



Sastamalan kaupunki  
Yhdyskuntasuunnittelu  
Asemaseudun asemakaavanmuutos

# ASEMASEUDUN ASEMAKAAVANMUUTOS LUONNOS A\_007



KUVA 1: KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

## Asemakaavaluonnos selostus 5.9.2019

OAS Tekninen lautakunta 26.6.2014

Vireilletulosta kuulutettu 3.7.2014

Luonnos Tekninen lautakunta 28.01.2016

Luonnos nähtävillä 4.2.– 4.3.2016

Luonnos (nro 2) Ympäristölautakunta 10.9.2019

Luonnos (nro 2) nähtävillä

Ehdotus ympäristölautakunta

Ehdotus Kaupunginhallitus

Ehdotus nähtävillä

Hyväksyminen Kaupunginhallitus



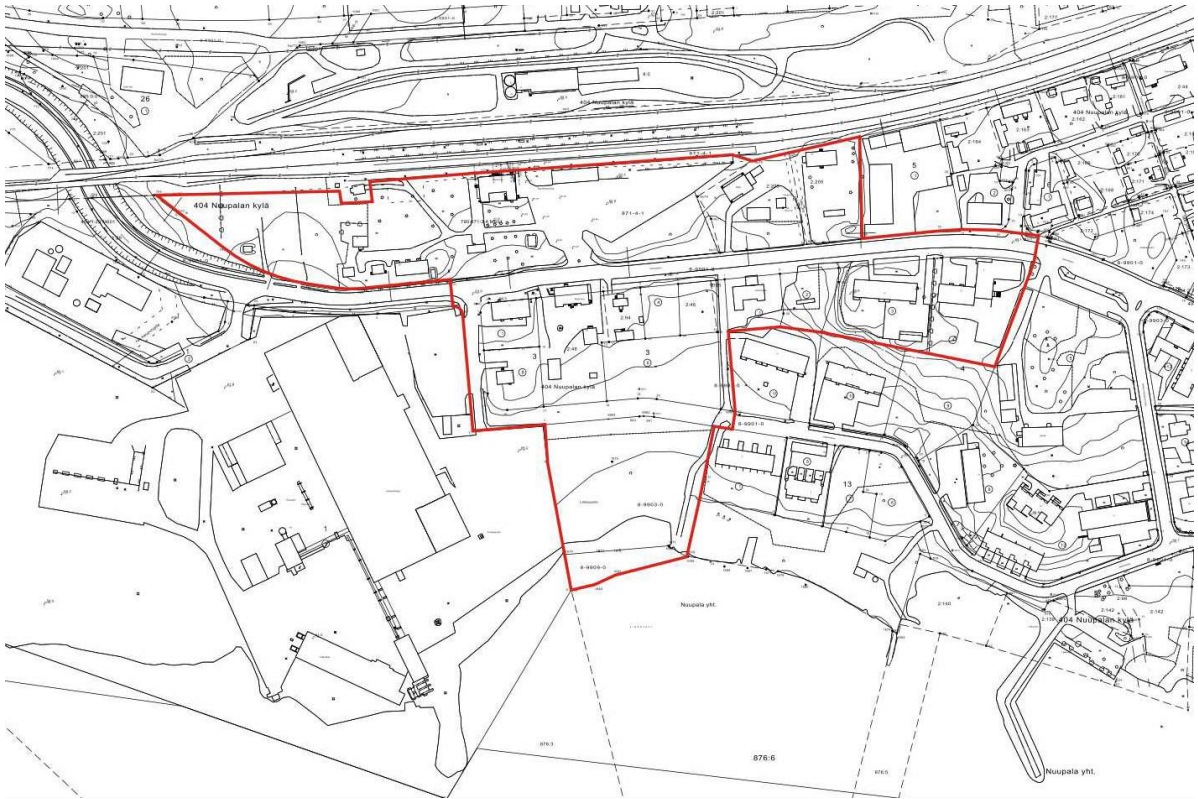
## 1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee Sastamalan 8. kaupunginosan korttelia 3, osaa korttelista 4, osaa Liekopuistosta ja Vammalan rautatieasema-alueen radan eteläpuolista osaa. Selostus koskee 5.9.2019 päivättyä asemakaavanmuutosluonnosta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 8. kaupunginosassa rautatien ja Liekoveden välissä vaneritehtaan itäpuolella.



KUVA 2: Asemakaavan suunnittelualue

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on "Asemanseudun asemakaavan muutos". Asemakaavan työnumero on A 007/2008.

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa vanhentunut kaava vastaamaan yhdyksunnan nykyisiä tarpeita ja kaupungin strategisia päämääriä. Tarkoituksena on ajantasais-  
taa alueen asemakaava vastaamaan rakennuskannan suojelutavoitteita rautatieaseman  
valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja Asemakadun eteläpuoleisissa kort-  
teleissa sekä säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Lisäksi tavoitteena  
on mahdollistaa keskustarakennetta eheyttävä täydennysrakentaminen rautatieaseman lä-  
heisyyteen.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS-JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>1</b>
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>3</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava .....	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>4</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1	<i>Alueen yleiskuvaus.....</i>	<i>4</i>
3.1.2	<i>Luonnonympäristö.....</i>	<i>4</i>
3.1.3	<i>Rakennettu ympäristö .....</i>	<i>5</i>
3.1.4	<i>Arkeologia.....</i>	<i>10</i>
3.1.5	<i>Ympäristöhäiriöt .....</i>	<i>10</i>
3.1.6	<i>Maanomistus.....</i>	<i>13</i>
3.2	Suunnittelutilanne .....	13
3.2.1	<i>Maakuntakaava.....</i>	<i>13</i>
3.2.2	<i>Kaupunkirakennesuunnitelma.....</i>	<i>16</i>
3.2.3	<i>Yleiskaava .....</i>	<i>17</i>
3.2.4	<i>Asemakaava .....</i>	<i>18</i>
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>19</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1	<i>Osalliset .....</i>	<i>19</i>
4.3.2	<i>Vireilletulo.....</i>	<i>19</i>
4.3.3	<i>Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....</i>	<i>19</i>
4.3.4	<i>Viranomaisyhteistyö.....</i>	<i>20</i>
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1	<i>Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....</i>	<i>20</i>
4.4.2	<i>Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....</i>	<i>21</i>
4.5	Asemakaavaluonnosvaihtoehdot .....	21
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>24</b>
5.1	Kaavan rakenne.....	25
5.1.1	<i>Mitoitus.....</i>	<i>25</i>
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3	Aluevaraukset.....	26
5.3.1	<i>Korttelialueet.....</i>	<i>26</i>
5.3.2	<i>Muut erityiset määräykset .....</i>	<i>29</i>
5.3.3	<i>Yleiset määräykset.....</i>	<i>30</i>
5.4	Kaavan vaikutukset.....	30
5.4.1	<i>Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....</i>	<i>30</i>
5.4.2	<i>Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....</i>	<i>30</i>
5.4.3	<i>Vaikutukset yhteiskuntaan .....</i>	<i>30</i>
5.5	Kaavamerkinnot ja – määräykset.....	31
5.6	Nimistö .....	31
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>31</b>

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 2. ”Sastamala, Asemaseudun asemakaavan muutosalueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2015”; Luoto, Kirsi; Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto; 2015.
- LIITE 3. ”Tie- ja raidemeluselvytys, Asemakadun alikulku—Sipintie, Vammalan taajama, Sastamala”; Virjonen, Tero; Promethor Oy; 2015
- LIITE 4. ”Aseman puistot ja pihat; Asema-alueiden hoito-ohje”; Niemi, Mirkka & Joutsalmi, Sinikka; Museovirasto, rakennushistorian osasto; 2005
- LIITE 5. Vaneritehtaan ja asemanseudun asemakaavan melusuojaus; Ramboll, 2019
- LIITE 6. Vammalan asemanseudun kulttuuriympäristöinventointi; Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2017
- LIITE 7. Asemakaavanmuutosluonnoksen havainnekuva
- LIITE 8. Vastineraportti

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 1. Alueen ja lähiympäristön katu- ja tiealueitten suunnitelmat.
- 2. ”Vammalan keskustaajaman maisemaselvitys”; Mäkelä, Juha; Vammalan kaupunki; 2000.
- 3. Ote ”Vammala. Keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004”; Heiskanen, Jari; Pirkanmaan maakuntamuseo; 2004
- 4. ”Lielähti – Kokemäki tärinäselvitys”; Geomatti Oy; Liikennevirasto, Rautatieosasto; 2012.
- 5. ”Lielähti – Kokemäki perusparannushanke, Allianssi – Tärinäarviointi, Ehdotus rataliikenteen tärinän vähentämistoimista”; FCG; VR-Track Oy; 2012.
- 6. ”Vaneritehtaan ja lämpölaitoksen ympäristömeluselvytys 2014”; Korkee, Timo; Ramboll; 2014.
- 7. ”Luonnonarvokatselmus, Sastamala, Vammalan asemanseutu”; Salonen, Vesa; Sastamalan kaupunki; 2015.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Sastamalan kaupungin tekninen lautakunta hyväksyi Asemanseudun asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.6.2014.

Asemakaavanmuutos kuulutettiin vireille 2.7.2014. Kaavaluonnosvaihtoehdot olivat nähtävillä 4.2.– 4.3.2016.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on ollut muuttaa vanhentunut kaava vastaamaan yhdyskunnan nykyisiä tarpeita ja kaupungin strategisia päämääriä. Tarkoituksena on ajantasaistaa alueen asemakaava vastaamaan rakennuskannan suojelutavoitteita rautatieaseman valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja Asemakadun eteläpuoleisissa kortteleissa sekä säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Rautatieaseman arvoalueen soveliainta käyttötarkoitusta on tutkittu.

Alueen tulevaisuutta on tarkasteltu myös raideliikenteen hyödyntämisen ja kehittämisen näkökulmasta valtakunnallisten ja maakunnallisten tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on ollut edistää rautatieaseman ympäristön rakennuskannan käyttöä ja mahdollisuuksien mukaan tiivistää yhdyskuntarakennetta niin, että alueelle saadaan lisää kaupunkirakennesuunnitelman ja keskustan rakenneosayleiskaavan mukaista keskustamaista rakentamista ja potentiaalisia rautatien käyttäjiä.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavamuutoksen lainvoimainen hyväksymispäätös on kuulutettu.

# 3 LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Vammalan keskustatoimintojen alueella, rautatieaseman alueella sekä sen välittömässä ympäristössä. Asemakaava koskee osaa Sastamalan rautatieaseman alueesta, Asemakadun eteläpuolisia kiinteistöjä vaneritehtaan ja Jaatsin väliillä, osaa Jaatsinkadun varren kiinteistöistä sekä osaa Liekopuistosta. Alue sijaitsee noin puolentoista kilometrin päässä Vammalan torista. Alueen kokonaispinta-ala on noin 7 ha.

Rautatieasema vanhoine rakennuksineen ja asemapuistoineen on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö, jota koskee nk. rautatiesopimus vuodelta 1998. Sopimuksessa on sovittu valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusta.

Rautatieasemaa vastapäätä Asemakadun eteläpuolella on useita kulttuuriympäristöinventoinneissa arvokkaiksi luokiteltuja rakennuksia. Arvokohteita ei ole nykyisin voimassa olevassa vuodelta 1959 peräisin olevassa asemakaavassa huomioitu.

Koko alueella rakentaminen on melko väljää ja nykyisen kaavaan mukaiset rakennustehokkuudet ovat alueen sijaintiin nähden pieniä. Sekä Asemakadun, että Jaatsinkadun varrella on tyhjiä rakennuspaikkoja ja paikkoja, jotka soveltuvat täydennysrakentamiseen.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Asemakaava-alue on pääosin asuinrakennusten aluetta, jonka luonnonympäristö on hoidettuja pihvoja ja virkistysalueita. 2015 tehdyssä luonnonarvokatselmuksessa alueella ei ole todettu harvinaisia tai uhanalaisia lajeja tai elinympäristöjä eikä muita merkittäviä luonnonarvoja. Katselmuksessa on havaittu suunnittelualueen länsipäässä Asemakadulle viettävässä rinteessä runsaasti tummatulikukkaa, vain paikoitellen esiintyvää kasvia, jonka esiintymisen alkuperä juontaa rautakautiseen asutukseen sekä maanviljelyyn ja on sikäli säilyttämisen arvoinen.



KUVA 3: Asemapäällikön talon villiintynyttä pihaa

Asema-alueen länsipäässä sijaitsee entinen asemapäällikön talon rakennuspaikka. Rakennukset on purettu, mutta täysin villiintynyt puutarha kukoistaa edelleen.

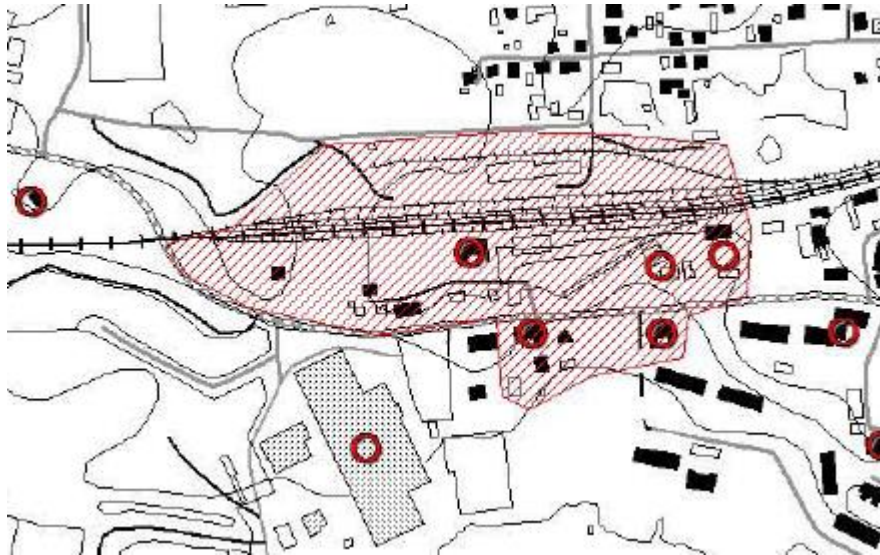
Alueen eteläosassa on Liekopuisto, joka sijaitsee Liekoveden rannalla. Puisto on jätetty aktiivisen hoidon ulkopuolelle, mutta paikalliset yrittäjät ovat viime vuosina, kaupungin luvalla, karsineet puiston aluskasvillisuutta ja muutenkin siivonneet sitä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Vammalan, entisen Tyrvään, rautatieasema-alue puistoineen ja rakennuksineen on valtakunnallisesti merkittävistä asema-alueista solmitun rautatiesopimuksen kohde (YM:n päätös 2/562/96, 9.12.1998). Se on myös joulukuussa 2009 valtioneuvoston hyväksymässä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen ympäristöjen luettelossa. Museoviraston lausunnossa Vammalan aseman suojelutavoitteista todetaan, että asemapuistoa ja rakennuksia hoidettaessa ja korjattaessa on kulttuurihistorialliset arvot erityisesti huomioitava eikä niiden luonteeseen sopimattomia tai vaarantavia toimenpiteitä saa tehdä.

Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventoinnissa vuodelta 2004 asemanseutu on arvioitu arvoalueeksi. Arvoalueeksi on rajattu alue, johon kuuluu Vammalan rautatieasema-alueella asemarakennus 1985, kaksi asuinrakennusta 1890-luvulta, asuinrakennus 1942, kaksi talousrakennusta 1890–91, kellarirakennus 1895, maa-kellari n. 1900, varastomakasiini 1930-luvulta, vesitorni 1930 ja E-liikkeen mylly 1954. Asema-aluetta vastapäätä Asemakadun eteläpuolella on tiivis rakennusryhmä, johon kuuluvat entinen matkustajakoti Liekoranta 1900, asuinrakennus 1930-luvulta, huoltoasemaksi rakennettu asuinrakennus 1934 ja korjaamo/talousrakennus 1934. Lisäksi Asemakadun eteläpuolella on funkkistyylinen huoltoasema vuodelta 1935. Ote Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventoinnista vuodelta 2004 on kaavaselostuksen liitteenä.

Tätä asemakaavaa varten laadittiin vuonna 2017 Vammalan asemanseudun kulttuuriympäristöinventointi (Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy), jossa tarkennettiin vuoden 2004 inventointia. Inventointi löytyy kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

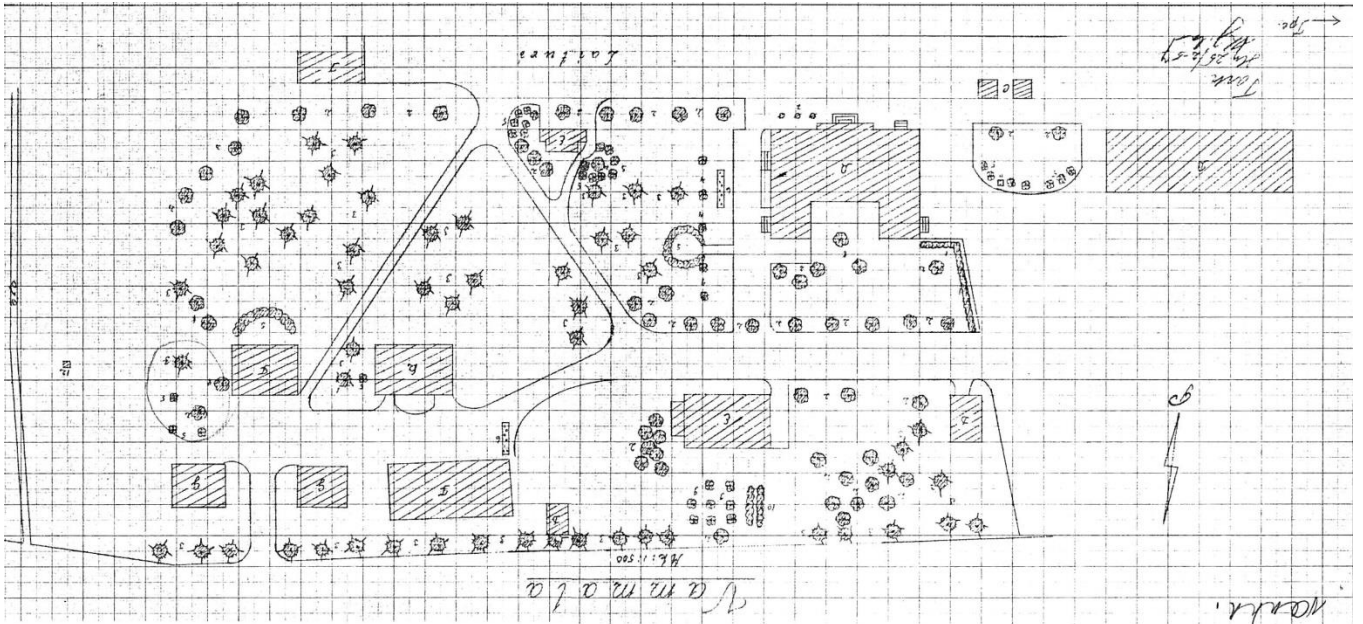


KUVA 4: Ote v. 2004 inventoinnista. Arvoalueeksi on yleiskaavaa varten laaditussa inventoinnissa rajattu punaisella rasterilla asema-alue ja Asemakadun majoituksen ja liikenteen vanhat liikerakennukset.



KUVA 5: Kartta kaava-alueen arvorakennuksista. 1) Asemarakennus 1985, 2) Asuinrakennus 1890-luku, 3–4) Talousrakennus 1890–91, 5) Asuinrakennus 1942, 6–7) Maakellari 1895–1900, 8) Makasiini 1930-luku, 9) Mylly 1954, 10) Vesitorni 1930, 11) Asuinrakennus 1890-luku, 12) Matkustajakoti 1900, 13) Asuinrakennus 1930-luku, 14) Asuinrakennus/huoltoasema (Öljylä) 1934, 15) Korjaamo/talousrakennus 1934, 16) Huoltoasema 1935, 17) Liike/asuinrakennus Kino Tyrvää 1941.

Aseman arvoalueeseen ja arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön kuuluu myös asemapuisto. Asemapuisto on aikoinaan ollut vanhojen rautatieasemapuistojen tapaan hyvin suunniteltu ja hoidettu edustuspuisto, mutta VR:n ja liikenneviraston prioriteettien muuttuessa hoito jäi taka-alalle ja puisto on päässyt jonkin verran villiintymään.



KUVA 6: Vammalan aseman puistosuunnitelma vuodelta 1957.



KUVA 7: Tyrvään asema 1903.





KUVA 8: Vammalan asema 1960.



KUVA 9: Vammalan asema 2014.

Aseman arvoalueen lisäksi alueella on arvokohteeksi arvioitu Kino Tyrvään funkkishenkkinen rakennus vuodelta 1941, jota on jatkettu 3-kerroksisella asuinrakennuksella vuonna 1960-luvulla. Vuodelta 1941 peräisin oleva osa on inventoinnissa arvioitu kohteeksi, joka tulisi säilyttää.

Edellä mainittujen arvokohteiden lisäksi kaava-alueella on yksi 2-kerroksinen kerrostalo 1960-luvulta, yksi 3-kerroksinen kerrostalo 1970-luvulta ja omakotitalo 1960-luvulta.

Rautatieasema on peruskorjattu 2014–15. Asemarakennuksen peruskorjaus on tehty maankuntamuseon valvonnassa.



1.



2.



3.



4.



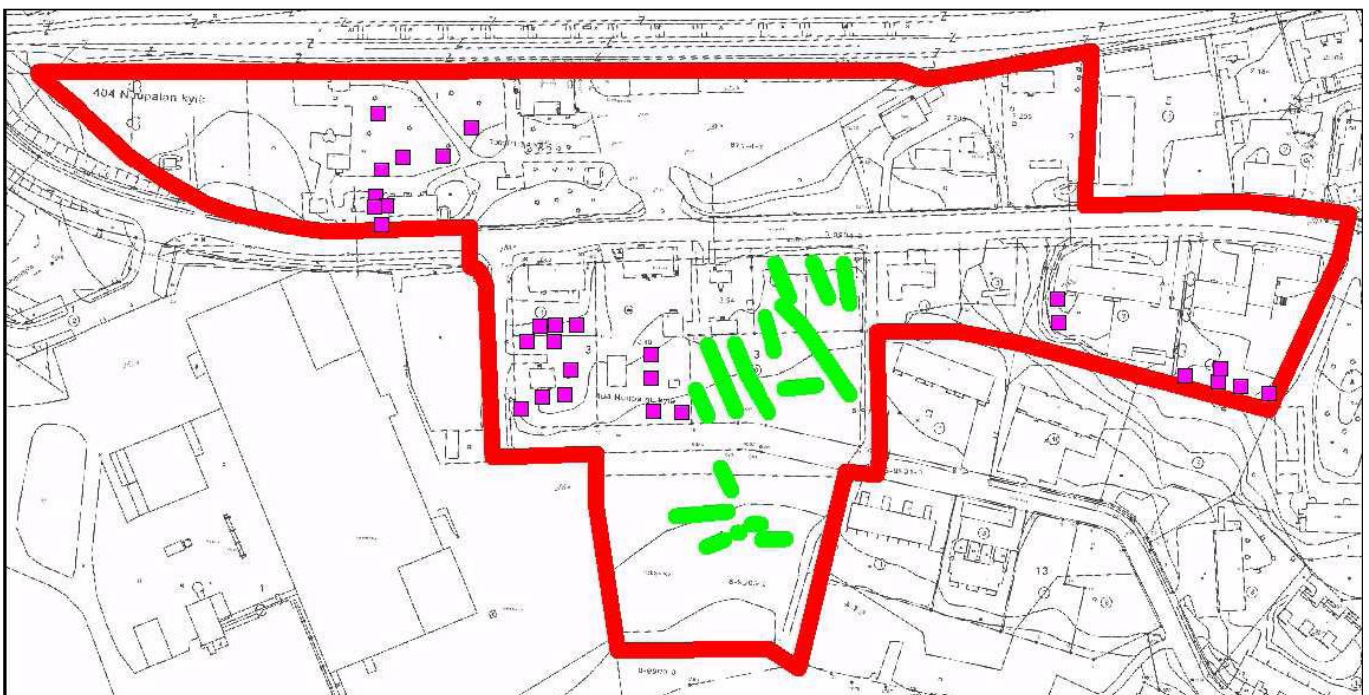
5.

KUVA 10: Aseman arvoalueen rakennuksia. 1) Asuinrakennus 1980-luku, 2) Maakellari 1895, 3) Öljylä 1930-luku, 4) Vesitorni 1930, 5) matkustajakoti 1900.

### 3.1.4 Arkeologia

Rautatien ja asemarakennuksen rakentamisen yhteydessä 1890-luvulla löydettiin useita rautakautisia keihäänkärkiä ja kalmistoon viittaavia rakenteita. Alueella on sijainnut löytöjen perusteella *Tyrvään asema-alue* -niminen rautakautinen kalmisto. Kiinteän muinaisjäännöksen todettiin tuhoutuneen rautatietä, asemarakennusta ja maantietä rakennettaessa. Aseman piha-alueella tehtiin vuonna 1986 arkeologisia koekaivauksia, joissa tutkittiin kaksi osa-aluetta aseman pihalla. Tuolloin todettiin, että pihaa on muokattu monin tavoin ja maata on myös siirretty. Tutkimusten perusteella rautakautisen kalmiston todettiin tuhoutuneen.

Aiempien havaintojen ja maakuntamuseon Asemaseudun asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antaman lausunnon perusteella suunnittelualueelle tehtiin tarkkuusinventointi vuoden 2015 keväällä. Inventoinnissa ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kohteita. Tarkkuusinventoinnin tulos on samassa linjassa aluetta koskevissa aiemmissa arkeologisissa tutkimuksissa saatujen tulosten kanssa.



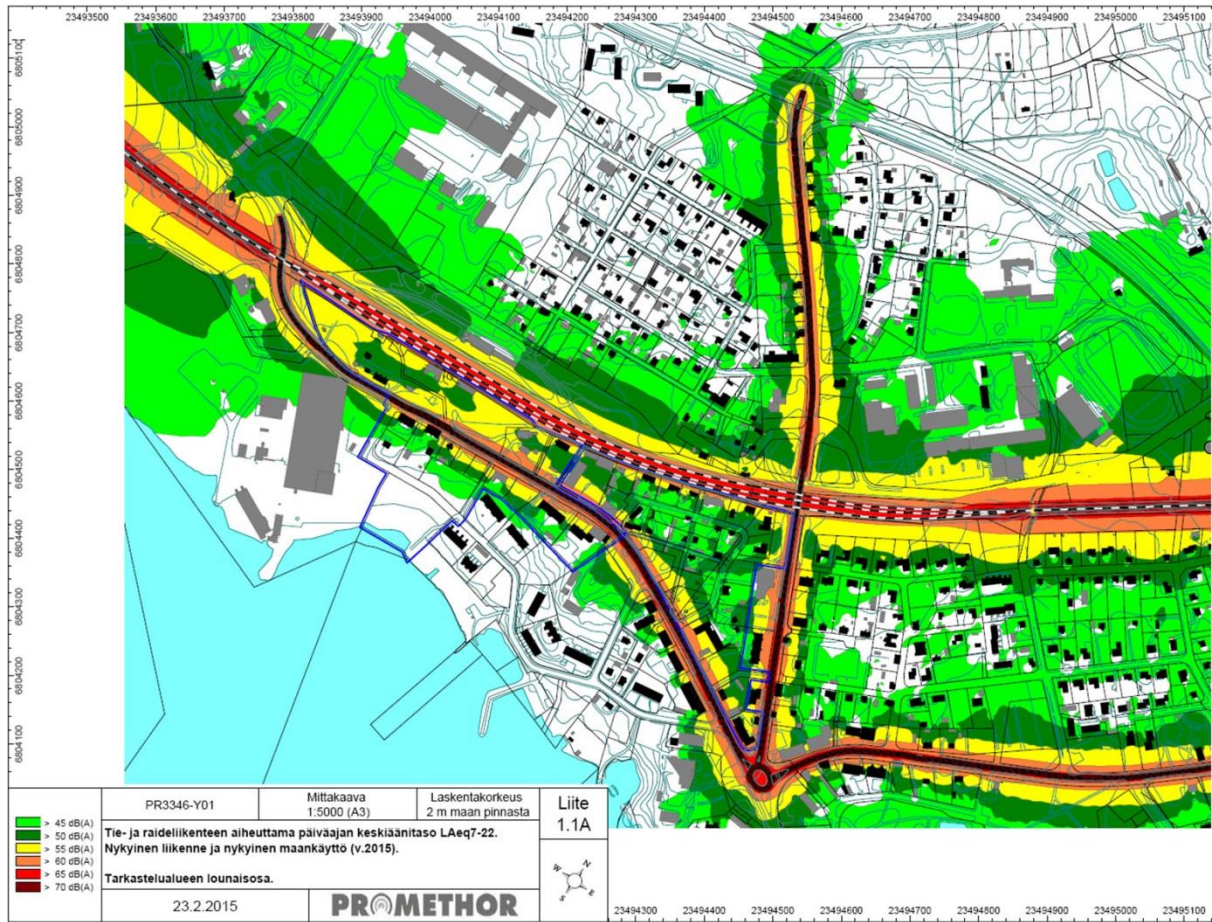
KUVA 11: 2015 arkeologisen tarkkuusinventoinnin koneellisesti kaivettujen koeojien (vihreällä) ja käsin kaivettujen koekuoppien (aniliinilla) sijainti.

### 3.1.5 Ympäristöhäiriöt

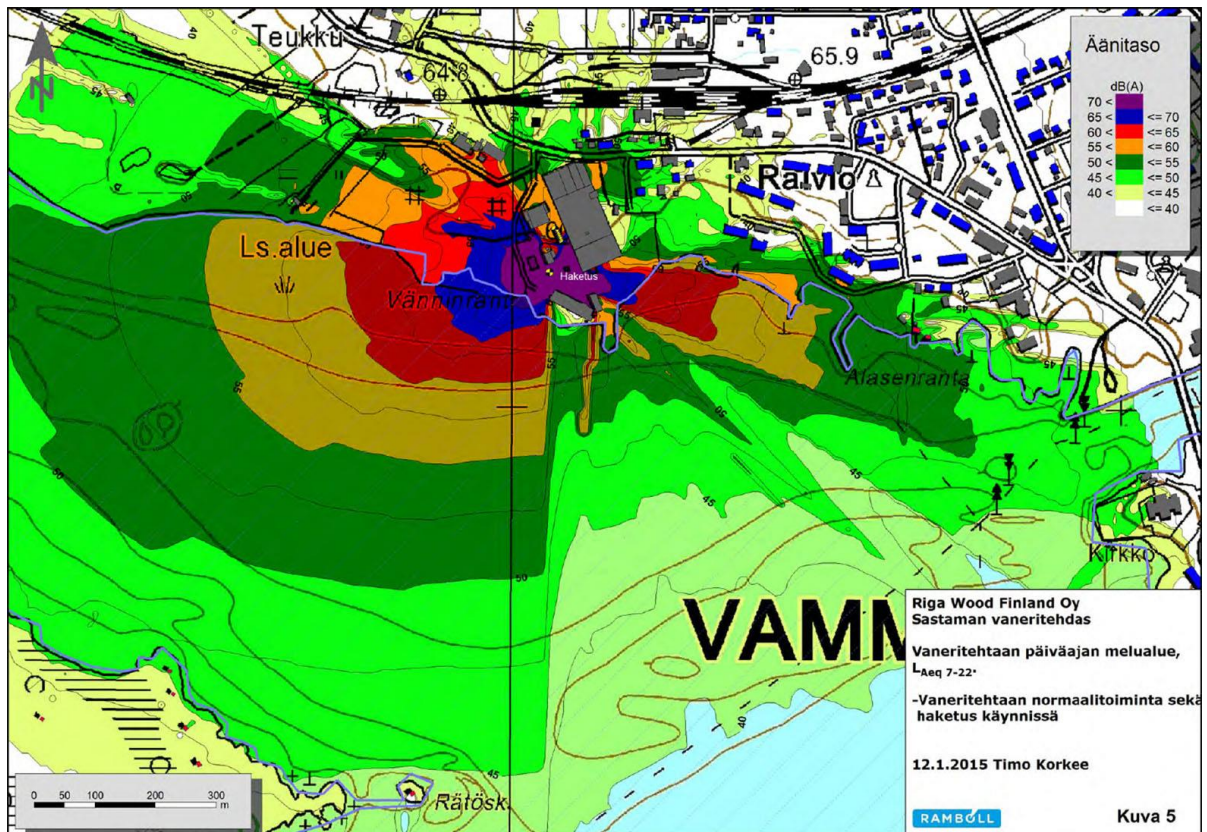
Rautatie aiheuttaa suunnittelualueella melua samoin kuin Asemakatu, joka on yksi Vammalan taajaman pääliikenneväylistä. Alueelle teetettiin meluselvitys vuodenvaihteessa 2014–15. ”Tie- ja raidemeluselvitys, Asemakadun alikulku—Sipintie, Vammalan taajama, Sastamala” on kaavaselostuksen liitteenä.

Meluselvityksen perusteella rautatien ja Asemakadun välisellä alueella liikenteen aiheuttama melu ylittää valtioneuvoston ohjearvot lähes koko alueella. Melua kuitenkin voidaan hallita rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla sekä rakennusten ulkokuoren rakenteellisilla ratkaisulla niin, että alueelle voidaan osoittaa myös asuinrakentamista.

Alueen länsipuolella sijaitsee vaneritehdas, joka aiheuttaa jonkin verran melua. Ramboll on päivittänyt vaneritehtaan ympäristölupien mukaiset meluselvitykset 2014 vastaamaan toiminnan sen hetkistä tilannetta. Vaneritehtaan melu on voimakkaimmillaan, kun haketustoiminta on käynnissä. Haketustoimintaa harjoitetaan noin kerran kuussa 1–2 päivän ajan. Haketuksen käynnissä ollessakaan ohjearvot eivät ylity yhdenkään suunnittelualueen asuinrakennuksen osalta.

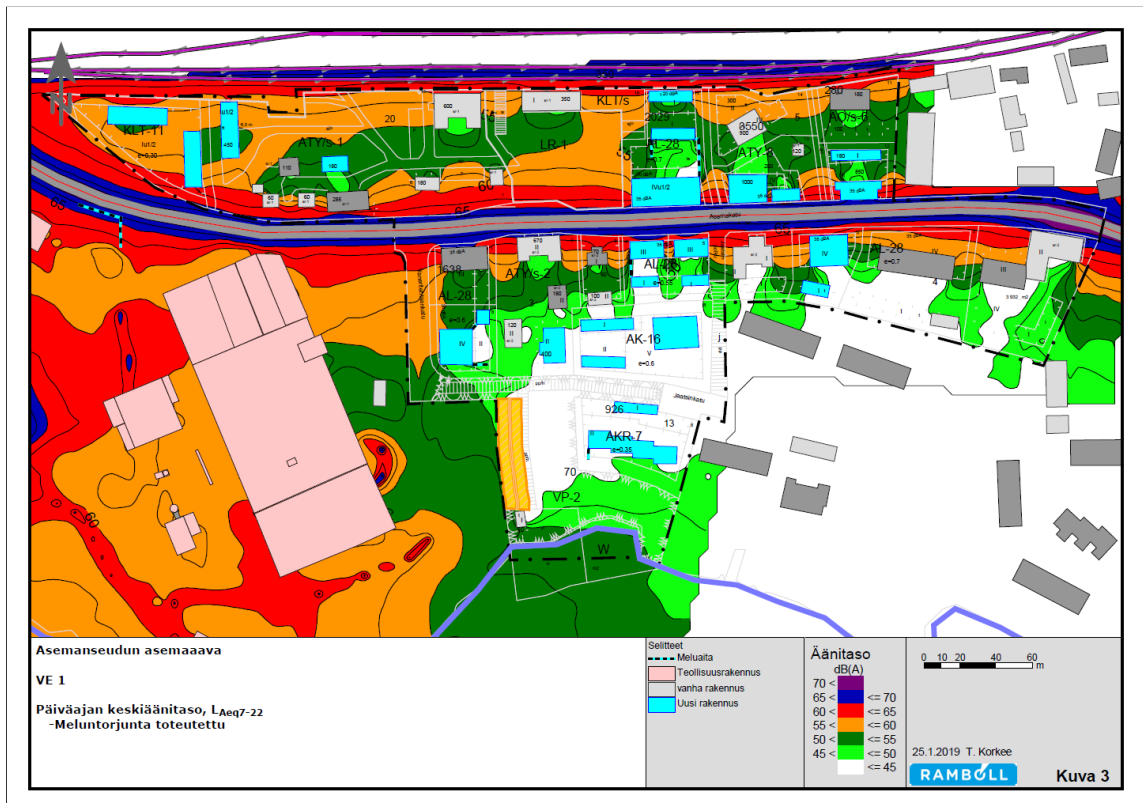
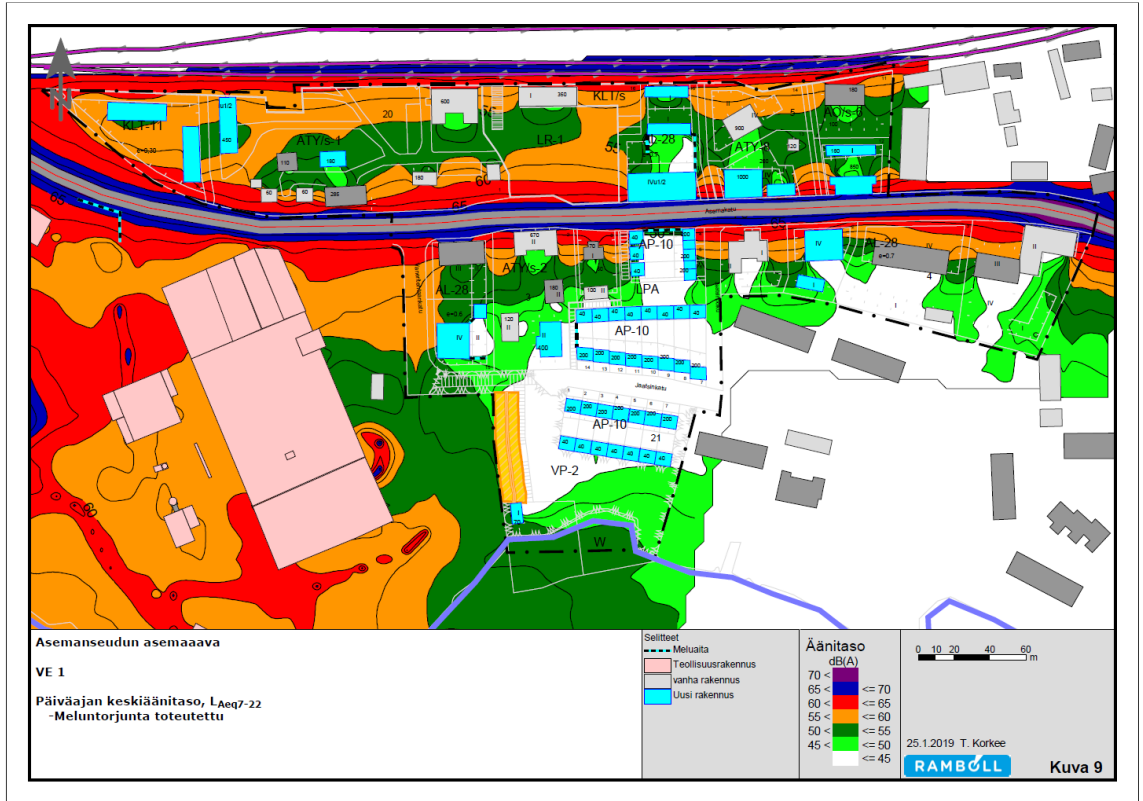


KUVA 12: Päiväajan tie- ja raidemelualue.



KUVA 13: Vaneitehtaan päiväajan melualue.

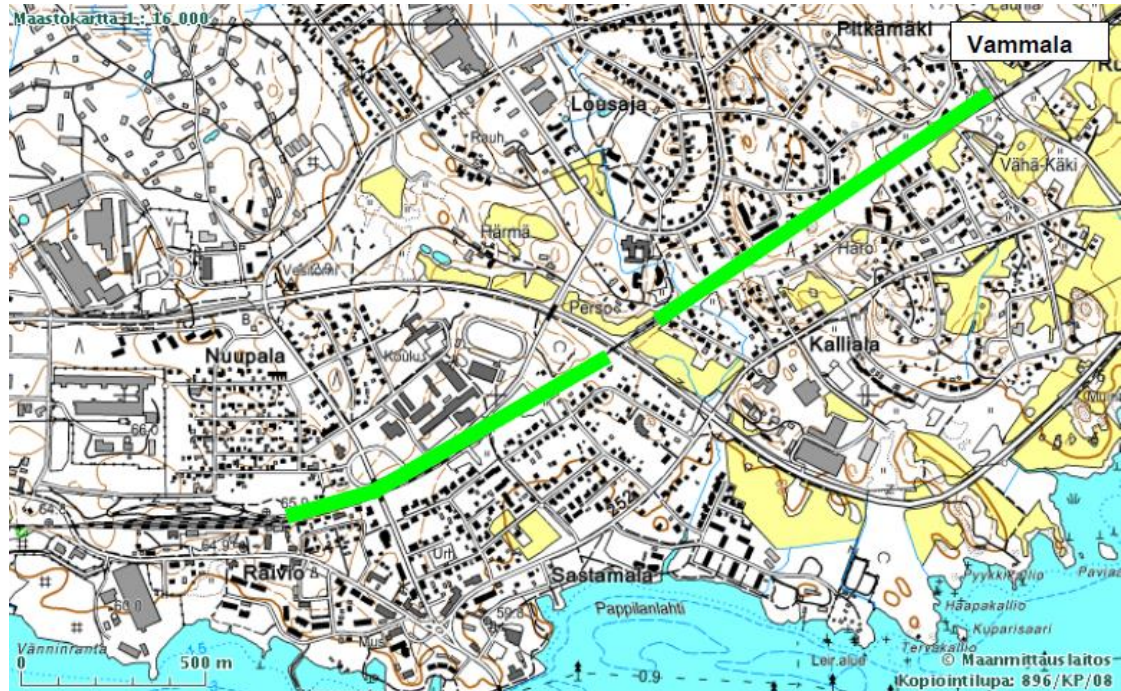
Alueelta laadittiin vuonna 2018-2019 selvitys Vaneritehtaan ja asemakaavan melusuojausksesta (Ramboll). Kaavaluonnoksien pohjalta laadittiin melumallit, joissa tutkittiin raide- ja tieliikenteen sekä vaneritehtaan yhdistetyt meluvaikutukset sekä mahdollisia melunsuojausratkaisuja. Selvityksessä esitettiin vaneritehtaan melun leviämisen estämiseksi kaava-alueelle meluvallia kaava-alueen länsilaitaan sekä meluaitoja valikoiduille sijainneille kortteleihin. Lisäksi joidenkin rakennusten kohdalla on tarvetta rakennusten ulkokuoren rakenteellisille ratkaisuille.



KUVA 14: Kaavaluonnosvaihtoehtojen päiväajan melualue melutorjunnan toteuduttua.

Raideliikenteestä aiheutuu myös tärinää. Liikennevirasto on teettänyt tärinäselvityksen rataosalle Lielähti – Kokemäki (Geomatti Oy). Työn tavoitteena oli arvioida rautatieliikennetärinän vaikutuksia ja määrittää tärinäriskialueet, kun suurin akselipaino nostetaan rataosalla 25 tonniin. Tärinäriskialueiden tarkempia selvityksiä suositellaan myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Vammalan aseman lähistöllä rajautuvat tärinäriskialueet kaava-alueen ulkopuolelle.



KUVA 15: Tärinäkriittiset Vammalan alueella. Vihreällä värillä on osoitettu tärinä- tai runkomelukriittinen rataosuus kiinteällä maalla.

### 3.1.6 Maanomistus

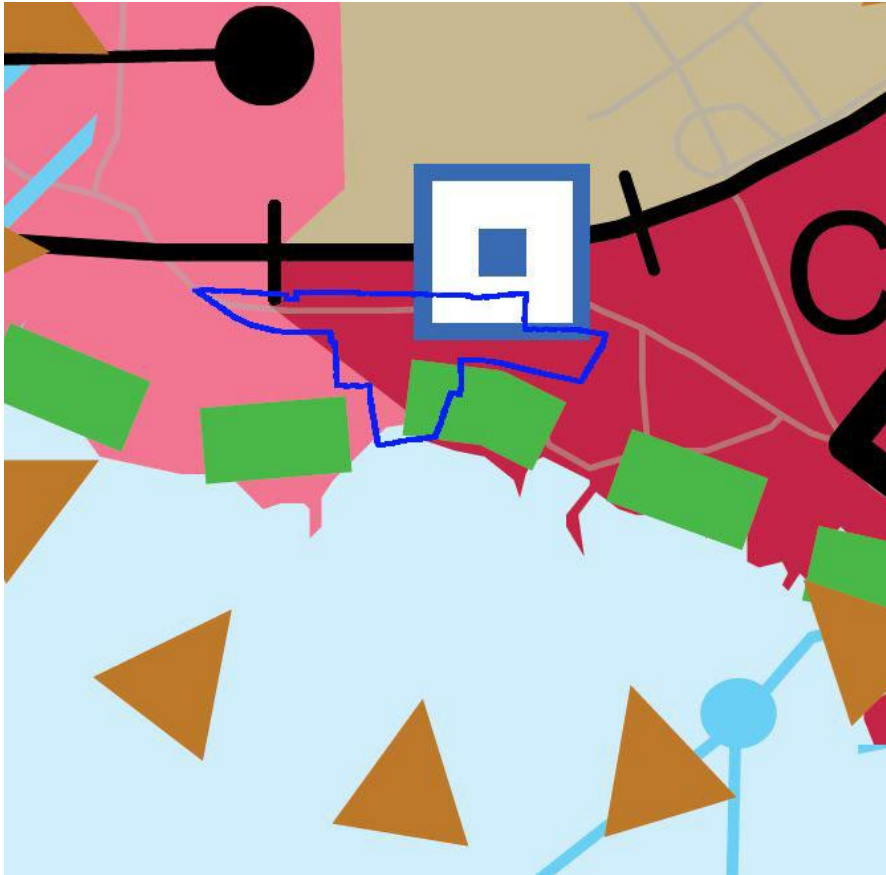
Rautatieasema-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaupunki omistaa myös suunnittelualueen eteläosassa Liekoveden rannalla sijaitsevan Liekopuiston samoin kuin alueen katualueet. Loppu alueesta on yksityisomistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

Voimaan tullessaan Pirkanmaan maakuntakaava 2040 on kumonnut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan, turvetuotantoa koskevan Pirkanmaan 1. vaihemaakuntakaavan, liikennettä ja logistiikkaa koskevan Pirkanmaan 2. vaihemaakuntakaavan sekä lisäksi entisen Kiikoisten kunnan alueen osalta Satakunnan maakuntakaavan.



KUVA 16: Ote Pirkanmaan maakuntakaava 2040. Likimääräinen kaavarajaus on osoitettu sinisellä.

Maakuntakaavassa alueella on seuraavat merkinnät:

**Keskustatoimintojen alue** (punainen). Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

### **Maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.**

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

### **Tiivistettävä asemanseutu.**

Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävät alueet, jotka tukeutuvat ensisijaisesti raideliikenteeseen.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä raideliikennettä tukevaan tiiviiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä laadukkaisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Tiivistettävän alueen laajuus tulee tarkentaa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

### **Viheryhteys.**

Merkinnällä osoitetaan taajamiin liittyvät olemassa olevat tai tavoitteelliset viheryhteydet, joilla on erityistä merkitystä alueellisen virkistysverkon ja/tai ekologisten yhteyksien kannalta.

### **Työpaikka-alue.**

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät ja toimialarakenteeltaan monipuoliset liike- ja toimistorakentamisen tai tuotantotoimintaan varatut alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota tarkoituksenmukaiseen toteutusjärjestykseen ja yhdyskuntarakenteen eheyteen sekä joukkoliikenteen järjestelyihin ja toimiviin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista eikä asumiseen saa kohdistua merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

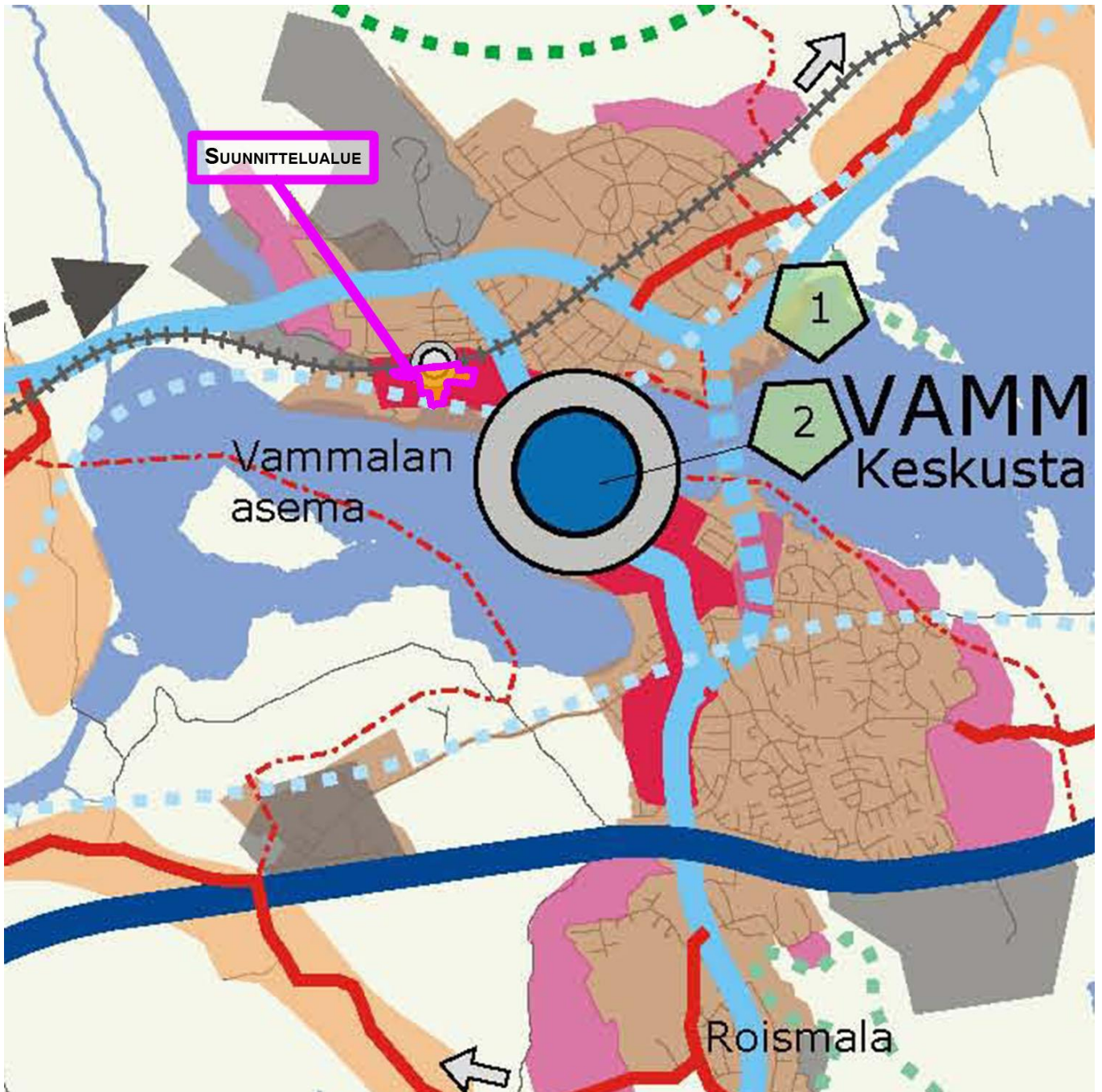
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta 7 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon, etteivät vähittäiskaupan suuryksiköt aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.



### 3.2.2 Kaupunkirakennesuunnitelma

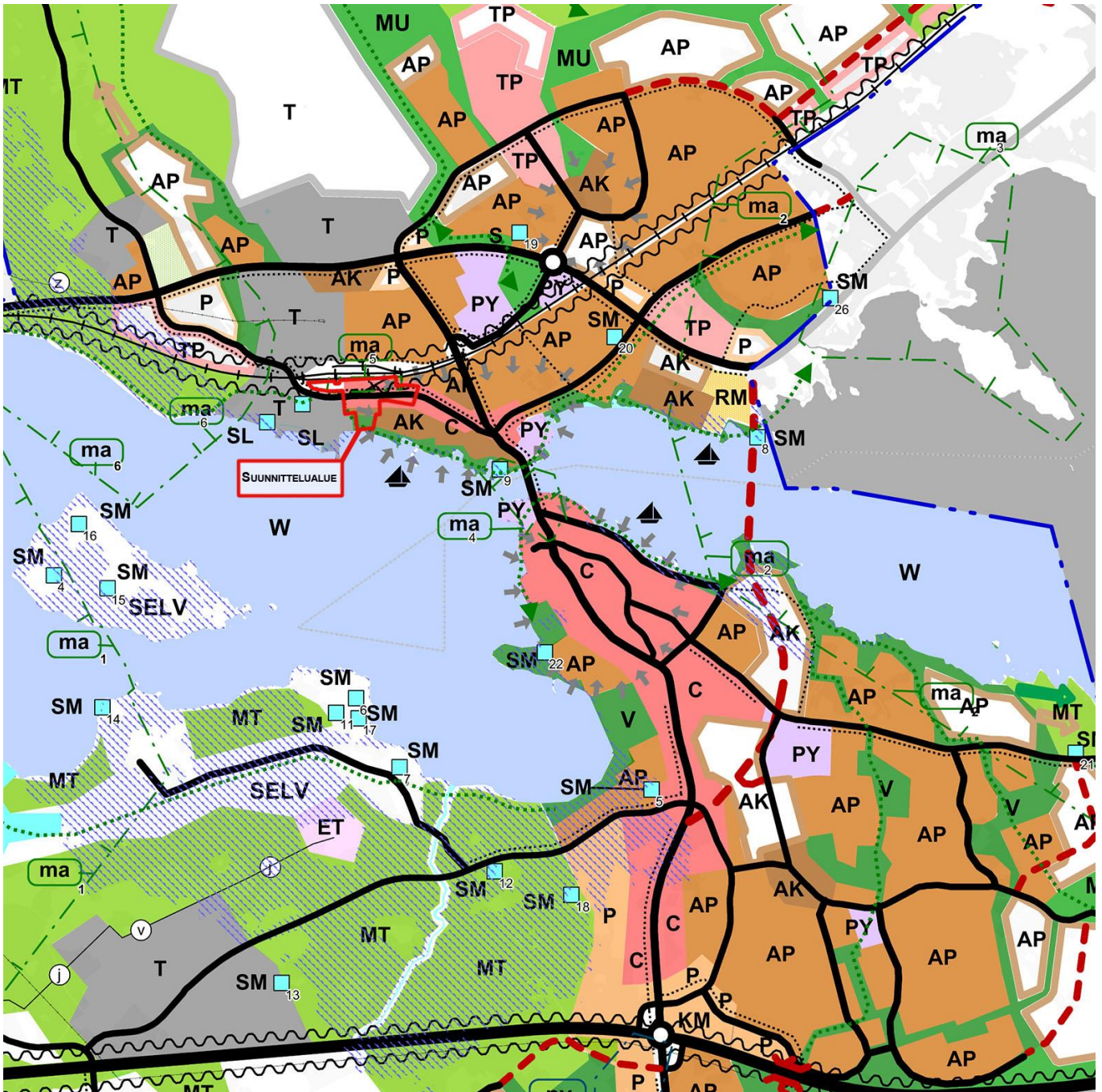
Sastamalan kaupunginvaltuusto on keväällä 2014 hyväksynyt ohjeellisena noudatettavaksi kaupunkirakennesuunnitelman, joka on hyvin yleispiirteinen strateginen maankäyttösuunnitelma. Siinä kaavamuutosalue on merkitty kuuluvaksi keskusta-alueeseen, asemakaavoitettuun alueeseen ja alueen kautta kulkee vesistöön tukeutuva virkistysreitti.



KUVA 17: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta vuodelta 2014 ja asemakaavamuutosalueen sijainti

### 3.2.3 Yleiskaava

Sastamalan keskustaajaman rakenneosayleiskaavassa vuodelta 2014 asemakaavamuutosalueelle on osoitettu keskusta-alue (C), kerrostalovaltaista aluetta (AK) ja lähivirkistysaluetta. Keskustatoimintojen alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen sekä näihin liittyvät liikennealueen ja puistot. Lisäksi alueille on merkitty maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue (ma/5) eli Vammalan asema. Alueelle on myös osoitettu alueen tiivistämisen/-eheyttämistarve.



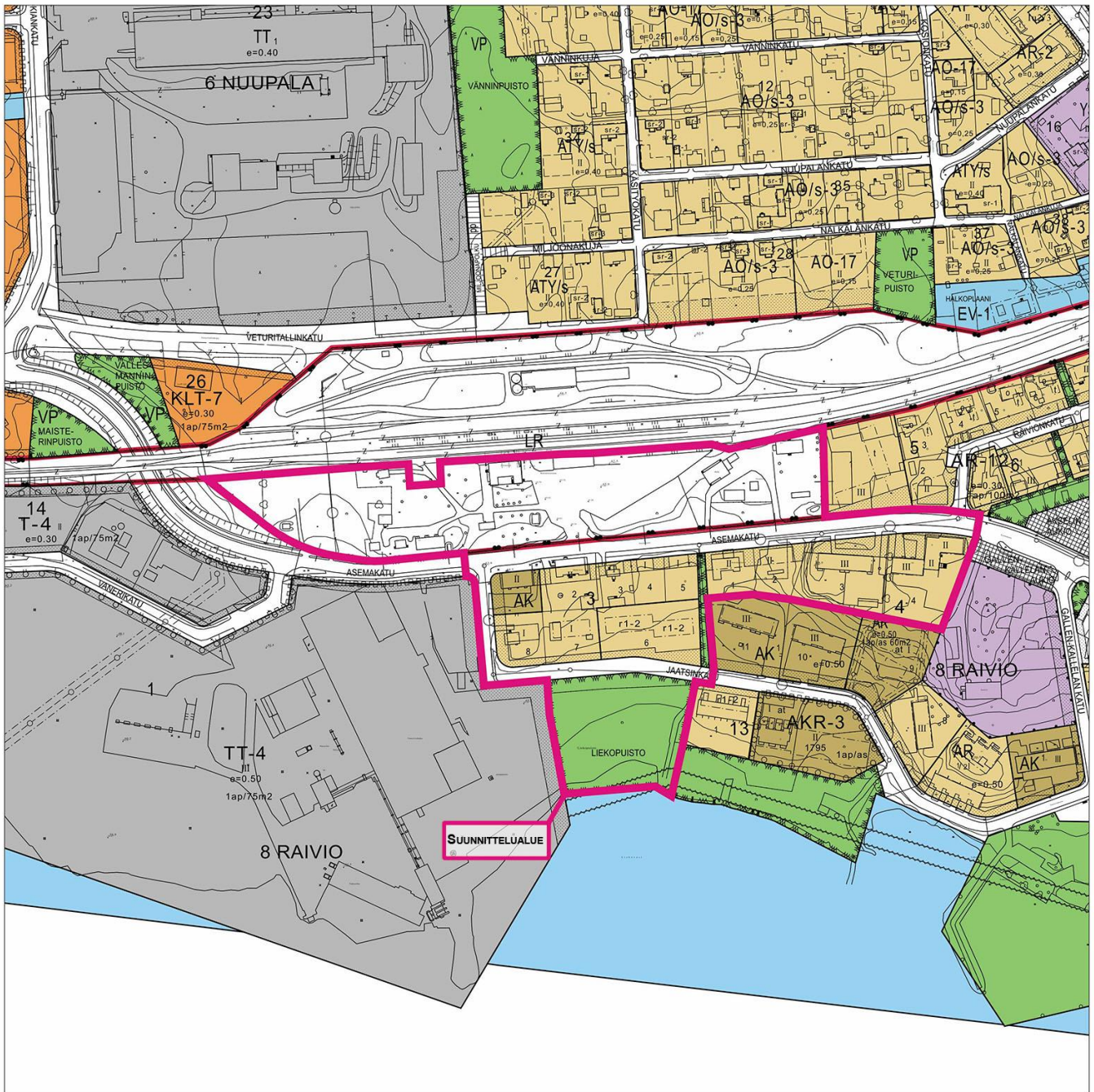
KUVA 18: Ote keskustan rakenneosayleiskaavasta ja asemakaavamuutosalueen sijainti

### 3.2.4 Asemakaava

Rautatieaseman alueella on voimassa vuonna 1956 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty liikennealueeksi. Lähes koko loppualueella on voimassa asemakaava vuodelta 1959, jossa alue on merkitty 1–3 kerroksisten rakennusten asunto- tai liikekorttelien alueeksi sekä puistoalueeksi. Yhdellä tontilla on asemakaava vuodelta 1962, jossa tontti on merkitty kaksikerroksisten asuntokerrostalojen korttelialueeksi.

Kaava on lähes kaikilta osiltaan vanhentunut eikä tue kaava-alueella sijaitsevan arvoalueen eikä alueella sijaitsevien rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä.

Kaava ei myöskään mahdollista merkittävää alueen täydennysrakentamista, tiivistämistä tai tehokkuuden lisäämistä rautatieaseman läheisyydessä.



KUVA 19: Ote asemakaavayhdistelmästä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kaupungin omasta toimesta ja se on sisältynyt jo vuosien 2006 - 2008 kaavoitusohjelmaan, mutta kaavan laatiminen on siirtynyt muiden, kiireellisempinä pidettyjen hankkeiden vuoksi.

Nykyisin voimassa oleva asemakaava on lähes kaikilta osiltaan vanhentunut eikä vastaa yhdyskunnan nykyisiä tarpeita tai kaupungin strategisia päämääriä. Kaava ei tue kaava-alueella sijaitsevan arvoalueen eikä alueella sijaitsevien rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten säilymistä eikä mahdollista alueen täydennysrakentamista.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vammalan kaupungin tekninen lautakunta hyväksyi 26.6.2014 Asemanseudun asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Kaava kuulutettiin vireillä olevaksi 3.7.2014. Kaavan laatii Sastamalan kaupungin yhdyskuntasuunnittelun yksikkö omana työnään.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- maanomistajat ja asukkaat
- kaava-alueen naapurialueiden maanomistajat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinoharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät
- kuntalaiset

Viranomaiset:

- Sastamalan kaupungin ydinprosessit
- Ympäristöterveydenhuolto
- Sastamalan vesi
- Pirkanmaan pelastuslaitos
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan liitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto

Muut osalliset:

- Caruna Oy (entinen Fortum sähkönsiirto Oy)
- Etelä-Satakunnan puhelin Oy

Kaavahankkeen osallisiksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osalliseksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne "...joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa" sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään".

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 3.7.2014.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalolla ja internetissä kaupungin kotisivuilla. OAS on nähtävillä koko suunnittelun ajan.

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä virallisissa kaupungin päättämässä ilmoituslehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

##### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavamuutoksesta pidettiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 16.09.2014

Pirkanmaan maakuntamuseo antoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon, jossa esitettiin joitain tarkennuksia kyseiseen dokumenttiin, rakennuskannan inventoinnin päivittämistä sekä arkeologisen tarkkuusinventoinnin tekemistä suunnittelualueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja suunnittelualueelle tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi keväällä 2015.

Rautatieasemarakennus on peruskorjattu 2014–15. Asemarakennuksen peruskorjaus on tehty maakuntamuseon valvonnassa.

##### **Luonnos**

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Sastamalan rakennuslautakunnalta, Liikennevirastolta, Caruna Oy:ltä, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan liitolta. Lisäksi saatiin yksi mielipide. Vastineraportti, johon lausunnot ja mielipiteet sekä kaavoittajan vastineet on kirjattuna, löytyy kaavaselostuksen liitteenä.

Kaava-alueelta laadittiin kulttuuriympäristöinventointi alkuvuonna 2017.

##### **Luonnos**

Kaavasta päätettiin laatia uusi kaavaluonnos ja siitä pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Liikennevirastolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä sekä tarvittaessa muilta viranomaisilta.

##### **Ehdotus**

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan maakuntamuseolta, Liikennevirastolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä sekä tarvittaessa muilta viranomaisilta.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa vanhentunut kaava vastaamaan yhdyskunnan nykyisiä tarpeita ja kaupungin strategisia päämääriä. Tarkoituksena on ajanmukaistaa voimassa olevaa asemakaavaa paremmin alueen erityispiirteet huomioivaksi, ajantasaistaa alueen asemakaava vastaamaan arvoalueiden ja rakennuskannan suojelutavoitteita rautatieaseman valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja Asemakadun eteläpuoleisissa kortteleissa sekä säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa keskustarakennetta eheyttävä täydennysrakentaminen rautatieaseman läheisyyteen.

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

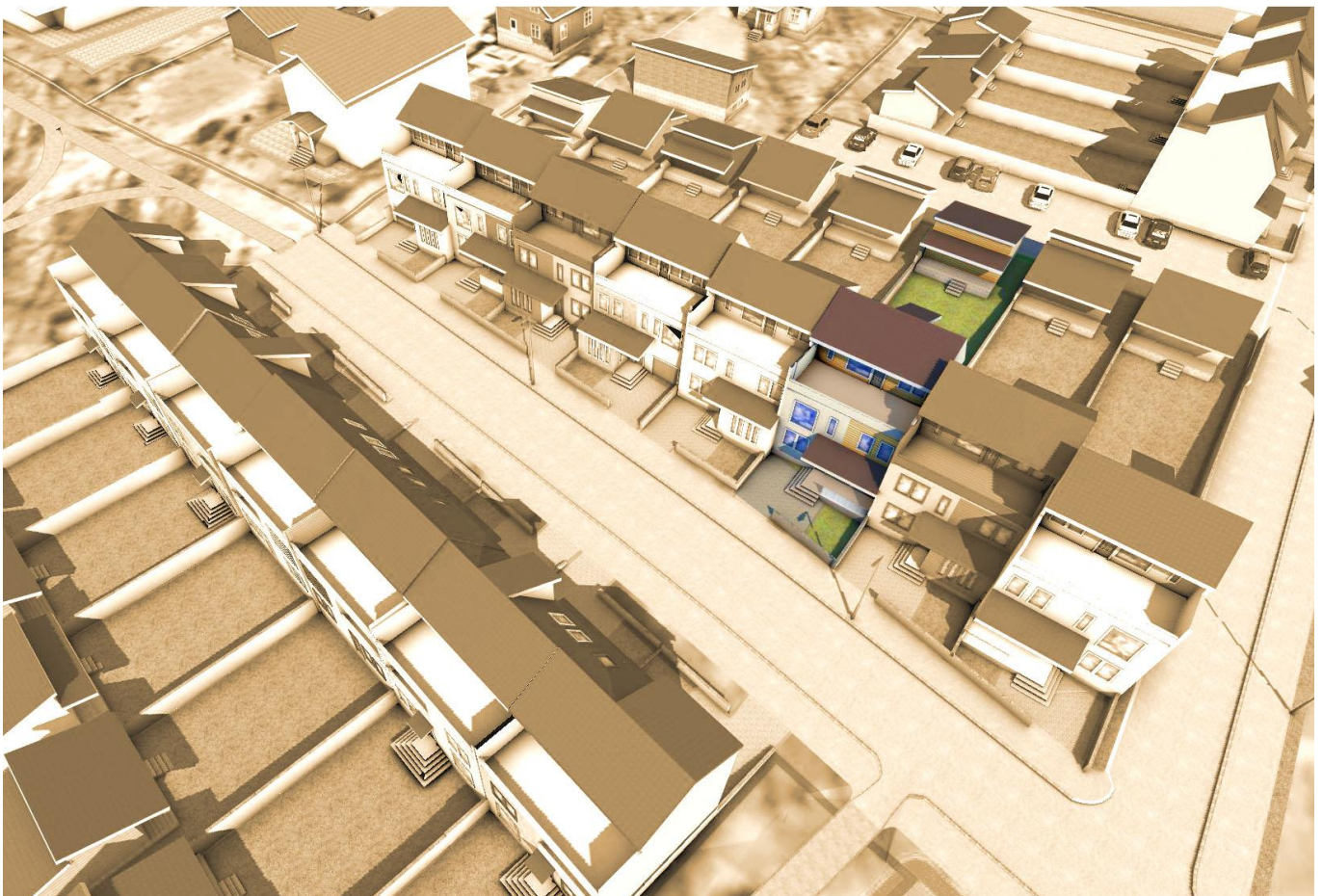
Vammalan rautatieasema-alue on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja sen säilymisen turvaaminen on yksi asemakaavanmuutoksen lähtökohdista. Samalla sekä valtakunnallisten, maakunnallisten että paikallisten tavoitteiden mukaista on, että rautatieasemien läheisyyteen kehitetään tiivistä kaupunkirakennetta ja asumista. Kaavan tavoitteena on sovittaa nämä tavoitteet yhteen luontevalla tavalla.

#### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

### 4.5 Asemakaavaluonnosvaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksia laadittiin kaksi. Laaditut vaihtoehdot poikkesivat toisistaan Asemakadun eteläpuolella sijaitsevien korttelin 3 länsiosan ja nykyisen Liekopuiston pohjoisreunan osalta. Vaihtoehdossa 1 kyseiselle alueelle oli sijoitettu kerros- ja rivitalojen korttelialueita ja vaihtoehdossa 2 korkean tehokkuuden asuinpienalojen korttelialueita. Vaihtoehdon 2 asuinpienalojen korttelialueet oli mahdollista toteuttaa ns. townhouse-rakentamisena.

Townhouse tarkoittaa tässä yhteydessä omatonttista kadun varteen rakennettua useampikerroksista pienaloa, joka liittyy palomureilla viereisiin rakennuksiin. Korttelit voidaan toteuttaa myös yhtiömuotoisina.



KUVA 20: Havainnekuva townhouse-korttelista ja -tontista.

Sallittujen kerrosalaneliömetrien määrä oli molemmissa vaihtoehdoissa lähes sama eli vaihtoehdossa 1 n. 23580 k-m<sup>2</sup> ja vaihtoehdossa 2 n. 23700 k-m<sup>2</sup>. Potentiaalinen asuntojen määrä oli kuitenkin vaihtoehdossa 1 suurempi kuin vaihtoehdossa 2 johtuen townhouse korttelien asuntojen suuremmasta koosta.

Molemmissa vaihtoehdoissa kaava-alueelle olevat arvokohteet saivat suojelumerkinnot ja

niiden säilyminen turvattiin ajantasakaavaa paremmin. Lisäksi suunnittelualueelle osoitettiin merkittävä määrä uusia asuin-, liike- ja toimitilarakentamismahdollisuuksia, mikä on sekä valtakunnallisten että paikallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



KUVA 21: Pienennös asemakaavan luonnosvaihtoehdosta 1.



KUVA 22: Pienennös asemakaavan luonnosvaihtoehdosta 2.



*KUVA 23: Havainnekuva tilanteesta jossa aseman paikoitusalue on kunnostettu, mutta alue on muuten nykyisen kaltainen.*



*KUVA 24: Havainnekuva vaihtoehdosta 1. Vanhat rakennukset ovat pääosin nykyisellään, mutta uusille rakennusaloille on sijoitettu suurin kaavan sallima rakentamisen määrä.*





KUVA 25: Havainnekuva vaihtoehdosta 2. Vanhat rakennukset ovat pääosin nykyisellään, mutta uusille rakennusaloille on sijoitettu suurin kaavan sallima rakentamisen määrä

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaluonnoksessa asema-alue on merkitty asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialuetta koskevilla määräyksillä pyritään turvaamaan valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilyminen. Rautatieasema sekä vanhat asema-alueen rakennukset ovat saaneet suojelumerkin. Asemalle on osoitettu kaksi uutta rakennusala. Toinen on täysin uusi ja sijaitsee entisen asemapäällikön tontin ja muun asema-alueen rajalla kulkevan laskuojan reunalla laskuojan suuntaisesti. Toinen sijaitsee asuinrakennusten vieressä paikalla, jolla on vuoden 1957 puistosuunnitelman mukaan sijainnut ”yöpymishuone”. Uusilla rakennusaloilla on tavoitteena mahdollistaa erilaisten ja monipuolisten toimintojen sijoittamismahdollisuus asema-alueelle, jolloin myös olemassa olevien rakennusten käyttömahdollisuudet ovat paremmat.

Asema-alueen itäpuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue, joka palvelee junaliikennettä sekä pohjoisosaan rautatiealue, johon on osoitettu sijainti kevyen liikenteen alikululle. Alikululla varaudutaan junaliikenteen ja kävijämäärien lisääntymiseen.

Aseman ja E-liikkeen myllyn välille on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan kolmikerroksisen asuin- ja liikekerrostalon rakentaminen Asemakadun varteen kadun suuntaisesti. Samoin seuraavalle tontille, joka sijaitsee asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialueella, sallitaan kolmikerroksisten kerrostalojen rakentaminen Asemakadun varteen kadun suuntaisesti. Kerrostalojen rakennusalat on rajattu niin, että Asemakadulta säilyy näkymä vanhalle vesitornille. Mylly, vesitorni ja vanha rautatieläisten asuinrakennus ovat saaneet suojelumerkin, joilla pyritään turvaamaan näiden arvokkaiden rakennusten säilyminen. Myllyä, joka on nykyisinkin toimitilakäytössä, sallittaisiin laajentaa radan puolelle. Vanhan rautatieläisten asuinrakennuksen

kiinteistö on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Talousrakennuksen rakennusala on laajennettu pohjois-etelä suuntaisesti, mikä sallii yksikerroksista täydennysrakentamista kuitenkin niin, että piha-alue säilyy.

Asemakadun eteläpuolella on korttelissa 4 suojeltu vanha huoltoasema ja vanha elokuvateatterirakennus. Huoltoaseman suojellun osan kyljessä oleva halli voidaan laajentaa länteen tai korvata kaksikerroksisella nykyistä suuremmalla rakennuksella. Samoin vanhan elokuvateatterirakennuksen kyljessä oleva asuinrakennus voidaan korvata tai laajentaa osin nelikerroksisella rakennuksella. Elokuvateatterin Jaatsin puoleiselle laidalle sallitaan vain yksikerroksisten talousrakennusten rakentaminen. Muutoin korttelissa sallitaan nelikerroksisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten rakentaminen.

Asemakadun eteläpuolella sijaitsevan korttelin 3 keskiosassa sijaitsevat arvorakennuksiksi luokitellut matkustajakoti, asuinrakennukset ja talousrakennukset ovat saaneet suojelumerkinnät. Arvorakennusten tontit sijaitsevat asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään. Matkustajakodin pihaan on merkitty yksi uusi rakennusala, jolle sallitaan enintään 400 k-m<sup>2</sup> rakentaminen. Korttelin itäreunalla lähimpänä vaneritehdasta sallitaan nykyistä tehokkaampi asuin-, liike ja toimistorakennusten rakentaminen. Kerrosluku on rajoitettu osin kahteen ja osin kolmeen kerrokseen.

Osa nykyistä Liekopuistoa on otettu asuinrakentamisen käyttöön. Liekopuisto sijaitsee kaupunkirakenteellisesti hankalassa paikassa virkistyskäyttöä ajatellen ja onkin ollut hyvin vähällä käytöllä. Alue sopii rautatieaseman ja keskustan läheisyyden vuoksi tiiviiseen asuinrakentamiseen. Vaneritehtaan aiheuttama melu ei ylitä ohjearvoja rakentamiseen osoitetulla alueella.

Korttelin 3 itäosaan ja Liekopuiston koilliskulmaan on osoitettu korkeamman tehokkuuden pientalokorttelialueita, joille voi rakentaa joko erillisiä tai kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja. Tämän tyyppinen rakentaminen sopii hyvin nykyiseen pienimittakaavaiseen ympäristöön. Aseman läheisyydessä sijaitsevien "townhouse-tyyppisten" tonttien on ajateltu sopivan erityisesti junaan työmatkoillaan käytäville asukkaille.

Asuinrakentamisen sijoittaminen alueelle on sekä maakuntakaavan, että keskustan rakennosyleiskaavan asettamien alueen kehittämistavoitteiden mukaista. Tiiviimmällä asuinrakenteella voidaan myös edesauttaa raideliikenteen toimintaedellytysten parantamista Sastamalassa. Rakentamisen tapaa on pyritty ohjaamaan kaupunkikuvaan sopivaksi mm. julkisivuja koskevilla määräyksillä. Kulttuuriympäristön arvot ja suojellut rakennukset tulee huomioida rakentamisen sovittamisessa ympäristöönsä soveltuvaksi. Vaneritehtaan ja liikenteen melua on selvitetty asemakaavoitusta varten ja meluarvot sekä niiden vaatimat melusuojaukset on huomioitu kaavamääräyksissä.

## 5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen voidaan katsoa jakautuvan kolmenlaisiin alueisiin. Arvokkaiden kulttuuriympäristöjen alueisiin, joilla sallitaan maltillinen täydennysrakentaminen, alueisiin, joilla pyritään tehokkaaseen kaupunkikeskustaan sopivaan rakentamiseen ja alueisiin, joilla sallitaan liike- ja toimitilojen rakentaminen.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,04 ha.

- Asuinpientalojen korttelialuetta n. 0,57 ha
- Erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään n. 0,28 ha
- Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta n. 1,47 ha
- Asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään n. 1,48 ha
- Asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialuetta n. 0,63 ha

- Liike- pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta n. 0,32 ha
- Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien liike- pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään n. 0,13 ha
- Puistoa n. 0,59 ha
- Rautatiealuetta n. 0,05 ha
- Yleistä pysäköintialuetta n. 0,34 ha
- Vesialuetta n. 0,21 ha

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanmuutoksen päätavoite on ollut rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Vammalan asema-alueen ja asemanseudun sekä niiden rakennuskannan säilyttäminen. Toteutuessaan kaava parantaa rakennusten säilymismahdollisuuksia ja sallii hallitun täydennysrakentaminen.

Toisena asemakaavam muutoksen päätavoitteena on ollut Sastamalan keskustaajaman pohjoisosan kaupallisten palveluiden parantaminen ja monipuolistaminen sekä laadukkaan asuinrakentamisen lisääminen rautatieaseman läheisyyteen. Kaavaluonnos mahdollistaa kaupunkikuvaa eheyttävän ja korkeatasoisen rakentamisen keskeiselle ja näkyvälle paikalle Asemakadun varteen sekä Asemakadun ja Liekoveden väliselle alueelle.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### **AP-13 Asuinpientalojen korttelialue.**

Asuinpientalojen korttelialue, jolle saadaan rakentaa kytkettyjä tai erillisiä pientaloja ja rivitaloja.

Asunnoilla on oltava oma ulko-ovi ja piha.

Päärakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.

Kadunpuoleisen rakennusalan rajan saa ylittää yksikerroksisella rakennusosalla, joka ei ulotu 3,0 m lähemmäs katualueen rajaa ja on leveydeltään enintään 50 % katujulkisivusta.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta.

Päärakennuksen kattomuodon tulee olla joko satula- eli harjakatto tai kaksilappeinen pulpettikatto. Päärakennuksen harjan on oltava kadun suuntainen. Kerroksia on oltava vähintään kaksi.

Sivurakennuksen harjan on oltava kadun suuntainen tai suorassa kulmassa tonttien väliseen rajaan. Sivurakennuksen katto voi olla myös yksilappeinen pulpettikatto.

Rakennusten katteen on oltava tumma.

Kullekin tontille saa tehdä yhden enintään 4,5 metriä leveän ajoaukon.

Palomuurin saa rakentaa tontin rajan keskelle. Palomuurin anturat eivät saa ulottua palomuuria kauemmaksi naapuritontin puolelle elleivät naapurit toisin sovi. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/asunto. Asunnon sisäänkäynnin yhteyteen saa sijoittaa yhden asuntokohtaisen autopaikan.

Tonteille voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle leikki- ja oleskelualueisiin liittyviä katoja tms. rakennelmia.

Tontti on aidattava puurakenteisella aidalla.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

### **AO/s-6 Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään**

Alueella olevien vanhojen rakennusten, rakennelmien, puuston ja pihan yleisilmeen säilyttämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueen rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Täydennysrakentamisen on rakennustapansa, mittasuhteidensa, sijoituksensa, muotonsa sekä käytettävien rakennusaineiden ja niiden pintakäsittelyn suhteen oltava sopuoinnussa Vammalan rautatieaseman valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kanssa.

Ulkovarastointiin käytettävät alueen osat tulee aidata arkkitehtonisesti korkealaatuisilla rakenteilla.

Ympäristöhoidossa tulee huomioida alueen maiseman luonne.

Alueella voi harjoittaa liiketoimintaa.

### **AL-28 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

Autopaikkoja on varattava vähintään 1/asunto. Jokaista 60 liike- tai toimistokäytössä olevaa kerrosalaneliömetriä kohti on varattava vähintään yksi autopaikka, kuitenkin vähintään 1/liike- tai toimistohuoneisto.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle leikki- ja oleskelualueisiin liittyviä katoksia tms. rakennelmia.

Rakennusten tulee ulkoasultaan, muodoltaan ja massoittelultaan sopeutua lähiympäristössä sijaitsevien historiallisesti arvokkaiden rakennusten ympäristöön.

Julkisivut, lukuun ottamatta maantasokerrosta, on sisäänvedoin, porrastuksin tms. jäseneltävä siten, että yhtenäisen julkisivuosuuden pituus on enintään 25 metriä.

Kadun puoleiset julkisivut on käsiteltävä siten, että yhtenäisiin julkisivuosiin ei rakenneta ulostyöntyviä erkkereitä tai parvekkeita ja siten että ne muodostavat rauhallisia yhtenäisiä pintoja. Vähintään 20 % maantasokerroksen pinta-alasta tulee rakentaa liike- tai toimistotiloiksi. Rakennusten maantasokerroksen kadunpuoleisten julkisivujen pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla lasitettuja aukkoja.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Kortteliin saa sijoittaa puistomuuntamon rakennusoikeuden sitä estämättä.

### **ATY/s-1 Asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään**

Korttelialueen rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Merkittävistä sr-1 rakennuksia koskevista muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto

Rakennuksissa suoritettavissa korjaustoimissa on huomioitava rakennuksen rakentamisajankohdan rakentamistapa. Olemassa olevan rakennuksen tyylin mukaista julkisivumateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin pakottavista syistä ja tyyliin sopivalla tai entistävällä tavalla.

Jos kerrosalaan kuulumattomia tiloja otetaan kerrosalaan laskettavaan käyttöön, on vaaditut muutokset tehtävä rakennuksen tyyliä noudattaen.

Täydennysrakentamisen on rakennustapansa, mittasuhteidensa, sijoituksensa, muotonsa sekä käytettävien rakennusaineiden ja niiden pintakäsittelyn suhteen oltava sopuoinnussa alueen rakennusten ja rakennusperinteen kanssa.

Ympäristöhoidossa tulee huomioida alueen maiseman luonne.

Asemapuistoa tulee hoitaa kaavaselostuksen liitteenä olevan museoviraston rakennus-

historian osaston julkaisun "Aseman puisto ja pihat, asema-alueiden hoito-ohje" mukaisesti.

**ATY/s-2 Asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään**

Korttelialueen rakennuksia ei saa purkaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

Rakennuksissa suoritettavissa korjaustoimissa on huomioitava rakennuksen rakentamisajankohdan rakentamistapa. Olemassa olevan rakennuksen tyyliin mukaista julkisivumateriaalia, pintakäsittelytapaa, aukotusta ja ikkunoiden puitejakoa ei saa muuttaa kuin pakottavista syistä ja tyyliin sopivalla tai entistävällä tavalla.

Jos kerrosalaan kuulumattomia tiloja otetaan kerrosalaan laskettavaan käyttöön, on vaaditut muutokset tehtävä rakennuksen tyyliä noudattaen.

Täydennysrakentamisen on rakennustapansa, mittasuhteidensa, sijoituksensa, muotonsa sekä käytettävien rakennusaineiden ja niiden pintakäsittelyn suhteen oltava sopuoinnussa alueen rakennusten ja rakennusperinteen kanssa.

Ympäristönhoidossa tulee huomioida alueen maiseman luonne.

**ATY-8 Asuin-, liike- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilarakennusten korttelialue**

Tontille saa rakentaa asuinrakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, pienteollisuus- ja varastorakennuksia.

Rakennusten tulee ulkoasultaan, muodoltaan ja massoitteeltaan sopeutua tontilla ja lähiympäristössä sijaitsevien historiallisesti arvokkaiden rakennusten ympäristöön.

Vähintään 20 % maantasokerroksen pinta-alasta tulee rakentaa liike- tai toimistotiloiksi.

Rakennusten maantasokerroksen kadunpuoleisten julkisivujen pinta-alasta vähintään 25 % tulee olla lasitettuja aukkoja.

Ulkovarastointiin käytettävät alueen osat tulee aidata arkkitehtonisesti korkealaatuisilla rakenteilla.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueeksi, ajoteihin, paikoitukseen tai varastointiin, on istutettava.

**KLT-11 Liike- pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.**

Tontille saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia liike-, toimisto-, pienteollisuus- ja varastorakennuksia.

Rakennusten tulee ulkoasultaan, muodoltaan ja massoitteeltaan olla sopuoinnussa Vammalan rautatieaseman valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kanssa.

Rakennusten julkisivujen korkeus saa olla enintään 6 metriä.

Ulkovarastointiin käytettävät alueen osat tulee aidata arkkitehtonisesti korkealaatuisilla rakenteilla.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteihin, paikoitukseen tai varastointiin, on istutettava.

Kortteliin saa sijoittaa puistomuuntamon rakennusoikeuden sitä estämättä.

**KLT/s Liike- pienteollisuus- ja varistorakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään**

Korttelialueen rakennuksia ei saa purkaa.

Korjaus- ja täydennysrakentamisen on rakennustapansa, mittasuhteidensa, sijoituksen, muotonsa sekä käytettävien rakennusaineiden ja niiden pintakäsittelyn suhteen oltava sopuoinnussa Vammalan rautatieaseman valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kanssa.

Ulkovarastointiin käytettävät alueen osat tulee aidata arkkitehtonisesti korkealaatuisilla rakenteilla.

Ympäristönhoidossa tulee huomioida alueen maiseman luonne.

**VP-2 Puisto**

Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia rakennuksia.

**LR Rautatiealue**

**VP-4 Yleinen pysäköintialue.**

Alueelle voidaan sijoittaa pääosin junamatkustusta palvelevaa paikoitusta. Korttelialueen kautta tulee pystyä kulkemaan ajoneuvoilla naapurikorttelialueille.

**W Vesialue**

### 5.3.2 Muut erityiset määräykset

**sr-1 Kulttuurihistoriallisesti erityisen arvokas ja/tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus**

Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksessa suoritettavissa korjaustoimissa on huomioitava rakennuksen rakentamisajankohdan rakentamistapa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Korjattaessa on katsottava, että ovien ja ikkunoiden muodot ja jaot, kattomuoto ja erilliset ulokkeet, vesikourut, savupiiput sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetty materiaali säilytetään taikka niiden laatu entistettäessä otetaan huomioon.

Jos kerrosalaan kuulumattomia tiloja otetaan kerrosalaan laskettavaan käyttöön, on vaaditut muutokset tehtävä rakennuksen tyyliä noudattaen.

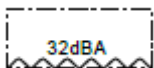
Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

**sr-2 Kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennus**

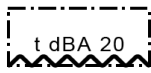
Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksessa tehtävien muutos- ja korjaustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai kaupunkikuvan kannalta arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.

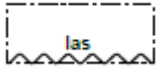
Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.



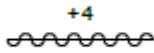
Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dBA.



Rakennusala, jolle tulee rakentaa käyttötarkoituksen mukainen rakennus tai talousrakennus, autotalli, -katos ja/tai aita. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen korttelin pihaa suojaava meluste, jonka ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 20 dBA. Meluste tulee toteuttaa ennen korttelin muuta täydennys- tai uudisrakentamista.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinhuoneistojen parvekkeiden tai terassien tulee olla lasitettuina.



Alueelle on rakennettava melusuojaksi maavalli, joka on istutettava.

Meluvallin tulee olla neljä metriä korkea.

Merkintä osoittaa vallin likimääräisen sijainnin.

### 5.3.3 Yleiset määräykset

Korttelialueille on laadittava sitova tonttijako.

Alueella olevat maakellarit tulee pyrkiä säilyttämään.

Uudisrakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei melu ylitä valtioneuvoston melutason ohjearvoja.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava suojelee alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittäviä rakennuksia ja alueita, mahdollistaen kuitenkin niiden kehittymisen hallitun täydennysrakentamisen myötä. Alueen rakennuskanta ja kulttuuriympäristö säilyy rikkaana ja ajallisesti monipuolisena.

Asemakadun varren luonne muuttuu kaavan mahdollistaman laadukkaan kerrostalorakentamisen myötä nykyistä eheämmäksi ja keskustamaisemmaksi. Nykyisin taajamakuvaan rikkovat joutoalueet otetaan käyttöön.

Jaatsinkadun varren uudet ja nykyistä kaavaa suuremman tehokkuuden omaavat tontit mahdollistavat uuden nykyistä tiiviimmän asuinrakentamisen. Korttelit mahdollistavat uuden mittakaavallisesti ympäristöön sopivan kerrostuman muodostumisen.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen luontoarvot liittyvät lähinnä kulttuurimaisemaan ja vanhan rakennuskannan ja elämisen myötä selviytyneisiin perinnekasveihin. Kaavan myötä asemapuistoon tullaan laatimaan uusi puistosuunnitelma, jolla pyritään säilyttämään alueen historiallinen luonne. Liekopuisto tulee pienenemään jonkin verran, mutta uuden asutuksen myötä puiston käyttö saattaa lisääntyä ja muuttaa sen luonnetta nykyisestä parempaan suuntaan. Liekopuiston rantaan merkitty venelaituri ja -valkama-alue ja alueelle osoitettu talousrakennuksen paikka mahdollistavat aiempaa paremmin puiston käytön myös järvimatkailun etappina.

### 5.4.3 Vaikutukset yhteiskuntaan

Kaavamuuos mahdollistaa asuinrakentamisen lisäämisen. Kaava-alueen asukasmäärä kaavan toteutuessa moninkertaistuisi. Uudet asukkaat tukisivat alueen ja lähialueiden elinvoimaisuutta. Tavoitteena on, että palveluiden määrä uusien liike- ja toimitilojen myötä lisääntyisi ja vaikuttaisi positiivisesti keskustaajaman pohjoisosan houkuttavuuteen.

Jos asemanseudulla asuu enemmän ihmisiä ja siellä on enemmän palveluja ja työpaikkoja, on mahdollista, että myös matkustajamäärät Vammalan rautatieasemalla lisääntyvät. Kaikki tämä johtaisi myös alueen autoliikenteen lisääntymiseen erityisesti Asema- ja Jaatsinkadulla keskustan suuntaan. Keskustan katuverkoston kokonaisliikennemäärissä lisäys ei kuitenkaan todennäköisesti ole kovin merkittävä.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamerkinnot ja – määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnot ovat pääosin kaavamerkintäasetuksen mukaisia tai niiden muunnoksia.

## 5.6 Nimistö

Kaava-alueella otetaan käyttöön kaksi uutta kadunnimeä Jaatsinpolku ja Vaneritehtaan-  
katu.

Jaatsinkatu jatkuu nykyisin voimassa olevassa kaavassa Liekopuiston pohjoisreunaa pitkin suunnittelualueen halki ja yhtyy vaneritehtaan itälaidalla Asemakatuun. Suunnittelualueen halki kulkevaa kadun osuutta ei kuitenkaan ole toteutettu ja näin on syntynyt tilanne, jossa Vammalassa on kaksi Jaatsinkatua. Vaneritehtaan-  
katu nimi korvaa vaneritehtaan itäreunalla olevan kadunpätkän nykyisen nimen Jaatsinkatu ja poistaa tämänhetkisen tilanteen aiheuttaman sekaannuksen mahdollisuuden.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava-alue on suurelta osin rakennettu. Jäljellä olevan rakennusoikeuden toteuttaminen voidaan aloittaa, kun lainvoimainen hyväksymispäätös on kuulutettu.

Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten sopeutumiseen kulttuurihistoriaan ja taajamakuvaan. Arvokkaat rakennukset on osoitettu suojeltavina rakennuksina sr-1 ja sr-2 sekä arvokas ympäristö säilytettävänä /s. Kaavakartassa on merkintöjä koskevat määräykset. Kaupunki valvoo rakennuslupien kautta rakennusten ja ympäristörakentamisen soveltumista alueelle.

Sastamalassa 5.9.2019

Maankäyttöpäällikkö Merja-Liisa Hannuksela

Kaavasuunnittelija Ida Montell

Lisätietoja asemakaavasta: Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö  
Yhdyskuntasuunnittelu

Maankäyttöpäällikkö  
Merja-Liisa Hannuksela  
p. 0500 776 138  
[merja-liisa.hannuksela@sastamala.fi](mailto:merja-liisa.hannuksela@sastamala.fi)

Kaavasuunnittelija  
Ida Montell  
p. 050 328 0808  
[ida.montell@sastamala.fi](mailto:ida.montell@sastamala.fi)

Kaavavalmistaja  
Merja Juntunen  
p. 040 826 8417  
[merja.juntunen@sastamala.fi](mailto:merja.juntunen@sastamala.fi)

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa  
[www.sasta-malankaupunki.fi](http://www.sasta-malankaupunki.fi).