

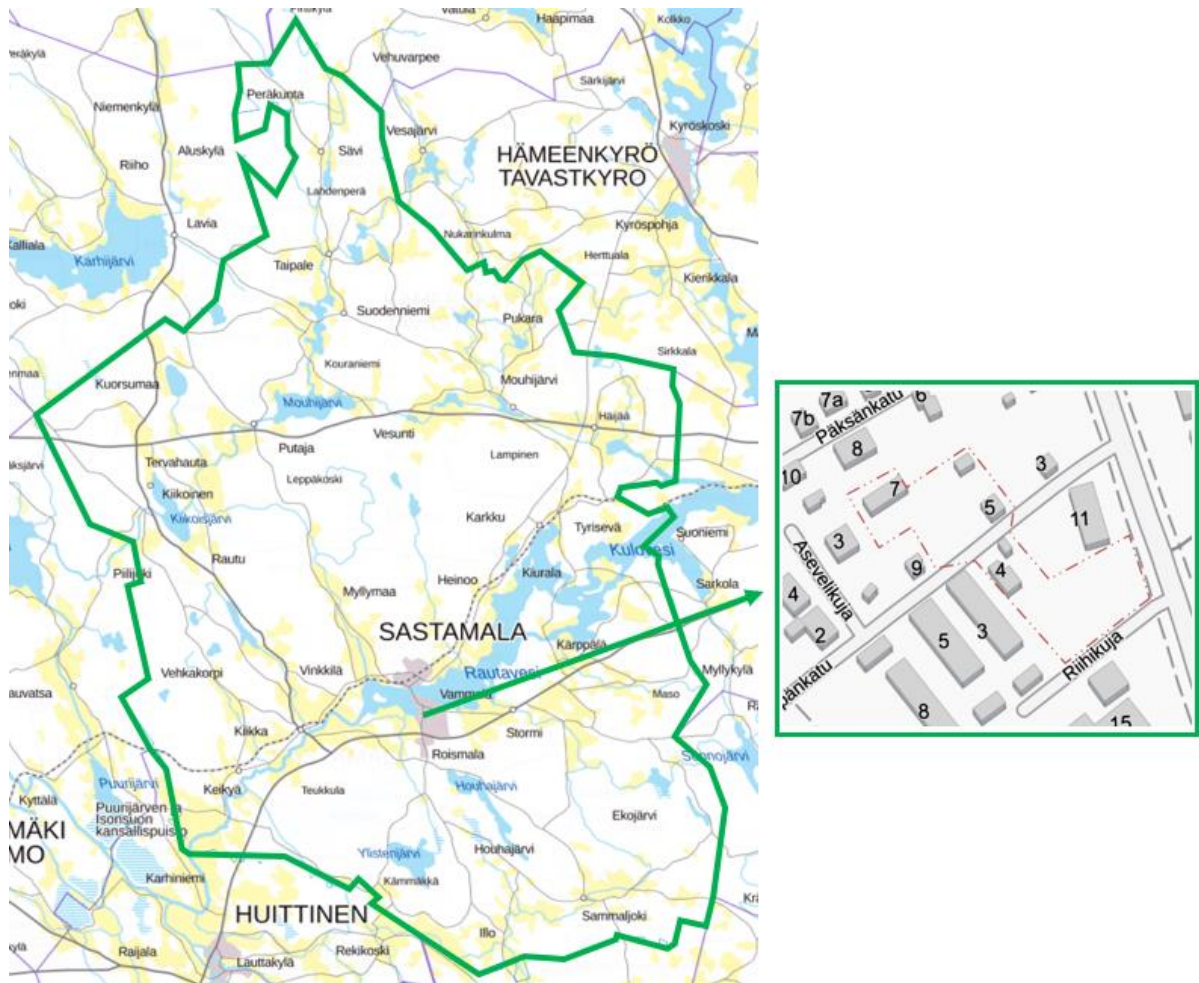


Sastamalan kaupunki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

A_101 Vammalan Hopun korttelin 16 ja 18 osien asemakaavan muutos

4.10.2024



Kuva 1: Suunnittelualan 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	6
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma	7
Asemakaava.....	8
2.5. Selvitykset.....	9
2.6. Maanomistus.....	10
2.7. Tavoitteet	11
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 Tampereentie 5, 2.kerros.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1. Vireilletulo

Hopun korttelin 16 osan ja korttelin 18 osan asemakaavan muutos on kahden yksityisen maanomistajan aloitteista toteutettavista kaavamuutoksista muodostuva kokonaisuus, joista kummastakin on tehty kaavoitussopimus. Korttelia 16 koskeva asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.5.2024 § 104. Korttelia 18 koskeva asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus viedään kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi samaan aikaan kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmakin.

Kaavamuutos koskee Hopun alueella korttelin 16 ja korttelin 18 osista muodostuvaa kokonaisuutta. Alueelle on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen (AO) korttelialueena sekä asuin-, liike ja toimistorakennusten (AL) korttelialueena. Lisäksi kaavamuutosalueella on kaupungin omistamaa tiealuetta. Kaavamuutos koostuu kahdesta eri kokonaisuudesta; kortteli 16:sta ja kortteli 18:sta.

Kortteli 16 kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa asuintonttia viereisen rakentamattoman tilan puolelle. Lohkomisen myötä syntyneelle tyhjälle tontille on tarkoitus rakennuttaa esim. rivitalo. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastetaan olemassa olevien kaavamerkintöjen tarkoituksenmukaisuutta ja varmistetaan, että pysäköinnille jää riittävästi tilaa.

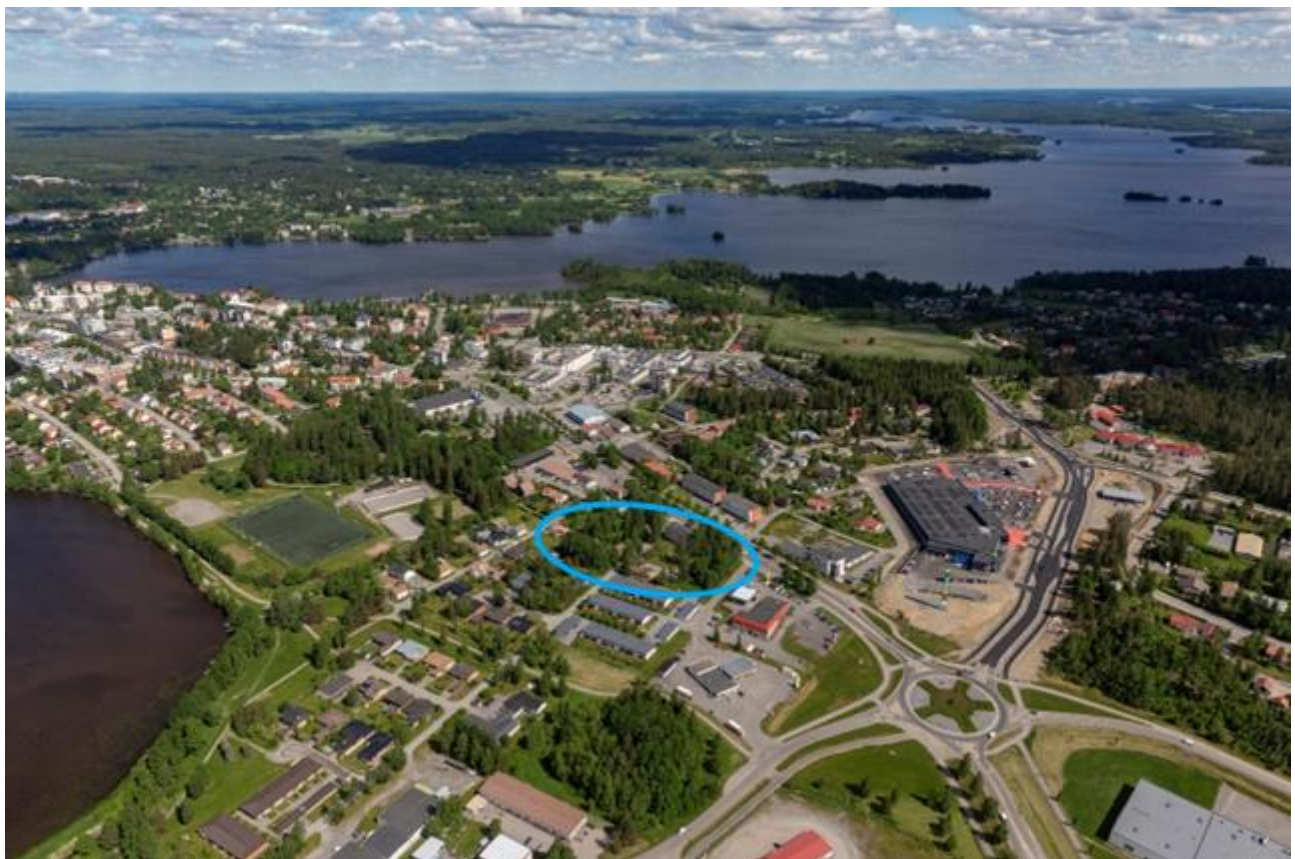
2.2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan toisen kaupunginosan eli Hopun kaupunginosassa ja se käsittää osan korttelista 16, osan korttelista 18 sekä katualuetta. Asemakaavan muutos koskee Vammalan keskustan aluetta ja sijoittuu Sepänkadun kummallekin puolen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,67 ha.



Kuva 2: Ortoilmakuva suunnittelualueesta sekä lähiympäristöstä



Kuva 3: Viistoilmakuva suunnittelualueesta sekä lähiympäristöstä, suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä

2.3. Vaikutusalue

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

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.

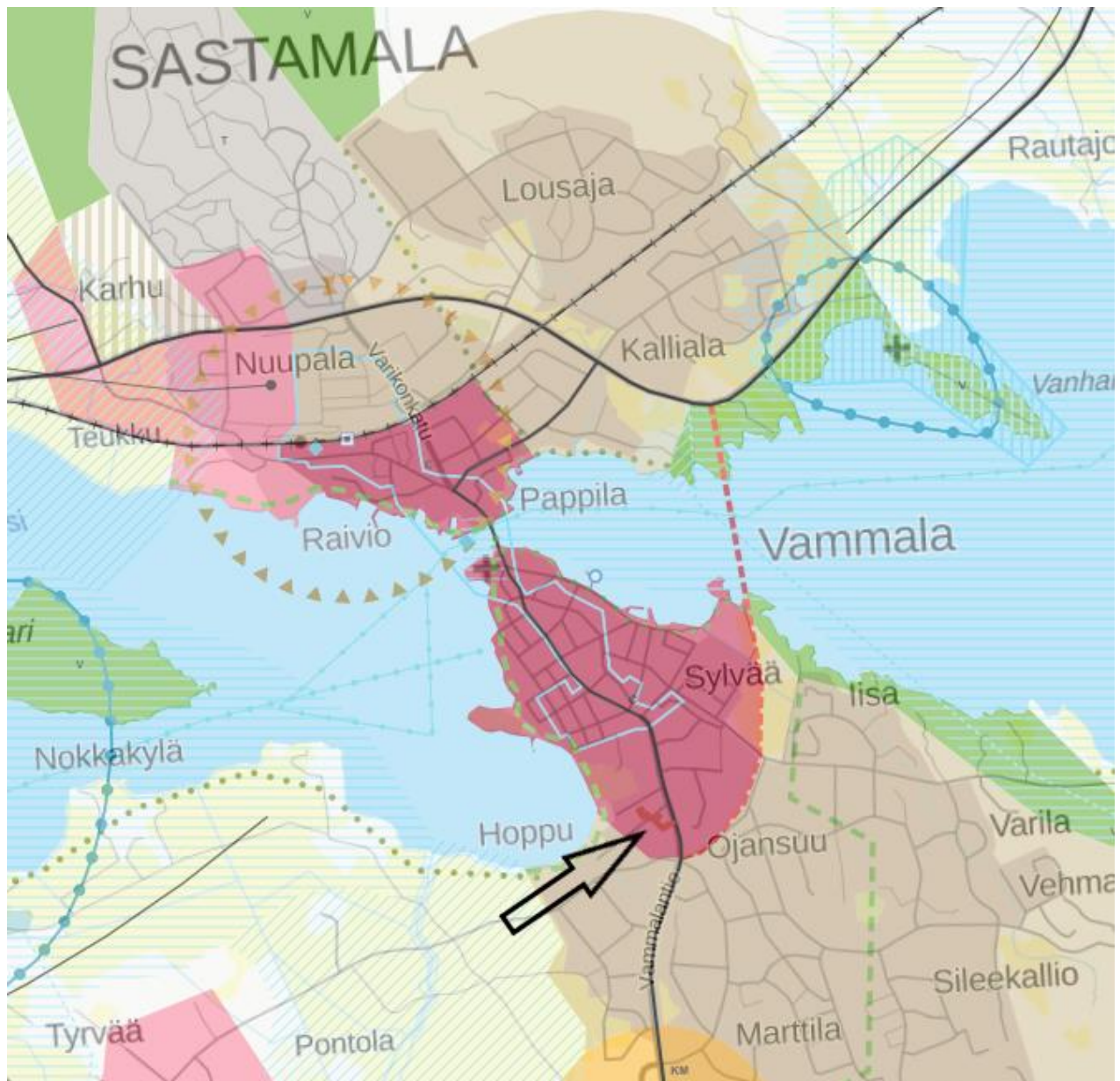
Maakuntakaavassa alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu seuraava aluevaraus:

Keskustatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan valtakunnan osakeskus, kaupunkitasoiset keskuksset. Merkintä sisältää niihin liittyvät keskustamaisen asumisen ja keskustahakuisten palvelu-, työpaikka- ja muiden toimintojen alueet liikennealueineen ja puistoineen

Suunnittelumääräys:

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



Kuva 4: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla nuolen osoittamassa kohdassa

Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt oikeusvaikutteisen keskustaaajaman 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.

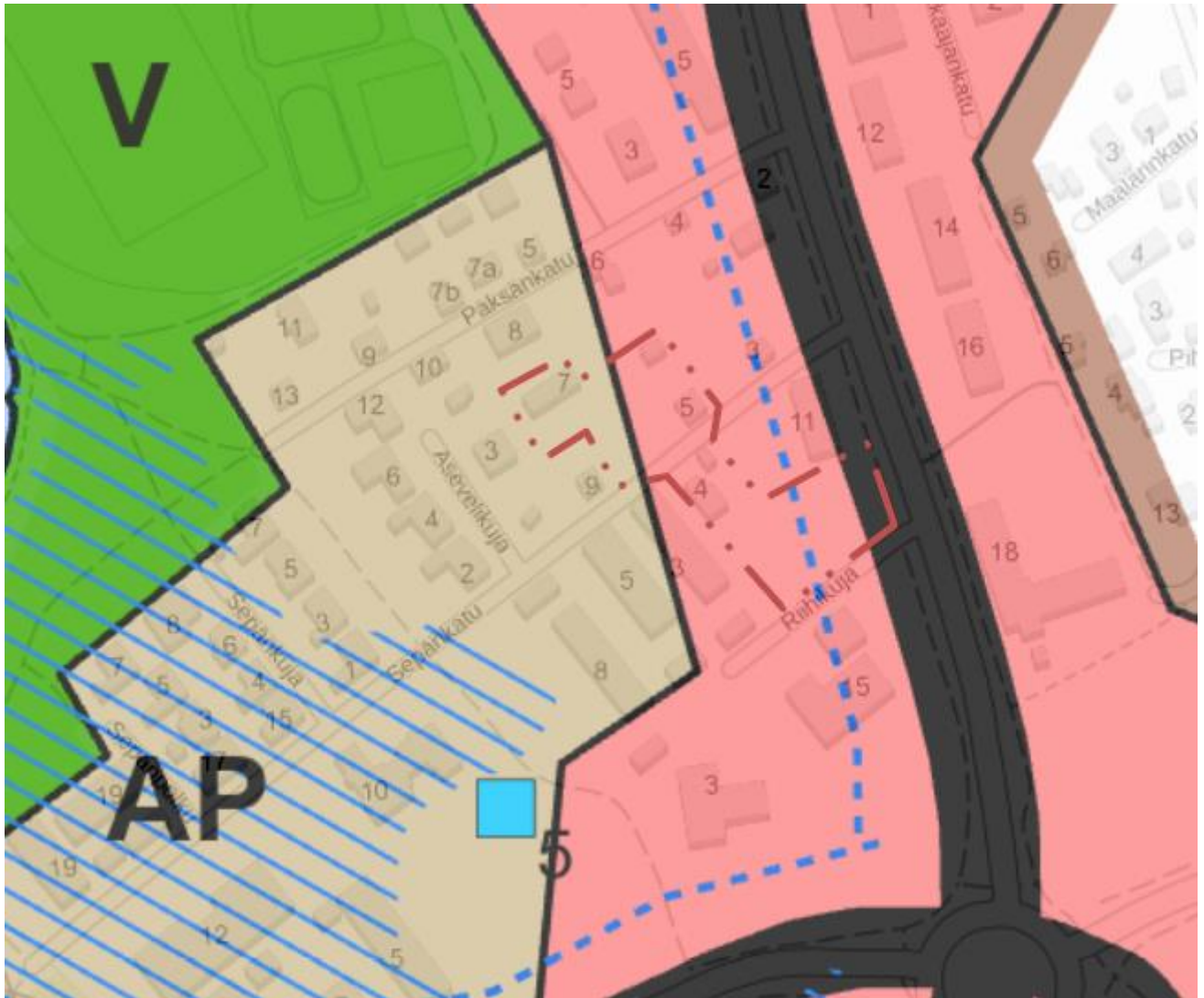
Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetulla alueelle pääasiallisia toimintoja ovat palvelut ja hallinto, keskustaan soveltuva asuminen sekä näihin liittyvät liikennealueet ja puistot.

Kevyen liikenteen reitti

Merkintä osoittaa kevyen liikenteen verkoston olemassa olevat pääreitit sekä yhteystarpeet. Merkintä ei osoita reitin tarkkaa sijaintia.

Seututie/pääkatu



Kuva 5: Ote yleiskaavasta. Suunnittelualue punaisella pistekatkoviivalla.

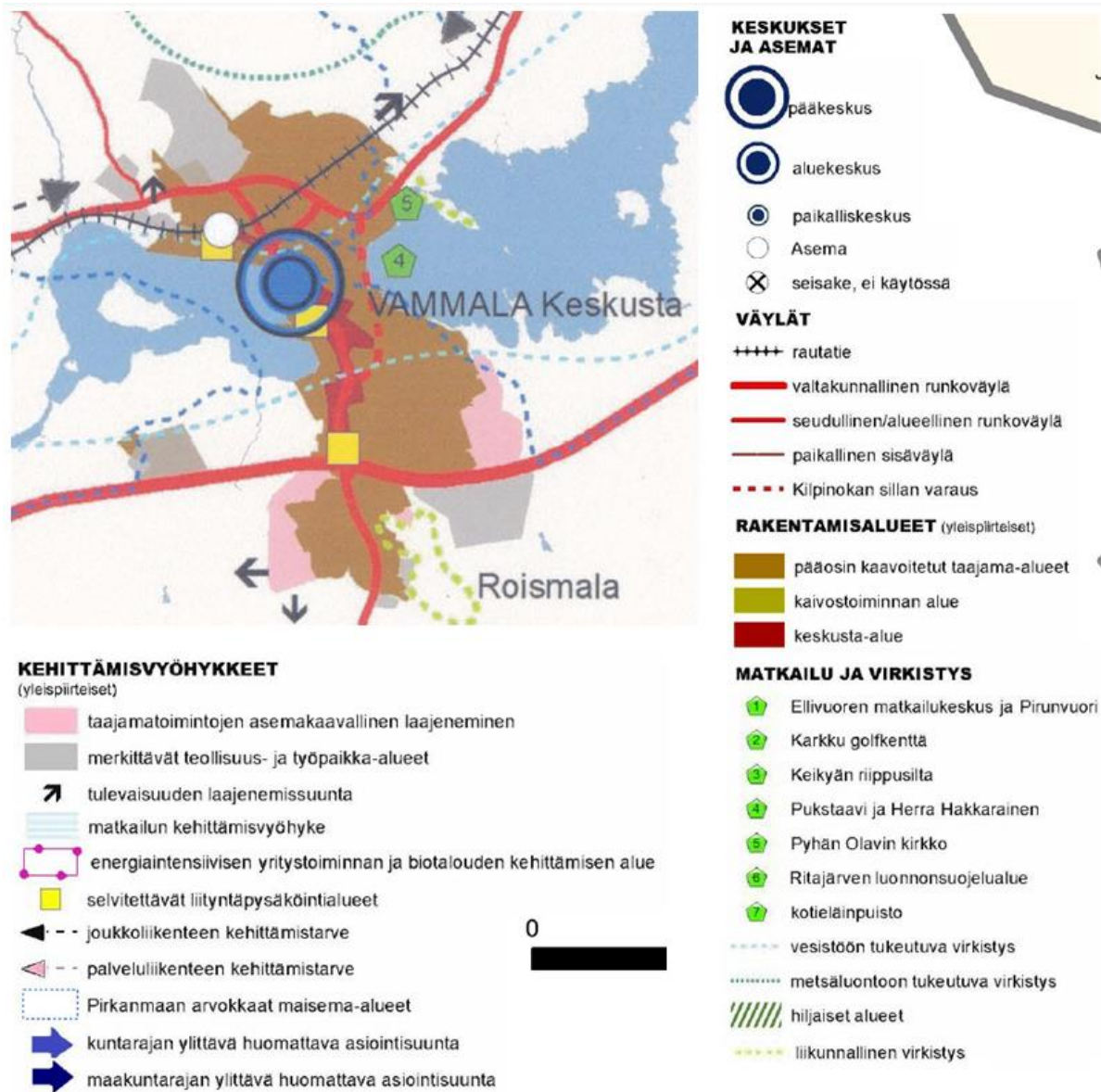
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma

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 keskusta-alueelle.



Kuva 6: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta, suunnittelualue sijaitsee keskustan ja taajama-alueiden rajalla valtakunnallisen runkoväylän välittömässä läheisyydessä.

Asemakaava

Alueella on voimassa Hopun eli toisen kaupunginosan asemakaava. Suunnittelualueella on voimassa kolme eri aikaan vahvistettua asemakaavaa. Kortteli 16 asemakaava on

vahvistettu 21.1.1982. Kortteli 18 tyhjän tontin asemakaava vahvistettu 21.5.1965 ja rakennetun tontin asemakaava vahvistettu 30.1.1970.

Kortteli 16 koostuu erillispientalojen (AO-7) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten (AL-4) korttelialueesta. Tontille saa rakentaa kolmikerroksisen rakennuksen. AO merkityllä tontilla tehokkuusluku on 0,20 ja AL merkityllä rakentamattomalla tilalla 0,50. Kortteli 18 on erillispientalojen (AO) korttelialuetta. Tonttien tehokkuusluku on 0,30. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen.

Lisäksi kaavamuutoksen alueella on yleistä tiealuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa. Kortteleiden väliin jää kaupungin omistama liikennealuetta.



Kuva 7: Ote ajantasa-asetmakaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatsoviivalla

2.5. Selvitykset

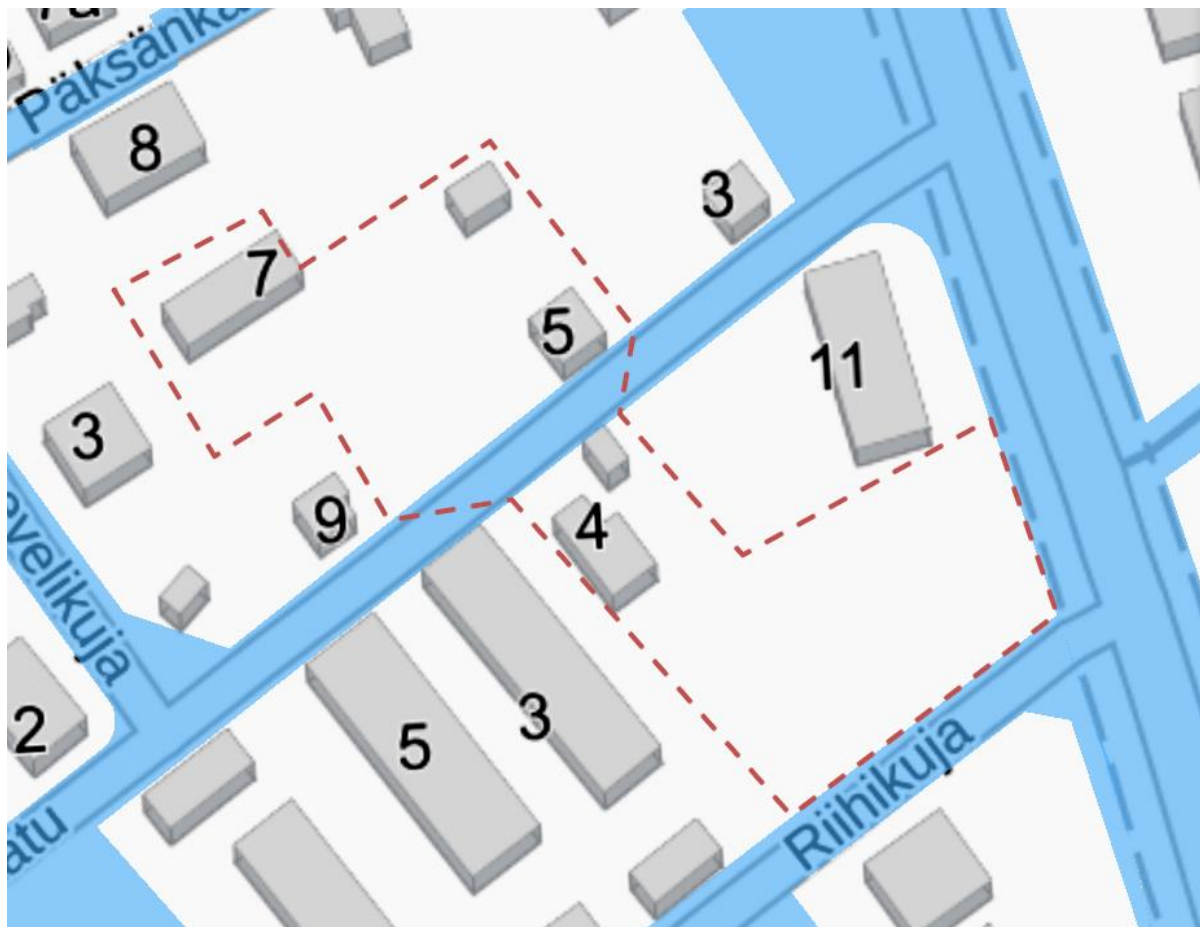
Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan tarpeelliset selvitykset. Suunnittelualueen läheisyydestä on laadittu vuonna 2016 liikenneselvitys. Osa korttelin 16 tilasta on kuulunut vuonna 2017 tehdyn arkeologisen investoinnin tutkittuihin alueisiin. Alueelta ei tuolloin löydetty mitään. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkasteltu Sastamalan kaupungin kaupallisten palvelujen palveluverkkoselvitystä mahdollisten liiketilojen tarpeen arvioinnin tukena suunnittelualueen keskeisen sijainnin takia.

Suunnittelualueella on suoritettu myös maastokatselmus vuonna 2024.

2.6. Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on yksityisen omistuksessa, kahden korttelin välissä kulkeva katualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 8: Kaupungin maaomaisuus sinisellä, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviviivalla

2.7. Tavoitteet

Tavoitteena on saada toimivuutta jo rakennetuille tonteille ja edistää alueen täydennysrakentamista ja liittymistä paremmin tiiviiseen keskustarakenteeseen osoittamalla keskusta soveltuvia uudisrakennuspaikkoja. 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, 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 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 Viranomainen Päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	OAS:n laadinta MRL 63 § ja 64 § Vireilletulon kuulutus ja OAS nähtäville ilmoitustaululle ja kaupungin kotisivulle	09 / 2024	Ympäristölautakunta
Selvitykset ja tavoitteet			
Suunnittelu	Vaikutusten arviointi	syksy / 2024	
Kaavaluonnos	Kaavaluonnos nähtäville yhdyskuntasuunnitteluun sekä www.sastamalankaupunki.fi Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi Osalliset voivat jättää mielipiteensä ja huomautuksia luonnoksesta MRL 62 §, MRL 30 §	talvi / 2024	Ympäristölautakunta Viranomaisten kommentit
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi	kevät / 2024	Ympäristölautakunta Kaupunginhallitus Viranomaisten lausunnot

	Ehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27 § ja lausuntojen pyytäminen MRA 28 § Osalliset voivat jättää muistutuksen, muistutusten vastineiden laadinta MRL 65 §		Tarvittaessa viranomaisneuvottelu MRA 26§
Hyväksyminen	Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella ja tarvittaessa osallisia, MRL 67 §	kevät / 2025	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

Tätä kaavamuutosta on ollut tekemässä myös kaavoituksen harjoittelija Essi Lehtinen.

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