

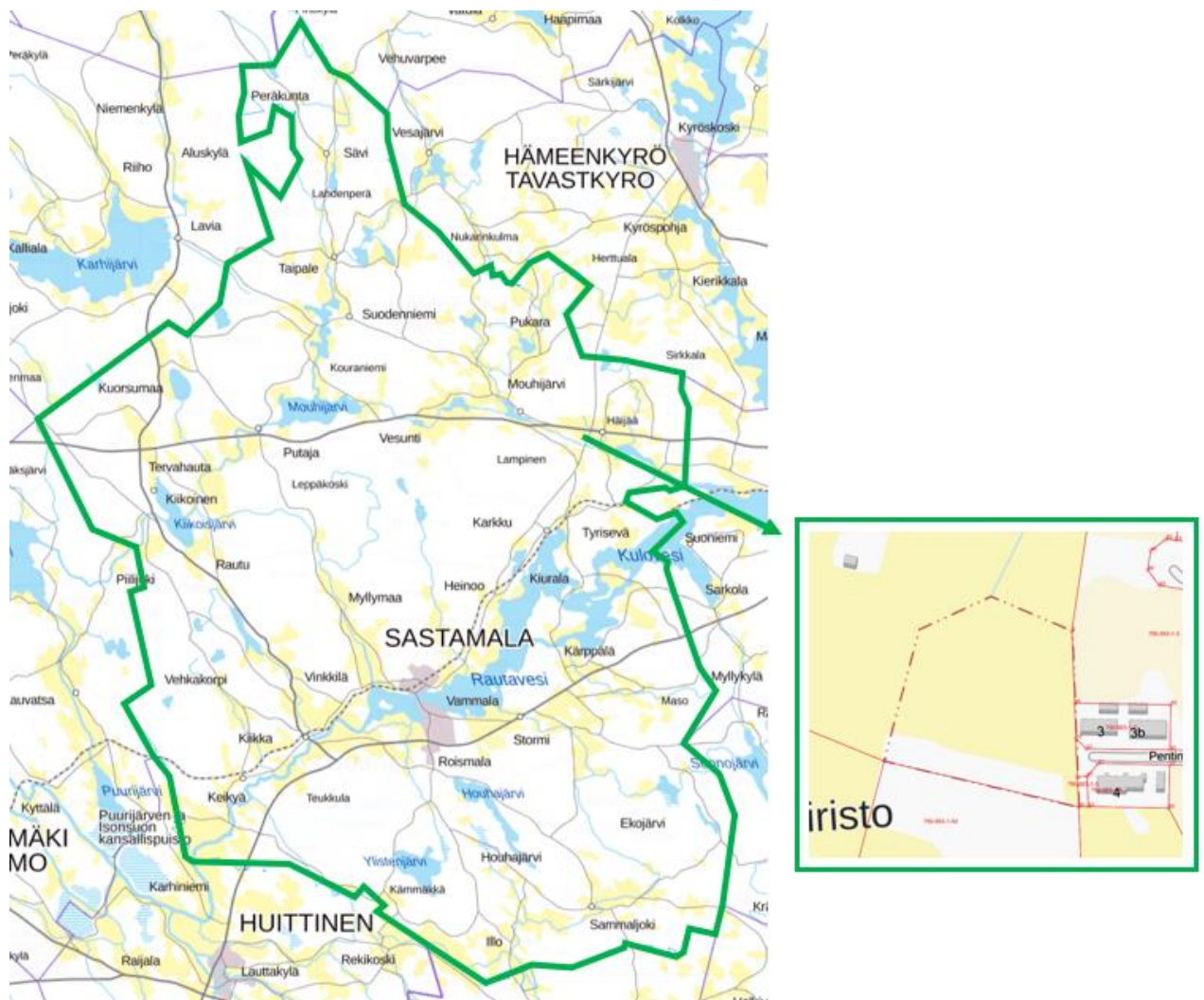


Sastamalan kaupunki

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kairiston alueen asemakaava

A\_091 16.2.2024, päivitetty 5.4.2024 ja 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 .....	3
2.4. Nykytilanne ja voimassa olevat kaavat.....	3
Maakuntakaava .....	3
Yleiskaava .....	6
Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma .....	8
Asemakaava.....	10
2.5. Selvitykset.....	10
2.6. Maanomistus.....	11
2.7. Tavoitteet .....	12
3. Osallistuminen ja vuorovaikutus .....	12
3.1. Osalliset .....	12
3.2. Tiedottaminen .....	13
3.3. Viranomaisyhteistyö .....	13
4. Kaavan vaikutusten arviointi .....	13
5. Kaavoituksen kulku, osallistuminen, aikataulu ja päätöksenteko.....	14
6. Yhteystiedot.....	15

## 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

Kairiston alueen asemakaava on mukana käynnistettävänä asemakaavahankkeena Sastamalan kaupungin 2024–2025 kaavoitusohjelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 20.2.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 9 vuonna 2024.

Alue on asemakaavoittamatonta aluetta.

Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinpientalojen rakentaminen Häijään palvelukeskuksen alueelle. Uutta erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen rakentamista mahdollistetaan jatkamalla kaava-alueen eteläosassa olevaa Pentinkulmantietä ja osoittamalla tien molemmin puolin asuinpientalojen korttelialueet. Kaavan tavoitteena on myös huomioida maisemallisesti arvokas peltoalue.

### 2.2. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijään Kairiston alueella. Asemakaavan laajennus koskee Häijään keskustan länsiosaa ja sijoittuu Tiisalan tien ja Porintien väliselle alueelle.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,97 ha.



Kuva 2: Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti merkattu sinisellä ympyrällä

## 2.3. Vaikutusalue

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

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.

Erytystä 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 sovittava 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.

### **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:*

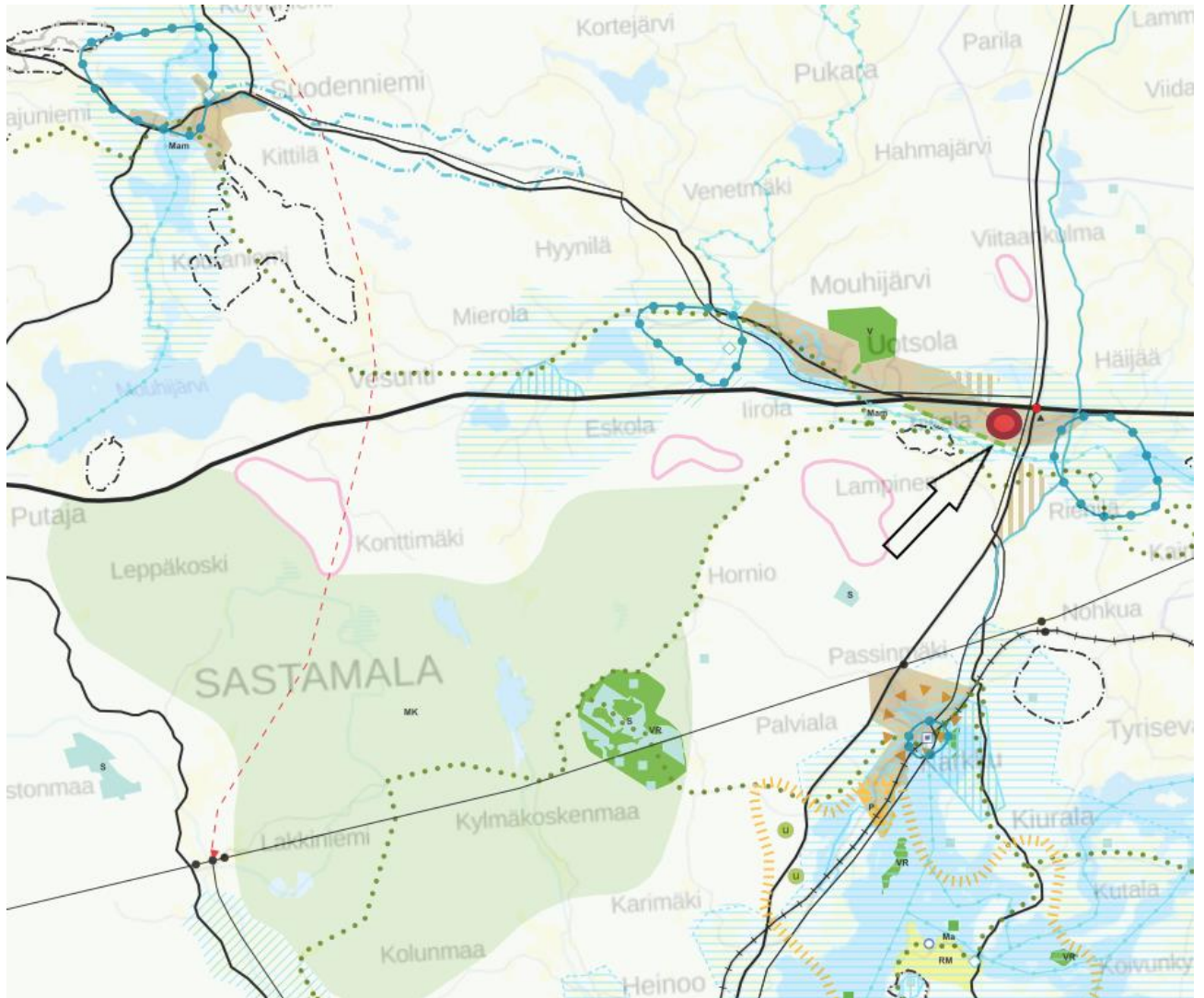
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Avointen maisematilojen säilymiseen ja uusien rakennuspaikkojen sijaintiin on kiinnitettävä erityistä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

**Suunnittelualueetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:**

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava mahdollisuus hyvien ja yhtenäisten peltoalueiden tuotantokäyttöön. Maaseutua kehittäessä on pyrittävä sovittamaan yhteen asuin ympäristön laatutavoitteet ja maaseutualueiden elinkeinojen toimintaedellytykset.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.





Kuva 3: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti punaisella ympyrällä nuolen osoittamassa kohdassa

### **Yleiskaava**

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2020 Mouhijärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 2040.

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

### **Pientalovaltainen alue**

Asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa alueen rantavyöhykkeelle tulee jättää mahdollisuuksien mukaan vihervyöhykekaista.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja.

### **Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet**

Merkinnällä on osoitettu yleiskaavamerkintöjen mukainen maankäyttömuoto.

### **Maisemallisesti arvokas peltoalue**

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. Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup>.

Rakennusvalvontaviranomainen voi erityisistä syistä myöntää luvan myös suuremmalle rakennukselle, mikäli se soveltuu alueen rakennusperintöön eikä turmele maisemaa tai kyläkuvaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on selvitettävä rakennuksen maisemalliset vaikutukset rakennusluvan hakemisen yhteydessä, mikäli lupaa haetaan enimmäiskerrosalaa suuremmalle rakennukselle. Tavoitteena on säilyttää alueen pellot ja nurminiityt avoimena maisematilana. Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa ei saa heikentää alueen ympäristöä eikä luontoarvoja. Alueen ranta-alueella ei sallita rakentamista (MRL 43.2 §). Rantarakennusoikeus on siirretty kantatilan kaavassa osoitetuille rantarakennuspaikoille.

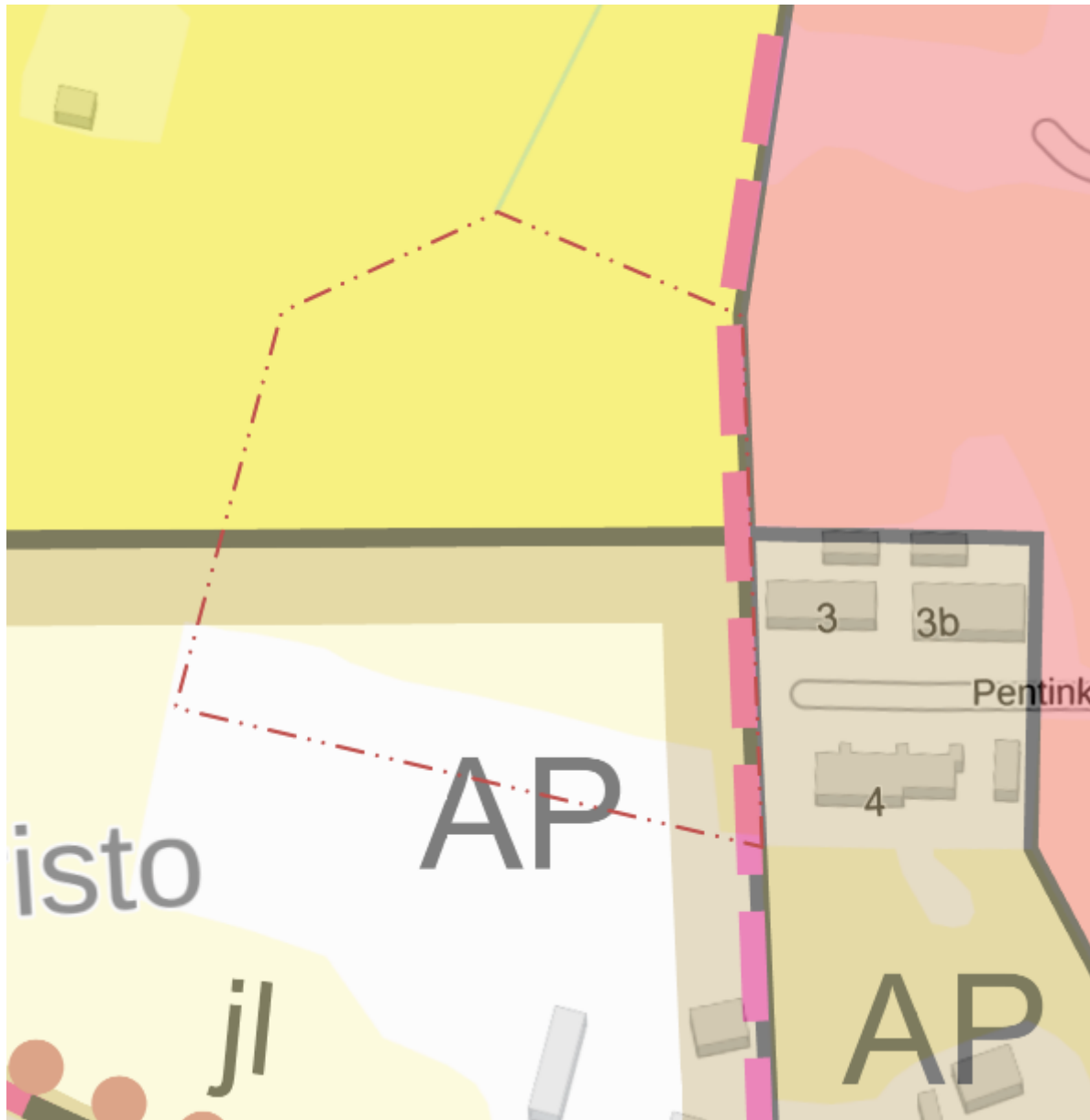
### **Yleismääräykset**

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 4: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatoviivalla

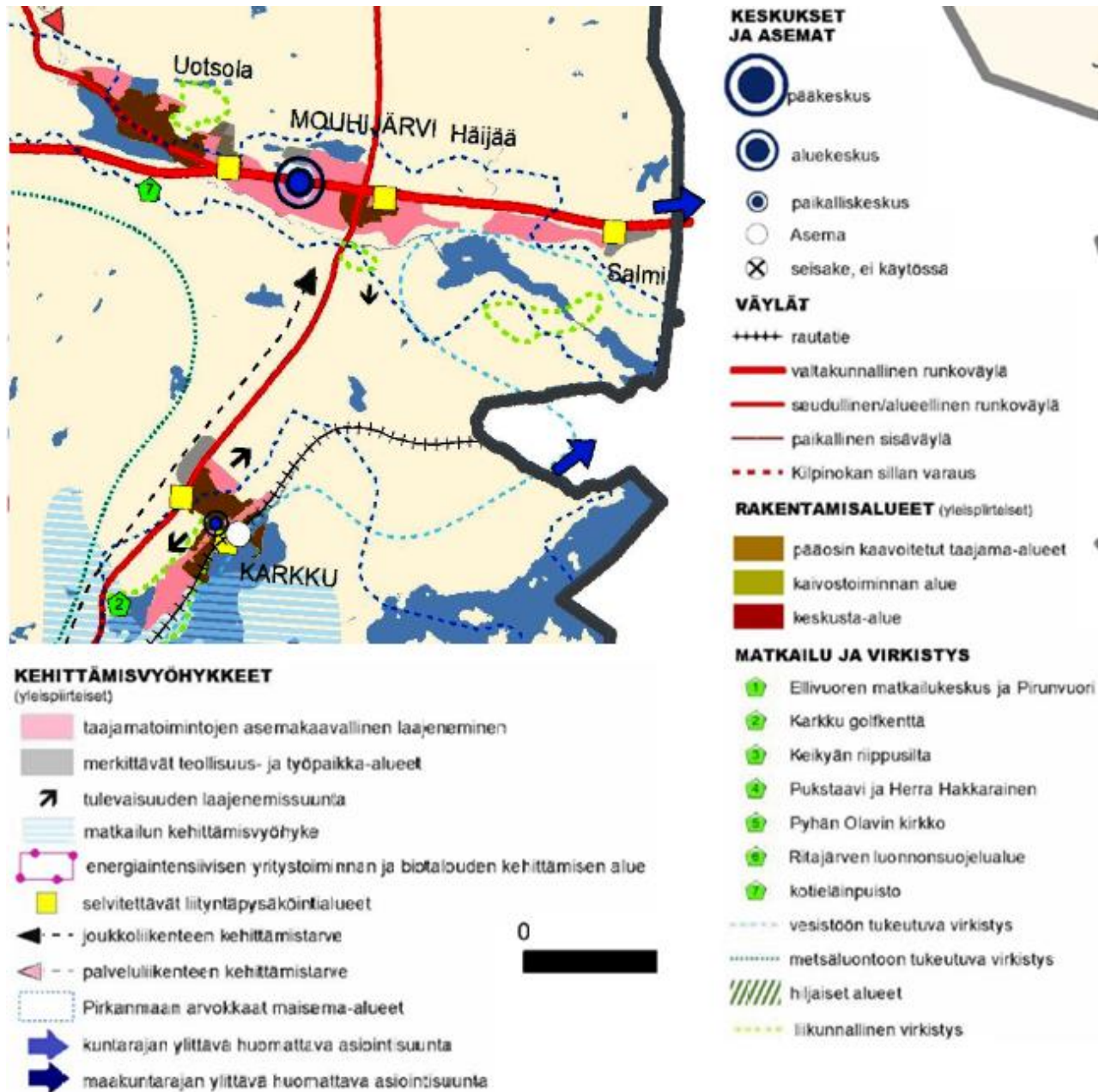
### **Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma**

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 pääkeskuksen merkin alapuolelle, mihin sijoittuu pääosin taajamatoimintojen asemakaavallisen laajenemisen merkintää.



Kuva 5: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

## Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

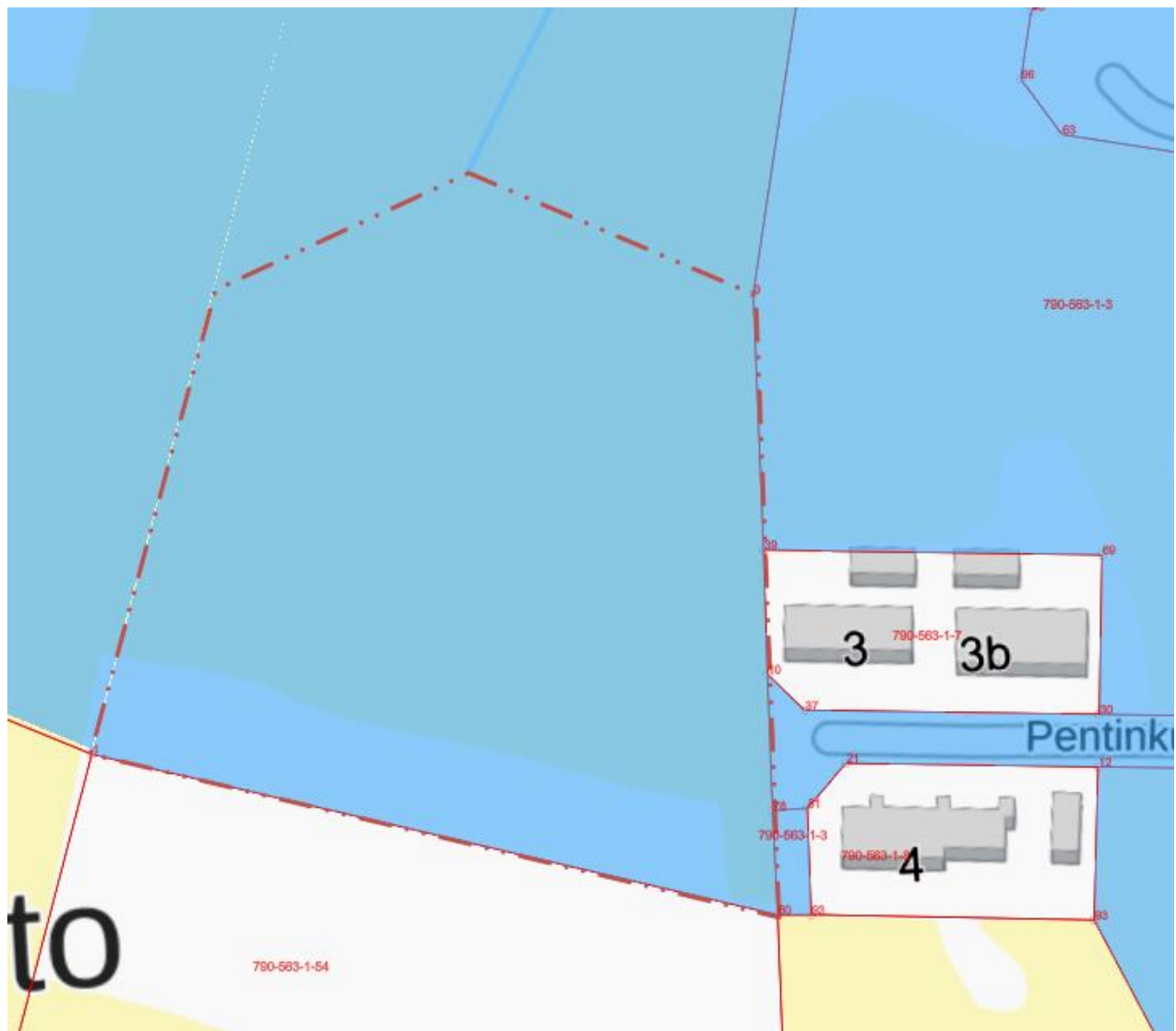
## 2.5. Selvitykset

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

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arvioinnin tueksi laaditaan tarpeelliset selvitykset. Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty lukuisia myös tätä suunnittelualuetta koskevia selvityksiä mm. rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä, arkeologisia selvityksiä sekä liikenne- ja meluselvityksiä. Vuonna 2024 kaavamuuotosalueen peltoalueella suoritettiin kairausmittauksia. Alueelta laadittiin vuonna 2024 luontoselvitys, jonka yhteydessä suoritettiin myös liito-oravaselvitys.

## 2.6. Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 6: Kaupungin maaomaisuus sinisellä, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

## 2.7. Tavoitteet

Asemakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinpientalojen rakentaminen Häijään palvelukeskuksen alueelle. Uutta erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen tai rivitalojen rakentamista mahdollistetaan jatkamalla kaava-alueen eteläosassa olevaa Pentinkulmantietä ja osoittamalla tien molemmin puolin asuinpientalojen korttelialueet. Kaavan tavoitteena on myös huomioida maisemallisesti arvokas peltoalue.

## 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, 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 päättämissä 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	kevät / 2024	Ympäristölautakunta
Selvitykset ja tavoitteet		kevät / 2024	
Suunnittelu	Vaikutusten arviointi	kevät / 2024	
Kaavaluonnos	Kaavaluonnos nähtäville yhdyskuntasuunnitteluun sekä <a href="http://www.sastamalankaupunki.fi">www.sastamalankaupunki.fi</a>  Viranomaisille luonnos kommentoitavaksi  Osalliset voivat jättää mielipiteensä ja huomautuksia luonnoksesta MRL 62 §, MRL 30 §	kevät / 2024	Ympäristölautakunta  Viranomaisten kommentit
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi	syksy / 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 §	talvi / 2024	Kaupunginhallitus

## 6. Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavanmuutostyöstä:

Sastamalan kaupunki,  
Maankäyttö  
sähköposti: [etunimi.sukunimi@sastamala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sastamala.fi)

Kaavasuunnittelija  
Jenny Sariluoto  
p. 040 632 5081

Maankäyttöjohtaja  
Ilmari Mattila  
p. 040 637 2321

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