



Sastamalan kaupunki

A_090 Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaava

Asemakaavan selostus Ehdotus

9.1.2026

OAS ympäristölautakunta
Vireille tulosta kuulutettu
Luonnos ympäristölautakunta
Luonnos nähtävillä
Ehdotus ympäristölautakunta
Ehdotus kaupunginhallitus
Ehdotus nähtävillä
Hyväksyminen kaupunginhallitus
Voimaantulo

9.5.2023 § 58
vko 20 / 2023
18.2.2025 § 21
26.2.-26.3.2025
20.1.2026 § x
2.2.2026 § x
12.2.-13.3.2026
x.x.202x § x
x.x.202x

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
2. Tiivistelmä	2
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	2
2.2 Voimassa oleva asemakaava	2
3 Lähtökohdat ja tavoitteet	3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2 Luonnonympäristö	3
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.1.5 Tekninen huolto	8
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
3.2.1 Maakuntakaava	8
3.2.2 Yleiskaava	9
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	10
3.2.4 Asemakaava.....	11
3.2.5 Rakennusjärjestys	11
3.2.6 Pohjakartta	11
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	12
3.3 Asemakaavan tavoitteet	12
3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
5. Asemakaavan kuvaus	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.1.1 Mitoitus	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Kaavan vaikutukset	20
5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	20
5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	21
5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	21
5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	22
5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	24
5.5. Yleiskaavallinen tarkastelu	25
5.6 Ympäristön häiriötekijät	29
5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.8 Nimistö	29
6 Asemakaavan toteutus.....	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2 Kaavan toteuttaminen.....	30
6.2 Toteutuksen seuranta.....	30

Liiteasiakirjat

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuva
LIITE 3	Sastamalan yritystonttien nykytilanne ja kehittämistoimet vuosille 2021–2023 (Sastamalan kaupunki, 2021)
LIITE 4	Sastamalan Keikyän risteysalueen luontoselvitys (Aallokas Oy, 2024)
LIITE 5	Sastamala Keikyän risteysalue arkeologinen tarkkuusinventointi (Maanala Oy, 2024)
LIITE 6	Liikenneselvitys (WSP Finland, 2025)
LIITE 7	Hulevesiselvitys (WSP Finland, 2025)
LIITE 8	Vastineraportti
LIITE 9	Asemakaavan seurantalomake

Muut asiakirjat ja taustaselvitykset

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)



Kuva 1 Kaavamuutosalueen sijainti ilmakuvassa.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaava. Asemakaavan työnumero on A 090/2023.

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- varastorakennusten korttelit 525 ja 526, suojaviheraluetta, yleistä pysäköintialuetta, maantien aluetta sekä Konepajankadun ja Värjäämökadun katualueet.

Selostus koskee 9.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Keikyän Hellänmetsän ja Viertomaan läheisyydessä. Suunnittelualue rajautuu Äetsäntiehen sekä Huittistentiehen ja sijoittuu Äetsäntien molemmin puolin. Alueelta on Keikyän kylälle noin kilometrin matka ja alle 2 kilometriä Sastamalan ja Huittisten kunnanajaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 15,5 ha.

2. Tiivistelmä

Vuonna 2021 laaditussa Sastamalan yritystonttien nykytilannetta ja kehittämistoimia koskevassa selvityksessä todettiin, että Huittistentien (kantatie 12) ja Äetsäntien risteysalue soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin yritysalueeksi. Keikyässä on jo nykyisellään vahvaa yritystoimintaa ja uusi alue mahdollistaisi uusien mahdollisesti nykyiseen yritystoimintaan tukeutuvien yritysten sijoittumisesta alueelle. Kaupunki on hankkinut alueelta 14 ha alueen yritystoiminnan tarpeisiin.

Kaavan tavoitteena on osoittaa kaupungin omistamalle alueelle Äetsäntien molemmin puolin yritystoimintaa palvelevaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueet, jolle on mahdollista sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja käsittelevää ja varastoivaa toimintaa. Kaavassa parannetaan alueen saavutettavuutta Keikyän keskustan suunnalta kevyen liikenteen väylän sekä liityntäpysäköinnin osalta. Kyseessä on alueen ensimmäinen asemakaava.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

OAS ympäristölautakunta	9.5.2023 § 58
Vireille tulosta kuulutettu	vko 20 / 2023
Luonnos ympäristölautakunta	18.2.2025 § 21
Luonnos nähtävillä	26.2.-26.3.2025

2.2 Voimassa oleva asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

3 Lähtökohdat ja tavoitteet

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Keikyän Hellänmetsän ja Viertomaan läheisyydessä. Suunnittelualue rajautuu Äetsäntiehen sekä Huittistentiehen ja sijoittuu Äetsäntien molemmin puolin. Alue on rakentamatonta ja sijaitsee Sastamalan lounaispuolella, lähellä Huittisten rajaa. Kunnan rajalle on noin 1,7 kilometriä.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti mustalla viivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

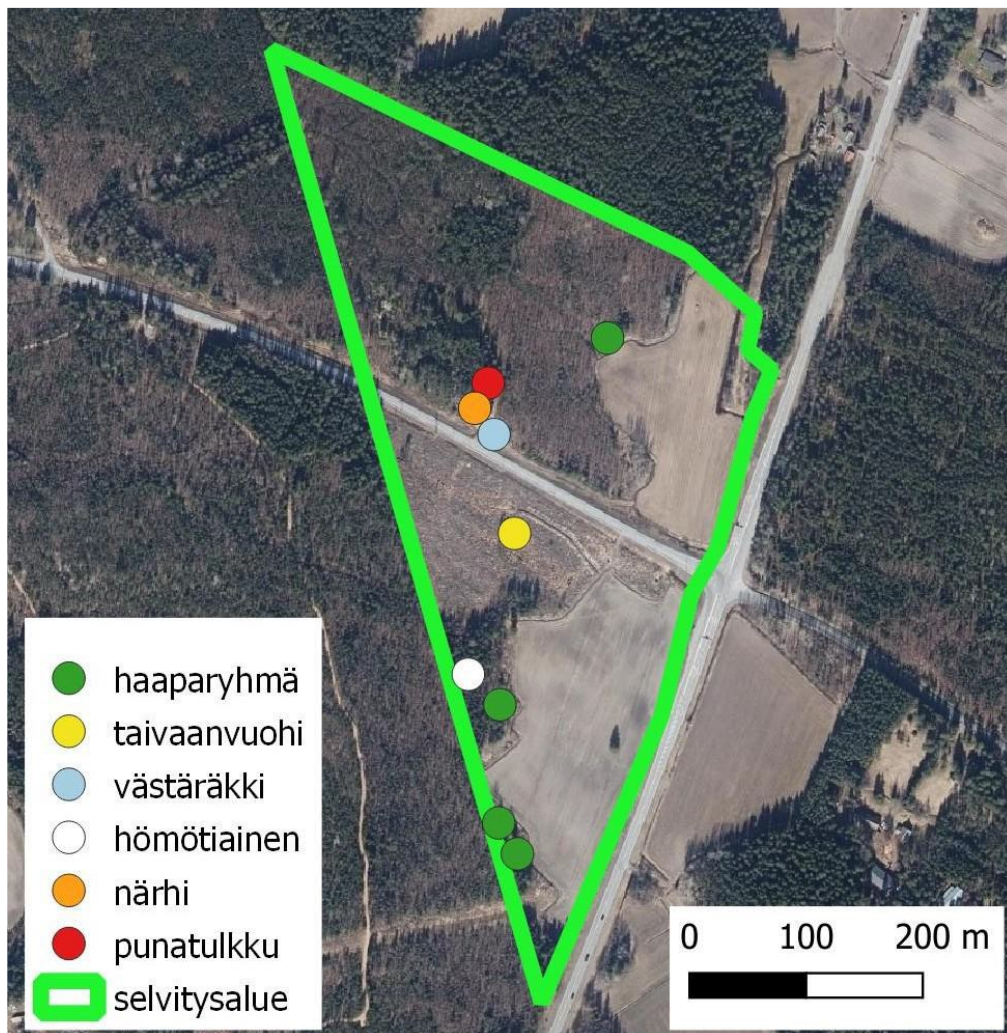
Luonnonolot ja maisema

Suunnittelualue on rakentamatonta, melko tasaista talousmetsää ja viljelykäytössä olevaa peltoa. Suunnittelualueella suoritettiin vuoden 2024 kesällä luontoselvitys, jonka tarkoituksen oli löytää luontokohteet, joilla voi olla merkitystä alueen suunnittelun kannalta. Lajistosta kartoitettiin erityisesti linnusto ja liito-oravan mahdollinen esiintyminen. Talousmetsä ja viljelykäytössä oleva pelto ei sisällä merkittäviä luontokohteita. Metsät ovat taimikkoa sekä nuoria koivu-, mänty- ja kuusimetsiä, pääosin mustikkatyypin kangasmaalla.

Merkittävämmät puustoon liittyvät luontoarvot ovat peltojen laidoilla sijaitsevat haaparyhmät, joiden suurimmat haavat alkavat pian olla järeitä.

Uhanalaisesta ja silmälläpidettävästä lintulajistosta alueella havaittiin pesimäaikaan hömötiainen, taivaanvuohi, västäräkki, närhi ja punatulkku. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu, liito-oravat tai lepakot voisivat käyttää aluetta lähinnä läpikulkuun ja ruokailuun, mutta lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi elinympäristöt sopivat hyvin heikosti. Myöskään viitasammakolle tai luontodirektiivin IV-liitteen sudenkorennoille sopivaa elinympäristöä ei alueella ole.

Vaikka alueella ei ole kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja, kannattaa haaparyhmät ja hömötiaisen esiintymispaikka mahdollisuuksien mukaan huomioida alueen suunnittelussa.



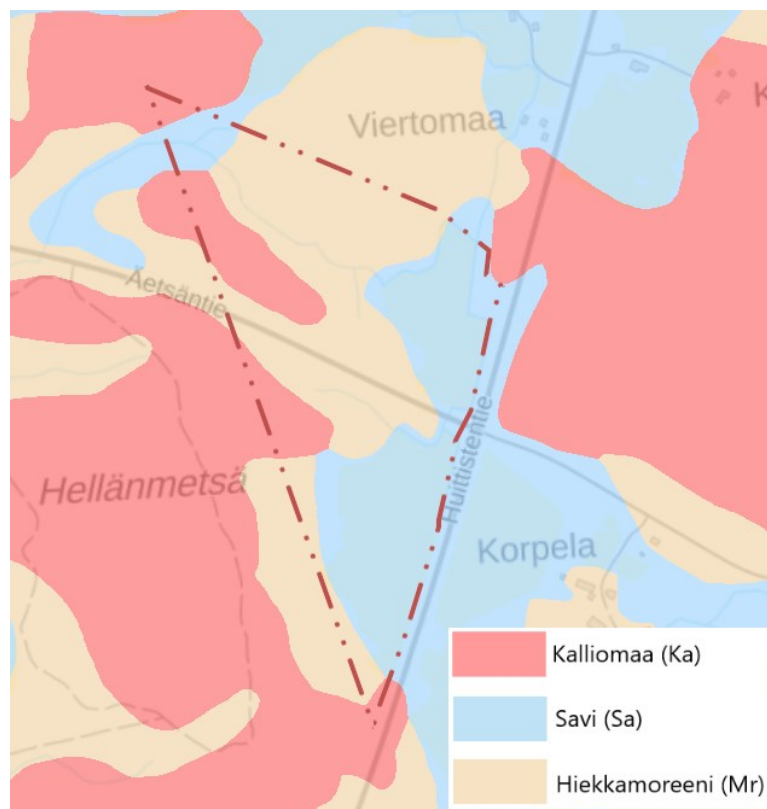
Kuva 3 Haaparyhmien sekä uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintujen sijainnit kartalla
(Sastamalan Keikyän risteysalueen luontoselvitys, Aallokas Oy).



Kuva 4 Suunnittelualueen lähiympäristöä kuvattuna Keikyän keskustasta päin.

Maaperä ja pohjavesi

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen. Valuma-alueelta vedet laskevat Kokemäenjokeen. Maaperältään alue on vaihtelevasti hiekkamoreenia, kalliomaata sekä savea.



Kuva 5 Maaperä (GTK 2020). Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella.

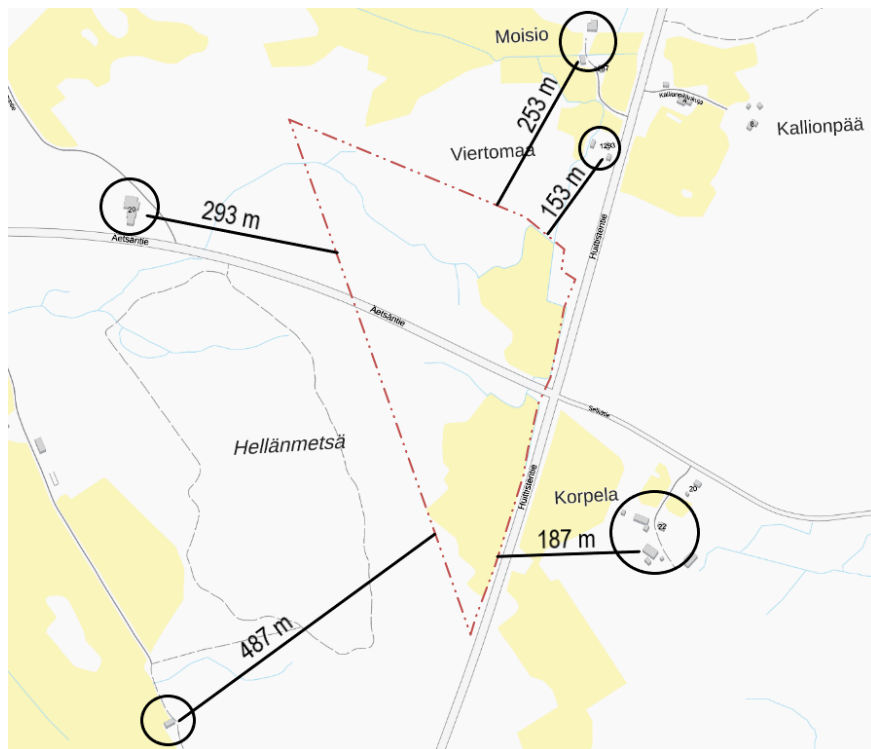
Arkeologia

Kaava-alueelta ei tunnettu ennestään arkeologisia kohteita. Lähimmät tunnetut muinaisjäännökset ovat noin kilometrin päässä selvitysalueesta länsiluoteeseen sijaitseva Järän kivistinen asuinpaikka (muinaisjäännösrekisterin numero 988010017) sekä 1,3 kilometrin päässä luoteessa oleva Markkulan kivistinen asuinpaikka (988010018) ja 1,6 kilometrin päässä lännessä oleva Aarikkalan historiallisen ajan asuinpaikka (1000046777).

Touko- ja elokuussa 2024 tehdyssä arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa koko selvitysalue tutkittiin kahden hengen voimin intensiivisesti käymällä se tiiviisti läpi ja tutkimalla sitä kaivamalla sekä kaivamalla pieniä lapiopistoja ja tutkimalla rikkoutuneet maastokohdat sekä peltojen reunat pintapoimintamenetelmällä. Arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä havain-
toja ei tehty. Pohjoisemmalla selvitysalueelta paikannettiin ja dokumentoitiin moderni kiviaineksen ottopaikka, louhos. Kohteella ei ole suojeluarvoa, vaan kyseessä on muu kohde.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö



Kuva 6 Kaavamuutosalueelta rajoilta etäisyydet lähimpiin rakennuksiin.

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan Keikyän keskusta-alueen ulkopuolelle hieman reilun kilometrin päähän. Alle 200 metrin etäisyydellä alueesta sijaitsee 2 pihapiiriä (kuva 6).

Keikyän asukasluku oli vuoden 2023 helmikuussa 2 273. Lähimmälle kaavoitetulla, mutta

vain osittaisesti rakentuneelle asuinalueelle, on kaava alueelta noin 350 metrin matka. Isommat asukaskeskittyvät sijaitsevat reilun 450 metrin etäisyydellä.

Rakennukset

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakentamista. Noin kahden kilometrin päässä alueesta koilliseen sijaitsee Kemira Chemicals Oy:n teollisuusalue, mikä voi vaikuttaa etenkin vaarallisten kemikaalien käsittelevän ja varastoivan laitoksen sijoittamiseen alueella.

Palvelut

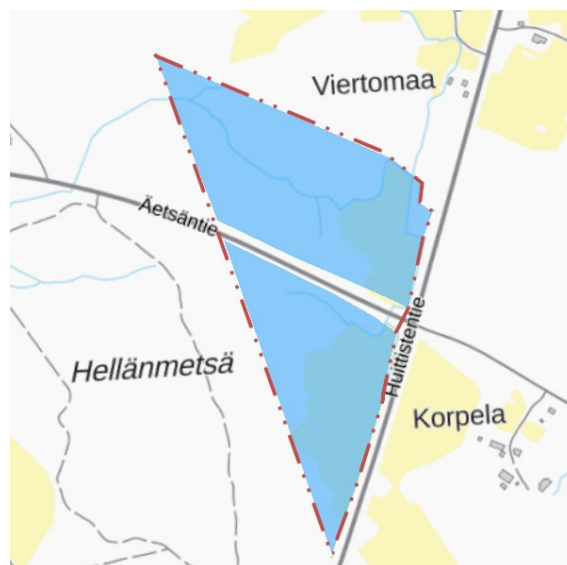
Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kulkevat valtatie 12 sekä seututie. Alueen läheisyydessä on harvakseltaan asutusta, pääosin metsää ja peltoalueita. Keikyän kirkonkylälle on reilun kilometrin matka ja Keikyän keskustan palvelukeskittymän luokse on kaava-alueelta noin 4 kilometriä.

Alueen historiaa

Keikyä on Turun ja Porin läänissä sijainnut entinen Suomen kunta. Keikyän kunta itsenäistyi vuonna 1920 oltuaan sitä ennen osa Suur-Huittisten pitäjää. Keikyän naapurikunnat olivat Huittinen, Kiikka, Kokemäki ja Vammala. Vuonna 1981 muodostettiin Keikyästä ja naapurikunnasta Kiikasta uusi kunta nimeltä Äetsä. Nimi otettiin Kiikan puolella sijainneen rautatieaseman, Äetsän tehtaiden ja ikiaikaisen Kokemäenjoen kuohuvan kosken mukaan. Itsenäisyyttä kesti vuoteen 2009 asti, jolloin Äetsä liitettiin Sastamalan kaupunkiin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on kaupungilla.



Kuva 7 Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualueen rajausta punaisella pistekatkoviivalla.

3.1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä Keikyän keskustakeskittymän puolella on kattava kunnallistekninen verkosto. Alueen läpi kulkee vesijohtolinja. Muutoin alueelle täytyy rakentaa teknistä verkostoa.

Maakuntakaavassa esitetty voimalinjayhteys ei ole suunnitteilla tai rakenteilla, koska yhteydellä ei ole nähty tällä hetkellä tarvetta. Asiasta on käyty keskustelua yhteistyössä kaupungin yhdyskuntatekniikan yksikön kanssa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa **Pirkanmaan maakuntakaava 2040** ja **Pirkanmaan vaihemaakuntakaava "Elonkirjo ja energia"**.

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu seuraavat aluevaraukset:

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.

Voimalinjan yhteystarve.

Yhteystarvemerkinnällä osoitetaan uusia voimalinjoja, joiden sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. (Äetsä /110kV)

Suunnittelumääräys:

Maankäytön suunnittelussa on turvattava voimalinjan yhteystarpeen toteuttamismahdollisuudet. Yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää voimalinjayhteyden toteuttamistavan, sijainnin ja ympäröivään maankäyttöön liittymisen tarkempaa tutkimista.

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.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehittäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuin ympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.



Kuva 8 Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue kuvattuna likimäärin mustalla ympyrällä nuolen osoittamalla sijainnilla

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaava (Äetsän kunnanvaltuustossa 1.6.1999).

Yleiskaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja määräyksiä:

Yksityisten palvelujen ja hallinnon alue.

Merkinnällä on osoitettu alue, joka on tarkoitettu paikan liikenteellistä sijaintia hyödyntävälle yritystoiminnalle.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Merkinnällä on osoitettu tavanomaisia maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisema-alueeseen. Aluevarauksiin sisältyvät myös alueen tilakeskukset ja haja-asutusalueet.

Eri osayleiskaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja

Seututie

Kevyen liikenteen reitti

Vahvistettavan alueen raja



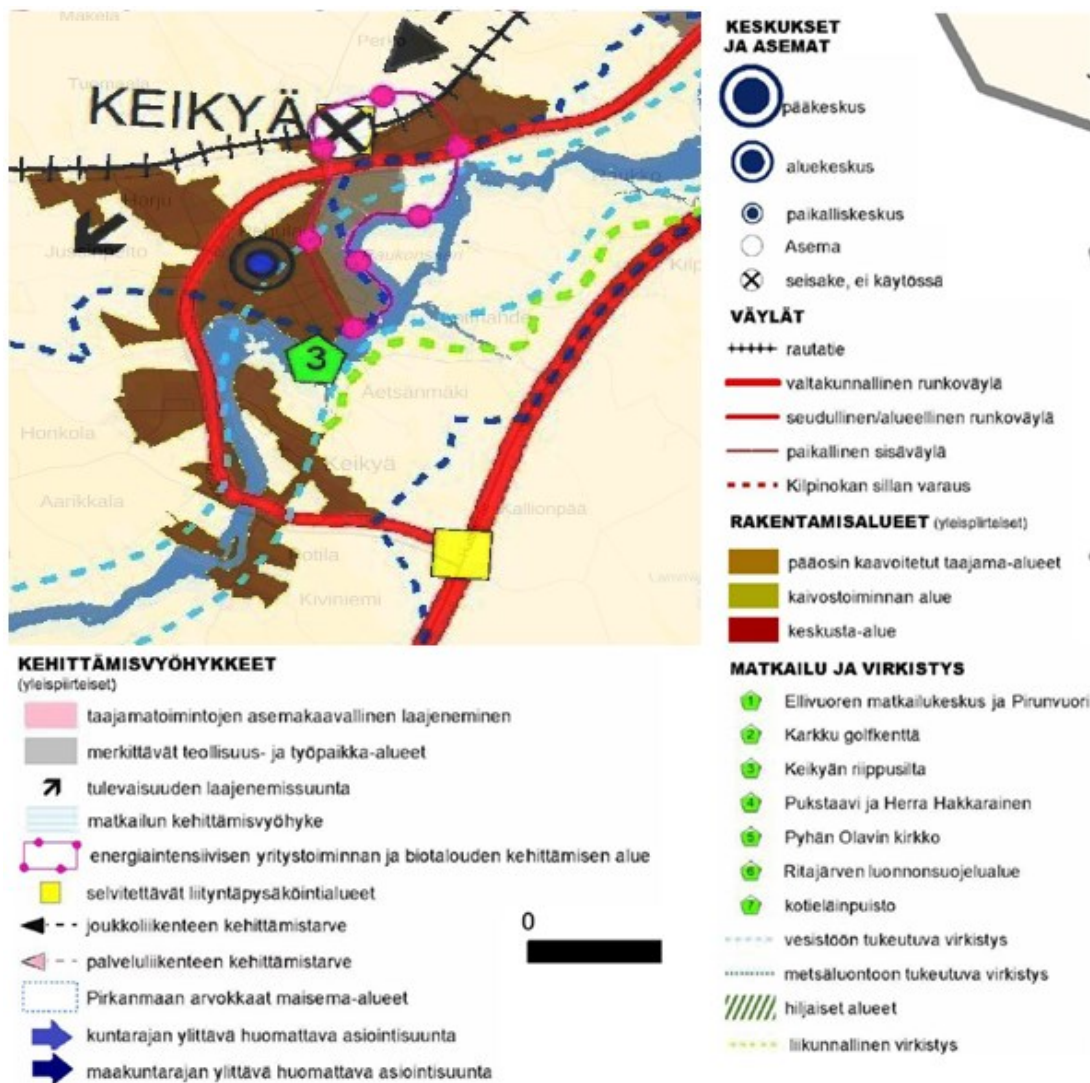
Kuva 9 Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

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.

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa pääosin selvitettävän liityntäpysäköintialueen merkinnän kohdalle. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä kulkee valtakunnallinen runkoväylä sekä seudullinen/alueellinen runkoväylä.



Kuva 10 Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta 2014, päivitetty 2019.

3.2.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

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.sastamalankaupunki.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.

Maakuntakaavassa osoitettu voimalinjan yhteystarvetta ei ole merkitty alueella voimassa olevaan yleiskaavaan, joka on maakuntakaavaa vanhempi.

Alueesta laadittiin syystalven 2026 aikana liikenne- ja hulevesiselvitykset (WSP), joiden pohjalta kaavaa työstettiin eteenpäin.

3.3 Asemakaavan tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vuonna 2021 laaditussa Sastamalan yritystonttien nykytilannetta ja kehittämistoimia koskevassa selvityksessä todettiin, että Huittistentien (kantatie 12) ja Äetsäntien risteysalue soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin yritysalueeksi. Keikyässä on jo nykyisellään vahvaa yritystoimintaa ja uudella alueella halutaan mahdollistaa nykyiseen yritystoimintaan tukeutuvien yritysten mahdollista sijoittumista alueelle. Kaupunki on hankkinut alueelta 14 ha alueen yritystoiminnan tarpeisiin.

Kaupunkirakennesuunnitelmassa kaava-alue sijoittuu pääosin selvitettävän liityntäpysäköintialueen merkinnän kohdalle. Maakuntakaavassa suunnittelualueen kautta osoitetaan voimalinjan yhteystarve-merkintä. Voimalinjayhteydelle ei ole nähty tarvetta suunnittelualueella, joten yhteyden tarkempaa suunnittelua ei ole alueella aloitettu. Voimalinjan toteuttamiselle jää tilaa kaavoittamattomalle alueelle, joka jää nyt kaavoitettavan suunnittelualueen ja Keikyän asemakaavoitetun alueen väliin suunnittelualueen vasemmalle puolelle. Maakuntakaavan yleismääräyksissä maaseutualueesta kehittäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Kaavamuutosalue on lähellä Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa, mikä otetaan suunnittelussa huomioon. Pirkanmaan maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä sekä avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavamuutosalueella suoritettiin vuoden 2024 aikana luontoselvitys sekä arkeologinen

tarkkuusinventointi. Luontoselvityksen raportista käy ilmi, että alueella ei ole kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja, mutta haaparyhmät ja hömötiaisen esiintymispaikka kannattaa mahdollisuuksien mukaan huomioida alueen suunnittelussa.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Vuonna 2021 laaditussa Sastamalan yritystonttien nykytilannetta ja kehittämistoimia koskevassa selvityksessä todettiin, että Huittistentien (kantatie 12) ja Äetsäntien risteysalue soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin yritysalueeksi. Keikyässä on nykyisellään vahvaa yritystoimintaa ja uusi alue mahdollistaisi uusien mahdollisesti nykyiseen yritystoimintaan tukeutuvien yritysten sijoittumisesta alueelle.

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa pääosin selvitettävän liityntäpysäköintialueen merkinnän kohdalle ja tämä on huomioitu kaavassa osoittamalla liityntäpysäköinnille aluevaraus Äetsäntien eteläpuolelta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet

Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaava on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2023–2024 kaavoitusohjelmassa.

Käsittelyt ja päätökset

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 9.5.2023 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 20 / 2023.

Ympäristölautakunta päätti luonnoksen asettamisesta nähtäville 18.2.2025 § 21.

Luonnos oli nähtävillä 26.2.-26.3.2025.

Ehdotus viedään päätöksentekoon ympäristölautakunnalle 20.1.2026 ja kaupunginhallitukselle 2.2.2026.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoituksen kulku, osallistuminen, päätöksenteko ja aikataulu ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OAS on nähtävillä kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla.

4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalolla ja internetissä kaupungin kotisivuilla.

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

Aloitusvaiheen palaute kerätiin selostuksen liitteenä olevaan vastineraporttiin, jota käytettiin kaavaluonnosta työstettäessä.

Luonnosvaihe

Luonnos oli nähtävillä 26.2.-26.3.2025 ja se lähetettiin tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle sekä alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

Palautetta saatiin kolmelta viranomaiselta: Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan YLE-keskukselta. Nähtävilläolon jälkeen pyydettiin lausunto vielä Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukesilta. Palautteet koottiin vastineraporttiin (liite 7). Fingridillä ja DNA:lla ei ollut asiasta lausuttavaa. Fingridin viesti vastineraportissa tiedoksi merkittynä.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui maakuntakaavan ja asemakaavan toisistaan eroamisesta. Maakuntakaavassa kaavoitusalueelle osoitetaan vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä ja kaavoituksen edetessä tulisi arvioida aiheutuuko kaavoitettavista toiminnoista seudullisesti merkittävää maankäyttöä. ELY edellytti alueelle teetettävän asemakaavatasoista hulevesien hallintasuunnitelmaa ja asiantuntija-arvointiin perustuvaa liikenneselvitystä alueen liikennemääristä, liikenteen suunnitelmista ja pyytää varmistamaan asemakaavan liikenneväylien leveydet. Lisäksi ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista tulee arvioida kattavammin. Mainoslaitteet eivät saa häiritä valtateiden liikennettä ja etenkin välkkyvien laitteiden sijoittamista tulee rajoittaa asemakaavalla. VL-alue pyydetään muuttamaan EV-alueeksi sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston kehoitetaan pyytämään lausunto koskien merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen sijoittamista.

Pirkanmaan liitto kiinnitti lausunnossaan huomiota T/kem-merkinnästä aiheutuviin seudullisiin vaikutuksiin ja niiden laajempaan arviointiin sekä siihen, että asia edellyttää

mahdollisesti Tukesin lausuntoa. Selostuksessa tulisi käydä läpi maakuntakaavassa osoitetun voimalinjan yhteystarpeen suunnittelutilanne.

Pirkanmaan maakuntamuseo huomautti, että vaikutustenarvioinnissa tulisi huomioida kaavaluonnoksen yleismääräyksen mahdollistamat, enintään 15-metriset mainosrakenteet ja niiden mahdollinen näkyminen valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Tukes totesi lausunnossaan, että tontille, jolle suunnitellaan sijoitettavaksi laajamittainen kemikaalilaitos, annetaan kaavamerkinnäksi T/kem tai kaavamääräyksissä mainintaa kaavan soveltuvuudesta kemikaalilaitokselle. Tukes arvioi lupakäsittelyssään laitoksen sijoittamisen edellytykset huomioiden mahdollisten onnettomuuksien seuraukset ja ulottumisen laitosalueen ulkopuolelle. T/kem-kaava ei välttämättä mahdollista millaisen tahansa kemikaalilaitoksen sijoittamista ko. tontille. Laitoksen sijoituksessa huomioidaan myös ympäröivien tonttien kaavanmukainen käyttö.

Ehdotusvaihe

Saadun palautteen pohjalta työstettiin kaavakartan ehdotusta. Alueelle tilattiin asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma ja liikenneselvitys. Niiden pohjalta on suunnitelmaa tarkastettu. Tästä määräykset kaavakarttaan ja -selostukseen. Raportit kaavaselistuksen liitteinä. Tukesilta pyydettiin asiasta lausunto.

Kaavakarttaan tarkennettiin yleismääräyksiä rakentamisesta, hulevesi- ja liikennealueista. VL-alue muutettiin EV-alueeksi ja kaavakartan määräys 15-metrisistä mainosrakenteista poistettiin. Mainosrakenteista annetaan määräys kiinnittää toiminnasta kertovat kultit rakennuksen seinään.

Kaavaselistukseen täydennettiin johtoa varten varatusta alueenosasta, teollisen toiminnan vaikutuksien arviointia seudullisesta näkökulmasta, kuvattiin voimalinjan yhteystarpeen suunnittelutilannetta sekä sähköverkkotoimijan antamaa palautetta yhteystarpeesta, täsmennettiin yleiskaavallista tarkastelua kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen eroavuudesta voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen sisältöjen kanssa ja Ilmastovaikutusten arviointia.

Lisäksi täydennettiin kaavoituksen mahdollistamasta toiminnasta, joka voi tarkoittaa paikallisesti ja/tai seudullisesti merkittävää maankäyttöä. Asia vaatii jatkoselvittämistä, kun alueelle löytyy sopiva toimija.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelit 525 ja 526, kaavan itäosaan yleistä pysäköintialuetta, suojaviheraluetta, maantien aluetta sekä Konepajankadun ja Värjäämökadun katualueet.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T/kem)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen. Merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen alueelle sijoittamisessa tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta.

Teollisuus- ja varastorakennusten kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.35. Korttelilla 525 rakennusoikeutta on 25 066 k-m² ja korttelilla 526 rakennusoikeutta on 15 846 k-m². Yhteensä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla on rakennusoikeutta 40 912 k-m².

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 m. Korttelialueella saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa rakennuksien katoille teknisiä tiloja, jotka voidaan rakentaa merkityn kerrosluvun lisäksi. Aluetta saa käyttää uusiutuvan energian tarvitsemia toimintoja varten pääkäyttötarkoitusten puitteissa. Mahdollinen nouto- ja varastopiha tulee sijoittaa rakennusalueelle ja se tulee kokonaisuudessaan suojata aita- ja/tai katosrakennelmin. Rakennelmat voivat toimia aidan osina. Kattopintoja saa ottaa aurinkopaneelien/-keräimien käyttöön. Rakennusten kattomuodon suositellaan ainakin osittain soveltuvan aurinkopaneelien asentamiseen. Liiketoimintaa kuvaavat nimikilvet tulee kiinnittää rakennusten julkisivuihin. Alue tulee olla riittävästi valaistu ja valaistuksella ei saa heikentää tai häiritä alueen liikennöintiä etenkin valtatie suunnalla. Valtatielle näkyvää vilkkuvaa valaistusta ei sallita. Palopostit ja jätepisteet voidaan sijoittaa tarpeelliseksi katsotulle kohdalle kiinteistöllä.

Alueen ajotiet ja teollisuuskiinteistöjen pysäköintipaikat on kestopäällystettävä.

Pysäköintialueet tulee ympäröidä laadukkaasti istutuksin.

Yleisen tien alue (LT)

MRL 83.4§:n mukaan yleisten teiden liikennealueita voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä. Yleiseen tiehen kuuluvalla kevyen liikenteen

väylälle voidaan osoittaa muusta liikennealueesta erillinen liikennealue, jos se on paikallisten olosuhteitten takia perustelua.

Suunnittelualue koostuu myös **suojaviheralueesta (EV)** ja **yleisestä pysäköintialueesta (LP)**. EV-alueelle osoitetaan **maanalaista johtoa varten varattu alueen osa** ja paikat **ohjeellisille hulevesien viivytysaltaille**. **Katualueet** yhdistävät uuden teollisuus- ja varastorakennusalueen Äetsäntien molemmin puolin. Korttelialueiden läntisellä ja pohjoisella reunoilla on leveähkö istutettavan alueen osan merkintä, jonka tarkoituksena on maisemoida korttelialueiden reunat sopimaan paremmin olemassa olevaan rakenteeseen.

Pysäköintialueelta osoitetaan ohjeellinen jalankulun yhteys valtatielle, joka johtaa valtatienvarressa olevalle linja-auto pysäkille.

Kaavan yleismääräykset

Rakentaminen

Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajoista tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueella saa merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa rakennuksien katoille teknisiä tiloja, jotka voidaan rakentaa merkityn kerrosluvun lisäksi.

Aluetta saa käyttää uusiutuvan energian tarvitsemia toimintoja varten pääkäyttötarkoitusten puitteissa. Mahdollinen nouto- ja varastopiha tulee sijoittaa rakennusosalalle ja se tulee kokonaisuudessaan suojata aita- ja/tai katosrakennelmin. Rakennelmat voivat toimia aidan osina. Kattopintoja saa ottaa aurinkopaneelien/-keräimien käyttöön. Rakennusten kattomuodon suositellaan ainakin osittain soveltuvan aurinkopaneelien asentamiseen. Liiketoimintaa kuvaavat nimikilvet tulee kiinnittää rakennusten julkisivuihin. Alue tulee olla riittävästi valaistu ja valaistuksella ei saa heikentää tai häiritä alueen liikennöintiä etenkin valtatie suunnalla. Valtatielle näkyvää vilkkuvaa valaistusta ei sallita. Palopostit ja jätepisteet voidaan sijoittaa tarpeelliseksi katsotulle kohdalle kiinteistöllä.

EV-alueille saa sijoittaa puistomuuntamoita. EV-alueelle ei saa sijoittaa mainoksia, rakennelmia eikä muita laitteita.

Pysäköintipaikat

Autopaikkoja on varattava:

- 1 ap teollisuustilan 150 k-m² kohti
- 1 ap liike- ja toimistotilan 60 k-m² kohti

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 paikka / 150 k-m² liikekerrosalaa kohti.

Pyöräpaikoista vähintään puolen tulee olla katettuja.

Liikenne- ja katualueet

Maantien suoja-alueeksi varatulle alueen osalle (su) ei saa sijoittaa mainoksia, rakennelmia eikä muita laitteita paitsi suoja-aitoja. Alueen ajotiet ja teollisuuskiinteistöjen pysäköintipaikat on kestopäälystettävä. Pysäköintikorttelissa voidaan suosia vettäläpäiseviä pintoja.

Pysäköintialueet tulee ympäröidä laadukkaasti istutuksin.

Toiminta ei saa aiheuttaa Valtioneuvoston päätöksen mukaisten melutason ohjearvojen ylittymistä ympäristössään ja lähialueilla.

Hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttää kiinteistökohtaisesti 1 kuutiomeri jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Muodostuvat hulevedet tulee suodattaa ja ohjata vettäläpäisevien pintojen kautta katuojiiin ja hulevesiviemäriin, joista hulevedet ohjataan kaavassa osoitetulle hulevesien viivytysalueelle. Hulevesien ohjaus ja kiinteistökohtaiset ratkaisut osoitetaan lupavaiheessa hulevesisuunnitelmassa tai asemapiirroksessa. Rakennuksissa saa käyttää osana hulevesijärjestelmää viherkattoja.

Viivytysalueet mitoitetaan ja toteutetaan kunnallisteknisen suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä. Viivytysaltaiden reunamateriaaleina käytetään maakiviä, seulanpääkiviä tai vastaavia ympäristöön sopeutuvia materiaaleja. Altaat istutetaan ympäristöönsä sopivalla kasvillisuudella.

Viivytysaltaiden, painanteiden ja säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja järjestelmässä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakentamattomat alueet, joita ei käytetä oleskeluun, ajoteinä tai paikoitukseen, on istutettava tai pidettävä luonnonmukaisessa, huolitellussa kunnossa.

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 15,47 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T/kem)	A = 11,69 ha
Yleisen tien alue (LT)	A = 0,96 ha
Suojaviheralue (EV)	A = 1,38 ha
Yleinen pysäköintialue (LP)	A = 0,21 ha
Katualue	A = 1,23 ha

Autopaikkoja on varattava alueelle yksi jokaista teollisuustilan 150 kerrosneliötä kohti ja yksi autopaikka jokaista liike- ja toimistotilan 60 kerrosneliötä kohti. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään yksi paikka jokaista 150 liikekerrosalaa kohden. Pyöräpaikoista vähintään puolen tulee olla katettuja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen alueelle sekä kehittää yritystoiminnan korttelialuetta liikenteellisesti tärkeän väylän varrella.

Toteutuessaan kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavien laitoksien alue aiheuttaa erityisvaatimuksia alueen käytölle ja rakentamiselle. Laitoksen sijoittamisen edellytyksistä, mahdollisten onnettomuuksien seurauksista ja niiden ulottumisesta laitosalueen ulkopuolelle on neuvoteltava ja pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, kun alueen toimijat ja toimialat ovat selvillä.

Liikenneselvityksessä todetaan, että alueen liikenne ei nouse uuden rakentamisen myötä merkittävästi. Äetsäntien nopeusrajoitusta ehdotetaan laskettavan nopeuteen 60 km/h porrastettujen tonttiliittymien rakentamisen yhteydessä. Ratkaisu parantaa alueen liikenneturvallisuutta yhdessä uuden jalankulun ja pyöräilyn väylän kanssa. Selvityksessä esitetään suojatiet sekä ylityspaikat turvallisen jalankulun ja pyöräilyn varmistamiseksi.

Hulevesiselvityksessä todetaan, että alueella hulevesien viivytystarve on yhteensä 883 m³ ja mikäli kiinteistöt velvoitetaan viivyttämään 1 m³ jokaista vettä läpäisemätöntä 100 m²

kohden ennen vesien johtamista pois tonteilta, tonteilla viivytetään vettä yhteensä n. 627 m3. LP-alueella suositellaan viivytettäväksi hulevesiä esimerkiksi maanalaisilla hulevesikaseteilla n. 55 m3.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutosalue on rakentamatonta ja uuden kaavamuutoksen myötä alue muuttuu merkittävästi. Kaavamuutoksella halutaan tarjota uusia teollisuus- ja varastorakennusalueen tontteja hyvien kulkuyhteyksien varrelta ja kasvattaa Sastamalan kaupungin teollisuustonttivarantoa. Uuden asemakaavan myötä Keikyän taajamarakenteen reuna-alue laajenee kantatielle asti ja luo uuden kevyenliikenteen väylän myötä julkisen liikenteen käytöstä helpommin saavutettavamman. Äetsäntien eteläpuolelle on osoitettu liityntäpysäköintiä varten yleinen pysäköintialue, joka sijoittuu olemassa olevan linja-autopysäkin välittömään läheisyyteen.

Alue tarjoaa toteutuessaan työpaikkoja, mikä lisää positiivisia vaikutuksia lähialueelle tuoden mukanaan mahdollisia uusia asiakkaita palveluiden pariin sekä lisää mahdollisesti muuttohalukkuutta lähiympäristöön.

Teollisesta toiminnasta aiheutuvat mahdolliset meluhaitat voivat vaikuttaa ympäristön välittömien asukkaiden elinoloihin hetkellisesti heikentävästi etenkin rakentamisen aikana ja riippuen siitä, mitä teollista toimintaa alueelle toteutuu. Vaikutukset ihmisten elinoloihin voivat olla hyvin vaihtelevat välittömistä vaikutuksista välillisiin etenkin onnettomuustilanteissa riippuen etenkin onnettomuuden laajuudesta ja alueelle syntyvästä teollisuuden alasta.

Kaavoitusalueen suhdetta lähimpiin asuinrakennuksiin havainnollistetaan kuvassa 2. Alle 200 metriä alueesta sijoittuu 2 rakennusta, joista lähemmäksi jäävä jää kuitenkin noin 153 metrin päähän alueesta. Teollisuusalue sijaitsee taajamarakenteen reunavyöhykkeellä, jolloin haittojen vaikutuspiirissä olevien asukkaiden määrä jää vähäiseksi.

Vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia varten järjestettävän toiminnan alueelle sijoittumista tulee jatkosuunnittelussa kartoittaa yhdessä Tukesin ja muiden viranomaisten kanssa, jotta varmistutaan toiminnan turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutukset ympäristöön ovat negatiiviset. Uudisrakentaminen aiheuttaa rakentamisen aikaisen hiilipiikin, joka tasaantuu hieman rakentamisen jälkeen. Taajamarakenteen tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on ilmaston kannalta järkevää.

Olemassa olevaa infraa voidaan jossain määrin hyödyntää.

Suunnittelualueen rakentaminen ei sijoitu pohjavesialueelle tai tulvariskialueelle.

Maaperältään alue on vaihtelevasti hiekkamoreenia, kalliomaata sekä savea. Alueen toteutuessa vettäläpäisemätön pinta-ala kasvaa ja aiheuttaa tarvetta hulevesien hallintaan.

Alueen hulevedet johdetaan vettäläpäisevien pintojen kautta katuojiin ja hulevesiviemäriin, joista hulevedet ohjataan kaavassa osoitetuille hulevesien viivytysalueille, josta ne johdetaan laskuoihin.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen huomioidaan mm. siten, että kaavaan osoitetaan etenkin suunnittelualueen länsipuolelle leveät istutettavan vyöhykkeen alueet ja istutettavan puurivin alueet. Kaava-alueen itäpuolella on koko suunnittelualueen pituinen leveä suojaviheralue sekä alueen eteläosassa lähivirkistysalue tuomassa kasvillisuutta alueelle ja tehden alueesta ilmastoystävällisemmän. Rakennuksissa ehdotetaan käytettäväksi viherkattoja ja katoille suositellaan asennettavaksi aurinkopaneeleja. Rakentamattomat alueen osat, joita ei käytetä oleskeluun, ajoteinä tai paikoitukseen määrätään yleismääräyksellä istutettavaksi tai ne on pidettävä luonnonmukaisessa huolitellussa kunnossa. Hulevesiselvityksen laskelmissa on huomioitu alueelle kohdistuvat mahdolliset rankkasateet.

5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Alueen rakentuessa tarkastelualueen luonnonmonimuotoisuus, kasvi- ja eläinlajiston tila heikkenee. Alueen ympärille jää kuitenkin ihmisen muokkaamia luonnonvaraisia alueita.

Suunnittelualueella suoritettiin vuoden 2024 kesällä luontoselvitys, jonka tarkoituksen oli löytää luontokohteet, joilla voi olla merkitystä alueen suunnittelun kannalta. Alue on talousmetsää ja viljelykäytössä olevaa peltoa, joilla ei ole merkittäviä luontokohteita.

Uhanalaisesta ja silmälläpidettävästä lintulajistosta alueella havaittiin pesimäaikaan hömötiainen, taivaanvuohi, västäräkki, närhi ja punatulkku. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu, liito-oravat tai lepakot voisivat käyttää aluetta lähinnä läpikulkuun ja ruokailuun,

mutta lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi elinympäristöt sopivat hyvin heikosti. Myöskään viitasammakolle tai luontodirektiivin IV-liitteen sudenkorennoille sopivaa elinympäristöä ei alueella ole.

Vaikka alueella ei ole kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja, kannattaa haaparyhmät ja hömötiaisen esiintymispaikka mahdollisuuksien mukaan huomioida alueen suunnittelussa.

5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Uusi teollinen toiminta kasvattaa alueen veden ja sähkön kulutusta. Uudet rakenteet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen kylkeen ja hyödyntää olemassa olevia katuja. Liikenne alueella lisääntyy uusien teollisuus- ja varastorakennusalueiden myötä ja yritysalueiden myötä etenkin työmatkaliikenne alueella lisääntyy. Kaavamuutos edistää myös Keikyän taajamarakenteen yhdyskuntarakenteellista yhdistymistä keskustaajamaa kohti.

Keikyän yritysalueen asemakaavalla ja sen edellyttämällä infran toimenpiteillä on pääosin positiivisia vaikutuksia liikkumiseen. Jalankulun ja pyöräilyn osalta saavutettavuus paranee uuden jalankulku- ja pyöräilyväylän myötä. Liityntäpysäköintialue lisää valtatie linja-autopysäkin käyttöä ja yhdessä uuden pyörätien kanssa parantaa myös koko Keikyän kylän saavutettavuutta ja liikkumismahdollisuuksia. Liityntäpysäköinti lisää myös kestävien matkaketjujen edistämistä.

Yritysalue lisää luonnollisesti hieman valtatie liikennettä sekä etenkin Äetsäntien liikennettä autoilun suhteen, mutta yritysalue soveltuu alueelle hyvin, eikä ajoneuvoliikenteen kasvulla ole merkittävää haittaa nykyiselle liikenteelle tai liikenteen sujuvuudelle. Äetsäntielle toteutetaan 2 uutta tasoliittymää yritysalueille, minkä takia tien nopeusrajoitusta alennetaan ja varmistetaan näin turvallinen ja toimiva liikenne.

Alueelle sijoittuu laskennallisesti alle 100 työntekijää, joten alue ei nouse liikenteellisesti merkittäväksi.

Uuden yritysalueen rakentaminen olemassa olevan rakenteen yhteyteen on taloudellisempaa kuin uuden alueen rakentaminen kauas olemassa olevista rakenteista. Olemassa olevia verkostoja voidaan hyödyntää ja niihin voidaan liittyä melko vaivattomasti. Kaavaratkaisu edellyttää alueen saavutettavuuden takia uuden kevyen liikenteen väylän rakentamista, jotta sitä pitkin pääsee Konepajankadun sekä Värjäämönkadun alkuun.

Kaavassa ajoyhteydet pihoihin ohjataan kulkemaan uusien Konepajankadun ja Värjäämönkadun kautta, mikä on liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta parempi, kuin osoittaa suorat ajoyhteydet Äetsäntieltä.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on yleiskaavassa osoitettu alue, joka on tarkoitettu paikan liikenteellistä sijaintia hyödyntävälle yritystoiminnalle. Kaavamuutos tukee yleiskaavassa osoitettua käyttötarkoitusta. Kaavan tavoitteena on osoittaa kaupungin omistamalle alueelle Äetsäntien molemmin puolin yritystoiminnan korttelialueet ja tämä sisältää myös suunnittelualueen eteläosan käyttötarkoituksen muuttamista liikenteellistä sijaintia hyödyntävälle yritystoiminnalle. Kokonaisuudesta tulee huomattavasti yhtenäisempi, kun sekä pohjois- että eteläpuoli on saman käyttötarkoituksen mukainen. Eteläosassa ei ole tiedossa erityisiä luontokohteita tai arvokkaita rakennuksia/rakennelmia, jotka estäisivät alueen käytön. Eteläosa on sijainniltaan saman arvoinen kuin pohjoisosakin ja sopii liikenteellistä sijaintia hyödyntävälle yritystoiminnalle.

Maakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu yhteystarvemerkintä voimalinjasta. Voimalinjayhteyden rakentamiselle ei ole nähty akuuttia tarvetta suunnittelualueella eikä sen suunnittelua ole aloitettu. Maakuntakaavassa osoitetulla voimalinjan yhteystarpeelle on kuitenkin tarpeeksi tilaa alueen länsi ja itäpuolella kaavan toteutuessa tässä muodossaan alueelle.

Kemira Chemicals Oy:n teollisuusalueen sijainti noin kahden kilometrin päässä alueesta koilliseen tulee ottaa huomioon alueen jatkosuunnittelussa ja toimintojen sijoittamisessa, sillä teollisuusalueella ja sen toiminnalla voi olla vaikutuksia vaarallisten kemikaalien käsittelevän ja varastoivan laitoksen sijoittamiseen alueella.

5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että suunnittelualueen rakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta. Suunnittelualueen maisema muuttunee nykyisestä käyttötarkoitukseen melko paljon. Maisema tulee muuttumaan asemakaavan toteutuessa siten, että uudet rakennuspaikat näkyvät Äetsäntieltä ja Huittistentieltä selkeästi, mutta Keikyän keskustaan päin katsoessa alue jää piiloon osittain olemassa olevan metsäalueen taakse.

Kaavamuutosalue on lähellä Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta

kulttuurimaisemaa ja tämä pitää ottaa suunnittelussa huomioon. Pirkanmaan maakuntakaavan suunnittelumääräyksissä todetaan, että alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilymistä sekä avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden läntisellä ja pohjoisella reunoilla on leveähkö istutettavan alueen osan- merkintä, jonka tarkoituksena on maisemoida korttelialueiden reunat sopimaan paremmin olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavassa on osoitettu istutettavan puurivin merkintä kaavamuutosalueen läntiselle sivulle, Kokemäenjokilaakson kulttuurimaiseman puolelle. Maisemoinnin avulla voidaan katkaista näkymiä ja luoda erillisiä maisematiloja. Kasvillisuus myös torjuu meluhaittoja. Korttelialueita reunustavat istutusvyöhykkeet pehmentävät rakentamisen näkyvyyttä maisemassa ja parantavat ilmanlaatua kasvillisuudellaan.

Huittistentien puoleiselle sivulle on osoitettu kaavassa leveä suojaviheralue. Suojaviheralue on tarpeellinen vilkkaasti liikennöidyn kantatien ja rakennetun tilan rajavyöhykkeessä maiseman tasapainon kannalta sekä sen tuoma kasvillisuus suojaa meluhaitoilta. Suojaviheralue luo myös näköesteen Huittistentien suuntaan.

Vaikutukset olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset, sillä kaavamuutos sijoittuu alueelle, jolla ei ole lainkaan rakennuksia. Välittömässä läheisyydessä ei sijaitse arvokkaaksi rakennusperinnöksi laskettavia rakennuksia tai rakennelmia.

5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vuonna 2021 laaditussa Sastamalan yritystonttien nykytilannetta ja kehittämistoimia koskevassa selvityksessä todettiin, että Huittistentien (kantatie 12) ja Äetsäntien risteysalue soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin yritysalueeksi. Keikyässä on jo nykyisellään vahvaa yritystoimintaa ja uusi alue mahdollistaisi mahdollisesti nykyiseen yritystoimintaan tukeutuvien yritysten sijoittumisen alueelle. Uusien yritystonttien myötä alueelle syntyisi myös uusia työpaikkoja. Alueen erikoistuminen vaarallisten kemikaalien käsittelyyn ja varastointiin edistää Sastamalan yritystoiminnan ja palvelujen kirjoa, sillä kunnassa ei muuten ole kyseisiä teollisuuden aloja toiminnassa.

Uusi työpaikka-alue lisää positiivisia vaikutuksia lähialueelle tuoden mukanaan uusia asiakkaita palveluiden pariin sekä lisää mahdollisesti muuttohalukkuutta lähiympäristöön. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle mahdollisesti syntyvät uudet toiminnot

täydentävät Keikyän ja koko Sastamalan kaupungin teollisuustonttivarantoa.

5.5. Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska alueen maankäyttö poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, kaavatyön yhteydessä tehtiin yleiskaavallinen tarkastelu, jossa selvitettiin asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen suhteessa yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumiseen. Arviointi suoritettiin käymällä läpi alueidenkäyttölaissa esitetyt yleiskaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen Keikyän taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuvien yritysalueiden osalta.

Suunnittelualue on voimassa olevan Keikyän taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PK-1), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Alueen läpi kulkee myös kevyen liikenteen reitti sekä vahvistettavan alueen raja.

1. AKL 39 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on yleiskaavassa osoitettu yksityisten palvelujen ja hallinnon alue, joka on tarkoitettu paikan liikenteellistä sijaintia hyödyntävälle yritystoiminnalle. Kaavamuutoksessa toistetaan yleiskaavan perusideaa alueen hyödyntämisestä käyttötarkoitukseltaan yritystoimintaan. Asemakaavassa palvelujen ja hallinnon alue muutetaan teollisuuden ja varastorakentamisen käyttöön soveltuvaksi alueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen. Merkittävällä toiminnalla tarkoitetaan kemikaalien varastointia ja käsittelyä laajamittaisesti, mikä edellyttää laajamittaisena toimintana Tukesin myöntämää erillistä lupaa. Kaavassa esitetty T/kem-merkintä ei siis vielä suoraan takaa alueen soveltumisesta kyseiseen toimintaan, vaan tästä tulee hakea tarvittavat lausunnot ja luvat Tukesilta.

2. AKL 39 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Uudet rakenteet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen kylkeen ja hyödyntää olemassa olevia katuja. Alue on hyvin ajoneuvoliikenteen saavutettavissa Valtaväylän ansiosta. Liikenne alueella lisääntyy uusien teollisuus- ja varastorakennusalueiden myötä ja yritysalueiden myötä etenkin työmatkaliikenne alueella lisääntyy. Kaavamuutos edistää Keikyän taajamarakenteen yhdyskuntarakenteellista yhdistymistä keskustaajamaa kohti.

Uuden yritysalueen rakentaminen olemassa olevan rakenteen yhteyteen on paljon taloudellisempaa kuin uuden alueen rakentaminen kauas olemassa olevista rakenteista, sillä olemassa olevia verkostoja voidaan hyödyntää ja niihin voidaan liittyä melko vaivattomasti. Kaavaratkaisu edellyttää alueen saavutettavuuden takia uuden kevyen liikenteen väylän rakentamista, jotta sitä pitkin pääsee Konepajankadun sekä Värjäämönkadun alkuun. Kaavassa ajoyhteydet pihoihin ohjataan kulkemaan uusien Konepajankadun ja Värjäämönkadun kautta, mikä on liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta parempi, kuin osoittaa suorat ajoyhteydet Äetsäntieltä.

3. AKL 39 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Kaavamuutoksella halutaan tarjota uusia teollisuus- ja varastorakennusalueen tontteja hyvien kulkuyhteyksien varrelta ja kasvattaa Sastamalan kaupungin teollisuustonttivarantoa. Korttelialueella ei ole eikä se lisää asumiseen tarkoitettuja korttelialueita.

4. AKL 39 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue sijaitsee olemassa olevien kulkuyhteyksien varrella. Alue on saavutettavissa hyvin sekä autolla että julkisella liikenteellä. Uuden asemakaavan myötä Keikyän taajamarakenne laajenisi kantatielle asti ja loisi uuden kevyenliikenteen väylän sekä liityntäpysäköinnin myötä julkisen liikenteen käytöstä helpommin saavutettavamman.

5. AKL 39 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksia tulee arvioida vielä toimija ja teollisuuskohtaisesti, jotta varmistetaan alueen turvallisuus ja terveellisyys. Arvio tulee pyytää Tukesilta ja arviossa noudatetaan Valtioneuvoston asetusta vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista (856/2012). Teollisuuden toimialan mukaan voivat vaikutukset olla paikallisesti tai seudullisesti merkittäviä.

Alueen lähettyvillä sijaitsevan Kemira Chemicals Oy:n teollisuusalueen sijainti, toiminta ja mahdolliset yhteisvaikutukset mm. onnettomuusriskialueella tulee selvittää, arvioida ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimusten asetuksessa 8 § mainittuja erityisen herkkiä kohteita, kuten hoitolaitoksia, terveyskeskuksia, ostoskeskuksia, kouluja, päiväkoteja, kokoontumistiloja ja -alueita. poistuminen tai suojautuminen onnettomuustilanteissa arvioidaan toimialakohtaisesti jatkoselvityksessä mahdollisen toimijan löytyessä.

Alueen lähettyillä ei ole luonnonsuojelualueita, Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita taikka muita luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta keskeisiä tunnistettuja alueita. Lähettyillä ei myöskään ole virkistyskäyttöön tarkoitettuja maa-alueita, vesistöjä taikka pohjavesialueita.

Kevyen liikenteen väylälle varattu tila, jolla parannetaan kevyen liikenteen olosuhteita alueella ja mahdollistaisi turvallisen kulun teollisuusalueelle ja Keikyän keskustan suuntaan. Kevyen liikenteen väylä parantaa myös elinympäristön turvallisuutta paremmin. Terveellisyys on kaavassa huomioitu ottamalla huomioon liikennemelusta aiheutuva häiriö istuttamalla viherkaistaleille puita ja pensaita, jotka vähentävät liikenteestä aiheutuvaa melua. Huittistentien puoleiselle sivulle sekä osittain Äetsäntien eteläpuolelle on osoitettu kaavassa leveä suojaviheralue.

6. AKL 39 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Vuonna 2021 laaditussa Sastamalan yritystonttien nykytilannetta ja kehittämistoimia koskevassa selvityksessä todettiin, että Huittistentien (kantatie 12) ja Äetsäntien risteysalue soveltuu sijaintinsa puolesta hyvin yritysalueeksi. Keikyässä on jo nykyisellään vahvaa yritystoimintaa ja uusi alue mahdollistaisi mahdollisesti nykyiseen yritystoimintaan tukeutuvien yritysten sijoittumisen alueelle. Uusien yritystonttien myötä alueelle syntyisi myös uusia työpaikkoja.

Voimassa olevassa yleiskaavassa Äetsäntien pohjoispuolen osalta asemakaava noudattaa yleiskaavaa, johon on osoitettu merkintä liikenteellistä sijaintia hyödyntävälle yritystoiminnalle.

7. AKL 39 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Ilmastomuutokseen sopeutuminen huomioidaan mm. siten, että kaavaan osoitetaan etenkin suunnittelualueen länsipuolelle leveät istutettavan vyöhykkeen alueet ja istutettavan puurivin alueet. Kaava-alueen itäpuolella on koko suunnittelualueen pituinen leveä suojaviheralue sekä alueen eteläosassa lähivirkistysalue tuomassa kasvillisuutta alueelle ja tehden alueesta ilmastoystävällisemmän.

Toteutuessaan kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavien laitoksien alue aiheuttaa uuden riskitekijän ympäristössään, mikä aiheuttaa erityisvaatimuksia alueen käytölle ja rakentamiselle. Laitoksen sijoittamisen edellytyksistä, mahdollisten onnettomuuksien seurauksista ja niiden ulottumisesta laitosalueen ulkopuolelle neuvotellaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston kanssa, kun toimija ja toimiala on selvillä. On mahdollista, että kemianteollisuudelle suunniteltu ja tätä tarkoitusta varten kaavoitettu alue voi soveltua yhden laitoksen sijoituspaikaksi, mutta toiselle, suurempaa onnettomuusvaaraa aiheuttavalle laitokselle se ei välttämättä enää sovellukaan. Asiaa arvioidaan toimijakohtaisesti.

8. AKL 39 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alue on talousmetsää ja viljelykäytössä olevaa peltoa, joilla ei ole merkittäviä luontokohteita. Suunnittelualan maisema muuttuneen nykyisestä käyttötarkoitukseen melko paljon. Maisema tulee muuttumaan asemakaavan toteutuessa siten, että uudet rakennuspaikat näkyvät Äetsäntieltä ja Huittistentieltä selkeästi, mutta Keikyän keskustaan päin katsoessa alue jää piiloon osittain olemassa olevan metsäalueen taakse.

Risteysalueen yleisilme muuttuu paikallisesti merkittävässä määrin kaavan toteutuessa. Kaavamuutosalue on lähellä Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja tämä pitää ottaa suunnittelussa huomioon. Teollisuus- ja varastorakennusalueen korttelialueiden läntisellä ja pohjoisella reunoilla on leveähkö istutettavan alueen osan- merkintä, jonka tarkoituksena on maisemoida korttelialueiden reunat sopimaan paremmin olemassa olevaan rakenteeseen. Kaavassa on osoitettu istutettavan puurivin merkintä kaavamuutosalueen läntiselle sivulle, Kokemäenjokilaakson kulttuurimaiseman puolelle.

9. AKL 39 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Suunnitteluala osoitetaan pääosin teollisuus- ja varastorakennusalueen korttelialueeksi, mikä ei lisää eikä sillä ole käyttötarkoituksensa puolesta tarvetta virkistysalueelle.

Johtopäätöksiä

Alueella esitetty teollinen toiminta toteutuessaan voi olla vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää tai kasvaa laajamittaisena seudullisesti merkittäväksi riippuen alueen toimijasta, toimialasta ja toiminnan laajuudesta sekä näiden yhteisvaikutuksista, joita tulee tarkentaa jatkosuunnittelussa yhteistyössä eri viranomaisten ja teollisuustoimijan kanssa. Alueelle esitetty vaarallisten kemikaalien toiminta vaatii toteutuakseen jatkotarkastelua. Merkittävän

toiminnan osoittaminen alueelle ei ole maakuntakaavan mukaista, mutta sille voidaan löytää perusteluja mm. monipuolisen elinkeinoelämän vahvistamisesta, työpaikkojen luomisesta ja alueen pito- ja vetovoiman kasvattamisesta, jotka ovat myös oleellinen osamaakuntakaavan tavoitteita.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Äetsäntien molemmin puolin sekä Huittistentien välittömässä läheisyydessä. Huittistentie etenkin on melko vilkasliikenteinen tie ja aiheuttaa meluhaittaa kaava-alueella. Kaavassa liikenne on huomioitu jättämällä Äetsäntien puolelle viherkaistaleita, joihin istutetaan puita ja pensaita vähentämään liikenteestä aiheutuvaa melua. Huittistentien puoleiselle sivulle on osoitettu kaavassa leveä suojaviheralue. Suojaviheralue on tarpeellinen vilkkaasti liikennöidyn kantatien ja rakennetun tilan rajavyöhykkeessä maiseman tasapainon kannalta sekä sen tuoma kasvillisuus suojaa meluhaitoilta. Suojaviheralue luo myös näköesteen Huittistentien suuntaan.

Kaavan mukaisesti toteutunut kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavien laitoksien alue aiheuttaa toteutuessaan suurella todennäköisyydellä uusia erityisvaatimuksia alueen käytölle ja rakentamiselle (esim. sijoittuminen, ilmanvaihdon suunnittelu, sisälle suojautuminen, evakuointi) riippuen siitä, minkä alan toimintaa alueella tullaan harjoittamaan. Tarkemmassa jatkosuunnittelussa, kun toimija on tiedossa, tulee olla yhteydessä Turvallisuus- ja kemikaalivirastoon, joka arvioi lupakäsittelyssään tapauskohtaisesti laitoksen sijoittamisen edellytykset huomioiden mahdollisten onnettomuuksien seuraukset ja ulottumisen laitosalueen ulkopuolelle.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

5.8 Nimistö

Alueelle rakennetaan uudet kadut: Konepajankatu ja Värjäämönkatu
Alueella säilyy nykyinen tie: Äetsäntie.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Jos alue otetaan käyttöön vaarallisten kemikaalien käsittelyn alueena, tulee toteuttamisessa varautua haitallisten vaikutusten syntymisen ehkäisyyn ja vähentämiseen tarvittavin toimenpitein, joista keskustellaan toimijan ja tarvittavien viranomaisten kuten Tukesin kanssa. Vaarallisten kemikaalien teollisessa käsittelyssä ja varastoinnissa on noudatettava Valtioneuvoston asetusta kyseisistä turvallisuusvaatimuksista (856/2012).

6.2 Kaavan toteuttaminen

Alue voidaan toteuttaa, kun alueelle löytyy yritystoimija tai -toimijat. Alueen soveltumista haluttuun toimintaan tarkastellaan tarkemmin jatkosuunnittelussa yhteistyössä mm. Turvallisuus ja kemikaaliviraston kanssa, jos alueelle halutaan sijoittaa vaarallisia kemikaaleja merkittävässä mittakaavassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksessa ja valmistumisen jälkeen seurataan alueen kerrosalan toteutumista ja ympäristöhäiriöiden mahdollista syntymistä.

Sastamalassa 9.1.2026

Kaavoitusarkkitehti

Jasmin Broman

p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö, Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.sastamala.fi.