



Säkylän kunta

LIIKEALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Otsikko
Liikealueen asemakaavan muutos
Asiakas
Säkylän kunta
Asemakaavan tunnus
-

Päivämäärä
05/05/2026
Työnumero
101031045-001



1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Selostus koskee 5.5.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee

Säkylän kunnanvaltuuston 18.4.2011 hyväksymän Säkylän liikealueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen korttelin 160 tonttia 3 ja n 9.11.2020 hyväksytyn liikealueen, Vähäsäkylän ja terveyskeskuksen asemakaavan korttelin 279 tontteja 2 ja 3 sekä korttelin 285 tonttia 2. Lisäksi kaavamuutos koskee Ristolantien katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelin 160 tontit 3 ja 5, korttelin 279 tontit 2 ja 3, korttelin 285 tontti 2 sekä Lassentien katualue.

Asemakaavan vireilletulo

Kaavamuutos on tullut vireille Säkylän kunnan aloitteesta.



Kaavan nimi:	Liikealueen asemakaavan muutos	
Yhteystiedot:	<u>Kunta:</u>	<u>Kaavaa laativa konsultti:</u>
	kunnanjohtaja Teijo Mäenpää puhelin: (02) 832 8300, GSM 044 517 1012	AFRY Finland Oy Jaakonkatu 3 01621 Vantaa
	tekninen johtaja Tarmo Saarinen puhelin: (02) 832 8317, GSM 044 517 1014	Maarit Suomenkorpi, maisema-arkkitehti YKS 359
	osoite: Rantatie 268, 27800 Säkylä sähköposti: etunimi.sukunimi@sakyla.fi	etunimi.sukunimi@afry.com puh. +358505744167
Kunnanhallitus, vireille tulo	9.6.2025 § 141	
Kunnanhallitus	9.6.2025 § 141	
Luonnos nähtävillä	17.6.2025 — 10.8.2025	
Kunnanhallitus	02.02.2026 § 9	
Ehdotus nähtävänä	10.02 – 27.03.2026	
Kunnanhallitus	18.05.2026 § 86	
Kunnanvaltuusto	08.06.2026 § 20	
Kuulutus	23.07.2026	
lainvoimaisuudesta		

1.2 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaava-alueen pinta-ala: n. 32 880 m²

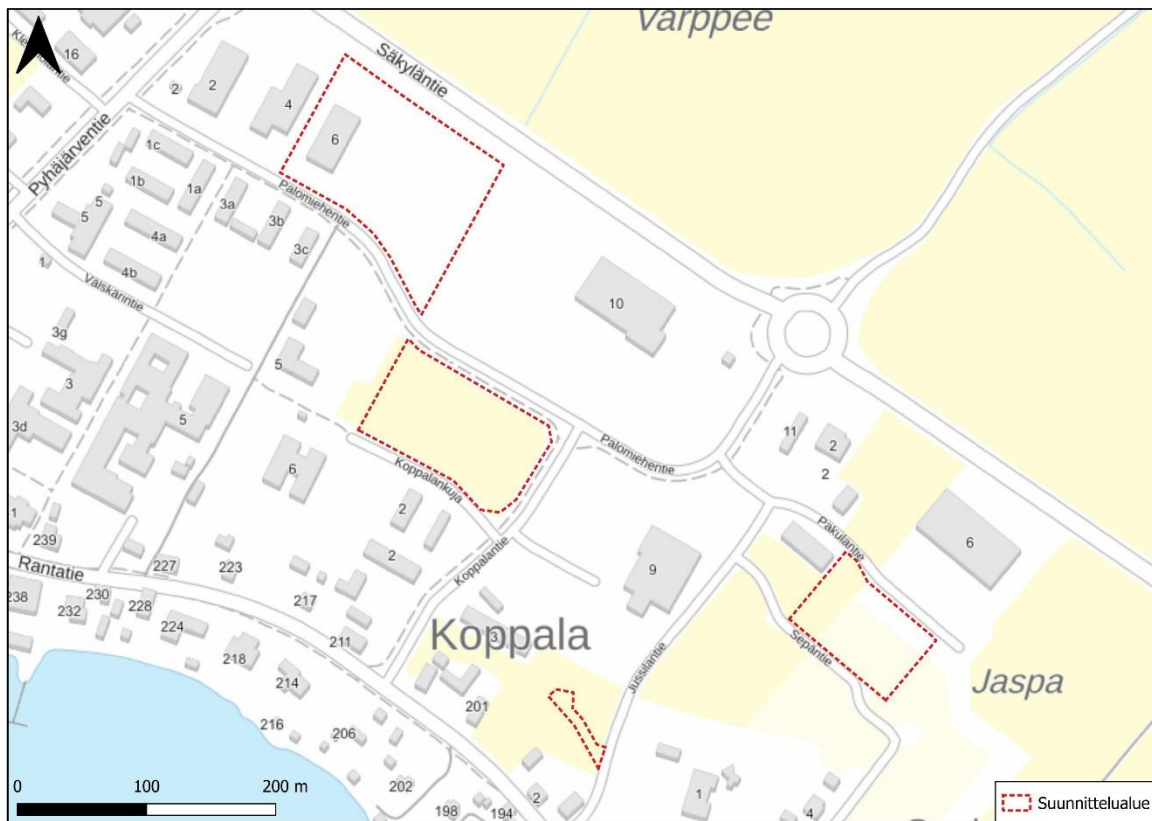
Kerrosala: 9 490 k-m²

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

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

1.3 Suunnittelualueen sijainti ja rajaus

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



Kuva 1-1. Kaava-alueen suurpiirteinen rajaus punaisella katkoviivalla.



Kuva 1-2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Liite 3. Luontoselvitykset Säkylän Koppalassa 2025 (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2025)

Liite 4. Liikealueen asemakaavan muutos, arkeologinen koetutkimus ja tarkkuusinventointi (Heilu Oy, Säkylän kunta 2025)

Liite 5. Tiivistelmä luonnosvaiheessa saaduista lausunnoista ja vastineet lausuntoihin

Liite 6. Tiivistelmä ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista ja vastineet lausuntoihin



Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet.....	2
1.3	Suunnittelualan sijainti ja raja.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liitteistä.....	4
2	Tiivistelmä.....	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.1.1	Aloitustaihe	8
2.1.2	Luonnosvaihe	8
2.1.3	Ehdotustaihe	8
2.1.4	Hyväksymistaihe	8
2.2	Asemakaava.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	9
3	Lähtökohdat	9
3.1	Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.1	Kasvillisuus ja eläimistö	9
3.1.2	Luonnonsuojelualueet.....	10
3.1.3	Maa- ja kallioperä	11
3.1.4	Pinta- ja pohjavedet.....	12
3.2	Rakennettu ympäristö	14
3.2.1	Väestö ja rakennuskanta	14
3.2.2	Yhdyskuntarakenne.....	14
3.2.3	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut.....	15
3.2.4	Virkistyskäyttö	16
3.2.5	Liikenne.....	16
3.2.6	Tekninen huolto.....	17
3.2.7	Ympäristöhäiriöt	17
3.2.8	Maanomistus.....	17
3.3	Maisema ja kulttuuriympäristö.....	17
3.3.1	Maisema- ja taajamakuva	17
3.3.2	Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet.....	18
3.3.3	Rakennettu kulttuuriympäristö	18
3.3.4	Muinaismuistot	19
3.4	Suunnittelutilanne.....	20
3.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	20
3.4.2	Maakuntakaava	20
3.4.3	Yleiskaavat	26
3.4.4	Asemakaavat	27



3.4.5	Rakennusjärjestys.....	30
3.4.6	Pohjakartta	30
3.4.7	Rakennuskiellot	30
3.5	Laaditut selvitykset	30
3.5.1	Laaditut selvitykset	30
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	31
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	31
4.2	Osallistuminen ja vuorovaikutus	31
4.2.1	Osalliset	31
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	32
4.2.3	Aloituvaihe	32
4.2.4	Valmisteluvaihe	32
4.2.5	Ehdotusvaihe	32
4.2.6	Kaavan hyväksyminen.....	32
4.2.7	Viranomaisyhteistyö.....	32
4.3	Asemakaavan tavoitteet	33
4.3.1	Suhde yleiskaavaan	33
4.3.2	Suhde maakuntakaavaan.....	33
4.3.3	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	34
4.3.4	Kunnan asettamat tavoitteet	35
4.3.5	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	35
4.3.6	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	35
5	Asemakaavan kuvaus	35
5.1	Kaavan rakenne.....	35
5.2	Mitoitus	36
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	37
5.3.1	Korttelialueet	37
5.3.2	Muut merkinnot	37
5.3.3	Yleiset määräykset.....	38
5.4	Nimistö.....	40
5.5	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	40
6	Asemakaavan vaikutukset.....	40
6.1	Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset	40
6.1.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	40
6.1.2	Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään	40
6.1.3	Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinoin ja palveluihin	40
6.1.4	Vaikutukset taajamakuvaan	43
6.1.5	Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset	43
6.1.6	Vaikutukset virkistykseen	43



6.1.7	Vaikutukset liikenteeseen.....	43
6.1.8	Vaikutukset tekniseen huoltoon	43
6.1.9	Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset	43
6.1.10	Ympäristöhäiriöt	43
6.1.11	Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyyteen ja turvallisuuteen	43
6.2	Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset	44
6.2.1	Vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan	44
6.2.2	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön.....	44
6.2.3	Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin	44
6.2.4	Vaikutukset maa- ja kallioperään	44
6.2.5	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin	44
6.2.6	Vaikutukset hulevesiin.....	45
6.2.7	Vaikutukset ilmastoon	46
6.3	Rakentamisen luvanvaraisuus.....	47
7	Asemakaavan toteutus.....	47
	LÄHDELUETTELO	48



2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Aloitusvaihe

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

Alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 23.5.2025, ja se on asetettu nähtäville kaavaprosessin ajaksi.

2.1.2 Luonnosvaihe

Asemakaavaluonnos laadittiin lähtötietojen ja kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden pohjalta.

Luonnos asetettiin julkisesti nähtäville 17.6.-10.8.2025 väliseksi ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläolokautena osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Nähtävilläolokautena luonnosaineistosta ei jätetty yhtään mielipidettä. Lausuntoja saatiin yhteensä neljä: Etelä-Satakunnan ympäristötoimistolta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Lausuntojen sisältö on kuvattu luvussa 4.2.7.

2.1.3 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, jonka kunnanhallitus asetti julkisesti nähtäville 10.02.-27.03.2026 väliseksi ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille.

Nähtävilläolokautena osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutuksia asemakaavaehdotuksesta ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Nähtävilläolokautena ehdotusaineistosta ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja saatiin yhteensä 4: Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta, Etelä-Satakunnan ympäristötoimistolta, Satakunnan museolta ja Lupa- ja Valvontavirastolta. Lausuntojen sisältö on kuvattu luvussa 4.2.7.

2.1.4 Hyväksymisvaihe

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

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 32 880 m². Kaavalla muodostuva kokonaisrakennusoikeus on 9 490 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä noin 1 990 k-m. Alueen kaupallisten palveluiden mitoitus ei kuitenkaan muutu. Alueelle saa sijoittaa erikoistavaran kauppaa yhteensä 7 490 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 1 900 k-m². Kaava mahdollistaa karkeasti arvioiden noin 65 uutta työpaikkaa.

Asemakaavassa osoitettu tonttijako on laadittu ohjeelliseksi.

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



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

Korttelissa 160 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3). Merkitä on päivitetty ja korttelin osalle on osoitettu toteutuneen mukaisesti kaksi tonttia. Korttelialueen kaavamerkinnäksi on muutettu KL-5. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus vähenee 100 k-m². Jäljelle jäävä päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on osoitettu tontille 5. Muilta osin korttelin rakennusoikeus tai kaavamääräykset 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 ei saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Kaavassa on myös annettu rakentamista ja tontin käyttöä ohjaavia määräyksiä sekä esimerkiksi määräyksiä alueen hulevesien hallintaan ja käsittelyyn liittyen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.

3 Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

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

Suunnittelualueen kortteli 285 sijaitsee osittain Uusitalon pohjavesialueella ja Ristolantie on kokonaan Uusitalon pohjavesialueella. Suunnittelualueesta lounaaseen sijaitsee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, Säkylän vanha liikekeskusta. Köyliönjärven valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema-alue rajautuu kantatie 204:ään sen koillispuolella.

3.1.1 Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue sijaitsee eteläborealisella metsäkasvillisuusvyöhykkeellä Lounaismaan ja Pohjanmaan rannikon osa-alueella, Satakunnan eliömaakunnassa (SYKE 2025). Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä ja alueella sijaitsee vain vähän luonnontilaisia alueita. Säkylän osayleiskaavan valmistelutyön yhteydessä alueelle on laadittu selvitys alueella sijaitsevien viheralueiden riittävytydestä (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2016). Lisäksi kaava-alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä alueen kasvillisuutta ja mahdollisia luontoarvoja kartoittava luontoselvitys (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2025).

Kortteli 160 koostuu kahdesta eri kiinteistöstä. Korttelin lännen puoleisella kiinteistöllä sijaitsee vanha liikerakennus. Rakennuksen ympärillä on nurmialuetta, koivuja ja yksi vanhempi omenapuu sekä kiinteistön itäisellä rajalla puurivi, jossa on nuorehkoja puita. Korttelin idän puoleisella kiinteistöllä on joutomaata, jonka eteläosassa varastoidaan maa-aineksia ja maanrakennuksessa käytettäviä tarvikkeita.



Kasvillisuus on joutomaille tyypillisesti sekalaista. Alueella esiintyy muun muassa pujoa, pelto-ohdaketta, niittynätkelmää, peltosauniota, nurmirölliä, alsikeapilaa, pietaryrttiä, hevонhierakkaa ja hietakastikkaa. Korttelin itäisen kiinteistön eteläreunalla esiintyy komealupiinia katualueen reunassa. Lisäksi maastokäynnillä havaittiin koko kiinteistön alueella satunnaisia yksilöitä ja pieni kasvusto alueen koillisreunalla. (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2025)

Kortteli 285 on peltoa, jossa kasvaa maastokäynnin suorittamishetkellä auringonkukkia ja kylvettyjä niittykukkia. Korttelin pohjoiskulmassa esiintyy vähän komealupiinia. Pohjois- ja itäreunoilla yhdistetyn jalankulun ja pyöräilyn väylän varren nurmialueella kasvaa rivit pylväshaapoja. (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2025)

Ristolantien katualuetta ei ole toistaiseksi toteutettu ja maastokäynnin suorittamishetkellä alue on pienehkö osa suurempaa peltoa. Pelto ei ole maastokäynnin suorittamishetkellä viljelykäytössä. Alue ei eroa rakenteeltaan muusta pellosta ja sillä kasvaa tyypillistä kesantokasvillisuutta kuten puna-apilaa, voikukkaa, niittynätkelmää, juolavehnää, siankärsämöä ja nurmipuntarpäätä. (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2025)

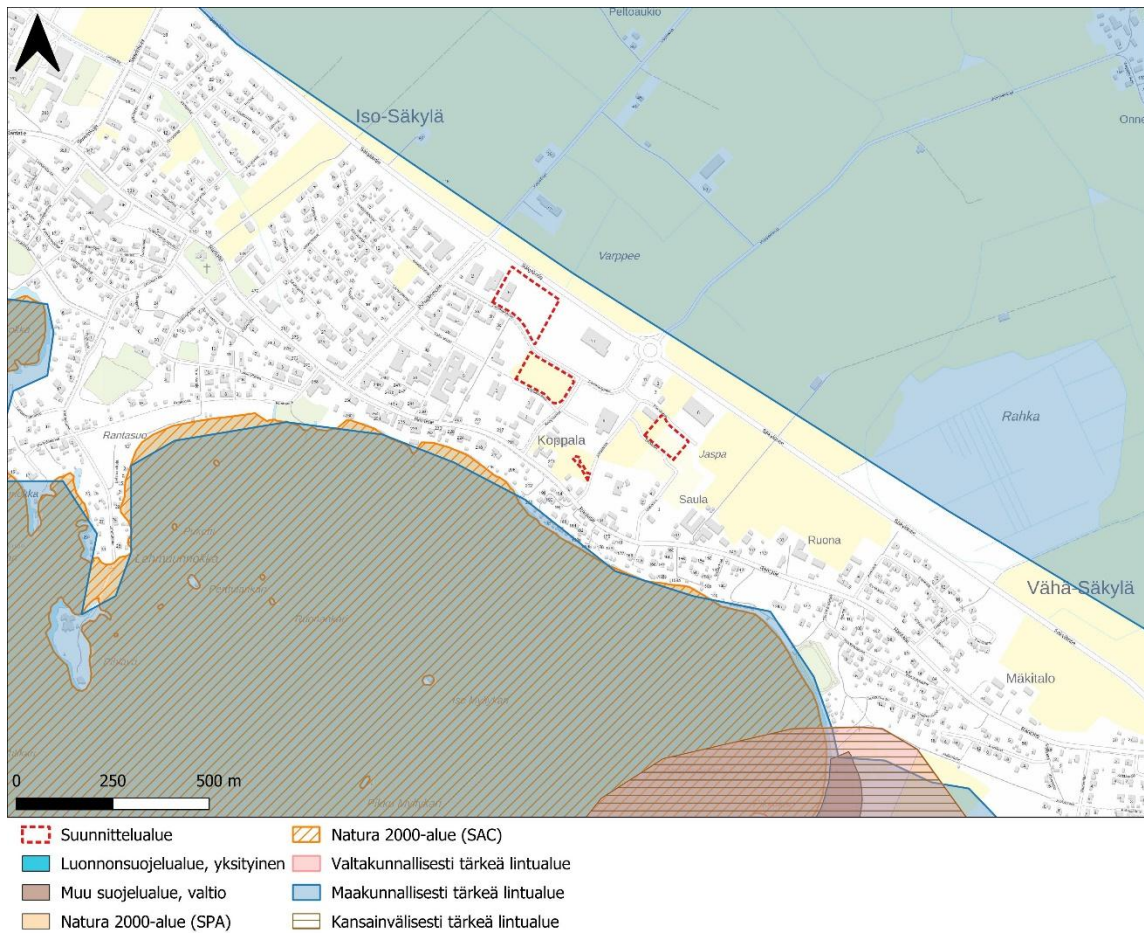
Korttelin 279 kasvillisuus koostui maastokäynnin suorittamishetkellä lähinnä kesannolla olevasta pellosta. Pellolla havaittiin samantyyppistä kesantokasvillisuutta kuin Ristolantien katualueella. Korttelin pohjoisreunalla on koivuista ja pihdoista muodostuva puurivi. Puurivi jatkuu korttelin ulkopuolelle itään. Puurivin läheisyydessä on nurmialuetta katualueen reunassa. (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2025)

3.1.2 Luonnonsuojelualueet

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

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

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

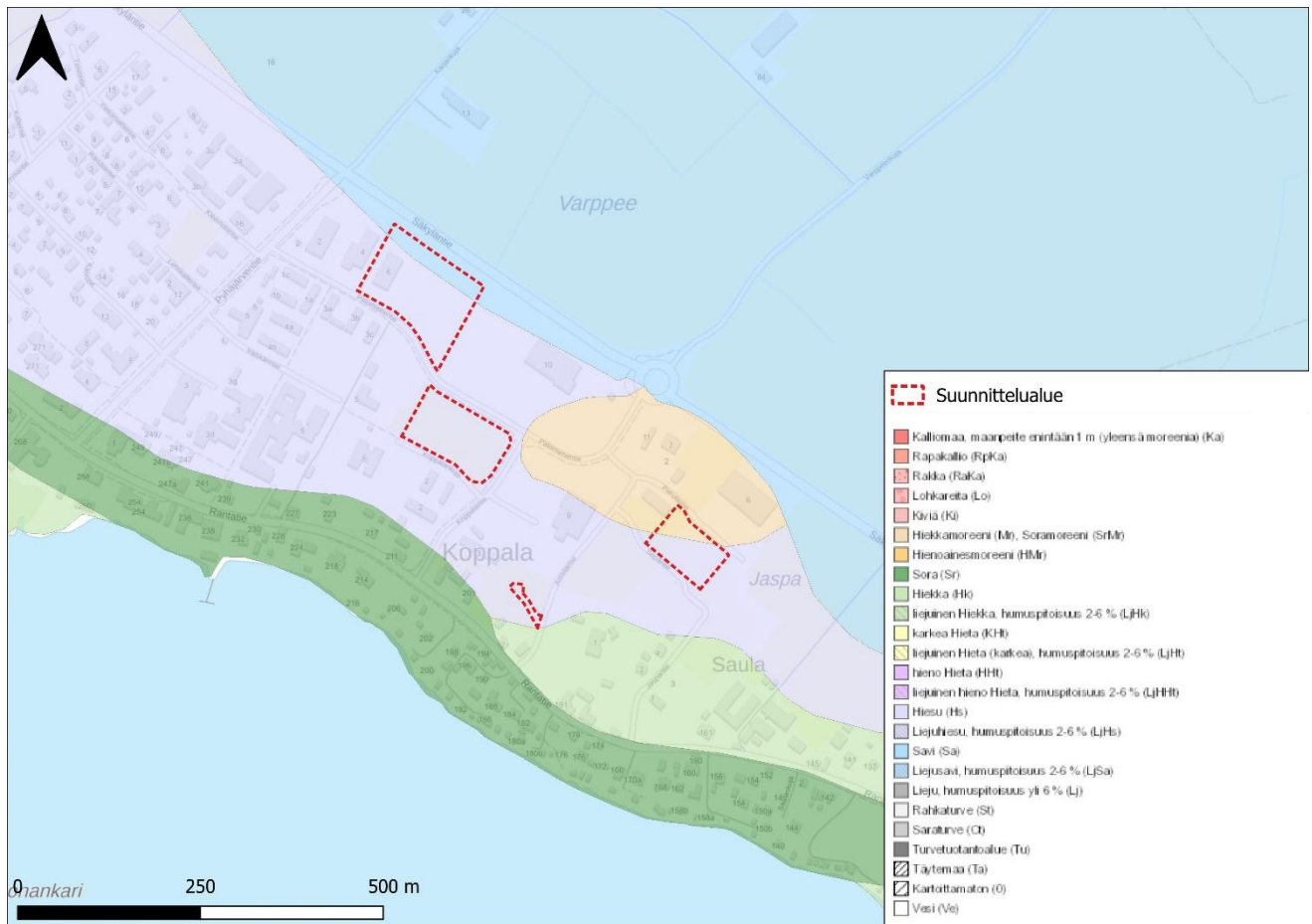


Kuva 3-1. Natura 2000-alue, luonnonsuojelualueet ja lintualueet suunnittelualueen ympäristössä.

3.1.3 Maa- ja kallioperä

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

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



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

3.1.4 Pinta- ja pohjavedet

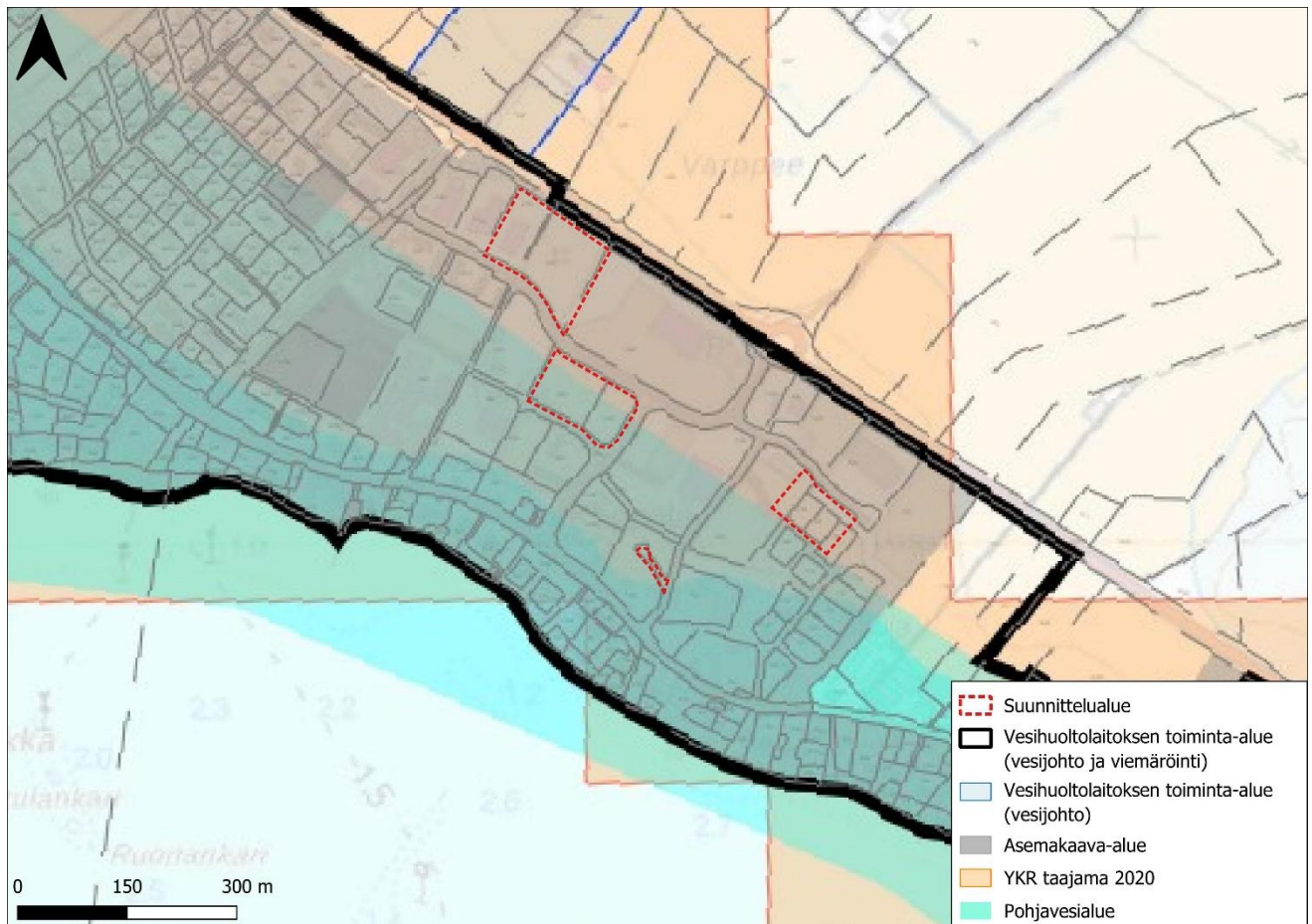
Suunnittelualue sijoittuu noin 100 metrin etäisyydelle Pyhäjärvestä, ja se sijoittuu Ketelinojan valuma-alueelle. Ketelinoja virtaa asemakaava-alueen koillispuolella luoteen suuntaan.

Suunnittelualueen kortteli 285 sijoittuu osittain vedenhankintaan soveltuvalla Uusikylän pohjavesialueelle (0278302 2 lk). Ympäristöhallinnon Hertta-tietokannan (SYKE 2025) mukaan Uusikylän pohjavesialueen maaperä koostuu pääosin hyvin vettä johtavista maalajeista. Pohjaveden pinta on noin viiden metrin syvyydellä maanpinnasta tasolla 44–46 m mpy. Asemakaava-alueelta ei ole tarkempia tietoja pohjaveden korkeudesta. Lähialueella (noin 200 metriä etelään sekä noin 500 metriä länteen) olevissa havaintoputkissa pohjavesi on noin tasolla +45,4 (N2000). Asemakaava-alueella maanpinta on noin tasolla +48,3 m (N2000) eli edellä mainituilla vesipintatiedoilla arvoituna pohjavesi on noin kolmen metrin syvyydellä maanpinnasta.



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

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Säköylän vesihuoltolaitoksen toiminta-alueelle.



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

3.2 Rakennettu ympäristö

3.2.1 Väestö ja rakennuskanta

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

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

3.2.2 Yhdyskuntarakenne

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



3.2.3 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

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

Säkylän alueelle on laadittu vuonna 2010 osana liikealueen asemakaavan valmistelutyötä Liikealueen laajentamisen kaupalliset ympäristövaikutukset -selvitys (Entrecon Oy, Säkylän kunta 2010), jossa on tutkittu alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden lisääntymisen aiheuttamia kaupallisia vaikutuksia ympäristössä sekä kaupallisten palveluiden määrää ja kokoa. Selvitystä on päivitetty vuonna 2014 (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2014). Laadittuihin selvityksiin perustuen, alueelle sijoittuvien kaupallisten palveluiden rakennusoikeus on mitoitettu voimassa olevassa kaavassa.

Kaavatyön yhteydessä aiemmin laadittua kaupallisen selvityksen päivitystä on ajantasaistettu ja päivitetty (Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025). Selvityksessä on arvioitu kaavamuutoksen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia alueen kaupan palveluverkkoon, arjen sujuvuuteen ja kaupan palveluiden saavutettavuuteen, liikkumiseen ja kaupan kilpailuun liittyen.

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Säkylässä sijaitsi vuonna 2023 yhteensä 32 vähittäiskaupan toimipaikkaa, 16 ravitsemusalan liikettä sekä kolme majoitusliikettä. Vähittäiskauppojen määrä on pysynyt tasaisena vuosina 2013-2023 (-1 kpl). Huomioitavaa on kuitenkin, että päivittäistavarakaupan toimialalla vähennystä on tapahtunut kolmen toimipaikan verran. 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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Säkylän kaupallinen tarjonta keskittyy pääosin kaava-alueen yhteyteen. Tarkasteltavan tontin (kortteli 285) lähetyvillä 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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. Säkylässä kulutuksen kasvu on arvioitu varsin maltilliseksi: päivittäistavaran kulutuksen on arvioitu kasvavan 1,5 %/vuosi ja tilaa vievän kaupan sekä erikoistavarakaupan alle 1 %/vuosi vuoteen 2045 asti. Ostovoima ja tilantarve on laskettu kahdelle skenaariolle, joissa taustamuuttujat ovat muutoin samat, mutta väestöennuste eroaa. Skenaariossa 1 käytetään Tilastokeskuksen väestöennustetta (vuoteen 2045 mennessä n. -1 000 asukasta). Skenaariossa 2 väestöennusteen mukaista väestön vähenemää on "loivennettu" väestönmuutoksen ollessa vuoteen 2045 mennessä noin -300 asukasta. Loivennus perustuu Säkylän kunnan tavoitteisiin. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Säkylän asukkaiden muodostama ostovoima on vuonna 2024 noin 64 miljoonaa euroa. Tilastokeskuksen laatiman väestöennusteen mukaisen skenaarion perusteella ostovoiman arvioidaan pysyvän lähes samalla tasolla vuoteen 2045 väestön vähenemisestä huolimatta, sillä kulutuksen kasvun katsotaan kompensoivan väestön vähenemistä. Loivennetussa skenaariossa ostovoima kasvaa vähittäiskaupassa noin 10 miljoonaa euroa, mistä suurin osa toteutuisi päivittäistavarakaupan toimialaryhmässä (7 miljoonaa euroa). (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Koska ostovoiman muutos on pientä, myös lisäpinta-alan tarve arvioidaan Tilastokeskuksen laatiman väestöennusteen mukaisella skenaariolla 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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Loivennetun väestön vähenemisen skenaarion perusteella 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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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 Säkylän omaan väestöpohjaan perustuvan laskennallisen pinta-alan tarpeen lisäksi. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Asemakaavan vaikutukset alueen kaupallisiin palveluihin on arvioitu luvussa 6.1.3.

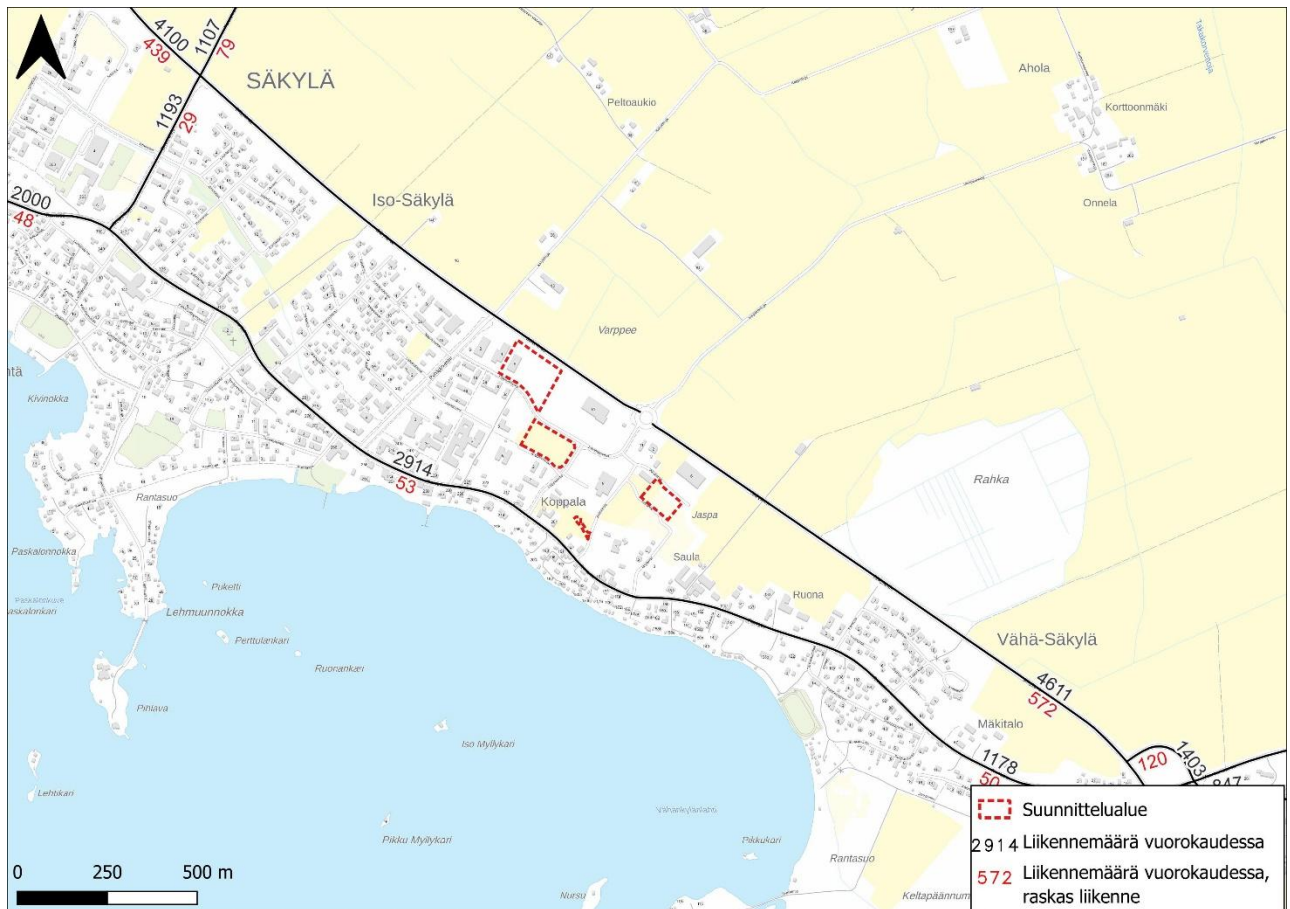
3.2.4 Virkistyskäyttö

Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu virkistyskäyttöön osoitettuja kohteita.

3.2.5 Liikenne

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

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



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

3.2.6 Tekninen huolto

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

3.2.7 Ympäristöhäiriöt

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

3.2.8 Maanomistus

Kaava-alue on Säkylän kunnan omistuksessa.

3.3 Maisema ja kulttuuriympäristö

3.3.1 Maisema- ja taajamakuva

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



3.3.2 Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet

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

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

3.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Suunnittelualueen kaakkoispuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, Entinen Vähäsäkylän koulu, joka edustaa jugendtyylistä 1900-luvun kouluarkkitehtuuria. Rakennukseen liittyy vanha koulupuisto, ja sen pihalla sijaitsee vanha holvikellari. (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2016)

Säkylän taajamassa sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Säkylän kirkkoympäristö. RKY-alueeseen lukeutuvat Säkylän pieni puukirkko, kirkkoaukea, sen eteläpuolella moderni seurakuntakeskus ja perinteinen pappilaympäristö. Kirkko 1770-luvulta on tyypiltään pitkäkirkko, jossa lounaissuomalainen sipulikupolinen tapuli on liitetty kirkon länsipäätyyn ja jossa runkokuonetta matalammat ristivarret avautuvat kirkkosaliin. Kirkkoaukion syntyminen liittyy kirkon rakentamislupaan sisältyneeseen määräykseen, jonka mukaan kirkon ympäristö oli 150 kyynärän säteellä jätettävä palovaaran takia rakentamattomaksi. Seurakuntakeskus ja siihen liittyvä asuinrakennus ovat valmistuneet 1965 kirkon kaakkoispuolelle. Kirkkoaukion laidalla sijaitseva kirkkoherranpappilan päärakennus on vuodelta 1921. (Museovirasto 2025a)

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

Säkylän osayleiskaavalla on suojeltu seuraavat suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat paikallisesti arvokkaat kohteet, joiden sijainti näkyy Säkylän osayleiskaavakartalla (Kuva 3-9). Suluissa esitetty numerointi viittaa yleiskaavakartan numerointiin.

Säkylän pääterveysaseman vanha osa (20) sijoittuu suunnittelualueen länsipuolelle. Rakennus on valmistunut vuonna 1939 ja on osana laajentunutta terveyskeskusta. (Tmi Lauri Putkonen, 2015)

Salmisen puolitoistakerroksinen, vuonna 1959 rakennettu puinen omakotitalo (21) sijaitsee suunnittelualueen lounaispuolella. Kohde edustaa Rantatien pientaloasutusta jälleenrakennuskaudelta. (Tmi Lauri Putkonen, 2015)

Vuonna 1932 rakennettu Vainion puinen asuin- ja liikerakennus (22) liittyy arkkitehtuuriltaan ajan klassistiseen virtaukseen. Rakennus sijoittuu suunnittelualueen lounaispuolelle. (Tmi Lauri Putkonen, 2015)



Talonpoikaistila Sepän päärakennus (28) ja siihen myöhemmin lisätty vinkkeliosa sijoittuvat suunnittelualueen kaakkoispuolelle Rantatien suuntaisesti ja kokonaisuuteen liittyy myös vanha riviäittä Rantatien toisella puolen. Rakennuksen julkisivut ovat 1800- ja 1900-luvun vaihteen asussa. (Tmi Lauri Putkonen, 2015)

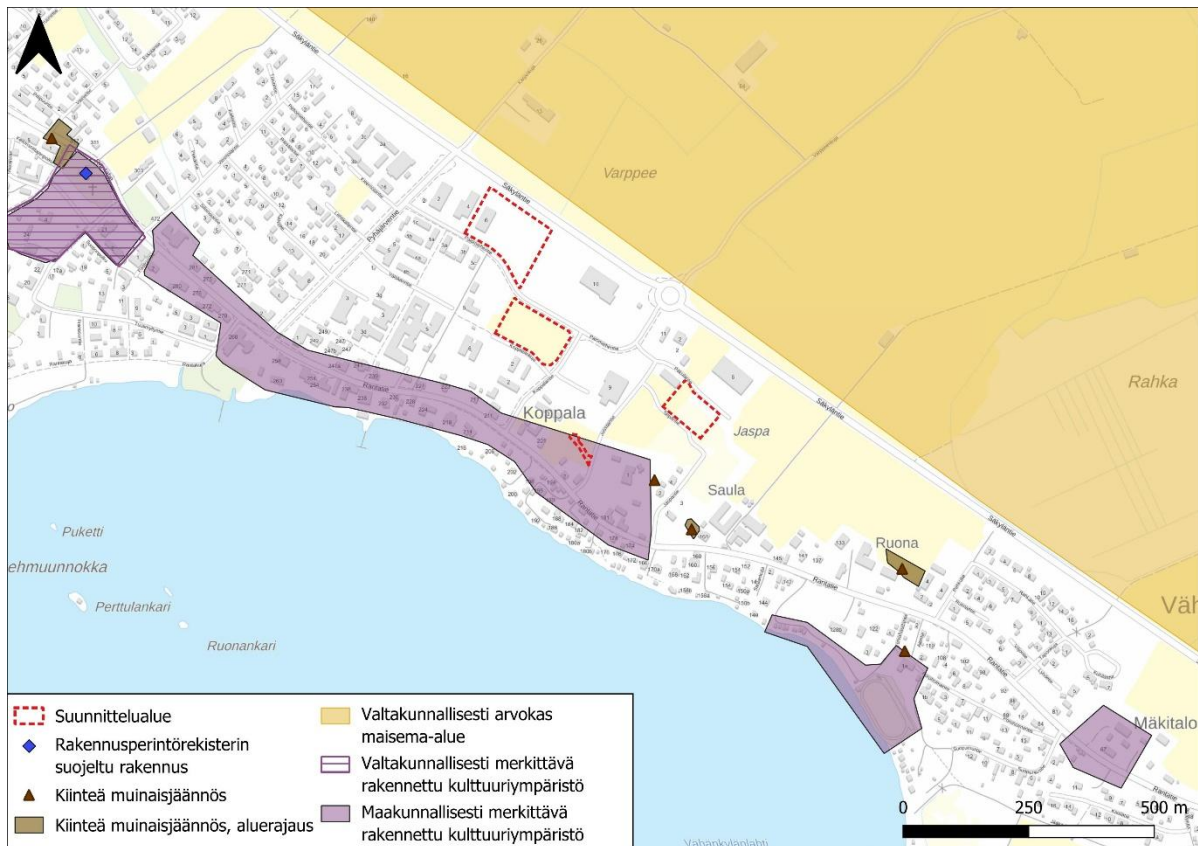
3.3.4 Muinaismuistot

Suunnittelualueen kortteli 285 sijoittuu alueelle, josta on muinaisjäännösrekisterin mukaan löydetty rautakautista pienesineistöä. Muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu kiinteitä muinaisjäännöksiä. (Museovirasto 2025c) Museoviranomainen lausui luonnosvaiheessa, että kaava-alueen kortteleissa 279 ja 285 on syytä tehdä tarkempia tutkimuksia mahdollisten muinaisjäännösten selvittämiseksi. Alueelle on laadittu arkeologinen koetutkimus ja tarkkuusinventointi museoviranomaisen lausunnossaan antaman ohjeistuksen mukaisesti (Heilu Oy, Säkylän kunta 2025).

Korttelin 279 alueelle avattiin koetutkimuksen yhteydessä koneellisesti koeojia sekä koekuoppia, joissa havainnointi suunnattiin sekoittuneiden pinta- ja kyntökerrosten alapuolisiin maakerroksiin. Koko korttelin alue, koeojat sekä koekuopat tutkittiin myös metallinilmaisimilla. Koetutkimuksen yhteydessä löydettiin runsaasti historialliselle ajalle ajoittuvaa esineistöä, mutta varmuudella esihistoriallisiksi ajoitettavia esinelöytöjä ei tehty. Koeojista ei tehty havaintoja peltokerroksen alla olevista arkeologisista kulttuurikerroksista tai rakenteista. (Heilu Oy, Säkylän kunta 2025)

Nykyisin viljelykäytössä olevan korttelin 285 alue käytiin tarkkuusinventoinnin yhteydessä kattavasti läpi metallinilmaisimilla. Alueelle avattiin myös koneellisesti koekuoppia sekä poistettiin kuollutta kasvillisuutta koneavusteisesti metallinilmaisimella tehtävän havainnoinnin helpottamiseksi. Korttelin alueelta löydettiin vähäinen määrä nykyaikaan ajoittuvaa metallijätettä. Korttelin 285 alueelta ei tehty havaintoja Muinaismuistolain alaisista (yli 100 vuotta vanhoista) arkeologisista esineistä tai niiden katkelmista. Koekuopista ei tehty havaintoja peltokerroksen alla olevista arkeologisista kulttuurikerroksista tai rakenteista. (Heilu Oy, Säkylän kunta 2025)

Kummankaan tutkitun kaavahankealueen korttelin alueelta ei todettu arkeologisessa koetutkimuksessa ja tarkkuusinventoinnissa kiinteää muinaisjäännöstä. (Heilu Oy, Säkylän kunta 2025)



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

3.4 Suunnittelutilanne

3.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

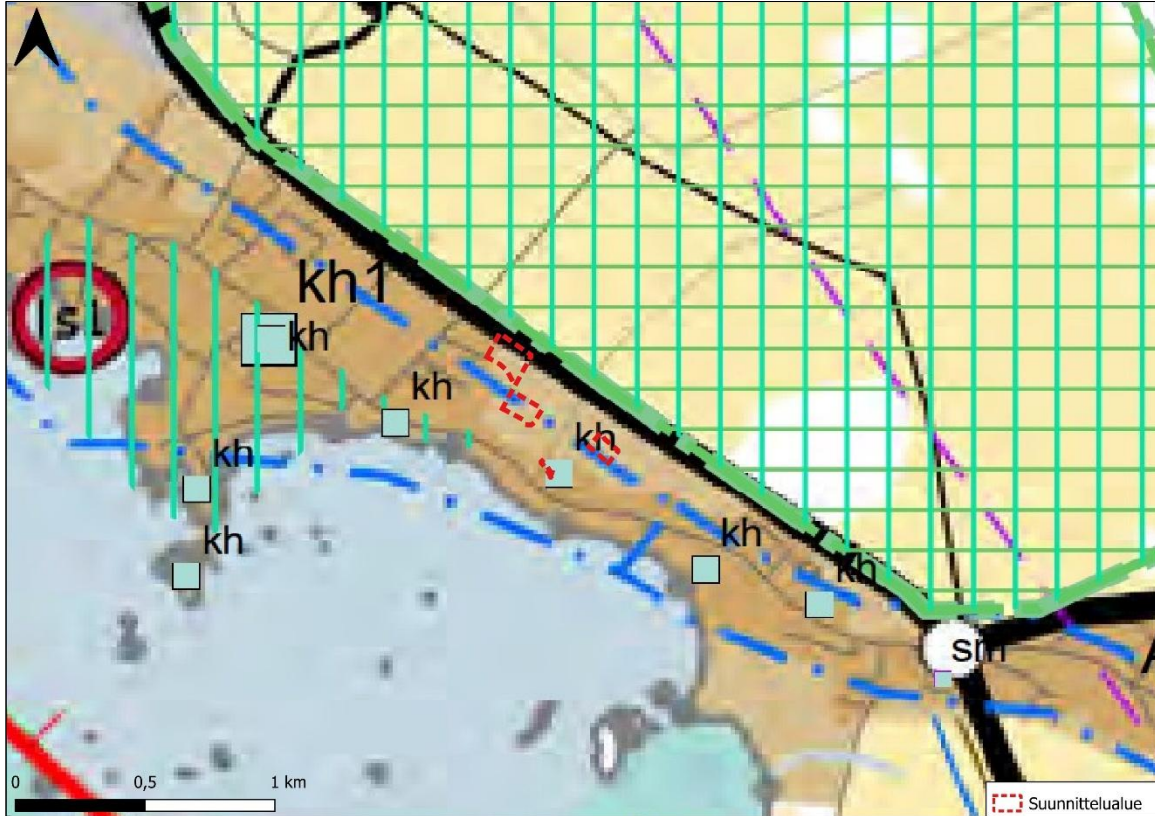
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen,
- Tehokas liikennejärjestelmä,
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö,
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta.

3.4.2 Maakuntakaava

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

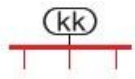
Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä osittain pohjavesialueelle (pv). Lisäksi suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan maakuntakaavassa osoitetuille matkailun kehittämisvyöhykkeelle, kulttuuriympäristö ja maisema (mv2), kaupunkikehittämisen kohdevyöhykkeelle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

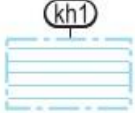


Kuva 3-7. Ote Satakunnan maakuntakaavojen yhdistelmästä ja asemakaava-alueen sijainti punaisella katkoviivalla.

Taulukko 3-1. Suunnittelualueella koskevat maakuntakaavan kaavamerkinnot ja suunnittelumääräykset.

Kaavamerkintä	Suunnittelumääräys
A	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. 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 maisemarakenteellisesti ja -kuvallisesti ja luontoarvoiltaan kestävältä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan taajamatoimintojen alueille palveluverkon tarpeiden perusteella osoittaa uusia vähittäiskaupan suuryksiköitä silloin, kun kyseiset yksiköt ovat merkitykseltään paikallisia. Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään paikallinen kaupan suuryksikkö on Porissa kooltaan alle 5000 k-m² ja muissa kunnissa alle 3000 k-m². Päivittäistavarakaupan osalta suuryksikön laajuus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella.
	POHJAVESIALUE. Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät ja siihen soveltuvat pohjavesialueet. <i>Suunnittelumääräys</i> Alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.
	MATKAILUN KEHITTÄMISVYÖHYKE. Merkinnällä osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. <i>Suunnittelumääräys</i> 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.
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEVYÖHYKE. Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutuja, niiden osia tai muita yhdyskuntia koskevia kehittämissäpolitiikan alueidenkäytöllisiä periaatteita. Merkinnällä osoitetaan niitä vyöhykkeitä, joihin kohdistuu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita. <i>Suunnittelumääräys</i> Aluerakenteeltaan monikeskuksisia 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.
	VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ. Merkinällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Alueeseen sisältyvät rakennetut kulttuuriympäristöt ja niihin kuuluvat merkittävät rakennusperintökohteet on osoitettu kaavaselostuksen liiteosassa B karttateknisistä ja mittakaavallisista syistä. 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 oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Lisäksi maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista tämän kaavatyon kannalta keskeisimpiä ovat vesien tilaa koskevat suunnittelumääräykset:

Suunnittelumääräys

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen alueidenkäytön suunnittelun oltava alueelle kohdistuvien vesienhoitosuunnitelmien ja toimenpideohjelmien toteuttamista edistävää. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä vesistöjen rannoilla tulee maankäyttö- ja rakennuslain mukainen alueidenkäyttö suunnitella siten, että estetään tai vähennetään ravinteiden, kiintoaineen ja haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

1. Vaihemaakuntakaava

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

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

2. Vaihemaakuntakaava

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

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



Lisäksi maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä, joista tämän kaavatyön kannalta keskeisimpiä ovat kauppaa koskevat suunnittelumääräykset:

Suunnittelumääräys

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 mitoitus arvioidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa vaikutustarkastelujen ja ostovoiman kasvun perusteella. Raumalla kaupan hankkeiden suunnittelussa ja toteuttamisessa otetaan huomioon Vanhan Rauman maailmanperintöarvot ja kaupan hankkeiden vaikutukset arvioidaan erityisesti Vanhan Rauman palvelutarjonnalle.

Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat

Jollei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta, merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on Satakunnassa kaikkien kaupan laatujen osalta 4000 k-m² lukuun ottamatta seuraavia:

- päivittäistavarakaupassa ja erikoiskaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 5000 k-m²,
- tilaa vaativan erikoistavaran kaupassa alaraja on Porin ja Rauman keskustaajamien alueilla 10 000 k-m² sekä Euran, Harjavallan, Huittisten, Kankaanpään, Kokemäen ja Ulvilan keskustaajamien alueilla 5000 k-m².

Mitoitus

Keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisen merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueiden ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhykkeiden vähittäiskaupan yhteenlasketun kerrosalan enimmäismitoitus vuonna 2035 (sisältäen alueen kaiken kaupan kerrosalan):

- Porin kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 280 000 k-m²,
- Rauman kaupan alueet (KM, km) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 113 000 k-m²,
- Huittisten kaupan alueet (KM) ja tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 58 000 k-m²,
- Harjavallan tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m²,
- Kankaanpään tilaa vaativan kaupan kehittämisvyöhyke 10 000 k-m².

Satakunnan maakuntakaava 2050

Vireillä on Satakunnan maakuntakaava 2050, jonka laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaavan 2050 laadinnan keskeisenä lähtökohtana ovat voimassa olevat Satakunnan maakuntakaava, Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava ja Satakunnan 2. vaihemaakuntakaava, joiden kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkastellaan uudistuneiden valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, uusimpien selvitysten, suunnitelmien ja inventointitietojen nojalla. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. (Satakuntaliitto 2025)

Maakuntakaava 2050 valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 4.11.-5.12.2024 välisen ajan. Nähtävillä olleessa luonnoksessa suunnittelualueelle ei ole osoitettu muutoksia. Tavoitteena on, että kaava etenee ehdotusvaiheeseen loppuvuonna 2025. (Satakuntaliitto 2025)

Kaavassa on koko maakuntaa koskevia suunnittelumääräyksiä aurinko- ja tuulivoimasta, vähittäiskaupasta, turvetuotannosta, tieliikenteestä, rantarakentamisesta, tulvasuojelusta ja vesien tilasta. (Satakuntaliitto 2025)

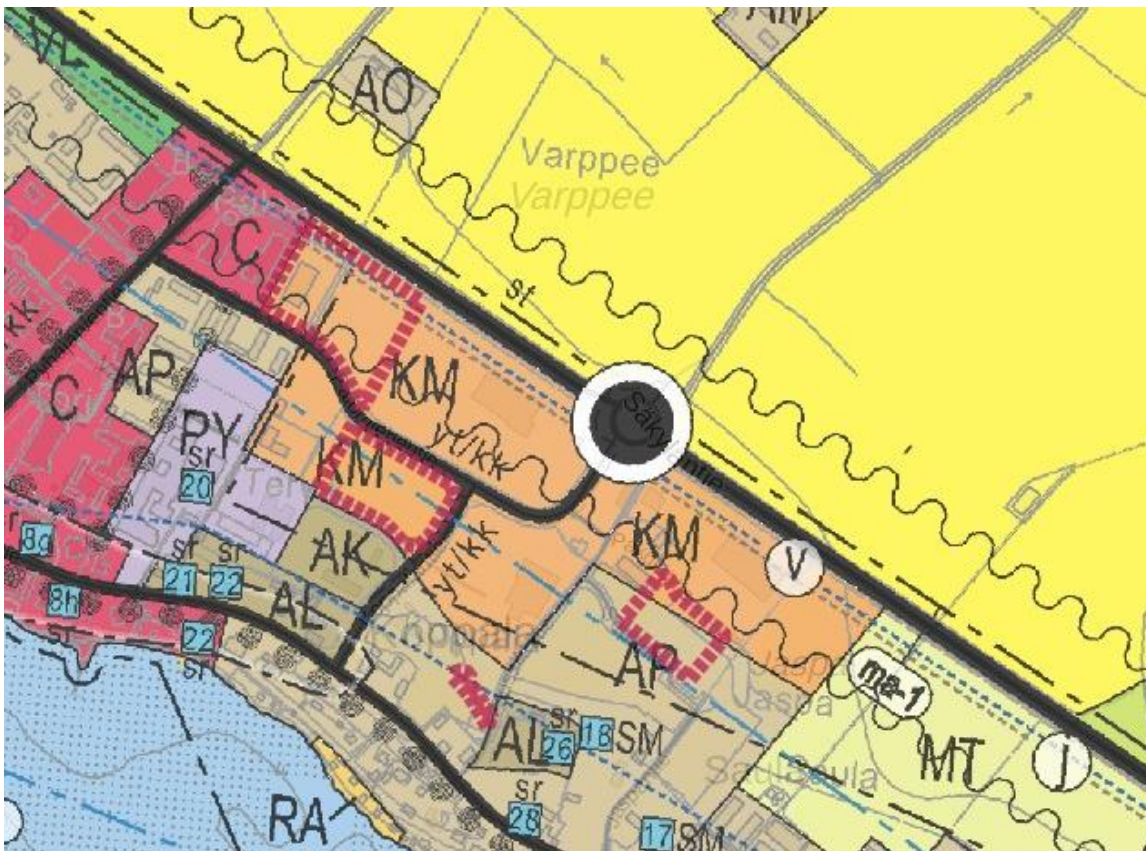


Kuva 3-8. Maakuntakaava 2050 valmisteluaineiston karttaote suunnittelualueelta ja kaava-alueen rajaus punaisella katkoviivalla. (Satakuntaliitto 2024)

3.4.3 Yleiskaavat

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

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



Kuva 3-9. Ote Säkylän osayleiskaavasta, rantaosayleiskaavasta ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutoksesta, kaava-alue osoitettu punaisella katkoviivalla. (Säkylän kunta 2016).

Lisäksi yleiskaavassa on annettu koko kaava-aluetta koskevia yleismääräyksiä, joista keskeisimpiä tämän kaavatyön osalta ovat:

Vesihuoltoverkoston toiminta-alueella (vesi ja/tai jätevesi) sijaitsevat kiinteistöt on liitettävä kunnalliseen verkostoon. Muilla alueilla jätevedet on johdettava viemäriverkostoon milloin se olosuhteiden mukaan on mahdollista. Muussa tapauksessa jätevedet on käsiteltävä kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaisesti suodatinkentässä tai pienpuhdistamossa, tai kulloinkin voimassa olevien jätevesiasetusten tms. määräysten mukaisesti.

Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnallisen ympäristönsuojeluviranomaisen antamia ohjeita. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueilla noudatetaan lisäksi vesihuoltolaitoksen ohjeita ja määräyksiä.



Maankäytön yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja asemakaavoituksessa tulee huolehtia MRL 103 i § mukaisesti hulevesien hallinnasta mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisia menetelmiä käyttäen ensisijaisesti kiinteistöllä. Hulevedet on imeytettävä tai jos imeytys ei ole mahdollista, johdettava hidastaen mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.

3.4.4 Asemakaavat

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

Säkylän liikealueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yleisissä määräyksissä on annettu seuraavat määräykset:

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

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.

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.

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

Alueelle saa muille kuin erikseen osoitetuille paikoille rakentaa korkeintaan 10 metriä korkeita mainostorneja.

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.

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.



Jätekatokset ja -alueet tulee suojata umpinaisilla aidoilla.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava vähintään seuraavasti:

AK- ja AL-1-alueet: 1 autopaikka / asunto tai 70 m² kerrosalaa. AR- ja AO-1-alueet: 1 autopaikka / asunto tai 70 m² kerrosalaa. KM-1- ja KM-2-alueet: 1 autopaikka / 25 m² kerrosalaa.

KM-3- ja KL-1-alueet: 1 autopaikka / 50 m² kerrosalaa.

KTY-1-alueet: 1 autopaikka / 50 m² myymäläkerrosalaa sekä

1 autopaikka / työpaikka.

YS-alue: 1 autopaikka / 100 m² kerrosalaa.

YP-alue: 1 autopaikka / työpaikka.

Suunnittelualueen kortteli 279 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia, erikoiskaupan myymälätiloja, pienimuotoisia ympäristöhaiirioita aiheuttamatonta tuotantotoimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa ulkovarastoaluetta, eikä päivittäistavarakauppaa. Korttelin rakennusoikeus on osoitettu tonttikohtaisesti: 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.

Suunnittelualueen 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.

Vähäsäkyän ja terveyskeskuksen asemakaavan yleisissä määräyksissä on annettu seuraavat määräykset:

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 ylity 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 keskilinjaa.

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

Ulkomyymälä- ja varastointialueet on rajattava malleiltaan korkeatasoisilla siisteillä aidoilla. Aitojen tulee materiaaleiltaan ja väreiltään sopia rakennusten ilmeeseen. 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 m² kerrosalaa.

AR-alueella 2 autopaikkaa per asunto.

AO-alueilla 2 autopaikkaa per tontti.

AP-alueella 2 autopaikkaa per asunto.

YS-alue: 1 autopaikka / 100 m² kerrosalaa.

KL-alueet: 1 autopaikka / 50 m² kerrosalaa.

KTY-alueet: 1 autopaikka / 50 m² myymäläkerrosalaa sekä 1 autopaikka / työpaikka



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

3.4.5 Rakennusjärjestys

Etelä-Satakunnan rakennusjärjestys on hyväksytty Säkylän ja Euran kunnanvaltuustoissa 24.3.2025 ja Huittisen kunnanvaltuustossa 5.5.2025. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 17.6.2025. (Säkylän kunta 2025b)

3.4.6 Pohjakartta

Pohjakartta tarkistettu ja hyväksytty 19.9.2019.

3.4.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

3.5 Laaditut selvitykset

3.5.1 Laaditut selvitykset

Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu alueen kasvillisuutta ja mahdollisia luontoarvoja kartoittava luontoselvitys (Faunatica Oy, Säkylän kunta 2025), kaupallinen selvitys (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025) sekä arkeologinen koetutkimus ja tarkkuusinventointi (Heilu Oy, Säkylän kunta 2025).

Lisäksi suunnittelussa hyödynnetään Säkylän osayleiskaavan yhteydessä laadittuja selvityksiä sekä muita aiemmin laadittuja selvityksiä. Tämän kaavan valmistelussa hyödynnettäviä aiempia selvityksiä ovat:

- Säkylän osayleiskaavan viheralueiden riittävyystarkastelu (Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2016),



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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

Vireilletulo on käsitelty kunnanhallituksessa 9.6.2025 § 141.

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

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.2.1 Osalliset

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

Keskeisinä osallisina tässä kaavoitusprosessissa ovat:

Maanomistajat, asukkaat

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

Viranomaiset

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

Muut yhteisöt

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



4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.2.3 Aloitusvaihe

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

4.2.4 Valmisteluvaihe

Lähtötietojen ja kaavoitukselle asetettujen tavoitteiden pohjalta laadittiin asemakaavaluonnos, joka asetettiin julkisesti nähtäville 17.6.-10.8.2025 väliseksi ajaksi ja nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipiteitä asemakaavaluonnoksesta ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Nähtävilläolonaikana luonnosaineistosta ei jätetty yhtään mielipidettä. Lausuntoja saatiin yhteensä neljä. Lausuneet viranomaiset ja lausuntojen sisältö on käsitelty luvussa 4.2.7.

4.2.5 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on laadittu valmisteluvaiheessa kaavaluonnoksesta saatujen viranomaislausuntojen pohjalta. Kaavaehdotukseen on tarkennettu muun muassa hulevesien hallintaan ja käsittelyyn, kasvillisuuden määrään sekä tonttien sisäisiin järjestelyihin ja toimintoihin liittyviä määräyksiä. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 10.2.-27.03.2026 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella Alasatakunta-lehdessä, kunnan verkkosivuilla sekä kirjeellä ulkopaikkakuntalaisille osallisille. Nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus asemakaavaehdotuksesta ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Nähtävilläolonaikana ehdotusaineistosta ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja saatiin yhteensä 4: Lupa- ja valvontavirastolta, Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta, Etelä-Satakunnan ympäristötoimistolta ja Satakunnan museolta. Lausuntojen sisältö on kuvattu luvussa 4.2.7.

4.2.6 Kaavan hyväksyminen

Täydennetään kaavaprosessin edetessä.

4.2.7 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin viranomaisille tiedoksi.

Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksesta pyydettiin luonnosaineiston nähtävilläolonaikana lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Lausuntoja aineistosta saatiin yhteensä neljä: Etelä-Satakunnan ympäristötoimistolta, Satakunnan Museolta, Satakuntaliitolta ja Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus).

Varsinais-Suomen ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi on kaavaan suositeltavaa lisätä kaavamääräys, jossa ohjataan suosimaan kotoperäisten kasvilajien ja puuston käyttöä istutettavilla alueilla sekä edistetään luonnonvaraisten eläinlajien menestymistä. Lisäksi ELY-keskus totesi, että kaavan luontovaikutuksia voidaan arvioida tarkemmin vasta, kun alueen kasvillisuus ja luontoarvot on kuvattu riittävällä tarkkuudella ja, mikäli tiedot alueen luontoarvoista eivät anna riittäviä tietoja, tulee tietoja päivittää ja täydentää uusin selvityksin. ELY-keskus huomautti, että kaavamääräykseen kirjatut viittaukset pohjavesilakiin ovat vanhan lainsäädännön mukaisia ja ne tulee korjata voimassa olevan lainsäädännön mukaisiksi. ELY-keskus katsoo myös, että kaavaan on lisättävä kaavamääräys hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelman edellyttämisestä sekä muita hulevesien



hallintaa ja käsittelyä koskevia täydentäviä määräyksiä. ELY-keskus totesi, että kaavassa on syytä asettaa pyöräpysäköintiin liittyviä määrällisiä ja laadullisia kaavamääräyksiä. Lisäksi pohjavesialueen nykytilan kuvausta ja vaikutusten arviointia sekä ilmastovaikutusten arviointia esitettiin täydennettäväksi.

Satakuntaliitto totesi lausunnossaan, että kaavaselostukseen on syytä tarkistaa ja täydentää kaavaratkaisun lähtökohtia, perusteita ja vaikutuksia alueelle aiemmin laadittujen kaupallisten selvitysten pohjalta ja arvioida kaupallisen selvityksen ajantasaisuus. Lisäksi vaikutusten arviointia tulee kaupallisten palveluiden osalta selkeyttää. Lopuksi Satakuntaliitto esittää tarkistettavaksi ja täydennettäväksi voimassa olevien maakuntakaavojen koko maakuntakaava-aluetta koskevien suunnittelumääräysten kaupan teemaa.

Etelä-Satakunnan ympäristötoimisto toteaa lausunnossaan, että pohjavesialuetta suojaavat kaavamääräykset on syytä sisällyttää kaavaan. Lisäksi ympäristötoimisto katsoo, että on syytä hieman lisätä puustoa Säköyläntien varressa sijaitsevan korttelin pohjoisreunaan sekä korttelin 285 yhteyteen esitetään lisättäväksi selkeä viheralue, johon saisi penkkejä ja puistoa.

Satakunnan Museo näkee, että suunnittelualue ei suoraan sijoitu tai rajaudu millekään Satakunnan 2. vaihemaakuntakaavassa tai Satakunnan maakuntakaava 2050:n luonnoksessa osoitettuun rakennettuun kulttuuriympäristöön tai maiseman arvoalueelle. Lisäksi Satakunnan Museo katsoo, että suunnittelualueella on kaavatyön aikana toteutettava arkeologisia koetutkimuksia.

Viranomaislausunnot ja kaavoittajan vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta pyydettiin ehdotusaineiston nähtävilläolona lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Lausuntoja aineistosta saatiin yhteensä neljä: Lupa- ja valvontavirastolta, Lounais-Suomen elinvoimakeskukselta, Etelä-Satakunnan ympäristötoimistolta ja Satakunnan museolta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta yleis- ja maakuntakaavan otteisiin on lisätty tarkemmat kaava-alueen rajaukset ja voimassa olevien asemakaavojen yleiset määräykset sekä rakennussuojelukohde ja niiden kuvaukset on lisätty selostukseen. Kaavan vaikutusten arviointia sekä kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty ilmastovaikutusten osalta.

Etelä-Satakunnan ympäristötoimiston lausunnon pohjalta selostuksen karttaote on päivitetty kaavakarttaa vastaavaksi. Merkitään tiedoksi myös ympäristötoimiston näkemys, että puuriveistä ja istutettavista alueen osista on hyvä sopia tonttikaupan yhteydessä, jotta ne myös toteutuvat. Satakunnan museo totesi lausunnossaan, ettei alueella tehdyissä arkeologisissa inventoinneissa tehty kaavaan vaikuttavia muinaismuistolain mukaisia löytöjä.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Suhde yleiskaavaan

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

4.3.2 Suhde maakuntakaavaan

Asemakaavan muutoksella tutkitaan voimassa olevan asemakaavan mukaisten liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden rakennusoikeuksien määrää. Kaavatyön yhteydessä käyttötarkoituksiin ei tutkita muutoksia, vaan käyttötarkoitus pysyy samana, jolloin kaavatyön tavoitteet



tukevat maakuntakaavan mukaisia tavoitteita alueen kehittämisestä taajamatoimintojen alueena. Asemakaava ei lisää päivittäistavarakaupan kokonaisrakennusoikeutta eikä muuta erikoiskaupan mitoitus, mikä tukee maakuntakaavan tavoitetta tasapainoisesta palveluverkosta ja keskustatoimintojen elinvoimasta. Näin ollen kaavaratkaisu noudattaa maakuntakaavan ohjausperiaatteita kaupan mitoituksesta ja sijoittumisesta.

Asemakaava sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään ja edistää toteutumattomien liiketonttien rakentamista. Tämä tukee maakuntakaavan tavoitetta tiivistää yhdyskuntarakennetta ja ehkäistä sen hajautumista.

Asemakaava ei muuta korttelialueiden voimassa olevan asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta, ja kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan Köyliönjärven arvokas maisema-alue sekä Säkylän vanha liikekeskusta.

Asemakaavassa on annettu määräyksiä pohjaveden laadun turvaamiseksi sekä hulevesien hallintaan ja käsittelyyn liittyen. Rakentaminen ei edellytä pohjaveden pinnan alentamista ja hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden syntypaikoilla, eli tonteilla.

4.3.3 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (132/1999) mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018. (Syke 2025)

Alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on yhdyskuntien ja liikenteen päästöjen vähentäminen, luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön arvojen turvaaminen sekä elinkeinojen uudistumismahdollisuuksien parantaminen. Tavoitteiden avulla on tarkoitus myös sopeutua ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on muun muassa auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain 5 §:n alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen,
- Tehokas liikennejärjestelmä,
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö,
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat,
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Asemakaava sijoittuu olemassa olevan taajamarakenteen sisään ja edistää toteutumattomien tonttien rakentamista. Tämä tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Alueella on hyvät kevyen liikenteen yhteydet, ja kaavaan on lisätty määräyksiä pyöräpysäköinnistä, mikä edistää kestävästä liikkumisesta. Alue tukeutuu olemassa olevaan katu- ja tieverkkoon (kantatie 204, paikalliset kadut). Kaava ei lisää merkittävästi liikennettä, mutta ohjaa pysäköintiä ja jalankulun järjestelyjä. Joukkoliikenteen edellytyksiä ei heikennetä.

Kaavalla ei muuteta alueen kortteleiden käyttötarkoituksia, ja kaavamääräyksillä on pyritty huomioimaan myös Köyliönjärven arvokas maisema-alue sekä Säkylän vanha liikekeskusta. Kaavamääräykset tonteille toteutettavasta kasvillisuudesta ja puustosta huomioivat lähiympäristön maisema-arvot. Luontoselvityksen



perusteella alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, mutta kaavamääräyksillä ohjataan kotoperäisten lajien käyttöön istutettavilla alueilla.

4.3.4 Kunnan asettamat tavoitteet

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

4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

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

4.3.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana on tarkennettu kaavamääräyksiä, jotka tukevat paremmin tavoitteita kestävän yhdyskuntarakenteen toteuttamisesta. Kaavamääräyksillä pyritään huomioimaan alueen toteuttamisessa paremmin muun muassa ilmastomuutokseen sopeutuminen ja varautuminen, hulevesien hallinta ja käsittely sekä kestävät liikkumismuodot, kuten jalankulku ja pyöräily.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

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

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

Korttelissa 160 on voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-3). Merkitä on päivitetty ja korttelin osalle on osoitettu toteutuneen mukaisesti kaksi tonttia. Korttelialueen kaavamerkinäksi on muutettu KL-5. Päivittäistavarakaupan rakennusoikeus vähenee 100 k-m². Jäljelle jäävä päivittäistavarakaupan rakennusoikeus on osoitettu tontille 5. Muilta osin korttelin rakennusoikeus tai kaavamääräykset 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 ei saa sijoittaa ulkovarastoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Kaavassa on myös annettu rakentamista ja tontin käyttöä ohjaavia määräyksiä muun muassa hulevesien hallintaa ja käsittelyä, kasvillisuuden ja puuston määrää, tontin sisäisten toimintojen järjestelyjä sekä auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoitusta koskien.



Kuva 5-1. Ote kaavakarttaehdotuksesta.

5.2 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 32 880 m². 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 erikoistavaran kauppaa yhteensä 7490 k-m², josta päivittäistavarakauppaa saa olla enintään 1900 k-m².

KL-korttelialueille on toteutettava vähintään 1 autopaikka/50 k-m² ja KTY-korttelialueille on toteutettava vähintään 1 autopaikka/50 m² myymäläkerrosalaa sekä 1 autopaikka/työpaikka.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp/80 k-m². Polkupyöräpaikoista 50 %:a tulee olla runkolukittavia ja sijaita katoksessa.

Taulukko 5-1. Kaavaehdotuksessa esitetyt aluevaraukset ja rakennusoikeudet.

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

Alueelle muodostuvien työpaikkojen määrä riippuu siitä, millaista toimintaa alueelle sijoittuu. Kaava mahdollistaa karkeasti arvioiden 65 uutta työpaikkaa. Laskelmassa on käytetty mitoituksena 1 työpaikka/150 k-m².

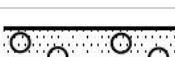
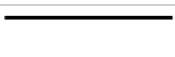
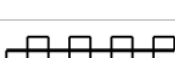
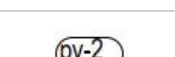
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

5.3.1 Korttelialueet

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

5.3.2 Muut merkinnot

Kaavamerkintä	Suunnittelumääräys
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
279	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LASSENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
(400)	Suluissa oleva luku osoittaa korttelialueella päivittäistavarakaupan enimmäisrakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Istutettava alueen osa.
	Puilla istutettava alueen osa.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Katu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Pohjavesialue. 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.

5.3.3 Yleiset määräykset

Tonttijako on ohjeellinen.

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ilmastokestävyyteen.

RAKENNUKSET

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

Rakennusten julkisivut tulee jaksottaa aukotuksella tai vaihtelevin materiaalein. Julkisivua tulee pehmentää puuverhousta ja -yksityiskohtia käyttäen.

Katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita sekä tietoliikenteen tukiasemia. Laitteet ja rakenteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

PIHA-ALUEET

Alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee ottaa huomioon alueen rajautuminen Köyliönjärven arvokkaaseen maisema-alueeseen.



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.

Tonttien istutettavilla alueilla sekä puuistutuksissa tulee suosia alueella luontaisesti esiintyviä kasvilajeja sekä edistää luonnonvaraisten eläinlajien menestymistä alueella.

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.

Alueella esiintyvät haitallisiksi säädetyt vieraslajit on hävitettävä rakennustöiden yhteydessä ympäristöviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti.

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

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

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

Jätekatokset ja -alueet tulee suojata umpinaisilla aidoilla.

HULEVEDET

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallinta- ja käsittelymenetelmistä. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Rakentamislupavaiheessa on hulevesien hallintaa ja käsittelyä koskevista suunnitelmista pyydettävä tarvittavat viranomaislausunnot. Rakentamisen aikaisia hulevesiä tulee käsitellä laaditun suunnitelman mukaisesti.

Hulevesien hallinnassa ja käsittelyssä on suositettava luonnonmukaisia vesien hallintaratkaisuja, kuten esimerkiksi erilaisia kasvillisuuspintoja ja painanteita.

Tontilla muodostuvat hulevedet on lähtökohtaisesti käsiteltävä niiden syntypaikoilla ennen niiden johtamista tontin ulkopuolelle.

Pysäköintiin tarkoitetuilla alueilla on suositettava vettä läpäiseviä pinnoitteita.

KORTTELI 160

Puilla istutettava alueen osa Säkyläntien varrella tulee hoitaa istutettuna eikä sille saa sijoittaa varastointia tai paikoitusta. Alueen osaa suositellaan hoidettavan tienvarsiniittynä.

MITOITUS

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp/80 k-m². Polkupyöräpaikoista 50 % tulee olla runkolukittavia ja sijaita katoksessa.

Autopaikkoja on alueelle sijoitettava vähintään seuraavasti:

KL-korttelialueet: 1 autopaikka/50 m² kerrosalaa

KTY-korttelialueet: 1 autopaikka/50 m² myymäläkerrosalaa sekä 1 autopaikka/työpaikka



5.4 Nimistö

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

5.5 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

6 Asemakaavan vaikutukset

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

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

6.1 Rakennettuun ympäristöön kohdistuvat vaikutukset

6.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

6.1.2 Vaikutukset asumiseen ja väestön määrään

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

6.1.3 Vaikutukset työpaikkoihin, elinkeinoin ja palveluihin

Kaavamuutoksella pyritään edistämään liike- ja toimitilarakennusten korttelialueiden toteutumista, jolla nähdään olevan myönteisiä vaikutuksia alueen työllisyyteen, elinkeinoin ja palveluihin. Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeuden määrä lisääntyy alueella vähäisesti, mutta erikoiskaupan tai päivittäistavarakaupan kokonaisrakennusoikeus ei muutu. Korttelin 279 (KTY-5) tonteille 2 ja 3 ei



kaavamuutoksen jälkeen ole mahdollista sijoittaa kauppaa. Tonteille voidaan sijoittaa ainoastaan tuotantotoimintaan liittyvää myymälätilaa.

Asemakaavan vaikutuksia alueen kaupallisiin palveluihin on selvitetty kaavatyön yhteydessä (Kaupallinen selvitys, Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025). Selvityksessä on arvioitu kaavamuutoksen mahdollisesti aiheuttamia vaikutuksia alueen kaupan palveluverkkoon, arjen sujuvuuteen ja kaupan palveluiden saavutettavuuteen, liikkumiseen ja kaupan kilpailuun liittyen.

Selvityksen mukaan liikekeskuksen kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta ja kaavamuutos noudattaa maankäyttö- ja rakennuslain ja Satakunnan maakuntakaavan kaupan ohjausperiaatteita. Muutos tukee yhdyskuntarakenteen kehittymistä etenkin Säkylän keskustaajaman alueella. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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 signaalin elinvoimaisesta kuntakeskuksesta, mikä edesauttaa koko keskusta-alueen palvelujen säilymistä ja kehittymistä. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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 keskustien roolina on toimia täydennysostopaikkoina ja päivittäistavarakaupan pääasiointi hoidetaan muualla. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. keskustien 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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Kaavamuutoksen myötä liikealueelle voi sijoittua myös erikoiskaupan palvelutarjontaa. Erikoiskaupan osalta Säkylään sijoittuva kaupan tarjonta tukisi kaupan palvelutarjontaa, mikä vähentäisi ostovoiman virtausta Säkylästä muualle. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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; keskimäärin 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 kauemmaksikin. Kaavan mahdollistama palvelutarjonta vastaisi asukkaiden moninaisiin tarpeisiin, mikä parantaa myös koettua saavutettavuutta. Kaiken kaikkiaan kaavamuutoksella on kaupan saavutettavuutta parantava vaikutus, mikä edesauttaa myös alueen asukkaiden asiointeja kestäviin liikkumisen muotoihin perustuen. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

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 kilpailuasioden huomioon ottaminen on yksi keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista. Lakimuutoksen tavoitteena oli, että yrityksille osoitettaisiin laadultaan ja määrältään riittävästi sijoittautumispaikkoja (HE 334/2014 vp). (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Liikekeskuksen alueen kehittyminen luo positiivisia kilpailuvaikutuksia Säkylässä, minkä seurauksena hintataso pysyy todennäköisemmin kilpailukykyisenä ja asukkaiden arjen sujuvuutta parantavana. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)

Säkylän liikealueen asemakaavamuutos kehittää alueen kaupallisia mahdollisuuksia kaupan kokonaismitoitusta kuitenkaan laajentamatta. Alueelle ei synny vähittäiskaupan suuryksikköä, mikä vastaa myös maakuntakaavan tavoitteita. Kaavamuutosalue sijoittuu keskustan yhteyteen, minkä johdosta kaupallisten palveluiden kehittyminen tukee myös keskustan elinvoimaisuutta kaupallisesti hyvässä sijainnissa. Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaupallisten palveluiden kehittäminen kaavan mitoituksen rajoissa tukee kaupan fyysisistä ja koettua saavutettavuutta Säkylässä. (Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025)



6.1.4 Vaikutukset taajamakuvaan

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

6.1.5 Kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa alueella noin 2 000 k-m²:llä. Rakennusoikeus lisääntyy liikealueen keskellä, eikä sillä näin ollen katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia Köyliönjärven kulttuurimaisemaan.

Kaavatyön yhteydessä laaditun arkeologisen koetutkimuksen ja tarkkuusinventoinnin tulosten perusteella kaava-alueella ei todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Arkeologiseen kulttuuriperintöön ei näin ollen kohdistu vaikutuksia.

Alueelle laaditun arkeologisen koetutkimuksen ja tarkkuusinventoinnin sisältöä on käsitelty luvussa 3.3.4.

6.1.6 Vaikutukset virkistykseen

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

6.1.7 Vaikutukset liikenteeseen

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

6.1.8 Vaikutukset tekniseen huoltoon

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

6.1.9 Yhdyskuntatalouteen kohdistuvat vaikutukset

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

6.1.10 Ympäristöhäiriöt

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

6.1.11 Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyyteen ja turvallisuuteen

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



6.2 Luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat vaikutukset

6.2.1 Vaikutukset maisemaan ja maisemakuvaan

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

6.2.2 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Alueelle laaditun luontoselvityksen perusteella alueella ei havaittu uhanalaisia tai erityisesti huomioitavia luontotyypppejä tai uhanalaisten, silmälläpidettävien, EU:n luontodirektiivin tai muita erityisiä luontoarvoja osoittavia putkilokasveja. Korttelialueilla kasvaa jonkin verran erilaisia puita. Puiden voidaan katsoa lisäävän monimuotoisuutta rakennetussa ympäristössä, joten niiden kaataminen voi jonkin verran heikentää luonnon monimuotoisuutta alueella.

Alueiden rakentaminen ja siten ympäristön luonnon olosuhteiden muuttaminen aiheuttaa aina jonkinlaisia kielteisiä vaikutuksia alueen ympäristöolosuhteille. Kaavamuutoksen kohteena olevat korttelialueet ovat joutomaita ja vanhoja peltoalueita, eikä niillä sijaitse luonnontilaisia alueita tai elinympäristöjä. Kortteleiden rakentuminen vähentää avointa joutomaa- ja kesantokasvillisuutta, mutta vaikutukset luonnon monimuotoisuudelle, kasvillisuudelle ja eläimistölle arvioidaan vähäisiksi. Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan tontin käyttöä siten, että muodostuville tonteille toteutuisi myös puustoa ja kasvillisuutta, jotta alueen ekologisten yhteyksien ja elinympäristöjen säilyminen turvataan.

Alueella havaittiin vieraslaji komealupiinin esiintymiä, jotka edellytetään kaavamääräyksellä hävitettävän tonteilta ympäristönsuojeluviranomaisen ohjeistuksen mukaisesti rakennustöiden yhteydessä. Vieraslajiesiintymän hävittäminen tukee alueen kotoperäisten lajien menestymismahdollisuuksia ja siten luonnon monimuotoisuutta.

6.2.3 Vaikutukset luonnonsuojelualueisiin

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

6.2.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Kaava-alueen maasto on tasaista. Alueen maaperä on hyvin rakennettavissa eikä korttelialueiden toteuttaminen edellytä merkittävää maaperän muokkausta. Kaavalla ei arvioida olevan vähäistä suurempia vaikutuksia alueen maaperään. Happamien sulfaattimaiden mahdollinen esiintyminen on huomioitava alueen toteutuksessa suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa.

6.2.5 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaavan toteutumisen myötä toiminnot tulevat alueella lisääntymään, minkä arvioidaan aiheuttavan lievän kielteisen vaikutuksen alueen pohjavesiolosuhteisiin. Kaavassa on osoitettu rakentamista ohjaavia määräyksiä alueen pohjavesialueiden tilan turvaamiseksi. Määräyksillä ohjataan muun muassa alueella



muodostuvien hulevesien käsittelystä sekä rakennusten perustamisesta alueella. Kaavassa ei osoiteta alueelle sellaisia toimintoja, joista voisi aiheutua pilaantumisen vaaraa pohjavesialueille.

Kaava-alue sijaitsee osin Uudenkylän 2-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueella ei ole vedenottoamoita, mutta alueella sijaitsee muutama yksityiskaivo.

Asemakaava-alueelle on tulossa liike- ja toimistorakennuksia, pienimuotoista ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimintaa ja siihen liittyviä myymälätiloja sekä varastorakennuksia. Rakentamisen takia ei ole tarvetta pohjaveden pinnan alentamiseen (ei kellaritiloja, pohjavesi on arvion mukaan noin kolmen metrin syvyydellä maanpinnasta). Rakennusten perustusratkaisut ratkaistaan hankesuunnittelun yhteydessä geoteknisten tutkimusten perusteella käyttötarkoitus ja muut seikat huomioiden. Arvion mukaan rakentamisesta ja tulevasta toiminnasta ei aiheudu muutoksia pohjaveden määrälliseen tai laadulliseen tilaan. Rakentaminen / maankaivu toteutetaan siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Kaavassa on annettu toteutusta ohjaavia pohjavedensuojelua koskevia määräyksiä, joita noudattamalla kaavalla ei ole vaikutusta kaava-alueen pohjavesien laatuun tai määrään. Alueella on tarvittaessa rakenteellisin keinoin huolehdittava siitä, ettei ympäristölle haitallisia aineita pääse maaperään tai pohjavesiin. Tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin.

6.2.6 Vaikutukset hulevesiin

Alueella muodostuvat rakennusten hulevedet voidaan olettaa pääsääntöisesti olevan normaalisti puhtaita. Katu- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet voivat sisältää epäpuhtauksia, mikä on huomioitava hulevesien hallinnan suunnittelussa. Hulevesien sisältämistä aineista yleisimpiä ovat kiintoaine, ravinteet, metallit, kloridi ja öljyt ja rasvat. Vedet voivat sisältää myös haitallisia orgaanisia yhdisteitä, kuten PAH-yhdisteitä ja torjunta-aineita, sekä suolistoperäisiä bakteereja. Suurin osa hulevesien kuljettamista haitta-aineista on sitoutuneena kiintoaineeseen. (SYKE 2022)

Imeyttämisen tulisi olla ensisijainen hulevesien hallinnan toimenpide hulevesien synnyn ehkäisemisen jälkeen, koska se on tehokkain tapa vähentää muodostuneen huleveden kokonaismäärää. Imeyttämisen tavoitteena on muuttaa pintavaluntaa mahdollisimman suurelta osin maaperässä tapahtuvaksi pintakerros- ja pohjavesivalunnaksi luonnollisen hydrologisen kierron mukaisesti. Imeyttämällä pystytään vaikuttamaan tehokkaasti rakentamisesta aiheutuvaan pohjaveden pinnan alenemiseen, mikä ei ole juurikaan mahdollista muilla hulevesien hallintakeinoilla. Imeyttävät menetelmät ovat tarpeellisia erityisesti kohteissa, joissa pohjaveden pinnan aleneminen voi aiheuttaa haitallisia painumia sekä tietysti pohjavesialueilla, jossa pohjavedenpintaa ei vesilain pohjaveden muuttamiskiellon mukaan lainkaan mukaan alentaa. Tehokas imeyttäminen edellyttää maaperältä vähintään kohtalaista vedenläpäisevyyttä. Imeytysmenetelmät vaikuttavat määrän lisäksi myös hulevesien laatuun. Suotautuessaan maakerrosten läpi hulevedet puhdistuvat maaperän fysikaalisten, kemiallisten ja biologisten ominaisuuksien ansiosta. Samalla imeytysmenetelmät pidättävät hulevettä hetkellisesti maaperän huokostilavuuteen. Huokostilavuuden täyttyminen leikkaa ylivirtaamia ja vastaavasti sen tyhjeneminen tasaa alivirtaamia pidemmälle ajanjaksolle. (Suomen kuntaliitto 2012)

Kohdealueella vedellä kyllästymättömän maakerroksen paksuus on noin 3 m. Tutkimusten mukaan veden laadun muutokset ovat suurimmat maan pinnan ylimmässä osassa eli maannoskerroksessa. Maannoskerroksen alapuolella vajoveden koostumuksen vaihtelut vähenevät ja yli 2,5 metrin syvyydellä vajoveden laatumuutokset ovat vähäisiä ja sen ominaisuudet ovat lähes pohjaveden kaltaisia (Rintala 2014). Voidaan olettaa, että kohdealueella hulevesi puhdistuu ainakin osin myös luontaisesti ennen pohjavedeksi suotautumistaan. Suomen kuntaliiton julkaisussa "Hulevesiopas" (2012) on varsin laajasti käsitelty hulevesiä ja niiden hallintaa.



Kaavassa on määrätty, että tontilla on suositava vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Rakentamisen takia alueelle muodostuu tiiviitä pintoja, jolla voi olla vaikutusta pohjaveden määrälliseen tilaan, jos hulevedet johdetaan pois. Alueella muodostuvat rakennusten hulevedet voidaan olettaa pääsääntöisesti olevan normaalisti puhtaita. Katu- ja pysäköintialueilla muodostuvat hulevedet voivat sisältää epäpuhtauksia, mikä on huomioitava hulevesien hallinnan suunnittelussa. Puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä tontilla. Jos imeytys ei ole mahdollista, hulevedet on johdettava hidastaen/tarvittavien rakenteiden (esim. öljynerotuskaivo, biosuodatin) kautta mahdollisimman luonnonmukaisesti eteenpäin.

Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriä alueella hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma sammutusvesien hallinnasta niin, että sammutusvedet ja muut ei-imeytyskelpoiset hulevedet johdetaan öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta.

Alueen pintavedet laskevat luontaisesti kohdealueen koillispuolelle ja edelleen luoteeseen ja Köyliönjärveen/Pyhäjärveen. Vaikutuksia pintaveteen ei näin ollen arvioida olevan.

6.2.7 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaava-alue on nykyisin pääosin avointa peltoa ja joutomaata, jossa on vain vähän puustoa. Rakentaminen lisää läpäisemättömiä pintoja ja vähentää vesien haihduntaa, mikä voi paikallisesti nostaa lämpökuormaa ja muuttaa tuuliolosuhteita alueella.

Vaikutuksia pyritään lieventämään kaavamääräyksillä koskien istutettavien alueiden, kasvillisuuden ja puuston määrää sekä edellyttämään vettä läpäisevien pinnoitteiden käyttöä vettä läpäisemättömien sijaan. Nämä toimenpiteet lieventävät lämpökuormaa, parantavat haihduntaa ja tukevat ilmastomuutokseen sopeutumista. Lisäksi hulevesien luonnonmukainen hallinta auttaa säilyttämään kosteutta ja tasapainottamaan pienilmaston muutoksia.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava. Istutettavan kasvillisuuden on oltava monimuotoista ja kasvilajeja tulee käyttää monipuolisesti.

Rakentamisella on negatiivisia vaikutuksia ilmastoon. Uudisrakentamisessa käytettävien materiaalien valmistus aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, ja materiaalien valmistus sekä rakentaminen kuluttavat luonnonvaroja ja muodostavat siten huomattavan hiilipiikin. Päästöjen suuruus riippuu käytettävistä materiaaleista, niiden valmistusmenetelmistä sekä rakentamismenetelmistä. Toteutusvaiheessa voidaan vaikuttaa muodostuviin päästöihin valitsemalla materiaaleja ja rakentamismenetelmiä, jotka tukevat hiilipäästöjen vähentämistä.

Puutuotteiden valmistuksesta syntyvät päästöt kompensoituvat puun merkittävällä hiilensidontakyvyllä. Rakennuksissa materiaalina käytettävät puutuotteet toimivat hiilivarastona, jolloin puuhun varastoitunut hiili on poissa ilmacehän hiilidioksidin määrästä rakennuksen elinkaaren ajan. Puu on materiaaleista ilmaston kannalta selkeästi edullisin, ja sillä on mahdollista päästä hiilineutraaliin tai jopa hiilinegatiiviseen rakentamiseen. Käytettäessä muuta rakennusmateriaalia, esimerkiksi betoniharkkoja tai poltettua tiiltä, ovat materiaalien valmistuksessa muodostuvat hiilipäästöt moninkertaiset, eikä materiaali sido hiiltä. Kokonaispäästöt muodostuvat siten merkittävästi suuremmiksi.

Myös pinnoitettujen alueiden osalta, kuten asfaltti, muodostuu hiilidioksidipäästöjä. Pinnoitettujen alueiden pitäminen mahdollisimman vähäisenä tuottaa vähemmän päästöjä ja samalla tukee puhtaiden hulevesien luontaista imeytymistä pinnoittamattomilta tontin osilta.

Kaavan toteuttaminen muuttaa alueen pienilmastoa jonkin verran, mutta vaikutukset ovat hallittavissa ja vähäisiä, kun viherrakenteen säilymisestä, kasvillisuuden riittävästä määrästä ja läpäisevien pinnoitteiden käyttämisestä huolehditaan.



6.3 Rakentamisen luvanvaraisuus

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

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen edellyttää rakentamislain mukaista rakentamislupaa. Rakentamisluvan myöntämisen yhteydessä tutkitaan myös hankekohtaisten erillissuunnitelmien, kuten liikenteen järjestämistä ja hulevesien hallintaa ja käsittelyä koskevien lisäselvitysten tarve.

7 Asemakaavan toteutus

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

Toteutuksen seurannasta vastaa Säkylän kunta.



LÄHDELUETTELO

BirdLife Suomi ry 2025. Suomen IBA-, FINIBA- ja MAALI-lintualueet. [Linkki verkkosivuille.](#)

ELY-keskukset 2023. ympäristö.fi. Natura 2000-verkostoon kuuluvat alueet. Pyhäjärvi. [Linkki verkkosivuille.](#)

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

GTK 2025. Geologian tutkimuskeskus. Maankamara-karttapalvelu. [Linkki karttapalveluun.](#)

Heikkonen, L. 2025. Luontoselvitykset Säkylän Koppalassa vuonna 2025. – Faunatican raportteja 58/2025. 16 s.

Heilu Oy, Säkylän kunta 2025. Liikealueen asemakaavan muutos, arkeologinen koetutkimus ja tarkkuusinventointi.

Museovirasto 2025a. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Haettu 22.5.2025. [Linkki verkkosivuille.](#)

Museovirasto 2025b. Rakennusperintörekisteri. Haettu 22.5.2025. [Linkki rakennusperintörekisteriin.](#)

Museovirasto 2025c. Muinaisjäännösrekisteri. Haettu 13.05.2025.

[Linkki muinaisjäännösrekisteriin.](#)

Ramboll Finland Oy, Säkylän kunta 2025. Kaupallinen selvitys.

Ramboll Finland Oy, Satakuntaliitto 2023. Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023, Säkylä. [Linkki selvitykseen.](#)

Satakuntaliitto 2011. Satakunnan maakuntakaava. Vahvistettu 30.11.2011. [Linkki maakuntakaavan aineistoihin.](#)

Satakuntaliitto 2013. Satakunnan 1. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 3.12.2014. [Linkki 1.vaihemaakuntakaavan aineistoihin.](#)

Satakuntaliitto 2019. Satakunnan 2. vaihemaakuntakaava. Vahvistettu 1.7.2019. [Linkki 2.vaihemaakuntakaavan aineistoihin.](#)

Satakuntaliitto 2024. Satakunnan maakuntakaava 2050. Kaavaluonnos. 18.10.2024. [Linkki valmisteluaineistoon.](#)

Satakuntaliitto 2025. Lisätietoa Satakunnan 3. vaihemaakuntakaavasta. 16.10.2025. [Linkki verkkosivuille.](#)

Suomen ympäristökeskus (SYKE) 2021. Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. [Linkki verkkosivuille.](#)

Suomen ympäristökeskus (SYKE) 2025. Karttapalvelut ja ladattavat paikkatietoaineistot. [Linkki aineistoihin.](#)

Suomen ympäristökeskus (SYKE) 2022. Hulevesien ympäristöriskit. [Linkki kirjoitukseen.](#)

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

Säkylän kunta 2025a. Ajantasa-asemakaava. Haettu 23.5.2025. [Linkki Säkylän kunnan karttapalveluun.](#)

Säkylän kunta 2025b. Tietoa rakennusjärjestyksestä. Haettu 16.10.2025. [Linkki verkkosivuille.](#)



Säkylän kunta 2016. Säkylän osayleiskaava, rantaosayleiskaava ja Pyhäjoen osayleiskaavan muutos. Säkylän kunta. Vahvistettu 1.11.2016. [Linkki kaavan aineistoon.](#)

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2013. Säkylän osayleiskaavan maisemaselvitys.

Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy, 2015. Viheralueiden riittävyydestarkastelu.

Tmi Lauri Putkonen, 2015. Säkylän osayleiskaava, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. 11.3.2015.

Väylävirasto 2025. Liikennemäärät. [Linkki aineistoihin.](#)