

ASEMAKAAVASELOSTUS

SIEVARIN 2. LAAJENNUSOSAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



Asemakaavan muutos koskee Harjaveden kaupungin 205 Sievarin kaupunginosan korttelin 11 osaa.

Asemakaavan laajennus koskee osaa asemakaavoittamattomia kiinteistöjä 79-403-3-15 YRTTISUO, 79-434-9-5 HUNSVOTTI, 79-434-9-8 KOIVUNOTKO ja kiinteistöä 79-434-20-17 Ojala 1.

**Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
205 Sievarin kaupunginosan korttelin 11 tontti osa.**



Laatija: Nosto Consulting Oy

Ehdotus 11.11.2025

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.....	4
2. TIIVISTELMÄ.....	4
3. LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maaperä	7
3.1.5 Pohjavesi.....	8
3.1.6 Maanomistus.....	8
3.1.7 Kaupungin asuntoliittiset tavoitteet.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
3.2.2 Maakuntakaava.....	8
3.2.3 Yleiskaava	11
3.2.4 Asemakaava.....	12
3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat.....	13
3.2.6 Kaavan pohjakartta.....	14
4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1 Asemakaavan suunnittelutarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.4.1 Yleiskaavan huomioiminen.....	15
4.4.2 Maakuntakaavan huomioiminen	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	15
4.5.1 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella	15
4.5.2 Muutokset kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella	16
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Aluevaraukset.....	16
5.2 Kaavan vaikutukset	16
5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	16
5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan	17
5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen.....	17
5.2.4 Nykyinen rakennuskanta	17
5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	17
5.2.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin.....	17
5.2.7 Ilmastomuutoksen huomioon ottaminen.....	17
5.2.8 Yhteenveto vaikutuksista	18
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
205 Sievarin kaupunginosan korttelin 11 osaa.

Asemakaavan laajennus koskee:
Osaa asemakaavoittamattomia kiinteistöjä 79-403-3-15 YRTTISUO, 79-434-9-5 HUNSVOTTI, 79-434-9-8 KOIVUNOTKO ja kiinteistöä 79-434-20-17 Ojala 1.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuu:
205 Sievarin kaupunginosan korttelin 11 osa.

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

Käsittelyvaiheet

Vireille tulosta ilmoitettu:	2.10.2025 asianosaisille kirjeitse
Kaupunkikehityksen lautakunta:	24.9.2025 / § 62
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ollut nähtävillä:	2.10.-3.11.2025
Kaupunkikehityksen lautakunta:	x.x.xxxx/xx §
Kaavaehdotus ollut nähtävillä:	x.x. – x.x.xxxx
Kaupunginhallitus:	x.x.xxxx/xx §
Valtuusto:	x.x.xxxx/xx §

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen ja valtavyylän (Valtatie 2, Helsinki-Pori) eteläpuolella Sievarin kaupunginosassa noin 2 km linnuntietä Harjavallan keskustasta lounaaseen. Suunnittelualuetta rajaavat pohjoisessa Sievarinkatu ja Metsäkulmantie. Etelässä ja lännessä suunnittelualuetta rajaavat metsä- ja peltoalueet sekä idässä voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-9). Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin teollisuusrakennuksia ja haja-asutusluonteisia asuinrakennuksia talousrakennuksineen.

Suunnittelualueella voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueen kiinteistö 79-205-9908-0 on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Suunnittelualueeseen kuuluvat myös asemakaavoittamattomat kiinteistöt 79-403-3-15 YRTTISUO (osa), 79-434-9-5 HUNSVOTTI (osa), 79-434-9-8 KOIVUNOTKO (osa) ja kiinteistö 79-434-20-17 Ojala 1. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17,3 hehtaaria.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Sievarin 2. laajennusosan asemakaava ja asemakaavan muutos”.

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakennuspaikka. Koko suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi. Kaavamuutosalueella voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue

(EV) on tarkoitus muuttaa osaksi teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkaa, jotta suunnittelualue voidaan mahdollisesti yhdistää voimassa olevan asemakaavan mukaisten korttelin 11 tonttien kanssa. Kiinteistöllä 79-434-20-17 Ojala 1 oleva käytöstä poistettu talouskeskus puretaan jo kaavaprosessin aikana.

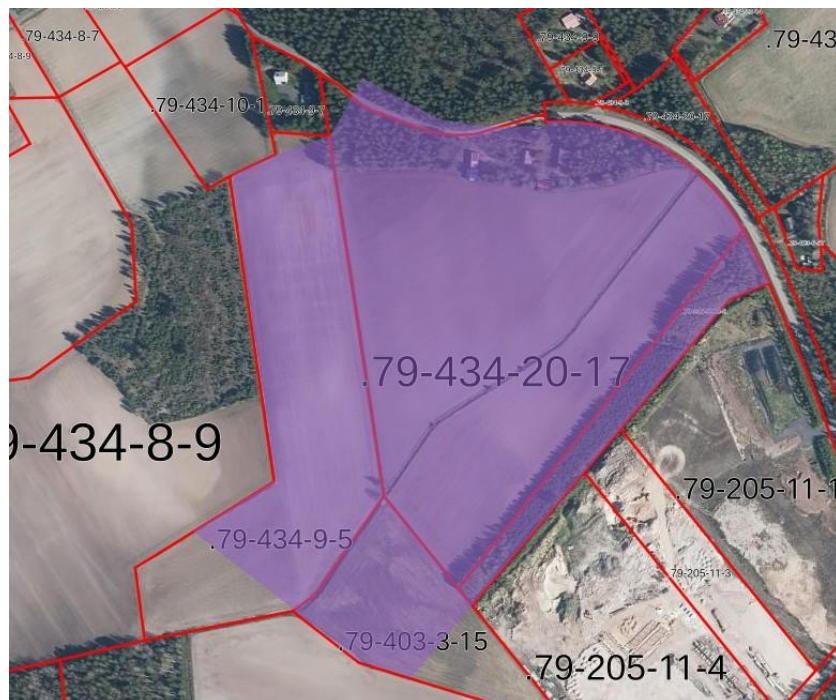
1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

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

2. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen ja Valtaväylän (valtatie 2, Helsinki-Pori) eteläpuolella Sievarin kaupunginosassa noin 2 km linnuntietä Harjavallan keskustasta lounaaseen. Suunnittelualueita rajaavat metsä- ja peltoalueet sekä idässä voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-9). Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee pääosin teollisuusrakennuksia ja haja-asutusluonteisia asuinrakennuksia talousrakennuksineen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 17,3 hehtaaria.

Kaavan nimi on ”Sievarin 2. laajennusosan asemakaava ja asemakaavan muutos”. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakennuspaikka. Koko suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi. Suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue on tarkoitus muuttaa osaksi teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkaa.



Suunnittelualueen rajausta ilmakuvassa violetilla.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Harjavallan Sievarin kaupunginosassa teollisuusvaltaisella alueella. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee teollisuus- kortteleiden ja haja-asutusalueiden lisäksi laajoja pelto- ja metsäalueita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaavan mukainen osa on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Asemakaavoittamaton suunnittelualueen osa on pääasiassa viljelyssä olevaa peltoaluetta, mutta vähäiseltä osalta myös metsäaluetta. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö ovat pinnanmuodoiltaan hyvin tasaista.



Kuva suunnittelualueen koillispuolelta (Sievarinkadulta) kohti lounasta.



Kuva suunnittelualueen pohjoisosasta kohti itää.



Kuva suunnittelualueen pohjoisosasta kohti etelää.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000- verkoston alueita tai muita suojelualueita eikä arvokkaita kallio- tai moreenimuodostumia. Suunnittelualue ei sijoitu maiseman arvoalueelle.

Suunnittelualueen koillisosassa on vähäinen osa vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialueetta (Järilänvuori 1).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosassa oli asumaton vanha omakotitalo talousrakennuksineen (talouskeskus), joka on purettu kaavaprosessin aikana.

Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee pääasiassa teollisuusrakennuksia ja muutamia erillispientaloja sekä maatilarakennuksia.



Kuva suunnittelualueen pohjoisosassa olevasta omakotitalosta, joka on purettu kaavaprosessin aikana



Kuva suunnittelualan pohjoisosan talouskeskuksen talousrakennuksesta, joka on purettu kaavaprosessin aikana



Kuva suunnittelualan pohjoisosan talouskeskuksen talousrakennuksesta, joka on purettu kaavaprosessin aikana

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.

3.1.4 Maaperä

Suunnittelualan maaperä on osin hienoa hietaa, osin hiesua, osin karkeaa hietaa ja osin hiekkaa. (Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>)

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualan koillisosassa on vähäinen osa vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialueetta (Järilänvuori 1). Muutoin suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt 79-205-9908-0, 79-403-3-15 YRTTISUO, 79-434-9-5 HUNSVOTTI, 79-434-20-17 Ojala 1 ja 79-434-9-8 KOIVU-NOTKO ovat Harjavallan kaupungin maanomistuksessa.

3.1.7 Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet

Kaupungin asuntopoliittiset tavoitteet on 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.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestönkehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

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 teollisuus- ja varastoaluetta (**T**), jossa merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenteellisten olosuhteiden järjestämiseen sekä huolehtia, että teollisuustuotannosta tai muusta toiminnasta viereisten alueiden ympäristölle ja asutukselle sekä mahdollisille pohjavesialueille aiheutuvat merkittävät haitalliset vaikutukset estetään.

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.

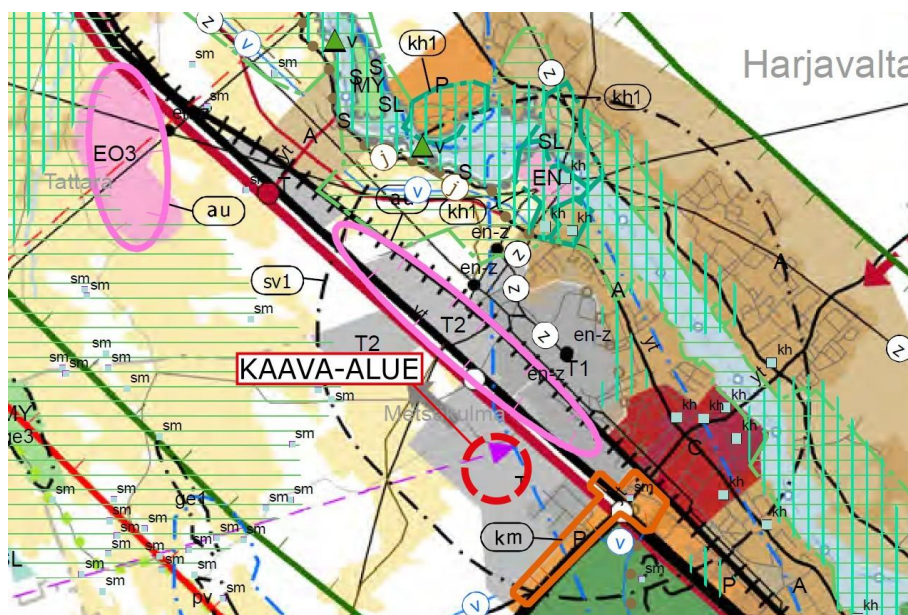
Suunnittelualue sijoittuu myös matkailun kehittämisvyöhykkeelle (**mv2**), jolla osoitetaan merkittävät kulttuuriympäristö- ja maisemamatkailun kehittämisen kohdevyöhykkeet. Suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykkeiden sisällä toteutettavassa alueidenkäytön suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota 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 si-

jaitsevistä laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoittuville 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.

Suunnittelualan pohjoisosan läpi on osoitettu maakaasuverkon yhteystarve (v). Suunnittelumääräyksen mukaan maankäytön suunnittelulla on turvattava maakaasuverkon yhteystarpeen toteuttamismahdollisuus. Yhteystarpeen toteuttamiseksi on maakaasuverkon yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa selvittävä alueiden käytön kannalta tarkoituksenmukaiset ja ympäristön kannalta vähiten haitalliset vaihtoehdot.

Suunnittelualueesta pieni osa, koilliskulmasta, on pohjavesialueella (**pv**), joka on yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeä tai siihen soveltuva pohjavesialue. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden laadun ja muodostumisen turvaaminen.



Ote Satakunnan maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Alueidenkäyttölain 32 §:n 3 momentin mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusavikuteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

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.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu kokonaan teollisuus- ja varastotoimintojen alueeksi (T).



Ote Satakunnan maakuntakaavan 2050 valmisteluaineistosta (kaavaluonnos).

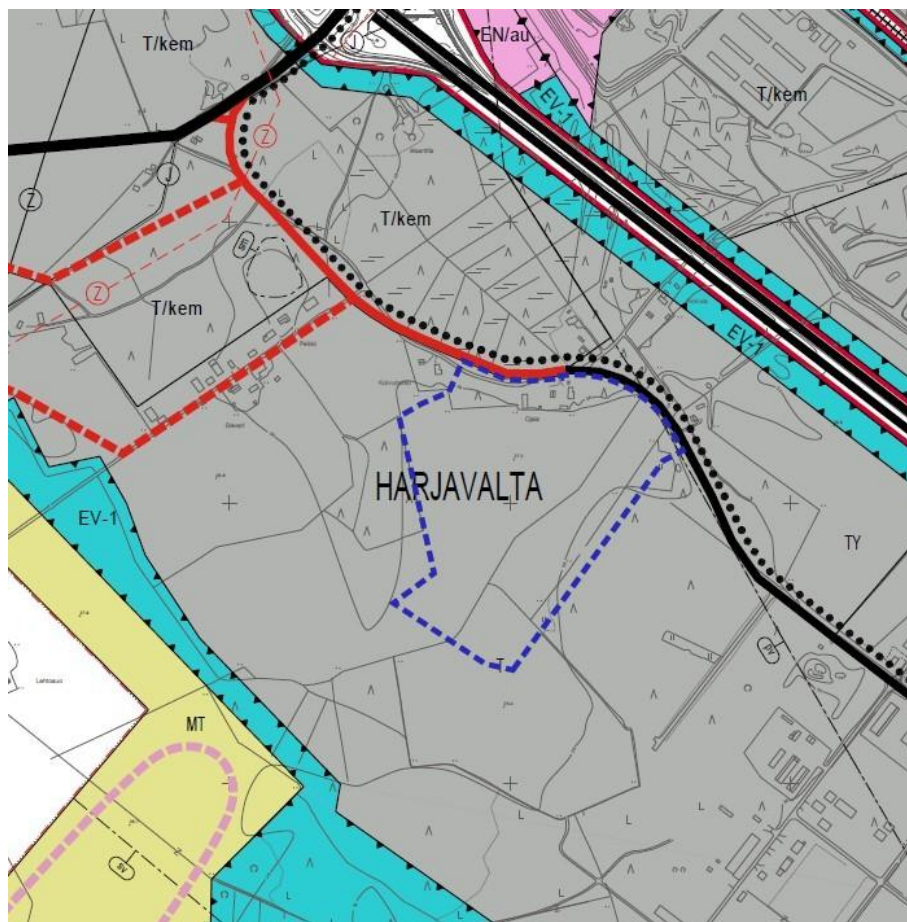
3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Yritysalueiden osayleiskaava, joka on Harjavallan kaupungin valtuuston 23.9.2024 § 37 hyväksymä. Osayleiskaava on kuulutettu voimaan 5.11.2024.

Suunnittelualue on osayleiskaavassa osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T).

Suunnittelualueen koilliskulmaan on merkitty tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv). Pohjavesialueelle sijoittuva toiminta on toteutettava niin, ettei toiminnasta aiheudu riskiä pohjaveden laadulle. Pohjavedelle riskin aiheuttavien kemikaalien säiliöt tai varastot tulee varustaa riittävän tilavilla suoja-altailla ja sijoittaa maan päälle rakennusten sisätiloihin tai katokseen. Pohjavesialueella ei sallita vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia ilman kaksinkertaista suojausta. Pohjavesialueella muodostuvat puhtaat hulevedet tulee imeyttää mahdollisimman lähelle syntypaikkaa. Muut hulevedet tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle tai jätevedenpuhdistamolle. Kiinteistöjen viemärointi tulee järjestää siten, että jäteveden imeytymistä maaperään ja pohjaveteen ei tapahdu. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto ja vesilain säännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Tarkemman suunnittelun tulee perustua riittäviin maaperä- ja pohjavesiselvityksiin.

Suunnittelualue kuuluu myös suojavyöhykkeelle (sv), jolla osoitetaan Torttilan vaarallisia kemikaaleja valmistavien ja varastoivien laitosten suojavyöhyke (konsultointivyöhyke). Suunnittelussa on otettava huomioon alueella sijaitsevista laitoksista tai vaarallisten kemikaalien valmistuksesta, varastoinnista tai kuljetuksesta ympäristölle ja alueelle sijoituville toimintoille mahdollisesti aiheutuvat riskit. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista suojavyöhykkeelle tulee pelastusviranomaiselle sekä tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes) varata mahdollisuus lausunnon antamiseen.



Ote suunnittelualueella voimassa olevasta osayleiskaavasta, jossa suunnittelualan ohjeellinen raja on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

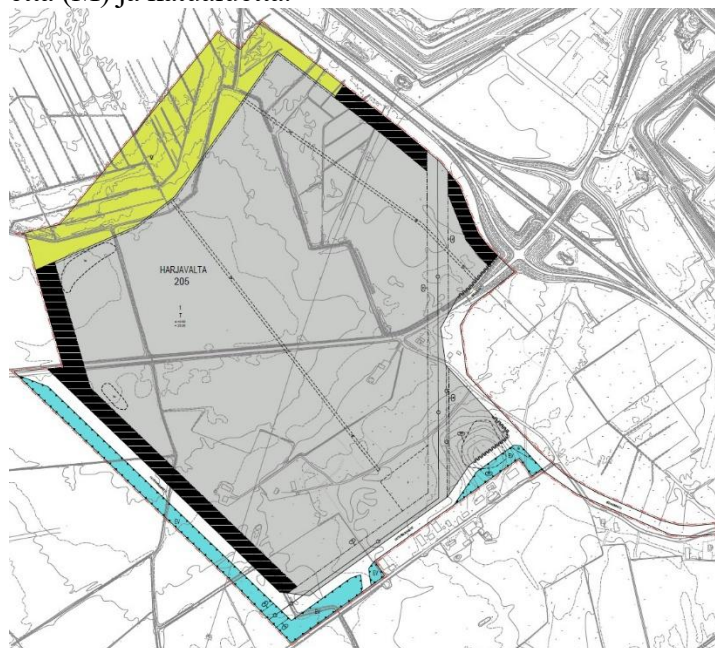
3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualan itäosassa on voimassa Biokaasulaitoksen asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava nro 271), jonka Harjavallan kaupunginhallitus on hyväksynyt 18.4.2017 / 78 §. Suunnittelualan osa on osoitettu kaavassa suojaviheralueeksi (**EV**). Suunnittelualan koilliskulmaan on merkitty vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja (**pv-1**). Pohjavesialueella tapahtuvassa rakentamisessa ja toiminnassa on otettava huomioon pohjaveden pilaamiskielto (ympäristönsuojelulaki 17 §).



Ote suunnittelualueella voimassa olevasta asemakaavasta (nro 271), jossa suunnittelualueen kaavamuutosalue on osoitettu sinisellä katkoviivalla.

Suunnittelualueen luoteispuolelle on käynnissä Datakeskuksen asemakaavan laadinta (luonnosvaihe), jossa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), suojaviheraluetta (EV), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja katualuetta.



Ote suunnittelualueen luoteispuolelle suunnitteilla olevasta Datakeskuksen asemakaavasta (luonnosvaihe).

3.2.5 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat

Harjavallan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.11.2022 § 58, ja se on tullut voimaan 1.1.2023. Kaupunginhallitus

päätö 13.10.2025 esittää, että valtuusto hyväksyy uuden Harjavallan kaupungin rakennusjärjestyksen 2026 voimaan tulevaksi 1.1.2026 alkaen. Valtuusto on päättänyt asiasta 10.11.2025.

3.2.6 Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta 1:2000 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 Harjavallan kaupungin 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 8.9.2025 ja päivitetty 11.11.2025. Kaavatyön osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavaselostuksen liitteenä 2.

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 2.10.2025.

Kaupunkikehityksen lautakunta on päättänyt kaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta 24.9.2025 § 62. Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille sekä lähimpien asuntojen omistajille 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 x.x.xxxx § xx. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä x.x.-x.x.xxxx.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksymisestä päättää Harjavallan kaupunginhallitus.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Sievarin pienteollisuusaluetta on viimeksi laajennettu asemakaavoituksella vuosina 2008 ja 2013. Näiden alueiden kaikki suuremmat tontit on jo luovutettu, eikä kaupungilla ole nyt tarjolla asemakaavoitettuja yli hehtaarin kokoisia tontteja. Sijoittumispaikkaa hakevat yritykset ovat kyselleet 10-20 hehtaarin suuruisia tontteja, jollainen sopisi tälle alueelle. Pienteollisuustonttien laajempaa tarjontaa varten kaupunki on hankkinut yleiskaavassa T-alueeksi osoitettua maata Eurantien ja Hiirijärventien väliltä, jonne on tarkoitus jatkossa osoittaa myös pienempiä pienteollisuustontteja.

Tämän kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle yksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakennuspaikka. Koko suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi. Suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan mukainen suojaviheralue on tarkoitus muuttaa osaksi teollisuus- ja varastorakennusten rakennuspaikkaa. Kiinteistöllä 79-434-20-17 Ojala 1 oleva talouskeskus puretaan jo kaavaprosessin aikana.

4.4.1 Yleiskaavan huomioiminen

Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suunnittelualueen asemakaavaratkaisu on yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen.

4.4.2 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 suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (T), jossa merkinnällä osoitetaan merkittävät teollisuus- ja varastotoimintojen alueet. Suunnittelualueen asemakaavaratkaisu on maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Muutokset kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävillä olon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin neljä lausuntoa, jotka ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

Kaavakartalle, suunnittelualueen itäreunalle, on osoitettu ojaa varten varattu alueen osa, jonne siirretään suunnittelualueen läpi kulkeva ojalinja. Korttelin 11 rakennuspaikan 5 rakennusalan raja on poistettu ja lisätty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen kaavamääräykseen; Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 10 metriä, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu tai mikäli rajanaapuri ei anna suostumusta rakennuksen sijoittamiseen lähemmäksi rajaa.

Lisäksi kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräykset:

- Korttelialueen osat, joita ei käytetä rakentamiseen tai piha- ja liikennealueeksi, tulee kunnostaa ja hoitaa istutettavana. Korttelialueilla tulee huolehtia siitä, että hälytysajoneuvoille tarkoitettujen ajotiet ja muut kulkuyhteydet pidetään ajokelpoisina ja esteettöminä.
- Korttelialueelle tulee istuttaa puita 1 kpl / 1000 m².
- Pyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoituksen edellyttämä määrä rakentamislupahakemuksessa esitetyn selvityksen perusteella. Pyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.
- Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä kaava-alueelta halkovan ojan osalta ja selvitys esitettävä rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Tarvittaessa pilaantunut alue on kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteitä.
- Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on mitoitettu ja suunniteltu hulevesien johtamisreitit sekä varattu riittävät hulevesien imeyttämis- sekä tarvittaessa viivytysalueet. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta kertyvät hulevedet tulee koota hulevesireittejä pitkin käsittelyalueille ja ensisijaisesti imeyttää tontilla ja tarvittaessa johtaa hallitusti eteenpäin. Hulevesien johtamisesta ei saa aiheutua kiintoainetta ja haitallisten aineiden huuhoutumista vesistöihin tai maaperään.

11.11.2025 päivätty kaava etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

4.5.2 Muutokset kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella

(Täydennetään kaavan hyväksymisvaiheessa.)

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavamuutoksessa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) yhteensä 17,3 hehtaaria, johon osoitetaan rakennusoikeutta noin 103 855 k-m² (e = 0.60). T-kaavamääräyksen mukaan tontille saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen toimintaan liittyviä toimisto- ja myymälätiloja. Tontille on varattava yksi autopaikka teollisuustilojen 100 kerrosneliometriä kohti ja yksi autopaikka toimisto- ja myymälätilojen 50 kerrosneliometriä kohti. Rakennusten etäisyyden naapuritontin rajasta on oltava vähintään 10 metriä, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu tai mikäli rajanaapuri ei anna suostumusta rakennuksen sijoittamiseen lähemmäksi rajaa. Suurin sallittu kerrosluku korttelialueella on II.

Asemakaava-alueella laaditaan myöhemmin erillinen sitova tonttijako.

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

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutusta alueen luonnonympäristöön, sillä kaava laajentaa olemassa olevaa teollisuusaluetta yhdellä rakennuspaikalla. Suunnittelualueen pohjoisosan talouskeskuksen rakennukset on purettu lokakuussa 2025. Muuten

suunnittelualue on rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Asemakaavan mukainen rakentaminen, teollisuusrakentaminen, on sopeutettavissa lähiympäristön olemassa olevaan maisemaan ja se täydentää osaltaan Sievarin teollisuusaluetta. Suunnittelualue on voimakkaasti jo nykyisellään ihmistoiminnan muokkaamaa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, eikä luonnontilaista ympäristöä juuri ole.

Suunnittelualueen koillisosassa on vähäinen osa vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta (Järilänvuori 1), joka on huomioitu kaavakartassa merkinnällä (pv-1). Pohjavesialueella tapahtuvassa rakentamisessa ja toiminnassa on otettava huomioon pohjaveden pilaamiskielto (ympäristösuojelulaki 17 §). Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti pohjaveden määrään, laatuun tai virtausolosuhteisiin. Kaivu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä pohjaveden pinnan päälle on jätettävä riittävä suojakerros. Täytöissä saa pohjavesialueella käyttää vain puhdasta karkearakeista kivennäismaata.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja maisemaan

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan suuria muutoksia suunnittelualueen rakennettuun ympäristöön tai maisemaan. Suunnittelualueen pohjoisosan talouskeskuksen rakennukset on purettu lokakuussa 2025. Asemakaavan mukainen rakentaminen (teollisuusrakentaminen) on sopeutettavissa lähiympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan ja se täydentää osaltaan Sievarin teollisuusaluetta.

5.2.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan vähäisesti vaikutusta liikenteen määrään. Liikenteen määrä kasvaa rakennuspaikan rakennusvaiheessa ja mahdollisesti sen jälkeisen toiminnan aikana.

5.2.4 Nykyinen rakennuskanta

Kaava-alueen pohjoisosassa oli talouskeskuksen alue, joka on purettu lokakuussa 2025. Kaavan ja kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen sopeutuu ympäröivän alueen osayleiskaavan mukaiseen tulevaan rakentamiseen.

5.2.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen sitä täydentäen ja sitoen sitä yhdeksi tiiviimmäksi kokonaisuudeksi.

5.2.6 Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella nähdään olevan positiivisia vaikutuksia kunnan talouteen ja yritystalouteen. Kaavalla osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), joka lisää työpaikkojen määrää rakennusvaiheessa ja sen jälkeisen toiminnan aikana.

5.2.7 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen

Alueen toteutus tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon.

Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin rakentamisen aikaisiin päästöihin sekä rakennusten energiankulutukseen (esim. lämmitys) riippuen tulevasta toiminnasta. 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 hyvin tasaista, jolloin voimakkailta maanmuokkaustoimenpiteiltä vältytään.

Suunnittelun alueen itäreunan metsäalue on taimikkoa, joka on uudelleen istutettu avohakkuun jälkeen. Suunnittelun alueen pohjoisosan talouskeskuksen päätehakkuikäinen puusto on myös hakattu. Suunnittelun alueelta poistettava suojaviheralue kompensoidaan istutettavilla puilla. Kaavan yleisiin määräyksiin on lisätty määräys istutettavista puista.

5.2.8 Yhteenveto vaikutuksista

Asemakaava ja asemakaavan muutos eivät poikkea voimassa olevasta yleiskaavasta. Kaava-alue on Harjavallan kaupungin omistuksessa ja on osoitettavissa parhaiten teollisuusrakentamiseen 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 kuultuksella voimaan. Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Harjavallan kaupunki.

Turussa 11.11.2025

Asemakaavan suunnittelija:

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dip.ins. YKS 742