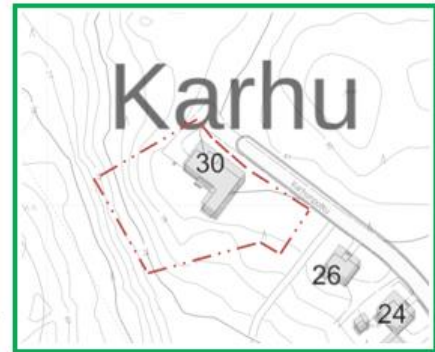
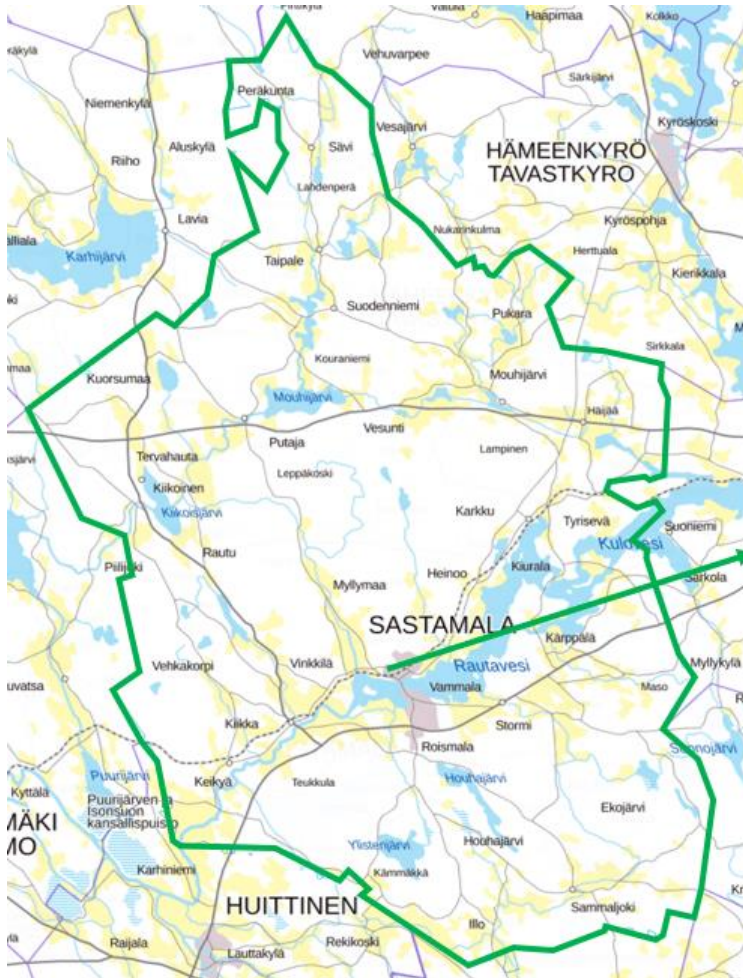




## Sastamalan kaupunki

### Karhunpolku 30 asemakaavan muutos

**A\_094**



### Asemakaavan selostus

**3.11.2023**

OAS ympäristölautakunta	13.6.2023 § 67
OAS Kaupunginhallitus	26.6.2023 § 152
Vireille tulosta kuulutettu	vko 27 / 2023
Ehdotus ympäristölautakunta	14.11.2023 § 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 16. kaupunginosan eli Karhun kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 3, yleisen pysäköintialueen, hiukan lähivirkistysaluetta sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa.

Selostus koskee 3.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 16. kaupunginosan eli Karhun kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 3, yleisen pysäköintialueen, hiukan lähivirkistysaluetta sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa. Asemakaavan muutos koskee Vammalan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Karhunpolun länsipuolelle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,32 ha.



Kuva 1: Ortoilmakuva suunnittelualueesta sekä lähiympäristöstä

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Karhunpolku 30 asemakaavan muutos. Asemakaavan työnumero on A 094/2023.

Kaavamuutoksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi. Karhunpolku 30 asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuutos, josta on tehty kaavoitussopimus. Kaavamuutos koskee Karhunpolun aluetta, johon on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään, yleinen pysäköintialue, hiukan lähivirkistysaluetta sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa. Tavoitteena on pienentää LP-alueen merkintää ja mahdollistaa autokatoksen rakentaminen

osittain nykyisen LP-alueen kohdalle laajentamalla tontin pinta-alaa. Samalla tarkistetaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Karhunpolku 30 asemakaavan muutos .....	1
A_094 .....	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.....	9
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.....	14
3.2.4 Asemakaava.....	15
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	16
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 .....	18
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.....	21
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 .....	22
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	22
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen .....	23
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	23
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....	23
5.5. Ympäristön häiriötekijät .....	23
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset.....	23
6 Asemakaavan toteutus.....	24

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	24
6.2 Toteutuminen ja ajoitus .....	24
6.3 Toteutuksen seuranta .....	24

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuva
LIITE 3	Karhun luontoselvitys 2000
LIITE 4	Vammala, Keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004 (Jari Heiskanen, Pirkanmaan maakuntamuseo 2004)
LIITE 5	Vastineraportti
LIITE 6	Asemakaavan seurantalomake

## 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)
- Vammalan kulttuuriympäristöinventointi maisemahistoriaselvitys (Jari Heiskanen, Pirkanmaan maakuntamuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2002)

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 13.6.2023 § 67 sekä kaupunginhallituksessa 26.6.2023 § 152 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 27 vuonna 2023.

Karhunpolku 30 asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuuotos, josta on tehty kaavoitussopimus. Kaavamutoksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi.

### 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa Karhun eli 16. kaupunginosan ja Nuupalan eli 6. kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos. Vammalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 19.6.2000.

Suunnittelualue on suurelta osin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueella olevat päärakennukset tulee säilyttää eikä niitä saa ilman rakennuslautakunnan lupaa purkaa. Tontin tehokkuusluku on 0,20. Tontille saa rakentaa 2 kerroksisen rakennuksen. Lisäksi kaavamuuotosalueella on yleinen pysäköintialue, lähivirkistysaluetta sekä yleistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa.

Kaavamuuotoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa autokatoksen rakentaminen osittain nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Samalla tarkistetaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

### 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 Sastamalan 16. kaupunginosan eli Karhun kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 3, yleisen pysäköintialueen, hiukan lähivirkistysaluetta sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa. Asemakaavan muutos koskee Vammalan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Karhunpolun länsipuolelle. Alue on rakennettua.



Kuva 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.



### **3.1.2 Luonnonympäristö**

#### **Luonnonolot ja maisema**

Karhun kaupunginosasta on laadittu vuonna 2000 luontoselvitys. Kaavamuutosalue sijaitsee selvityksen länsipuolella. Länsipuolen alue on pääosin metsäinen Karhunpolun asutusta lukuun ottamatta. Metsä on varttunutta, melko luonnontilaista havumetsää. Lähivirkistysalueeksi metsän helppokulkuinen maasto sopii hyvin ja metsässä risteilee lukuisia polkuja.

Kaava-alueen länsipuolen metsä on metsätyypiltään tuoretta mustikkatyyppin kangasta (MT), kuitenkin kaava-alueen lounaisosassa länteen viettävässä rinteessä lehtomaista kangasta (OMT). Kaava-alueen luoteisosassa on useita varttuneen kuusikon varjostamia korpisia (mustikkakorpi, MK) painanteita.

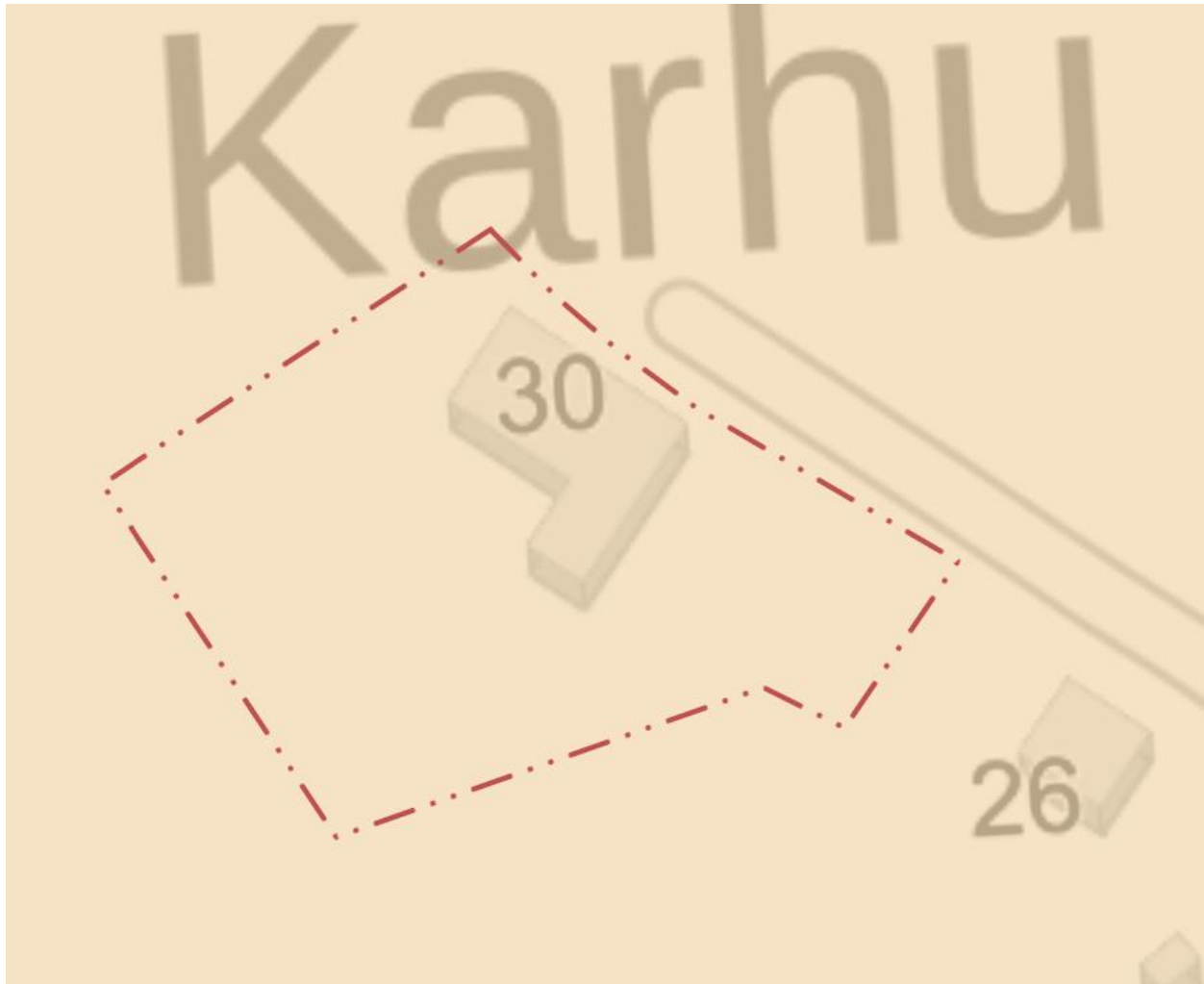
Valtapuustona tarkastelualueen metsäisessä länsipuoliskossa muodostavat varttuneet havupuut, mänty ja kuusi, mutta sekapuina esiintyy vähäisessä määrin myös koivua, haapaa ja raitaa sekä aluspuustossa pihlajaa.

Selvityksen mukaan tarkastelualue on luonnonoloiltaan, elinympäristöltään ja lajistoltaan tavanomainen eikä alueelta löytynyt sellaisia luonnonarvoja, jotka alueen kaavoittamisessa tulisi erityisesti ottaa huomioon.

Kaavamuutosalue sijaitsee Karhunpolun päässä ja kadun varrella on 13 asuinrakennusta sekä tenniskenttä. Asuinalueita ympäröi luonnontilainen metsäalue. Kaavamuutoksella ei tuoda huomattavia muutoksia luonnontilaan tai maisemaan.

#### **Maaperä**

Maaperältään alue on hiekkamoreenia (Mr).



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

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan keskustaajaman pohjoispuolelle. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pientalovaltaista aluetta.

#### Palvelut

Kaavamuutosalueen läheisyydessä itäpuolella sijaitsee Sykkeen yrityspuisto. Yritysalueella on tarjolla tontteja liike- ja toimitilarakennuksille. Kaavamuutosalueen läheisyydessä etelässä sijaitsee kumiteollisuudesta tuttu Teknikum Oy.

#### 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

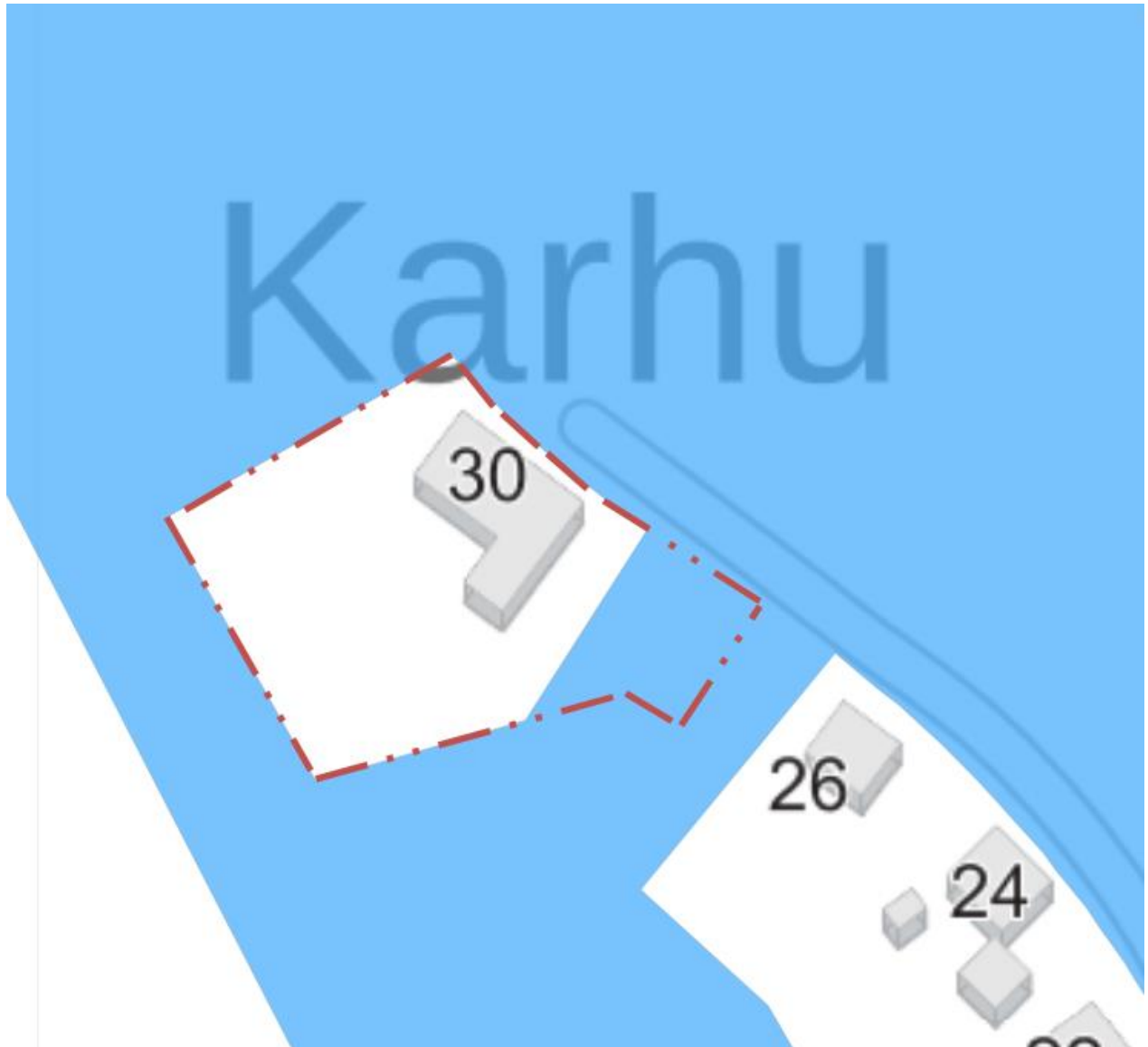
keskustaksi rautatieaseman ympärille.

Kaavamuutosalue sisältyy *Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004*-selvitykseen ja alue on Nuupalan kylän aluetta. Nuupalan kylän maisemallisesti ja historiallisesti merkittävin rakennuskanta sijoittuu Asemakadun varrelle. Kaavamuutosalue sijaitsee Nuupalan kylän inventoinnin pohjoisosassa hieman kauempana Asemankadusta. Nuupalan kylän maat jatkuvat itäpuolella Pappilan alueeseen ja lännessä on vanha laaja yhteismaa Vaunusuo, jossa oli useilla kylillä maaomistuksia. Nykyisin asutus ja tiestö on keskittynyt suurelta osin Liekoveden rannan metsäalueelle. Asutus ja teollisuus on selkeästi keskittynyt pääväylien Asemakadun ja rautatien ympäristöön. Rakennuskanta on pääosin 1900-luvun alkupuolelta ja uudempaa 1960-luvun jälkeen rakennettua rakennuskantaa on pääosin Asemakadun alkupäässä. Alueet muodostavat suhteellisen hyvin säilyneitä erikäisiä kokonaisuuksia. Maisemassa näkyvimmat kiintopisteet muodostavat kumitehtaan ja vaneritehtaan yli 60 metriä korkeat savupiiput.

Pohjoisempana on vaneritehdasta hieman nuorempi kumitehdas. Kylän alueelle syntyivät jo varhain Nuupalan ja Raivion asuinalueet. Niiden vanhin rakennuskanta 1800-luvun lopulta. Asutus liittyi teollistumiseen ja rautatien tuloon alueelle.

### **3.1.5 Maanomistus**

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisen omistuksessa. Eteläosassa oleva yleinen pysäköintialue, pieni osa lähivirkistysaluetta sekä yleistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 6: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualueen rajausta punaisella pistekatkoviivalla

### 3.1.6 Tekninen huolto

Suunnittelualueella on jo entuudestaan 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.

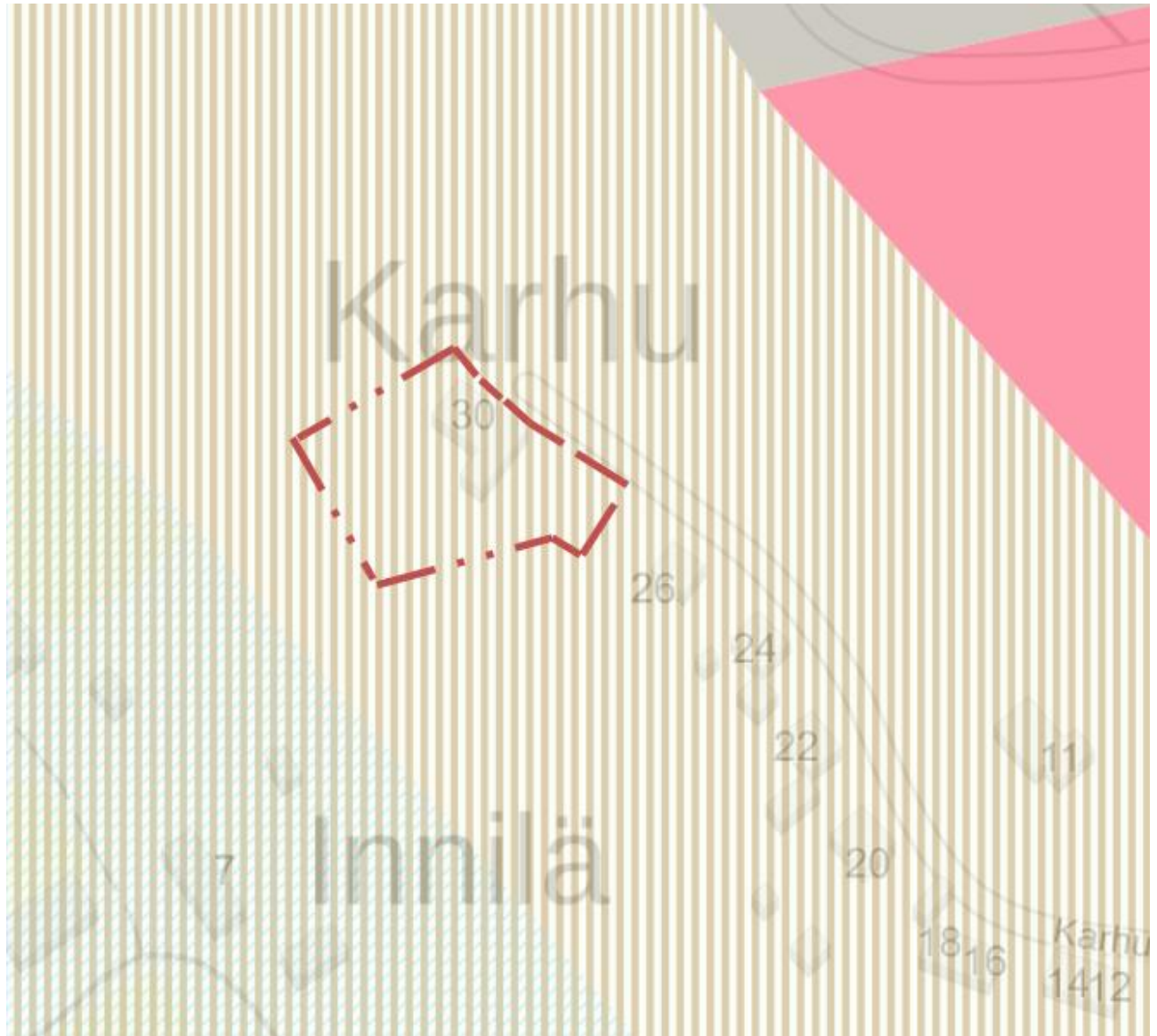
Maakuntakaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraava aluevaraus:

**Taajamatoimintojen alue, ehdollinen.**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen alueet, joiden toteuttaminen edellyttää jonkin suunnittelumääräyksessä esitetyn ehdon täyttymistä. Mikäli aluetta ei ole erikseen mainittu suunnittelumääräyksessä, merkintä osoittaa toteutukseltaan maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle ajoitettavat taajamatoimintojen alueet.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykset. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen.



Kuva 7: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu violetilla pistekatkoviivalla

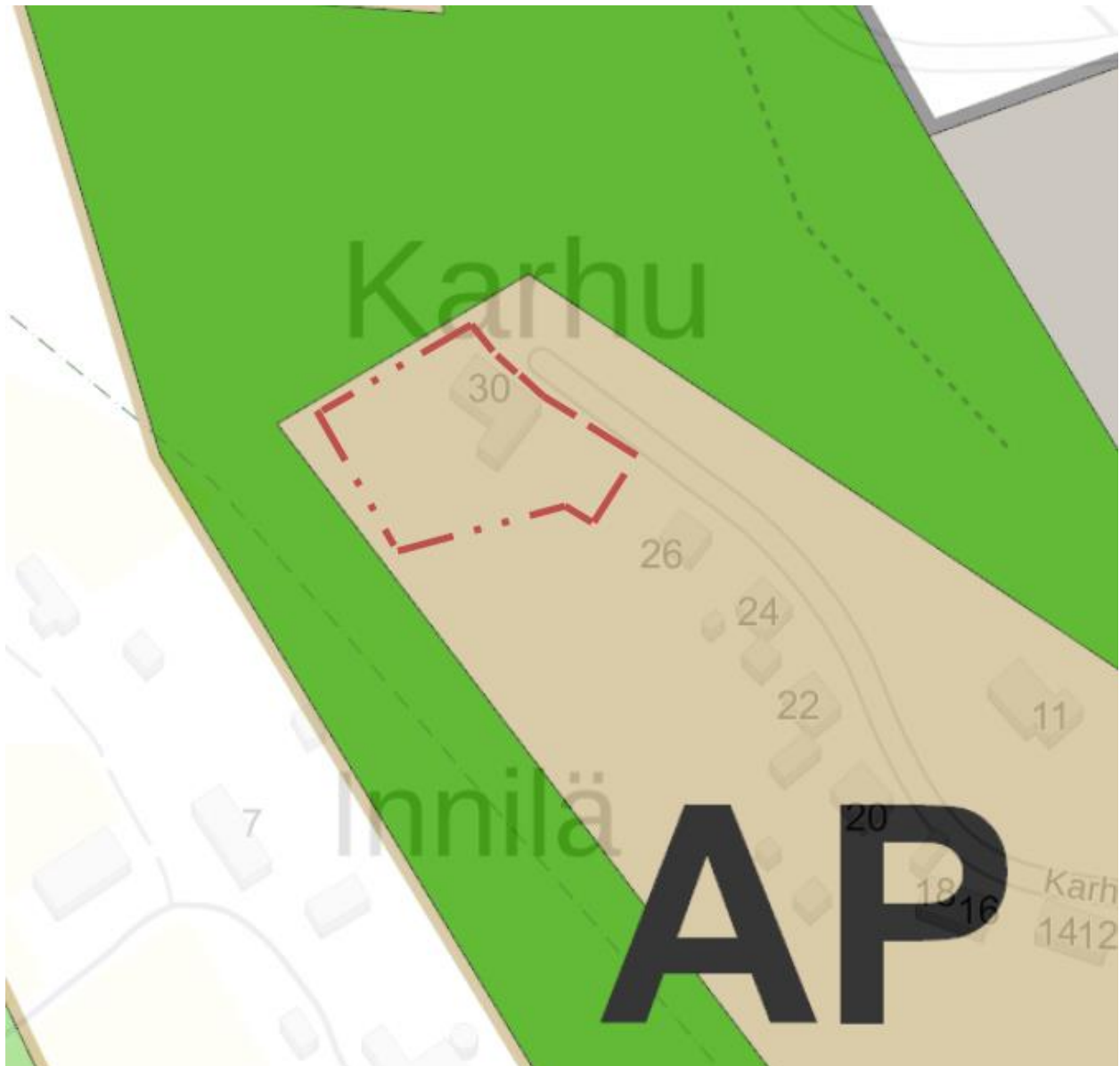
### 3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustaajaman rakenneosayleiskaavan 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.



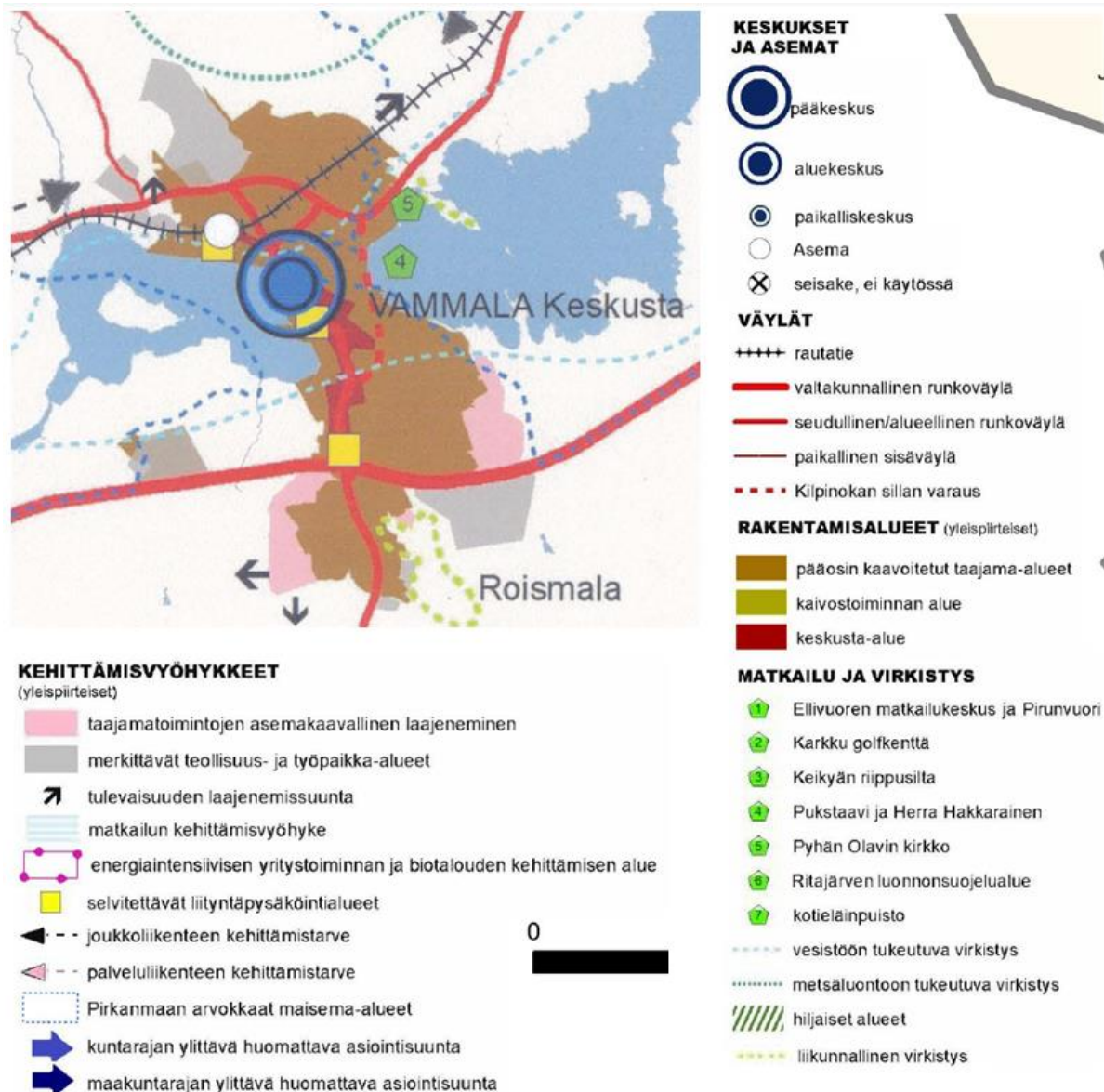
Kuva 8: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

### 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 tulevaisuuden laajenemissuuntaa kuvaavan nuolen kohdalle kartan luoteisosassa sekä alueelle, missä näkyy pääosin asemakaavoitetun alueen merkintää.



Kuva 9: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta 2014, päivitetty 2019

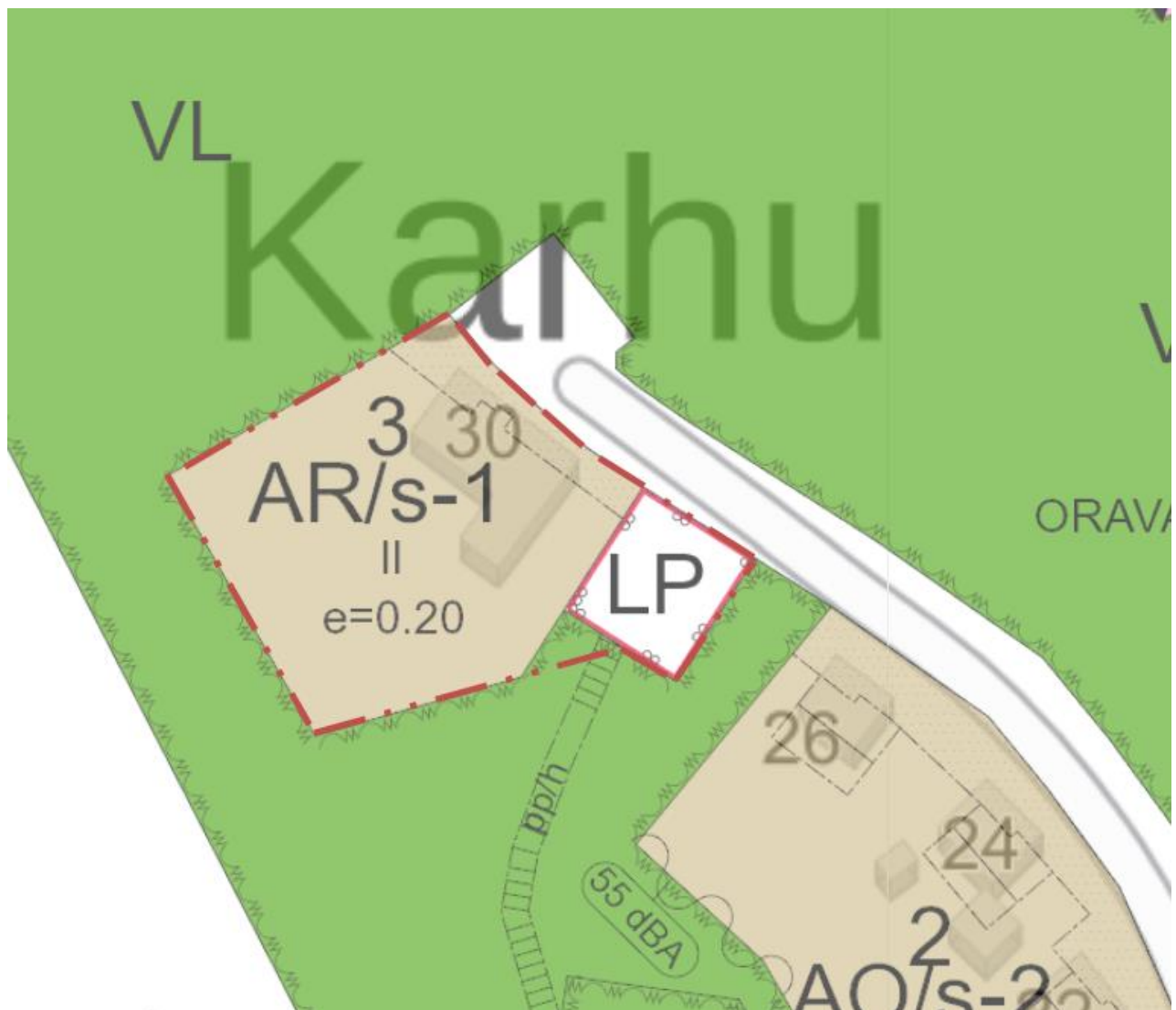
### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraava asemakaava:



**Alueella on voimassa Karhun eli 16. kaupunginosan ja Nuupalan eli 6. kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos. Vammalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 19.6.2000.**

Suunnittelualue on suurelta osin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueella olevat päärakennukset tulee säilyttää eikä niitä saa ilman rakennuslautakunnan lupaa purkaa. Tontin tehokkuusluku on 0,20. Tontille saa rakentaa 2 kerroksisen rakennuksen. Lisäksi kaavamuutosalueella on yleinen pysäköi yleisen pysäköintialueen, hiukan lähivirkistysaluetta sekä yleinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Kuva 10: Ote asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualue rajattu punaisella pistokatkoviivalla

### 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:  
<https://sastamala.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

Karhunpolku 30 asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuutos, josta on tehty kaavoitussopimus.

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa autokatoksen rakentaminen osittain nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Samalla tarkistetaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Karhunpolku 30 asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuutos, josta on tehty kaavoitussopimus.

Kaavamuutoksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 13.6.2023 ja kaupunginhallitus 26.6.2023 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 27 / 2023.

### 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 27 / 2023.

#### 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**

##### **Ehdotus**

Ehdotus lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan maakuntaliitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja lämmölle sekä alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

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

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa autokatoksen rakentaminen osittain nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Samalla tarkistetaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

Karhun kaupunginosasta on laadittu vuonna 2000 luontoselvitys. Selvityksen mukaan tarkastelualue on luonnonoloiltaan, elinympäristöltään ja lajistoltaan tavanomainen eikä alueelta löytynyt sellaisia luonnonarvoja, jotka alueen kaavoittamisessa tulisi erityisesti ottaa huomioon. Suunnittelualueella suoritettiin myös maastokatselmus vuonna 2023 Pirkanmaan maakuntamuseon toimesta.

Kaavamuutosalue sisältyy *Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004*-selvitykseen ja Karhunpolun varsi muodostaa yhtenäisen 1950-luvulla syntyneiden pientalojen kokonaisuuden. Kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi asuinkiinteistöllä säilytetään suojelumerkintä, jotta kokonaisuus säilyy yhtenäisenä.

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

Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 13.6.2023 § 67 sekä kaupunginhallituksessa 26.6.2023 § 152 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 27 vuonna 2023.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 16. kaupunginosan eli Karhun kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 3 sekä yleisen pysäköintialueen. Asemakaavan muutos koskee Vammalan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Karhunpolun länsipuolelle. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,32 ha.

Asemakaavan muutos muodostuu erillispientalojen korttelialueesta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1) sekä yleisestä pysäköintialueesta (LP).

#### **Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1)**

Asuinpientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Korttelialueella olevat päärakennukset tulee säilyttää. Korttelialueelle rakennettavien uudisrakennusten on noudatettava korttelialueella olleiden tai olevien rakennusten tyyliä. Rakennuksen julkisivun on oltava lomalaudoitettu. Rakennuksen pääsisäänkäynnin kohdalla on oltava avokuisti. Rakennuksen räystäitä ei saa koteloida.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ympäristökuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Milloin rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korjatessa on katsottava, että ovien ja ikkunoiden aukot sekä niiden muodot ja jaot, kattomuoto sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat ja käytetyt materiaalit säilytetään taikka laatu entistettäessä otetaan huomioon.

Suunnittelualue koostuu myös pienestä **yleisestä pysäköintialueesta (LP)**, joka on ensisijaisesti tarkoitettu läheisen tenniskentän käyttäjille.

#### **5.1.1 Mitoitus**

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,32 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Erillispientalojen korttelialueesta, jolla ympäristö säilytetään (AP/s-1)	A = 0,29 ha
Yleinen pysäköintialue (LP)	A = 0,03 ha

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa autokatoksen rakentaminen osittain nykyisen LP-alueen kohdalle sekä pienentää LP-alueen merkintää. Samalla tarkastetaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta.

## 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 rakennettua ja sijaitsee kadun pohjoispäässä metsään rajautuvalla alueella. Kaavamuutoksella on vähäiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

### 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 hiekkamoreenia. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon jäävät vähäisiksi.

### 5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualan ainoat muutokset kasvillisuuteen syntyvät siitä, kun osittain metsittyneen yleisen pysäköintialueen paikalle raivataan tilaa autosuojarakennukselle tai -katokselle.

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

Kaavamuutosalueen muutoksen ollessa suhteellisen pieni niin sen vaikutukset myös yhdyskuntarakenteeseen jäävät vähäisiksi.

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

Kaavamuutosalue sisältyy *Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004*-selvitykseen ja Karhunpolun varsi muodostaa yhtenäisen 1950-luvulla syntyneiden pientalojen kokonaisuuden. Kulttuurihistoriallisten arvojen vuoksi asuinkiinteistöllä säilytetään suojelumerkintä, jotta kokonaisuus säilyy yhtenäisenä. Kaavamuutoksella ei kuitenkaan lopulta ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

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

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

### **5.5. Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue on jo valmiiksi rakennettua ja uusi kaavamuutos ei lisää ympäristölle häiriötekijöitä.

### **5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset**

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



## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräyksissä on otettu huomioon aiemmassa asemakaavassa huomioidut etupihan istutusalueet ja rakennusmääräykset.

### 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 3.11.2023

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

Kaavavalmistelijä

Merja Juntunen

p. 040 826 8417

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