



SASTAMALAN KAUPUNKI
MAANKÄYTTÖ

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

KESKUSTAN 10-KORTTELIN OSAN ASEMAKAAVANMUUTOS

6.4.2018, päivitetty **31.7.2019**



KUVA 1: Suunnittelualueen sijainti Sastamalassa.

SISÄLLYSLUETTELO

Sisällys

| | |
|---|--|
| 1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA | 1 |
| 2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET | 2 |
| 2.1. VIREILLE TULO | 2 |
| 2.2. SUUNNITTELUALUE | 2 |
| 2.3. VAIKUTUSALUE | 3 |
| 2.4. NYKYTILANNE JA VOIMASSAOLEVAT KAAVAT | 4 |
| Maakuntakaava | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| Yleiskaava | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma | 5 |
| Asemakaava | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| 2.5. SELVITYKSET | 8 |
| 2.6. MAANOMISTUS | 9 |
| 2.7. TAVOITTEET | 9 |
| 3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS | 9 |
| 3.1. OSALLISET | 10 |
| 3.2. TIEDOTTAMINEN | 10 |
| 3.3. VIRANOMAISYHTEISTYÖ | 10 |
| 4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI | 10 |
| 5. KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO | 11 |
| 6. YHTEYSTIEDOT | 12 |

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää suunnitelman kaavoitusprosessissa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioimisesta.

OAS:n tarkoituksena on antaa selkeä käsitys kaavan tarkoituksesta ja tavoitteista ja selvittää miten ja milloin osalliset voivat vaikuttaa kaavoitusprosessiin, ja mistä he saavat tietoa kaavoituksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) päivitetään tarpeen mukaan koko suunnittelutyön ajan ja on nähtävillä kaupungin www-sivuilla (sastamalankaupunki.fi) sekä yhdyskuntasuunnittelun ilmoitustaululla Sastamalan kaupungintalolla Aarnontie 2 A, 2.kerros.

2. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

2.1. VIREILLE TULO

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2018–2019 vuonna 2018 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin.

Asemakaava on tullut vireille vuonna 2018 nimellä ”Keskustan 10-korttelin osan asemakaavanmuutos”. Asemakaava laaditaan Sastamalan kaupungin aloitteesta.

Alueelle on laadittu asemakaavanmuutos vuonna 2012. Alueen rakentamisen tavoitteet ovat kaavan valmistumisen jälkeen muuttuneet. Tavoitteena on parantaa alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta tutkimalla alueen korttelitehokkuutta sekä erilaisia pysäköinnin järjestelyjä.

Sastamalan kaupungin ja YIT Rakennus Oy:n välillä on solmittu maankäytösopimus, joka koskee vuonna 2012 valmistuneen kaavanmuutoksen laatimista ja toteuttamista. YIT Rakennus Oy on toteuttanut osan korttelin rakennuksista ja tarkoituksena on edelleen toteuttaa osa kaavamuutoksen mukaisista uudisrakennuksista.

Marttilankadun ja Onkiniemenkadun kulmauksessa tontin 790-1-10-25 omistavan Kiinteistö Oy Lehtikulman kanssa on solmittu maankäytösopimus, jossa on sovittu lähinnä maanomistusjärjestelyistä ja väliaikaisista maankäyttöjärjestelyistä.

Kummankin maankäytösopimuksen paikkansapitävyys ja ajankohtaisuus tarkistetaan kaavoitustyön prosessin kuluessa.

2.2. SUUNNITTELUALUE

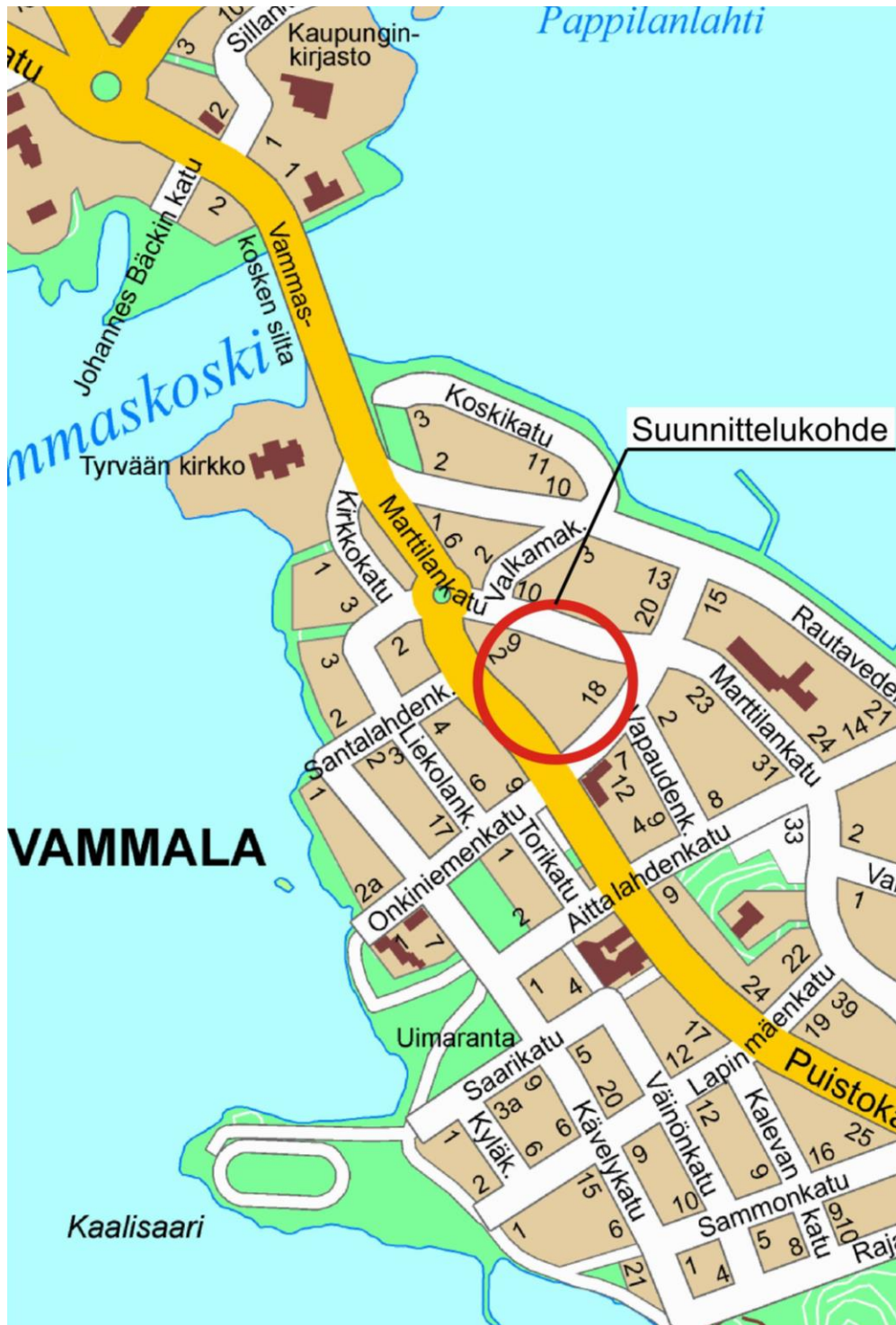
Suunnittelualue sijaitsee Keskustan kaupunginosassa rajautuen Puistokatuun, Onkiniemenkatuun ja Marttilankatuun. Suunnittelualue käsittää osan korttelista 10 sekä katualuetta. Alue sijaitsee aivan ydinkeskustassa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin n.1,37 ha.



KUVA 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä.

2.3. VAIKUTUSALUE



KUVA 3: Asemakaavan sijainti opaskartalla.

Kaavan vaikutukset ovat itse suunnittelualueetta laajemmat, kuten esim. vaikutukset palveluiden saatavuuteen.

Vaikutusalueetta on etenkin Sastamalan keskusta-alue.

2.4. NYKYTILANNE JA VOIMASSAOLEVAT KAAVAT

Korttelista 10 rakennukset on osittain purettu. Tyhjää tontinosaa on käytetty pysäköintialueena. Korttelissa 10 on asuin- ja liikerakennuksia.

Maakuntakaava



KUVA 16: Ote Pirkanmaan maakuntakaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä.

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

Lisäksi alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään Vammalan keskustan rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee turvata ja edistää alueen kaupunkikuvan ja rakennusperinnön arvojen säilymistä ja edelleen kehittämistä. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin ja ajalliseen kerroksellisuuteen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa keskustaajaman rakenneosayleiskaava, joka on tullut voimaan 28.4.2014.

Yleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetulla alueella pääasi-
allisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen sekä näihin liittyvät liikenne-
alueet ja puistot. Alueen toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla tai asemakaavalla.

Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu alueelle tiivistämis- /ehyttämistarve. Merkinnällä on osoitettu yh-
dyskuntarakenteen kannalta edullisia alueita, jotka ovat toteutuneet osittain tai sijaintiinsa nähden
tarpeettoman välijinä.



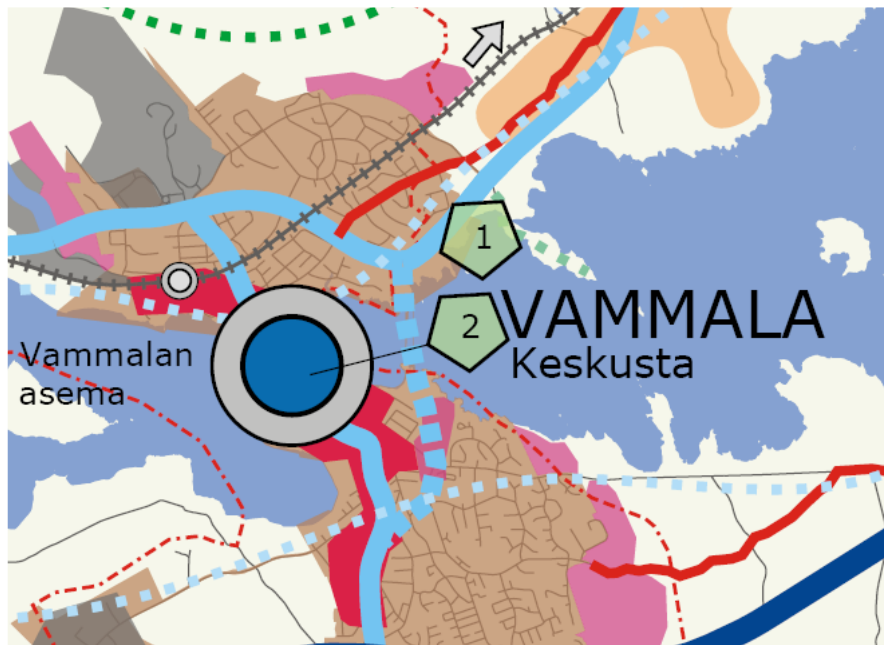
KUVA 17: Ote keskustaajaman rakenneosayleiskaavasta. Suunnittelualan raja on osoitettu sinisellä.

Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

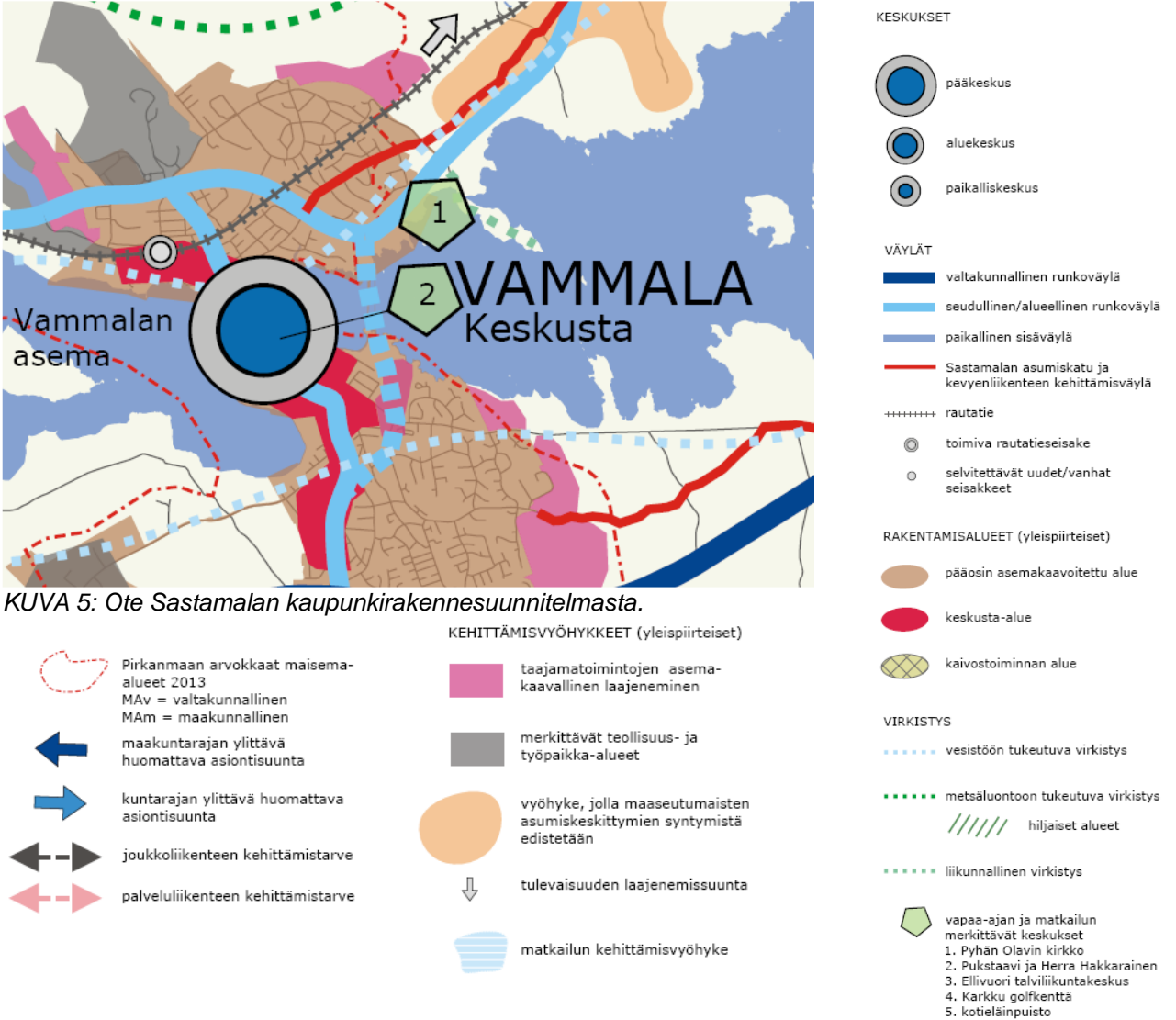
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelmassa tavoitteena on ollut ratkaista väestötavoite ja väestön sijoittuminen sekä osoittaa taajamien kasvusuunnat huomioiden kehittymisedellytykset, infrastruktuuri, palvelurakenne, maanomistus, kestävä kehitys sekä kaupungin taloudelliset mahdollisuudet. Suunnitelmaa 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 tavoitevuoteen 2030.

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

Kaupunkirakennesuunnitelmassa kaava-alue sijoittuu pääkeskuksen alueelle.



KUVA 5: Ote Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelmasta.



Kaava-alueetta koskevat seuraavat merkinnät:

AL-20

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on varattava 1/asunto. Korttelialueen asuntojen autopaikat tulee sijoittaa kokonaan maanalaiseen autohalliin. Liiketilojen asiakasautopaikat 1/100 m² kerrosalaa voidaan sijoittaa Onkiniemenkadulle pysäköinnille merkitylle alueelle. Maanalaista tilaa voidaan rakentaa koko korttelialueelle. Korttelialueelle voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle maanalaisen tilan vaatimia hyökkäysteitä ym. rakennelmia sekä jalankulkureittiin liittyviä katoksia tms. rakennelmia. Puistokadun varren rakennuksiin tulee rakentaa yleiselle jalankululle tarkoitettu arkadi. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleat. Kadunpuoleiset julkisivut on käsiteltävä siten, että ne muodostavat rauhallisia yhtenäisiä pintoja eikä häiritseviä elementtisaumoja jää näkyviin. Kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla pääasiassa rapatut. Aitaamalla ei saa erottaa tontteja toisistaan tai korttelialuetta viereisistä korttelialueista lukuun ottamatta sellaista raja-alueita, jolle muodostuu turvallisuuden kannalta haitallinen korkeusero.

AL-22

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelin vanhoihin rakennuksiin saa sijoittaa asuin-, liike- ja/tai toimistotiloja. Toimintojen sijoittamisessa tulee huomioida vanhojen arvokkaiden rakennusten ominaispiirteet. Tontille on varattava yksi autopaikka / asunto.

AL-23

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Autopaikkoja on varattava 1/asunto. Korttelialueen asuntojen autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen autohalliin lukuun ottamatta autopaikkoja, jotka sijoittuvat kaavassa erikseen pysäköintiin varatulle alueen osalle tai rakennuksen sellaiseen maanpäälliseen osaan, johon voidaan ajaa suoraan pysäköintiin varatulta alueen osalta. Maanalaista tilaa voidaan rakentaa koko korttelialueelle. Korttelialueelle voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle maanalaisen tilan vaatimia hyökkäysteitä ym. rakennelmia sekä jalankulkureittiin liittyviä katoksia tms. rakennelmia. Julkisivujen tulee olla yleissävyltään vaaleat. Kadunpuoleiset julkisivut on käsiteltävä siten, että ne muodostavat rauhallisia yhtenäisiä pintoja eikä häiritseviä elementtisaumoja jää näkyviin. Marttilankadun puoleiset julkisivut on sisäänvedoin jäseneltävä siten, että yhtenäisen kadunvarren julkisivuosuuden pituus on enintään 25 metriä, ja käsiteltävä siten, että yhtenäisiin julkisivuosiin ei rakenneta ulostyöntäviä erkereitä tai parvekkeita. Sisäänvetojen tulee olla syvyydeltään vähintään 1,5 m ja leveydeltään 3 m. Kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla pääasiassa rapatut. Aitaamalla ei saa erottaa tontteja toisistaan tai korttelialuetta viereisistä korttelialueista lukuun ottamatta sellaista raja-alueita, jolle muodostuu turvallisuuden kannalta haitallinen korkeusero.

K-4

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelissa sallitaan liike-, toimisto- ja majoitustilojen lisäksi myös asuminen. Asuntoja saa olla korkeintaan 1/3 sallitusta kerrosalasta. Asunhuoneistot eivät saa sijaita katutasan kerroksissa. Autopaikkoja on varattava 1/ asunto. Liiketoilille on varattava autopaikkoja yksi kutakin kerrosalan 100 m² kohti.

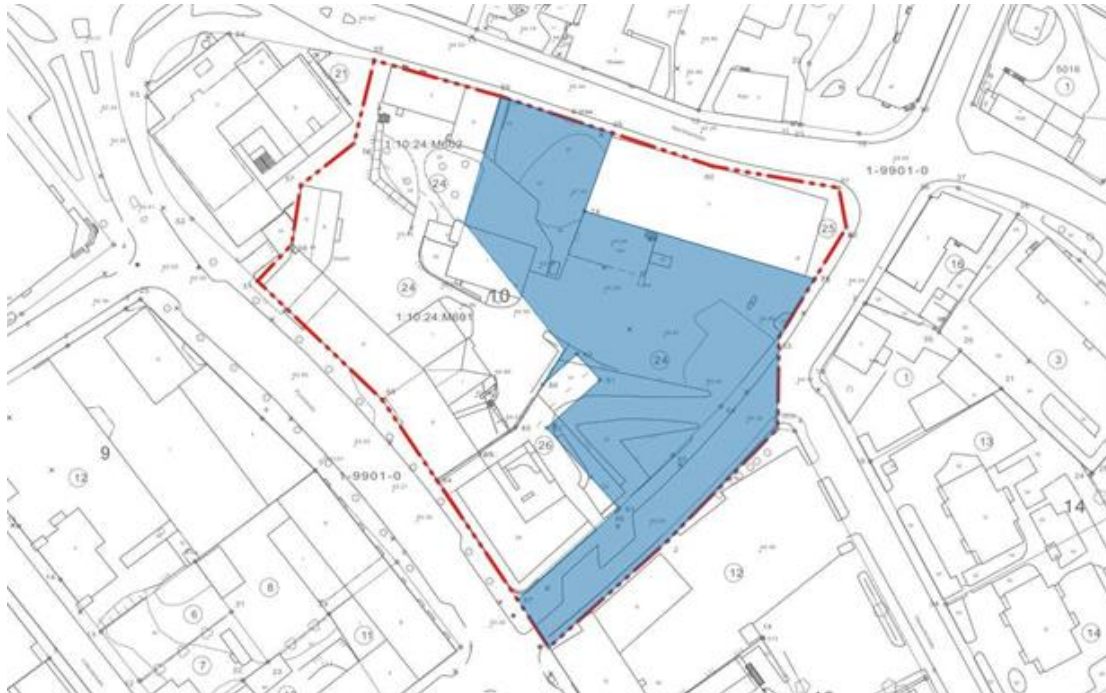
2.5. SELVITYKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Asemakaavanmuutoksessa tukeudutaan vuonna 2012 alueelle laaditun asemakaavan selvityksiin. Selvityksiä tarkennetaan ja uusia selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

2.6. MAANOMISTUS

Suurin osa suunnittelualueesta on Sastamalan kaupungin omistuksessa.



KUVA 6: Kaupungin maanomistus kaava-alueella. Kaupungin maanomistus on esitetty kartalla sinisellä.

2.7. TAVOITTEET

Tavoitteena on löytää kaupungin keskeiselle korttelille mielekäs käyttö sekä pitkään tyhjiällä olleelle tontille keskustarakennetta eheyttävä laadukas toteutus. Solmitussa maankäyttösopimuksessa todetaan tavoitteista seuraavaa:

Tarkoituksena on sijoittaa kaupungin korttelissa 10 omistamalle maalle asuin- ja liiketilaa kaupungin keskeisimmän liikekorttelin edellyttämällä tehokkuudella, säilyttää ja parantaa arvokkaita keskustan katunäkymiä, ratkaista pysäköinnin ja huoltoliikenteen ongelmia ja muodostaa uutta katunäkymiä ehostavaa täydennysrakentamista. Asemakaava laaditaan sellaiseksi, että alue voidaan toteuttaa vähintään kolmena erillisenä rakennushankkeena.

Aiemmin, vuonna 2012, hyväksytyin asemakaavanmuutoksen jälkeisten rakentamistavoitteiden muutoksista johtuen tämän asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on parantaa olemassa olevan asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta tutkimalla kevyempää pysäköintijärjestelyä sekä kortteliin sopivampaa tehokkuutta huomioiden muun muassa pilaantuneiden maiden sijainti.

3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmistettaessa. Kaavoitusmenettely tulee järjestää siten, että kaikki suunnittelualan maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, voivat osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

3.1. OSALLISET

Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueen maanomistajat
- kaavan vaikutusalueen asukkaat, yritykset, elinkeinoharjoittajat, alueen työntekijät ja palveluiden käyttäjät
- yhteisöt tms., joiden toimialaan suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset:

- Kaupungin eri toimialueet: konsernihallinto, sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi ja tekninen toimi
- Pirkanmaan ELY-keskus
- Pirkanmaan maakuntaliitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Aluepelastuslaitos
- Sastamalan Vesi
- Etelä-Satakunnan Puhelin Oy
- Fortum Sähkönsiirto Oy

Kaavahankkeen osallisiksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osalliseksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne ”joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa” sekä ”viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään”.

Viranomaisilta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.

3.2. TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan käynnistämisestä, vireille tulosta ja kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin yhdyskuntasuunnittelun julkisten kuulutusten ilmoitustaululla sekä virallisissa kaupungin päättämässä lehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

Kaavoituksen eri vaiheisiin voi tutustua myös Internetissä www.sastamalankaupunki.fi.

3.3. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan luonnosvaiheen suunnittelumateriaali lähetetään viranomaisosaisille tiedoksi.

Viranomaisilta pyydetään kommentit kaavaluonnoksesta ja lausunnot kaavaehdotuksesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

- vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- vaikutukset kyläkuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luonnonympäristöön

Vaikutusten arviointi tarkentuu suunnittelutyön edetessä aina ehdotusvaiheeseen asti. Vaikutusta arvioidaan laskennallisen menetelmin, asiantuntija-arvioin, erilaisia tutkimuksia ja selvityksiä hyödyntämällä.

Maankäyttö ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

5. KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

| TYÖVAIHE | SUORITUS, TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN | AJANKOHTA | TEKIJÄT VIRANOMAINEN PÄÄTÖS |
|-----------------------------|---|-----------------------|---|
| Kaavoituksen käynnistäminen | OAS:n laadinta MRL 63§ ja 64§ Vireille tulon kuulutus ja OAS nähtäville ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivulle | huhtikuu 2018 | Ympäristölautakunta KH |
| Selvitykset ja tavoitteet | Maankäyttösuunnitelman laadinta | kesä 2018 – kesä 2019 | yhdyskuntasuunnittelu |
| Suunnittelu | Vaikutusten arviointi | kesä 2018 – kesä 2019 | yhdyskuntasuunnittelu |
| Kaavaluonnos | Kaavaluonnos nähtäville yhdyskuntasuunnitteluun sekä www.sastamalankaupunki.fi Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi Osalliset voivat jättää mielipiteensä ja huomautuksia luonnoksesta MRL 62§, MRL 30§ | syksy 2019 | Ympäristölautakunta Viranomaisten kommentit Osallisten mielipiteet ja huomautukset |
| Kaavaehdotus | Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi Ehdotus nähtäville 30 pv:n ajaksi MRA 27§ ja lausuntojen pyytäminen MRA 28§ Osalliset voivat jättää muistutuksen, muistutusten vastineiden laadinta MRL 65§ | kevät 2019 | Ympäristölautakunta KH Viranomaisten lausunnot Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§ |
| Hyväksyminen | Kaavan tarkistaminen / täydentäminen hyväksymiskäsittelyyn Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67§ | kesä 2019 | Ympäristölautakunta KH MRA 52§ |

6. YHTEYSTIEDOT

Lisätietoja asemakaavanmuutostyöstä:

Sastamalan kaupunki, maankäyttö
Yhdyskuntasuunnittelu
sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavasuunnittelija
Ida Montell
p. 050 328 0808

Maankäyttöpäällikkö
Merja-Liisa Hannuksela
p. 050 0776 138

Kaavavalmistelija
Merja Juntunen
p. 040 826 8417

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.sastamalan-kaupunki.fi.