
A_072 Karkun asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos 2019, ehdotus

276/10.02.03/2019

YMPLTK 14.05.2019 § 53

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2019-2020 vuonna 2019 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin. Kaavoitusohjelmassa käynnistettävän asemakaavan nimi on ”Karkun asemakaavamuutokset osa 1”. Kaavoitusohjelmassa kaavamuuos- aluetta ei ole tarkasti rajattu vaan siinä on esitetty asemakaavan muutostarpeet alueittain. Kaavoitusohjelmassa on myös esitetty, että vanhaa rakennuskaavaa kumotaan asemakaavoituksen yhteydessä.

Suunnittelualue sijaitsee Karkun Palvialassa eli Sastamalan 51. kaupunginosassa. Alue käsittää Karkun rautatieaseman ja sen lähiympäristön. Se rajautuu pohjoispuolella Maakunnantiehen ja eteläpuolella Hörssintiehen ja käsittää osan Maakunnantiestä, Asemantien, rautatiealuetta, korttelit 19 ja 30, puistoaluetta sekä asemakaavoittamatonta aluetta. Lisäksi tarkoitus on kumota rata-alueen pohjoispuolelta vanhaa rakennuskaavaa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 13,1 ha, josta kumottavaa rakennuskaavaa on n. 4,5 ha. Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu myös kokonaisuudessaan RKY-alueeseen eli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, rautatiealuetta ja teollisuusaluetta. Yleiskaavaan on merkitty alueella sijaitsevat muinaisjäännöskohteet, kyläkuvallisesti arvokkaat osa-alueet ja suojeltavia rakennuksia.

Alueella on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava ja maanmittaushallituksessa vuonna 1960 hyväksytty rakennuskaava. Asemakaavassa alueelle on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen, asuinkerrostalojen ja teollisuusrakennusten korttelialueet, puistoa, tie- ja rautatiealuetta. Kumottavalle rakennuskaava-alueelle on osoitettu yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten ja teollisuusrakennusten ja –laitosten korttelialueet, tiealuetta ja puistoa.

Suunnittelualueella sijaitsevat Karkun rautatieaseman vanha asemarakennus, Vanha Harsu pihapiireineen, Karkun kirjasto, päiväkot, Karkkukoti ja muita asuin- ja talousrakennuksia. Alueella on myös tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Tavoitteena on saattaa asemakaava ajanmukaiseksi ja säilyttää kyläkuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Kaavatyössä tutkitaan alueelle soveltuvan täydennysrakentamisen edellytyksiä sekä rakennusten, muinaismuistojen ja muiden kulttuurihistoriallisesti merkittävien kokonaisuuksien turvaamista. Lisäksi tutkitaan mahdollisuutta osoittaa asemakaavassa liityntäpysäköinnille alue rautatieaseman läheisyydestä.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Karkun asemaseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmisteluvastuu: kavasuunnittelija Pinja Ahola

Ehdotus vs.mp: Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Karkun asemaseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 2019 osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Pirkanmaan Ely-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja: kavasuunnittelija Pinja Ahola puh. 040 506 2520

YMPLTK 10.03.2020 § 27

Karkun asemaseudun asemakaavan muutos on kuulutettu vireille viikolla 21 vuonna 2019. Suunnittelualue käsittää Karkun rautatieaseman ympäristön ja rajoittuu pohjoispuolella Maakunnantiehen ja eteläpuolelle Hörssintiehen. Suunnittelualueelta on teetetty selvityksinä melu- ja tärinäselvitys, rakennetun ympäristön selvitys sekä arkeologinen tarkkuusinventointi. Selvitykset ovat asemakaavaluonnoksen liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Pirkanmaan maakuntamuseolta lausunto, jonka sisältö ja kaavanlaatijan vastine ovat luettavissa liitteenä olevasta vastineraportista. Museo lausui mm. arkeologiaa, rakennettua kulttuuriympäristöä sekä maisemaa koskevien selvitysten laatimisen tarpeesta.

Tavoitteena on ollut ajanmukaistaa kaava vastaamaan paremmin nykyhetkeä ja mahdollistamaan sopivaa uudisrakentamista rautatieaseman läheisyyteen. Asemakaavalla on tarkoitus myös edistää rautatieaseman liityntäpysäköinnin kehittymistä sekä huomioida suunnittelualueen kulttuurihistorialliset kohteet ja merkitä ne asianmukaisin suojelumerkinnöin. Vanhaa, vuonna 1965 vahvistettua rakennuskaavaa kumotaan radan varresta, sillä kaavan tavoitteet ja ohjauvus ovat vanhentuneet, eikä alueelle on tällä hetkellä tarkoituksenmukaista laatia asemakaavan muutosta.

Kaavaluonnoksessa rata-alueeseen kuuluneet asemarakennuksen ympäristö sekä vahtituvan ympäristö on esitetty luonnoksessa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Lisäksi vanhat rataan liittyvät, pääosin 1895 rakennetut rakennukset on esitetty suojeltaviksi. vahdintuvan läheisyyteen sijoittuu myös muinaisjäännös. Liityntäpysäköinnille on määritelty LP-4 alue, mitä ei voimassa olevassa kaavassa ole vaan nykyinen pysäköinti sijoittuu rautatiealueelle. Sastamalan kaupunki on ostanut määräalan kiinteistöstä 790-434-5-122 pysäköintialueenkaavaluonnoksen

mukaista laajentamista varten.

Hovin, entisen lakkitehtaan sekä Maakunnantien varressa sijaitsevan vanhan kaupparakennuksen kiinteistöt on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi, sillä nykyisen kaavan mukaisesti Hovi on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, eikä korttelialueelle saa sijoittaa kuin yhden asunnon välttämätöntä kiinteistön hoitoa varten. Sama tilanne yhden asunnon säännön kanssa on kaupparakennuksella, joka sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle. Uusi korttelialuumerkintä mahdollistaa korttelialueille joustavamman käyttötarkoituksen. Hovin vanhat osat ovat selvityksen mukaan arvokkaita kohteita, joten niille on määritelty suojelumerkintä.

Asuinpientalojen korttelialueet käsittävät nykyisen erillispientalojen korttelialueen korttelissa 18 ja Sastamalan kaupungin omistaman kiinteistön Harsun eteläpuolisella pellolla. Erillispientalojen korttelialueesta on muutettu asuinpientalojen korttelialue, sillä se sijoittuu keskeiselle paikalle ja kaavalla halutaan mahdollistaa tiivistäminen myös sen osalta. Kaupungin omistamalla kiinteistölä sijaitsevan AP-15 korttelialueen määräyksillä edistetään pienimittakaavaista ja tiivistä uudisrakentamista asemansseudulle, hyvien yhteyksien varrelle. AP-15 korttelialueesta annetuilla määräyksillä sekä yleismääräyksillä huolehditaan, että rakentaminen soveltuu olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asuinrakennusten korttelialueiksi, A/s-1 ja A-3 on merkitty vanhan Harsun kiinteistö sekä Karkkukodin kiinteistö. Harsun A/s-1 korttelialuumerkinnällä määrätään mm. että ympäristö on säilytettävä ja mahdolliset muutokset on tehtävä tyyliä noudatellen. Korttelialuumerkintä mahdollistaa ensisijaisen asumisen lisäksi matkailu- ja majoitustoiminnan sekä kulttuuritoiminnan kuten museo- ja näyttelytoiminnan. Harsussa harjoitetaan nykyisellään ainakin museotoimintaa ja se toimii pyhiinvaellusreitillä päätepisteenä. Harsun rakennuksille on määritelty rakennuskohtaiset suojelumerkinnät. Siirretyille rakennuksille ei ole suojelumerkintöjä määritelty, mutta niiden säilymistä edistetään rakennusalan tiukalla rajaamisella. Harsun kiinteistölle sijoittuu muinaisjäänös. Karkkukodin A-3 korttelialuumerkinnällä mahdollistetaan tavallisen asumisen lisäksi asumispalvelut ja niihin liittyvien oheistilojen rakentaminen. Korttelialueella sijaitseva Uusitalo-niminen vanha rakennus on esitetty suojeltavaksi.

Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös asuntoja käsittää vanhan Karkun hallinnollisen keskuksen. Korttelialueelle sijoittuvat Karkun kirjasto entinen kunnantalo, joka alun perin rakennettiin kirjuri Sereniukselle, kirjastoon liittyvä 50-lukulainen talousrakennus sekä Karkun entinen virastorakennus/paloasema, jonka tiloissa toimivat nykyään päiväkotiki ja kansanopisto. Korttelialueella on keskeinen sijainti sekä asema Karkun historiassa, joten pääasiallisesti käyttötarkoitukseksi on esitetty lähipalvelurakennusten korttelialue. Määräyksellä sallitaan myös julkiset palvelut sekä asuminen. Karkun kirjastolle on rakennetun ympäristön selvityksen perusteella esitetty suojelumerkintä.

Kaikkien korttelialueiden rakentamista ohjaavat yleismääräykset, joiden mukaan uudisrakentamisen on rakennustapansa, massoitellunsa sijoituksensa, muotonsa sekä käytettävien rakennusmateriaalien ja niiden pintakäsittelyn suhteen tulee noudattaa alueen rakennusperinteen ominaispiirteitä. Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan RKY-alueelle eli valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Muinaismuistolailta rauhoitetut muinaisjäännökset on merkitty asianmukaisin merkinnöin kaavakarttaan.

Asemantien tiealuetta on levennetty 16 metriin, jolloin tien yhteyteen olisi tiealueen leveyden puolesta mahdollista rakentaa kevyen liikenteen väylä. Lisäksi kaavaluonnokseen on merkitty kevyen liikenteen uudet yhteysmahdollisuudet radan eteläpuolelle. Kaavassa on esitetty kevyen liikenteen radan alitus sekä jalankulkuyhteys radan vartta pitkin EV-alueella, jotta olisi mahdollista järjestää turvallinen kulku radan eteläpuolelle.

Alustavaa kaavaluonnosta esiteltiin Karkun kirjastolla pidetyssä kyläyhdistyksen kokouksessa 4.2.2020. Keskustelun perusteella laajennettiin Hovin kiinteistön korttelialuetta käsittämään saman maanomistajan molemmat kiinteistöt, mutta muutoin ei tehty muutoksia esiteltyyn kaavaluonnokseen. Kaavaluonnokseen suhtauduttiin suojelumerkintöineen myönteisesti. Asemantie ja LP-5 alue synnyttivät eniten keskustelua. Erityisesti keskusteltiin siitä, että Asemantie ei ole turvallinen ja siinä ajetaan liian lujaa.

Oallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmisteluvastuu: maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Pinja Ahola

Ehdotus mj: Ympäristölautakunta päättää asettaa 2.3.2020 päivätyn Karkun asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan Ely-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

Päätös: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja: kaavasuunnittelija Pinja Ahola puh. 040 506 2520

YMPLTK 09.05.2023 § 57

Karkun asemanseudun asemakaava ja asemakaavan muutos 2019 luonnos on ollut ympäristölautakunnan käsiteltävänä keväällä 2020 ja luonnos oli nähtävillä 18.3-13.4.2020. Luonnoksesta saadun palautteen ja sittemmin laaditun raideliikenneselvityksen (2021)

perusteella luonnosta on tarkasteltu uudelleen. Koska muutokset ovat melko suuria ja edellisestä luonnoksesta on aikaa, tuodaan käsittelyyn nyt uusi luonnos.

Raideliikenneselvityksen mukaan vuoteen 2040 mennessä olisi varattava 70 autopaikkaa ja 50 pyöräpaikkaa liityntäpysäköinnille. Liityntäpysäköinnin kapasiteettia on nostettu kaavaratkaisussa selvityksen esittämälle tasolle.

Pirkanmaan ELY-keskuksen ja museon lausuntojen sekä Karkun kyläyhdistyksen mielipiteen perusteella on luovuttu kaupungin omistaman peltoalueen osoittamisesta pientalorakentamiselle. Uuden luonnoksen kaavaratkaisu säilyttää kyläkuvaa ja tärkeät näkymät. Paremmin rakennettavissa olevia uusia rakennuspaikkoja on kaavoitettavissa Karkun riippiläntien pohjoispuolen yleissuunnitelma-alueelta. Luonnoksessa on osoitettu maltillisia täydennysrakentamismahdollisuuksia olemassa oleville tai vanhoille rakennuspaikoille.

Väyläviraston lausunnon perusteella on tarkistettu jalankulkuyhteyttä siten, että se sijoittuu vähintään 10 m reunimmaisen raiteen keskilinjasta, mutta kuitenkin ei sijoitu muinaisjäänneksen päälle. Turvalliselle radan ylitykselle/alitukselle on tarvetta aseman ja rannan välisele yhteydelle. Kaavaratkaisuun on esitetty tästä syystä myös alikulkuvaraus.

26.4.2023 järjestettiin kuulemistilaisuus, johon osallistui 36 henkilöä. Tilaisuudessa nousi esiin Asemantien turvallisuuden parantaminen ja mm. hidasteen tarve. Kaavaratkaisu mahdollistaa kevyen liikenteen väylän rakentamisen Asemantien yhteyteen. Tilaisuudessa esitettiin myös, että radan varteeseen esitetty jalankulkuyhteys aidattaisiin sekä radan puolelta, että myös tontin 9 puolelta, jotta läpikulkua ei tontin kautta tulisi.

Aikaisempaan luonnokseen nähden on myös esitetty nyt rakennuspaikka puretun Iso-Harsun tontille Maakunnantien ja Asemantien risteykseen. Rakennuspaikka sijoittuisi saman kokoisena ja samaan kohtaan kuin purettu rakennus.

Kaavaan on tehty myös muita muutoksia ja tarkennuksia. Kaavamääräyksiä on tarkistettu ja mm. Maakunnantie on otettu ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti mukaan kaava-alueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Kaavaluonnos on otettu kaavapilotiksi hankkeessa Pienten kaupunkien siirtyminen laajalaisesti 3D-kaupunkimallipohjaiseen toimintaan, johon on saatu valtiovarainministeriön kuntien digitalisaation yhteishankkeiden avustusta. Kaavapilotissa oli tarkoitus hyödyntää 3D-kaupunkimallia, johon on tämän kaavanhankkeen yhteydessä luotu kaavaa havainnollistava 3D-malli.

Selainpohjainen malli korvaa kaavan liitteenä olevat havainnekuvat. 3D-mallia voi siirtyä tutkimaan alla olevasta linkistä:

[Karkun asemaseudun kaavapilotti \(Exhibit-app\) \(arccgis.com\)](#)

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää asettaa 2.5.2023 päivätyn Karkun asemaseudun asemakaavan ja asemakaavan muutos 2019 luonnoksen ja selostuksen liitteineen nähtävillä osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Väylävirastolle, tekniselle lautakunnalle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola puh. 040 506 2520

YMPLTK 12.11.2024 § 137
248/10.02.05/2023

Karkun asemaseudun asemakaava ja asemakaavan muutos 2019 - luonnos oli nähtävillä 17.5.-19.6.2023. Luonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta ja Caruna Oy:lta. Luonnoksesta saatiin myös sähköpostikommentti, joka on kirjattu vastineraporttiin mielipiteenä.

Pirkanmaan maakuntamuseon lausunnon perusteella tehtiin useita muutoksia ja tarkistuksia. Iso-Harsun tontilla sijaitsevasta muinaisjäännöksestä käytiin työneuvottelu, jonka jälkeen tehtiin arkeologinen tutkimus. Tutkimustulosten perusteella muinaisjäännöksestä on rajattu uudelleen, mikä on mahdollistanut ehdotukseen Iso-Harsulle rakennuspaikan sekä Asemantien katualueen rajauksen luonnosvaiheen mukaisena. Kaavakarttaan on myös merkitty muu kulttuuriperintökohde, josta maanomistajat ovat tietoisia. Lisäksi Maakunnantie on merkitty historialliseksi tielinjaksi. Hovin tontin suurimman uudisrakentamispaikan kerrosalaa on muutettu maltillisemmaksi ja alueelle paremmin sopivaksi, joskin mahdollistettu silti nykyistä suurempi rakennusoikeus kompensationsa mm. suojelumerkinnästä. Kaavakarttaa ja selostusta on täydennetty ja kaavamääräyksiä kehitetty ottamaan paremmin huomioon alueen kulttuuriperintö. Korttelialueiden tai muiden alueiden rajauksia ei ole luonnosvaiheen jälkeen muutettu.

Väylävirasto lausui hetkellisten melutasojen selvityksen tarpeellisuudesta koskien radan varrelle sijoittuvia kiinteistöjä, joilla on uudisrakentamismahdollisuus. Yhdyskuntasuunnittelu on katsonut, että selvitys vanhentuisi nopeasti, sillä tällä hetkellä

hankkeita ei ole tiedossa. Kaavamääräystä on tarkennettu siten, että määrätään selvittämään maksimiäänitasot rakennusluvan haun yhteydessä.

Muiden lausuntojen tai mielipiteen perusteella ei katsottu tarpeelliseksi tehdä muutoksia kaavaan. Tiivistetyt lausunnot, mielipiteet sekä kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteinä oleviin vastineraportteihin.

Kesällä 2024 suoritettu luontoselvitys ulottui myös tälle kaavamuutosalueelle ja selvityksessä tunnistettiin kaksi arvokasta luontotyyppiä. Kumpikin kohde on huomioitu kaavassa, joskin kalliokedon osalta kyseessä on muinaisjäännösalue, joka jo itsessään turvaa sen säilymisen.

Selainpohjainen malli korvaa kaavan liitteinä olevat havainnekuvat. 3D-mallia voi siirtyä tutkimaan alla olevasta linkistä:

<https://pirnet2.maps.arcgis.com/apps/instant/exhibit/index.html?appid=f4702d595f054a978569c1539d8e0257>

Kaavaehdotus sekä -selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 4.11.2024 päivätyn Karkun asemanseudun asemakaavan ja asemakaavan muutos 2019 -ehdotuksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle, Väylävirastolle, Tekniselle lautakunnalle aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, puh. 040 506 2520