



Sastamalan kaupunki

## Karkun teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos

**A\_044**



### **Asemakaavan selostus Luonnos**

**5.12.2024**

OAS tekninen lautakunta	27.2.2014
Vireille tulosta kuulutettu	5.3.2014
Luonnos tekninen lautakunta	19.11.2015
Luonnos nähtävillä	2.12.-23.12.2015
Luonnos ympäristölautakunta	10.12.2024 § xx
Luonnos nähtävillä	x.x-x.x.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus nähtävillä	xx.xx. – xx.xx.20xx
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Karkun teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos on sisällynyt Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2014–2015 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin ja sisältyy edelleen kaavoitusohjelmaan 2024–2025 vireillä olevana kaavana. Kaava on kuulutettu vireille vuonna 2014.

Luonnos on ollut nähtävillä 2.12-23.12.2015. Luonnoksen jälkeen alueelle tehtiin lisäselvityksiä ja kaavoitus on ollut toistaiseksi keskeytettynä alueen toteutuksen kustannusarviointien perusteella. Alueelta on tehty alustava laajennettu kaavaluonnos vuonna 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty uutta suunnittelutilannetta vastaavaksi.

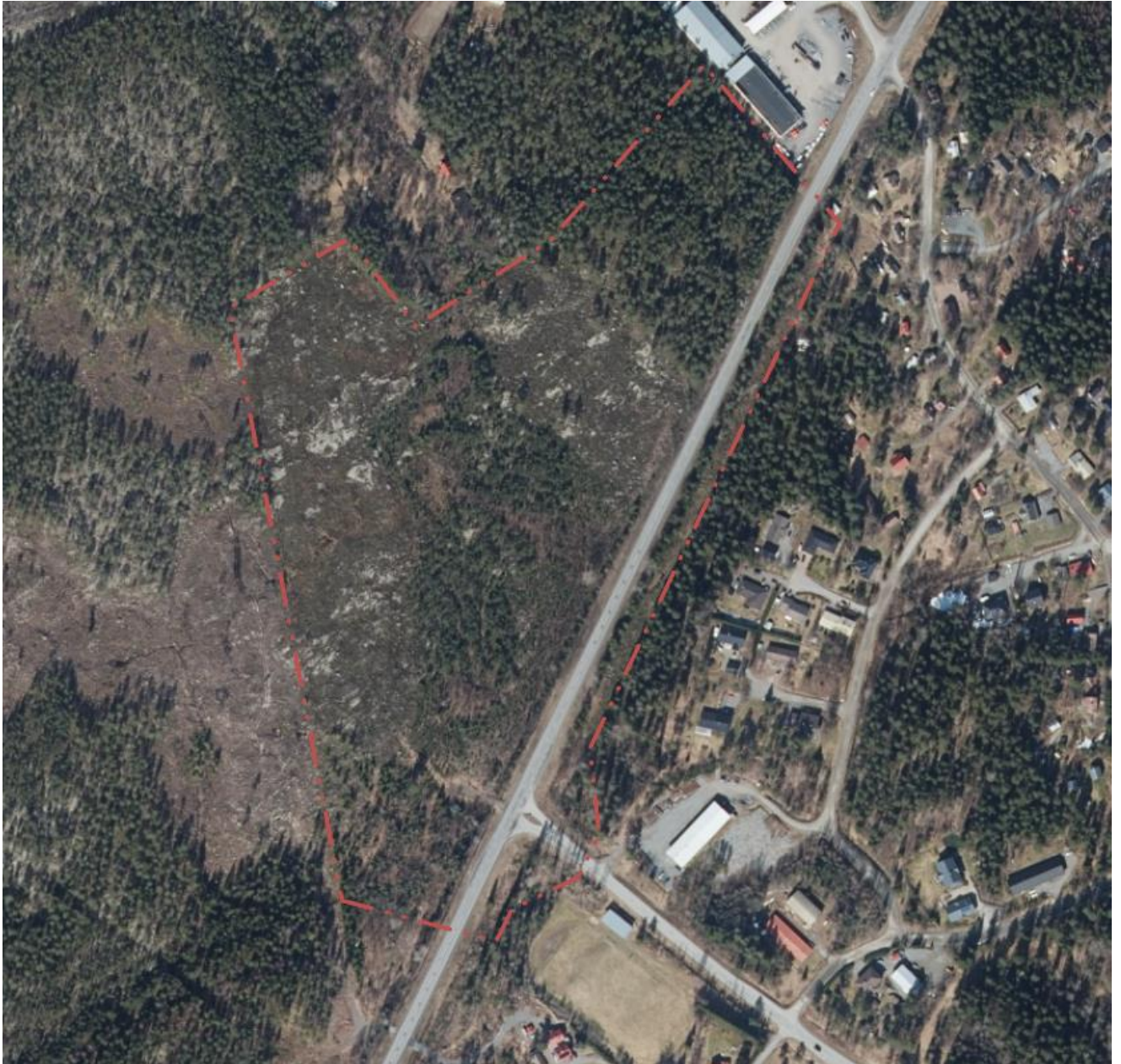
Suunnittelualue sijaitsee Sastamalantien luoteispuolella Karkuntien liittymän kohdalla.

Selostus koskee 5.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalantien luoteispuolella Karkuntien liittymän kohdalla, Karkun keskustajaman läheisyydessä. Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta, mutta Sastamalantien puoleinen reuna on asemakaavoitetulla alueella ja on merkitty yleisen tien alueeksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 14,4 ha.



Kuva 1: Ortoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Karkun teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaavan työnumero on A\_044/2014.

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta, mutta Sastamalantien puoleinen reuna on asemakaavoitetulla alueella ja on merkitty yleisen tien alueeksi.

Asemakaavan tarkoituksena on tarjota uusia teollisuustontteja hyvien maantie- ja rautatieyhteyksien varrelta Karkun alueella ja kasvattaa Sastamalan kaupungin teollisuustonttivarantoa.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Karkun teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos.....	1
A_044 .....	1
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3 Lähtökohdat .....	7
3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista .....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	7
3.1.2 Luonnonympäristö .....	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.5 Maanomistus .....	10
3.1.6 Tekninen huolto .....	10
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	11
3.2.1 Maakuntakaava .....	11
3.2.2 Yleiskaava .....	13
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	14
3.2.4 Asemakaava.....	16
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	17
3.2.6 Pohjakartta .....	17
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo .....	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	19
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset .....	20
5. Asemakaavan kuvaus .....	21
5.1 Kaavan rakenne .....	21
5.1.1 Mitoitus.....	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	22
5.3. Aluevaraukset.....	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22
5.4 Kaavan vaikutukset .....	22
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	23
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	23
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	23
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	24
5.5. Ympäristön häiriötekijät .....	24
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.7 Nimistö .....	25

6 Asemakaavan toteutus.....	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	26
6.2 Toteutuminen ja ajoitus .....	26
6.3 Toteutuksen seuranta.....	26

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuvat
LIITE 3	Harsun työpaikka-alueen alikulkuselvitys (Ari Jokihaara, Destia 2015)
LIITE 4	Harsun työpaikka-alueen hulevesiselvitys (Ari Jokihaara, Destia 2015)
LIITE 5	Karkun teollisuusalueen asemakaavan yleiskaavallinen tarkastelu (Sastamalan kaupunki 2015)
LIITE 6	Vastineraportti

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)
- Harsun teollisuus- ja yritysalueen yleissuunnitelma ja kustannusarvio (Ari Jokihaara, Destia 2015)

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Karkun teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos on sisällynyt Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2014–2015 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin ja sisältyy edelleen kaavoitusohjelmaan 2024–2025 vireillä olevana kaavana. Kaava on kuulutettu vireille vuonna 2014.

Luonnos on ollut nähtävillä 2.12-23.12.2015. Luonnoksen jälkeen alueelle tehtiin lisäselvityksiä ja kaavoitus on ollut toistaiseksi keskeytettynä alueen toteutuksen kustannusarviointien perusteella. Alueelta on tehty alustava laajennettu kaavaluonnos vuonna 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty uutta suunnittelutilannetta vastaavaksi. Selvityksien ja luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella aluerajausta on muutettu tarkoituksenmukaisemmaksi. Koska luonnokseen on tehty muutoksia ja aikaa edellisestä luonnoksesta on useampia vuosia, on päätetty laatia toinen luonnos.

### 2.2 Asemakaava

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta, mutta Sastamalantien osuus on asemakaavoitetulla alueella ja on merkitty maantien alueeksi. Asemakaavan tarkoituksena on tarjota uusia teollisuustontteja hyvien maantie- ja rautatieyhteyksien varrelta Karkun alueella ja kasvattaa Sastamalan kaupungin teollisuustonttivarantoa.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavan lainvoimainen hyväksymispäätös on kuulutettu.

## 3 Lähtökohdat

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalantien luoteispuolella Sastamalantien ja Karkuntien risteyksen pohjoispuolella. Sastamalantie eli 249 on seututie ja liikenne on melko vilkasta. Suunnittelualue sijoittuu enimmäkseen kallioalueelle, mutta pieni osa siitä sijoittuu myös metsittyneelle alueelle. Suunnittelualueelle rajautuu myös Sastamalantien maantien aluetta. Alue on rakentamatonta.



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti mustalla ympyrällä.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Luonnonolot ja maisema

Alue on yleispiirteiltään itäluoteeseen loivasti nousevaa havupuuvältaista metsämaata, jossa on suoritettu avohakkuu noin 10 vuotta sitten ja alue on ollut käyttämättömänä sen jälkeen. Alueelle on tehty syksyllä 2014 maatutkaus, jolla pyrittiin selvittämään maapeitteen vahvuus



kalliopinnan päällä. Maatutkauksen yhteydessä kartoitettiin myös lähiympäristön avokallio-alueet. Maatutkauksen mukaan kalliopinta on keskimäärin 30–40 cm syvyydessä tarkastelu-alueella. Arviossa ovat mukana myös avokalliot, jolloin kalliopinta on paikoitellen keski-syvyyttä syvemmälläkin.

Maasto viettää Sastamalantietä kohti koko suunnittelualueella. Alueella ei ole tietä, katuja, rakennuksia tai rakennettua ympäristöä. Lähimmät rakennukset sijoittuvat kaava-alueen pohjois- ja koillispuolelle maaston korkeammille kohdille. Lähin tie on Sastamalantie, joka kulkee suunnittelualueen reunassa.

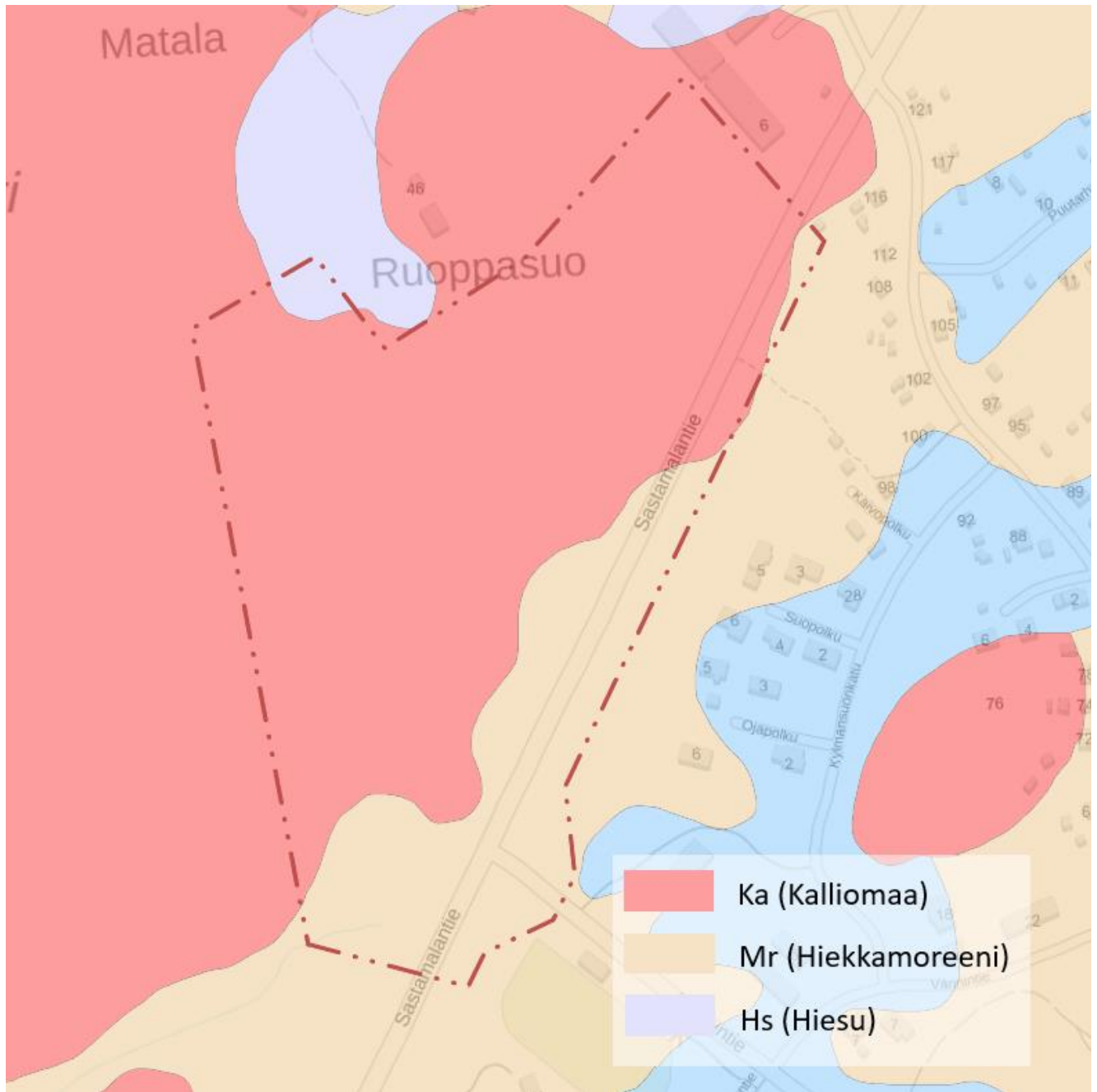
Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.



Kuva 3: Viistoilmakuva suunnittelualueen ja lähiympäristön luonnonoloista ja maisemasta

### **Maaperä**

Maaperältään alue on suurelta osin kalliomaata, Sastamalantien puoleiselta sivulta löytyy myös hiekkamoreenia ja alueen luoteisosassa on pieni määrä hiesua.



Kuva 4: Maaperä (GTK 2020). Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Karkun taajaman reunalle Sastamalan tien luoteispuolella, jossa ei ole juurikaan asutusta. Alueen koillisosassa sijaitsee Majava Group Oy ja pohjoisosassa suunnittelualue rajautuu yksityisen asunkeinteistön tonttiin. Suurelta osin suunnittelualueella ympäröi seututie, lähivirkistysalue sekä sekametsä.

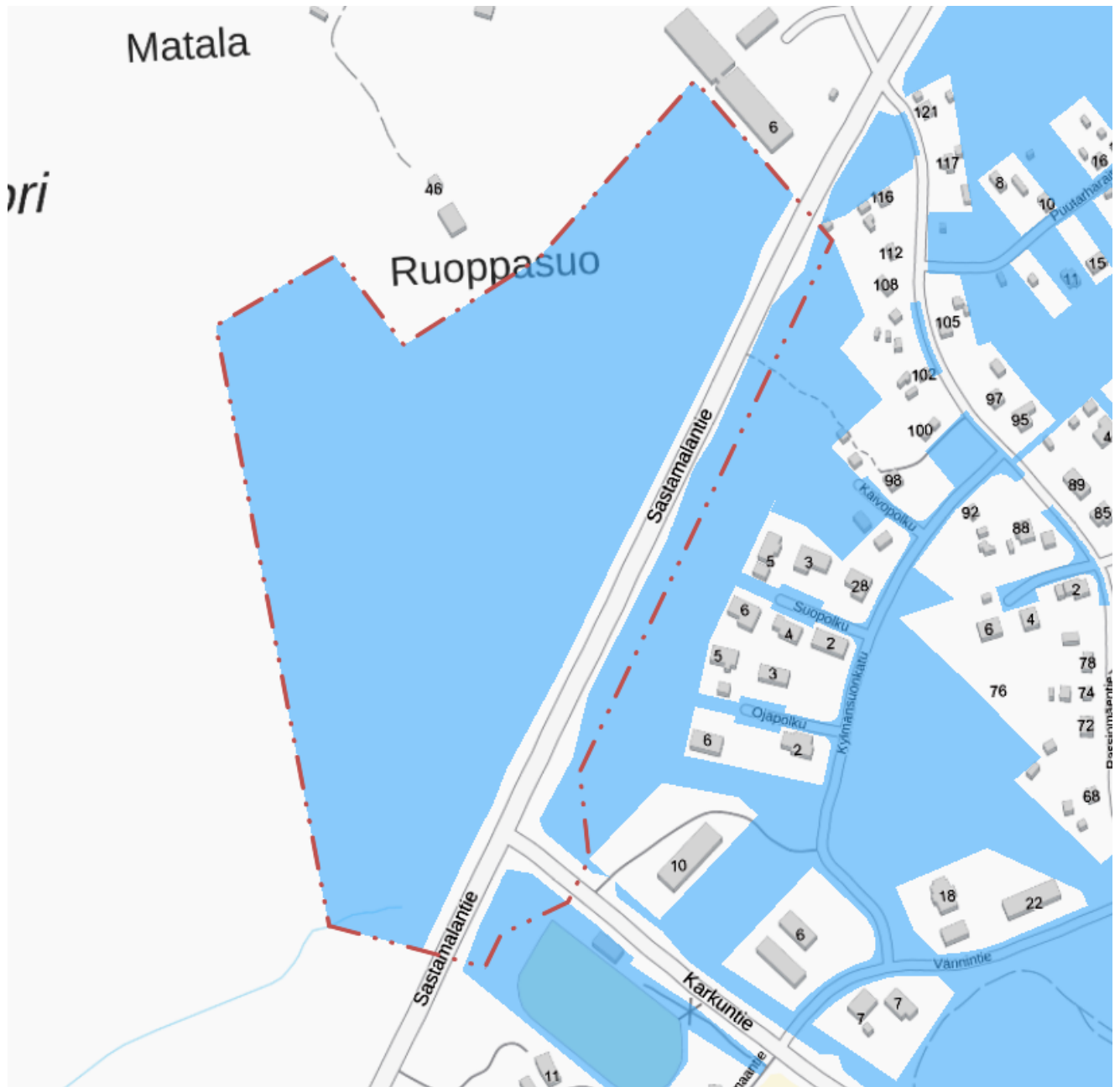
#### Palvelut

Suunnittelualueelta on noin kilometri Karkun keskustaajamaan, jossa suurin osa palveluista

sijaitsee. Keskustaajamassa sijaitsee myös rautatieasema, joten suunnitteluasemalta on lyhyt matka palveluiden piiriin.

### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus suurimmaksi osaksi kaupungilla.



Kuva 5: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualueen raja-  
us punaisella pistekatkoviivalla

### 3.1.6 Tekninen huolto

Alueella ei ole ennestään teknistä huoltoa, muuta kuin suunnittelualueen viereisellä Majava Group Oy:n kiinteistöllä. Alueelle pitää suunnitella ja rakentaa uusi tekninen verkosto.

## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### 3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3. Hyväksymispäätöksestä on tullut Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen kaikkiaan 12 valitusta. Yksikään valituksista ei koskenut Sastamalaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti maakuntavaltuuston hyväksymään maakuntakaavaan ei tehdä muutoksia. Hallinto-oikeuden aiemmat päätökset muutoksista on kumottu.

Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kumonnut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.

Maakuntakaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

#### **Taajamatoimintojen alue.**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheutumattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

#### *Suunnittelumääräys:*

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

### **Maaseutualue.**

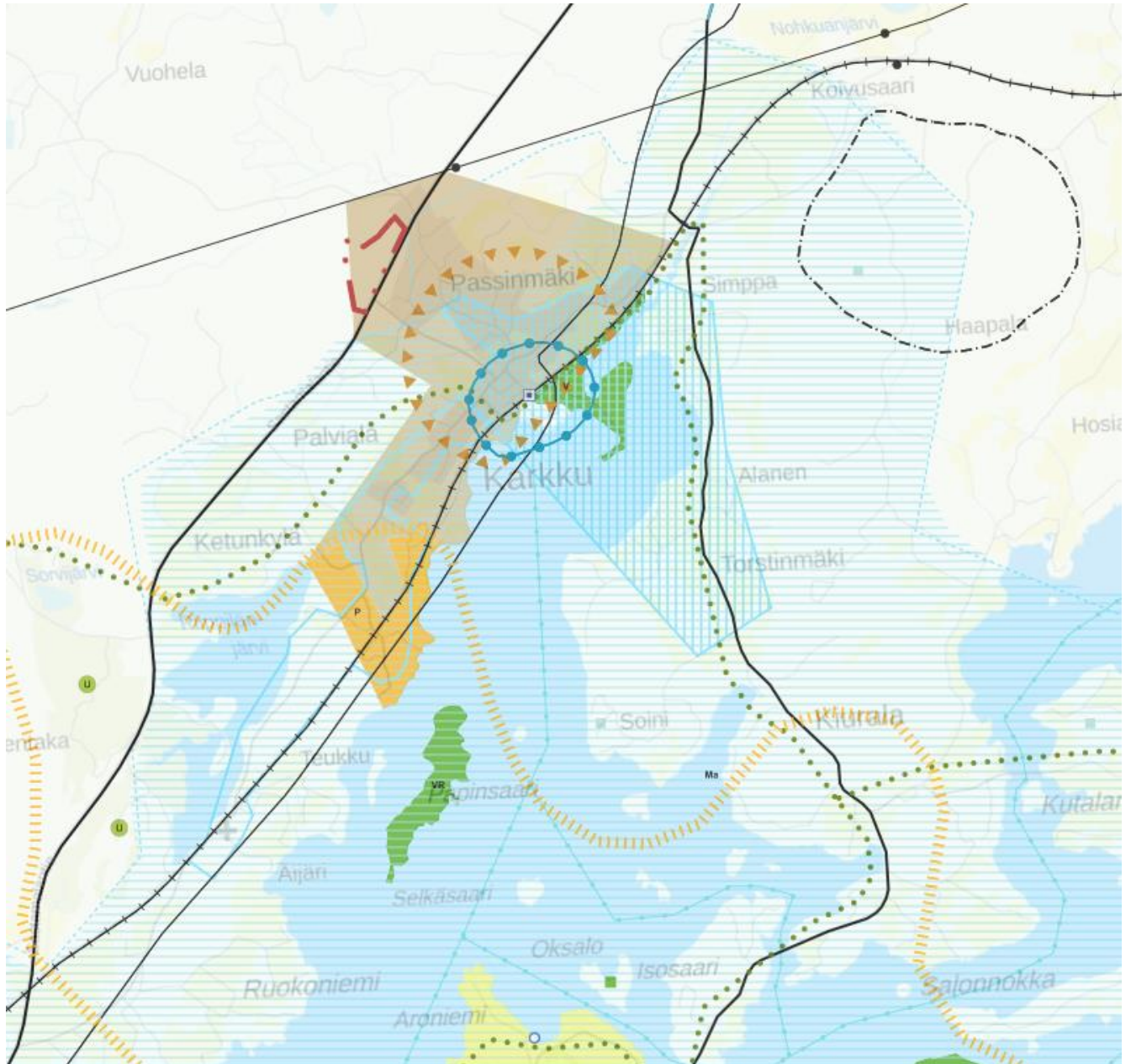
Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien elinkeinojen käyttöön.

#### *Suunnittelumääräys:*

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.

### **Tärkeä seutu- tai yhdystie**

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä.

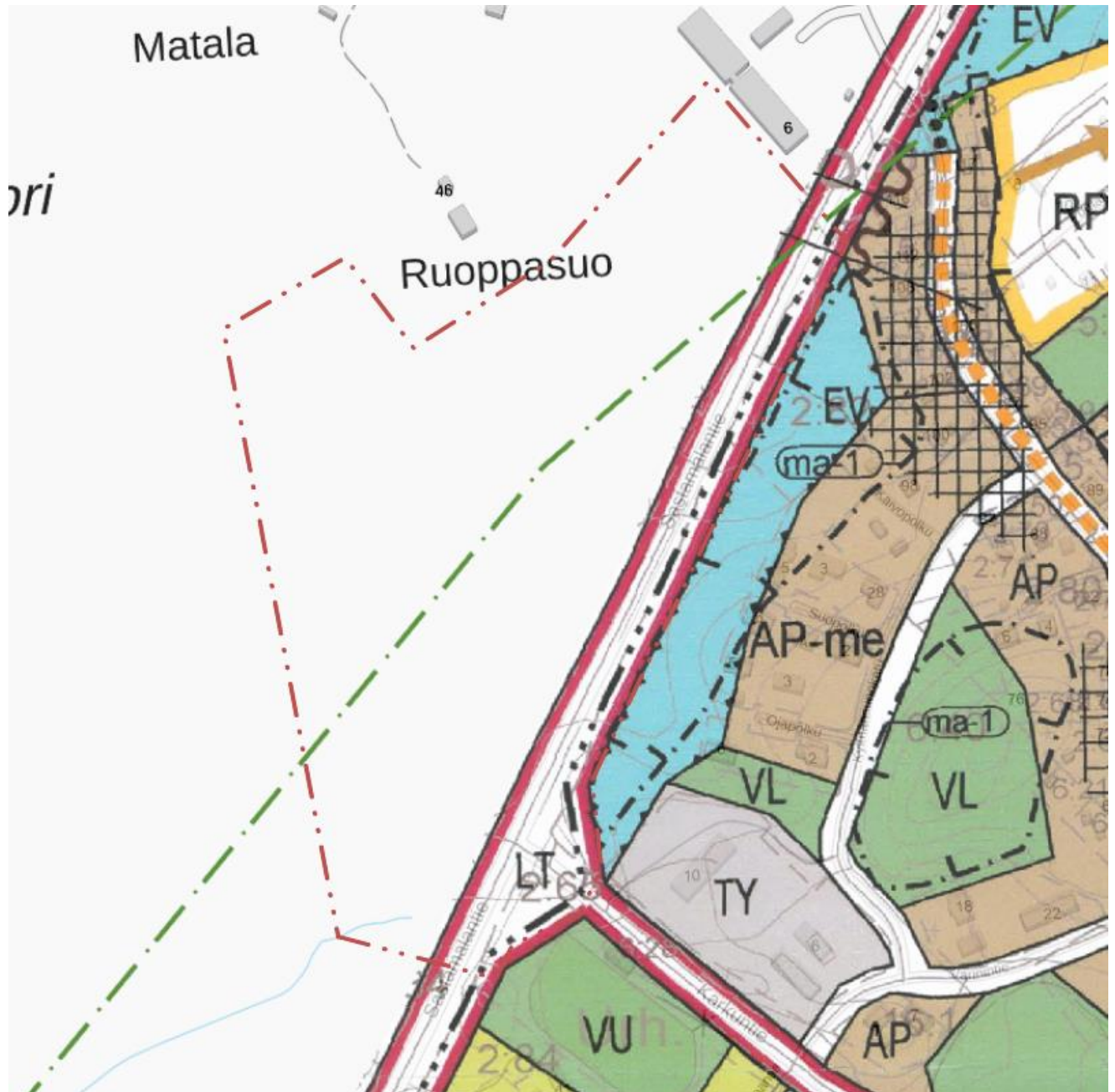


Kuva 6: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue kuvattuna punaisella pistekatkoiviivalla kuvan luoteisosassa Karkun keskustaajaman reunalla

### 3.2.2 Yleiskaava

Vammalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Karkun taajaman oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 26.3.2003.

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa yleisen tien alueelle.



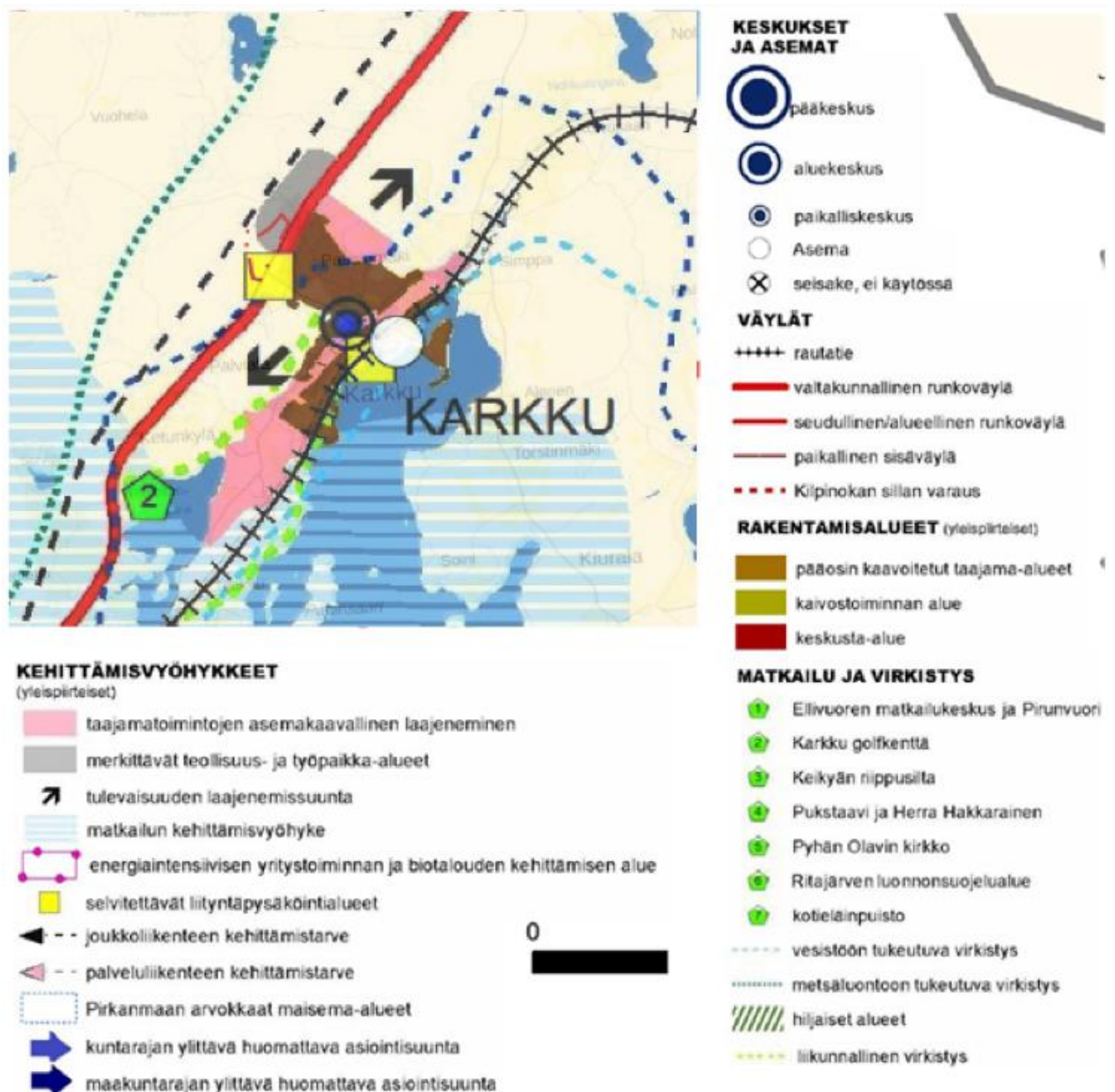
Kuva 7: Ote osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla

### 3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelmassa tavoitteena on ollut ratkaista väestötavoite ja väestön sijoittuminen sekä osoittaa taajamien kasvusuunnat huomioiden kehittymisedellytykset, infrastruktuuri, palvelurakenne, maanomistus, kestävä kehitys sekä kaupungin taloudelliset mahdollisuudet. Suunnitelmaa käytetään Sastamalan strategisen suunnittelun tukena, jolloin se vaikuttaa Sastamalan tulevaan kehittämiseen. Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen, liikennejärjestelmän ja infrastruktuurin kehittämisen painopisteitä ja se ohjaa kaavoitusta sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittamista. Kaupunkirakennesuunnitelma tähtää vuoteen 2030.

Kaupunkirakennesuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa selvittävän liityntäpysäköintialueen merkinnän kohdalle sekä merkittävät teollisuus- ja työpaikka-alueet- merkinnän kohdalle. Kaava-alueeseen lukeutuu myös osa Sastamalantiestä, joka on kaupunkirakennesuunnitelmassa seudullinen/alueellinen runkoväylä.



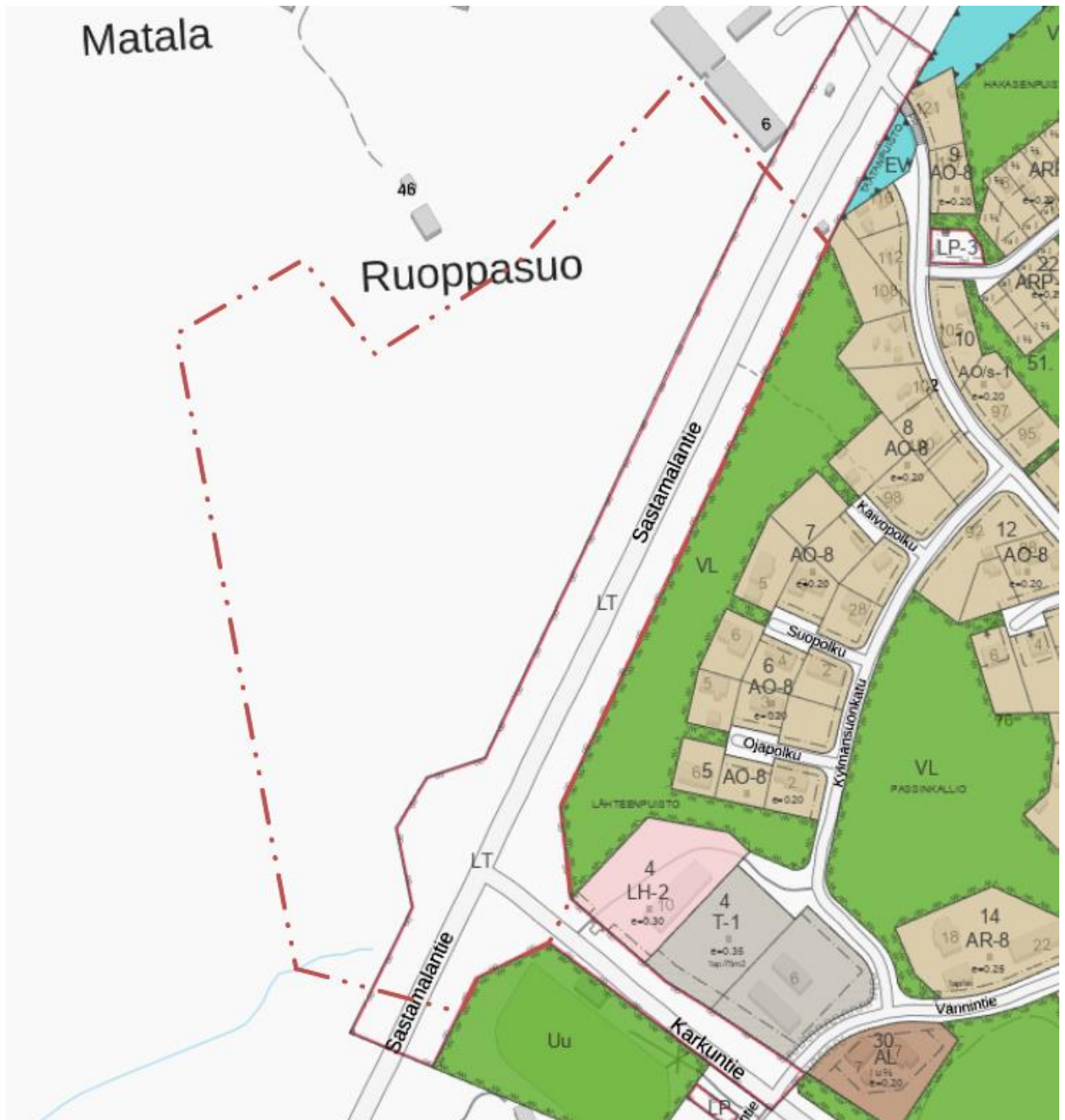
Kuva 8: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta



### 3.2.4 Asemakaava

Kaavamuutosalueen itäosassa on voimassa **Palvialan kaupunginosan korttelit 1–4 sekä niihin liittyvät katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueet**, joka on hyväksytty Vammalan kaupunginvaltuustossa 10.8.1981.

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta, mutta Sastamalantietä koskeva osuus on merkitty asemakaavassa yleisen tien alueeksi.



Kuva 8: Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla

### **3.2.5 Rakennusjärjestys**

Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015 ja se on nähtävillä kaupungin www-sivuilla: <http://www.sastamala.fi>.

### **3.2.6 Pohjakartta**

Kaavan pohjakarttana käytetään kaupungin ajan tasalla pitämää 1:1000 mittakaavaan laadittua numeerista vektorikarttaa.

### **3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat**

Alueella on ohjeellinen tonttijako ja rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos. Suunnittelualueella ja lähiympäristössä ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

## **4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Sastamalan kaupungilla ei ole tarjolla teollisuustontteja Karkun alueella, vaikka kiinnostusta tontteihin on ollut. Kaupunkirakennesuunnitelmassa kaava-alue on osoitettu teollisuus- ja työpaikka-alueeksi ja siihen tällä kaavalla vastataan. Uusi työpaikka-alue lisää positiivisia vaikutuksia lähialueelle tuoden mukanaan uusia asiakkaita palveluiden pariin sekä lisää mahdollisesti muuttohalukkuutta lähiympäristöön. Rautatieaseman läheisyys luo myös mahdollisuuden työmatkapendelöintiin eri kaupungeista uudelle työpaikka-alueelle.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Karkun teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavan muutos on sisällynyt Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2014–2015 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin ja sisältyy edelleen kaavoitusohjelmaan 2024–2025 vireillä olevana kaavana. Kaava on kuulutettu vireille vuonna 2014 nimellä Harsun teollisuusalueen asemakaava.

Kokouksessaan 21.8.2014 tekninen lautakunta käsitteli asemakaavaa suunnitteluasiana. Suunnittelualan rajaus siirrettiin alkuperäisestä sijainnistaan nykyiseen paikkaan ja kaavan nimeksi muutettiin Karkun teollisuusalue.

Luonnos on ollut nähtävillä 2.12-23.12.2015. Luonnoksen jälkeen alueelle tehtiin lisäselvityksiä ja kaavoitus on ollut toistaiseksi keskeytettyä alueen toteutuksen kustannusarviointien perusteella. Alueelta on tehty alustava laajennettu kaavaluonnos vuonna 2021.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 5.3.2014.

### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

#### **OAS**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalolla ja internetissä kaupungin kotisivuilla. OAS on nähtävillä koko suunnittelun ajan.

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä virallisissa kaupungin päättämässä ilmoituslehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

#### **Luonnos ja ehdotus**

Luonnos ja ehdotus lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

## **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Kaavamuutosalue sijaitsee hyvien maantieyhteyksien varrella. Alueelta pääsee myös sujuvasti läheiselle Karkun rautatieasemalle, tämä tarjoaa mahdollisuuden tavarankuljetuksiin ja työmatkaliikenteeseen rautateitse.

Alueen korkeuserot ovat olleet merkittävä tekijä kaavaa laadittaessa. Kallioinen maasto on haaste infrastruktuurin rakentamiselle, mutta tarjoaa myös lujat perustamisolosuhteet esim. raskaan teollisuuden koneille ja rakennuksille.

Aiemman kaavaluonnoksen yhteydessä vuonna 2015 suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä on laadittu ELY-keskuksen pyynnöstä yleiskaavallinen tarkastelu. Destia on tehnyt aiemman kaavaluonnoksen kanssa vuonna 2015 samanaikaisesti alueen toteutuksen yleissuunnitelman. Yleissuunnitelmassa on selvitetty kallion pinnanmuotoja, kalliontasaustarvetta, täyttöjen tarvetta, syntyvän louheen ja murskeen määrää, katujen ja viemäreiden louhimista sekä kaltevuuksia ja toteutuksen kustannuksia. Alueelle teetettiin vuonna 2015 Destialla hulevesiselvitys, koska alue on kallioinen, eikä hulevedet juurikaan imeydy maaperään alueella. Hulevesiselvityksessä suunnittelualueen

eteläkulmaan on osoitettu hulevesien viivytyalue, jolle kaavaa toteutettaessa kalliontasaussuunnitelman mukaisesti rakennettaisiin n. 1000 m<sup>3</sup> viivytyallas. Selvityksen mukaan tämän kokoinen allas riittäisi alueen hulevesien hallintaan.

Alueelle teetettiin vuonna 2015 Destialla myös alikulkuselvitys, jossa tutkittiin neljää vaihtoehtoista alikulkua.

## **4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset**

Kaavoituksen kulku, osallistuminen, päätöksenteko ja aikataulu ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnitteluaineisto on koko kaavaprosessin ajan nähtävillä Sastamalan kaupungin www-sivuilla osoitteessa: [www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi).

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli teknisen lautakunnan käsiteltävänä 27.2.2014 ja asemakaava kuulutettiin vireille 5.3.2014 nimellä Harsun teollisuusalueen asemakaava.

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 19.11.2015 luonnoksen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 2.12.-23.12.2015.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavaluonnoksessa alueelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialue, suojaviheralue, maantien alue sekä katualuetta.

#### **Teollisuusrakennusten korttelialue (TT-5)**

Alueelle saa rakentaa rakennuksia sellaiselle teollisuudelle, joka ei aiheuta melua eikä ilman saastumista. Toimistotiloja ja varastoja sallitaan vain samalla tontilla toimivan yrityksen omiin tarpeisiin. Ulkovarastojen suojaksi on rakennettava aita. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 m. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä ulkovarastointiin, ajoteihin tai paikoitukseen on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisena. Kortteliin saa sijoittaa puistomuuntamon rakennusoikeuden sitä estämättä. Teollisuusrakennusten kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.40. Korttelilla 55 rakennusoikeutta on 21 702 k-m<sup>2</sup> ja korttelilla 56 rakennusoikeutta on 10 693 k-m<sup>2</sup>. Yhteensä teollisuusrakennusten korttelialueilla on rakennusoikeutta 32 395 k-m<sup>2</sup>.

Jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden mainosrakenteen, jonka korkeus maanpinnasta saa olla enintään 15 metriä.

#### **Suojaviheralue (EV)**

Suojaviheralueille saa sijoittaa puistomuuntamoita.

#### **Maantien alue (LT)**

Suunnittelualue koostuu myös maantien suoja-alueeksi varatusta alueen osasta sekä katualueesta. Korttelialueiden reunoilla on istutettavan alueen osan merkinnät.

Suunnittelualan eteläosassa on hulevesien viivytysaltaalle osoitettu alue.

#### **5.1.1 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on n. 14,4 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT-5)	A = 9,13 ha
Suojaviheralue (EV)	A = 1,18 ha
Maantien alue (LT)	A = 2,83 ha
Katualue	A = 1,27 ha

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen alueelle sekä kehittää Karkun taajama-aluetta elinvoimaisemmaksi.

## 5.3. Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueet merkintöineen ja määräyksineen selviävät kaavakartalta.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutosalue on rakentamatonta ja uuden kaavamuutoksen myötä Karkun taajama levittäytyy pohjoisemmaksi. Uusi teollisuusrakennusten korttelialue sijoittuu nykyiselle havupuuvaltaiselle metsämaalle. Paikoittain alueella on avokallioalueita. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on Majava Group Oy ja pohjoisosassa suunnittelualue rajautuu yksityisen asunkeinteistön tonttiin. Suurelta osin suunnittelualueella ympäröi seututie, lähivirkistysalue sekä sekametsä.

Kaavan yhtenä tavoitteena on tarjota hyvien kulkuyhteyksien varrelta teollisuustontteja sekä luoda yhtenäisemmäksi Karkun taajamarakennetta. Kaavamuutos tarjoaa teollisuusrakentamisen mahdollisuuksia hyvällä sijainnilla ja edesauttaa Karkun taajama-alueen kehittymistä. Suunnittelualueelta on lyhyt matka Karkun rautatieasemalle. Teollisuusalueelle mahdollisesti syntyvät uudet toiminnot täydentävät Karkun ja koko Sastamalan kaupungin teollisuustonttivarantoa.

#### **5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Suunnittelualueen rakentaminen ei sijoitu pohjavesialueelle. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaavaa toteutettaessa alueella louhitaan ja tasoitetaan kalliota sekä tehdään täyttöjä riittävän tasaisten teollisuustonttien aikaan saamiseksi. Alueen hulevedet johdetaan vettäläpäisevien pintojen kautta katuojiin ja hulevesiviemäriin, joista hulevedet ohjataan kaavassa osoitetulle hulevesien viivytysalueelle.

#### **5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alue on yleispiirteiltään itäluoteeseen loivasti nousevaa havupuuvaltaista metsämaata, jossa on suoritettu avohakkuu noin 10 vuotta sitten ja alue on ollut käyttämättömänä sen jälkeen. Alueelle on tehty syksyllä 2014 maatutkaus, jolla pyrittiin selvittämään maapeitteen vahvuus kalliopinnan päällä. Maatutkauksen yhteydessä kartoitettiin myös lähiympäristön avokallioalueet. Maatutkauksen mukaan kalliopinta on keskimäärin 30–40 cm syvyydessä tarkastelualueella. Arviossa ovat mukana myös avokalliot, jolloin kalliopinta on paikoitellen keskisyvyyttä syvemmälläkin. Kaavan toteutuessa etenkin kallioalueisiin kohdistuvat louhinta- ja tasoitustyöt vaikuttavat luonnon monimuotoisuuden vähentymiseen.

#### **5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Asemakaava mahdollistaa uusien teollisuusyritysten rakentamisen Karkun taajaman tuntumaan. Uudet yritykset auttaisivat Karkun taajamaa säilymään elinvoimaisena. Karkun taajaman sisäiseen liikenteeseen kaavalla ei pitäisi olla merkittävää vaikutusta. Uusi liittymä Sastamalantien varrella saattaa hidastaa liikennettä Sastamalantiellä hetkittäin. Liittymä on kuitenkin sijainniltaan sellainen, että siinä on hyvä näkyvyys eikä sen pitäisi heikentää tien turvallisuutta. Uutta liittymää halutaan vahvistaa asemakaavassa, joten sen kohdalle on osoitettu liittymänuoli-merkintä. Kevyenliikenteen väylän tarve on huomioitu tiealueen aluevarauksessa ja tiealueelle on jätetty tarvittava 6 metrin tila väylää varten. Sastamalantien liikennealue on rajattu kaava-alueen kohdalta mukaan suunnittelualueeseen ja sen kaavamerkintää päivitetään nykyaikaisemmaksi.



### **5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Kaava-alueen sijoituessa maantien alueelle ja Sastamalantien luoteispuolelle, se ei tule aiheuttamaan merkittävää uutta maisemarikkoa arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen. Uusi teollisuusalue tulee näkymään Sastamalantien varressa, mutta lähialueella on jo Majava Group Oy:n toimilaitos ja suurjännitejohdot. On loogista, että uusi teollisuusalue sijoitetaan paikkaan, jossa on jo suuria maisemavaurioita kuten seututie 249 ja suurjännitelinjat.

Kaavoitettavalla alueella ei ole rakennuksia. Lähimmät rakennukset sijaitsevat noin sadan metrin etäisyydellä eli kaava ei merkittävästi muuta olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Kaava toteutuessaan muodostaa uuden lisän Karkun taajama-alueen reunalle.

### **5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Uusi työpaikka-alue lisää positiivisia vaikutuksia lähialueelle tuoden mukanaan uusia asiakkaita palveluiden pariin sekä lisää mahdollisesti muuttohalukkuutta lähiympäristöön. Rautatieaseman läheisyys luo myös mahdollisuuden työmatkapedelöintiin eri kaupungeista uudelle työpaikka-alueelle. Teollisuusalueelle mahdollisesti syntyvät uudet toiminnot täydentävät Karkun ja koko Sastamalan kaupungin teollisuustonttivarantoa.

## **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Sastamalantie on vilkasliikenteinen tie ja aiheuttaa meluhaittaa kaava-alueella. Kaavassa liikenne on huomioitu jättämällä Sastamalantien ja kaavamuutosalueen väliin leveä suojaviheralue, joka vaimentaa liikenteestä aiheutuvaa melua sekä tuo näköesteen tien suuntaan.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja –määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnot ovat pääosin kaavamerkintäasetuksen mukaisia tai niiden muunnoksia.

## 5.7 Nimistö

Kaava-alueelle tulee uusi kadunnimi: Häränvuorenkatu

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ja aluevaraukset ohjaavat laadukkaan infrastruktuurin rakentamisen syntymistä alueelle. Havainnekuvat havainnollistavat rakentamisen mahdollista massaa ja sijoittelua.

### 6.2 Toteutuminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnan tulee huolehtia, että rakennuslupasuunnitelmat ja asiakirjat ovat asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen mukaisia ja että toteutus on kaavan ja kaavamääräysten mukainen.

Sastamalassa 5.12.2024

Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö

Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: [etunimi.sukunimi@sastamala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

Kaavasuunnittelija

Jenny Sariluoto

p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa  
[www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi).