

---

## A\_090 Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaava, hyväksymiskäsittely

YMPLTK 09.05.2023 § 58

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2023–2024 vuonna 2023 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin. Asemakaavan nimeksi tulee Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaava.

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. Uusiutuvan energian esiselvityshanke toi myös esille mahdolliset uusiutuvan energian tuotanto/jalostuslaitosten tonttitarpeet Äetsän alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan kaupungin Keikyän Hellänmetsän ja Viertomaan läheisyydessä. Suunnittelualue rajautuu Äetsäntiehen sekä Huittistentiehen ja sijoittuu Äetsäntien molemmin puolin. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 14 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu maaseutualueeksi. Alueella on voimassa Taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaava vuodelta 1999. Yleiskaavassa alue sijoittuu osittain yksityisten palvelujen ja hallinnon alueelle ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Tavoitteena on osoittaa kaupungin omistamalle alueelle Äetsäntien molemmin puolin yritystoiminnan korttelialueet.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmistelija	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan 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, Huittisten puhdistamolle ja Sastamalan Vedelle.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

KHALL 15.05.2023 § 101  
279/10.02.05/2023

Oheismateriaalina seuraa Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, hallintojohtaja Tapio Rautava
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081

YMPLTK 18.02.2025 § 21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Pirkanmaan pelastuslaitos lausui, että alueelle tulee järjestää riittävästi sammutusvettä ja ensisijaisesti sammutusvesi tulisi järjestää palovesiasemista.

Pirkanmaan liitto lausui, että asemakaavatyöhön tulee sisällyttää MRL 54 § edellyttämä yleiskaavallinen tarkastelu, koska asemakaavan suunnittelutavoitteet eroavat oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Lisäksi liitto esittää, että kaavasuunnitelman seudulliset vaikutukset tulee huolellisesti arvioida sekä tarkastella mahdollisuutta kohteen vaiheittaiseen toteuttamiseen. Liitto esittää myös, että kaavasuunnitelmaan tulee päivittää maakuntakaavassa osoitetun Voimalinjan yhteystarve- merkinnän ajantasaisuus. Liitto pitää myös tärkeänä, että kaavatyössä otetaan huomioon yleiskaavassa suunnittelualueelle osoitettu kevyen liikenteen reitti sekä Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelman mukainen Selvitettävä liityntäpysäköintialue- merkintä.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että alueelle tulisi suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi MRL 9 § mukaisesti ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tältä osin täydennettävä. Maakuntamuseo pitää tärkeänä, että vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön arvioidaan huolellisesti läheisen VAMA-alueen sijainnin vuoksi.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui, että kaavatyön yhteydessä tulisi arvioida suunnitelman ilmastovaikutuksia sekä huomioida ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Suunnittelualueen läpi kulkee Äetsäntie, joka tulee rajata kaava-alueeseen mukaan ja osoittaa se

asemakaavassa maantien liikennealueena (LT). Kaupungin tulisi laatia alueen liittymäjärjestelyistä suunnitelma, jonka perusteella Pirkanmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuurivastuualue (L-vastuualue) ottaa kantaa liittymäjärjestelyjen toimivuuteen ja hyväksyttävyyteen. L-vastuualue katsoo, että kaava-alueella olisi hyvä varautua myös liityntäpysäköintialueen aluevaraukseen ja toteuttamiseen. ELY-keskus huomauttaa myös, että asemakaavaprosessin yhteydessä tulee suunnitella mm. alueelle tulevien mainoslaitteiden sijainnit sekä alueen kuivatusratkaisut.

Pirkanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon pohjautuen, kaavakarttaan osoitettiin yleismääräyksissä, että palopostit voidaan sijoittaa tarpeelliseksi katsotulle kohdalle.

Pirkanmaan liiton pyynnöstä selostukseen laaditaan MRL 54 § edellyttämä yleiskaavallinen tarkastelu. Voimanlinjan yhteystarve on päivitetty sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan että kaavaselostukseen. Kaavatyössä on otettu huomioon kevyen liikenteen reitti varaamalla sille tarvittava tila LT-alueen pohjoisosasta. Liityntäpysäköinti on otettu kaavassa huomioon osoittamalla sille tarvittava aluevaraus Äetsäntien eteläpuolelta linja-autopysäkin läheisyydestä. Suunnittelualueen koko huomioon ottaen on loogisinta toteuttaa ensin pohjoisosan korttelialueet ja sen jälkeen tarpeen mukaan eteläosan korttelialueet.

Pirkanmaan maakuntamuseon pyynnöstä alueella suoritettiin vuoden 2024 aikana arkeologinen tarkkuusinventointi sekä luontoselvitys ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tältä osin täydennetty. Kaavaselostukseen arvioidaan huolellisesti vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön sekä aihetta käsitellään myös yleiskaavallisessa tarkastelussa.

Pirkanmaan ELY-keskuksen pyynnöstä Äetsäntie on rajattu mukaan kaava-alueeseen ja osoitettu kaavassa maantien liikennealueeksi (LT). Kaavassa ajoyhteydet on toteutettu porrastettuna liittymänä, ja liittymien sijainnit ovat riittävän kaukana valtatieltä. Sekä pohjois- että eteläosassa on katuliittymät, joiden kautta ohjataan ajoyhteydet tonteille. Kaavamääräyksissä ja -selostuksessa käsitellään alueelle tulevia mainoslaitteita sekä kuivatusjärjestelmää.

Tiivistetyt kommentit ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteen olevaan vastineraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** Ympäristölautakunta päättää asettaa 11.2.2025 päivätyn Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan 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.

**Muokattu päätösehdotus:**

Ympäristölautakunta päättää asettaa 11.2.2025 päivätyn Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan 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. Ennen kaavan nähtäville asettamista TVL kaavamerkintä muutetaan T/kem merkinnäksi ja kaava-asiakirjoihin tehdään tarvittavat muutokset.

**Päätös** Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

**YMPLTK 20.01.2026 § 5**

Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.2.-26.3.2025, jonka aikana lausunnot saatiin kolmelta viranomaiselta: Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta. Nähtävilläolon jälkeen pyydettiin lausunto vielä Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukesilta. Fingridillä ja DNA:lla ei ollut asiasta lausuttavaa. Fingridin viesti vastineraportissa tiedoksi merkittynä. Palautteet koottiin vastineraporttiin, joka on mukana selostuksen liitteinä.

Pirkanmaan ELY-keskus lausuu alueella voimassa olevan maakuntakaavan ja suunnitteilla olevan asemakaavan eroista. Maakuntakaavassa kaavoitusalueelle osoitetaan vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä ja kaavoituksen edetessä tulisi arvioida tarkemmin kaavan aiheuttamaa seudullisesti merkittävää maankäyttöä. ELY edellyttää alueelle teetetävän 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. Mainoslaitteista sanotaan, että ne eivät saa häiritä valtateiden liikennettä ja etenkin välkkyvien laitteiden sijoittamista tulee rajoittaa asemakaavalla. VL-alue pyydetään muuttamaan EV-alueeksi sekä Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta kehoitetaan pyytämään lausunto koskien merkittävän, vaarallisia kemikaaleja varastoivan laitoksen sijoittamista alueelle.

Myös Pirkanmaan liitto kiinnittää lausunnossaan huomiota T/kem-merkinnästä aiheutuviin seudullisiin vaikutuksiin ja niiden laajempaan arviointiin sekä siihen, että asia edellyttää mahdollisesti Tukesin lausuntoa. Tämän lisäksi selostuksessa tulisi käydä läpi maakuntakaavassa osoitetun voimalinjan yhteystarpeen suunnittelutilanne.

Pirkanmaan maakuntamuseo huomauttaa, 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 toteaa lausunnossaan, että tontille, jolle suunnitellaan sijoitettavaksi laajamittainen kemikaalilaitos, annetaan kaavamerkinnäksi T/kem tai kaavamääräyksissä mainitaan 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 kyseessä olevalle tontille. Laitoksen sijoituksessa huomioidaan myös ympäröivien tonttien kaavanmukainen käyttö.

Saadun palautteen perusteella sekä ELY-keskuksen edellyttämien hulevesi- ja liikenneselvitysten pohjalta kaavaehdotusta työstettiin eteenpäin. Raportit ovat mukana selostuksen liitteenä.

Kaavakarttaan tarkennettiin yleismääräyksiä rakentamisesta, paikoituksesta, pihoista, hulevesi- ja liikennealueista. Kaavakartan VL-alue muutettiin EV-alueeksi ja yleismääräys 15-metrisistä mainosrakenteista korvattiin määräyksellä seinäkiinnitettävistä kylteistä.

Kaavaselostukseen täydennettiin edellä mainitut muutokset, minkä lisäksi selostukseen tarkennettiin:

- johtoa varten varatun alueenosan kaavamääräyksestä
- teollisen toiminnan vaikutuksien arviointia seudullisesta näkökulmasta
- kuvattiin voimalinjan yhteystarpeen suunnittelutilannetta
- kirjattiin ylös sähköverkkotoimijan antama palaute maakuntakaavassa mainitusta voimalinjan yhteystarpeesta
- täsmennettiin yleiskaavallista tarkastelua kaava-alueen pääkäyttötarkoituksen eroavuudesta voimassa olevan yleiskaavan merkintöjen sisältöjen sekä tavoitteiden kanssa
- ilmastovaikutusten arviointia eriteltiin lisää
- kaavoituksen mahdollistaman toiminnan laajuudesta, mikä voi aiheuttaa paikallisesti ja/tai seudullisesti merkittävää maankäyttöä sekä vaikutuksia, jos alueelle sallitaan merkittävä vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi
- käsittelyvaiheista
- liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa(OAS) täydennettiin aikataulun ja maakuntakaavassa mainitun sähkölinjan osalta.

Asemakaavasta todettakoon, että alue vaatii vielä tarkempaa jatkosuunnittelua ja -selvittämistä yhteistyössä eri viranomaisiin siinä tapauksessa, että alueelle löytyy T/kem-toiminnasta kiinnostunut yritys.

9.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa ja -selostus liitteineen esitetään ehdotusvaiheena nähtäville asetettavaksi osallisten kuulemista varten AKL § 65 ja MRA § 27 mukaisesti. Lausunnot kaavaehdotuksesta pyydetään MRA § 28 ja liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Valmistelija	Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan nähtäville asettamista ehdotusvaiheen osallisten kuulemiseksi AKL § 65 ja MRA § 27 mukaisesti. Lausunnot ehdotusvaiheen kaavaratkaisusta pyydetään MRA § 28 sekä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	Kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman, puh. 040 506 2520
KHALL 02.02.2026 § 22	
Toimivallan peruste	Alueidenkäyttölaki 65 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 27 §, hallintosääntö 25 § 3 mom 8. kohta
Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus päättää asettaa Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan nähtäville ehdotusvaiheen osallisten kuulemiseksi AKL § 65 ja MRA § 27 mukaisesti. Lausunnot ehdotusvaiheen kaavaratkaisusta pyydetään MRA § 28 sekä liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman, puh. 040 506 2520

Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.2.-13.3.2026. Tämän aikana lausunnot saatiin viideltä taholta: Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukesilta, Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Caruna Oy:ltä ja Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta. Palautteet ja kaavoittajan vastineet koottiin selostuksen liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Turvallisuus ja kemikaalivirasto Tukes lausuu, että Tukesin valvonnassa oleva Kemira Chemicals Oy:n teollisuusalue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä alueesta, eikä sillä ole kaavasunnittelualueella huomioitavia vaikutuksia Tukesin käytössä olevien tietojen perusteella. Tukes muistuttaa, että T/kem - kaavamerkintä mahdollistaa myös muiden kuin suuronnettomuusvaarallisten kemikaalikohteiden sijoittamisen alueelle ja pyytää mm. vielä tarkentamaan selostukseen Tukesille ja pelastusviranomaiselle kuuluvista lupaprosesseista. Pelastusviranomaiselle tehdään kemikaali-ilmoituksesta, jos kemikaalien käsittely ja varastoiva toiminta on vähäistä. Tukes puolestaan arvioi toimintaa kemikaaliturvallisuuslupaprosessissa, jos toiminta on merkittävää. Tukesin valvonnassa oleville kemikaalikohteille määritetään konsultointivöhykkeet kemikaaliturvallisuuslupaprosessin aikana. Konsultointivöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta (esim. herkät kohteet) pyydetään lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Tukes pyytää tekemään vielä tarkennuksia kaavakartan määräyksiin, jotta ne olisivat mahdollisimman hyvin aikaa kestävä ja yksiselitteiset.

Lausunnon mukaisesti tehtiin tarkennusta etenkin kaavakartan T/kem-merkintään ja yleismääräyksiin. Selostukseen tarkennettiin kemikaali-ilmoituksesta, kemikaaliturvallisuuslupaprosessista ja Tukesin konsultaatio- sekä suojavyöhykkeistä. Lisäksi tarkennuksia tehtiin vaikutusten arviointiin ja yleiskaavalliseen tarkasteluun.

Pirkanmaan liitto toteaa, että se ei anna virallista lausuntoa kaavaehdotuksesta, mutta pyytää teknisluonteisena täydennyksenä tarkastamaan vielä suunnittelualueella päivittyneet maakuntakaavamääräykset. Selostukseen tarkistettiin vielä suunnittelumääräykset voimalinjan yhteystarvemerkinästä ja maaseudunkehittämistä koskevasta yleismääräyksestä. Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (VAMA2021, Kokemäenjokilaakson kulttuurimaisemat) ei sijoitu suunnittelualueelle, mutta tämän suunnittelumääräyksestä täydennettiin selostuksen kohtaan 3.3.1.

Caruna Oy pyytää huomioimaan, että yhtiöllä sijaitsee kaava-alueella puistomuuntamo. Tästä tehtiin merkintä kaavakartalle.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavaan tehdyt muutokset ovat maiseman arvojen kannalta erinomaisia. Sisä-Suomen elinvoimakeskuksesta ei ole huomautettavaa kaavasta.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat teknisluonteisia tarkennuksia ja kaavan perusidea ei näin ollen muutu. Asemakaavaa ei ole tämän vuoksi tarvetta tuoda uudelleen nähtäville.

6.4.2026 päivättyä Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavaa ehdotetaan hyväksyttäväksi.

Toimivallan peruste	Hallintosääntö 25 § 3 momentti 8 kohta
Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 6.4.2026 päivätyn Keikyän risteysalueen yritysalueen asemakaavan sekä kaavan liitteenä olevan vastineraportin ja tiedottaa asemakaavan hyväksymisestä sekä ilmoittaa kantansa muistusten tekijöille AKL 65 §:n mukaisesti.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman, puh. 040 506 2520