

Vastineraportti

Kaavaselostuksen liite 3
5.12.2024

Sastamalan kaupunki Häijään Säästömarketin asemakaavan muutos

30.9.2024 päivätystä kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

- 1. Pirkanmaan maakuntamuseo**
- 2. Pirkanmaan ELY-keskus**
- 4. Caruna Oy**

Lausunnot ja mielipiteet:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo, 30.10.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta kaavaehdotuksesta. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi

2. Pirkanmaan ELY-keskus, 3.12.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Kaavan tavoitteita on päivitetty ehdotusvaiheessa. Kaavaselostuksen mukaan luonnosvaiheessa kaavamuutoksen tavoitteena oli korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden korottaminen 4 900 k-m²:stä 5 100 k-m²:iin ja kaavamääräyksessä mainitun korttelialueen päivittäistavaran myyntipinta-alan

korottaminen nykyisestä 500 m²:stä 1200 m²:iin. Ehdotusvaiheessa kaavaselostuksen mukaan kaavan muutoksen tavoitteena on tutkia korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden korottamista 4900 k-m²:stä 4990 k-m²:iin ja kaavamääräyksessä mainitun korttelialueen päivittäistavaran myyntipinta-alan korottamista nykyisestä 500 m²:stä 1200m²:iin.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella ja näin ollen kaavamuutos kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin. ELY-keskus on jo luonnosvaiheessa todennut, että suunnittelualue sijoittuu jo rakentuneelle alueelle ja kaavamääräyksissä on huomioitu sijainti maakunnallisesti arvokkaalla alueella. ELY-keskus näkee kaavan kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollisena.

Suhde ylempitasoisiin kaavoihin

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu seuraavin merkinnöin: taajamatoimintojen alue, valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue ja tärkeä seutu- tai yhdystie.

Alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen yleiskaava (hyv. 2020), jossa suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM), jolle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kaupan mitoitus

Suunnittelualue sijoittuu Mouhijärven oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palveluiden alueelle (KM), jolle saa sijoittaa ei-seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Ei-seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon ylärajaksi on maakuntakaavan mukaisesti yleiskaavassa määritelty tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 7000 k-m² ja keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta 5 000 km² kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon yläraja on 3 000 k-m².

Kaavan luonnosvaiheessa kaavamuutoksella haluttiin nostaa suunnittelualueen vähittäiskaupan määrää 4900 k-m²:sta 5100 k-m²:teen. ELY-keskus on aiemmassa lausunnossaan todennut, että luonnosvaiheen mitoituksessa keskustahakuisen kaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta kokonaisrakennusoikeus ylittäisi maakuntakaavan seudullisesti merkittävän suuryksikön rajan, jos koko rakennusoikeus käytetään kaupan

toimintoihin. ELY-keskus toi myös esille, että suunnittelualueen läheisyydessä on vireillä asemakaava, jolla pyritään laajentamaan olemassa olevaa KTY-aluetta.

Kaavaehdotuksessa vähittäiskaupan määrää on laskettu 5100 k-m²:sta 4990 k-m², joka alittaa maakuntakaavan mukaisen vähittäiskaupan koon ylärajan ei-seudullisesti merkittävän päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä vireillä olevasta kaavasta on ehdotusvaiheessa poistettu kaupan laajenemista esittävät alueet. Kaavan vaikutustenarvioinnissa on todettu, että Häijään keskusalueen päivittäistavarakaupan koko jää kokonaisuudessaan 2200 m²:iin, kun nyt laajenevan päivittäistavarakaupan lisäksi huomioidaan alueella oleva S-ryhmän yksikkö, joka käyttää päivittäistavaran kaupan pinta-alasta 1000 m²:ä. Päivittäistavaran kaupan pinta-ala alittaa maakuntakaavassa määritetyn seudullisesti merkittävän suuryksikön koon rajan. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaupan mitoituksen osalta.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi

3. Caruna Oy, 25.11.2024 annetun sähköpostikommentin pääsisältö

Caruna Oy:llä ei ole lisättävää A_099 Häijään Säästömarketin asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon. Pyydämme tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi ja annetaan tieto hyväksynnästä.

3.6.2024 päivätystä kaavaluonnoksesta saadut lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

- 4. Pirkanmaan maakuntamuseo**
- 5. Pirkanmaan ELY-keskus**
- 6. Pirkanmaan liitto**
- 7. Caruna Oy**

Lausunnot ja mielipiteet:

4. Pirkanmaan maakuntamuseo, 27.6.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa. Mikäli hanke etenee kaavaluonnoksessa esitettyjen periaatteiden mukaisesti, kaavaehdotuksesta ei ole välttämätöntä pyytää maakuntamuseon lausuntoa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi

5. Pirkanmaan ELY-keskus, 16.7.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Mouhijärven kirkonseudun ja Tupurlanjärven maakunnallisesti arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella ja näin ollen kaavamuuotos kuuluu ELY-keskuksen MRL 18.2 § mukaisen valvontatehtävän piiriin.

Suunnittelualue sijoittuu jo rakentuneelle alueelle ja kaavamääräyksissä on huomioitu sijainti maakunnallisesti arvokkaalla alueella. ELY-keskus näkee kaavan kulttuuriympäristön arvojen osalta mahdollisena.

Suhde ylempitasoisiin kaavoihin

Suunnittelualueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa alue on osoitettu seuraavin merkinnöin: taajamatoimintojen alue, valtakunnallisesti arvokkaaksi esitetty ja/tai maakunnallisesti arvokas maisema-alue ja tärkeä seutu- tai yhdystie.

Alueella on voimassa Mouhijärven oikeusvaikutteinen yleiskaava (hyv. 2020), jossa suunnittelualue on osoitettu kaupallisten palveluiden alueeksi (KM), jolle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kaupan mitoitus

Suunnittelualue sijoittuu Mouhijärven oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palveluiden alueelle (KM), jolle saa sijoittaa ei-seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön. Ei-seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan koon ylärajaksi on maakuntakaavan mukaisesti yleiskaavassa määritelty tilaa vaativan erikoiskaupan osalta 7000 k-m² ja keskustahakuksen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta 5 000 km² kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon yläraja on 3 000 k-m².

Nyt käsillä olevalla kaavamuutoksella halutaan nostaa alueen vähittäiskaupan määrää 4900 k-m²:sta 5100 k-m²:teen. Keskustahakuksen kaupan ja muun erikoistavaran kaupan osalta kokonaisrakennusoikeus ylittäisi maakuntakaavan seudullisesti merkittävän suuryksikön rajan, jos koko rakennusoikeus käytetään kaupan toimintoihin. Lisäksi suunnittelualueen läheisyydessä on vireillä asemakaava, jolla pyritään laajentamaan olemassa olevaa KTY-aluetta. Osana kaavan laadintaa tulisi huomioida Häijään alueen nykyinen kaupan kerrosneliömäärävaranto ja sen ylittäessä maakuntakaavan salliman ylärajan, on osana kaavan laatimista tehtävä kaupallinen selvitys, jossa selvitetään perusteet kaupan lisäämiselle. Lisäksi, jos alueelle muodostuu vastoin yleiskaavaa seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö, on esitettävä perusteet yleiskaavasta poikkeamiselle sekä laatia niin kutsuttu yleiskaavallinen tarkastelu.

Kaavaselostuksen mukaan nyt kyseessä olevalle suunnittelualueelle on myönnetty poikkeaminen koskien päivittäistavaran myyntipinta-alan korottamista 1 200 m²:iin ja kaavamuutoksella todetaan poikkeusluvan jälkeinen tilanne. ELY-keskus muistuttaa, että myönnetty poikkeamislupa ei itsessään synnytä oikeutta kaavamuutokseen, vaan kaavan tarkoituksena on arvioida kaupan määrän lisäämisen soveltuvuus alueelle alueen erityispiirteet huomioon ottaen.

Liikenne

Kaava-alueen hulevesiä ei saa johtaa viivytettynäkään maantien 249, Sastamalantien ojiin ja rumpuihin.

Kaavanlaatijan vastine:

- Kaupan mitoitusta on tarkistettu siten, että 5 100 k-m² sijaan esitetään 4 990 k-m², jolloin rakennusoikeus jää alle seudullisuuden rajan.
- Vaikka poikkeamislupa on kaavamateriaaleissa mainittu, kaavalla nimenomaan tutkitaan kaupan mahdollista mitoitusta alueella.
- Hulevedet kerätään tontilla hulevesialtansiin, joista mahdollinen ylivuoto ohjataan hallitusti Tiisalantien eteläpuolelle olemassa oleviin kaupungin hulevesijärjestelmiin. Rakennusoikeuden muutos on niin pieni (90 k-m²), että ei ole katsottu tarpeelliseksi uudelleen arvioida hulevesien ohjausta.

6. Pirkanmaan liitto, 6.8.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Pirkanmaan liitto on tutustunut Häijään Säästömarketin asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen aineistoihin ja toteaa, että asemakaavasuunnittelun tulee noudattaa alueelle laadittua tuoretta Mouhijärven yleiskaavaa sekä Pirkanmaan maakuntakaavaa 2040. Vuonna 2021 voimaan tullut yleiskaava mahdollistaa ei-seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen alueelle. Yleiskaavassa keskustahakuisen kaupan osalta ei seudullisesti merkittävän suuryksikön koon ylärajaksi on asetettu 5 000 kerrosalaneliometriä. Asemakaavaluonnoksessa esitetään liikerakennusten korttelialueelle KM-4 kaavamääräykseksi ”liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” ja korttelialueen rakennusoikeudeksi 5 100 kerrosalaneliometriä. Jatkosuunnittelussa määräys tulee muuttaa yleiskaavan määräystä vastaavasti muotoon, joka sallii vain ei-seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön toteutuksen. Kaavamääräyksiä tulee tarkentaa siten, että kaava mahdollistaa keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan myymäläpinta-alaa enintään 5 000 kerrosalaneliometriä. Siinä tapauksessa, että osa KM-4-korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta on tarkoitettu muuhun kuin myymälän kerrosalaan, tämän tulisi käydä ilmi kaavamääräyksistä.

Lisäksi maakuntakaavan kuvaukseen asemakaavan selostuksessa tulee lisätä maakuntakaavan taajamatoimintojen aluetta koskeva määräys seudullisista vähittäiskaupan suuryksiköistä. Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yksikön koon alaraja on Mouhijärvi-Häijään alueella 7 000 kerrosalaneliometriä. Keskustahakuisen kaupan eli päivittäistavarakaupan ja muun erikoistavarakaupan osalta koon alaraja on Mouhijärvi-Häijään alueella 5 000 kerrosalaneliometriä kuitenkin siten, että pelkän päivittäistavarakaupan koon alaraja on 3 000 kerrosalaneliometriä.

Pirkanmaan liitto pitää tärkeänä kaavaluonnokseen sisältyviä maakunnallisesti arvokkaan maiseman huomioimiseen ja laadukkaan kaupunkikuvan muodostumiseen tähtäviä monipuolisia yleismääräyksiä. Tavoitteet kävelyn ja pyöräilyn kehittämisestä alueella ovat kannatettavia.

Teknisenä tarkistuksena tieto maakuntakaavan siirtoviemäristä on tarpeen lisätä selostukseen maakuntakaavan kuvaukseen. Maakuntakaavassa osoitetut taajamien väliset merkittävimmät viemäriyhteydet on esitetty maakuntakaavakarttaa havainnollisemmin maakuntakaavan kaavaselostuksen liitekartassa sivulla 126.

Kaavanlaatijan vastine:

- Kaupan mitoitusta on tarkistettu siten, että rakennusoikeutta korttelialueella olisi enintään 4 990 k-m².
- Maakuntakaavan kuvausta on täydennetty Pirkanmaan liiton esittämällä tavalla.

7. Caruna Oy, 13.6.2024 annetun lausunnon pääsisältö

Nykyinen sähköverkko 110 kV / 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot on esitetty vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot on esitetty violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuutoksen myötä sähkönkulutus alueella kasvaa. On mahdollista, että alueelle on rakennettava uusia pienjännitekaapeleita ja jakokaappeja.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta lausunnon antamiseen kaavaprosessin seuraavissa vaiheissa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi ja pyydetään lausuntoa ehdotusvaiheessa.

6.5.2024 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

8. Pirkanmaan maakuntamuseo

Lausunnot ja mielipiteet:

8. Pirkanmaan maakuntamuseo, 13.6.2024 annetun kommentin pääsisältö

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta.

Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei

sillä ole asiasta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi

Kaavoitusarkkitehti Pinja Ahola

Sastamalan kaupunki - maankäyttö