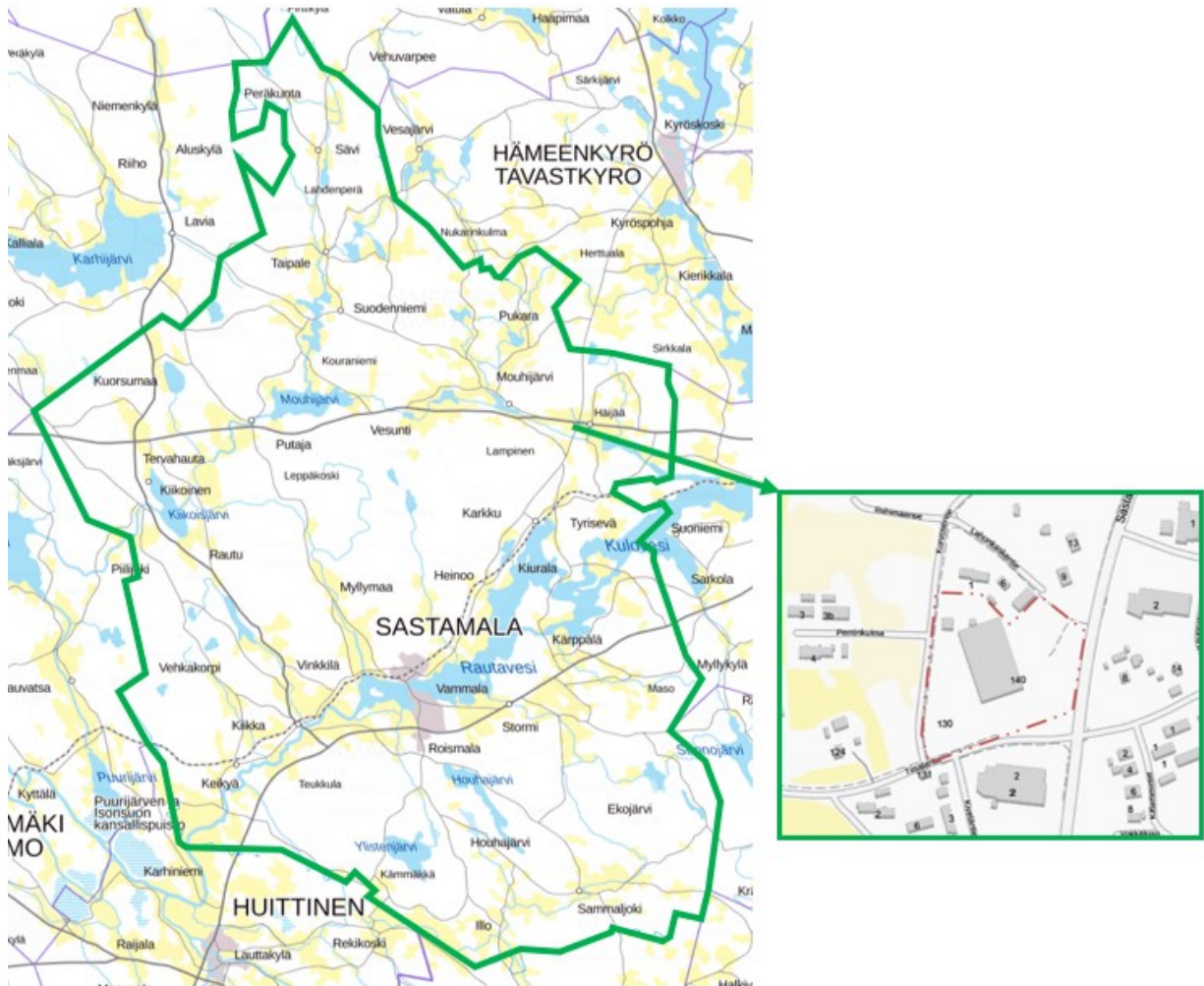




Sastamalan kaupunki

Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos

A_099



Asemakaavan selostus
Ehdotus

30.9.2024

OAS ympäristölautakunta
Vireilletulosta kuulutettu
Luonnos ympäristölautakunta
Luonnos nähtävillä
Ehdotus ympäristölautakunta
Ehdotus kaupunginhallitus
Ehdotus nähtävillä
Hyväksyminen kaupunginhallitus
Voimaantulo

14.5.2024 § 62
vko 22 / 2024
11.6.2024 § 78
19.6. - 29.7.2024
8.10.2024 § xx
xx.xx.20xx § xx
xx.xx. – xx.xx.20xx
xx.xx.20xx § xx
xx.xx.20xx



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Häijään Säästömarketin kaavamuutoksen käynnistämisestä on laadittu sopimus, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 26.2.2024 § 34 ja jonka myötä kaavamuutos on tullut vireille.

Asemakaavan muutos koskee Häijään Säästömarketin tonttia (KM-4) sekä vähäisissä määrin sitä ympäröiviä alueita.

Selostus koskee 30.9.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijään keskustassa Tiisalan tien ja Kylänraitin risteyskohdassa. Kaavamuutos koskee liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälöitä ja kahvilatiloja (KM-4), puisto-, katu- ja tiealuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Suunnittelualan pinta-ala on n. 2,65 ha



Kuva 1: Viistoilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue kuvattuna likimääräisesti sinisellä ympyrällä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos. Asemakaavan työnumero on A 099/2024.

Suunnittelualueella sijaitsee Häijään Säästömarket, johon nyt avattu K-market Säästis. Suunnittelualue käsittää myös vähäisissä määrin puisto-, katu- ja tiealuetta tontin ympärillä, jotta korttelialueen rajauksesta saadaan kiinteistön rajojen mukainen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden korottamista 4 900 k-m²:stä 4 990 k-m²:iin ja kaavamääräyksessä mainitun korttelialueen päivittäistavaran myyntipinta-alan korottamista nykyisestä 500 m²:stä 1200 m²:iin. Kaavoitussopimuksessa esitettiin tavoitteeksi korottaa kokonaisrakennusoikeus 5 100 k-m²:iin, mutta tästä olisi seurannut kaupan muuttuminen mitoitukseltaan seudullisesti merkittäväksi. Kauppiaan kanssa on käyty myös keskustelua rakennusoikeuden määrän lisäämisen tarpeesta ja kaupan puolesta seudullisuuden määritelmän alittava 4 990 k-m² on riittävä määrä. Kaavamuutoksella tutkitaan tarkoituksenmukaisemman tontin sisäisen

kevyen liikenteen järjestämistä huomioiden Tiisalan tien ja Kylänraitin risteyskohtaan suunniteltu kiertoliittymä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

Sastamalan kaupunki.....	1
Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos.....	1
A_099	1
1. Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 Lähtökohdat	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	9
3.1.5 Tekninen huolto	10
3.1.6 Muut kunnallistekniset suunnitelmat	10
3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava	14
3.2.3 Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma.....	16
3.2.4 Asemakaava.....	17
3.2.5 Rakennusjärjestys	18
3.2.6 Pohjakartta	18
3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat.....	18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1 Osalliset.....	19
4.3.2 Vireilletulo	19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	20
4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset	20
5. Asemakaavan kuvaus	22
5.1 Kaavan rakenne	22
5.1.1 Mitoitus	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
5.3. Aluevaraukset.....	23
5.3.1 Korttelialueet.....	23
5.4 Kaavan vaikutukset	23
5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	23
5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	24

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	24
5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	25
5.5. Ympäristön häiriötekijät	25
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset.....	25
5.7 Nimistö	26
6 Asemakaavan toteutus.....	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Toteutuminen ja ajoitus	27
6.3 Toteutuksen seuranta.....	27

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 2	Havainnekuva
LIITE 3	Vastineraportti
LIITE 4	Seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Sastamalan kaupunkirakennesuunnitelma (Sastamalan kaupunki 2014, päivitetty 2019)
- Mouhijärven osayleiskaava 2020
 - Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaava, Häijään alueen kaupan mitoitustarkastelu (Sastamalan kaupunki, 2013)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos on tullut vireille kaavan käynnistämissopimuksen myötä. Kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 26.2.2024 § 34 sopimuksen.

Kaupalle on myös myönnetty ympäristölautakunnassa 9.4.2024 § 49 poikkeaminen koskien päivittäistavaran myyntipinta-alan korottamista 1 200 m²:iin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on hyväksytty ympäristölautakunnassa 14.5.2024 ja kaava on kuulutettu vireille viikolla 22 vuonna 2024.

Ympäristölautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 11.6.2024 § 78 ja se oli nähtävillä osallisten kuulemista varten 19.6-29.7.2024.

Kaavamuutoksesta käytiin keskustelua palaverin puitteissa kaupan edustajien kanssa 26.8.2024. Palaverissa keskusteltiin rakennusoikeuden määrästä sekä pihajärjestelyiden turvallisuuden parantamisesta. Ehdotuksessa esitettävä rakennusoikeus katsottiin riittäväksi kaupan tarpeita ajatellen ja pihajärjestelyistä löydettiin keinoja, joilla voisi parantaa turvallisuutta heti sekä myös keinoja, joilla turvallisuus otettaisiin huomioon siinä vaiheessa, kun pihaa suunniteltaisiin uudelleen mahdollisen lisärakentamisen puitteissa ja tuleva kiertoliittymä huomioiden. Nopeita keinoja turvallisuuden parantamiseksi olisivat pysäköintipaikan kiertosuunnan osoittaminen, kaupan päädyssä olevan varaston siirtäminen sekä kevyen liikenteen väylien parempi merkitseminen ja mahdolliset hidasteet niiden kohdalla.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue käsittää Häijään säästömarketin tontin, joka on kaavoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälöitä ja kahvilatiloja. Lisäksi suunnittelualueelle sijoittuu vähäisissä määrin korttelialuetta ympäröiviä puisto-, katu-, tiealueita sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua.

Kaavamuutoksen tavoitteena on korttelialueen rakennusoikeuden korottamisen tutkiminen 4 900 krs-m²:stä 4 990 krs-m²:iin ja kaavamääräyksessä mainitun korttelin päivittäistavaran myyntipinta-alan korottamisen tutkiminen nykyisestä 500 m²:stä 1200 m²:iin. Samalla tutkitaan tarkoituksenmukaisemman tontin sisäisen kevyen liikenteen järjestämistä. Tiisalantien ja Kylänraitin risteyskohtaan on suunniteltu kiertoliittymä, mikä on myös tärkeää ottaa huomioon kevyen liikenteen osalta. Korttelialue myös tarkistetaan kiinteistönrajojen mukaiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavan lainvoimainen hyväksymispäätös on kuulutettu.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Sastamalan Häijäässä, Tiisalantien ja Kylänraitin risteyskohdan tuntumassa. Suunnittelualue on rakennettua ja korttelialueella sijaitsee Häijään Säästömarket.

Alue sijoittuu Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisemaan, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Kaavamuutosalue sijoittuu yhdyskuntarakenteen keskelle, joten sen vaikutukset avoimeen maisematilaan ovat vähäiset.



Kuva 2: ilmakekuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Suuri osa Mouhijärven alueesta on maakunnallisesti arvokasta Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisema-alueita. Alue kuuluu maisemamaakunnallisesti Keski-Hämeen viljely- ja järvisuutuun. Mouhijärven maisema on hyvin monimuotoista ja pienipiirteittä takia pitkään jatkuneesta ja yli elinvoimaisena säilyneestä maanviljelystä ja karjataloudesta sekä luonnonolojen ja maastonmuotojen vaihtelevaisuudesta. Perinteisen rakennuskannan merkitys kulttuurimaiseman säilymiselle on hyvin suuri. Asutus tihenee paikoin tiiviiksi kyliksi ja perinteistä rakennuskantaa on jäljellä paljon. Alueella kulkee monia maaston piirteitä myötäileviä perinteisiä kyläteitä, joilta aukeaa edustavia näkymiä kulttuurimaisemaan ja vesistöihin.

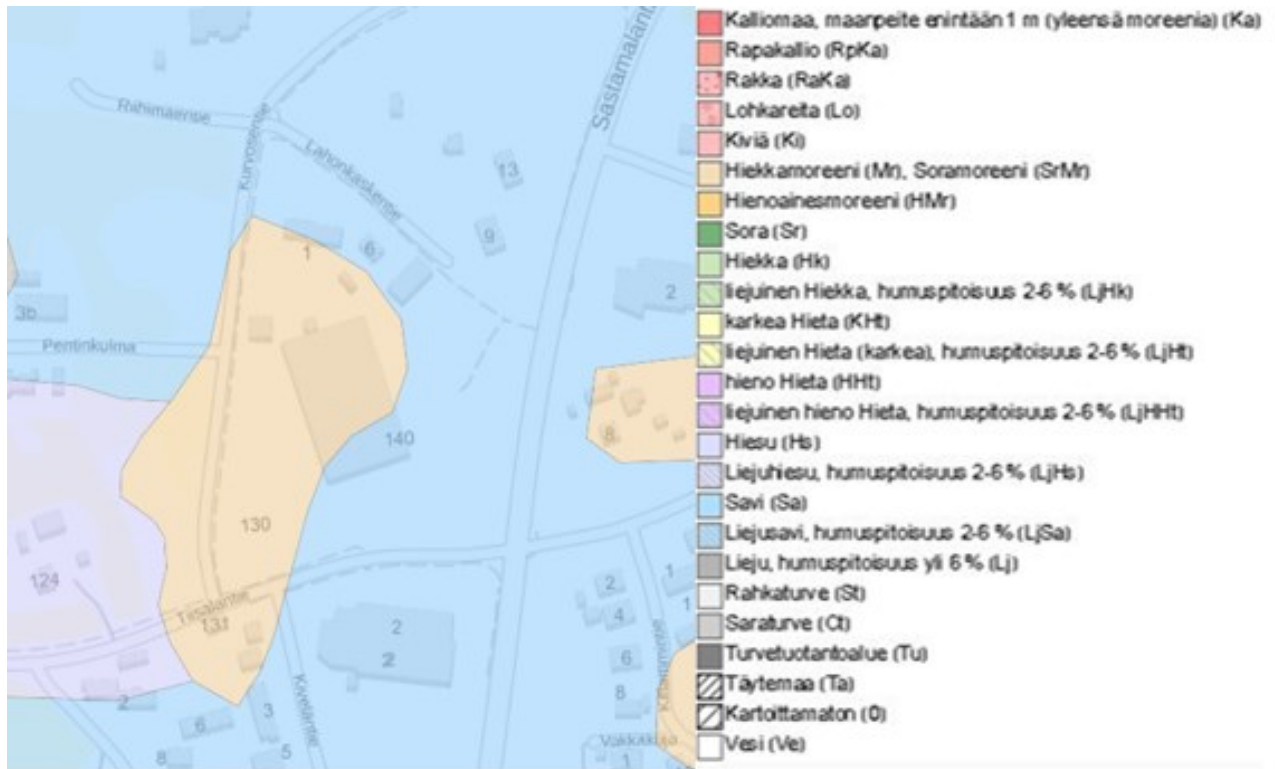
Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee valtatie 11, joka muodostaa maisemarikon kulttuurimaiseman halki. Suunnittelualueita ympäröi Häijään taajamarakenne ja suuri hallirakennus jää avoimessa maisematilassa melko hyvin piiloon pienipiirteisempien rakennusten taakse. Sastamalantietä kuljettaessa se näkyy hyvin tielle, mutta ei luo kovinkaan tiivistä näkymää tielle, sillä sen ympärillä ja edessä on paljon tilaa, mm. pysäköintialuetta.

Suunnittelualueen kasvisto muodostuu lähinnä rakennetun taajaman nurmialueista sekä muutamista istutetuista puista ja pensaista.

Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Maaperä

Maaperältään alue on osittain savea osittain sora-moreenia. Suurin osa olemassa olevan rakennuksen pinta-alasta sijoittuu moreenialueelle.



Kuva 3: Maaperä (GTK).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualue sijoittuu Häijään keskustaan ja käsittää Häijään Säästömarketin tontin sekä hieman ympäröiviä alueita. Suunnittelualueelle ei sijoitu asutusta, mutta sen välittömässä läheisyydessä ja ympäristössä sijaitsee paljon asuinpienaloasutusta.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Häijään palvelukeskityksessä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on katu- ja vihervalueita lukuun ottamatta Häijään Säästömarketin tontin omistajalla.



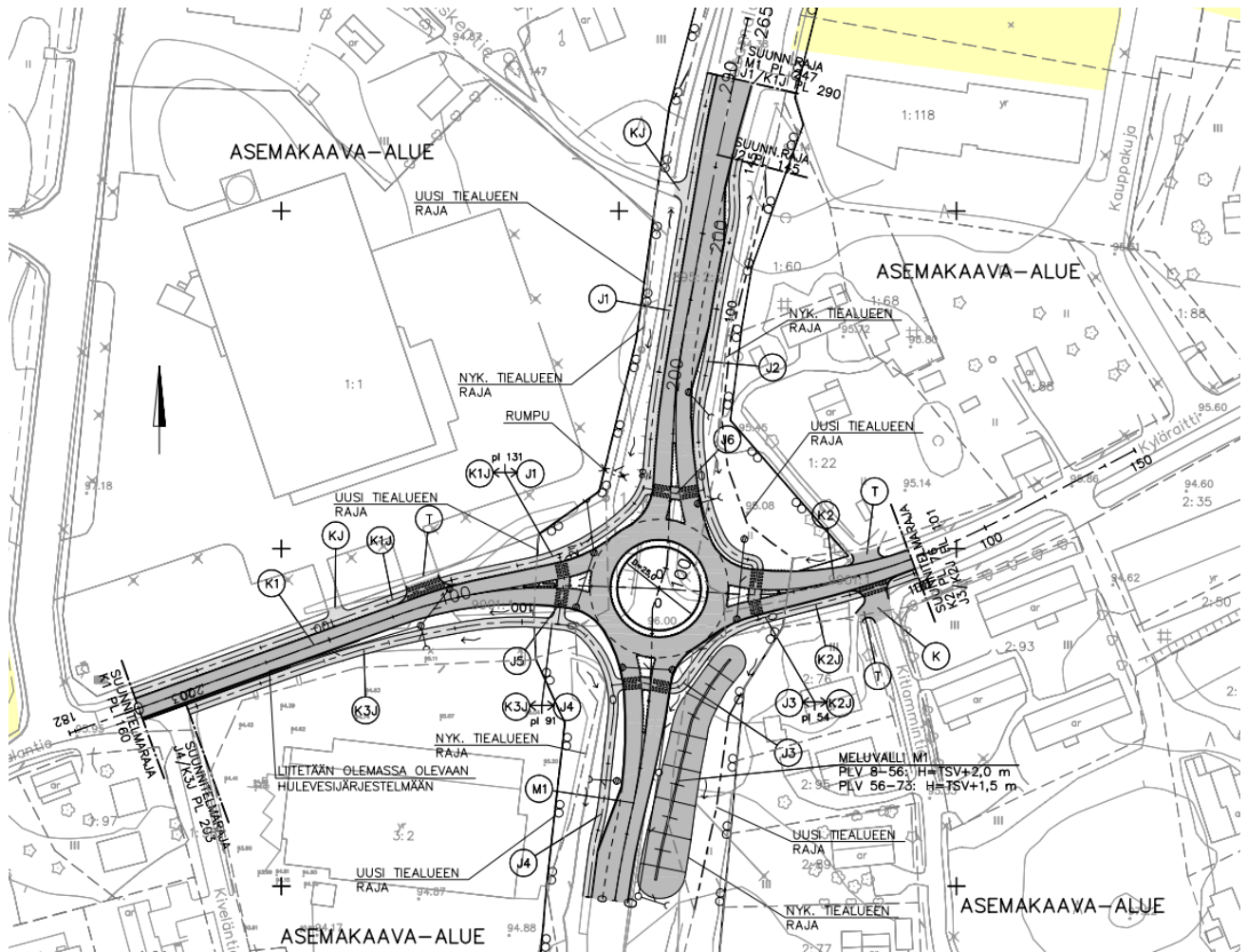
Kuva 4: Kaupungin maanomistus sinisellä, suunnittelualueen raja-
us punaisella pistekatkoviivalla

3.1.5 Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitseva Häijään Säästömarket on kytketty kunnallistekniikkaan.

3.1.6 Muut kunnallistekniset suunnitelmat

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on suunniteltu kiertoliittymää, joka odottaa rahoituspäätöstä. Suunniteltu kiertoliittymä vaikuttaa mm. liikenteen sujuvuuteen ja kevyen liikenteen järjestämiseen.



Kuva 5: Suunnitellun kiertoliittymän suunnitelmapiirros.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 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. Erityistä 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 sovitettava 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.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 k-m². Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 k-m², kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 k-m².

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.

Yhdysvesijohto.

Merkinnällä osoitetaan veden johtamisen kannalta tärkeimmät seudullisesti merkittävät verkostoyhteydet.

Siirtoviemäri.

Merkinnällä osoitetaan tärkeimmät seudullisesti merkittävät viemäriyhteydet.

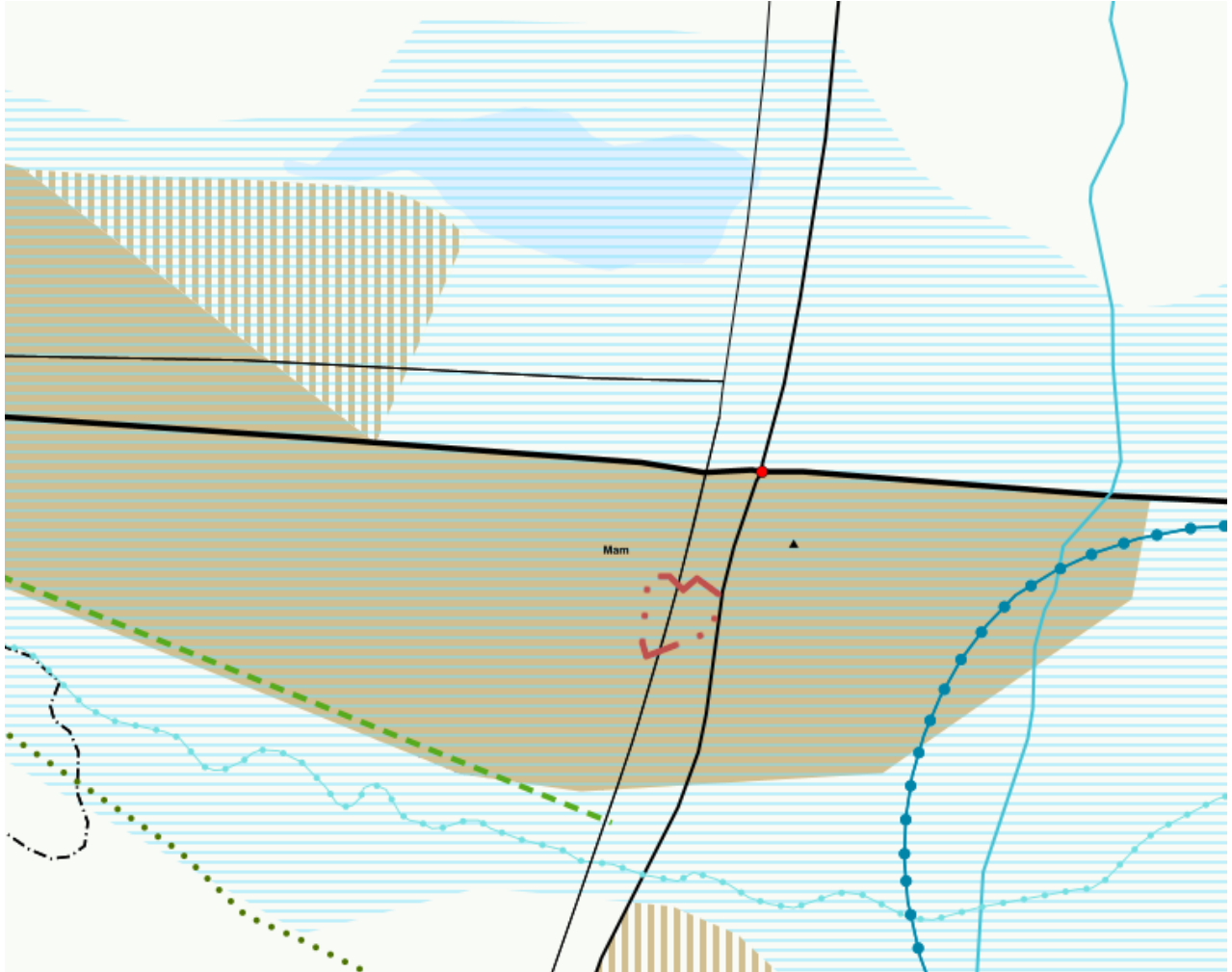
Tärkeä seutu- tai yhdystie.

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät seututiet ja yhdystiet sekä niihin kuuluvat katuosuudet ja yhdystieluonteiset kadut. Tärkeät seutu- ja yhdystiet yhdistävät maakuntakaavan taajamatoimintojen alueita ja kyläkeskuksia kuntakeskuksiin tai ovat verkostollisesti merkittäviä korkeampiluokkaisia väyliä täydentäviä yhteyksiä

Suunnittelualuetta koskevat maakuntakaavan yleismääräykset:

Virkistys- tai suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetulla alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava ajantasainen tieto tunnetuista kiinteistä muinaisjäänöksistä ja muista arkeologisista kulttuuriperintökohteista Museoviraston muinaisjäänösrekisteristä ja siihen liittyvästä karttapalvelusta.



Kuva 6: Ote maakuntakaavasta, suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla

3.2.2 Yleiskaava

Sastamalan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.11.2020 Mouhijärven oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 2040.

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

Kaupallisten palveluiden alue.

Alueelle saa sijoittaa ei seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa kaupallisten palveluiden lisäksi muita palveluita sekä niiden yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja.

Ei seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon yläraja on paljon tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 7000 k-m² ja keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran

kaupan osalta 5 000 k-m² kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon yläraja on 3 000 k-m².

Työpaikka-alue

Merkinnällä on osoitettu alueet, joille saa sijoittaa sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten epäsiisteyttä, melua tai ilman pilaantumista.

Ohjeellinen joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve.

Merkintä ei ota kantaa yhteyden tyyppiin tai tarkkaan sijaintiin.

Ohjeellinen kevyen liikenteen yhteystarve.

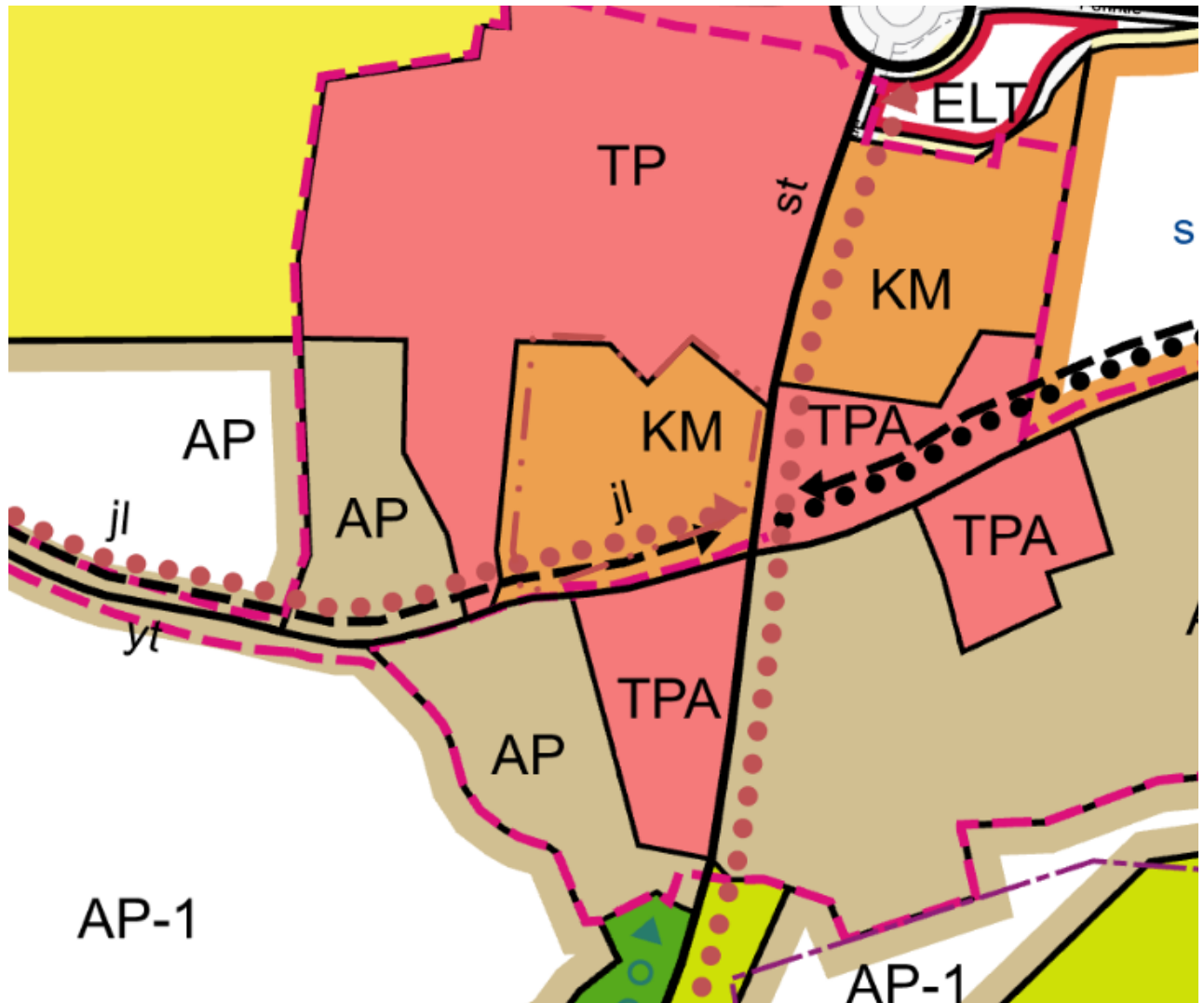
Merkintä ei ota kantaa yhteyden tyyppiin tai tarkkaan sijaintiin.

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.



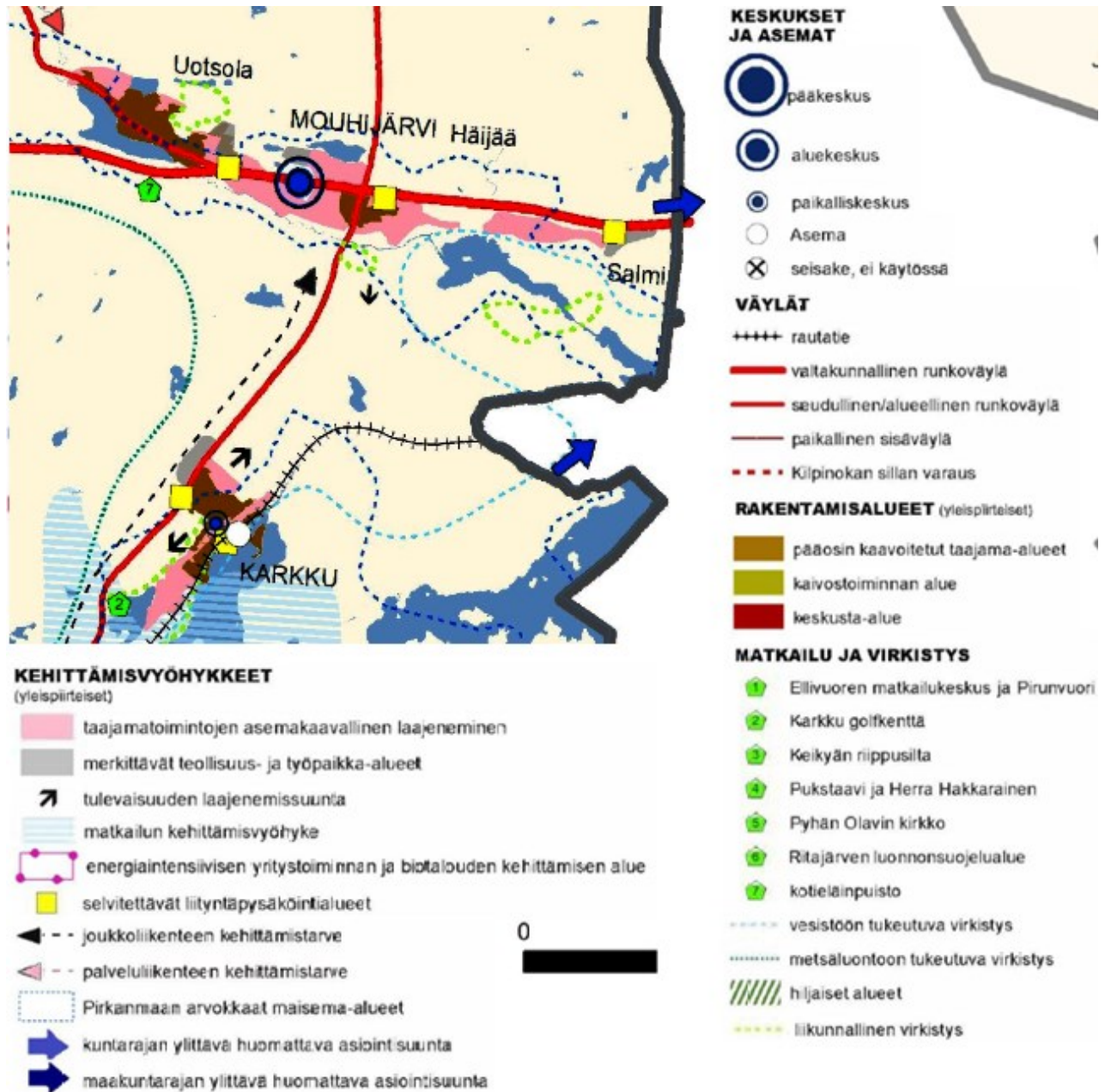
Kuva 7: Ote keskustan osayleiskaavasta, suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla

3.2.3 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 pääosin kaavoitettujen taajamatoimintojen merkinnän alueelle.



Kuva 8: Ote kaupunkirakennesuunnitelmasta

3.2.4 Asemakaava

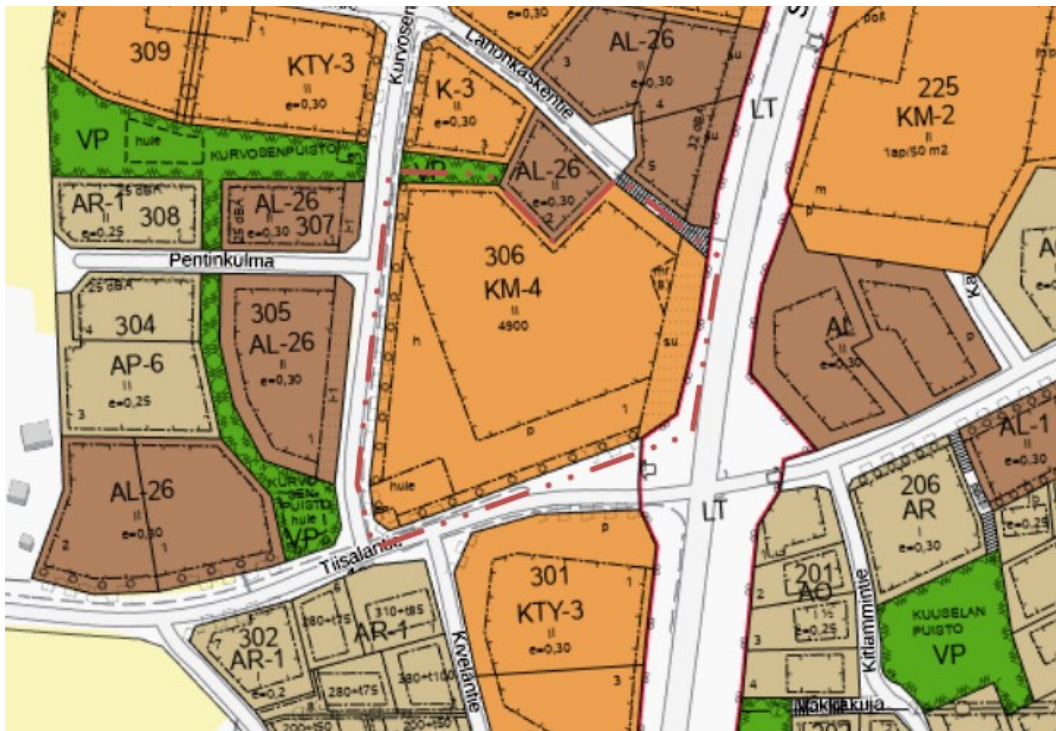
Kaavamuutosalueen pohjoisosassa on voimassa Häijään liikealueen asemakaava ja asemakaavanmuutos, joka on hyväksytty Sastamalan kaupunginvaltuustossa 14.3.2016.

Suunnittelualue käsittää pääasiassa liiketoimintojen korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälöitä ja kahvilatiloja (KM-4).

Rakennusoikeudesta saa käyttää päivittäistavaran myyntipinta-alaksi enintään 500 m².

Rakennusoikeutta korttelialueella on 4 900 k-m² ja suurin sallittu kerroslukumäärä on kaksi.

Suunnittelualue käsittää liiketoimintojen korttelialueen lisäksi vähäisissä määrin katualueita, puistoa, jalankululle ja pyöräilylle varattua aluetta sekä tiealuetta.



Kuva 9: Ote ajantasa-asemakaavasta, suunnittelualue rajattuna punaisella pistekatkoviivalla

3.2.5 Rakennusjärjestys

Sastamalan kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.11.2014.

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2015 ja se on nähtävillä kaupungin www-sivuilla:

<http://www.sastamalankaupunki.fi>.

3.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään kaupungin ajan tasalla pitämää 1:1000 mittakaavaan laadittua numeerista vektorikarttaa.

3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja ohjelmat

Alueella on ohjeellinen tonttijako ja rekisterinpitäjänä on Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueella ja lähiympäristössä ei ole voimassa rakennuskieltoalueita.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

K-market Säästis on avautunut Häijään Säästömarketin tiloissa ja tämän myötä tarve rakennusoikeuden ja päivittäistavaran myyntipinta-alan lisäämiselle on tullut ajankohtaiseksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia rakennusoikeuden lisäämistä 4 900 k-m²:stä 4 990 k-m²:iin sekä päivittäistavaran myyntipinta-alan lisäämistä 500 m²:stä 1 200 m²:iin. Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaavoitussopimus Huittisten Säästömarket Oy:n kanssa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Häijään Säästömarketin kaavamuutoksesta on laadittu kaavoitussopimus, jonka kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 26.2.2024 § 34.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 14.5.2024 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 22 / 2024.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ilmenevät kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu viikolla 22 / 2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungintalolla ja internetissä kaupungin kotisivuilla. OAS on nähtävillä koko suunnittelun ajan.

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan Sastamalan kaupungin julkisten kuulutusten ilmoitustaululla, kaupungin internetsivuilla sekä virallisissa kaupungin päättämässä ilmoituslehdissä (Tyrvään Sanomat, Alueviesti).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Luonnos

Luonnos lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan maakuntamuseolle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

Ehdotus

Ehdotus lähetetään tiedoksi ja mahdollista lausuntoa varten Pirkanmaan ELY-keskukselle, Pirkanmaan liitolle, aluepelastuslaitokselle, Sastamalan vedelle ja alueen sähkö- ja puhelinlaitoksille.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on maisemaselvitysten ja maakuntakaavan mukaisesti arvokkaita avoimia maisematiloja. Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle, joten sen vaikutukset alueen arvokkaaseen maisemaan jäävät melko vähäiseksi ja kaavamääräyksillä varmistetaan mahdollisen laajennuksen soveltuminen alueelle.

Mouhijärvi-Häijää-Salmi osayleiskaavan yhteydessä vuonna 2013 laaditusta Häijään alueen kaupan mitoitustarkastelusta selviää, että alueen maankäytön suunnittelussa tulisi lähtökohtaisesti turvata nykyisten taajamien – Uotsolan, Häijään sekä Karkun keskustan palvelut sekä suunnata kehittämistoimia näiden taajamien voimistamiseen. Häijään valinta kaupungin strategisessa suunnittelussa alakeskukseksi huomioon ottaen kaupan kehittämiseen on suurimmat perusteet Häijään taajamassa.

4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittely ja päätökset

Kaavoituksen kulku, osallistuminen, päätöksenteko ja aikataulu ilmenevät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnitteluaineisto on koko kaavaprosessin ajan nähtävillä Sastamalan kaupungin www-sivuilla osoitteessa: www.sastamalankaupunki.fi.

Ympäristölautakunta hyväksyi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman
14.5.2024 § 62 ja kaava kuulutettiin vireille viikolla 22 / 2024.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue käsittää Säästömarketin tontin eli liikerakennusten korttelialueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön sekä pienmyymälätiloja (KM-4). Suunnittelualueeseen kuuluu vähäisissä määrin katu- puisto- ja yleisen tien aluetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Käyttötarkoituksiltaan alueet säilyvät samoina, mutta liikerakennusten korttelialueen rajaaminen toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaan vaatii ympäröivien alueiden ottamista mukaan suunnittelualueeseen.

Liikerakennusten korttelialueen määräyksiä muutetaan siten, että rakennusoikeus kasvaa 4 990 k-m²:iin ja päivittäistavaran myyntipinta-ala 1 200 m²:iin. Lisäksi kaavaan osoitetaan jalankulkuyhteys kaupan pääoville huomioiden Tiisalantien ja Kylänraitin risteykseen suunniteltu kiertoliittymä ja sen kevyen liikenteen ratkaisut.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 2,65 ha.

Pinta-ala jakaantuu seuraavasti:

Liikerakennusten korttelialue (KM-4)	A = 2,30 ha
Puisto (VP)	A = 0,03 ha
Yleisen tien alue (LT)	A = 0,07 ha
Katualue	A = 0,23 ha
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu	A = 0,02 ha

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa riittävät lisäykset kaupalle ja siten edistää kaupan mahdollisuuksia ja toimivaa kilpailua Häijään taajamassa. Kaavamääräyksillä määrätään laadukkaan kaupunkikuvan muodostamisesta sekä maisema-alueen arvojen huomioon ottamisesta.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueet merkintöineen ja määräyksineen selviävät kaavakartalta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos koskee korttelialuetta, jolla jo vastaavaa kaupallista toimintaa on olemassa. Kaupan ympäristö on rakennettua ja kaavamuutoksella edistetään sen kehittymistä vielä kävelijäystävällisemmäksi osoittamalla tontin sisäistä kevyttä liikennettä sinne, missä se on luontevina ja turvallista järjestää. Samalla huomioidaan suunnitellun kiertoliittymän tuomat muutokset kevyen liikenteen väyliin.

Kaavamuutoksen myötä liikerakennuksen on mahdollista laajeta 90 k-m² nykyiseen verrattuna, mutta suurin laajennus tapahtuu seinien sisällä päivittäistavaran osalta. Kaavamuutos lisää Häijään keskustan päivittäistavaran myyntipinta-alaa 700 m². Tämä lisää tarjontaa ja valikoimaa Häijään alueella.

Kauppa sijaitsee valmiiksi keskellä Häijään taajamaa ja se on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoin.

5.4.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Rakennusoikeuden lisäys 90 m²:llä on voimassa olevaan kaavaan nähden maltillinen ja sen vaikutukset hulevesien hallintaan pienet. Kaavan yleismääräykset ohjaavat hulevesien hallintaa ja alueella sijaitseva järjestelmä riittää vähäisesti kerrosalaansa lisäävän kaupan tarpeisiin.

Kaavamuutoksella ei ole ilmanlaatua heikentäviä vaikutuksia käyttötarkoituksensa puolesta. Liikenne alueella voi hieman lisääntyä, joten myös siitä johtuvat päästöt alueella saattavat hieman nousta. Uudisrakentaminen aiheuttaa hiilipiikin, mutta keskusta-alueiden tiivistäminen ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on ilmaston kannalta järkevää. Olemassa olevaa infraa voidaan paljolti hyödyntää.

5.4.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan jo rakennetulle alueelle, jossa piha ja tienreunat koostuvat nurmialueista ja niille istutetuista puista ja pensaista. Kaavamuutoksella ei ole juuri tähän muuta vaikutusta kuin, että lisärakentaminen saattaa viedä hieman tilaa nurmi-alueilta.

5.4.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaupunkirakenne hieman tiivistyy mahdollisen lisärakentamisen seurauksena. Suunnittelualueella on jo valmiina käyttötarkoitukseen liittyvä infra sekä johdot, mutta tontin sisäinen kevyt liikenne muuttuu tarkoituksenmukaisemmaksi ja turvallisemmaksi kaavamuutoksen myötä. Varsinkin kevyt liikenne lisääntynee tulevaisuudessa, sillä Häijään alueelle on rakennettu ja rakennetaan jatkuvasti lisää asuntoja sopivan etäisyyden päähän kaupasta. Myös ajoneuvoliikenne lisääntynee kaavan myötä laajentunen päivittäistavaravalikoiman myötä.

5.4.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että suunnittelualueen rakentaminen on kaupunkikuvallisesti laadukasta. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan sellaisia, että muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukasta ympäristöä. Rakennusten tulee julkisivuratkaisuiltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopia muihin alueen uudisrakennuksiin. Liike- toimitila ja varistorakennusten julkisivun suora yhtenäinen korkeus saa olla enintään 8 metriä, jolloin tavanomaista korkeampia liikerakennuksia joudutaan porrastamaan esim. sijoitettaessa toimistotiloja toiseen kerrokseen. Tällä pyritään luomaan rakennuksiin elävyyttä ja myös vähentämään kookkaiden rakennusten mahdollisia kielteisiä maisemavaikutuksia.

Alue sijoittuu Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven kulttuurimaisemaan, joka on luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteen sisälle, joten sillä ei erityisesti ole vaikutusta avoimiin maisematiloihin

tai arvokkaaseen maisema-alueeseen. Kaavan yleismääräykset ohjaavat laadukkaan kaupunkikuvan ylläpitoon ja luomiseen.

5.4.6 Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavamuutoksella Häijään Säästömarketin olisi nykyiseen kaavaan nähden mahdollista laajeta 90 k-m² ja lisätä päivittäistavaran myyntipinta-alaa 700 m². Tämä olisi puhdasta lisäystä Mouhijärven osalta. Seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alaraja on Mouhijärvellä päivittäistavaran myyntipinta-alan osalta 3 000 k-m². Kaavamuutoksen myötä päivittäistavarakaupan osuus kaavalla olisi 1 200 m².

Kaavamuutoksen myötä Häijäässä sijaitsisi kaksi suurempaa yksikköä, S-ryhmän hallinnoima yksikkö, joka sallii päivittäistavaran myyntipinta-alaksi enintään 1 000 m² ja K-ryhmän hallinnoima yksikkö, joka tämän kaavamuutoksen myötä saisi käyttää päivittäistavaran myyntipinta-alaan enintään 1 200 m². Kaavamuutoksen myötä kilpailu kahden kaupan välillä olisi myyntimahdollisuuksien osalta melko tasaista joskin muutoksen myötä kauppa painottuu enemmän päivittäistavaran myyntiin ja erikoistavaran osalta myyntipinta-alat saattavat jopa hieman laskea.

Koska muilla Häijään liiketonteilla pt-kauppa on kiellettyä, jää S- ja K-ryhmän yhdessä Häijäeseen muodostama pt-kaupan ala yhteensä 2 200 m²:iin. Häijään lisäksi Uotsolassa sijaitsee Mouhijärven Sale. Tämän pienehkön ruokakaupan lisäksi muita päivittäistavaroita tarjoavia liikkeitä Mouhijärvellä ei ole. Häijään Säästömarketin pt-kaupan lisäyksen voidaan katsoa näin olevan mahdollinen ja jäävän kokonaismäärässä alle 3 000 m²:iin.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueella ei ole varsinaisesti kaavahanketta koskevia ympäristön häiriötekijöitä, mutta liikenteen ohjauksen parantamiselle Tiisalantien ja Kylänraitin risteyskohdalla on tarvetta varsinkin liikenteen lisääntyessä, mistä kertoo myös jo suunniteltu kiertoliittymä, joka odottaa rahoituspäätöksiä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset on osoitettu kaavakartassa. Merkinnät ovat pääosin kaavamerkintäasetuksen mukaisia tai niiden muunnoksia.

5.7 Nimistö

Suunnittelualueelle osittain sijoittuvat kadut, tie ja puisto säilyttävät nimensä ennallaan.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kaavamääräykset ohjaavat kaupunkikuvan huomioon ottavalla tavalla laadukasta lisärakentamista alueella. Havainnekuvat havainnollistavat mm. kevyen liikenteen ratkaisuja.

6.2 Toteutuminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista heti kun asemakaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonnan tulee huolehtia, että rakennuslupasuunnitelmat ja asiakirjat ovat asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen mukaisia ja että toteutus on kaavan ja kaavamääräysten mukainen.

Sastamalassa 30.9.2024

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola p. 040 506 2520

Maankäyttöjohtaja Ilmari Mattila p. 040 637 2321

Lisätietoja asemakaavatyöstä:

Sastamalan kaupunki, Yhdyskunta ja ympäristö

Yhdyskuntasuunnittelu

sähköposti: etunimi.sukunimi@sastamala.fi

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