikallisille toimijoille. Myymälät voivat toimia nouto- ja palautuspisteinä, sovituspäikkoinä ja asiantuntevina palvelupisteinä. Logistiikan kehitys ja pakettipalvelujen laajentuminen ovat tehneet verkkokaupasta saavutettavaa myös syrjäseuduilla, mikä osaltaan vähentää fyysisen liiketilän tarvetta mutta avaa uusia mahdollisuuksia pienille keskuksille toimia logistisina mikrohubina.

Kaiken kaikkiaan vähittäiskaupan tulevaisuus Säkylässäkin rakentuu palvelulähtöisyydelle, saavutettavuudelle ja monikäyttöisyydelle. Erikoiskaupan rooli kapenee, mutta palvelujen merkitys kasvaa. Keskusta-alue ei välttämättä tarvitse suuria myymälöitä ollakseen elinvoimainen, mutta sen on tarjottava toimiva, viihtyisä ja arkea tukeva kokonaisuus, jossa palvelut, kahvilat, hybriditilat ja sujuvat logistiset yhteydet muodostavat toisiaan vahvistavan verkoston.

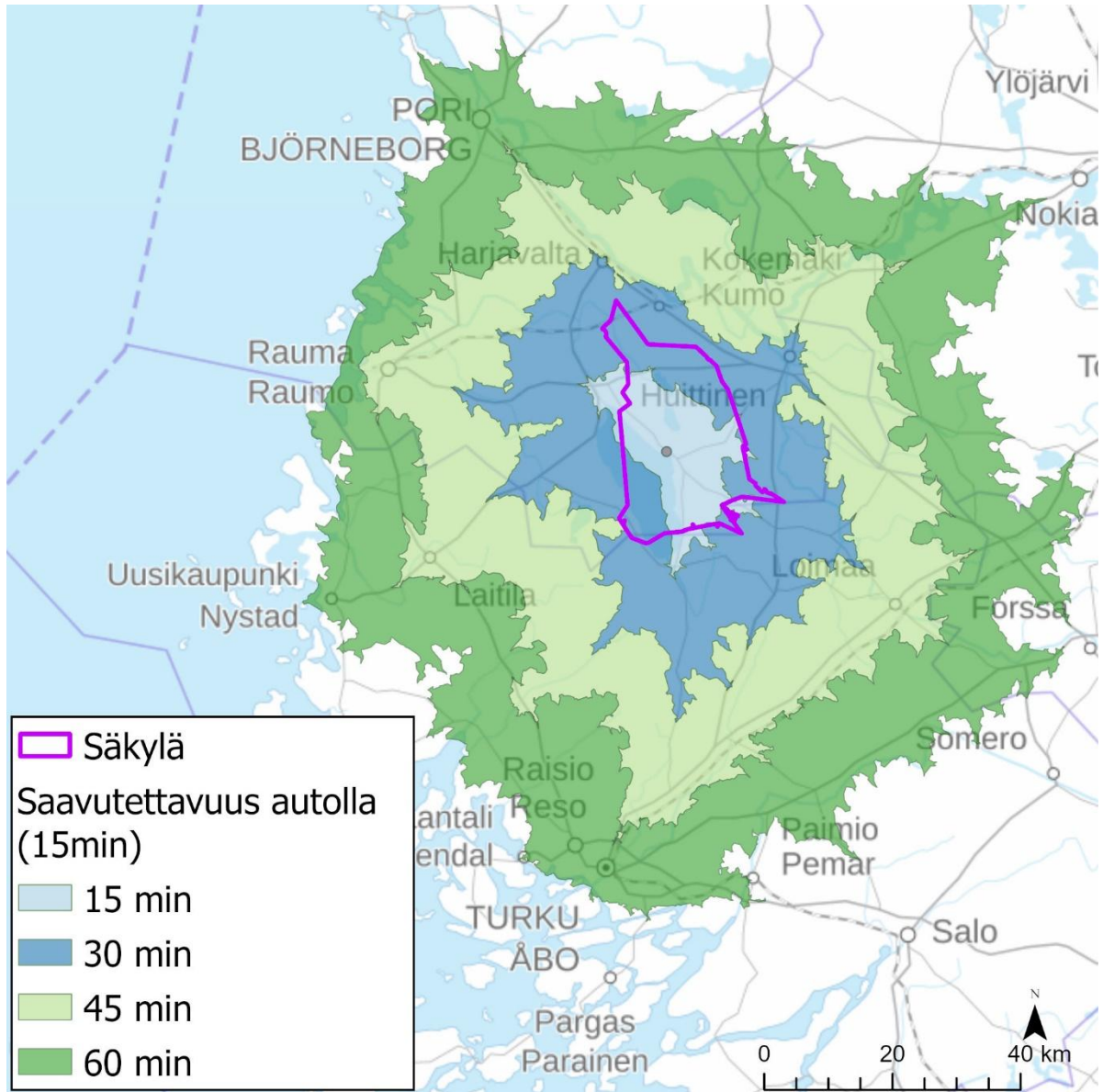
3. VÄHITTÄISKAUPAN KYSYNTÄ SÄKYLÄSSÄ

3.1 Sijainti ja vaikutusalue

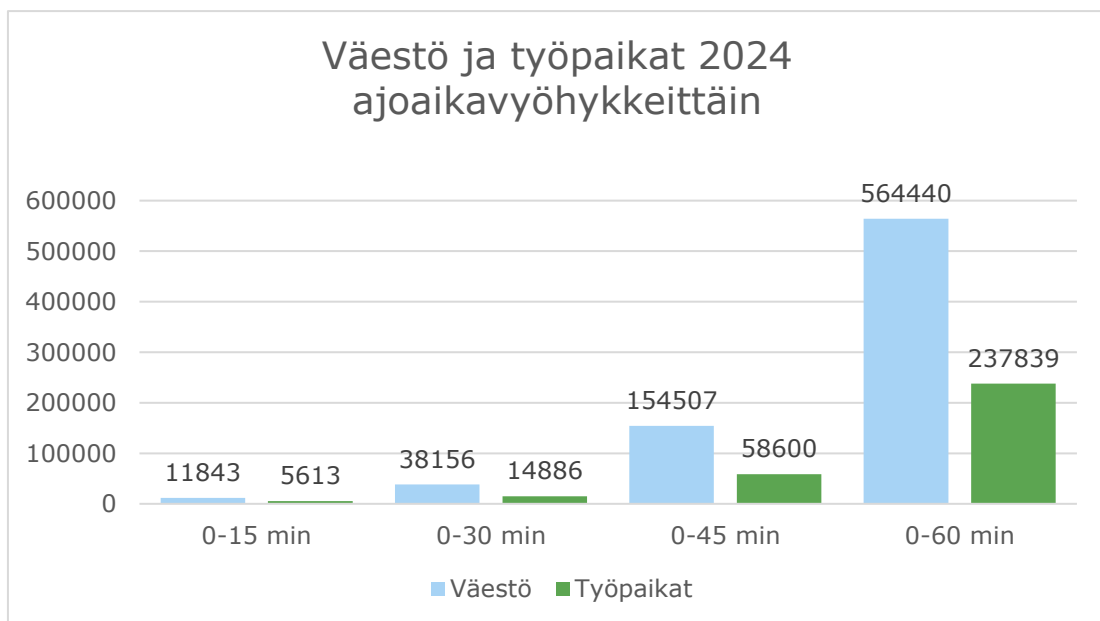
Säkylä sijaitsee eteläisessä Satakunnassa Varsinais-Suomen rajalla. Etäisyyksiä Säkylästä eri kunta- ja kaupunkikeskuksiin:

- Naapurikeskukset: Eura 15km, Kokemäki 27km, Huittinen 29km, Oripää 34km, Loimaa 47km
- Suuremmat keskittymät: Rauma 50km, Pori 66 km, Turku 76 km, Tampere 103 km, Laitila 52km, Uusikaupunki 71km

Oheisessa kartassa on esitetty kaavamuuotosalueen saavutettavuus vyöhykkeittäin. Kartalta voidaan havaita, että Säkylä on hyvin saavutettavissa noin puolessa tunnissa Euran, Kokemäen, Huittisten ja Oripään keskuksista. Kyseisellä vyöhykkeellä asui vuoden 2024 lopussa hieman yli 38 000 asukasta. Tunnin ajoajan säteellä asui puolestaan noin 564 000 asukasta ja sijaitsi yli 200 000 työpaikkaa.



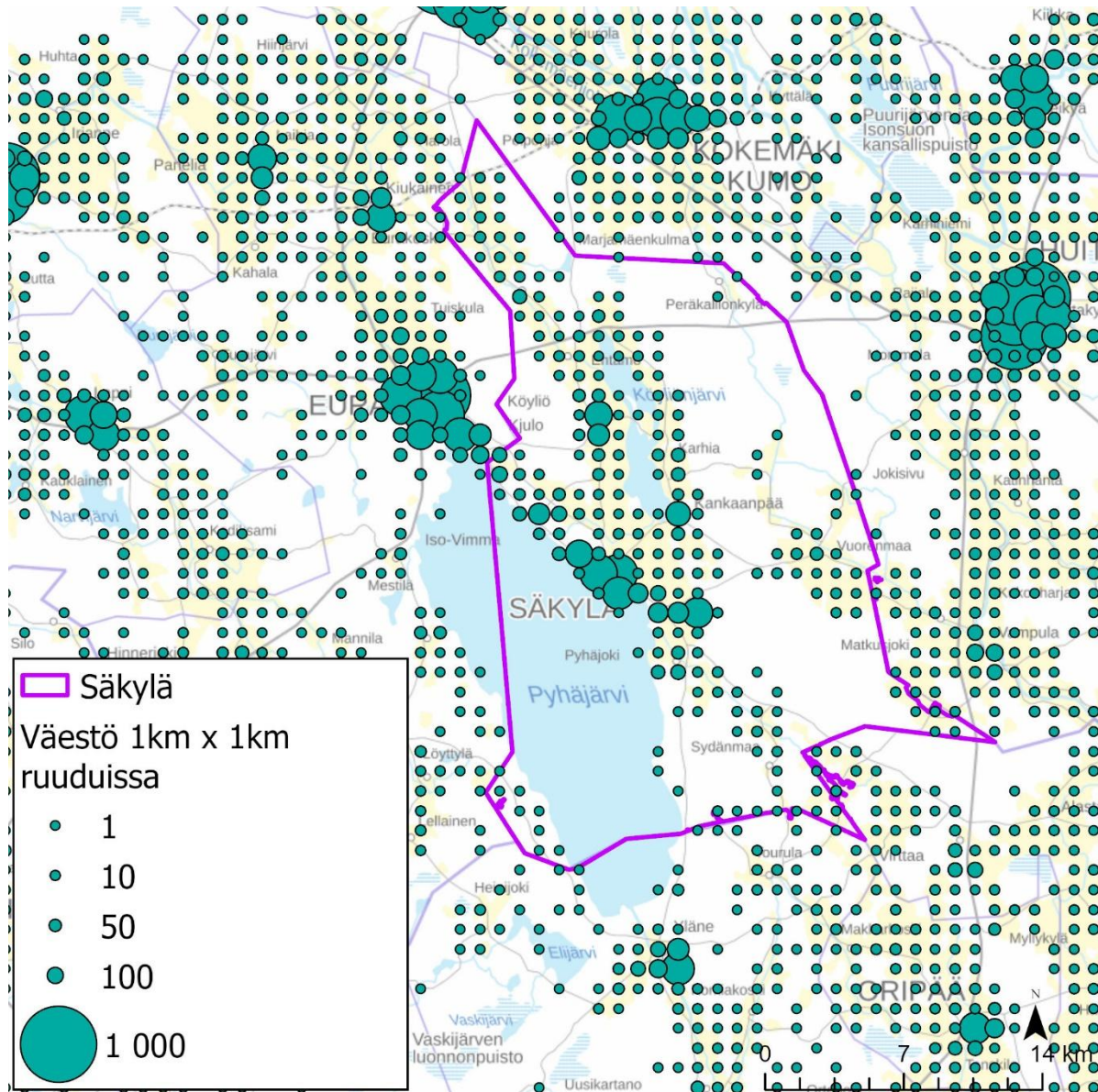
Kuva 6 Saavutettavuusvyöhykkeet matka-aikana Säkylästä. Pohjakartta © MML, tieverkko Väylävirasto



Kuva 7 Väestö ja työpaikat 2024 ajoaikavyöhykkeittäin Säkylästä (Lähde: Tilastokeskus, Ruutu-tietokanta)

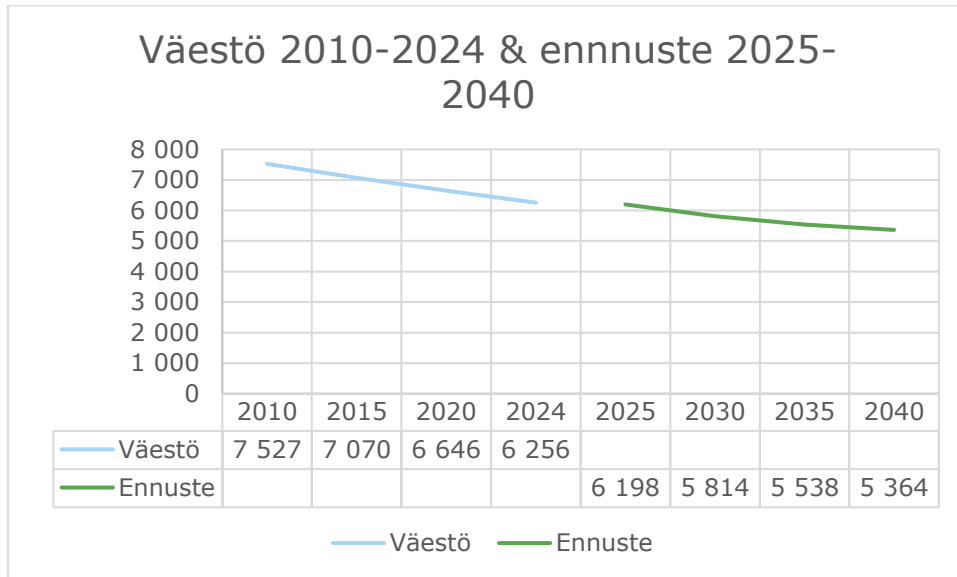
3.2 Väestö ja väestönmuutokset

Oheisessa kartassa on havainnollistettu väestön sijoittumista tutkimusalueelle. Pallon koko kuvaa väestön määrää yhden kilometrin tilastoruudussa. Säskylä ja Eura muodostavat nauhamaisen taajamavyöhykkeen Pyhäjärven koillisrantaan.



Kuva 8 Väestön määrä kilometrin ruuduissa 31.12.2024.
Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta. Pohjakartta © MML

Seuraavassa kaaviossa on kuvattu tarkastelualueen väestön kehitys vuosina 2010–2024 sekä Tilastokeskuksen vuonna 2024 julkistaman ennusteen mukainen väestönkehitys 2025–2040.

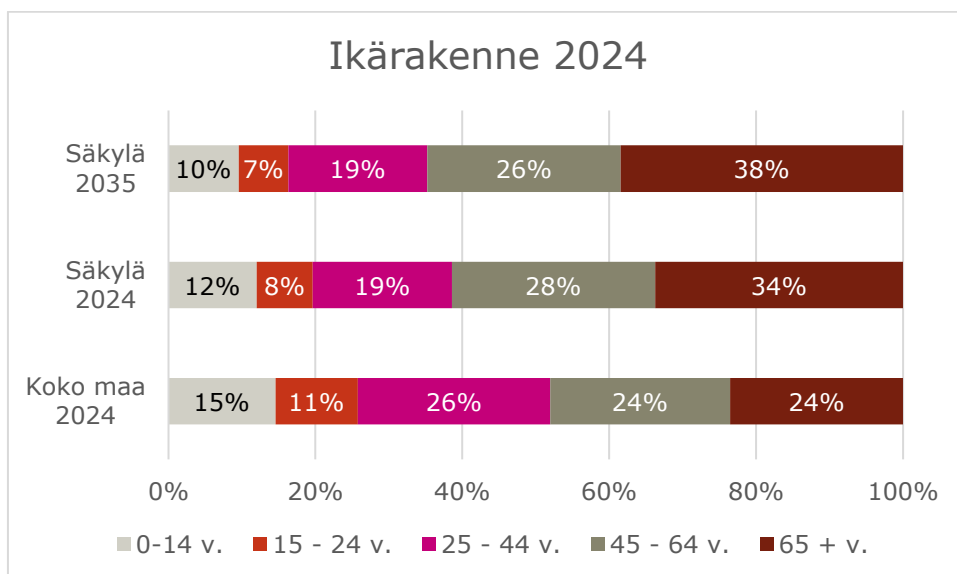


Kuva 9 Väestönmuutos 2010-2024 ja Tilastokeskuksen väestöennuste 2025-2040

Tilastokeskuksen väestöennusteissa kunnan väestömäärän arvioidaan olevan pääsääntöisesti laskusuunnassa. Säskylän väestömäärän on ennustettu laskevan nykyisestäään (6 256 asukasta) noin 900 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä. Säskylän kunnan tavoitteena on hillitympi väestön väheneminen, mitä on tarkasteltu skenaarioina myös ostovoima- ja tilantarvelaskelmien yhteydessä.

Merkittävin väestön määrää Säskylässä pienentävä tekijä on negatiivinen kuntien välinen nettomuutto. Vuonna 2024 Säskylän kuntien välinen nettomuutto oli -79 asukasta. Muuttoliikkeessä on ollut vuosittain vaihteluita, vuosien 2020–2024 välillä vaihdellen vuoden 2021–10 asukkaasta vuoden 2022–110 asukkaaseen. Kunnasta muuttavat enimmäkseen 15-19 sekä 20-24 -vuotiaat.

Väestörakenteen suhteen Säskylässä merkittävin muutostrendi on väestön ikääntyminen. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan vuonna 2035 Säskylän asukkaista peräti 38 % on yli 64-vuotiaita, kun nykyisin vastaava osuus on 34 %. Ikääntyneiden osuus suhteessa koko väestöön on Säskylässä vuonna 2030 korkeampi kuin koko maassa (24 %) keskimäärin.



Kuva 10 Väestön osuus ikäryhmittäin 2024 ja 2035 (Lähde: Tilastokeskus)

Vuonna 2024 Säskylän tulonsaajien keskitulo oli 33 056 euroa. Säskylässä tulotaso oli hyvin samankaltainen kuin koko Satakunnassa (33 566 €), mutta matalampi kuin koko maassa (36 858 €). Ansiotulot on esitetty seuraavassa kuviossa.

Alue	Ansiotulot 2024
Koko maa	36 858
Satakunta	33 566
Säkylä	33 056

Kuva 11 Tulonsaajien ennakonpidätyksen alaiset ansiotulot 2024. Lähde: Verohallinto

3.3 Vapaa-ajan asukkaat

Satakunnan maakuntajärveksi valittu Pyhäjärvi on merkittävä virkistysalue Säkylän, Euran ja Yläneen kuntien alueella ja sen rannat on tiheästi rakennettu vapaa-ajan asutukselle. Pelkästään Säkylän kunnan alueella kesämökkejä on yli 1 100, jotka sijoittuvat Pyhäjärven lisäksi Köyliönjärven ja Isoselän rannoille. Seuraavassa kartassa on esitetty kesämökkien määrä 250 metrin tilastoruuduissa vuonna 2024. Lähialueen kesäasutus luo kysyntää myös Säkylän kaupallisille palveluille ml. kesätorille.



Kuva 12 Kesämökkit 250m ruuduissa 31.12.2024. Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta. Pohjakartta © MML

3.4 Työpaikat ja työssäkäynti

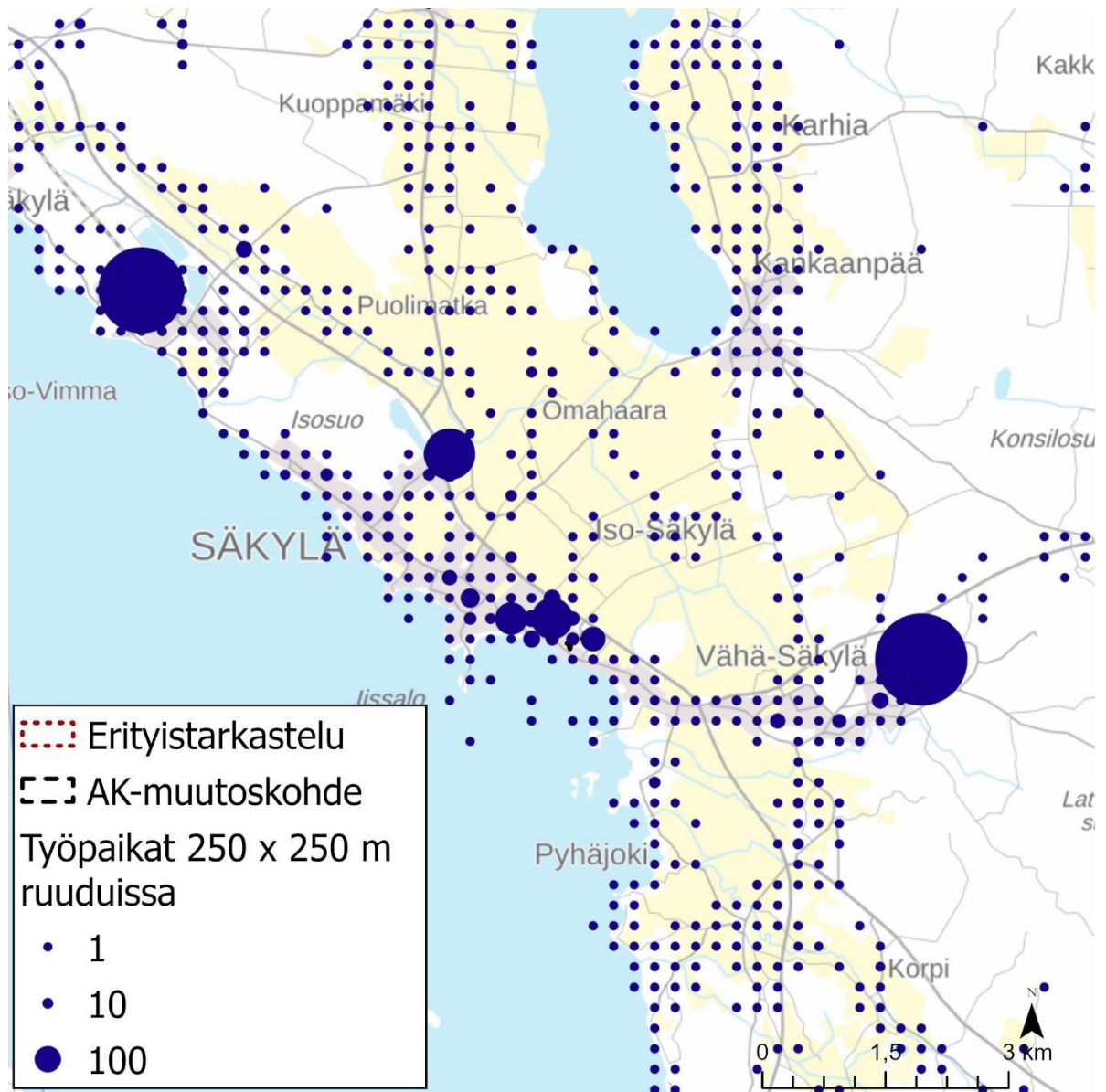
Säkylä on tärkeä työssäkäyntikunta. Vuonna 2023 Säkylässä oli noin 2 466 työpaikkaa ja kunnan työpaikkaomavaraisuus oli noin 120,5 %. Merkittävimpiä toimialoja työpaikkamäärällä mitattuna

olivat teollisuus (845 työpaikkaa), julkinen hallinto ja maanpuolustus (671 työpaikkaa) sekä terveys- ja sosiaalipalvelut (388 työpaikkaa). Vuosina 2015–2023 Säskylästä on poistunut vain noin 10 työpaikkaa.



Kuva 13 Työpaikat Säskylässä toimialoittain 2023 (Lähde: Tilastokeskus)

Säkylässä käydään töissä varsinkin Eurasta, mutta myös Turusta, Huittisista ja Kokemäeltä. Seuraavassa kartassa on esitetty 250 metrin tilastoruuduissa työpaikkojen määrä. Säkylän varuskunta erottuu suurimpana työpaikkakeskittymänä. Myös Iso-Vimman ja keskustan alue korostuvat.



Kuva 14

Työpaikat 250 x 250 m ruuduissa 31.12.2023

Lähde: Tilastokeskus, ruututietokanta. Pohjakartta © MML

4. KAUPAN TARJONTA JA TOIMINTAYMPÄRISTÖ

4.1 Kaupan palveluverkko

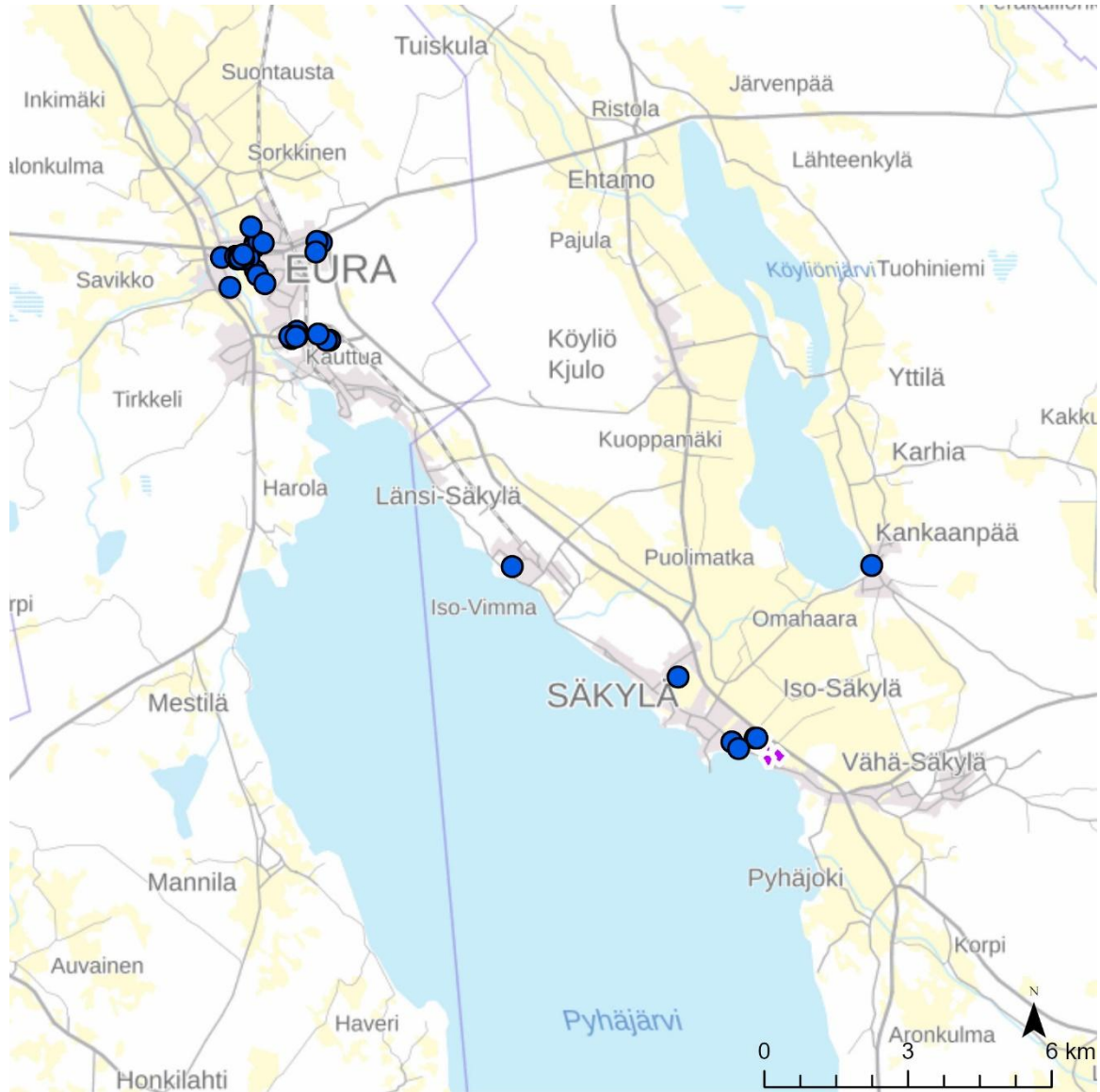
Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Säkylässä sijaitti vuonna 2023 yhteensä 32 vähittäiskaupan toimipaikkaa, 16 ravitsemusalan liikettä sekä 3 majoitusliikettä. Vähittäiskauppojen määrä on pysynyt tasaisena vuosina 2013-2023 (-1 kpl). Huomioitavaa on kuitenkin, että päivittäistavarakaupan toimialalla vähennystä on tapahtunut kolmen toimipaikan verran.

	Toimipaikat		Muutos 2013-2023	
	2013	2023	lkm	%
Vähittäiskauppa (TOL 47)	33	32	-1	-3 %
<i>Päivittäistavarakauppa ja tavaratalot</i>	11	8	-3	-27 %
<i>Tilaa vaativa kauppa</i>	4	3	-1	-25 %
<i>Muu erikoistavarakauppa</i>	18	21	3	17 %
Ravitsemistoiminta (TOL 56)	12	16	4	33 %
Majoitus (TOL 55)	2	3	1	50 %
Moottoriajoneuvojen kauppa (TOL 45)	17	25	8	47 %
Tukkukauppa (TOL 46)	19	23	4	21 %

Vuonna 2023 Säkylässä toimi neljä päivittäistavaroita myyvää ketjutyypistä toimijaa: K-supermarket Säkylä, S-Market Säkylä, Sale Köyliö sekä R-kioski. Arviolta kunnassa on päivittäistavarakaupan kerrosalaa alle 3 500 k-m².

Suurempia ruokakauppoja on lähinnä Eurassa, Huittisissa ja Loimaalla, jossa ruokakaupat ovat selvästi suurempia kuin Säkylässä. Oripään ja Pöytyän sekä lähialueen kylien kaupat taas toisaalta ovat selvästi pienempiä kuin Säkylässä sijaitsevat päivittäistavarakaupat. Päivittäistavarakaupan yhteydessä tapahtuvaa erikoistavarakauppaa on merkittävästi lähinnä vain Loimaalla ja Huittisissa, ja jonkin verran myös Eurassa.

Erikoistavarakaupan tarjonta on keskittynyt Loimaalle, Huittisiin ja Euraan. Tosin nämäkään kaupungit eivät ole tarjonnassaan täysin omavaraisia, vaan asukkaat hakevat erikoistavaroita osittain suuremmista kaupungeista, kuten Turusta, Raumalta, Porista ja Tampereelta. Oheisessa kartassa on esitetty erikoiskaupan yksiköiden sijaintia Säkylässä ja lähialueilla. Kartassa eivät siis ole mukana kaikki erikoistavarakaupat. Säkylä jää erikoiskaupan tarjonnan suhteen pienemmäksi, mitä selittää pienempi väestöpohja, mutta jossain määrin myös sijainti hieman syrjemmällä suurimmista valtaväylistä.



Kuva 16 Erikoiskaupan ketjumyymälät Säkylässä ja naapurikunnissa. Taustakartta MML

4.2 Kaupan tarjonta Säköylän keskustassa

Säköylän kaupallinen tarjonta keskittyy pääosin suunnittelualueen yhteyteen. Tarkasteltavan tontin lähettävillä sijaitsee jo pidemmän aikaa toimineet S-Market sekä K-Supermarket, joiden tiloista löytyy myös Apteekki ja Alko, sekä omana rakennuksenaan toimiva Hesburger. S-Marketin pihalta löytyy myös ABC-tankkauspalvelut. Pienemmät yritykset, ravintolat ja erikoiskaupat sijoittuvat lähemmäs Pyhäjärven rantaa, missä on useampia eri yrityksiä Rantatien varrella.



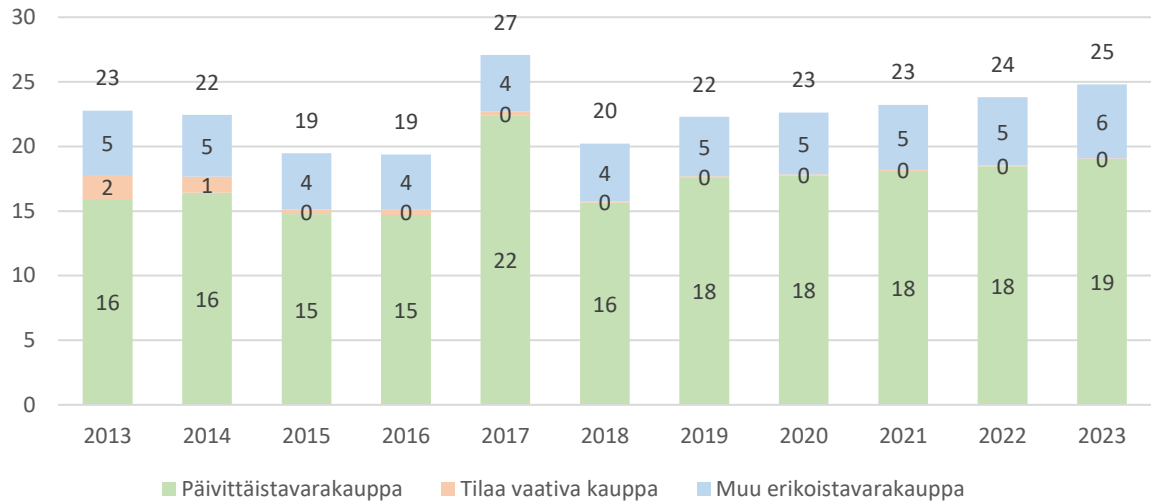
Kuva 17 Säköylän kaupallinen tarjonta 2025 (ketjuliikkeet ja merkittävimmät toimijat)

4.3 Vähittäiskaupan liikevaihto toimialoittain

Säköylän voidaan todeta olevan paikallinen keskus, jonka vaikutusalueita rajaavat Eura, Huittinen, Loimaa ja Turun seutu. Kyseisten kuntien kaupan tarjonta on Säköylään verrattuna huomattavasti laajempi. Säköylän seudullisessa asemassa ei voida havaita tapahtuneen muutoksia vähittäiskaupan osalta viime vuosina, vaikka Köyliö on liittynyt osaksi Säköylän kuntaa.

Seuraavassa kaaviossa on kuvattu vähittäiskaupan liikevaihtoa toimialoittain Säköylässä vuosina 2013-2023. Koko vähittäiskaupan liikevaihto oli vuonna 2023 noin 25 miljoonaa euroa, josta valtaosa, noin 19 miljoonaa euroa tuli päivittäistavarakaupan ja tavaratalojen toimialaryhmästä. Erikoiskaupan liikevaihto Säköylässä oli noin 6 miljoonaa euroa. Liikevaihto on ollut pääasiassa kasvusuuntaista, mutta liikevaihdon kasvussa on huomioitava viime vuosien inflaatiokehitys.

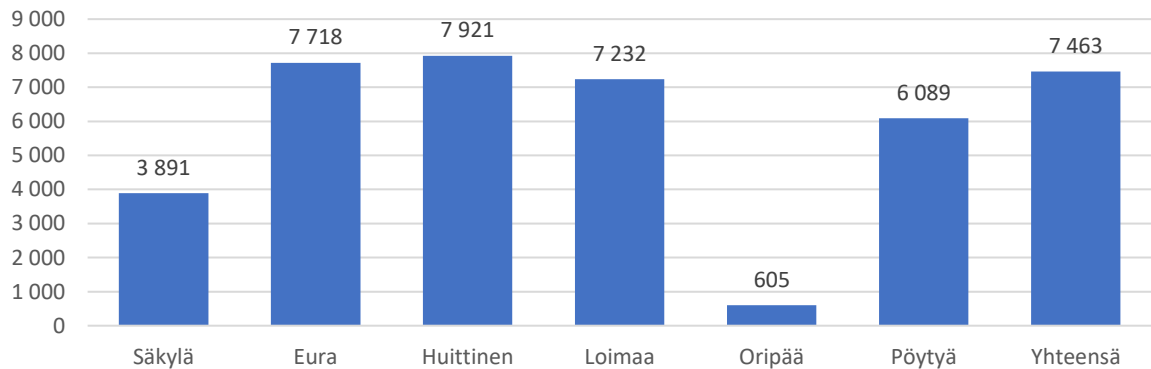
Vähittäiskaupan liikevaihto 2013-2023 - Säköylä, milj. €



Kuva 18 Vähittäiskaupan liikevaihto Säköylässä 2013-2025, milj. €

Oheisessa kaaviossa on esitetty vähittäiskaupan liikevaihto toimialoittain asukaslukuun suhteutettuna vuonna 2023. Luku kuvaa kunnan vähittäiskaupan tarjontaa ja kaupallista merkitystä. Koko maassa vähittäiskaupan liikevaihto asukasta kohden oli noin 7 500 euroa, kun Säköylässä vastaava luku oli noin 3 900 euroa. Asukaskohtaisen liikevaihdon perusteella voidaan arvioida, että lähes puolet Säköylän asukkaiden muodostamasta ostovoimasta virtaa kunnan ulkopuolelle (muut kunnat, verkkokauppa). Naapurikunnista Huittisten ja Euran asukaskohtainen liikevaihto ylittää koko maan keskimääräisen tason.

Liikevaihto 2023, €/asukas



Kuva 19 Vähittäiskaupan liikevaihto 2023, €/as (Yhteensä=koko maa keskimäärin)

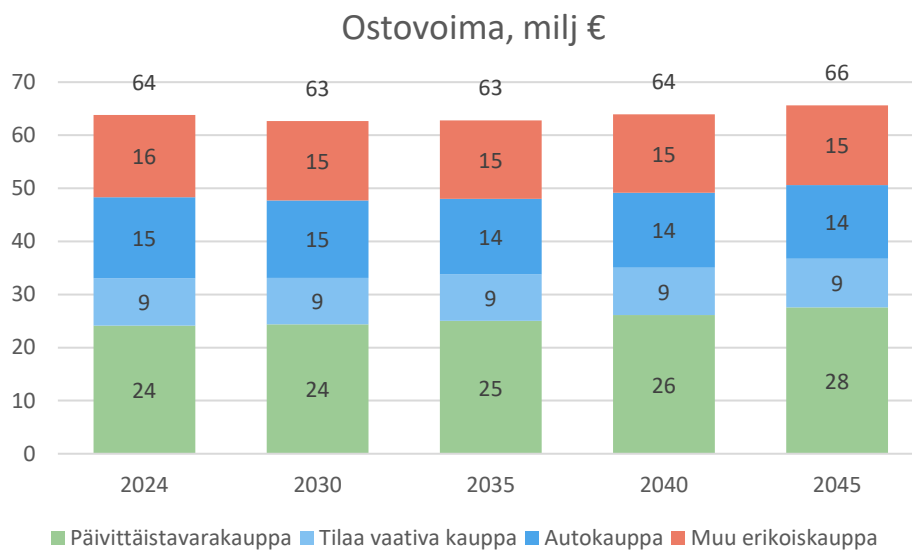
5. VÄHITTÄISKAUPAN OSTOVOIMA JA TILANTARVE

5.1 Vähittäiskaupan ostovoima

Vähittäiskaupan ostovoimaa arvioidaan yleisesti ns. henkilökohtaisen kulutusluvun kautta. Kulutusluku tarkoittaa yhden henkilön vuodessa vähittäiskauppaan kuluttamaa summaa. Kertomalla kulutusluku alueen väestömäärällä saadaan arvio alueella vähittäiskauppaan suuntautuvasta ostovoimasta. Kulutuksen kasvu on arvioitu varsin maltilliseksi: päivittäistavaran kulutuksen on arvioitu kasvavan 1,5 % / vuosi ja tilaa vievän kaupan sekä erikoistavara-kaupan alle 1 % / vuosi vuoteen 2045 asti. Ostovoima ja tilantarve on laskettu kahdelle skenaariolle, joissa taustamuut-
tajat ovat muutoin samat, mutta väestöennuste eroaa. Skenaariossa 1 käytetään Tilastokeskuk-
sen väestöennustetta (vuoteen 2045 mennessä n. -1 000 asukasta). Skenaariossa 2 väestöen-
nusteen mukaista väestön vähenemää on "loivennettu" väestönmuutoksen ollessa vuoteen 2045
mennessä noin -300 asukasta. Loivennus perustuu Säkylän kunnan tavoitteisiin.

Ostovoima - skenaario 1: Tilastokeskuksen väestöennuste

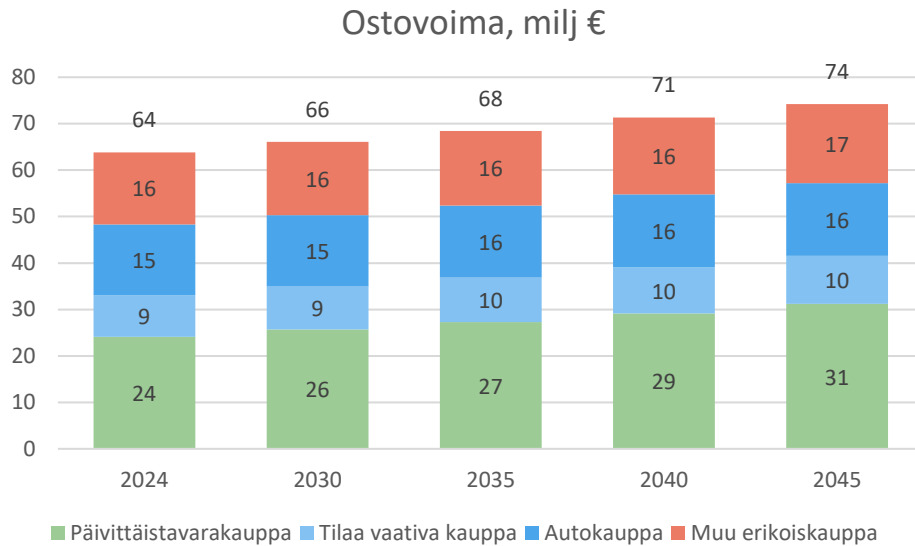
Säkylän asukkaiden muodostama ostovoima on vuonna 2024 noin 64 miljoonaa euroa. Ostovoi-
man arvioidaan pysyvän lähes samalla tasolla vuoteen 2045 väestön vähenemisestä huolimatta –
kulutuksen kasvu "kompensoi" väestön vähenemistä.



Kuva 20 Ostovoima ja ostovoiman kehitys 2024-2045 Säkylässä (skenaario 1)

Ostovoima - skenaario 2: loivennettu väestön väheneminen

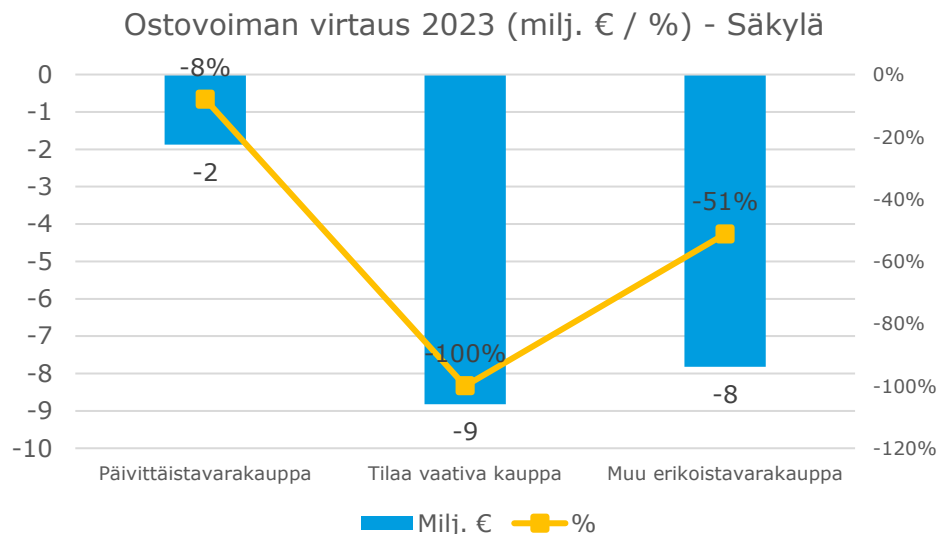
Loivennetussa skenaariossa ostovoima kasvaa vähittäiskaupassa noin 10 miljoonaa euroa, mistä
suurin osa toteutuisi päivittäistavara-kaupan toimialaryhmässä (7 miljoonaa euroa).



Kuva 21 Ostovoima ja ostovoiman kehitys 2024-2045 Säkylässä (skenaario 2)

Ostovoiman virtaus

Ostovoimatarkastelun näkökulmasta huomionarvoista on se, että vähittäiskaupan ostovoimasta virtaa muualle merkittävä osuus. Vuonna 2023 päivittäistavara-kaupan ostovoimasta muualle virtasi noin 2 miljoonaa euroa, tilaa vaativassa kaupassa 9 miljoonaa euroa ja muussa erikoistavara-kaupassa 8 miljoonaa euroa. Säkylä ei näin ollen ole kaupallisesti ”omavarainen”, vaan palveluita joudutaan hakemaan merkittävästi muualta kuin omasta kunnasta.



5.2 Laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve

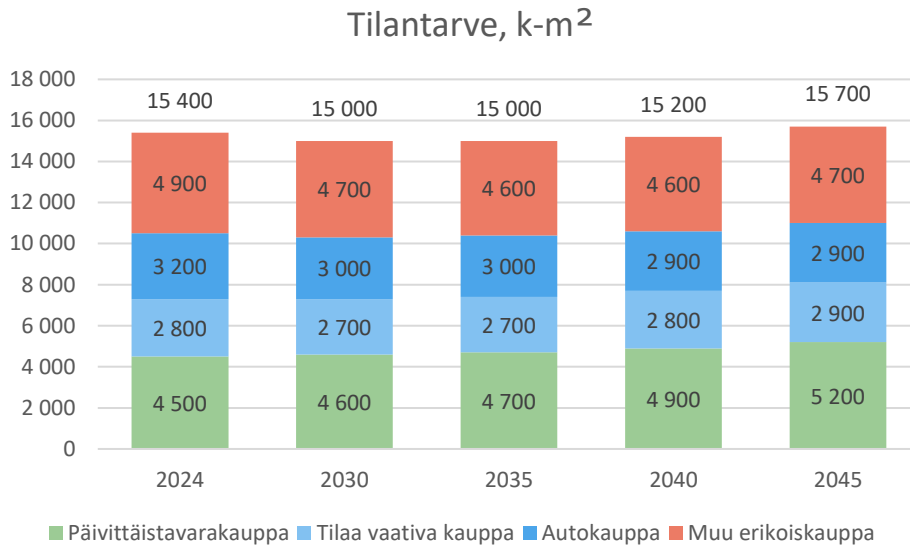
Ostovoiman kasvusta voidaan johtaa laskennallinen vähittäiskaupan lisäpinta-alan tarve. Pinta-alan tarve lasketaan jakamalla ostovoiman kasvu tavoitteellisella neliömyyntiteholla. Tässä laskelmassa on käytetty suhteellisen alhaisia neliömyyntitehoja. Laskennallinen lisäpinta-alan tarve kuvaa tilannetta, jossa kaikki ostovoiman kasvu suuntautuisi uuteen kaupan pinta-alaan ja toisaalta koko ostovoiman kasvu jäisi asuinkuntaan.

Todellisuudessa lisäpinta-ala voi toteutua missä vain vaikutusalueella ja osa lisäpinta-alan tarpeesta voi toteutua nykyisten myymälöiden neliömyyntitehon kasvuna tai vaikkapa internet-kaupassa. Toisaalta tarvitaan myös nykyisiä myymälöitä korvaavaa rakentamista, jos kauppa uudistuu ja hakee uusia toimitiloja tai nykyiset toimitilat siirtyvät muuhun käyttöön. Myös ostovoiman virtaus alueelle tai alueelta pois voi vaikuttaa pinta-alan tarvetta lisäävästi tai vähentävästi.

Tilantarpeen osalta skenaariot 1 ja 2 noudattelevat samoja taustaperiaatteita kuin ostovoimalaskennassa; ainoana muuttujana on väestöennusteen negatiivisen kehityksen jyrkkyys.

Tilantarve - skenaario 1: Tilastokeskuksen väestöennuste

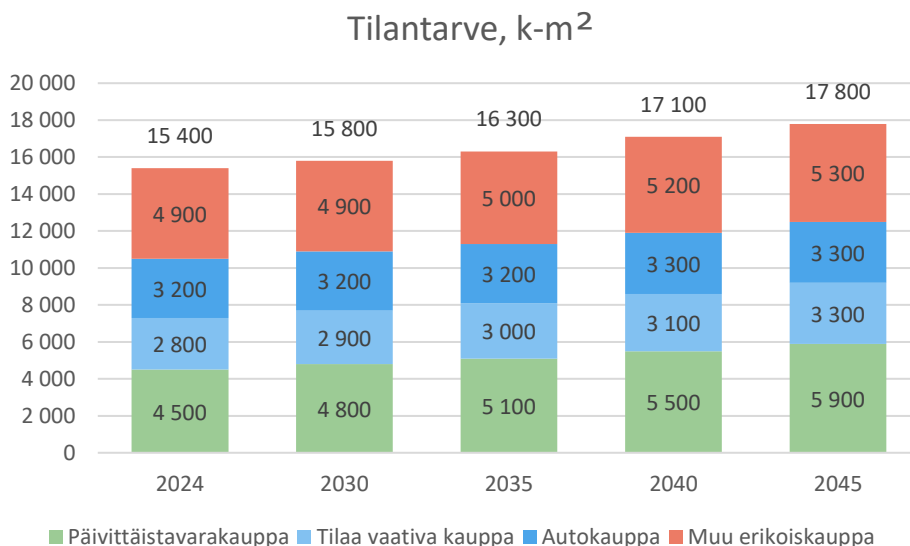
Koska ostovoiman muutos on pientä, myös lisäpinta-alan tarve varsin vaatimattomaksi; päivittäistavarakaupan tilantarpeen arvioidaan kasvavan noin 700 k-m² vuoteen 2045 mennessä. Erikoistavarakaupassa pinta-alan tarpeen kasvu on hitaampaa ja osin laskevaa johtuen kulutuksen heikommasta kasvusta ja suuntautumisesta verkkokauppaan.



Kuva 22 Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan tarve vuosille 2024-2045 (skenaario 1)

Tilantarve - skenaario 2: loivennettu väestön väheneminen

Skenaariossa 2 väestömäärän ennakoitua hitaampi väheneminen kasvattaa tilantarvetta nykytilanteesta vuoteen 2045 mennessä noin 2 400 k-m²:lla. Tilantarpeen kasvu on voimakkainta päivittäistavarakaupan toimialaryhmässä, noin 1 400 k-m².



Kuva 23 Vähittäiskaupan laskennallinen pinta-alan tarve vuosille 2024-2045 (skenaario 2)

Kesäasukkaiden vaikutus

Pinta-alan tarvetta lisäävät kesäasukkaat, Säkylässä muualta työssä käyvät sekä varsinkin varuskunta, jossa on jatkuvasti noin 2 500 varusmiestä sekä näiden lisäksi muita lyhytaikaisemmin alueella oleskelevia. Kaikkineen näiden tekijöiden voidaan arvioida tuovan merkittävän kasvun Säkyllän omaan väestöpohjaan perustuvan laskennallisen pinta-alan tarpeen lisäksi. Lisäksi kaa-

voituksella olisi pyrittävä luomaan tilanne, jossa vapaan kilpailun mahdollistamiseksi kauppapaikoja olisi tarjolla kaikille markkinoille haluaville yrittäjille – kaavoissa pitäisi siis olla jonkin verran ylimitoitusta.

Toisaalta varsinkin erikoistavarakaupan osalta on realistista olettaa, että osa ostovoimasta suuntautuu jatkossakin suurempiin kaupunkeihin ja verkkokauppaan eikä ostovoiman ulosvirtausta pystytä täysin pysäyttämään. Erikoistavarakaupan osalta ostovoimaan perustuvien laskelmien mukainen pinta-ala siis tuskin tulee toteutumaan.

6. Kaupallisten vaikutusten arviointi

6.1 Vaikutusten arvioinnin tarkoitus

Vaikutusten arvioinnin avulla pyritään tunnistamaan, mitä vaikutuksia kaavaratkaisulla on erityisesti kaupan palveluverkkoon, arjen sujuvuuteen ja kaupan palveluiden saavutettavuuteen, liikkumiseen ja kaupan kilpailuun liittyen. Vaikutusten arvioinnin kohteena on asemakaavamuutos, jossa kaupan kerrosalaa / mitoitusta siirretään liikealueella korttelialueiden välillä mahdollistaen näin ollen laajemman konseptin sijoittumisen keskeiselle alueelle lähellä keskustaa. Kaupan kokonaiskerrosala ei muutosten myötä alueella muutu. Korttelialueelle sijoittuva enimmäiskerrosala jää alle 4 000 k-m²:n, joten yksittäinen korttelialue ei muodosta myöskään vähittäiskaupan suuryksikköä ja on näin ollen myös maakuntakaavan mukainen ratkaisu.

6.2 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Aluerakenteella tarkoitetaan laajempien alueiden kuten esimerkiksi maakuntien ja maakuntien osien rakennetta. Kaavamuutosalue on osa Säkylän keskustaajamarakennetta. Kaavamuutoksen mahdollistamalla kaupan mitoituksen uudelleensijoittamisella ei ole aluerakennetta hajoittavaa vaikutusta ja se ei vaikuta isossa kuvassa asiointeihin tai keskusverkon dynamiikkaan Säkylässä eikä sen lähikunnissa.

Yhdyskuntarakenteella tarkoitetaan työssäkäyntialueen, kaupunkiseudun, kaupungin, kaupungin osan tai muun taajaman sisäistä rakennetta. Yhdyskuntarakenteellisesti kaavamuutosalue sijoittuu osaksi Säkylän keskustan yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos tuo kaupan kerrosalaa lähemmäksi keskustaa ja kaupallista palvelurakennetta; näin ollen muutoksella on yhdyskuntarakennetta tiivistävä vaikutus ja se sijoittuu hyvin osaksi olemassa olevaa ympäristöä ja liikennejärjestelmää. Kestävän yhdyskuntarakenteen näkökulmasta alueen kehittäminen tukee liikkumisen ratkaisujen painottumista kävelyyn ja pyöräilyyn.

Liikekeskuksen kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Muutos noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain ja Satakunnan maakuntakaavan kaupan ohjausperiaatteita. Muutos tukee yhdyskuntarakenteen kehittymistä etenkin Säkylän keskustaajaman alueella.

6.3 Kaavamuutoksen vaikutukset Säkylän keskustaan

Kaavamuutos tukee keskustan yhteydessä sijaitsevan liikealueen kaupallista kehittymistä. Liikealue kerää Säkylän kaupalliset palvelut yhteen paikkaan ja tällainen tiivis kaupallinen keskittymä muodostuu vetovoimaiseksi alueeksi mahdollistaen sen, että Säkylään tulee uusia toimijoita, jotka eivät Säkylän kokoiselle markkina-alueelle muutoin sijoittuisi. Tämä parantaisi Säkylän kaupallista tarjontaa ja keskustan houkuttelevuutta. Nykyisille keskustassa sijaitseville kaupallisille toimijoille uusi kaupan alue ei luo kovin suurta uhkaa: suurimmat kaupan toimijat ovat jo siirtyneet ko. alueelle ja keskustassa jäljellä olevat kaupalliset toiminnot ovat tyypiltään hyvin erikoistuneita tai palveluita, kuten parturi-kampaamoja ja muita pienempiä erikoisliikkeitä.

Säkylän keskustasta on viime vuosina poistunut toimijoita ja liiketiloja on jäänyt tyhjilleen. Mikäli keskustan ympäristöä ei kehitetä kaupallisesti, erityisesti erikoiskaupan osalta tilanne todennäköisesti kurjistuu edelleen ja palvelutarjonta heikentyy entisestään. Uusi kaupan alue luo signaalilin elinvoimaisesta kuntakeskuksesta, mikä edesauttaa koko keskusta-alueen palvelujen säilymistä ja kehittymistä.

Säkylän kohdalla tulevaisuudennäkymät ovat hyvät, sillä alueella on oman asutuksen lisäksi merkittävä määrä kesäasutusta sekä Huovinrinteen varuskunta, joiden tuoma ostovoiman lisäys tulee Säkylän kaupan kehittymisedellytyksiä. Säkylän rooli vapaa-ajanviettopaikkana saattaa lisätä tulevaisuudessa myös vapaa-ajanpalveluiden (esim. ravintolat, kahvilat ja hoitolat) määrää kunnassa.

6.4 Kaavamuutoksen vaikutukset vähittäiskaupan palveluverkkoon ja markkinaan

6.4.1 Päivittäistavarakaupan verkosto

Säkylässä sijaitsee päivittäistavarakaupan palveluita noin 3 500 k-m², suurimpina yksiköinä liikealueella sijaitsevat K-Supermarket ja S-market. Säkylän päivittäistavarakaupan kaupan palvelut on mitoitettu kunnan väestöpohjan kysynnän mukaisesti, joskin päivittäistavarakaupan nykyinen kerrosalatarve olisi noin 1 000 k-m² suurempi kuin toteutunut. Ostovoimaa virtaakin jonkin verran naapurikuntiin.

Säkylässä on edelleen väestön vähenemisestä huolimattakin päivittäistavarakaupan lisätilantarvetta (yhteensä noin 1 400 k-m² vuoteen 2045 mennessä), joten päivittäistavarakaupan pinta-alan lisääminen Säkylässä on siinä mielessä perusteltua. Uuden päivittäistavarakaupan pinta-alan sijoittuminen Säkylän keskusta-alueelle (ml. liikealue) on tarkoituksenmukaista johtuen lähiasutuksen määrästä sekä liikenteellisestä sijoittumisesta. Säkylän vaikutusalueelle jäävien pienempien keskusten roolina on toimia täydennysostopaikkoina ja päivittäistavarakaupan pääasiointi hoidetaan muualla.

Kaava-alue sijoittuu liikenteellisesti hyvin saavutettavaan paikkaan, josta on mahdollista hakea kattavasti päivittäistavarakaupan palveluita. Päivittäistavarakaupassa asiointimatkat eivät tyypillisesti kasva kovin suureksi, vaan ostokset pyritään tekemään läheltä kotia.

Kaavamuutoksen mahdollistama päivittäistavarakaupan uusi yksikkö ei muuta Säkylän seudullista asemaa päivittäistavarakaupan ostopaikkana. Päivittäistavarakaupan pinta-alan lisääminen Säkylässä lisää kilpailua Euran ja Huittisten kanssa, mutta Säkylän päivittäistavarakaupan vahvistuminen ei kuitenkaan ole uhka ko. keskusten laajemmalle palvelutarjonnalle. Vaikutukset päivittäistavarakaupassa ovat ainoastaan välillisiä; Eurasta ja Huittisista ei tulla asioimaan Säkylään vaan pääosin vaikutus muodostuu siitä, että säkyläläiset ja vaikutusalueen muut asukkaat hoitavat päivittäistavaraostoksensa enenevässä määrin lähempänä kotia.

Päivittäistavarakaupan osalta Säkylässä toimii kaksi supermarket-kokoluokan myymälää (K-Supermarket ja S-market). Päivittäistavarakaupan toimialalta puuttuvia ketjuja ovat mm. Lidl sekä Tokmanni, jossa on halpatavarakaupan lisäksi myös usein päivittäistavaroiden myyntiä.

6.4.2 Erikoistavarakaupan verkosto

Erikoistavarakaupassa Säkylän tarjonta on suhteellisen vaatimatonta. Erikoistavarakaupan liikevaihtoluvut (e/asukas) ovat selkeästi koko maan keskiarvon alapuolella. Mitä tulee erikoistavarakaupan lisäpinta-alatarpeeseen, lisäpinta-alan tarve on huomattava ja nykyinen erikoistavarakaupan pinta-ala jää alle laskennallisen, ostovoimaan perustuvan laskennallisen tilantarpeen.

Tilanne kertoo siitä, että nykyisellään Säkylästä ja sen vaikutusalueelta virtaa erikoistavarakaupan ostovoimaa ulos suurempiin keskuksiin sekä verkkokauppaan. Säkylä ei pysty tarjoamaan riittävän elinvoimaista kaupallista ympäristöä johtuen pääosin vaikutusalueen rajallisesta väestöpohjasta ja ostovoimasta. Säkylästä ei myöskään löydy ajanmukaisia myymälätiloja erikoiskaupan toimijoille.

Kaavamuutoksen myötä liikealueelle voi sijoittua myös erikoiskaupan palvelutarjontaa. Erikoiskaupan osalta Säkylään sijoittuva kaupan tarjonta tukisi kaupan palvelutarjontaa, mikä vähentäisi ostovoiman virtausta Säkylästä muualla.

6.5 Vaikutukset saavutettavuuteen ja arjen sujuvuuteen

Ihmisten arjen sujuvuudessa yksi merkittävimmistä asioista on kaupan, erityisesti päivittäistavarakaupan, palvelujen saavutettavuus. Päivittäistavarakaupan osalta on erittäin tärkeää, että kaupan palvelut sijaitsevat lähellä kotia johtuen palveluiden käytön tiiviistä frekvenssistä; keskimää-

rin suomalainen talous asioi pt-kaupassa yli 4 kertaa viikossa. Hanke sujuvoittaa niin vaikutusalueen nykyisten kuin tulevienkin asukkaiden arkea. Hanke mahdollistaa, että Säkylän uudet asukkaat voivat paikallisesti tehdä ostoksia ja heillä ei ole tarvetta matkata naapurikuntiin tai kauemmaksiin. Kaavan mahdollistama palvelutarjonta vastaisi asukkaiden moninaiisiin tarpeisiin, mikä parantaa myös koettua saavutettavuutta. Kaiken kaikkiaan kaavamuutoksella on kaupan saavutettavuutta parantava vaikutus, mikä edesauttaa myös alueen asukkaiden asiointeja kestäviin liikkumisen muotoihin perustuen.

6.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikkumiseen

Kokonaisuutena arvioiden nyt tarkasteltavien kaavamuutosalueiden autoliikenteen matkatuotos on yhteensä suuruusluokkaa 1100 autokäyntiä (2200 matkaa), joista hieman yli 20 on raskasta liikennettä. Matkatuotokset on arvioitu Ympäristöministeriön matkatuotosoppaan 27/2008 avulla, oletuksena alle 20000 asukkaan seudut. Autoliikenteen osuus matkoista on korkea, keskimäärin lähes 80 %. Liikennemäärän kasvusta noin puolet syntyy erikoistarkastelussa olevan korttelin 285 päivittäistavarakaupasta. Osa kysynnästä on luonnollisesti siirtymää muista kaupoista, nettovaikutus tie- ja katuverkolle on hieman pienempi.

Yleinen liikenteen kasvu on Traficomien vuoden 2022 kasvukerroyennusteen perusteella Säkylän alueella yhdysteillä noin 6 % ja seututeillä noin 10 % vuoteen 2050 mennessä. Seututien 2004 liikennemäärä kasvaa ilman hankkeita noin 5000 autoon vuorokaudessa ja maantien 12691 noin 3100 autoon vuorokaudessa. Hankkeiden vaikutuksesta ennusteet kasvavat noin 5600 ja 3600 autoon vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuudet ovat ennustetilanteessa noin 11 % ja 2 %.

Ajoneuvoliikenteen ja huoltoliikenteen kannalta tarkastellun korttelin sijainti on suhteellisen hyvä. Liikenne jakautuu luontevasti Säkyläntien ja Rantatien suuntiin, ja Säkyläntien kiertoliittymän kapasiteetti riittää myös kysynnän kasvaessa. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa, ettei katuverkolle tule liian monta tonttiliittymää, ja koko korttelin (sekä erikoistavarakauppa että päivittäistavarakauppa) huoltoliikenne olisi hyvä keskittää yhteiselle huoltopihalle erilleen asiakasvirroista.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kortteliin ovat hyvät kaikista suunnista. Lähialueella asuvat ja asioivat ihmiset voivat saapua paikalle myös kävellen tai polkupyörällä erillisiä jalankulku- ja pyöräliikenteen väyliä käyttäen. Risteämisyjärjestelyt ja tontin sisäiset yhteydet ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa, tontin sisäisen liikkumisen turvallisuus vaatii yhteensovitusta mm. pysäköintijärjestelyjen kanssa. Bussiliikenteen rooli jää ainakin lähivuosina vähäiseksi, vaikka aluetta palvelee useampi linja-autolinja, niin päivittäinen vuoromäärä on vähäinen.

6.7 Vaikutukset kaupan kilpailuun

Liikealueen kaavallinen kehittäminen vastaamaan paremmin alueelle tulevien uusien kaupan toimijoiden konsepti- ja tilantarvevaatimuksia tarjoaa myös mahdollisuuden uusien kaupan toimijoiden sijoittumiselle Säkylään. Kaupan toimintaedellytysten kannalta onkin tärkeää, että kaavoituksella mahdollistetaan riittävä ja joustava liiketilarakentaminen ja laajentamismahdollisuudet myös pitkällä tähtäimellä. Tätä tukee myös alueidenkäyttölakiin kymmenen vuotta sitten tehty lisäys, jonka mukaan kaavoja valmistelevien viranomaisten tehtävänä on huolehtia siitä, että alalla jo toimivien yritysten lisäksi kaavoitusprosessissa huomioidaan uusien toimijoiden alalle tulon edellytykset. Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp).

Liikekeskuksen alueen kehittyminen luo positiivisia kilpailuvaikutuksia Säkylässä, minkä seurauksena hintataso pysyy todennäköisemmin kilpailukykyisenä ja asukkaiden arjen sujuvuutta parantavana.

6.8 Johtopäätökset vaikutusten arvioinnin pohjalta

Säkylän liikealueen asemakaavamuutos kehittää alueen kaupallisia mahdollisuuksia kaupan kokonaismitoitusta kuitenkin laajentamatta. Alueelle ei synny vähittäiskaupan suuryksikköä, mikä vastaa myös maakuntakaavan tavoitteita. Kaavamuutosalue sijoittuu keskustan yhteyteen, mikä johdosta kaupallisten palveluiden kehittyminen tukee myös keskustan elinvoimaisuutta kaupallisesti hyvässä sijainnissa. Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaupallisten palveluiden kehittäminen kaavan mitoituksen rajoissa tukee kaupan fyysistä ja koettua saavutettavuutta Säkylässä.