
A_096 Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutos, eteläinen osa, hyväksymiskäsittely

YMPLTK 11.01.2022 § 5

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2022–2023 vuonna 2022 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin. Asemakaavan nimeksi tulee Sastamalankadun varren asemakaavan muutos 2022. Asemakaava on ollut jo aikaisemmin vireillä vuonna 2006 samalla nimellä, mutta se ei ole edennyt ehdotusvaiheeseen saakka. Lisäksi asemakaavan virelletulosta ja siitä laadituista luonnoksista on pitkä aika, joten on perusteltua aloittaa kaavaprosessi alusta.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 9. kaupunginosan eli Pappilan kaupunginosassa ja se käsittää korttelit 2–5 ja 24. Asemakaavan muutos koskee Vammaskosken sillan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Sastamalankadun molemmin puolin. Suunnittelualue rajautuu Sillankorvankatuun, Luhdankatuun, Välikatuun ja Urheilukatuun. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,5 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu keskusta- ja taajamatoimintojen alueeksi. Alue kuuluu myös yhdyskuntarakenteeltaan tiivistettävään alueeseen sekä maakunnallisesti merkittävään Vammalan keskustan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella on voimassa Keskustaajaman oikeusvaikutteinen rakenneosayleiskaava vuodelta 2014. Yleiskaavassa alue sijoittuu osittain keskustatoimintojen sekä pientalovaltaiselle alueelle. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alueelle tiivistämis-/ehyettämistarve. Suunnittelualueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Vuonna 1959 vahvistettu kaava käsittää suunnittelualueen sisällä vain katualueita. Vuonna 2012 vahvistettu kaava käsittää suunnittelualueen osalta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Vuoden 1975 kaava sisältää suunnittelualueella liike- ja asuinkerrostalojen sekä omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta.

Tavoitteena on saattaa asemakaava ajanmukaiseksi ja säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Tavoitteena on parantaa alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta. Rakennusinventoinnin perusteella tutkitaan rakennusten suojelua koskevien määräysten sisällyttämistä kaavaan. Tavoitteena on myös edistää alueen täydennysrakentamista ja liittymistä paremmin tiiviiseen keskustarakenteeseen osoittamalla keskustaan soveltuvia uudisrakennuspaikkoja.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Sastamalankadun varren asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmistelija

kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Sastamalankadun varren asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

KHALL 17.01.2022 § 6

Valmistelija kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus merkitsee tiedokseen Sastamalankadun varren asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081

YMPLTK 21.02.2023 § 20

Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutos on kuulutettu vireille viikolla 2 vuonna 2022. Kaavamuuotos on tullut vireille alun perin nimellä A_009 Sastamalankadun varren asemakaavan muutos, mutta se päädyttiin eriyttämään alkuperäisestä kaavamuuotksesta aikataulullisista ja rakenteellisista syistä.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 9. kaupunginosan eli Pappilan kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 24 sekä osan korttelista 5 sekä puistoaluetta. Asemakaavan muutos koskee Vammaskosken sillan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Sastamalankadun pohjoispuolelle. Suunnittelualue rajautuu Sastamalankatuun, Välikatuun ja Urheilukatuun. Suunnittelualueen länsiosassa on liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta, itäosassa on asuinkerrostalojen korttelialue sekä sen yhteydessä paikoitusalue. Lisäksi korttelialueiden väliin jää puistoalue. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,26 ha.

Asemakaava ei ole nykyisessä muodossaan toteutunut. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saattaa asemakaava ajanmukaiseksi ja säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Tavoitteena on parantaa alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta sekä edistää alueen täydennysrakentamista

ja liittymistä paremmin tiiviiseen keskustarakenteeseen osoittamalla keskustaan soveltuvia uudisrakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä alueelle on mahdollista rakentaa erillispientalojen korttelialueet, puistoalue sekä katualuetta. Asuinpientalojen rakennuspaikoilla rakennusoikeutta olisi kiinteistöä kohden 300 k-m². Asuinrakennuksen 250 k-m²:n rakennusoikeuden lisäksi tontille saisi rakentaa yhden talousrakennuksen, jolla olisi rakennusoikeutta 50 k-m². Yhteensä erillispientalojen korttelialueilla olisi rakennusoikeutta 3 900 k-m².

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää asettaa 7.2.2023 päivätyn Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutosluonnoksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan Lämpö Oy:lle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

YMPLTK 12.09.2023 § 92

Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.3.-29.3.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseolta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Caruna Oy:lta. Puhelimitse saatiin yksi palaute.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui arkeologisen tarkkuusinventoinnin raportin uusimistarpeesta sekä rakentamattoman peltoalueen huomioimisesta selostuksessa. Pirkanmaan ELY-keskus esitti, että hulevedet otettaisiin huomioon sekä kaavamääräyksissä että selostuksessa ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen huomioitaisiin selostuksessa. Caruna Oy lausui, että puistomuuntamolle tulisi varata tarvittavat maa-alueet kaavassa.

Suunnittelualueelta laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi täyttää MRL 9 §:n vaatimukset riittävästä selvityksestä, joten ei katsottu tarpeelliseksi suorittaa uusintaa inventoinnista. Maakuntamuseon lausunnon perusteella selostukseen on kirjattu pellon historiasta sekä rakentamisen vaikutuksista siihen. ELY-keskuksen lausunnon

perusteella kaavamääräyksiin sekä selostukseen on lisätty kohta hulevesien hallinnasta ja selostukseen on kirjattu ilmastonmuutokseen sopeutumisesta. Caruna Oy:n lausunnon perusteella kaavakarttaan on lisätty puistomuuntamolle varattu paikka maa-alueineen. Paikka on eri kuin Caruna OY:n esittämä, sillä se olisi sijoittunut hankalasti tontteihin nähden. Puhelimitse saadun palautteen perusteella Tiilihaudan puistoa hieman laajennettiin siinä määrin, missä katsottiin sen olevan rakenteen kannalta järkevää.

Tiivistetyt lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteinä olevaan vastineraporttiin.

Suunnittelualan eteläosassa kulkee vesi- ja viemäriinjohto, jonka takia eteläosan istutusalueen merkintää on hieman levennetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 8.9.2023 päivätyn Sastamalankadun varren Pikku Italian 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, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan Lämpö Oy:lle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

KHALL 25.09.2023 § 190
15/10.02.05/2022

Valmistelija	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, hallintojohtaja Tapio Rautava
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 8.9.2023 päivätyn Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle, Pirkanmaan pelastuslaitokselle, Sastamalan Lämpö Oy:lle, Sastamalan Vedelle sekä alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti

Lisätietoja

kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081

YMPLTK 12.11.2024 § 139

Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan muutoksen kaavaehdotus oli nähtävillä 4.10.-8.11.2023. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot ja kommentit Pirkanmaan liitolta, Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Caruna Oy:lta, Pirkanmaan maakuntamuseolta ja Pirkanmaan ELY-keskukselta.

Ehdotusvaiheen jälkeen Pirkanmaan maakuntamuseo lausui uuden arkeologisen inventoinnin välttämättömyydestä kaavamuutosalueen eteläosaan historiallisen Laidetien kohdalle. Keskustaan soveltuville uudisrakennuspaikoille on kysyntään, joten alkuperäisestä kaavamuutosalueesta päätettiin eriyttää pohjoisosan kolme tonttia omaksi kaavakseen, jotta kaavoitus alueella voidaan viedä nopeammalla aikataululla eteenpäin. Suunnittelun alueen eteläosassa suoritettiin Laidetien arkeologinen koekaivaus, jonka takia eteläosan kaavoitus eteni hitaammalla aikataululla eteenpäin ja eteläinen osa siirrettiin omalle kaavanumerolle.

Caruna Oy lausui, että puistomuuntamolle tulisi varata tarvittavat maa-alueet kaavassa. Pirkanmaan maakuntamuseo lausui uudelleen tarpeen arkeologisen koekaivauksien suorittamisesta vanhan Laidetien osalta. Museo lausui myös, että selostukseen tulee kirjata pellon historiasta ja sen häviämisestä kaupunkikuvasta. Pirkanmaan ELY-keskus muistutti huomioimaan valtioneuvoston asetuksen mukaiset meluarvot.

Puistomuuntamolle on osoitettu uusi sijainti maa-alueineen pohjoisosan kaavaan. Maakuntamuseon lausunnon perusteella selostukseen on kirjattu pellon historiasta sekä rakentamisen vaikutuksista siihen. Lausunnon myötä peltoalueen eteläosassa suoritettiin vuoden 2024 kesällä arkeologinen koekaivaus, jossa tutkittiin *Laidetie Sastamalankatu*- nimistä kiinteää muinaisjäännöstä. Muinaisjäännös otetaan kaavassa huomioon osoittamalla sille asianmukainen suojelumerkintä.

Tiivistetyt lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteinä olevaan vastineraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaehdotus sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija

maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Esittelijä Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 7.11.2024 päivätyn Sastamalankadun varren Pikku Italian eteläosan 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, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan Lämpö Oy:lle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

KHALL 18.11.2024 § 213

Valmistelija maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, hallintojohtaja Tapio Rautava

Esittelijä Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää asettaa 7.11.2024 päivätyn Sastamalankadun varren Pikku Italian eteläosan 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, Pirkanmaan pelastuslaitokselle, Sastamalan Lämpö Oy:lle, Sastamalan Vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

KHALL 03.02.2025 § 22
15/10.02.05/2022

Sastamalankadun varren Pikku Italian eteläosan asemakaavaehdotus oli nähtävillä 27.11.2024 - 3.1.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Caruna Oy:ltä sekä Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Caruna Oy lausui, että puistomuuntamolle tulisi varata tarvittavat maa-alueet kaavassa. Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että Laidetie Sastamalankatu muinaisjäännös on merkitty asemakaavakarttaan asianmukaisesti sekä rakennetun ympäristön ja maiseman myönteiset piirteet on säilytetty ennallaan kaavassa, joten museolla ei ole näiltä osin hankkeesta huomautettavaa.

Puistomuuntamolle on osoitettu uusi sijainti maa-alueineen liitekartan mukaiselle sijainnille Sastamalankadun ja Urheilukadun risteyksen kohdalle.

Eteläosan kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty vain pieniä teknisiä muutoksia, joten kaavaa ei ole tarvetta laittaa muutosten vähäisyyden vuoksi uudelleen nähtäville.

Tiivistetyt lausunnot ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

7.11.2024 päivätty ja 13.1.2025 tarkistettu Sastamalankadun varren Pikku Italian eteläosan asemakaavan muutos liitteineen on tämän päätösesityksen liitteenä.

Hallintosäännön 26 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hyväksymisestä.

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä 7.11.2024 päivätyn ja 13.1.2025 tarkastetun Sastamalankadun varren Pikku Italian eteläosan asemakaavan muutoksen sekä kaavan liitteenä olevan vastineraportin ja tiedottaa asemakaavan hyväksymisestä AKL 65 §:n mukaisesti niitä muistutuksen jättäjiä, jotka ovat erikseen muistutuksen yhteydessä tietoa hyväksynnästä pyytäneet sekä samalla ilmoittaneet osoitteensa.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081