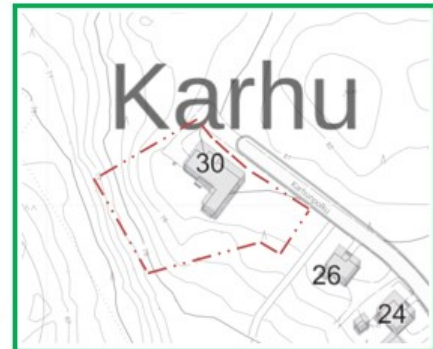
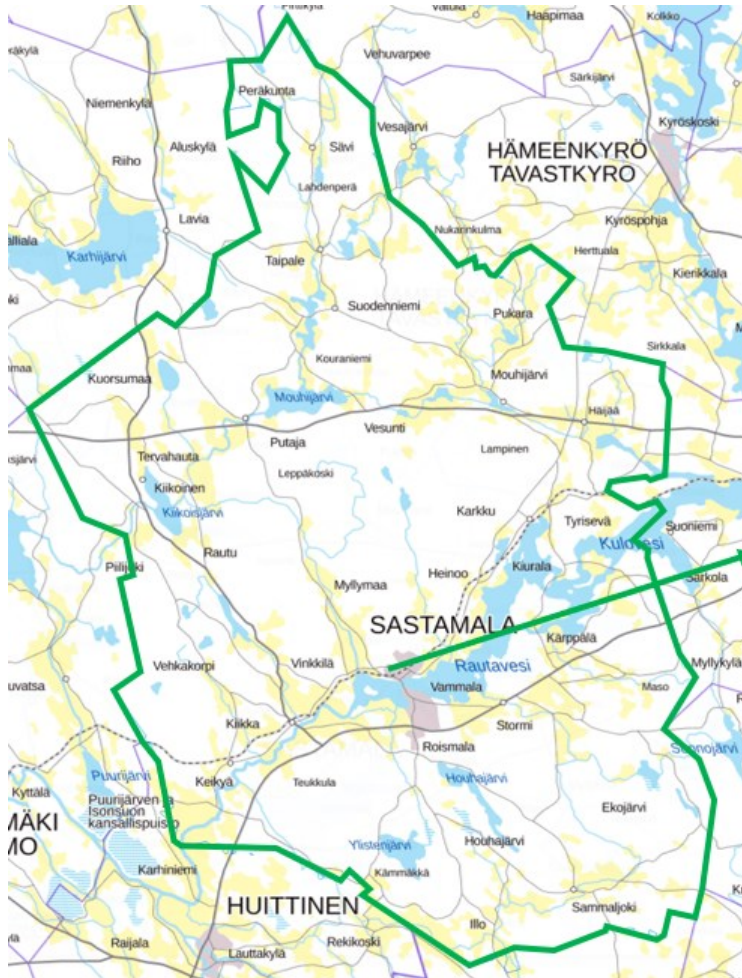




Sastamalan kaupunki

Karhunpolku 30 asemakaavan muutos

A_094



Asemakaavan selostus

3.11.2023, tarkistettu 20.3.2024

OAS ympäristölautakunta

13.6.2023 § 67

OAS Kaupunginhallitus

26.6.2023 § 152

Vireille tulosta kuulutettu

vko 27 / 2023

Ehdotus ympäristölautakunta

14.11.2023 § 109

Ehdotus Kaupunginhallitus

27.11.2023 § 240

Ehdotus nähtävillä

5.12.2023 – 2.1.2024

Hyväksyminen Kaupunginhallitus

25.3.2024 § x

Voimaantulo

xx.xx.2024



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 ja 20.3.2024 tarkistettua 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 työnnumero 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 autotallin 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	7
3 Lähtökohdat	8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.5 Maanomistus	13
3.1.6 Tekninen huolto	14
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	14
3.2.1 Maakuntakaava	14
3.2.2 Yleiskaava	16
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	17
3.2.4 Asemakaava.....	19
3.2.5 Rakennusjärjestys	20
3.2.6 Pohjakartta	20
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1 Osalliset.....	21
4.3.2 Vireilletulo.....	21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	22
4.4 Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	22
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	23
5. Asemakaavan kuvaus	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus.....	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3. Aluevaraukset.....	25
5.3.1 Korttelialueet.....	25
5.4 Kaavan vaikutukset	25
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	25
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	25
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	26
5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	26
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	26
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	26
5.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset	27
6 Asemakaavan toteutus.....	28

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	28
6.3 Toteutuksen seuranta	28

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuva
LIITE 3	Rakennusinventointi Vammalan Nuupalan kylässä (Kaisa Rauhalampi, Arkkitehtitoimisto Lukka Oy 2000)
LIITE 4	Karhun luontoselvitys 2000
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)
- Vammala, Keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004 (Jari Heiskanen, Pirkanmaan maakuntamuseo 2004)

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 kaavoitus sopimus. Kaavamuuotksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.11.2023 § 240 nähtäville ja se oli nähtävillä 5.12.2023.-2.1.2024.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen selostukseen on kirjattu tietoa Karhunpolku 30:n lähialueen historiasta ja sen ominaispiirteistä sekä liitetty ajankohtaiset valokuvat rakennuksesta. Kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, pieniä tarkastuksia rakennusaloihin sekä teknisiä tarkastuksia. Maanomistajalla ei ollut muutoksista huomauttamista, eikä kaavaa ole tarvetta laittaa muutosten vähäisyyden vuoksi uudelleen ehdotuksena nähtäville.

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.

Suunnittelualaue 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.

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa autotallin 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.

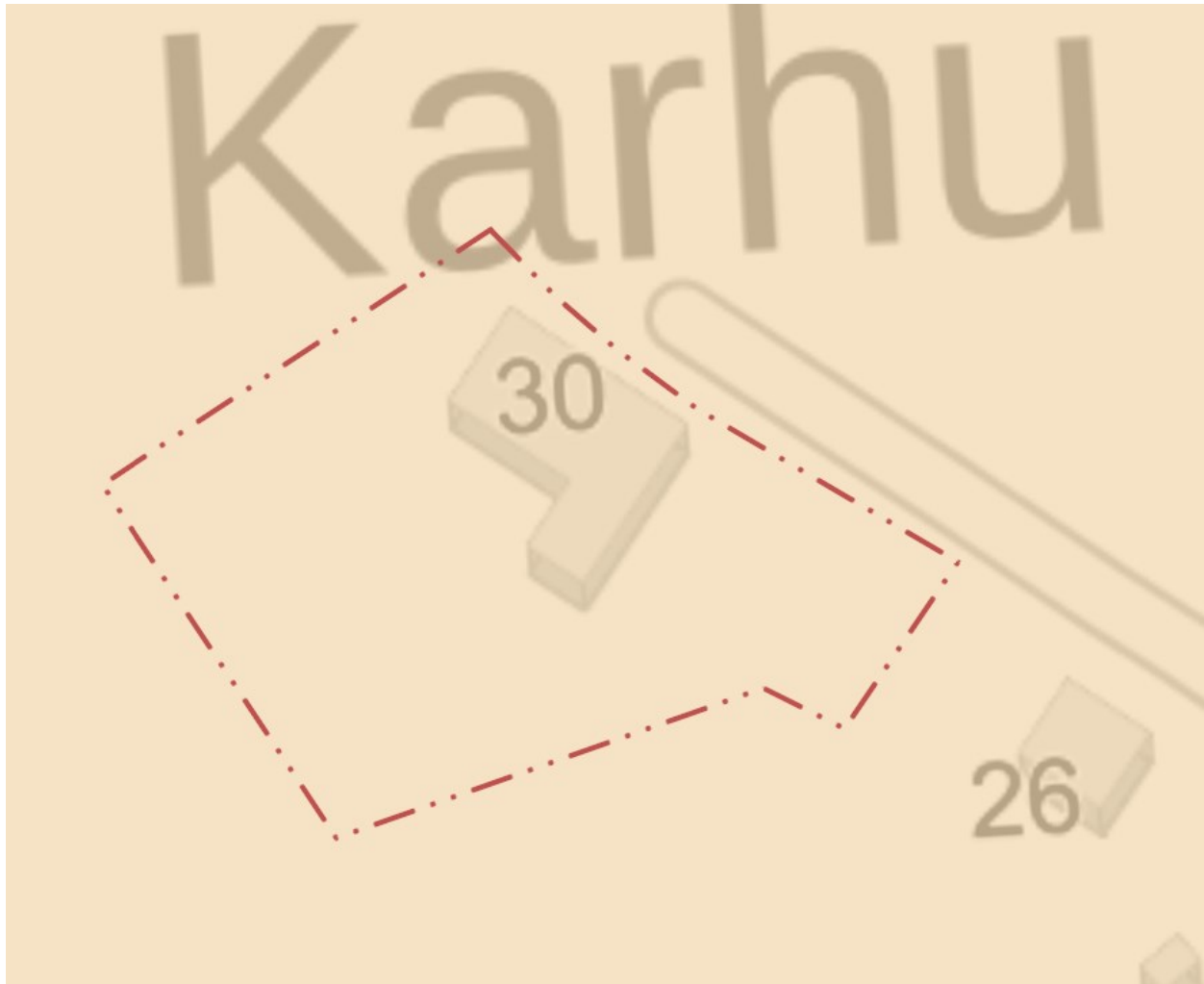
Valtapuustona tarkastelualueen metsäisessä länsipuoliskossa muodostavat varttuneet havupuut, mänty ja kuusi, mutta sekapuina esiintyy vähäisessä määrin myös koivua, haapaa ja raitaa sekä aluspuustossa pihlajaa.

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 3: Maaperä (GTK 2020). Kaava-alueen likimääräinen rajaus 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

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 eri-ikäisiä kokonaisuuksia. Maisemassa näkyvimmat kiintopisteet muodostavat kumitehtaan ja vaneritehtaan yli 60 metriä korkeat savupiiput.

Karhunpolun asuinalueen historiaa

Karhunpolun asuinalueesta on laadittu rakennusinventointi vuonna 2000. Karhunpolun asuinrakennukset rakennettiin Kumitehtaan työntekijöille vuosina 1958–1959. Rakennukset suunnitteli rakennusinsinööri Eino Holstila Nokia tehtaan rakennusosastolta. Kadun lounaispuolella on neljä paritaloa teknikoille ja työnjohtajille, neljä yhdenperheentaloa insinööreille sekä kadun päässä alkujaan tehtaan johtajalle rakennettu asuintalo. Rakennukset rakennettiin rinteeseen niin, että autotallit ja varastot voitiin sijoittaa kellarikerrokseen. Asuinalue valmistui vuonna 1959. Toimihenkilöiden asuinalueella oli ajan hengen mukaisesti hulppea asumistaso. Asukkailla oli mm. yhteinen puutarhuri, talonmies ja tenniskenttä. Keskeisellä paikalla, kadun koillispuolella on rakennus, jossa alkujaan oli asukkaiden sauna-, pesula- ja kokoontumistilat.

1970-luvun lopulla Karhunpolun talot olivat kaikki jäämässä hiljalleen vaille tarkoitettua käyttöä, joten kumitehdas muutti ne omakotitaloiksi ja myi eteenpäin. Karhunpolku 30 rakennus muutettiin 1980-luvun alussa neljän asunnon rivitaloksi, joka rapistui huonoon kuntoon vuosien saatossa. Rakennuksen uudet yksityiset omistajat kunnostivat ja remontoivat arvokkaan rakennuksen historiaa kunnioittaen vuosina 2015–2016 yhden perheen omakotitaloksi. Talon kunnostuksessa pyrittiin siihen, että talo olisi julkisivultaan alkuperäisen näköinen. Ikkunoiden alkuperäiset mitat ja paikat kaiveltiin seinäverhoilujen sisältä ja tilalle hankittiin alkuperäistä kokoa vastaavat. Alkuperäiset ulko-ovet olivat yhtä kellaria lukuun ottamatta hävinneet, uudet ovet teetettiin alkuperäisiä muistuttavaksi.

Rakennusinventoinnin perusteella sekä Karhunpolun varren asutus että Vammaksen alue ovat omaleimaisia ja maisemallisesti merkittäviä. Tehdasalueen vanhimmilla rakennuksilla on myös rakennushistoriallista arvoa sekä kulttuurihistoriallista arvoa teollisuushistorian kuvaajina. Karhunpolun rakennetun ympäristön maisemallinen arvo on alkuperäisinä säilyneiden rakennusten yhtenäisyydessä. Alueelle ehdotetaan inventoinnissa nykyisten kaltaisia

säilyttäviä asemakaavamääräyksiä. Karhunpolun varsi on omaleimainen alue erillään muusta kaupunkirakenteesta.

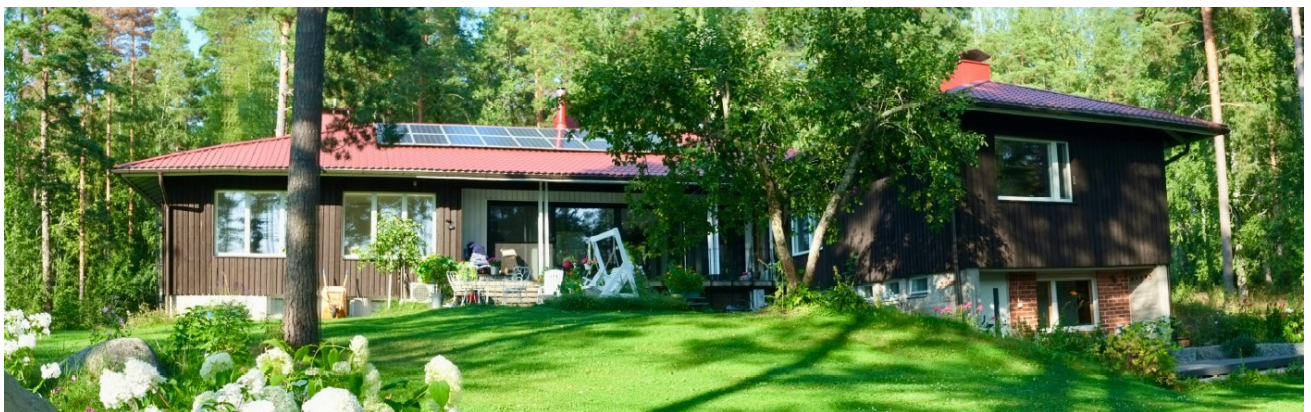
Suunnittelualueen rakennukset



Kuva 4: Päärakennus kuvattuna Karhunpolulta suunnasta, mahdollinen autotalli tulisi kuvan vasemmalle puolelle (kuva: Jukka Laiho)



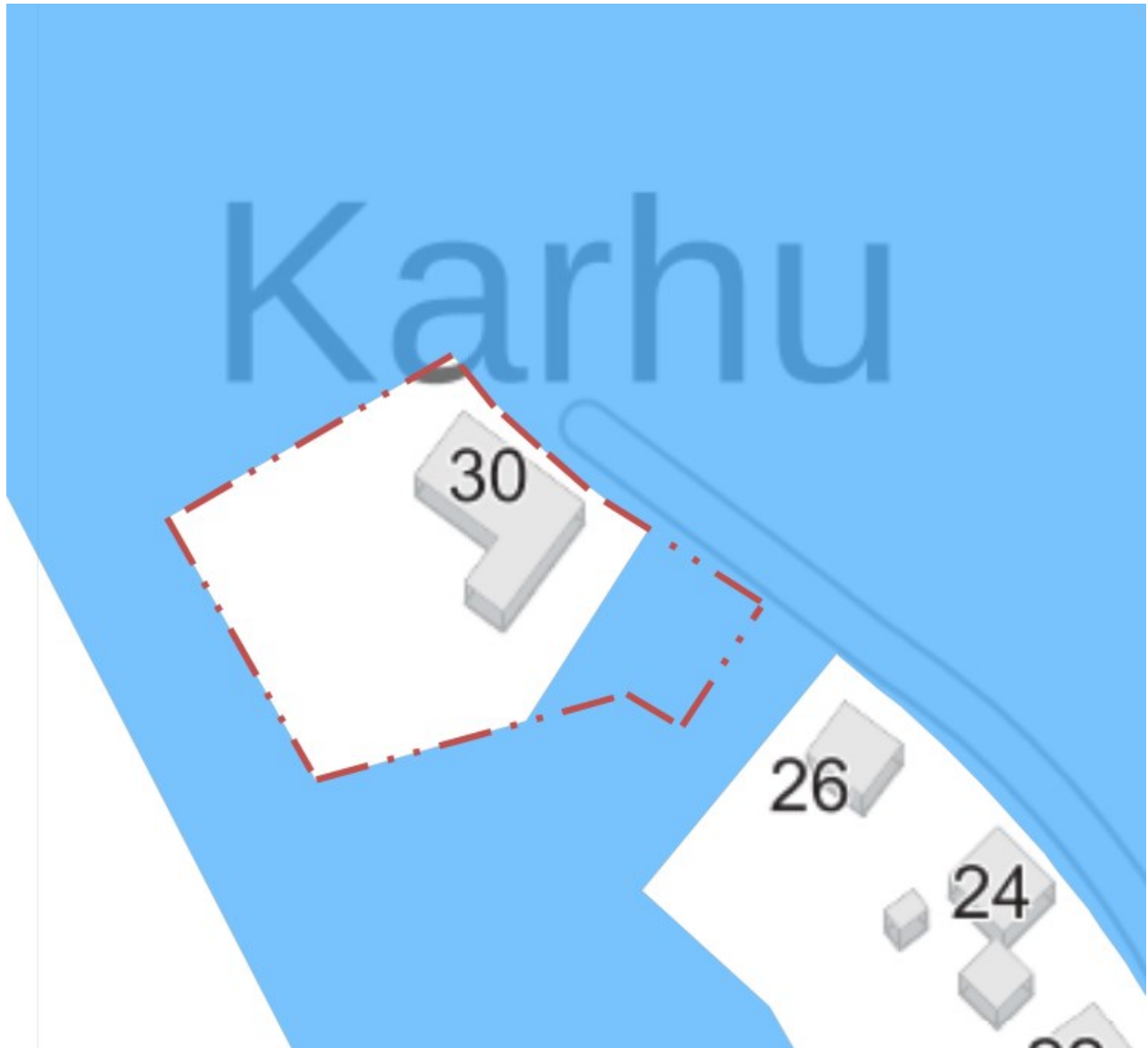
Kuva 5: Päärakennus kuvattuna Karhunpolun käänköpaikan suunnasta (kuva: Jukka Laiho)



Kuva 6: Päärakennus kuvattuna pihan puolelta (kuva: Jukka Laiho)

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 7: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualueen raja-
us 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.

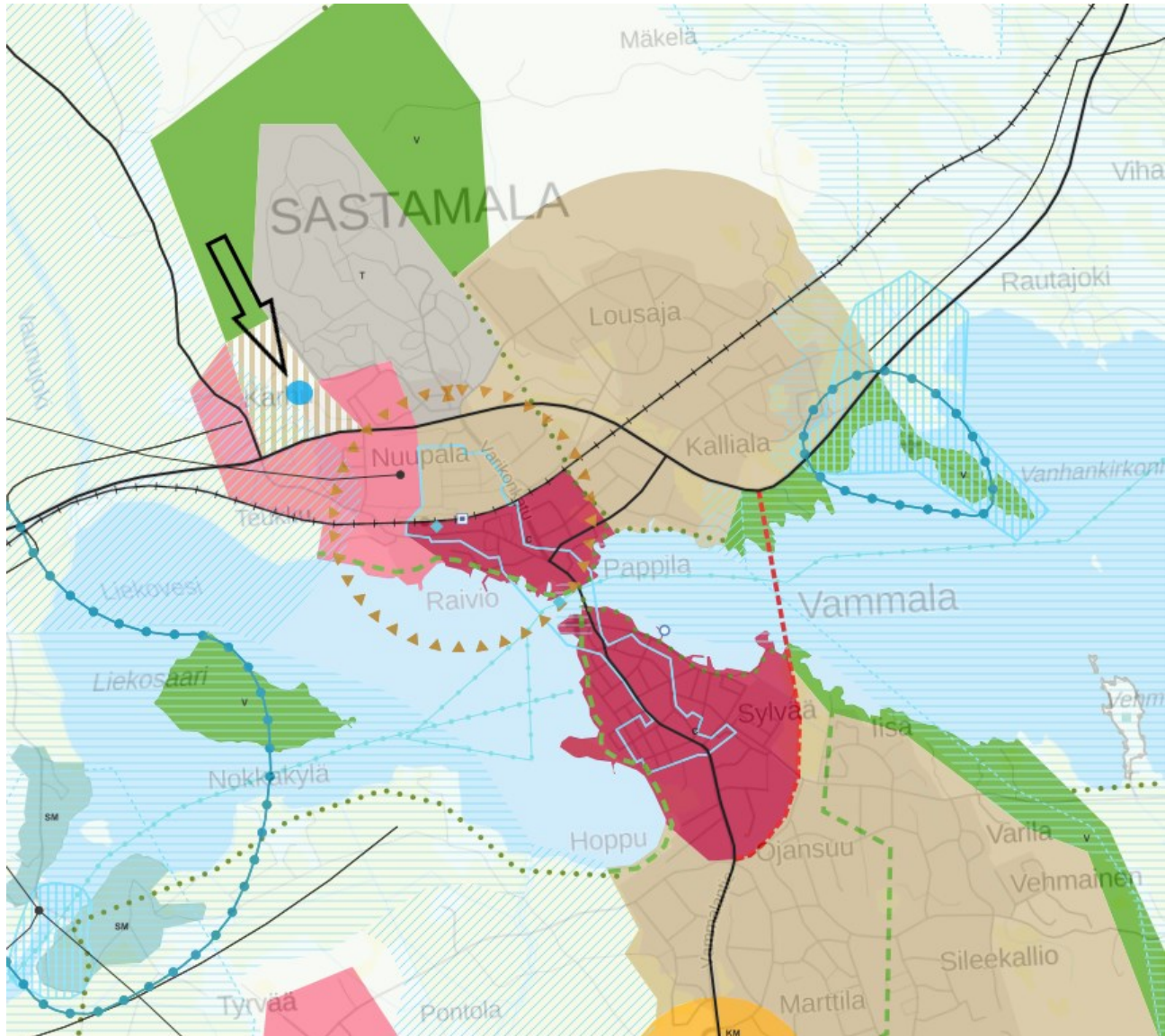
Maakuntakaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraava aluevaraus:

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 8: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä nuolen osoittamassa kohdassa kuvan yläosassa

3.2.2 Yleiskaava

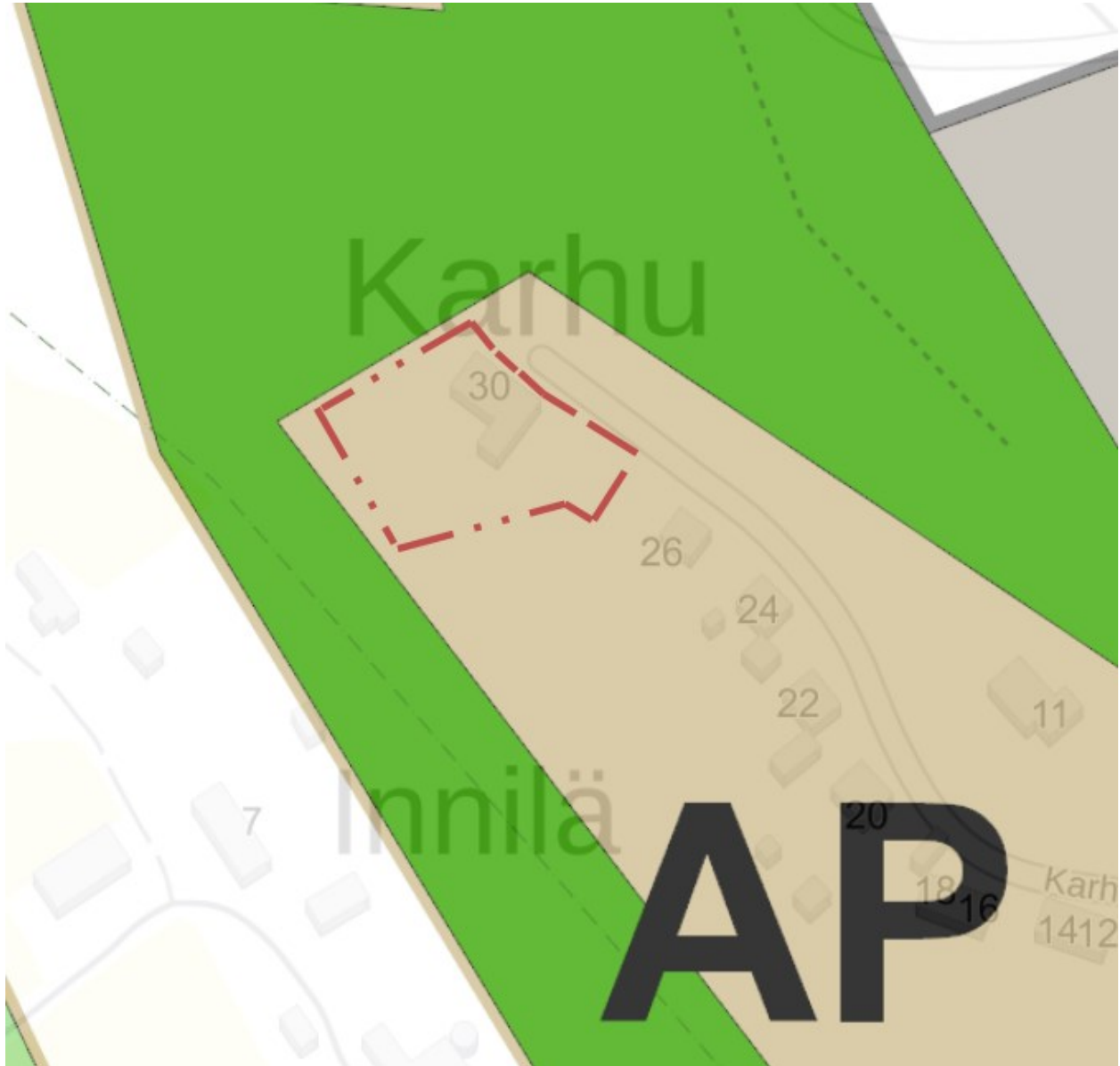
Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustaajaman rakenneosayleiskaavan 28.4.2014.

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 9: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

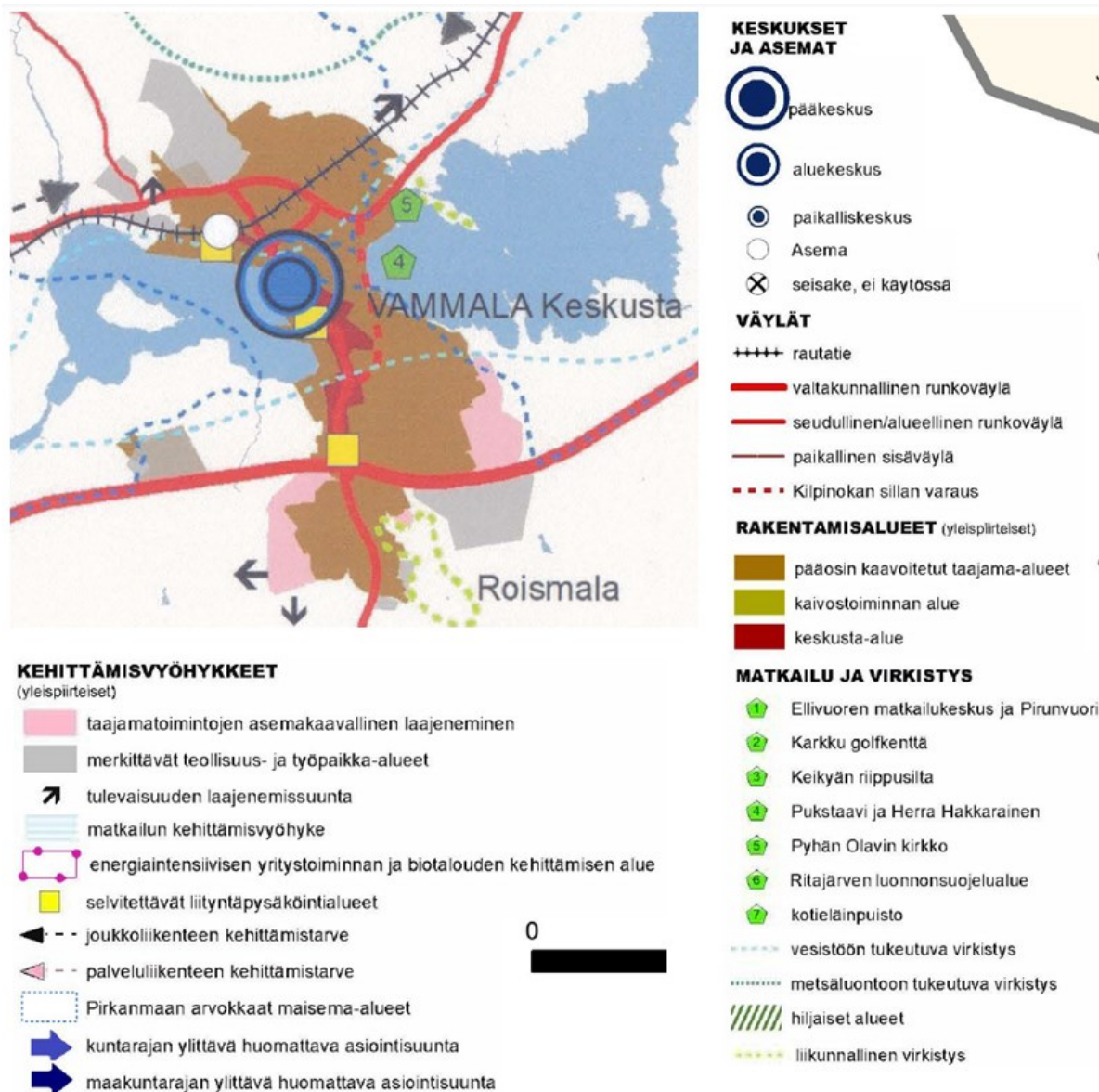
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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



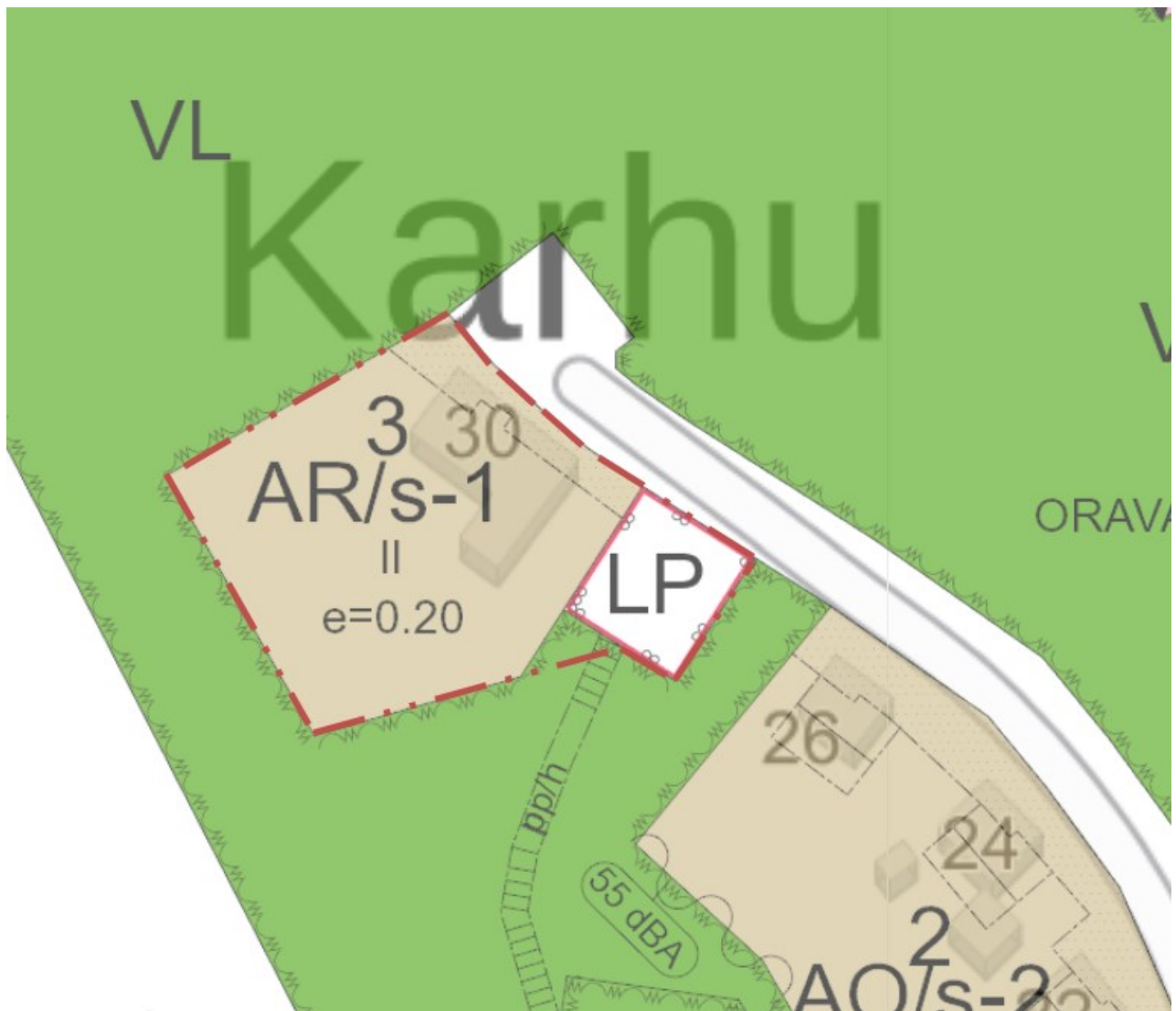
Kuva 10: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta 2014, päivitetty 2019

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 11: 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 kaavamuuotos, josta on tehty kaavoitussopimus.

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa autotallin 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 kaavamuuotos, 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 autotallin 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.

Kaavamuutosalueelta laaditun rakennusinventoinnin perusteella 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.

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.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.11.2023 § 240 nähtäville ja se oli nähtävillä 5.12.2023.-2.1.2024.

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.

Mahdollisen autotallin tulee olla alisteinen päärakennukselle.

Erillispientaloon saa rakentaa yhden täyden kerroksen ja lisäksi kellarikerroksen, joka ei saa sisältää käyttötarkoitukseltaan sellaisia tiloja, jotka muodostaisivat kerrosalaa. Tontin tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan on 0.20. Tällöin rakennusoikeutta tontilla olisi noin 573 k-m². Autotallin etäisyys naapuritontin rajasta sekä asuinrakennuksesta on vähintään 4 m.

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 autotallin 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

Suunnittelualueella ei sijaitse alueita, joilla olisi maa- tai kallioperän kannalta erityistä arvoa tai erityisesti huomioitavia seikkoja, mitä tulee rakentamiseen. Maaperältään alue on hiekkamoreenia, joka sopii hyvin rakentamiseen. Alueelle ei ole tulossa ilmanlaatua heikentävää toimintaa.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueen ainoat muutokset kasvillisuuteen syntyvät siitä, kun osittain metsittyneen yleisen pysäköintialueen paikalle tehdään tilaa autotallin rakentamiselle.

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

Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan katuun ja on energiatehokas ratkaisu. Liikenne alueella ei kasva, sillä kaavalla mahdollistetaan autotallin rakentaminen eikä kaavamuutos tuo uusia tontteja alueelle.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Rakennusinventoinnin mukaan 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. Kaavamuutoksen myötä asuintontin rakennusala muuttuu vastaamaan paremmin todellisuutta eikä kata enää koko asuintonttia ja tällä turvataan paremmin asuinkiinteistön kulttuurihistoriallinen arvo kaupunkikuvassa. Kaavamuutoksen myötä mahdollinen uusi autotalli eriytetään aiemmasta yhtenäisestä koko tontin kokoisesta rakennusosalasta omaksi rakennusalakseen ja sijoitetaan tontin reunaan, millä osaltaan huolehditaan siitä, että se on päärakennukselle alisteinen.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen, sillä kyseessä on pieni asuinrakentamiseen liittyvä muutos, jolla mahdollistetaan autotallin rakentaminen eikä kaavamuutos tuo uusia tontteja alueelle.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole mitään merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä, joita pitäisi kaavamuutoksessa ottaa erikseen huomioon.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnot ovat pääosin kaavamerkintäasetuksen mukaisia tai niiden muunnoksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräyksissä on otettu huomioon voimassa olevassa asemakaavassa huomioitujen 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 20.3.2024

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.