A 105 Sillankorvankadun pohjoisosan asemakaavan muutos, ehdotus

YMPLTK 17.02.2026 § 15

Suunnittelualue kuuluu osaksi Sastamalankadun varren asemakaavan muutokseen, joka on käynnistetty jo vuonna 2006. Tällöin todettiin, että asemakaava ei ole toteutunut nykyisessä muodossaan ja se on paikoin vanhentunut. Asemakaavaa ei edistetty luonnosvaihetta pidemmälle. Koska alkuperäisestä vireilletulosta ja laaditusta luonnoksesta oli kulunut pitkä aika, asemakaavahanke päätettiin tuoda uudestaan vireille vuonna 2022.

Alueesta työstettiin lainvoimaiseksi kaavat *A_092 Sastamalankadun varren Pikku Italian pohjoisosan asemakaavanmuutos* ja *A_096 Sastamalankadun varren Pikku Italian asemakaavan eteläosan asemakaavanmuutos*.

Kaavoitukseltaan kesken jäänyttä aluetta on päätetty työstää eteenpäin kolmessa osassa, joista yksi osa on tämä Sillankorvankadun pohjoisosan asemakaavan muutos. Yhdyskuntasuunnittelu on päivittänyt kaavan osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa tarkennetaan alueen rajautumista, aikataulua ja tavoitteita. OAS on pykälän oheismateriaalina.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 9. kaupunginosan eli Pappilan kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 4 kiinteistöt 790-406-15-0, 790-406-6-5, 790-406-1-111, 790-406-4-10, 790-406-4-9, 790-406-6-3 ja 790-406-4-8. Asemakaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkee Sastamalankadun seututie, joka toimii paikallisena pääkatuna. Idässä ja etelässä alue rajautuu Sillankorvankatuun ja lännessä liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeseen. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,6 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja osittain tiivistettäväksi asemanseudun alueeksi. Alueella on voimassa keskustaajaman rakenneosayleiskaava vuodelta 2014. Yleiskaavassa alue sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle, lisäksi aluetta koskee kehittämistavoitteena tiivistämis- ja eheyttämismerkintä. Suunnittelualuetta koskee vanhentunut kaava asemakaavanmuutos lab 119 8.3, jossa alue osoitetaan liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueena (ALK) ja puistoalueena (Kallenpuisto).

Tavoitteena on saattaa asemakaava ajanmukaiseksi sekä säilyttää keskustakuva rikkaana ja ajallisesti moninaisena. Kaavaa päivitetään vastaamaan jo rakennettua ja samalla edistetään alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia osoittamalla kortteliin uuden rakentamisen paikat. Samalla otetaan kantaa alueen rakennussuojelukysymyksiin, jotka ovat nousseet Sastamalan rakennetun kulttuuriympäristön täydennysinventoinnissa (Sweco Oy, 2022). Alueelta tunnistettiin rakennus- ja kulttuuriympäristöarvoja, jotka on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Kaavamuutoksen 11.2.2026 päivättyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esitetään uudestaan nähtäville asetettavaksi selkeämmän käsittelyn ja osallisten kuulemisen vuoksi.

Valmistelija — Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman

Esittelijä — Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus — Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi 11.2.2026 päivätyn Sillankorvankadun asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa nähtäville asettamisen sekä tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi, jotta osallisilla on mahdollista esittää asiasta mielipiteensä AKL § 62 ja MRA § 30 mukaisesti. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten tarvittaville viranomaisille ja muille toimijoille osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti

Päätös — Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja — kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman, puh 040 506 2520, sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

YMPLTK 21.04.2026 § 30

OAS oli kaava-alueen uudelleen rajaamisen jälkeen nähtävillä 18.2. – 27.3.2026 ja nähtävilläolon aikana kommentit saatiin Fingridiltä, Pirkanmaan maakuntaliitolta, Caruna Oy:lta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta. Tämän lisäksi kaavaluonnoksessa ja vastineraportissa huomioidaan myös jo 2022 saatu vastine Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Fingrid toteaa, että sillä ei ole alueella toimintaa ja Caruna toteaa, että sillä ei ole tässä vaiheessa asiasta lausuttavaa. Pirkanmaan maakuntaliitto toteaa, että se ei vielä tässä vaiheessa anna virallista lausuntoa kaavasta ja pyytää teknisluonteisena täydenneksenä lisäämään Pirkanmaan liiton osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten luetteloon. OAS:n lista päivitettiin.

Pirkanmaan maakuntamuseo toteaa, että kaavan tavoitteet vaikuttavat lähtökohtaisesti mahdollisilta, kunhan huolehditaan rakennetun kulttuuriympäristön arvojen säilyttämisestä ja selvityksissä esiin nostetut arvot tulee huomioida kaavaratkaisussa. Rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan kohdistuvat vaikutukset tulee arvioida huolellisesti. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa. Kaavaluonnos pyydetään toimittamaan maakuntamuseolle lausuntoa varten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman uudelleen nähtävilläolon aikana järjestettiin 18.3.2026 kuulemistilaisuus alueen maanomistajille, jossa keskusteltiin kaavan tarkoituksesta ja esiteltiin alustavaa kaavaluonnosta. Kuulemistilaisuudessa keskusteltiin mm.

rakennusten sijoittelusta, rakennusoikeudesta, vaihtoehtoisten versioiden laatimisesta ja venepaikoista.

Selvitysten ja valmisteluvaiheen lausuntojen pohjalta tehtiin kaavaluonnoksesta kaksi versiota A ja B. Suunnitelmien erona on pääasiassa tontin 4 ja 5 järjestäminen. Lisäksi versiossa B lisärakentamista osoitetaan myös kiinteistöllä 2.

Kaavakartan korttelialueet merkintöineen ja määräyksineen selviävät tarkemmin kaavakartalta A ja B, jotka ovat pykälän liitteenä.

Asemakaavan muutoksessa muodostuu erillispientaloaluetta, jonka ympäristö säilytetään (AO-8/s), sekä virkistysaluetta (VL). Tontteja esitetään viisi. Rakennusten kerrosluku on yksi. Rakennusten ullakkokerrokseen saa rakentaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Rakennusoikeudet tonteittain ovat 180 kerrosalaneliöstä 230 kerrosalaneliöön. Piharakennusten rakennusoikeus on kiinteistöittäin yhteensä 50 kerrosneliötä. Korttelissa osoitetaan kaksi suojeltavaa kohdetta, joita ei saa purkaa. Sastamalankadun puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Virkistysalueen läpi kulkee ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue, joka yhdistää Sastamalankadun ja Sillankorvankadun. Yleismääräyksiä annetaan rakentamisesta, pihasta, autopaikoista ja hulevesistä.

Kaavoitusratkaisulla mahdollistetaan alueen realistinen toteuttaminen erillispientaloalueena, jolla huomioidaan täydennysrakentamisen mahdollisuudet kulttuuriympäristöä ja alueen ominaisuuksia kunnioittaen. Alueen mitoittamisen perusteena on säilyttää kiinteistöjen toimivuus ja kaavoitusalueelle ominainen väljyys.

1.4.2026 päivättyä asemakaavaluonnosta A ja B sekä tähän liittyvää selostusta liitteineen ehdotetaan nyt nähtäville asetettavaksi osallisten kuulemista varten.

Valmistelija — Kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman

Esittelijä — Maankäyttöjohtaja

Päätösehdotus — Ympäristölautakunta päättää asettaa 1.4.2026 päivätyn Sillankorvankadun pohjoisosan asemakaavan muutosluonnoksen versiot sekä kaavaselostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää kaavaluonnoksen tiedoksi mahdollista lausuntoa varten viranomaisille sekä muille toimijoille osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päätös — Hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisätietoja — kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman, puh 040 506 2520

Kaavaluonnosvaihtoehdot A ja B olivat nähtävillä osallisten kuulemista varten 22.4. – 29.5.2026, minkä aikana lausunnon jättivät Caruna Oy, Pirkanmaan liitto, Sisä-Suomen elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirastolta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta sekä kaksi alueen osallista. Kaavaluonnoksesta pyydettiin nähtävilläolon jälkeen vielä erillinen lausunto alimmasta perustamiskorkeudesta ja mahdolliseen tulvariskiin varautumisesta elinvoimakeskuksen vesitaloudesta vastaavalta Lounais-Suomen yksiköltä. Lausunnot ja palautteet on koottu liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Caruna Oy toteaa nykyisestä sähkönjakeluverkosta ja arvioi sähkönkulutuksen kasvavan. Lausunnossa muistutetaan siitä, että ennen kaivuutöiden aloittamista on selvitettävä kaapeleiden tarkka sijainti Carunalta ja, että siirto- tai muutostarpeita haluava taho vastaa muutoskustannuksista. Lausunnosta ei seuraa muutoksia kaavaan.

Sisä-Suomen elinvoimakeskus toteaa, että se ei ole osallinen tässä kaavassa eikä näin ollen lausu. Tämä päivitetään OAS:n osallisten listalle.

Pirkanmaan liitto toteaa, että se pitää luonnosvaihtoehtoa A sopivampana, koska vaihtoehto huomioi paremmin mahdollisen tulvariskin sekä alueen kulttuuri- ja maisema-arvot.

Lupa- ja valvontavirasto pyytää kiinnittämään vaikutustenarvioinnissa huomiota kaavan vaikutuksiin suhteessa Rautaveden länsirannan kirkkojen kulttuurimaisemaan. Kaavaselostuksessa käsittelemään enemmän alueelle laadittua meluselvitystä ja sen vaikutuksia, minkä lisäksi selostukseen tulisi lisätä vielä kohta ilmastovaikutusten arvioinnista. LVV:n lausunnon pohjalta täydennettiin kaavaselostusta edellä mainittujen asioiden osalta.

Pirkanmaan maakuntamuseo pitää luonnosvaihtoehtoa A parempana ja toteaa, että kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on suurimmaksi osaksi huomioitu erinomaisesti rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Museo esittää vielä, että jatkokehittämisessä tutkitaan suojelumerkinnän osoittamista Sastamalankatu 17-tontilla säilyneelle, vuonna 1936 rakennetulle, piharakennukselle. Maakuntamuseon lausunnon mukaisesti esitetään piharakennus kaavamerkinnällä suojelluksi, sillä pihapiiri kokonaisuutenaan edustaa hyvin Vammaskosken pohjoispuolelle rautatien rakentamisen jälkeen syntynyttä rakennuskantaa ja on osa Sastamalankadun varren 1900-luvun alun arvokasta rakentamiskokonaisuutta.

Lounais-Suomen elinvoimakeskuksen vesitalousosasto toteaa, että kaavakartan lukema alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta on ilmoitettu ajantasaisesti. Elinvoimakeskuksen pyynnöstä kaavaselostukseen täsmennettiin, että alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Mielipiteessä 1 toivotaan rakennusoikeuden nostamista, tontin rakennusalan kasvattamista, tonttien välisen kuusiaidan säilyttämistä ja venepaikkaa. Mielipiteessä 2 toivottiin jo rakennetulle kiinteistölle rakennusoikeuden osoittamista toisen talviasuttavan asuinrakennuksen rakentamiseen. Korttelin mitoitusperiaatteita ja rakennusaloja on tarkastettu. Täydennysrakentamisen järjestäminen alueella osoittautuu hieman haasteelliseksi jo rakennetun ja vinojen tontinrajojen vuoksi, joihin kuitenkin esitetään valmistellussa kaavaehdotuksessa ratkaisuja.

Lausuntojen pohjalta ja kaavoituksessa tehdyn arvion perusteella valittiin eteenpäin työstettäväksi kaavaluonnos A. Kaavakartalle täydennettiin:

- rakentamisen ja pihan yleismääräyksiä sekä alimmasta perustamiskorkeudesta
- tarkennettiin korttelin mitoitusperiaatteita ja rakennusoikeutta yhdenvertaisen lopputuloksen saavuttamiseksi
- suoristettiin kiinteistörajoja
- esitetään Sastamalankatu 17 ja 13 pihavarastoille rakennussuojelumerkintää
- korostettiin korttelin pitämistä vihreänä ja istutettuna

Kaavaselostukseen täydennettiin:

- edellä mainituista muutoksista kaavakarttaan
- kaavan vaikutusten arviointia ympäröiviin arvoalueisiin ja etenkin maakunnallisesti arvokkaaseen Rautaveden länsirannan kirkkojen kulttuurimaisemaan, joka otetaan huomioon sekä kaavakartalla, että nyt myös tarkennetussa vaikutusten arvioinnissa
- meluselvityksestä ja vaikutusten arviointia melutasoista
- Selostukseen lisättiin erillinen kohta ilmastovaikutusten arvioinnista, jossa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeuttamisen tarpeet.

Kaavaehdotuksessa tarkennettiin korttelin mitoitusperiaatteita yhdenvertaisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Tämän vuoksi osan kiinteistöistä rakennusoikeus nousi. Jotta kasvanut rakennusoikeus saatiin sovitettua luontevasti kortteliin, nostettiin ehdotusvaiheessa korttelin suurinta sallittua kerroskorkeutta puolestatoista kerroksesta kahteen. Samalla suoristettiin korttelin tonttien kiinteistörajoja. Korkeammalla rakentamisella ja tonttien suoristamisella pystytään järjestämään kiinteistöjen rakentamista ja toiminnallisuutta paremmin. Kun rakentamisen määrä ei maanvastaisesti kasva, saadaan korttelissa säilytettyä kyseiselle kulttuuriympäristölle historiallisesti tunnusomaista rakenteellista väljyyttä. Kaksikerroksista rakentamista ohjataan määräyksellä alueelle sopivasta räystäskorkeudesta.

9.10.2026 päivättyä kaavaehdotusta liitteineen esitetään osallisten kuulemista varten nähtäville asetettavaksi.

Valmistelija	Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle 9.10.2026 päivätyn Sillankorvankadun pohjoisosan asemakaavan muutoksen asettamista julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi osallisten kuulemista varten. Kaavaehdotus lähetetään tiedoksi ja mahdollisia lausuntoja varten viranomaisille ja muille toimijoille osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman, puh 040 506 2520

KHALL 23.11.2026
80/10.02.05/2026

Toimivallan peruste	Alueidenkäyttölaki 65 §, maankäyttö- ja rakennusasetus 27 §, hallintosääntö 25 § 3 mom 8 kohta
Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila, kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää asettaa 9.10.2026 päivätyn Sillankorvankadun pohjoisosan asemakaavan muutoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi osallisten kuulemista varten. Kaavaehdotus lähetetään tiedoksi ja mahdollisia lausuntoja varten viranomaisille ja muille toimijoille osallistumis- ja arviointi-suunnitelman mukaisesti.
Päätös	
Lisätietoja	kaavoitusarkkitehti Jasmin Broman, puh. 040 506 2520