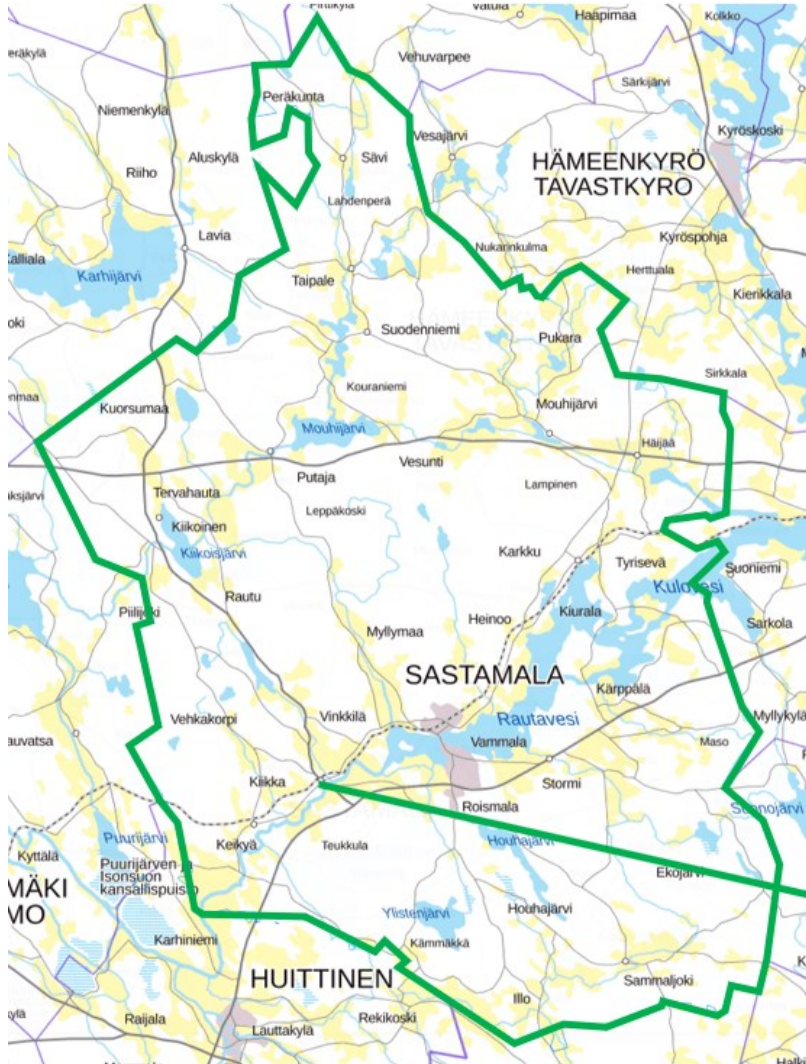




Sastamalan kaupunki

Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutos

A_093



Asemakaavan selostus

1.4.2024, tarkistettu 17.6.2024

OAS ympäristölautakunta	13.6.2023 § 66
OAS kaupunginhallitus	26.6.2023 § 151
Vireille tulosta kuulutettu	vko 27 / 2023
Luonnos ympäristölautakunta	12.12.2023 § 121
Luonnos nähtävillä	20.12.2023 - 15.1.2024
Ehdotus ympäristölautakunta	9.4.2024 § 45
Ehdotus Kaupunginhallitus	15.4.2024 § 73
Ehdotus nähtävillä	24.4. – 24.5.2024
Hyväksyminen Kaupunginhallitus	xx.xx.20xx §
Voimaantulo	xx.xx.20xx



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee Kiikan korttelia 703, puisto- ja muinaisjäännösalueita.

Asemakaavat tai niiden osat, joita muutetaan ovat:

- Äetsän kunta, Kiikan taajama, Kiikan rakennuskaavan muutos, joka on tullut voimaan 5.5.1998.
- Äetsän kunta, Kiikka, rakennuskaavan muutos, joka on hyväksytty 22.10.1991.

Selostus koskee 1.4.2024 päivättyä ja 17.6.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kiikan keskustassa ja rajautuu Länsitiehen, Kiikkapääntiehen sekä Kokemäenjokeen. Suunnittelualue käsittää korttelin 703, puisto- ja muinaisjäännösalueita.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin n. 3,16 ha.



Kuva 1: Kaavamuutoksen sijainti ilmakuvassa, kantakartta taustalla. Suunnittelualue rajattu punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutos.

Asemakaavan työnumero on A 093/2023.

Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on osoittaa seurakuntatalon tontille ns. lastentalon paikalle asuinrakentamista ja erottaa siitä oma tonttinsa. Seurakunnan kanssa on tehty hankkeesta kaavoitussopimus. Samalla tutkitaan asemakaavan ajantasaistamista muun kaavamuutosalueen osalta huomioiden alueen kulttuurihistorialliset arvot.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutos	1
A_093	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.....	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	7
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	15
3.2.1 Maakuntakaava	15
3.2.2 Yleiskaava	18
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	19
3.2.4 Asemakaava.....	21
3.2.5 Rakennusjärjestys	22
3.2.6 Pohjakartta	22
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	22
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	23
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1 Osalliset.....	23
4.3.2 Vireilletulo	23
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	24
4.4 Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	26
5. Asemakaavan kuvaus	27
5.1 Kaavan rakenne	27
5.1.1 Mitoitus.....	28
5.1.2 Palvelut.....	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	29
5.3. Aluevaraukset.....	29
5.3.1 Korttelialueet.....	29
5.4 Kaavan vaikutukset	29
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	29
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	29
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotisuuteen ja luonnonvaroihin.....	30
5.4.4 vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	30
5.4.5 vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	31
5.4.6 vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.....	33
5.5. Ympäristön häiriötekijät	33
5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset.....	33

5.7 Nimistö	33
6 Asemakaavan toteutus	34
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	34
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	34
6.3 Toteutuksen seuranta	34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuva
LIITE 3	Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, Moderni Pirkanmaa teemainventointi 2021–2022-ote (Pirkanmaan maakuntamuseo 2022)
LIITE 4	Rakennusinventointi Kiikan korttelissa 703 pois lukien Kiikan srk-talo, Pinja Ahola 2023
LIITE 5	Sastamala Kiiikka, Korttelin 703 asemakaava-alueen arkeologinen tarkkuusinventointi 2023 (Hannu Takala, Maanala Oy, 2023)
LIITE 6	Vastineraportti viranomaislausunnot
LIITE 7	Vastineraportti mielipiteet ja muistutukset*
LIITE 8	Suuntaa antava kuntotutkimus, Sastamalan seurakunta, Kiikan lastentalo ja asuntorakennus (J. Kotilahti, 2024)
LIITE 9	Kaavan seurantalomake

*Ei julkaista verkkosivuilla, nähtävillä kaupungintalolla

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)
- Kiinteistökatselemukset seurakuntataloista 21.12.2022 (FinProma Oy, 2022)
- Pirkanmaan valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitysinventointi, Ehdotus valtakunnallisiksi maisema-alueiksi 2013-2014 (Katriina Koski, ELY-keskus, raportteja 48/2014)
- Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016, Pirkanmaan maakuntakaavan liite
- Sisäilmatutkimukset, Sastamalan seurakunta, Kiikan seurakuntatalo (Inspector Sec Oy, 2024)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.6.2023 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 27 vuonna 2023.

Ympäristölautakunta päätti kokouksessaan 12.12.2023 § 121 asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Luonnos oli nähtävillä 20.12.2023 – 15.1.2024.

Luonnosvaiheesta saatiin runsaasti mielipiteitä (6kpl), joten katsottiin parhaaksi järjestää kaavatilaisuus osallisten kuulemista varten. Tilaisuus järjestettiin Kiikan nuorisotalolla 29.2.2024. Tilaisuuteen osallistui seitsemän henkilöä kaavahanketta esittelemässä olevien lisäksi. Tilaisuudessa tuli mielipiteissäkin esiin tuotu näkemys siitä, että seurakuntatalo ja sen ympäristö haluttiin säilyttää ja suojella muutoksilta. Toisaalta myös muutokset saivat ymmärrystä, sillä seurakunnan luopuessa seurakuntatalosta sekä lastentaloista tonteille mietitään uutta käyttöä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 15.4.2024 § 73 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 24.4.- 24.5.2024. Muistutuksia ei kaavaehdotuksesta saatu, mutta viranomaislausunnoissa tuotiin edelleen vahvasti esille seurakuntatalon suojelun tarve.

Kaavaehdotuksen jälkeen kaavaratkaisuista on keskusteltu kiinteistökatselmuksen yhteydessä. Kiinteistökatselmus tehtiin varsinaisesti Vammalan seurakuntataloa koskien, mutta katselmuksen aikana vierailtiin myös Kiikan seurakuntatalolla. Katselmuksessa oli mukana seurakunnan kiinteistöistä vastaavia, Pirkanmaan maakuntamuseon edustajia sekä maankäytöstä maankäyttöjohtaja ja kaavoitusarkkitehti. Katselmuksen aikana keskusteltiin ja havainnoitiin Kiikan seurakuntatalon tilannetta ja museon sekä maankäytön näkemykseksi jäi, että korjausvelasta huolimatta rakennus on suojelun arvoinen. Myös seurakunnan edustajat suhtautuivat tähän neutraalisti. Heille tärkeintä olisi saada kiinteistö myytyä, sillä sen pitämiselle heillä ei ole resursseja. Maankäyttö myös katsoo, että suojelumerkinnästä voi olla jopa hyötyä kyseisen kaltaista rakennusta myytäessä, sillä sen kunnostamiseen voi saada avustuksia. Lisäksi mahdolliset energiatehokkuusvaatimukset suojeltujen rakennusten osalta ovat todennäköisesti lievempiä.

Seurakuntatalon suojelumerkinnästä keskusteltiin myös kesäkuun ympäristölautakunnassa. Myös ympäristölautakunnan näkemys oli, että rakennus tulisi suojella.

Hyväskymisvaiheeseen on esitetty seurakuntatalolle suojelumerkintä, tarkistettu sen rakennusalaan siten, että hulevesien hallinnan kannalta hankala syvennys voidaan rakentaa osaksi talon massaa ja kehitetty yleismääräystä alueen kulttuuriympäristö paremmin huomioivaan suuntaan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa asuinrakentamista Kiikan seurakuntatalon tontista erotettavalle tontille ns. lastentalojen tilalle. Huonokuntoiset lastentalot on tarkoitus purkaa. Tavoitteena kaavamuutostyössä on myös ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

Samalla tutkitaan muun kaavamuutosalueen osalta kaavan ajantasaistamista mm. seuraavien osalta:

- Korttelialueiden rajaukset eivät ole nykyisellään yhteneväisiä kiinteistönrajojen kanssa
- Muinaisjäännöksen kaavamerkintä ei ole nykyisellään oikeanlainen
- LPA-alueen tarvetta tulevaisuudessa ei samalla tavalla ole
- YK-aluetta ei ole tarkoituksenmukaista jättää suunnittelualueelle
- Hallitalon tonttiin olisi tarkoituksenmukaista kaavallisesti yhdistää sen omistama maakappale

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 Kiikan keskustassa rajautuen Länsitiehen, Kiikkapääntiehen ja Kokemäenjokeen.

Suunnittelualueella sijaitsevat Kiikan seurakuntatalo, ns. lastentalot (entiset seurakunnan työntekijöiden asuinhuoneistot), Kiikan hallitalo, Kiikan vanha pappila sekä Riihimäki-niminen muinaisjäännösalue (MJ-tunnus: 988010004). Alue käsittää asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialuetta, muinaisjäännösaluetta, puistoa sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta.



Kuva 2: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue rajattu suurpiirteisesti punaisella

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Kokemäenjoen varrelle Kiikan keskustaan ja on kauttaaltaan väljästi rakennettua ympäristöä ja kasvillisuus koostuu lähinnä joenvarren kasvistosta sekä pihojen

puista ja istutuksista. Nurmialueita on myös paljon. Korkeuseroa on n. 10 metriä joen ja hallitalon pihamaan välillä. Maasto laskee melko voimakkaasti kohti jokea ja olemassa olevat sekä suunnitellut rakennukset sijoittuvat helposti tarpeeksi korkealle suhteessa jokeen, jonka pinnanvaihtelut ovat melko suuria.

Suunnittelualue kuuluu myös Kokemäenjoen kulttuurimaisemaan, jonka peruselementtejä ovat jokilaakso sekä avarat ja polveilevat savitasangot. Viljelyskulttuuri on alueella vanhaa ja maisemassa näkyvät vahvasti myös hyvin hoidetut vanhat tilakeskukset. Mutkitteleva joenuoma tuo vaihtelevuutta näkyymiin. Keskeisiä elementtejä ovat myös arkkitehtuuriltaan korkeatasoiset voimalaitokset sekä niiden ympäristöt, jotka kertovat koskien valjastamisesta energiantuotantoon 1900-luvun aikana.

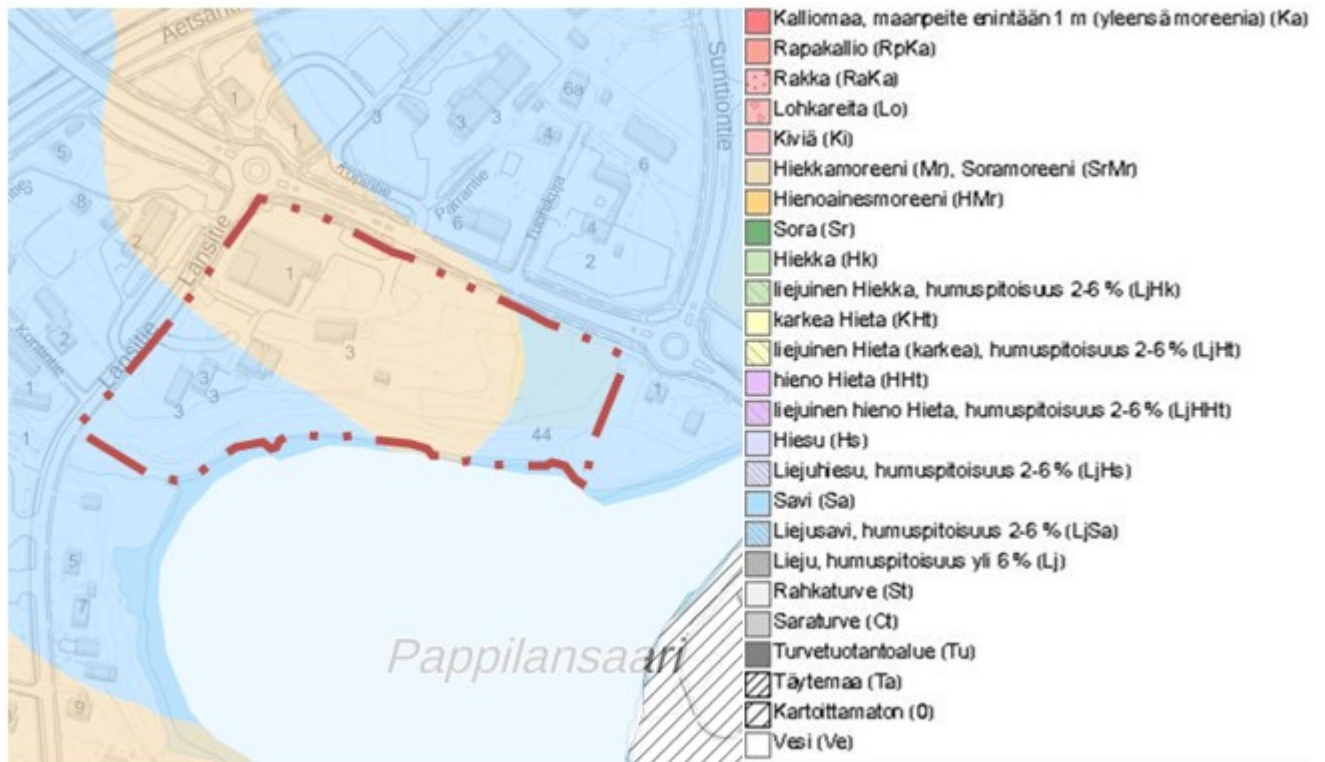
Suunnittelualueen osalta maisema koostuu vanhasta keskustaajamasta sekä sen rakennuksista, joista lähes kaikki liittyvät alun perin seurakuntatalon kokonaisuuteen. Pappilarakennus on oma erillinen rakennuksensa ja vanhin suunnittelualueen rakennuksista. Joen törmä nousee melko voimakkaasti kohti keskustan liikenneympyrää.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen Pohjanmaantien pohjoispuolelle sijoittuu maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, joka on Pirkanmaan maakuntakaavan selvityksessä nimetty Kiikan kirkon ympäristö ja raitti -nimellä. Lähinnä suunnittelualueelta tältä selvitysalueelta sijaitsevat kansakoulu sekä Kiikan osuusmeijeri 1916 rakennuksineen. Kokonaisuus ilmentää 1900-luvun alkupuolen kirkonkylän ympäristöä. Lähimpänä sijaitsevat kansakoulurakennus ja kirjastorakennus ovat puurakenteisia ja eroavat ajallisesti sekä tyyliltään täysin suunnittelualueen moderneista tiilirakennuksista.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Maaperä

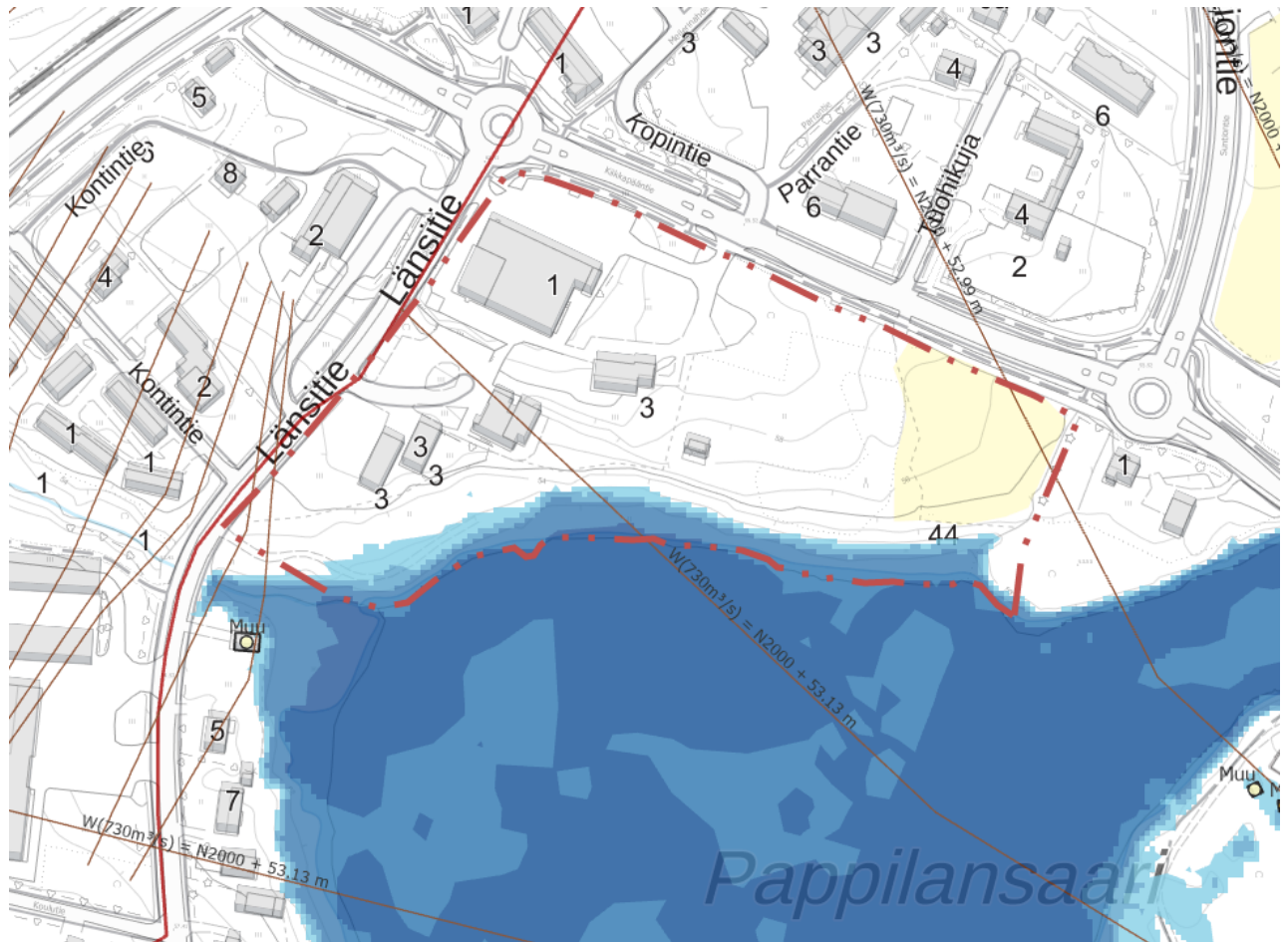
Maaperältään alue on osaksi savimaata ja osaksi moreenia.



Kuva 3: Maaperä (GTK 2022). Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella.

Tulva

Suunnittelualue sijoittuu Kokemäenjoen varteen, joten tulvariski on otettava erityisen tarkasti huomioon. Kokemäenjoesta laaditun tulvakartoituksen mukaan $W(730m^3/s)$ virtaamalla vesi kävisi N2000 + 53,13 metrin korkeudessa. Suunnittelualueen rakennuspaikat sijoittuvat melko ylös suhteessa jokeen ja rakentaminen sijoittuisi alimmillaankin n. + 54 m tuntumaan. Olemassa oleva rakennuskanta sijoittuu tästäkin vielä paljon ylempäs.



Kuva 4: Kokemäenjoen tulvakartta virtaamalla W(730m³/s).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu yhden perheen kotina pidetty Kiikan vanha pappila sekä hallitalo, jonka toiseen kerrokseen sijoittuu useampikin asunto. Lisäksi alueella sijaitsee Kiikan seurakuntatalo sekä siihen liittyvät entiset asuintalot ns. lastentalot. Seurakunnan omistamissa rakennuksissa ei enää asuta, mutta seurakuntatalolla järjestetään moninaisten tilaisuuksien lisäksi lasten kerhoja ja partiolaistoimintaa. Lastentalot ovat jääneet tyhjilleen, kun tiloista on poistettu vakavien sisäilmaongelmien vuoksi.

Palvelut

Suunnittelualueella sijaitsevassa Hallitalossa on liiketiloja, joissa tällä hetkellä toimivat mm. kahvila-ravintola, apteekki ja puoti. Suunnittelualue sijaitsee aivan Kiikan keskustassa. Suunnittelualueelle sijoittuu myös seurakuntatalo, jossa järjestetään mm. perhejuhlia, lasten kerhoja sekä toimintaa partiolaisille. Seurakuntataloa käyttävät kaikki ikäryhmät ja seurakunnan työmuodot. Rakennuksessa on myös ruokajakelua. Tilaisuuksia pidetään

vuosittain paljon mm. jumalanpalvelus kevätkaudella joka toinen sunnuntai. tilaisuuksien aikana pysäköintialue jää pieneksi. Seurakuntatalon käyttö on päätetty lopettaa elokuuhun mennessä, sillä rakennuksessa tehdyt sisäilmatutkimukset ovat osoittaneet rakennuksen olevan sisäilmaongelmaa.

Alueen rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu Kiikan seurakuntatalon kokonaisuus, johon alkuperäisen suunnitelman mukaan kuuluvat, lastentalot, itse seurakuntatalo ja hallitalo. Kokonaisuuden on suunnitellut arkkitehti Helge Railo vuonna 1968. Kokonaisuuteen on kuulunut ajatus yhteyksistä samantyylisten rakennusten välillä, mutta mm. hallitalon useat muutokset, mm. atriumpihan sulkeminen rakentamisella sekä pihojen muotoutuminen nykyiseen muotoonsa ovat johtaneet kokonaisuuden rikkoutumiseen. Kokonaisuuden yhdistäviä pihaelementtejä ei juurikaan ole tai ne eivät ole säilyneet yhtenäisinä. Lastentalo sekä autotalli ovat huomattavan huonossa kunnossa. Myös seurakuntatalon kunto on melko huono ja korjausvelkaa on paljon. Seurakunta on teettänyt omistamistaan rakennuksista kiinteistökatsemuksen, jossa on arvioitu rakennusten korjaustarpeet.

Helge Railon suunnittelema Kiikan seurakuntatalo on arvotettu luokkaan yksi Pirkanmaan maakuntamuseon tekemässä Pirkanmaan seurakuntatalot rakennusinventoinnissa.

Suunnittelualueella sijaitsee myös Pentti Turusen suunnittelema Kiikan vanha pappila, joka on rakennettu 1959. Turusen uran alkupäähän sijoittuva rakennus on arvotettu luokkaan 3 rakennusinventoinnissa. Hyvin suunnitellulla rakennuksella on käyttöhistoriallista arvoa ja se on näkyvä osa Kiikan keskustaajaman rakennettua ympäristöä.

Alueen historiaa

Kokemäenjoen rannoilla on ollut asutusta kivikaudelta lähtien ja suunnittelualueelle sijoittuu Riihimäki-niminen muinaisjäännös (MJ-tunnus: 988010004). Kyseessä sekä asuinpaikka että hautapaikka ja muinaisjäännösalueella sijaitsee useita hautaröykkiöitä. Ajoitukseksi on määritelty useita, aina rautakaudesta historialliseen aikaan.

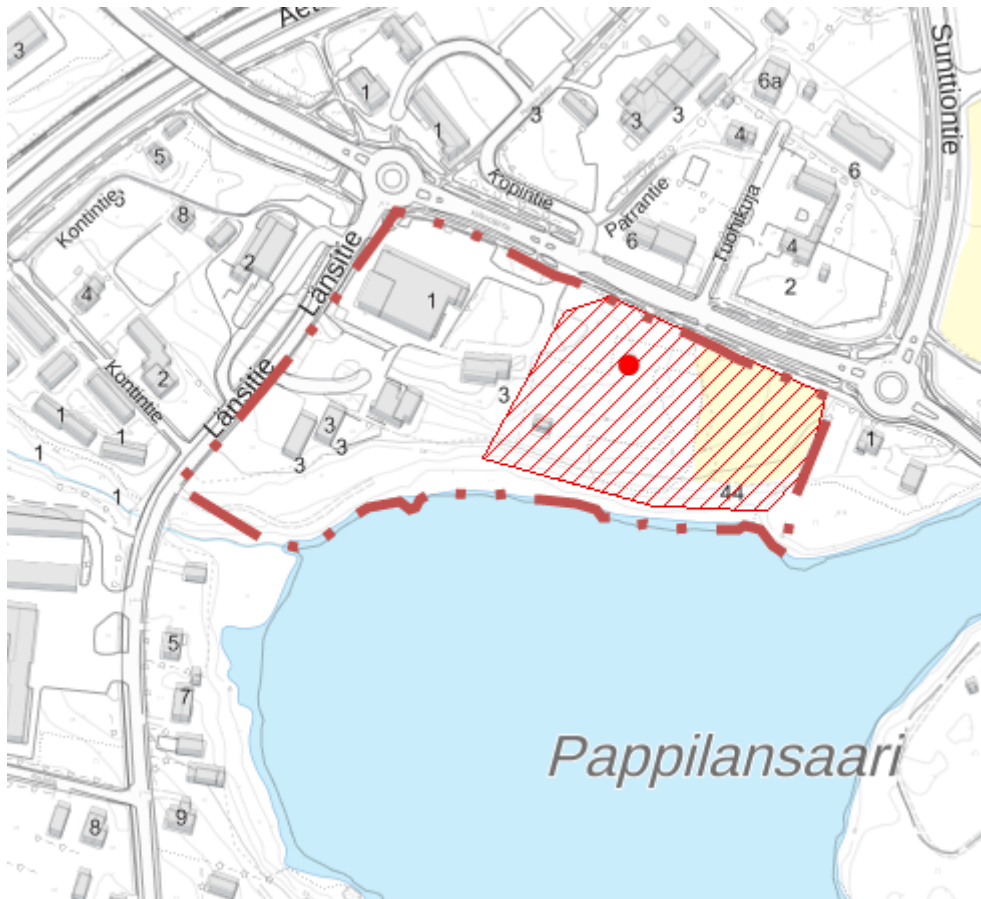
Kiikan kylät on mainittu jo vuoden 1540 maakirjassa. Kiikka on erotettu Tyrväästä kappeliseurakunnaksi 1662, mutta omaksi itsenäiseksi seurakunnakseen Kiikka itsenäistyi 1922. Itsenäinen kunta Kiikasta tuli 1869. Tampere-Porin 1890-luvulla rakennettu rautatie edisti teollisuuden sijoittumista kuntaan.

Suunnittelualue sijoittuu Kiikan keskustaajamaan ja seurakuntatalo on rakennettu 1969. Kiikan pappila on rakennettu 1959. Seurakuntatalon viereisen parkkipaikan tienoilla sijaitsevat aikanaan myös vanhempi pappila, joka on purettu pois uudemman pappilan rakentamisen myötä.

Alueen kulttuurihistoriallinen merkitys

Suunnittelualueelle sijoittuva muinaisjäänös Riihimäki sekä pappilan ja seurakuntatalon miljöö kertovat keskustaajaman pitkästä asutushistoriasta sekä seurakunnan vaiheista. Muinaisjäänös on otettu huomioon kaavasuunnittelussa ja sen lähialueilta on suoritettu asianmukaisesti arkeologinen tarkkuusinventointi. Suunnittelualueen rakennukset on inventoitu kaupungin toimesta lukuun ottamatta seurakuntataloa, joka sisältyy Pirkanmaan maakuntamuseon 2021-2022 laatimaan Pirkanmaan seurakuntatalot 1945-2000 teemainventointiin. Inventoinnissa Kiikan seurakuntatalo on luokiteltu 1. luokkaan, mikä tarkoittaa sen kuuluvan arvokkaimmaksi katsottuun rakennusryhmään. Rakennus itsessään on huonokuntoinen ja korjausvelkaa sillä on paljon. Lastentalot on arvotettu luokkaan 2, sillä niillä on rakennushistoriallista arvoa sekä arvoa osana seurakuntatalon kokonaisuutta. Vaikka ne on luokiteltu luokkaan 2, niiden kunto on valitettavasti erityisen huono ja käyttämättömänä olevat rakennukset ovat saaneet ilkeää osakseen. Hallitalo kuuluu Helge Railon suunnittelemaan kokonaisuuteen, mutta useat muutokset julkisivuissa ja pihajärjestelyissä ovat katkaisseet yhteyden muuhun kokonaisuuteen. Kiikan vanha pappila on arvotettu luokkaan 3. Sillä on historiallista ja maisemallista arvoa.

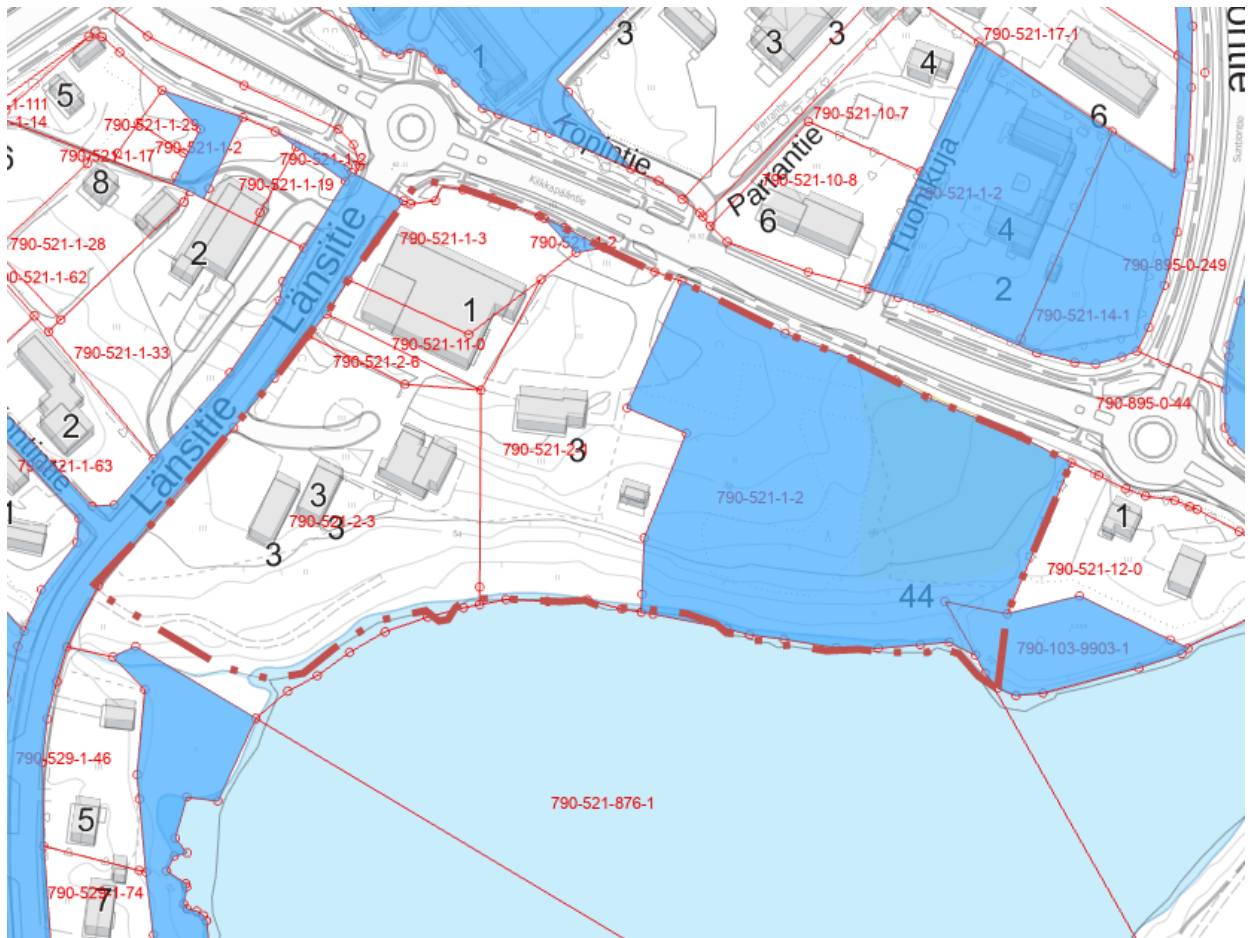
Saaduissa mielipiteissä tuotiin myös esille, että suunnittelualueella sijaitsevat Mikko Haapsalon tekemä rukinpolkijapatsas sekä kiviaitaan sijoitettu kiikkalaissyntyisen ja ensimmäisen suomenkielisen naiskirjailija Theodolinda Hahnsönnin (1838-1919) reliefi. Patsas sijaitsee Hallitalon vieressä, Pohjanmaantien puoleisella sivustalla ja reliefi kiviaidassa seurakuntatalon pihamaalla. Molemmat kohteet tulisi ottaa huomioon jatkosuunnittelussa ja mikäli esim. patsasta pitäisi siirtää, tulisi sille katsoa arvoisensa paikka.



Kuva 5: Riihimäki niminen muinaisjäännös punaisella rasterilla kuvattuna.

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa puistoksi osoitettua aluetta, jolle sijoittuu myös muinaisjäännös. Seurakunta omistaa seurakuntatalon kiinteistön, yksityinen pappilan kiinteistön ja Kiinteistö Oy Kiikan Hallitalo Hallitalon kiinteistön.



Kuva 6: Kaupungin maanomistus sinisellä

3.1.6 Tekninen huolto

Alueella on kattava kunnallinen vesi- ja viemäri- sekä kaukolämpöverkosto, johon täydennysrakentaminen on liitettävissä. Mikäli lastentalojen tontista halutaan täysi potentiaali irti, tulisi hallitalolta sekä seurakuntatalolta tulevien johtojen sijaintia hieman muuttaa. Johdoille on hyvin tilaa Länsitien puoleisella sivulla, mikä on osoitettu kaavakartalla. Mikäli seurakuntatalon tontille halutaan myös rakentaa lisää sille osoitettuun paikkaan, siinäkin tapauksessa johtoja voidaan joutua siirtämään.

Kokemäenjoen rannan puolella kulkee 1980-luvulla rakennettu paineviemäri sekä vesijohto, jotka on merkitty kaavakarttaan olemassa olevalle sijainnilleen.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Maakuntakaava

Pirkanmaalla on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jonka Pirkanmaan maakuntavaltuusto on hyväksynyt 27.3.2017. Maakuntakaava tuli voimaan kuulutuksella 8.6.2017. Korkein hallinto-oikeus on käsitellyt hyväksymispäätöstä koskeneet valitukset ja 24.4.2019 antamallaan päätöksellään pitänyt Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 voimassa sellaisenaan, kuin siitä päätettiin maakuntavaltuustossa.

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:

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Kiikan taajamatoimintojen alueella merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on kaikkien kaupan laatujen (päivittäis- ja erikoistavarakauppa) osalta 3000 k-m².

Arkeologisen perinnön ydinalue

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät laajat, yhtenäiset arkeologisen perinnön tihentymät.

Suunnittelumääräys:

Alueella sijaitsevien muinaisjäännösalueiden ja niiden lähialueiden maankäyttöä, rakentamista ja hoitoa suunniteltaessa on kiinteiden muinaisjäännösten lisäksi otettava huomioon muinaisjäännösten suoja-alueet, maisemallinen sijainti ja mahdollinen liittyminen arvokkaisiin maisema-alueisiin ja/tai kulttuuriympäristöihin.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue

Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston vuoden 1995 periaatepäätöksellä valitut valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Ulkoilureitti

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät ohjeelliset ulkoilureitit. Merkintä osoittaa ensisijaisesti tarpeen reitille.

Suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava ulkoilureitin toteuttamisedellytykset osana maakunnallisesti ja seudullisesti toimivaa reitistöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota luonnonarvojen säilymiseen suuntaamalla reitit kulutusta kestäville alueille.

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä vesialueita ovat Kokemäenjoki, Mallasvesi, Näsijärvi, Roine ja Vihnusjärvi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on vesiensuojelunäkökohdat otettava huomioon siten, ettei näiden vesialueiden veden laatua heikennetä tai käyttöä vedenhankintaan vaaranneta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäänöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.



Kuva 7: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

3.2.2 Yleiskaava

Äetsän kunnan taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaava on hyväksytty Äetsän kunnanvaltuustossa 1.6.1999 ja tullut voimaan 30.8.2002.

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

Keskustatoimintojen alue

Lähivirkistysalue

Alueella on sallittua vain yleiseen virkistystoimintaan liittyvä rakentaminen. Alueella on rakennuslain 124 §:n 1 momentissa tarkoitettulla tavalla luvanvaraista kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyö, puuston kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide.

Muinaismuistoalue

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

Kantatie

Kokoojatie

Kevyen liikenteen reitti



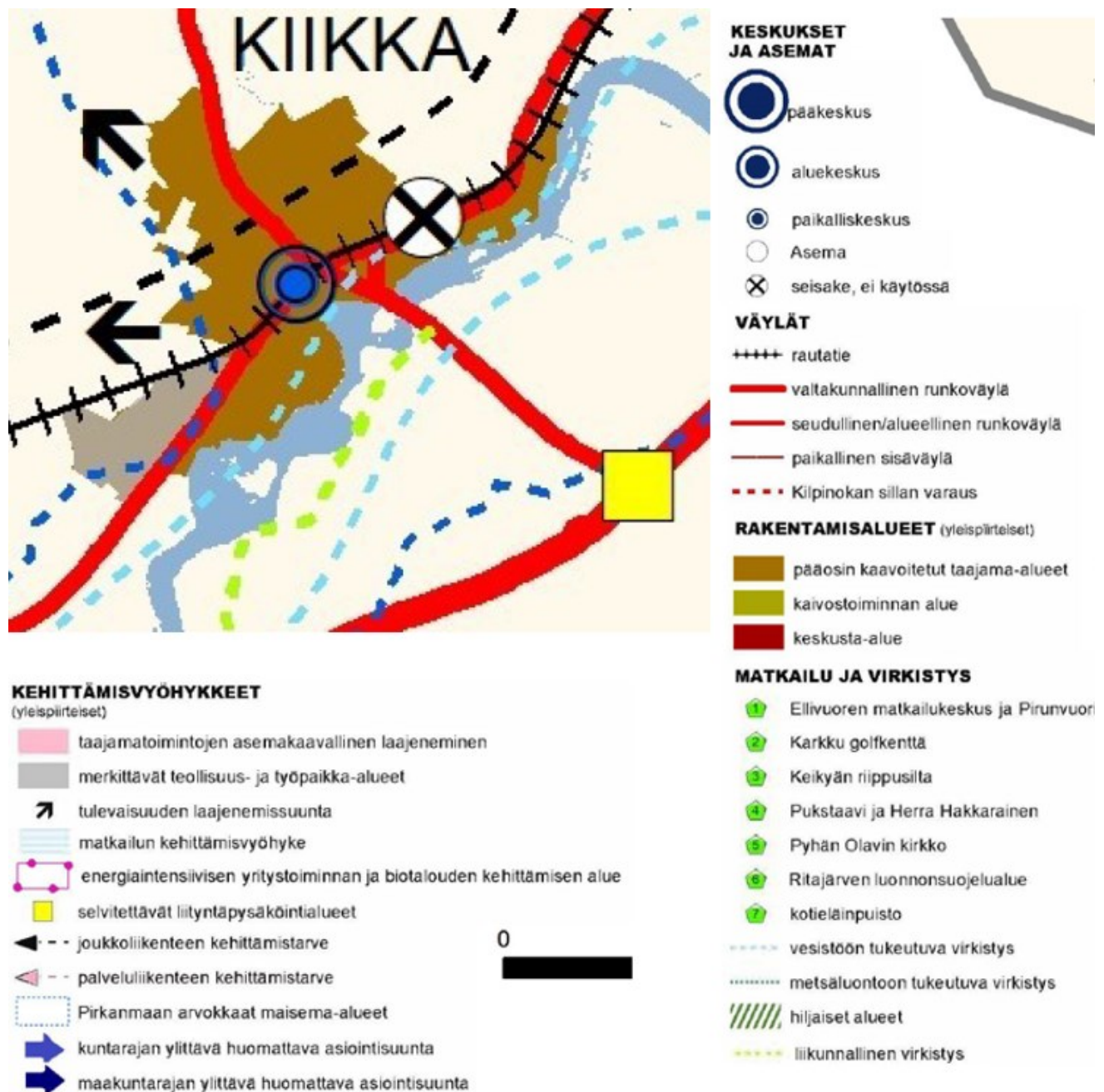
Kuva 8: Ote Äetsän kunta, Taajama-alueiden ja Kokemäenjokilaakson osayleiskaavasta

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 ei ole maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Vuonna 2019 hyväksytyssä Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma 2030:n päivityksessä suunnittelualaue sijoittuu pääosin kaavoitetulle taajama-alueelle, mutta rajautuu tiiviisti paikalliskeskukseen. Alueen poikki kulkee myös vesistöön tukeutuvan virkistystien reitti.



Kuva 9: ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Äetsän kunta, Kiikka, rakennuskaavan muutos, Äetsän kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 22.10.1991.

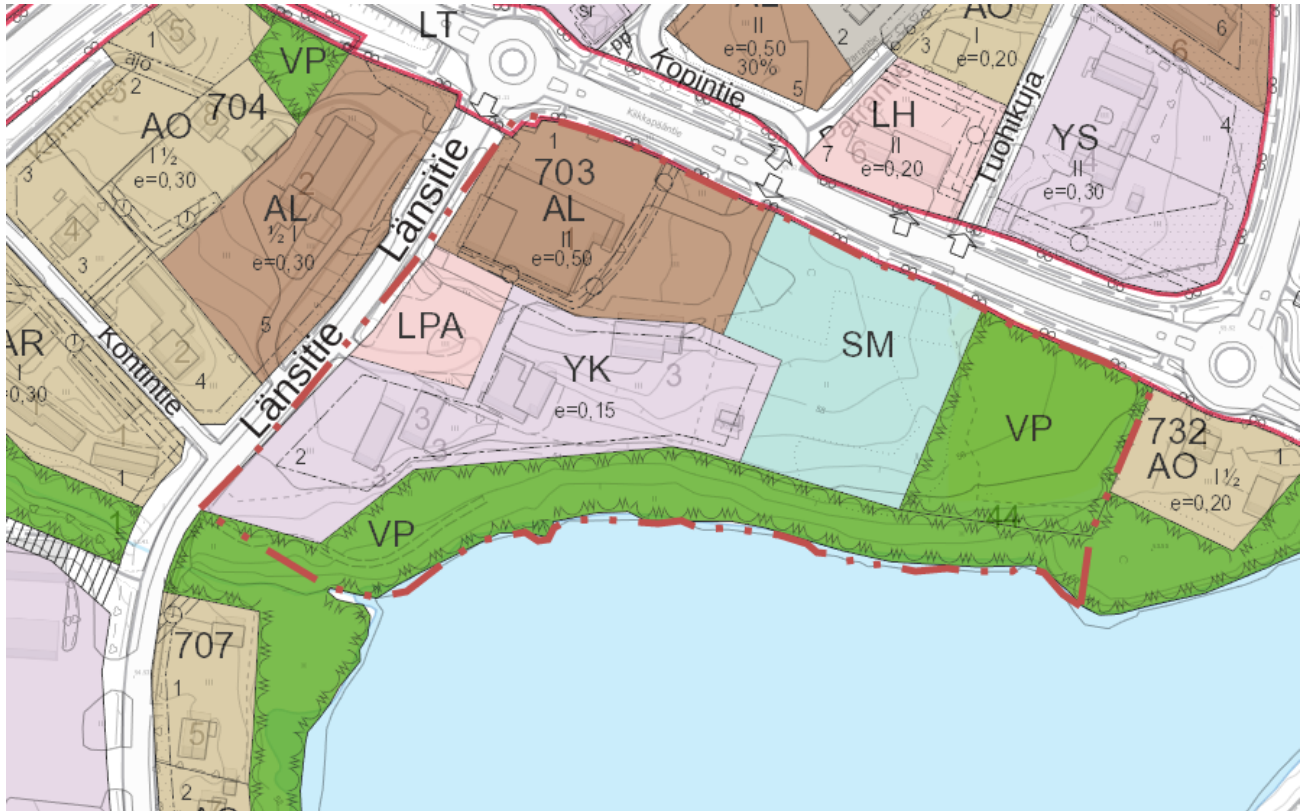
Asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueelle, autopaikkojen korttelialueelle, puistoalueelle sekä vähäisissä määrin rakennuskaavatielle.

Äetsän kunta, Kiikan taajama, Kiikan rakennuskaavan muutos, kaava on tullut voimaan 5.5.1998.

Asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle, muinaismuistolain rauhoittamalle kiinteän muinaisjäännöksen alueelle, puistoalueelle sekä vähäisissä määrin rakennuskaavatien sekä kauttakulku- tai sisääntulotien alueelle.

Muinaisjäännösalueesta määrätään, että alueen kaivaminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on ilman lain nojalla saatua lupaa kielletty.

Kauttakulku- tai sisääntulotiestä on määrätty, että siihen sisältyvät näkymäalueet ja että Liittymät yleiselle tielle ovat kiellettyjä muualla kuin erikseen merkityissä liittymäkohdissa.



Kuva 10: Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue rajattu punaisella.

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 ohjeellinen tonttijako ja rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos. Suunnittelualueella ja lähiympäristössä ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sastamalan seurakunta on tehnyt Sastamalan kaupungin kanssa kaavoitussopimuksen asemakaavan muuttamisesta ns. lastentalojen osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa purettavien lastentalojen tilalle uusia asumisen rakentamismahdollisuuksia.

Samalla on tarkoituksenmukaista päivittää asemakaavaa myös ympäröivällä alueella, sillä kaavassa on paljon teknistä korjattavaa, jotta se olisi ajanmukaisempi. Lisäksi on tarkoituksenmukaisempaa luopua kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuumerkinnästä ja osoittaa mm. seurakuntatalolle monipuolisemman käytön mahdollistava kaavamerkintä. Kaavamuutoksessa otetaan myös huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen hyväksytyä asemakaavan käynnistämissopimuksen kokouksessaan 26.6.2023 § 151 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 27/2023.

Asemakaava on tullut vireille nimellä "Kiikan korttelin 703 asemakaavan muutos".

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta 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

Luonnos

Luonnos lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

Ehdotus

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualueelta on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi sekä rakennusinventointi. Kiikan seurakuntatalo sisältyy lisäksi Pirkanmaan maakuntamuseon laatimaan Pirkanmaan seurakuntatalot 1945–1999, Moderni Pirkanmaa teemainventointiin, joka on laadittu vuosien 2021 ja 2022 aikana.

Alueelta tunnetaan yksi muinaisjäänös Riihimäki ja suunnittelualue sijoittuu Kokemäenjoen kulttuurimaisemaan. Suunnittelussa on otettava huomioon muinaisjäänöksen turvaaminen sekä maisemallisten ja rakennushistoriallisten arvojen huomioiminen suunnittelussa. Uudisrakentaminen on sovitettava maisemaan ja rakennusten muodostamaan kulttuuriympäristöön.

Seurakuntatalosta on otettu mikrobinäytteitä 23.11.2023 ja yksi VOC-näyte. Samalla tehtiin ilmanlaatuun liittyviä havaintoja ja mittauksia. Tulokset viittaavat pitkäaikaiseen

kosteusvaurioon/mikrobilähteeseen, mikä vaikuttaa merkittävästi tilojen käyttöön. Tiloissa esiintyi myös kohonneita määriä bentseeniä ja 1-metoksi-2-propanolia, joiden lähteet tulisi selvittää ja poistaa. Tiloja ei selvityksen mukaan ole suositeltavaa käyttää ilman käyttöä turvaavia toimia.

Kiinteistökatselemuksessa Kiikan seurakuntatalon osalta tuotiin ilmi mittava korjausvelka. Moni rakennusosa oli ylittänyt käyttöikänsä huomattavasti. Julkisivujen tiilipinnat ja rakennuksen vierustan betonilaatat ovat vaurioituneet. Salaojista ei selvityksessä saatu varmuutta ja kellarin katon kosteusvaurion vuoksi rakennuksen salaojitukseen ja eristämiseen olisi syytä varautua. Sisäänkäynnin palkkien päädyt ovat lahovaurioituneet. Rakennuksen kattotyyppi on tasakatto ja katemateriaalina on oletettavasti ns. rättihuopa, jonka tekninen käyttöikä on n. 20 vuotta. Katto on oletettavasti alkuperäinen. Tasakatto luokitellaan riskirakenteeksi tuulettumattomuutensa vuoksi. Kiinteistön ovet ja ikkunat ovat myös alkuperäiskuntoiset ja osin vaurioituneet. Kohteessa on käytössä öljylämmitys ja patterit ovat oletettavasti alkuperäisiä. Myös vesijohdot ovat vanhoja. Seurakunnalla ei ole resursseja korjata rakennusta sellaiseen kuntoon, että se voisi täyttää velvollisuutensa terveysturvallisesta työskentelytilasta, joten se pyrkii myymään kiinteistön. Kunnostaan huolimatta on katsottu, että rakennus on suojelemisen arvoinen ja mahdollisesti korjattavissa.

Lastentalojen osalta on tehty kuntotutkimus, joka antaa kuvan rakennusten kunnosta. Rakennusten käytöstä on luovuttu terveysuhan vuoksi. Rakennuksissa on tämän kaavan liitteenä olevan selvityksen mukaan useita kosteusvaurioita. Myös julkisivut ovat rapautuneet ja vaurioituneet. Rakennuksissa on useita riskirakenteita kuten valesokkeli. Ikkunoita ja ovia on rikottu ja vesi lammikoituu tasakatolle. Sisäilmaongelmat ja rakennusten kunto ovat aistinvaraisesti niin selkeitä, että valitettavasti rakennukset pitäisi käytännössä rakentaa uudelleen, jolloin niistä katoaa myös paljon alkuperäistä.

Kokemäenjoen mahdollinen tulviminen on otettu myös suunnittelussa huomioon, sijoittamalla rakennuspaikat riittävän korkealle suhteessa jokeen. Kokemäenjoesta on laadittu tulvakartta virtaamalla $W(730m^3/s)$.

Maakuntakaavassa osoitettu rannan myötäinen ohjeellinen ulkoilureitti toteutuu tällä hetkellä ja nykyisten resurssien puitteissa riittävällä tavalla olemassa olevia kevyen liikenteen väyliä pitkin. Länsitien ja Pohjanmaantien varren kevyen liikenteen väylät mahdollistavat turvallisen ja riittävän viihtyisän yhteyden Äetsän koulun ja Sutiontien-Pohjanmaantien kiertoliittymän

välillä.

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

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 26.6.2023 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 27 / 2023.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville kokouksessaan 12.12.2023 § 121 ja se oli nähtävillä 20.12.2023-15.1.2024.

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville kokouksessaan 15.4.2024 § 73 ja se oli nähtävillä 24.4.-24.5.2024.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Kiikassa, entisessä kuntakeskuksessa. Asemakaavan muutoksella muodostuu asuinpienalojen korttelialuetta, erillispientalojen korttelialuetta, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, puistoaluetta sekä kauttakulku- tai sisääntulotietä suoja- ja näkemäalueineen.

Kaava-alueella on olemassa yhdyskuntatekniset verkostot, joihin täydennysrakentaminen on mahdollista liittää. Linjoja voidaan joutua ylempänä aluetta hieman muuttamaa, mutta runkolinjan ei ole kaavamuutoksen myötä tarvetta tehdä muutoksia.

Asuinpienalojen korttelialueella (AP) saa rakentaa varsinaisen kerroksen lisäksi 2/3 varsinaisen kerroksen alasta kellaritiloja. Rakennusoikeutta korttelialueella on 798 k-m². Asuinrakennukset voivat olla yhteenkytkettyjä esim. rivitaloja tai erillisiä pientaloja.

Erillispientalojen korttelialueella (AO) sijaitsee Kiikan vanha pappila, jonka rakennusala ja rakennusoikeus (400k-m²) on rajattu vastaamaan nykyistä rakennusta ottaen huomioon mahdollinen ulkokuoren sisäinen laajeneminen tiloihin, jotka ei nykyään lasketa kerrosalaan. Nykyisen päärakennuksen lisäksi korttelialueelle on osoitettu ulkorakennukselle esim. autotallille/varastolle 100 k-m² sekä olemassa olevalle saunalle 25 k-m². Vanhan pappilan rakennukselle on määritetty suojelumerkintä sr-3 ja rakennus on arvoitettu rakennusinventoinnissa luokkaan kolme. Rakennukseen on tehty joitakin muutoksia kuten kattolyhdyn uudelleen rakentaminen hieman alkuperäisestä poikkeavasti sekä parvekkeen lasitus, ikkunoiden vaihtoja ym. Rakennus edustaa seurakuntahistoriaa ja on näkyvä osa Kiikan keskustaajamaa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) käsittää Kiikan Hallitalon kiinteistön sekä osan Kiikan vanhan pappilan kiinteistöstä. Yhteensä korttelialueelle saa rakentaa 2220 k-m² kahteen varsinaiseen kerrokseen. Kerroslukumäärä sekä rakennusoikeuden suhdeluku pysyvät samana kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-33) käsittää Kiikan nykyisen seurakuntatalon sekä sen pysäköintialueen. Seurakuntatalo on arvoitettu luokkaan 1. Tämä

tarkoittaa, että rakennus olisi suojeltava. Korjausvelkaa on paljon ja rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmaa, mutta rakennus on katsottu suojelemisen arvoiseksi ja se on määrätty suojeltavaksi määräyksellä sr-1. Korttelialueen tehokkuuslukua on nostettu hieman, jolloin se on 0,2. Tämä tarkoittaa, että rakennusoikeutta sillä on yhteensä 657 k-m². Seurakuntataloon on käytetty n. 433 k-m². Lisäksi piha-alueelle on osoitettu rakennusala kompensoimaan seurakuntatalon suojelua ja tiukkaa rajausta. Suojeltavan rakennuksen rajausta on muokattu siten, että hulevesien hallinnan kannalta ongelmallinen syvennys on hyvin suunniteltuna mahdollista rakentaa osaksi seurakuntatalon massaa.

Suunnittelualueelle sijoittuu myös puistoaluetta, jonka rantakaistan leveys pysyy hyvin samanlaisena kuin voimassa olevassa kaavassa vaikka pientä oikaisua AP-korttelialueen kohdalla on tehty.

Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu vähäisissä määrin LT-aluetta, jonka rajausta on tarkistettu kiinteistöjaotuksen mukaiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,16 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Asuinpienalojen korttelialue (AP)	A = 0,32 ha
Erillispientalojen korttelialue (AO)	A = 0,33 ha
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)	A = 0,53 ha
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-33)	A = 0,33 ha
Puistoalue (VP)	A = 1,63 ha
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	A = 80 m ²
Katualue	A = 21 m ²
Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen (LT)	A = 63 m ²

5.1.2 Palvelut

Asemakaavanmuutos mahdollistaa Hallitalon liiketoimintojen jatkumisen ja kehittymisen. Lisäksi nykyiselle seurakuntatalolle osoitettu merkintä mahdollistaa seurakunnan järjestämien palvelujen lisäksi myös muita toimintoja ja palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä rakentaminen alueelle sekä kehittää Kiikan keskustan aluetta pito- ja vetovoiman lisäämiseksi.

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

Kaavamuutoksella mahdollistetaan asuinpienalojen uudisrakentaminen lastentalojen tilalle. Lastentalot ovat huonossa kunnossa ja vaikutelma alueella on nykyisellään ankea. Tyhjillään olevat rakennukset myös houkuttelevat ilkivaltaa osakseen. Uudisrakentaminen lisää siisteyttä ja elinvoimaa alueella.

Myös Kiikan keskusta-alueen veto- ja pitovoima paranisivat alueen siistiytyessä. Kaavamuutos mahdollistaa nykyiselle seurakuntatalolle laajemman käyttötarkoituksen, mikä lisää myös rakennuksen käytön ja säilymisen edellytyksiä.

Kaavassa turvataan rannan puistoalueen säilyminen, mikä säilyttää alueen viihtyisyyttä ja luonnonmukaisuutta.

Kaavamääräykset ottavat voimassa olevaa asekamakaavaa paremmin alueen nykytilanteen huomioon sekä mahdollistavat joustavat, mutta alueelle sopivat käyttötarkoitukset ja edistävät siten mm. palveluiden säilymistä alueella.

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

Suunnitellulla rakentaminen ei sijoitu pohjavesi- tai geologisesti kiinnostavalle alueelle, joten vaikutuksia maa- ja kallioperään ei erityisesti ole. Rakentaminen ei sijoitu aivan rantaan,

joten vaikutukset veteen jäävät vähäisiksi. Ranta nousee melko jyrkästi kohti rakennettua aluetta ja rakentaminen sijoittuu melko korkealle, jolloin tulvariski on vähäinen. Hulevesiä voidaan ohjata hallitusti ja pyrkiä imeyttämään niitä tontilla. Rakentaminen on melko väljää, joten läpäisevää pinta-alaa saadaan melko paljon. Kaavamuutos ei mahdollista ilmanlaatua huonontavaa toimintaa alueella.

Purkaminen ja uudisrakentaminen aiheuttavat hiilipiikin. Toisaalta Lastentalojen osalta tilanne on se, että uudet rakennukset olisivat huomattavasti energiatehokkaampia. Rakennuksilla on niin suuri korjausvelka, että vaikutuksiltaan se lähenisi uudisrakentamista. Kiikan seurakuntatalon säilymisedellytykset paranevat kaavan myötä, kun käyttötarkoitus lavenee. Asuntorakentaminen entisen kunnan keskustaajamaan, palveluiden lähelle, on myös ilmaston kannalta hyvä ja aluetta tiivistävä ratkaisu.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue sijoittuu jo rakennetulle alueelle. Suurin osa alueesta on joko rakennettua piha-aluetta tai rannan puistoaluetta. Rannan puistokaista säilyy miltei samanlaisena, joten kaava ei uhkaa toteutuessaan ranta-alueen kasvistoa.

Uudisrakentaminen kuluttaa aina luonnonvaroja, mutta toisaalta sillä korvataan olemassa olevaa rakennuskantaa ja se sijoittuu entiseen kuntakeskukseen, palveluiden lähelle. Uudisrakentaminen sijoittuu täysin jo rakennetulle alueelle.

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

Yhdyskuntarakenne hieman tiivistyy, kun alueen kokonaisrakennusoikeus hiukan lisääntyy. Alueella on kattavat kunnallistekniset verkostot, joihin uudisrakentaminen voidaan liittää. Hallitalolta ja seurakuntatalolta tulevia johtoja voidaan tarvittaessa siirtää hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella, mikäli tontin käyttö siirtoa edellyttää. Jos tontit halutaan AL-33- ja AP-korttelialueilla rakentaa täysimääräisesti, joudutaan todennäköisesti linjoja hieman siirtämään. Runkolinja sekä pumppaamo sijaitsevat puistoalueella, joten niihin ei kohdistu siirtotarvetta.

Uudisrakentaminen sijoittuu täysin rakennetulle alueelle Kiikan entisen kuntakeskuksen keskusta-alueella.

Liikenne suunnittelualueen tuntumassa pysynee melko samansuuruisena. Uusille asunnoille tulisi kaavan myötä säännöllistä liikennettä ja seurakuntatalon tilojen käyttöasteen mukaan liikenne pysyisi melko samana tai kasvaisi. Mikäli kaavaa toteutetaan parhaalla mahdollisella tavalla ja alueen elinvoima lisääntyy saattaa myös liikenne lisääntyä alueella hieman. Katuverkon välityskyky on kuitenkin hyvä ja kestää liikenteen lisääntymisen. Alue on myös saavutettavissa hyvin kevyen liikenteen osalta.

5.4.5 vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutumisen myötä kaupunkirakenne ja kaupunkikuva hieman täydentyy ja tiivistyy. Tiivistyminen suhteessa voimassa olevaan kaavaan on kuitenkin maltillista ja rakennuspaikat pysyvät miltei samoina. Kiikan seurakuntatalon tontilla sijoittelu väljenee, mutta toisaalta Kiikan vanhan pappilan tontilla päinvastoin tiukentuu. Kokemäenjoelta katsottuna rakentamisen hierarkia pysyy hyvin samanlaisena. Lastentalojen tilalle mahdollisesti rakentuvat pientalot voivat sijoittua hieman lastentaloja lähemmäs jokea, mutta kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että ne sulautuvat jokimaisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudisrakennusten etäisyys seurakuntatalosta pysyy melko samana, ellei jopa suurene suhteessa nykyisiin lastentaloihin.

Länsitienkadun ja Kiikkapääntien suunnalta katsoessa alue tiivistyy ja täydentyy. Hallitaloa lukuun ottamatta katunäkymä koostuisi lähes kokonaan uudisrakennuksista arvokkaiden rakennusten sijoituessa alueella joen puolelle. Näköyhteys Länsitieltä seurakuntatalolle kuitenkin säilyisi.

Kiikan vanha pappila suojellaan sr-3 merkinnällä, sillä vaikka rakennus on kokenut joitakin maltillisia muutoksia, sillä voidaan katsoa olevan historiallista arvoa sekä arvoa osana Kiikan keskustaajaman kaupunkikuvaa ja seurakuntarakennusten kokonaisuutta. Myös arvokkaaksi todetun, joskin huonokuntoisen seurakuntatalon säilymistä turvataan suojelumerkinnällä ja tiukalla rakennusalueen rajauksella, joka kuitenkin mahdollistaa hulevesien hallinnan kannalta ongelmallisen syvennyksen rakentamisen osaksi

rakennuksen massaa.

Lastentalojen purkamisen myötä menetetään osa Helge Railon suunnittelemasta kokonaisuudesta ja pala modernia rakennusperintöä. Rakennukset ovat huonossa kunnossa ja kohdanneet ilkivaltaa, eikä niiden säilymiselle ole edellytyksiä ilman mittavia korjaustöitä. Rakennuksissa on todettu kosteusvaurioita ja niistä on myös aistinvaraisesti huomattavissa vakavat sisäilmaongelmat. Toisesta rakennuksesta on rikottu ovia ja ikkunoita. Molempien rakennusten julkisivut ovat rapautuneet ja tasakatoille muodostuu lammikoita sateisina päivinä. Rakennuksissa on useita riskirakenteita kuten valesokkelit sekä tuulettumattomat räystäät tasakattorakenteessa. Korjaustyöt vastaisivat käytännössä uuden rakentamista, minkä vuoksi myös menetettäisiin rakennusten alkuperäistä ilmettä. Siksi on perusteltua mahdollistaa niiden purkaminen ja uusien asuinrakennusten rakentaminen hyvälle paikalle Kiikan keskustassa. Kaavan yleismääräyksillä huolehditaan, että uudet rakennukset soveltuvat maiseman sekä olemassa olevan rakennuskannan arvoihin.

Hallitalo, Kiikan seurakuntatalo ja lastentalot ovat muodostaneet yhtenäisen kokonaisuuden, mutta Hallitalon osalta kokonaisuus on katkaistu useilla muutoksilla julkisivuun ja rakenteeseen. Atriumpiha on suljettu, eteläpuolen eli kokonaisuuden kannalta ehkä oleellisin julkisivu on pellitetty. Lastentalojen julkisivujen kunto myös jo tällä hetkellä heikentää kokonaisuutta. Jo tehdyt muutokset Hallitaloon, Lastentalojen kunto sekä kaavamuutoksen myötä mahdolliseksi tuleva uudisrakentaminen vaikuttavat kokonaisuuteen siten, että loputkin siitä Kiikan seurakuntataloa lukuun ottamatta katoavat. Vaihtoehto olisi valitettavasti vielä huonompi, sillä lastentaloja ei voi enää käyttää ilman, että ne käytännössä rakennetaan uudestaan, jolloin myös alkuperäinen ilme rakennuksista katoaa.

Riihimäki niminen muinaisjäännös on otettu kaavamuutoksessa huomioon osoittamalla sille asianmukainen sekä rekisteröidyn rajauksen mukainen kaavamerkintä. Kiikan vanhan pappilan tontin rakennusaloissa on otettu huomioon muinaisjäännöksen säilyminen ja rajattu rakentaminen lähinnä nykyisten rakennusten mukaan. Näin rakentaminen ei uhkaa muinaisjäännöstä. Alueelta on laadittu myös kattava arkeologinen tarkkuusinventointi, jonka mukaan alueelta ei löytynyt huomioon otettavia kohteita.

Pohjanmaantien pohjoispuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, johon kuuluvat mm. lähimpänä sijaitsevat kansakoulurakennukset. Vanhat 1900-luvun alussa rakennetut puurakennukset ovat täysin erilainen kokonaisuus

kuin tiiliset modernit seurakunta- ja liikerakennukset. Kaavan vaikutukset tähän rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat vähäiset suhteessa olevaan kaavaan, sillä Pohjanmaantien puolella rakentamisen määrä ja laatu pysyy melko samanlaisena. Kaavan toteutumisen myötä Pohjanmaantien ympäristö voi hieman tiivistyä ja kyläkuvallisesti alue täydentyä. Kaavamääräyksillä huolehditaan siitä, että uudisrakentaminen soveltuu olemassa olevaan rakennuskantaan.

5.4.6 vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Asemakaavan toteutumisella olisi myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämän kehittymiseen, sillä alueen pito- ja vetovoima kaavamuutoksen myötä paranisi.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelussa on otettava huomioon Kokemäenjoen mahdollinen tulviminen.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.7 Nimistö

Kaava-alueen puisto on nimetty Riihimäenpuistoksi. Muita vanhoja tai uusia nimiä suunnittelualueella ei ole, ellei sellaiseksi lasketa pientä LT-alueen kulmaa, joka kuuluu Pohjanmaantiehen.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat laadukkaan yhdyskuntarakennetta hieman tiivistävän rakentamisen syntymistä alueelle. Havainnekuva havainnollistaa mahdollista uudisrakentamisen massaa ja sijoittumista.

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 1.4.2024

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö
Yhdyskuntasuunnittelu
sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavoitusarkkitehti
Pinja Ahola
p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja
Ilmari Mattila
p. 040 637 2321

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.sastamalankaupunki.fi.