

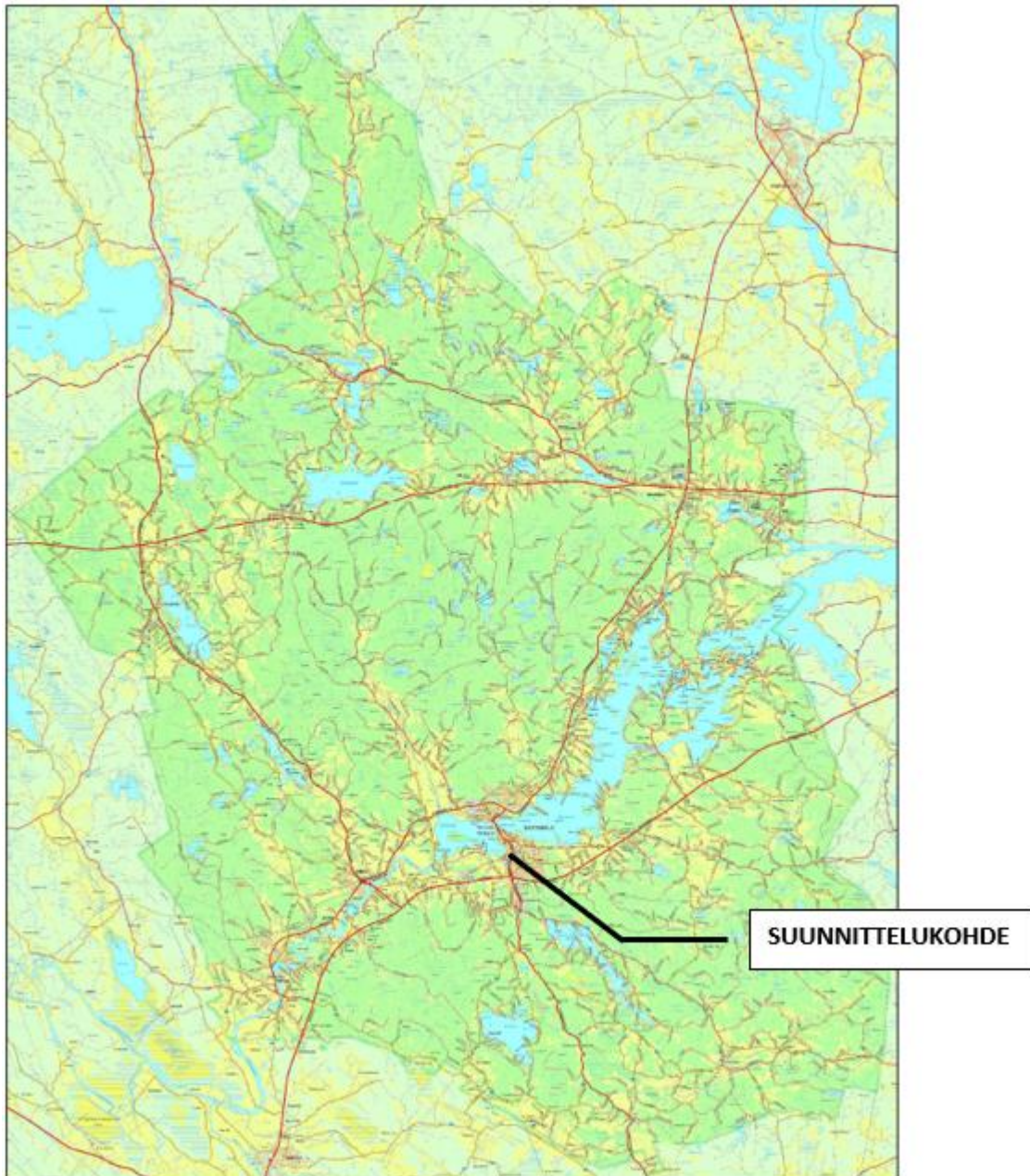


Sastamalan kaupunki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hopun koulun alueen asemakaavan muutos 2021

A_077 6.9.2021, päivitetty 30.11.2021



KUVA 1: Suunnittelualueen sijainti

Sisällysluettelo

Sisällys

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	1
2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	2
2.1. Vireilletulo	2
2.2. Suunnittelualue	2
2.3. Vaikutusalue	3
2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat.....	3
Maakuntakaava	3
Yleiskaava	6
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma	6
Asemakaava.....	8
2.5. Selvitykset.....	9
2.6. Maanomistus.....	10
2.7. Tavoitteet	10
3. Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
3.1. Osalliset	11
3.2. Tiedottaminen	12
3.3. Viranomaisyhteistyö	12
4. Kaavan vaikutusten arviointi	12
5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko.....	13
6. Yhteystiedot.....	14

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 (sastamala.fi) sekä maankäytön ilmoitustaululla Sastamalan kaupungintalolla Aarnontie 2 A, 2.kerros.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1. Vireilletulo

Hopun koulun alueen asemakaavan muutos on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2021–2022 kaavoitusohjelmassa.

Asemakaava on tullut vireille vuonna 2021 nimellä ”Hopun koulun alueen asemakaavan muutos 2021”. Asemakaava laaditaan Sastamalan kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa oleva asemakaava. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tuoda nykyisellään käyttämätön Hopun koulun alue asuinkäyttöön. Tavoitteena on kehittää koulun aluetta puurakentamisena toteutettavana paritalorakentamisen korttelina kunnioittaen alueen vanhoja rakennuksia. Tavoitteena on myös tarkistaa S-market Sastamalan kiinteistön kaavamerkintää ja pienentää päivittäistavarakaupan osuutta, kuten Vammalantien jatkeen asemakaavan muutoksen (Prisman kaava) yhteydessä on sovittu.

2.2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 2. kaupunginosan eli Hopun kaupunginosassa ja sen 20. korttelissa. Alue rajoittuu pohjoisessa Rajakatuun ja etelässä alue rajoittuu asuinpienalojen korttelialueeseen sekä Vammalan autokeskuksen tiloihin ja kylmäasemaan. Idässä alue rajautuu Itsenäisyydenkatuun ja lännessä sijaitsee Hopun urheilualue. Hopun koulun kiinteistöllä olevat koulurakennukset, kellari ja aitta ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, ja niihin kohdistuu voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkinnot sr-1, sr-2 sekä s.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha. Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 790–2–20–7, 790-2-20-23 ja 790–2–20–8.



KUVA 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta sekä lähiympäristöstä

2.3. Vaikutusalue

Kaavan vaikutukset ovat itse suunnittelualueetta laajemmat, kuten esim. vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan ratkaisujen vaikutukset pyritään selvittämään ja tunnistamaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan katsoa olevan vaikutuksia.

2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat

Maakuntakaava

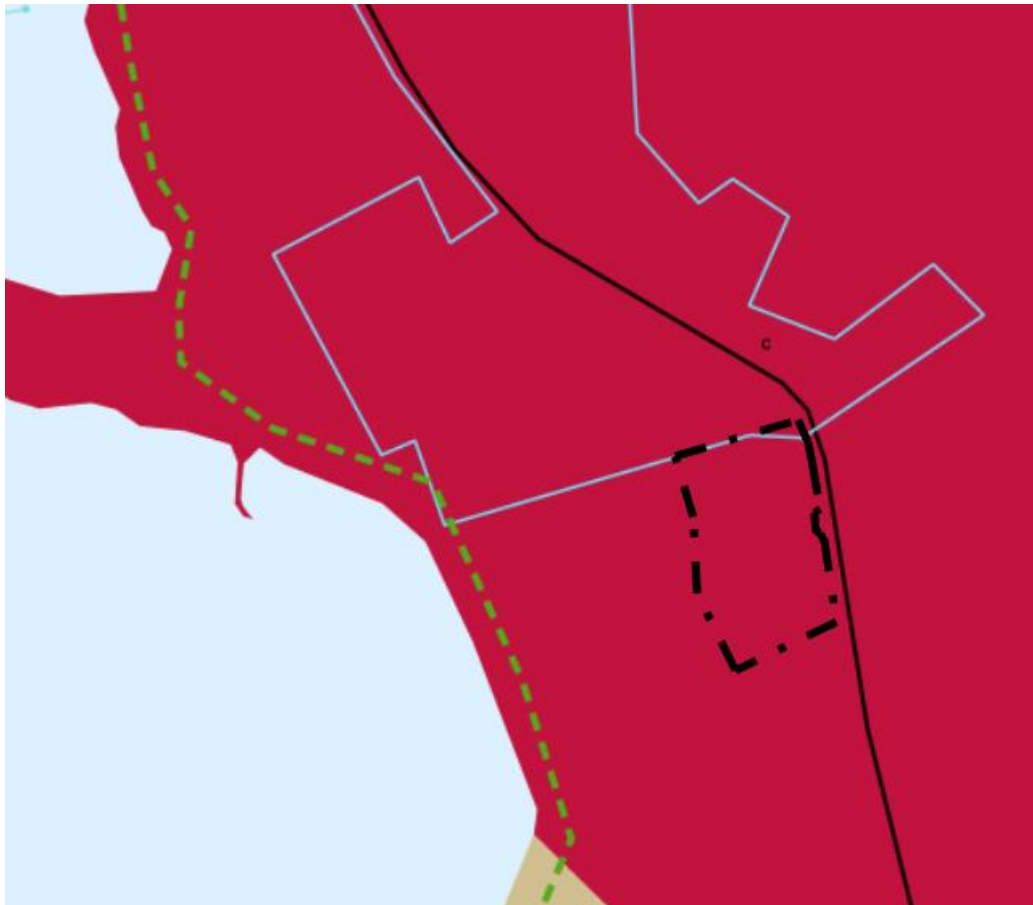
Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040.

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

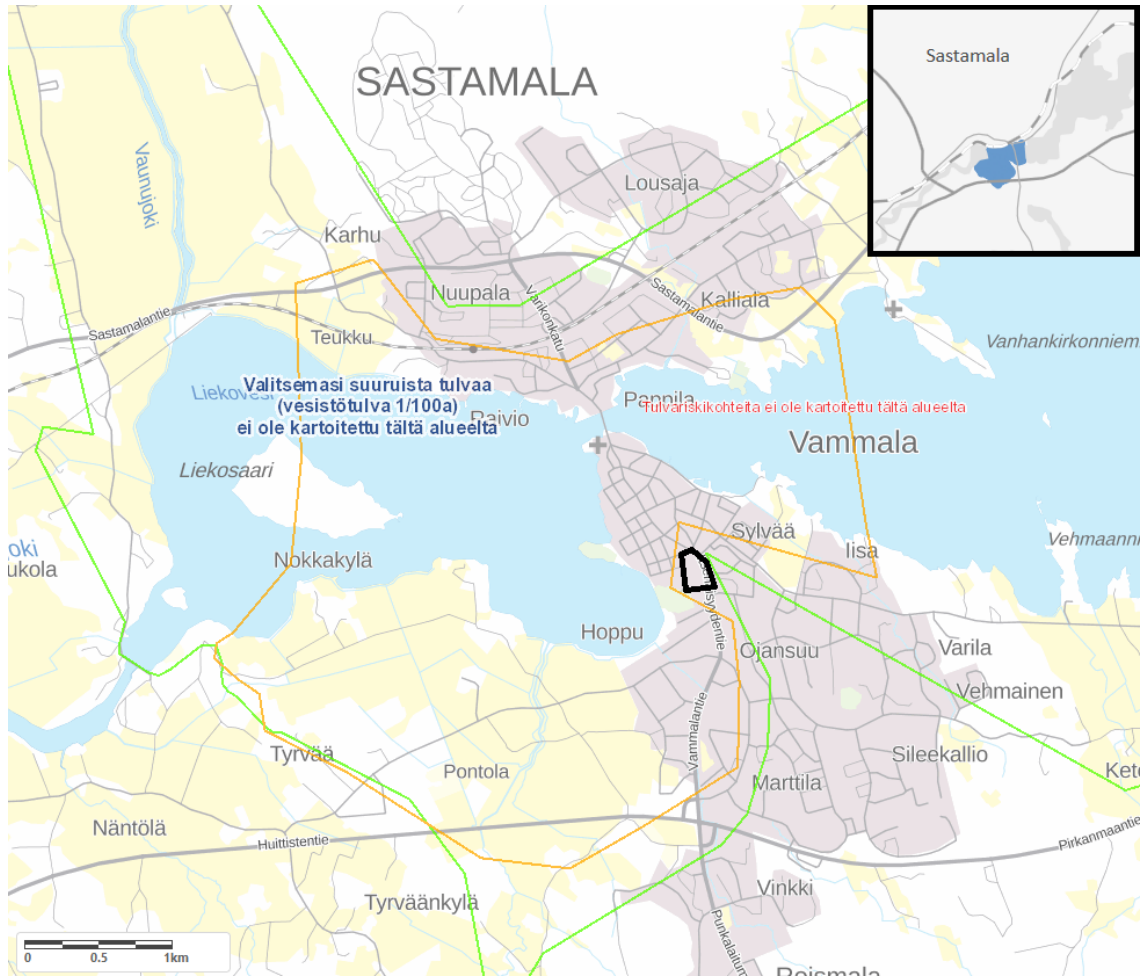
Pirkanmaan maakuntakaavan 2040 kokouksessaan 27.3. Hyväksymispäätöksestä on tullut Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen kaikkiaan 12 valitusta. Yksikään valituksista ei koskenut Sastamalaa. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti maakuntavaltuuston hyväksymään maakuntakaavaan ei tehdä muutoksia. 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 alue on keskustatoimintojen aluetta. 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. Alueen suunnittelussa on turvattava kulttuuriympäristöjen arvojen säilyminen.



KUVA 3: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu mustalla



KUVA 4: Tulvariskialueen kuvaus suunnittelualueella, suunnittelualue rajattu mustalla ja tulvariskialueen rajaus oranssilla

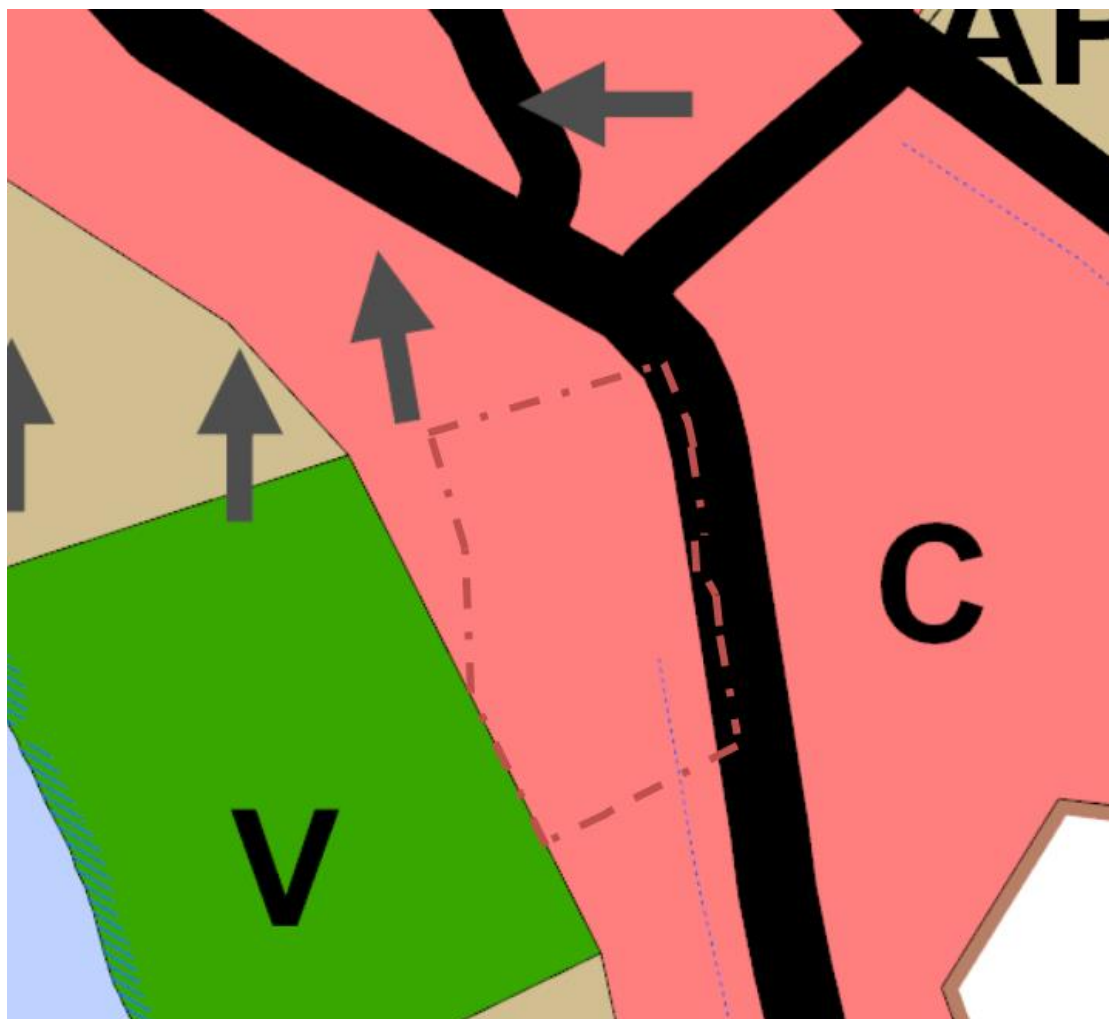
Pirkanmaan maakuntakaavan liitekartassa (kuvan oikeassa yläkulmassa) on kuvattu Sastamalan keskustan tulvariskialue. Lähempää tarkasteltuna kyseinen sinisellä merkitty tulvariskialue rajautuu juuri suunnittelualueen vierestä jättäen suunnittelualueen tulvariskialueen ulkopuolelle. Suunnittelualue lukeutuu kuitenkin Iso-Kuloveden tulvavaarakartoituksen alueelle. SYKEN laskelmien mukaan Kuloveden pinta nousisi kerran 250 vuodessa sattuvalla suurtulvalla tasolle 58,67 m ja Liekoveden 58,00 m. Suunnittelualueella matalin kohta on 69,50 m ja korkein kohta 78,75 m. Kaava mahdollistaisi uudisrakentamisen sijoittuvan matalimmillaan 70 m korkeuteen, joten alueella ei ole tulvariskivaaraa.

Pirkanmaan maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt 2016- selvityksen mukainen Marttilan kylätontin ja työvään asuinalueen muodostama arvokas alue rajautuu suunnittelualueeseen Rajakadun myötäisesti.

Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustaajaman rakenneosayleiskaavan 28.4.2014.

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueelle. Keskustatoimintojen alueen merkinnällä on osoitettu pääasiallisina toimintoina palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen sekä näihin liittyvät liikennealueet ja puistot. Alueen toteutus tulee tutkia aluevarausyleiskaavalla ja/tai asemakaavalla.



KUVA 5: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella

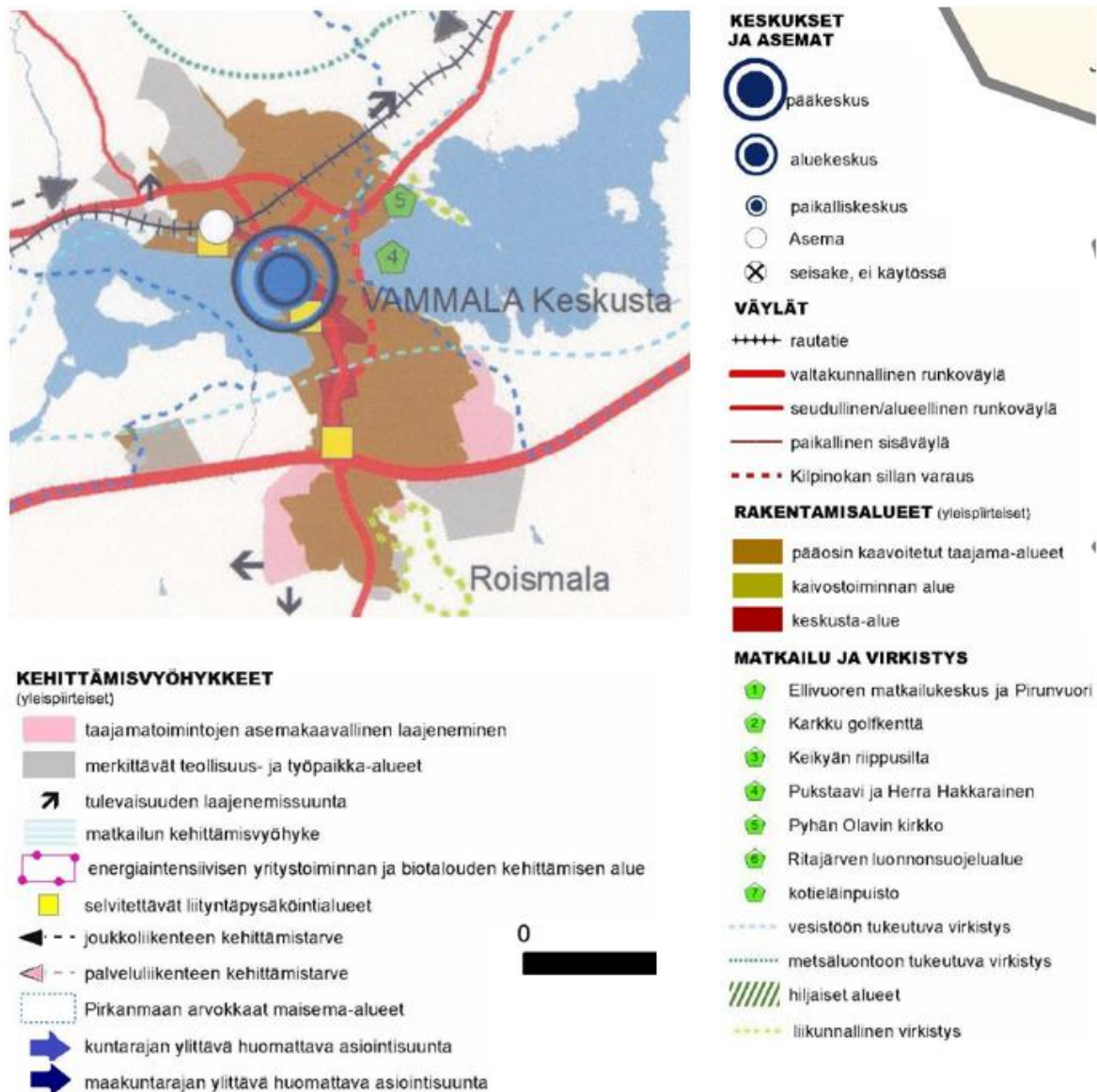
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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

Kaava-alue sijoittuu kaupunkirakennesuunnitelmassa keskusta-alueelle.



KUVA 6: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

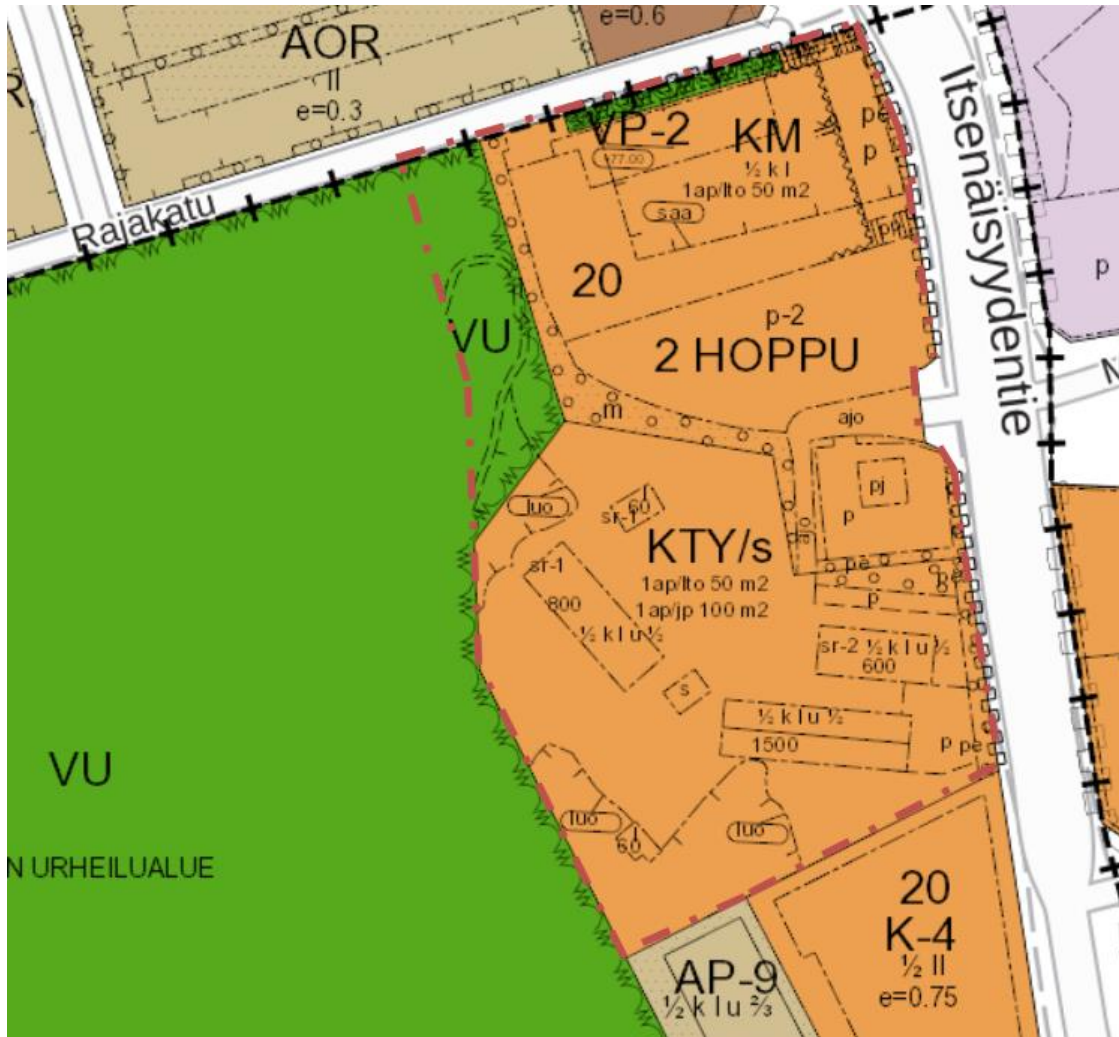
Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, POK:n markethankkeen asemakaavan muutos, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.5.2004.

Suunnittelualueelle asemakaavasta Hopun kiinteistön osalta sijoittuvat neljä suojeltavaa rakennusta ja kiinteistö sijoittuu toimitilarakennusten korttelialueelle. Asemakaava osoittaa, että alueen kaksi koulurakennusta, kellari ja aitta ovat rakennuksia, joita ei saa purkaa, ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä tai on suositeltava säilyttää. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen pihapiiriin tulee kiinnittää erityistä huomiota uudisrakentamista suunnitellessa. Pihaympäristöä tulee hoitaa siten, että sen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset ominaisuudet säilyvät sekä alueen lehtokasvillisuuden ominaispiirteet tulee säilyttää. Hopun koulun alueella on luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta, josta kertovat asemakaavakartassa näkyvät luo-merkinnät.

Suunnittelualueen vasemmassa ylä laidassa sijaitsee urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, joka kytkeytyy viereiseen Hopun urheilualueeseen. Alueen pohjoisosassa kulkee kapea puistokaistale Rajakadun myötäisesti. Puolet suunnittelualueesta kuuluu kiinteistölle, jolla S-market Sastamala sijaitsee. Kaupan alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa yhden vähittäiskaupan yksikön. Vähittäistavarakaupan lisäksi alueella on pysäköimispaikkoja ja istutettavaa aluetta.

Hopun koulun alueella on rakennusoikeutta voimassa olevan asemakaavan mukaan yläkoulun kohdalla 800 k-m² (kerrosalaneliömetriä) sekä alakoulun osalta 600 k-m². S-market Sastamalan kiinteistöllä rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on 3 500 k-m², josta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan myyntitilaksi enintään 1 900 my-m². Päivittäistavarakaupan osuuden pienentämisestä on sovittu Vammalantien jatkeen asemakaavan (Prismakeskuksen kaava) laadinnan yhteydessä.



KUVA 7: Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa suunnittelualue on rajattu punaisella

2.5. Selvitykset

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

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan tarpeelliset selvitykset. Sastamalan keskustaan on laadittu liikennesuunnitelma vuonna 2017 ja suunnittelualue lukeutuu tähän liikennesuunnitelman piiriin. Suunnittelualue kuuluu myös Vammalan keskustaajaman viheraluesuunnitelmaan, joka on laadittu vuonna 2008. Vammalan keskustaajamasta on vuonna 2000 laadittu lisäksi maisemaselvitys, johon suunnittelualue kuuluu. Hopun koulun kiinteistön rakennuksista on laadittu vuonna 2002 Vammalan kulttuuriympäristöinventointi, rakennetun ympäristön selvitys. Lisäksi Hopun koulurakennuksista on laadittu vuonna 2020 kuntotutkimukset.

2.6. Maanomistus

Sastamalan kaupunki omistaa suurimman osan suunnittelualueesta.



KUVA 8: Kaupungin maaomaisuus sinisellä, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

2.7. Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa nykyisellään käyttämätön Hopun koulun toimitilarakennusten korttelialue pääasiallisesti asuinkäyttöön. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa olemassa olevien rakennusten muuttaminen asuinkäyttöön sekä uusien puurakenteisten talojen rakentaminen. Suunnittelualue on keskeisellä sijainnilla keskustaajamassa ja alueen muuttaminen asuinkäyttöön sopivaksi toisi lisää asuinmahdollisuuksia keskustaan. Lisäksi vanhojen koulurakennusten muuttaminen asuintiloiksi toisi uudenlaisen yhteisöllisen asumismuodon keskustaan.

Tavoitteena on kaavoittaa alue niin, että kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet säilyvät. Korttelialueelle on määritelty istutettavia alueen osia ja yleismääräyksissä määrätään, että rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin, on säilytettävä tai istutettava puita ja pensaita. Näillä määräyksillä on tarkoitus edistää alueen perinteisen ilmeen säilymistä ja puutarhamaisen asuinalueen muodostumista. Suunnittelualan keskeinen sijainti taajamakuvasa sekä sen rajautuminen maakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Tavoitteena on myös tarkistaa S-market Sastamalan kiinteistön kaavamerkintää ja pienentää päivittäistavarakaupan osuutta. Päivittäistavarakaupan osuuden pienentämisestä on sovittu Vammalantien jatkeen asemakaavan (Prismakeskuksen kaava) laadinnan yhteydessä.

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 toimialaa suunnittelussa käsitellään

Viranomaiset:

- Kaupungin eri toimialueet: konsernihallinto, sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi ja tekninen toimi
- Pirkanmaan ELY-keskus

- Pirkanmaan maakuntaliitto
- Pirkanmaan maakuntamuseo
- Aluepelastuslaitos
- Sastamalan Vesi
- Sastamalan Lämpö Oy
- Paikalliset sähkönsiirto- ja teleyritykset

Kaavahankkeen osallisiksi voi lisäksi ilmoittautua sellainen, jonka katsotaan täyttävän MRL 62 §:n osallisen määritelmän. Sen mukaan osalliseksi katsotaan alueen maanomistajat ja ne ”joiden asumiseen, työtekoon 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.sastamala.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 luontoon ja luonnonympäristöön
- Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

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 § Vireilletulon kuulutus ja OAS nähtäville ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivulle	09 / 2021	Ympäristölautakunta
Selvitykset ja tavoitteet		syksy / 2021	
Suunnittelu	Vaikutusten arviointi	syksy / 2021	
Kaavaluonnos	Kaavaluonnos nähtäville yhdyskuntasuunnitteluun sekä www.sastamalankaupunki.fi Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi Osalliset voivat jättää mielipiteensä ja huomautuksia luonnoksesta MRL 62 §, MRL 30 §	syksy / 2021	Ympäristölautakunta Viranomaisten kommentit
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi Ehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27 § ja lausuntojen pyytäminen MRA 28 § Osalliset voivat jättää muistutuksen, muistutusten vastineiden laadinta MRL 65 §	kevät / 2022	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Viranomaisten lausunnot Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§
Hyväksyminen	Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67 §	kesä/syksy / 2022	Kaupunginhallitus

6. Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavanmuutostyöstä:

Sastamalan kaupunki,
Maankäyttö
sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavasuunnittelija
Jenny Sariluoto
p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja
Ilmari Mattila
p. 040 637 2321

Kaavavalmistelijä
Merja Juntunen
p. 040 826 8417

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