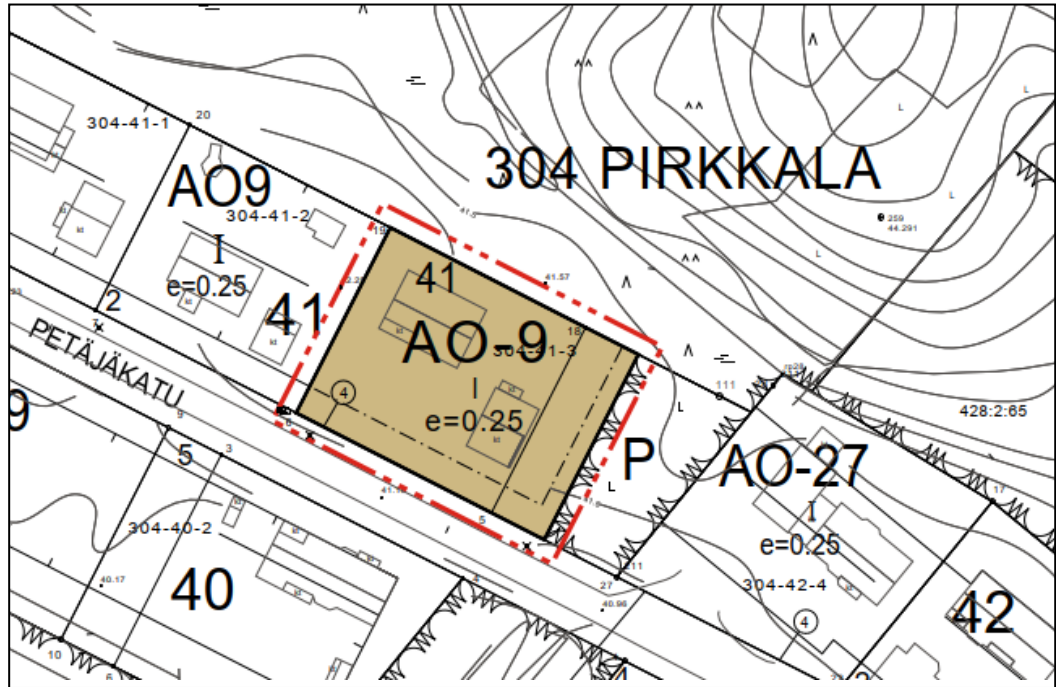


ASEMAKAAVASELOSTUS

PETÄJÄKATU 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS



Harjavalan 304 Pirkkalan kaupunginosan korttelin 41 osaa sekä puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos.

Sitova tonttijako: kortteli 41 tontti 4



Laatija: Harjavalan kaupunki
Yhdyskuntasuunnittelu
Harjavalankatu 13, 29200 Harjavalta

SISÄLTÖ

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.....	3
3.	LÄHTÖKOHDAT	4
	3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
	3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
	3.1.2 Luonnonympäristö	4
	3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	4
	3.1.4 Maaperä.....	5
	3.1.5 Pohjavesi	5
	3.1.6 Maanomistus	5
	3.2 Suunnittelutilanne	5
	3.2.1 Maakuntakaava	5
	3.2.2 Yleiskaava	5
	3.2.3 Asemakaava	6
	3.2.4 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat.....	6
	3.2.5 Kaavan pohjakartta.....	6
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	7
	4.1 Asemakaavan suunnittelutarve	7
	4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
	4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
	4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	7
	4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	7
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
	5.1 Aluevaraukset.....	8
	5.2 Kaavan vaikutukset	8
	5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	8
	5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
	5.2.3 Vaikutukset puiston virkistyskäyttöön.....	
	5.2.4 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen.....	8
	5.2.5 Yhteenveto vaikutuksista	8
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:
Harjavallan kaupungin
304 Pirkkalan kaupunginosassa korttelien 41 osaa sekä puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
304 Pirkkalan kaupunginosaan korttelien 41 osa.

Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksellä kumotaan alueella aiemmin voimassa olleet asemakaavat.

Asemakaava-alueella tulee olla sitova tonttijako.
Kaavaan sisältyy sitova tonttijako:
- kortteli 41 tontti 4.

Vireille tulosta ilmoitettu:	19.3.2026 asianosaisille kirjeitse
Kaupunkikehityksen lautakunta:	22.4.2026 § __
Kaupunginhallitus:	___.2026 § __

Selostusteksti on päivitetty: 14.4.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen pohjoispuolisella taajama-alueella Petäjädun varrella. Alue on rajattu liitekartoille.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ”Petäjädun 20 asemakaavan muutos”.
Kaavan tarkoituksena on osoittaa asuinpientalotonttiin lisäaluetta mm. varastotilojen rakentamiseksi.

1.4 Selostuksen liiteasiakirjat

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma;
- osallisten maanomistajien luettelo;
- tilastolomake.

2. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen pohjoispuolisella taajama-alueella Petäjädun pohjoispuolella.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asuinpientalotontin lisäalueeksi nykyistä puistometsää siten, että tontille voidaan rakentaa lisää varastotilaa. Kaavamutoksen jälkeen tontin piha-alue voidaan rakentaa tarkoituksenmukaisesti.

Kaavamuuotos ei aiheuta kaupungille kunnallisteknisiä kustannuksia.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

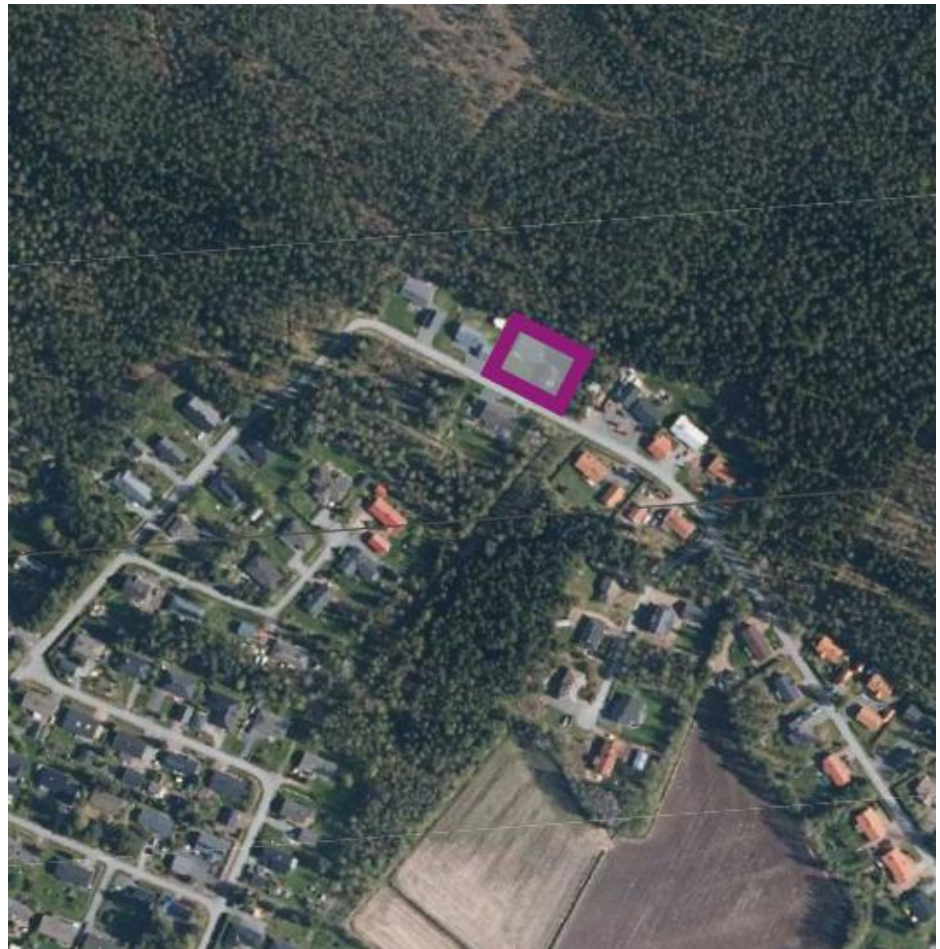
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Harjavallassa Kokemäenjoen pohjoispuolisen taajama-alueen pohjoisreunalla, noin 3 km keskustasta pohjoiseen.

Kaavoitettava alue ja sen ympäristö on rakennettua omakotialuetta ja metsää. Suunnittelualueeseen kuuluva tontti on rakennettu.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen tontti on rakennettua aluetta ja lisäalue on talousmetsänä hoidettua aluetta. Metsäalueella on sekapuusto. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



Ortokuva kaava-alueesta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueeseen kuuluvilla tonteilla on omakotitalot ja varistorakennukset. Kaava-alueella ja naapuritonteilla on 2010-luvulla rakennettuja omakotitaloja. Itäpuolella puistometsän takana on Petäjädun varrella omakotitaloja, joista lähimmät on rakennettu 1990-2010 -luvuilla.

3.1.4 Maaperä

Maaperätutkimuksia ei ole tehty. Rakennettavuus alueella on kuitenkin hyvä ja alueen talot on rakennettu anturaperustalle. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan alueella on hiekkamoreenia.

3.1.5 Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole pohjavesialueella.

3.1.6 Maanomistus

Kaupunki omistaa voimassaolevan asemakaavan mukaisen puistoalueen. Kaavamutoksen hakijat omistavat nykyisen kaavan mukaisen tontin.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

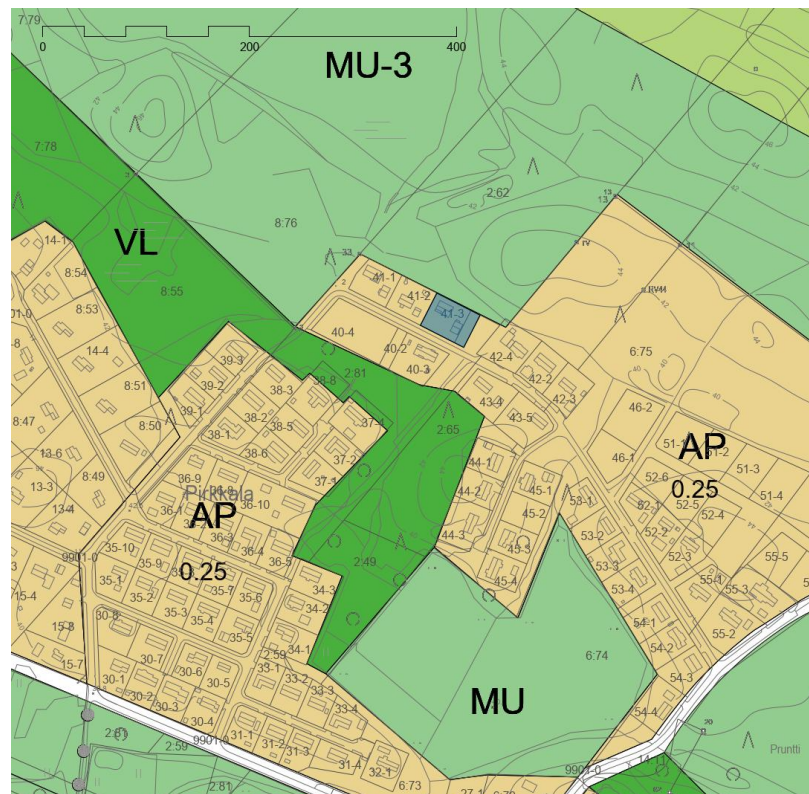
Aluetta koskee 13.3.2013 lainvoimaiseksi tullut Satakunnan maakuntakaava, jossa alue on osoitettu taajamatoimintojen (A) alueeksi. Aluetta koskevat kehittämissperiaattemerkinnät Matkailun kehittämissvyöhyke sekä Kaupunkikehittämisen kohdevyöhyke.

Satakunnan maakuntakaavan 2050 kaavaehdotuksessa 1 suunnittelualue on edelleen taajamatoimintojen (A) aluetta ja aluetta koskevat nykyisiä vastaavat kehittämissperiaatteet.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Kokemäenjoen pohjoispuolisen taajama-alueen osayleiskaava, joka on tullut lainvoimaiseksi 8.10.1997.

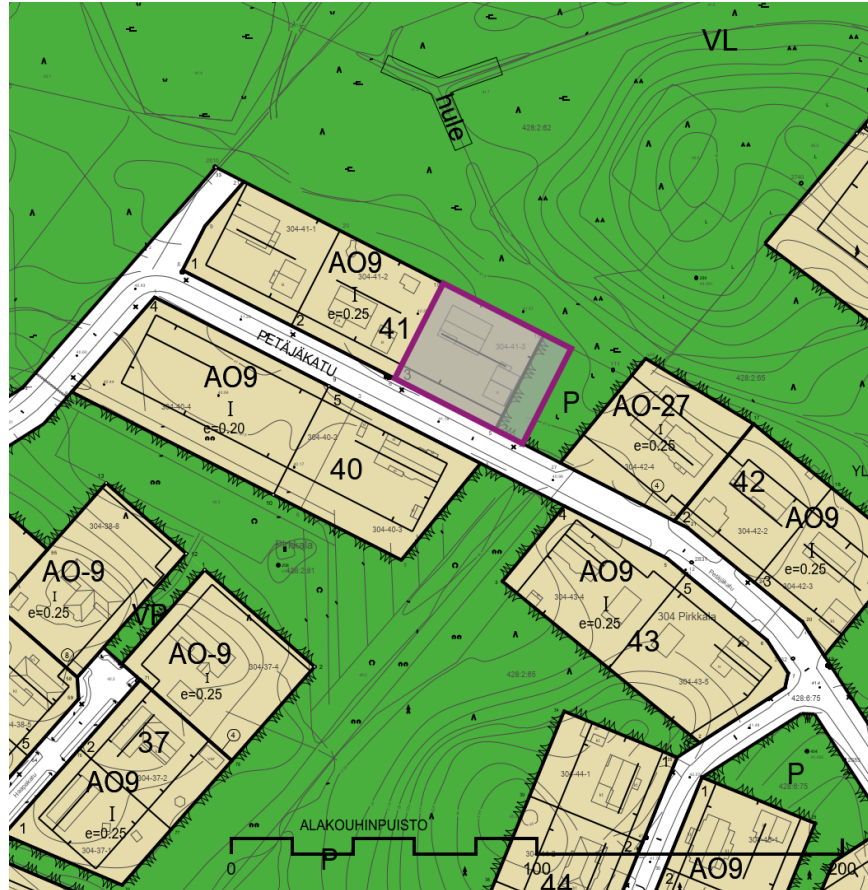
Yleiskaavassa kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella (AP).



Osayleiskaava

3.2.3 Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 30.1.1981 vahvistettu asemakaava nro 70 sekä 13.5.2013 hyväksytty asemakaava nro 257, joissa suunnittelualue on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi ja puistoalueeksi.



Ajantasa-asetakaava

3.2.4 Rakennusjärjestys ja muut suunnitelmat

Harjavallan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2026. Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.5 Kaavan pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelutarve

Petäjäkatu 20:n maanomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta, jotta tontin piha-alue voidaan rakentaa tarkoituksenmukaisesti. Tontille voidaan rakentaa lisää varastotilaa. Tonttiin liitettäväksi lisäalueeksi tulee kaupungin omistamaa nykyisin puistoalueeksi osoitettua aluetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunki tekee asemakaavat ja niiden muutokset resurssien puitteissa omana työnä ja osan tekevät konsultit. Kaavamuutos käynnistyi hakemuksen perusteella ja kaupunkikehityksen lautakunta päättää vireilletulosta. Kaupunkikehityksen lautakunta hyväksyy kaavan nähtävillespano ja kuulemista varten.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja osallisten maanomistajien luettelo on kaavaselostuksen liitteenä.

Viranomaislausuntoja ei ole tarpeellista pyytää, koska asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen ja vaikutuksiltaan vähäinen.

Kaava-alueen maanomistajille ja rajanaapureille on lähetetty 19.3.2026 tiedote, OAS ja kaavaluonnos valmisteluvaiheen osallistumismahdollisuutta varten. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu maanomistajien kanssa.

Kaupunkikehityksen lautakunta päättää 22.4.2026 kaavaehdotuksen nähtävillespanosta vähintään 14 vrk ajaksi.

Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus, koska kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa tonttien lisäalueeksi nykyisin puistoalueeksi osoitettua aluetta siten, että tonteille voidaan rakentaa lisää varastotilaa. Kaavamuutoksella parannetaan tontin tarkoituksenmukaista rakentamis- ja muuta käyttömahdollisuutta.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaavamuutoksella tonttiin liitettäväksi lisäalueeksi tulee nykyisin puistoalueeksi osoitettua metsäaluetta.

Kaavasuunnitelman vaihtoehto olisi asemakaavan jättäminen entiselleen, mikäli kaavamuutoksesta olisi kaikki vaikutukset huomioon ottaen enemmän haittaa kuin hyötyä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Kaavalla osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO-9) 0,1645 ha. Suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuusluku $e = 0,25$. Rakennusoikeutta on 411 krs-m^2 , josta on käytetty 189 krs-m^2 .

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,1645 ha.

Tällä asemakaava-alueella on oltava sitova tonttijako rakennuskorttelialueilla. Tonttijako sisältyy asemakaavaan.

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavakartalla ja tilastolomake on kaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella tonttiin liitettävä puistometsä on talousmetsänä hoidettua aluetta. Kaava-alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue ja viereiset tontit ovat rakennettuja, joten kaava ei merkittävästi muuta nykytilannetta, mutta mahdollistaa lisärakentamisen tontilla. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset.

5.2.3 Vaikutukset puiston virkistyskäyttöön

Petäjäkadun päässä on lähimpien asukkaiden ulkoiluun käyttämä polku metsäalueelle korttelin länsipuolella. Tämä kulkuyhteys säilyy entisellään. Tonttiin liitettävällä alueella ei ole polkuja tai muita merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Muutos ei heikennä puistoalueeksi varatun viereisen metsäalueen käyttömahdollisuutta virkistysalueena.

5.2.4 Ilmastonmuutoksen huomioon ottaminen

Alueen toteutus tukeutuu olemassa olevaan katuverkostoon ja vesihuoltoon.

Kaavamuutoksessa kokonaisrakennusoikeuden määrä vähäisesti kasvaa voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Lisärakentamiseen osoitetun rakennusoikeuden määrää ei voi kuitenkaan pitää merkittävänä. Rakentaminen tapahtuu tasaisella alueella, jossa voimakkailta maanmuokkaustoimenpiteiltä vältytään. Alueelta joudutaan rakentamisen yhteydessä mahdollisesti poistamaan vähäisesti puustoa/kasvillisuutta.

Kaavamuutoksella ei kokonaisuudessaan arvioida olevan merkittäviä ilmastovaikutuksia.

5.2.5 Yhteenveto vaikutuksista

Kaavamuutos parantaa tontin tarkoituksenmukaista käyttömahdollisuutta. Muutos ei vähennä viereisen metsäalueen virkistysarvoa. Kaavamuutos voidaan toteuttaa siten, ettei naapureille aiheudu haittaa.

Kaavamuutoksen vaikutukset kokonaisuutena arvioidaan hakijan kannalta myönteisiksi ja naapureiden kannalta lähes neutraaleiksi.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Harjavallan kaupunki myy tontin lisäalueen kaavamuutoksen hakijoille sen jälkeen, kun asemakaava on tullut voimaan.

Asemakaava ja tonttijako laaditaan kaavamuutoksen kohteena olevan tontin omistajien kustannuksella. Hakija vastaa lisäksi tonttijaon muutoksesta ja määrääalan luovutuksesta aiheutuvan lohkomisen kustannuksista. Tontin rakentamisesta vastaa tontin omistaja.

Kaavamuutos ei aiheuta kaupungille kunnallisteknisiä tms. kustannuksia.

Harjavallassa 14.4.2026

Jari Prehti
kaupungeodeetti, kaupungin kaavoittaja