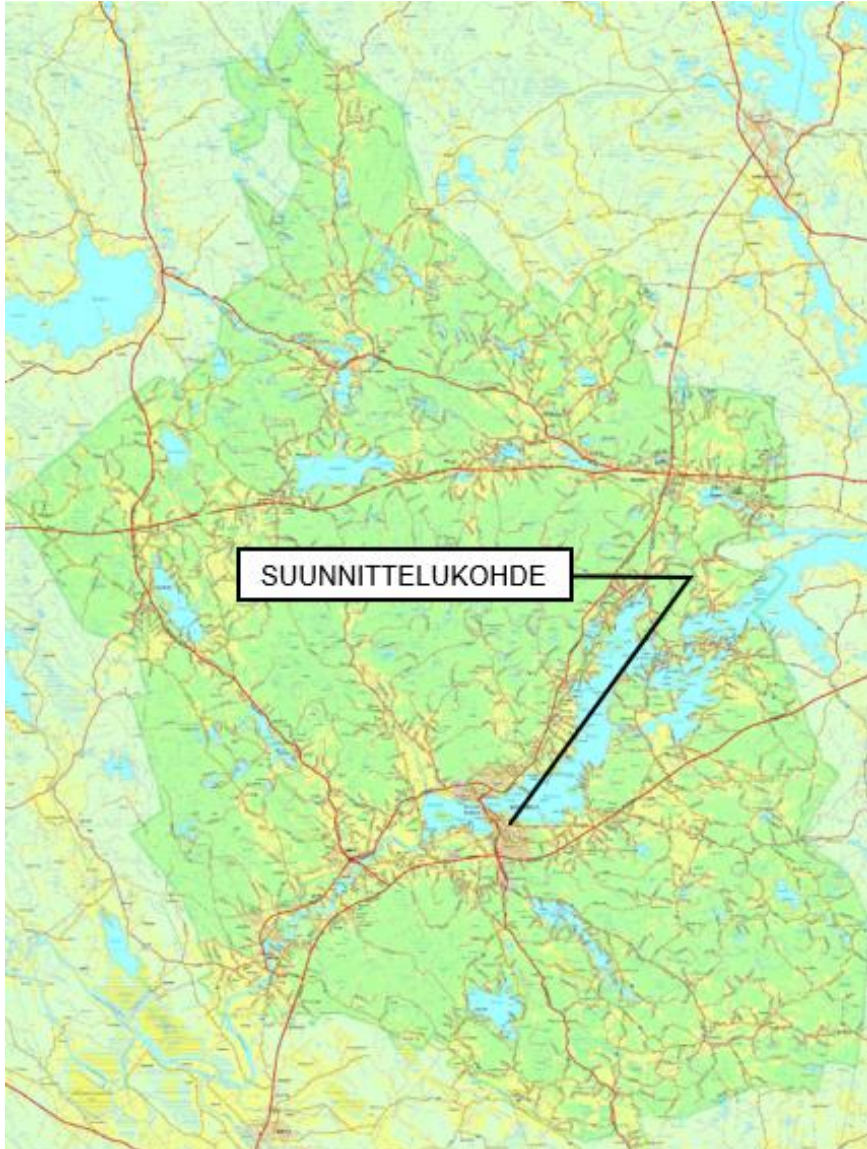




Sastamalan kaupunki

lisan pellon asemakaavan muutos

A_084



Asemakaavan selostus
Luonnos

1.3.2022

OAS ympäristölautakunta	11.1.2022 § 4
Vireille tulosta kuulutettu	vko 3 / 2022
Luonnos ympäristölautakunta	8.3.2022 §
Luonnos nähtävillä	xx.xx. - xx.xx.20xx
Ehdotus ympäristölautakunta	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx § xx
Ehdotus nähtävillä	xx.xx. – xx.xx.20xx
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx §
Hyväksyminen Kaupunginvaltuusto	xx.xx.20xx §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee osaa Sastamalan Sylvään kaupunginosan korttelista 1 sekä lisan kaupunginosan korttelista 1, kauttakulku- tai sisääntulotietä suoja- ja näkemäalueineen, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

Asemakaavat tai niiden osat, joita muutetaan ovat:

- Vammala, asemakaava ja asemakaavan muutos, joka koskee tässä 10. eli Sylvään kaupunginosan liikennealuetta sekä 17. eli lisan kaupunginosan suojaviheraluetta, kaava on tullut voimaan 27.1.1998
- Vammala, lisa asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 28.7.1993
- Vammala, asemakaavan muutos, joka koskee Vammalan kaupungin Sylvään kaupunginosan korttelia 1, kaava on tullut voimaan 25.1.1977.

Selostus koskee 1.3.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sylvään ja osittain lisan kaupunginosassa lisan pellon alueella rajautuen eteläreunastaan Tampereentiehen. Suunnittelualue käsittää osan Sylvään ja lisan kortteleista 1 sekä kauttakulkutien aluetta (LT), puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin n. 10,2 ha.



Kuva 1: Kaavamuutoksen sijainti ilmakuvassa, kantakartta taustalla. Suunnittelualue rajattu tummemmalla violetilla ja vaaleammalla kumottavat asemakaava-alueet.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on lisan pellon asemakaavan muutos.

Asemakaavan työnumero on A 084/2022.

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on osoittaa uimahalli lisan pellon alueelle sekä sen yhteyteen muuta urheilu-/virkistystoimintaa. Lisäksi tarkoitus on kumota sopivalta väliltä asemakaavaa, jossa tievaraus (LT) suojaviheralueineen (EV) on tarpeettoman laaja nykytilanteeseen ja tarpeeseen nähden eikä liity luontevasti Aarnontien ja Tampereentien risteykseen suunniteltuun liikenneympyrään. Uutta tielinjaa kohti Kilpinokkaa ei ole vielä tien yleissuunnitelmaa ja liikenneympyrän pohjoissakaraa lukuun ottamatta suunniteltu, mutta tien jatkuvuuden vuoksi katualuetta on osoitettava siten, että se liittyy LT-alueeseen tässä vaiheessa. Tämä katualue on suurpiirteinen ja se tarkentuu alueen myöhemmissä asemakaavan muutosvaiheissa. Asemakaavaan ei kuitenkaan voi jättää tilannetta, jossa tie tai katu ei liity mihinkään, joten katualue on otettava tähän kaavamuutokseen.

Lisäksi tavoitteena on samalla tarkistaa kahden Lizeliuksenkadulla sijaitsevan kiinteistön jaotusta, kun maata vapautuu tarpeettoman leveän ohitustievarauksen alta ja vapautuva maakappale on jo toisen tontinomistajan omistuksessa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
lisan pellon asemakaavan muutos	1
A_084	1
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.5 Maanomistus	18
3.1.6 Tekninen huolto	18
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
3.2.1 Maakuntakaava	19
3.2.2 Yleiskaava	21
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	24
3.2.4 Asemakaava.....	25
3.2.5 Rakennusjärjestys	27
3.2.6 Pohjakartta	27
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	28
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3.1 Osalliset.....	29
4.3.2 Vireilletulo.....	29
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	29
4.4 Asemakaavan tavoitteet	29
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	30
5. Asemakaavan kuvaus	31
5.1 Kaavan rakenne	31
5.1.1 Mitoitus.....	31
5.1.2 Palvelut.....	32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3. Aluevaraukset.....	32
5.3.1 Korttelialueet.....	32
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	32
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	33
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotisuuteen ja luonnonvaroihin.....	34
5.4.4 vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	34
5.4.5 vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	35
5.4.6 vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.....	36
5.5. Ympäristön häiriötekijät	36
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset.....	36

5.7 Nimistö	36
6 Asemakaavan toteutus	38
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	38
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	38
6.3 Toteutuksen seuranta	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Sylvään yleis- ja kehittämissuunnitelma (Sastamalan kaupunki, 2020, päivitetty 2022)
LIITE 3	Arvokkaat luontokohteet Vammalan kaakkoisosa: Marttila, Ojansuu, Sileekallio, Sylvää, Varila (Vesa Salonen, Sastamalan kaupunki, 2015)
LIITE 4	Luonnonarvokatselmus Tuomiston kiertoliittymän ja Kilpinokan välisellä alueella (Vesa Salonen, Sastamalan kaupunki, 2015)
LIITE 5	Meluselvitys (Sitowise, 2018)
LIITE 6	Rakennettavuusselvitys Sylvään yleissuunnitelma-alue (Ramboll, 2017)
LIITE 7	Tuomiston, Sylvään ja Siikasuo kaava-aleuiden arkeologinen inventointi Sastamalassa 2017 (Ville Laakso ja Juha Ruohonen, Maanala Oy, 2017)
LIITE 8	Ojansuu arkeologinen koetutkimus ja Sylvään yleissuunnitelma-alueen 1. asemakaavavaiheen arkeologinen inventointi 2019 (Janne Rantanen, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy, 2019)
LIITE 9	Havainnekuvat
LIITE 10	Vastineraportti
LIITE 11	Ote Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004 (Jari Heiskanen, Pirkanmaan maakuntamuseo, 2004)

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)
- Vammalan keskustaajaman maisemaselvitys (Vammalan kaupunki 2000)
- Ojansuu arkeologinen koetutkimus ja Sylvään yleissuunnitelma-alueen 1. asemakaavavaiheen arkeologinen inventointi 2019 (Janne Rantanen, Kulttuuriympäristöpalvelut Heiskanen & Luoto Oy)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 11.1.2022 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 3 vuonna 2022.

2.2 Asemakaava

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on osoittaa uimahalli lisan pellon alueelle sekä sen yhteyteen muuta urheilu-/virkistystoimintaa. Lisäksi tarkoitus on kumota sopivalta väliltä asemakaavaa, jossa tievaraus (LT) suojaviheralueineen (EV) on tarpeettoman laaja nykytilanteeseen ja tarpeeseen nähden eikä liity luontevasti Aarnontien ja Tampereentien risteykseen suunniteltuun liikenneympyrään. Uutta tielinjaa kohti Kilpinokkaa ei ole vielä tien yleissuunnitelmaa ja liikenneympyrän pohjoissakaraa lukuun ottamatta suunniteltu, mutta tien jatkuvuuden vuoksi katualuetta on osoitettava siten, että se liittyy LT-alueeseen tässä vaiheessa. Tämä katualue on suurpiirteinen ja se tarkentuu alueen myöhemmissä asemakaavan muutosvaiheissa. Asemakaavaan ei kuitenkaan voi jättää tilannetta, jossa tie tai katu ei liity mihinkään, joten katualue on otettava tähän kaavamuutokseen.

Lisäksi tavoitteena on samalla tarkistaa kahden Lizeliuksenkadulla sijaitsevan kiinteistön jaotusta, kun maata vapautuu tarpeettoman leveän tiepohjan alta ja tämä vapautuva maa on jo näistä kiinteistöistä toisen omistuksessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sylvään ja osittain lisan kaupunginosassa lisan pellon alueella rajautuen eteläreunastaan Tampereentiehen. Suunnittelualue käsittää osan Sylvään ja lisan kortteleista 1, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheraluetta sekä kauttakulkutien aluetta (LT), josta puhutaan myös useissa vanhoissa selvityksissä ohitustienä.

Alue on suurimmaksi osaksi viljelykäytössä olevaa peltoa. Ohitustievarauksen vuoksi rakentamaton alue muodostaa eräänlaisen kuilun keskustan ja muun eteläpuolisen alueen välille ja kaipaa jäsentelyä sekä kytkemistä olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue ja kumottavan asemakaavan alue rajattu suurpiirteisesti punaisella

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Sastamalan keskustan maisemarakennetta tarkasteltaessa sijoittuu asemakaavan muutosalue kaakkois-luoteissuunnassa keskustaa halkovalta selännteeltä vesistöön loivasti laskeutuvalle alueelle (Sylvään peltoalue).

Pelto on avointa maisematilaa muutoin rakennetulla keskustaaajaman alueella. Loivasti pohjoiseen viettävä peltomaisema katkeaa kuitenkin Satakielen alueen puustoon ja metsittyneeseen ranta-alueeseen ennen kuin vesi kerkeää pilkottaa pohjoisesta. Peltomaisemaa kehystävät Pikku-Perliinin ja Iisan omakotialueet. Itse pelto on moderneilla välineillä tasaiseksi työstetty, mahdolliset sarkaojat tukittu ja kivet pois raivattu.

Pellon yhteys kaupungintalon kokonaisuuteen ei ole enää kovin selväpiirteinen, eikä kaupungintalon Tampereentien eteläpuolella sijaitsevalta kokonaisuuden osalta ole esimerkiksi näköyhteyttä pellolle, sillä välissä on puuston muodostama este.

Kasvillisuus on tyypillistä rakentuneiden piha-alueiden kasvillisuutta sekä puistikkoa Tampereentien varrella kaupungintalon kokonaisuuden kohdalla. Puusto on lehtipuuvaltaista. Kohteessa ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelukohteita. Suurin osa suunnittelualueesta on viljelyskäytössä olevaa peltoa.

Arvokkaat luontokohteet -selvityksessä on suunnittelualueen tuntumassa havaittu musta-apilaa, joka on alueellisesti uhanalainen ja valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji. Yksittäinen esiintymä ei kuitenkaan sijoitu varsinaiselle suunnittelualueelle eikä tämän asemakaavamuutoksen toteuttaminen uhkaa sen elintilaa.



Kuva 3: Musta-apilan sijainti kartalla (sininen nuoli), kuva arvokkaat luontokohteet -selvityksestä

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Maaperä

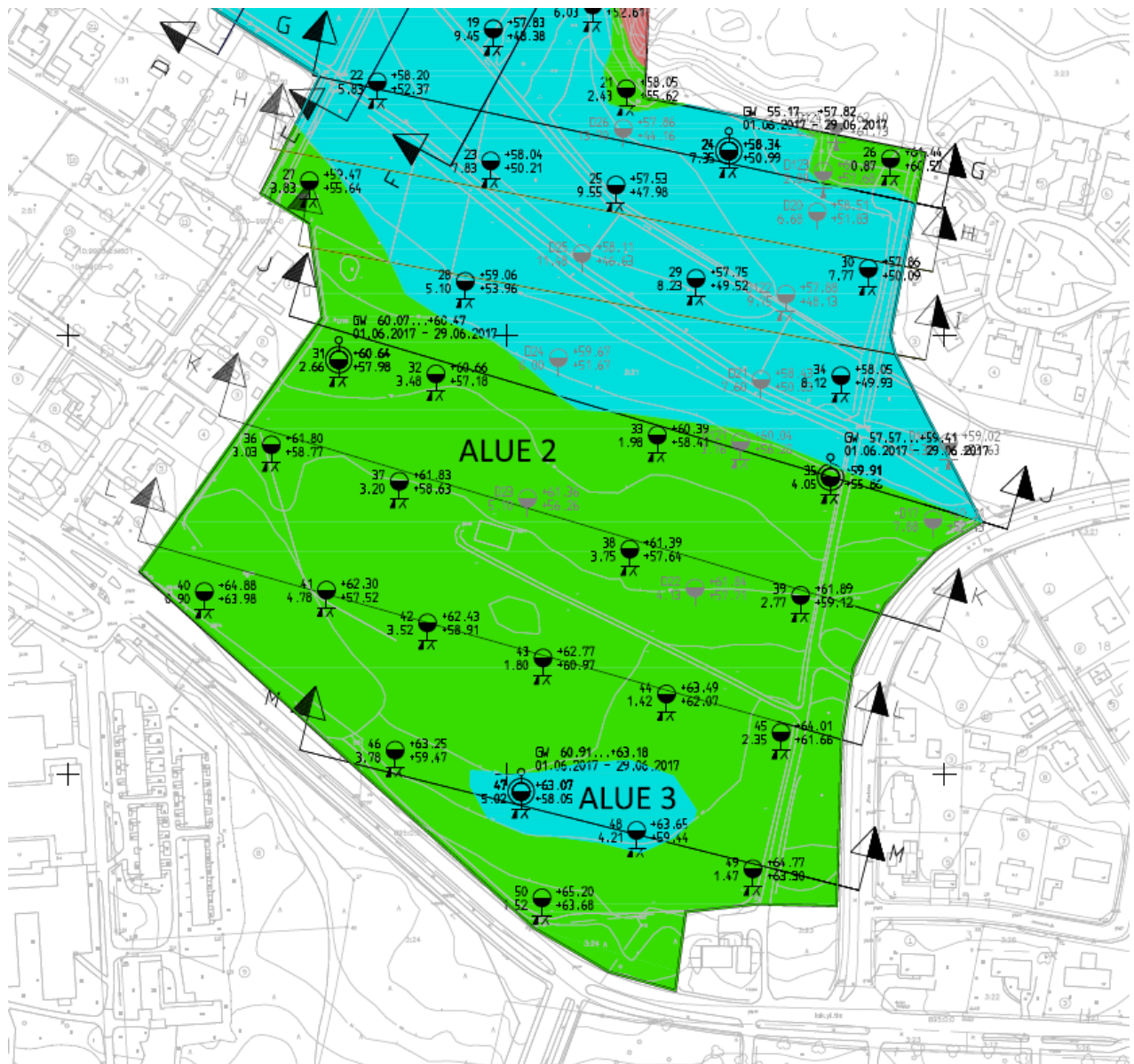
Maaperältään alue on suurimmaksi osaksi savimaata.



Kuva 4: Maaperä (GTK 2022). Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella.

Suunnittelualueelta on tehty rakennettavuusselvitys alun perin Sylvään yleissuunnitelmaa varten. Selvitys on tämän kaavamutoksen liitteenä. Siinä alueita on rakennettavuuden perusteella määriteltä kolme. Suunnittelualue ilman asemakaavaa kumoavia osia sijoittuu pääosin alueelle 2 joskin pohjoiseen suuntaava tie kulkee pienen alue 3:een kuuluvan osan yli. Uimahallin rakennusala sijoittuu täysin alueelle 2.

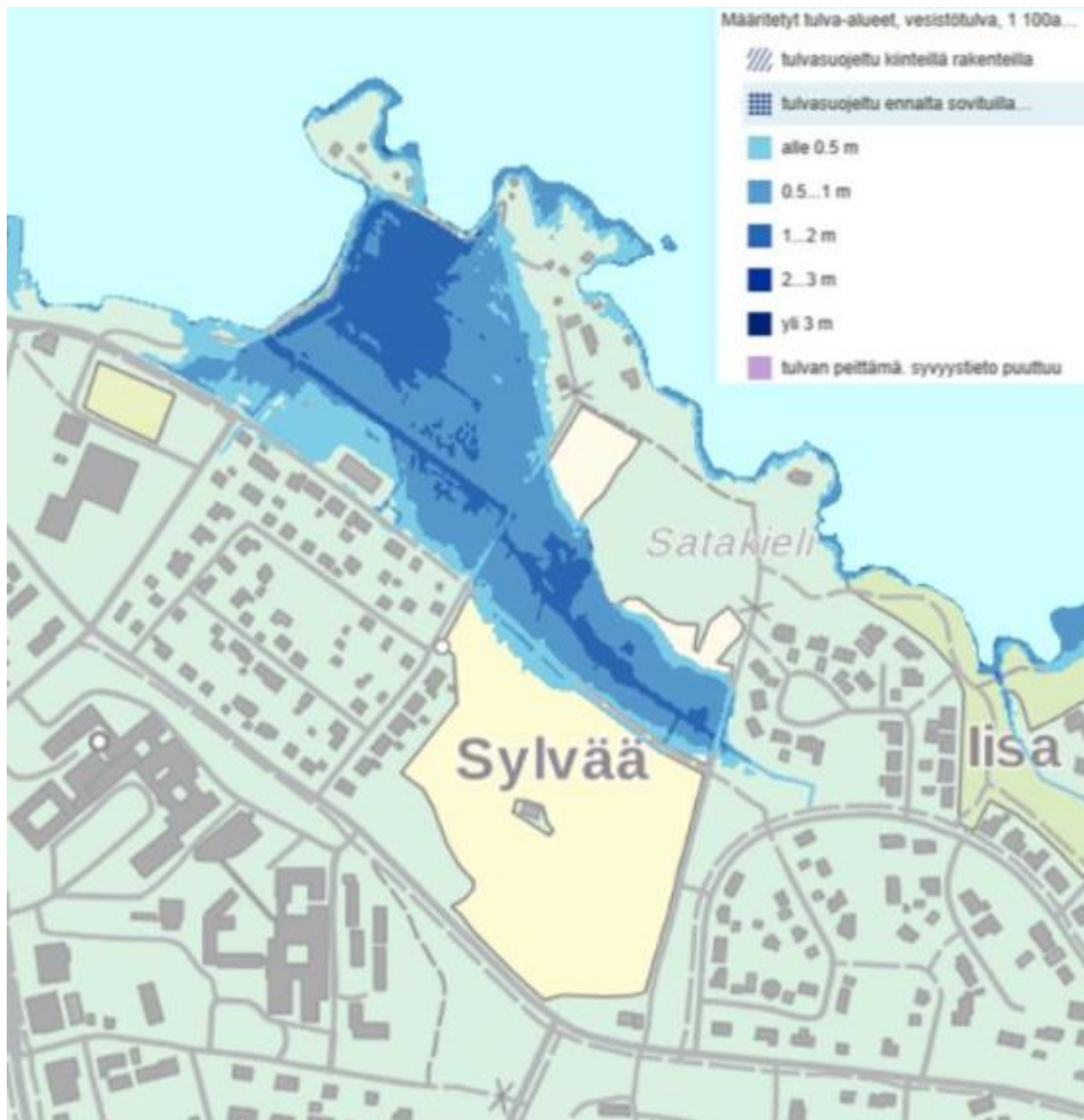
Alueella 2 maa on n. 2-4 metrin paksuudelta savista silttiä tai savea ja paikoin kivistä. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon ja on kauttaaltaan routivaa. Piha-alueet, parkkipaikat ja liikuntakentät voi selvityksen mukaan perustaa lähtökohtaisesti maanvaraisesti, mikäli sallitaan pienet painumat. Rakennukset voidaan selvityksen mukaan perustaa pääosin maanvaraisesti, kun pohjamaata esikuormitetaan tai tehdään massanvaihto savi- tai silttikerroksen alapintaan. Alueen pehmeän maakerroksen paksuus vaihtelee, joten rakennusten perustamisen suunnittelussa on otettava huomioon mahdolliset painumaerot ja niiden tasaaminen.



Kuva 5: Rakennettavuusselvityksen mukaiset alueet. Alue 2 vihreällä ja alue 3 sinisellä.

Tulva

Suunnittelualue sijoittuu osin tulvariskialueelle. Pohjoiseen suuntaava katu kulkee tulvariskialueen poikki. Uimahallin tontti ei sijoitu tulvariskialueelle. Rautavedellä alin rakentamiskorkeus ELY-keskuksen raportin, Vesihuollon tulvariskit Pirkanmaalla (2014) mukaan olisi N2000 +58,82 m + mahdollinen lisäkorkeus. Uimahallin tontti sijoittuu kokonaisuudessaan ylemmäksi kuin + 61,00 m.



Kuva 6: Tulva-aluekartta, vesitulva 1/100v.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi erillispientaloa, jotka on otettu kaava-alueeseen kiinteistöjaotuksen vuoksi. Muutoin suunnittelualueelle ei sijoitu olemassa olevia asumuksia.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Pikku-Perliininä tunnettu pientaloalue, johon myös suunnittelualueen kaksi pientaloa kuuluvat. Tampereentien eteläpuolelle sijoittuu palveluasuntoja sekä läheinen sairaalan kampus yksiköineen.

Palvelut

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee sairaalan kampusalue sekä

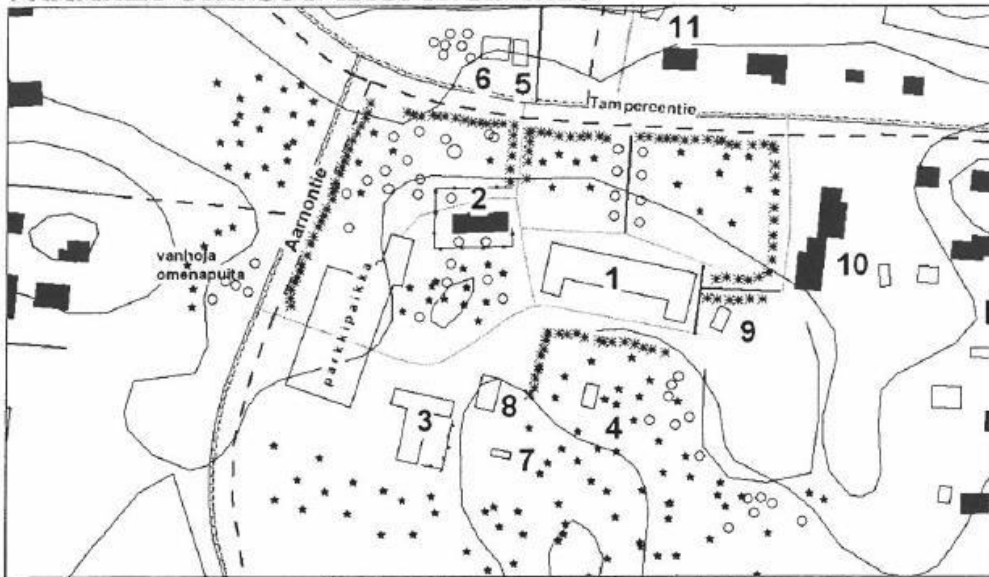
Sastamalan kaupungintalo. Suunnittelualue sijoittuu keskeisesti suhteessa Sastamalan eteläpuolen kouluihin. Uudesta Vareliuksen koulusta matkaa tulisi hieman alle 1,5 km. Itse suunnittelualueella ei ole ennestään palveluita.

Alueen rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi omakotitonttia ns. Pikku Perliinistä eli Sylvään pientaloalueelta. Pientaloalue on rakentunut entiselle peltoalueelle 40/50-luvulta lähtien. 70-luvulla alue on täydentynyt mielisairaalan henkilökunnan rakennuttamien omakotitalojen myötä. Suunnittelualueelle sijoittuvat omakotitalot sijaitsevat Lizeliuksenkadun varrella, jonka alkuvaiheen aikakauden kokonaisuus on yhtenäisin. Omakotitalot ovat 1,5 kerroksisia ja jyrkällä kattokulmalla varustettuja. Ne on rakennettu 1940-luvun loppupuolella tai 50-luvun alkupuolella. Suunnittelualueen taloihin ei ole tehty ulkoisia laajennuksia.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Sastamalan kaupungintalon eli entisen piirimielisairaalan pihapiiri rakennuksineen. Entisen piirimielisairaalan päärakennuksen on suunnitellut Axel Mörne. Rakennus valmistui 1923 ja toimi sairaalakäytössä. 1994 lähtien se on ollut ensin Vammalan ja myöhemmin Sastamalan kaupungintalona. Sairaala sijaitsi Ojansuun virkatalon asuintontilla ja paikka valikoitui luonnonkauniin paikan ja Vammalan kauppalan läheisen sijainnin vuoksi. Vanha Ojansuun virkatalo 1800-luvun loppupuolelta sijaitsee aivan kaupungintalon vieressä ja on päiväkotitoiminnassa. Entinen sairaala-alue muodostaa suurehkon kokonaisuuden, johon kuuluu sairaalan omavaraisuuden ajalta mm. entinen sikala ja viljavarasto. Sairaalan henkilökuntaa varten rakennettiin 50-luvulla asuinrakennukset Puistola ja Ansiola. Lisäksi kokonaisuuteen kuuluu mm. paviljonki ja ruumishuone.

VAMMALA/ OJANSUU/ KAUPUNGINTALO



(1.) Vammalan kaupungintalo (ent. sairaalarakennus) (1923) (2) . Ojansuun tilan päärakennus (1800-l loppupuoli) (3) sikala- ja tallirakennus (1932) 4. Paviljonki (1934) 5. viljavarasto/kellari (1942l) (6.) varastorak. (1930/40-l) (7.) ruumishuone (1936) 8. talusrakennus (1990-l) 9. huoltorakennus (2000-l) 10. asuinrakennus, Puistola (1957) 11. asuinrakennus, Ansiola (1950). Näiden lisäksi rannassa on sairaalaan kuulunut sauna ja Sarkiankadun varressa kuntoutuskeskus.

KUVA 7: Kuvaote Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventoinnista 2004.

Kokonaisuuteen kuuluvat kaksi talusrakennusta Sylvään peltoaukean reunalla sijoittuvat Tampereentien varteen juuri kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Niitä on käytetty viljavarastona/kellarina sekä varastona. Ne tulevat kokonaisuuden rakennuksista lähimmäs suunnittelualuetta. Kaava ei kuitenkaan uhkaa niiden säilymistä.

Alueen historiaa

Keskusta-alueen alkuna voidaan pitää Ojansuun, Marttilan ja Varilan kyliä. Suunnittelualueelle ei sijoitu yksikään edellä mainituista, joskin Ojansuun kylätontti sijoittuu aivan suunnittelualan viereen. Kylätontin rajausta on tutkittu vuonna 2019 Vammalantien jatkeen asemakaavan muutoksen yhteydessä. Kylätontti on nähtävissä Jonas Strengin laatimassa maakirjakartassa 1644.

Suunnittelualan pelto kuului Ojansuun virkatalon maihin. Virkatalo on 1800-luvun lopulta ja sijaitsee nykyisen kaupungintalon vieressä ja on päiväkotikäytössä. Kaupungintalon kokonaisuus eli entinen piirimielisairaala rakennettiin 1920-luvulla.

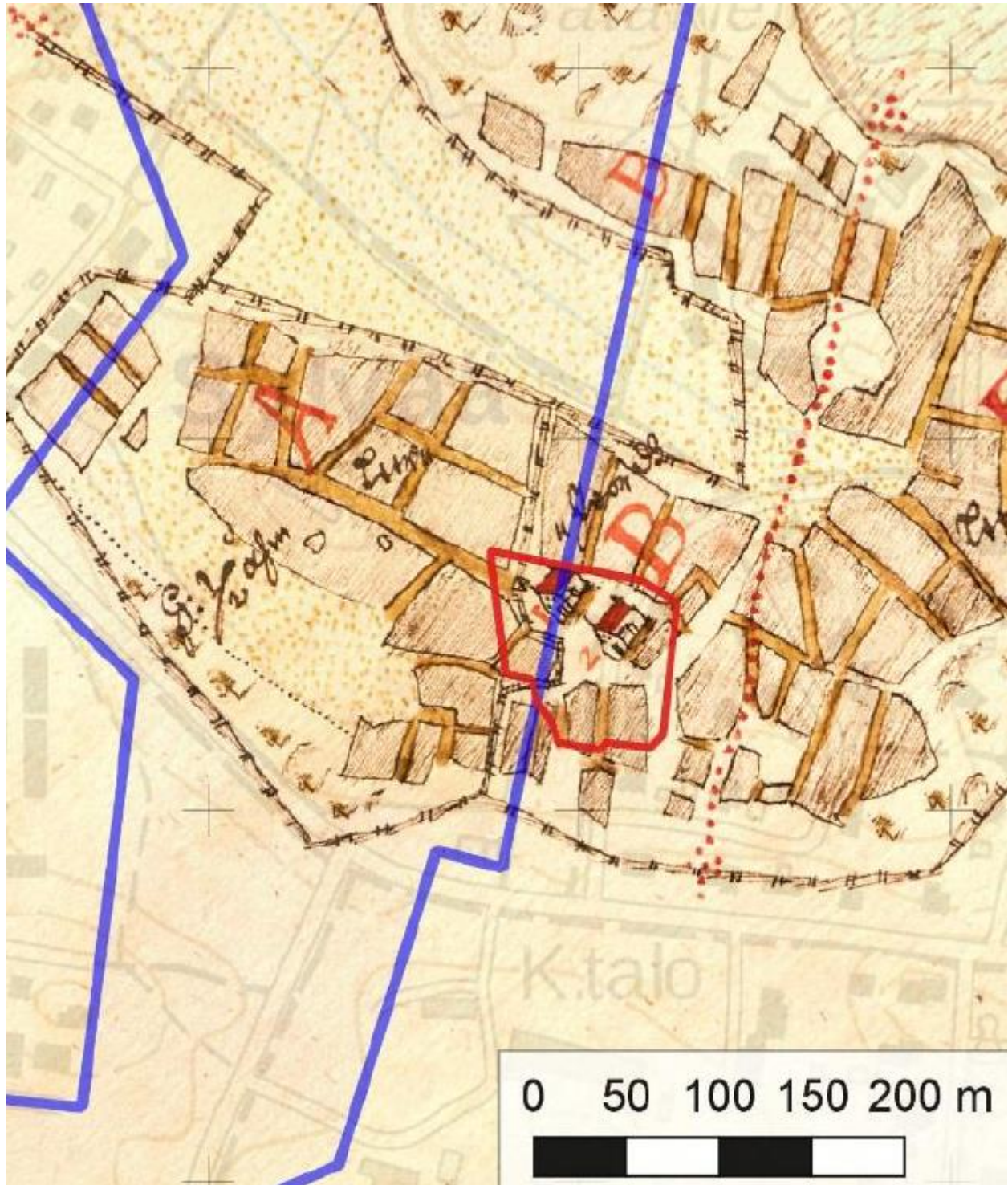


Kuva 8: Ojansuun kylätontti merkittynä punaisella rasterilla peruskarttaan

Suunnittelualue sijaitsi vuonna 1907 perustetun entisen Vammalan kauppalan ulkopuolella Tyrvään kunnassa. Tyrvää ja Karkku liitettiin Vammalan kaupunkiin vuonna 1973. Alue on ollut harvaan rakennettua ja kun ohitustien mahdollistava kaava laadittiin 1960-luvulla, suunnittelualue pysyikin suunnittelualueen erillispientalotontteja lukuun ottamatta rakentamattomana, sillä ohitustievaraukselle varattu alue suojaviheralueineen kattoi suunnittelualueen lähes kokonaan. Kahta erillispientalotonttia lukuun ottamatta suunnittelualue on ohitustielle tai sen suojaviheralueelle varattua aluetta.

Alueen kulttuurihistoriallinen merkitys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee Ojansuun kylätontti, joka on kiinteä muinaisjäänös. Suunnittelualueen pellolle on Jonas Strengin 1644 maakirjakartassa sijoittunut peltotilkkuja, niittyä ja hiukan metsämaata. Pelto on kuitenkin muuttunut yhtenäiseksi viljelysalueeksi, jota on muokattu modernein välinein.



Kuva 9: Ojansuun kylätontin alustava rajaus punaisella (2017). Rajaus on tarkentunut myöhemmässä inventoinnissa (2019) ja kylätontti on määritelty muinaisjäännekseksi. Kylätontin länsipuolella on nykyinen peltoalue, jolle uimahallin sijoittamista suunnitellaan. Sinisellä merkitty Sylvään yleissuunnitelmaa varten suoritetun inventoinnin rajaus merkittynä punaisella rasterilla peruskarttaan

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös entisen piirimielisairaalan alue, johon liittyy useita arvokkaita rakennuksia. Piirimielisairaala läheisine rakennuksineen ja alueineen

muodostaa kulttuurihistoriallisesti tärkeän kokonaisuuden. Kokonaisuuteen kuuluu myös Ojansuun virkatalo 1800-luvun lopulta. Suunnittelualueen pelto on kuulunut virkataloon.

Suunnittelualueen rakennukset



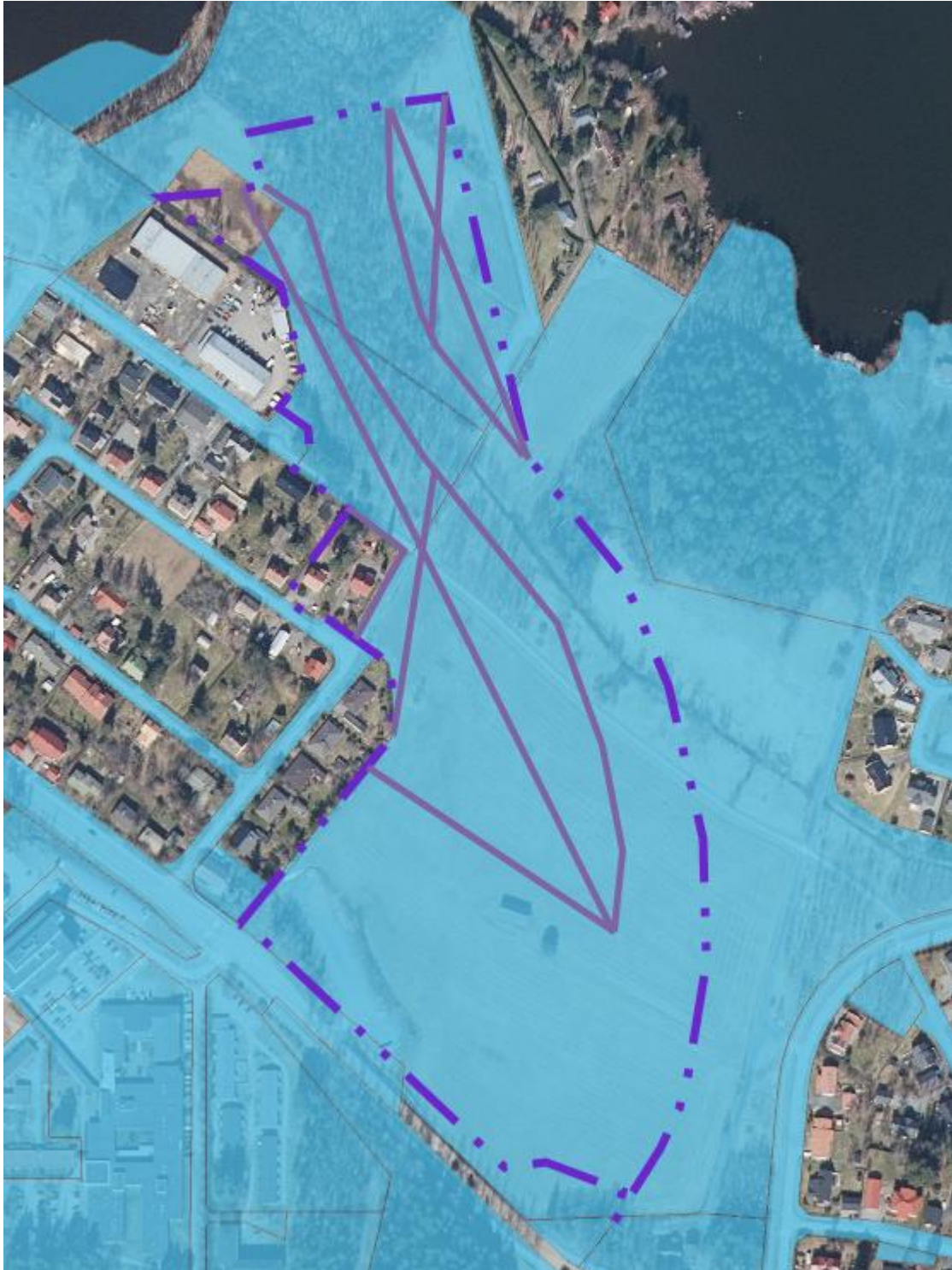
Kuva 10: Lizeliuksenkadun omakotitalot



Kuva 11: Pellolla sijaitseva vanha lato

3.1.5 Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueen maanomistuksesta on kaupungilla.



Kuva 12: Kaupungin maanomistus sinisellä

3.1.6 Tekninen huolto

Alueella on kattava kunnallinen vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöverkosto, johon

täydennysrakentaminen on liitettävissä.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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.

Maakuntakaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

Keskustatoimintojen alue.

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.

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena.

Eryistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Ohjeellinen tielinjaus

Merkinnällä osoitetaan tieyhteydet, jotka perustuvat todettuun tieliikenteen yhteystarpeeseen ja joiden sijaintiin, toteutustapaan tai ajoitukseen liittyy epävarmuutta.

Suunnittelumääräys:

Maankäytön suunnittelulla tai toteutuksella ei saa estää varauksen toteuttamista.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee erityistä huomiota kiinnittää luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvojen säilymiseen sekä ulkoilureittien ja ekologi- sen verkoston kannalta tärkeiden viheryhteyksien jatkuvuuden turvaamiseen.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäännöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinais-jäännösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.



Kuva 13: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu violetilla

3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 28.4.2014 § 19 oikeusvaikutteisen keskustaajaman rakenneosayleiskaavan.

Yleiskaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja määräyksiä:

Pientalovaltainen alue

Merkinnällä on osoitettu asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Merkintä voi sisältää myös pienehköjä palvelujen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työpaikkatoiminnan alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä katualueita. Alueen toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla ja/tai asemakaavalla.

Kerrostalovaltainen alue

Merkinnällä on osoitettu asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu kerrostaloihin. Merkintä voi sisältää myös pienehköjä palvelujen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman työpaikkatoiminnan alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä katualueita. Alueen toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla ja/tai asemakaavalla.

Tulvavaara-alue

Merkinnällä on osoitettu kerran sadassa vuodessa tapahtuvan tulvan tulvavaara-alueet, joiden vedenkorkeus Rautavedellä on +58,40 m (N60) ja Liekovedellä +58,30 m (N60). Tulvavaara-alueet tulee huomioida tarkemmassa suunnittelussa. Tulva-alueille ei saa sijoittaa uusia rakennuksia, rakenteita eikä muita toimintoja niin, että tulva aiheuttaa niille merkittävää vahinkoa.

Maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alue

Merkinnällä on osoitettu 2 Karkun-Tyrvään kulttuurimaisema (valtakunnallisesti arvokas maisema-alue).

Alueen tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida rakentamisen ja ympäristöhoitotoimenpiteiden sopeutuminen alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sille, että maisema-alueen tai rakennetun kulttuuriympäristön maisemallisesti tai

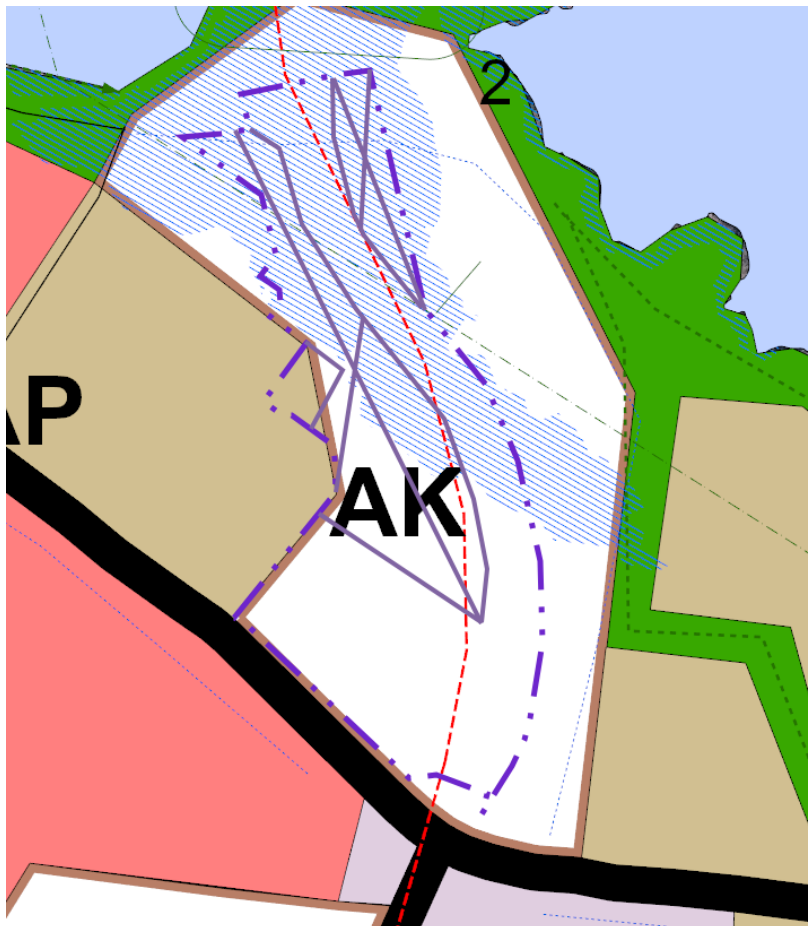
rakennushistoriallisesti arvokas luonne säilyy. Museoviranomaiselle varataan mahdollisuus lausua mielipiteensä merkittävistä maankäyttöhankkeista.

Ohjeellinen katuyhteys

Merkinnällä on osoitettu uusia katuyhteyksiä, joiden sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy epävarmuutta. Katulinjaus tulee määrittää yksityiskohtaisemmin suunnitelmalla tai yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun yhteydessä. Katuyhteys tulee asuintaajamamassa toteuttaa katumaisena ja taajamakuvaltaan korkeatasoisena ja varustaa väylän luonteesta riippuen joko erillisenä tai katurakenteeseen liittyvällä kevyen liikenteen väylällä.

Kevyen liikenteen reitti

Merkintä osoittaa kevyen liikenteen verkoston olemassa olevat pääreitit sekä yhteystarpeet. Merkintä ei osoita reitin tarkkaa sijaintia.



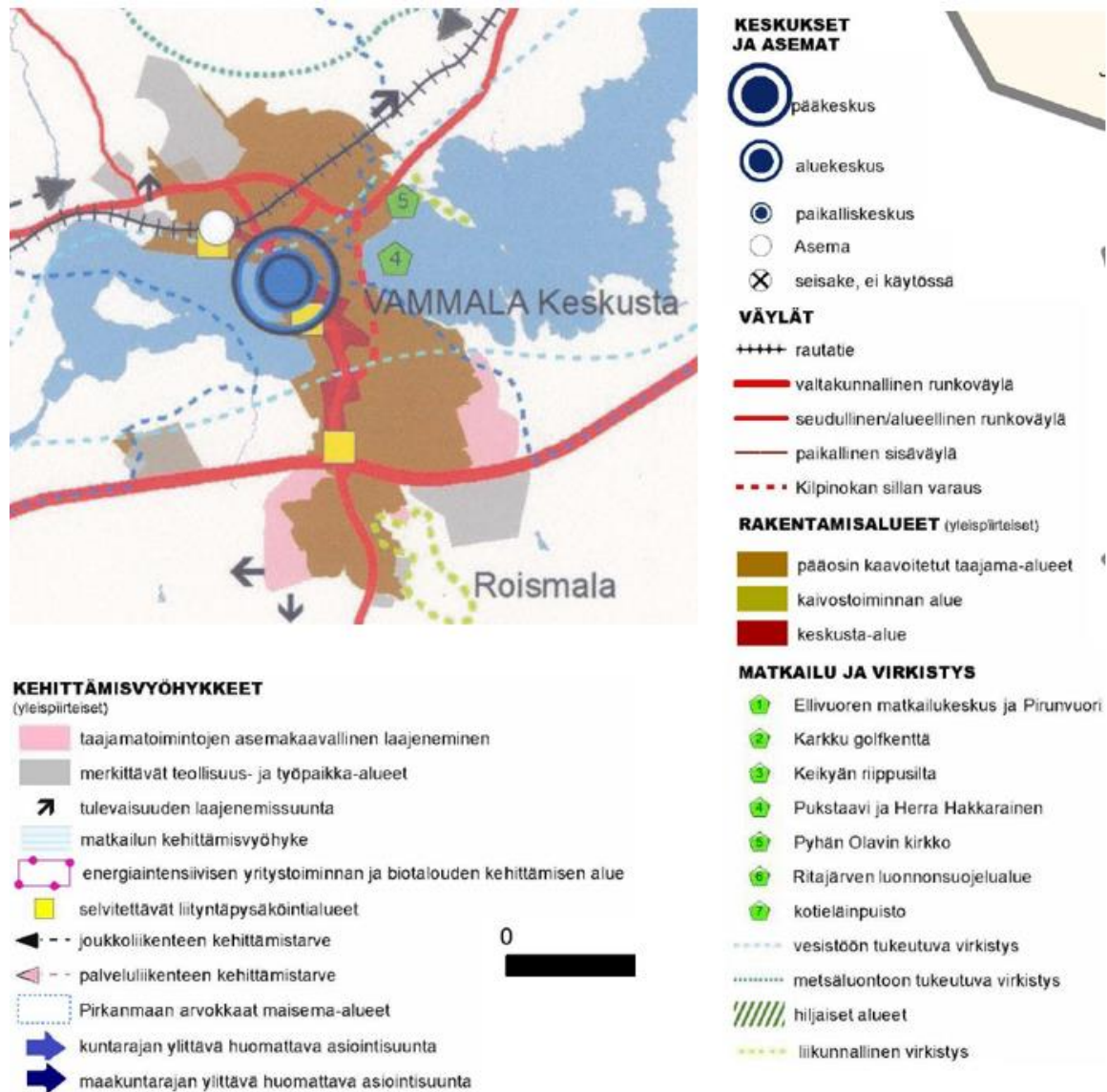
KUVA 14: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu violetilla

3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelmassa tavoitteena on ollut ratkaista väestötavoite ja väestön sijoittuminen sekä osoittaa taajamien kasvusuunnat huomioiden kehittymisedellytykset, infrastruktuuri, palvelurakenne, maanomistus, kestävä kehitys sekä kaupungin taloudelliset mahdollisuudet. Suunnitelmaa käytetään Sastamalan strategisen suunnittelun tukena, jolloin se vaikuttaa Sastamalan tulevaan kehittämiseen. Suunnitelmassa on esitetty rakentamisen, liikennejärjestelmän ja infrastruktuurin kehittämisen painopisteitä ja se ohjaa kaavoitusta sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden sijoittamista.

Kaupunkirakennesuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Vuonna 2019 hyväksytyssä Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma 2030:n päivityksessä suunnittelualue sijoittuu pääosin kaavoitetulle taajama-alueelle, mutta rajautuu tiiviisti keskusta-alueeseen. Myös kaupunkirakennesuunnitelmassa on esitetty Kilpinokan sillan ja sille yhdystien tien varaus punaisella katkoviivalla.



Kuva 15: ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Vammala, asemakaava ja asemakaavan muutos, joka koskee tässä 10. eli Sylvään kaupunginosan liikennealuetta sekä 17. eli lisan kaupunginosan suojaviheraluetta, kaava on tullut voimaan 27.1.1998.

Asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu kauttakulku- tai sisääntulotien aluetta suoja- ja näkemäalueineen sekä suojaviheraluetta.

Vammala, asemakaavan muutos, joka koskee Vammalan kaupungin Sylvään kaupunginosan korttelia 1, kaava on tullut voimaan 25.1.1977.

Asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu omakotirakennusten korttelialutta (AO). Korttelialueesta määrätään, että kullekin tontille saa rakentaa enintään 4 m korkean, enintään kaksi asuntoa käsittävän asuinrakennuksen. Kerrosalaan kuuluvana sallitaan myös erillinen kerrosaltaan enintään 55 m²:n suuruinen talousrakennus. Tontin kerrosala saa kuitenkin olla enintään 350 m². Rakennukset on sijoitettava vähintään 4 m:n päähän naapuritontin rajoista.

Toisen AO-tontin kulmaan sijoittuu voimansiirtoalue.

Vammala, lisa asemakaava ja asemakaavan muutos, joka on hyväksytty 28.7.1993
Suunnittelualueelle sijoittuvat suojaviheralue sekä osa liikerakennusten korttelialueesta.



Kuva 16: Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattu violetilla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015 ja se on nähtävillä kaupungin www-sivuilla: <http://www.sastamalankaupunki.fi>.

3.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään kaupungin ajan tasalla pitämää 1:1000 mittakaavaan laadittua numeerista vektorikarttaa.

3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat

Alueella on sitova tonttijako ja rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos. Suunnittelualueella ja lähiympäristössä ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sastamalan uimahallille etsittiin paikkaa keskustan kehittämisen yhteydessä Pororannasta, mutta saadun palautteen ja keskustan viitesuunnitelmasta ympäristölautakunnan kokouksessa käydyn keskustelun myötä päädyttiin jättämään uimahalli pois Pororannasta.

Uimahallille päätettiin esittää paikkaa lisan pellon alueelta, sillä sijainti on keskustan eteläpuolen koulujen kannalta paras ja tilaa on riittävästi osoittaa uimahallin yhteyteen muitakin urheilutiloja. Lisäksi sairaalan kampus ja senioreille tarkoitettuja asuintaloja sijaitsee lähistöllä. Matkaa Varilan uuteen kouluun tulisi alle 1,5 km ja Marttilaan alle kilometri. Suuremmalle tontille on helpompi järjestää myös linja-autoille paikka, sillä uimahallia käyttäisivät myös mm. muut Sastamalan koulut.

Suunnittelualueella voimassa olevalla asemakaavalla on varauduttu ohitustien rakentamiseen ja sille on varattu leveä tievaraus, joka on leveydeltään n. 75 metriä + suojavaihalueet. Tampereentien ja ohitustien ”risteyksessä” on otettu tilaa myös eritasoliittymälle. Tämä massiivinen tiehanke ei kuitenkaan tule toteutumaan Pirkanmaan ELY-keskuksen mukaan sellaisenaan. Todennäköisimmin yhteys toteutuisi katuna, joka ei tarvitse näin leveitä varauksia. Lisäksi eritasoliittymää ei kyseiseen kohtaan ole tulossa, joten tilaa vapautuu huomattavan paljon, mikä mahdollistaa melko mittavankin täydennysrakentamisen alueella. Suunnittelualue on jätetty tievarauksen vuoksi rakentamatta ja Sastamalan eteläpuolen yhdyskuntarakenteeseen on jäänyt tyhjä alue, joka on tarkoitus ottaa osaksi kaupunkirakennetta eri asemakaavahankkeiden myötä.

Suunnittelualue sisältyy Sylvään yleis- ja kehittämissuunnitelmaan, jota on päivitetty 1.3.2022. Yleissuunnitelmassa on haettu yleispiirteisiä ratkaisuja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2022-2023 vuonna 2022 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin.

Asemakaava on tullut vireille vuonna 2022 nimellä ”lisan pellon asemakaavan muutos 2022”.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.1.2022 § 4 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 3 / 2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu viikolla 3 / 2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS

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

Luonnos

Luonnos lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle, Sastamalan Lämpö Oy:lle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualuetta on tutkittu alun perin Sylvään yleis- ja kehittämissuunnitelman yhteydessä. Tavoitteena on mm. ollut leveän ohitustievarauksen vuoksi rakentamatta jääneen alueen

ottaminen osaksi kaupunkirakennetta, sillä alue sijaitsee keskustan tuntumassa ja on ollut eräänlainen kuilu rakennettujen alueiden välissä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uimahallin sijoittuminen Tampereentien varrella sijaitsevalle peltoalueelle huomioiden alueen maisemalliset seikat sekä kulttuuriympäristö. Ohitustievarausta on tarkoitus asemakaavassa kumota, mutta katkeamaton yhteys kaavoitetussa tieverkossa on silti jätettävä, vaikka osa muuttuisi luokituksestaan kaduksi.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen, päätöksenteko ja aikataulu ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnitteluaineisto on koko kaavaprosessin ajan nähtävillä Sastamalan kaupungin [www-sivuilla](http://www.sastamalankaupunki.fi) osoitteessa: www.sastamalankaupunki.fi.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.1.2022 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 3 / 2022.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Sylvään ja lisan kaupunginosien alueella Tampereentien varrella.

Asemakaavan muutos muodostuu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta, Erillispientalojen korttelialueesta, lähivirkistysalueesta sekä katualueesta.

Kaava-alueella on olemassa yhdyskuntatekniset verkostot, joihin täydennysrakentaminen on mahdollista liittää. Putkilinjat ja niiden suoja-alueet on huomioitu kaavakartalla rakennusalojen rajauksissa. Uimahallin tontin läpi kulkee linjaus, jota on muutettava asemakaavan muutoksen toteuttamiseksi.

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YU-1) saa sijoittaa enintään 8000 k-m² urheilua palvelevan rakennuksen eli uimahallin ja/tai muita urheilutiloja. Kerroksia saa rakentaa enintään kaksi.

Erillispientalojen korttelialueella (AO-16) saa rakentaa yhden kokonaisen kerroksen ja ullakolle 2/3 kokonaisen kerroksen kerrosalasta. Rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla, joka on 0,25.

Lähivirkistysalue ympäröi YU-korttelialuetta ja mahdollistaa näin urheilutoimintojen pienen laajenemisen korttelialueen ulkopuolellekin. Lähivirkistysalueelle ei kuitenkaan saa rakentaa rakennuksia.

Katualue yhdistää Tampereentien ja Vammalantien risteykseen suunnitellun liikenneympyrän sekä pohjoisempana sijaitsevan ohitustievarauksen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 10,24 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU)

A = 2,09 ha

Erillispientalojen korttelialue (AO-16)	A = 0,26 ha
Lähivirkistysalue (VL)	A = 0,62 ha
Katualue	A = 3,19 ha
Kumottavaa asemakaavaa	A = 4,08 ha

5.1.2 Palvelut

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Uimahallin sekä muiden urheilutoimintaa palvelevien rakennusten rakentamisen hyvien yhteyksien varrelle. Kaavamääräys mahdollistaa myös hyvinvointipalveluiden sijoittumisen uimahallin yhteyteen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä rakentaminen alueelle sekä kehittää Sylvään aluetta.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueet merkintöineen ja määräyksineen selviävät kaavakartalta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uimahallin ja/tai muiden urheilua palvelevien rakennusten rakentaminen Tampereentien varrella sijaitsevalle nykyiselle peltoaukealle. Uimahallin rakentaminen parantaisi Sastamalan palvelutarjontaa ja mahdollistaisi uimahallin käyttämisen omassa kaupungissa. Muu urheilutoiminta tukisi alueen palvelutasoa ja mahdollistaisi asukkaille helposti saavutettavan urheilukeskittymän, joka voisi edesauttaa hakeutumista liikunnan pariin ja näin parantaisi kaupungin asukkaiden elinoloja.

Peltoaukea, jolle korttelialue osoitetaan, on nykyisellään normaalissa viljelyskäytössä ja pellon latoa lukuun ottamatta rakentamaton. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen ympärille on kaavakartalla jätetty lähivirkistysaluetta, jolloin korttelialueen ja Pikku-Perliininä

tunnetun asuinalueen väliin jäisi tilaa. Pysäköintialue jää kaavassa myös suunnitellun liikenneympyrän puolelle, jotta häiriö kohti asuinaluetta olisi mahdollisimman vähäistä. Lähivirkistysalue tarjoaa myös uusia kävelyreittejä.

Tampereentieltä pohjoiseen erkaantuvan katualueen linjaus tarkentuu myöhemmissä vaiheissa, mutta voimassa olevan kaavan mahdollistamaan ohitustiehen verrattuna katu aiheuttaa vähemmän häiriötä ja haittaa alueen lähiasukkaille. Katu ei myöskään kulje nykyisten asumusten vierestä, vaan linjaus kulkee keskeisellä rakentamaton aluetta.

Kahden erillispientalotontin osalta kaavamuutos parantaa niiden rakentamisen edellytyksiä. Varsinkin lisan pellon puoleisen tontin käytön edellytykset paranevat, kun asukkaan jo omistuksessa oleva maakappale voidaan kaavallisesti liittää tonttiin. Maakappaletta ei ole voitu aikaisemmin hyödyntää sillä ohitustievaraus on estänyt sen käytön osana tonttia. Kahdelle vierekkäiselle tontille annetaan sama määräys, jotta niiden välistä rajaa voidaan myös tulevaisuudessa muuttaa tonttijaolla, mikäli tontinomistajat haluavat maakaupalla ja tonttijaolla suoristaa tonttien välisen rajan.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Suunnitellulla rakentaminen ei sijoitu pohjavesi- tai geologisesti kiinnostavalle alueelle, joten vaikutuksia maa- ja kallioperään ei erityisesti ole. Rakentaminen sijoittuu myös viljellylle pellolle kauas rannasta, joten vaikutukset veteen ovat vähäiset, joskin hulevesien ohjaus ratkaisee vaikutukset veteen. Isolla rakennuksella on paljon kattopinta-alaa ja piha-alueella on mahdollisesti paljon päällystettyä, joten hulevesien ohjaus ja viivyttäminen alueen rakentuessa tulee suunnitella huolellisesti. Uimahalli ja/tai muu urheilutoimintaa palveleva rakennuksella ei ole ilmanlaatua huonontavia vaikutuksia.

Keskusta-alueiden tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on ilmaston kannalta järkevää. Kun uimahallin kaltainen rakennus on mahdollisimman monelle asukkaalle saavutettavissa helposti myös kevyen liikenteen välineillä edesauttaa se kestävästä liikkumisesta. Rakennuspaikkana on nykyinen viljelyskäytössä oleva pelto, joten rakentamisen tieltä ei hakata metsää eikä heikennetä luonnon monimuotoisuutta. Uudisrakentaminen aiheuttaa aina päästöjä, mutta sijainti on keskeinen, eikä alueella ole ladon lisäksi vanhoja rakennuksia, joita pitäisi purkaa.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue sijoittuu pääosin viljelyskäytössä olevalle pellolle, joten kaavamuutoksella ei ole erityistä vaikutusta luonnon monimuotisuuden kannalta. Alueelta on tehty luonnonarvokatselmus ja sen mukaan lähialueen ainoa kiinnostava kohde on musta-apilan kasvupaikka peltotien reunassa. Tämä yksittäinen esiintymä jää kuitenkin kaavamuutosalueen ulkopuolelle, joten kaavan toteutuminen ei uhkaa sen säilymistä. Alue sijaitsee keskustan läheisyydessä Tampereentien varrella eikä alueella ole tiedossa eläinten elinympäristöjä.

Uudisrakentaminen ja uusien katujen rakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja, mutta toisaalta hanke eheyttää yhdyskuntarakennetta.

5.4.4 vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yhdyskuntarakenne eheytyy, kun keskustaaajaman eteläpuolisen alueen halkaiseva rakentamaton alue täydentyy. Alueella on kattavat kunnallistekniset verkostot, joihin uudisrakentaminen voidaan liittää.

Uudisrakentaminen sijoittuu nykyisin viljelykäytössä olevalle peltoalueelle. Vammalantien ja Tampereentien risteykseen on suunniteltu kiertoliittymä, josta pohjoiseen erkaantuvan kadun kautta urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle järjestettäisiin kulku. Alkuvaiheessa voitaisiin toteuttaa kulku pelkästään korttelialueelle.

Liikenne suunnittelualueen tuntumassa lisääntyy kaavan seurauksena, toisaalta monet potentiaaliset uimahallin käyttäjät ajavat jo nyt alueen ohi. Alueen katuverkolla on hyvä välityskyky ja alueen saavuttaminen on helppoa niin ajoneuvolla kuin kevyen liikenteen välineilläkin. Lisäksi alue on hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla. Vammalan eteläpuolen koulut ovat kävelyetäisyydellä.

5.4.5 vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutumisen myötä kaupunkirakenne ja kaupunkikuva täydentyvät. Keskustan tuntumassa sijaitsevassa rakennetussa ympäristössä pelto katkaisee keskustan yhteyden keskustaaajaman eteläpuoliseen/itäiseen osaan. Kaavamääräyksillä määrätään urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta, että sen julkisivut tulee toteuttaa laadukkailla kaupunkikuvaan soveltuvilla ratkaisuilla. Korttelialueen rakennusmassa on suuri, mutta sen sijoittelulla edesautettu sen soveltumista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tähän auttaa myös korkeusero, sillä rakennuksen lattiapinta tulisi Tampereentietä useita metrejä alemmas. Kahden kerroksen rakentamisen mahdollistava rakennus ei kohoaisi korkeasta tilastaan huolimatta paljoakaan jos ollenkaan korkeammalle kuin Sylvään pientaloalueen Tampereentien viereiset pientalot. Viereiseen Sylvään pientaloalueeseen kuuluvan talorivin ja uimahallirakennuksen väliin on jätetty lähivirkistysaluetta, jolloin kaupunkirakenne ei mene tukkoon isosta massasta. Suunnitellun liikenneympyrän puolella on sijoitettu pysäköinti ja luistelukenttä, jolloin liikenneympyrän alue jää avoimeksi. Kaupunkirakenteeseen muodostuu avoin tila, vaikka avointa peltomaisemaa menetetäänkin. Piha-alueen ja luistelukentän sijoittelu kuitenkin mahdollistavat edelleen avoimen tilan säilymisen osittain alueella. Maiseman luonne pienialaisesta viljelysmaisemasta muuttuu selkeästi kaupunkimaisempaan suuntaan.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta Sylvään pientaloalueeseen kaavassa mukana olevien tonttien osalta, sillä kaavamuutokseen sisältyvien erillispientalotonttien määräykset eivät oleellisesti muutu. Kaksi tonttia on merkitty samalla määräyksellä, jotta niiden välistä rajaa voidaan myöhemminkin tarkistaa tonttijaolla. Nyt ohitustievarauksen alta vapautuva maakappale liitetään idän puoleiseen tonttiin, sillä niillä on sama omistaja.

Kaavamuutoksella on vaikutusta Ojansuun kylätonttiin ja sen ymmärrettävyyteen, sillä peltoalue liittyy historiallisessa kontekstissa muinaisjäännykseen. Toisaalta myös ymmärrettävyys on jo suurelta osin heikentynyt, sillä peltoa on muokattu moderneilla menetelmillä, eikä se ilmennä historiallista viljelytapaa sillä tavoin kuin Strengin maakirjakartta alueen aikaisemmasta käyttötavasta kertoo. Yhdyskuntarakenteen eheytyksen vuoksi on tärkeää, että alue otetaan osaksi kaupunkirakennetta.

Pelto on viimeinen osa Ojansuun sotilasvirkataloon liittyneistä rintapelloista. Muut pellot on jo rakennettu kaupungin kasvaessa. Tämä viimeinen rintapelto on jäänyt rakentamatta, sillä 60-luvulta lähtien asemakaavoissa ollut ohitustievaraus suojaviheralueineen on varannut koko pellon leveydeltä tilaa. Erityisen selkeää maisemallista yhteyttä virkatalon ja pellon välillä ei enää ole, sillä virkatalo sijaitsee kaupungintalon vieressä Tampereentien eteläpuolella siinä missä pelto sijaitsee pohjoispuolella hieman kohti keskustaa. Tampereentie sijaitsee näiden elementtien välissä ja virkatalon kohdalla pellon ja virkatalon välissä on puustoista aluetta. Mikäli lisan asuinalue olisi edelleen peltoa, olisi yhteys selkeämpi. Kaupunkirakenteen ja kaupungin kehittymisen kannalta olisi vaikeaa hyväksyä rakentamattoman alueen jättäminen muutoin melko eheään kaupunkirakenteeseen.

5.4.6 vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan toteutumisella olisi myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämän kehittymiseen, sillä julkisena/puolijulkisena palveluna uimahalli ja/tai muu urheiluun tarkoitettu rakennus toisi lisää elinvoimaa alueelle.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella syntyy jonkin verran liikenteen melua ja luistelukentän melunsuojaukseen on kiinnitettävä huomiota. Melunsuojauksena voidaan käyttää esimerkiksi aitaa.

Katualueen perustamisessa on huomioitava tulvavaara-alue.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnät ovat pääosin kaavamerkintäasetuksen mukaisia tai niiden muunnoksia.

5.7 Nimistö

Kaava-alueella säilyy nykyinen puistonimi: Bäckmaninpuisto

Kaava-alueen uuden kadun nimeksi tulee Vammalantie.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat laadukkaan yhdyskuntarakennetta eheyttävän rakentamisen syntymistä alueelle. Yleissuunnitelman materiaali sekä havainnekuvat havainnollistavat rakentamisen mahdollista massaa ja sijoittelua.

6.2 Toteutuminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnan tulee huolehtia, että rakennuslupasuunnitelmat ja asiakirjat ovat asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen mukaisia ja että toteutus on kaavan ja kaavamääräysten mukainen.

Sastamalassa 1.3.2021

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö
Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavoitusarkkitehti
Pinja Ahola
p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja
Ilmari Mattila
p. 040 637 2321

Kaavavalmistelijä
Merja Juntunen
p. 040 826 8417

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa
www.sastamalankaupunki.fi.