



Sastamalan kaupunki

## A\_101 Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos

**Asemakaavan selostus**  
**Ehdotus**

**1.8.2025**

OAS ympäristölautakunta  
Vireille tulosta kuulutettu  
Luonnos ympäristölautakunta  
Luonnos nähtävillä  
Ehdotus ympäristölautakunta  
Ehdotus kaupunginhallitus  
Ehdotus nähtävillä  
Hyväksyminen kaupunginhallitus  
Voimaantulo

8.10.2024 § 122  
vko 42 / 2024  
11.3.2025 § 28  
19.3.-16.4.2025  
12.8.2025 § x  
x.x.2025 § x  
x.x.2025 § x  
x.x.2025 § x  
x.x.2025

# Sisällysluettelo

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Perus- ja tunnistetiedot.....                                                                | 1  |
| 1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus.....                                                               | 1  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                                                 | 1  |
| 2. Tiivistelmä .....                                                                            | 3  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....                                                                 | 3  |
| 2.2 Asemakaava.....                                                                             | 3  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                                                             | 3  |
| 3 Lähtökohdat .....                                                                             | 4  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                    | 4  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                                  | 4  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....                                                                    | 4  |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö.....                                                                 | 8  |
| 3.1.4 Maanomistus .....                                                                         | 9  |
| 3.1.5 Tekninen huolto .....                                                                     | 9  |
| 3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....                         | 9  |
| 3.2.1 Maakuntakaava .....                                                                       | 9  |
| 3.2.2 Yleiskaava .....                                                                          | 11 |
| 3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....                                                | 13 |
| 3.2.4 Asemakaava.....                                                                           | 14 |
| 3.2.5 Rakennusjärjestys .....                                                                   | 15 |
| 3.2.6 Pohjakartta .....                                                                         | 15 |
| 3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....                            | 15 |
| 4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                                        | 16 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....                                                         | 16 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet .....                                      | 16 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                           | 16 |
| 4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                           | 17 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet .....                                                                | 17 |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                             | 17 |
| 5. Asemakaavan kuvaus .....                                                                     | 18 |
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                                                        | 18 |
| 5.1.1 Mitoitus .....                                                                            | 19 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                 | 19 |
| 5.3 Kaavan vaikutukset .....                                                                    | 19 |
| 5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....                                              | 19 |
| 5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....                                    | 20 |
| 5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....               | 20 |
| 5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ..... | 20 |
| 5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön .....           | 21 |
| 5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen .....                                    | 21 |
| 5.4. Ympäristön häiriötekijät .....                                                             | 21 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....                                                          | 22 |
| 5.7 Nimistö .....                                                                               | 22 |
| 6 Asemakaavan toteutus.....                                                                     | 23 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....                                 | 23 |
| 6.2 Toteutuminen ja ajoitus .....                                                               | 23 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta.....                                                                   | 23 |

## Liiteasiakirjat

|         |                                                                                                      |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LIITE 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)                                                          |
| LIITE 2 | Havainnekuvat                                                                                        |
| LIITE 3 | Sastamala Hoppu arkeologinen inventointi 2025 (Maanala, 2025)                                        |
| LIITE 4 | Tuomiston, Sylvään ja Siikasuon kaava-alueiden arkeologinen inventointi Sastamalassa (Maanala, 2017) |
| LIITE 5 | Sastamalan keskustan liikennesuunnitelma (FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017)                     |
| LIITE 6 | Vastineraportti                                                                                      |
| LIITE 7 | Asemakaavan seurantalomake                                                                           |

## Muut asiakirjat ja taustaselvitykset

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos. Asemakaavan työnumero on A 101/2024.

Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikaan vahvistettua asemakaavaa. Kortteli 16 asemakaava on vahvistettu 21.1.1982. Kortteli 18 tyhjän tontin asemakaava vahvistettu 21.5.1965 ja rakennetun kiinteistön asemakaava vahvistettu 30.1.1970. Molemmissa kortteleissa vierekkäin on rakennettu kiinteistö ja rakentamaton, josta halutaan lisää maata jo rakennetulle kiinteistölle. Lohkomisten jälkeen molemmat tyhjät tontit on tarkoitus myydä ja rakennuttaa niille asuinrakennuksia. Tavoitteena on järkevöittää yksityisten maanomistajien tonttien jäsentelyä ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sekä saattaa asemakaava ajanmukaisesti ja parantaa alueen toteuttamiskelpoisuutta.

Selostus koskee 1.8.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan toisen kaupunginosan eli Hopun kaupunginosassa ja se käsittää osan korttelin 16 sekä osan korttelista 18 ja yleistä katualuetta. Asemakaavan muutos koskee neljää kiinteistöä ja niiden välistä katualuetta. Suunnittelualue rajautuu Itsenäisyydenkatuun ja Riihikujaan, sijoittuen Sepänkadun kummallekin puolen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,66 ha.





*Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti ilmakuvassa*



*Kuva 2: Suunnittelualueen lähiympäristöä viistoilmakuvassa*

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| OAS ympäristölautakunta     | 8.10.2024 § 122 |
| Vireille tulosta kuulutettu | vko 42 / 2024   |
| Luonnos ympäristölautakunta | 11.3.2025 § 28  |
| Luonnos nähtävillä          | 19.3.-16.4.2025 |

### 2.2 Asemakaava

Alueella on voimassa Hopun eli toisen kaupunginosan asemakaava. Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikaan vahvistettua asemakaavaa. Kortteli 16 asemakaava on vahvistettu 21.1.1982. Kortteli 18 tyhjän tontin asemakaava vahvistettu 21.5.1965 ja rakennetun kiinteistön asemakaava vahvistettu 30.1.1970.

Kortteli 16 koostuu erillispientalojen (AO-7) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-4) korttelialueesta. AO merkityllä tontilla tehokkuusluku on 0,20 ja AL merkityllä rakentamattomalla tilalla 0,50. Kortteleiden väliin jää kaupungin omistaa katualuetta. Kortteli 18 on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tonttien tehokkuusluku on 0,30. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen.

### 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 keskustan Hopun kaupunginosassa. Suunnittelualue rajautuu Itsenäisyydentiehen ja Riihikujaan, levittyen Sepänkadun kummallekin puolen. Alue käsittää osan korttelista 16 sekä osan korttelista 18 ja yleistä katualuetta ja sijaitsee Tuomiston liikenneympyrän läheisyydessä Itsenäisyydenkadun varrella. Alueella on kaksi rakennettua ja kaksi rakentamatonta kiinteistöä. Toinen rakentamattomista tonteista on metsittynyt. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kiinteä muinaisjäännös, *Tuomiston rökkiöryhmä* (mj- tunnus 912010001).

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Luonnonolot ja maisema

Suunnittelualue sijaitsee keskellä keskustaaajamaa, joten ympäröivät maisemat koostuvat rakennetusta ympäristöstä. Tuomiston liikenneympyrä luo alun vehreälle puistokadulle, joka kulkee läpi Vammalan keskustan. Hyvinkin keskeisellä paikalla sijaitseva suunnittelualueeseen kuuluva rakentamaton tontti täytyy huomioida kaupunkikuvalliselta kannalta huolellisesti. Nykyisessä tilassa metsittynyt tontti ei luo yhtenäistä jatkumoa viereisten rakennusten kanssa. Kaava-alueella ei ole tiedossa luonnonympäristön kannalta erityisiä suojelukohteita. Suunnittelualueella suoritettiin vuonna 2024 maastokatselmus, josta ei ilmennyt mitään kaavoitukseen vaikuttavia tekijöitä.





*Kuva 3: Korttelin 16 rakentamaton osa kuvattuna Itsenäisyydentieltä*

### **Suunnittelualueen rakennukset**



*Kuva 4: Korttelin 16 osa kuvattuna Sepänekadulta*





*Kuva 5: Korttelin 18 osa kuvattuna Sepänkadulta*

### **Maaperä**

Maaperältään alue on pääosin hiekkamoreenia sekä pieneltä osin myös savea ja soveltuu perustamisolosuhteiltaan varsin hyvin rakentamiseen. Korttelin 16 rakentamattoman tontin maanpinta on huomattavasti vierellä kulkevaa kevyenliikenteenväylää matalammalla, joten täyttömaalle on tarvetta.



Kuva 6: Maaperä. Kaava-alueen rajausta punaisella.

## Arkeologia

Vanhan kartta-aineiston perusteella kaava-alueella on ollut peltoa ja maatalo, mitä ei enää ole. Osa korttelin 16 tilasta on kuulunut vuonna 2017 tehdyn arkeologisen investoinnin tutkittuihin alueisiin. Alueelta ei tuolloin löydetty mitään.

Suunnittelualueella suoritettiin vuonna 2025 kesällä Pirkanmaan maakuntamuseon edellyttämänä arkeologinen inventointi.

Korttelin 18 molempien tonttien yhteenvetona voidaan todeta, että sieltä ei kyetty havaitsemaan mitään arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvää. Historiallisen ajan rakentaminen, asuminen kotitarveviljelyineen ja purkutöiden yhteydessä tapahtunut maankaivuu ja koneellinen muokkaus olivat muokanneet maata niin runsaasti, että paikalla mahdollisesti olleet vanhemmat kerrostumat olivat tuhoutuneet.

Korttelin 16 osalta ei myöskään löydetty mitään kulttuuriperintöön liittyviä löytöjä tai merkkejä kulttuurikerroksesta tai muista esihistoriallisista rakenteista. Vanhassa kartassa tonttimaalla olleen rakennuksen jäänteitä ei kyetty myöskään paikantamaan.

Itsenäisyydentien ja Riihikujan väliin jääneestä selvitysalueesta yli puolet oli ollut

massiivisen maanläjityksen kohteena ja haudannut alkuperäisen maanpinnan yli puolen metrin paksuisen maapatjan alle.

Yhteenvetona Hopun selvitysalueesta voi todeta, että alue on ollut pitkään asuttu ja nykyaikaisen rakennuskannan peittämä siltä osin kuin vanhempaa rakennuskantaa ei ole purettu. Alueella ei ollut säilyneenä arkeologiseen kulttuuriperintöön kuuluvia kerrostumia tai rakenteita.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Väestö**

Suunnittelualue sijoittuu Sastamalan keskustajaman kaakkoispuolelle, vilkkaan Itsenäisyydenkadun varteen. Kaavan toteutuessa asuinalue tiivistyisi. Suunnittelualueen lähiympäristössä on pientalovaltaista aluetta sekä vanhusten asumisyksikkö ja liiketiloja.

#### **Palvelut**

Alueen läheisyydessä idän puolella sijaitsee Prisma, etelän puolella sijaitsevat Bistro, huoltoasemat ja Tokmanni. Terveyskeskus sijaitsee suunnittelualueeseen nähden melko lähellä. Puuilon läheisyydessä on päiväkotia. Vareliuksen koulu sijaitsee kävelymatkan päässä. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet 12-tien suuntaan kuin myös sillan toiselle puolen. Alle kilometrin päässä on linja-autoasema.

#### **Alueen historiaa**

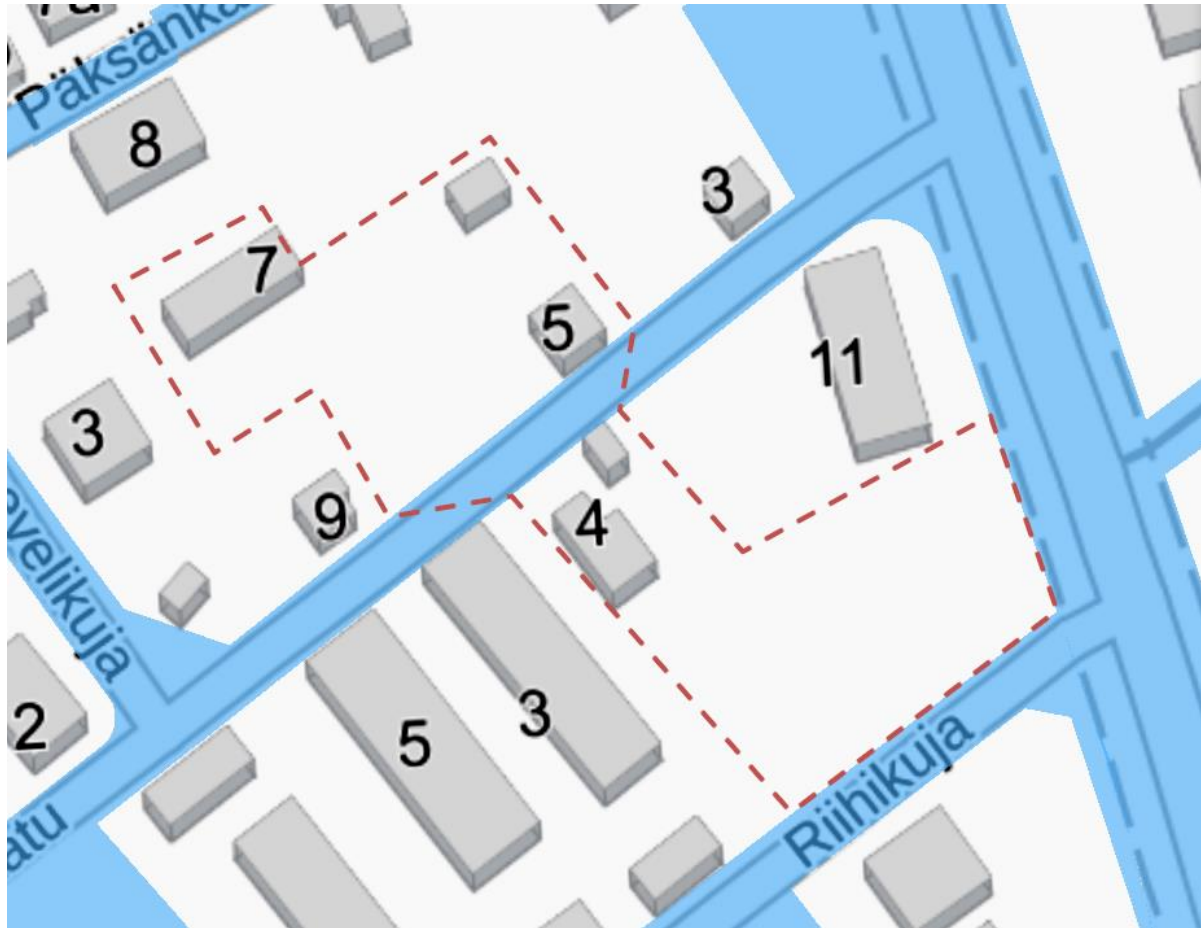
Ennen kuntaliitosta Tyrvään kunnan kanssa Vammalan kauppala kaavoitti lisää tontteja vuonna 1970 vahvistetulla asemakaavalla. Aiemmin puistoksi kaavoitettu alue muodosti nykyisen Hopun korttelin 18 osan liittyen aiemmin, vuonna 1965 kaavoitettuun kortteli 18 osaan. Vanhoista ilmakuvista selviää kortteli 16 alueella sijainneen maatalan rakennuksineen, mutta pääosin suunnittelualue on ollut peltona.

Arkeologisen inventoinnin raportista selviää, että vuoden 1846 kartassa selvitysalue sijoittuu pelto- tai niittyalueelle. Selvitysalueen itäpuolella kulkee etelä-pohjoissuuntainen tie ja selvitysalueen pohjoispuolella on niittyalue, jonka keskellä on rakennus. Vuoden 1907 kartassa selvitysalue on merkattu suurimmaksi osaksi peltomaaksi. Vuosien 1961, 1988 ja 1996 peruskartoilla selvitysalue on asuinaluetta. Erityisesti 1961 vuoden peruskartalla on nähtävissä sekä eteläisellä, että pohjoisella tontilla rakennuksia, jotka on sittemmin purettu.



### 3.1.4 Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisen omistuksessa, kahden korttelin välissä kulkeva katualue on kaupungin omistuksessa.



*Kuva 7: Kaupungin maanomistus sinisellä*

### 3.1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueen läheisyydessä on kattava kunnallistekninen verkosto.

## 3.2 Kaava-aluetta 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 seuraavia aluevarauksia:

### **Keskustatoimintojen alue**

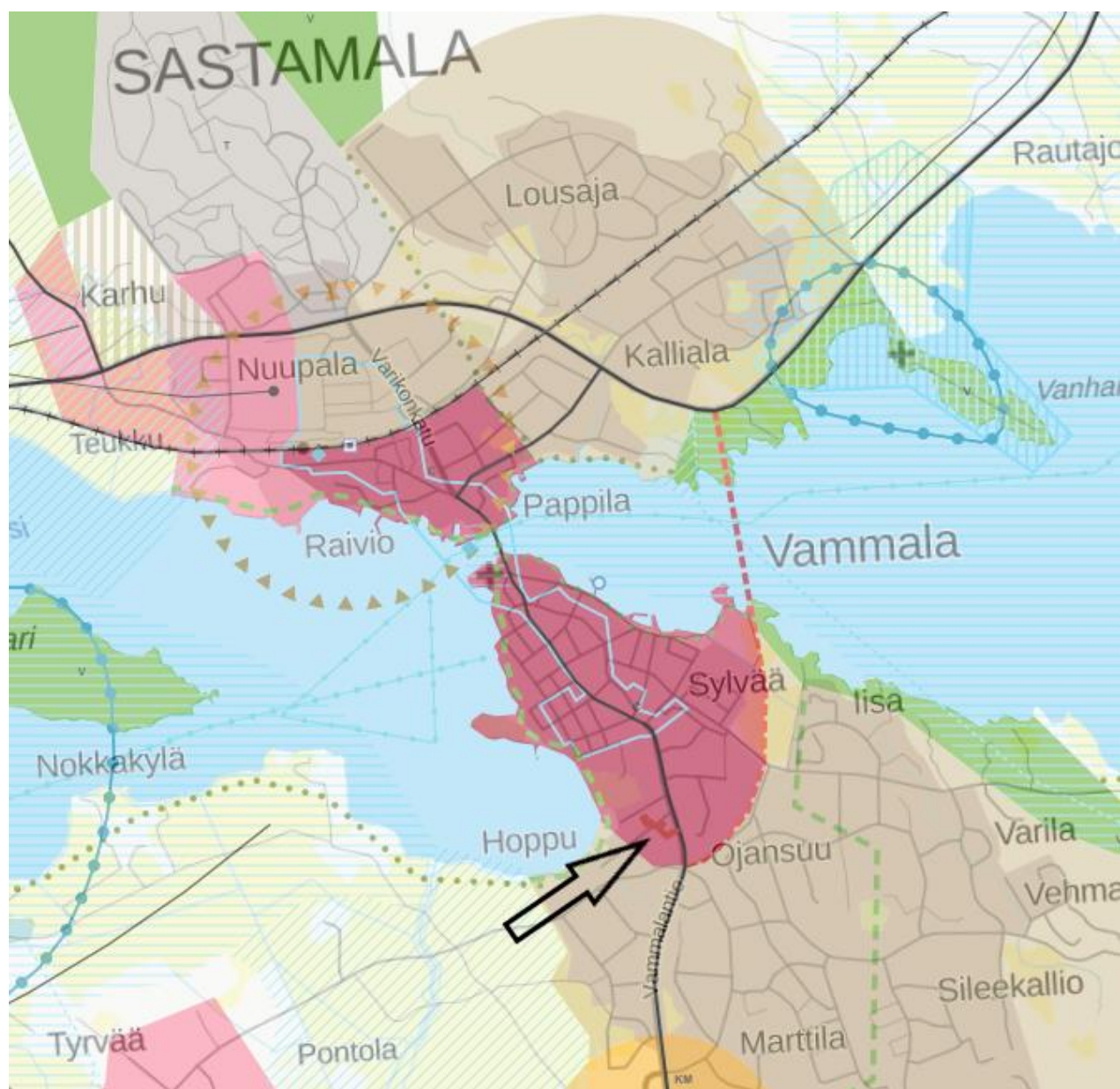
Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskukset ja Tampereen ydinkaupunkiseudun alakeskukset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen.

#### *Suunnittelumääräys:*

Alueen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteen eheys, kaupunkikuvan omaleimaisuus, asuinympäristön laatu ja monipuolisuus, yhteydet seudullisille virkistysalueille, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintaedellytykset sekä liityntäpysäköinnin ja joukkoliikenteen vaihtopaikkojen kehittäminen. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen.

Keskustatoimintojen alueille voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan suuryksiköt on suunniteltava keskustaympäristöön soveltuviksi. Ne on mitoitettava ja niiden toteutus on ajoitettava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, etteivät ne aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia muille keskusta-alueille tai seudun palveluverkon tasapainoiselle kehittämiselle.

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.



Kuva 8: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla nuolen osoittamassa suunnassa

### 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

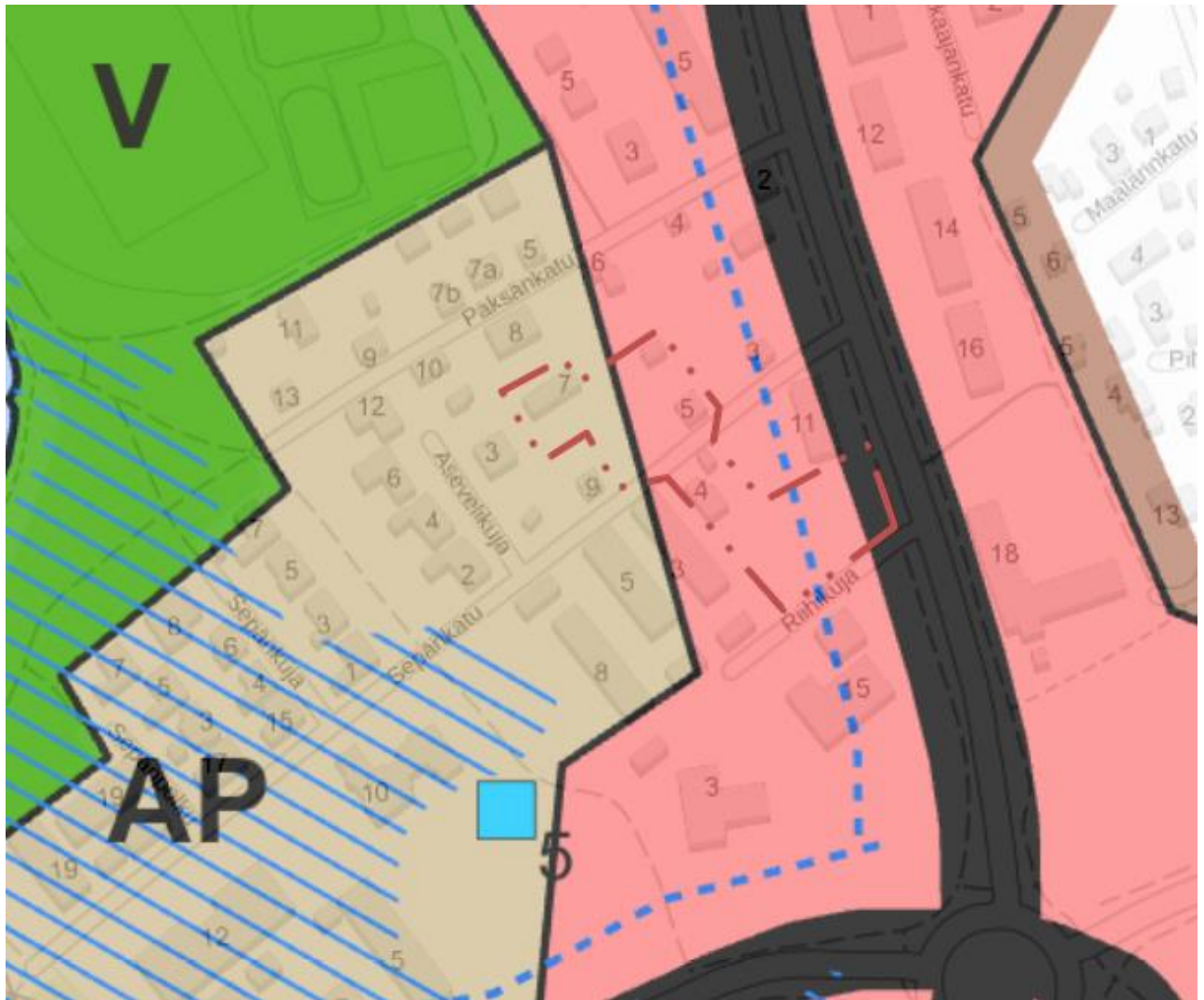


ympäristöhäiriöitä aiheutumattoman työpaikkatoiminnan alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä katualueita.

### Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetulla alueella pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen sekä näihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Alueen toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla ja/tai asemakaavalla

Suunnittelualueelle sijoittuu myös seututie/pääkatu (Itsenäisyudentie).



Kuva 9: Ote keskustataajaman rakenneosayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

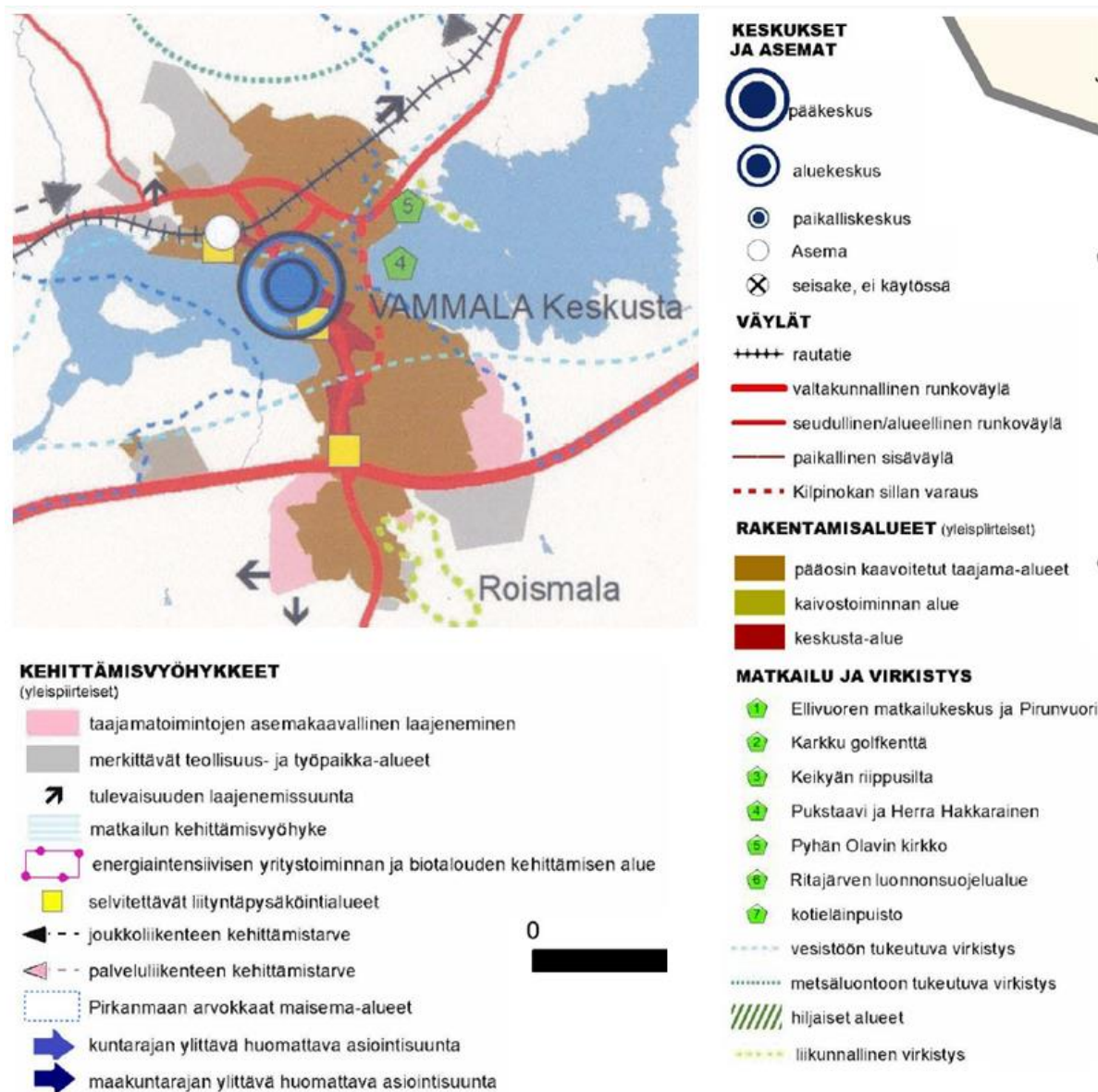
### 3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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 alueidenkäyttölain sisältövaatimukset täyttävä oikeusvaikutteinen alueiden käytön suunnitelma (kaava), jolloin sitä ei voida käyttää esimerkiksi rakennuslupien myöntämisen perusteena.

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa keskusta-alueelle ja pääosin kaavoitettujen taajama-alueiden alueelle.



Kuva 10: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta 2014, päivitetty 2019

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Suunnittelualue koostuu kolmesta eri aikaan vahvistetusta asemakaavasta toisen kaupunginosan eli Hopun alueella. Kortteli 16 asemakaava on vahvistettu 21.1.1982. Kortteli 18 tyhjän tontin asemakaava vahvistettu 21.5.1965 ja rakennetun tontin asemakaava vahvistettu 30.1.1970.

Kortteli 16 koostuu erillispientalojen (AO-7) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-4) korttelialueesta. AO merkityllä tontilla tehokkuusluku on 0,20 ja oikeus rakentaa yksikerroksinen rakennus. AL merkityllä rakentamattomalla tilalla 0,50 ja oikeus rakentaa kolmikerroksisen rakennuksen. Kortteleiden väliin jää kaupungin omistaa katualuetta.



Kortteli 18 on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tonttien tehokkuusluku on 0,30. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen.



Kuva 11: Ote asemakaavayhdistelmästä

### 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.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

Kaavamuuotoksella on tarkoitus järkevöittää yksityisten maanomistajien tonttien jäsentelyä ja mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen sekä saattaa asemakaava ajanmukaisesti ja parantaa alueen toteuttamiskelpoisuutta. Keskustaan soveltuville uudisrakennuspaikoille on kysyntää, mihin uudella kaavamuuotoksella on tarkoitus yksityisten maanomistajien tarpeiden toteuttamisen lisäksi vastata.

Kortteli 16 kaavamuuotoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia viereisen rakentamattoman tilan puolelle. Lohkomisen myötä syntyneelle tyhjälle tontille on tarkoitus mahdollistaa esim. rivitalon tai matalan kerrostalon rakentaminen. Kaavamuuotoksen yhteydessä tarkastetaan olemassa olevien kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

Kortteli 18 kaavamuuotoksen tavoitteena on laajentaa jo rakennetun omakotitontin pinta-alaa siten, että tonttiin liitetään lisäaluetta viereisestä tilasta. Tilan loppuosasta muodostetaan itsenäinen asuintontti.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja seuraavat vaiheet

Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutos on kahden yksityisen maanomistajan aloitteista toteutettavista kaavamuuotoksista muodostuva kokonaisuus, joista kummastakin on tehty kaavoitussopimus.

#### Käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 8.10.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 42 vuonna 2024.

Luonnos on ollut nähtävillä 19.3.-16.4.2025. Luonnoksen jälkeen alueella suoritettiin Pirkanmaan maakuntamuseon edellyttämä arkeologinen tarkkuusinventointi.

Inventointiraportista käy ilmi, että alueelta ei löytynyt mitään arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita tai irtolöytöjä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavoituksen kulku, osallistuminen, päätöksenteko ja aikataulu ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. OAS on nähtävillä kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla.

### **4.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

#### **OAS**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä internetissä kaupungin kotisivuilla.

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä virallisissa kaupungin päättämässä ilmoituslehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

#### **Luonnos ja ehdotus**

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

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Suunnittelualue kuuluu Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 mukaan keskustatoimintojen alueeseen, mikä huomioidaan kaavamutosta laadittaessa. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on tulvavaara-alueen merkintä ja se otetaan suunnittelussa huomioon mm. siten, että uusiin asuintaloihin ei osoiteta kellarirakentamiseen oikeuttavia määräyksiä. Korttelin 16 isompi tontti sijaistee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Itsenäisyydentien varressa. Kaavamutos on saanut alkunsa kahden erillisen maanomistajan aloitteesta, tavoitteena tehdä tonttien toiminnallisuutta tukevia muutoksia ja mahdollistaa uudisrakentaminen keskustan alueelle. Kaavamutoksen tavoite on vastata näihin tarpeisiin.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on laadittu vuonna 2016 liikenneselvitys. Kaavamutoksen yhteydessä on tarkasteltu Sastamalan kaupungin kaupallisten palvelujen palveluverkkoselvitystä mahdollisten liiketilojen tarpeen arvioinnin tukena suunnittelualan keskeisen sijainnin takia. Suunnittelualueella on suoritettu myös maastokatselmus vuonna 2024, mutta alueelta ei löytynyt mitään kaavoitukseen vaikuttavia tekijöitä.

Osa korttelin 16 tilasta kuuluu vuonna 2017 tehdyn arkeologisen inventoinnin tutkimusalueeseen, mutta alueelta ei löydetty tuolloin mitään. Kesällä 2025 suunnittelualueella suoritettiin Pirkanmaan maakuntamuseon edellyttämä arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventointiraportista käy ilmi, että alueelta ei löytynyt mitään arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyviä kohteita tai irtolöytöjä.



## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Korttelialueet merkintöineen ja määräyksineen selviävät kaavakartalta.

Asemakaavan muutos muodostuu asuinrakennusten korttelialueesta (A-4), erillispientalojen korttelialueista (AO ja AO-25) sekä katualueesta.

#### **Asuinrakennusten korttelialue (A-4)**

Asuinrakennusten kerrosluku on III ja rakennusoikeutta tontilla on 908 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Talousrakennuksissa ja autokatoksissa sallitaan harja- ja pulpettikatto. Rakennuksen julkisivun on osuttava Itsenäisyydentien puoleiseen rakennusalan reunaan. Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota laadukkaan kaupunkikuvan luomiseen tontin keskeisen sijainnin takia. Kellarin rakentaminen on kielletty. Rakennuksen piha-alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakennuspaikalle suuntautuu ohjeavot ylittävää liikenteen melua, ja varmistaa rakennusmassan sijoittelulla ja rakenteellisilla ratkaisuilla, että asuntoihin liittyy riittävästi melulta suojattua pihaa. Parvekkeiden aukeamissuunta tulee kohdistaa sisäpihalle. Autopaikkoja on varattava 1ap/asunto. Yhteisesti sovittaessa naapurit voivat rakentaa yhteisen autosuojarakennuksen. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Pientalojen kerrosluku on II ja rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 885 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelussa tulee huomioida Sepänkadun jo olemassa olevien rakennusten ilme ja suhteuttaa mahdolliset uudisrakennukset niihin. Autopaikkoja on varattava vähintään 1ap/asunto. Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä sallia autosuojarakennuksen tai -katoksen rakennettavaksi lähemmäs naapuritontin rajaa. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida ympäröivät rakennuksen kaupunkikuvallisuuden kannalta. Kellarin rakentaminen on kielletty.

#### **Erillispientalojen korttelialueelle (AO-25)**

Pientalojen kerrosluku on I ja rakennusoikeutta tontilla 313 k-m<sup>2</sup>. Tontille on sallittua rakentaa naapuri kanssa yhteinen autosuojarakennus näin naapurien yhteisesti sopiessa. Palomuurin saa rakentaa keskelle tonttien rajaa. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa. Uusien rakennusten on

soinnuttava naapuruston rakennuskantaan. Kellarin rakentaminen on kielletty.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,66 ha.

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Erillispientalojen korttelialue (AO)    | A = 0,29 ha |
| Erillispientalojen korttelialue (AO-25) | A = 0,13 ha |
| Asuinrakennusten korttelialue (A-4)     | A = 0,20 ha |
| Katualue                                | A = 0,04 ha |

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas yhdyskuntarakennetta eheyttävä ja tiivistävä rakentaminen alueelle sekä huomioida Itsenäisyydentien kaupunkikuvallinen vaikutus.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

### 5.3.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutosalue on osin rakentamatonta ja osin rakennettua. Uuden kaavamuutoksen myötä kiinteistöjen välisiin rajoihin tulee muutoksia mahdollistaen rakennettujen kiinteistöjen toimintojen järkevöittämisen. Lohkonnan tuloksena syntyneiden tyhjen tonttien myötä alue tiivistyy ja tarjoaa uusia rakentamismahdollisuuksia keskeisellä sijainnilla.

Uusi asuinrakennusten korttelialue (A-4) sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle Itsenäisyydentien varteen. Rakennetut kiinteistöt kortteleissa 16 ja 18 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO ja AO-25) ja Sepänkadun varteen syntynyt tyhjä tontti osoitetaan myös erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavan yhtenä tavoitteena on osoittaa rakentamattomat tontit asuinkäyttöön ja tiivistää siten kaupunkirakennetta. Kaavamääräyksillä edistetään laadukkaan ja viihtyisän ympäristön rakentumista. Alue muuttuu elinvoimaisemmaksi ja elävämmäksi.

Kaavamuutos tarjoaa erilaisia asumisen mahdollisuuksia hyvällä sijainnilla ja edesauttaa elinvoimaisen keskusta-alueen kehittymistä. Suunnittelualueelta on lyhyt matka ydinkeskustan palveluihin. Myös liikenneyhteydet alueelta ovat erinomaiset.

### **5.3.2 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**

Suunnittelualueen rakentaminen ei sijoitu pohjavesi- tai geologisesti kiinnostavalle alueelle, joten vaikutuksia maa- ja kallioperään ei erityisesti ole. Maaperältään alue on pääosin hiekkamoreenia, pieneltä osin myös savea. Uudisrakentamisen hulevedet ohjattaisiin todennäköisimmin alueen hulevesiverkostoon. Kattopinta-ala alueella lisääntyy, kuin myös päällystetty pihapinta-ala.

Kaavamuutoksella ei ole juurikaan ilmanlaatua heikentäviä vaikutuksia käyttötarkoituksensa puolesta. Ainoastaan Itsenäisyydentiehen rajautuva tontti on hyvin metsittyneessä tilassa ja rakentamisen myötä kasvillisuus tulee vähänemään merkittävästi, mikä saattaa vaikuttaa alueen meluolosuhteisiin, ilmanlaatuun ja yleiseen viihtyvyyteen. Liikenne alueella ei lisäännä merkittävästi, joten päästöt eivät juurikaan nouse.

Uudisrakentaminen aiheuttaa hiiliäkin, mutta keskusta-alueiden tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on ilmaston kannalta järkevää. Olemassa olevaa infraa voidaan paljolti hyödyntää.

### **5.3.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Suunnittelualue koostuu kahdesta jo rakennetusta kiinteistöstä kasvillisuuksineen, minne ei ole kaavamuutoksen myötä tulossa merkittäviä muutoksia. Korttelin 18 tyhjä tontti on parhaillaan paljas ja karsitun näköinen. Rakentaminen tyhjälle tontille eheyttää kaupunkirakennetta. Korttelin 16 rakentamaton tontti tuo mukanaan suurimman muutoksen, sillä tontilla on iäkästä puustoa ja tiheää kasvillisuutta. Tontti sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla Itsenäisyydentien varressa, kaupungin sisääntuloväylän varrella. Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontokohteita. Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin eikä se heikennä luonnon monimuotoisuutta.

### **5.3.4 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tuo uusia rakennuspaikkoja olemassa olevien pientalojen rinnalle. Rakentaminen lisää alueen asukasmäärää ja tiivistää aluetta paremmin osaksi Vammalan eteläistä keskustan kaupunkirakennetta. Uudet rakenteet sijoittuvat olemassa olevan rakenteen lomaan ja hyödyntävät olemassa olevia katuja.

Suunnittelualue on yleiskaavassa merkitty valtaosalta keskustatoimintojen alueeseen. Alue

tiivistyä ja kaupunkirakenne eheytyä kaavamuutoksen seurauksena, kun rakentamattomat tontit saadaan käyttöön.

Olemassa olevan rakennuskannan lomaan rakentaminen on taloudellista, kun olemassa olevia verkostoja voidaan hyödyntää ja niihin voidaan liittyä vaivattomasti.

### **5.3.5 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**

Ympäristö siistiytyy ja kaupunkikuva täydentyy kaavamuutoksen toteutuessa.

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että suunnittelualueen rakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta. Kaavamuutoksella Itsenäisyydentien varresta pyritään saamaan yhtenäisen näköinen. Alue tiivistyisi yhtenäisemmäksi, asemakaavan toteutuessa nyt tarpeettoman väljänä sijaintiinsa nähden. Uudisrakentaminen on tärkeää sopeuttaa huolellisesti jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Itsenäisyydentien varteen tontille jätetään leveähkö istutusalue, mikä tuo puistokadun varrelle myös vehreyttä ja parantaa ilmanlaatua kasvillisuudellaan, parantaen myös melun aiheuttamia haittoja.

### **5.3.6 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen**

Kaavamuutoksella ei ole suoria vaikutuksia elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Selvitysten yhteydessä on perehdytty Kaupallisten palvelujen palveluverkkoselvitys- raporttiin arvioiden liiketilojen tarve Itsenäisyydentien viereisellä tontilla. Tontti sijaitsee Prisman, Bistron ja kahden huoltoaseman välittömässä läheisyydessä ja on siten keskeisellä paikalla. Vammalan keskustassa on kuitenkin tyhjillään toimisto- ja liiketilaa, joten tarvetta uusille vastaaville tiloille ei ole. Pikemminkin kaavamääräyksillä halutaan ohjata suunnittelualueen tonteille pelkkää asumista.

## **5.4. Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijaitsee Vammalan puistokadun varressa ja alueen vieressä kulkeva Itsenäisyydentie on liikennemäärältään erittäin vilkas katu (KVL 9 300–14 200).

Liikennemäärää kuvataan vuoden keskimääräisellä vuorokausiliikenteellä (KVL) ja sen yksikkö on ajoneuvoa/vuorokausi. Kaavassa liikenne on huomioitu jättämällä kadun puolelle leveähkö istutusalue, jolla pienennetään liikenteestä aiheutuvia meluhaittoja. Kaavan yleismääräyksissä liikenne on myös huomioitu osoittamalla tarkemmin parvekkeiden avautumissuunnat sisäpihalle päin pois vilkkaasti liikennöidystä tiestä.



## **5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset**

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

## **5.7 Nimistö**

Alueella säilyy nykyinen kadunnimi.

## 6 Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat kaupunkikuvallisuuden huomioon ottavalla tavalla laadukkaan rakentamisen syntymistä alueelle.

### 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 1.8.2025

Kaava-suunnittelija

Jenny Sariluoto

p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja

Ilmari Mattila

p. 040 637 2321

Kaavoitustyötä on ollut tekemässä myös kaavoituksen kesäharjoittelija Essi Lehtinen

#### Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö, Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: [etunimi.sukunimi@sastamala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa

[www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi).