

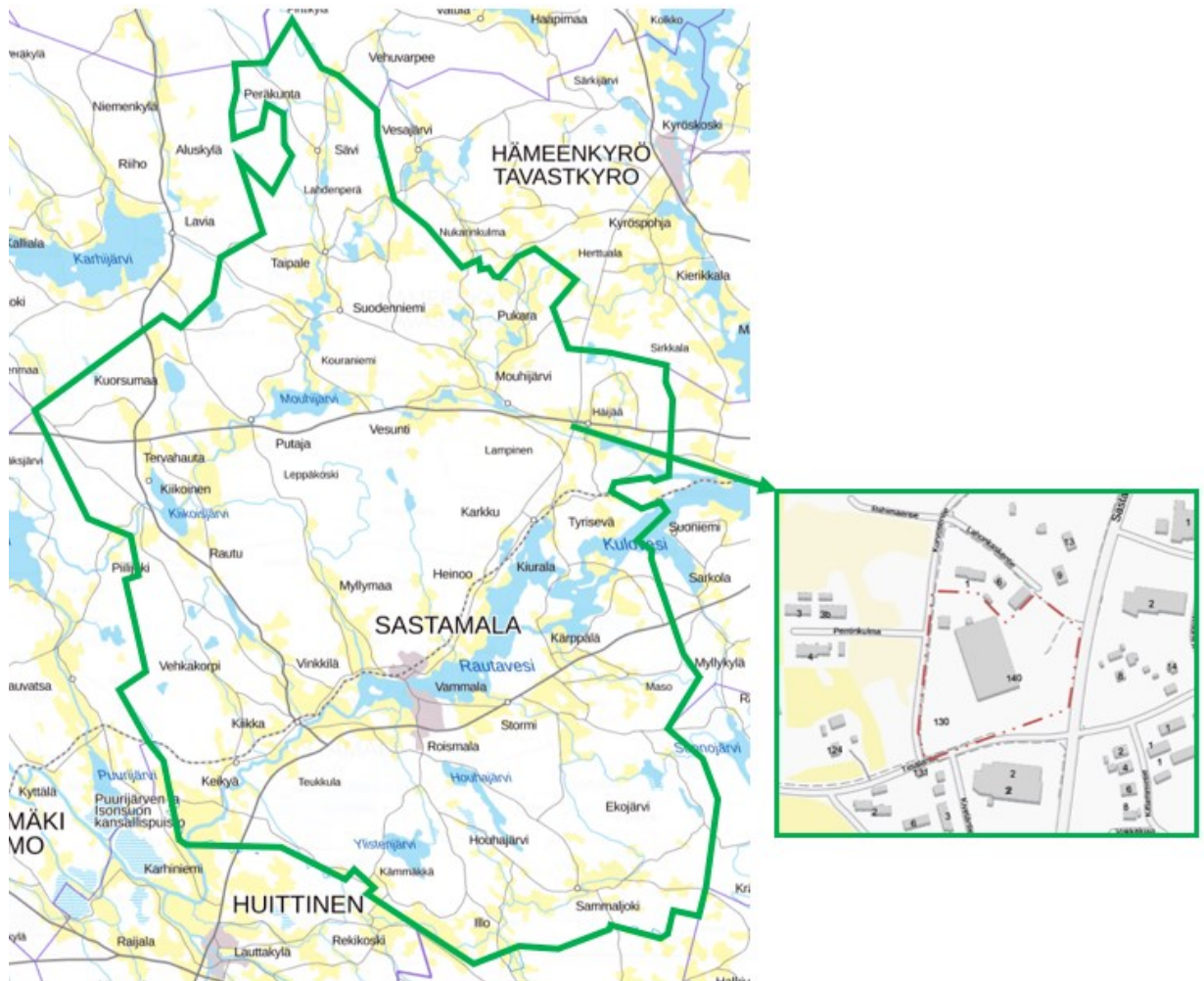


Sastamalan kaupunki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos

A_099 6.5.2024, päivitetty 3.6.2024 ja 30.9.2024



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	4
2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat.....	4
Maakuntakaava	4
Yleiskaava	7
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma	9
Asemakaava.....	10
2.5. Selvitykset.....	11
2.6. Maanomistus.....	12
2.7. Tavoitteet	12
3. Osallistuminen ja vuorovaikutus	13
3.1. Osalliset	13
3.2. Tiedottaminen	14
3.3. Viranomaisyhteistyö	14
4. Kaavan vaikutusten arviointi	14
5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko.....	15
6. Yhteystiedot.....	16

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 Tampereentie 5, 2.kerros.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1. Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavamuutoksen käynnistämissopimuksella, jonka Sastamalan kaupunginhallitus on päättänyt hyväksyä kokouksessaan 26.2.2024 § 34. Kaavamuutoksen nimeksi tulee Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos ja se laaditaan Sastamalan kaupungin omana työnä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeuden korottamista 4 900 k-m²:stä 5 100 k-m²:iin ja päivittäistavaran myyntipinta-alan lisäämistä siten, että rakennusoikeudesta saa käyttää siihen enintään 1 200 m². Samalla tutkitaan tontin käyttöä turvallisemman ja toimivamman tontin sisäisen kevyen liikenteen järjestämiseksi. Suunnittelualue on rajattu hieman korttelialuetta laajemmalla alueella, jotta korttelialueesta saadaan kiinteistönrajojen mukainen.

Tiisalan tien ja Kylänraitin risteyskohtaan on suunniteltu kiertoliittymä, jonka toteuttaminen odottaa valtion rahoitusta. Tämä suunnitelma otetaan huomioon, kun tutkitaan kevyen liikenteen järjestämistä tontilla.

2.2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijään keskustassa ja rajautuu etelässä Tiisalan tiehen, idässä Sastamalantiehen ja lännessä Kurvosenkatuun. Suunnittelualue käsittää Säästömarketin tontin eli liikekeskuksen korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälöitä ja kahvilatiloja. Lisäksi suunnittelualue käsittää vähäisissä määrin korttelialueen ulkopuolelta katualuetta, jalankululle varattua aluetta, puistoa sekä tiealuetta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,65 ha.



Kuva 2: Kaavamuutosalueen rajaus ilmakuvalla



Kuva 3: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä.

2.3. Vaikutusalue

Kaavan vaikutukset ovat itse suunnittelualuetta laajemmat, kuten esim. elinkeinoelämään ja liikenteeseen.

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 alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia:

Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen rakentamisalueet. Merkintä sisältää niihin liittyvät pääväyliä pienemmät liikennealueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, paikallisesti merkittävät ympäristöhäiriöitä aiheutumattomat teollisuusalueet sekä paikallisesti merkittävät virkistys- ja suojelun alueet ja ulkoilureitit.

Suunnittelumääräys:

Aluetta tulee suunnitella asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sekoittuneena alueena. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä julkisten ja kaupallisten palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn avulla.

Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sovitettava ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa alueen omaleimaisuutta. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kulttuuriympäristön, maiseman ja luontoarvojen säilymiseen. Alueen kytkeytyvyys seudullisille virkistysalueille ja ulkoilureiteille tulee ottaa huomioon.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m². Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².

Valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisiksi esitetyt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Ma) sekä maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (Mam).

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yhdysvesijohto.

Merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.

Siirtoviemäri.

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät seudullisesti merkittävät viemäriyhteydet.

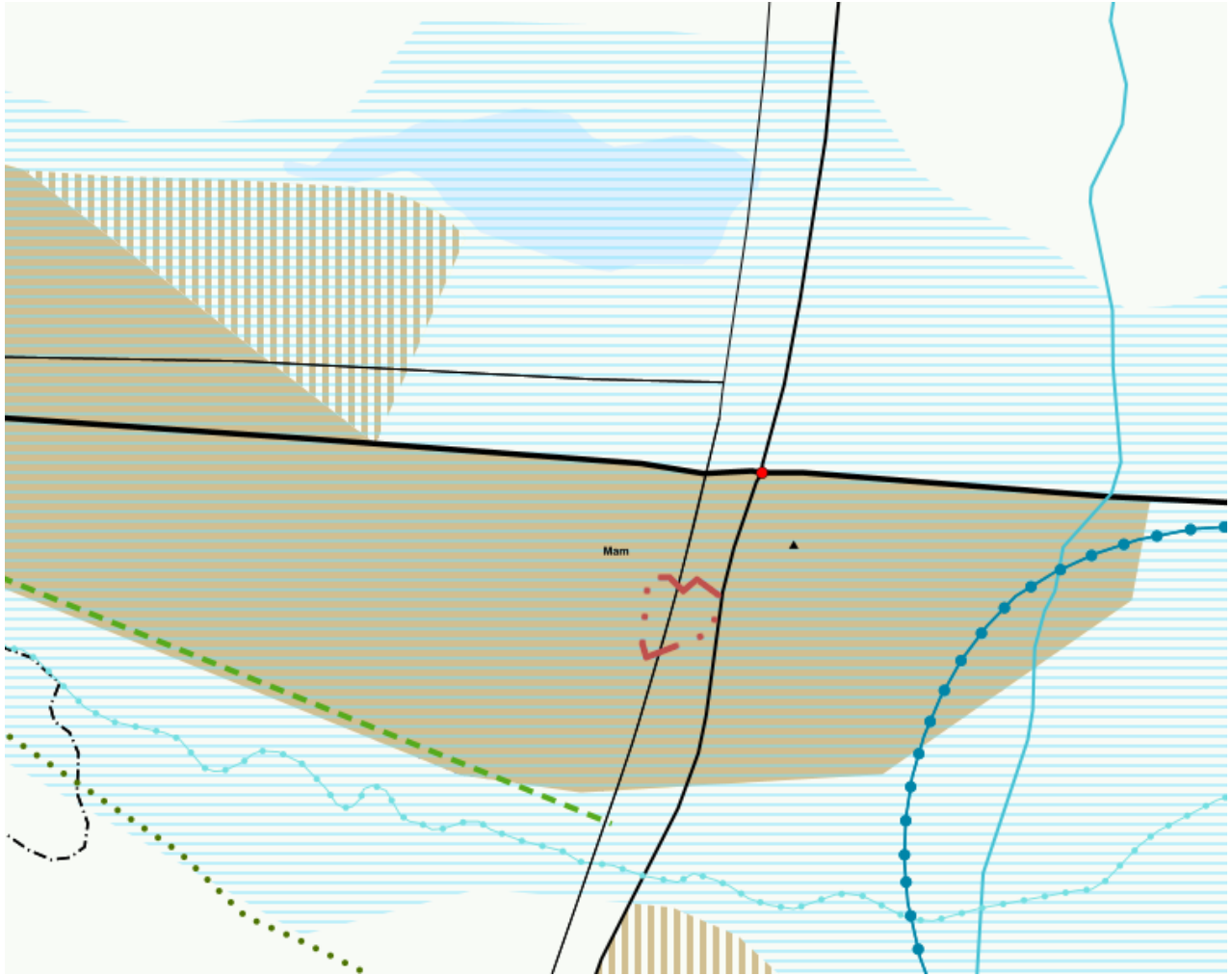
Tärkeä seutu- tai yhdystie.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä

Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäänöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.



Kuva 4: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella.

Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2020 Mouhijärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 2040.

Yleiskaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraavia aluevarauksia ja määräyksiä:

Kaupallisten palveluiden alue.

Alueelle saa sijoittaa ei seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa kaupallisten palveluiden lisäksi muita palveluita sekä niiden yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja.

Ei seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon yläraja on paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 7000 k-m² ja keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta 5 000 k-m² kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon yläraja on 3 000 k-m².

Työpaikka-alue

Merkinnällä on osoitettu alueet, jolle saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriöitä, kuten epäsiisteyttä, melua tai ilman pilaantumista.

Ohjeellinen joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve.

Merkintä ei ota kantaa yhteyden tyyppiin tai tarkkaan sijaintiin.

Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteystarve.

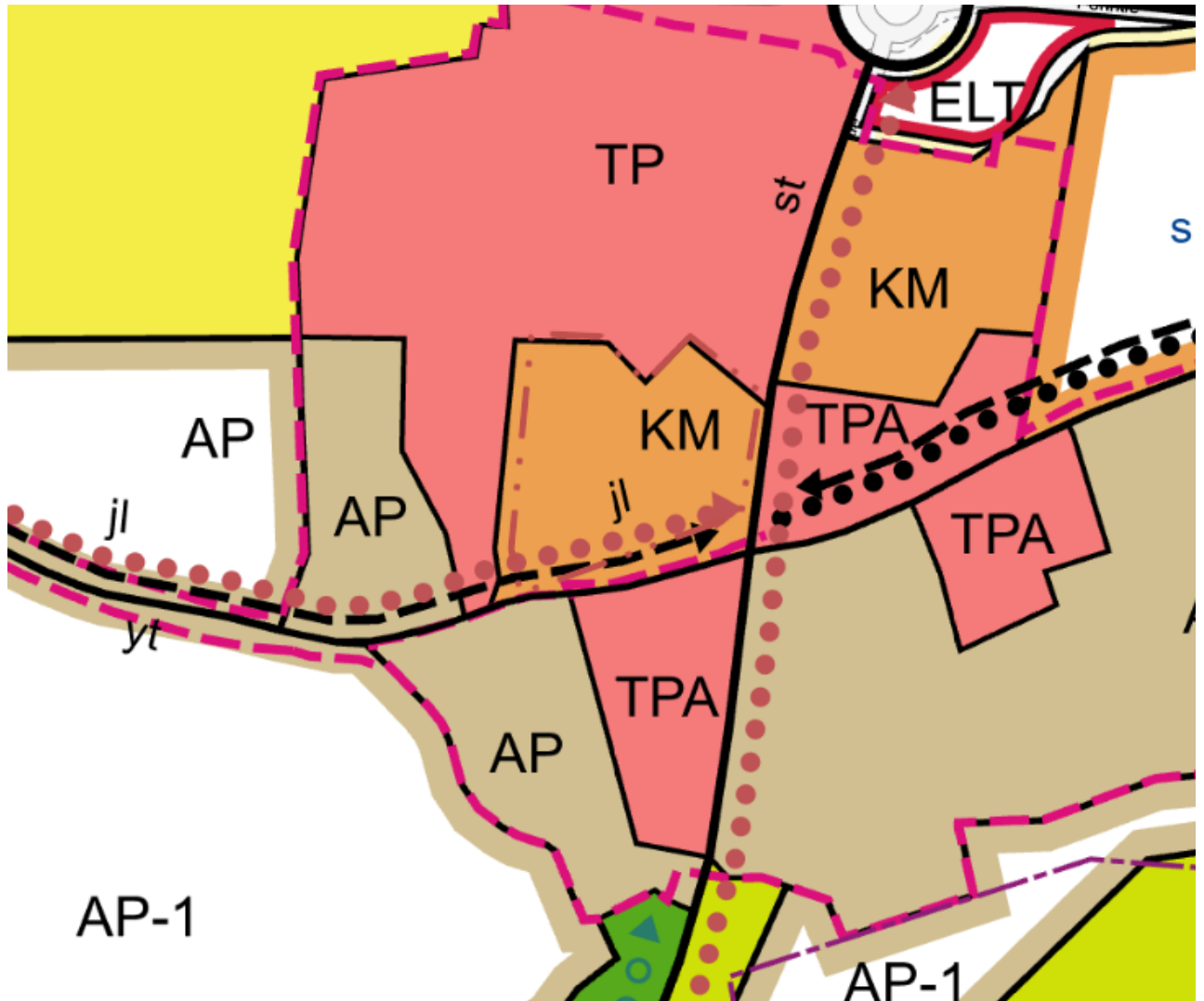
Merkintä ei ota kantaa yhteyden tyyppiin tai tarkkaan sijaintiin.

Yleismääräykset

Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia riittävästi meluntorjunnasta erityisesti valtatie- ja seututien ympäristössä. Alueet on suunniteltava siten, että valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot eivät ylity.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida hulevesien riittävästä viivytämisestä sekä hulevesien käsittelystä ennen niiden johtamista vesistöön.

Maakunnallisesti arvokas Mouhijärven maisema-alue (Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisema) sekä maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja muut rakennetut kulttuuriympäristöt ja niiden arvot on huomioitava alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja lupaharkinnassa.



Kuva 5: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

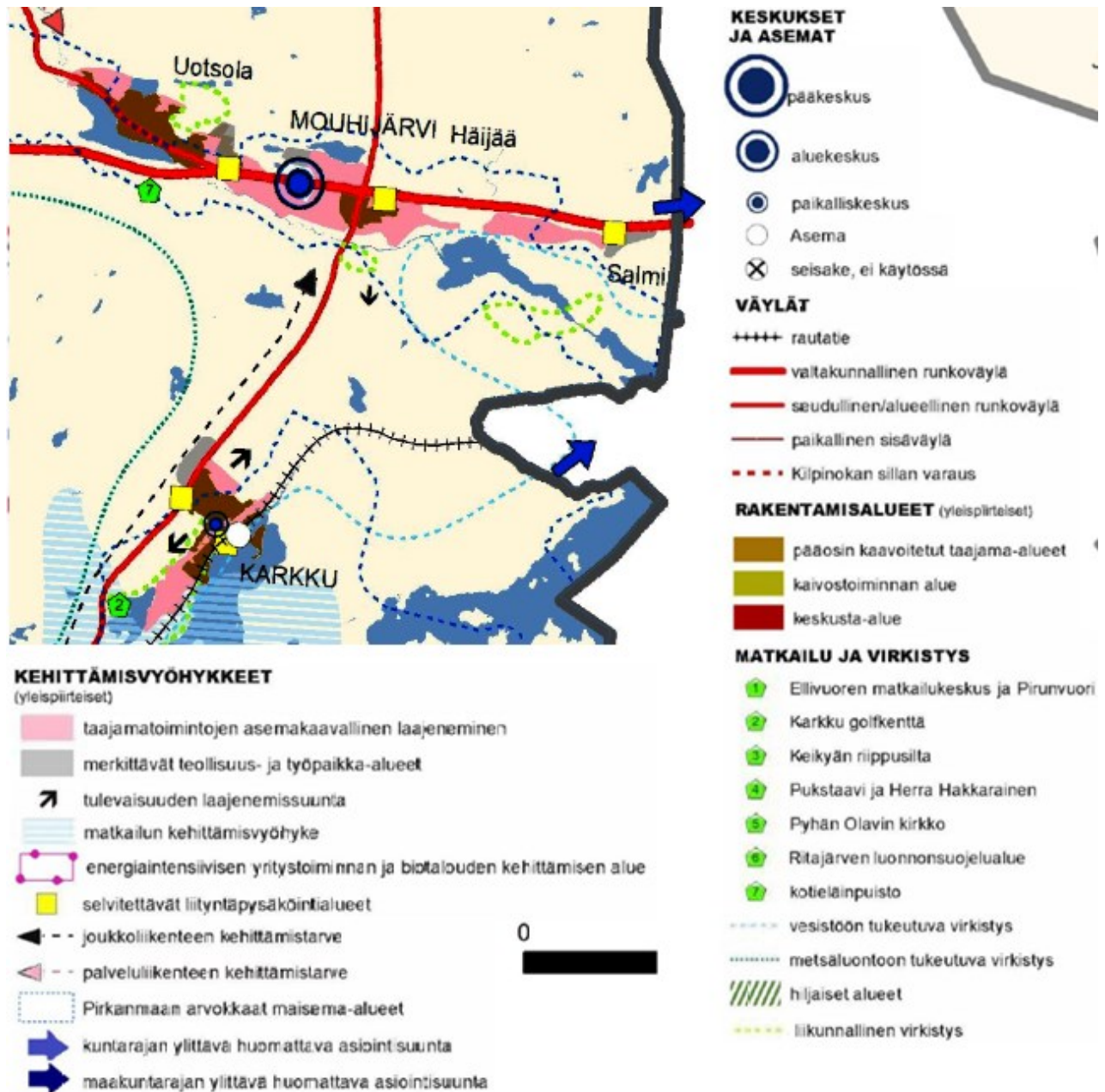
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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 pääosin kaavoitettujen taajamatoimintojen merkinnän alueelle.



Kuva 6: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

Asemakaava

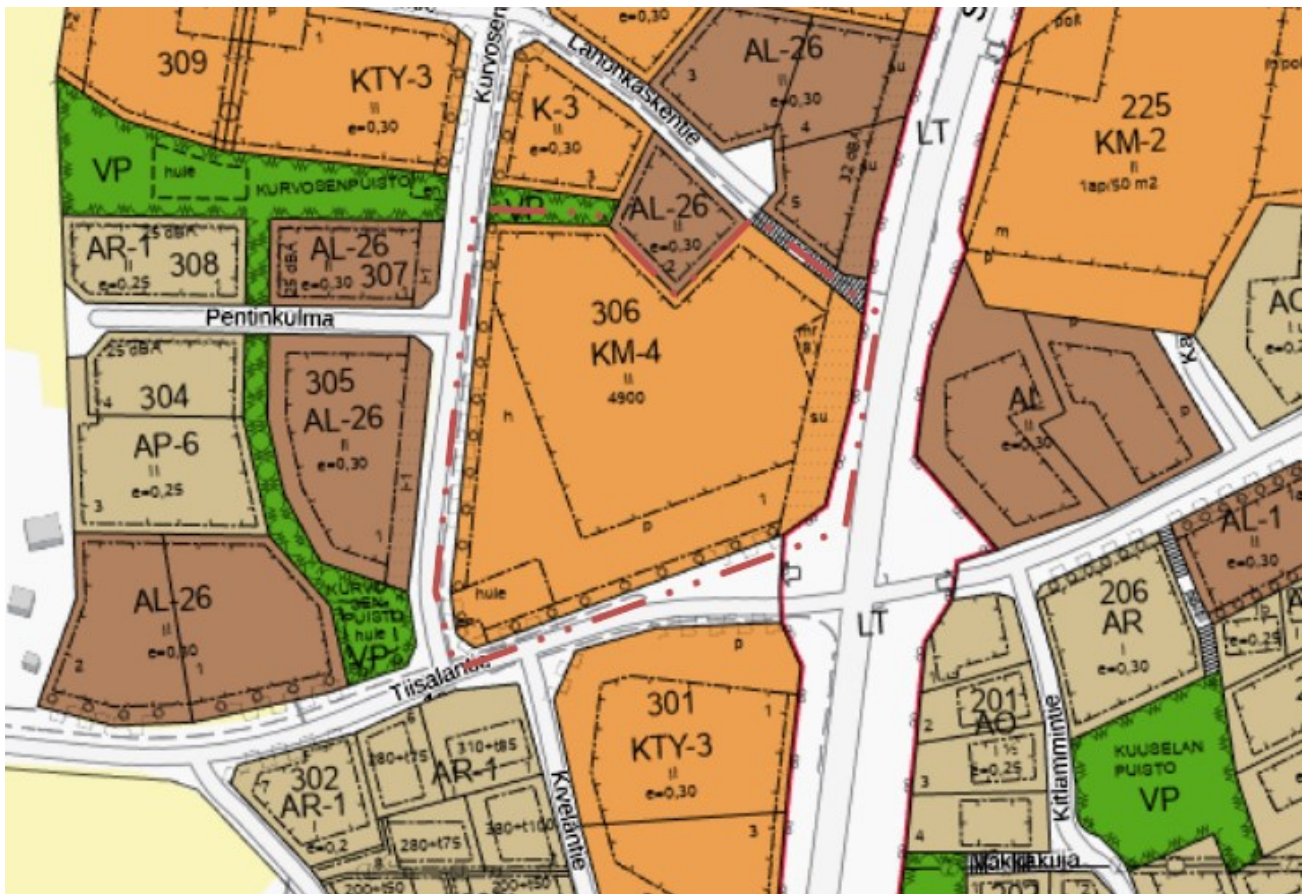
Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa Häijään liikealueen asemakaava ja asemakaavanmuutos, joka on hyväksytty Sastamalan kaupunginvaltuustossa 14.3.2016.

Suunnittelualue käsittää pääasiassa liiketoimintojen korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälöitä ja kahvilatiloja (KM-4).

Rakennusoikeudesta saa käyttää päivittäistavaran myyntipinta-alaksi enintään 500 m².

Rakennusoikeutta korttelialueella on 4 900 k-m² ja suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi.

Suunnittelualue käsittää liiketoimintojen korttelialueen lisäksi vähäisissä määrin katualueita, puistoa, jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta sekä tiealuetta.



Kuva 7: Ote ajantasa-asetuksesta, suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla

2.5. Selvitykset

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

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan tarpeelliset selvitykset. Mouhijärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty lukuisia myös tätä suunnittelualuetta koskevia selvityksiä mm. rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä, arkeologisia selvityksiä sekä liikenne- ja meluselvityksiä.

2.6. Maanomistus

Suunnittelualue on enimmäkseen kaupan omistuksessa, mutta kaupunki omistaa puisto- ja katualueet. Valtio omistaa tiealueen.



Kuva 8: Kaupungin maaomaisuus sinisellä, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviviivalla.

2.7. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä liikerakennusten korttelialueen rakennusoikeutta 4 900 k-m²:stä 5 100 k-m²:iin ja lisätä päivittäistavaran myyntipinta-alaa siten, että rakennusoikeudesta saa käyttää siihen enintään 1 200 m². Samalla tutkitaan tontin käyttöä turvallisemman ja toimivamman tontin sisäisen kevyen liikenteen järjestämiseksi. Suunnittelualue on rajattu hieman korttelialuetta laajemmalla alueella, jotta korttelialueesta saadaan kiinteistönrajojen mukainen.

3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmistettaessa.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää siten, että kaikki suunnittelualueen 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
- 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, 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.sastamala.fi.

3.3. Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan luonnosvaiheen suunnittelumateriaali lähetetään viranomaisille 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 maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

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 Viranomaisen Päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	OAS:n laadinta MRL 63 § ja 64 § Vireilletulon kuulutus ja OAS nähtäville ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivulle	5 / 2024	Ympäristölautakunta
Selvitykset ja tavoitteet		2024	
Suunnittelu	Vaikutusten arviointi	2024	
Kaavaluonnos	Kaavaluonnos nähtäville yhdyskuntasuunnitteluun sekä www.sastamalankaupunki.fi Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi Osalliset voivat jättää mielipiteensä ja huomautuksia luonnoksesta MRL 62 §, MRL 30 §	kesä/syksy 2024	Ympäristölautakunta Viranomaisten kommentit
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi Ehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27 § ja lausuntojen pyytäminen MRA 28 §	syksy/talvi 2024	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Viranomaisten lausunnot Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§

	Osalliset voivat jättää muistutuksen, muistutusten vastineiden laadinta MRL 65 §		
Hyväksyminen	Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67 §	talvi 2024/2025	Kaupunginhallitus

6. Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavanmuutostyöstä:

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

Kaavoitusarkkitehti
Pinja Ahola
p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja
Ilmari Mattila
p. 040 637 2321

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