

## Säkylän kunta

### Liikealueen asemakaavan muutos

Kaavaluonnos nähtävillä (AKL 62 §, MRA 30 §) 17.6.-10.8.2025

#### YHTEENVETO OSALLISTEN KUULEMISESTA SEKÄ KAAVOITTAJAN VASTINEET KAAVALUONNOKSESTA SAATUIHIN LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

#### Sisällys

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus 7.8.2025 .....2
2. Satakuntaliitto 11.8.2025 .....6
3. Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto 6.8.2025 .....8
4. Satakunnan Museo 19.8.2025 .....8

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään mielipidettä.

Huomauttaja	Lausunnon pääkohdat	Vastine
1. Varsinais-Suomen ELY-keskus 7.8.2025	<p>1.1 Kaavoituksen yhtenä tavoitteena on edistää monimuotoisuuden säilymistä, mikä perustuu esimerkiksi EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa.</p> <p>Jotta kaavalla edistettäisiin luonnon monimuotoisuutta, ELY-keskus suosittelee esimerkiksi lisäämään istutettavien alueiden ja puurivien kaavamerkinnöille määräyksen, jonka mukaan alueilla tulee suosia kotoperäistä kasvillisuutta ja edistää luonnonvaraisten eläinlajien menestymistä. Nurmialueita voitaisiin suositella hoidettavan tienvarsiniittyinä.</p>	<p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Lisätään yleinen määräys alueella käytettävästä kasvillisuudesta:</p> <p><i>Tonttien istutettavilla alueilla sekä puuistutuksissa tulee suosia alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja sekä edistää luonnonvaraisten eläinlajien menestymistä alueella.</i></p> <p>Korttelissa 160:</p> <p><i>Puilla istutettava alueen osa Säkyläntien varrella tulee hoitaa istutettuna eikä sille saa sijoittaa varastointia tai paikoitusta. Alueen osaa suositellaan hoidettavan tienvarsiniittyinä.</i></p>
	<p>1.2 ELY-keskus voi kommentoida kaavan luontovaikutuksia tarkemmin vasta sitten, kun kaava-alueen luontoarvot ja kaavan vaikutukset niihin on kuvattu riittävällä tarkkuudella. Mikäli olemassa olevat luontoselvitykset eivät anna riittäviä luontotietoja, tulee tietoja päivittää ja täydentää uusin selvityksin. Ei ole esimerkiksi tiedossa, esiintyykö alueella vieraslajeja, kuten lupiinia, jotka tulee esiintyessään hävittää.</p> <p>Luontoarvojen selvittämistä ja kuvausta varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. 2. korjattu painos (2024).</p>	<p>Kaavan selvityksiä on täydennetty. Faunatica Oy on kartoittanut alueen luontoarvot 15.9.2025. Selvityksen mukaan alueella ei havaittu erityisiä luontoarvoja. Alueella havaittiin esiintymiä haitallisesta vieraslajista, komealupiinista. Selvitys liitetään kaava-aineistoon.</p> <p>Täydennetään selostuksen lähtötietoja ja luontovaikutuksia selvityksen pohjalta.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Lisätään kaavaan määräys vieraslajiesiintymien asianmukaisesta hävittämisestä.</p> <p><i>Yleiset määräykset:</i></p>

		<p><i>Alueella esiintyvät haitallisiksi säädetty vieraslajit on hävitettävä rakennustöiden yhteydessä ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti.</i></p>
	<p>1.3 Pohjavesialuetta koskevat kaavamääräykset viittaavat vanhentuneeseen lainsäädäntöön ja ne tulee korjata viittaamaan nykyisin voimassa olevaa lainsäädäntöä eli vesilain (587/201) 3 luvun 2 §:ää ja ympäristönsuojelulain (527/2014) 17 §:ää.</p>	<p>Tarkistetaan ja muutetaan kaavamääräykset, joissa suorat viittaukset lainsäädäntöön.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p><i>Kaavamerkinnän määräysosa:</i></p> <p><i>Pohjavesialue.</i></p> <p><i>Rakentamista ja muita toimenpiteitä alueella rajoittavat vesilain 3 luvun 2 §:n mukainen muuttamiskielto ja ympäristönsuojelulain 17 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Ennen vallitsevia olosuhteita muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on vesiensuojeluviranomaisille varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, että ympäristölle haitallisia aineita ei pääse maaperään tai pohjavesiin.</i></p>
	<p>1.4 Kaavaselostuksen kappaleessa 3.1. on epäselvä toteamus "Lisäksi noin 100 metrin etäisyydellä suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee vedenhankintaan soveltuva Uusikylä pohjavesialue" Kuitenkin edellisessä lauseessa on todettu, että suunnittelualan kortteli 285 on osittain (Uusikylän) pohjavesialueella. Sama toistetaan kappaleen 3.1.4 alussa. Todellisuudessa suunnittelualan kortteli 285 on osittain Uusitalon pohjavesialueella ja suunnittelualueeseen kuuluva Ristolantie on kokonaan Uusitalon pohjavesialueella. Kaavaselostuksen mukaan</p>	<p>Täydennetään vaikutusten arviointia pohjavesien osalta. Täydennetään kaavamääräyksiä hulevesien hallinnan ja käsittelyn osalta.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p><i>Yleiset määräykset:</i></p> <p><i>Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallinta- ja käsittelymenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä</i></p>

	<p>Ristolantien muutos koskee kuitenkin vain kadun nimen muuttamista.</p> <p>Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin mukaan alueelle sijoittuvat toiminnot ovat luonteeltaan sellaisia, joista ei aiheudu vaaraa esimerkiksi pohjaveden laadulle. Arvioinnin mukaan alueen maaperä on hyvin rakennettavissa, eikä korttelialueiden toteuttaminen edellytä merkittävää maaperän muokkausta eikä kaavalla arvioida olevan vähäistä suurempia vaikutuksia alueen maaperään. Toimintojen lisääntymisellä arvioidaan selostuksen mukaan olevan kuitenkin lieviä kielteisiä vaikutuksia alueen pohjavesiolosuhteisiin. Selostuksen vaikutusten arvioinnista ei ilmene, millainen rakentamis- ja kaivutaso on suhteessa pohjavedenpinnan tasoon, ja miten pohjavesien suojeleminen on hulevesien hallinnassa ja hulevesien hallinnan kaavamääräyksissä huomioitu.</p>	<p><i>suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamislupavaiheessa on hulevesien hallintaa ja käsittelyä koskevista suunnitelmista pyydettyä tarvittavat viranomaislausunnot. Rakentamisen aikaisia hulevesiä tulee käsitellä laaditun suunnitelman mukaisesti.</i></p>
	<p>1.5 Alueelle on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa kuvataan vesien johtaminen alueella ja alueelta. Hulevesien hallinnassa tulee suosia luonnonmukaisia vesienhallinnan ratkaisuja, kuten painanteita tai altaita. Niiden tulee pidättää sadetapahtuman aikainen vesi riittävän pitkäksi aikaa, jotta vesi ehtii imeytyä maaperään ja vedessä olevat epäpuhtaudet eivät huuhtoudu vesistöön. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan. Suunnitelmat riittävälle hulevesien käsittelyjärjestelmälle käsitellään rakennuslupavaiheessa. Suunnitelmiin tulee varata ilmastonmuutoksen vaikutuksen perusteella 40 % lisäkapasiteetti uuden suosituksen ja varmuusperiaatteen mukaisesti.</p>	<p>Lisätään kaavamääräyksiin vaatimus hulevesien käsittely- ja hallintasuunnitelman laatimisesta (ks. kohta 1.4). Tarkennetaan määräyksillä, miten hulevesien käsittely ja hallinta on tonteilla toteutettava.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p><i>Yleiset määräykset:</i></p> <p><i>Hulevesien hallinnassa ja käsittelyssä on suosittava luonnonmukaisia vesien hallintaratkaisuja, kuten esimerkiksi erilaisia kasvillisuuspintoja ja painanteita.</i></p> <p><i>Tontilla muodostuvat hulevedet on viivytettävä tontilla ennen niiden johtamista tontin ulkopuolelle.</i></p>

		<p><i>Pysäköintiin tarkoitetuilla alueilla on suosittava vettä läpäiseviä pinnoitteita.</i></p>
	<p>1.6 Ilmastovaikutusten arviointi on vielä suppea, ja selostuksessa olisi tarpeen todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja, että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa huomattavan hiilipiikin. Voimassa oleva asemakaava ei ole lähtenyt toteutumaan, minkä takia kaavamuutokseen on ryhdytty. Kaavaselostuksessa on todettu, että rakentamisesta aiheutuviin päästöihin voidaan vaikuttaa esimerkiksi rakennusmateriaaleilla. ELY-keskus tuo esille, että mikäli rakennettaessa käytettävien materiaalien kautta halutaan vaikuttaa kaavan ilmastovaikutuksiin, niin vähähiilisten materiaalien, kuten puun, käytön olisi oltava kirjattuna kaavamääräyksiin. Kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta. Vaikutusten lieventämisen keinoja ovat esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta ja vähähiilistä rakentamista koskevien kaavamääräysten lisääminen.</p>	<p>Täydennetään kaavaselostuksen vaikutusten arviointia ilmaston osalta ja täydennetään kaavamääräyksiä. Alla esitetyn lisäksi täydennyksiä kaavamääräyksiin on esitetty kohdassa 1.5.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p><i>Yleiset määräykset:</i></p> <p><i>Rakennusten julkisivua tulee pehmentää puuverhousta ja -yksityiskohtia käyttäen.</i></p> <p><i>Katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita sekä tietoliikenteen tukiasemia. Laitteet ja rakenteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.</i></p> <p><i>Maanpäälliset pysäköintialueet ja muut piha-alueet tulee jäsentää puin, pensain ja muin istutuksin. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Istutettavan kasvillisuuden on oltava monimuotoista ja kasvilajeja tulee käyttää monipuolisesti.</i></p> <p><i>Tonttien istutettavilla alueilla tulee suosia alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja ja edistää luonnonvaraisten eläinlajien menestymistä alueella.</i></p>

	<p>1.7 ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutoksessa on annettu määräyksiä autopaikoista korttelialueelle. Autopaikkojen lisäksi myös pyöräpysäköinnin toteuttamisvelvoitteesta on hyvä antaa määräyksiä niin määrästä kuin laadusta mm. runkolukittavuudesta ja sääsuojasta liike- ja toimitilarakentamiselle osoitetuissa kortteleissa. Määräykset pyöräpysäköinnistä asemakaavassa johtavat todennäköisemmin laadukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen toteutukseen ja edelleen siistiin ja jäsentyneeseen pysäköintiin.</p> <p>ELY-keskuksella ei ole toimialaltaan muuta lausuttavaa. Tämä lausunto on tehty alueidenkäytön yksikössä yhteistyössä luonnonsuojelu-, vesi- ja ympäristönsuojeluyksikön kanssa ja se sisältää myös ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen lausunnon.</p>	<p>Lisätään kaavaan määräys pyöräpysäköinnin järjestämisestä tonteilla.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p><i>Yleiset määräykset:</i></p> <p><i>Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp/80 k-m2. Polkupyöräpaikoista 50 % tulee olla runkolukittavia ja sijaita katoksessa.</i></p> <p><i>Tonteilla tulee järjestää selkeät ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, jotka tulee erottaa rakenteellisesti muusta liikenteestä. Tontin sisäiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tulee yhteensovittaa katualueiden jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kanssa.</i></p>
<p>2. Satakuntaliitto 11.8.2025</p>	<p>2.1 Satakuntaliitto kiittää Säkylän kuntaa liikealueen asemakaavan muutosluonnoksen lausuntopyynnöstä ja toteaa, että 1. asemakaavan suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Säkylän osayleiskaava (kv. hyv. 19.9.2016). Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.</p> <p>Satakuntaliitto toteaa, että asemakaavan maankäyttöratkaisu on pääpiirteissään suunnittelua ohjaavan oikeusvaikutteisen Säkylän osayleiskaavan mukainen. Asemakaavan muutosluonnos on myös</p>	<p>Merkitään lausunnon osa tiedoksi.</p> <p><b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b></p>

	<p>Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 tavoitteiden mukainen.</p> <p>2.2 Ehdotusvaihetta varten kaavaselostukseen liittyen Satakuntaliitto esittää tarkistettavaksi ja täydennettäväksi asemakaavamuutoksen maankäyttöratkaisun lähtökohtia, perusteita ja vaikutuksia kaupallisten palvelujen osalta (vrt. selostuksen kappale ”Kaavan rakenne” 5.1). Osana suunnittelutyön lähtökohtia tulee esitellä ja lausuntomateriaaleihin myös lisätä Säkylän kaupallisen selvityksen päivitys (Ramboll, 2014). Selvityksen ajantasaisuutta tulee jatkosuunnittelussa arvioida kaupan palveluverkon kuvauksen ja liiketilan lisätarpeen osalta. Kaavaselostuksen vaikutustenarvioinnissa (6.1.3) tulee muun muassa selkeyttää poistuvatko asemakaavamuutoksen myötä kaupan sijoittumisen edellytykset toimitilarakennusten (KTY-5) korttelista. Lisäksi selostuksessa tulee täydentää asemakaavamuutoksen suhdetta ylempiin kaavatasoihin käsittelevää osiota. Teknisluonteisena asiana Satakuntaliitto esittää tarkistettavaksi ja täydennettäväksi kaavaselostuksessa (3.4.2) Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 esittelyä kiinnittämällä erityistä huomiota kaupan teemaa koskeviin suunnittelumääräyksiin.</p> <p>Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavan ja Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2 perusteella muuta lausuttavaa Säkylän liikealueen asemakaavan muutosluonnoksesta.</p>	<p>Kaavan selvityksiä on täydennetty. Ramboll Finland Oy on laatinut kaupallisen selvityksen sekä arvioinut kaupallisia vaikutuksia. Selvitys liitetään kaava-aineistoon.</p> <p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Täydennetään kaavaselostusta ja vaikutusten arviointia kaupan osalta uusimman selvityksen mukaisesti ja liitetään Säkylän kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy 2025) selostuksen lähdeluetteloon.</p> <p>Poistetaan turhana maininta, ettei KTY-5-korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.</p>
--	---	---

3 Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto 6.8.2025	3.1 Kortteli 285 on osin pohjavesialueella, normaalit pohjaveden suojausta koskevat määräykset ja rajoitukset tulee sisällyttää kaavaan.	Kortteliin 285 kohdistuva pohjavesialueen rajausta on esitetty kaavakartalla pv-2-merkinnällä.  <b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b>  Merkinnän määräysosaa tarkistetaan ja lakiviittaukset ajantasaistetaan (ks. kohta 1.3).
	3.2 Kortteli 160 kaavoituksessa liikerakennusten korttelialue, vain vähän on puustoa merkitty alueelle. S-marketin alue on jo avoin Säköyläntien suuntaan, joten isoa puustoa olisi tarpeen hieman lisätä.	<b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b>  Ohjataan yleisillä määräyksillä kasvillisuuden ja puuston määrän lisäämistä alueella (ks. kohdat 1.1, 1.5 ja 1.6). Lisätään korttelin 160 pohjoisosan istutettavalle alueen osalle puustoa ja eteläosaan kadun varrelle puurivi.
	3.3 Kortteli 285 kaavoituksessa liikerakennusten korttelialue, alueen ulkoreunoilla on puustoa merkitty, mutta tarpeen lisätä vielä selkeä vihheralue, johon penkkejä ja puistoa yms.	<b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b>  Ohjataan yleisillä määräyksillä kasvillisuuden ja puuston määrän lisäämistä alueella. Edellytetään monimuotoisen kasvillisuuden käyttöä istutettavilla alueen osilla, jolloin vihreän määrä ja monipuolisuus lisääntyy rakennetussa ympäristössä (ks. kohdat 1.1, 1.5, 1.6 ja 3.2).
4 Satakunnan Museo 19.8.2025	4.1 Satakunnan Museo näkee, että alueella ympäristöön on jo rakennettu liikerakennuksia ja suunnittelualue ei suoraan sijoitu tai rajaudu millekään Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (2019) tai Satakunnan maakuntakaava 2050 luonnoksessa osoitettuun rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvoalueelle. Osayleiskaavassa osoitettu arvoalueen rajausta, joka osuu suunnittelualueelle, ei ole tällä kohdin katsottavissa rakennetun kulttuuriympäristön ydinalueeksi. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta Satakunnan Museolla ei ole kaavahankkeesta muuta lausuttavaa.	Merkitään lausunnon osa tiedoksi.  <b>Ei aiheuta muutosta kaavaluonnokseen.</b>

	<p>4.2 Suunnittelualueelta ei toistaiseksi tunneta muinaisjäännösrekisteriin merkittyjä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Kuten kaavaselostuksessa on todettu, korttelin 279 alueelta on kuitenkin lähivuosien aikana tehty metallinetsinnässä runsaasti rautakautisia esinelöytöjä (mm. riipusten ja solkien kappaleita ja koristeheloja). Lukuisten löytöjen vuoksi alueelle onkin syksyllä 2022 rajattu muinaisjäännösrekisteriin löytöalue, jolla metallinetsintä on toistaiseksi kiellettyä (Jaspa, <a href="https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000040925">https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000040925</a>).</p> <p>Runsaat löydöt viittaavat pellon kyntökerroksen alla mahdollisesti sijaitsevaan rautakautiseen asuinpaikkaan tai muuhun esihistorialliseen toimintaan alueella. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kaksi historialliselle ajalle ajoitettua asuinpaikkaa, Vähä-Säkylä Jaspa sekä Vähä-Säkylän koulu (<a href="https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000012303">https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000012303</a> ja <a href="https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000012304">https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000012304</a>). Jaspan tila on mainittu jo vuoden 1540 maakirjakartassa. Todennäköisesti Iso-Säkylän kylän asutuksella onkin juuret jo rautakaudella</p> <p>Satakunnan Museo katsoo, että suunnittelualueella on kaavatyön aikana toteutettava arkeologisia koetutkimuksia. Tutkimuksissa korttelissa 279 peltoalueelle tulee avata riittävän laajoja kaistoja peltokerroksen alla säilyneiden mahdollisten kiinteiden muinaisjäänösten toteamiseksi. Korttelin 285 alueelta ei museon tiedossa toistaiseksi ole esinelöytöjä. Kuitenkin tälläkin peltoalueella tulee tehdä tarkkuusinventointia metallinetsimellä, sillä ympäristön pelloilta tunnetaan runsaasti esihistoriallisia irtolöytöjä.</p>	<p><b>Esitys muutoksesta kaavaluonnokseen:</b></p> <p>Kaavan selvityksiä on täydennetty. Heilu Oy on laatinut arkeologisen koetutkimuksen ja tarkkuusinventoinnin, jossa kartoitettiin kortteleiden 279 ja 285 mahdolliset kiinteät muinaisjäänökset ja irtolöydöt. Inventointiraportti liitetään osaksi kaava-aineistoa.</p> <p>Arkeologisen tutkimuksen tulosten perusteella kaava-alueelta tehtiin irtolöytöjä, mutta alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäänöksiä.</p>
--	---	---