



Sastamalan kaupunki

## **A\_101 Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos**



### **Asemakaavan selostus Luonnos**

**4.3.2025**

OAS ympäristölautakunta	8.10.2024 § 122
Vireille tulosta kuulutettu	vko 42 / 2024
Luonnos ympäristölautakunta	11.3.2025 §
Luonnos nähtävillä	xx.xx. - xx.xx.2025
Ehdotus ympäristölautakunta	xx.xx.2025 § xx
Ehdotus Kaupunginhallitus	xx.xx.2025 § xx
Ehdotus nähtävillä	xx.xx. – xx.xx.2025
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan toisen kaupunginosan eli Hopun kaupunginosassa ja se käsittää osan korttelista 16 sekä osan korttelista 18 sekä katualuetta. Asemakaavan muutos koskee Vammalan keskustan aluetta ja sijoittuu Sepänkadun kummallekin puolen.

Selostus koskee 4.3.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan toisen kaupunginosan eli Hopun kaupunginosassa ja se käsittää osan korttelin 16 sekä osan korttelista 18 ja yleistä katualuetta. Asemakaavan muutos koskee neljää kiinteistöä ja niiden välistä katualuetta. Suunnittelualue rajautuu Itsenäisyydenkatuun ja Riihikujaan, sijoittuen Sepänkadun kummallekin puolen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,66 ha.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti ilmakuvassa

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos. Asemakaavan työnumero on A 101/2024.

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikaan vahvistettua asemakaavaa. Kortteli 16 asemakaava on vahvistettu 21.1.1982. Kortteli 18 tyhjän tontin asemakaava vahvistettu 21.5.1965 ja rakennetun kiinteistön asemakaava vahvistettu 30.1.1970. Molemmissa kortteleissa vierekkäin on rakennettu kiinteistö ja rakentamaton, josta halutaan lisää maata jo rakennetulle kiinteistölle. Lohkomisten jälkeen molemmat tyhjät tontit on tarkoitus myydä ja rakennuttaa niille asuinrakennuksia. Tavoitteena on järkevöittää yksityisten maanomistajien tonttien jäsentelyä ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sekä saattaa asemakaava ajanmukaisesti ja parantaa alueen toteuttamiskelpoisuutta.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
A_101 Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos.....	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.....	10
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 .....	13
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	15
3.2.4 Asemakaava.....	16
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	17
3.2.6 Pohjakartta .....	17
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	18
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	18
4.3.1 Osalliset.....	18
4.3.2 Vireilletulo .....	18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	19
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset .....	20
5. Asemakaavan kuvaus .....	21
5.1 Kaavan rakenne .....	21
5.1.1 Mitoitus .....	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	22
5.3. Aluevaraukset.....	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22
5.4 Kaavan vaikutukset .....	22
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon .....	23
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	23
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	24
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	25
5.5. Ympäristön häiriötekijät .....	25
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset.....	25
5.7 Nimistö .....	25
6 Asemakaavan toteutus.....	26

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	26
6.2 Toteutuminen ja ajoitus .....	26
6.3 Toteutuksen seuranta.....	26

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuvat
LIITE 3	Tuomiston, Sylvään ja Siikasuon kaava-alueiden arkeologinen inventointi Sastamalassa (Maanala, 2017)
LIITE 4	Sastamalan keskustan liikennesuunnitelma (FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017)
LIITE 5	Vastineraportti

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

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)



## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 42 vuonna 2024.

Kaavamuutos on tullut vireille kahden erillisen maanomistajan toimesta kesällä 2024.

### 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa Hopun eli toisen kaupunginosan asemakaava. Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikaan vahvistettua asemakaavaa. Kortteli 16 asemakaava on vahvistettu 21.1.1982. Kortteli 18 tyhjän tontin asemakaava vahvistettu 21.5.1965 ja rakennetun kiinteistön asemakaava vahvistettu 30.1.1970.

Kortteli 16 koostuu erillispientalojen (AO-7) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-4) korttelialueesta. AO merkityllä tontilla tehokkuusluku on 0,20 ja AL merkityllä rakentamattomalla tilalla 0,50. Kortteleiden väliin jää kaupungin omistaa katualuetta. Kortteli 18 on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tonttien tehokkuusluku on 0,30. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen.

### 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 Hopun kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu Itsenäisyudentiehen ja Riihikujaan, levittyen Sepänkadun kummallekin puolen. Alue käsittää osan korttelista 16 sekä osan korttelista 18 ja yleistä katualuetta ja sijaitsee Tuomiston liikenneympyrän läheisyydessä Itsenäisyydenkadun varrella. Alueella on kaksi rakennettua ja kaksi rakentamatonta kiinteistöä. Toinen rakentamattomista tonteista on metsittynyt. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, *Tuomiston* röykkiöryhmä (mj- tunnus 912010001).



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue sinisellä ympyröity alue.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Luonnonolot ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee keskellä keskustaajamaa, joten ympäröivät maisemat koostuvat rakennetusta ympäristöstä. Tuomiston liikenneympyrä luo alun vehreälle puistokadulle, joka kulkee läpi Vammalan keskustan. Hyvinkin keskeisellä paikalla sijaitseva suunnittelualueeseen kuuluva rakentamaton tontti täytyy huomioida kaupunkikuvalliselta kannalta huolellisesti. Nykyisessä tilassa metsittynyt tontti ei luo yhtenäistä jatkumoa viereisten rakennusten kanssa. Kaava-alueella ei ole tiedossa luonnonympäristön kannalta erityisiä suojelukohteita.



Kuva 3: Korttelin 16 rakentamaton osa kuvattuna Itsenäisyudentieltä

### **Suunnittelualueen rakennukset**





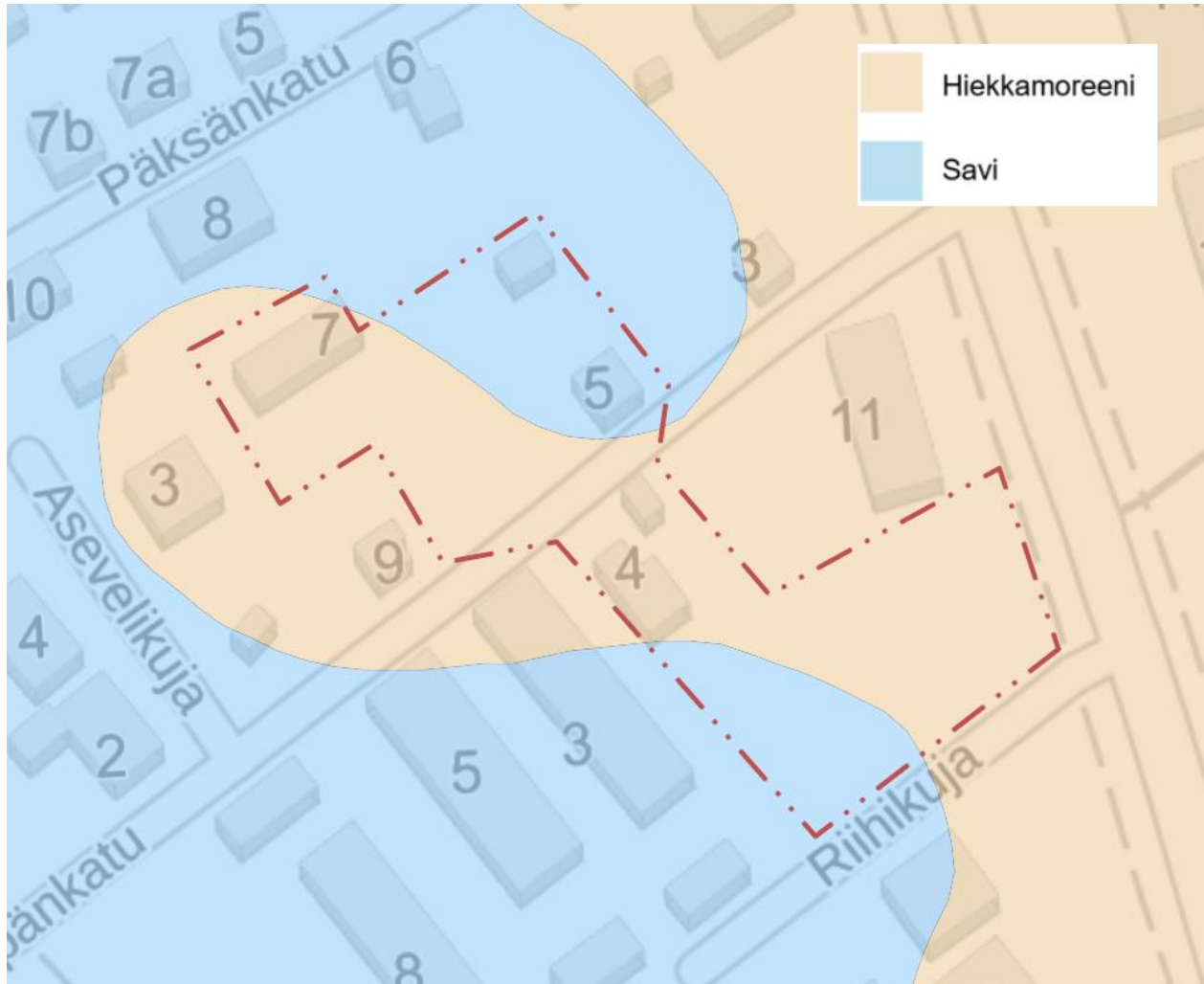
Kuva 4: Korttelin 16 osa kuvattuna Sepänkadulta



Kuva 5: Korttelin 18 osa kuvattuna Sepänkadulta

## Maaperä

Maaperältään alue on pääosin hiekkamoreenia sekä pieneltä osin myös savea ja soveltuu perustamisolosuhteiltaan varsin hyvin rakentamiseen. Korttelin 16 rakentamattoman tontin maanpinta on huomattavasti vierellä kulkevaa kevyenliikenteenväylää matalammalla, joten täyttömaalle on tarvetta.



Kuva 6: Maaperä. Kaava-alueen rajaus punaisella.

### Arkeologinen selvitystarve

Vanhan kartta-aineiston perusteella kaava-alueella on ollut peltoa ja maatalo, mitä ei enää ole. Osa korttelin 16 tilasta on kuulunut vuonna 2017 tehdyn arkeologisen investoinnin tutkittuihin alueisiin. Alueelta ei tuolloin löydetty mitään.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui arkeologisen inventoinnin tarpeesta, koska hankealuetta kokonaisuudessaan ei ole tutkittu aiemmissa inventoinneissa ja alueelta siten puuttuu asemakaavan suunnittelun edellyttämä selvitys. Noin 140 m kaava-alueesta lounaaseen sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, rautakautiseksi ajoitettu *Tuomiston* röykkiöryhmä (mj- tunnus 912010001). Vanhojen karttojen mukaan välittömästi kaava-

alueen itäpuolella on kulkenut *Laidetieksi-* kutsuttu, Tampereelta Tyrvään kautta Huittisiin johtanut ja edelleen Ulvilaan sekä Turkuun haarautunut tielinja. Kaava-alueella tien varrella on ollut pihapiirejä viimeistään 1900- luvun alussa.

Edellä todetun perusteella on pidettävä mahdollisena, että kaava-alueelta löytyisi esimerkiksi historiallisen ajan toimintaan ja asutukseen liittyviä, asemakaavassa huomioitavia arkeologisia kohteita. Tämän takia kaavahankkeeseen liittyen tulee suorittaa MRL 9 §:n mukaisesti arkeologinen tarkkuusinventointi, jossa otetaan huomioon sekä kiinteät muinaisjäännökset että muut kulttuuriperintökohteet, esimerkiksi 1800- luvulle tai 1900- luvun alkupuolelle ajoittuvat rakenteet.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Väestö**

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan keskustajaman kaakkoispuolelle, vilkkaan Itsenäisyydenkadun varteen. Kaavan toteutuessa asuinalue tiivistyisi. Suunnittelualan lähiympäristössä on pientalovaltaista aluetta sekä vanhusten asumisyksikkö ja liiketiloja.

#### **Palvelut**

Alueen läheisyydessä idän puolella sijaitsee Prisma, etelän puolella sijaitsevat Bistro, huoltoasemat ja Tokmanni. Terveyskeskus sijaitsee suunnittelualueeseen nähden melko lähellä. Puuilon läheisyydessä on päiväkotia. Vareliuksen koulu sijaitsee kävelymatkan päässä. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet 12-tien suuntaan kuin myös sillan toiselle puolelle. Alle kilometrin päässä on linja-autoasema.

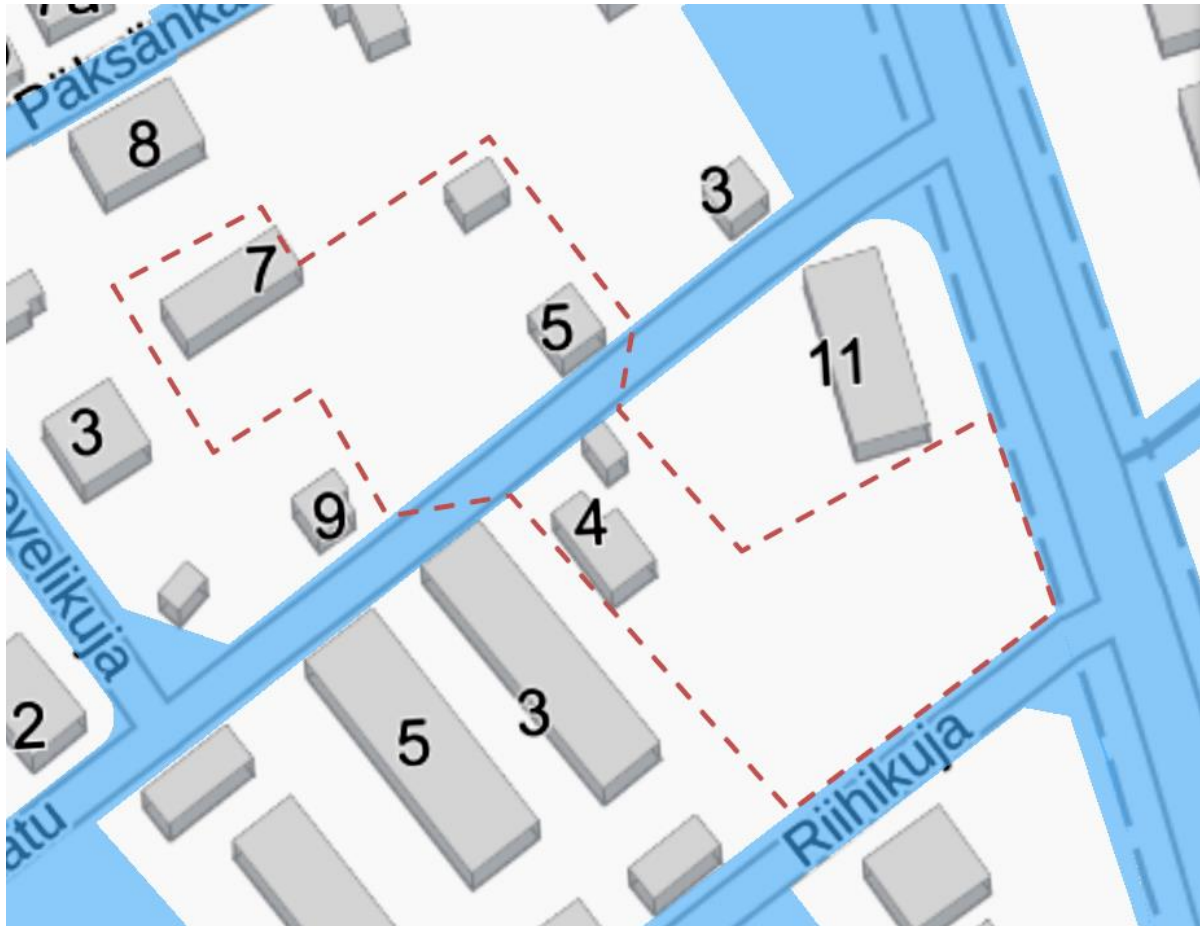
#### **Alueen historiaa**

Ennen kuntaliitosta Tyrvään kunnan kanssa Vammalan kauppala kaavoitti lisää tontteja vuonna 1970 vahvistetulla asemakaavalla. Aiemmin puistoksi kaavoitettu alue muodosti nykyisen Hopun korttelin 18 osan liittyen aiemmin, vuonna 1965 kaavoitettuun kortteli 18 osaan. Vanhoista ilmakuvista selviää Kortteli 16 alueella sijainneen maatilan rakennuksineen, mutta pääosin suunnittelualue on ollut peltona.

### **3.1.5 Maanomistus**

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisen omistuksessa, kahden korttelin välissä kulkeva katualue on kaupungin omistuksessa.





Kuva 7: Kaupungin maanomistus sinisellä

### 3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattava kunnallistekninen verkosto.

## 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:

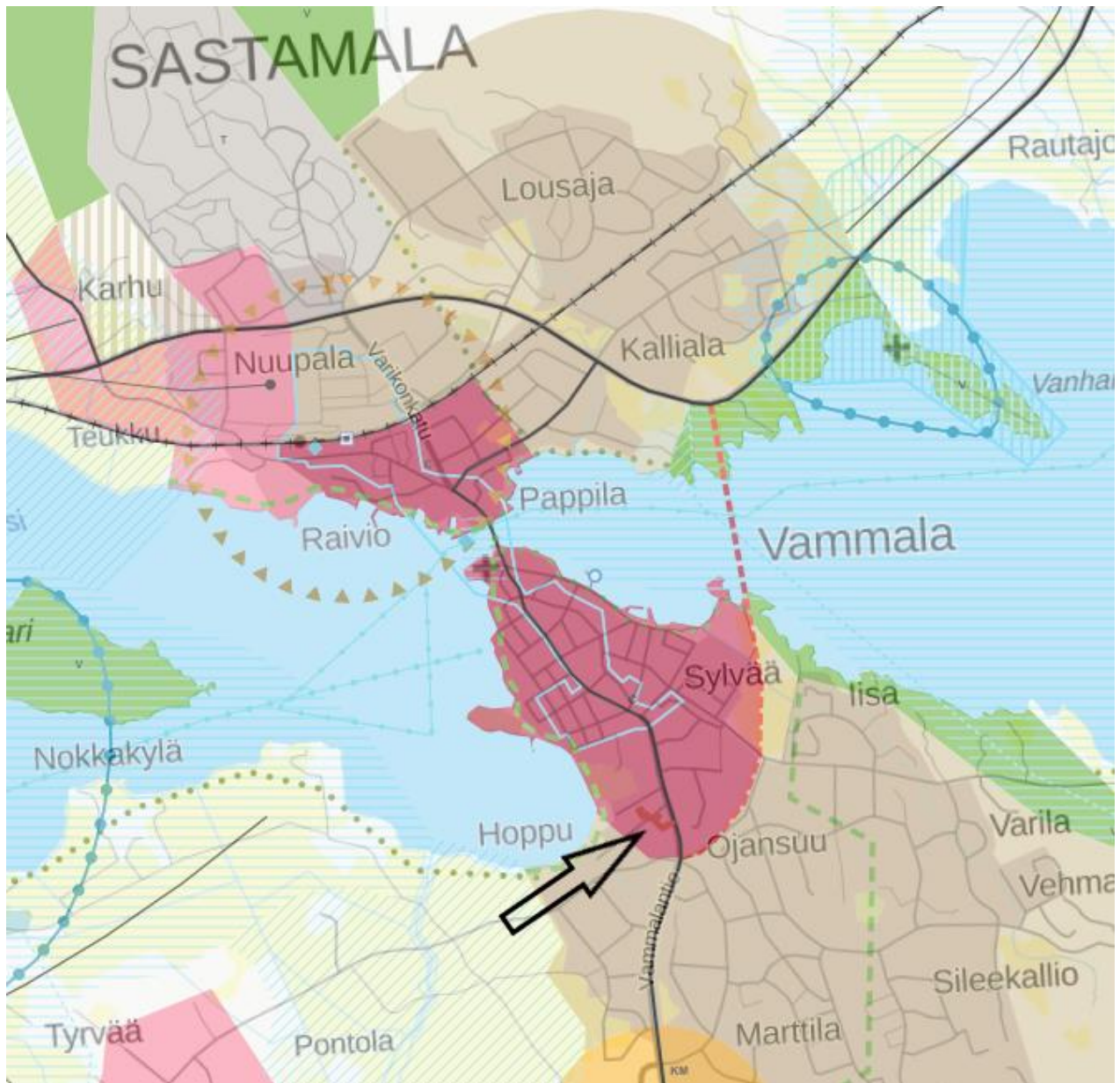
### **Keskustatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksat ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskuksat. 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.



Kuva 8: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatsoviivalla nuolen osoittamassa suunnassa

### 3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustaajaman rakennosyleiskaavan 28.4.2014.

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

#### Pientalovaltainen alue

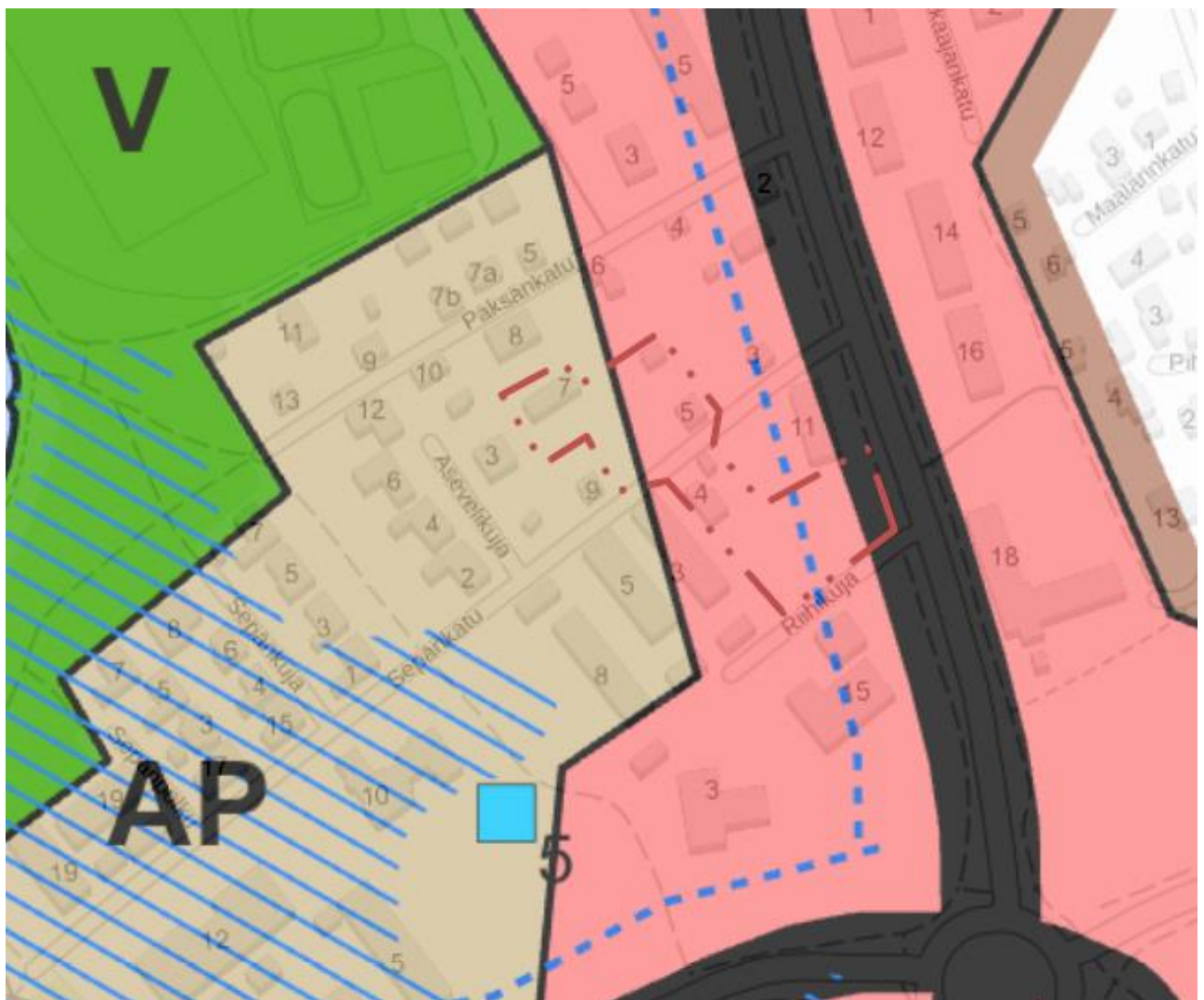
Merkinnällä on osoitettu asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Merkintä voi sisältää myös pienempiä palvelujen ja

ympäristöhäiriöitä aiheutumattoman työpaikkatoiminnan alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä katualueita.

### Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetulla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen sekä näihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Alueen toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla ja/tai asemakaavalla

Suunnittelualueelle sijoittuu myös seututie/pääkatu (Itsenäisyydentie).



Kuva 9: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

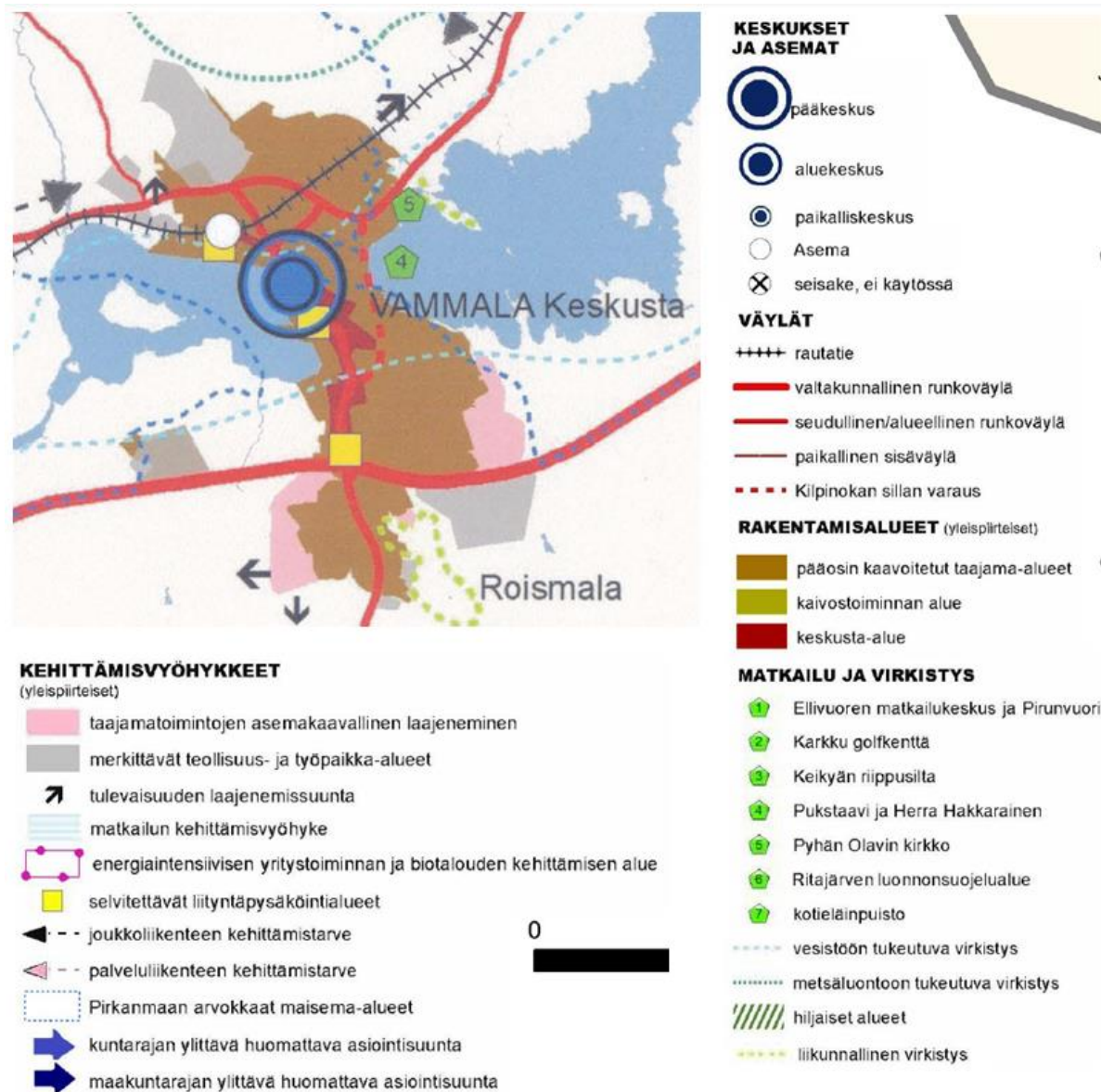
### **3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma**

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 keskusta-alueelle ja pääosin kaavoitettujen taajama-alueiden alueelle.





Kuva 10: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta 2014, päivitetty 2019

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Suunnittelualue koostuu kolmesta eri aikaan vahvistetusta asemakaavasta toisen kaupunginosan eli Hopun alueella. Kortteli 16 asemakaava on vahvistettu 21.1.1982. Kortteli 18 tyhjän tontin asemakaava vahvistettu 21.5.1965 ja rakennetun tontin asemakaava vahvistettu 30.1.1970.

Kortteli 16 koostuu erillispientalojen (AO-7) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-4) korttelialueesta. AO merkityllä tontilla tehokkuusluku on 0,20 ja oikeus rakentaa yksikerroksinen rakennus. AL merkityllä rakentamattomalla tilalla 0,50 ja oikeus rakentaa

kolmikerroksisen rakennuksen. Kortteleiden väliin jää kaupungin omistaa katualuetta. Kortteli 18 on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tonttien tehokkuusluku on 0,30. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen.



Kuva 11: 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

Kaavamuutoksella on tarkoitus järkevöittää yksityisten maanomistajien tonttien jäsentelyä ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sekä saattaa asemakaava ajanmukaisesti ja parantaa alueen toteuttamiskelpoisuutta. Keskustaan soveltuville uudisrakennuspaikoille on kysyntää, mihin uudella kaavamuutoksella on tarkoitus yksityisten maanomistajien tarpeiden toteuttamisen lisäksi vastata.

Kortteli 16 kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia viereisen rakentamattoman tilan puolelle. Lohkomisen myötä syntyneelle tyhjälle tontille on tarkoitus mahdollistaa esim. rivitalon tai matalan kerrostalon rakentaminen. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastetaan olemassa olevien kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

Kortteli 18 kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa jo rakennetun omakotitontin pinta-alaa siten, että tonttiin liitetään lisäaluetta viereisestä tilasta. Tilan loppuosasta muodostetaan itsenäinen asuintontti.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutos on kahden yksityisen maanomistajan aloitteista toteutettavista kaavamuutoksista muodostuva kokonaisuus, joista kummastakin on tehty kaavoitussopimus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 42 vuonna 2024.

### 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 42 / 2024.

### **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 ja ehdotus**

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**

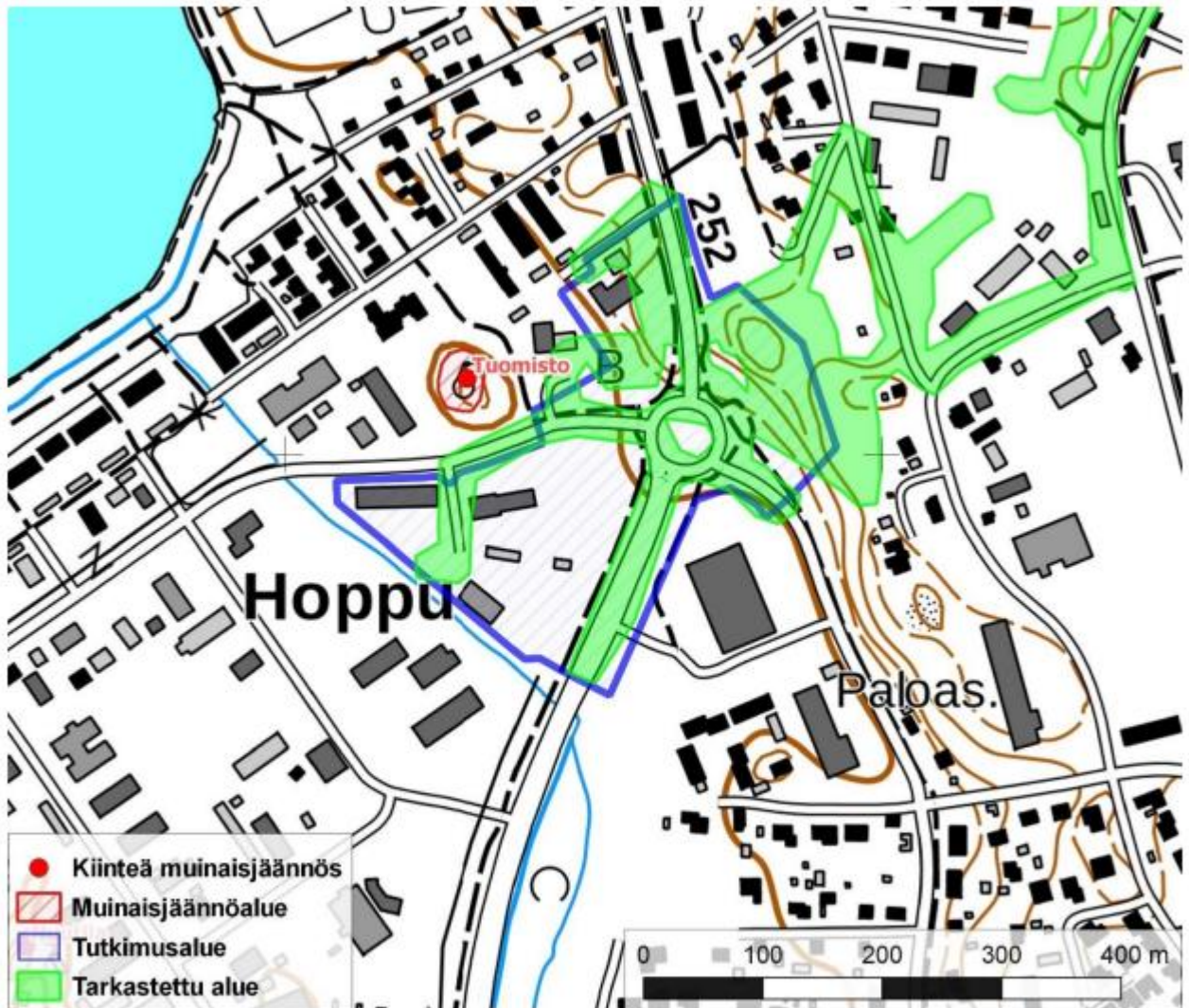
### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan keskustatoimintojen alueeseen, mikä huomioidaan kaavamutosta laadittaessa. Korttelin 16 isompi tontti sijaistee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Itsenäisyydentien varressa. Kaavamuuotos on saanut alkunsa kahden erillisen maanomistajan aloitteesta, tavoitteena tehdä tonttien toiminnallisuutta tukevia muutoksia ja mahdollistaa uudisrakentaminen keskustan alueelle. Kaavamutoksen tavoite on vastata näihin tarpeisiin.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on laadittu vuonna 2016 liikenneselvitys. Osa korttelin 16 tilasta kuuluu vuonna 2017 tehdyn arkeologisen inventoinnin tutkimusalueeseen. Alueelta ei löydetty tuolloin mitään. Kaavamutoksen yhteydessä on tarkasteltu Sastamalan kaupungin kaupallisten palvelujen palveluverkkoselvitystä mahdollisten liiketilojen tarpeen arvioinnin tukena suunnittelualueen keskeisen sijainnin takia. Suunnittelualueella on suoritettu myös maastokatselmus vuonna 2024.

Suunnittelualueella suoritetaan vuoden 2025 alkukesästä arkeologinen tarkkuusinventointi.





*Tuomiston kiertoliittymän tutkimusalueen maastossa tarkastetut osat merkittyinä vihreällä värillä. Punaisella merkitty Tuomisto-niminen kiinteä muinaisjäännös jää heti alueen luoteispuolelle.*

Kuva 12: Ote vuoden 2017 arkeologisesta inventoinnista, jossa tarkastettu alue pohjoisessa osuu myös suunnittelualueelle

## 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.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 42 vuonna 2024.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 2. kaupunginosan eli Hopun kaupunginosassa ja se käsittää osan korttelista 16 sekä osan korttelista 18 ja yleistä katualuetta. Asemakaavan muutos koskee Itsenäisyydentien lounaispuolen aluetta ja sijoittuu Sepänkadun molemmin puolin. Suunnittelualue rajautuu Itsenäisyydentiehen ja Riihikujaan. Kaavamuuotosalue on noin 0,66 ha.

Asemakaavan muutos muodostuu asuinrakennusten korttelialueesta (A-4), erillispientalojen korttelialueista (AO ja AO-25) sekä katualueesta.

#### **Asuinrakennusten korttelialue (A-4)**

Asuinrakennusten kerrosluku on III ja rakennusoikeutta tontilla on 914 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Talousrakennuksissa ja autokatoksissa sallitaan harja- ja pulpettikatto. Rakennuksen julkisivun on osuttava Itsenäisyydentien puoleiseen rakennusalan reunaan. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan kaupunkikuvan luomiseen tontin keskeisen sijainnin takia. Kellarin rakentaminen on kielletty. Rakennuksen piha-alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikalle suuntautuu ohjearvot ylittävää liikenteen melua, ja varmistaa rakennusmassan sijoittelulla ja rakenteellisilla ratkaisuilla, että asuntoihin liittyy riittävästi melulta suojattua pihaa. Autopaikkoja on varattava 1ap/asunto. Yhteisesti sovittaessa naapurit voivat rakentaa yhteisen autosuojarakennuksen. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Pientalojen kerrosluku on II ja rakennusoikeutta tontilla 885 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelussa tulee huomioida Sepänkadun jo olemassa olevien rakennusten ilme ja suhteuttaa mahdolliset uudisrakennukset niihin. Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä sallia autosuojarakennuksen tai -katoksen rakennettavaksi lähemmäs naapuritontin rajaa. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida ympäröivät rakennuksen kaupunkikuvallisuuden kannalta. Kellarin rakentaminen on kielletty.

## **Erillispientalojen korttelialueelle (AO-25)**

Pientalojen kerrosluku on I ja rakennusoikeutta tontilla 313 k-m<sup>2</sup>. Tontille on sallittua rakentaa naapuri kanssa yhteinen autosuojarakennus näin naapurien yhteisesti sopiessa. Palomuurin saa rakentaa keskelle tonttien rajaa. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa. Uusien rakennusten on soinnuttava naapuruston rakennuskantaan. Kellarin rakentaminen on kielletty.

### **5.1.1 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,66 ha.

Erillispientalojen korttelialue (AO)	A = 0,29 ha
Erillispientalojen korttelialue (AO-25)	A = 0,13 ha
Asuinrakennusten korttelialue (A-4)	A = 0,20 ha
Katualue	A = 0,04 ha

## **5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen alueelle sekä huomioida Itsenäisyydentien kaupunkikuvallinen vaikutus.

## **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 osin rakentamatonta ja osin rakennettua. Uuden kaavamuutoksen myötä kiinteistöjen välisiin rajoihin tulee muutoksia mahdollistaen rakennettujen kiinteistöjen toimintojen järkevöittäminen. Lohkonnann tuloksena syntyneiden tyhjien tonttien myötä alue tiivistyy ja tarjoaa uusia rakentamismahdollisuuksia keskeisellä sijainnilla.

Uusi asuinrakennusten korttelialue (A-4) sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle Itsenäisyydentien varteen. Rakennetut kiinteistöt kortteleissa 16 ja 18 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO ja AO-25) ja Sepänkadun varteen syntynyt tyhjä tontti osoitetaan myös erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavan yhtenä tavoitteena on osoittaa rakentamattomat tontit asuinkäyttöön ja tiivistää siten kaupunkirakennetta. Kaavamääräyksillä edistetään laadukkaan ja viihtyisän ympäristön rakentamista. Alue muuttuu elinvoimaisemmaksi ja elävämmäksi.

Kaavamuutos tarjoaa erilaisia asumisen mahdollisuuksia hyvällä sijainnilla ja edesauttaa elinvoimaisen keskusta-alueen kehittymistä. Suunnittelualueelta on lyhyt matka ydinkeskustan palveluihin. Myös liikenneyhteydet alueelta ovat erinomaiset.

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

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

Kaavamuutoksella ei ole juurikaan ilmanlaatua heikentäviä vaikutuksia käyttötarkoituksensa puolesta. Ainoastaan Itsenäisyydentiehen rajautuva tontti on hyvin metsittyneessä tilassa ja rakentamisen myötä kasvillisuus tulee vähänemään merkittävästi, mikä saattaa vaikuttaa alueen meluolosuhteisiin, ilmanlaatuun ja yleiseen viihtyvyyteen. Liikenne alueella ei lisääntynyt merkittävästi, joten päästöt eivät juurikaan nouse.

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**

Suunnittelualue koostuu kahdesta jo rakennetusta kiinteistöstä kasvillisuuksineen, minne ei ole kaavamuutoksen myötä tulossa merkittäviä muutoksia. Korttelin 18 tyhjä tontti on parhaillaan paljas ja karsitun näköinen. Rakentaminen tyhjälle tontille eheyttää



kaupunkirakennetta. Korttelin 16 rakentamaton tontti tuo mukanaan suurimman muutoksen, sillä tontilla on iäkästä puustoa ja tiheää kasvillisuutta. Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Itsenäisyydentien varressa, kaupungin sisääntuloväylän varrella. Suunnittelualueella 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. Rakentaminen lisää alueen asukasmäärää ja tiivistää aluetta paremmin osaksi Vammalan eteläistä keskustan kaupunkirakennetta. Uudet rakenteet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen lomaan ja hyödyntävät olemassa olevia katuja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa merkitty valtaosalta keskustatoimintojen alueeseen. Alue tiivistyy ja kaupunkirakenne eheytyy kaavamuutoksen seurauksena, kun rakentamattomat tontit saadaan käyttöön.

Olemassa olevan rakennuskannan lomaan rakentaminen on taloudellista, kun olemassa olevia verkostoja voidaan hyödyntää ja niihin voidaan liittyä vaivattomasti.

#### **5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Ympäristö siistiytyy ja kaupunkikuva täydentyy kaavamuutoksen toteutuessa.

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että suunnittelualueen rakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta. Kaavamuutoksella Itsenäisyydentien varresta pyritään saamaan yhtenäisen näköinen. Alue tiivistyisi yhtenäisemmäksi, asemakaavan toteutuessa nyt tarpeettoman väljänä sijaintiinsa nähden. Uudisrakentaminen on tärkeää sopeuttaa huolellisesti jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Itsenäisyydentien varteen tontille jätetään leveähkö istutusalue, mikä tuo puistokadun varrelle myös vehreyttä ja parantaa ilmanlaatua kasvillisuudellaan, parantaen myös melun aiheuttamia haittoja.

#### **5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Selvitysten yhteydessä on perehdytty Kaupallisten palvelujen palveluverkkoselvitys- raporttiin arvioiden liiketilojen tarve Itsenäisyudentien viereisellä tontilla. Tontti sijaitsee Prisman, Bistron ja kahden huoltoaseman välittömässä läheisyydessä ja on siten keskeisellä paikalla. Vammalan keskustassa on kuitenkin tyhjillään toimisto- ja liiketilaa, joten tarvetta uusille vastaaville tiloille ei ole. Pikemminkin kaavamääräyksillä halutaan ohjata suunnittelualueen tonteille pelkkää asumista.

### **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijaitsee Vammalan puistokadun varressa ja alueen vieressä kulkeva Itsenäisyudentie on liikennemäärältään erittäin vilkas katu (KVL 9 300–14 200). Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL) ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kaavassa liikenne on huomioitu jättämällä kadun puolelle leveähkö istutusalue, jolla pienennetään liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja.

### **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 kadunnimi.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat kaupunkikuvallisuuden huomioon ottavalla tavalla laadukkaan rakentamisen syntymistä alueelle.

### 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 4.3.2025

Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö

Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: [etunimi.sukunimi@sastamala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

Kaavasuunnittelija

Jenny Sariluoto  
p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja  
Ilmari Mattila  
p. 040 637 2321

Tätä kaavamuutosta on ollut tekemässä myös kaavoituksen harjoittelija Essi Lehtinen.

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