

---

## A\_093 Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutosluonnos

YMPLTK 13.06.2023 § 66

Sastamalan seurakunta on esittänyt Sastamalan kaupungille asemakaavan muutoksen käynnistämistä Kiikan seurakuntatalon kiinteistöllä Pappila 790-521-2-3, osoitteessa Länsitie 3, Kokemäenjoen ranta-alueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle, missä nykyisin sijaitsee lastentalo ja autotalli, asuinrakentamista ja mahdollistaa Pappilan tilan 790-521-2-3 jakaminen tulevaisuudessa. Kokemäenjoen rantakaistaleen on tarkoitus säilyä puisto/ virkistysalueena. Sastamalan seurakunta maksaa kaavamuutoksen tekemisestä Sastamalan kaupungille 5 000 euron (alv 0%) korvauksen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,16 ha. Sopimusehtojen mukaan kaavoitettava aluetta voidaan laajentaa tai supistaa kaavoituksen aikana harkinnan mukaan ja kaavamuutosalueeseen voidaan sisällyttää myös muiden maanomistajien kuin seurakunnan omistamia alueita. Kaavamuutoksella voidaan tutkia sopimus-alueeseen rajoittuvien jo vanhentuneiden kaavamerkintöjen ajantasaistamista. Kaavamuutosalueeseen on otettu lastentalon alueen lisäksi aluetta Länsitien ja Kiikkapääntien eteläpuolelta rajoittuen Kokemäenjokeen. Asemakaavan muutoksen nimeksi tulee Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutos.

Suunnittelualueella on nykyisin voimassa Kiikan rakennuskaava vuodelta 1991 sekä rakennuskaavan muutos, joka on tullut voimaan 5.5.1998. Pappilan tila 790-521-2-3 on osoitettu kaavassa YK eli kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueena, LPA eli autopaikkojen korttelialueena ja Kokemäenjoen rantakaistale on osoitettu kaavassa puistoalueena VP. Muita kaavamuutokseen sisältyviä alueita voimassa olevissa kaavoissa ovat AL eli asuin-, liike- ja toimistotilojen korttelialue, SM eli muinaijäännösalue sekä vähäisissä määrin rakennuskaavatien ja kauttakulku- tai sisääntulotien aluetta.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle sekä arkeologisen kulttuuriperinnön ydinalueelle. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta, lähivirkistysaluetta sekä minaisuistoalue.

Kaavoituksen käynnistämissopimuksella ei sovita kaavan sisällöstä, eikä sopimus sido kaupunkia, sen viranhaltijoita tai toimielimiä kaavan hyväksymisestä vastaavana viranomaisena.

Luonnos kaavoituksen käynnistämissopimukseksi liitteenä. Kaavamuutosalue on likimäärin rajattu sopimuksen liitekartalle.

Yhdyskuntasuunnittelussa on myös laadittu Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmistelija	kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi ja kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä olevan Kiikan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen ja että se merkitsee tiedoksi Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi ympäristölautakunta esittää, että kaupunginhallitus lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.  Merkittiin, että Salme Kuukka ja Leena Palomäki poistuivat kokuksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Syy: intressijäävi.
Lisätietoja	kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441, sähköposti etunimi.sukunimi@sastamala.fi

KHALL 26.06.2023 § 151

Valmistelija	kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi, kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, hallintojohtaja Tapio Rautava
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan Kiikan asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen sekä merkitä tiedoksi Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi kaupunginhallitus päättää lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaupungeingeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441

YMPLTK 12.12.2023 § 121  
325/10.02.05/2023

Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksellä 26.6.2023 § 151 ja kuulutettu vireille viikolla 27 vuonna 2023.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennusinventoinnin sekä arkeologisen tarkkuusinventoinnin tarpeesta sekä alueen kulttuurihistorian vaalimisesta. Suunnittelualueelta on laadittu inventoinnit koskien sekä rakennettua ympäristöä että arkeologiaa ja ne ovat kaavamuutoksen liitteinä. Kaavan tavoitteisiin on myös kirjattu kulttuuriperinnön huomioimisesta ja vaalimisesta.

Tiivistetty lausunto ja kaavoittajan vastine on koottu liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Suunnittelualue sijaitsee Kiikan keskustassa korttelissa 703. Alueelle sijoittuvat Helge Railon suunnittelemat seurakuntatalo, lastentalot, hallitalo sekä Pentti Turusen suunnittelema Kiikan vanha pappila. Lisäksi Kokemäenjokeen rajoittuvalle suunnittelualueelle sijoittuu Riihimäki- niminen muinaisjäänös. Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, arkeologisen ydinperinnön alueelle sekä valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (Kokemäenjoenvarren kulttuurimaisema). Yleiskaavassa suunnittelualueelle sijoittuu keskustatoimintojen aluetta, lähivirkistysaluetta sekä muinaismuistoaluetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa huonokuntoisten lastentalojen tilalle pientalorakentamista. Seurakunnan omistamasta kiinteistöstä on kaavaluonnoksessa erotettu omakseen asuinpientalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, paritaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja. Korttelialueen tehokkuudeksi on määritelty 0,25, mikä tarkoittaa n. 798 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Seurakuntatalolle on jätetty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi osoitettu osa kiinteistöä. Kaavamääräyksillä mahdollistetaan seurakuntatoiminnan jatkuminen, mutta toisaalta myös lavennetaan käyttötarkoitusta, millä parannetaan rakennuksen säilymisen edellytyksiä. Seurakuntatalo on arvotettu luokkaan 1 ja sen säilymisen edellytyksiä pyritään turvaamaan tiukalla kaavarajauksella. Tätä kompensoidaan osoittamalla lisärakentamisalaa piha-alueelta. Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä n. 657k-m<sup>2</sup>, josta seurakuntataloon on käytetty n. 433 k-m<sup>2</sup>.

Hallitalon ja sen viereiselle kiinteistölle ulottuvat asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kaavamääräys ja rakennusoikeutta määrittävä suhdeluku ovat säilyneet ennallaan. Hallitalon tonttiin on otettu mukaan seurakunnan aikanaan myymä maakappale rakennuksen eteläpuolelta.

Kiikan pappilan kiinteistö koostuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta, erillispientalojen korttelialueesta sekä puistoalueesta. Puistoalueen ja

erillispientalojen korttelialueen raja pysyy kaavassa ennallaan, mutta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen välistä kaavarajaa on muokattu siten, että pappilan rakentamismahdollisuuksia voidaan kompensoida. Pappilalle on osoitettu omistajien suostumuksella sr-3 suojelumerkintä. Muinaisjäännös sekä päärakennuksen suojelumerkintä asettavat omat reunaehdonsa alueen rakentamiselle. Talousrakennukselle osoitetulla alalla mahdollistetaan tarkoituksenmukainen lisärakentaminen huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja se on kaavan liitteenä.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija	kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta päättää asettaa 4.12.2023 päivätyn Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Sastamalan seurakunnalle, Pirkanmaan Ely-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.  Merkittiin, että Salme Kuukka ja Leena Palomäki poistuivat kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Syy: intressijäävi
Lisätietoja	kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola puh. 040 506 2520