



Sastamalan kaupunki

Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutos (A_009 Sastamalankadun varren asemakaavan muutos)

A_092



**Asemakaavan selostus
Luonnos**

14.2.2023

OAS ympäristölautakunta	11.1.2022 § 5
Vireille tulosta kuulutettu	vko 2 / 2022
Luonnos ympäristölautakunta	21.2.2023 § xx
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 §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 9. kaupunginosan eli Pappilan kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 24 sekä osan korttelista 5 ja puistoaluetta.

Selostus koskee 14.2.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 9. kaupunginosan eli Pappilan kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 24 sekä osan korttelista 5 ja puistoaluetta. Asemakaavan muutos koskee Vammaskosken sillan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Sastamalankadun pohjoispuolelle. Suunnittelualue rajautuu Sastamalankatuun, Välikatuun ja Urheilukatuun.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,26 ha.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti ilmakuvassa

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutos.

Asemakaavan työnnumero on A 092/2022.

Kaavamuutos on eriytetty A_009 Sastamalankadun varren asemakaavan muutoksesta luonnosvaiheesta lähtien.

Alueella on voimassa vuosina 1975 hyväksytty asemakaava. Asemakaava ei ole nykyisessä muodossaan täysin toteutunut. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa asemakaava ajanmukaiseksi ja säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Tavoitteena on edistää alueen täydennysrakentamista ja liittymistä paremmin tiiviiseen keskustarakenteeseen osoittamalla keskustaan soveltuvia uudisrakennuspaikkoja.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutos (A_009 Sastamalankadun varren asemakaavan muutos)	1
A_092	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	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3 Lähtökohdat	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.5 Maanomistus	10
3.1.6 Tekninen huolto	11
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava	15
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	16
3.2.4 Asemakaava.....	17
3.2.5 Rakennusjärjestys	19
3.2.6 Pohjakartta	19
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1 Osalliset.....	20
4.3.2 Vireilletulo.....	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	22
5. Asemakaavan kuvaus	23
5.1 Kaavan rakenne	23
5.1.1 Mitoitus	23
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3. Aluevaraukset.....	24
5.3.1 Korttelialueet.....	24
5.4 Kaavan vaikutukset	24
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	24
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	24
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	25
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	25
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	26
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	28
5.5. Ympäristön häiriötekijät	28
5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	28

5.7 Nimistö	28
6 Asemakaavan toteutus	29
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	29
6.3 Toteutuksen seuranta	29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuvat
LIITE 3	Sastamalankadun varren asemakaavan muutoksen arkeologinen inventointi 2022 (Hannu Poutiainen, Mikroliitti Oy 2022)
LIITE 4	Sastamalan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (Sweco, 2019, päivitetty 2022)
LIITE 5	Sastamalan keskustan liikennesuunnitelma (FCG, 2017)
LIITE 6	Vastineraportti

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)
- Vammalan keskustaajaman maisemaselvitys (Vammalan kaupunki 2000)
- Vammalan keskustaajaman viheraluesuunnitelma (Aino Seppänen, Tekninen korkeakoulu 2008)
- Vesihuollon tulvariskit Pirkanmaalla (Johanna Rinne, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2014)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 11.1.2022 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 2 vuonna 2022.

Kaavamuutos on tullut vireille alun perin A_009 Sastamalankadun varren asemakaavan muutoksen myötä, mutta Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutos päätettiin eriyttää alkuperäisestä kaavamuutossuunnitelmasta rakenteen selkeyttämisen vuoksi. Kaava jakautui selkeästi kahteen eri kokonaisuuteen, rakentamattomaan ja jo rakennettuun, joten nähtiin parhaaksi edistää kumpaakin kokonaisuutta erillisinä kaavamuutoksina.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella kortteleita 5 ja 24 koskeva asemakaava on vahvistettu vuonna 1975. Siinä kortteli 5 on osoitettu liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Kortteliin 24 on osoitettu asuinkerrostalorakentamisesta ja sen yhteyteen AP (24)- merkinnällä korttelin 24 asuinkerrostalojen paikoitusalue. Lisäksi kortteleiden 5 ja 24 väliin jää Tiilihaudan puistoalue.

Asemakaava ei ole nykyisessä muodossaan toteutunut. Kaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa asemakaava ajanmukaiseksi ja säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Tavoitteena on edistää alueen täydennysrakentamista ja liittymistä paremmin tiiviiseen keskustarakenteeseen osoittamalla keskustaan soveltuvia uudisrakennuspaikkoja.

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 keskustan Pappilan (ent. Sastamala) kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu Sastamalankatuun, Välikatuun ja Urheilukatuun. Suunnittelualue käsittää korttelin 24 sekä osan korttelista 5 ja puistoaluetta. Alue sijaitsee Vammaskosken sillan pohjoispäässä itäpuolella. Alue on rakentamatonta.



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue on kuvan etualalla sijaitseva sinisellä ympyröity peltoalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Sastamalankadun alkupää ja Asemakadun varsi on tunnistettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 yhteydessä. Maakunnallisen inventoinnin mukaan aluekokonaisuuden arvot ja ominaispiirteet liittyvät asemanseltuun, kirkkoon ja koskenseutuun sekä asuinalueiden vehreyteen. Alueen

rakentumisessa on nähtävissä sijainti maa- ja vesiliikenteen solmukohtassa, rautatien vaikutus sekä kosken pohjoispuolen muodostuminen Tyrvään maalaiskunnan keskustaksi.

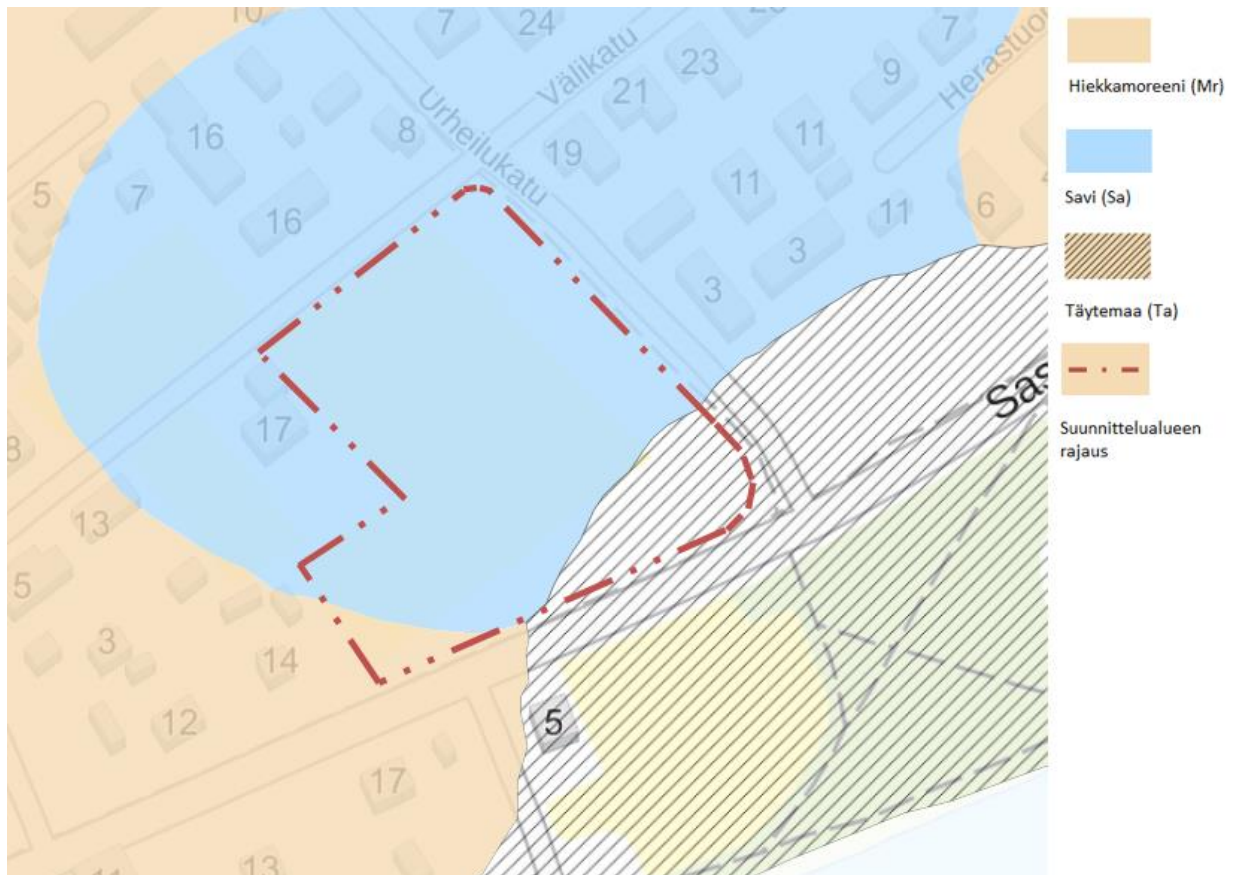
Urheilukadun länsipuolella oleva peltoaukea on pysynyt rakentamattomana ja nyt peltoaukealle olisi tarkoitus osoittaa uusia rakennuspaikkoja tiiviille pientalorakentamiselle. Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan keskustan alueella Vammaskosken pohjoispuolella. Rautatieasema sijaitsee suunnittelualueelta n. kilometrin päässä. Sastamalankadun varren rakentamattomat alueet suunnittelualuetta lukuun ottamatta muodostuvat pihapiirien istutuksista ja kasvillisuudesta sekä pysäköintiin ja liikenteeseen tarkoitetuista alueista. Kaava-alueella ei ole tiedossa luonnonympäristön kannalta erityisiä suojelukohteita. Suunnittelualueen kasvillisuus muodostuu nurmella pidetystä pellostä sekä sen laitamilla kasvavasta, lähinnä koivuvoittoisesta puustosta.



Kuva 3: Suunnittelualue kuvattuna Sastamalankadulta.

Maaperä

Maaperältään alue on pääosin savea sekä pieneltä osin myös hiekkamoreenia sekä jossain määrin täyttömaata ja soveltuu perustamisolosuhteiltaan varsin hyvin rakentamiseen.



Kuva 4: Maaperä (GTK 2020). Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan keskustajaman pohjoispuolelle. Kaavan toteutuessa asuinalue tiivistyisi. Suunnittelualan lähiympäristössä on pientalovaltaista aluetta, ja alue on ollut lapsiperheiden suosiossa. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsee Ystävydenpuisto.

Palvelut

Alueen läheisyydessä etelän puolella sijaitsevat kaupunginkirjasto sekä entinen meijeri, jonka tiloissa nykyään toimii Taitokeskus Sastamala sekä käsi- ja taideteollisuusoppilaitoksen kivi- ja kirjansidontaosastot. Keskustan kaupalliset palvelut sijaitsevat suunnittelualueeseen nähden melko lähellä, Vammaskosken sillan eteläpuolella. Asemakadun toisella puolella toimivat Tyrvään käsi- ja taideteollisuusoppilaitos, Tyrvään Pappila ja Art Pappila, Tyrvään vanha navetta, Vammalan seurakuntatalo sekä Jaatsi, jossa järjestetään mm. erilaisia kulttuuritapahtumia ja näyttelyitä. Suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevan Ystävydenpuiston reunassa sijaitsee ravintola Turkinpippuri.

Suunnittelualueelta alle kilometrin päässä sijaitsee Vammalan rautatieasema ja alle puolen kilometrin päässä sijaitsee Vammalan ammattikoulu ja Muistolän ala-aste. Alle kilometrin päässä sijaitsevat myös Sastamalan urheilukenttä, jäähalli sekä Vexve Areena.

Alueen historiaa

Rautatien ja rautatieaseman valmistuminen 1890-luvulla vaikutti alueen kehittymiseen oleellisesti. Pienteollisuus sijoittui rautatieaseman läheisyyteen. Vammaskosken eteläpuoli kehittyi tiiviiksi ja kaupunkimaiseksi Vammalan kauppalaksi, joka erosi Tyrvään kunnasta vuonna 1913. Vammaskosken pohjoispuoli rakentui vapaasti Tyrvään maalaiskunnan keskustaksi rautatieaseman ympärille.

Vammaskosken pohjoispuolen rakentuminen oli pitkään suunnittelematonta. Seurakunta antoi Carolus Lindbergille tehtäväksi laatia mailleen rakennussuunnitelman, jolla Pappilan maita muutettiin omakotialueeksi. Suunnitelma vahvistettiin ennen sotaa vuonna 1938. Lääninhallitukselta pyydettiin asemakaavaa ja rakennussuunnitelmaa 1940-luvun alkupuolella. Sota hidasti työn etenemistä. Joulukuussa 1947 alueelle määrättiin rakennuskielto ja samalla tulivat voimaan aiemman rakennussuunnitelman määräykset. Asemakaavoitus eteni kuitenkin lopulta vasta kuntaliitoksen myötä, kun rautatieaseman ympäristö, johon suunnittelualuekin kuului, liitettiin osaksi Vammalan kauppalaan vuonna 1955. Loputkin Tyrväestä yhdistettiin Vammalaan vuonna 1973 ja Vammalasta tuli kuntaliitosten myötä Sastamala vuonna 2009.



Kuva 5: 1965-luvulla otettu ilmakekuva, jossa suunnittelualue näkyy pohjoisosassa

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistus on kaupungilla.



Kuva 6: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualueen raja-
aus punaisella pistekatkoviivalla

3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattava kunnallistekninen verkosto. Sastamalan lämmön kaukolämmön runkoverkko kulkee Sillankorvankatua pitkin Ystävyyspuiston läpi ja kulkeutuu Urheilukadun jälkeen Sastamalankadulle.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Sastamalankadun myötäisesti kulkee vesi-, jäte- ja hulevesijohdot ja ne kulkevat myös Välikadun ja Urheilukadun myötäisesti.

Suunnittelualueella on käytössä myös Lounean valokuituverkosto.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 29.5.2017 maakuntakaavan 2040 tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 § mukaisesti ennen kuin se on saanut lainvoiman. Voimaantulosta on kuulutettu 8.6.2017. Pirkanmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3. Hyväksymispäätöksestä on tullut Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen kaikkiaan 12 valitusta. Yksikään valituksista ei koskenut Sastamalaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti maakuntavaltuuston hyväksymään maakuntakaavaan ei tehdä muutoksia. Hallinto-oikeuden aiemmat päätökset muutoksista on kumottu.

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, asuin ympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen.

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.

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 aiheutumattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Eri-tyistä 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.

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.

Ulkoilureitti

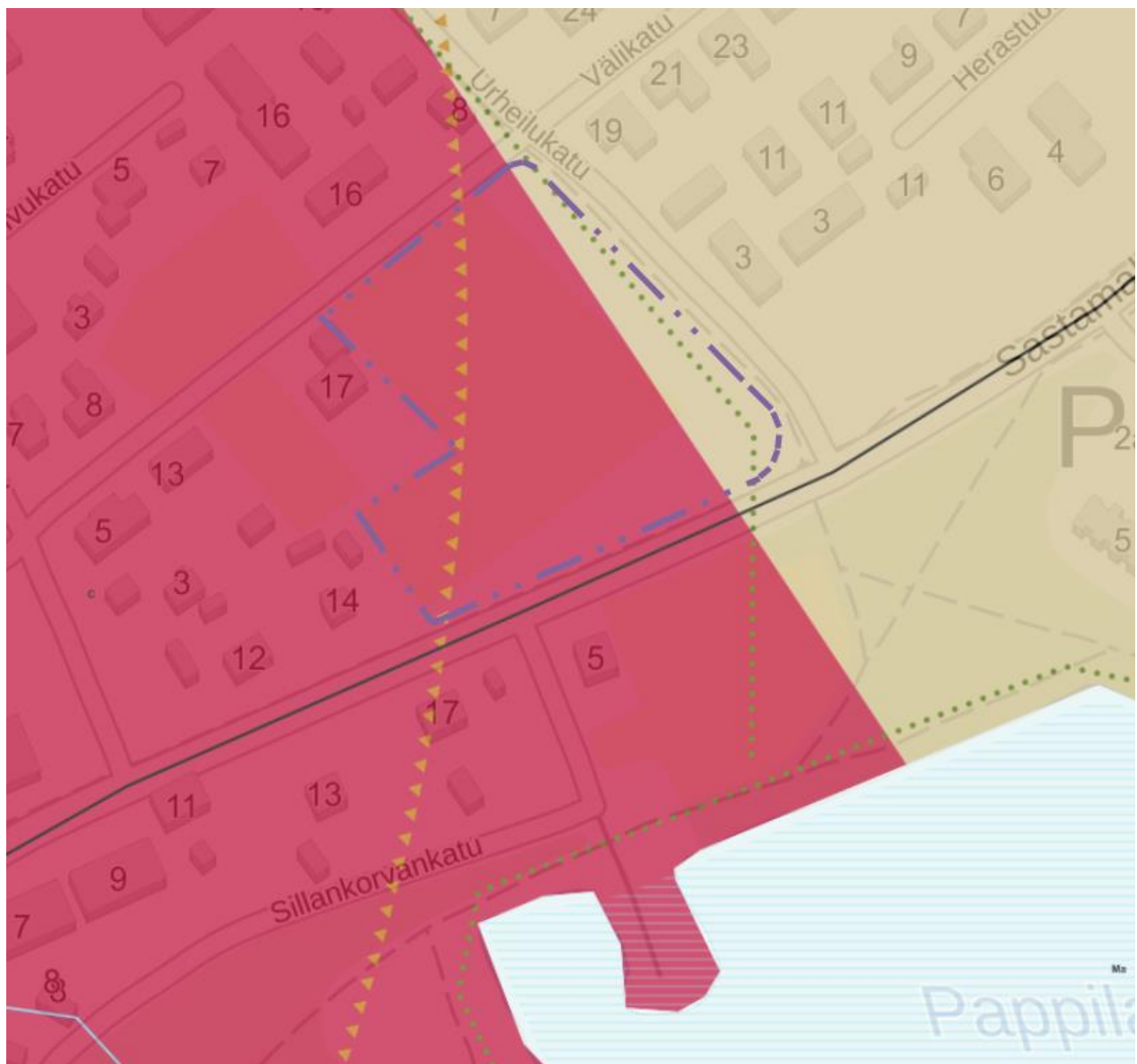
Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehittäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuinympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset. 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.



Kuva 7: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu violetilla pistekatkoviivalla

3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustajaaman rakennosyleiskaavan 28.4.2014.

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

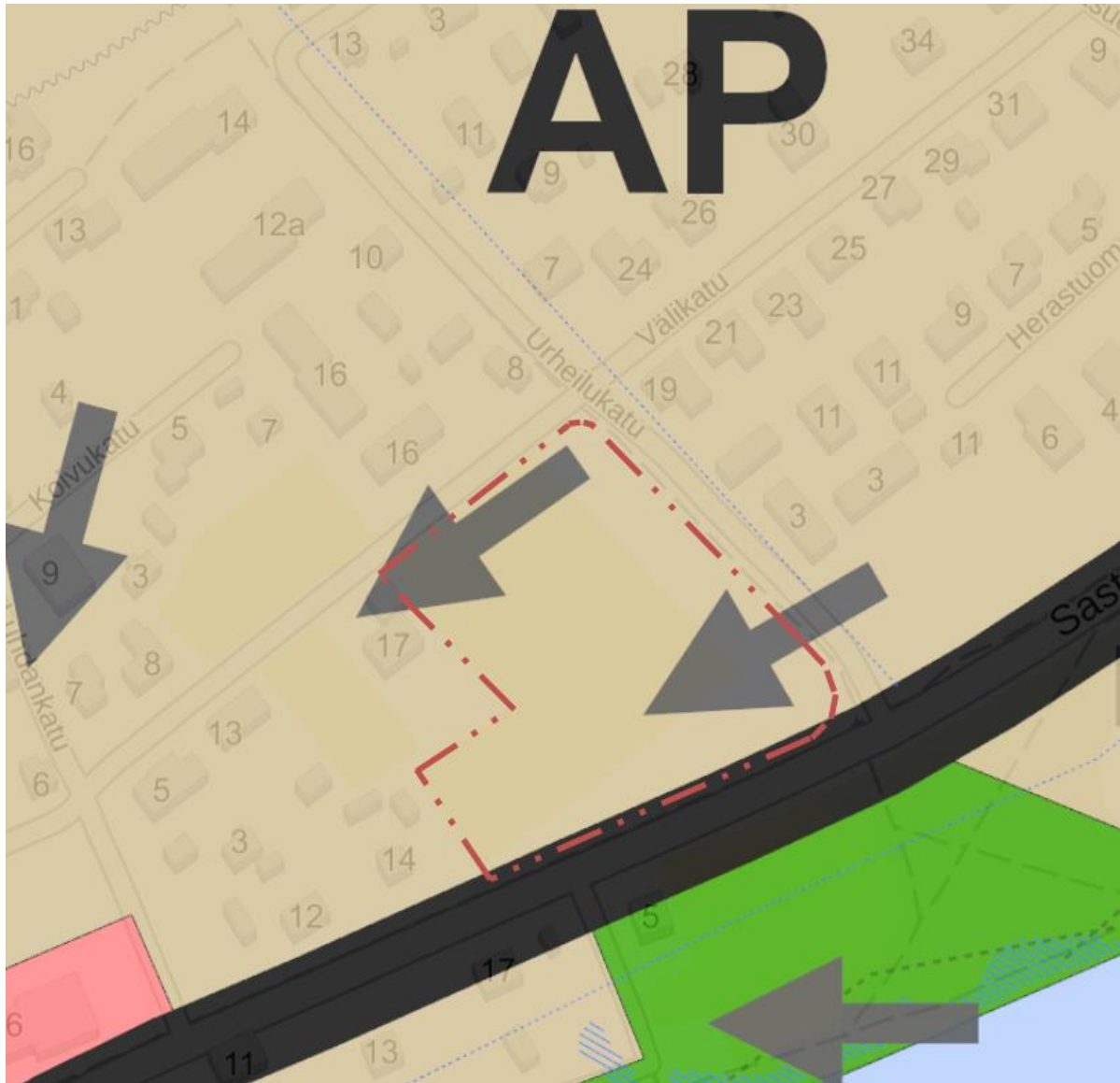
Pientalovaltainen alue

Merkinnällä on osoitettu asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Merkintä voi sisältää myös pienehköjä palvelujen ja ympäristöhäiriöitä aiheutumattoman työpaikkatoiminnan alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä katualueita.

Alueen tiivistämis-/ehyttämistarve

Merkinnällä on osoitettu yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita, jotka ovat toteutuneet osittain tai sijaintiinsa nähden tarpeettoman väljänä. Alueen tiivistämismahdollisuudet selvitetään asemakaavalla, joka ei saa kuitenkaan olennaisesti vähentää virkistysalueiden määrää eikä heikentää rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilymistä.

Suunnittelualueelle sijoittuu myös seututie/pääkatu (Sastamalankatu).



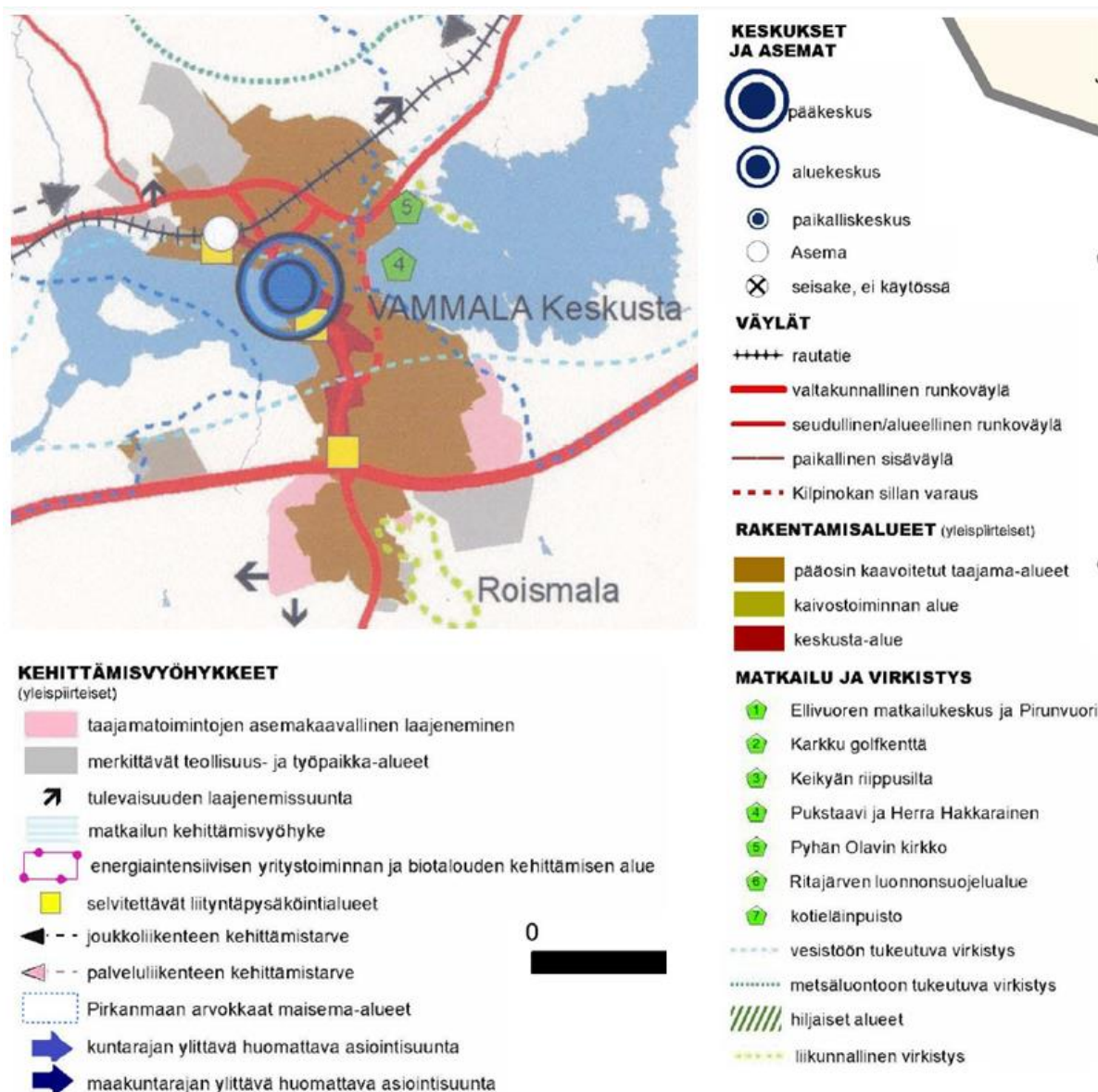
Kuva 8: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

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 tähtää vuoteen 2030.

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

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa pääkeskuksen merkin alueelle ja osittain sen pohjoispuolelle, missä näkyy pääosin asemakaavoitetun alueen merkintää.



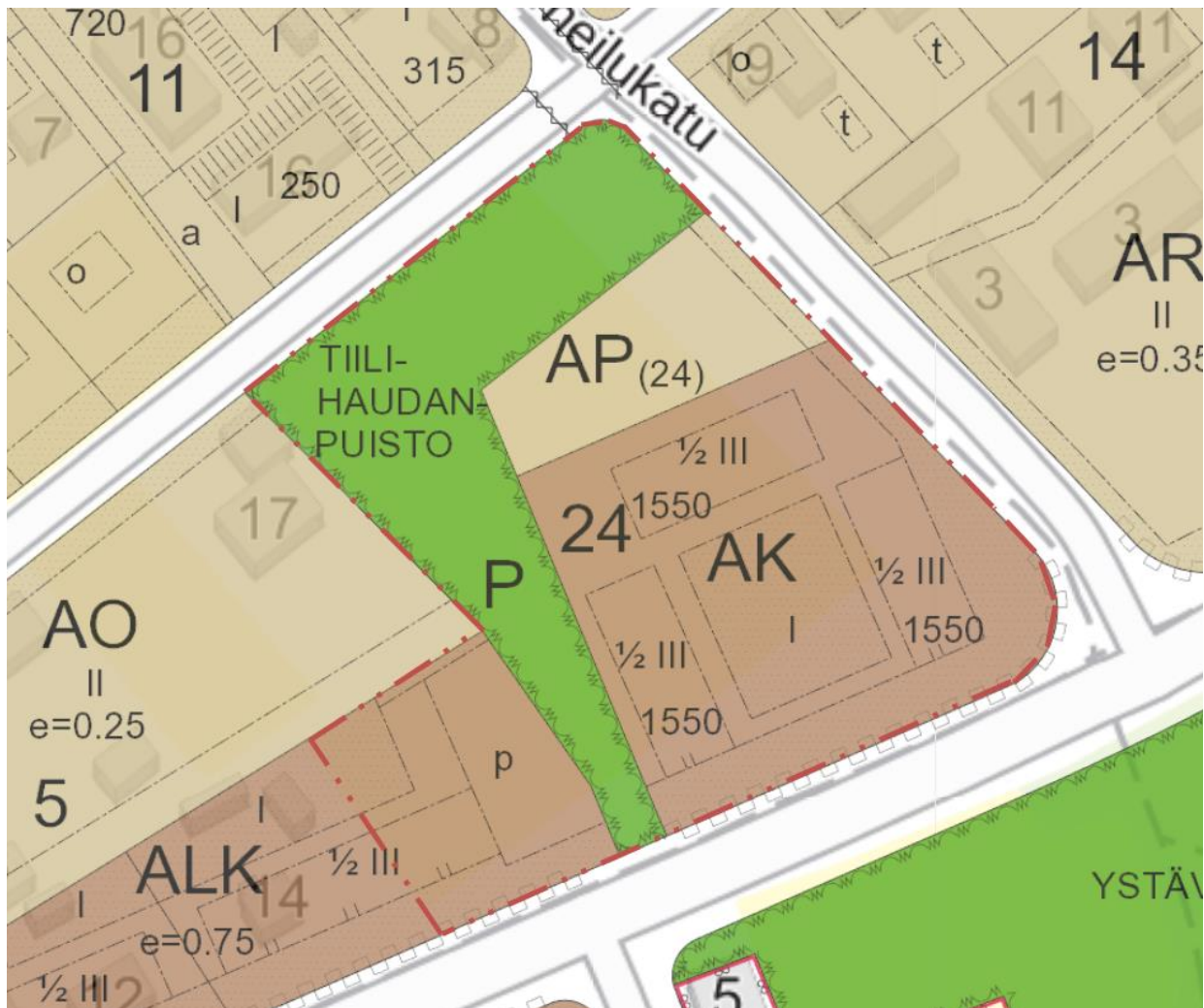
Kuva 9: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta 2014, päivitetty 2019

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraava asemakaava:

Asemakaavanmuutos Sastamalan kaupunginosan kortteleille 5 ja 15 sekä osille kortteleita 6, 7 ja 14 ja niihin liittyville katu- ja puistoalueille, kaava on tullut voimaan 28.1.1975.

Asemakaava koskee suunnittelualueella kortteleita 5 ja 24. Kortteli 5 on osoitettu liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (A-LK) sekä omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi (AO). Liike- ja asuinrakennusten korttelialueella tehokkuusluku on 0,75 ja alueelle saa rakentaa kolmikerroksisen rakennuksen. Omakotitalorakennusten alueella tehokkuusluku on 0,25 ja sinne saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen. Kortteliin 24 on osoitettu asuinkerrostalorakentamista (AK) ja sen yhteyteen korttelin 24 asuinkerrostalojen paikoitusalue (AP(24)). Korttelissa 24 kerrostaloja saa rakentaa kolme ja jokaisen kerrosala saa olla enintään 1550 kerrosalaneliömetriä. Kerrostalot saavat olla kolmikerroksisia. Korttelin 5 ja 24 väliin jää puistoalue (P).



Kuva 10: Ote asemakaavayhdistelmästä.

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

Voimassa oleva asemakaava ei mahdollista ajanmukaista kaupunkirakenteen tiivistymistä alueella. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sekä saattaa asemakaava ajanmukaisesti ja parantaa alueen toteuttamiskelpoisuutta.

Kaavamuutos on tullut vireille alun perin A_009 Sastamalankadun varren asemakaavan muutoksen myötä, mutta Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutos päätettiin eriyttää alkuperäisestä kaavamuutossuunnitelmasta aikataulullisista syistä sekä sen vuoksi, että alueet ovat eri luontoisia keskenään. Eriyttämisen ansiosta uuden asuinalueen kaavoitus voidaan viedä nopeammalla aikataululla eteenpäin. Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa tiivistämis-/ehyettämistarpeen alueella ja keskustaan soveltuville uudisrakennuspaikoille on kysyntää, näihin asioihin uudella kaavamuutoksella on tarkoitus vastata.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Sastamalankadun varren asemakaavan muutos on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2022–2023 kaavoitusohjelmassa. Asemakaava on ollut jo aikaisemmin vireillä vuonna 2006 samalla nimellä, mutta se ei ole edennyt ehdotusvaiheeseen saakka.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.1.2022 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 2 / 2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu viikolla 2 / 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

Sastamalankadun alkupää ja Asemakadun varsi on tunnistettu maakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 yhteydessä. Maakunnallisen inventoinnin mukaan aluekokonaisuuden arvot ja ominaispiirteet liittyvät asemanseutuun, kirkkoon ja koskenseutuun sekä asuinalueiden vehreyteen. Alueen rakentumisessa on nähtävissä sijainti maa- ja vesiliikenteen solmukohdassa, rautatien vaikutus sekä kosken pohjoispuolen muodostuminen Tyrvään maalaiskunnan keskustaksi. Sastamalankadun ympäristöstä on laadittu rakennusinventointeja vuosina 2002 sekä 2019. Vuoden 2019 inventointia on täydennetty 2022.

Suunnittelualue sijaitsee molempien edellä mainittujen inventointien ulkopuolella, mutta on silti selvitysalueiden välittömässä läheisyydessä, joten raportit on syytä ottaa huomioon suunnittelussa. Uudisrakentaminen on tärkeää sopeuttaa huolellisesti jo olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuuriympäristön arvoille sopivaksi.

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 osoitteessa: www.sastamalankaupunki.fi.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.1.2022 § 5 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 2 / 2022.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 9. kaupunginosan eli Pappilan kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 24 sekä osan korttelista 5 ja puistoaluetta. Asemakaavan muutos koskee Vammaskosken sillan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Sastamalankadun pohjoispuolelle. Suunnittelualue rajautuu Sastamalankatuun, Välikatuun ja Urheilukatuun. Kaavamuutosalue on noin 1,26 ha.

Asemakaavan muutos muodostuu erillispientalojen korttelialueesta (AO-24), puistoalueesta (VP-5) sekä katualueesta.

Erillispientalojen korttelialueelle (AO-24)

Pientalojen kerrosluku on I u 2/3 eli yhden täyden kerroksen lisäksi yläkerta voi olla enintään 2/3 täydestä kerroksesta. Rakennusoikeutta uudisrakennuksilla on 250 k-m² rakennusta kohden. Lisäksi asuinrakennuksen rakennusoikeuden lisäksi tontille saa rakentaa yhden talousrakennuksen, jolla on rakennusoikeutta 50 k-m² rakennusta kohden. Kellaria ei saa rakentaa, tulvariskin huomioonottamisen vuoksi. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta, jolloin rakennukset jatkavat Sastamalankadulla sijaitsevien olemassa olevien vanhojen asuinrakennusten linjaa ja sitoo niitä kaupunkirakenteellisesti yhteen. Rakennusten tulee sopia alueen olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja sen muodostamaan miljööseen. Julkisivuväriytyksen tulee olla maanläheinen eikä räikeitä tehostevärejä saa käyttää. Julkisivujen lasipinta-alaa saa olla enintään 30 %. Yhteensä uudisrakennuksilla olisi rakennusoikeutta 3 900 k-m².

Suunnittelualue koostuu myös pienestä **puistoalueesta (VP-5)**, jolle saa sijoittaa yhteisen enintään 25 m²:n kokoisen jätehuoltoa palvelevan rakennuksen sekä katualueesta.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,26 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialue (AO-24)

A = 1,08 ha

Puisto (VP-5)
Katualue

A = 0,05 ha
A = 0,13 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen alueelle sekä kehittää Sastamalankadun varren 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

Kaavamuutosalue on rakentamatonta ja uuden kaavamuutoksen myötä keskustan pohjoispuolinen alue tiivistyy ja tarjoaa uusia rakentamismahdollisuuksia keskeisellä sijainnilla. Uusi erillispientalojen asuinalue sijoittuu nykyiselle pellolle. Kaavan yhtenä tavoitteena on osoittaa rakentamaton peltoalue asuinkäyttöön ja tiivistää siten kaupunkirakennetta. Kaavamääräyksillä edistetään laadukkaan, olemassa olevan arvokkaan rakennuskannan huomioivaa ja viihtyisän ympäristön rakentumista. Alue muuttuu elinvoimaisemmaksi ja elävämmäksi.

Kaavamuutos tarjoaa erilaisia asumisen mahdollisuuksia hyvällä sijainnilla ja edesauttaa elinvoimaisen ja Vammaskosken sillan pohjoispuolelle ulottuvan keskusta-alueen kehittymistä. Suunnittelualueelta on lyhyt matka niin ydinkeskustan palveluihin kuin myös Vammalan rautatieasemalle.

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

Suunnittelualan rakentaminen ei sijoitu pohjavesi- tai geologisesti kiinnostavalle alueelle, joten vaikutuksia maa- ja kallioperään ei erityisesti ole. Maaperältään alue on pääosin savea, pieneltä osin myös hiekkamoreenia sekä alueen eteläosassa on täyttömaata. Uudisrakentamisen hulevedet ohjattaisiin todennäköisimmin alueen hulevesiverkostoon. Kattopinta-ala alueella lisääntyy, kuin myös päällystetty pihapinta-ala.

Kaavamuutoksella ei ole ilmanlaatua heikentäviä vaikutuksia käyttötarkoituksensa puolesta. Liikenne alueella hieman lisääntyy, joten myös siitä johtuvat päästöt alueella saattavat hieman nousta. Voimassa olevassa kaavassa puistoalue ulottuu suunnittelualan päästä päähän kaistaleena ja uudisrakentamisen myötä tämä puistoalue pienentyy. Pieni puistoalue keskellä asuinalueita puineen ja istutuksineen parantaa alueen viihtyvyyttä sekä ilmanlaatua.

Uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, mutta keskusta-alueiden tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on ilmaston kannalta järkevää. Olemassa olevaa infraa voidaan paljolti hyödyntää.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualan kasvillisuus muodostuu nurmella pidetystä pellostä sekä sen laitamilla kasvavasta, lähinnä koivuvoittoisesta puustosta. Suunnittelualan sijoittuu Rautaveden rannan läheisyyteen. Suunnittelualan alueella ei ole erityisiä luontokohteita. Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin eikä se heikennä luonnon monimuotoisuutta.

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

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tuo uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien pientalojen rinnalle sekä luo kokonaan uuden erillispientalojen asuinalueen. Rakentaminen lisää alueen asukasmäärää ja tiivistää aluetta paremmin osaksi Vammalan pohjoispuolista keskustan kaupunkirakennetta. Uudet rakenteet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen kylkeen ja hyödyntää olemassa olevia katuja. Olemassa olevaa kevyen liikenteen väylää pitkin pääsee uuden Laidekadun alkuun, joten kaavaratkaisu ei edellytä kevyen liikenteen väylän

rakentamista Urheilukadulle. Liikenne alueella lisääntyy uusien asukkaiden myötä. Kaavassa ajoyhteydet pihoihin ohjataan kulkemaan uuden Laidekadun kautta, mikä on liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden kannalta parempi, kuin osoittaa yhteydet Sastamalankadulta.

Suunnittelualueella on yleiskaavassa tiivistämis-/eheyttämistarve, jolla osoitetaan yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita, jotka ovat toteutuneet osittain tai sijaintiinsa nähden tarpeettoman väljänä. Suunnittelualue tiivistyy ja kaupunkirakenne eheytyy kaavam muutoksen seurauksena.

Uuden asuinalueen rakentaminen olemassa olevan rakenteen yhteyteen on paljon taloudellisempaa kuin uuden asuinalueen rakentaminen kauas olemassa olevista rakenteista, sillä olemassa olevia verkostoja voidaan hyödyntää ja niihin voidaan liittyä melko vaivattomasti.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ympäristö siistiytyy ja kaupunkikuva täydentyy kaavam muutoksen toteutuessa. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että suunnittelualueen rakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta. Kaavam muutoksella Vammaskosken sillan pohjoispuolelle ulottuva keskusta-alue kehittyisi ja tiivistyisi yhtenäisemmäksi. Suunnittelualue sijaitsee kaupungin sisääntuloväylän varrella ja alueen elävöittäminen ja tiivistyminen toisi positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Suunnittelualue ei varsinaisesti sijoitu maisema-alueelle, mutta on Vammaskosken maiseman tärkeiden maamerkkien välittömässä läheisyydessä. Vammaskosken maisemassa tärkeitä maamerkkejä ovat Tyrvään kirkko, Vammaskosken silta ja meijeri. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on useita rakennusinventoinnissa esiintyviä kohteita, jotka edustavat aikakaudelleen tyypillisiä piirteitä ja niiden säilymistä ja asemaa kaupunkikuvassa tuetaan uudisrakentamista koskevilla määräyksillä. Uudisrakentaminen on tärkeää sopeuttaa huolellisesti jo olemassa olevaan rakennuskantaan.

Rakennusinventoinnin erillispientalojen kohteissa merkittävänä piirteinä ovat muun muassa harjakatto sekä julkisivumateriaalina käytetty peittomaalattu puu, samat asiat tulevat ilmi myös uudisrakennusten kaavamääräyksissä.

Kaavamuutoksessa uudisrakennusten keskelle jää pieni puistoalue, jolla tuodaan hieman väljyyttä muuten melko tiiviiseen erillispientalorakenteeseen. Puistoalue tuo rakennusten keskelle myös vehreyttä ja parantaa ilmanlaatua kasvillisuudellaan. Puistoalue luo asuinalueen keskelle yhteisöllisen kokoontumispaikan.

Arkeologinen selvitystarve

Vanhan kartta-aineiston perusteella kaava-alueella ja sen vieressä kulkee historiallisen *Laidetien* linja, jota nykyinen Sastamalankatu osin noudattaa. Kyseessä on Tampereelta Tyrvään kautta Huittisiin johtanut ja edelleen Ulvilaan sekä Turkuun haarautunut tie, joka on ollut Pirkanmaan alueen keskiaikaisista pääteistä vanhin ja tärkein; yleiseksi tieksi sitä on kutsuttu jo 1400-luvulla. Käytöstä jääneiltä osin tie luokitellaan kiinteäksi muinaisjäännökseksi ja edelleen käytössä olevilta osin muuksi kulttuuriperintökohteeksi. Kaavamuutosalueen koillisosassa historiallinen tielinja on jäänyt käytöstä vuosien 1956–1976 välillä, mutta erottuu edelleen korkeusmallissa sekä ilmakuviissa. Vanhojen karttojen mukaan kaava-alueella on lisäksi kulkenut Lousajan ja Pappilan kylien välinen raja, johon saattaa liittyä muinaisjäännöksiä tai muina kulttuuriperintökohteina suojeltavia historiallisia rajamerkkejä. Tietävästi aluetta ei ole aikaisemmin arkeologisesti tutkittu.

Edellä todetun vuoksi kaavahankkeeseen liittyen tulee MRL 9 §:n mukaisesti suorittaa arkeologinen inventointi, jossa rajataan ja dokumentoidaan historiallisen tielinjan jäännös, selvitetään historiallisen tielinjan sijainti kaava-alueen muissa osissa sekä otetaan huomioon muut mahdolliset arkeologiset kohteet.

Arkeologinen tarkkuusinventointi suoritettiin loppuvuodesta ja keväällä raporttiin suoritetaan vielä täydennyksiä. Inventoinnin raportista käy ilmi, että Lousajan ja Pappilan kylien väliseltä rajalinjalta ei havaittu historiallisia rajamerkkejä eikä kaava-alueelta havaittu muinaisjäännöksiä. Kaava-alueella kulkenut vanha tielinja tarkastettiin ja todettiin, että osa tiestä on tuhoutunut kokonaan ja osa on pelto-ojasta kaivettujen maakasojen alla. Koekuoppahavaintojen perusteella edes paremmin säilyneellä osalla ei ole vanhoja tiekerroksia, vaan havaitut kerrokset ovat tyypillisiä moderneille maanteille. Raportin tuloksen perusteella kaavamuutoksessa ei ole tarvetta jättää vanhan tielinjan kohtaa kaavoittamatta tai perusteita muinaisjäännösstatukselle.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Uusi asuinalue tuo lisää mahdollisia asiakkaita lähialueen liiketiloille.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualue sijaitsee Vammalan sisääntuloreitin varressa ja alueen läpi kulkeva Sastamalankatu on liikennemäärältään, melko vilkas katu (KVL 4 600–5 400). Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL) ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kaavassa liikenne on huomioitu jättämällä kadun puolelle viherkaistaleita, joihin istutetaan puita ja pensaita vähentämään liikenteestä aiheutuvaa melua.

Liikennesuunnitelman mukaan suunnittelualueen reunassa kulkeva Sastamalankatu ei kuulu Sastamalan keskustan vilkkaimpiin kävely- ja pyöräilyväyliin. Suunnittelualueella eniten muutoksia liikennemääriin tuo uuden asuinalueen liikenne, mutta vaikutukset jäävät suhteellisen vähäiseksi kokonaiskuvassa.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.7 Nimistö

Alueella säilyy nykyinen puistonimi: Tiilihaudanpuisto

Alueelle rakennetaan uusi katu: Laidekatu

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat kulttuuriympäristön huomioon ottavalla tavalla laadukkaan rakentamisen syntymistä alueelle. 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 14.2.2023

Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö

Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavasuunnittelija

Jenny Sariluoto

p. 040 632 5081

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.