

---

## A\_093 Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutos, ehdotus

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 sopimusalueeseen 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 kaupungeodeetti Arto Vuorijärvi ja kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

**Päätösehdotus** 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.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Merkittiin, että Salme Kuukka ja Leena Palomäki poistuivat kokuksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Syy: intressijäävi.

Lisätietoja kaupungeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441, sähköposti etunimi.sukunimi@sastamala.fi

KHALL 26.06.2023 § 151

Valmistelija kaupungeodeetti Arto Vuorijärvi, kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

**Päätösehdotus** 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.

**Päätös** Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaupungeodeetti Arto Vuorijärvi, puh. 050 330 1441

YMPLTK 12.12.2023 § 121

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 asuinpienalojen 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

YMPLTK 09.04.2024 § 45  
325/10.02.05/2023

Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 20.12.2023-15.1.2024. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta, Pirkanmaan liitolta, Sastamalan seurakunnalta sekä Caruna Oy:lta. Lisäksi saatiin kuusi mielipidettä paikallisilta seuroilta, yhdistyksiltä ja yksityishenkilöiltä.

Koska luonnosvaiheesta saatiin runsaasti palautetta, päätettiin järjestää kaavan kuulemistilaisuus Kiikan nuorisotalolla 29.2.2024. Tilaisuuteen osallistui esittelijöiden lisäksi seitsemän henkilöä.

Tilaisuudessa tuli mielipiteissäkin esiin tuotu näkemys siitä, että seurakuntatalo ja sen ympäristö haluttiin säilyttää ja suojella muutoksilta. Toisaalta muutokset saivat myös ymmärrystä, sillä seurakunnan luopuessa seurakuntatalosta ja lastentaloista, tonteille on mietittävä uutta käyttöä. Laajemmat käyttömahdollisuudet parantavat myös seurakuntatorakennuksen säilymisen edellytyksiä.

Pirkanmaan maakuntamuseo esitti lausunnossaan, että seurakuntatalo tulisi suojella kaavalla ja lastentalojen osalta tarvittaisiin lisää selvitystä niiden kunnosta, sillä muutoin museo ei voisi puoltaa niiden purkamista. Myös vanhan pappilan suojelumääräystä tulisi kehittää määrävämpään suuntaan. Arkeologiasta museolla ei ollut huomautettavaa.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui myös seurakuntatalon suojelusta ja esitti myös, että rakennusten kunnosta tulisi saada lisää tietoa. Lisäksi ELY-keskus lausui, että hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota sekä poistaa Pohjanmaantieltä vanhalle pappilalle tuleva liittymä.

Pirkanmaan liitto esitti myös suojelun tarvetta sekä säilyttäviä ratkaisuja seurakunnan rakennusten osalta. Myös liitto näki, että vanhan pappilan suojelumääräystä tulisi kehittää määrävämpään suuntaan. Lisäksi liitto esitti, että selostusta tulisi täydentää lähialueiden rakennetun kulttuuriympäristön osalta ja täydentää maakuntakaavaa koskevia tietoja kaavamateriaaliin. Viherverkon osalta liitto esitti, että maakuntakaavassa esitetty ulkoilureitti tulee osoittaa suunnittelualueen rannan puistoalueelle.

Sastamalan seurakunta lausui kirkkovaltuustossa tehdyn päätöksensä, jolla se ei puolla suojelumerkintää seurakuntatalolle. Caruna Oy lausui lisäkaapelointien tarpeesta, sillä kaavan myötä sähköön käyttö alueella kasvaisi hieman.

Kaikissa kuudessa mielipiteessä tuotiin ilmi halu säilyttää seurakuntatalo ja sen käyttö. Osassa mielipiteistä esitettiin myös, että seurakuntatalo tulisi suojella. Mielipiteissä tuotiin esiin myös alueen kulttuurihistoriallisia kohteita ja niiden merkitystä. Parissa mielipiteessä tahtotila oli sellainen, että aluetta ei tulisi juuri ollenkaan muuttaa, vaan säilyttää ja suojella se muutoksilta.

Lausunnoissa on tuotu esiin seurakunnan suojelun tarvetta. Kirkkovaltuusto on päättänyt, että se ei sitä puolla, jolloin rakennuksen omistajan eli Sastamalan seurakunnan kanta on, että rakennusta ei suojella. Tämän kannan sekä rakennuksen nykytilanteen ja kunnan vuoksi tällä kaavamuutoksella ei esitetä rakennusta suojeltavaksi, mutta sen säilymistä pyritään edistämään rakennusalan tiukalla rajauksella. Lastentalojen osalta kaavan liitteeksi on lisätty kuntotukimus, josta selviää rakennusten tilanne. Lastentalojen osalta ei ole esitetty suojelullisia toimia, mutta AP-tontin omistajalla on kaavan puitteissa mahdollisuus harkita niiden täydellistä saneerausta takaisin käyttöön. Vanhan pappilan osalta suojelumääräystä on kehitetty määrävämpään suuntaan. Kaavan

aineistoa on täydennetty mielipiteistä saaduilla tiedoilla ja Pirkanmaan liiton esittämällä tavalla.

Hulevesien ohjausta koskien kaavaan on lisätty tarpeelliseksi katsotut määräykset ja kaavakartalla on esitetty johtovaraukset uudelle linjalle Länsitien varrella sekä olemassa oleville johdoille rannanmyötäisesti. Liittymää Pohjanmaantieltä ei ole esitetty poistettavaksi, sillä on katsottu, että kaavamuutos ei tuo kaavallisesti muutosta liikenteen määrään, sillä toimintojen määrä ja laatu voimassa olevassa kaavassa ja kaavamuutoksen myötä tulevassa kaavassa pysyvät käytännössä samanlaisina. Käyttötarkoitus ja tehokkuus pysyvät AL-tonteilla samana. Ulkoilureittiä ei ole esitetty rantaan suunnittelualueella, sillä ranta ei muinaisjäännösalueita lukuun ottamatta ole kaupungin omistuksessa eikä ulkoilureitin vaatimat toimet tuo yhdyskuntasuunnittelun näkemyksen mukaan sellaista hyötyä, että olisi perusteltua esittää reittiä tällä kaavamuutoksella.

Kaavaehdotukseen ei ole muutettu rakentamisen määrää tai sijoittelua paitsi Länsitien varrella tuotu rakennusala hieman sisäänpäin. Vaikka joissakin mielipiteissä vastustettiin muutoksia, on yhdyskuntasuunnittelussa katsottu niiden olevan tarpeellisia, jotta suunnittelualue pysyy elävänä ja maanomistajat eivät koe kaavan osalta heikennyksiä omistamallaan kiinteistöillä.

Tiivistetyt lausunnot, mielipiteet ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteinä oleviin vastineraportteihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Kaavaehdotus sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija	Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
<b>Päätösehdotus</b>	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 1.4.2024 päivätyn Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, Sastamalan seurakunnalle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
<b>Päätös</b>	Hyväksyttiin yksimielisesti.  Merkittiin, että Salme Kuukka poistui kokouksesta tämän asiakohdan käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Syy: intressijäävi
Lisätietoja	kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola, puh. 040 506 2520