

ASEMAKAAVASELOSTUS

KURRUNKUJAN ASEMAKAAVAN MUUTOS



Asemakaavan muutos koskee Harjavallan kaupungin 304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tonttia 1.

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:
304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tontti 1 sekä
maa- ja metsätalousaluetta.**



Laatija: Nosto Consulting Oy

6.6.2025

SISÄLTÖ

SISÄLTÖ.....	2
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maaperä	8
3.1.5 Pohjavesi.....	9
3.1.6 Maanomistus.....	9
3.1.7 Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2.2 Maakuntakaava.....	9
3.2.3 Yleiskaava	11
3.2.4 Asemakaava.....	12
3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat.....	13
3.2.6 Kaavan pohjakartta.....	13
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelutarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Poikkeama yleiskaavasta.....	14
4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta.....	14
4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen	16
4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti.....	17
4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Aluevaraukset.....	17
5.2 Kaavan vaikutukset	18
5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	18
5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan	18
5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	19
5.2.4 Nykyinen rakennuskanta	19
5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	19
5.2.6 Ilmastomuutoksen huomioon ottaminen.....	19
5.2.7 Yhteenveto vaikutuksista	19
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tonttia 1.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 23 tontti 1 sekä maa- ja metsätalous-
aluetta.

Asemakaavan muutoksen voimaan tullessa kumoutuu kaava-alueella aiemmin voimassa olleen asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset.

Käsittelyvaiheet

Vireille tulosta ilmoitettu:	10.4.2025 asianosaisille kirjeitse
Kaupunkikehityksen lautakunta:	2.4.2025/26 §
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ollut nähtävillä:	10.4. – 12.5.2025
Kaupunkikehityksen lautakunta:	x.x.xxxx/xx §
Kaavaehdotus ollut nähtävillä:	x.x.xxxx-x.x.xxxx
Kaupunginhallitus:	x.x.xxxx/xx §
Valtuusto:	x.x.xxxx/xx §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen pohjoispuolella Pirkkalan kaupunginosassa noin 1,7 km linnuntietä Harjavallan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualuetta rajaavat lännessä Kurrunkuja, pohjoisessa Ollilankatu, idässä Kuusikujan kevyen liikenteen väylä sekä etelässä Pohjoisrannantie (mt 12106). Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin pientaloasumista sekä maatilarakentamista.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualan kiinteistö 79-304-23-1 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,5 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Kurrunkujan asemakaavan muutos”.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelin 23 tontti 1 kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi siten, että maa- ja metsätalousalueelle varataan erillinen rakennusala maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten sijoittamiseksi. Korttelin 23 tontilla 1 on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus, joka on sittemmin purettu.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavan seurantalomake (liite 1)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2)
- Kaavakartta ja -määräykset A4 (liite 3)
- Lausunnot kaavaluonnoksesta (liite 4)
- Vastine luonnosvaiheen lausuntoihin (liite 5)

2. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen pohjoispuolella Pirkkalan kaupunginosassa noin 1,7 km linnuntietä Harjavallan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualueita rajaavat lännessä Kurrunkuja, pohjoisessa Ollilankatu, idässä Kuusikujan kevyen liikenteen väylä sekä etelässä Pohjoisrannantie (mt 12106). Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin pientaloasumista sekä maatilarakentamista. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha.

Kaavan nimi on ”Kurrunkujan asemakaavan muutos”. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelin 23 tontti 1 kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi siten, että maa- ja metsätalousaluelle varataan erillinen rakennusala maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten sijoittamiseksi.



Suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa violetilla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Harjavallan Pirkkalan kaupunginosassa pientalovaltaisella asuinalueella Kokemäenjoen ja Pohjoisrannantien koillispuolella. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee AO-korttelien lisäksi laajakkoja peltoalueita sekä maatilarakentamista. Ollilankadun pohjoispuolella sijaitsee voimassa olevan asemakaavan mukaista puistoaluetta sekä yleisten rakennusten korttelialuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan korttelin 23 tontti 1 on rakentamaton. Tontin itäpuoli on peltomaata, kun taas tontin länsipuolella kasvaa harvakseltaan puustoa sekä matalaa kasvillisuutta.



Kuva suunnittelualan länsiosasta kohti itää. Itäosan peltoaluetta ja tontin länsiosaa erottaa puurivi.



*Kuva suunnittelualan länsiosasta kohti etelää ja Kokemäenjokea. Ku-
vassa kaksi 1960-luvun loppupuolella istutettua vanhaa kuusta.*



Kuva suunnittelualan länsipuolella sijaitsevalta Kurrunkujalta kohti etelää ja Kokemäenjokea. Kurrunkujaa reunustaa puuistutus.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000- verkoston alueita tai muita suojelualueita eikä arvokkaita kallio- tai moreenimuodostumia. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai maiseman arvoalueelle. Suunnittelualan lähiympäristöön sijoittuu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA) Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueella korttelin 23 tontin 1 länsiosassa on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus talousrakennuksineen, jotka on sittemmin purettu. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee eri-ikäisiä pääasiassa yksikerroksisia erillispientaloja sekä maatalorakennuksia. Kaava-alueen ja Ollilankadun pohjoispuolella sijaitsee koulutuskeskus Vinnaren työpaja.



Kuva suunnittelualan tontin länsiosasta kohti pohjoista.



Kurrunkujan ja suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevia rakennuksia.



Suunnittelualueen eteläpuolella Pohjoisrannantien varrella kulkee kevyen liikenteen väylä.

Rakennettu kulttuuriympäristö, kulttuurimaisema ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueelle tai välittömään lähiympäristöön ei sijoitu voimassa olevassa maakunta- tai yleiskaavassa suojeltavaksi tai mulla tavoin kulttuuriympäristön kannalta merkittäviksi osoitettuja rakennuksia, jotka tulisi erikseen huomioida asemakaavoituksessa.

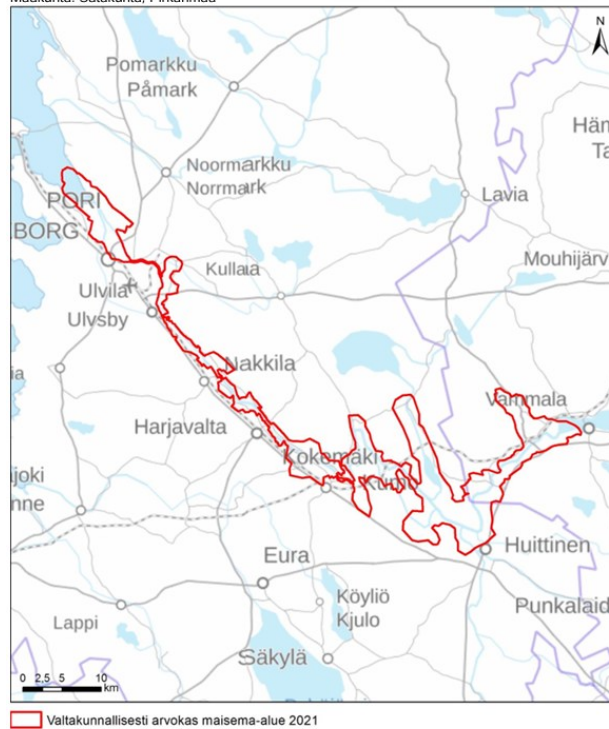
Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä **(kh)** Kokemäenjoen kulttuurimaisema välillä Lammainen-Pirilä-Pirkkala-Torttila. Satakuntaliitto käynnisti keväällä 2022 maakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen päivitysinventoinnin osana maakuntakaavan 2050 suunnittelua. Inventoinnissa on tarkistettu Satakunnan maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen tiedot ja aluerajaukset sekä täydennetty kohdeluetteloa modernin

rakennusperinnön osalta. Satakunnan rakennusperintö 2005-luettelossa Harjavallassa on 19 maakunnallisesti merkittävää aluetta ja kohdetta ja nyt arvoalueita on uudessa inventoinnissa nimetty 14. Kokemäenjoen kulttuuri-maisema välillä Lammainen-Pirilä-Pirkkala-Torttila on poistettujen kohteiden joukossa. Syy kohteen poistamiseen on kohteen kuuluminen maisema-alueeseen (Satakunnan maakuntakaava 2050 – selvitykset - Satakunnan maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt 2023 – PAKKI-inventointitietokannan aineistot kunnittain – Harjavalta). Kyseistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ei ole osoitettu Satakunnan maakuntakaavan 2050 kaavaluonnoksessa.

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA) *Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat*. Kohde kuvastaa satakuntalaista ja länsipirkanmaalaista maaseutumaisemaa, jossa asutus- ja elinkeinohistoria yhdistyvät maankohoamisrannikon luonnonhistoriaan. Alueen tärkeimpiä maisemallisia elementtejä ovat jokilaakson laajat peltoaukeat, mutkitteleva ja luonteeltaan vaihteleva jokiuoma, kulttuuriympäristön arvokohteet sekä kasvillisuudeltaan monipuoliset kosteikko-alueet. Maisema-alue muodostaa poikkeuksellisen laajan ja arvokkaan maisemakokonaisuuden, jota voi pitää koko satakuntalaisen maatalousmaiseman selkärankana.

Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat

Kunta: Harjavalta, Huittinen, Kokemäki, Nakkila, Pori, Sastamala, Ulvila
Maakunta: Satakunta, Pirkanmaa



Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet: SYKE
Taustakartta: MML/WMTS, 05/2021

Lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet VAMA 2021, Satakunta. SYKE

3.1.4 Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on osin karkeaa hietaa ja osin hiekkamoreenia.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö 79-304-23-1 on yksityisessä omistuksessa.

3.1.7 Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet

Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet ovat esitetty kaupunginhallituksen 23.11.2020 hyväksymässä asuntopoliittisessa ohjelmassa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi **Satakunnan maakuntakaavan** kokouksessaan 17.12.2009. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 30.11.2011. Maakuntakaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2013.

Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.12.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 3.12.2014. Satakunnan vaihemaakuntakaava 1 sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.5.2016. Vaihemaakuntakaavassa 1 teemana ovat Satakunnan merkittävät tuulivoimatuotannon alueet.

Satakunnan maakuntavaltuusto hyväksyi 17.5.2019 **Satakunnan vaihemaakuntakaavan 2** ja maakuntavaltuuston päätös sai lainvoiman 1.7.2019. Vaihemaakuntakaavan voimaantulosta kuulutettiin 20.9.2019. Vaihemaakuntakaavan 2 teemoina ovat mm. energiantuotanto, soiden moninaiskäyttö (mm. suojelu ja virkistys), kauppa, maisema-alueet sekä rakennetut kulttuuriympäristöt. Vaihemaakuntakaava 2 yhdessä Satakunnan maakuntakaavan ja vaihemaakuntakaavan 1 kanssa ovat maankäyttö- ja rakennuslain (nykyinen alueidenkäyttölaki) mukaisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (**A**), jossa merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asuminen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 kestäviltä, korkeatasoisilta alueilta, osana alueen yhtenäistä viher- ja virkistysverkkoa.

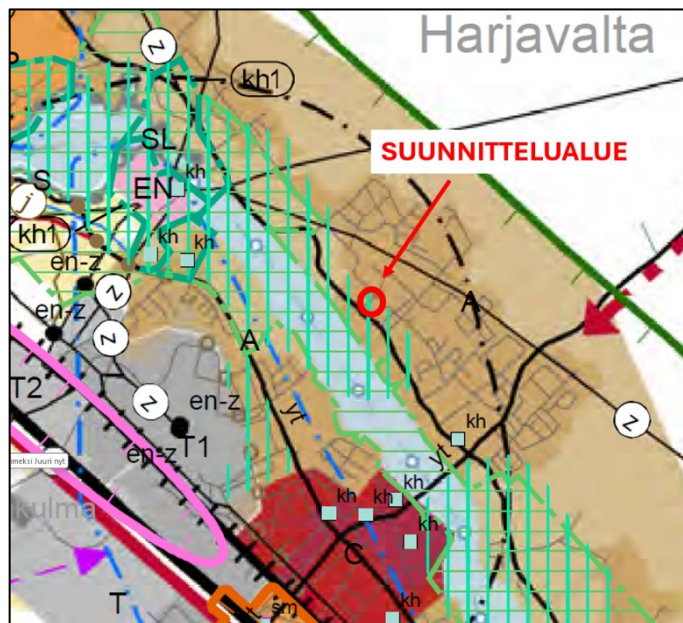
Suunnittelualuetta koskee maakuntakaavamerkintä kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke (**kk1**), jossa merkinnällä osoitetaan Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävä, monikeskuksinen aluerakenteen kehittämisvyöhyke, jolle kohdistuu työpaikka- ja teollisuustoimintojen, taajamatoimintojen, joukkoliikenteen ja palvelujen sekä virkistysverkoston pitkän aikavälin alueidenkäytöllisiä ja toiminnallisia yhteensovittamis- ja kehittämistarpeita. Suunnittelumääräyksen mukaan 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 arkeologisten kohteiden, valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden sekä merkittävien kulttuuriympäristöjen tulee olla alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Kokemäenjokilaakson valtakunnallisesti merkittävällä, monikeskuksisella aluerakenteen kehittämisvyöhykkeellä alueen kilpailukyvyyn ja vetovoimaisuuden kasvua edistetään korostamalla alueen keskuksien kehittämistä. Suunnittelulla tulee edistää alueen ominaispiirteitä ja liikenne-, energia- ja virkistysverkkojen toiminnallisuutta seudullisena kokonaisuutena.

Suunnittelualue sijoittuu myös matkailun kehittämisvyöhykkeelle (**mv2**), jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Suunnittelumääräyksen mukaan 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.

Suunnittelualue sijoittuu lisäksi maakuntakaavassa osoitetulle suojavyöhykkeelle (**sv1**), jossa merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Suunnittelumääräyksen mukaan suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoitettaville toiminnoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee palo- ja pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvatekniikan keskukselle (nykyinen turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Suunnittelualue sijoittuu maakuntakaavassa osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (**kh**) *Kokemäenjoen kulttuurimaisema välillä Lammainen-Pirilä-Pirkkala-Torttila*, jossa merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ja rakennusperintökohteet. Kyseistä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä ei ole

osoitettu enää Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksessa perustuen kulttuuriympäristön päivitysinventoinnin tuloksiin. Suunnittelualueen lähiympäristöön on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, *Kokemäenjoen kulttuurimaisemat*, kaavamerkinnällä **kh1**, mutta suunnittelualue **ei kuitenkaan kuulu** osaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. kh- ja kh1-kaavamerkintöjä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan 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.



Ote Satakunnan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Satakunnan maakuntakaava 2050

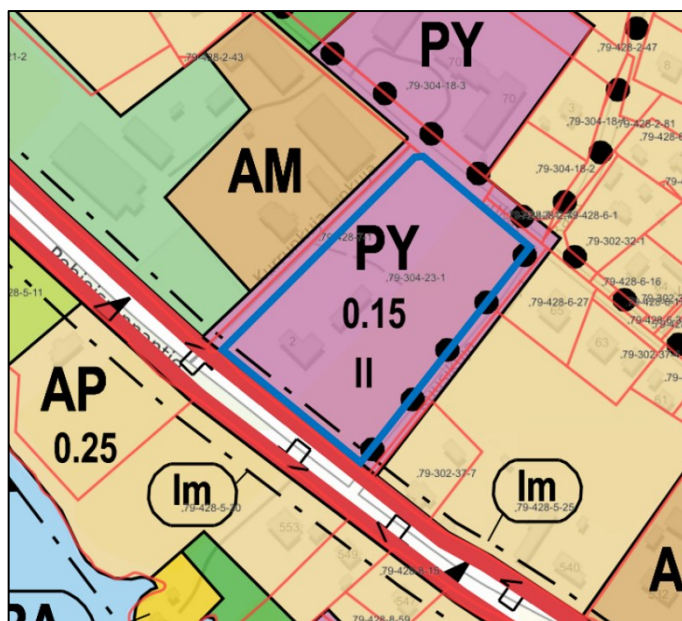
Satakunnan maakuntakaavan 2050 laatiminen on käynnistynyt vuoden 2021 lopussa. Satakunnan maakuntakaava 2050 laaditaan kaikki maankäyttömuodot kattavana kokonaismaakuntakaavana, jossa käsitellään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet koko maakunnan alueella. Tarkoituksena on, että voimaan tullessaan Satakunnan maakuntakaava 2050 kumoaa Satakunnan aiemmat kokonais- ja vaihemaakuntakaavat. Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluvaiheen aineisto on ollut yleisesti nähtävillä 4.11.–5.12.2024.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäenjoen pohjoispuoleisen taajama-alueen sekä Näyhälän kylään kuuluvan ranta-alueen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 28.8.1997.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Kaavamääräyksen mukaan asemakaavassa käytettävä

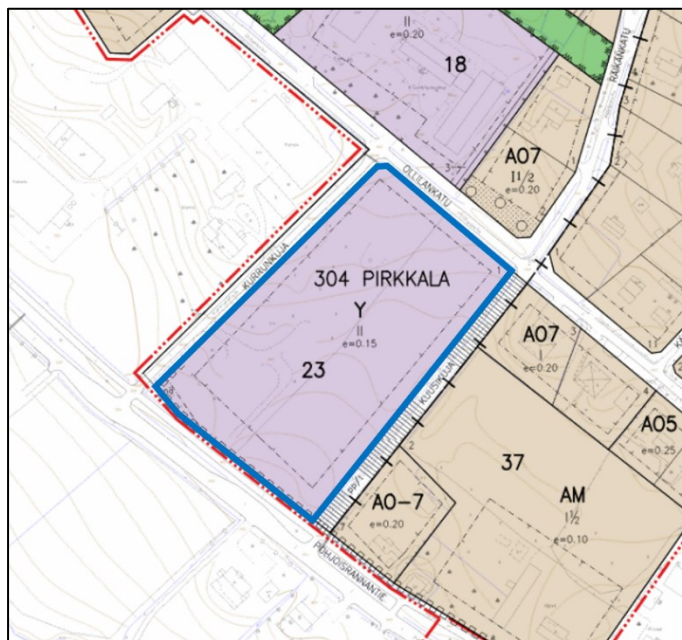
korttelialueen enimmäistehokkuusluku on 0,2 ja kerrosluku I, ellei yleiskaavakartalla ole toisin osoitettu.



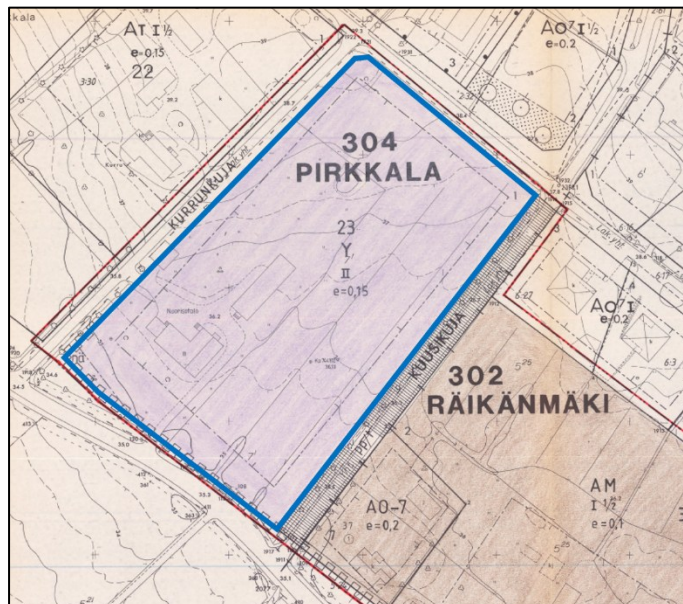
Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä rajauksella.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 7.5.1990 vahvistama asemakaavan muutos ja kumoaminen (kaava nro 148), jossa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä.



Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (nro 148), jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä rajauksella.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat

Harjavallan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2023. Rakentamislaki, joka tuli voimaan 1.1.2025, edellyttää, että kuntien tulee uusia rakennusjärjestys uuden lain mukaiseksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

3.2.6 Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:1000 on pienennös digitaalisesta 1:500 mittakaavaan laaditusta kantakartasta. Kaavan pohjakartalla ylläpidetään yleinen tieverkko ja rakennukset vuosittain ajantasaisina. Kiinteistörajat ja -tunnukset perustuvat kaupungin kiinteistörajakarttaan, jota pidetään jatkuvasti ajan tasalla.

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Suunnittelutyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavan vireilletulosta ja luonnoksen sekä kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset, vireilletulo sekä kaavaluonnos

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukainen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 7.3.2025. Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu: 10.4.2025.

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville-asettamisesta 2.4.2025 § 26. Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille on lähetetty tiedote, OAS sekä kaavaluonnos valmisteluvaiheen osallistumismahdollisuutta varten.

Kaavaluonnoksesta on lähetetty lausuntopyyntö Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY), Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes), Satakuntaliitolle, Satakunnan Museolle ja Satakunnan pelastuslaitokselle.

Kaavaehdotus

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaehdotuksen nähtäville-asettamisesta __.__.2025 § __.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksymisestä päättää Harjavallan kaupunginvaltuusto.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelin 23 tontti 1 kaavamuutoksessa erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi siten, että maa- ja metsätalousalueelle varataan erillinen rakennusala maa- ja metsätaloutta palvelevien talousrakennusten sijoittamiseksi. Korttelin 23 tontilla 1 on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus, joka on sittemmin purettu.

4.5 Poikkeama yleiskaavasta

4.5.1 Tarve poiketa yleiskaavasta

Kaava-alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Osayleiskaava on saanut lainvoiman 28.8.1997. Kaava-alue on alueella voimassa olevassa asemakaavassa (tullut lainvoimaiseksi 7.5.1990) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), sillä alueella on sekä voimassa olevan asemakaavan että osayleiskaavan laadintahetkellä sijainnut 1900-luvun alkupuolella sekä koulu- että nuorisotalokäytössä ollut rakennus. Rakennus on sittemmin purettu ja kaava-alue on tällä hetkellä yksityisessä omistuksessa. Kaava-alue ei enää palvele eikä ole tarkoituksenmukainen yleiskaavan mukaisena julkisten palvelujen ja hallinnon alueena eikä sitä kautta myöskään voimassa olevan asemakaavan mukaisena yleisten rakennusten korttelialueena.

Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alla olevassa taulukossa on esitetty alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa huomioitavat sisältövaatimukset. Viereisessä sarakkeessa on selostettu, miten sisältövaatimukset on otettu huomioon asemakaavassa.

Sisältövaatimus (AKL 39 §)	Asemakaavaratkaisu
Yleiskaavaa laadittaessa on maakunta-kaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Kaava-alue, joka kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M), on maakunta-kaavan mukaista taajamatoimintojen aluetta (A). Asemakaavan muutos toteuttaa voimassa olevan maakunta-kaavan tavoitteita.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:	
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Kaavamuutos tukeutuu alueella olemassa olevaan rakentamiseen. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin pientalovaltaista asumista sekä maa-tilarakentamista. Kaavamuutoksessa korttelin 23 tontti 1, jossa on aiemmin sijainnut koulu/nuorisotalorakennus, osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Kaavamuutos ennemmin tiivistää, kuin hajauttaa yhdyskuntarakennetta lisäämällä vähäisesti asumista jo valmiiksi pientalovaltaisella asuinalueella. Maa- ja metsätalousalueelle sijoittuva talousrakennus sopeutuu alueen ympäristöön olemassa olevaan rakentamiseen tukeutuen. Kaava-alueella on lisäksi olemassa oleva kunnallistekniikan verkosto, joka edesauttaa kaavamuutoksen ekologista kestävyyttä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Ratkaisu on taloudellinen yhdyskuntatekniikan toteutuksen kannalta: katu ja muu kunnallistekniikka ovat valmiina.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavamuutoksessa voimassa olevan asemakaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue osoitetaan asumiseen sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin asumista. Kaavamuutos tukeutuu Harjavallan keskustan palveluihin.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja alueelle on olemassa olevat liikenne- ja katuyhteydet.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavamuutos mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasa-arvoisen elinympäristön.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa sv-1 merkinnällä osoitetulle vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen suojavyöhykkeelle (konsultointivyöhyke). Kaava-alueelta tai lähiympäristöstä ei ole tiedossa muita ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä luonnon- tai kulttuuriympäristöarvoja.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys	Kaavamuutoksessa voimassa olevan kaavan mukainen yleisten rakennusten korttelialue osoitetaan asumiseen sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Kaava vahvistaa virkistykseen soveltuvien alueiden säilymisen myös kaavamuutoksen jälkeen.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavamuutos koskee yksityisomituksessa olevaa kiinteistöä, jossa on aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus. Rakennus on sittemmin purettu eikä alue enää palvele tai ole tarkoituksenmukainen yleisten rakennusten korttelialueena. Kaavamuutoksessa kaava-alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, johon rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 500 m ² sekä maa- ja metsätalousalueeksi, johon aluetta palveleville talousrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 800 m ² . Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus alueella on 2237 m ² . Kaavamuutoksen ei arvioida aiheuttavan merkittävää haittaa alueen maanomistajille.

4.5.2 Maakuntakaavan huomioiminen

Alueidenkäyttölain 32§:n mukaan maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Alueidenkäyttölain 42§:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), jonka suunnittelumääräyksessä muun muassa 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.

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen, jossa kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee asumista sekä maatilarakentamista. Kaavamuutoksessa asumiseen sekä maa- ja metsätalousaluetta palvelevien talousrakennusten käyttöön osoitettu rakennusoikeus on maltillinen ja sopeutettavissa alueen rakennettuun ympäristöön, luontoon sekä maisemaan. Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen rakennusoikeus vähenee yhteensä

937 m². Suunniteltu asemakaavaratkaisu on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.6.1 Rakentamisen määrä ja sijainti

Kaava-alue sijoittuu Pirkkalan kaupunginosan pääosin pientalovaltaiselle asuinalueelle ja rajautuu katualueisiin sekä yleiseen maantiehen (Pohjoisrannantie). Kaavamuutoksessa kaava-alueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (korttelin 23 tontti 1) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Erillispientalojen tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 500 m² ja maa- ja metsätalousalueelle aluetta palveleville talousrakennuksille yhteensä 800 m². Kaavamuutoksessa rakennusoikeuden määrä vähenee yhteensä 937 m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

4.6.2 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Satakunnan Museon, Satakuntaliiton sekä Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lausunnot. Pelastuslaitoksella ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selvityksen liitteenä 4 ja vastine lausuntoihin liitteenä 5.

11.3.2025 päivättyyn kaavakarttaan on tehty vähäisiä muutoksia ennen kaavavaihtovaihetta:

- AO-korttelialuetta on hieman pienennetty siten, että johtoaluerasitteet sijaitsevat kokonaan maa- ja metsätalousalueella

Muutos on vähäinen ja 6.6.2025 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO) yhteensä 0,3575 ha, johon rakennusoikeutta osoitetaan 500 m². AO-kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa enintään kaksi asuntoa käsittävän rakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku on I ½.

Kaavamuutoksessa osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (M) yhteensä 1,1339 ha, johon rakennusoikeutta osoitetaan aluetta palveleville talousrakennuksille yhteensä 800 m². Kaavamääräyksen mukaan M-alueella ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella.

Asemakaava-alueella laaditaan myöhemmin erillinen sitova tonttijako.

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla, asemakaavan seurantalomakkeessa (kaavaselvityksen liite 1) sekä kaavaselvityksen liitteessä 3 kaavakartta ja -määräykset.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Alue on tällä hetkellä rakentamaton. Kaavamuutoksessa pääosa alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa ei ole rakennusoikeutta muualla, kuin erikseen osoitetulla rakennusalueella. Asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutosalueen lähiympäristön rakennuskanta koostuu pääosin eri-ikäisestä pientaloasumisesta Pohjoisrannantien etelä- ja pohjoispuolilla. Asumisen lisäksi kaava-alueen lähiympäristöön, välittömästi Pohjoisrannantien pohjoispuolelle, sijoittuu perinteisiä maatalan talouskeskuksia, joista osassa alueen maisemaa hallitsevat nykyaikaiset maatilatalouden suurehko tuotantorakennukset. Kaava-alueen ja Ollilankadun pohjoispuolella sijaitsee koulutuskeskus Vinnaren työpaja, joka Satakunnan Museon mukaan entisenä vaivauskotina yhdessä Pohjoisrannantien pohjoispuolelle ja kaava-alueen itäpuolelle sijoittuvan Froomin tilan kanssa ovat edustavia 1800- ja 1900-luvun alun rakennuskannan edustajia. Lisäksi Satakunnan Museon mukaan Pohjoisrannantien maisemalla on kokonaisuudessaan paikallista merkitystä, vaikka alue ei enää ole uuden päivitysinventoinnin perusteella osa maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

On totta, että Pohjoisrannantien maisema on omaleimainen ja maisemalla on varmasti paikallista merkitystä, mutta samalla alueen maisemassa korostuu sen kerroksellisuus sekä eri vuosikymmeniltä peräisin oleva rakennuskanta, jossa eri aikakausien tyylit ja piirteet yhdistyvät. Esimerkiksi Froomin tilan ja kaava-alueen välissä välittömästi tien eteläpuolella sijaitsee uudempaa pientaloasumista pihapiireineen ja kaava-alueen länsipuolelle sijoittuu suurehkoja maatalouden tuotantorakennuksia. Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuvia yksittäisiä ns. vanhempaa rakennuskantaa edustavia rakennuksia tai rakennusryhmiä ei ole myöskään erillisin merkinnöin huomioitu esimerkiksi alueen asema-, yleis- tai maakuntakaavoituksessa eikä maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Kokemäenjoen kulttuurimaisema välillä Lammainen-Pirilä-Pirkkala-Torttila) ole osoitettu enää Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksessa perustuen kulttuuriympäristön päivitysinventoinnin tuloksiin. Kuten edellä on mainittu, Pohjoisrannantien varrelle sijoittuu maatarakentamisen lisäksi eri-ikäistä pientaloasumista, jota kaava-alueelle osoitettu rakentaminen täydentää luontevasti. Kaavamuutoksessa osoitetun rakentamisen arvioidaan olevan verrattain hyvin sopeutettavissa alueen maisemaan, eri ikäiseen rakennettuun ympäristöön sekä laajemmin alueen kulttuuriympäristöön. Kaavamuutoksessa AO-rakennuspaikan kerrosluvuksi on osoitettu maltillisesti 1½.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Kokemäenjoen kulttuurimaisema, joka käsittää Kokemäenjoen varren alueita yhteensä seitsemän eri kunnan alueella, ja jonka tärkeimpiä maisemallisia elementtejä ovat jokilaakson laajat peltoaukeat, mutkittileva ja luonteeltaan vaihteleva jokiuoma, kulttuuriympäristön arvokohteet sekä kasvillisuudeltaan monipuoliset kosteikkoalueet. Kaava-alueen kohdalla Kokemäenjoen pohjoisrannalla maisema-aluerajaus käsittää ainoastaan jo-

kialueen ennen rajauksen laajentuessa käsittämään myös ranta-alueelle sijoittuvaa asutusta Lammaistenlahden kulttuurimaiseman alueella. Käsillä olevalla kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta arvokkaaseen maisema-alueeseen eikä maisema-alueen arvoa vähentävää vaikutusta.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta liikenteeseen.

5.2.4 Nykyinen rakennuskanta

Kaavamuutosalue on rakentamaton. Alueella aiemmin sijainnut 1900-luvun alkupuolella rakennettu koulu/nuorisotalorakennus on sittemmin purettu. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen on sopeutettavissa lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan.

5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.

5.2.6 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen

Alueen toteutus tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja vesihuoltoon. Etäisyydet keskustan palveluihin ovat verrattain lyhyet.

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin rakentamisen aikaisiin päästöihin sekä rakennusten energiankulutukseen (esim. lämmitys). Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa ja rakennusmateriaalien osuus uusien rakennusten elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä. Lisäksi päästöjä aiheutuu työmaakoneiden kuljetuksesta ja käytöstä. Kaavamuutosalueen maasto on kuitenkin rakentamisen kannalta melko tasaista, jolloin voimakkailta maanmuokkaustoimenpiteiltä vältytään. Alueelta joudutaan rakentamisen yhteydessä mahdollisesti poistamaan vähäisesti puustoa/kasvillisuutta. Asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavamuutoksella ei kokonaisuudessaan arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia.

5.2.7 Yhteenveto vaikutuksista

Kaavamuutoksen poikkeaminen voimassa olevasta yleiskaavasta on perusteltua, eikä alue enää palvele tai ole tarkoituksenmukainen julkisten rakennusten alueena, kun alueella aiemmin sijainnut koulu/nuorisotalorakennus on sittemmin purettu. Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa ja osoitettavissa parhaiten pientaloasumiseen alueen lähiympäristön maankäyttö ja rakennuskanta huomioiden. Kaavamuutos ei vaikeuta voimassa olevan maakuntakaavan tai yleiskaavan tavoitteiden toteuttamista.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun asemakaava on tullut kuulluksella voimaan. Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Harjavallan kaupunki.

Turussa 6.6.2025

Asemakaavan suunnittelija:

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dip.ins. YKS 742