

Vastineraportti

Kaavaselostuksen liite 4
4.10.2024

Sastamalan kaupunki
Kairiston alueen asemakaava

5.4.2024 päivätystä kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

1. Pirkanmaan pelastuslaitos
2. Caruna Oy
3. Pirkanmaan ELY-keskus
4. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunnot ja mielipiteet:

1. Pirkanmaan pelastuslaitos, 17.4.2024 annetun kommentin pääsisältö

Pirkanmaan pelastuslaitos toteaa Kairiston asemakaavan ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutosluonnoksista seuraavaa:

- Jatkosuunnittelussa rakennusalojen etäisyyksiksi tulisi määritellä vähintään 4 metriä tonttien rajoista
- Alueelle tulisi järjestää riittävästi sammutusvettä. Ensisijaisesti sammutusvesi tulisi järjestää palovesiasemista, joiden tuotto olisi vähintään 45 l/s.

Kaavanlaatijan vastine:

- Rakennusalojen etäisyydet määritellään kaavamääräyksiin
- Kaavan aluerajausta on muutettu ja aluerajauksen muutos vaikuttaa oleellisesti myös sammutusvesien riittävyteen

2. Caruna Oy, 29.4.2024 annetun kommentin pääsisältö

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV maakaapelit ovat sinisellä ja 0,4 kV maakaapelit vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Puistomuuntamot ovat violetilla neliöllä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä tarvitaan alueelle uusia kaapelointeja ja puistomuuntamo. Pyydämme, että kaava-alueelle lisätään ohjeellinen sijainti uudelle puistomuuntamolle (20 m²) liitteen 2 mukaisesti. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta tarkentaa lausuntoamme myös asemakaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Kaava-alueelle osoitetaan sijainti uudelle puistomuuntamolle

3. Pirkanmaan ELY-keskus, 13.5.2024 annetun kommentin pääsisältö

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella ja näin ollen kaavamuutos kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin.

Alueelle suunniteltu asuinkortteli jatkaa Pentinkulman varteen sijoittuvaa asutusta ja alueen ympärille on osoitettu istutettava alue. Olemassa oleva toimitilojen alue laajenee myös länteen kohti osayleiskaavassa maisemallisesti arvokkaiksi osoitettuja peltoja. Toimitilarakennusten kortteli on rajattu merkinnällä ”säilytettävä/istutettava alueen osa”, jossa reuna-alue tulee toteuttaa puu- ja pensasistutuksilla.

Laajentumisesta on tehty asemapiirros, joka havainnollistaa uuden rakentamisen sijoittumista alueelle. ELY-keskus näkee positiivisena istutettavien alueiden leveyden, sekä määräyksen alueen puu- ja pensasistutuksista. ELY-keskus kuitenkin näkee, että osana vaikutusten arviointia olisi syytä tarkastella, katkeaaako uuden rakentamisen myötä näkymälinjoja avoimille pelloille tai voiko suunnitelma vaikuttaa esimerkiksi peltomaiseman hahmottamiseen Häijään keskustan suunnasta. Lisäksi olisi hyvä tuoda esille perustelut virkistysalue- merkinnän valitsimiselle esimerkiksi maisemapelto- merkinnän sijaan.

Melu

Alueelle on tehty meluselvitys vuonna 2014. Kaavaselostuksen mukaan ”suunnitellulla asuinpienalojen korttelialueella kaavamuutosalueen eteläosassa keskiäänitaso on päivisin yli 50 dB ja öisin yli 45 dB”. Uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on Valtioneuvosto päätöksen mukaan 45 dB. Melun torjumiseen on esitelty kasvillisuutta sekä toimitilarakennusten sijoittelua. ELY-keskus näkee, että edellä mainittujen toimenpiteiden vaikuttavuutta uudelle asuinalueelle olisi hyvä arvioida meluselvityksellä. Näin voidaan myös tunnistaa melutasojen mahdolliset muutokset vuoden 2014 jälkeen.

Hulevedet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla. Hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla vastaa kunta. Suunnittelualueelle tulee laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti hulevesien hallinnan tavoitteena tulee olla hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispaikalla sekä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemien ottaen huomioon ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä.

Hulevesien hallintasuunnitelmaa varten tulee tarkastella alueelta kertyviä hulevesiä valuma-aluelähtöisesti. Kaava-alueen tiivistyvä rakentuminen lisää kertyvien hulevesien määrää. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti riittää yleensä vain normaaleille sademäärille, joten hulevesien tulvimista on hallittava muilla keinoilla. Hulevesiä tulee viivyttää, imeyttää ja hyödyntää jo niiden syntypaikalla.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittelytarve, jonka pohjalta määritetään muun muassa maanpäällisten menetelmien ja johtamisreittien tilantarve, sijoitus ja mitoitus, tonttikohtaisen hulevesien viivytyksen ja käsittelyn tarve sekä annetaan tarvittavat kaavamääräykset.

Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon alueen nykyinen hulevesiviemäriverkosto ja sen kapasiteetin riittävyys rakennetussa tilanteessa. Hulevesien hallitut tulvareitit on suunniteltava, jotta rankkasateet eivät aiheuta vahinkoa. Erityistä huomiota tulee suunnata ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Hyvä hulevesien hallinta on osa terveellistä ja turvallista elinympäristöä. Korttelialueiden tarkemmassa suunnittelussa maanpäällisiä hulevesirakenteita voi käyttää myös alueen viihtyisyyttä lisäävänä elementtinä, kuten istutusalueita, joihin johdetaan myös hulevesiä. Hulevesiä suodattavia rakenteita suositellaan likaantuneimmille hulevesille, kuten katu- ja pysäköintialueiden vesien käsittelyyn.

Luontoarvot

AP-tonttivaraukset sijoittuvat osittain metsikkökuvioille, joka on puustotietojen perusteella varttunutta sekametsää. Lajitietokeskuksen havaintotietojärjestelmässä alueelta on liito-oravahavaintoja. Metsikkö on syytä selvittää liito-oravan esiintymisen varalta. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat (kolopuut, risupesät, pöntöt) ovat luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja, eikä niitä saa hävittää tai heikentää.

Peltoalueelle sijoittuu ilmakuvasakin näkyvä (tulva)kosteikko. Kosteikon luonteesta ei ole tarkempia tietoja. Liito-oravaselvityksen yhteydessä olisi syytä arvioida kosteikon soveltuvuutta viitasammakon elinympäristöksi. Tarvittaessa kosteikko tulee tarkistaa viitasammakon esiintymisen varalta. Myös viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikat ovat luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja, eikä niitä saa hävittää tai heikentää.

Alueen maaperä on savea ja hiesua, sekä pieneltä osin saraturvetta. Maaperä on huonosti vettä läpäisevää, ja siten hulevesien viivytys tonteilla hankalaa. Alueen hienojakoisen

maaperän vuoksi hulevesien viivytykseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää huomiota, haitallisten vaikutusten ehkäisemiseksi pintavesiin. Alueella sijaitsee valmiiksi ojastoja ja kosteikkomaisia alueita, jotka on suositeltavaa huomioida hulevesien johtamisreitteinä ja -rakenteina alueen hulevesisuunnittelussa. Osa näistä ojastoista on jäämässä rakentamisen alle. Alueen vedet kulkeutuvat Rätikköjokeen ja edelleen Saikkalanjokeen, joiden ekologinen tila on arvioitu tyydyttäväksi, kun tavoitetila on hyvä.

Kaupan mitoitus

Osayleiskaavassa alue on osoitettu työpaikka-alueeksi. Lisäksi nyt asemakaavoitettavan alueen läheisyyteen on osayleiskaavassa esitetty kaupallisten palveluiden aluetta, joka mahdollistaa maakuntakaavan määrittämän kaupan kerrosneliömäärän ylärajan verran kaupallisia palveluita. Näin ollen osana asemakaavan laatimista tulisi esittää yleiskaavasta poikkeamisen perusteet sekä tutkia asemakaavojen mahdollistaman kaupan kerrosneliömäärä. Jos kerrosneliömäärävaranto alueella ylittää maakuntakaavan salliman ylärajan, tulee osana kaavan laatimista tehdä kaupallinen selvitys, jossa selvitetään perusteet kaupan lisäämiselle. Lisäksi osana kaavatyötä tulee laatia yleiskaavallinen tarkastelu.

Kaavanlaatijan vastine:

- Suunnittelualueelta tehtiin vuonna 2024 luontoselvitys sekä liito-oravaselvitys. Lajistosta kartoitettiin erityisesti linnusto, kasvillisuus ja liito-oravan mahdollinen esiintyminen. Raportista käy ilmi, että alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja eikä alueella ole liito-oravalle sopivaa elinympäristöä.
- Vuoden 2014 tieliikennemeluselvityksen raportissa on huomioitu liikennetiedot nyky- ja ennustetilanteessa. Liikennemäärää arvioitiin käyttäen, alueen teiden ja katujen nykyisiä liikennemääriä, alueen maankäyttöön liittyviä tietoja sekä liikenteellistä tarkastelua. Vuoden 2030 ennusteliikennemäärissä huomioitiin meneillään olevien asemakaavoitushankkeiden vaikutukset. Ottaen huomioon asemakaavahankkeen koon, antaa vuoden 2014 selvityksen ennustetilanteet riittävän tiedon melusta suunnittelualueella eikä nähdä tarvetta uudelle meluselvitykselle vaikutuksiltaan vähäisen kaavahankkeen takia. Melun torjumiseen on esitelty kasvillisuutta ja leveämpiä istutusvyöhykkeitä avoimen peltomaiseman suuntaan.

- Kaavaan on varattu riittävät tilaratkaisut hulevesien hallintaa varten.
- Kaavakarttaan päivitettiin avoimeen maisemaan rajautuvat istutettavan alueen osat leveämmiksi sekä kaavamääräys muutettiin näiltä osin i-2- määräykseksi. Tarkemmalla i-2- määräyksellä alueelle tulee toteuttaa puu- ja pensasistutuksia, jotka muodostavat uuden monikerroksisen reunavyöhykkeen suhteessa avoimeen maisematilaan. Maisematekijät on otettu kaavassa paremmin huomioon muuttamalla virkistysalue- merkintä maisemapelto- merkintään.
- Kairiston asemakaavan muutos päätettiin eriyttää alkuperäisestä kaavamuutossuunnitelmasta rakenteen selkeyttämisen vuoksi. Asuinpientalojen korttelialueelle Kairiston alueella on kysyntää, joten alkuperäisestä kaavamuutosalueesta päätettiin eriyttää eteläosan pientalojen korttelialue sekä peltoalue omaksi kaavakseen, jotta kaavoitus alueella voidaan viedä nopeammalla aikataululla eteenpäin. Eteläpuolen osalta asuinpientalojen korttelialue sijoittuu osayleiskaavassa suurimmalta osin AP-merkinnän alle. Pieni osa rakennusalueesta ulottuu osayleiskaavassa merkitylle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, mutta suurin osa peltoalueelle osuvasta korttelialueesta on i-2- määräyksen istutusalueita. Istutusalueiden on tarkoitus muodostaa monikerroksinen reunavyöhyke suhteessa avoimeen maisematilaan, eikä heikentää sen arvoa. Osayleiskaavasta poikkeaminen on suhteessa hyvin pientä, joten ei nähdä tarpeelliseksi tehdä yleiskaavallista tarkastelua tai kaupan mitoituksen tarkastelua uudelta suunnittelualueelta.

4. Pirkanmaan maakuntamuseo, 30.5.2024 annetun kommentin pääsisältö

Pirkanmaan maakuntamuseo on antanut hankkeesta aikaisemmin lausunnon, jossa se korosti alueen maiseman maakunnallisesti merkittäviä arvoja ja niiden huomioimista kaavasuunnittelussa sekä vaikutustenarvioinnissa. Maakuntamuseo totesi lisäksi, että hankkeen maisemavaikutuksia tulee vähentää kaavasuunnittelun keinoin mm. osoittamalla uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin riittävän leveät istutettavat vyöhykkeet.

Maakuntamuseo huomauttaa, että kaavaluonnoksessa toimitilarakennusten korttelialueiden 311 ja 309 KTY-3- aluevaraukset sijoittuvat länsiosiltaan Mouhijärven

oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan merkitylle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle. Osayleiskaavaan liittyvän maiseman herkkyyksianalyysin mukaan alue on maisemallisesti herkkää. Osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen ja talouskeskuksiin liittyvä täydennysrakentaminen on sallittua. Asemakaavaluonnos on tältä osin ristiriidassa osayleiskaavan kanssa. Ratkaisua tulee perustella huolellisemmin kaavaselostuksessa. Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että peltoalue on ”maisemallisesti arvokasta maisemaa, johon ei mielellään suositella rakentamista. Alueella maiseman luonteen säilyminen on tärkeää.” Tämä huomioiden vaikutusten arviointia tulee maiseman osalta vielä syventää.

Maiseman maakunnallisesti merkittäviin arvoihin on viitattu kaavaluonnoksen yleismääräyksissä: *Rakentamisessa ja muussa maankäytössä tulee huomioida sijainti maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. [...] Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä oleskelu-, liikenne- tai pysäköintialueena, on istutettava puita ja pensaita.*

Kaavaluonnoksessa AP-11-korttelialueiden reunoille on merkitty istutettavat alueen osat ja avoimen maisematilan suuntaan myös säilytettävä/istutettava puurivi. KTY-3-korttelialueille on avoimen maisematilan suuntaan osoitettu säilytettävä/istutettava alueen osa (i-2), johon liittyy määräys: *Alueelle tulee toteuttaa puu- ja pensasistutuksia, jotka muodostavat uuden monikerroksisen reunavyöhykkeen suhteessa avoimeen maisematilaan. Olemassa olevat maisemapuut tulee pyrkiä säilyttämään. Puu- ja pensasistutusten tulee edustaa alueen luontaista lajistoa.* Maakuntamuseo katsoo, että merkinnät ovat oikean suuntaiset. AP-11- alueella istutettava vyöhyke on kuitenkin kapeahko, eikä siihen liity tarkemmin ohjaavaa määräystä. Museo esittää, että avoimeen maisemaan rajautuvilta osin istuttava alueen osa osoitetaan leveämpänä ja i-2-alueena.

Pirkanmaan maakuntamuseon kaava-alueelle tekemän maastokatselmuksen perusteella hanke ei vaadi arkeologista inventointia. Maakuntamuseolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Kaavakarttaan päivitettiin avoimeen maisemaan rajautuvat istutettavan alueen osat leveämmiksi sekä kaavamääräys muutettiin näiltä osin i-2- määräykseksi. Maisematekijät on otettu kaavassa paremmin huomioon muuttamalla virkistysalue-merkintä maisemapelto- merkintään.
- Asuinpientalojen korttelialueelle Kairiston alueella on kysyntää, joten alkuperäisestä kaavamuutosalueesta päätettiin eriyttää eteläosan pientalojen korttelialue sekä peltoalue omaksi kaavakseen, jotta kaavoitus alueella voidaan viedä nopeammalla aikataululla eteenpäin. Eteläpuolen osalta asuinpientalojen korttelialue sijoittuu osayleiskaavassa suurimmalta osin AP-merkinnän alle. Pieni osa rakennusala-alue ulottuu osayleiskaavassa merkitylle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, mutta suurin osa peltoalueelle osuvasta korttelialueesta on i-2- määräyksen istutusalueita.

16.2.2024 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunnot ja mielipiteet:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo, 22.3.2024 annetun kommentin pääsisältö

Suunnittelualue sijaitsee Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on asiaankuuluvalla tavalla tunnistettu maiseman arvojen huomioimisen ja maisemavaikutusten arvioinnin merkitys kaavahankkeessa.

Alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040 (vahv. 2020). Siinä suunnittelualueen länsiosa on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Merkinnällä on osoitettu peltoalueita, joihin erityisesti liittyy sekä kulttuurihistoriallisia että maisemallisia arvoja. Alue on tarkoitettu maatalouden harjoittamiseen. Alueen oleviin talouskeskuksiin liittyvä täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittua. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä.

Myös maakuntamuseo painottaa maiseman arvojen huomioimista kaavasuunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Suunnittelualueen länsipuolelta aukeaa esteetön näkymäyhteys kookkaille viljelyaukeille pohjoisessa ja lännessä, jossa sijaitsee mm. Vähä-Tiisalan maakunnallisesti arvokas pihapiiri. Hankkeen maisemavaikutuksia tulee vähentää kaavasuunnittelun keinoin mm. osoittamalla uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin riittävän leveät istutettavat vyöhykkeet.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta maakuntamuseo toteaa, että suunnittelualueelta ei tunneta ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita kulttuuriperintökohteita. Aluetta ei kuitenkaan ole aikaisemmin arkeologisesti tutkittu. Arkeologisen selvitystarpeen arvioimiseksi maakuntamuseo tekee keväällä 2024 alueella maastokatselmuksen ja informoi sen tuloksista kaavoittajaa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Maisemalliset arvot huomioidaan kaavasuunnittelussa sekä vaikutusten arvioinnissa. Uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin on jätetty leveämmät istutettavan alueen vyöhykkeet.
- Asuinpienalojen korttelialueen maisemapellon puoleisille sivuille on osoitettu istutusalueen lisäksi säilytettävä/istutettava puurivi, jotta uudisrakennukset istuisivat luontevammin olemassa olevaan ympäristöön.
- Toimitilarakennusten korttelialueen maisemapellon puoleisille sivuille on kaavassa osoitettu säilytettävän/istutettavan alueen osan- merkintä. Merkinnällä on osoitettu alue, jolle tulee toteuttaa puu- ja pensasistutuksia, jotka muodostavat uuden monikerroksisen reunavyöhykkeen suhteessa avoimeen maisematilaan. Olemassa olevat maisemapuut tulee pyrkiä säilyttämään. Puu- ja pensasistutusten tulee edustaa alueen luontaista lajistoa.
- Kaavamuutoksessa toimitilarakennusten ja asuinpienalojen korttelialueiden väliin jää puistoalue, jolla on tarkoitus tuoda ilmavuutta rakenteeseen sekä suojata kosteikkoa ja avointa maisemapeltoa.

Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto

Sastamalan kaupunki - maankäyttö