

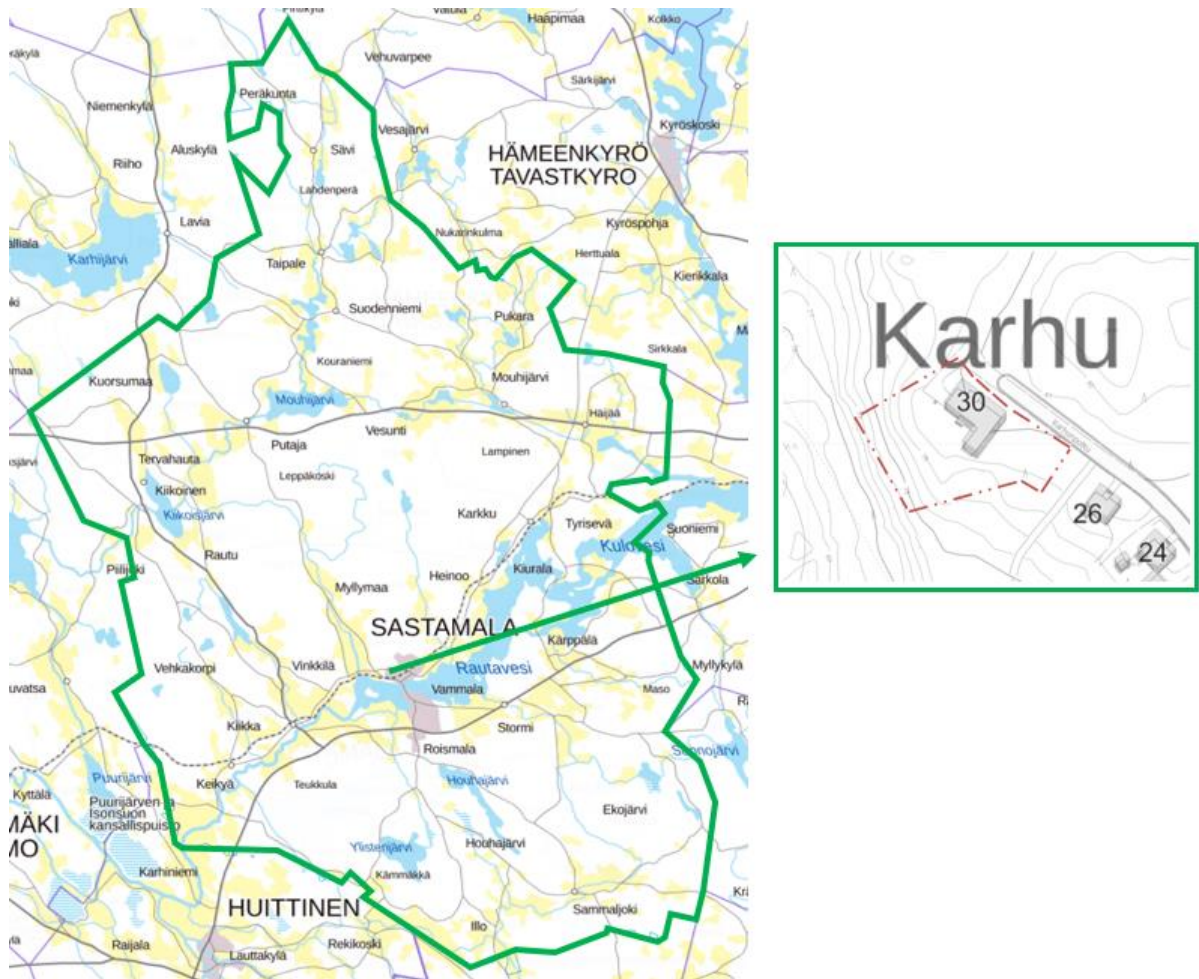


## Sastamalan kaupunki

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### A\_094 Karhunpolku 30 asemakaavan muutos

8.6.2023, päivitetty 3.11.2023



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 .....	5
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma .....	6
Asemakaava.....	8
2.5. Selvitykset.....	9
2.6. Maanomistus.....	9
2.7. Tavoitteet .....	10
3. Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	10
3.1. Osalliset .....	11
3.2. Tiedottaminen .....	11
3.3. Viranomaisyhteistyö .....	12
4. Kaavan vaikutusten arviointi .....	12
5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko.....	12
6. Yhteystiedot.....	13

## 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](http://sastamala.fi)) sekä maankäytön ilmoitustaululla Sastamalan kaupungintalolla Tampereentie 5, 2.kerros.

## **2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet**

### **2.1. Vireilletulo**

Karhunpolku 30 asemakaavan muutos on yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettava kaavamuuotos, josta on tehty kaavoitus sopimus.

Kaavamuutoksesta on tarkoitus laatia suoraan kaavaehdotus kaavan vähäisen laajuuden ja vaikutusten vuoksi.

Kaavamuutos koskee Karhunpolun aluetta, johon on asemakaavassa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Lisäksi kaavamuutosalueella on yleinen pysäköintialue, lähivirkistysaluetta sekä yleistä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa. Tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa autokatoksen rakentaminen osittain nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Samalla tarkistetaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

### **2.2. Suunnittelualue**

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan 16. kaupunginosan eli Karhun kaupunginosassa ja se käsittää korttelin 3, yleisen pysäköintialueen, hiukan lähivirkistysaluetta sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa. Asemakaavan muutos koskee Vammalan pohjoispuolen aluetta ja sijoittuu Karhunpolun länsipuolelle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,32 ha.



Kuva 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta sekä lähiympäristöstä

### **2.3. Vaikutusalue**

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

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 seuraava aluevaraus:

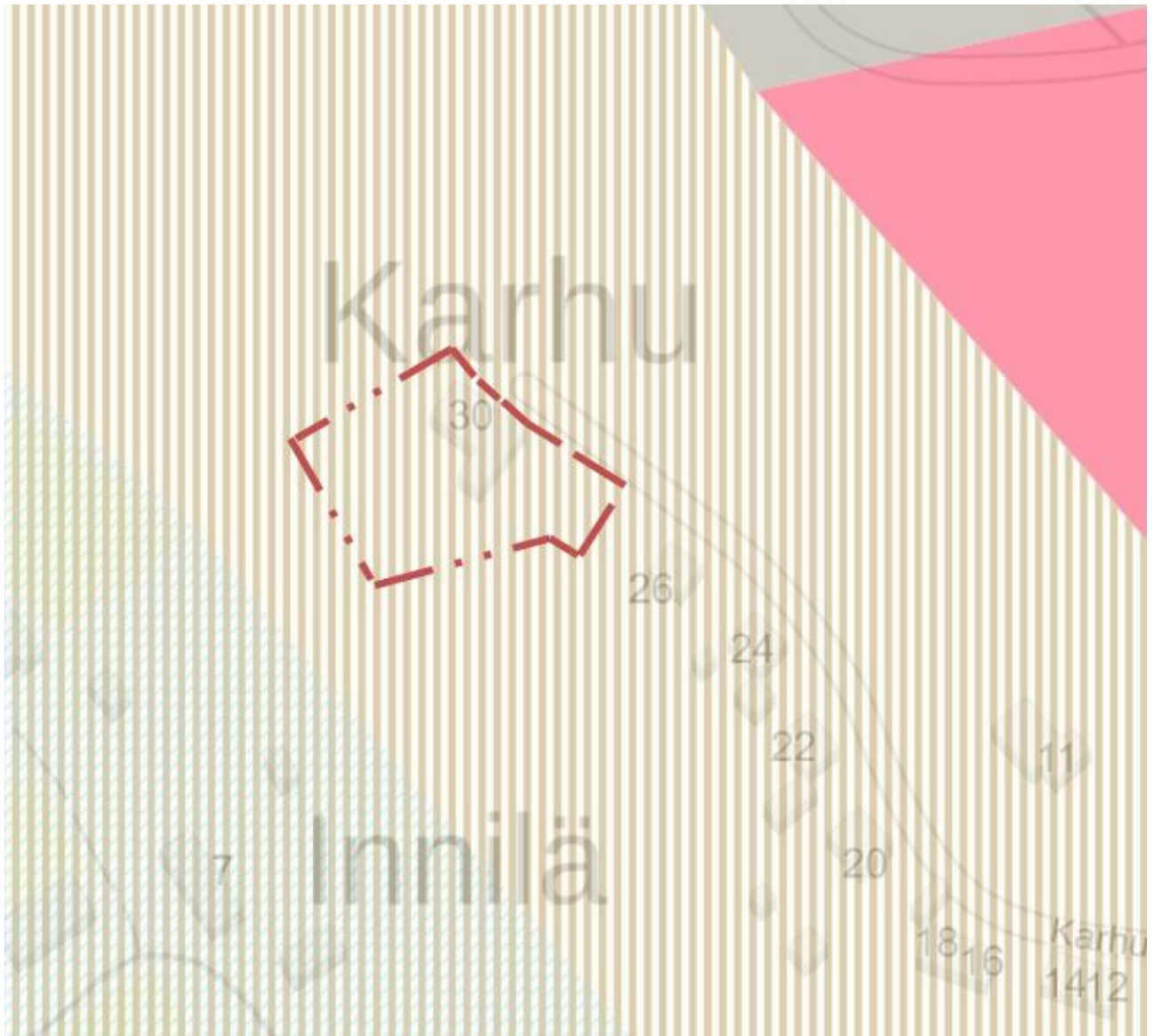
**Taajamatoimintojen alue, ehdollinen.**

Merkinnällä osoitetaan asumisen, kaupan ja muiden palvelujen, työpaikkojen sekä muiden taajamatoimintojen alueet, joiden toteuttaminen edellyttää jonkin suunnittelumääräyksessä esitetyn ehdon täyttymistä. Mikäli aluetta ei ole erikseen mainittu suunnittelumääräyksessä, merkintä osoittaa toteutukseltaan maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle ajoitettavat taajamatoimintojen alueet.

*Suunnittelumääräys:*

Aluetta koskevat taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräykset. Lisäksi alueen suunnittelussa tulee määritellä alueen toteuttamisen tarkoituksenmukainen ajoitus suhteessa maakuntakaavassa osoitettuun muuhun yhdyskuntarakenteeseen.





Kuva 3: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoiviivalla

### **Yleiskaava**

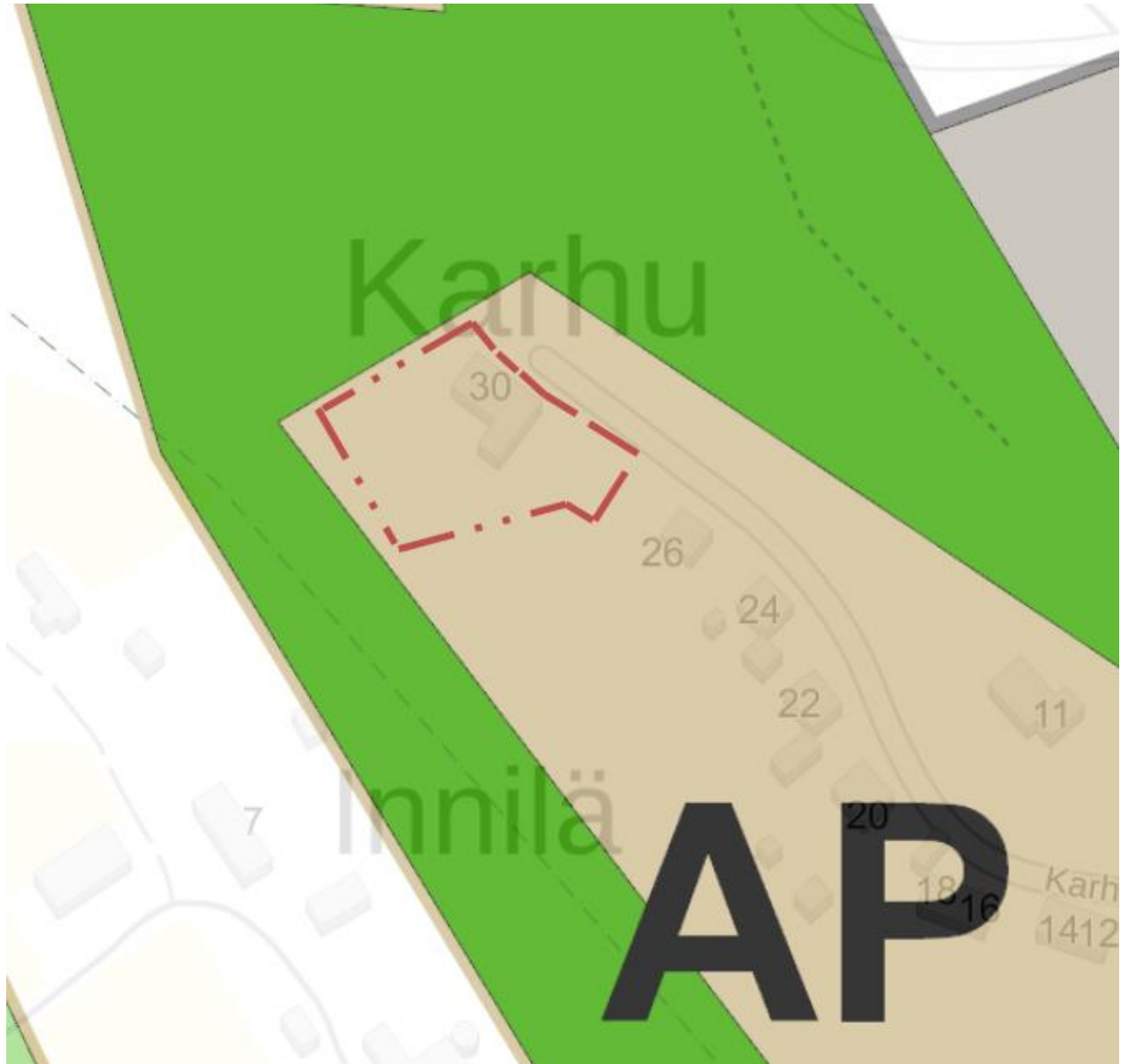
Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustaajaman rakenneosayleiskaavan 28.4.2014.

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

### **Pientalovaltainen alue**

Merkinnällä on osoitettu asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin. Merkintä voi sisältää myös pienehköjä palvelujen ja

ympäristöhäiriöitä aiheutumattoman työpaikkatoiminnan alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä katualueita.



Kuva 5: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

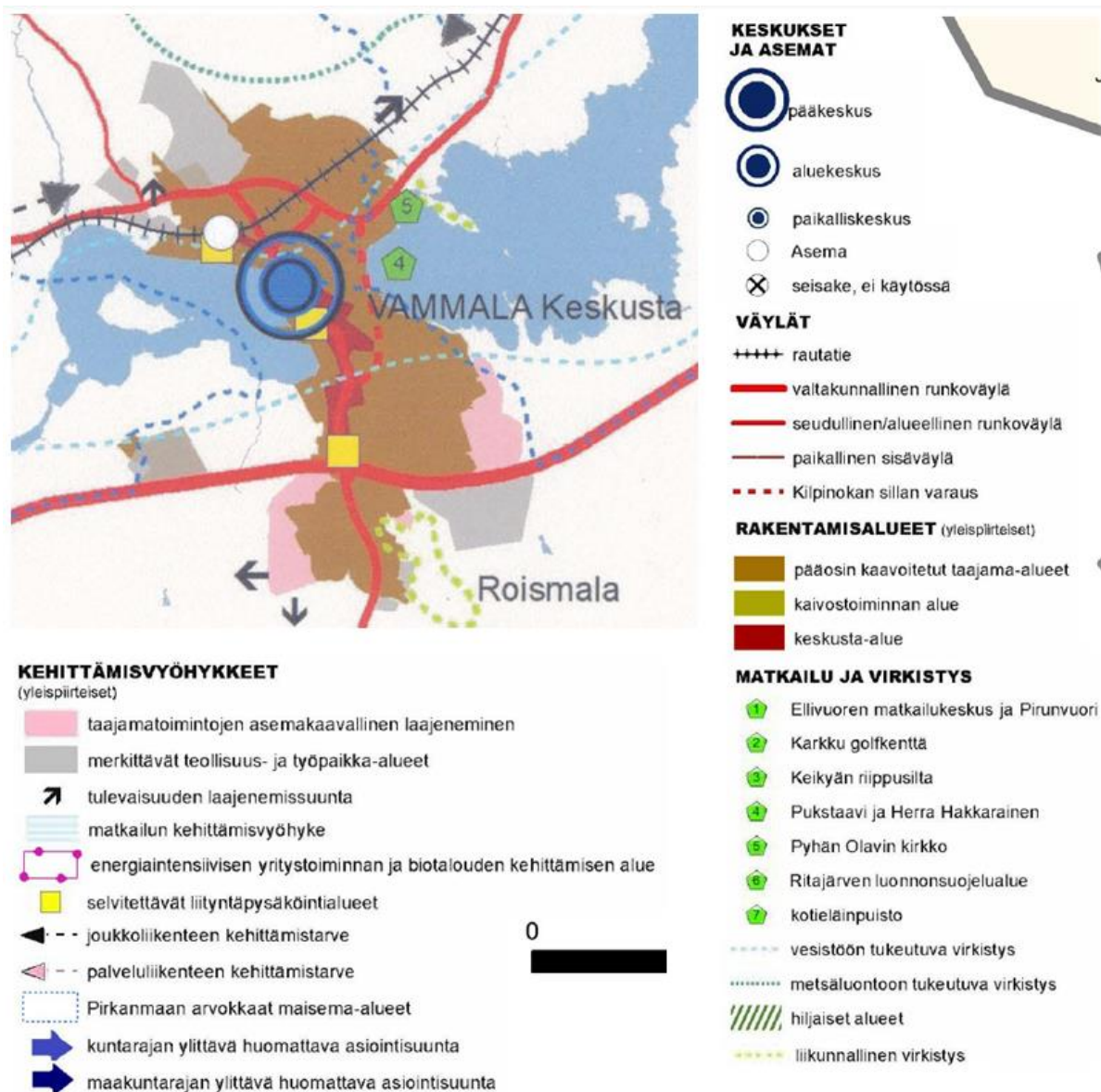
### **Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma**

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 tulevaisuuden laajenemissuuntaa kuvaavan nuolen kohdalle kartan luoteisosassa sekä alueelle, missä näkyy pääosin asemakaavoitetun alueen merkintää.



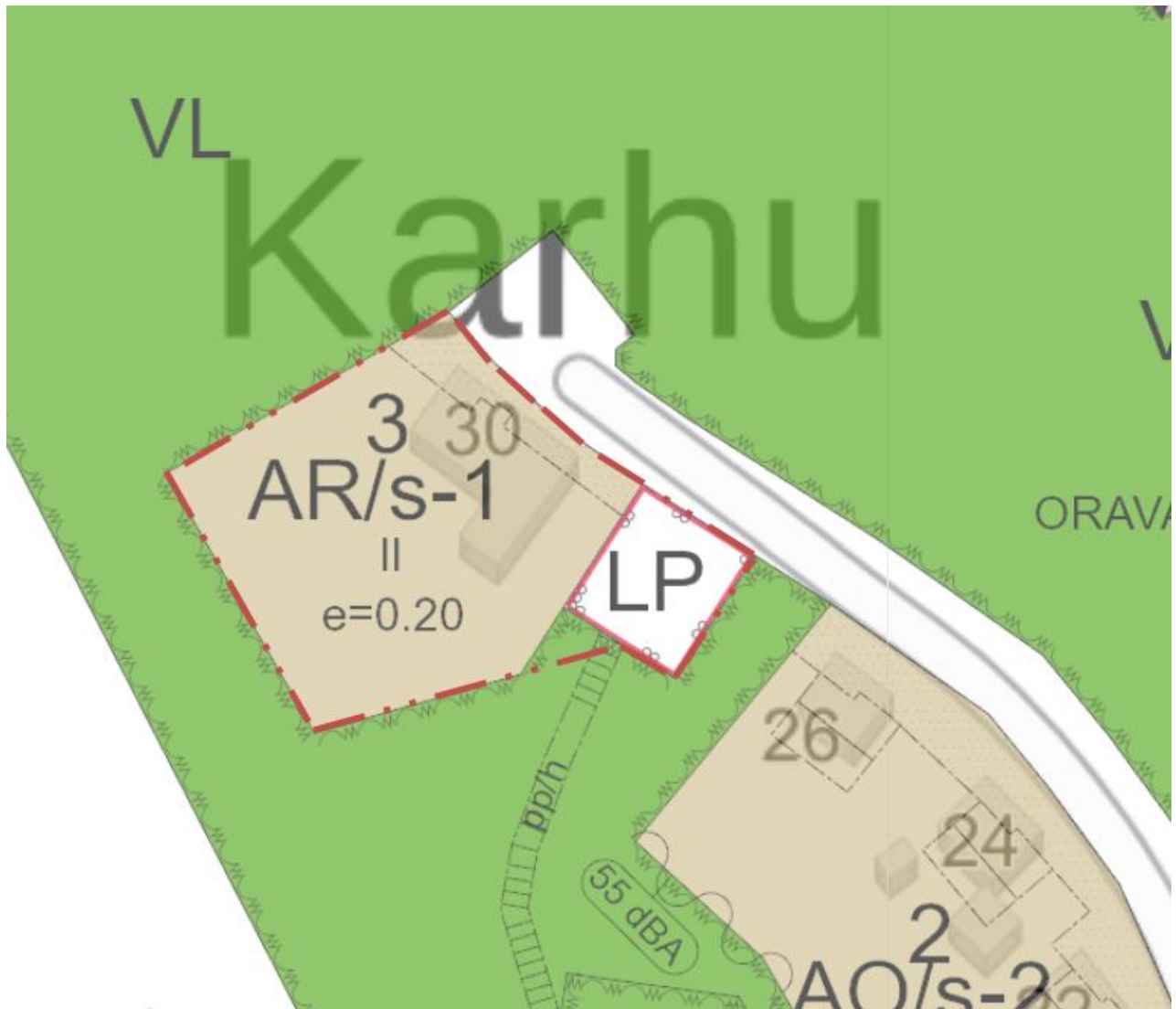
Kuva 6: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta, suunnittelualue sijaitsee kartan luoteisosassa nuolen kohdalla



## Asemakaava

Alueella on voimassa Karhun eli 16. kaupunginosan ja Nuupalan eli 6. kaupunginosan asemakaava ja asemakaavan muutos. Vammalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 19.6.2000.

Suunnittelualue on suurelta osin rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueella olevat päärakennukset tulee säilyttää eikä niitä saa ilman rakennuslautakunnan lupaa purkaa. Tontin tehokkuusluku on 0,20. Tontille saa rakentaa 2 kerroksisen rakennuksen. Lisäksi kaavamuutosalueella on yleinen pysäköintialue, hiukan lähivirkistysaluetta sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa.



Kuva 7: Ote ajantasa-asetuksesta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoivalla

## **2.5. Selvitykset**

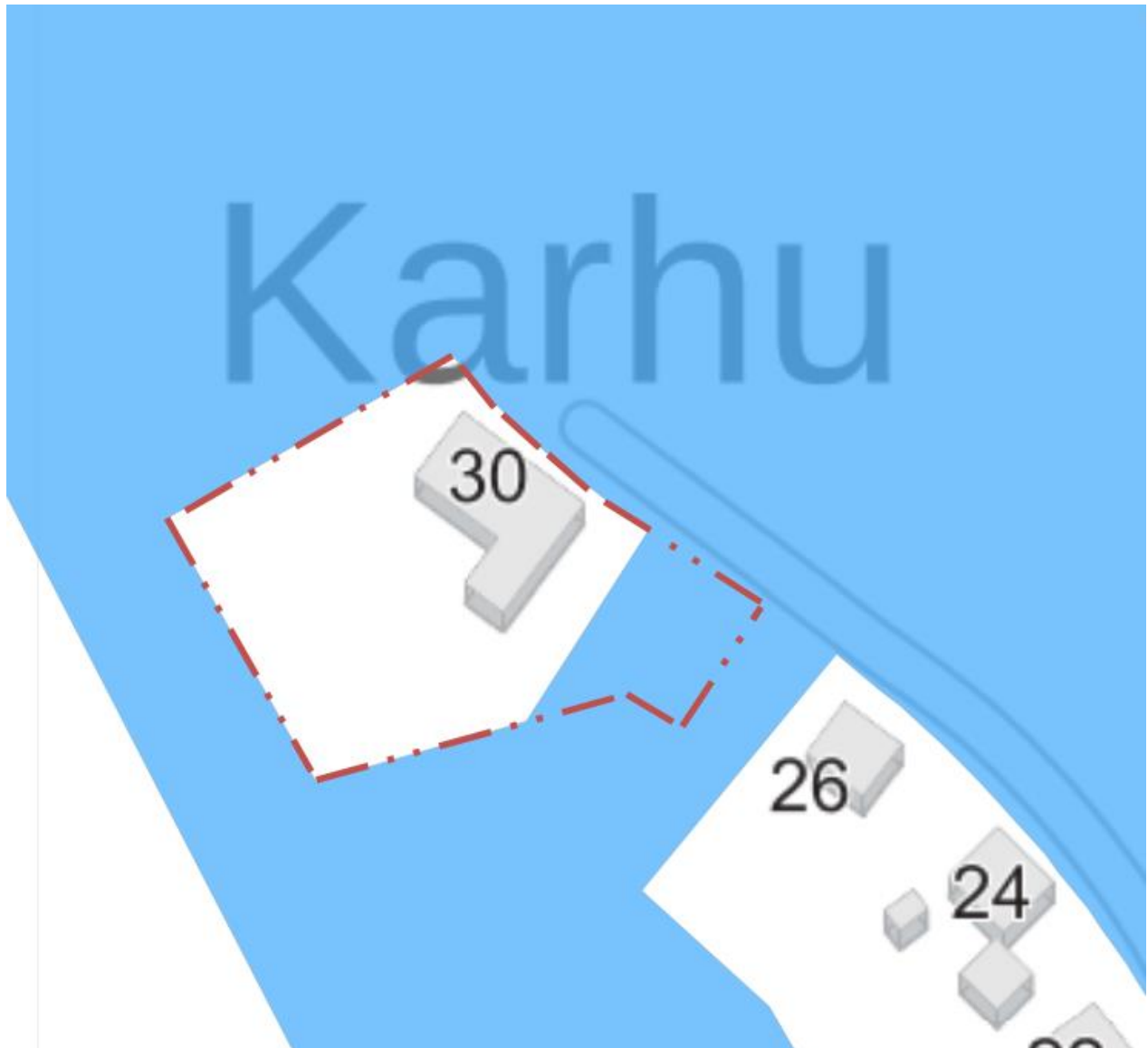
Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan tarpeelliset selvitykset. Suunnittelualueelta ja sen läheisyydestä on laadittu vuonna 2000 luontoselvitys.

Kaavamuuotosalue sisältyy myös *Vammalan keskustan osayleiskaava-alueen kulttuuriympäristöinventointi 2004-* selvitykseen. Suunnittelualueella on suoritettu myös maastokatselmus vuonna 2023.

## **2.6. Maanomistus**

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisen omistuksessa, alaosan yleisen pysäköinnin alue on kaupungin omistuksessa. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa lisäämaan lunastus kaupungin maalta yksityiselle kiinteistölle.



Kuva 8: Kaupungin maaomaisuus sinisellä, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

## 2.7. Tavoitteet

Tavoitteena on laajentaa asuintonttia ja mahdollistaa autokatoksen rakentaminen osittain nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Tarkoituksena on mahdollistaa lisämaan lunastus tontille. Samalla tarkistetaan olemassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

## 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
- 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, 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](http://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	06 / 2023	Ympäristölautakunta



Selvitykset ja tavoitteet			
Suunnittelu	Vaikutusten arviointi	kesä / 2023	
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 §	syksy / 2023	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus  Viranomaisten lausunnot  Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§
Hyväksyminen	Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67 §	talvi / 2023	Kaupunginhallitus

## 6. Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavanmuutostyöstä:

Sastamalan kaupunki,

Maankäyttö

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

Kaavasuunnittelija

Jenny Sariluoto

p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja

Kaavavalmistelijä

Ilmari Mattila  
p. 040 637 2321

Merja Juntunen  
p. 040 826 8417

Työhön liittyvää materiaalia pidetään esillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa  
[www.sastamala.fi](http://www.sastamala.fi)