
A_091 Kairiston alueen asemakaava, Ehdotus

YMPLTK 20.02.2024 § 16

Asemakaava sisältyy Sastamalan kaupungin kaavoitusohjelman 2024–2025 vuonna 2024 käynnistettäviin asemakaavahankkeisiin. Asemakaavan nimeksi tulee Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos.

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijään Kairiston alueella. Asemakaavan laajennus koskee Häijään keskustan länsiosaa ja sijoittuu Tiisalantien ja Porintien väliselle alueelle. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,2 ha.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040 vuodelta 2020. Yleiskaavassa alue sijoittuu osittain pientalovaltaiselle alueelle ja osittain työpaikka-alueelle. Lisäksi alueella on maisemallisesti arvokas peltoalue. Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa Häijään liikealueen asemakaava ja asemakaavanmuutos. Pohjoisosan alue on suurelta osin toimitilarakennusten korttelialuetta, jota halkoo pieni maa- ja metsätalousalue.

Tavoitteena on laajentaa pohjoisosassa toimitilarakennusten korttelialuetta sekä mahdollistaa asuinpienalojen korttelialueen suunnittelualueen eteläosassa, huomioiden samalla avoimen maisematilan. Tavoitteena on myös laajentaa viheralueiden määrää ja suurentaa puistoaluetta länteen päin toimitilarakennusten ja asuinpienalojen korttelialueiden väliin.

Yhdyskuntasuunnittelussa on laadittu Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on oheismateriaalina.

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta merkitsee tiedoksi Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja antaa kaavan vireilletulon tiedottamisen yhdyskuntasuunnittelun tehtäväksi. Lisäksi lautakunta lähettää osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi kaupunginhallitukselle, Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle ja Pirkanmaan maakuntamuseolle.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	Kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

Valmistelija	maakäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Kaupunginjohtaja
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto, puh. 040 632 5081

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kommentti Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Pirkanmaan maakuntamuseo lausui, että alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2040. Siinä suunnittelualan länsiosa on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja paikalliseen rakennusperintöön eikä niillä saa sulkea avoimia näkymiä.

Maakuntamuseo painottaa maiseman arvojen huomioimista kaavasuunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa. Hankkeen maisemavaikutuksia tulee vähentää kaavasuunnittelun keinoin mm. osoittamalla uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin riittävän leveät istutettavat vyöhykkeet. Maakuntamuseo tekee keväällä 2024 alueella maastokatselmuksen, jossa se arvioi arkeologisen selvitystarpeen ja informoi kaavoittajaa tuloksista.

Maisemalliset arvot huomioidaan kaavasuunnittelussa sekä vaikutusten arvioinnissa. Uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin on osoitettu leveämmät istutettavan alueen vyöhykkeet sekä säilytettävän/istutettavan puurivin- merkinnät. Kaavamutoksessa toimitilarakennusten ja asuinpienalojen korttelialueiden väliin jää puistoalue, jolla on tarkoitus tuoda ilmavuutta rakenteeseen sekä suojata kosteikkoa ja avointa maisemapeltoa.

Tiivistetyt kommentit ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteen olevaan vastineraporttiin.

Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa uusien rivitalojen rakentaminen Häijään palvelukeskuksen alueelle. Uutta rivitalorakentamista mahdollistetaan jatkamalla kaava-alueen eteläosassa olevaa Pentinkulmantieta ja osoittamalla tien molemmiin puoliin asuinpienalojen korttelialueet. Toisena keskeisenä tavoitteena kaupunki haluaa vastata alueen toimitilarakentamisen tarpeisiin. Häijään keskusta-alueen hyvästä sijainnista johtuen on

alueen palvelutarjonta kasvanut ja kehittynyt. Hyvänä ratkaisuna yritystoiminnan tonttialueiden laajentamiseen on nähty keskeisten korttelialueiden 311 ja 309 laajentaminen länteen. Vesiuomaan rajoittuvaa laajennusta voidaan pitää myös maisemallisesti perusteltuna.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaluonnos sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää asettaa 5.4.2024 päivätyn Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutoksen kaavaluonnoksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081

YMPLTK 08.10.2024 § 123
94/10.02.05/2024

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Pirkanmaan pelastuslaitokselta, Caruna Oy:lta, Pirkanmaan ELY-keskukselta ja Pirkanmaan maakuntamuseolta.

Asemakaava tuli alun perin vireille nimellä Kairiston asemakaava ja Häijään liikealueen asemakaavan osan muutos, mutta luonnosvaiheen jälkeen Kairiston alueen asemakaava päätettiin eriyttää alkuperäisestä kaavamuutossuunnitelmasta rakenteen selkeyttämisen vuoksi.

Pirkanmaan pelastuslaitos huomautti lausunnossaan, että rakennusalojen etäisyyksiksi tulisi määritellä vähintään 4 metriä tonttien rajoista ja alueelle tulisi järjestää riittävästi sammutusvettä. Caruna Oy lausui, että uuden kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja sen myötä alueelle tarvitaan uusia kaapelointeja ja puistomuuntamo. Kaava-alueelle pitäisi lisätä ohjeellinen sijainti uudelle puistomuuntamolle.

Pirkanmaan ELY-keskus lausui, että se näkee positiivisena istutettavien alueiden leveyden sekä määräyksen alueen puu- ja pensasistutuksista, mutta vaikutusten arvioinnissa olisi syytä tarkastella katkeaako näkymälinjoja avoimeen peltomaisemaan.

Lisäksi pitäisi perustella virkistysalue- merkintää esim. maisemapelto- merkinnän sijaan. Kaavaluonnoksessa melun torjumiseen on esitelty kasvillisuutta sekä toimitilarakennusten sijoittelua, mutta ELY-keskus näkee, että edellä mainittujen toimenpiteiden vaikuttavuutta uudelle asuinalueelle olisi hyvä arvioida meluselvityksellä. ELY-keskus lausuu, että suunnittelualueelle tulee laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. ELY-keskus lausuu myös, että suunnittelualueelle on syytä tehdä luontoselvitys sekä liito-oravaselvitys. ELY-keskus toteaa myös, että 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. Lisäksi osana kaavatyötä tulee laatia yleiskaavallinen tarkastelu.

Pirkanmaan maakuntamuseo huomautti lausunnossaan aiemmin lausutuista huomioista maisemallisesti merkittäviä arvoja kohtaan. Maakuntamuseo painotti, että hankkeen maisemavaikutuksia tulee vähentää kaavasuunnittelun keinoin mm. osoittamalla uusien korttelialueiden ja peltoaukean väliin riittävän leveät istutettavat vyöhykkeet. Maakuntamuseo huomautti myös, että kaavaluonnoksessa toimitilarakennusten korttelialueiden länsiosien laajennukset sijoittuvat osayleiskaavassa merkitylle maisemallisesti arvokkaalle peltoalueelle, johon ei mielellään suositella rakentamista. Kaavaluonnos on tältä osin ristiriidassa osayleiskaavan kanssa ja ratkaisua tulee perustella huolellisemmin kaavaselostuksessa sekä vaikutusten arviointia syventää maiseman osalta.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on määritelty rakennusalojen etäisyydet, osoitettu sijainti puistomuuntamolle ja muutettu kaikki istutettavan alueen osat leveämmiksi sekä kaavamääräys on muutettu näiltä osin i-2- määräykseksi. Lisäksi maisematekijät on otettu kaavassa paremmin huomioon muuttamalla virkistysalue-merkintä maisemapelto- merkintään. Kaavaan on varattu riittävät tilaratkaisut hulevesien hallintaa varten. On katsottu, että nykyinen tieliikennemeluselvitys antaa riittävän tiedon melusta suunnittelualueella eikä nähdä tarvetta uudelle meluselvitykselle vaikutuksiltaan vähäisen kaavahankkeen takia. Suunnittelualueelta tehtiin vuonna 2024 luontoselvitys, josta selviää, että alueella ei ole merkittäviä kaavoitukseen vaikuttavia luontoarvoja eikä alueella ole liito-oravalle sopivaa elinympäristöä.

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-alueesta ulottuu osayleiskaavassa merkitylle maisemallisesti

arvokkaalle peltoalueelle, mutta suurin osa peltoalueelle osuvasta korttelialueesta on i-2- määräyksen istutusalueetta. Osayleiskaavasta poikkeaminen on suhteessa hyvin pientä, joten ei nähdä tarpeelliseksi tehdä yleiskaavallista tarkastelua tai kaupan mitoituksen tarkastelua uudelta suunnittelualueelta.

Tiivistetyt kommentit ja kaavanlaatijan vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteen olevaan vastineraporttiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.

Asemakaavaehdotus sekä selostus liitteineen ovat oheismateriaalina.

Valmistelija	maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila ja kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto
Esittelijä	Maankäyttöjohtaja
Päätösehdotus	Ympäristölautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se päättää asettaa 4.10.2024 päivätyn Kairiston alueen asemakaavan kaavaehdotuksen ja selostuksen liitteineen nähtäville osallisten kuulemista varten ja lähettää ne tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.
Päätös	Hyväksyttiin yksimielisesti.
Lisätietoja	kaavasuunnittelija Jenny Sariluoto puh. 040 632 5081